

PLAN-ID: 20220200, planomtale

Detaljregulering for Mongstukvartalet på Sunndalsøra



Detaljreguleringsplanen skal legge til rette for eit leilegheitsbygg i Mongstukvartalet i Sunndalsøra sentrum, med om lag 59 bueningar i 5 etasjar, næringslokale på gateplan og parkeringskjellar.

Utarbeida av:	3Dsmia v/ Åse Bergset	post@3dsmia.no Tel: 99 57 89 22	Haugaslettvegen 45, 6686 Valsøybotn
Forslagsstillar:	Sunndal Næringseiendom AS, v/ Per Helge Malvik	per.helge@suns.no 90 85 93 80	Auragata 3, 6600 Sunndalsøra
Arkitekt (bygg/ situasjonsplan)	Georg Øye Arkitektkontor AS v/ Georg Øye	georg@goark.no 71 66 04 40	Svartvassvegen 2, 6650 Surnadal

Plandokument	Dato	Revisjon
Planomtale (dette dokumentet)	18.05.2022	
Plankart (A3-plott, 1:500)	18.05.2022	
Føresegner	18.05.2022	
Vedlegg 1: Situasjonsplan (A3, 1:500)	18.05.2022	
Vedlegg 2: Plan, fasadar og snitt (A4, 1:200)	18.05.2022	
Vedlegg 3 (A og B): 3D-visualisering av bygget	18.05.2022	
Vedlegg 4: ROS-analyse	11.03.2022	
Vedlegg 5: Kopi av referat frå oppstartsmøtet		
Vedlegg 6: Kopi av oppstartsmelding, planinitiativ og adresselister		
Vedlegg 7: Kopi av innspel til planarbeidet		

INNHALD

1.	Om planen og planarealet	2
1.1	Planområdet i dag	3
1.2	Gjeldande planar	3
1.3	Planen sitt forhold til forskrift om konsekvensanalyse	3
1.4	Føringar frå oppstartsmøtet	3
1.5	Andre kartleggingar frå GisLink	4
1.6	Prosess og medverknad	4
2.	Utgreiingar og løysingar i planen	4
2.1	Konklusjonar frå ROS-analysen	4
2.2	Trafikktryggleik i området og rampe til kjellaren	4
2.3	Standard og kapasitet på nærliggande vegnett	5
2.4	Klimatilpassing og avrenning	6
2.5	Støy og støv	7
2.6	Arealdisponering i bygga, utnyttingsgrad og høgde	7
2.7	Parkering	8
2.8	Uteområde, leikeareal og sykkelparkering	8
2.9	Teknisk infrastruktur i grunnen og renovasjon	9
2.10	Eksisterande bygg innanfor planområdet	9
2.11	Branntryggleik	9
2.12	Estetikk og tilpassing til eksisterande arkitektur	10
2.13	Universell utforming	10

2.14	Telefonkiosken	10
2.15	Avgrensing av planen og arealdisponeringar	10
2.16	Eigedomar som inngår i planen.....	11
3.	Verknadane av planen	11
3.1	Verknadane for naboar	11
3.2	Born og unge	12
3.3	Naturmangfald.....	12
3.4	Klima og miljø	12
3.5	Samsvar med kommunale, og overordna føringar	12
4.	Planen sitt forhold til innspel	13
5.	Samandrag.....	14

1. OM PLANEN OG PLANAREALET

3Dsmia v/ Åse Bergset har utarbeida planen på vegne av grunneigarane, representert ved Sunndal Næringseiendom AS (SNE). Georg Øye arkitektkontor har utforma plan for bygningsmassen, samt situasjonsplanen som ligg til grunn for reguleringsplanen.

Planarealet er kalla Mongstukvartalet og består av fleire eigedomar (sjå figur 1 og 2 under). Grunneigarane ønskjer å legge til rette for eit leilegheitsbygg i Sunndalsøra sentrum, med næringslokale på gateplan. Det er planlagt parkeringskjellar under bygget, og store uteområde med leikeareal på tomta.



FIGUR 1 OG 2 VISER PLANAREALET I SENTRUM PÅ SUNNDALSØRA

SNE ønskjer å etablere seg i det nye bygget, og det vert planlagt for ein ny tannklinikk i bygningsmassen. Elles blir det ledige areal for nye aktørar, og ein ønskjer å opne opp for alle typar sørvis- og publikums retta næringar, i tillegg til reine kontorplassar.

1.1 PLANOMRÅDET I DAG

Mongstukvartalet er avgrensa av Mongstugata, Auragata og Jonas Reins gate. Innanfor planarealet er i det i dag eit kontorbygg der mellom anna SNE har tilhald, ein tannklinikk, kommunale bustadar (HVPU), eit lagerbygg og parkeringsplassar. El, fjernvarme, fiber, vatn og avløp ligg i grunnen lags grensa til Mongstukvartalet.

Vest for kvartalet ligg eit leilegheitsbygg, og eit villa-område ligg mot sør. Mot nord/vest ligg legesenter, bibliotek, rådhus og kulturhus med kino.

1.2 GJELDANDE PLANAR

Delar av Mongstukvartalet er regulert til *Offentlege bygningar* i reguleringsplan for Øratorget/Samfunnshusplassen (19930920).

Kommunedelplan for Sunndalsøra 2015-2025, planid. 20141210

Vedtatt av Sunndal kommunestyre 02.09.2015

Endring punkt 8.1.2 og 8.1.3 vedtatt av Sunndal kommunestyre 05.05.2021, sak 27/2

Bestemmelser

Vedtatt kommunedelplan gjelder foran eldre regulerings- og bebyggelsesplaner der ikke annet er bestemt. Eldre regulerings- og bebyggelsesplaner gjelder fortsatt så langt det ikke er motstrid til kommunedelplanen.

Rettslig bindende bestemmelser med hjemmel i plan- og bygningsloven er utheva med ramme. Annen tekst er retningslinjer og henvisninger til andre aktuelle lover og forskrifter.

FIGUR 3 VISER UTDRAG AV FØRESEGN I GJELDANDE KOMMUNEDELPLAN

Men området er vist som *Sentrums-formål* i gjeldande *Kommunedelplan for Sunndalsøra* (2015-2025, plan-ID 20141210), heretter KDP. KDP overstyrer eldre reguleringsplanar, sjå figur til venstre.

