

Forespørsel om oppstartsmøte for Sande boligområde, del av gnr/bnr. 48/2, vist som område B_21 i arealdelkommuneplan.

På vegne av tiltakshaver Gunnar Sande oversendes en forespørsel om oppstart av arbeid med detaljreguleringsplan for del grunneiendommen, gnr/bnr 48/2 i Sunndalsøra Sentrum.

1

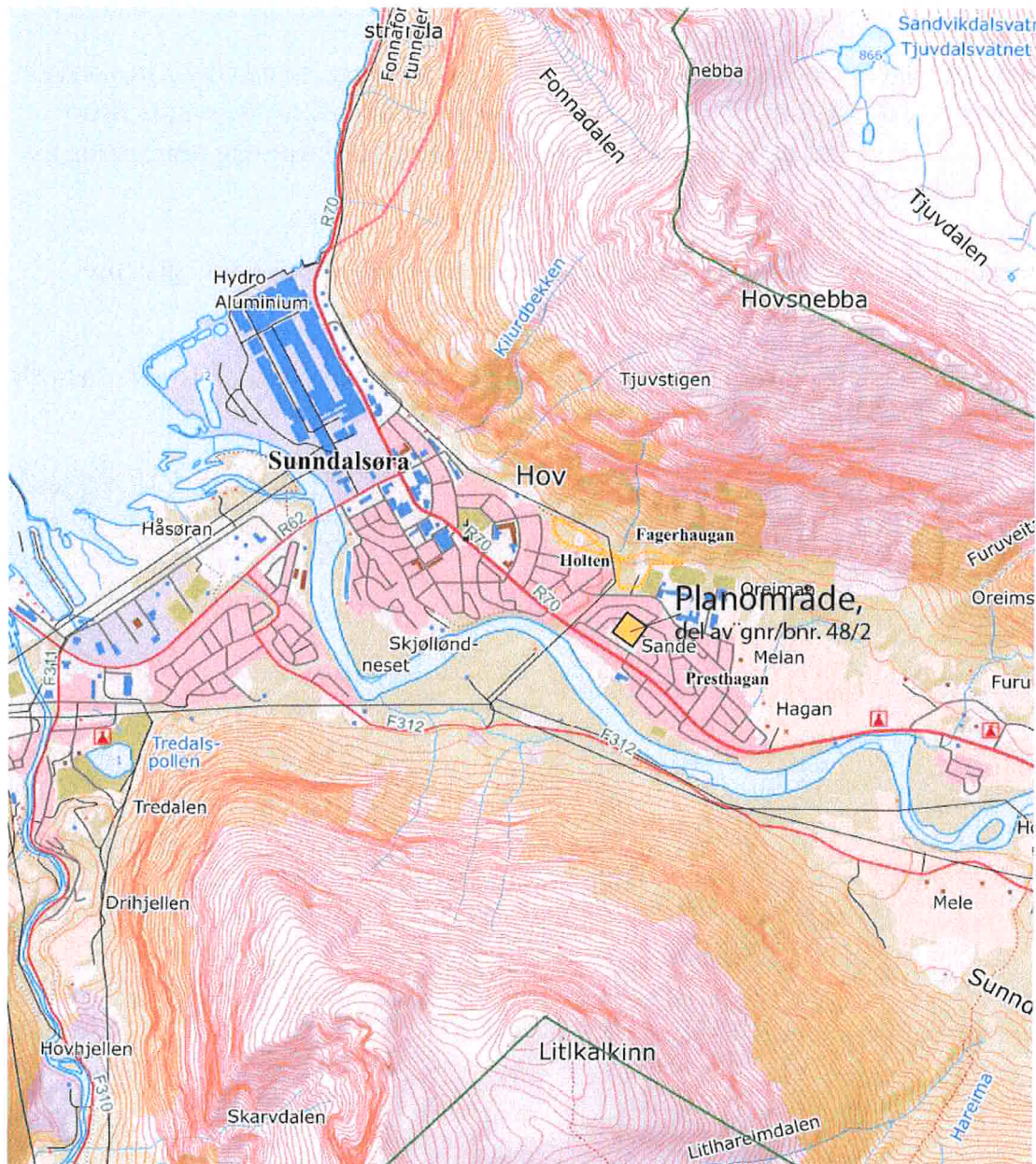


Fig. 1: Oversiktskart

a) Formålet med planen:

