



Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Formannskapet	107/17	28.11.2017

Reguleringsendring for del av Solsida 3 - høring og offentlig ettersyn

Vedlegg

1. Planbeskrivelse
2. Plankart
3. ROS
4. Reguleringsbestemmelser
5. Geologisk vurdering

Saksopplysninger

Gjemnes kommune ønsker å foreta en reguleringsendring for deler av reguleringsplan Solsida 3 (plan Id. 2011.0002). Planforslaget legger opp til konsentrert småhusbebyggelse med 2-, 4- og 6-mannsboliger på områder som i dag er regulert til eneboliger.

Hensikten med reguleringsendringen er å legge til rette for en mer konsentrert bebyggelse i forhold til opprinnelig reguleringsplan fra 2011.

Arealet er i gjeldende kommuneplan for Gjemnes kommune (2002-2014) avsatt til framtidig boligformål. Dette videreføres i forslag til ny kommuneplan (2017-2029). I gjeldende reguleringsplan for Solsida 3 er arealet avsatt til boligformål, turvei og lekeplass.

Brev med varsel om oppstart er datert 11.11.2016.

Merknader/innspill til planarbeidet er omtalt i planbeskrivelsen pkt. 10.

Fylkesmannens sjekkliste for vurdering av risiko og sårbarhet er gjennomgått og vedlegges.

Vurdering

Skredfare

Planområdet ligger innenfor et aktsomhetsområde for snøskred. En geologisk vurdering av skredfaren ble gjennomført i 2017. Denne konkluderer med at det omsøkte arealet har akseptabel risiko.

Naturmangfold

Det finnes ingen registreringer eller mistanke om viktige biotoper i området. Planforslaget vurderes til ikke å belaste naturmangfoldet på en negativ måte.

Kulturminner

Planforslaget vil ikke komme i konflikt med kjente verneinteresser/kulturminner.

Infrastruktur

Det avsettes 2 parkeringsplasser per boenhet innenfor hver enkelt tomt. Disse skal inngå i % BYA. I tillegg er det lagt opp til felles gjesteparkering for inntil 7 personbiler på f_SPP. Det er opparbeidet vann og avløp til tomtene. Omregulering fra eneboliger til flermannsboliger medfører økt belastning og rørgatene bør derfor ikke tildekkes med fast dekke før kapasiteten er avklart.

Lekeplasser

Det er planlagt felles lekeplass for beboerne i Solsida 3 sørøst i planområdet. Det stilles rekkefølgekrav om at lekeplassen skal være opparbeidet og ferdigstilt før det blir gitt byggetillatelse for den første tomte innenfor planområdet. Lekeplassen skal være utstyrt med minimum sandkasse, benk, et lekeapparat og noe fast dekke.

Turvei/snarvei

Turveiforbindelse mot sørøst er lagt inn for å sikre mulig framtidig turvei-/snarveiforbindelse mot sentrum.

Grønnstruktur

I nordøst er det avsatt areal til friområde i forbindelse med lekeplass og planlagt turvei/snarvei til Batnfjordsøra.

Universell utforming

På grunn av terrengets helningsgrad er deler av planområdet, spesielt BKS2, dårlig egnet til universell utforming.

Rådmannens innstilling

Formannskapet legger forslag til reguleringsplan for Solsida 3 ut til offentlig ettersyn og planforslaget sendes på høring.

Behandling i Formannskapet - 28.11.2017

Enstemmig vedtak

Formannskapet legger forslag til reguleringsplan for Solsida 3 ut til offentlig ettersyn og planforlsaget sendes på høring.