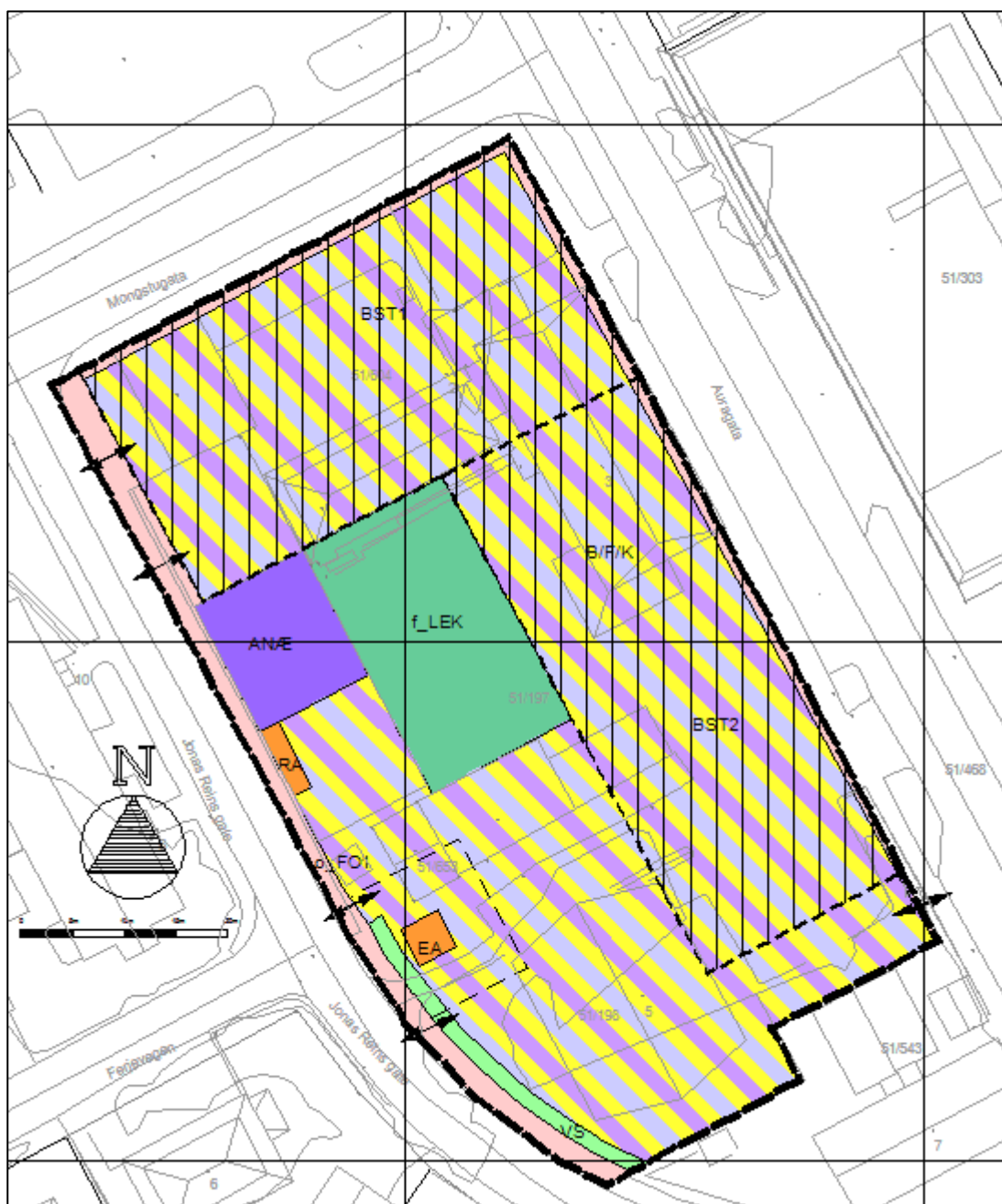


PLAN-ID: 20240110, planomtale

Detaljregulering for Mongstukvartalet på Sunddalsøra



Denne detaljreguleringsplanen er ei endring av tidlegare plan for kombinert nærings- og leilighetsbygg i Mongstukvartalet på Sunddalsøra, i Sunndal kommune.

