



Arkivsak-dok. 21/00634-13
Saksbehandler Berit Skjevling

Saksgang	Møtedato	Saksnummer
Formannskapet	17.10.2024	61/24

Saksframlegg

Kommunedelplan for Sunndalsøra, endring av bestemmelsene, 1. gangs behandling og utsending på høring

Kommunedirektørens innstilling:

Formannskapet sender forslag til endring av bestemmelsene i kommunedelplan for Sunndalsøra ut på høring i henhold til plan- og bygningsloven § 11-7.

Saksopplysninger

Denne saken gjelder endring av bestemmelse nr. 0.4 om antall parkeringsplasser, nr. 1.2 om sentrumsformål og nr. 1.4.2 om rettsvirkning for Sunndal næringspark.

Bakgrunn

Det er kommet henvendelser i forbindelse med utbyggingsprosjekter at parkeringsnormen bør endres av hensyn til fortetting på Sunndalsøra.

Det er gjennomført et tettstedsutviklingsprosjekt med parkeringsanalyse som legges til grunn for gjennomgangen av parkeringsnormen i bestemmelsene i kommunedelplanen for Sunndalsøra.

Neste revisjon av kommuneplanens arealdel er planlagt oppstart neste år, og revisjon av hele planen vil ta tid. Parkeringsbestemmelsene for kommunedelplan for Sunndalsøra foreslås derfor revidert nå for å legge til rette for fortetting og god arealutnyttelse.

Gjeldende norm i kommunedelplan for Sunndalsøra

0.4 Parkering og frikjøp av parkeringsplasser, jfr. pbl § 11-9 nr. 5

a) Krav til antall parkeringsplasser:

Eneboliger, minimum 2 parkeringsplasser per boenhet

Tomannsbolig, minimum 2 parkeringsplasser per boenhet

Kjedehus/rekkehus, minimum 2 parkeringsplasser per boenhet
Leiligheter 70m² eller større, minimum 1,5 parkeringsplasser per boenhet
Leiligheter mindre enn 70m², minimum 1 parkeringsplass per boenhet
Kontor/tjenesteyting, minimum 1 parkeringsplass per 100m² BRA
Forretning, minimum 2 parkeringsplasser per 100m² BRA
Industri og lager, minimum 0,5 parkeringsplasser per 100m²
Oppstillingsplass for sykler og motorsykler kreves etter antatt behov

- b) I stedet for parkeringsplass på egen grunn eller på fellesareal skal det innbetales et beløp for hver manglende plass til kommunen for bygging av parkeringsanlegg. Beløpet fastsettes av kommunen. Satsen skal inngå i regulativet for byggesaksbehandling.
- c) Innenfor sentrumsområdet kan det innføres tidsbegrenset parkering på offentlig eller privat areal etter gjeldende regelverk.

Det skal ikke tas betaling for kommunale parkeringsplasser på Sunndalsøra.

Når det gjelder antall plasser for bevegelseshemmede vises det til byggteknisk forskrift.

Oppstart og innspill

Varsel om oppstart av endring av parkeringskravene i kommunedelplan for Sunndalsøra ble sendt til myndigheter og lokale instanser den 23.01.2024.

Det kom inn 3 innspill. Resyme av innspilla:

Statsforvaltaren 06.02.2024:

Viser blant annet til at utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer. Sykling og gåing og kollektivtrafikk blir prioriterte i byar og tettstader gjennom planlegging av heilskapeleg infrastruktur som er samanhengande, tilgjengeleg, attraktiv og trygg. Klimagassutslepp, kø, luftforureining og støy blir redusert ved å legge til rette for kollektivtransport, sykkel og gåing, effektiv arealbruk og avgrensa sentrumsområde og tettsteder.

Å bruke mindre areal på parkering frigjer areal til andre føremål, og dempar utbyggingspresset på ubygde areal. Å frigjere offentlig areal vil også bidra til meir trivelege og betre framkomelege ferdelsårer for mjuke trafikkantar, og til eit meir attraktivt setrum.

Ein parkeringsanalyse bør identifisere aktuelle tiltak som grunnlag for nye funksjons- og rekkjefølgjekrav i kommunedelplanen.

Vi vil rå til at det vert gjennomført ei generell risiko- og sårbarheitsvurdering (ROS-analyse) for å avklare om planendringa medfører tryggleiks- eller beredskapsmessige konsekvensar.