KDP har og føresegn om at bygg innanfor *sentrums-formål* skal ha minimum gesimshøgde på 7 meter, utan at maksimal høgde er angitt.

I KDP er det og stilt krav om at nye bustader i sentrum skal knytast til sentralvarme.

Strategiplan for Sentrumsutvikling (2009) understrekar mellom anna kor viktig det er å ta omsyn til solforholda og utnytting av passiv solvarme, samt skjerming mot vind, og tilrettelegging for hageanlegg. Sentrumsplanen etterlyser parkeringsanlegg under grunnen for større utbyggingsprosjekt og anbefaler maksimalt 4 etasjar i sentrum. Mongstukvartalet er utpeika som eit areal der fortetting er ønskeleg.

1.3 PLANEN SITT FORHOLD TIL FORSKRIFT OM KONSEKVENSANALYSE

Planen skal ikkje legge til rette for tiltak nemnt i Vedlegg 1 i forskrifta. Planen skal utarbeidast i samsvar med overordna kommuneplan, der fortetting i sentrum er vurdert, og fell ikkje under § 6 i Forskrift om konsekvensanalyse. Planen får heller ikkje vesentlege verknader etter §10.

1.4 FØRINGAR FRÅ OPPSTARTMØTET

Kommunen støttar skisseplanen for prosjektet i oppstartsmøtet, og understrekar at fortetting, god arealutnytting og god arkitektur er viktig. I oppstartsmøtet ytra forslagsstillar at måla for prosjektet var noko endra i forhold til skissene i planinitiativet. Mellom anna ønskte forslagsstillar no fleire etasjar, og å dele leilegheitsbygget i 2, eller 3 bygg, med etappevis utbygging. Forslagsstillar ønskte heller ikkje å låse detaljane i prosjektet på reguleringsnivå, men heller avklare rammene.

I referat frå oppstartsmøtet (sjå vedlegg 5) ber Sunndal kommune om at forslagsstillar vurderer å:

- redusere høgda på bygget (frå 6 etasjar) til 4 etasjar + tilbaketrekt 5. etasje, gjerne med takhagar

- bygge ut heile kvartalet samtidig, heller enn i etappar
- gjen-bruke Telebygget med tanke på miljøperspektiv og omgjevnadane
- unngå store parkeringsplassar på bakken
- unngå harde, kalde flater. Innslag at treverk i fasadane skapar eit varmare inntrykk

Vidare viser kommunen til *Strategiplan for sentrumsutvikling* og ber om at ein planlegg for god tilpassing til eksisterande villaområde, med tanke på estetikk og solforhold, og at løysingane / bygningsmassen vert 3D-visualisert i planen. Vidare opna kommunen opp for at reguleringsplanen ikkje skulle detaljere bygningsmassen på tomte, men angi minimum og maksimum areal. Kommunen understreka at det er viktig å legge til rette for gode leike- og uteopphaldsareal for alle aldrar, og at føresegnene stiller krav om utomhusplan i samband med byggemelding.

1.5 ANDRE KARTLEGGINGAR FRÅ GISLINK

Ifølge NGU (2016) sine kart er det lausmassar (elveavsetning) i grunnen, med moderat til låg aktsemdnivå for radon. Beredskapssjekk i Gislink viser omsynssone, flaumfare på planområdet (NVE 2016, datagenerert), men NVE har kartlagt flaumfaren på Sunndalsøra utan at analyseområdet inngår i aktsemdsone.

I tillegg er det registrert ein Telefonkiosk på leilegheitstomta, som inngår i vernevatale mellom Riksantikvaren og Telenor.

1.6 PROSESS OG MEDVERKNAD

- Planinitiativ vart levert til kommunen 2. februar 2022, og det var arrangert oppstartsmøte 23. februar.
- 03. mars 22 vart det sendt ut oppstartvarsel (sjå vedlegg 6) til relevante instansar og naboar. Planarbeidet vart også annonsert i Aura Avis og på Sunndal kommune si heimesida.

2. UTGREIINGAR OG LØYSINGAR I PLANEN

I dette kapittelet drøfter vi løysingar for planen basert forslagsstillar sine ønskjer, føringar og innspel til planarbeidet. Kapitlet konkluderer med beste løysing, og eventuelle føresegner til planen.

2.1 KONKLUSJONAR FRÅ ROS-ANALYSEN

ROS-analysen avdekkar ikkje risiko og sårbarheit for planen, men lista generelle krav til anleggsarbeidet, med tanke på å redusere støy og støvforureining i anleggsperioden. Vidare definerte ROS-analysen prosedyre ved funn av raude- eller svartelista artar som no er inkluderte i føresegnene.

Føresegner frå Ros-analysen

- Prosedyrar for å hindre spreiding av svartelista artar før eller under anleggsperioden.
- Prosedyrar ved funn av mogelege kulturminne.
- Føresegner for å oppnå tilfredsstillande miljøforhold i anleggsfasen.

2.2 TRAFIKKTRYGGLEIK I OMRÅDET OG RAMPE TIL KJELLAREN

Kvartalet skal fortettast med bustader, og i framtida vil det verte noko auka trafikk til og frå planområdet. Det vil også vere fleire mjuke trafikantar og born som ferdast til og frå planområdet. Det er 30-soner kring heile kvartalet. Det er opparbeida fortau på begge sider av alle vegane rundt tomte, bortsett frå i den sørlegaste delen av Jonas Reins gate. Det er gangfelt der Jonas Reinsgate kjem inn

på Auragata, og der Mongstugata kjem inn på Auragata, og gode siktforhold langs fortaua og gangvegane, sjå figurar under.



FIGURANE 4, 5 OG 6 VISER FORTAU LANGS JONAS REINS GATE SØR TIL VILLA-BUSTADANE, GANG- OG SYKKELVEG PÅ BEGGE SIDER AV I AURAGATA OG FORTAU PÅ BEGGE SIDER AV MONGSTUGATA.