Utarbeida av:	3Dsmia v/ Åse Bergset	post@3dsmia.no Tel: 99 57 89 22	Haugaslettvegen 45, 6686 Valsøybotn
Forslagsstillar:	Mongstu Eigedom AS, v/ Torbjørn Torske	tt@ttprosjekt.no 90 85 93 89	Auragata 3, 6600 Sunndalsøra

Plandokument	Dato	Revisjon
Planomtale (dette dokumentet)	18.03.24	
Plankart (A3-plott, 1:500)	18.03.24	
Føresegner	18.03.24	
Vedlegg 1: Plan, fasadar og snitt, skisseløysingar	30.01.24	
Vedlegg 2: Kopi av referat frå oppstartsmøte	08.01.24	
Vedlegg 3: Kopi av oppstartsmelding, planinitiativ og adresselister	diverse	
Vedlegg 4: Kopi av innspel til planarbeidet	diverse	
Vedlegg 5: ROS-analyse (frå tidlegare plan med planID 20220200)	11.03.22	
Vedlegg 6: Planomtale for tidlegare plan med planID 20220200	18.05.22	

INNHALD

1.	Om planen og planarealet	2
1.1	Gjeldande planar.....	2
1.2	Vurdering av planen opp mot kap. 2 i forskrifta om konsekvensutgreiing	3
1.3	Oppstartsmøte, føringar frå kommunen og oppstartsmelding.....	3
1.4	Detaljgrad i planen.....	3
2.	Utgreiingar og løysingar i planen.....	3
2.1	Aktuelle alternativ for Mongstukvartalet.....	4
2.2	Avkøyrslar til tomte	4
2.3	Bygningsmassen, estetikk og fasadar	5
2.4	Parkering	6
2.5	Fortaua rundt kvartalet	6
2.6	Avgrensing av planen og arealdisponeringar	6
2.7	Eigedomar som inngår i planen	6
3.	Verknadane av planen	7
3.1	Verknadane for naboar	7
3.2	Planen sitt forhold til kap. II i Naturmangfaldlova	8
4.	Planen sitt forhold til innspel og føringar	8
4.1	Planen sitt forhold til kommunale føringar.....	8
4.2	Planen sitt forhold til innspel.....	8
5.	Samandrag.....	10

1. OM PLANEN OG PLANAREALET

3Dsmia v/ Åse Bergset har utarbeida denne planen på vegne av Mongstu Eiendom AS som er forslagsstillar.

Detaljregulering for Mongstukvartalet (20220200, heretter *eldre plan*) var vedteken 21. september 2022, og la til rette for bygging av eit kombinert nærings- og leilegheitsbygg i Mongstukvartalet i Sunndalsøra sentrum. Den påfølgande prosessen med detaljprosjektering av bygningsmassen, og innhenting av prisar har synleggjort behov for å justere løysingane som planen la til rette for, -og opne opp for større fleksibilitet i planen for å kunne realisere utbygginga.

Dette dokumentet beskriv i hovudsak *endringane* i planen, og den førre planomtala (*eldre planomtale* i dette dokumentet) med bakgrunnsinformasjon for tidlegare vedtekne løysingar er derfor synleggjort som vedlegg til denne. Planarealet er vist på figurane under.



FIGUR 1 OG 2 VISER PLANAREALET I SENTRUM PÅ SUNNDALSØRA



FIGUR 3 VISER EKSISTERANDE REGULERINGSPLAN FOR MONGSTUKVARTALET

1.1 GJELDANDE PLANAR

Den tidlegare planen for Mongstukvartalet (20220200), er vist på figuren under. Planen grensar til reguleringsplan for Øratorget/ Samfunnshusplassen (19930920) i nord og aust.

Planområdet og nærområdet er vist som *Sentrums-formål* i gjeldande *Kommunedelplan for Sunndalsøra (2015-2025, plan-ID 20141210)*, heretter KDP.

I gjeldande KDP er det krav om parkeringsdekning på 1,5 plassar for leilegheit over 70m² i Sunndalsøra sentrum, sjå også kapittel 1.3.

Kommunen har starta opp prosjektet *Tettstedsutvikling Sunndalsøra 2023–2024*, med mål om å utvikle Øratorget og nærområdet til eit attraktivt område som aktivt blir brukt av innbyggjarane og besøkande.

