
Arkivsak-dok. 24/00053-3

Saksbehandler Anzhelika Petrenko

Saksgang

Møtedato

Saksnr

Formannskapet

10.12.2024

- Saksutredning og plandokumenter for sluttbehandling av reguleringsendring Solsida4

Kommunedirektørens innstilling:

Gjemnes kommunestyre vedtar reguleringsendring Solsida4, planID 20240002, i samsvar med plankart sist revidert 18.11.2024 og planbestemmelser sist revidert 02.12.2024. Vedtaket er gjort med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12.

Denne saken gjelder

Kommunen har mangel på tomter der det kan bygges leiligheter. Det foreslås derfor en reguleringsendring for den delen av Solsida 4 som ikke er bebygd slik at man kan bygge 2- og 4- mannsboliger også på dette arealet.

Saksopplysninger

I sak 8/24, behandlet av formannskapet 23.04.2024, ble det vedtatt å starte opp prosess med omregulering av tomtene som ligger i Solsida 4 som ikke er bebygd for å kunne bygge frittliggende småhusbebyggelse (BFS) og konsentrert småhusbebyggelse (BKS).

Forslag til reguleringsendring ble utarbeidet og sendt på høring til berørte 10.06.2024.

Høringsfrist var 06.09.2024.

Det kom inn 6 høringssvar. Med bakgrunn i innkomne merknader er det utarbeidet reviderte dokumenter med plankart, planbestemmelser og ROS- analyse for reguleringsendring av Solsida4.

Vurdering

BFS1- BFS5 reguleres til frittliggende småhusbebyggelse der det er tillatt å bygge eneboliger og eneboliger med utleieenhet samt to- og fire- mannsboliger med egen inngang på utsiden av hver boenhet. Ved oppføring av firemannsbolig skal 2 tomter slås sammen. Dette med bakgrunn i kapasitet på strøm og vannledning lagt til tomtene samt krav til uteoppholdsareal for hver boenhet. Kravet er minimum 50m² uteoppholdsareal pr boenhet.

%BYA beholdes på 30% for disse områdene for å opprettholde strukturen i feltet. Det settes krav om 1,5 biloppstillingsplass pr boenhet der det bygges 2- og 4- mannsboliger. Dette begrunnes med at det svært ofte er mindre familier/enslige som har slike leiligheter og dermed blir behovet for parkeringsplasser redusert i disse tilfellene. For eneboliger settes kravet til 2 biloppstillingsplasser pr boenhet.

Det er foretatt en justering av planbestemmelsene pkt 4.1.4 og 4.2.4 for å sikre at tomtene ikke fylles unaturlig mye opp. Tidligere ble det tatt utgangspunkt i gjennomsnittlig planert terreng. Dette er nå endret til gjennomsnittlig opprinnelig terreng.

Når det gjelder krav til lekeplassareal, er det allerede avsatt 2600m² til lekeplass. Det er krav om 25m² lekeplass pr boenhet. Med 2600m² lekeplassareal dekker dette 104 boenheter (2600/25).

Dersom alle tomtene bygges ut med 4- mannsboliger gir dette maksimalt $13 \times 4 + 6 = 58$ boenheter.

Avsatt areal til lekeplass dekker kravet til lekeplassareal ved full utbygging.

Kapasiteten for barnehage og skole i området vurderes å være tilfredsstillende. Den kommunale barnehagen Solsida barnehage ligger ca 200 meter øst for planområdet. I tillegg ligger den kommunale barnehagen Astadalen museumsbarnehage ca 300 meter mot nordøst. Astadalen museumsbarnehage er opplyst å ha 18 plasser for barn mellom 0 og 5 år. Solsida barnehage er opplyst å ha 68 plasser for barn mellom 0 og 5 år. I gjennomsnitt er det 42-46 barn i barnehagen (barn under 3 år teller 2 plasser). Det er 1 småbarnsavdeling med 1- åringer og 2 avdelinger for barn mellom 2 og 5 år.

Batnfjord barne- og ungdomsskole ligger i sentrum av Batnfjordsøra. Her er det ca 100 elever på barneskoletrinnet og ca 100 elever på ungdomstrinnet.

