

**REGULERINGSENDRING DEL AV HAMNA BOLIGFELT 3- GNR/BNR 50/40
GJEMNES KOMMUNE.**

PLANBESKRIVELSE.



www.norgebilder.no

Planident:1557.2024.0001

Utarbeidet dato: 13.06.2024

Revidert:

Saksnummer: PLAN-24/00070

Innhold

1. SAMMENDRAG	4
2. NØKKELOPPLYSNINGER	4
3. BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET	4
Bakgrunn	4
4. PLANPROSESSEN	4
5. GJELDENE PLANSTATUS OG OVERORDNEDE RETNINGSLINJER	5
6. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET (DAGENS SITUASJON)	6
6.1 Plassering	6
6.2 Avgrensning	7
6.3 Bruk av/status til tilstøtende areal	8
6.4 Eksisterende bebyggelse:	8
6.5 Landbruk-, natur- og ressursgrunnlaget/markslag/grunnforhold	9
6.6 Topografi/landskapstrekk	9
6.7 Verneinteresser/kulturminner	11
6.8 Miljøfaglige forhold, lokalklima og biologisk mangfold	11
6.9 Trafikkforhold	12
6.10 Teknisk infrastruktur	14
6.11 Kollektivbetjening	15
6.12 Funksjonsanalyse - Barnehage og skole	16
6.13 Grønne interesser/folkehelseprinsippet	16
6.14 Barn og unges interesser	16
6.15 Universell utforming	17
6.16 Interessemotsetninger	17
7. Utredninger i samsvar med forskrift om konsekvensutredninger	18
8. Beskrivelse av planforslaget	18
8.1 Innledning	18
8.2 Arealoppgave	19
8.2.1 Bebyggelse og anlegg	19
8.2.2 Grønnstruktur	19

8.2.3 Hensynssoner, faresoner og avbøtende tiltak.....	20
8.3 Risiko og sårbarhet, jf. sjekklister for vurdering av risiko og sårbarhet i samfunnsplanleggingen.....	20
8.4 Juridiske forhold	22
8.5 Interessemotsetninger.....	22
9. Konsekvenser av planforslaget	22
9.1 Overordnede planer og vedtak	22
9.2 Eksisterende reguleringsplaner	22
9.3 Eksisterende bebyggelse og innbyggere i området.....	23
9.4 Hvordan er bokvaliteten for nye innbyggere?.....	23
9.5 Natur- og ressursgrunnlag (næringsinteresser)	23
9.6 Konsekvenser for næringslivet i området.....	23
9.7 Konsekvenser for landskap og topografi.....	23
9.8 Konsekvenser for verneinteresser/kulturminner.....	23
9.9 Konsekvenser for miljøfaglige forhold og biologisk mangfold	23
9.10 Konsekvenser for den trafikale situasjonen	24
9.11 Konsekvenser for kapasitet ved barnehage og skole	24
9.12 Konsekvenser for grønne interesser/folkehelseprinsippet	24
9.13 Konsekvenser for barn og unges interesser	25
9.14 Konsekvenser for universell utforming	25
9.15 Risiko- og sårbarhetsanalyse.....	25
9.16 Drift og vedlikehold av veg- og grøntanlegg	25
9.17 Juridiske/økonomiske konsekvenser for kommunen	26
9.18 Utbyggings-/opparbeidingsavtale.....	26
9.19 Gjennomførbarhet.....	26
10 Innspill og merknader.....	26

1. SAMMENDRAG

Gjemnes kommune ønsker å ha mulighet til å bygge enebolig, 2- og 4- mannsbolig og rekkehus på arealet som i dag omfatter Bergsøya barnehage. Planforslaget legger opp til å endre arealformålet fra barnehage til konsentrert småhusbebyggelse.

2. NØKKELOPPLYSNINGER

Adresse	Hamnavegen 6, 6633 Gjemnes
GID	50/40
Gjeldende planstatus (kommuneplanens arealdel)	H910- gjeldende reguleringsplan
Gjeldende planstatus (reguleringsplan)	Barnehage
Forslagstiller	Gjemnes kommune
Grunneiere (sentrale)	Gjemnes kommune (50/40) Arild Havnen (50/45)
Plankonsulent	Angvik Prosjektering AS Espen Kjærnli
Hovedformål i ny plan	Konsentrert småhusbebyggelse
Planområdets areal i daa	Ca 2,4 daa
Aktuelle problemstillinger	Snøskred
Krav om konsekvensutredning (j/n)	Nei
Utarbeidet dato	13.06.2024

3. BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET

Bakgrunn

Gjemnes kommune ønsker å ha mulighet til å bygge enebolig, 2- og 4- mannsbolig og rekkehus på arealet som i dag omfatter Bergsøya barnehage. Barnehagen har i den senere tid vært stengt på grunn av lavt søkertall. Gjemnes kommune har besluttet å foreta en reguleringsendring av arealformålet fra barnehage til konsentrert småhusbebyggelse.

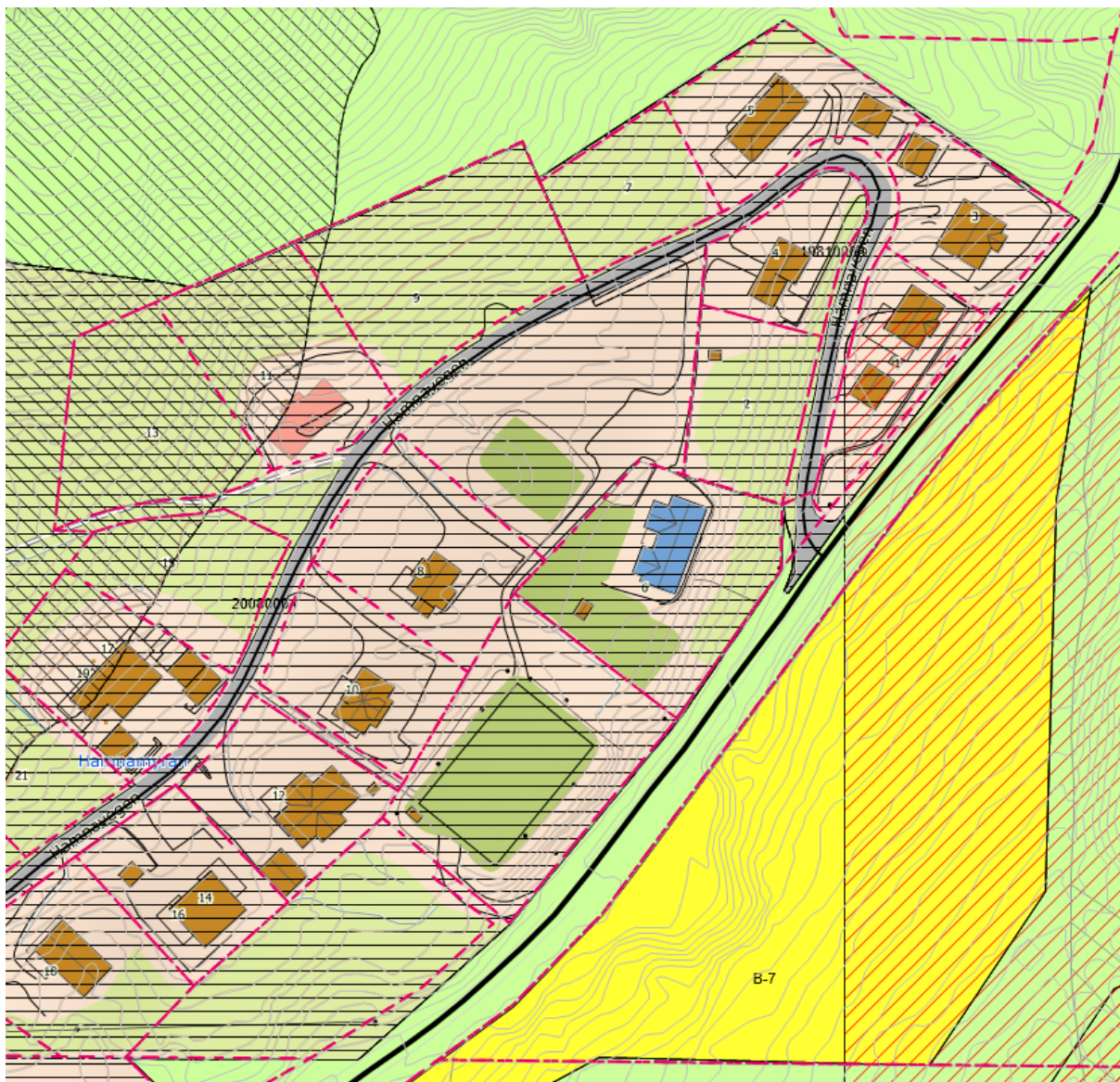
4. PLANPROSESSEN

Skjematisk oppstilling av planprosessen:

Kommunestyrets sak 12/23. Vedtak om salg av Bergsøya barnehage som bolig.	07.11.2023
Gjemnes kommune inngår avtale med Angvik Prosjektering AS om å utarbeide reguleringsplan.	04.01.2024
Oppstartsmøte	22.01.2024
Oppstartsmelding	30.01.2024
1. gangs behandling i kommunen	juni-24
Høring	Juni-august

5. GJELDENDE PLANSTATUS OG OVERORDNEDE RETNINGSLINJER

Planområdet er i kommuneplanens arealdel for Gjemnes kommune 2019-2031, planid 20150003, regulert til H910, gjeldende reguleringsplan gjelder (www.gjemnes.kommune.no):