Det skal etablerast parkeringskjellar under dei nye bygga på tomta, og situasjonsplanen viser rampe til kjellaren frå Jonas Reins gate. Bebuarane i Kvartal XIV Borettslag har levert innspel til planen, der dei argumenterer for at rampa, -og auka trafikk, ikkje skal kome i Jonas Reins gate, sidan dette medfører auke i støy og støv for dei. Dei meiner også at gata er for smal for auka trafikk, og ber om at rampa vert plassert mellom det nye bygget og HVPU-bustadane, og ned-køyring frå Auragata.

Bygga på tomta må kome mot Auragata/Mongstugata med tanke på solforhold og uteområde. -Og også med tanke på verknadane for naboane i sør og vest. Då må også rampa kome frå Jonas Reins gate. -For at det skal verte akseptabelt fall i rampa til kjellaren, og fordi tilkomst til Auragata vil krysse fortau der. Asfaltert flate i Jonas Reins gate er på om lag 5,7 meter, og trafikkavviklinga til og frå rampa og tomta, vil normalt fungere godt i ei 30-sone. Med tanke på risiko for fall, må det monterast sikringsgjerde eller overbygg på rampa. N100 (tabell d.3) stiller krav om frisikt på 4 m x 20 m, når fartsgrensa er 30 km/t. Det er ikkje krav om plass til tovegs-trafikk på ramper til parkeringskjellar med mindre enn 300 plassar, og køyrebanane er vist med 3,5 meters breidde.

Situasjonsplanen viser «passasjar» for gåande ut mot fortauet i Auragata. I tillegg er det dører frå bygga ut i Auragata og Mongstugata. Mongstukvartalet ligg på sørsida av sentrum, og mjuke trafikkantar vil i all hovudsak ha «kortast veg» via Auragata på veg ut av leilegheitene. Dei som bur sør for Jonas Reins gate, vil normalt halde seg på sørsida av gata når dei går eller sykklar. Dermed vil ikkje trafikken til og frå Rampakrysset krysse mjuke trafikkantar sin trasé.

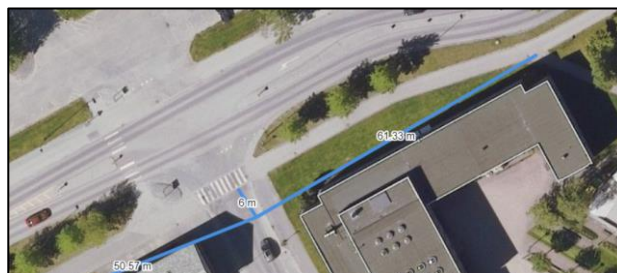
- Vegareal (rampa) til kjellaren er vist med 4 meters breidde, der 3,5 er vegbane.
- Planen viser frisikt på 4 m x 20 m, og føresegnene stiller krav til frisiktsonene.
- Føresegnene stiller krav om sikringsgjerde eller overbygg på rampa
- Plankartet viser areal til fortau med breidde på 2 meter mot Jonas Reinsgate

2.3 STANDARD OG KAPASITET PÅ NÆRLIGGANDE VEGNETT

Trafikkantar som skal nordover frå Mongstukvartalet, køyrer Auragata mot Riksveg 62, Romsdalsvegen. Romsdalsvegen har 50-sone, og Auragata har 30-sone.



FIGUR 7: UTSNITT AV 20130910, DIVA BRU, MED FRISIKTSONE



FIGUR 8: DAGENS SITUASJON I KRYSSET AURAGATA/RV62



FIGUR 9 OG 10 VISER SIKTFORHOLDA I KRYSSET AURAGATA /RV 62 (FOTO FRÅ GOOGLE)

Som det går fram av figurane over, er krysset mellom Romsdalsvegen og Auragata regulert i reguleringsplan for Driva bru (20130910, frå 2013). Krysset er opparbeida i samsvar med planen, med gang- og sykkelveg langs Rv 62, som kryssar Auragata med eit gangfelt. Det er god sikt i krysset, med minst 6 x 50 meter frisikt til gang- og sykkelvegen.

Skular, barnehage og mange arbeidsplassar ligg lenger aust på Sunndalsøra, og for bebuarar i Mongstukvartalet vil det vere like aktuelt å køyre sørover i Auragata, inn Nergardsgata, og mot Rv 70 (Sunndalsvegen). Auragata er godt strukturert og oversiktleg også mot sør, og det er opparbeida gang- og sykkelveg eller fortau på begge sider av vegen.

Alle vegane som er omtalte i dette kapittelet har god standard og god kapasitet. Alleane langs vegane i sentrum er «trimma» til over sikthøgde. I rushet vil det oppstå noko kø,- som i alle sentrum, men fortetting i Mongstukvartalet utfordrar ikkje kapasiteten på riksvegane.

2.4 KLIMATILPASSING OG AVRENNING

I Miljødirektoratet sin rettleiar *Statlege planretningslinjer for klimatilpassing/klimaendringar* er det peika på at ein bør sikre lokal drenering ved fortetting i sentrumsområde. Ved å utvikle blå/grøne område på tomta hevar ein også bu-kvaliteten, og areala kan bidra med tanke på artsmangfald.

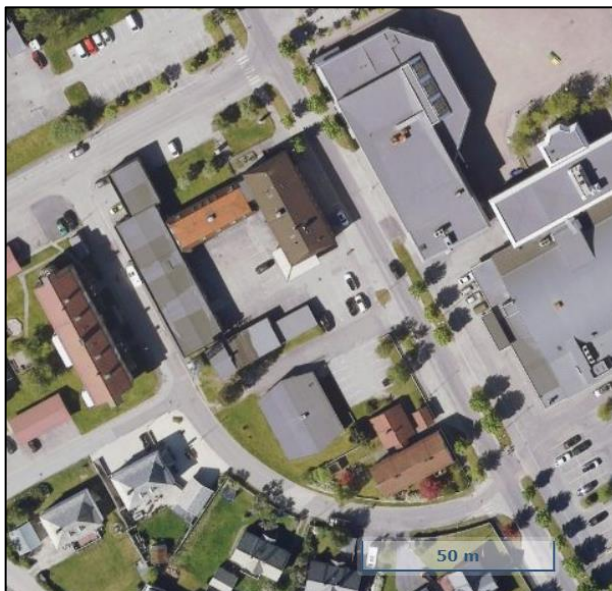
Grunnen under bygget er elveavsetningar med svært god drenering. ROS-analysen konkluderte med at tomta ikkje ligg utsett til med tanke på flaum i Driva eller havnivåstiging.

