

---

Arkivsak-dok. 21/00644-35

Saksbehandler Siri Ask Fredriksen

Saksgang

Møtedato

Saksnr

Formannskapet

27.08.2024

---

## **- Reguleringsendring del av hamna boligfelt 3- gnr/bnr 50/40**

### **Kommunedirektørens innstilling:**

Formannskapet godkjenner at plandokumentene legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring

### **Denne saken gjelder**

Bergsøy barnehage har ikke vært i drift de senere år på grunn av for få unger. Kommunestyret i Gjemnes kommune vedtok i sak 12/23 den 07.11.2023 at Bergsøy barnehage skulle legges ut for salg som bolig. Dette medførte at kommunen iverksatte reguleringsendring av aktuelt areal. Angvik Prosjektering AS ble kontaktet og avtale om utarbeidelse av reguleringsendring ble inngått 12.01.2024.

### **Saksopplysninger**

Bergsøy barnehage har ikke vært i drift de senere år på grunn av for få unger. Kommunestyret i Gjemnes kommune vedtok i sak 12/23 den 07.11.2023 at Bergsøy barnehage skulle legges ut for salg som bolig. Dette medførte at kommunen iverksatte reguleringsendring av aktuelt areal. Angvik Prosjektering AS ble kontaktet og avtale om utarbeidelse av reguleringsendring ble inngått 12.01.2024.

Det ble avholdt oppstartsmøte mellom kommunen og Angvik Prosjektering AS 22.01.2024. Planoppstart ble varslet aktuelle instanser, naboer og andre berørte med oppstartsmelding 30.01.2024. Merknadsfrist var 08.03.2024.

Det kom inn 7 merknader i forbindelse med oppstartsmeldingen. Oppsummering og kommentarer til innkomne merknader følger under.

Gjemnes kommune ønsker å endre arealformålet fra barnehage til konsentrert småhusbebyggelse med tillatelse til å bygge enebolig, 2- og 4- mannsbolig, samt rekkehus på arealet som i dag omfatter Bergsøya barnehage.

Utnyttelsesgraden er satt til maksimalt 40%BYA og det tillates oppført bygg med maksimal mønehøyde 9 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Maksimal gesimshøyde er satt til 8 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

Planforslaget legger videre opp til en turvegforbindelse til ballplassen i sørvest.

I tillegg til ovennevnte formål inneholder planforslaget arealer avsatt til frisikt (H\_140).

#### Forhold til overordnet plan:

Planforslaget legger opp til en omregulering til boligformål på arealet som i dag er regulert til barnehage.

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.

#### Planprosess:

| Milepæl   | Dato       | Kommentar                              |
|---|------------|--|
| Vedtak om å selge Bergsøy barnehage som bolig- vedtak om omregulering | 07.11.2023 | Sak 12/23                              |
| Avtale om omregulering  | 12.01.2024 | Angvik Prosjektering AS blir engasjert |
| Oppstartsmøte reguleringsplan   | 22.01.2024 | Plankonsulent og kommune               |
| Melding om planoppstart   | 30.01.2024 |  |
| Merknadsfrist   | 08.03.2024 |  |
| Planforslag mottatt   | 13.06.2024 |  |
| 1. gangs behandling   | xxxxx      | 1. gangs behandling i formannskapet    |

#### **Vurdering av inntømte merknader**

I forbindelse med melding om planoppstart er det registrert 7 merknader. Under er disse gjengitt og med kommentert.

#### 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 200m<sup>2</sup>. 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 7m<sup>3</sup> 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*
- *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.*

## **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 ellers kommentarer gitt til Møre og Romsdal fylkeskommune og Statsforvaltaren i Møre og Romsdal under saksopplysninger.

## **Konsekvenser for økonomi**

Det er di siste årene brukt midler på et bygg som ikke er i brukt, disse vil nå kunne brukes på den bygningsmassen som vi bruker og som trenger vedlikehold. Et salg vil også bidra til å øke disposisjonsfondet til kommunen.

## **Konsekvenser for organisasjon, ansatte, HMS og likestilling**

Ansatte på drift vil få frigjort litt tid til andre bygg.

## **Konsekvenser for miljø**

Liten

## **Konsekvenser for barn og unge, folkehelse, og universell utforming**

Liten da det ikke er grunnlag for å drifte barnehagen.

Kommunedirektøren i Gjemnes

Inge Falstad  
16.08.2024

## **Vedlegg**