ROS- risiko og sårbarhet

Båndleggingssonen H740- båndlegging etter andre lover- høyspentlinje, er spesifisert båndlagt etter Energiloven. Det er foretatt presiseringer hva som gjelder innenfor sona. Det er ikke tillatt med boligbebyggelse før ledningen er fjernet.

Solsida4 ligger innenfor aktsomhetsområde for snøskred med skogseffekt i tillegg til flomfare langs bekken i nord.

Det er avsatt ei hensynssone flomfare på 20 meter på hver side langs bekken i tråd med NVE sine retningslinjer.

Skogen som har betydning for området er avsatt som vernskog. Dette sammen med konklusjonen fra rapporten utarbeidet i 2017, der ble konkludert med at den *Nominelle sannsynlighet for snøskred og/eller steinsprang (farenivået) mot byggverk og tilhørende uteareal, samt en hendelse knyttet til jord- og flomskred, vurderes til å være under grenseverdien 1/1000 pr år (S2)*, gjør at det etter kommunen sitt syn er sikret tilstrekkelig sikkerhet for reguleringsendringen.

Planbestemmelsene endres for 4.1, 4.1.1, 4.1.4, 4.1.5, 4.2, 4.2.1, 4.2.4, 4.2.5, 9.3 og 10.5.

Under er høringssvarene oppsummert og kommentert enkeltvis.

Batnfjord Vassverk 11.06.2024:

Ønsker at det etableres utvendig stoppekraner til hver boenhet for mulige selveierleiligheter; bakkekraner eller i kum. Det må være egen tilbakeslagsventil for hver enkelt boenhet.

Kommunen sin vurdering:

Etter nærmere korrespondanse med Batnfjord vassverk er det vurdert at det må slås sammen 2 og 2 tomter for å sikre nok kapasitet på vanntilførselen ved bygging av 4- mannsboliger. Teknisk løsning jfr vassverket sin merknad må ivaretas ved utbygging av boligene.

Møre og Romsdal fylkeskommune 12.06.2024:

Oversendelsen mangler revidert plankart – bestemmelsene er ikke i tråd med kart- og planforskrift

Endringer i planbestemmelsene må komme bedre frem; grad av utnytting, høyder osv.

Kommunen sin vurdering:

Plankart og planbestemmelser er revidert i tråd med kart- og planforskriften. Arealet er regulert til frittliggende småhusbebyggelse, det konkretiseres i planbestemmelsene at dette innebærer eneboliger og eneboliger med utleieenhet samt to- og fire- mannsboliger med egen inngang på utsiden av hver boenhet. Ved oppføring av 4- mannsbolig skal 2 tomter slås sammen. Kommunen er av den oppfatning at grad av utnytting, krav til høyder osv går klart fram av planbestemmelsene.

Statsforvalteren 03.07.2024:

Planforslaget innebærer en høyere arealutnytting ved å åpne opp for flermannsboliger, og vil gi et annet bomiljø mtp. trafikk, visuelle kvaliteter, utsikt osv.

Ikke regulert gang- og sykkelvei i tilknytning til utbyggingen. Det bes derfor om at flermannsboliger blir prioritert i tomtene nærmest sentrum.

Det er også ønskelig med en utbyggingsrekkefølge i tilknytning denne sorteringen

ROS-analysen: Magnetfelt fra høyspentlinje, båndlegging, henvisning til lovverk. Bakgrunn for omfang av hensynssone må komme frem av analysen. Satt med bakgrunn i retningslinjer fra NVE?

Kommunen sin vurdering:

Arealet er regulert til frittliggende småhusbebyggelse, det konkretiseres i planbestemmelsene at dette innebærer eneboliger og eneboliger med utleieenhet samt to- og fire- mannsboliger med egen inngang på utsiden av hver boenhet. Ved oppføring av 4- mannsbolig skal 2 tomter slås sammen.

Dette gjøres med bakgrunn i kapasiteten på vanntilførselen i området og for å sikre tilstrekkelig og gode uteoppholdsareal ved bygging av 4-- mannsboliger.

I forhold til plassering av 2- og 4- mannsboliger så er det opparbeidet gang-/sykkelveg/fortau langs Solsidavegen samt via eksisterende boligfelt Solsida. Se kartutsnittet under. Lilla linjer er gang-/sykkelveg/fortau:

nettstasjonen kan det bli for hard belastning på de lengste kablene. Trafo i nettstasjon må uansett skiftes ut. Det er allerede lagt fram stikkledning til 24 stk tomter. Kablene kan benyttes dersom hver enhet sikres med 32A. Et kabelskap plasseres da ved hvert bygg med fordeling til tilknytningsskapene. Ved å slå sammen 2 og 2 tomter ved realisering av 4- mannsboliger ansees kapasiteten som ivaretatt.