Tomta og nærområdet ligg på omlag 7 m.o.h. Sentrum i nærleiken, og villaområdet har same høgda. Romsdalsvegen og Sunndalsvegen ligg ein liten halvmeter lågare, men topografien medfører ikkje avrenning av betydning. Første etasje i bygga vil ligge om lag på om lag 6,5 m.o.h. (fortaus-høgde). Golvet i parkeringskjellaren vil ligge om lag på kote 3,5, og er heller ikkje utsett med tanke på flaum i Driva.

Situasjonsplanen for tomta (sjå vedlegg 1) viser omlag 1 500 m² med plen/grøntareal som kan drenere vatn til grunnen. Ved styrtregn kan det oppstå lokale «flaumar», og samle seg vatn i kjellaren. Rampa treng derfor sluk/rist, med drenering til grunnen, og det er også behov for sluk på eit lågaste punkt i parkeringskjellaren. I tillegg bør det etablerast eit overløpssluk, med kopling til kommunal overvassleidning.

Grunnflata til bygningsmassen på tomta i dag er på om lag 1 500 m², og ny bygningsmasse får om lag same grunnflate. Men grøntareala på tomta, og dermed dreneringsevna vert større i framtida, sidan mykje av uteområda på tomta er asfalterte parkeringsplassar i dag (sjå figur 11).

Det er forventa at styrtregn vil bli vanlegare i framtida (*Klimaprofil Møre og Romsdal, Norsk klimaservicesenter 2017*). Takvatn og eventuelle store mengder med overvatn ved styrtregn, bør først til eit punkt på tomta med sandfangkum, og utløp til grunnen. Elveavsetningane i grunnen drenerer godt, men på frosen mark kan overvatnet hope seg opp, og det bør også etablerast eit overløp i kummen, til kommunal OV-leidning.



FIGUR 11 VISER MONGSTUKVARTALET I DAG, MED ASFALTERTE OG NEDBYGDE FLATER

tanke på at bustadane kjem i eit kommunesentrum. Leilegheitsbygget er planlagt i ein vinkel, som opnar opp mot sør og Jonas Reinsgate, -der det er lite trafikk og dermed lite støy og støv. Bygga vil skjerme ute-plassane mot forureining frå Auragata og Mongstugata. HVPU-bustaden vil også bidra til å skjerme uteområda for støy og støv frå Auragata. Klima og miljødepartementet si *Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021)* stiller krav til støy og støvforhold, -også under anleggsperioden, og må leggst til grunn ved detalj-prosjektering av fasadane før byggemelding.

Bygget på situasjonsplanen er utforma med tanke på å skjerme for vind frå nord. Uteområda, balkongar og terrassar er vende mot sør og leilegheitsbygget (og HVPU-bustadane) skapar ly for veret, og eit solrikt lokalklima på uteområda.

Løysingar i planen og føresegner relatert til klimatilpassing

- Rist i rampa ned til p-kjellaren, sluk på golvet i kjellaren.
- Føre takvatn til eit sandfang med utløp til grunnen, og overløp til kommunal overvassleidning.

2.5 STØY OG STØV

Planarealet ligg mellom gater med 30-soner, og støy- og støvforureininga er relativt liten med

2.6 AREALDISPONERING I BYGGA, UTNYTTINGSGRAD OG HØGDE

Vedlegg 2 og 3 viser utforming av bygga på tomten, og planløyising i parkerings-kjellaren, leilegheitene og næringsareala. Prosjektet vil truleg bli noko justert ved byggesøknad, men areala som ligg til grunn for planen kjem fram av figur 12. Det er planlagt bustadareal på 5 755 m², fordelt på 59 leilegheiter i 5 etasjar (sjå figur 12), og ei bod til kvar leilegheit i kjellaren/på terrassen. Bustadane er 2- til 5-roms, men med flest 3- til 4-roms.

Næringsareala på grunnplanet er på 1 608 m² og har inngang frå Auragata og Mongstugata. Lengst sør på tomten er det planlagt ein distrikts tannklinikk.

TYPE AREAL	UETG	1ET	2ETG	3ETG	4ETG	5ETG	6ETG	TOTALT
PARKERING	1829							1829
BODER	344							344
NÆRING T1		953						
NÆRING T2		655						
SUM NÆRING								1608
SUM PARKERING + BODER								2173
BOLIG T1			730	730	718	507	140	2825
BOLIG T2			618	618	618	618	458	2930
SUM BOLIG								5755
TRINN T1/LEIL.TYPE			2ETG	3ETG	4ETG	5ETG	6ETG	TOTALT
2-ROM			0	0	0	0	0	0
3-ROM			4	4	4	0	0	10
4-ROM			4	4	4	4	1	17
5-ROM								
SUM								27
TRINN T2/LEIL.TYPE			2ETG	3ETG	4ETG	5ETG	6ETG	
2-ROM			2	2	2	2	0	8
3-ROM			2	2	2	2	0	8
4-ROM			3	3	3	3	2	14
5-ROM							2	2
SUM								32
SUM T1+T2								55
PARKERINGSPLASSER I UET								69
PARKERING PÅ TERRENG								16
SUM NÆRING								1608
SUM BOLIGAREAL (B)								5755
SUM PARKERING + BODER								2173
ALT AREAL								9536

FIGUR 12: AREALDISPONERINGANE INNNANFOR B/F/K I PLANEN. KJELDE: GEORG ØYE ARKITEKTKONTOR AS

Føresegner til bygningsmassen

- Føresegnene angir parkeringskjellar under grunnen, næring på bakkeplan og leilegheiter over bakkeplan.
- Føresegnene opnar opp for ut-kraging inntil 2 meter over eigedomsgrensa, når balkongane har fri høgde til fortauet på 2,8 meter.
- I føresegnene er det angitt min./maks. samla bruksareal på m^2 -BRA = 5 000/10 000 og maksimal gesimshøgde innanfor 2 bestemmelsesområder (5 eller 6 etasjar) .

