



Sunndal kommune

Plan-, miljø- og næringstjenesten

Deres ref.

Vår ref.

Saksbehandler

Dato

PLAN-19/00166-1

Berit Skjevling

21.01.2021

PLAN-19/00166

Sande, mindre endring av reguleringsplan, høring

Endring av utnyttelsesgrad

I dag er utnyttelsesgraden for boligtomter i reguleringsplan for Sande Øyagata Landstøvegen maksimalt 0,25 (25%). Dette vurderes som for lavt i forhold til dagen mål om fortetting i sentrumsnære områder.

Det foreslås det å øke utnyttelsesgraden til maks bebygd areal (BYA) 40 %. Dette samsvarer med de nyeste reguleringsplanene i området.

Minste uteoppholdsareal

For at fortetting ikke skal gå ut over muligheter for uteopphold ved boligene foreslås det tatt med bestemmelse som sikrer at uteoppholdsareal blir ivaretatt selv om man fortetter. Det foreslås derfor at det tas et minste uteoppholdsareal ved boliger samt at kvaliteten på uterom også skal vurderes. Momenter ved vurdering av utearealene er om de er store nok, lokalisering, sol/lys og miljømessige aspekter som støy.

Det foreslås at minste uteoppholdsareal (MUA) er 20% av bruksarealet for bebyggelse på en tomt, hvorav minst 50% skal ligge på bakkeplan. Uteoppholdsarealet skal være sikkert og egnet til lek og opphold ute.

Plassering i forhold til eksisterende bebyggelse og uteoppholdsareal

Det er også viktig hvordan tilbygg og nye bygg plasseres ved fortettingsprosjekter slik at det fortsatt blir tilgjengelige og gode uteområder for de som skal bo der. I fortetting med småhus bør nye volumer plasseres slik at åpne områder beholdes og får god kvalitet.

Nye boliger bør plasseres mellom eksisterende boliger slik at både nye og eksisterende boliger henvendelse både mot gate og hage. Dette prinsippet for fortetting bør følges i hele gateløpet. Byggelinje mot gate og sammenhengende grønne strukturer kan være svært viktig for uteoppholdsarealer og steds karakteren.

Postadresse

Besøksadresse

Telefon

Org.nr

E-post

876663392

Det foreslås derfor tatt med bestemmelse om at nye bolighus plasseres fortrinnsvis mellom eksisterende bolighus slik at åpne grøntdrag gjennom boligbebyggelsen beholdes mest mulig sammenhengende og slik at både nye og eksisterende boliger henvender seg både mot gate og hage.

Det foreslås også noen oppdateringer av bestemmelsene i forhold til dagens forhold.

Vedlegg

Vi har laget en samlet vurdering av utnyttelsesgraden i eldre reguleringsplaner på Sande som ligger vedlagt.

Vedlagt ligger også eksisterende reguleringsbestemmelser, og forslaget til nye.

Merknader

Eventuelle merknader til endringene sendes til Sunndal kommune innen . mars 2021.

Med hilsen

Berit Skjevling

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:

Kopi til: