



Oppstartsmøte detaljregulering for Furugrenda Pestua

| | |
|------------------|--|
| Møtedato: | 06.06.2023 |
| Sted: | Sunndal rådhus |
| Plannavn: | Detaljregulering for Furugrenda Pestua |
| Planid: | 20230510 |
| Saksnummer P360: | 23/00987 |

Deltakere:

| | | |
|------------|--|---|
| Konsulent: | Ola Gautneb, Fjordfaret arkitektkontor | ola.gautneb <ola@fjordfaret.no> |
| Kommunen: | Andrea Fossum Bråten | andrea.fossum.braten@sunndal.kommune.no |
| | Grete Marie Trædal | grete.marie.tredal@sunndal.kommune.no |
| | Elfrid Sundqvist | elfrid.sundqvist@sunndal.kommune.no |
| | Hilde Blikås | hilde.blikas@sunndal.kommune.no |
| | Malene Aaram Vike | malene.aaram.vike@sunndal.kommune.no |
| | Berit Skjevling | Berit.Skjevling@sunndal.kommune.no |

Mottatt planinitiativ

Forslagsstiller har utarbeidet planinitiativ for prosjektet som inneholder formål, områdebeskrivelse, planlagt bebyggelse, forholdet til planer og mulige virkninger. De har også utarbeidet volumstudier.

Planområdet omfatter gnr. 47, bnr. 14. Formålet med reguleringsplanen er planlegging av boligbebyggelse i form av boliger i Furugrenda øst for Sunndalsøra sentrum, samt utvidelse av eksisterende campingplass i form av nye utleieenheter.

Kommunens kommentar til planinitiativet

Tiltaket tilrettelegger for bygging av leiligheter i rekkehus i Furu krets hvor det er kun eneboliger fra før. Dette er i henhold til målene i kommuneplanens samfunnsdel om et variert boligtilbud med boliger for ulike behov. Det er behov for ulike boliger for ulike husholdningsstørrelser i alle kretser.

Området ligger plassert sentralt i Furugrenda med eksisterende boligbebyggelse i rundt. Det er god tilknytning til gang- og sykkelvegnett mot sentrum og det er trafikksikker undergang til boligfeltet på Furuøran. Det er gode muligheter for felles leke- og oppholdsareal i området, og planen vurderes å være i tråd med målene om gode oppvekst- og bomiljø.



Tiltaket innebærer også videre campingdrift med etablering av utleieleiligheter. Dette er i henhold til mål om utvikling av reiselivet med visjon om Sunndal som helårs reisemål under paraplyen Fossenes rike, hvor attraktive overnattingstilbud og fasiliteter også inngår.

Gjeldende arealplaner i området

Området omfattes ikke av reguleringsplan.

Kommuneplanens arealdel viser eiendommen avsatt til fritids- turistformål (lilla farge) og spredt boligutbygging i øvre del (skarp grønn farge). Det er vist aktsomhetsområde flom H320 langs bekken Furuveita og støysone H220 mot riksvegen.



Fritids- turistformålet har bakgrunn i arealbruken som var på området med camping på eiendommen. Avsetting til spredt boligutbygging har bakgrunn i at øvre del ligger inne i ei etablert grend med boliger, og at det er ønskelig med boligfortetting i området.

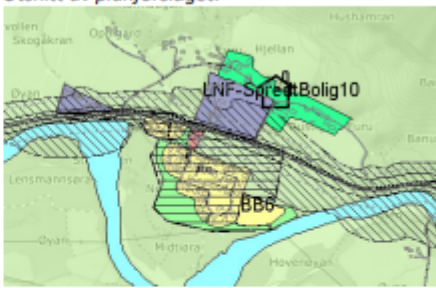
Det ble i arealdelen vurdert at i øvre Furu som ligger utenfor skredfarlig område og hensynsone bekk var ønskelig med boligfortetting. Området ligger langs intern kommunal veg midt i grenda i med eksisterende boliger på flere sider og med god tilknytning til gang sykkelvegnettet.