1.2 VURDERING AV PLANEN OPP MOT KAP. 2 I FORSKRIFTA OM KONSEKVENsutGREIING

Planen skal legge til rette for små endringar av ein relativt ny plan som har vore utgreia, og §6 eller §8 i *Forskrift om konsekvensutredningar* utløyser ikkje krav til ny utgreiing. Planen får heller ikkje vesentlege verknader etter §10.

1.3 OPPSTARTSMØTE, FØRINGAR FRÅ KOMMUNEN OG OPPSTARTSMELDING

Utkast til søknad om planendring etter forenkla prosess (jf pbl. §12-14, 2. ledd) vart levert til kommunen 14. desember 2023. Kommunen inviterte til dialogmøte 4. januar 2024, som (i møtet) vart avtalt å vere eit oppstartsmøte, sidan kommunen kravde ein ordinær planprosess. Den omsøkte planendringa omhandla eit prosjekt med parkering på bakkeplan, i staden for parkeringskjellaren som var vist i eldre plan. I referat frå oppstartmøtet (sjå vedlegg) peiker kommunen på:

- det er viktig for sentrumsutviklinga på Sunndalsøra at dei nye bygga får ein estetisk god kvalitet, og at det vert lagt inn avbøtande tiltak ved lukka fasadar
- det bør ikkje vere kalde betongflater eller metallplatevegger mot utemiljøet, men gjerne treverk i dette området som ligg i overgangen mot gamle Villabyen
- oppmjuking av harde flater ved hjelp av plantar kan vere eit tiltak
- planen bør sikre utadretta verksemd på deler av 1. etasje, helst med minimumskrav (min m²)
- vindauga i 2. etasje kan plasserast lågt på veggen for å «opne» fasaden langs parkeringsarealet dersom parkering på gatenivå
- endra krav til parkeringsdekning, frå 1,5 til 1 for leilegheiter over 70m² i Sunndalsøra sentrum verkar fornuftig, og kommunen vil vurdere ein parallell prosess, for å endre min.-kravet i KDP.
- kommunen viser til *Strategiplan for sentrumsutvikling* og ber om at ein planlegg for god tilpassing til eksisterande villaområde, med tanke på estetikk og solforhold, og at løysingane / bygningsmassen vert 3D-visualisert i planen.
- kommunen krev ikkje at reguleringsplanen skal detaljere bygningsmassen på tomta, men ber om at ein definerer minimum og maksimum areal
- kommunen ber om at ein legg til rette for gode leike- og uteopphaldsareal for alle aldrar, og at føresegnene stiller krav om utomhusplan i samband med byggemelding

08.01.2024 vart det sendt ut oppstartvarsel (sjå vedlegg) til relevante instansar og naboar. Planarbeidet vart også annonsert i Aura Avis og på Sunndal kommune si heimeside.

1.4 DETALIGRAD I PLANEN

Både kommunen og forslagsstillar ønskjer primært å få realisert bygga med parkering under grunnen. Mongstukvartalet er eit viktig element i sentrumsutviklinga på Sunndalsøra. I løpet av planprosessen har forslagsstillar og kommunen drøfta kor detaljert planen *må* vere, og konkludert med at planen bør vere fleksibel, i håp om at prosjektet kan finansierast. Kommunen har stilt krav om at leikeplassen vert definert i planen, men opna opp for at store delar av planen kan visast som B/F/K, og med alle moglege avkøyrslar viste som punktsymbol.

2. UTGREIINGAR OG LØYSINGAR I PLANEN

ROS-analysen frå eldre reguleringsplan er framleis gjeldande, og vedlagd plandokumenta. Endringane denne planen skal legge til rette for påverkar berre enkelte tema. Konklusjonane frå den eldre

planomtala (sjå vedlegg) er vidareført når det gjeld utgreingar for uteområde, leikeareal, sykkelparkering, teknisk infrastruktur i grunnen, renovasjon, universell utforming, avrenning og klimatilpassing, den «freda» telefonkiosken mm.

2.1 AKTUELLE ALTERNATIV FOR MONGSTUKVARTALET

Den eldre planen viste to leilegheitsbygg, med parkeringskjellar under. Denne nye planen legg også opp til 2 bygg, -som kan byggast i to etappar, men planen låser ikkje bruken av etasjane (næring/bustad/parkering), eller fasadar.

