Vurdering av utnyttelsesgrad i eldre reguleringsplaner på Sande

I dag er utnyttelsesgraden for boligtomter i eldre reguleringsplaner for Sandeområdet maksimalt 0,25.

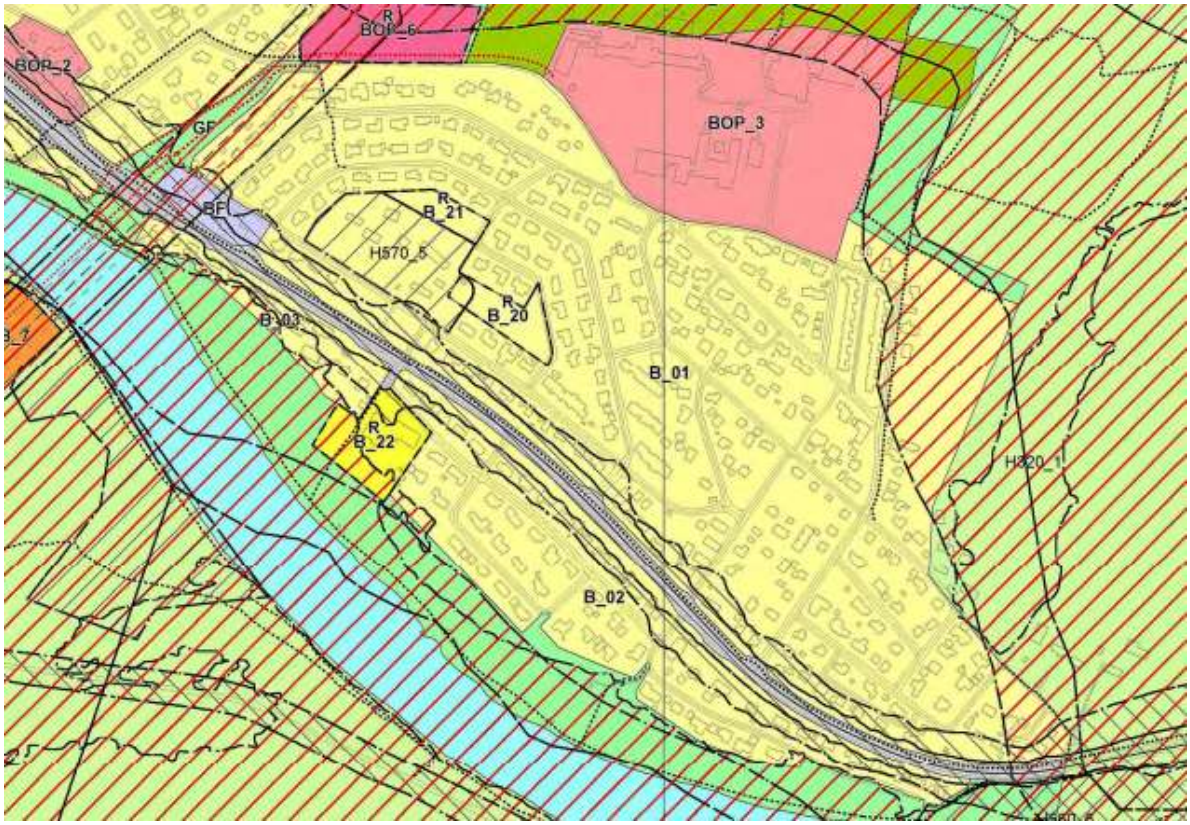
Det er gjennomført mange dispensasjoner fra utnyttelsesgraden i området. I stedet for dispensasjon fra sak til sak ønskes det ny gjennomgang av planene i Sandeområdet med hensyn til utnyttelsesgrad.

Overordnede føringer

Kommuneplanens samfunnsdel gir føringer for arealplanleggingen i Sunndal kommune. Blant annet skal nye boliger og tilhørende funksjoner etableres innenfor allerede utbygde områder, og nærhet til skoler og busstopp skal vektlegges. Fortettingsprosjekter skal ha høy kvalitet også på uterommene. God bokvalitet skal vektlegges i både nye og eksisterende bomiljø. Nærturområder og områder for friluftsliv skal ivaretas og prioriteres, og grønnstrukturene i sentrum skal styrkes

Kommunedelplan for Sunndalsøra angir at fortetting i etablerte boligområder ikke krever ytterligere plan jfr. pbl § 11-10 nr. 1 forutsatt 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.

Kommunedelplanen inneholder også generelle krav som gjelder alle områder herunder konkrete krav til leke- og oppholdsareal. Kommunedelplanen inneholder også angivelse av ulike hensyn som må tas med hensynssoner.



Utsnitt av kommunedelplan for Sunndalsøra. Boligområder er angitt med gul farge. Hensynssoner er angitt med rød og sort skravur.

