

Planføresegner: 20240110, endring av detaljregulering for Mongstukvartalet

Reguleringsføresegnene er datert 18.03.2024, og heimla i plan og bygningslova. Føresegnene gjeld for planområdet som vist på plankartet, datert 18.03.2024.

Nye og endrede punkt i forhold til gjeldende plan er markert med rødt

Nytt punkt foreslått av kommunen er markert med blått

~~Punkt som var feil og vedtatt strøket fra planforslaget~~

1 MÅLET MED PLANEN

Planen skal legge til rette for fortetting av Mongstukvartalet på Sunndalsøra, og oppføring av kombinerte bygg med parkering, næringsareal og leilegheiter.

2 FELLES FØRESEGNER FOR PLANOMRÅDET

- a) Dersom det vert avdekket raude- eller svartelista arter før eller under anleggsperioden, skal tiltakshavar varsle Sunndal kommune, og det vidare arbeidet skal gjennomførast i samsvar med plan som Sunndal kommune har godkjent. Anleggsutstyr skal vaskast før arbeidet startar.
- b) Skulle det under bygge- og/eller anleggsarbeid innanfor plangrensa dukke opp gjenstandar, eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stoppast og melding skal sendast til kulturminnemyndigheitene omgåande, jf. Lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminne § 8 andre ledd.
- c) For å oppnå tilfredsstillande miljøforhold i anleggsfasen, skal luftkvalitets- og støygrenser som oppgitt i (Miljøverndepartementets Retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen), T-1520 og T-1442 leggest til grunn for arbeidet på tomta.
- d) Ved byggemelding skal det dokumenterast at bustadane, uteområda og anleggsarbeidet vert realisert innanfor grenseverdiane i T-1442.
- e) Takvatn og overvatn på tomta skal førast via sandfang til drenering i grunnen. Sandfanget skal ha overløp til kommunal ov-leidning.
- f) Leilegheitene og næringsareala skal knytast til fjernvarmeanlegget på Sunndalsøra. Vatn, avløp, fjernvarme og elektrisitet skal knytast til nærliggande, eksisterande anlegg.
- g) Balkongar med avstand på minimum 2,8 meter til bakken, kan utkragast inntil 2,5 meter ut over fortau og uteområde.
- h) Kvar bustad skal ha minimum 5 m² bodplass.
- i) Det skal opparbeidast, -eller kjøpast kommunale parkeringsplassar tilsvarande 1 stk per leilegheit og 1 stk. per 100 m² med næringsareal. Min. 3 % av parkeringsplassane skal vere HC-plassar tilpassa rørslehemma.
- j) Innanfor planen skal det opparbeidast minimum 40 plassar for sykkelparkering.
- k) Bygningane skal utformast med ein arkitektonisk kvalitet, som fører til at prosjektet bidrar til dei målsettingane Sunndal har formulert i kommuneplanens samfunnsdel.
- l) Igangsetjingsløyve til bustader og næringsbygg kan ikkje gjevast før vilkåra i plan- og bygningslova § 27-2 og forureiningsforskrifta del 4 er oppfylte.
- m) Avkøyrslar til offentleg veg kan opparbeidast der dei er viste med symbol i kartet, og med utforming og frisktsoner i samsvar med vegnormalane. Avkøyrslene skal ha køyrebanebreidde på minimum 5 meter, og R=2 mot offentleg veg. Plasseringa av avkøyrslene kan sideforskyvast inntil 5 meter til kvar side for det viste avkøyrsel-symbolet i kartet.

3 FØRESEGNER FOR AREALFORMÅL

3.1 BYGNINGAR OG ANLEGG (§12-5 NR. 1)

3.1.1 BUSTAD/FORRETNING/KONTOR (B/F/K)

- a) Innanfor B/F/K skal det etablerast parkeringsplassar, næringsareal, leilegheiter, felles uteareal, parkering, bodar, gangveggar og sykkelparkering innanfor.
- b) Innanfor B/F/K samla er minimum/maksimum m² -BRA = 5 000/12 000 (NS 3940) inkludert parkering.
- c) Terrassar og balkongar skal reknast som uteareal, og ha storleik på minimum 10 % av BRA til kvar leilegheit.
- d) 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.
- e) Mellom bygg innanfor B/F/K kan det etablerast gangbru i 2. etasje.
- f) Fasadane skal ha eit variert uttrykk, og utformast i materialar som tre, tegl, stål og puss.
- g) 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.
- h) Eventuelle nedbygde HC-parkeringsplassar ved HVPU-bustaden, skal erstattast med nye plassar.
- ~~i) Uteopphaldsareal tilsvarande 10 % av BRA for leilegheitene skal utformast som samlingsstad for alle aldrar.~~
- j) 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.
- k) Inngangs-sonene mot offentleg gate skal trekkast inn minimum 1 meter ved inngangsdører.
- l) Innanfor B/F/K skal 1. etasje mot Mongstugata og Auragata nyttast 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.

3.1.2 ANNA NÆRING (ANÆ), ENERGIANLEGG (EA) og RENOVASJON (RA)

- a) ANÆ og EA viser areal for næringsbygg og trafo med maksimal gesimshøgde på kote 16.
- b) Rundt trafo er det byggegrense på 5 meter.
- c) RA viser areal til renovasjonspunkt.

3.2.1 LEIKEPlass, f_LEK

- a) f_LEK skal ha universell utforming, og skal opparbeidast med sitteplassar og fleire aktivitetismulegheiter for ulike aldersgrupper.

3.3 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§12-5 NR. 2)

3.3.2 FORTAU, FO

- a) o_FO1 viser areal til fortau, med minimum 2 meters breidde frå eksisterande vegkant mot Jonas Reins gate, og 3 meter mot Auragata og Mongstugata. Fortau skal ha universell utforming, med ledelinjer og asfalt, sidefall på maksimalt 2 %, og maksimal stigning på 5 %.

3.4 GRØNSTRUKTUR (§ 12-5 NR. 3)

- a) Innanfor VS skal det etablerast vegetasjon som reduserer innsynet til tomta frå Jonas Reinsgate.

4 REKKEFØLGJEKRAV I PLANEN

- a) Utbygger skal i samråd med kommunen og Telenor finne ny midlertidig eller varig plassering for telefonkiosken som står på tomta, før det kan gjevast igangsetjingsløyve.
- b) Detaljert utomhusplan skal følgje byggesøknad og godkjennast før det vert gjeve igangsetjingsløyve. Utomhusplan skal vise planlagd arrondering på uteområda, leikeplassar og uteareal, **avkøyrslar, parkering på grunnen**, samt fall mot sandfangkum på tomta, sjå 2 e).
- c) Leikeplass og fortau skal vere opparbeida i samsvar med utomhusplan før det vert gjeve bruksløyve til leilegheiter.

6 FØRESEGNER TIL BESTEMMELSEOMRÅDE

- a) Innanfor BST1 kan maksimal gesimshøgd ligge **20,5 meter** over arrondert terreng. Innanfor BST2 kan maksimal gesimshøgd ligge **17 meter** over arrondert terreng.