- Formålet med planen er å legge til rette for frittliggende boligbebyggelse med tilhørende anlegg/garasje, annet uteopphold, vei, vann og avløp.

b) Vurdering av hvorvidt utbygging i henhold til planen vil få virkninger utenfor planområdet. Eventuelle virkninger beskrives.

- Dette er en liten plan 2- 3 boliger som vil føre til små virkninger utenfor planområdet. Området har utbygd god infrastruktur med skoler, barnehage og idrettsanlegg i nærheten. Vurderingen er at en plan av dette omfanget ikke vil utløse krav til nye offentlige investeringer.

c) Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak. Type bebyggelse og tiltak beskrives. F. eks. boligtype, plassering av bebyggelse, bebyggelsesstruktur, tomtestruktur, disponering av området, atkomst, uteoppholdsarealer/lekeareal og plassering av bygninger og anlegg.

- I forslag fra tiltakshaver er planomrisset avgrenset til egen eiendom gnr/bnr. 48/2.

Utnyttelse av hele området B_21 krever avtale med nabo (gnr/bnr 48/1) om bruk av grunn. Pr. dag er ligger det utfordringer ved opprettelse av en slik avtale.

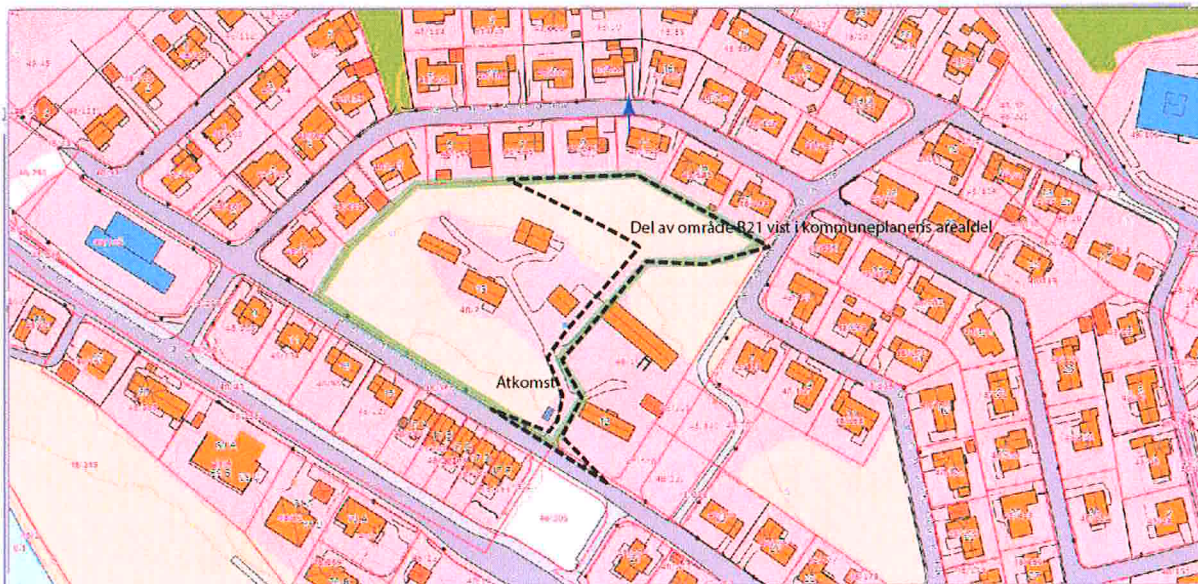


Fig. 2: Kartutsnitt som viser planomrisset på egen grunn. gnr/bnr 48/2.

