

Saksprotokoll

Arkivsak-dok. 19/01652
Saksbehandler Berit Skjevling

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Formannskapet	23.01.2020	5/20
2 Kommunestyret	04.02.2020	7/20

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

Kommunestyret har behandlet saken i møte 04.02.2020 sak 7/20

Møtebehandling

Innstillingen ble vedtatt med 18 mot 9 stemmer.

Kommunestyrets vedtak

Sunndal kommunestyret vedtar detaljregulering for Sande, del av Langslågata 10, gnr. 48, bnr. 2 og del av gnr. 48, bnr. 1, planid. 20181210.

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

Arkivsak-dok.	PLAN-19/00187-14
Saksbehandler	Berit Skjevling

Formannskap	23.01.2020
Kommunestyret	04.02.2020

Saksframlegg

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

Kommunedirektørens innstilling:

Sunndal kommunestyret vedtar detaljregulering for Sande, del av Langslågata 10, gnr. 48, bnr. 2 og del av gnr. 48, bnr. 1, planid. 20181210.

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

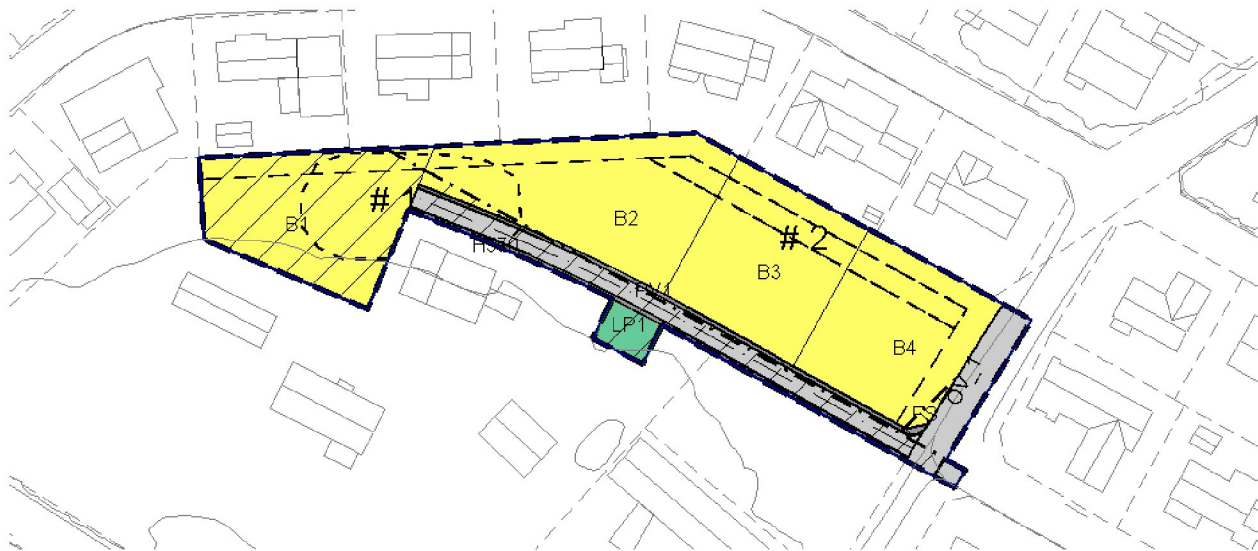
Saksopplysninger

Forslag til detaljreguleringsplanen er utarbeidet av siv. Agric. Ola Fjøsne på vegne av grunneierne Gunnar Sande og Ole Sande. Planen viser regulering av 4 boligtomter i området mellom Sandegardene og eksisterende boligbebyggelse.

Formannskapet vedtok den 30.10.2019 å legge planforslaget ut på høring og offentlig ettersyn.

Planforslaget ble sendt ut på høring og offentlig ettersyn med merknadsfrist 03.01.2020. Det har kommet inn 6 merknader til planforslaget; fra fylkesmannen, fylkeskommunen, Statens vegvesen, miljøorganisasjonen Grønn Fremtid og to naboer. For gjennomgang av hver merknad vises det til vedlagte merknadsskjema.

