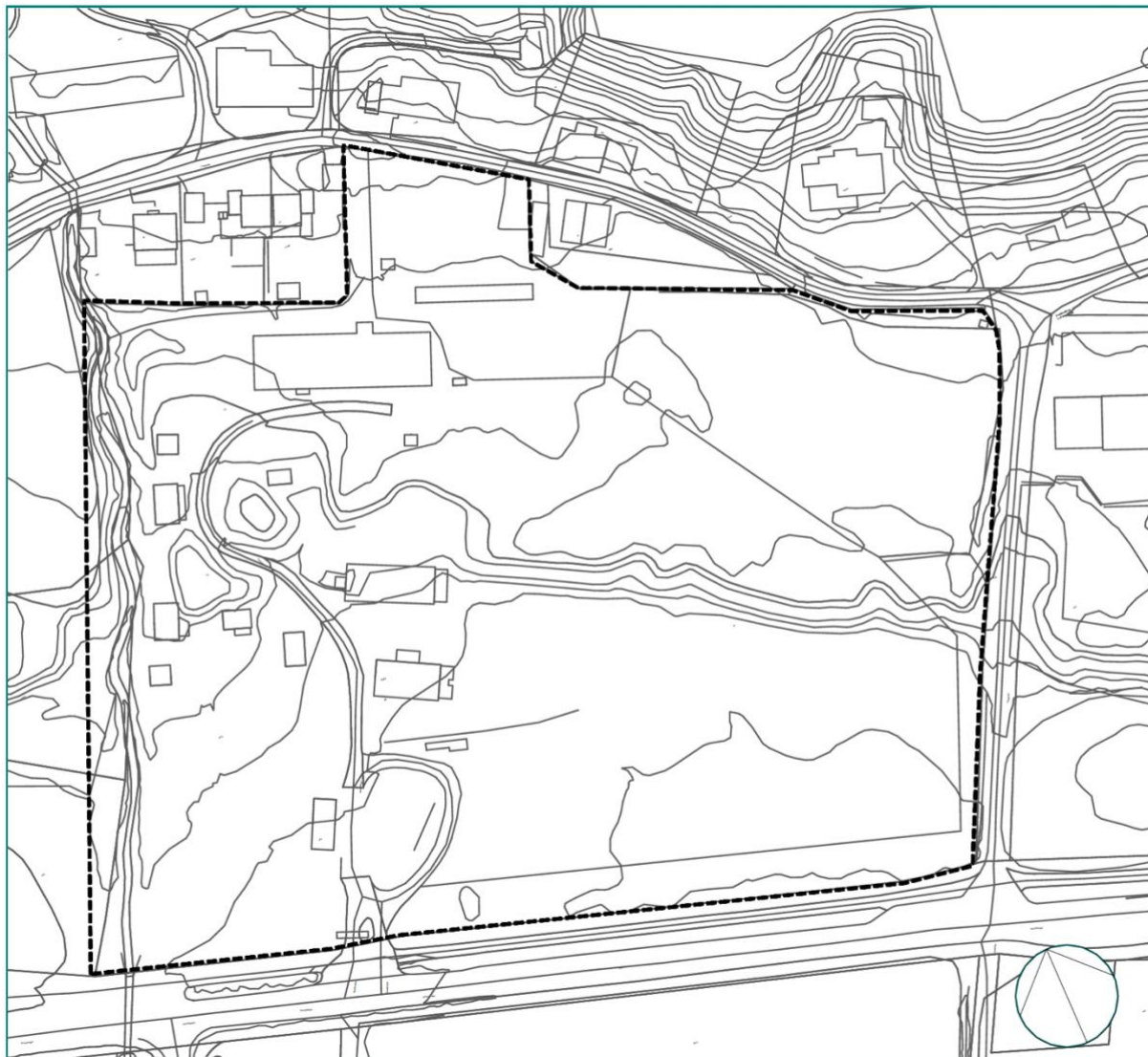


PLANINITIATIV



Fjordfaret Arkitektkontor er engasjert av Stian Moe Tangen til å regulere eiendommen gnr/bnr. 47/4.
Dette dokumentet er ment som et grunnlag for oppstartmøte med Sunndal kommune.