Planen skal opne opp for:

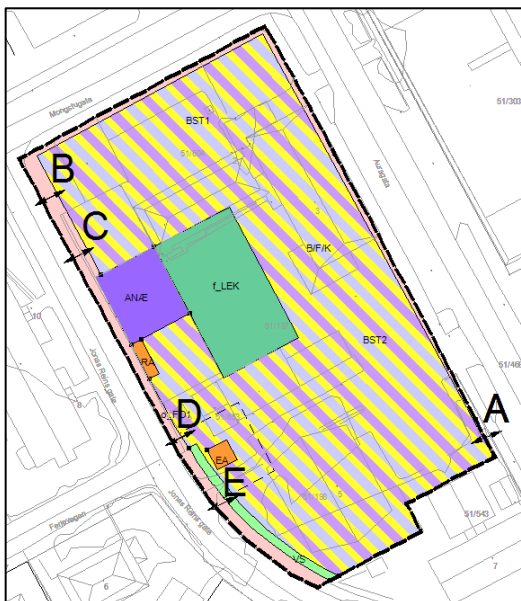
- a) parkering under grunnen (= tilnærma vidareføring av løysingane i *eldre plan*)
- b) ein delvis nedsenka parkeringskjellar
- c) ei løysing med parkering på gateplanet

Dei påfølgjande utgreiingane omhandlar endringane i forhold til *eldre plan*.

2.2 AVKØYRSLER TIL TOMTA

Alternative tilkomststar i planen er viste på figur under.

Dersom bygga vert realisert med parkering på gatenivå (i 1. etasje), vil parkeringsplassane få tilkomst frå Auragata til det sørlegaste bygget (A), og lengst nord i Jonas Reins gate (B) til det nordlegaste bygget.



FIGUR 4: ALTERNATIVE TILKOMSTAR TIL MONGSTUKVARTALET

Dersom det i tillegg skal etablerast parkeringsplassar på bakkenivå sør om bygga, vil dei få tilkomst via A eller D/E. Alle desse avkøyrslene skal i så fall opparbeidast på grunnen.

Dersom bygga vert realisert med parkeringskjellar, eller delvis nedsenka parkering, vil parkeringsplassane få tilkomst via ei rampe frå Jonas Reinsgate (C eller D).

Alle avkøyrslene kryssar fortau, men det er gode siktforhold i Auragata og Jonas Reins gate, og 30-soner, og uproblematisk å få opparbeida avkøyrslene med sikt i samsvar med vegnormalane. -Unnataket er løysinga via C, som vil medføre at bygget på ANÆ må rivast for at ein skal kunne oppnå akseptabel frisikt mot fortauet.

Bebuarane i Jonas Reins gate var negative til rampa ned i kjellaren i eldre plan (plassert om lag som D). Dersom det vert fleire innkøyringar til Mongstukvartalet, blir trafikkbelastninga mot Jonas Reins gate mindre enn i

utgåande plan. Dersom avkøyrsla kjem lenger nord (B eller C), vil støy- og støvbelastninga påverke færre av bebruarane i Jonas Reins gate.

Føresegnar relatert til avkøyrslene

- Føresegnene stiller krav om at avkøyrslene skal opparbeidast med frisikt på 4 m x 20 m i samsvar med gjeldande vegnormal.
- Føresegnene opnar opp for at avkøyrslene kan sideforskyvast inntil 5 meter i forhold til plasseringa vist i plankartet

2.3 BYGNINGSMASSEN, ESTETIKK OG FASADAR

Sunndal kommune har starta arbeidet med eit sentrumsprosjekt, med mål om å utvikle sentrum og Øratorget til å bli eit attraktivt område som vert brukt som møteplass for alle innbygarane og besøkande til Sunndalsøra. Mongstukvartalet ligg sentralt inntil området som kommunen ønskjer å utvikle. Kommunen har stilt krav om at det som eit minimum vert utadretta verksemd på hjørnet mellom Mongstugata og Auragata, og ønskjer seg «levande fasadar» (sjå kapittel 1.3).

