



Arkivsak-dok. 22/01889-39
Saksbehandler Berit Skjevling

Saksgang	Møtedato	
Formannskapet	25.01.2024	3/24
Kommunestyret	07.02.2024	

Saksframlegg

Detaljregulering for sydvestre del av Langslågata 10, sluttbehandling

Kommunedirektørens innstilling:

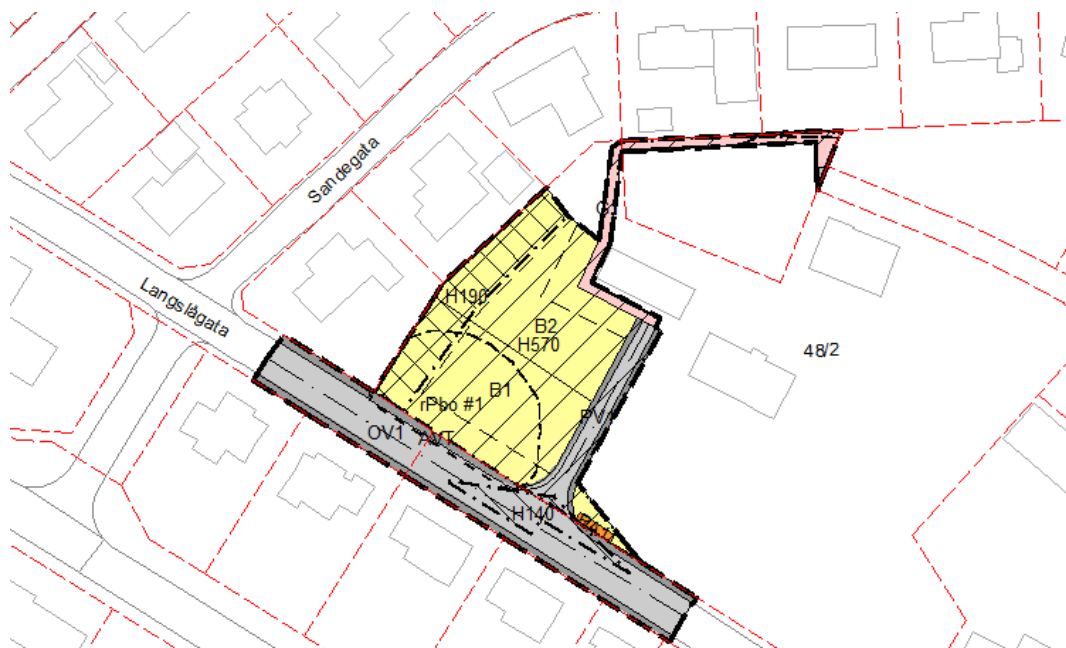
Sunndal kommunestyre vedtar detaljregulering for sydvestre del av Langslågata 10 planid. 20221110.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12

Saksopplysninger

Formål

Denne saken gjelder innregulering av to nye boligtomter på Sande, sydvest for gardstunet på gnr. 48, bnr. 2 på Langslågata 10.



Figur 1 Utsnitt av reguleringsplankartet

Tidligere behandlinger

Oppstart av planarbeidet ble vurdert av Formannskapet den 18.11.2021. Det ble vurdert at grunneier kan starte opp arbeidet med privat reguleringsplan for nye tomter vest for gardstunet på Sande.

Planforslag ble 1. gangs behandling i Formannskapet den 19.10.2023. Det ble vedtatt å legge forslaget ut til høring og offentlig ettersyn.

Adkomst

Adkomst til tomtene blir via ny privat stikkveg fra Langslågata. Det tas med innregulering av gangveg fram til lekeplassen nord for tunet.

Plandokumenter

Reguleringsplanen består av plankart og bestemmelser som er den juridiske bindende delen av planen. I tillegg er det utarbeidet planbeskrivelse som beskriver bakgrunnen for planen samt ros-analyse og illustrasjoner.

Vurdering

Arealbruk

Arealet er i dag dyrka jord, men dette er et inneklemmt areal som er vanskelig å drive. Hensynet til fortetting av sentrumsnære arealer taler for fortetting med boliger i området. Området er vist som boligområde (gul farge) på kommunedelplanen for Sunndalsøra vedtatt 02.09.2015.

