



Arkivsak-dok. 24/00026-21
Saksbehandler Berit Skjevling

Saksgang	Møtedato	Saksnummer
Formannskapet	11.04.2024	19/24

Saksframlegg

Detaljregulering for Mongstukvartalet, 1. gangs behandling av reguleringsendring

Kommunedirektørens innstilling:

1. Sunndal formannskap legger privat forslag til endring av detaljregulering av Mongstukvartalet planid. 20240110 ut til høring og offentlig ettersyn etter plan- og bygningslovens § 5-2 og § 12-10.
2. Av hensyn til sentrumsutvikling og levende fasader legges det ut forslag til tilleggsbestemmelse nr. 3.1.1 l) som følgende :

Innenfor betemmellesområde BST1 og BST2 skal 1. etasje nyttes til næringsareal og/eller boligareal. Det tillates oppheving av 1. etasje frå gateplan for å kunne realisere delvis nedsenket parkering, forutsatt at kravene til tilgjengelighet i TEK17 ivaretas.

Saksopplysninger

Denne saken gjelder endring av detaljreguleringsplan for Mongstukvartalet vedtatt 21.09.2022.

3Dsmia v/ Åse Bergset har utarbeida privat forslag til endring av plan på vegne av Mongstu Eiendom AS som er forslagsstiller.

Hensikten med planendringa er å justere løsningene som planen la til rette for, og åpne opp for større fleksibilitet i planen for å kunne realisere utbygginga.

Forslagsstiller har utarbeid plankart, bestemmelser og planbeskrivelse. Planbeskrivelsen beskriver endringene i planen mer detaljert og hvordan innspilla er behandla.

Det er plankart og bestemmelser som blir de juridisk bindende delene av plana. Vedlagte skisseløsninger er kun foreløpige skisser av ulike løsninger og ikke bindende.

Kortfatta gjennomgang av endringene:

- Større deler av planen vises som byggeområde B/F/K hvor ulike byggeprosjekt kan innpasses.
- Det vises flere mulige avkjørsler med pil på kartet tilpassa ulike parkeringsløsninger.
- Gjeldende plan har krav om parkeringskjeller, næring i 1.etasje og boliger i etasjene over. Nytt forslag fra forslagsstiller sier ikke hvor parkering, næringsareal og leiligheter skal plasseres innenfor byggeområdet. Nytt privat planforslag åpner derfor opp for ulike parkeringsløsninger som parkering under grunnen, delvis nedsenka parkering og parkering i 1.etasje.
- Reduksjon av krav til parkering fra 1,5 til 1 parkeringsplass per leilighet.
- Forslagsstiller foreslår økning av maksimal gesimshøyde på bygget mot Mongstugata fra 19,3 til 20,5 meter og bygget mot Auragata fra 15,8 til 17 meter.
- Det er gitt forslag om avbøtende tiltak dersom det velges parkering i 1. etasje og det blir tette fasader.



Figur 1 Gjeldende plan



Figur 2 Nytt planforslag. Sort vertikal skravur viser bestemmelsesområde BST1 og BST2 hvor det kan bygges bygg med maks gesimshøyde henholdsvis 20,5 og 17 meter.

Vurdering

Full reguleringsprosess

Endringene fremstår som så store at det kreves full reguleringsendring for å sikre en åpen prosess der alle får si sin mening. Dette betyr at saken behandles som ordinær reguleringsendring med annonsering, innspillrunde og offentlig høring.

Sentrumsutvikling

Sunddal kommune er for tiden i gang med sentrumsutviklingsprosjekt der fortetting med kvalitet og gatemiljø er et viktig tema. Av hensyn til et levende og attraktivt sentrum ønskes aktive fasader mot gateplan.

Et aktuelt spørsmål blir derfor om det bør åpnes opp for parkering i 1.etasje i byggene.

Hovedgrep

Dette er byggverk som vil stå i lang tid, og det er svært viktig at det blir bra og peker ut en god retning for sentrumsutviklingen. Det er derfor viktig at hovedstrukturen i den nye bebyggelsen med volum, etasjeinndelinger, høyder og plassering blir bra, da dette er strukturer som er vanskelig å endre på i etterkant.

Etter våre anbefalinger er følgende bestemmelse derfor tatt med i forslaget: *«Ved byggemelding skal prosjektet inneha kvalitetar som bidreg til å bryte ned opplevinga av volum- og høgdeverknad (horisontalt og vertikalt) mot Auragata og Mongstugata. Fasadane skal delast opp, og bygningane skal trappast ned, slik at ein unngår lange, høge og massive flater. Inngangs-sonene mot offentleg gate skal trekkast inn minimum 1 meter ved inngangsdører.»*

Parkering

I planbeskrivelsen står det at det primært ønskes å få realisert bygga med parkering under grunnen. Dette er i tråd med kommunens ønsker. Utdrag fra planbeskrivelsen: «Forslagsstillar har innhenta kalkylar for prosjektet, og trur no at ei delvis nedsenka løysing er den mest realistiske. Dette inneber at parkeringskjellaren er delvis nedsenka med kjellargolv om lag 2 meter under bakkenivå.»

Kommunen v/avdeling samfunnsutvikling vurderer også en slik delvis nedsenking som en god løsning. Med dette vil aktive fasader fortsatt ligge nært gatenivå.

Forelagte private planforslag åpner imidlertid også opp for parkering i 1. etasje.

