



Arkivsak-dok.	21/01328-9
Saksbehandler	Berit Skjevling

Saksgang	Møtedato	
Formannskapet	26.01.2023	2/23

Saksframlegg

Detaljregulering for boliger ved Villabyen gnr. 51, bnr. 540, 1.gangs behandling

Kommunedirektørens innstilling:

Formannskapet legger forslag til detaljregulering for boliger ved Villabyen gnr. 51, bnr. 540 ut til høring og offentlig ettersyn i seks uker.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningslovens § 12-10

Saksopplysninger

Planen gjelder omregulering av nedlagte gamle Villabyen barnehage til boligformål i henhold til kommunedelplan Sunndalsøra som viser arealet til framtidig boligutbygging.

Planforslaget viser tomt for boligutbygging, felles uteområde og tilgrensende områder.

Planen består av plankart og reguleringsbestemmelser. Det er også utarbeidet planbeskrivelse med ros-analyse som beskriver bakgrunnen for planen.



Planforslaget med utbygging av lavblokk/rekkehus B1 på nordlige delen av tomte (gult område) og felles leke- møteplass FU1 på sydlige delen (grønt område)

Vurdering

Vurderingene som ligger bak planforslaget er utførlig beskrevet i planbeskrivelsen. Her følger et kort resyme.

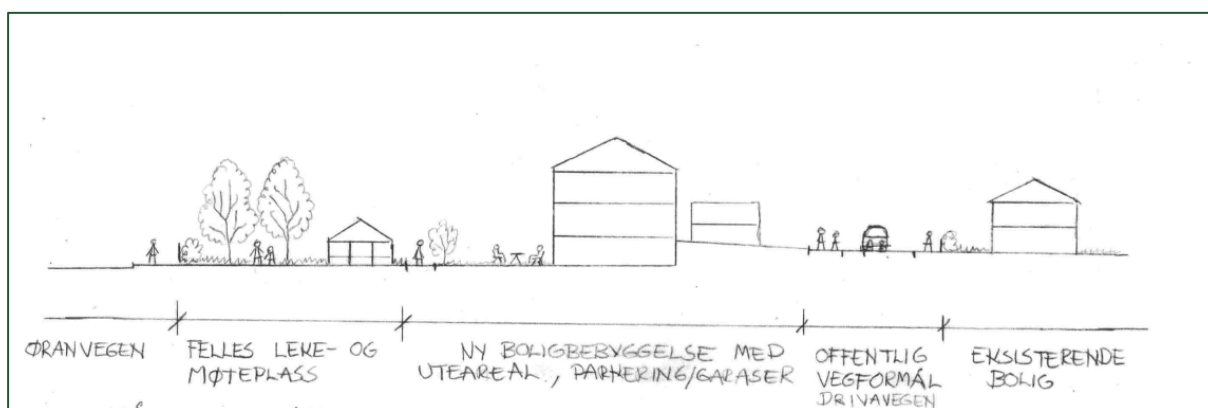
På bakgrunn av strategiene om god arealutnyttelse og fortetting med kvalitet foreslås det at tomte utnyttes til utbygging av flere boenheter med god tilgjengelighet samtidig som det blir plass til felles leke- og møteplass og utearealer.

Det tilrettelegges for lavblokk/rekkehus med god tilgjengelighet som vil være egnet for både unge og gamle og bidra til en variert befolkningssammensetning i området. Dette vil gi et godt supplement til eneboliger og ordinær blokkbebyggelse på Sunndalsøra.

Felles leke- og møteplass plasseres på sydlige delen av området hvor det er solrikt og med grøntområde/trær som kan ivaretas. Felles uteareal skal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før boligene kan tas i bruk.