Vurdering av krav til konsekvensvurdering

Området i øvre Furu som ligger utenfor skredfarlig område og hensynsone bekk er tidligere vurdert egnet til boligfortetting i kommuneplanens arealdel. Forslag til reguleringsplan for camping og boliger i området vurderes derfor å være i henhold til overordnet plan og hensynsoner i kommuneplanens arealdel vedtatt 06.02.2019. De viktige overordnede



vurderingene er tatt i kommuneplanens arealdel og kommunen vurderer at det ikke kreves konsekvensvurdering etter forskrift om konsekvensvurderinger for denne planen.

| Område for spredt boligutbygging i Furugrenda, LNF-SpredtBolig10 | | |
|--|--|--|
| Gnr/Bnr | | Utsnitt av planforslaget:  |
| Dagens formål: | LNF | |
| Gjeldene planer: | Kommuneplan for Sunndal vedtatt 29.08.2007 | |
| Foreslått formål: | LNF-spredt boligutbygging | |
| Beskrivelse: | Det er ønskelig å legge til rette for utvikling og fortetting av eksisterende boligbebyggelse i Furugrenda som er ei grend med gode gang- og sykkelforbindelser til sentrum og skole- og idrettsanlegg | |
| Tema | Konsekvens | Verdi- og konsekvensbeskrivelse |
| Klima og energi | | Furugrenda er en ganske sentralt plassert og konsentrert grend med gode muligheter for sykkel og gange i dagliglivet til blant annet Sunndalsøra sentrum og skole- og idrettsanleggene på Sande. |
| Naturmangfold | | Området er ikke registrert som naturtypeområde eller vernet område. |
| Støy, forurensning og risiko | | Området ligger utenfor faresone 1/1000 ifølge skredsonkartlegging NVE 2015, og tiltak som boliger i sikkerhetsklasse S1 og S2 kan tillates. Deler av området omfattes av skredfaresone 1/5000 og området kan ikke bebygges med byggverk i sikkerhetsklasse S3. Sydligste del går litt inn i gul støysone langs riksvegen og støy må vurderes før utbygging til støyfølsom bruk. |
| Stedskvalitet, kulturminner og landskap | | Områdene er ikke registrert som kulturminner, men det kan finnes kulturminner i grunnen som ennå ikke er registrert. Men er gårdsbebyggelse er sefrak- registrert og ny bebyggelse |
| Infrastruktur | | Området er tilknyttet intern adkomstveg med liten trafikk. Områdene ligger i tilknytning til gode gang- og sykkelforbindelser nedover dalen til Sande og sentrum og oppover til Hoelsand. |
| Folkehelse, friluftsliv, barn og unges oppvekstvilkår | | På Furuøran er det avsatt et lekeområde og tilhørende ballplass. Det er anlagt undergang under riksvegen som gir trygg forbindelse mellom nedre og øvre Furu. Området har også god forbindelse med gang-sykkelveg til Hoelsand hvor det er barnehage og grendahus. |

Utsnitt av KU kommuneplanens arealdel

Planoppstart

Kunngjøring av planoppstart utføres av forslagsstiller. Det settes inn annonse om oppstart i minst 1 lokalavis. Kunngjøring og planomriss sendes til kommunen som legger den inn på kommunens nettside.

Aktuelle høringsinstanser underrettes per brev eller e-post.

Naboliste vedlegges.



Generell adresseliste vedlegges også, aktuelle høringsparter fra denne lista må sjekkes og tilpasses den enkelte plan.

Krav til dokumentasjon:

- Reguleringsplankart i pdf-format og sosi
- Plankart utarbeidet i samsvar med nasjonal produktspesifikasjon av arealplaner og karttekniske krav til reguleringsplan (vedlagt). Plandata skal være etter gjeldende sosiversjon og med koordinatsystem UTM32 Euref89. Kommunen konverterer til sosi etter gjeldende timesatser.
- Reguleringsbestemmelser ifølge nasjonal mal for reguleringsbestemmelser, regjeringen.no. Bestemmelsene skal være så konkret som mulig og unødig tekst skal strykes. Forslag til bestemmelser oversendes kommunen for kommentar før formell oversending.
- Planbeskrivelse for relevante forhold som blant annet bakgrunn for planen, medvirkning og innkomne innspill, beskrivelse av løsningsforslag, virkninger av planforslaget og ROS-analyse.
- Aktuelle tema i planbeskrivelsen (f.eks. adkomst, universell utforming, estetikk og byggeskikk, utnyttelsesgrad/høyde, barns og unges interesser, klima, infrastruktur, vann, avløp, renovasjon, overvann, snarveger, trafiksikkerhet, landbruk, erstatningsareal matjord)
- Nødvendig visualisering av tiltaket i forhold til omgivelsene
- Det skriftlige materiale leveres både på pdf og word-format og sendes elektronisk.
- *Kommunen kan ved særskilt avtale korrigere plan eller plandokumenter og da betales det som særskilt timesats i gebyrregulativet.*

Planleggingsgrunnlag

Grunnkart kan bestilles fra kommunen berit.skjevling@sunndal.kommune.no eller fra infoland. Det er egne gebyrsatser for digitalt kartgrunnlag.