Eldre plan viste ei løysing med parkeringskjellar under grunnen. Forslagsstillar har innhenta kalkylar for prosjektet, og trur no at ei delvis nedsenka løysing er den mest realistiske. Dette inneber at parkeringskjellaren er delvis nedsenka med kjellargolv om lag 2 meter under bakkenivå, sjå alternativ 2 og 3 på figur 5. Då kjem etasjeskiljet mellom parkeringa og 1. etasje omlag 1 meter over bakkenivå. Dersom denne løysinga vert bygd, kan også lokala i 1. etasje ha vindaug ned mot golvnivået, og det vil resultere i aktive fasadar med innsyn til aktiviteten inne i bygga langs Auragata og Mongstugata. Avhengig av arealbruken i bygga, kan ein kan også få gjennomsyn inn til grøntareala sør for bygga med ei slik løysing.



FIGUR 5 VISER PKA ARKITEKETER AS SINE FORSLAG TIL ALTERNATIVE LØYSINGAR FOR MONGSTUKVARTALET

Planen opnar også opp for parkering under grunnen som vist i *eldre plan*, og då vert det uproblematisk å etablere fasadar i samsvar med kommunen sine ønskjer for sentrumsutviklinga.

Dersom planen vert realisert med parkering på gatenivå, må ein sette inn bøtande tiltak for bryte opp fasadane langs Mongstugata og Auragata. I innspela til Sentrumsplanen har strategisk lyssetting og fargebruk vore løfta fram som metode for å skape «liv» i sentrum. Vegetasjon, benkar og andre element som skapar variasjon i gatebildet kan også nyttast. Desse tiltaka må fastsettast på byggesak-nivå, sidan planen ikkje er låst med omsyn på fasadane langs gata.

Vedlegg 1 viser skisseutkast og førebels intensjonar for utforming av bygningsmassen, men plan- og fasadeteikningane er ikkje juridisk bindande.

Føresegner relatert til bygningsmassen

- Føresegnene opnar opp for utkraging inntil 2,5 meter over fortaua, når balkongane har fri høgde til fortauet på 2,8 meter
- I føresegnene er det angitt min./maks. samla bruksareal og maksimal gesimshøgde innanfor 2 bestemmelsesområde (5 eller 6 etasjar).
- Føresegnene stiller krav til bøtande tiltak dersom Mongstukvartalet vert bygd med «lukka fasadar» mot Mongstugata og Auragata.

- Føresegnene stiller krav om minimumsareal med «utadretta» fasadar på hjørnet mellom Mongstugata og Auragata.

2.4 PARKERING

Eldre plan/KDP stiller krav om parkeringsanlegg i kjellaren, minimum 1,5 parkeringsplassar for leilegheiter større enn 70 m², og minimum ein parkeringsplass for leilegheiter som er mindre enn 70 m². -Eller innkjøp i kommunale parkerings-plassar i sentrum. Dessutan var det stilt krav om 5 % HC-plassar.

Kommunen har uttalt at dei vil revidere KDP, og redusere kravet til 1 plass per bustad. Førebelse resonnement i *Parkeringsanalyse* tilhøyrande arbeidet med *Tettstedsutvikling Sunndalsøra*, har oppfordra til at kommunen reduserer krava til parkeringsdekning i sentrum.

I denne planen er det derfor stilt krav om 1 parkeringsplass per bustad, og 1 plass per 100 m² næringsareal. -Manglande dekning kan erstattast med kjøp av kommunale plassar som før. Så er kravet til HC-plassar redusert til 3 %, men det er stilt krav om å erstatte eventuelle nedbygde HC-plassar ved HVPU-bustaden.

Føresegner relatert til parkering

- Det er stilt krav om ein parkeringsplass per bustad, og 1 plass per 100 m² næringsareal. Av desse plassane, skal 3 % vere HC-plassar tilpassa rørslehemma
- Føresegn om at manglande p-plassar skal kjøpast av kommunen
- Føresegn om at eventuelle nedbygde HC-parkeringsplassar ved HVPU-bustaden skal erstattast med nye plassar

2.5 FORTAUA RUNDT KVARTALET

I løpet av planprosessen har kommunen stilt krav om at det vert sett av areal til 3 meter breie fortau langs Auragata og Mongstugata, og B/F/K er derfor trekt inn frå eigedomsgrensa i den nye planen.

