

# Detaljregulering for Sande, del av Langslågata 10, gnr. 48, bnr. 2 og del av gnr. 48, bnr. 1

Merknadsskjema

## Oppsummering og kommentarer til de enkelte merknader

Merknad nr. 1,  
fra Statens  
vegvesen,  
datert  
17.12.2019

### Resyme av merknad:

Statens vegvesen har ingen merknader

**Kommunedirektørens kommentar:** Merknaden tas til orientering.

Merknad nr. 2,  
fra Robert  
Gjerde, datert  
20.12.2019

### Resyme av merknad:

Foreslått mønehøyde på 7,5 meter er vesentlig høyere enn bolighusene i området, som har tydelig ensartet preg med 1 etasje og mønehøyde på ca 4,5 meter (min bolig). Dette vil ta lys og utsikt fra nærliggende tomter og bryte klart med områdets karakter.

Det foreslås at bestemmelsen om grunnvann i kjeller bør fjernes og erstattes med en mer helhetlig tilnærming som sikrer både de fremtidige bygningene og omkringliggende infrastruktur og boligbebyggelse mot unødvendige eller nye vannutfordringer.

### Kommunedirektørens kommentar:

Kommunedelplanen for Sunndalsøra legger opp til fortetting av sentrumsnære områder. Det bør være god utnytting av arealer ved omdisponering fra dyrket mark til boligutbygging. Det var derfor i utgangspunktet tenkt 2 etasjer i området, men for tilpasning til eksisterende boligbebyggelse ble det foreslått litt lavere høyde. Gjeldende reguleringsplan for Sande vedtatt 23.05.1979 har bestemmelse om at bolighus kan oppføres i inntil 1,5 etasjer og i spesielle tilfeller opp til 2 etasjer. Dette var etter eldre planlov, etter ny planlov må høyde angis i meter og ikke etasjer.

Etter ny gjennomgang av høyder på bygg i området, der vi også har sett på høyden på ny bolig som er oppført i Langslågata 14 foreslår vi å senke maksimal tillatt høyde mønehøyde fra 7,5 meter til 6,85 meter og maksimal tillatt gesimshøyde fra 5 meter til 4,5 meter. Mønehøyde på 6,85m tilsvarer den høyeste delen av bygget som er oppført i Langslågata 14.



*Maksimal høyde på nytt bygg i Langslågata 14. Tilsvarende høyder tas med som maksimale høyder for nye bygg i reguleringsområdet*

Av hensyn til eksisterende boligbebyggelse bakenfor vurderer vi også at

## Detaljregulering for Sande, del av Langslågata 10, gnr. 48, bnr. 2 og del av gnr. 48, bnr. 1

### Merknadsskjema

bolighusene bør trekkes noe lengre unna naboens tomtegrense enn 4 meter, men at bygninger med lavere høyde kan bygges inntil byggegrensen på 4 meter. Derfor foreslås det et bestemmelsesområde #2 hvor maksimal tillatt mønehøyde er 4,8 meter og maksimalt tillatt gesimshøyde 3 meter. Dette åpner opp for å plassere for eksempel garasjer i denne sonen. I tillegg legges det inn byggegrense mot Kleivhølgata på 5 meter fra eiendomsgrensen mot vegen.



*Utsnitt av plankart med angivelse av bestemmelsesområde #2 og illustrasjon av et eksempel på plassering av ny bebyggelse*

Det tas med bestemmelse om at nytt bolighus på B1 skal plasseres parallelt med nærliggende gardsbebyggelsen på Langslågata 10, og nytt bolighus på B2 skal plasseres vinkelrett eller parallelt med eiendomsgrensen mot B3. Dette vil bidra til at nye bygg forholder seg til hverandre og også forhindre at nye bygg på B1 og B2 legges med bredsiden helt inn til byggegrensen mot bebyggelsen i Sandegata 5, 7 og 9.