DOK-listen med det offentlige kartgrunnlaget for Sunndal kommune ligger på kommunens nettsider under [sok-i-kart-planer/](#)

Ivaretagelse av matjord og lokal grønsakdyrking

Forslagsstiller kom med forslag om at det avsettes områder innenfor planen til lokal dyrking av mat. Det er stadig mer populært å dyrke sin egen mat, dette kan være for de som bor i området eller andre som ønsker slik mulighet, og lokal dyrking kan også være en del av virksomheten og planene om lokal matservering i området.

Det er derfor aktuelt at matjord som tas opp ved byggeprosjektet brukes til områdene som avsettes til parsellhager innenfor området.

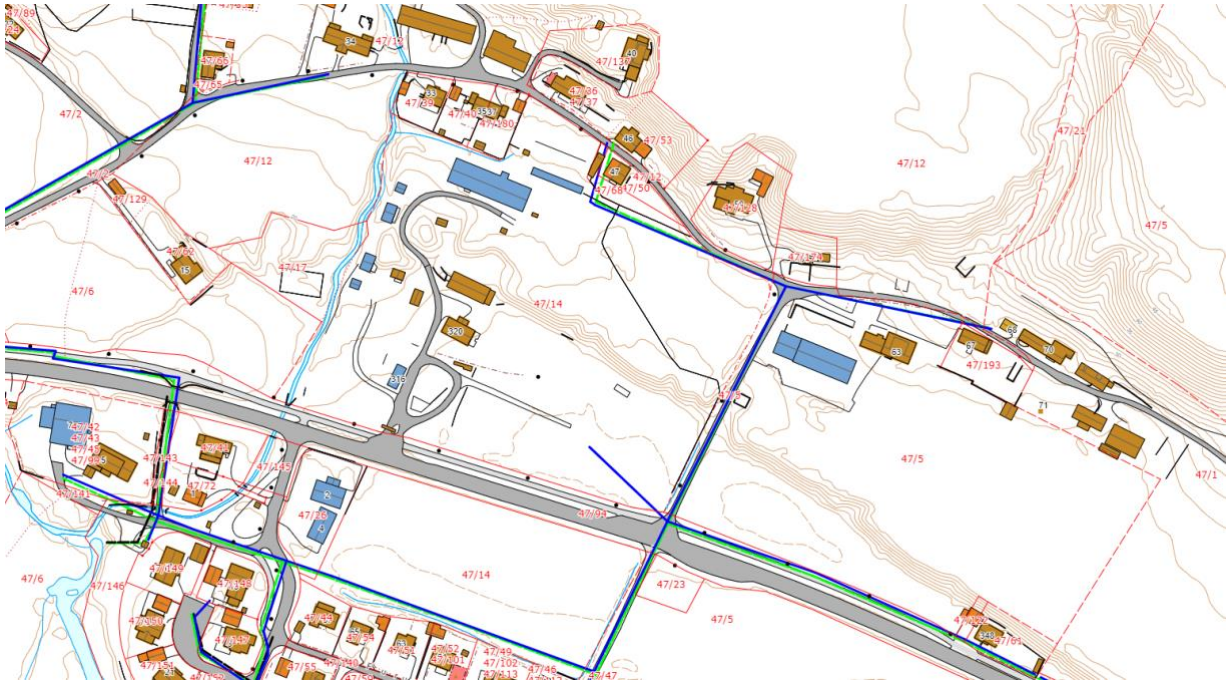
Felles leke- og oppholdsareal

Det er gode muligheter for etablering av felles- leke- og oppholdsareal i området. På møtet var det enighet om at en utvikling av eksisterende lekeplass på campingen var en god løsning. Dette må da være et fellesareal som alle skal ha tilgang til. Dette området settes da av som eget arealformål i planen som felles lekeplass med innholds- og funksjonskrav.