Møre og Romsdal fylkeskommune 09.02.2024:

Parkeringsanalysen vil vere et godt kunnskapsgrunnlag for vidare arbeid med dette temaet.

Vi støttar forslaget om å redusere kravet til tal parkeringsplasser for byggeprosjekt i sentrum. Vi rår vidare til at kommunen utgreier bruk av maksimumsnorm, eller ein kombinasjon av minimums- og maksimumsnorm. Dette gir betre styring av arealbruken og hindrar overetablering av parkeringsplassar. For å sikre tilstrekkeleg tal sykkelparkingsplassar bør ei her innføre minimumsnorm, herunder talet på plassar som skal vere under tak.

Kommunen bør likevel vurdere om det er behov for differensiering mellom dei områda som ligg lengst unna sentrum og dei som ligg nærare.

Det er allereie eit godt utbygd sykkel- og gangvegnett på Sunndalsøra, og potensiale for meir gange og sykkel er stort, for eigedomar som ligg sentralt. En slik endring vil også vere i tråd med fylkesstrategi for samferdsel, så vel som nasjonale mål. Vi er derfor positive til forslaget.

Statens vegvesen

Ingen innspill.

Vurdering

Parkeringsanalyse for Sunndalsøra

Parkeringsanalyse datert juni 2024 som er utarbeidet i forbindelse med tettstedsutviklingsprosjektet ligger vedlagt. I analysen er det foretatt gjennomgang av overordnede føringer, kartlegging av dagens situasjon og gitt anbefalinger om framtidige løsninger og tiltak.

Oppsummering i rapporten

Sundalsøra er både et tettsted og sentrumsområde for de som bor i nærheten, og et kommune- og handelssenter for en større region. Derfor er det ekstra viktig å finne balansen mellom fotgjengervernnlig og grønt sentrum, og tilstrekkelig med areal til parkering. For å få flest mulig til å bruke, handle og oppholde seg i sentrum må det både legges til rette for og styrke et trivelig og aktivt sentrum folk trives i, òg en oversiktlig og god parkeringsdekning. Registreringer viser at parkeringsdekningen i sentrum i dag er god. Dette støttes også opp av tellinger og tilbakemeldinger. Samtidig er det tydelig at parkeringen i sentrum kan optimaliseres; mye av parkeringen er lite tilgjengelig, dårlig merket og dårlig utnyttet, i tillegg til at parkering og tilhørende kjøreareal tar opp svært store arealer i sentrum. Det er derfor viktig å legge til rette for bedre parkering, ikke mer.

Anbefaling til parkeringsnorm bil

Det bør etablere nye parkeringsnormer som er mer i tråd med kommunens egne og overordnede ambisjoner og føringer for parkering og bilbruk. Parkeringsnormene bør være en blanding av minimums- og maksimumsnormer, og det bør etableres normer for både bil- og sykkelparkering. Det bør også etableres bestemmelser som begrenser utstrekningen av parkering på bakkeplan i sentrumsområdet.

For bil bør det etableres parkeringsnormer som både gir en mulighet for å etablere god og tilstrekkelig parkering, men som gir en viss fleksibilitet ved etablering av større boligkomplekser. Ettersom det er ønskelig for kommunen med etablering av parkeringsplasser i parkeringskjeller, og dette er prisdrivende for et byggeprosjekt, er det interessant å se på hvordan endring av parkeringsnormen kan bidra til å nå dette målet.

Arealformål	Beregningsgrunnlag	Parkeringsdekning
Bolig	Per boenhet	Min 1,5
Sentrumsområde		
Bolig	Per boenhet eller per 100 m2 BRA	Min 1
Kontor	100 m2 BRA	Maks 1
Forretning og tjenesteyting	100 m2 BRA	Maks 2

I de tilfeller det er nødvendig skal det rundes opp til nærmeste hele tall. Evt parkeringsareal skal ikke inngå i BRA for beregning av parkeringsdekning. For annen arealbruk må det utøves faglig skjønn på bakgrunn av bestemmelsene og retningslinjene. Anbefalingene her er generelle og gir forutsigbare rammer for utbygginger. I tillegg er det mulig å spesifisere for eksempel areal avsatt til gjesteparkering for boliger med fellesparkering. Anbefalingene er basert på at Sunndal kommune er en kommune som

fortsatt er avhengig av å legge til rette for bil, men det er ønske om å redusere antallet parkeringsplasser på sikt. Tilsvarende krav finner vi gode referanser på i for eksempel Rauma kommune, Oppdal kommune og litt større plasser, som Molde.