Føresegner relatert til fortau

- Føresegnene stiller krav til stigningsforhold og sidefall på fortaua
- Føresegnene stiller krav til frisikt i samsvar med vegnormalane

2.6 AVGRENSING AV PLANEN OG AREALDISPONERINGAR

Plangrensa er lagt i eigedomsgrensene som i *eldre plan*, bortsett frå at planarealet er utvida med 90 m² mot sør (sjå figur 7), for å få plass til ei eventuell avkjørsle mot Auragata.

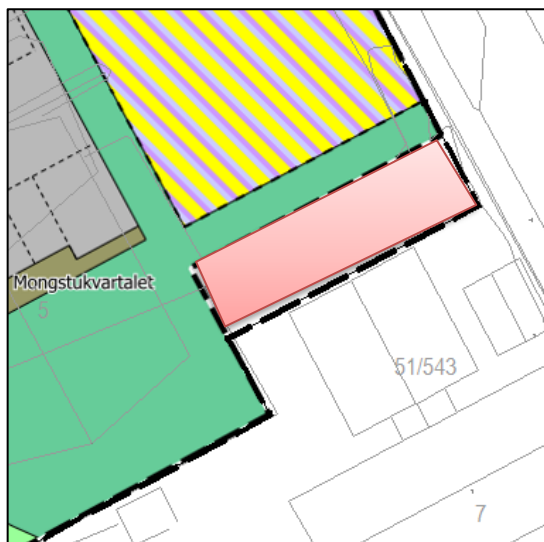
Planformål	Feltamn	Areal, m ²
Bustad/forretning/kontor	B/F/K	3 382
Anna næring, (lager)	ANÆ	161
Energianlegg	EA	16
Renovasjonsanlegg	RA	14
Leikeareal	F_LEK	407
Fortau	o_FO	339
Vegetasjonsskjerm	VS	54
Totalt		4 473

FIGUR 6: TABELLEN OVER VISER AREALDISPONERINGA I PLANEN, SORTERT ETTER FORMÅL.

2.7 EIGEDOMAR SOM INNGÅR I

PLANEN

Planarealet består av fleire teigar med gnr. 51, og bnr. 197, 198, 653 og 604 , sjå figur 8. Forslagsstillar eig størsteparten av planarealet, og er i dialog med kommunen og Telekroken Eigedom AS som eig resten.



FIGUR 7 VISER UTVIDA PLANAREAL



FIGUR 8 VISER EIGEDOMAR INNANFOR PLANGRENSA.

3. VERKNADANE AV PLANEN

I kapitla om verknader, drøftar vi verknadane av endringane mellom ny og *eldre plan*. Endringane består av:

- I *eldre plan* var min/maks m²- BRA sett til 5 000/10 000, men då var parkering på grunnen ikkje inkludert i BRA. Dette er no endra til min/maks m²-BRA = 5 000/12 000 fordi parkering på grunnen inngår i B/F/K
- Vidare er lovleg utkraging av balkongar utvida frå 2 meter til 2,5 meter
- Parkeringsdekninga er redusert til 1 stk. per bustad over 70 m², og kravet til HC-plassar er redusert til 3 %. -Men med krav om at eventuelle nedbygde HC-plassar vert erstatta i tillegg.
- Plasseringa av avkøyrslar er ikkje fastlagd
- Planen opnar opp for parkering på gatenivå, under grunnen eller delvis nedsenka
- Parkering på gatenivå medfører at maksimal gesimshøgden vert auka frå 19,3 til 20,5 meter over arrondert terreng innanfor etappe 1, og frå 15,8 til 17 meter innanfor etappe 2

3.1 VERKNADANE FOR NABOAR

Ei eventuell framtidig avkøyrslar mot Auragata, vil redusere trafikken i Jonas Reins gate. Bebuarane i HVPU-bustaden vil også få sperra utsikta si mot nord/vest dersom det kjem avkøyrslar der (alternativ A på fig. 4), men bygget er «vendt» mot sør/aust, og har store vindager, balkongar og utsikt sørover i dag. Dei andre alternativa for tilkomst til tomte representerer ikkje vesentlege endringar i trafikkbildet, eller endringar i støy- eller støvbelastninga for naboane.

Planen opnar opp for 1,2 meter høgare gesimshøgde på bygga dersom parkering på gateplan vert realisert. Dersom parkering i kjellar, eller nedsenka parkering vert valt, - og eit prosjekt som vist på vedlegg 1, vil byggehøgden ligge om lag 2 meter under maks-høgder i *eldre plan*.