Innholdsfortegnelse

1 Innledning	3
1.1 Ansvarlige.....	3
1.2 Formålet med planen.....	4
1.3 Planområde og omgivelser.	5
2 Planområdet og planarbeidets virkninger utenfor planområdet	7
2 Planlagt bebyggelse.	8
2.1 Planlagt bebyggelse.....	8
2.2 Utbyggingsvolum og byggehøyder.	9
2.3 Funksjonell og miljømessig kvaliteter i området.	10
3 Tiltakets virkning på, og tilpassing til, landskap og omgivelser.	10
4 Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldene reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid.....	12
4.1 Sunndal kommuneplan	12
4.2 Gjeldende reguleringsplan	12
5 Vesentlige interesser som vil bli berørt.	13
6 Samfunnsikkerhet- Risiko og sårbarhet	14
7 Planprosess og samarbeid	14
8 Konsekvensutredning	15

1 Innledning

1.1 Ansvarlige

Fagkyndig:

Firma: Fjordfaret Arkitektkontor.

E-post: Ola@fjordfaret.no

Telefon: 45273759.

Tiltakshaver:

Stian Moe Tangen

E-post: Stian.Tangen@hydro.com

Telefon: 41418297

Hjemmelshaver:

Gnr/bnr. 47/4

Stian Moe Tangen

1.2 Formålet med planen

Formålet med reguleringsplanen er planlegging av boligbebyggelse i form av boliger i Furugrenda øst for Sunndalsøra sentrum, samt utvidelse av eksisterende campingplass i form av nye utleieenheter.

Arealet som ønskes bebygd ligger i den øvre delen av Furugrenda, i et område som ligger utenfor faresone skred og samtidig et godt stykke unna fylkesveien.

Planområdet som ønskes regulert, er i dag uregulert. Største delen av planområde er avsatt til fritids-turistmål, foruten en liten del helt øverst i planområde som er avsatt til LNF-spredt.