2.7 PARKERING

KDP stiller krav om minimum 1,5 parkeringsplassar for leilegheiter større enn 70 m^2 , og minimum ein parkeringsplass for leilegheiter som er mindre enn 70 m^2 . I tillegg skal det vere 1 parkeringsplass per 100 m^2 med næringsareal. Så stiller KDP krav om at nye bygg i sentrum skal ha parkeringsanlegg i kjellaren, -og ved ytterlegare behov for plassar, skal ein kjøpe seg inn i kommunale parkeringsplassar i sentrum.

Med areal som vist i figur 12, -og avhengig av den endelege fordelinga av leilegheiter over eller under 70 m^2 , skulle planen då vise ca. 110 parkeringsplassar. Grøntareal og sykkel-parkering er prioritert på bakkeplan, og situasjonsplanen viser 69 plassar i kjellaren, og 19 plassar på terreng. Dei manglande parkeringsplassane må kjøpast av kommunen.

Føresegner relatert til parkering

- I parkeringskjellar skal det etablerast 69 parkeringsplassar som skal vere fellesareal for bustadane i planen. Av dei 69 plassane, skal 5 % vere HC-plassar tilpassa rørslehemma.
- Føresegn om at det skal vere minimum 19 parkeringsplassar på grunnen
- Føresegn om at manglande p-plassar skal kjøpast av kommunen

2.8 UTEOMRÅDE, LEIKEAREAL OG SYKKELPARKERING

KDP stiller desse krava til leikeareal:

- Skal være skjerma mot forureining, støy, trafikkfare og annan helsefare og ha trafiksikker tilkomst.
- Skal være tilgjengeleg for alle, med universell utforming
- Skal ha allsidige aktivitetsmogelegheiter, tilfredsstillende tryggleikskrav og skal utformast som møteplassar i nærmiljøet.
- Skal ha innsyn frå gate eller bygning av omsyn til tryggleik
- Skal ikkje være brattare enn 1:3 og ikkje smalare enn 10 meter og ligge solrikt til
- Leike- og opphaldsareal skal vere opparbeida før første bustad kan takast i bruk
- Det skal være nærleikeareal (min. 200 m^2 til 20 bustadar) nær bustader, og kvartalsleikeareal maksimalt 150 meter frå bustadar. Så er det krav om Nærmiljøpark innanfor 500 meters avstand.

Vidare er det krav i KDP om at uteopphaldsareal skal ha storleik på minimum 20 % av bruksarealet til bustadane, og av dette skal min 50 % vere på bakkeplan. I denne planen skal det då vere oppunder 1 200 m^2 med uteopphaldsareal, dersom bustadane på tomte får eit bruksareal på ca. til 5 700 m^2 (sjå figur 12).

Alle leilegheitene har balkongar som er større enn 10 % av bruksarealet til leilegheitene, og kan reknast som halvparten av utearealet. Dei resterande 10 % (600 m^2) skal vere opparbeida på bakken.

I oppstartsmøtet ytra kommunen ønske om at byggesøknad skulle innehalde ein detaljert utomhusplan, og forslagsstillar ønskjer fleksibilitet inntil prosjektet er byggemeldt. Derfor viser reguleringsplanen areal til uteopphald, utan å dra grenser mellom uteopphald, leikeareal, sykkelparkering og gangstiar. Føresegnene angir minimum-areal i prosent av BRA (bustadar), og kvalitetskrav til desse areala.

KDP stiller ikkje krav om sykkelparkering, men kommunen har uttalt at det er viktig å legge til rette også for sykkelparkering under tak på tomta, med mogelegheit for lading.

Leilegheitene har balkongar på 2 sider. Dei største vender mot sør eller aust, og er best skjerma med tanke på støy og støv, og har høgast kvalitet som uteopphaldsareal. I tillegg vender desse mot sola. Grøntareala på tomta er også sørvendte og skjerma mot støy og støv. Tomta er flat, og det ligg til rette for å utforme uteareala i samsvar med krav til universell utforming. Det er god sikt frå alle leilegheitene mot leikeplassen.

Det er leikeplass ved rådhuset/kulturhuset, omlag 50 meter frå leilegheitene, som fungerer som kvartalsleikeplass og nærmiljøpark. I tillegg er det badeplass i Driva, om lag 200 meter frå tomta, og diverse idrettsanlegg og leikeplassar ved skulane (1,5 km). Kommunen har stilt krav om at detaljert utomhusplan skal følgje byggemelding.

Føresegner til areal for uteopphald (og leikeareal)

- Føresegnene stiller krav om detaljert utomhusplan ved byggesøknad.
- I føresegnene er det stilt minimum arealkrav til uteareala og leikeareala, og krav om at leikeareala skal opparbeidast med (minimum) sandkasse, benk og leikeapparat.
- Det er krav om at leikeplass skal vere opparbeida før det vert gjeve bruksløyve til leilegheiter.
- Føresegnene stille krav om universell utforming på alle uteområda.
- Føresegn stiller krav om at det skal opparbeidast minimum 40 plassar for sykkelparkering på tomta.

2.9 TEKNISK INFRASTRUKTUR I GRUNNEN OG RENOVASJON

Vatn, straum, fiber, avlaupsleidning og fjernvarme er trekt fram til tomta i dag, og løysingane skal vidareførast, og detaljerast i samråd med kommunen ved byggemelding. Overvatn på tomta og i parkeringskjellaren skal i førast til drenerande masser på tomta, men med eit overløp til kommunal OV-leidning.

I samråd med ReMidt viser planen eit areal på 7 m x 2 m til renovasjonspunkt langs Jonas Reins gate. Truleg vert dunkane plassert under grunnen, men arealet kan romme fleire typar løysingar.

2.10 EKSISTERANDE BYGG INNANFOR PLANOMRÅDET

Det står eit lagerbygg og ein trafo innanfor planområdet i dag, som skal bestå. Desse er viste som anna næring (ANÆ) og energianlegg (EA) i planen.