Ved fremtidig utbygging av areal avsatt til boliger i kommuneplanens arealdel må det installeres ny nettstasjon i området.

NVE 12.08.2024:

I gjeldende reguleringsplan fra 2018 ligger tomtene for konsentrert boligbebyggelse innenfor hensynssone for energianlegg og er derfor ikke aktuelle for utbygging pr i dag.

Skredfare i bratt terreng: Bratt, men sannsynlighet for skred vurdert til 1/1000, og derfor godt nok. Likevel merknader til kvaliteten av skredfarevurderinga for gjeldende plan, og råder til å gjøre avtaler som sikrer skogarealer i potensielle løснеområder. NVE råder kommunen til å ta stilling til dette i ROS-vurderingene ved endring av reguleringsplan.

Økt utbygging gir større andel tette flater, som igjen stiller strengere krav til overvannshåndtering. NVE anbefaler tretrinnsstrategien for å håndtere nedbør og overvann, i hovedsak på overflaten – så naturlig som mulig, helst i åpne løsninger. Fremtidige flomveier bør innarbeides i plankartet.

Hensynssone for båndlegging etter annet lovverk H740 må oppdateres med tekst for å tydeliggjøre hvilket lovverk som gjelder for hensynssona. Tekst om krav til styrke på magnetfelt er ikke relevant her i denne omgang.

Ved endring av reguleringsplan gjelder samme krav for ROS-analyse og avklaring for reell fare.

Kommunen sin vurdering:

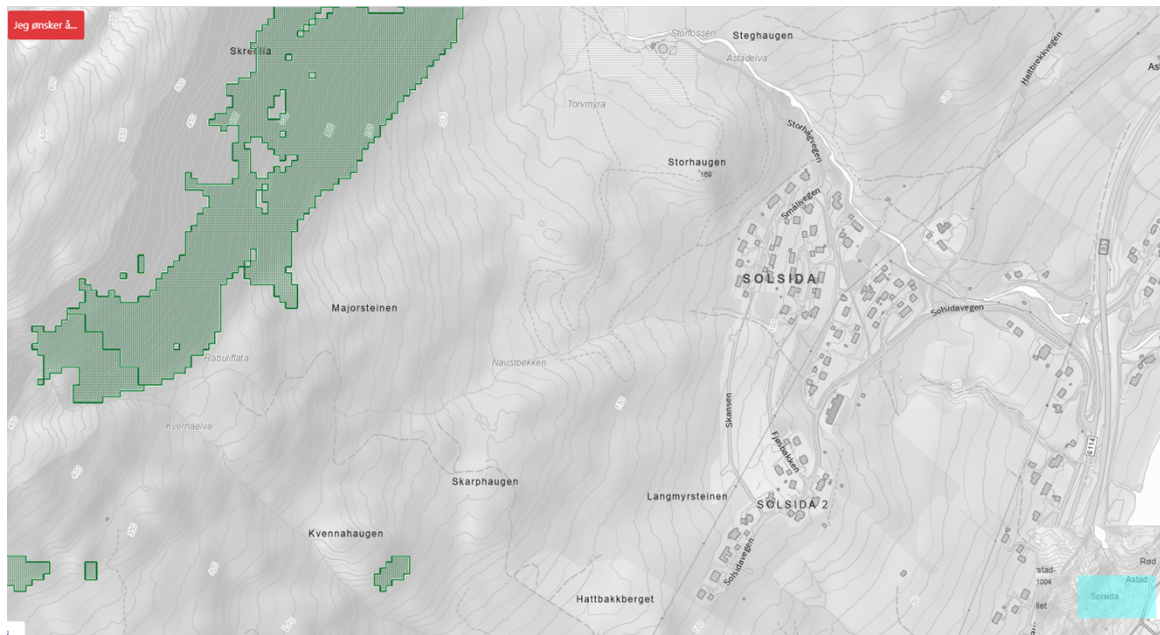
Vernskog omfatter areal med «skog_med_betydning_for_skredfare».