Forslaget til parkeringsdekning i sentrumsområdet gir rom for at ved etablering av mange mindre boliger, vil kravet til parkeringsdekning reduseres. For eksempel vil boligprosjekter med mange små enheter, der m² BRA delt på antall leiligheter blir 70 m², vil gi en parkeringsdekning på 0,7 biler per boenhet. Dette bør henge sammen med en strategi for kommunen rundt etablering av små boliger i sentrum, i kombinasjon med satsning på annen transport, som kollektivtrafikk og bildeleløsninger. Lavere parkeringsdekning enn 1 bil per boenhet bør ikke tillates utenfor sentrumsområdet.

I tillegg til normtall for antall parkeringsplasser bør det innføres begrensninger på etablering av parkeringsplasser i et definert sentrumsområde. Eksempler på dette kan være at kommunen kan godkjenne at plassene helt eller delvis blir anlagt i rimelig nærhet utenfor egen eiendom, forutsatt at det er tinglyst avtale på leieforholdet. Ved utbygging til kontorformål kan maksimalt 20% av tomtearealet benyttes til parkering på terrengnivå. Ved utbygging til forretningsformål, herunder handels- og servicevirksomheter, kan maksimalt 25% av tomtearealet benyttes til parkering på terrengnivå. Bestemmelsen gjelder ikke utbygging med færre enn 10 parkeringsplasser. I tillegg vil vi anbefale en bestemmelse om at det ikke tillates etablert boliger eller garasjer i første etasje i sentrumsbebyggelsen, og at fasade mot gate skal ha en åpen karakter i 1. etasje.

Parkeringsnorm sykkel

Sett ut ifra kommunes ønskede satsing på sykkel bør man også ha en sykkelparkeringsnorm som gjenspeiler dette. Det burde derfor være konkrete bestemmelser knyttet til krav til antall parkeringsplasser for sykler både i kommunen generelt og på Sunndalsøra. I tillegg til sykkelparkering for boliger, bør det sikres sykkelparkering i forbindelse med forretningsvirksomhet, kontorarbeidsplasser og offentlige og private tjenester.

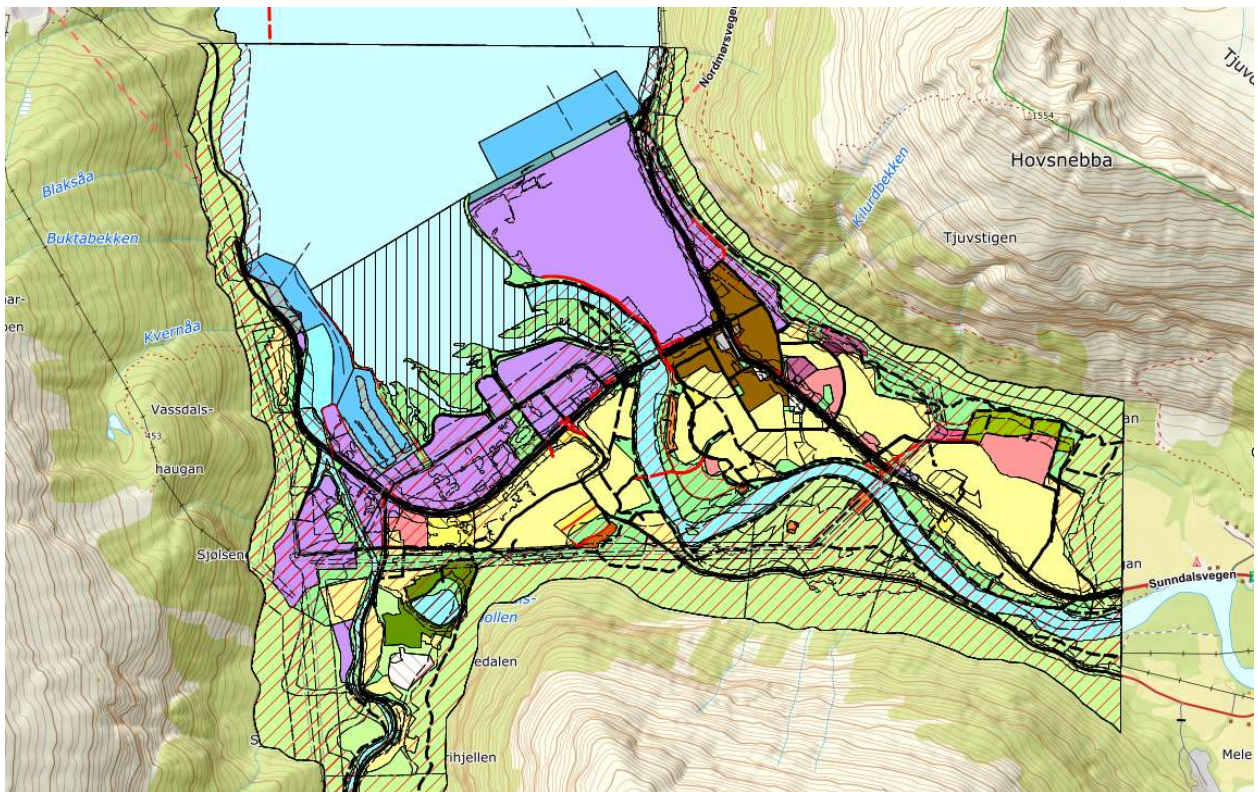
Arealformål	Beregningsgrunnlag	Parkeringsdekning
Bolig	Per 100 m ² BRA eller per boligenhet	Min 2
Kontor	100 m ² BRA	Min 1,5
Forretning og tjenesteyting	100 m ² BRA	Min 1,5