2.11 BRANNTRYGGLEIK

Planen legg til rette for 3 leilegheitsbygg med trapperom (rømmingsveg) i kvart bygg. Bygga skal koplust til kommunal vassleidning i sentrum, og får god sløkkevatn-kapasitet. Det er god tilkomst for brannbil (og sjukebil) i Auragata og Mongstugata til fasadane, og inngangs-partia i alle bygga på planen. Fri høgde til parkeringskjellaren vert mindre enn 4,5 meter som anbefalt i *Retningslinjer for brannsløkkevann, -Nordmøre og Romsdal brann og redning (2020)*. Det er ikkje over 50 meter frå angrepsvegane i kjellaren (trapperom/rampa) til nokon stad i kjellaren. Brannprosjektering ved byggesøknad vil avdekke behov for eventuelle fleire tiltak for å trygge bygget med tanke på brann.

2.12 ESTETIKK OG TILPASSING TIL EKSISTERANDE ARKITEKTUR

Leilegheitsbygget har store vindauge mot solgangen, utsikta og grøntareala mot sør-vest på tomta. Det er lagt vekt på høg arealutnytting i samsvar med føresegnar til sentrums-formål i KDP. Bygningskroppane er trekt inn oppover i etasjane for å bryte opp fasaden (sjå areal, figur 12).

Planlagde bygningar styrkar kvartalsstrukturen i sentrum, og det er vist variasjon i fasadeuttrykket, med mykje treverk og lyse balkongar og med glas i rekkverket. Det er valt flatt tak for ikkje å forsterke bygget sitt volum av omsyn til naboane. Nærliggande bygningar mot nord har også flate tak. Tico-gården har 5 etasjar og heishus (= 6 etasjar). Det er gater med fortau rundt heile kvartalet, og derfor god avstand til omliggande bygg.

Høgda på bygga er redusert mot sør-aust, for å tilpassast einbustadane og HVPU-bustadane i sør. Vidare er det lagt inn eit vegetasjonsbelte mot Jonas Reins gate, for å skjerme uteområda på leilegheitstomta for innsyn frå gata, -og for å betre utsikta for naboane i sør.

Strategiplan for sentrums-utvikling etterlyser satsing på hageanlegg og underbygging av det frodige inntrykket i Sunndalsøra sentrum. Balkongane, terrassane og store uteområde som viste på situasjonsplanen legg til rette for eit grønt kvartal, dersom folk etablerer mange plantar.

2.13 UNIVERSELL UTFORMING

Bygga skal ha heis frå p-kjeller til alle etasjane i tillegg til trapper. Situasjonsplanen viser HC-parkering på grunnen, og kjellarplanen i vedlegg 2 viser HC-plassar i kjellaren. Tomta er flat, og det ligg til rette for å opparbeide uteopphaldsareal og leikeareal med universell utforming, slik det og er stilt krav om i føresegnene.

2.14 TELEFONKIOSKEN



FIGUR 13: TELEFONKIOSKEN SOM STÅR VED NÆRINGSHUSET I DAG (KJELDE, GOOGLE)

Det står det ein telefonkiosk ved inngangen til Næringshuset i dag. Kiosken er ein av 100 kioskar som er «freda», og den må få ny plassering før utbygginga startar. Sunndal kommune har uttalt at dei ønskjer telefon-kiosken i sentrum, men har ikkje bestemt kvar den skal plasserast endå. Riksantikvaren har fått melding om planarbeidet, utan at vi har fått svar. Telenor har uttalt at dei kan sette kiosken på lageret sitt, dersom ein ikkje finn eigna plassering på Sunndalsøra.

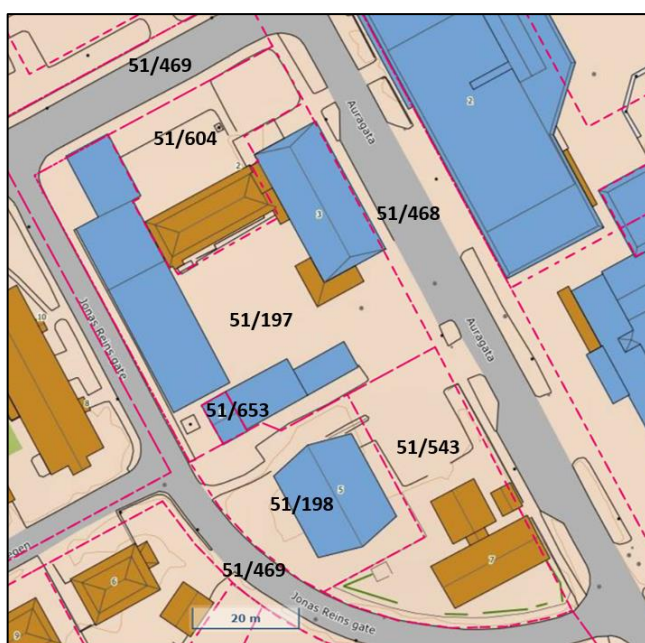
2.15 AVGRENSING AV PLANEN OG AREALDISPONERINGAR

Det er godt vegnett og opparbeida fortau rundt Mongstukvartalet, og plangrensa er lagt i eigedoms-grensene i aust, nord og vest. Mot HVPU-bustadane (kommunal tomt) i sør, delar plangrensa den kommunale tomta i 2, sidan det nye bygget ligg delvis inne på gnr./bnr. 51/543. Store delar av denne planen overlappar reguleringsplan for Øratorget/ Samfunnshusplassen (19930920). I den eldre planen var arealet (i denne planen) regulert til offentlege bygningar, sjå figur 15 under.

Planformål	Feltnamn	Areal, m ²	
Bustad/forretning/kontor	B/F/K	1879	
Anna næring, (lager)	ANÆ	161	
Energianlegg	EA	28	
Renovasjonsanlegg	RA	14	
Uteoppholdsareal	f_UTE	1437	
Veg	V	117	
Fortau	o_FO	215	
Parkering (på grunnen)	P	454	
Annan veggrunn, grøntareal og snøopplag	AVG	54	
Vegetasjonsskjerm	VS	24	
Totalt		4383	

FIGUR 14: TABELLEN OVER VISER AREALDISPONERINGA I PLANEN, SORTERT ETTER FORMÅL.

FIGUR 15 VISER GRENSER FOR EKSISTERANDE REGULERINGSPLANAR OG EIGEDOMSGRENSER. NY PLAN ER VIST MED GRÅ PLANGRENSE.



