



Saksprotokoll

Arkivsak-dok. 19/01652
Saksbehandler Berit Skjevling

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Formannskapet	30.10.2019	12/19

Detaljregulering for Sande, del av Langslågata 10 , gnr. 48, bnr. 2 og del av gnr. 48, bnr. 1, 1. gangs behandling

Formannskapet 2019 - 2023 har behandlet saken i møte 30.10.2019 sak 12/19

Møtebehandling

Planlegger Berit Skjevling orienterte innledningsvis.

Innstillingen ble vedtatt med 8 stemmer mot 3 stemmer.

Formannskapets vedtak

Formannskapet legger forslag til detaljreguleringsplan for Sande, del av Langslågata 10, gnr. 48, bnr. 2 og del av gnr. 48, bnr. 1 ut til høring og offentlig ettersyn i henhold til plan- og bygningslovens bestemmelser § 12-10.

Det tas forbehold om at dersom enkelte tema må utredes mer må dette bekostes av privat forslagsstiller.

Arkivsak-dok.	19/01652-5
Saksbehandler	Berit Skjevling

Saksgang	Møtedato
Formannskapet	30.10.2019

Saksframlegg

Detaljregulering for Sande, del av Langslågata 10 , gnr. 48, bnr. 2 og del av gnr. 48, bnr. 1, 1. gangs behandling

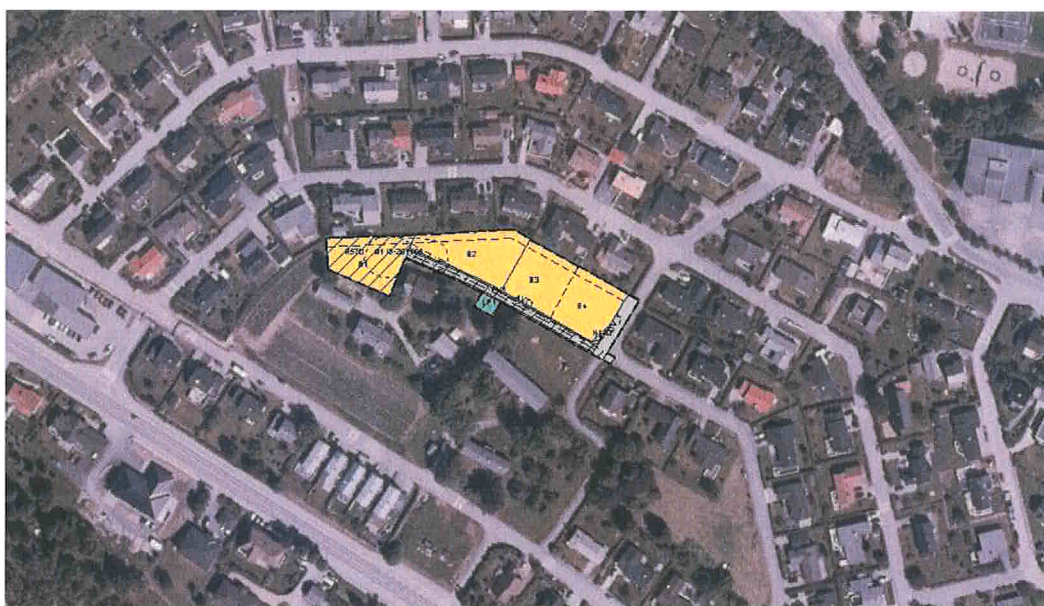
Kommunedirektørens innstilling:

Formannskapet legger forslag til detaljreguleringsplan for Sande, del av Langslågata 10, gnr. 48, bnr. 2 og del av gnr. 48, bnr. 1 ut til høring og offentlig ettersyn i henhold til plan- og bygningslovens bestemmelser § 12-10.

Det tas forbehold om at dersom enkelte tema må utredes mer må dette bekostes av privat forslagsstiller.

Saksopplysninger

Forslag til reguleringsplanen er utarbeidet av siv. Agric. Ola Fjøsne på vegne av grunneierne Gunnar Sande og Ole Sande. Planen viser regulering av 4 boligtomter i området mellom Sandegardene og eksisterende boligbebyggelse.