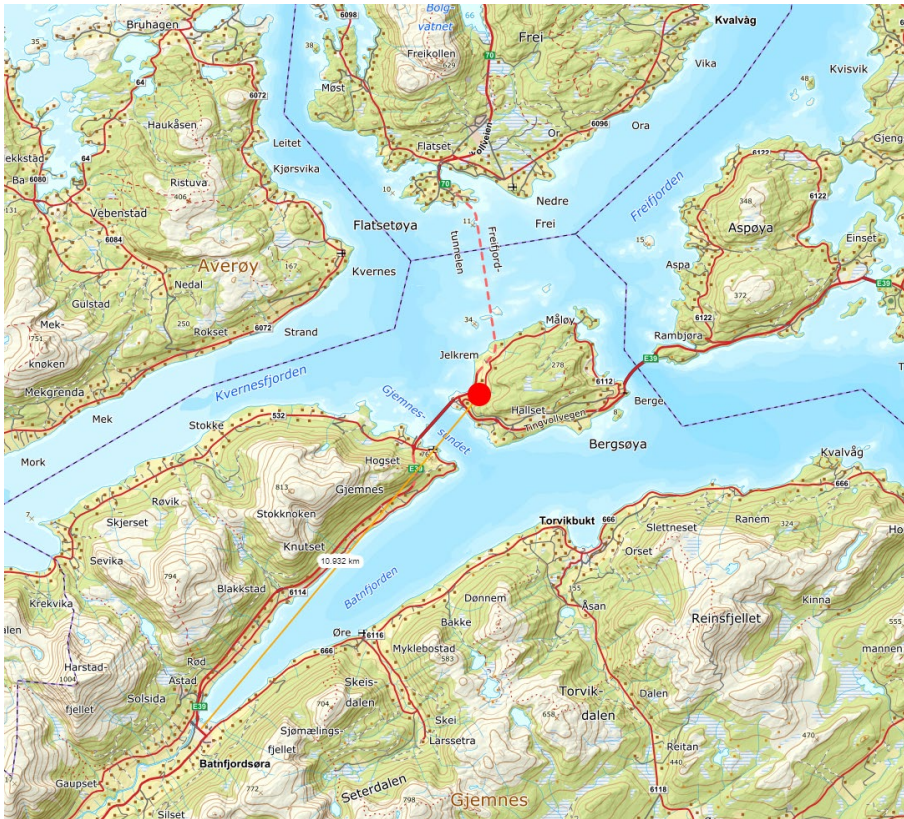
I gjeldende reguleringsplan, Hamna boligfelt 3, planid 20080004, er arealet regulert til barnehage, veg, parkeringsplasser og boligbebyggelse (www.gjemnes.kommune.no):



6. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET (DAGENS SITUASJON)

6.1 Plassering

Planområdet ligger på Bergsøya i Gjemnes kommune, ca 11 km nordøst for Batnfjordsøra (www.norgeskart.no):



6.2 Avgrensning

Planområdet omfatter gnr/bnr 50/40 og er ca 2,4 daa (www.norgeskart.no):



6.3 Bruk av/status til tilstøtende areal

Arealet ligger i tilknytning til Hamnevegen, adkomstveg og parkeingsplass til barnehage og omfatter barnehagetomta samt adkomst til ballplass.

Omkringliggende arealer er friluftareal, ballplass adkomstveger og boligtomter.

6.4 Eksisterende bebyggelse:

Under vises eksisterende bebyggelse i området.

Barnehage i Hamnavegen 6, boliger i Hamnavegen 4 og 5 (www.googlemaps.com):



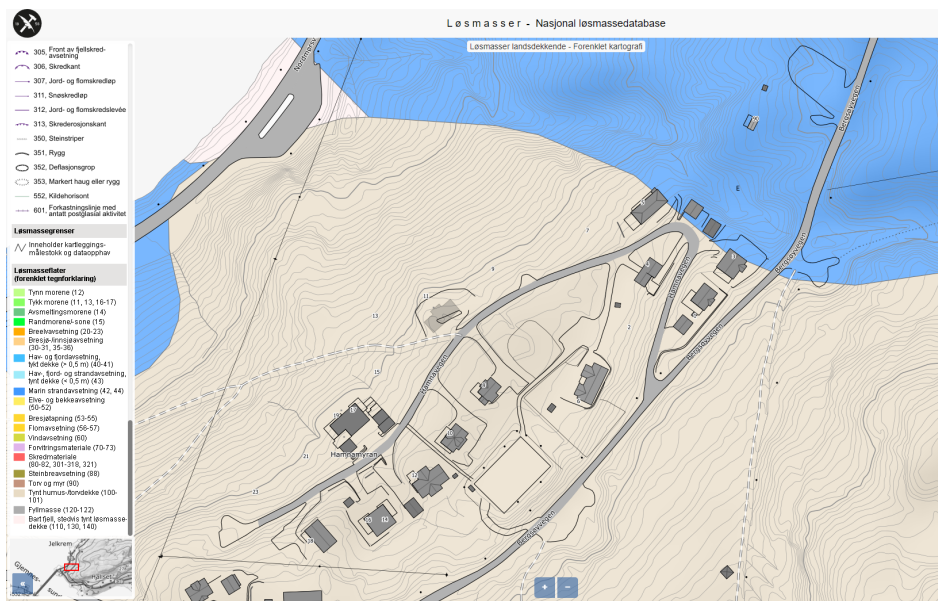
Under vises deler av ballplassen, adkomst til ballplassen og bebyggelsen i Hamnavegen 8 og 10 (www.googlemaps.com):



6.5 Landbruk-, natur- og ressursgrunnet/markslag/grunnforhold

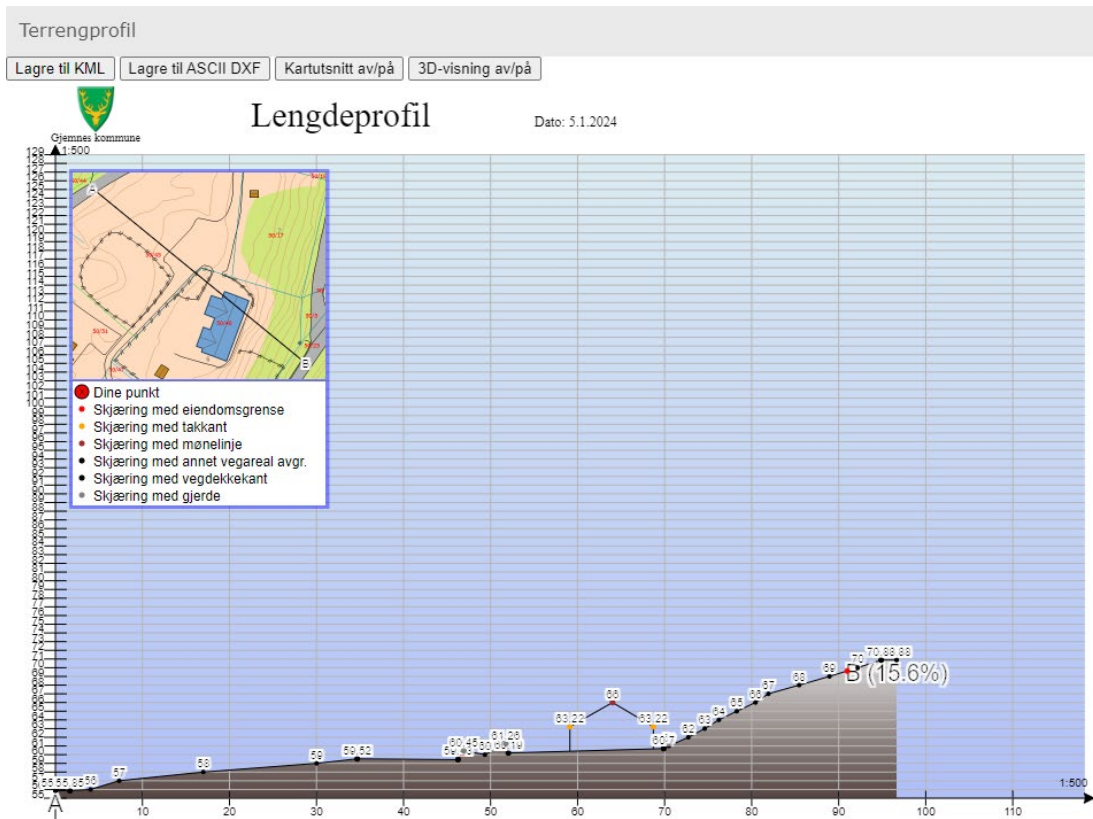
Jfr. pkt 6.3 over er arealet i dag utbyggingsareal som er bebygd.

Planområdet består av tynt humusdekke/torvdekke over berggrunn ([NGU](#)):



6.6 Topografi/landskapstrekk

Planområdet ligger i en vestvendt helling. Fra kote 55,5 ved Hamnavegen til kote 89 ved Bergsøyvegen (www.gjemnes.kommune.no):



Planområdet sett fra nordvest (<https://3d.kommunekart.com>):