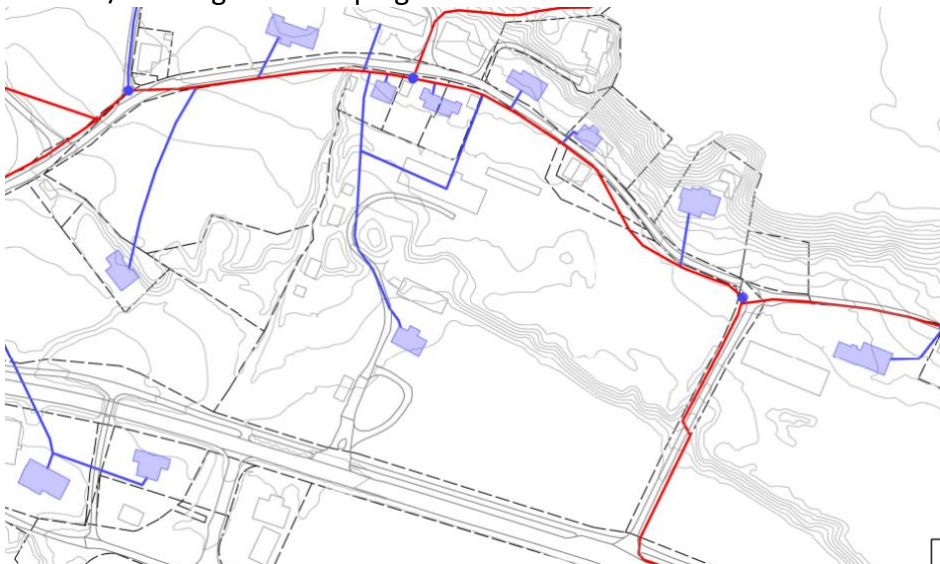
Vann- og avløpsledninger

Kommunen har offentlige vann og avløpsledninger i området. Ny bebyggelse må tilknyttes det kommunale ledningsnett.



Kart som viser kommunal vannledning med blå strek og spillvannsledning med grønn strek.

Furu vassverk har også ledninger i området som må hensyntas ved graving i området. Furu vassverk har begrenset vannmengde og de har opplyst om at deres anlegg ikke kan tilkobles nye enheter/utviding eller camping.



Kart ledningsanlegg Furu vassverk.



Overvann

Sette fokus på overvann. Planforslaget må utrede dette og vise hvordan det skal sikres i planen iht. nye bestemmelser og dokumentasjonskrav.

Bekken Furuveita som går langs vestre del av området er en flombekk. Denne bekken må utredes grundig og det må settes av egen sone rundt bekken.

Videre framdrift

- Forslagsstiller kunngjør oppstart og gjennomfører nødvendig medvirkning med aktuelle parter. Forslagsstiller vil i den forbindelse avholde møte med naboer i oppstartsfasen av planen.
- Forslagsstiller utarbeider plandokumentene.
- Plandokumentene med bestemmelser sendes kommunen til gjennomsyn i god tid før den endelige oversending.
- Kommunen tar internt møte med gjennomgang av forslaget og bestemmelser og gir tilbakemelding til forlagsstiller om det.
- Etter at komplett planforslag er mottatt skal formannskapet foreta førstegangsbehandling innen 12 uker.
- Forslagsstiller ønsker å sende inn plandokumentene med sikte på 1. gangs behandling i Formannskapets møte 19. oktober. For at det skal la seg gjøre bør kommunen ha tilsendt plandokumenter for gjennomsyn senest ca 3 uker før (innen den 28. september), og komplett og avklarte dokumenter må være ferdig ca 14 dager før (innen 5. oktober).

Forslagsstiller kan selv følge med på hvilket møte saken tas opp til behandling. Se på kommunen sine nettsider: Politikk, politiske saker, politiske saker fra og med 24.juni 2019, politiske møter <http://opengov.cloudapp.net/Meetings/sunndal>
Plansaker til høring/kunngjøring finnes under toppmenyen Kunngjøringer.

Saksbehandlingsgebyr

Gebyr beregnes etter de satser som gjelder for det aktuelle gebyrområdet på det tidspunktet søknaden er komplett. Gebyret utstedes til tiltakshaver. Gebyret for oppstartsmøte faktureres etter avholdt oppstartsmøte. Planforslag faktureres ved vedtak om offentlig ettersyn.

Gebyr for oppstartsmøte i 2023 er kr. 5200,-. Er det innen to år kommet komplett søknad skal gebyr for oppstartsmøte trekkes fra planbehandlingsgebyret.

Vedlegg:

1. Karttekniske krav til reguleringsplan
2. Naboliste
3. Generell adresseliste
4. Rutinebeskrivelse reguleringsplaner Sunndal kommune
5. Kommuneplan for Sunndal bestemmelser

Dersom forlagsstiller eller interne møtedeltakere har oppfattet andre signaler under møtet må tilbakemelding om dette gis innen 2 uker fra mottak av referatet.