

Kommunedelplan for Sunndalsøra 2015-2025, planid. 20141210

Vedtatt av Sunndal kommunestyre 02.09.2015

Endring punkt 8.1.2 og 8.1.3 vedtatt av Sunndal kommunestyre 05.05.2021, sak 27/2

Presisering av bestemmelse nr. 1.2 j), 8.1.4, 8.1.5 og 8.1.6 iht. kravene i teknisk forskrift, 12.01.2024

Bestemmelser

Vedtatt kommunedelplan gjelder foran eldre regulerings- og bebyggelsesplaner der ikke annet er bestemt. Eldre regulerings- og bebyggelsesplaner gjelder fortsatt så langt det ikke er motstrid til kommunedelplanen.

Rettslig bindende bestemmelser med hjemmel i plan- og bygningsloven er utheva med ramme. Annen tekst er retningslinjer og henvisninger til andre aktuelle lover og forskrifter.

Generelle bestemmelser

0.1 Utbyggingsavtaler, jfr. pbl § 11-9 nr. 2

I forbindelse med plan- og byggetiltak kan kommunen kreve at det inngås utbyggingsavtale om fordeling av ansvar og kostnader for utbygging av nødvendig infrastruktur med torg, uteoppholdsarealer og parkeringsløsninger.

0.2 Folkehelse og universell utforming, jfr. pbl § 11-9 nr. 5

- a) Reguleringsplaner skal bidra til å fremme god folkehelse. Virkemidler kan være universell utforming og tilgjengelighet, tilgang til grøntarealer, tilrettelegging for fysisk aktivitet og sosiale møteplasser for alle befolkningsgrupper.
- b) Reguleringsplaner skal redegjøre for virkninger for folkehelse i planområdet og i influensområder.

Det vises til plan og bygningsloven og gjeldende forskrift om tekniske krav til byggverk (Byggteknisk forskrift) som inneholder detaljerte bestemmelser om universell utforming av tiltak.

Det vises til folkehelseloven som sier at kommunen skal iverksette nødvendige tiltak for å fremme folkehelseutfordringer som tiltak knyttet til oppvekst- og levekårsforhold som bolig, fysisk og sosiale miljø, fysisk aktivitet mm

0.3 Leke- og oppholdsareal, jfr. pbl § 11-9 nr. 5

- a) Ved etablering av 5 eller flere boenheter skal det være tilgjengelig felles utendørs lekeoppholdsareal ifølge kravene nedenfor punkt b), c) og d). Gode, trygge og tilgjengelige

naturområder/nærfriluftsområder med naturlige lekemuligheter kan erstatte opparbeidede arealer.

b) Det er følgende generelle krav til leke- og oppholdsareal:

- Skal være skjermet mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare.
- Skal ha trafiksikker adkomst.
- Skal være tilgjengelig for alle med universell utforming.
- Skal ha allsidige aktivitetsmuligheter, tilfredsstillende sikkerhetskrav og skal utformes som møteplasser i nærmiljøet.
- Skal ha innsyn fra gate eller bygning av trygghetshensyn.
- Skal ikke være brattere enn 1:3 og ikke smalere enn 10 meter.
- Skal ha solrik beliggenhet dvs. de skal ikke plasseres på skyggefulle steder bak høye bygninger.

c) Leke- og oppholdsareal skal være opparbeidet før første bolig kan tas i bruk.

d) Avstands-, areal- og adkomstkrav til lekeareal:

Nærlekeareal

Det skal være små møte- og lekeareal med størrelse minimum 200 m² nær bolig med aktivitetsmuligheter for barn 0-6 år. Avstand fra bolig skal være maks 50 meter. Adkomst til området skal skje uten konflikt med kjørende trafikk. Maks 20 boenheter kan være felles om lekearealet som skal være minimum utstyrt med sandkasse, benk og ett lekeapparat.

Kvartalslekeareal

Det skal være felles eller offentlig møte- og lekeareal som skal inneholde allsidige aktivitetsmuligheter for barn opp til 13 år maks 150 meter fra bolig. Størrelse minimum 400 m². Adkomst til området skal skje uten konflikt med kjørende trafikk med høyere standard enn boliggate.

Nærmiljøpark

Større kombinerte leke- og aktivitetsområder med allsidige aktivitetsmuligheter og ballspillområde med størrelse min 20 x 40 meter. Ballspillområder må ikke ligge så nært gate eller bebyggelse at det hindrer fri utfoldelse. Avstand fra bolig skal være maks 500 m. Størrelse minimum 2 da.

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.
- d) Det skal ikke tas betaling for kommunale parkeringsplasser på Sunndalsøra.

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

0.5 Hensyn til bevaring av bygninger og kulturmiljø , jfr. pbl § 11-9 nr. 7

Dersom det under gravearbeider eller lignende støtes på automatisk fredede kulturminner skal arbeidet umiddelbart stanses og kulturvernmyndigheten varsles.

Det vises til kulturminneloven

Bestemmelser til arealformål

1. Bebyggelse og anlegg

For byggeområder vist på planen følger byggegrensen arealgrensen. Innenfor områder avsatt som byggeområder gjelder derfor ikke forbud mot tiltak langs sjø og vassdrag.