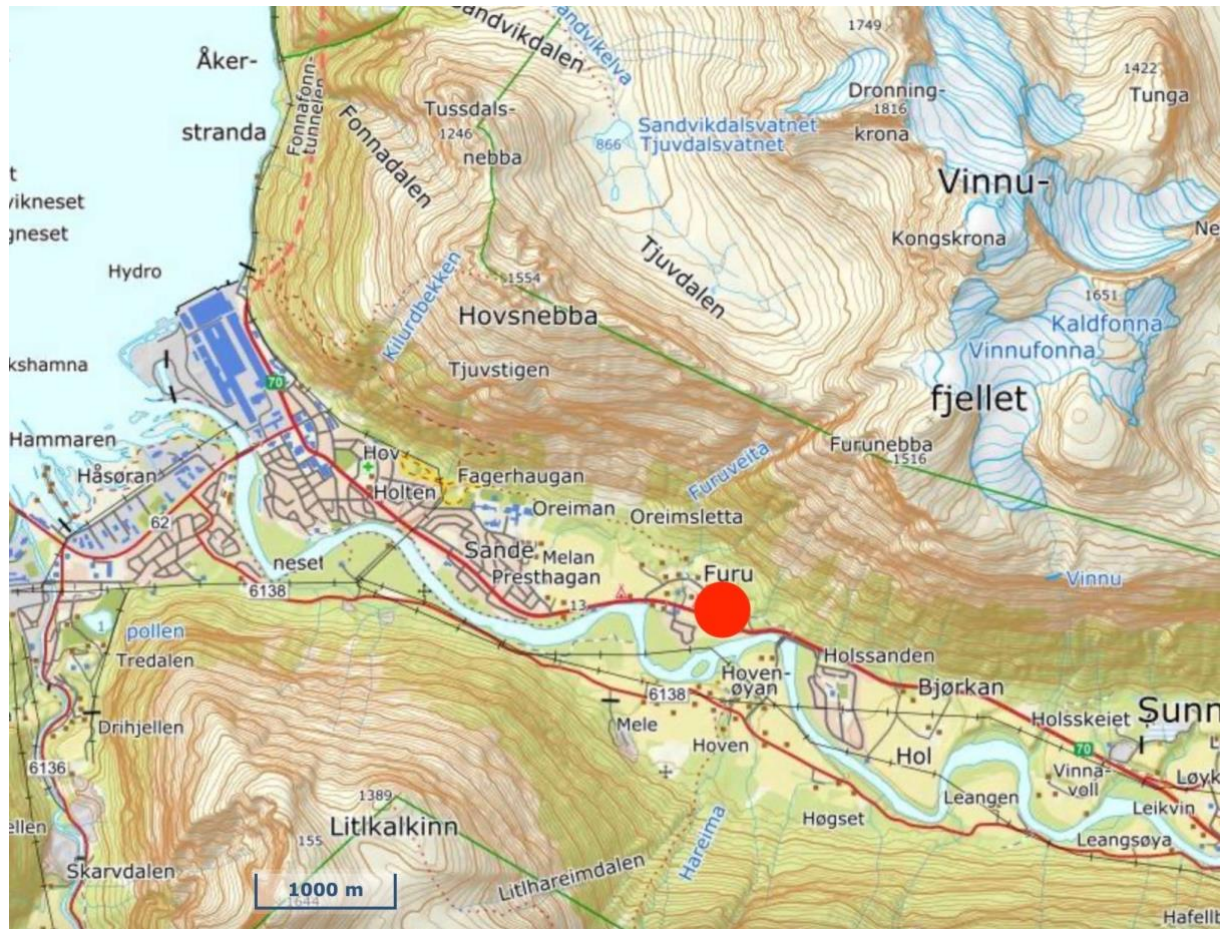
Området som ønskes bebygd består i dag av dyrka jord, men jorda er ikke brukbar til annet en gressproduksjon, da større maskiner ikke kommer til på området. Dyrka jord som går tapt ved utbygging skal erstattes med nytt dyrka areal dersom dette er mulig. Hvis dette ikke er mulig er alternativet å bruke dyrka jord som tas bort ved utbygging, på annen matproduserende areal.

Siden det er såpass verdifulle arealer som skal erstattes av boligbygging, skal planen sørge for god arealutnyttelse og det skal planlegges for en relativt tett bebyggelse. Tiltakshaver har et ønske om å realisere boliger med søkelys på stedtilpasset bebyggelse av høy kvalitet og gode uteområde.

Det er i dag bred politisk enighet om at det er mangel på boliger og tomter i Sunndal kommune, særlig på Sunndalsøra. Under kommunenes fortettingspolitikk har det vært og er et stort trykk på å etablere tomter og boliger i Sunndalsøra sentrum. Med tanke på områdes nærhet til sentrum, det er lite bebyggelse rundt planområde og man har umiddelbar tilgang til gang- og sykkelveier, er det et område som egner seg svært godt til boligutbygging.

1.3 Planområde og omgivelser.

Planområdet ligger omtrent 2.6 km unna Sunndalsøra sentrum



Kartet viser planområdet markert med rød sirkel.

Omgivelsene rundt planområdet består av eksisterende boligbebyggelse både i form av nye og eldre eneboliger som i all hovedsak består av to etasjer, men også næringsbygg, gårder og landbruksareal.

Vegetasjonen rundt området består hovedsakelig av bjørkeskog og åpent terreng i form av dyrket mark. Ellers så ligger planområdet vakkert til omkranset av høye fjell, skoger og elva Driva som renner på nedsiden av riksveien.

Riksvei 70 går nedenfor Planområdet.



Oversiktsbilde som viser landskap rundt planområdet.

2 Planområdet og planarbeidets virkninger utenfor planområdet

Grunnforhold

Det er ikke utarbeidet geotekniske undersøkelser spesifikt for planområdet, det er derimot en rekke boliger rundt der det har vært gravd og grunnen har vist seg og være uproblematisk. Det vil uansett foretas geotekniske undersøkelser før noen tiltak vil bli realisert.