Endring av bestemmelsene i kommunedelplan Sunndalsøra

På bakgrunn parkeringsanalysen foreslås det å endre parkeringskravene i bestemmelse nr. 0.4 i kommunedelplan for Sunndalsøra. Det tas med ny bestemmelse om sykkelparkering i punkt 0.4.1. Bestemmelsen til sentrumsformål suppleres med nytt punkt g) og k)

Kommunedelplan for Sunndalsøra gjelder hele tettstedet fra Sande til Tredal/Sjølseng/Litldalen inklusiv Håsøran. Parkeringsnormen for hele området er derfor vurdert, og det er foretatt differensiering mellom sentrumsområdet og områdene rundt.

Parkeringsanalysen sier at frikjøp av parkeringsplasser er mest egnet i sentrumsområder hvor det er et insentiv til å bygge felles/offentlig parkeringsanlegg for å løse parkeringsbehovet. I boligfeltene utenfor sentrum er det ikke så mange felles/offentlige parkeringsanlegg eller aktuelt å bygge slike anlegg så der vil frikjøpsordningen derfor ikke så lett kunne løse parkeringsbehovet. De bør løse sitt parkeringsbehov på egen tomt uten frikjøp. Det foreslås derfor å endre punktet om mulighet for frikjøp til å avgrenses til sentrumsområdet i kommunedelplanen.



Figur 1 Kommunedelplan for Sunndalsøra. Sentrumsformål er vist med brun farge. Sentrumsformål omfatter bolig, forretning, kontor etc. i Sunndalsøra sentrum. For sentrumsområdet angis krav om minimum 1 plass per boenhet eller per 100m² bruksareal. Utenom sentrum angis det krav om minimum 1,5 plass per boenhet. Det tas med krav om sykkelparkering i både sentrum og utenfor.

Næringsarealer

Parkeringsanalysen foreslår maksimumsgrense på 1 parkeringsplass per 100m² kontor og maks 2 per 100m² forretning og tjenesteyting. Parkeringsanalysen gjelder i hovedsak sentrum, og vi vurderer at dette kravet foreslås for sentrumsområdet hvor det allerede er overdekning på parkering. Øvrig næringsarealer utenfor sentrumsområdet bør få et annet krav.

Når det gjelder næringsarealene utenfor sentrum (lilla arealer på kartet over) så har det lenge vært snakk om å lempe på kravet til antall parkeringsplasser i næringsområdene for å bidra til god arealutnyttelse og unngå at det brukes mer areal på parkering enn det er behov for. Det foreslås derfor å senke kravet til antall parkeringsplasser i næringsområdene, slik at bedriftene selv kan velge å utnytte arealene til næringsbebyggelse og parkering tilpasset sine behov.