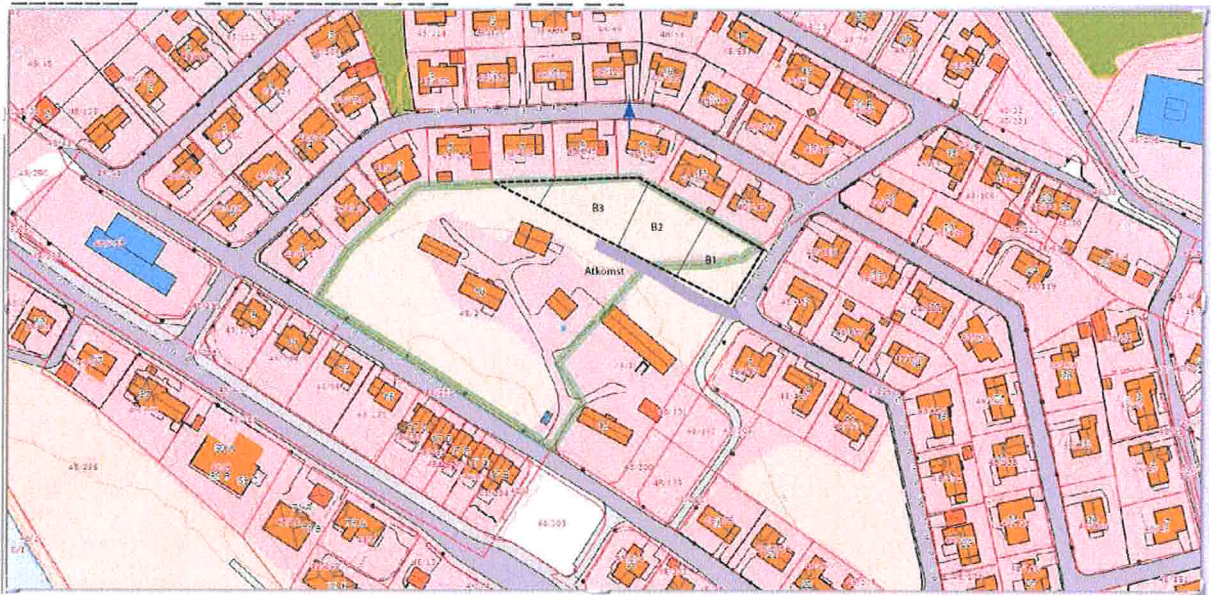


Fig. 3: Kartutsnitt som viser planomriss i tråd med byggeområde B_21 i kommuneplanens arealdel.

