

SØKNAD OM PLANENDRING

ETTER FORENKLA PROSESS, JF. PLAN OG BYGNINGSLOVA § 12-14, 2. LEDD
20200200, detaljregulering for Mongstukvartalet på Sunndalsøra



Utarbeida av:	3Dsmia v/ Åse Bergset	post@3dsmia.no Tel: 99 57 89 22	Haugaslettvegen 45, 6686 Valsøybotn
Forslagsstillar:	Mongstu Eiendom AS, v/ Torbjørn Torske	tt@ttprosjekt.no 90859389	Auragata 3, 6600 Sunndalsøra
Arkitekt (bygg/situasjonsplan)	Georg Øye Arkitektkontor AS v/ Georg Øye	georg@goark.no 90 04 23 57	Svartvassvegen 2, 6650 Surnadal

Dokument i denne søknaden	Dato
Søknad om reguleringsendring (dette dokumentet)	14.12.2023
Revidert plankart	14.12.2023
Reviderte føresegner	14.12.2023

INNHALD

1.	Bakgrunn, og årsak til søknaden	1
2.	Gjennomgang av endringane	2
2.1	Endringar i arealdisponering på plankartet.....	2
2.1.1	Endringar i føresegnene relatert til plankartet.....	2
2.2	Endringar innanfor B/F/K.....	3
2.2.1	Endringar i føresegner relatert til B/F/K.....	3
3.	Verknader av endringane og oppsummering	3

1. BAKGRUNN, OG ÅRSÅK TIL SØKNADEN

På vegne av Mongstu Eiendom AS, søker vi med dette om reguleringsendring etter forenkla prosess for planen med ID 2020200, som var vedteken i Sunndal kommunestyre 21.09.2022 i sak 56/22.

Utbygger ønskjer mellom anna å utvide passasjen mellom leilegheitsbygga, sidan større avstand skapar betre lysforhold i leilegheitene rundt passasjen. Utvidinga har også fordelar med tanke på branntryggleik.

Etter at nemnde reguleringsplan for leilegheitsbygga i Mongstukvartalet var godkjend i 2022, har Mongstu Eiendom AS fått utarbeida detaljerte planar for leilegheitsbygga, og innhenta prisar frå entreprenør. Prisane ligg dessverre høgt over det ein kan forvente å få dekkja inn på Sunndalsøra.

Det er spesielt parkeringskjellaren under grunnen som medfører urovekkande kostnader. Byggeareala ligg inntil, - og over mykje eksisterande infrastruktur og installasjonar som skal bestå. Dette resulterer i kompliserande anleggsprosessar med store kostnader, og prosjektet er ikkje økonomisk berekraftig i si noverande form.

Vi meiner at endringa har positive konsekvensar for prosjektet, men også for naboane i Jonas Reins gate. Desse verknadane er lista i kapittel 3.

2. GJENNOMGANG AV ENDRINGANE

Mongstu Eiendom AS ønskjer å flytte parkeringa til leilegheitene opp på grunnen, men behalde etasjane over grunnen. Dermed vert det ein etasje mindre med leilegheiter i forhold til det som var vist i vedteken plan. Og parkeringsareal, boder og næringsareal er flytta opp ein etasje i forhold til det som var vist i vedteken reguleringsplan.

Når parkeringa kjem oppe på grunnen, er det ikkje lenger behov for rampe til parkeringskjellar. Mongstu Eiendom AS ønskjer å etablere ei innkøyring til parkeringsarealet (i etappe 2) frå Auragata, - og at innkøyringa skal vere felles for parkeringshuset, parkeringsplassen (ute) og for PU-bustadane. Så er det planlagt ei innkøyring (til etappe 1) frå Jonas Reins gate som vist på vedlagde plankart.

I tillegg er passasjen mellom bygga utvida. I dei neste avsnitta gjennomgår vi detaljane i endringane som denne søknaden omhandlar.

2.1 ENDRINGAR I AREALDISPONERING PÅ PLANKARTET

Tilkomst til parkeringsareala (på gateplan) er viste på vedlagde plankart. Tilkomstane har breidde på 5 meter, slik at trafikken ut og inn av kjellaren kan flyte godt, -utan å sperre trafikken i Auragata og Jonas Reins gate.

Mot Auragata er plangrensa utvida litt, for å vise tilkomsten til parkering, eksisterande fortau langs Auragata og eksisterande rabattar innanfor frisktsona. Denne avkøyrsla gir tilkomst til parkeringsplassen på grunnen, og PU-bustadane i tillegg til parkeringshuset.

Utvidinga ligg delvis på kommunal eigedom (gnr./bnr. 51/543), og Mongstu Eiendom AS ønskjer å inngå ei avtale med kommunen, ved at PU-bustadane får tilgang til parkeringsplassen, -mot at avkøyrsla til parkeringsplassen og parkeringshuset ligg delvis på kommunal eigedom.