På Sunndal næringspark er kravet i dag minimum 1 parkeringsplass pr. 30 m² forretningsareal, 1 parkeringsplass pr. 100 m² kontorareal og 1 parkeringsplass pr. 100 m² for industriareal. Spesielt kravet til forretningsareal er veldig høyt. Det kan medføre at det anlegges større parkeringsarealer enn det er behov for. Det vurderes derfor som bedre og mer fleksibelt å ikke sette et strengt minimumskrav til parkering i næringsområdene. Heller gi muligheter for at bedriftene kan tilpasses parkering etter behov og gi mulighet for å prioritere fortetting. I eldre bestemmelser er det også uklart om hvilken type areal (tomteareal, BYA eller BRA) som beregningen tar utgangspunkt i.

Vi har vurdert to mulige alternativer. Det første er alternativet er å angi en mer åpen bestemmelse til næringsarealene utenom sentrum om at parkering tilpasses etter bedriftenes behov og hensyn til god arealutnyttelse. Det andre er å angi minimum 1 parkeringsplass per 100 m² BRA for industri, forretning, kontor og minimum 1 per 200m² BRA for lager. Av disse vil vi anbefale det første alternativet da dette gir best mulighet for tilpassing til den enkelte bedrifters behov og muligheter for god arealutnyttelse.

Forslag til endringer avmerket med rødt

På bakgrunn parkeringsanalysen foreslås det å endre parkeringskravene i kommunedelplan for Sunndalsøra som følgende (endret/nytt er vist med rødt):

0.4 Parkering og frikjøp av parkeringsplasser, jfr. pbl § 11-9 nr. 5

- a) Krav til antall parkeringsplasser
 - a) Boliger i arealer vist til sentrumsformål, minimum 1 parkeringsplass per boenhet eller per 100m² BRA
 - b) Boliger utenom arealer vist til sentrumsformål, minimum 1,5 parkeringsplasser per boenhet
 - c) Forretning og tjenesteyting i arealer vist til sentrumsformål, maksimum 2 parkeringsplasser per 100m² BRA
 - d) Kontor i arealer vist til sentrumsformål, maksimum 1 parkeringsplass per 100m² BRA
 - e) Næringsarealer utenom arealer vist til sentrumsformål, parkering tilpasses etter bedriftenes behov og hensyn til god arealutnyttelse.
- f) I stedet for parkeringsplass på egen grunn eller på fellesareal i sentrumsområdet skal det innbetales et beløp for hver manglende plass til kommunen for bygging av parkeringsanlegg. Beløpet fastsettes av kommunen.
- g) Innenfor sentrumsområdet kan det innføres tidsbegrenset parkering på offentlig eller privat areal etter gjeldende regelverk.
- h) Det skal ikke tas betaling for kommunale parkeringsplasser på Sunndalsøra.

Når det gjelder antall plasser for bevegelseshemmede vises det til byggteknisk forskrift.

I de tilfeller det er nødvendig skal det rundes opp til nærmeste hele tall. Evt. parkeringsareal skal ikke inngå i BRA for beregning av parkeringsdekning. For annen arealbruk må det utøves faglig skjønn på bakgrunn av bestemmelsene.

0.4.1 Sykkelparkering

- a) Krav til antall sykkelparkeringer:
 - Boliger, minimum 2 sykkelplasser per boenhet
 - Kontor, minimum 1,5 sykkelplasser per 100m² BRA
 - Forretning og tjenesteyting, minimum 1,5 sykkelplasser per 100m² BRA
- b) Minst 50% av sykkelplassene skal være under tak

1.2 Sentrumsformål, signaturen BS

- a) Sentrumsformål innbefatter forretninger, tjenesteyting, boligbebyggelse, kontor, hotell/overnatting, bevertning, grøntarealer, torg, kjøre-, gang-, sykkelveger og parkering.
- b) Oppføring, fradeling eller bortfesting til ny sentrumsbebyggelse kan ikke finne sted før området inngår i godkjent detaljregulering eller områdereguleringsplan.
- c) Reguleringsplan skal definere rammer for helhetlig utforming av byrom, bebyggelsesstruktur og trafikk løsninger. Stedskarakter, kvalitet i materialer, utforming og gode helhetsløsninger vektlegges.
- d) Ny bebyggelse plasseres langs gateløp og plassrom slik at de bygger opp om en bymessig kvartalsstruktur.
- e) For god arealutnyttelse skal ny større sentrumsbebyggelse være fleretasjes bygg med minimum gesimshøyde 7 meter.
- f) Minste uteoppholdsareal (MUA) skal være min 20% av bruksarealet for boligbebyggelse på en tomt, hvorav minst 50% skal ligge på bakkeplan. Uteoppholdsarealet skal være sikkert og egnet til lek og opphold ute.
- g) Det tillates ikke anlagt større garasjeanlegg i 1.etasje av hensyn til utvikling av et levende og attraktivt sentrum. For nye større byggeprosjekter skal parkering fortrinnsvis plasseres i kjeller/under bakken.
- h) I nye flerleilighetsbygg skal boenheter være tilgjengelige for personer med funksjonsnedsettelse.
- i) Innenfor støysoner kreves støyfaglig utredning før utbygging av nye boliger.
- j) Innenfor områder omfattet av faresoner ras og skredfare er det ikke tillatt med ny bebyggelse for personopphold eller utviding av slik bebyggelse uten skredfaglig vurdering og dokumentasjon av sikkerhet i henhold til bestemmelsene i teknisk forskrift.
- k) Av hensyn til miljøet i sentrum skal fasader mot gate ha en åpen karakter med dører og vinduer.