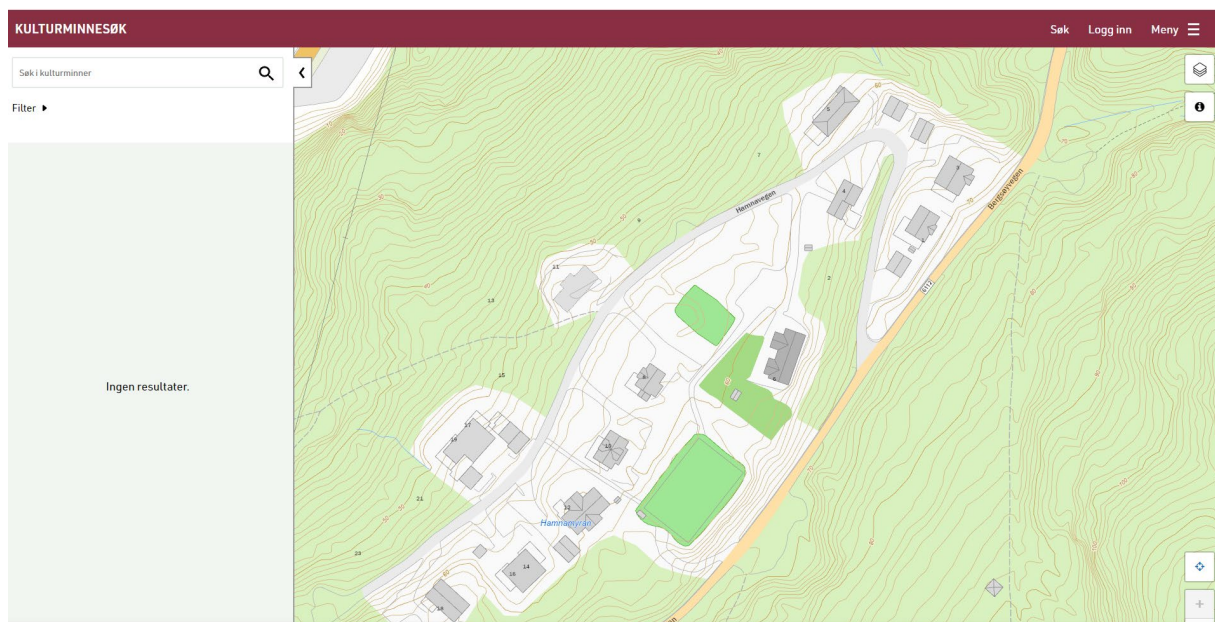


Planområdet sett fra sørvest (<https://3d.kommunekart.com>):



6.7 Verneinteresser/kulturminner

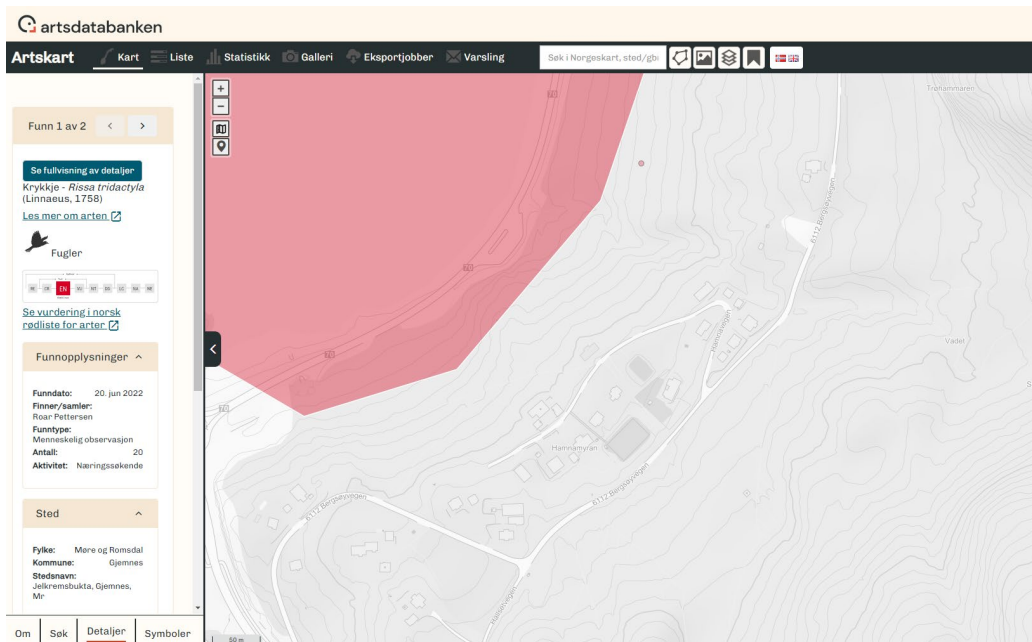
Det er ikke registrert kulturminner i eller i nærheten av planområdet (www.kulturminnesok.no):



Vi bruker informasjonskapsler for å optimisere nettstedet og vår service. [Les mer.](#) [Cookie innstillinger](#) [Aksepter alle cookies](#)

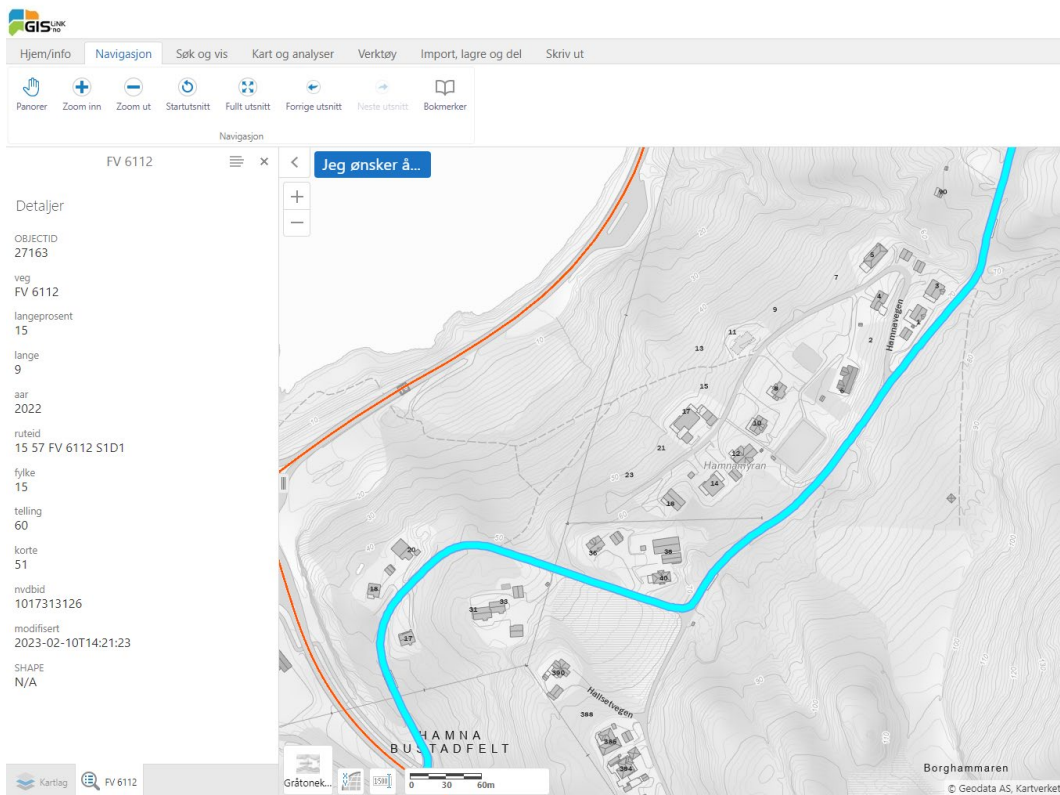
6.8 Miljøfaglige forhold, lokalklima og biologisk mangfold

Det er foretatt søk i [artsdatabanken](http://artsdatabanken.no) og det er funnet observasjoner/registreringer av sårbar og sterkt truet arter i nærheten av planområdet; Fiskemåke og Krykkje:



6.9 Trafikkforhold

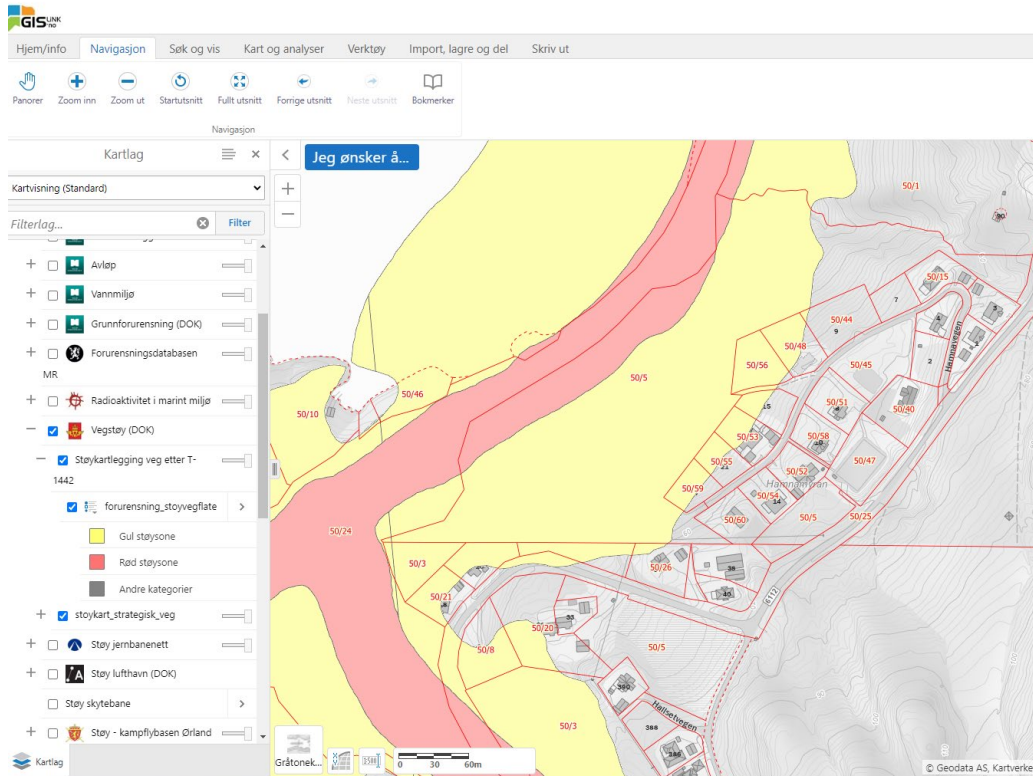
Adkomst til planområdet er via Bergsøyvegen (fylkesveg) og Hamnavegen (privat veg). Bergsøyvegen er asfaltert med vegbredde på ca 4 meter. Hamnavegen er gruset med vegbredde ca 3,5-4 meter. ÅDT for Bergsøyvegen er oppgitt til å være 60 (<https://kart.gislink.no/kart/?viewer=kart>):



Siktforhold krysset Bergsøyvegen/Hamnavegen (www.googlemaps.com):