Etter innspill om å få gode løsninger for overvann endres denne bestemmelsen noe også. Merknaden om bestemmelsen om grunnvannstand og kjeller tas til følge ved at bestemmelsen omarbeides slik at den blir mer helhetlig med følgende ordlyd: *Ved eventuell bygging av kjeller skal det dokumenteres at kjeller er tilstrekkelig sikker mot fare for høy grunnvannstand. Bygninger og anlegg skal videre utformes slik at tilstrekkelig avrenning ivaretas slik at risikoen for overvannsflom innenfor området og for nærliggende områder unngås. Overvann på private tomter inklusiv taknedløp skal føres i terreng og infiltreres lokalt og skal ikke knyttes til offentlig overvannsledning. Det skal sikres tilstrekkelig areal og løsninger for dette som også tar høyde for ekstremnedbør og klimaendringer.*

# Detaljregulering for Sande, del av Langslågata 10, gnr. 48, bnr. 2 og del av gnr. 48, bnr. 1

Merknadsskjema

---

Merknad nr. 3, fra miljø-organisasjonen Grønn Fremtid, datert 27.12.2019

## Resyme av merknad:

Det minnes om at pbl § 4-3 stiller krav til at fareområder for flom iht. TEK17 § 7-2 skal avmerkes på planen.

## Kommunedirektørens kommentar:

NVE har utført flomsoneberegning for nedre del av Drivavassdraget. Flomsoneberegningen viser at reguleringsområdet ikke er utsatt for 200-års flom fra elva Driva. Boliger faller inn under sikkerhetsklasse F2 hvor største nominelle sannsynligheten for flom ikke skal overskride 1/200. Dette området ligger utenfor faresone flom 1/200 og området er derfor ikke avmerket som fareområde flom.

Flomsonekart fra NVE viser at reguleringsområdet ikke er utsatt for 200-års flom fra elva Driva, men ifølge kartet ligger Sande innenfor sone med fare for vann i kjeller. For å ivareta sikkerhet mot vann i kjeller ble det i planforslaget derfor tatt med bestemmelse om at det ikke kan bygges kjeller uten at det er tilfredsstillende sikkerhet mot fare for vann i kjeller. Denne bestemmelsen foreslås utdypet slik at den blir mer helhetlig med følgende ordlyd:

*Ved eventuell bygging av kjeller skal det dokumenteres at kjeller er tilstrekkelig sikker mot fare for høy grunnvannstand.*

*Bygninger og anlegg skal videre utformes slik at tilstrekkelig avrenning ivaretas slik at risikoen for overvannsflom innenfor området og for nærliggende områder unngås. Overvann på private tomter inklusiv taknedløp skal føres i terreng og infiltreres lokalt og skal ikke knyttes til offentlig overvannsledning. Det skal sikres tilstrekkelig areal og løsninger for dette som også tar høyde for ekstremnedbør og klimaendringer. Det skal utarbeides vann- og avløpsplan hvor det skal framgå hvordan vannforsyning, avløp og overvann skal løses.*

Merknad nr. 4, fra Sverre Kåre Høydal, datert 02.01.2020

## Resyme av merknad:

Misliker høyden 7,5 meter som er tenkt bygd i et område med 1 etg boliger. Denne høyden vil hindre sol for de nærmeste boligene. Innsyn fra de nye boligene vil være til sjenanse for nærliggende boliger. Skjønner ikke hvorfor kjeller ikke kan bygges, i Kleivhølgata 11 er det ikke fukt i kjeller.

## Kommunedirektørens kommentar:

Kommunedelplanen for Sunndalsøra legger opp til fortetting av sentrumsnære områder. Det bør være god utnytting av arealer ved omdisponering fra dyrket mark til boligutbygging. Det var derfor i utgangspunktet tenkt 2 etasjer i området, men for tilpasning til eksisterende boligbebyggelse ble det foreslått litt lavere høyde.