Forholdet til eldre reguleringsplaner

I plan- og bygningsloven § 1-6 går ny plan ved eventuell motstrid foran eldre plan. Dette betyr at ny vedtatt arealplan går foran eldre vedtatte arealplaner.

Dette gjenspeiles i bestemmelsene til kommunedelplanen for Sunndalsøra hvor det står at vedtatt kommunedelplan gjelder foran eldre regulerings- og bebyggelsesplaner der ikke annet er bestemt.

Ved vedtak av revidert ny parkeringsnorm i kommuneplanens arealdel, vil dette dermed gjelde foran eldre parkeringsnormer angitt i eldre reguleringsplaner der det er motstrid.

Sunndal næringspark

For Sunndal næringspark ble det i kommunedelplanen vedtatt en bestemmelse om at reguleringsplan for Sunndal næringspark planid. 20130210 skal fortsatt være gjeldende for området foran kommunedelplanen. For at ny revidert parkeringsnorm i kommunedelplanen også skal gjelde for Sunndal næringspark, må det derfor angis i denne bestemmelsen at ny parkeringsnorm skal gjelde foran den angitte reguleringsplanen.

1.4.2 Næringsbebyggelse, signaturen BN_17 – BN_19

Reguleringsplan for Håsøran – endring for Sunndal næringspark planid. 20130210 med bestemmelser skal fortsatt være gjeldende for området foran kommunedelplanen. Punkt 0.4 og 0.4.1 om parkering i kommunedelplanen skal allikevel gjelde foran Reguleringsplan for Håsøran – endring for Sunndal næringspark planid. 20130210

ROS

Statsforvaltaren rår til at det blir gjennomført en risiko- og sårbarhetsvurdering for å avklare om planendringa medfører tryggleiks- eller beredskapsmessige konsekvenser.

Endringen har ikke virkning knyttet til naturfarer. Tema som er aktuelle å vurdere i denne sammenhengen er trafiksikkerhet og framkommelighet for ulike trafikanter.

Parkeringskravene er vurdert på bakgrunn av analyse av dagens situasjon. Parkeringsanalysen viser overdekning av parkeringsplasser i sentrumsområdet i dag og at det er behov og rom for en mer restriktiv parkeringsnorm. Sambruk av parkeringsplasser videreføres, plassene oppmerkes og skiltes bedre for god utnyttelse og det skal sikres gode gangforbindelser og sykkel fasiliteter. Dette vil skape et mer oversiktlig og trygt sentrum for ulike trafikanter og bedre rom for myke trafikanter og sentrumsliv.

Utenom selve sentrumskjernen angis minimum 1,5 parkeringsplass per boenhet. Dette vurderes som en god norm for både eneboliger og leiligheter. Ved enebolig med en boenhet rundes det opp til 2 som tilsvarer normen for eneboliger i dag. Ved flere boenheter blir det tillagt 1,5 plasser per boenhet. Dette vurderes som et godt antall for å sikre god framkommelighet i boliggate uten parkerte biler. Det er viktig at dette ivaretas ved fortetting og ombygging av eneboliger til hybler og leiligheter i boligfeltene, slik at de ivaretar parkering på egen tomt og ikke parkerer ute i gater og hindrer framkommeligheten.

Vedlegg

449940Bestemmelser med forslag til endringer

449941Parkeringsanalyse

449942Kommunedelplan Sunndalsøra 2015-2025 Bestemmelser vedtatt 02.09.2015