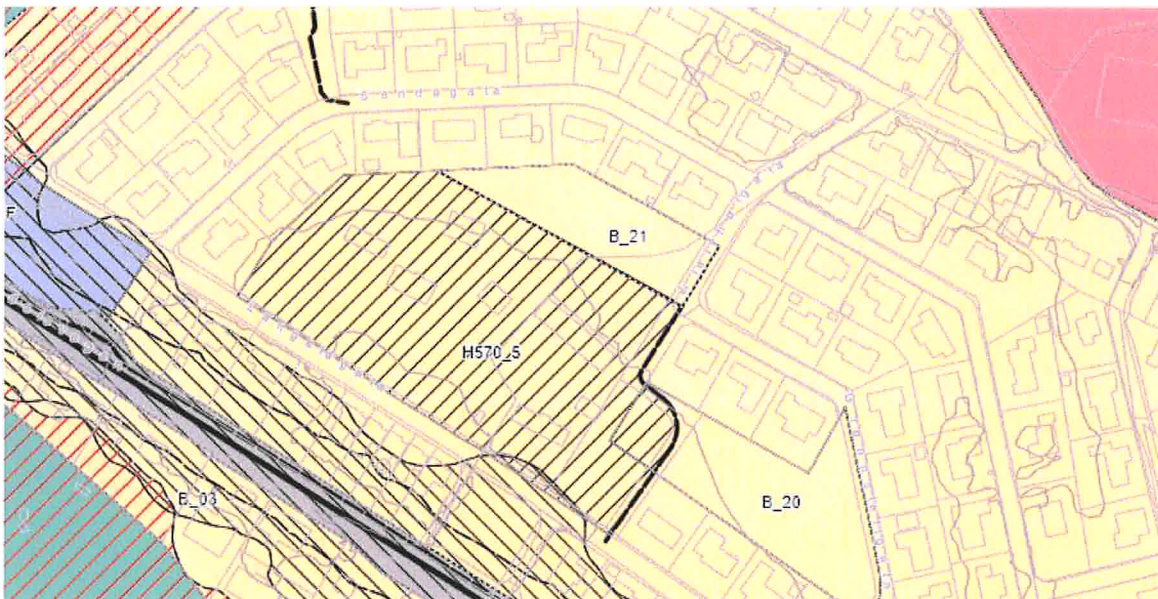


Vurdering

Det vises til vedlagte planbeskrivelse utarbeidet av konsulenten som gir en beskrivelse av planforslaget og virkningene for miljø og samfunn. Herunder gis en kort vurdering av sentrale punkt:

Dyrka mark

I kommunedelplan Sunndalsøra vedtatt 19.03.2002 ble det avsatt areal til ny boligbebyggelse felt B_21 i området nord for gardstunene på Sande. Dette ble videreført i kommunedelplan for Sunndalsøra vedtatt 02.09.2015. Bakgrunnen for dette var ønske om fortetting i sentrumsnære områder på Sunndalsøra.



Utsnitt av kommunedelplan Sunndalsøra vedtatt 02.09.2015

Avgjørelsen om å disponere dette området til boligbebyggelse er derfor tatt på overordnet plan. Matjorda skal imidlertid tas vare på og det tas derfor med i reguleringsbestemmelsene at den jorda som tas ut ved utbyggingen skal benyttes til jordforbedring av landbruksareal som nyttes til matproduksjon. Grunneier har avtale om salg av jord til gårdbruker som er potetprodusent på Grøa for nødvendig jordforbedring av jordareal for potetdyrking.

Tilgjengelighet

Området er flatt og ifølge TEK17 er det krav til trinnfri adkomst til bygninger med boenhet. Da er det også krav til at alle hovedfunksjoner skal ligge på inngangsplanet. Ny bebyggelse skal derfor bygges med trinnfri adkomst med både stue, kjøkken, bad og soverom på inngangsplanet i 1 etasje.

Det er fare for høy grunnvannstand i området og det kan ikke bygges kjeller uten at det er dokumentert at det er tilfredsstillende sikkerhet mot fare for vann i kjeller.

Utnyttelsesgrad

Når man tar verdifullt areal til utbygging kreves det at arealene blir utnyttet effektivt, samtidig må det sikres gode uteoppholdsarealer. Utnyttelsesgraden settes derfor til 40 % bebygd areal,

og totalt uteoppholdsareal som er egnet for formålet og som ikke er bebygget eller avsatt til kjøring og parkering skal være minimum 50m² per boenhet.

Utforming av bebyggelsen

Det er foretatt en vurdering av høyde og takform på ny bebyggelse i forhold til gardstunene og tilgrensende boligbebyggelse. I utgangspunktet var det ønske om to etasjer, men etter gjennomgang av forholdet mellom takvinkel, gesims- og mønehøyde er det vurdert at gesimshøyden bør settes til maksimalt 5 meter og mønehøyde til maksimalt 7,5 meter. Dette er vanlig høyde på 1,5 etasjes bolighus på Sande, og innebærer en tilpasning både til gardsbebyggelsen som har toetasjes bygninger og nærliggende boligbebyggelsen som har en etasje.

Takvinkler og takform tilpasses nærliggende gardsbebyggelsen og boligbebyggelsen rundt med saltaksform. For tomt B2-B3 foreslås i tillegg pulttaksform med to motstående takflater som harmonerer med saltaksformen. For tomt B1 nærmest gardstunet som ligger innenfor hensynssone kulturmiljø tas det med bestemmelser om utforming som harmonerer med gardsbebyggelsen.

Infrastruktur

Dette er en privat plan og nødvendig infrastruktur skal bygges ut i privat regi. Vegtilknytning og tilknytning til vann og avløpsnett blir fra kommunalt nett i Kleivhølgata. Dette er vurdert som det mest gunstige tilknytningspunktet til ledningsnettet i området. Det er også tilknytningsplikt for fjernvarme i området og nye boliger skal installeres for og tilknyttes fjernvarme.

Trafikksikkerhet

I planbeskrivelsen står det at trafikksituasjonen ikke vil endres vesentlig på grunn av etablering av 4 nye boliger. I ROS-analysen til planen er det vurdert at det er tilfredsstillende siktforhold og det er liten trafikk og lav fart. Sannsynligheten for trafikkulykker er vurdert til 2 mindre sannsynlig.

Leke og samlingsplass

Kravet til leke- og oppholdsareal i kommunedelplanen slår inn ved etablering av 5 eller flere boenheter. Planen legger opp til 4 boligtomter slik at kravet i utgangspunktet ikke slår inn.

Det er likevel avsatt en mindre felles leke- og samlingsplass i området. Denne er kun ca 80 m², men vurderes å gi akkurat plass til benk/bord, sandkasse og to leke/aktivitetsmuligheter. Funksjonskrav til lekeplassen tas med i bestemmelsene samt krav om at dette opparbeides før boligene gis brukstillatelse.

Vedlegg

- Forslag til plankart
- Forslag til planbestemmelser
- Planbeskrivelse
- Risiko- og sårbarhetsanalyse