Solforhold

Planområde ligger godt til rette for gode solforhold. I motsetning til Sunndalsøra sentrum er landskapet mer åpnet, slik at fjellene ikke tar så mye av sollyset. Planlagt bebyggelse på planområdet vil ikke ha stor påvirkning på solforholdene for eksisterende boligbebyggelse i området. Det vil bli utarbeidet en solstudie til reguleringsbeskrivelsen.

Trafikkforhold.

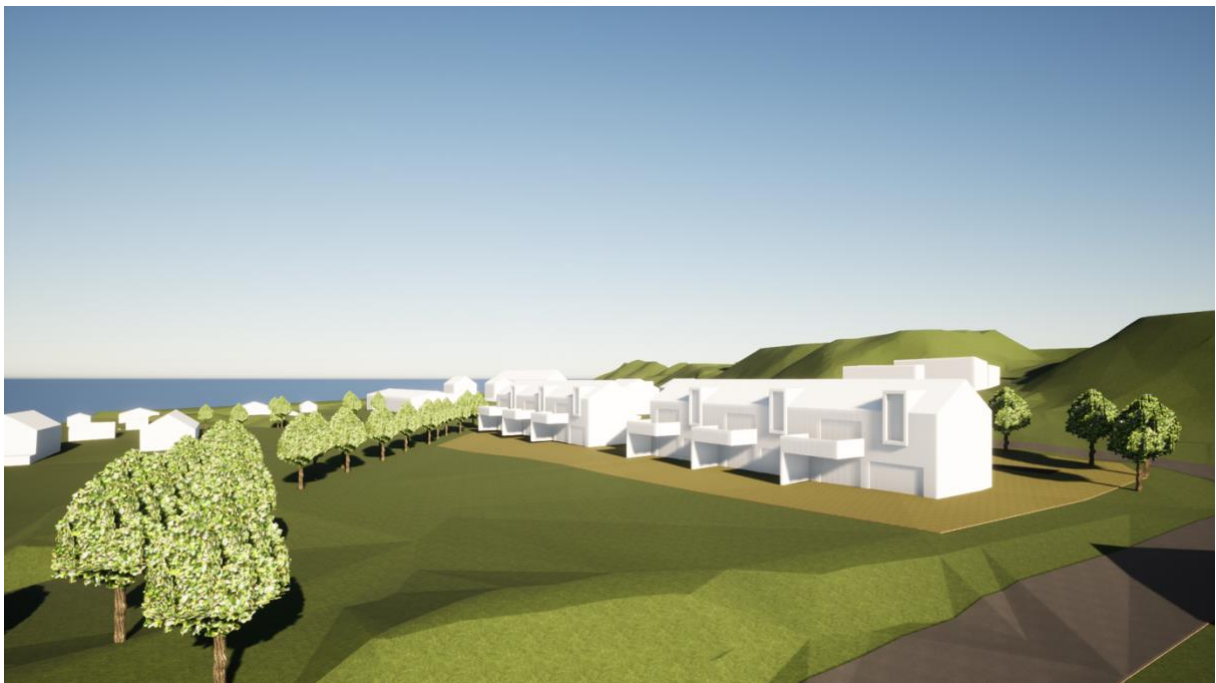
Riksvei 70 med 70 km sone ligger nedenfor planområdet. Planområdet ligger utenfor byggegrense mot riksvei, som er 50 meter. Avkjørselen fra riksveien vil være ved Furugrenda busstopp og inn på kv furugrenda. Krysset er åpnet og siktsona er god.

Planen vil få minimale påvirkninger på veibelastningen i området.

2 Planlagt bebyggelse.

2.1 Planlagt bebyggelse

Det planlegges rekkehus eller kjedet rekkehus, maksimalt åtte boenheter, med et arkitektonisk uttrykk og takhøyde som skal gjenspeile resten av arkitekturen i området rundt.



Volumstudie utarbeidet av Fjordfaret Arkitektkontor.

Infrastruktur.

Avkjøring vil bli via Furugrenda ved Furugrenda bussholdeplass.

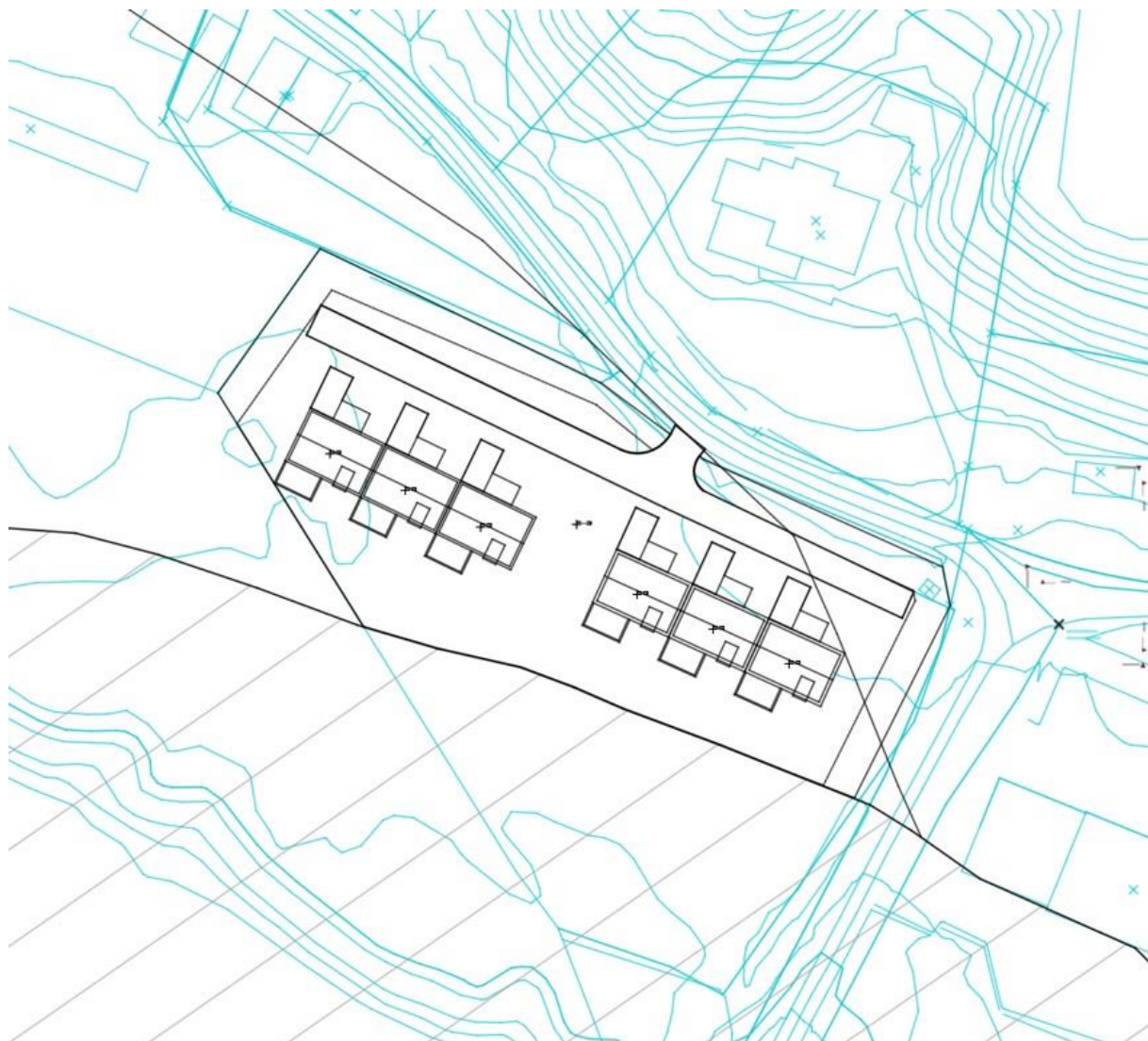
Gangvei ligger allerede ved planområdet. Her har man direkte tilgang gang- og sykkelvei uten og måtte krysse riksveien.