Minimum aktiv fasade

For å ivareta et minimum av aktiv fasade og utadretta virksomhet i 1.etasje er det derfor tatt med følgende bestemmelse: *«Innanfor B/F/K, og på hjørnet mellom Mongstugata og Auragata, skal minimum 250 m2 settast av til utadretta næring på gateplan. Minimum 50 % av fasaden til dette arealet skal vere av glas, slik at forbipasserande har innsyn inn i lokalet, og også gjennom lokalet.»*

Med dette sikres det at hjørnet av bygget mot Auragata og Mongstugata får aktiv fasade uansett løsning. Dette hjørnet er viktig for begge gateløpa og det er bra at forslaget sikrer utadretta virksomhet her. Øvrige fasader blir imidlertid fortsatt tette dersom det velges parkering i 1.etasje.

Avbøtende tiltak

Det er derfor i planforslaget tatt med avbøtende tiltak ved lukka fasader: *«Dersom bygga får lukka fasadar høgare opp enn 1,5 meter over gateplan mot Auragata og Mongstugata, skal byggemeldinga synleggjere bøtande tiltak i form av strategisk lyssetting, varierende fargebruk, vegetasjon/plantar, benkar eller anna element som bidreg til å variere det visuelle inntrykket, og/eller inviterer passerande til å stoppe opp.»*

Dette kan bidra til å skjerme og skape variasjon i tette fasader.

Parkeringsdekning

Endret krav til antall parkeringsplasser fra 1,5 til 1 for leiligheter også over 70m² i Sunndalsøra sentrum virker fornuftig. I sentrumsområder kan man gå og sykle til daglige gjøremål og er ikke så avhengig av bil. Dette er i tråd med fortetting og miljøvennlig transportutvikling.

Kommunen har derfor også meldt oppstart på ny gjennomgang av parkeringsbestemmelsene i kommunedelplanen av hensyn til fortetting, miljø og sentrumsutvikling. Dette kjøres som egen sak.

Leke- og møteplass

Det er i planen avsatt et eget areal til felles leke- og møteplass f_LEK på ca 400 m² med bestemmelser og rekkefølgekrav, og dette tilfredsstiller krava på en god måte.

Anbefaling om løsning

Av hensyn til sentrumsutvikling, arealutnyttelse og utemiljø anbefaler vi at 1. etasje nyttes til næring og boligformål.

Av skisserte løsninger til parkering fremstår parkering under eller delvis under bakkenivå som beskrevet som den beste. Planen utelukker heller ikke parkeringsløsninger i tunet som også kan være en del av løsningen.

Vurdering av alternativ bestemmelse

Reguleringsplanen med bestemmelser avgjør hvilke løsninger som kan tillates. Slik som planforslaget er oversendt, åpner reguleringsplanen opp for parkering på flere plan.

Man kan håpe på at det ved detaljprosjektering velges nedsenket eller delvis nedsenket parkering som forslagsstiller beskriver, og ikke parkering i 1. etasje, men man er ikke sikret det. Framlegget sikrer imidlertid at 250m² på hjørnet mot Mongstugata/Auragata skal ha utadretta næring på gateplan, men resten av 1. etasje kan ifølge planforslaget nyttes til parkering.

Dersom man ikke vil tillate parkering i 1. etasje må dette fastlegges i reguleringsplanen. Dette kan eventuelt gjøres ved tilføyelse av følgende tilleggsbestemmelse nr. 3.1.1 l) i planen:

Innenfor betemmellesområde BST1 og BST2 skal 1. etasje nyttes til næringsareal og/eller boligareal. Det tillates oppheving av 1. etasje frå gateplan for å kunne realisere delvis nedsenket parkering, forutsatt at kravene til tilgjengelighet i TEK17 ivaretas.

Vi er nå under 1.gangs behandling av planforslaget. Ifølge pbl § 12-11 kan kommunen fremme et alternativt forslag ved behandling av privat plan, som sendes på høring samtidig med det private forslaget. Det foreslås derfor at denne tilleggsbestemmelsen sendes på høring samtidig med det private forslaget for å få alternativet belyst.

Innstilling

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler kommunedirektøren at privat planforslag for Mongstukvartalet planid. 20240110 sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

Av hensyn til sentrumsutvikling og levende fasader legges det ut forslag til tilleggsbestemmelse nr. 3.1.1 l) som følgende :

Innenfor betemmellesområde BST1 og BST2 skal 1. etasje nyttes til næringsareal og/eller boligareal. Det tillates oppheving av 1. etasje frå gateplan for å kunne realisere delvis nedsenket parkering, forutsatt at kravene til tilgjengelighet i TEK17 ivaretas.

Vedlegg

427130Plankart_A3_18_03_2024
427131Planføresegner, nye og endrede punkt i forhold til gjeldende plan er markert med rødt
427132Planomtale_18_03_2024
427133Vedlegg 1_Skisseløysingar_plan_fasar_snitt
427134Vedlegg 2_Referat_oppstartsmøte_08_01_2024
427135Vedlegg 3_Oppstartmelding_planinit_adresselister
427137Vedlegg 4_innspel
427138Vedlegg 5_kopi_av_20220200_Vedlegg_3_ROS_11_03_2022
427140Vedlegg_6_Planbeskrivelse Mongstukvartalet til plan vedtatt 26.09.2022
427141Bestemmelser Mongstukvartalet vedtatt 21.09.2022
427142Plankart Mongstukvartalet vedtatt 21.09.2022