Den nye planen viser lenger vegetasjonsskjerming mot Jonas Reins gate.

Planen reduserer kravet til parkeringsdekning, og ein granne er bekymra med tanke på at planen medfører meir gateparkering. I parkeringsanalysen tilhøyrande *Tettstedsutvikling Sunndalsøra* er det peika på at parkeringsdekninga i sentrum er god, og at kommunen bør legge opp til ytterlegare sambruk av parkeringsplassar, -og også redusere kravet til parkeringsdekning i samband med

utbyggingar. Redusert parkeringsdekning på tomte vil føre til meir gateparkering, men det er betre å nytte eksisterande ledige plassar, enn å etablere overkapasitet. Endringane i planen har ikkje vesentlege verknader for naboane.

3.2 PLANEN SITT FORHOLD TIL KAP. II I NATURMANGFALDLOVA

Planen medfører ikkje endringar som påverkar naturmangfaldet, og vurderingane som er gjorde i *eldre plan* står ved lag.

4. PLANEN SITT FORHOLD TIL INNSPEL OG FØRINGAR

I dette kapittelet drøftar vi korleis planen samsvarar med kommunale føringar og innspel til planen.

4.1 PLANEN SITT FORHOLD TIL KOMMUNALE FØRINGAR

Planen opnar opp for diverse løysingar, men det er stilt krav til fasadane som skal bidra til «aktive» fasadar i samsvar med kommunen sine ønsker. Det er også tilt krav til materialbruk, -og variasjon i materialbruken. Planen sikrar eit minimum av utadretta verksemd på hjørnet mellom Mongstugata og Auragata slik kommunen har etterspurt.

Kommunen etterspurde 3d-visualisering, og det er vedlagt planen, men den er ikkje endeleg, eller juridisk bindande.

Parkeringsdekninga er endra i samsvar med kommunen sitt ønske, og planen definerer leikeplass.

4.2 PLANEN SITT FORHOLD TIL INNSPEL

I matrisa under presenterer vi en forkorta versjon av innspela vi fekk etter varsel om oppstart av planarbeidet. I kolonne til høgre har vi kommentert planen sitt forhold til innspelet. Kopi av komplette innspel er presentert i vedlegg til planen.

Innspel til planarbeidet (samandrag)	Forslagsstillar sin kommentar
Mattilsynet, 22.01.24: Viser til sitt innspel til eldre plan, og understrekar at planen må sikre tilstrekkeleg, og helsemessig trygg vassforsyning. Påpeikar også at vassforsyningssystemet på Sunndalsøra er gammalt, og at uttak av sløkkevatn kan påverke hygienisk kvalitet.	Planområdet skal knytast til kommunalt vatn i samsvar med kommunen sine krav.
Statsforvaltaren, 19.01.24: Har ingen særskilde innspel til planarbeidet.	
Møre og Romsdal fylkeskommune, 29.01.24: Minner om at Sunndal kommune har fått økonomisk støtte til sentrumsutvikling, og er skeptisk til parkering på gateplan, dersom det medfører mindre «levande» gater enn den førre planen. Ber om at kommunen stiller krav om konkretiserte båtande tiltak i planen og føresegnene.	Planen opnar framleis opp for parkering på gateplan. Dersom denne løysinga vert realisert, resulterer det i krav til båtande tiltak. Mongstukvartalet, -med strukturering og fleire bustader i sentrum vil bidra til ei positiv sentrumsutvikling, -uavhengig av kva løysing som vert realisert.
Sundal Energi, 01.02.2024: Viser til tidlegare innspel frå 2022, og legg i tillegg ved	Ny plassering er vist i plankartet