Det finnes også gang- og sykkelundergang mellom boligfeltet på Furuøran og boligene i øvre Furu, slik at trafiksikker forbindelse mellom boligfeltene er sikret.

2.2 Utbyggingsvolum og byggehøyder.

Endelige tall vil foreligge planbeskrivelsen.

Med tanke maksimal utnyttelse av planområdet, tenker man å bygge boliger som er arealeffektive. Grunnflate på rundt 60 m² og totalt 120 m² BRA, som hovedsakelig skal tilpasses småbarnsfamilier med tanke på antall soverom og bad.



Enkel situasjonsplan, viser mulig plassering av tiltak på planområdet.

2.3 Funksjonell og miljømessig kvaliteter i området.

Man har tenkt på terrengtilpassing, solforhold når det gjelder byggenes plassering, når det kommer til det estetiske skal man i aller største grad forsøke å tegne noe som skal passe godt til omgivelsene rundt. Selv om planen skal sørge for god arealutnyttelse og tett bebyggelse, vil alle boligene få gode uteoppholdsrom og skal være et godt og fint sted å bo både for barn og gamle.

Man skal i høyeste grad unngå unødvendig terrenginngrep og bevare mest mulig av av den naturlige vegetasjonen i område. Planområdet har gode lysforhold og bakgrunn av plassering av byggene er gjort med tanke på uteområde og utsikt og lysforhold.

Når det gjelder lydforhold ligger kun en liten del av de nedre delene av planområde innenfor gul støysone. Man har derfor valgt å ikke legge opp til etablering av boliger her, på denne måten unngår man ny bebyggelse innenfor gul støysone. Dette vil beskrives nærmere i planbeskrivelsen og fastsettes i bestemmelsene.

Ellers så vil alle planlagte tiltak i tillegg legges utenfor hensynsone for flom og ras og skred.

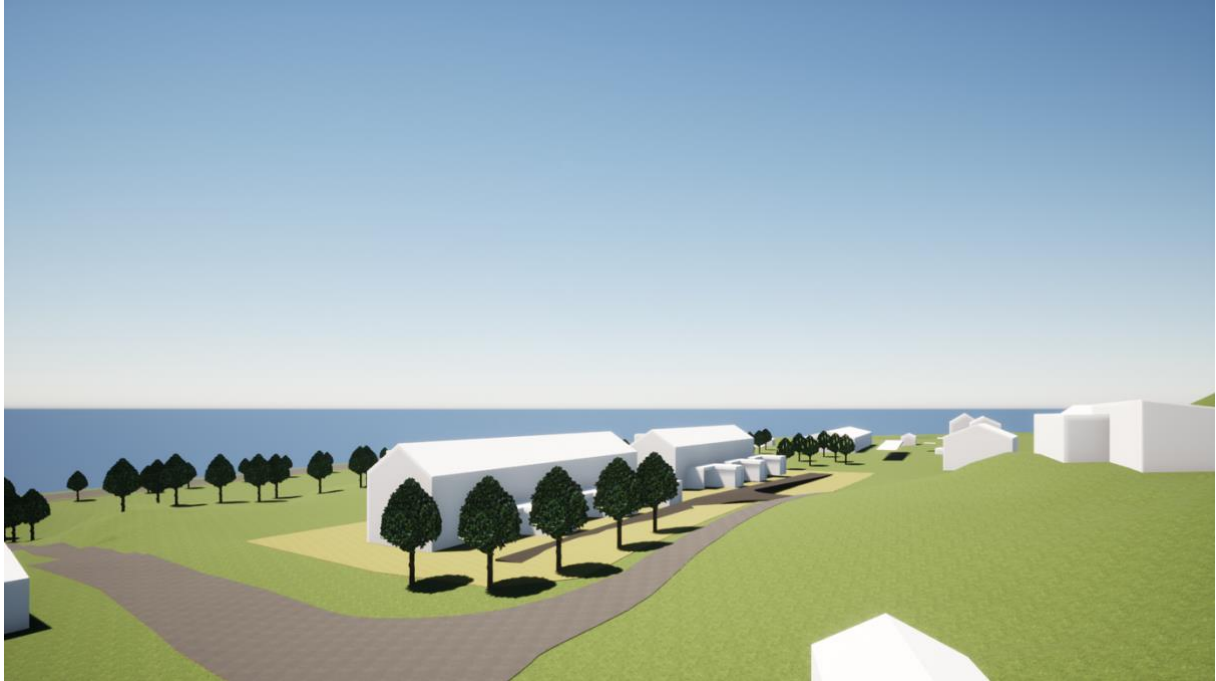
Når det gjelder lekeområdet, finnes det tre alternativer; 1) Å legge dette på arealet til planområdet som ligger utenfor gul støysone. Dette vil ta mye av arealet som kunne gått til boligbebyggelse og dermed sørge for langt dårligere arealutnyttelse av planområdet. 2) Legge lekeområdet innenfor gul støysone, eller 3) sette i stand lekeplassen som står inne på campingplassen. Denne vil da fungere som en kvartalslekeplass og må opparbeides etter kommuneplanen 0.5.6 c), d), og e).