FIGUR 16 VISER GNR./BNR. PÅ EIGEDOMANE SOM INNGÅR I PLANEN

2.16 EIGEDOMAR SOM INNGÅR I PLANEN

Planarealet består av fleire teigar med gnr. 57, bnr. 197, 198, 543 og 604, sjå figur til venstre. Plangrensa delar gnr./bnr. 51/543 i to, sidan HVPU-bustaden skal så i framtida. I tillegg er det vist frisiktsone i avkøyrsla til tomta inn på gnr./bnr. 51/469.

3. VERKNADANE AV PLANEN

3.1 VERKNADANE FOR NABOAR

I dag er Mongstukvartalet lite strukturert (sjå figur til venstre), med mange små bygg, og utan samanhengande arkitektur. Eksisterande bygg er lager, tannklinikk og næringslokale, der det hovudsakleg er aktivitet i arbeidstida.

Planen legg til rette for ny bygningsmasse som vil underbygge kvartalsstruktur, med «vertikale» fasadar mot trafikken i Auragata og Mongstugata, og opne, delvis terrasserte fasadar mot sør-aust.

Nord for Mongstukvartalet er det kjøpesenter og kontorbygg utan bustader eller «opne fasadar» mot Mongstukvartalet. Naboane sør for Mongstukvartalet (Kvartal XIV borettslag og i einbustadane) vil få ny utsikt frå sine bustader og uteområde, -og redusert utsikt mot «himmelsjå», sidan det nye bygget har fleire etasjar enn dagens bygg. I tillegg får dei gjenbuarar på kveldstid.

Det nye bygget er planlagt med tanke på effektiv arealutnytting, men også med tanke på estetisk gode løysingar. Bygget sitt areal er redusert oppover i etasjane, for å skape terrassar, og dette mjukar opp inntrykket for naboane. Med blomar og plantar på terrassane, og ein moderne arkitektur, vil utsikta bli ryddigare. I tillegg vil bygget delvis skape ly for vind frå nord, utan at det reduserer solgangen for naboane i sør. Bygget vil også redusere støv- og støyplage frå Auragata og Mongstugata for dagens innbyggjarar i Jonas Reins gate.

Opparbeiding av tomte med p-kjeller, vil medføre et relativt stort terrenginngrep på et lite areal i anleggsperioden, og ulempe for naboane i form av støy. Etter ferdigstilling og opparbeiding av uteareala, blir synlege terrenginngrep svært moderate.

Bebuarane i HVPU-bustaden vil også få sperra utsikta si mot nord/vest, men bygget er «vendt» mot sør/aust, og har store vindager, balkongar og utsikt sørover i dag.

3.2 BORN OG UNGE

Situasjonsplanen viser leikeplass og uteområde på skjerma og solrikt areal. Alle leilegheitene har utsikt til leikeplassen. Det er eit godt utbygd gang- og sykkelvegnett på Sunndalsøra, og inn til tomte, slik at born og unge kan gå eller sykle til skule, barnehage og fritidstilbod i Sunndalsøra sentrum. Det er om lag 900 meter til Holten barnehage, og det er planlagt en ny barnehage omlag 400 meter sør for planarealet. Sande skole ligg 1,5 km frå planområdet, ilag med ungdomsskule, vidaregåande skule, kulturskule, sportshall og symjehall. I dette området er det og kommunale idrettsanlegg og fritidsområde med skibakke og lysløype.

3.3 NATURMANGFALD

Vi har vurdert planen og en realisering av den opp mot Naturmangfaldlova kapittel 2, §§ 8-12:

§8: Det er ingen registreringar av sjeldne eller uønskte arter innanfor planarealet på www.naturbase.no, Arealet er lite, tidlegare nedbygd og arrondert, og kunnskapsgrunnlaget er godt.

§9: Vi meiner kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkeleg for arealbruken.

§10: Vi meiner at den samla belastninga på «økosystemet» er liten. Arealet er som sagt nedbygd/asfaltert i dag. Leilegheitene skal normalt ikkje medføre utslepp til naturen.

§11: Vi meiner at miljøforringelsen er minimal for dette tiltaket, sidan arealet er utbygd frå før.

§12: Prosjektet har ikkje kjende samfunnsmessige kostnader, men samsvar med mål om fortetting i byar, med tanke på redusert miljøavtrykk.

3.4 KLIMA OG MILJØ

Planen legger opp til konsentrert utbygging i sentrum på Sunndalsøra. Bustadane og næringslokala vil ligge i gangavstand frå «alle» offentlege institusjonar, butikkar og servicefunksjonar i samfunnet. Dermed vert behovet for bilkøyning minimalt.

Planen legg til rette for bustadar med relativt lite miljøavtrykk sidan det skal byggast konsentrert. Energibehovet i bustadane vert også redusert når ein bygger i fleire etasjar, og bustadane skal knytast til fjernvarmeanlegg basert på overskotsvarme frå Hydro Aluminium AS.

3.5 SAMSVAR MED KOMMUNALE, OG OVERORDNA FØRINGAR

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (SPR) etterspør planlegging som bidreg til utvikling av kompakte byar og tettstadar, reduserer transportbehovet og legg til rette for gåande og syklande.

Fortetting i Mongstukvartalet samsvarar også med intensjonane i KDP, som etterlyser næringsareal på bakkeplan, med bustadar over. Strategiplan for sentrumsutvikling utpeikar Mongstukvartalet som eit (av fleire) fortettingsareal, og etterlyser kvartalsstruktur.

Kommunen har ytra ønskje om ei samla utbygging av heile bygningsmassen på tomta, og også maksimalt 5 etasjar. Forslagsstillar må dele opp utbygginga i etappar for å (del-)finansiere prosjektet. Derfor angir føresegnene at B/F/K 1-3 skal byggast ut før B/F/K 4.

Det er også avgjerande for den økonomiske berekrafta i prosjektet at ein oppnår høg utnytting. Grunneigarane ønskjer å bygge toppleilegheiter på taket, - utan innsyn frå naboar, då desse vil få høg verdi, og bidra til å gjere alle leilegheitene meir attraktive.