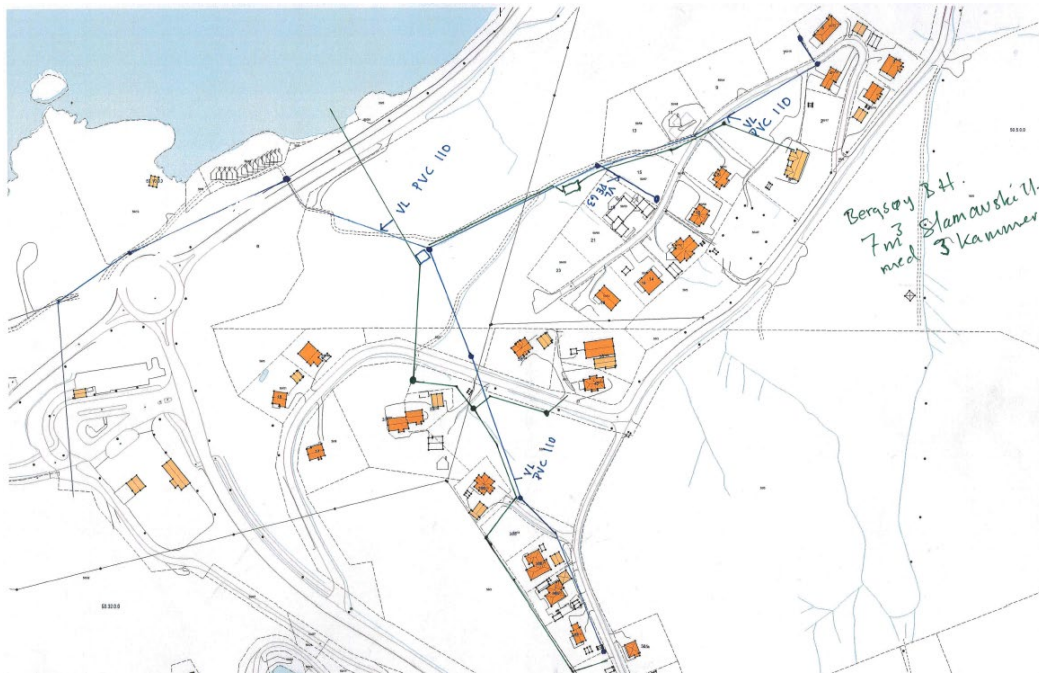
Planområdet ligger utenfor rød og gul støysone fra RV70/E39 ([GisLink](#)):



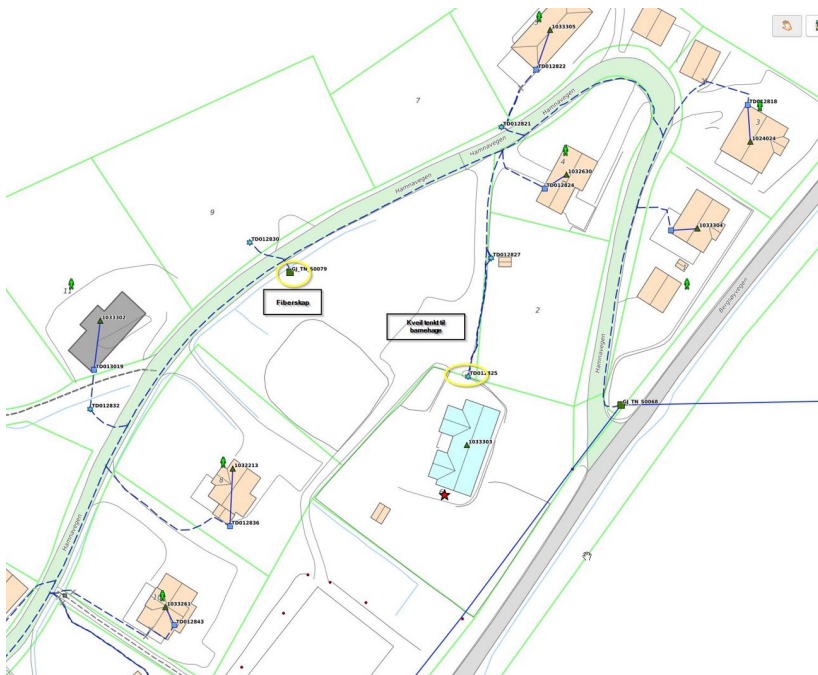
6.10 Teknisk infrastruktur

Det går et luftspenn i sørøstre del av planområdet jfr bilder over.

Oversikt over vann- og avløpsledning i området mottatt fra Gjemnes kommune 11.01.2024 og 16.01.2024:

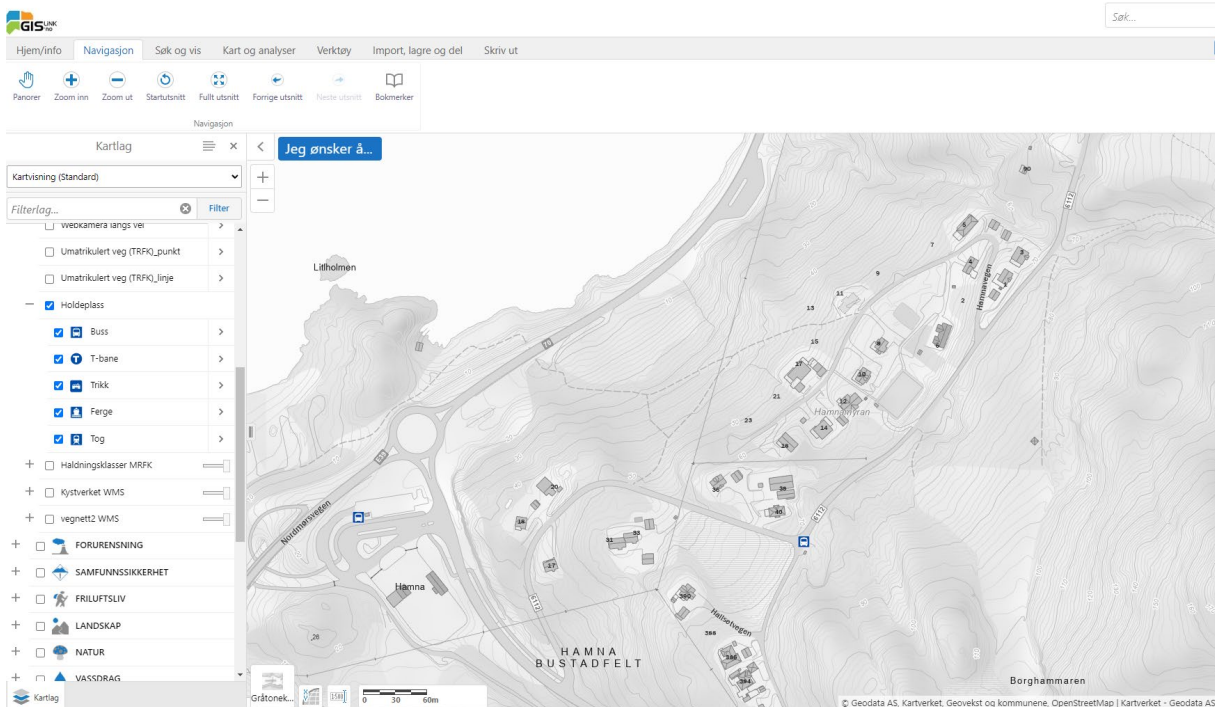


NEAS har gitt følgende opplysninger om fiber i området (jfr epost 29.01.2024):



6.11 Kollektivbetjening

Det er holdeplass ved Krifast og i krysset Bergsøyvegen/Hallsetvegen ([GisLink](#)):



Skolebarn benytter holdeplass i krysset Bergsøyvegen/Hallsetvegen.

Gode bussforbindelser fra holdeplass ved Krifast til både Ålesund, Molde, Kristiansund og Trondheim med flere avganger pr dag. Se <https://frammr.no/> for mer informasjon.

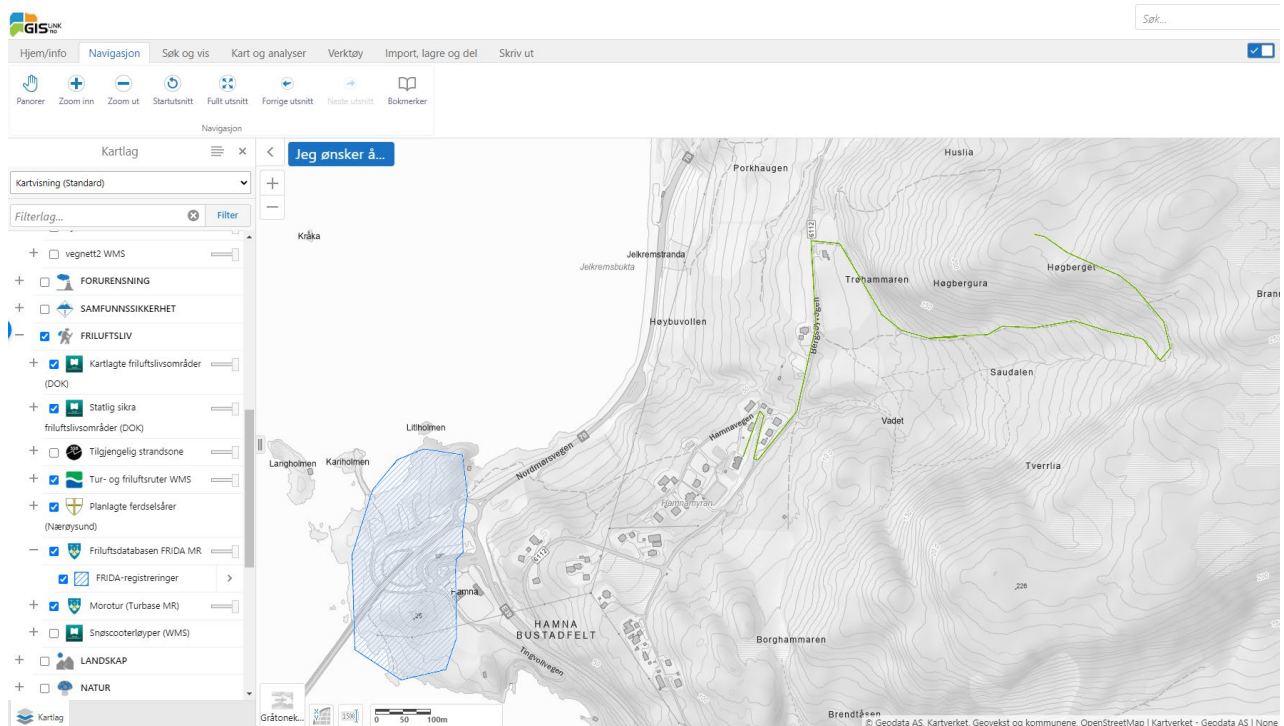
6.12 Funksjonsanalyse - Barnehage og skole

Det er forslag om å endre arealformål fra barnehage til boligbebyggelse for gnr/bnr 50/40 på grunn av for få søkere til barnehagen. Nærmeste barnehage er på Storlandet ([Lykkeliten barnehage](#)) og 2 på Batnfjordsøra ([Solsida barnehage](#) og [Astadalen barnehage](#)), hhv 13 km og 20 km fra planområdet.