3 Tiltakets virkning på, og tilpassing til, landskap og omgivelser.

I dag består planområdet av en campingplass og en liten del som består av dyrka jord. Planen legger opp til litt mer fortetning i form av bebyggelse til boligformål, samt utvidelse av utleieenheter i forbindelse med campingdriften.

Det finnes allerede en rekke eiendommer rundt planområde, både fjøs av eneboliger.

Planen legger opp til at eksisterende bebyggelse vil få minimal endring av solforhold. Det vil utarbeides en solstudie til planbeskrivelsen og man vil sørge får at bebyggelsen bak blir minimalt påvirket av nye tiltak i ny plan. Tiltakene vil også blir utformet både med tanke på arkitektur og størrelse, slik at de på en best mulig måte skal passe inn i landskap og omgivelsene rundt planområdet.



Volumstudie viser mulig tiltak med omgivelsene rundt.



Volumstudie viser mulig tiltak med omgivelsene rundt.



Oversiktsbilde som viser eksisterende bebyggelse rundt planområdet.

4 Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldene reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid

4.1 Sunndal kommuneplan

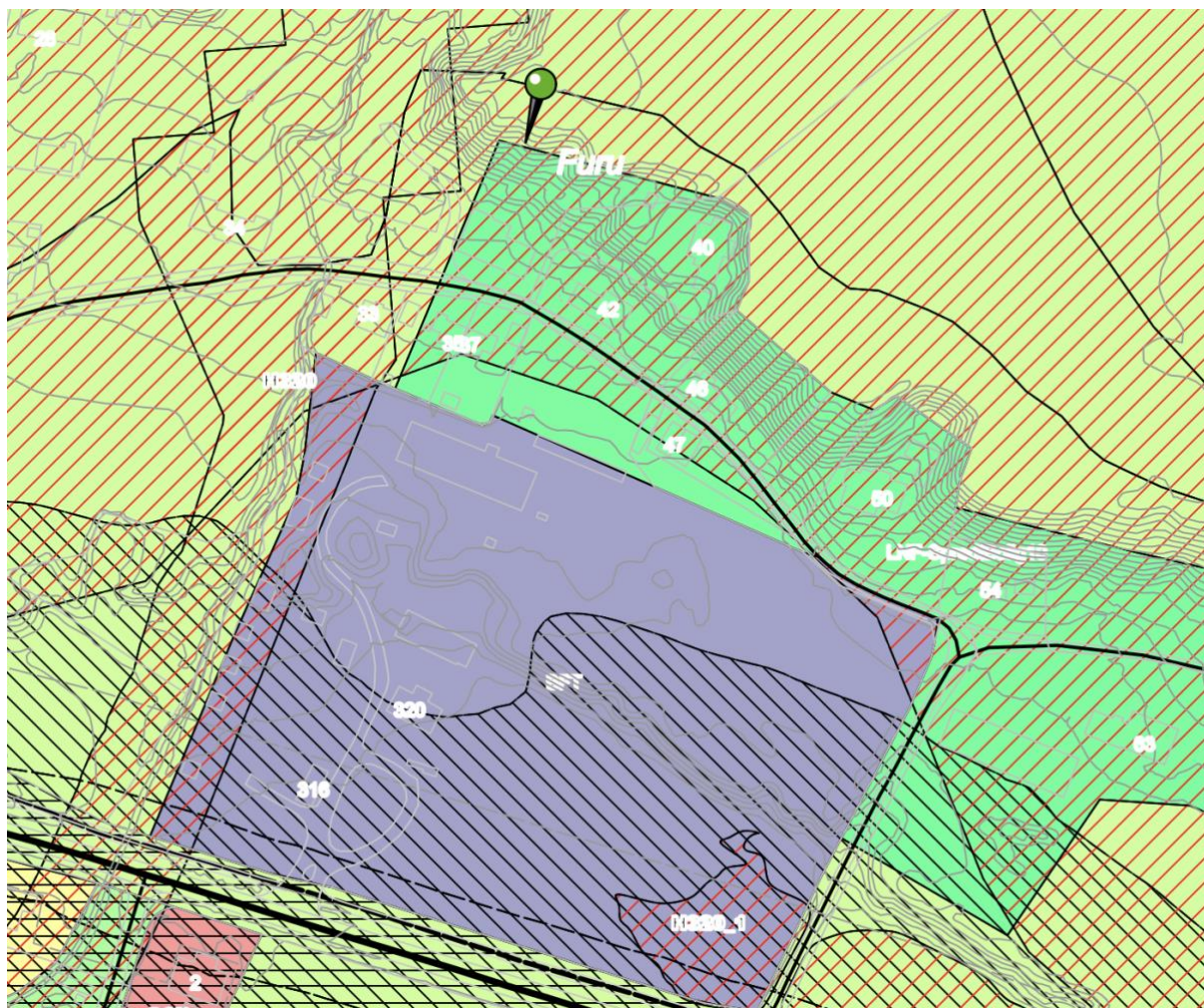
Planområdet ligger innenfor kommuneplanen for Sunndal kommune.

Kartet nedenfor viser mesteparten av planområdet ligger som fritids-turistmål, foruten om en liten del helt øverst i planområde som avsatt til LNF-spredd

Deler av planområde ligger også innenfor Gul støysone, flomfare og ras og skredfare.

4.2 Gjeldende reguleringsplan

Det foreligger ingen reguleringsplan for planområdet



Planområdet.