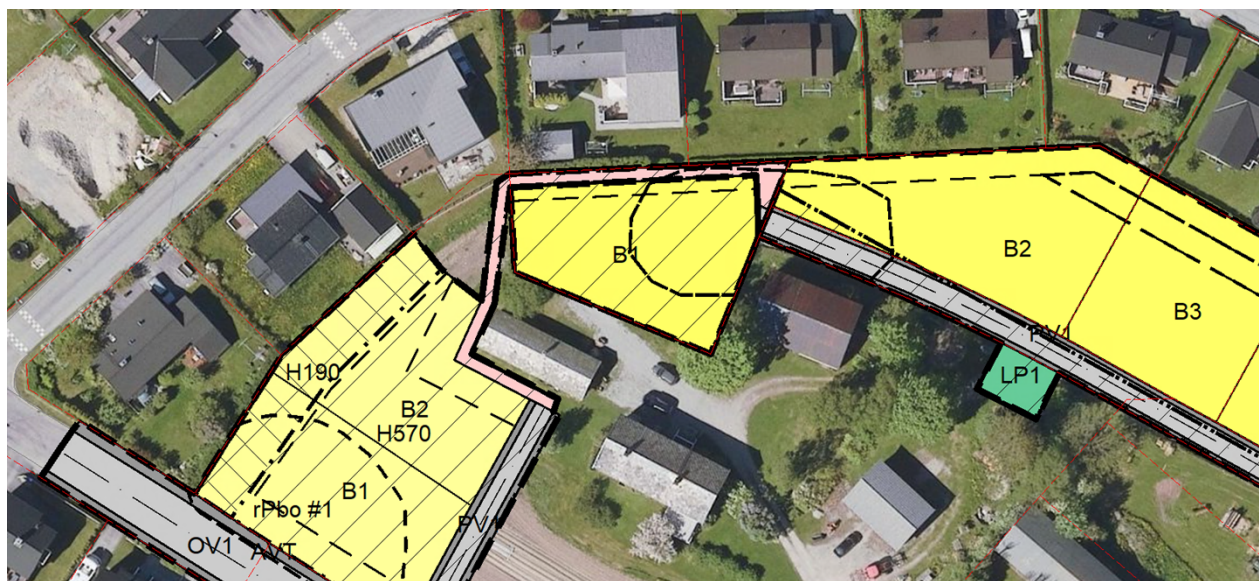
Det tas med bestemmelse om gjenbruk av matjord, som blir fjernet, til anna matproduserende areal.

Kulturmiljø

Plassering av to nye tomter vest for tunet vurderes som tilfredsstillende i forhold til kulturmiljøet. De nye bolighusa skal tilpasses gårdsbebyggelsen i volum, form og materialbruk.

Leke- og møteplass

Tilgang til nærlekeplassen sikres ved innregulering av gangveg som legges i bakkant av tunet fram til stikkvegen på Sandejordet hvor lekeplassen ligger.



Figur 2 Gangveg til lekeplass LP1 nord for tunet er tegnet inn på planen med rosa farge, og den legges i bakkant av tunet.

Merknader

Etter høring og offentlig ettersyn har det kommet inn 7 merknader. De enkelte merknadene er gjennomgått i kapitel 8. i planbeskrivelsen. Merknadene ligger også som vedlegg til saken. Her følger en kort oppsummering av hovedpunkter i merknadene.

Gangsti

Forslagsstiller kom med merknad datert 08.11.23 med løsning for trase for gangsti utenom tunet bort til lekeplassen. Statsforvaltaren kom med merknad datert 05.12.2023 om at gangsti til lekeplass må tas med i planen.

Merknadene tas til følge ved at gangsti er tegnet inn på plana som foreslått. Dette ble sendt på en ekstra høring til naboer og myndigheter. Det kom inn uttalelser fra Statsforvaltaren datert 19.12.2023 om at de var positive til valgte løsning der snarvegen er lagt utenom gardstunet.

Tiltak mot spredning av plantesykdommer

Mattilsynet kom med merknad datert 13.11.2023 om tiltak for å hindre spredning av planteskadegjørere ved omplassering av matjord. Dette tas til følge ved at det skal undersøkes og opplyses om status når det gjelder forekomster av eventuelle planteskadegjørere/ plantesykdommer i matjord som skal omplasseres til anna matproduserende areal.

Naturfarer

NVE kom med merknad datert 16.11.2023 om at deres veiledere om naturfarer anbefales brukt i reguleringsplan. Statsforvaltaren kom med merknad datert 05.12.2023 om at grunnforholdene må grunngis og at NVE sin veileder kan benyttes. Merknadene tas til følge ved at uttredningen er supplert med vurdering av grunnforholdene etter NVE sin kartbaserte veileder for reguleringsplan i kapittel 4.13 i planbeskrivelsen og punkt 4b i ROS-analysen.

Kulturminner

Møre og Romsdal fylkeskommune har merknad datert 01.11.2023 om at det er gjennomført arkeologisk registrering. Det ble funnet et dyrkingslag fra mellomalderen, men dette er av en relativt vanlig type og det gis løyve til inngrep ifølge planen uten videre undersøkning.

Bærekraftsmål

Fortetting av sentrumsnære områder med korte avstander til daglige gjøremål med god tilgang til sosial og teknisk infrastruktur vurderes å være i tråd med bærekraftige byer og samfunn.

☐		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

- 4161031. Plankart A3 M1000 til sluttbehandling
- 4161042. Bestemmelser til sluttbehandling
- 4161053. Planbeskrivelse til sluttbehandling
- 4161064. ROS-analyse
- 4161075. Illustrasjon Perspektiver
- 4161086. Illustrasjon situasjonsplan
- 4161097. Illustrasjon Terrengsnitt
- 416110Referat fra oppstartsmøte reguleringsplan Sydvestre del av Langslågata 10
- 416111Merknad fra forslagsstiller datert 08.11.2023
- 416116Merknad fra Møre og Romsdal fylkeskommune 01.11.2023
- 416117Merknad fra Mattilsynet 13.11.2023
- 416119Merknad fra NVE 16.11.2023
- 416120Merknad fra Statens vegvesen 05.12.2023
- 416121Merknad fra Møre og Romsdal fylkeskommune 11.12.2023
- 416122Merknad fra Statsforvaltaren 19.12.2023
- 416124Vedtak om høring og offentlig ettersyn
- 416125Forhåndsvurdering formannskapet 18.11.2021