Vernskog jfr (<https://kart.gislink.no/kart/?viewer=kart>) :



Skog med betydning for snøfare jfr

<https://atlas.nve.no/Html5Viewer/index.html?viewer=nveatlas#>:



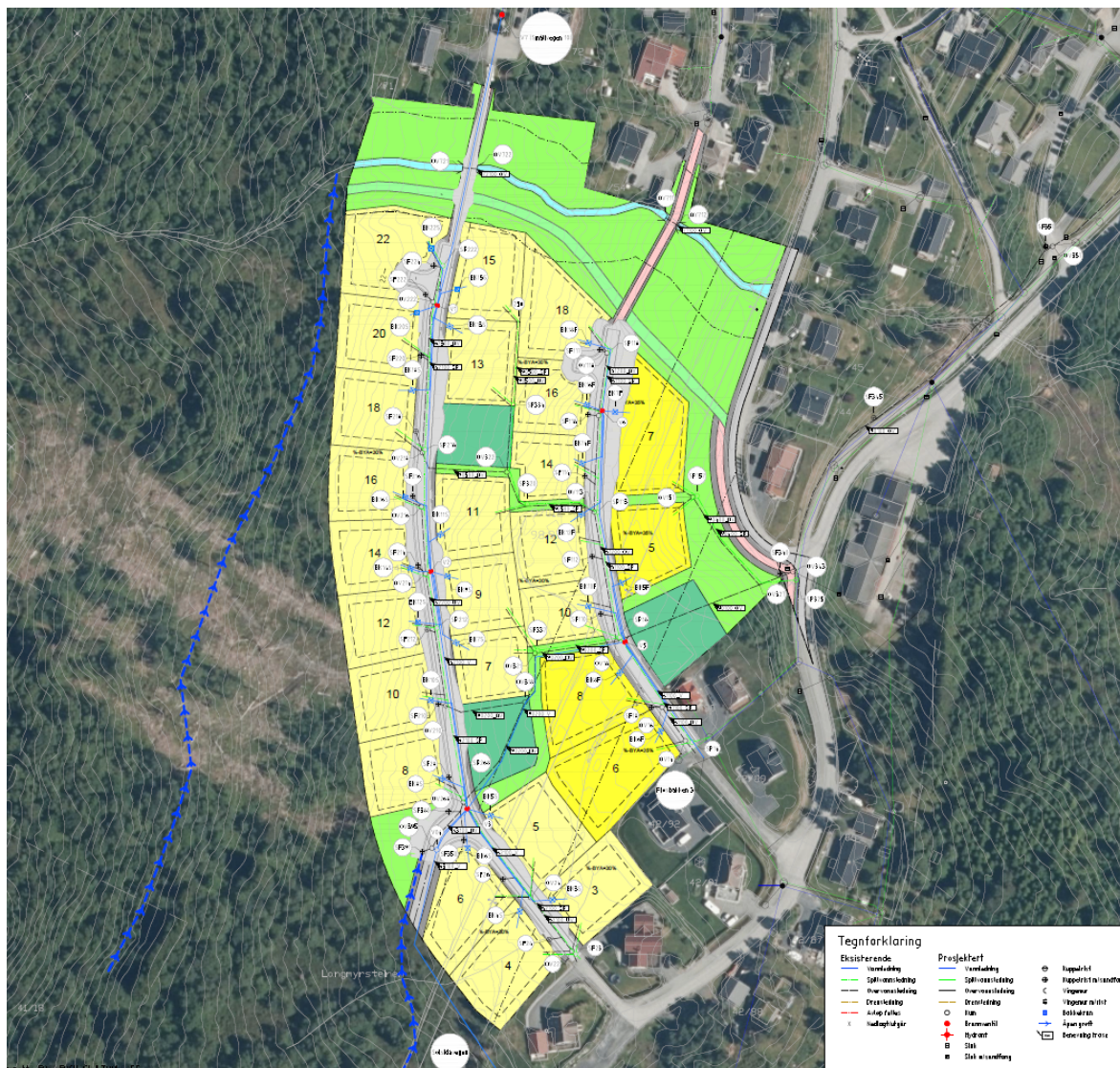
«Vernskog» sammenfaller godt med «Skog med betydning for snøfare».