Etter gjennomgang merknadene foreslås det noen justeringer av byggegrenser og bestemmelser. Justert plankart og bestemmelser ligger vedlagt. Her er et utsnitt av plankartet:



Vurdering

Det er kommet merknad fra to naboer om at de synes de nye byggene blir for høye. Bakgrunn for angitt maksimal høyde var å få god utnyttelse av arealet. Det var i utgangspunktet tenkt 2 etasjer i området, men for tilpasning til eksisterende boligbebyggelse ble det foreslått litt lavere maksimal 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 har sett på høyden på ny bolig som er oppført i Langslågata 14, foreslår vi å senke maksimal tillatt mønehøyde fra 7,5 meter til 6,85 meter og maksimal tillatt gesimshøyde fra 5 meter til 4,5 meter.



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 at bolighusene også bør trekkes noe lengre unna naboens tomtegrense enn 4 meter, men at bygninger med lavere høyde kan bygges inntil byggegrensen på 4 meter. Det tas derfor inn 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.

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 tas med byggegrense mot Kleivhølgata på 5 meter fra eiendomsgrensen mot vegen. Byggegrense mot offentlig veg var glemt i reguleringsforslaget. Byggegrensen vil sikre at garasjer bygges slik at biler kan parkeres på egen tomt. Det bør også sikres at biler ikke parkerer ut i den private adkomstvegen, og det tas med bestemmelse om at garasjer skal plasseres slik at det blir minimum 5 meter plass foran garasjen til plassering av bil på egen tomt.

Senkning av maks tillatt høyde og avgrensning av byggeområdet vil være tiltak som imøtekommer merknadene fra naboene. Endringene er sendt til forslagsstillerne slik at de har fått anledning til å uttale seg om endringene, men de har ikke sendt merknad på dette.

Universell utforming

Tomtene i området er flate og de nye bolighusene må ifølge teknisk forskrift bygges med trinnfri tilkomst og alle hovedfunksjoner på inngangsplanet. Dette vil medføre at husene i området blir universell utformet med livsløpsstandard. Dette er veldig positivt.

Utnytting

I tillegg blir det mulig å bygge ekstra rom på loft for den som ønsker det. Via forslagsstiller har vi fått signaler om at det er ønsket fra interessenter om dette, og at det blir mulig å bygg hvor det kan blir plass til ekstra hybel/leilighet for den som ønsker det. Av hensyn til nærliggende bebyggelse blir det ikke to fulle etasjer, men det blir mulig med bygg som tilsvarer den nye boligen i Langslågata 14 med ca 1,5 etasjer.

Selv om det avsettes byggegrenser mot naboer og offentlig veg, vurderes det at det bebyggbare arealet på tomtene er stort nok til både boligbygg med utleiedeler og til gode uteområder på tomta. Kart med eksempel på plassering av bygninger på tomtene:



Vann

Nabo ønsker at bestemmelse om grunnvann og kjeller endres. Grønn Fremtid viser til krav til ivaretagelse av fare for flom. Kommunalteknisk tjeneste har tidligere uttalt at overvann på boligtomtene må infiltreres lokalt i grunnen og ikke belaste det kommunale overvannsnettet.

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.

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.

Lekeplass

Det er tatt med felles lekeplass i området med krav til opparbeidelse.

Dyrkajord

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

Arkeologi

Området er undersøkt. Det er funnet dyrkingslag fra senmiddelalder. Dette er frigitt og planen kan egengodkjennes av kommunen.

Vedlegg

Merknad fra Statens vegvesen

Merknad fra Robert Gjerde

Merknad fra Grønn Fremtid

Merknad fra Kåre Høydal

Merknad fra fylkesmannen i Møre og Romsdal

merknað frå Møre og Romsdal fylkeskommune

20181210_Detaljregulering_SandeLangslågata_Plankart

20181210_Detaljregulering_SandeLangslågata_Bestemmelser

Merknadsskjema

Saksprotokoll og saksframlegg 1.gangs behandling