



Arkivsak-dok. 25/01906-37
Saksbehandler Berit Skjevling

Saksgang	Møtedato	Saksnummer
Kommunestyret	06.05.2026	27/26

Saksframlegg

Detaljregulering for helsetun- og kirkeområdet, sluttbehandling

Kommunedirektørens innstilling:

Sunndal kommunestyre vedtar detaljregulering for helsetun- og kirkeområdet planid. 20250610 vist på plankart og bestemmelser revidert etter høring.

Denne planen vil erstatte tidligere plan for området med planid. 20060400 som oppheves.

Vedtaket er fattet i med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12.

Saksopplysninger

Den gamle planen må endres fordi det skal bygges nytt helsehus med en annen bygningsplassering. Det er behov for å endre den gamle planen i forhold til nye behov, nye hensyn og ny planlov.

Planforslaget ble første gangs behandlet i Sunndal formannskap den 02.10.2025. Formannskapet vedtok å legge forslag til detaljregulering for helsetun- og kirkeområdet planid. 20250610 ut til høring og offentlig ettersyn i henhold til plan- og bygningsloven § 12-10.

Forslaget ble sendt på høring og offentlig ettersyn 02.10.2025 – 13.11.2025. Merknader i høringen av planen er referert og vurdert i kapittel 8 i vedlagte planbeskrivelse.

Underveis i høringen har vi hatt dialog med kirkevergen i Sunndal og Statsforvalteren i Vestfold og Telemark som har særskilt ansvar for kirkegårder, om tilpasninger med hensyn til kirkegården og kulturminner.

Vi har også hatt dialog med kulturminnemyndighetene om gjennomføring av arkeologisk registrering og påfølgende krav om arkeologisk utgraving.

Ved den arkeologiske registreringen ble det gjort funn som medfører at det må foretas arkeologisk utgraving av Vitenskapsmuseet.

I brev mottatt 27.04 2026 spesifiserer kulturminnemyndighetene hvilken bestemmelse og område som må avmerkes i planen for at den kan vedtas. Myndighetene stilte også krav om at planen må vedtas med den angitte bestemmelse før den arkeologiske utgravingen kan gjennomføres.

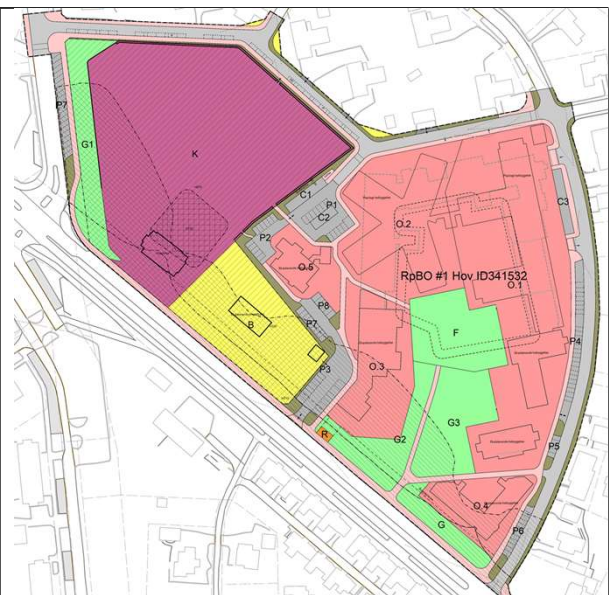
På denne bakgrunn fremmes reguleringsplanen til sluttbehandling direkte i kommunestyret den 6. mai. Byggeprosjektet for nye Sunndal helsetun med riving av gamle bygg som skal fjernes skal starte opp 2. august og det er viktig at den arkeologiske utgravingen blir gjennomført før da.

Vurdering

Etter høringer og drøftinger er det kommet fram til løsninger som ivaretar behov for blant annet parkering, carporter, forbindelser for myke trafikanter, siktsoner og hensynet til kirkegårdsmur og kulturmiljø.



Figur 1 Reguleringsplan for helsetun- og kirkeområdet vedtatt 19.04.2006



Figur 2 Forslag til ny plan. Det er blant annet tatt med sammenhengende nett for myke trafikanter (vist med rosa farge). Området for helsetunet (rød farge) er justert i henhold til planlagt ny bebyggelse.