I forbindelse med utarbeidelsen av planforslaget til Solsida4 i 2017 (Breiteig Fjordsenter 28.04.2017) ble det konkludert med at den *Nominelle sannsynlighet for snøskred og/eller steinsprang (farenivået) mot byggverk og tilhørende uteareal, samt en hendelse knyttet til jord- og flomskred, vurderes til å være under grenseverdien 1/1000 pr år (S2).*

Skogen, som i følge nye aktsomhetskart fra NVE har skogseffekt på området, er avsatt som vernskog (jfr over). Jfr [NVE sin retningslinje 2/2011](#) er dette et alternativ for å sikre skogarealet og dermed oppnå tilstrekkelig sikkerhet.

Til sammen vil dette etter kommunen sitt syn sikre tilstrekkelig sikkerhet for reguleringsendringen.

En utvidelse fra enebolig til to- og firemannsbolig vil ikke nødvendigvis føre til større andel tette flater. I planforslaget er det lagt opp til at 2 og 2 tomter skal slås sammen ved bygging av 4-mannsboliger. I eksisterende plan er det lagt opp til at det etableres flomveger/grøfter/OV-ledninger i grøntområdene mellom tomtene og i overkant av planområdet (fra VA-prosjektering):



Planbestemmelsene er oppdatert for «Hensynssone for båndlegging etter annet lovverk H740» med tekst for å tydeliggjøre hvilket lovverk som gjelder for hensynssona. Tekst om krav til styrke på magnetfelt er ikke relevant her i denne omgang.

Revidert ROS- analyse ligger vedlagt

Statens Vegvesen 05.09.2024:

Det er viktig at planleggingen legger til rette for sykkel og gange som transportformer. Det er viktig å vurdere helheten av det endrede utbyggingsmønsteret, spesielt med tanke på myke trafikanter, barn og unge på skolevei.

Kommunen sin vurdering:

Se kommentar til merknad fra Statsforvalteren over.

Interne avklaringer:

VA:

Dersom det bygges mer enn 200 nye boenheter i området, vil imidlertid eksisterende avløpsledning ikke ha kapasitet til å håndtere det økte volumet.

Kommentar: Det vil maksimalt bli 58 boenheter i Solsida 4 med den foreslåtte reguleringsendringen. Opprinnelig plan la opp til 38 boenheter. Krav til brannvann er som i eksisterende plan.

Konsekvenser for økonomi

Ingen. Men ved utbygging av fremtidige boligområder vest for Solsida4, i tråd med kommuneplanens arealdel, må det påregnes investeringer til oppgradering av eksisterende avløpsanlegg jfr tilbakemelding fra VA- avdelingen.

Konsekvenser for organisasjon, ansatte, HMS og likestilling

Kommunedirektøren vurderer at saken ikke fører med seg andre konsekvenser enn det som normalt følger av et slikt prosjekt.

Konsekvenser for miljø

Kommunedirektøren vurderer at saken ikke fører med seg andre konsekvenser enn det som normalt følger av et slikt prosjekt.

Konsekvenser for barn og unge, folkehelse, og universell utforming

Kommunedirektøren vurderer at saken ikke fører med seg andre konsekvenser enn det som normalt følger av et slikt prosjekt.

Kommunedirektøren i Gjemnes

Inge Falstad
02.12.2024

Vedlegg

RE Solsida4_181124-A2-L
SjekklisteROS_131124
Reguleringsbestemmelser Solsida4_rev021224
SV PLAN-2400069 Solsida 4
Elinett181024
PLAN-24_00069-5 PLAN-24_00069 Solsida 4 232840_1_0
PLAN-24_00069-6 Fråsegn - oppstart - Statsforv
PLAN-24_00069-7 Elinett-KART 2024.07.04 233373_1_1
PLAN-24_00069-7 REFNR_381975 Ny melding tilgjengelig i Altinn for ELINETT AS - Vedr_ P 233372_1_0
PLAN-24_00069-8 Gjemnes kommune_MRFK
PLAN-24_00069-9 5039592_1_1 234148_1_1
PLAN-24_00069-10 VS_ Oversendelse sak - Fråsegn - oppstart - reguleringsplan - Gjemnes 234334_1_0
PLAN-24_00069-12 28232 Uttale_SVV
Uttale avløp Regplan solsida 4