Det er [barne- og ungdomsskole](#) på Batnfjordsøra. Her er det ca 250 elever totalt, med ca 150 elever fordelt på 1. -7. trinn og ca 100 elever på 8. -10. trinn.

6.13 Grønne interesser/folkehelseprinsippet

Det er registrert morotur fra planområdet opp til Høgberget. I tillegg er et område ved Gjemnessundet registrert i friluftsdatabasen FRIDA ([GisLink](#)):



6.14 Barn og unges interesser

Det er ballplass med 5- er kunstgrasbane rett sør for planområdet (www.googlemaps.com):



I tillegg er det opparbeidet sandvolleyballbane rett vest for planområdet (www.googlemaps.com):



6.15 Universell utforming

Planområdet er forholdsvis flatt med noe stigning mot øst. Ligger godt til rette for tilrettelegging for universell utforming.

6.16 Interessesmotsetninger

Ikke kjent her.

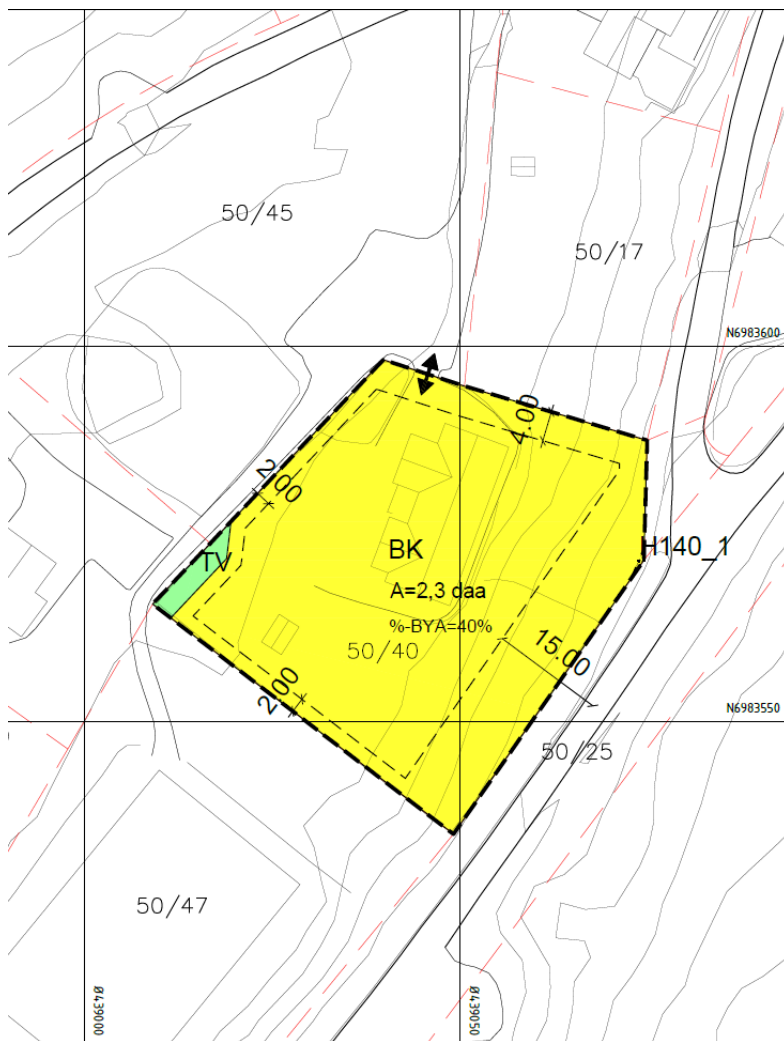
7. Utredninger i samsvar med forskrift om konsekvensutredninger

Ikke relevant.

8. Beskrivelse av planforslaget

8.1 Innledning

Planforslaget legger til rette for boligbebyggelse på den tidligere barnehagetomta på Bergsøya.



8.2 Arealoppgave

Arealformål	
§12-5. Nr. 1 – Bebyggelse og anlegg	Areal (daa)
1112 - Boligbebyggelse- frittliggende småhusbebyggelse - BK	2,3
Sum areal denne kategori:	2,3
§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur	
3031 – Turveg - TV	0,1
Sum areal denne kategori:	0,1
Totalt alle kategorier:	2,4

Hensynssoner	
§12-6 - Hensynssoner	Areal (daa)
H140 - Frisikt	0,01
Sum areal denne kategori:	0,01

8.2.1 Bebyggelse og anlegg

Innenfor BK er det tillatt å føre opp enebolig, enebolig med utleie, to- mannsbolig eller 4-mannsbolig.

Utnyttelsesgrad: 40%BYA.

Maksimal mønehøyde: 9 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

Maksimal gesimshøyde: 8 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

8.2.2 Grønnstruktur

Turveg, TV

TV er avsatt til turveg- forbindelse til ballplassen på gnr/bnr 50/47 i sørvest og opparbeides med 2,5 meters gruset bredde som vist i plankartet.

8.2.3 Hensynssoner, faresoner og avbøtende tiltak

Frisiktsone, H140

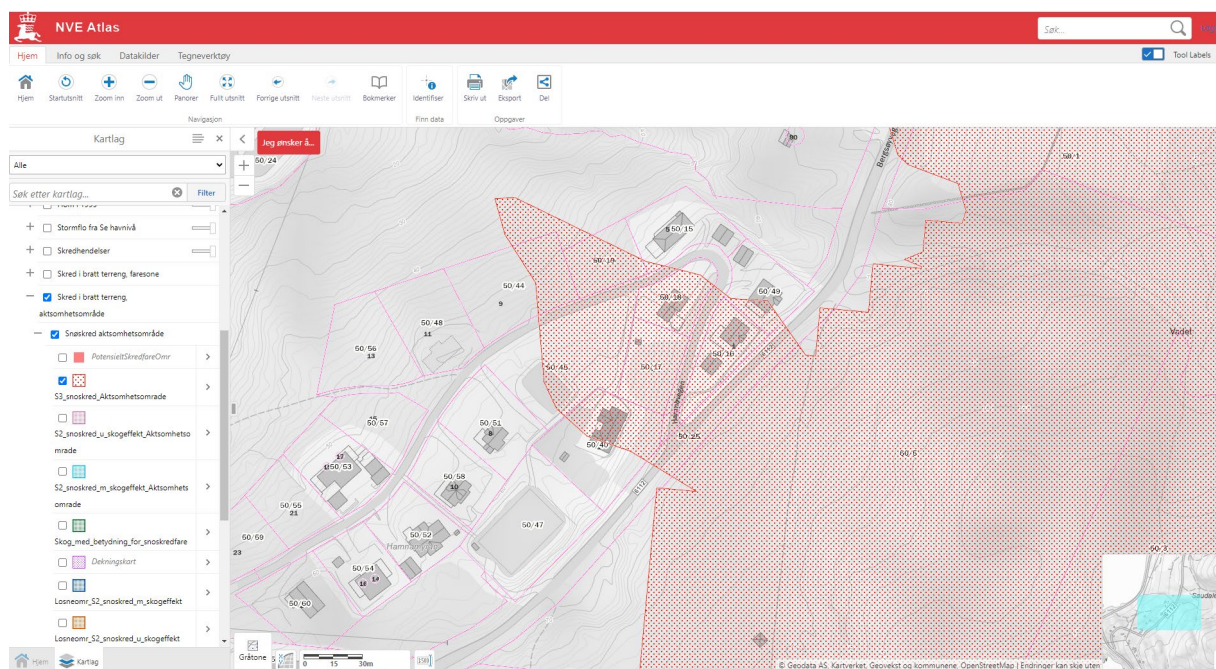
For å sikre frisikt i kryss er det lagt inn hensynssone H140, frisiktsone.

- Arealet er avsatt til frisiktsone.
- Frisiktsone i vegkryss og avkjørsler må ikke utnyttes slik at det på noe som helst tidspunkt hindrer fri sikt.
- Areal innenfor frisiktsone skal planeres ned til 0,5 meter over nivået til tilgrensende vegger.
- Trær med høy stamme, trafikkskilt og lysmaster kan plasseres i siktsonen.