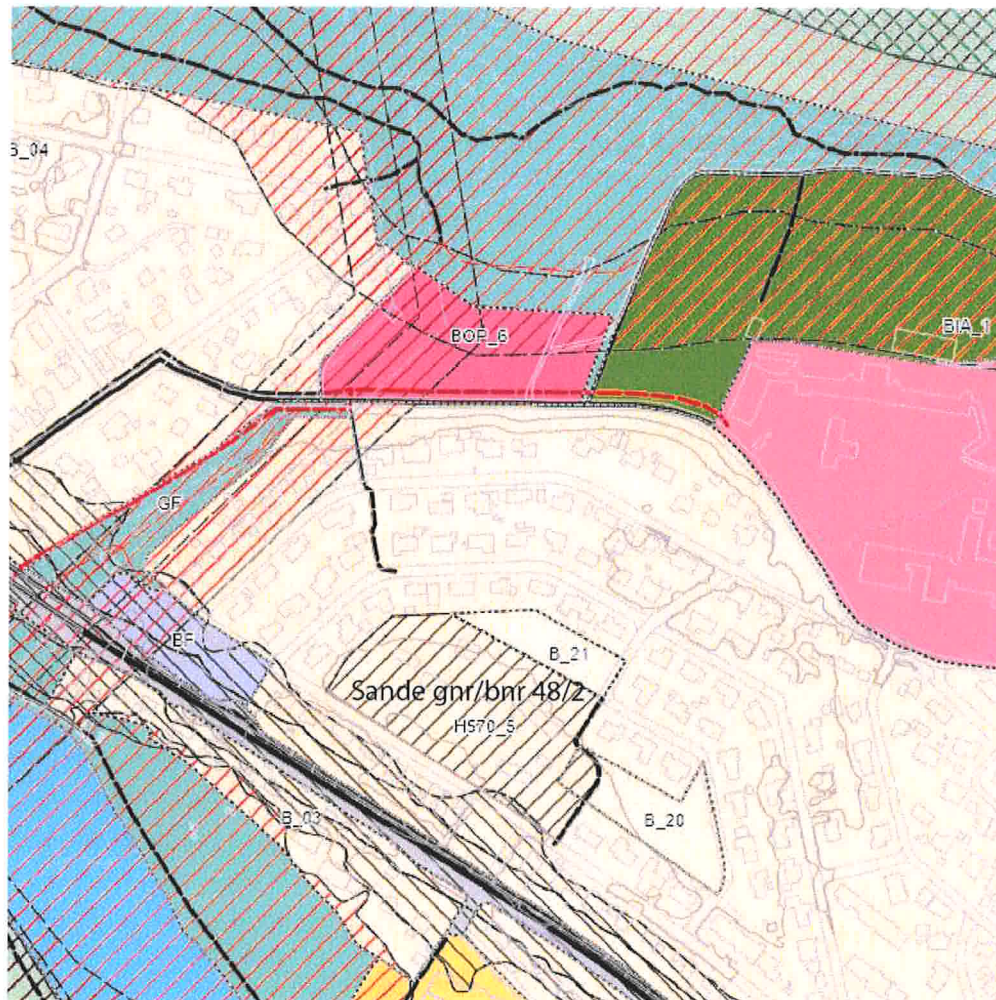


Fig. 4: Kartutsnitt som viser gjeldende arealdel kommuneplan.