4. PLANEN SITT FORHOLD TIL INNSPEL

I matrisa under presenterer vi en forkorta versjon av innspela vi fekk etter varsel om oppstart av planarbeidet. I kolonne til høgre har vi kommentert planen sitt forhold til innspelet. Kopi av komplette innspel er presentert i vedlegg 7.

Innspel til planarbeidet (samandrag)	Forslagsstillar sin kommentar
Sparebankstiftelsen DNB, 16.03.22: Ber om at det vert teke omsyn til telefonkiosken (/lesekioksen) i planarbeidet, og at ein finn ein eigna (ny) plass, dersom kiosken må flyttast som resultat av utbygginga. Kiosken er ein av 100 freda telefonkioskar, og ny plassering må drøftast med Riksantikvaren.	Kommunen har uttalt at dei ønskjer å finne ny plassering for kiosken, sjå kapittel 2.13.
Telenor, 16.03.22: Meiner at kiosken ikkje er ein av 100 freda kioskar, men understrekar at det er viktig å ta vare på kiosken, -eventuelt kan Telenor ha den på lager. Ber også om innsikt i plandokumenta på grunn av leigeavtale med Telekroken eigedom. (Telenor INFRA AS, (gunn-boe.madsen@telenor.no) bør leggst til i adresselista ved høyring av planforslaget)	Sjå kommentar over.
Mattilsynet, 28.03.22: Ber om at ein beskriv løysing for drikkevassforsyning i planen, og at ein sikrar tilstrekkeleg, og helsemessig trygg vassforsyning.	Planområdet skal knytast til kommunalt vatn i samsvar med kommunen sine krav.
Statsforvaltaren, 28.03.22: Minner om at kombinerte formål ikkje kan vere i motstrid med kvarandre, og at føresegnene må presisere korleis kombinasjonen av føremål er tenkt . Ber om at planen viser gode løysingar for billaust kvardagsliv, ved at det vert lagt til rette for parkering og oppbevaring av sykkel under tak. Understrekar at ein må legge vekt på gode arkitektfaglege løysingar av bygg og fasade ved fortetting, og at planen må ta omsyn til naboar. Minner om at det skal utarbeidast ROS, som også tek omsyn til klimaendringar, og at områder med	Føresegnene angir at det skal vere parkeringskjellar under grunnen, næringsareal på grunnplan, og leilegheiter i etasjane over. Situasjonsplanen viser sykkelparkering på tomta, (med krav om opparbeiding i føresegnene) utan at det er stilt krav om takkonstruksjon i denne prosessen. Bygga har fått arkitektonisk god utforming, med mykje treverk i fasadane, variasjon i flatene, og glasrekkverk kring balkongane. Verknadane for naboane er omtalt i kapittel 3.1. Ros er vedlagt planen, utan at det er avdekka risiko.

fare, risiko eller sårbarheit skal visast med omsynssone. Minner om at areal som skal nyttast av born og unge skal vere sikra mot forureining, støy, trafikkfare eller annan helsefare, og listar krav til leikeareal for born, mellom anna krav om universelt tilgjenge. Ber og om rekkefølgjekrav som sikrar opparbeiding før bustadane vert tekne i bruk, og at nærleikeplass skal ha minimum sandkasse, benk og leikeapparat.	Det er stilt strenge krav til leikeplassen i føresegnene, i samsvar med KDP og Statsforvaltaren sine krav. Det er sett av store areal, med solrik og skjerma plassering. Det er stilt krav om detaljert utomhusplan ved byggemelding, og rekkefølgjekrav om opparbeiding.
Møre og Romsdal fylkeskommune, 28.03.22: Minner om at planomtalen må omhandle rammene i planen, ikkje eit «prosjekt». Ber om at ein vurderer om krysset mellom Auragata og Rv62 har tilstrekkeleg kapasitet og standard til å ta auka trafikk som følge av planen. Ber særskilt om at siktforholda vert vurdert, og at ein eventuelt bakar inn rekkefølgjekrav i planen dersom det er behov for utbetring. Meiner og at det vert ei utfordring å knytte samanhengar mot naboene i aust, som er «baksida» av eit kjøpesenter.	Planomtalen (kapittel 2.2 og 2.3) tek føre seg dagens situasjon, føringar og valde løysingar i planen, med gjennomgang av nødvendige føresegner. Planomtalen inkluderer også vurderingar av kvaliteten til dagens vegnett, -inkludert siktforholda, og kapasiteten ved auka trafikk. Auragata med eksisterande alle, skapar best mogeleg overgang mellom leilegheitsbygget og kjøpesenteret.
Statens vegvesen, 01.04.22: Ber om at utbygginga sine verknader på trafikkbildet, trafikktryggleik og trafikkavvikling i området vert synleggjort i planen, og at ein drøftar fortauskapasitet og kryssløysingar, osv. Ber og om at planen må skilje areal for mjuke trafikantar og (kryssande) motorisert trafikk.	Sjå kommentar over.
Kvartal XIV Borettslag, 08.04.22: Bebruarane i Jonas Reins gate ønskjer ikkje auka trafikk i eit roleg bustadområde. Ber om at rampa til p-kjellar vert plassert i Mongstugata eller Auragata. Foreslår at rampa vert plassert mellom HVPU-bustaden og nybygget. Bebruarane i Jonas Reinsgate har soverom mot denne gata, og meiner at ei rampe her vil medføre støv, støy, bensin/diesel-lukt, og at gata uansett er for smal for auka trafikk.	Vi meiner at planen viser beste løysing for rampa, og at rampa blir alt for bratt dersom den skal gå ned frå Auragata eller Mongstugata. Sjå kapittel 2.2

5. SAMANDRAG

Ei utbygging, -med uteområde som vist, hevar dei estetiske kvalitetane til Mongstukvartalet. Bebruarane i sør får eit høgare bygg framfor seg, men bygningsmassen reduserer ikkje solgangen for naboane, og utsikta vil bli meir tiltalande enn den er i dag.

Drøftingane i dette dokumentet viser at planen kan gjennomførast i samsvar med innspel til, og føringar for planen, bortsett frå at naboane i sør/vest ikkje ønskjer auka trafikk i Jonas Reins gate.