## Detaljregulering for Sande, del av Langslågata 10, gnr. 48, bnr. 2 og del av gnr. 48, bnr. 1

Merknadsskjema

Gjeldende reguleringsplan for Sande vedtatt 23.05.1979 har bestemmelse om at bolighus kan oppføres i inntil 1,5 etasjer og i spesielle tilfeller opp til 2 etasjer. Dette var etter eldre planlov, etter ny planlov må høyde angis i meter og ikke etasjer.

Etter ny gjennomgang av høyder på bygg i området, der vi også har sett på høyden på ny bolig som er oppført i Langslågata 14 foreslår vi å senke maksimal tillatt høyde mønehøyde fra 7,5 meter til 6,85 meter og maksimal tillatt gesimshøyde fra 5 meter til 4,5 meter. Mønehøyde på 6,85m tilsvarer den høyeste delen av bygget som er oppført i Langslågata 14.



*Maksimal høyde på nytt bygg i Langslågata 14. Tilsvarende høyder tas med som maksimale høyder for nye bygg i reguleringsområdet*

Av hensyn til eksisterende boligbebyggelse vurderer vi også at bolighusene bør trekkes noe lengre unna naboens tomtегrense enn 4 meter, men at bygninger med lavere høyde kan bygges inntil byggegrensen på 4 meter. Derfor foreslås det et bestemmelsesområde #2 hvor maksimal tillatt mønehøyde er 4,8 meter og maksimalt tillatt gesimshøyde 3 meter. Dette åpner opp for å plassere for eksempel garasjer i denne sonen. I tillegg legges det inn byggegrense mot Kleivhølgata på 5 meter fra eiendomsgrensen.

# Detaljregulering for Sande, del av Langslågata 10, gnr. 48, bnr. 2 og del av gnr. 48, bnr. 1

Merknadsskjema



*Utsnitt av plankart med angivelse av bestemmelsesområde # 2 og illustrasjon av et eksempel på plassering av ny bebyggelse*

Det tas også med bestemmelse om at nytt bolighus på B1 skal plasseres parallelt med nærliggende gardsbebyggelsen på Langslågata 10, og nytt bolighus på B2 skal plasseres vinkelrett eller parallelt med eiendomsgrensen mot B3. Dette vil bidra til at nye bygg forholder seg til hverandre og også forhindre at nye bygg på B1 og B2 legges med breidsiden helt inn til byggegrensen mot bebyggelsen i Sandegata 5, 7 og 9.

Det vil ikke være forbudt å bygge kjeller i området, men fordi NVE har markert området med fare for vann i kjeller må vi ta med bestemmelse om at ved eventuell bygging av kjeller skal det dokumenteres at kjelleren er tilstrekkelig sikker mot fare for vann i kjeller.

Merknad nr. 5 fra  
Fylkesmannen i  
Møre og Romsdal,  
datert 17.12.2019

## Resyme av merknad:

Vår fråsegn om at det blir avsett eit areal til ein nærleikeplass er følgt opp i planen, og det er sikra at leikeplassen skal opparbeidast før ferdigattest blir gitt og at det er stilt funksjonskrav til leikeplassen.

Vi er ellers positiv til at jorda som skal takast ut ved utbygging skal nyttast til matproduksjon på gardsbruk som er i drift.

**Kommunedirektørens kommentar:** Merknaden tas til følge.

Merknad nr. 6 fra  
datert Møre og

## Resyme av merknad:

## **Detaljregulering for Sande, del av Langslågata 10, gnr. 48, bnr. 2 og del av gnr. 48, bnr. 1**

Merknadsskjema

---

Romsdal  
fylkeskommune,  
datert 19.1.2019

Planområdet ble arkeologisk registrert sommeren 2019. Etter ei samla vurdering tillates at reguleringsplanen blir vedtatt uten vilkår om videre undersøking av automatisk fredet dyrkingslaget fra senmiddelalderen. Det blir med dette gitt tillatelse til inngrep i dyrkingslaget. Planen er godt gjennomarbeidet og kan for vår del egengodkjennes.

**Kommunedirektørens kommentar:** Merknaden tas til følge.