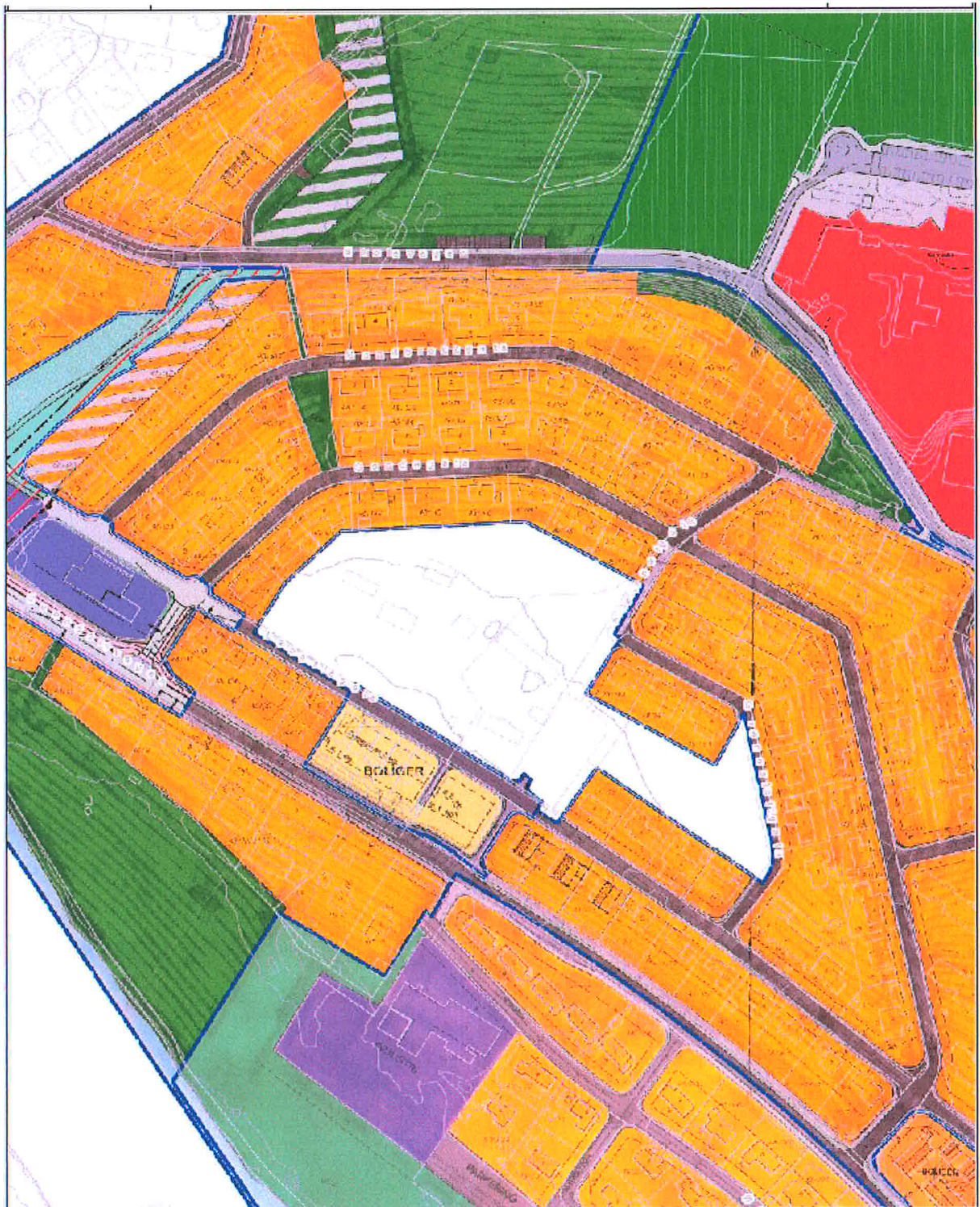


Fig. 5: Gjeldende reguleringsplan for området Sande.

- I utgangspunktet er detaljplanleggingen tenkt løst innenfor planomriss fig. 4 på egen eiendom gnr/bnr 48/2. Man ser i midlertid at en løsning i tråd med kommuneplanens arealdel gir en bedre arealutnyttelse, og en rasjonell atkomst vil være fra Kleivhølgata.
- Planlagt bebyggelse vil være frittliggende boligbebyggelse med tilhørende anlegg.
- Ved utforming av planbestemmelser vil man ta utgangspunkt i reguleringsbestemmelser tilknyttet reguleringsplan Sande. De nye tomtene vil være direkte nabo med etablert bebyggelse i eldre reguleringsplan for Sande og det vil være

naturlig at ny bebyggelse harmonerer i en viss grad med den etablerte, dette med tanke på takutforming, byggehøyde og utnyttelse av tomte.

- Det kan være mulighet for å etablere et mindre felles uteområde.
- Atkomst kan være fra Langslågata eller fra Kleivhølgata avhengig om det kan inngås samarbeid med nabo eller ikke.

d) Utbyggingsvolum og byggehøyder. Planlagt grad av utnyttning og høyde på bebyggelsen.

5

- I tråd med kommuneplan og at det tas hensyn til gjeldende reguleringsplan for naboområdet Sande.

e) Funksjonell og miljømessige kvaliteter i området beskrives, for eksempel lyd-, lysforhold, uteoppholdsarealer, vegetasjon, kulturminner, lekeareal, universell utforming.

- De nye boligene vil ligge inntil gammel etablert gårdsbebyggelse med landlige omgivelser, det er derfor viktig å holde en viss avstand til denne.
- Gode lysforhold, området er ikke støyutsatt.
- Uteoppholdsareal/lekeareal blir ivaretatt på hver enkelt tomt.
- Området B_21 består av fulldyrka mark noe vegetasjon i randsonene
- Området er tilnærmet flatt enkelt å oppfylle krav om universell utforming av atkomster og uteområder.
- Ingen registrerte kulturminner i planområdet.