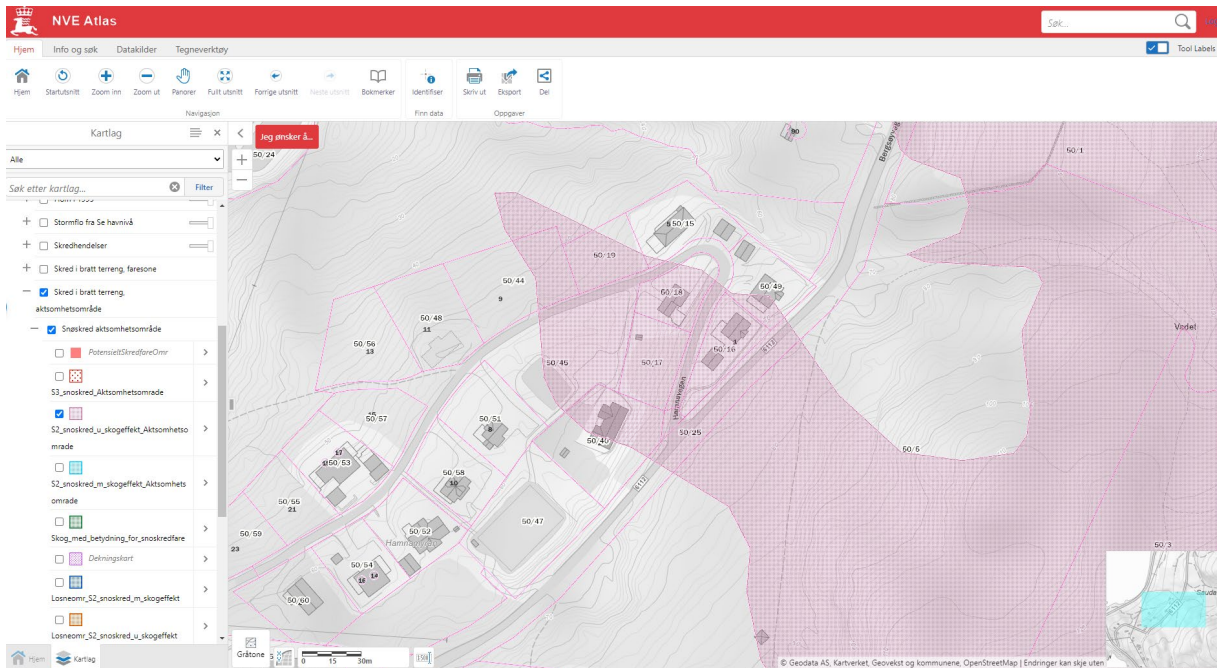
8.3 Risiko og sårbarhet, jf. sjekkliste for vurdering av risiko og sårbarhet i samfunnsplanleggingen

ROS-sjekkliste følger vedlagt planforslaget. Følgende punkt kommenteres:

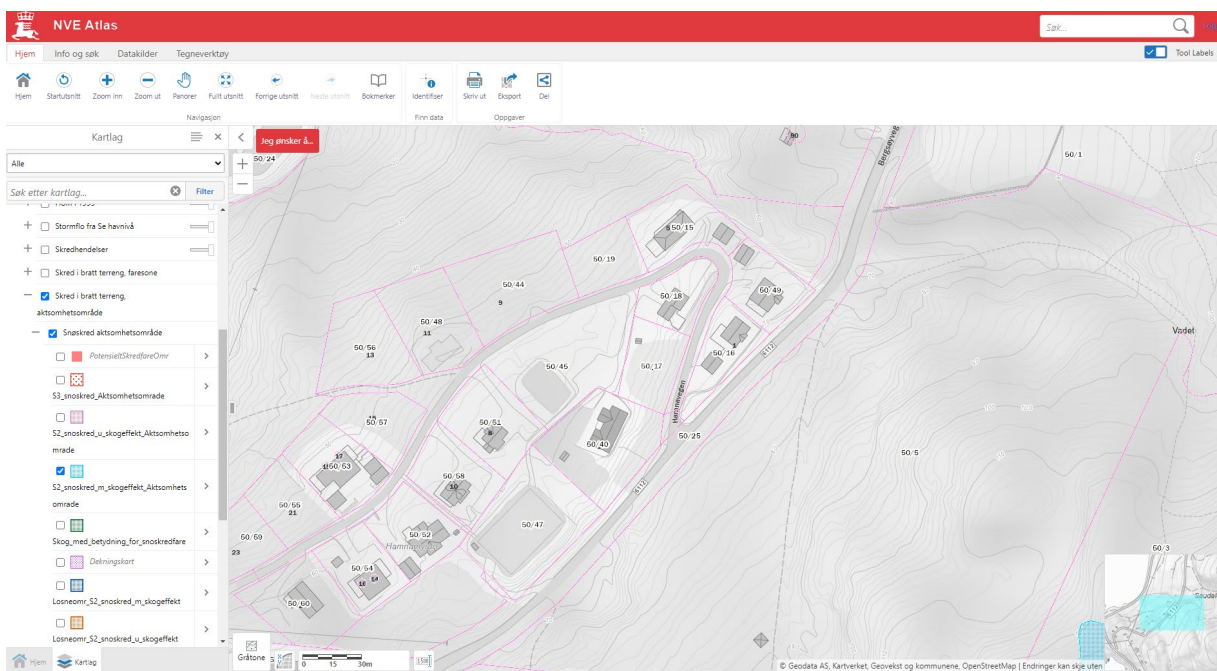
Området ligger innenfor areal kartlagt som aktsomhetsområde snøskred ([NVE](#)):



S2 uten skogeffekt:



S2 med skogeffekt:



Utarbeidet skredfarevurdering foretatt for naboområdet (Geo Breiteig AS 2023) i sørøst konkluderer med at nominell årlig sannsynlighet for en hendelse knyttet til snøskred, steinsprang og/eller jord- og flomskred av en størrelse som medfører fare for liv og eiendom vurderes samlet å være mindre enn 1/1000, innenfor kravene for klasse S 2 i TEK 17 § 7-3.

Det blir et stadig våtere og villere klima på grunn av klimaendringer. Det er derfor viktig at tiltak prosjekteres og dimensjoneres med hensyn på kommende klimaendringer. Det er viktig at overvann på en trygg måte ledes vekk fra bygg og andre konstruksjoner og at stikkrenner og overvannsanlegg dimensjoneres for økte nedbørsmengder og økning i intensitet/styrtregn. Det er anbefalt å benytte et klimapåslag på 40% på dimensjonerende nedbør.

8.4 Juridiske forhold

Ikke aktuelt.

8.5 Interesse motsetninger

Ikke aktuelt.

9. Konsekvenser av planforslaget

9.1 Overordnede planer og vedtak

[Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning](#) sier at kommunene, fylkeskommunene og staten gjennom planlegging og øvrig myndighets- og virksomhetsutøvelse skal stimulere til, og bidra til reduksjon av klimagassutslipp, samt økt miljøvennlig energiomlegging. Planleggingen skal også bidra til at samfunnet forberedes på og tilpasses klimaendringene (klimatilpasning).

Jfr [klimaprofil Møre og Romsdal](#) er det forventet at årstemperaturen fram mot år 2100 vil øke med ca 4 grader og at årsnedbøren øker med ca 15% sammenliknet med perioden 1971-2000. Dager med mye nedbør vil øke og nedbørsintensiteten vil også øke. Det er anbefalt å legge til 40% i klimapåslag ved beregning av flomvannføring.

Ved dimensjonering av overvannshåndtering er det viktig å hensynte framtidig klimaendring og legge til klimapåslag i beregningene.

9.2 Eksisterende reguleringsplaner

Eksisterende reguleringsplan, Hamna boligfelt 3, planid20080004, vil bli erstattet av reguleringsendringen for det arealet som reguleringsendringen omfatter. Arealet regulert barnehage vil bli omdisponert til boligformål- konsentrert småhusbebyggelse med muligheter for å bygge enebolig, enebolig med utleieenhet, 2- mannsbolig og 4- mannsbolig og rekkehus. I tillegg tilpasses ny plan til eksisterende situasjon og det blir noen justeringer for turveg/adkomst til ballplassen i sør.

9.3 Eksisterende bebyggelse og innbyggere i området

I stedet for barnehage som nærmeste nabo blir det nå bolig(er) på dette arealet. Hvor mange nye boenheter det blir snakk om er uvisst på plantidspunktet. Arealet skal etter det plankonsulent forstår legges ut for salg.

9.4 Hvordan er bokkvaliteten for nye innbyggere?

Kort veg til ballplass og sandvolleyballbane vil være positivt. I tillegg er det tilrettelagt stikkutur/morotur i nærheten, se pkt. 6.13 over.

9.5 Natur- og ressursgrunnlag (næringsinteresser)

Ikke aktuelt.

9.6 Konsekvenser for næringslivet i området

Planlagte tiltak vil kunne gi arbeid for lokale aktører i forbindelse med byggearbeider.

9.7 Konsekvenser for landskap og topografi

Området er opparbeidet fra før og det vil ikke bli store endringene på landskap og topografi med planlagte tiltak.

9.8 Konsekvenser for verneinteresser/kulturminner

Det er lagt inn en generell planbestemmelse, pkt 3.4: *«Dersom det under arbeid i området kommer fram gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, skal arbeidet stanses og det skal sendes melding til kulturvernmyndighetene jf. Lov om kulturminner».*

9.9 Konsekvenser for miljøfaglige forhold og biologisk mangfold

Naturmangfoldlovens §7 innebærer at begrunnelsen for offentlige myndighetsbeslutninger skal vise hvordan prinsippene i Naturmangfoldlovens §8-12 er kommet inn i den konkrete saken og hvilken vekt de er tillagt.

§8 stiller krav til kunnskapsgrunnlaget og pålegger myndighetene å bygge på vitenskapelig kunnskap når det treffes beslutninger som kan påvirke naturmangfoldet. Det er foretatt søk i <http://artskart.artsdatabanken.no> jfr pkt 6.8 over. Det er funnet observasjoner/registreringer av sårbar og sterkt truet arter i nærheten av planområdet; Fiskemåke og Krykkje. Ingen registreringer innenfor planområdet.

