

Solsida 4- reguleringsendring.

Bakgrunn:

Formannskapet i Gjemnes kommune vedtok i møte 23.04.2024, sak 8/24:

«Det startes opp prosess med omregulering av tomtene som ligger i Solsida 4 som ikke er bebygget for å kunne bygge frittliggende småhusbebyggelse (BFS) og konsentrert boligbebyggelse (BKS)».

Gjemnes kommune har mangel på tomter der det kan bygges leiligheter. Det foreslås derfor en omregulering av den delen av Solsida 4 som ikke er bebygget.

Gjemnes kommune er en kommune med majoritet av eneboliger. SSB viser at det er 1093 eneboliger her mot 16 leiligheter. Dette gjør at kommunen har et lite mangfold i valg av boliger. Man ser og at det er kostbart å bygge eneboliger, og ved å bygge leiligheter vil man kunne tilby bolig til et større antall personer enn man når gjennom eneboligmarkedet. Majoriteten av tomtene som ligger i kommunen er tomter som er regulert for eneboliger, det er derfor utarbeidet forslag om omregulering av Solsida 4 slik at det vil kunne både bygges leiligheter og eneboliger på tomtene. Det er i dag noen tomter som er regulert til 2- og 4-mannsboliger i denne delen av Solsida, men disse er båndlagt på grunn av høyspent som går over området. For å kunne få flere muligheter til å bygge leiligheter er det foreslått å endre gjeldende reguleringsplan.

Forslag:

Tomt 13 og 15 beholdes som tomter med frittliggende småhusbebyggelse- eneboliger. Resten av Solsida4 reguleres til konsentrert småhusbebyggelse der det er tillatt å bygge eneboliger, 2- og 4-mannsboliger. %BYA settes til 35% for disse områdene og 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.

Planbestemmelsene er endres for 4.1 og 4.2.

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 $24 \times 4 + 2 = 98$ boenheter. Avsatt areal til lekeplass dekker kravet til lekeplassareal ved full utbygging.

VA- kapasitet er undersøkt og funnet tilfredsstillende.

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.

Utarbeidet forslag til reguleringsendring sendes på høring til berørte naboer og instanser før saken tas opp til videre behandling i kommunen.

Vi ber om at eventuelle merknader sendes til:

Gjemnes kommune

Nordmørsvegen 24

6631 Batnfjordsøra

eller på epost:

post@gjemnes.kommune.no

Høringsfrist:

01.08.2024.