Fig. 6: Viser dyrkamark og vegetasjon i planområdet.

f) Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser. Herunder hvordan de funksjonelle og miljømessige kvalitetene i området er tenkt ivaretatt og hvilke tilpasninger som planlegges gjennomført.

- Vurderingen er at tiltaket får små virkninger på landskap og omgivelser.
- Det viktigste er at utformingen av boligene tilpasses eksisterende bebyggelse, det gjelder nabo-gårdsbebyggelse og boliger i Sande

g) Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid. Beskrive i hvilken grad prosjektet følger opp gjeldende planer og føringer. Blant annet må det redegjøres for hvordan bestemmelsene i kommuneplan/kommunedelplan skal ivaretas.

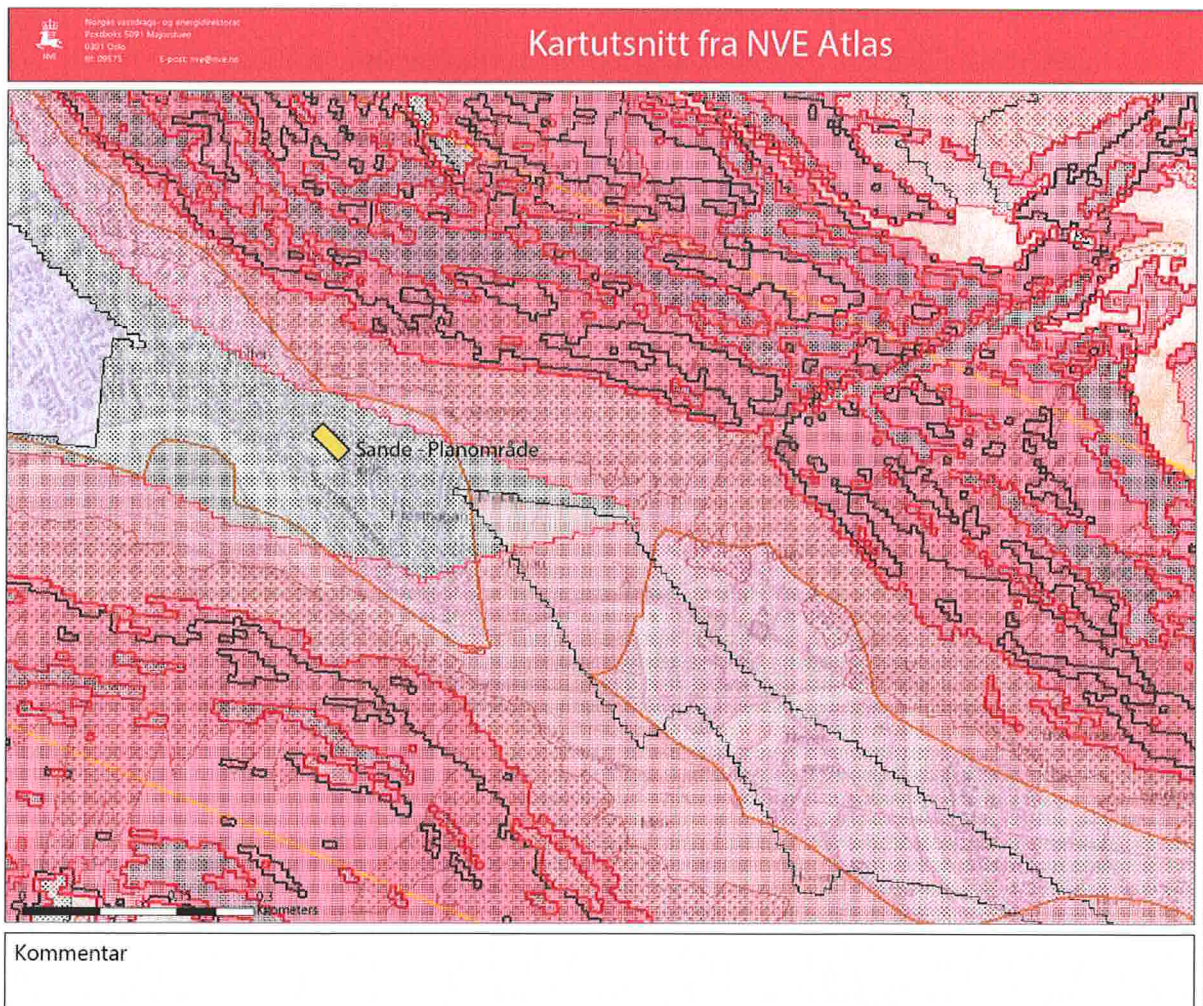
- Forslaget er i tråd med overordnet plan (kommuneplan) vist på fig. 2, 3 og 4.
- Ingen registrerte planprosesser i nærområdet.
- Planforslaget vil harmonere med gjeldende nabo-reguleringsplan Sande og vil være i tråd med bestemmelser i kommuneplan vedr. trafikksikkerhet, barn og unge, universell utforming, grunnvannstand og utforming av bygningene.