§9 i Naturmangfoldloven inneholder føre-var-prinsippet, som er en retningslinje for hvordan myndighetene skal håndtere tilfellene hvor det er tvil om konsekvensene for miljøet. Føre-var-prinsippet vil dermed komme til anvendelse i situasjoner hvor man ikke har slik tilstrekkelig kunnskap. Ved potensiale for stor skade, bør føre-var-prinsippet tillegges stor vekt. I dette tilfellet ansees det som at det foreligger tilstrekkelig kunnskap og at potensialet for stor skade er liten. Registreringene som er gjort er utenfor planområdet. Planlagte tiltak vurderes som lite i omfang. Føre-var-prinsippet blir derfor tillagt liten vekt.

Når det gjelder naturmangfoldloven § 10 om samlet belastning så vises det til at i området som det nå reguleres for boligbebyggelse, vegadkomst, parkering med tilhørende annet vegareal og turveg, fra før av er regulert. Se pkt 5 over. Det foreligger ikke informasjon om viktige biotoper eller andre viktige registreringer innenfor planområdet som skulle tilsi at naturmangfoldet blir negativt belastet av foreslått utbygging.

Naturmangfoldloven § 11 omhandler at kostnadene for å hindre/begrense skade på naturmangfoldet skal bæres av tiltakshaver. Dette er ikke aktuelt i dette tilfellet, da det hverken finnes registreringer eller mistanke om viktige biotoper i området som kan ta skade av en utbygging som planlagt.

Virksomhet, tiltak og aktiviteter skal gjennomføres med de teknikker, driftsmetoder og den lokalisering som gir det beste samfunnsmessige resultat jf. naturmangfoldloven § 12.

Med bakgrunn i de opplysninger som er kommet fram i planprosessen og som plankonsulenten har hatt tilgjengelig om naturmangfoldet i området, så vurderes en utbygging slik planforslaget legger opp til ikke å belaste naturmangfoldet på en negativ måte.

9.10 Konsekvenser for den trafikale situasjonen

I stedet for trafikk i forbindelse med bringing/henting i barnehage, vil det bli til- og fra- kjøring i forbindelse med bolig(er). Det vil med høy sannsynlighet bli mindre trafikk enn tilfellet har vært ved drift i barnehagen.

Parkering vil skje på egen tomt.

Renovasjon fra Hamnavegen.

9.11 Konsekvenser for kapasitet ved barnehage og skole

Se pkt 6.12. Det vurderes som at kapasiteten ved eksisterende barnehager og skole er tilstrekkelig for å håndtere bolig(er) som planforslaget legger opp til.

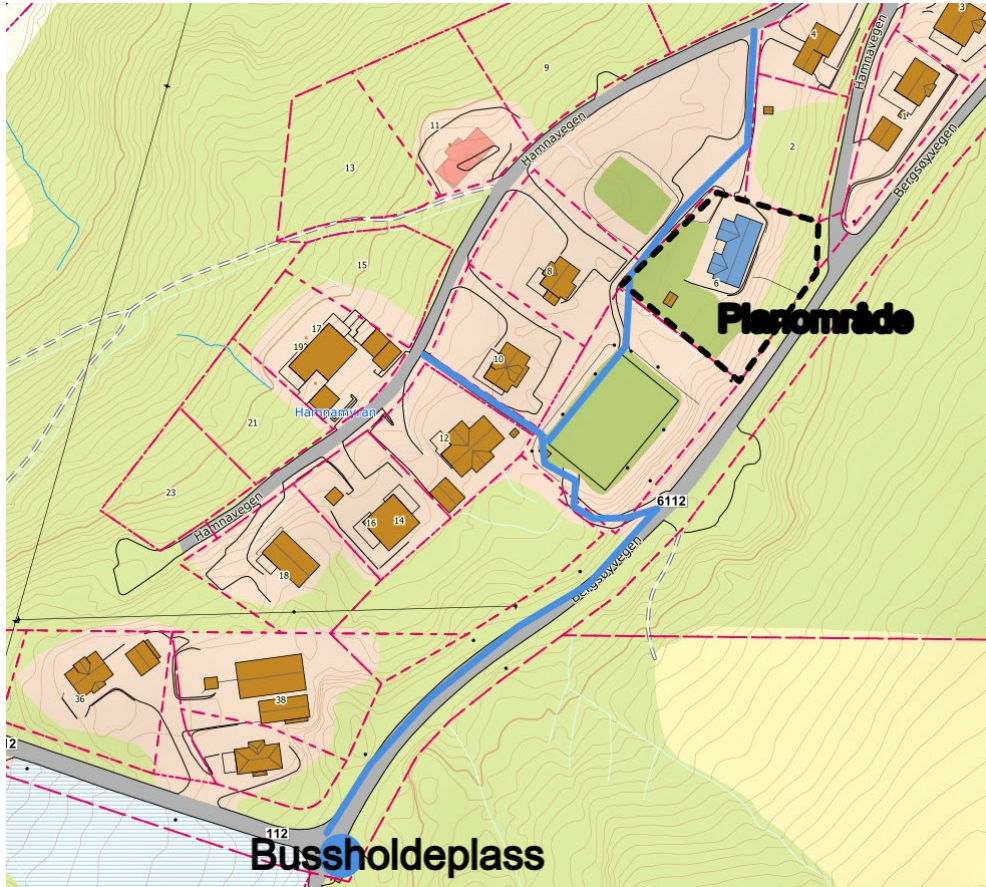
9.12 Konsekvenser for grønne interesser/folkehelseprinsippet

Ikke aktuelt.

9.13 Konsekvenser for barn og unges interesser

Barn og unge mister barnehagen i nærområdet. Disse må reise lenger for å komme på barnehage, se pkt 6.12 over.

Nærmeste kollektivplass er i krysset Bergsøyvegen/Hallsetvegen, jfr pkt. 6.11 over, med adkomst via boligfeltet og Bergsøyvegen:



9.14 Konsekvenser for universell utforming

Prinsipp for universell utforming skal legges til grunn ved utforming av byggverk, trafikkanlegg, fellesareal og så videre i samsvar med gjeldende forskrifter. Se planbestemmelsene pkt 3.6.

9.15 Risiko- og sårbarhetsanalyse

Se pkt 8.3 over.

9.16 Drift og vedlikehold av veg- og grøntanlegg

Adkomstvegen er privat og vil driftes og vedlikeholdes av brukerne av vegen.

9.17 Juridiske/økonomiske konsekvenser for kommunen

Kan være aktuelt å selge eiendommen gnr/bnr 50/40 til aktuelle kjøpere for realisering av byggeplaner. Dette vil gi inntekter til kommunen.

9.18 Utbyggings-/opparbeidingsavtale

Ikke aktuelt.

9.19 Gjennomførbarhet

Det vurderes at området er egnet for planlagte tiltak og planene som foreligger er fullt ut gjennomførbare.

10. Innspill og merknader

Planoppstart av reguleringsendring for del av Hamna 3 boligfelt, gnr/bnr 50/40, i Gjemnes kommune ble varslet med brev til naboer og berørte instanser 26.01.2024. I tillegg ble det varslet oppstart med annonse i Romsdals Budstikke 30.01.2024. Merknadsfrist var 08.03.2024.

Det kom inn 7 merknader i forbindelse med varsel om planoppstart.

Under følger en oppsummering av innkomne merknader og plankonsulentens kommentar til disse.

Mari Jensen Otnes, gnr/bnr 50/51, merknad datert 26.01.2024:

«For å kunne gi merknad til nabovarselet ønsker vi å se skisse over hvordan disse byggene er planlagt plassert».

Plankonsulentens kommentar:

Følgende ble svart på epost samme dag:

«Det tilsendte varselet er et varsel om oppstart av reguleringsarbeid som må på plass først. Hva som eventuelt vil bli bygd på eiendommen vil bli avgjort senere, etter at planarbeidet er avsluttet. Dette vil da bli varslet i egen byggesøknad med tilhørende nabovarsel og tegninger av planlagt bygg».

Ola Jakob Ulseth, gnr/bnr 50/58, merknad datert 29.01.2024:

Ønsker å bevare lekeplassen for små barn i området. Lekeplassen i barnehagen er den eneste opparbeidete lekeplassen for de minste barna på Bergsøya. Enten avsettes et areal på det regulerte arealet til lekeplass eller så kan kommune bekoste flytting av lekeapparatene til arealet mellom barnehagetomta og ballsletta.

Plankonsulentens kommentar:

Det bør være en lekeplass i området. Ser det som hensiktsmessig at denne anlegges på arealet mellom planområdet og ballplassen. Dette arealet er regulert til lekeplass/ballplass i gjeldende plan. Hvem som skal betale for dette må vurderes nærmere.

NEAS, merknad mottatt 29.01.2024:

NEAS har fiber i området og ønsker å bli kontaktet dersom det skal graves i området slik at fiberen kan legges i rør. Kart som viser fiberen i området:

Plankonsulentens kommentar:

Opplysningene er tatt med i planutarbeidelsene med beskrivelse av eksisterende situasjon i planbeskrivelsen.

Statsforvalteren i Møre og Romsdal, merknad mottatt 21.02.2024:

- *Daglige gjøremål bør ligge innen gang- og sykkelavstand fra heimen. Planleggingen bør sikre nærhet mellom boliger, tjenester, sørvis osv. for barn, eldre og personer med nedsatt funksjonsevne. Viser til Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging.*
- *Kommunen bør vurdere hvor mange nye boenheter og hvilke boligtyper som bør bygges i denne delen av kommunen, jfr kommuneplanen sin samfunnsdel 2021-2033 samt kapittel 3 i Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027.*
- *Det må gjøres en vurdering av hvilken betydning utslipp av avløp fra planlagt bebyggelse har for den samla belastningen på resipienten. Vann og avløpsplan bør inngå som en del av plandokumentene.*

- *I planbeskrivelsen skal det gjøres rede for hva planene har å si for barn og unge. Her må man blant annet vurdere trafikkforhold og oversikt over lekeareal i nærheten.*
- *Planen må sikre egnede lekeareal i plankart og planbestemmelser, innenfor 200 meter fra alle boenheter skal det være en nærlekeplas på minimum 200m². Lekeplassene skal sikres med funksjonskrav og rekkefølgekrav.*

Plankonsulentens kommentar:

I Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging sier blant annet:

4.3: «...Potensialet for fortetting og transformasjon bør utnyttes før nye utbyggingsområder tas i bruk. Nye utbyggingsområder bør styres mot sentrumsnære områder med mulighet for utbygging med mindre arealkonflikter. Utvikling av nye, større boligområder må sees i sammenheng med behovet for infrastruktur».