Areala, og endringane innanfor formålsgrensene vert då slik:

Formål (eksisterande /nytt)	Areal i gjeldande plan	Areal i denne søknaden	Arealendring
Vegareal (V)	117 m ²	127 m ²	10 m ²
Uteoppshaldsareal (f_UTE)	1 437 m ²	1 476 m ²	39 m ²
Fortau (o_FO)	216 m ²	246 m ²	30 m ²
Anna vegareal (AVG), inkl. snøopplag	54 m ²	167 m ²	113 m ²
Leilegheitsbygg B/F/K	1 879 m ²	1 806 m ²	-73 m ²
Anna næring (ANÆ)	161 m ²	161 m ²	-
Energianlegg (EA)	28 m ²	28 m ²	-
Renovasjonsanlegg (RA)	14 m ²	14 m ²	-
Parkering på grunnen (P)	454 m ²	502 m ²	48 m ²
Vegetasjonsskjerm (VS)	24 m ²	54 m ²	30 m ²
Planareal totalt	4 384 m²	4 581 m²	197 m²

2.1.1 Endringar i føresegnene relatert til plankartet

Endringane i føresegnene er viste med blå farge i vedlegg til søknaden. Dei viktigaste punkta er:

- Krava relatert til den tidlegare viste rampa går ut, og erstatta av: V1 og 2 er innkøyring til parkering i B/F/K 1, parkeringsplassen og PU-bustaden.
- I tillegg er B/F/K 1 redusert, og utnyttingsgraden justert (sjå under).
- Parkeringsplassen på grunnen er snudd/flytta sørover, og det er stilt krav om 20 p-plassar, inkludert 2 HC-plassar.

2.2 ENDRINGAR INNANFOR B/F/K

Parkeringskjellaren skal erstattast av parkering på gateplan, og næringsareala er flytta ein etasje opp, til 2. etasje. -Bortsett frå at føresegnene stiller krav om eit «utadretta» næringsareal på gateplan, på hjørnet mellom Mongstugata og Auragata.

Så er B/F/K 1 redusert noko mot nord, sidan avstanden mellom B/F/K 1 og 2 er utvida til 8 meter. Bakgrunnen for denne endringa, er at Mongstu Eiendom AS vil ha betre lysforhold i leilegheitene kring passasjen. Avstanden betrar også branntryggleiken. Det skal etablerast gangbru mellom B/F/K 1 og 2 i 2. etasje.

Føresegnene stiller krav om at næringsarealet på hjørnet mellom Mongstugata og Auragata skal ha minimum 50 % glasfasade, slik at det vert sikt inn i lokala for passerande på gata, og gjennomsyn inn til ute-serveringa sør om bygget. Dører inn i kaféen, og passasjen (mellom leilegheitsbygga) vil «opne opp» inn på tomta, -og invitere forbipasserande inn på næringsarealet ute og inne på gateplan.

Når parkeringskjellaren går ut ønskjer tiltakshavar også aksept for å kutte ein etasje med leilegheiter. Men talet på etasjar over grunnen, og byggehøgden frå gjeldande reguleringsplan er vidareført i denne søknaden om endring.

Prosjektet er ikkje byggemeldt, og dei eksakte arealdisponeringane innanfor B/F/K 1 og 2 er ikkje låste. Men i føresegnene er kravet til utnyttingsgrad redusert (sjå under).

2.2.1 Endringar i føresegner relatert til B/F/K

- Føresegnene stiller ikkje lenger krav om parkeringskjellar eller næring på bakkeplan, -bortsett frå krav om utadretta næring (kafé) på hjørnet mellom Auragata og Mongstugata med areal mellom 200 og 250 m². Vidare er det stilt krav til glas-fasade rundt kaféen.
- I føresegnene er angitt min./maks. samla bruksareal redusert til m²-BRA = 5 000/9 000 (tidlegare maks. 10 000)
- I gjeldande plan var det stilt krav om 1,5 parkeringsplassar per bustad over 70 m². Føresegnene stiller no krav om 1 parkeringsplass per bustad, uavhengig av storleik.
- Føresegnene opnar opp for å etablere ein gangpassasje mellom B/F/K 1 og 2 i 2. etasje.

3. VERKNADER AV ENDRINGANE OG OPPSUMMERING

Denne søknaden viser små endringar i formålsgrensene. Tilkomsten til parkeringsplassane i planen er endra i plankartet. Men ny avkøyrslé er vist ved ei eksisterande avkøyrslé, og over eksisterande kommunal parkeringsplass. Utvidinga av planarealet viser i stor grad dagens arealbruk.

Enkelte av bebruarane i Jonas Reins gate meinte tidlegare at reguleringsplanen for Mongstukvartalet tok for lite omsyn til naboane i sør. Dei kritiserte mellom anna at rampa til parkeringskjellaren kom opp i Jonas Reins gate, og ville skjermast mot trafikk og innsyn. I denne søknaden er rampa til kjellaren fjerna, og erstatta av innkøyring frå Auragata. Det er ei innkøyring til parkering også mot Jonas Reins gate, men den er no plassert heilt nord, og den får mindre trafikk enn den tidlegare planlagde rampa og parkeringsplassen.

I denne søknaden er vegetasjonsskjermen mellom Mongstukvartalet og Jonas Reins gate forlenga nordover, og dette skjermar bustadane sør om Mongstukvartalet ytterlegare mot innsyn.

Endringane i denne søknaden vil ikkje påverke gjennomføringa av planen forøvrig, og hovuddrammene for planen er vidareførte innanfor den omsøkte endringa. Endringane påverkar heller ikkje omsynet til viktige natur- eller friluftsområde. Derfor ber vi om at planendringa vert handsama i ein forenkla prosess jf. plan- og bygningslova §12-14, 2. ledd.