h) Vesentlige interesser som vil bli berørt av utbygging i henhold til planen, eksempelvis naturmangfold, friluftsliv, landbruk mv.

- I forhold til naturmangfold er det i artskart registrert en bille nær planområdet - *Oxymirus cursor*, den er klassifisert til å være livskraftig -LC. Etter gjennomgang av naturbasekart er det ikke funnet treff.
- Vurderingen er at 2-3 nye boliger ikke har innvirkning på friluftsliv i området.
- Man antar at arealbruken (bruk av dyrket mark) er avklart i overordnet plan.

7

i) Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet. Aktuelle tema er klimatilpasning, ras, flom, overvann, trygg byggegrunn, sløkkevann, vind, elektromagnetisk felt, støy, trafikksikkerhet mv.



- Ingen aktuelle klimatiltak.
- Etter gjennomgang NVE Atlas- ingen registrerte naturfarer.

- Det kan være fare for høy grunnvannstand - behov for utredning avklares i oppstartsmøte
- Grunnen består av materiale som er transportert og avsatt av elver og bekker. De mest typiske formene er elvesletter, terrasser og vifter. Sand og grus dominerer, og materialet er sortert og rundet. Mektigheten varierer fra 0,5 til mer enn 10m. Man antar at grunnen er stabil.
- Området er ikke spesielt flomutsatt, området er tilnærmet flatt og lite utsatt for erosjon og i tillegg har grunnen i følge Kart fra NGU gode infiltrasjonsegenskaper. Løsmassenes kornfordeling og permeabilitet, samt jorddybde og terrengforhold indikerer god infiltrasjonsevne. Tilstrekkelig tykkelse av sand og grus over grunnvannsnivået. Omfatter store breelv- og elveavsetninger, samt enkelte mektige strandavsetninger og sorterte partier i randmorener.
- Tilgang til slokkevann/evt. etablering av brannhydrant avtales med brann- og redning/Sunndal kommune.
- Ingen spesielle tiltak mot vind, støy og elektromagnetisk stråling.
- Trafikksikkerheten i varetatt ved lokalt vegnett, kort og trafikksikker veg til Sande skoleområde. (skoler barnehage og idrettsanlegg).

j) Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart.

- Gjennomgang på oppstartsmøte.
- Naboliste oversendes fra kommunen?

k) Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte. Redegjørelse for medvirkning i planprosessen utover lovpålagte høringsrunder for eksempel gjennom møter og om det er særlige grupper og interesseorganisasjoner som bør involveres.

- Avklares på oppstartsmøte.

l) Vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensvurderinger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt. Redegjørelse for om prosjektet kan utløse krav om konsekvensvurdering jfr. forskrift om konsekvensvurdering

- Avklares på oppstartsmøte.