Videre:

«I områder med lite utbyggingspress, og hvor lokale myndigheter vurderer det som nødvendig for å øke attraktiviteten for bosetting, kan det planlegges for et mer differensiert bosettingsmønster».

Kommuneplanens samfunnsdel (side 12):

«Man skal kunne velge bosted basert på egne preferanser, det være seg landlig med god plass eller leilighet i tettbebyggelse».

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027.

3.1: «Gjennom planlegginga kan det leggjast til rette for at areala i heile kommunen kan utviklast ut frå lokale føresetnader og behov. Busetjing i små lokalsamfunn, bygder og grender er viktig for at folka der skal kunne ha gode utsikter til å halde sosiale og kulturelle relasjonar ved lag, ha nærleik til natur og store friluftsområde, og for god forvaltning av våre rike, fornybare naturressursar for dagens og komande generasjonar».

3.2:

«Det er viktig at barn og unge har gode buforhold, at unge kan etablere seg på bustadmarknaden, at tilflyttande arbeidstakarar har ein stad å bu, og at eldre og personar med nedsett funksjonsevne har tilgang på eigna bustader med universell utforming. Eit godt

og variert bustadtilbod kan også førebyggje at fleire blir vanskelegstilte på bustadmarknaden og motverke segregering».

3.5:

«Viktige tiltak er å sikre variasjon i bustadtilbod innanfor buområda og å utjamne skilnader mellom buområde. Nybygging og utbetring av buområde og nabolag kan bidra til betre bu- og nærmiljø».

Det å kunne ta i bruk eksisterende utbyggingsarealer, transformere disse og tilby attraktive boliger vurderes å være i tråd med Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging og kommunen sin boligpolitikk. På det planlagte boligarealet vil det kunne tilbys leiligheter og botilbud som pr nå ikke er tilgjengelig på Bergsøya. Leiligheter og boliger som kan tas i bruk av alt fra eldre til førstegangskjøpere og nyetablerere. Dette kan bidra til å hjelpe førstegangskjøpere inn på boligmarkedet samtidig som det kan hjelpe eldre til å bo lenger hjemme ved at de selger eneboligene sine og flytter inn i enklere leiligheter med mindre behov for vedlikehold/oppfølging.

Det er usikkert på plantidspunktet hvor mange boenheter det kan være aktuelt å etablere innenfor arealet, men arealet er på ca 2,4 daa og det vil være begrenset hvor mange enheter det er snakk om her.

Dagens bygg på området, Bergsøy barnehage, er tilknyttet en 7m³ slamavskiller med 3 kammer. Dette vurderes som tilstrekkelig i forhold til kapasitet for en moderat utbygging som det her er snakk om. Utslipp vurderes ikke å endres vesentlig med planlagt utbygging.

På naboarealet i sørvest er det avsatt areal til lekeplass/ballbinge. Her er det kunstgrasbane i dag, med muligheter for å utvide tilbudet til også å omfatte lekeplass. Dette kan være naturlig ettersom området lekeplass til nå har vært lekeplassen på barnehagetomta.

Møre og Romsdal fylkeskommune, merknad mottatt 01.03.2024:

- *For å fremme kompakte byer og tettsteder med korte avstander, anbefaler vi til at potensialet for fortetting og transformasjon benyttes før nye utbyggingsområder blir tatt i bruk.*
- *Fylkesveg 6232 på strekningen har en årsdøgntrafikk på 50 og fartsgrense 80km/t, holdningsklasse «lite streng» og generell byggegrense på 20 meter fra senterlinje veg.*

Det må i planprosessen gjøres vurderinger av eventuell trafikkøkning og om eksisterende kryssløsninger er dimensjonert, drifta og vedlikeholdt for å tåle en eventuell trafikkøkning.

- *Planbeskrivelsen må vurdere trafikkøkning, trafikkløsninger, avfallshåndtering, kollektivtrafikk, parkering, mjuke trafikanter og skolebarn, ikke bare for selve planområdet, men også for influensområdet. Både eksisterende situasjon, beskrivelse av planforslaget, virkninger av planforslaget samt eventuelle avbøtende tiltak.*
- *Det må vurderes om krav til stoppsikt langs fylkesvegen er i samsvar med gjeldende krav (N100).*
- *Det må framgå av planbeskrivelsen hvor skolebarn går av og på skolebussen, kryssing av fylkesvegen og hvordan vegen mellom hjemmet og bussholdeplassen er. Det oppfordres til dialog i forkant av offentlig ettersyn.*
- *Planarbeidet må sikre uteareal for felles opphold og lek på en slik måte at dette arealet får tilstrekkelig størrelse, utforming og plassering i forhold til bygg, tilkomst og parkering, jfr blant annet T-2/08. Arealene skal være sikra mot forurensing, støy, trafikkfare og annen helsefare. Dei skal være store nok, og åpne for ulike typer lek på ulike årstider. De skal kunne benyttes av ulike aldersgrupper.*
- *Det skal tas nødvendig hensyn til universell utforming.*

Plankonsulentens kommentar:

- Det å kunne ta i bruk eksisterende utbyggingsarealer, transformere disse og tilby attraktive boliger vurderes å være i tråd med Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging og kommunen sin boligpolitikk.
- Det er benyttet samme byggegrense mot fylkesvegen som i gjeldende reguleringsplan: 15 meter fra CL veg.
- Det er usikkert på plantidspunktet hvor mange boenheter det kan være aktuelt å etablere innenfor arealet, men arealet er på ca 2,4 daa og det vil være begrenset hvor mange enheter det er snakk om her. Trafikkbelastningen vurderes som mindre enn tilfellet har vært med full drift i barnehagen.
- Beskrivelse av trafikkøkning, trafikkløsninger, avfallshåndtering, kollektivtrafikk, parkering, mjuke trafikanter og skolebarn, er tatt med i planbeskrivelsen.
- Beskrivelse av skoleveg, universell utforming og lekeareal fremgår av planbeskrivelsen.

NVE, merknad mottatt 06.03.2024:

- *Deler av området ligger i mulig fareområde for skred i bratt terreng jfr aktsomhetskart for snøskred i NVE Atlas. Det må gjøres en konkret vurdering av skredfaren.*
- *Det må i ROS- analysen vurderes om det er reell fare i planområdet. Se også kartbasert veileder for reguleringsplan.*
- *Eventuell fare må reguleres med hensynssone skredfare H310 og med tilhørende planbestemmelser.*
- *Dersom det er behov for sikringstiltak for å oppnå tilstrekkelig sikkerhet anbefaler vi at aktuelt område for sikringstiltak inngår i planen.*
- *Det kan være aktuelt å inngå avtale med grunneier dersom det for eksempel er nødvendig å sette restriksjoner på uttak av skog.*
- *NVE anbefaler kommunen om å sette krav til at veilederen blir brukt ved bestilling av konsulentrapporter, samt at rapportene er utarbeidet i henhold til veilederen med krav til kompetanse.*

Plankonsulentens kommentar:

Det er utført farekartlegging på motsatt side av fylkesvegen, Geologisk vurdering februar 2023- GEO Breiteig AS.

«Nominell årlig sannsynlighet for en hendelse knyttet til snøskred, steinsprang og/eller jord- og flomskred av en størrelse som medfører fare for liv og eiendom, vurderes samlet å være mindre enn 1/1000 – det vurderte planarealet møter kravene for klasse S2 i TEK 17 § 7-3. Hele det vurderte planarealet er dekket av tynn humus over fjellet. Det vurderte arealet på Bergsøya i Gjemnes kommune møter kravene i henhold til «Prosedyre for utredning av aktsomhetsområder og faresoner» presentert i NVEs veileder 1/2019».

Etter plankonsulentens sin vurdering vil dette da også gjelde for planområdet i denne planen.

SVV. Merknad mottatt 11.03.2024:

- *Klimagassutslipp og klimatilpasning: «Vi skal kutte klimagassutslipp fra transportsektoren i tråd med Norges forpliktelser, og tilpasse vegnettet til framtidens klima».*
- *Ringvirkninger for lokalsamfunn og trafikanter: Vi skal ha et trygt og tilgjengelig transportsystem som legger til rette for miljøvennlig mobilitet.*

- *Fylkesvegen har på denne strekningen en gjennomsnittlig årsdøgntrafikk på 50 kjøretøy, fartsgrense 80 km/t og en generell byggegrense på 20 meter fra midtlinje.*
- *Man bør fremme en utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer. Kommunens valg av lokalisering for ny boligbygging må vurderes i lys av dette.*
- *Planomtalen må også inneholde beskrivelse av løsninger for myke trafikanter, herunder hvordan hensynet til trafikksikker skoleveg ivaretas.*

Plankonsulentens vurdering:

Det å kunne ta i bruk eksisterende utbyggingsarealer, transformere disse og tilby attraktive boliger vurderes å være i tråd med Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging og kommunen sin boligpolitikk.

Det er benyttet samme byggegrense mot fylkesvegen som i gjeldende reguleringsplan: 15 meter fra CL veg.

Se for øvrig kommentarer gitt til Møre og Romsdal fylkeskommune og Statsforvalteren i Møre og Romsdal over.