Hensyn til kirkegård og kulturmiljø

Avstand til kirkegårdsmur er ivarettatt med buffersone på min. 2 meter bredde mellom carport og kirkegårdsmur, og 1-1,5 meter bredde med gress mellom fortau og kirkegårdsmur mot Prestvegen.

Utforming av fasader, material- og fargebruk på nye bygg må ta hensyn til og underordne seg nærliggende kulturmiljø med kirka og presteboligen slik at kulturmiljøets verdi ikke svekkes. Det er tatt med bestemmelser om dette ifølge merknader fra kirka og kulturminnemyndighet.

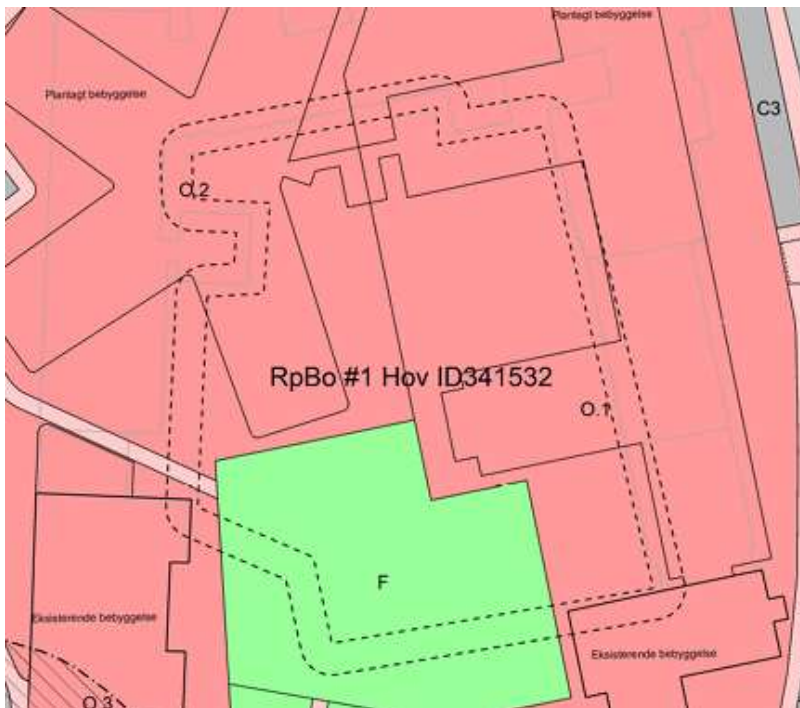
Arkeologi

Kommunen søkte sist høst om å få gjennomført påkrevd arkeologisk registrering så snart som mulig eller at reguleringsplanen kunne bli vedtatt med krav om at arkeologiske registreringer ble gjennomført før utbyggingen settes i verk. Vi fikk avslag på dette fra kulturminnemyndighetene. Siden dette er et samfunnskritisk prosjekt fikk vi lovnad på at dette skulle bli prioritert så snart forholda tillot det i 2026.

De arkeologiske registreringene har blitt gjennomført nå i mars-april i år. Det ble gjort funn som må videre utgraves av Vitenskapsmuseet i Trondheim. Kommunen har søkt om at dette startes opp så raskt som mulig slik at byggeprosjektet som skal starte opp i august vil gå som planlagt. For at den arkeologiske utgravingen skal starte opp må reguleringsplana vedtas.

I brev datert 27.04 2026 spesifiserer kulturminnemyndighetene at følgende bestemmelse og området må avmerkes i planen for at den kan vedtas:

Før iverksetting av tiltak i medhold av planen, skal det gjennomføres ei arkeologisk utgraving av de automatisk freda kulturminna, ID 341632, som er merka som område for føresegn rpBO #1 Hov ID 341632 , i plankartet. Det skal tas kontakt med fylkeskommunen i god tid før tiltaket skal settes i gang slik at omfanget av granskinga kan fastsettes. Granskinga bekostes av tiltakshaver, jf. Kulturminneloven § 10.



Figur 3 Utsnitt av plankartet med bestemmelsesområde RpBO #1 Hov ID341532 er vist med tekst, og arealet er omrammet med sorte stiplede linjer.