Gjeldende reguleringsplaner

For Sandeområdet gjelder følgende reguleringsplaner:

Reguleringsplan	**planid.**	**vedtatt**	**Utnyttelses-grad**
Sande	19820400	19.04.1982	25 %
Sande endring Øyagata og Landstøvegen	19830910	29.09.1983	25 %
Sande skoleheimtomta	19880220	23.02.1988	25 %
Sande området mellom rv. 16, Sandegata og Langslågata	19920500	04.05.1992	25 %
Sande Langslågata 17-19	19990820	31.08.1999	ingen
Sande skoleområdet	20070200	07.02.2007	25%
Kryss rv. 70 Langslågata (området med Tøset bil)	20100630	22.06.2010	ingen
Hagan boligfelt	20130110	01.10.2014	40% og 50%
Sande del av Langslågata 10 gnr. 48, bnr. 2 og del av gnr. 48, bnr. 1	20181210	04.02.2020	40 %

Utsnitt av reguleringsplaner i Sandeområdet på kommunens kartinnsynsløsning

De eldre reguleringsplanene i Sandeområdet har lav utnyttelse på boligtomter på 25%. Det foreslås å endre denne utnyttelsesgraden. Dette gjelder reguleringsplan for Sande, Sande endring Øyagata og Landstøvegen, Sande skoleheimtomta og Sande området mellom rv. 16, Sandegata og Langslågata.

Reguleringsplan for Sande skoleområdet ble utarbeidet i 2007 i forbindelse med ny ungdomsskole. Denne planen har egne bestemmelser. Innenfor denne planen er det kun to boligtomter. For disse tomtene ble utnyttelsesgraden på 25% overført fra den gamle planen for Sande. Det er planlagt ny gjennomgang av denne planen mht. adkomstforholdene til skolene, og oppdatering av bestemmelsene for denne planen gjøres da.

God utnytting i sentrumsnære områder

For å ta vare på dyrka jord, natur og minske transportbehovet er det en fordel å utnytte allerede bebygde arealer godt i stedet for å legge ny bebyggelse i nye områder.

Det er ønske om å legge til rette for sentrumsnære boliger hvor flere kan gå og sykle i daglige gjøremål. I Sandeområdet er utnyttelsesgraden på tomtene i dag 0,25 (25%). Dette vurderes som for lavt i forhold til dagen mål om fortetting i sentrumsnære områder.

Ivaretakelse av grønnstruktur og lekeareal

Det er småhusbebyggelse i området i dag med en stor andel av eneboligtomter og noe rekkehusbebyggelse. Det vurderes at utnyttelsesgraden kan økes i området uten at kvalitetene i området svekkes. Det forutsettes at regulerte grøntkorridorer og friområder i området skal beholdes. Kommunedelplanen gjelder også fortsatt med krav om felles leke- og oppholdsareal i en viss avstand fra bolighus.

Det vurderes at det kan fortettes innenfor allerede regulerte arealer til boligbebyggelse. Dette kan gjøres ved at utnyttelsesgraden økes slik at det kan bygges mer på hver boligtomt og slik at eksisterende tomter kan oppdeles til nye boligtomter der det ligger til rette for det.

Selv om det fortettes skal det sikres tilfredsstillende uteoppholdsarealer på tomtene. For å sikre dette foreslås det bestemmelse om minste uteoppholdsareal.

Forslag til utnyttelsesgrad

For å kunne legge opp til mulighet for fortetting på Sandeområdet bør utnyttelsesgraden på de delene som har kun 25% i dag økes. *Utnyttelsesgraden foreslås øket til maks bebygd areal (BYA) 40 %.* Dette samsvarer med de nyeste reguleringsplanene for området.

En slik økning gir rom for omsøkte fortettingssaker som har vært i området i den senere tid. Det gir muligheter for å utvide eksisterende boliger samt etablering av flere boenheter i tilknytning til egen bolig. Det gir også muligheter for flere garasjer selv om dette ikke er hovedhensikten med henblikk på fortetting. Det gir også mulighet for at store tomter kan deles opp til nye boligtomter. På større boligtomter kan det tillates fradeling til ny boligtomt. På denne måten kan det bli flere boliger i området. Dette åpner opp for at flere kan bo i området med kort avstand til både skoler, idrettsanlegg og sentrum.

Å øke bebygd areal (BYA) på tomtene gir også mulighet for tilbygg og ny bebyggelse på bakkeplan. Dette er positivt for universell utforming fordi bebyggelse på bakkeplan gir god tilgjengelighet.

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 sikres et minste uteoppholdsareal ved boliger. Dette er i samsvar med kommunedelplanen.

Kvaliteten på uterom skal også 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 30% 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, nye boenheter og garasjer 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.