<p>kartskisse med forslag til ny plassering av nettstasjon og ny trasse for grøft/tilknytning.</p>	
<p>Håkon Furu, kommuneoverlege i Sunndal, 25.01.24: Håpar prosjektet kan gjennomførast med levande/gode fasadar mot gata.</p> <p>Ber om at støy, trafikktryggleik m.m. vert grundig vurdert, sidan avkøyrsla mot Auragata ligg så nær Auragata 7 (HVPU-bustadane).</p> <p>Ber om at 2 eksisterande p-plassar ved Auragata 7 vert erstatta med HC-plassar inne på tomte (totalt 4).</p> <p>Ber om at ein har fokus på tryggleiken til mjuke trafikantar i gatene kring kvartalet.</p> <p>Stiller spørsmål om det er hensiktsmessig å flytte renovasjonsarealet, når avkøyrslene er flytta.</p>	<p>Det er usikkert om denne avkøyrsla vert bygd. Planen stiller krav om HC-parkering.</p> <p>Det er 30-soner og gode siktforhold kring planarealet.</p> <p>Føresegnene stiller krav om plassar.</p> <p>Mjuka trafikantar sine vilkår var nøye utgreia i tidlegare reguleringsplan.</p> <p>Renovasjonsarealet er plassert ut i frå ReMidt sine behov.</p>
<p>Øyvind Berg/Telekroken Eiendom AS, 30.01.24 (Telekroken Eignedom AS eig delar av gnr./bnr. 51/197 i planen): Meiner det er uakseptabelt å oppføre sentrumsbygg utan p-kjeller i 2024, og at parkering på bakkeplan og ute er «gammaldags».</p> <p>Meiner også at p-dekninga ikkje kan reduserast i forhold til det som var kravd i <i>eldre plan</i> sidan husstandar med to bebuarar har to bilar.</p> <p>Er kritisk til parkering/mørke fasadar på bakkeplan, og meiner at ein skal prøve å skape liv og røre på bakkeplan, så sentralt på Sunndalsøra.</p> <p>Meiner at prosjektet må skrinleggast, heller enn tilpassast betalingsviljen, dersom ein ikkje får dekka inn parkeringskjellar.</p> <p>Minner om at Telekroken Eignedom AS eig 50% av gnr./bnr. 51/197, og påpeikar at selskapet sitt syn ikkje er teke omsyn til i planlegginga.</p>	<p>Forslagsstillar/utbygger ønskjer primært å etablere bygga med parkeringskjellar eller nedsenka parkering.</p> <p>P-dekninga i planen er i samsvar med kommunen sine ønskjer, og samsvarar med (førebeles) konklusjonar i Sentrumsplanen.</p> <p>Føresegnene stiller krav til båtande tiltak dersom parkeringa kjem på bakkenivå.</p> <p>Ingen kommentar.</p> <p>Forslagsstillar er i dialog med grunneigarane til planarealet.</p>
<p>Kvartal XIV Borettslag, 08.04.22:</p>	
<p>Anna H Grødal Berg og Erik Berg, 30.01.24: Meiner at Mongstukvartalet uansett vil forringe «Gamle Villabyen», men at det nye forslaget vil forverre denne tendensen pga. fleire parkeringsplassar på bakkeplan. Meiner at det er sjølvstakt at anlegget har parkeringskjellar, som dekker alt</p>	<p>Det er ønskeleg med kvartalsstruktur på arealet der Mongstukvartalet er planlagd.</p> <p>Det er usikkert om det vert fleire parkeringsplassar (ute) på bakkeplan. Prosjektet har færre parkeringsplassar enn den førige planen.</p> <p>Sjå også tidlegare kommentarar.</p>

<p>parkeringsbehov. Ønskjer også høgare p-dekning enn 1,5/bustad over 70 m² sidan det elles kan medføre meir gateparkering. Er også negativ til (ny) innkøyring frå Jonas Reins gate. Er også kritisk til at kommunen opnar opp for parkeringsplassar på gateplan, med mørke fasadar.</p>	
<p>Hanne W Pedersen, 30.01.24: Etterspør ytterlegare informasjon om prosjektet, og har generelle spørsmål om infomøter, nabovarsel mm.</p>	<p>Svara ut på e-post</p>

5. SAMANDRAG

Ei utbygging av Mongstukvartalet vil styrke kvartalsstrukturen og vere eit positivt bidrag til sentrumsutviklinga på Sunndalsøra. Planen er fleksibel og opnar opp for fleire løysingar, men føresegnene gir likevel rammer for utbygginga som sikrar planfagleg kvalitet for bygningsmassen og uteareala.

Drøftingane i dette dokumentet viser at planen kan gjennomførast i samsvar med innspel og føringar for planen, bortsett frå at det er ytra ønskje om at ein bygger parkeringskjellar, og med høgare parkeringsdekning.