Trafikksikkerhet

I dag mangler det fortau og gode gangforbindelser flere steder. Det reguleres inn sammenhengende forbindelser med fortau og gangveger rundt hele kvartalet ned mot sentrum og inn til parken. Det tas med bestemmelser som sikrer god framkommelighet og universell utforming. Det reguleres inn siktsoner ved kryssinger.

Nett for myke trafikanter er nærmere beskrevet i kap. 7.1 i planbeskrivelsen, sikt i kap. 7.6, avkjørsler i kap 7.7 og gående og syklende langs Sundalsvegen i kap. 7.8.

Helsetunparken

Regulering og utvikling av helsetunparken er nærmere beskrevet i kap. 7.9 i planbeskrivelsen. Det reguleres inn et eget område i parken for utvikling av felles leke- og møteplass/ aktivitetsområde som skal utformes som et attraktivt uteområde for alle, både beboere, besøkende og befolkningen ellers.

Prestvegen

Kommunen har fått henvendelse om at mange føler det utrygt å gå i gata og ønsker trygge gangveger og gangfelt. I dag kan man gå oppå grøntrabatten langs Prestvegen men den er ikke universelt utformet og kan ikke brøytes. I dag parkeres det også delvis oppå grøntrabatten mot kirkegårdsmuren. Det er behov for å få en ryddig løsning for alle trafikantene.

Det foreslås derfor at det anlegges et fortau langs gata med minimum 2,5 meters bredde slik at det kan brøytes om vinteren. For at det skal bli plass til både fortau, langsgående parkering og kjørefelt ifølge kravene må derfor gata bli envegskjørt.

Hvilken side av gata fortauet skal anlegges på er vurdert. På nordsiden av gata er det vanskelig å anlegge et bredt nok fortau her pga en høy mur, smalt areal mot eiendomsgrense og plassering av lyktestolper. Fortauet foreslås derfor på sydsiden av Prestvegen hvor det ligger bedre til rette for fortau med mer plass.

Kjøreretning i envegskjørt gate i Prestvegen kan være fra vest mot øst eller omvendt. Trafikkregulering av vegen styres av veglova med skiltplan og ikke reguleringsplan. Dette er likevel vurdert i planen fordi det har betydning for siktsoner. Løsning for Prestvegen er nærmere beskrevet i kap. 7.2 i planbeskrivelsen.

Parkering

Det er planlagt for parkeringsplasser og carporter i området. Der parkeringsplasser ligger ut mot offentlig veg er de regulert inn. I tillegg kan parkeringsplasser anlegges inne på arealet regulert til offentlig bebyggelse. Parkering er nærmere beskrevet i kap. 7.4 i planbeskrivelsen.

ROS-analyse

Risiko- og sårbarhet for aktuelle forhold i planområdet er gjennomgått i kap. 6 i planbeskrivelsen

Innspill og merknader

Det er kommet omfattende innspill og merknader fra myndighetene. Fra naboer har det kommet innspill/merknader fra Sunndal kirkelige fellesråd og kirkevergen. Det har det ikke kommet merknader fra andre naboer. For vurdering av innspilla vises det til kap. 5 i planbeskrivelsen, og merknadene er vurdert i kap. 8 i planbeskrivelsen.

Vedlegg

- 525604Saksframlegg 1.gangs behandling
- 525605Vedtak 1. gangs behandling
- 525606Høringsbrev 02.10.2025
- 5256071. Merknad fra Sunndal kirkelige fellesråd 20.10.2025
- 5256082. Merknad fra Mattilsynet 03.11.2025
- 5256093. Merknad fra NVE 06.11.2025
- 5256104. Merknad fra Statsforvaltaren i Møre og Romsdal 11.11.2025
- 5256115. Merknad fra Møre og Romsdal fylkeskommune 13.11.2025
- 5256126. Merknad fra Statens vegvesen 17.11.2025
- 5256137a. Merknad fra kulturminnemyndighet datert 27.04.2026
- 5256147b. Kartvedlegg fra kulturminnemyndighet datert 27.04.2026
- 526117Planbeskrivelse med ROS-analyse, revidert etter 2 høringer, til sluttbehandling
- 526119Reguleringsbestemmelser revidert etter høringer
- 526120Plankart med tittelfelt revidert etter høring