5 Vesentlige interesser som vil bli berørt.

Naboer

Områdets naboer vil bli berørt med en litt mer trafikkert situasjon på kv furugrenda.

Barn og unge

Ingen vesentlige endringer, det kan bli opprettet en kvartalslekepass innenfor ny plan, som i så fall vil være positivt for barna i nabolaget.

Landbruk

Området som består av dyrka mark, vil i ny plan bli regulert som areal til boligformål. Jorda er fulldyrka, men område er inneklemt og jorda er vanskelig å drive da større maskiner ikke kommer til på området, så området er kun egnet til gressproduksjon.

Det skal avsettes områder innenfor planen til lokal dyrking av mat. Matjorda som tas opp ved byggeprosjektet brukes til områdene som avsettes til parsellhager innenfor området.

Kulturminner

Ingen endringer, ingen påviste kulturminner i området.

Naturmangfold

Ifølge Naturbase er det ingen registeret arter av nasjonal forvaltingsinteresse eller utvalgte naturtyper i planområdet.

6 Samfunnssikkerhet- Risiko og sårbarhet

Det vil bli utarbeidet en ROS-analyse, som skal følge planforslaget ved offentlig ettersyn. Geoteknikk, trafikk, overvann, ras, flom og klimatilpasning er elementer som skal vurderes ekstra.

7 Planprosess og samarbeid

Berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles ved oppstart

Ingen spesiell utover ordinær varsling.

Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte.

Informasjonsmøte og møter.

8 Konsekvensutredning

Planen utløser ikke krav om konsekvensutredning etter forskrift om konsekvensutredninger. Det skal ikke utarbeides planprogram etter forskrift om konsekvensutredning.