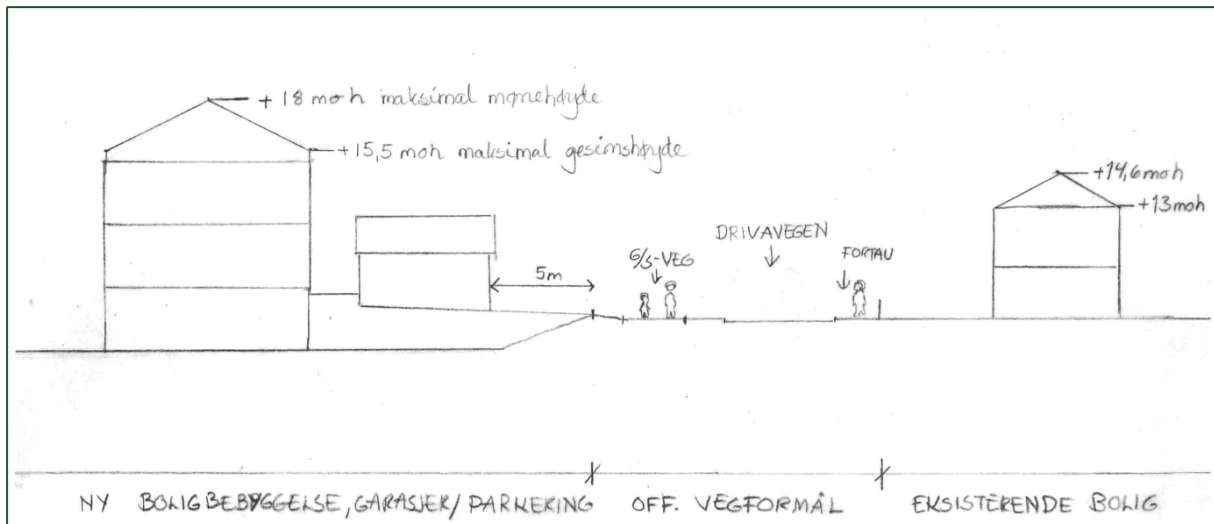


Illustrasjonsplan over mulig utforming av området med utendørs felles leke- og møteplass mot syd og boligbebyggelse med lavblokk/rekkehus og garasjer/parkering mot Drivavegen.



Illustrasjon med snitt gjennom området fra Øranvegen opp til Drivavegen med felles leke- møteplass til venstre, ny boligbebyggelse i midten og eksisterende boligbebyggelse ved Drivavegen helt til høyre.

Det tilrettelegges for minimum to etasjer og maksimum tre etasjes bolighus med planfrie innganger til både 1. og 2. etasje. Maksimal gesimshøyde settes til kote 15,5 og maksimal mønehøyde kote 18. Dette gir god styring av maksimale høyder i forhold til omgivelsene, samtidig som det gir rom for 2 etasjer mot Drivavegen pluss underetasje mot Øranvegen.



Illustrasjon med snitt som viser foreslåtte maksimal mønehøyde på kote 18 og maksimal gesimshøyde på kote 15,5

For å sikre at det bygges flest mulig tilgjengelige boenheter i prosjektet skal boenheter i 1. og 2. etasje utformes som tilgjengelige boenheter med alle hovedfunksjoner på inngangsplanet. Dette vil gi boliger som kan benyttes i ulike livsfaser og funksjonsevner.

Friområdet som ligger langs gang- sykkelvegen mot øst foreslås utvidet noe i nerkant slik at akemulighet i området ivaretas. Dette gjøres ved å flytte ungdomsboligenes 3 parkeringsplasser lenger mot øst. Området B2 tas med i planen fordi det er behov for å oppdatere planen med gjeldende bruk som boligtomt.

Det vurderes at forslaget er i henhold til overordnede føringer om fortetting av sentrum og behov for flere og varierte boligtilbud på Sunndalsøra.

Når det gjelder økonomiske konsekvenser er dette en kommunal tomt og de tiltak/rekkefølgekrav som planen utløser skal i utgangspunktet finansieres av tomtosalget/utbyggingen.

☐		Mål 1 Utrydde fattigdom
☐		Mål 2 Utrydde sult
☐		Mål 3 God helse
☐		Mål 4 God utdanning
☐		Mål 5 Likestilling mellom kjønnene
☐		Mål 6 Rent vann og gode sanitærforhold
☐		Mål 7 Ren energi for alle
☐		Mål 8 Anstendig arbeid og økonomisk vekst
☐		Mål 9 Innovasjon og infrastruktur

☐		Mål 10 Mindre ulikhet
☒		Mål 11 Bærekraftige byer og samfunn
☐		Mål 12 Ansvarlig forbruk og produksjon
☐		Mål 13 Stoppe klimaendringene
☐		Mål 14 Liv under vann
☐		Mål 15 Liv på land
☐		Mål 16 Fred og rettferdighet
☐		Mål 17 Samarbeid for å nå målene

Vedlegg

- 364308Reguleringsplan, plankart, A3 M1000, til 1.gangs behandling
- 364309Reguleringsbestemmelser til 1. gangs behandling
- 364310Planbeskrivelse til 1. gangs behandling
- 364477Innspill fra Statsforvaltaren
- 364478Innspill fra NVE
- 364479Innspill fra mattilsynet
- 364480Innspill fra Statens vegvesen
- 364481Innspill fra Møre og Romsdal fylkeskommune
- 364482Innspill fra Stiftelsen Villabyøran Ungdomsboliger