Plassering av nye boliger på ca samme linje mellom eksisterende boliger gir 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 stedskarakteren.

Det foreslås derfor tatt med bestemmelse 2 e)om at *nybygg og tilbygg plasseres slik at det blir tilgjengelig og gode uteområder for de som skal bo der. Nye boliger plasseres fortrinnsvis mellom eksisterende bolighus slik at åpne grøntdrag gjennom boligbebyggelsen beholdes mest mulig og slik at både nye og eksisterende boliger henvender seg både mot gate og hage.*

Høyde på bebyggelsen

I de gamle bestemmelsene står det at bolighus kan oppføres i inntil 1 ½ etasjer, i spesielle tilfeller opptil 2 etasjer. Grunnmurshøyde fastsettes av bygningsmyndighetene.

Dette er en eldre måte å fastsette høyde på. I nye måleregler skal høyde på bebyggelse angis med høyder og ikke etasjer.

Det er variasjon på høyden på eksisterende boligbebyggelse på Sandeområdet i dag. Noen områder har en etasjes bolighus, andre har en etasje pluss loft mens i noen områder er det ordinære toetasjes bygninger. Det er derfor vanskelig og kan gi uheldige utslag å fastsette en byggehøyde på hele Sandeområdet.

Siden området er så stort med ulike grupperinger av bebyggelse vurderes det at byggehøyden ved fortetting bør tilpasses det omkringliggende området. Da det er ulik byggehøyde i de ulike områdene bør dette vurderes for hvert prosjekt innenfor hovedrammen.

Under fellesbestemmelser står det at ved behandling av byggemeldinger skal bygningsmyndighetene påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme område får en harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og materialer. Her tas det med høyde slik at høyden også vurderes i forhold til omgivelsene.

Det foreslås at den eldre bestemmelsen om inntil 1 ½ etasjer og i spesielle tilfeller opp til 2 etasjer beholdes. Det gir spillerom til tilpassing i de enkelte områdene. Samtidig tas det med at *bebyggelsen skal ha en god form og materialbehandling og bygninger i samme strøk skal ha en harmonisk utførelse med hensyn til høyde, takvinkel og materialer.*

Sikkerhet i forhold til høy grunnvannstand

Deler av Sandeområdet er utsatt for høy grunnvannstand ved flom. Det skal også tas hensyn til overvann. Det tas derfor med bestemmelse nr. 2 f) for å sikre at dette hensyntas. *Ved eventuell bygging av kjeller skal det dokumenteres at kjeller er tilstrekkelig sikker mot fare for høy grunnvannstand. Bygninger og anlegg skal utformes slik at tilstrekkelig avrenning ivaretas slik at risikoen for overvannsflom innenfor området og for nærliggende områder unngås. Overvann på private tomter inklusiv taknedløp skal føres i terreng og infiltreres lokalt og skal ikke knyttes til offentlig overvannsledning. Det skal sikres tilstrekkelig areal og løsninger for dette som også tar høyde for ekstremnedbør og klimaendringer.*

Andre endringer

De fire eldste reguleringsplanen i Sandeområdet har samme sett med reguleringsbestemmelser. Bestemmelsene oppdateres i henhold til de planendringer som er fattet og for å tilpasse dem til dagens forhold.

Bygningsrådet eksisterer ikke lengre og betegnelsen bygningsmyndighetene brukes i stedet. Bygningsmyndighetene representeres av byggesaksavdelingen i kommunen som tar de faglige vurderingene i hver byggesak.

Arealer til offentlige bygninger inngår ikke lengre i planen da delen med skoleområdet er erstattet av reguleringsplan for Sande skoleområdet vedtatt 07.02.2007. Bestemmelser til offentlige bygninger går derfor ut.

Området med Tørset bil omfattes av egen plan; Kryss rv. 70 Langslågata vedtatt 22.06.2010. Tomta rundt Storviks gamle industrilokaler er fortsatt med i reguleringsplanen som industriområde, selv om kommunedelplanen viser dette til framtidig boligformål. Bestemmelse om arealer til forretningsbebyggelse og andre serviceanlegg endres i henhold til dette.

Bestemmelsen om særlige grunner, mindre vesentlige endringer, private avtaler og servitutter kan strykes da dette ivaretas av bestemmelsene plan- og bygningsloven.

Fellesbestemmelser flyttes til punkt 1 fordi det omhandler viktige forhold ved byggeområdene som kan overses hvis de ligger til slutt.

Det er tilknytningsplikt for fjernvarme i området, og det tas med bestemmelse punkt 2 g) om at nye boliger skal installeres for og tilknyttes fjernvarme.

Det er viktig å sikre god trafikksikkerhet i området med god sikt langs veger og kryss. Bestemmelsene om frisikt, gjerder og busker oppdateres iht. dette.