1.1 Boligbebyggelse

1.1.1 Boligbebyggelse, signaturen B_01 – B_18 (eksisterende boligområder)

Utbyggingsområder som ikke krever ytterligere plan (forutsatt at det er gitt bestemmelser om utbyggingsvolum og uteareal mm) jfr. pbl § 11-10 nr. 1

- a) Fortetting i etablerte boligområder krever ikke 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.
- b) Innenfor gul støysone kreves støyfaglig utredning før utbygging av nye boliger.
- c) Det er ikke tillatt med ny boligbebyggelse innenfor rød støysone.
- d) Innenfor områder omfattet faresoner ras og skredfare er det ikke tillatt med ny boligutbygging eller utviding av eksisterende boligbebyggelse uten skredfaglig vurdering og dokumentasjon av sikkerhet.
- e) I områder som omfattes av faresone flom må områdene sikres mot flom før utbygging av nye boliger.

Det vises til retningslinjer for støy i arealplanlegging T-1442

Det vises til plan- og bygningslovens bestemmelser, byggteknisk forskrift og øvrig lovverk som også skal være ivarettatt ved utbygging i området.

For tiltak innenfor viste faresoner vises det til pbl § 28-1 om at grunn bare bebygges eller eiendom opprettes dersom det er tilstrekkelig sikkerhet og det vises til byggteknisk forskrift som utdyper kravene til sikkerhet og de ulike sikkerhetsklassene.

Plankartet viser ikke områder med fare for vann i kjeller og dette må sjekkes i hver byggesak.

1.1.2 Boligbebyggelse, signaturen B_20 – B_29 (nye boligområder)

Oppføring, fradeling eller bortfesting til nye boliger kan ikke finne sted før området inngår i godkjent detaljreguleringsplan.

1.1.2.1 Boligbebyggelse, signaturen B_20

- a) Utbygging skal ta hensyn til fare for høy grunnvannstand.
- b) Det skal sikres og opparbeides kvartalslekeareal samtidig med opparbeidelse av annen infrastruktur til feltet.

1.1.2.2 Boligbebyggelse, signaturen B_21

Utbygging skal ta hensyn til fare for høy grunnvannstand

1.1.2.3 Boligbebyggelse, signaturen B_22

- a) Innenfor støysone kreves støyfaglig utredning før utbygging av nye boliger.
- b) Området må sikres mot og flom før utbygging og utbygging skal ta hensyn til fare for høy grunnvannstand.
- c) Kvartalslekeareal i eller i nærheten av området og universell utformet gangadkomst/tursti fra Øyagata til friområdene langs Driva skal opparbeides samtidig med opparbeidelse av annen infrastruktur til feltet.

1.1.2.4 Boligbebyggelse, signaturen B_23

- a) Kvartalslekeareal i eller i nærheten av området opparbeides samtidig med opparbeidelse av annen infrastruktur til feltet.
- b) Nye boenheter skal være tilgjengelige for personer med funksjonsnedsettelse.

1.1.2.5 Boligbebyggelse, signaturen B_24

- a) Grunnforholdene utredes og hensyntas ved ny utbygging.
- b) Det skal tas hensyn til fare for høy grunnvannstand.
- c) Trafikksikker gang- sykkelveg som går langs området fra Øranvegen til Drivavegen skal tas vare på.
- d) Det skal skaffes/oppustes erstatningsareal som kvartalslekeareal i nærmiljøet samtidig med opparbeidelse av annen infrastruktur til feltet.
- e) Nye boenheter skal være tilgjengelige for personer med funksjonsnedsettelse.

1.1.2.6 Boligbebyggelse, signaturen B_26

- a) Innenfor støysone kreves støyfaglig utredning før utbygging av nye boliger.
- b) Utbygging skal ta hensyn til fare for høy grunnvannstand.

1.1.2.7 Boligbebyggelse, signaturen B_27

- a) Innenfor støysone kreves støyfaglig utredning før utbygging av nye boliger.

- b) Ny undergang under riksvegen mot Håsøran og tilhørende gang- sykkelforbindelse skal være etablert før utbygging av området.
- c) Området må sikres mot flom før utbygging og det skal ta hensyn til fare for høy grunnvannstand.

1.1.2.8 Boligbebyggelse, signaturen B_28

- a) Ballbingen sikres der den står eller flyttes til nytt sted og kvartalslekeareal skal opparbeides i eller i nærheten av området samtidig med opparbeidelse av annen infrastruktur til feltet.
- b) Det skal tas hensyn til fare for høy grunnvannstand.

1.1.2.9 Boligbebyggelse, signaturen B_29

- a) Innenfor støysone kreves støyfaglig utredning før utbygging av nye boliger.
- b) Området må sikres mot flom før utbygging og det skal tas hensyn til fare for høy grunnvannstand.
- c) Kvartalslekeareal skal opparbeides i eller i nærheten av området samtidig med opparbeidelse av annen infrastruktur til feltet.

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) For nye større byggeprosjekter skal det anlegges parkeringsanlegg i bygget.
- 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.

I 1.etg langs Sunndalsvegen, Åkersgata, Nedgardsgata, Nordmørsvegen og Bussholdeplassen bør det legges til rette for publikumsrettet virksomhet som stimulerer gatelivet.

For tiltak innenfor viste faresoner vises det til pbl § 28-1 om at grunn bare bebygges eller eiendom opprettes dersom det er tilstrekkelig sikkerhet og det vises til byggteknisk forskrift som utdyper kravene til sikkerhet og de ulike sikkerhetsklassene.

1.3 Offentlig og privat tjenesteyting, signaturen BOP_6

- a) Krav om detaljregulering før utbygging.
- b) Ny barnehagebygning for personopphold plasseres utenfor fareområde skred 1/5000 ifølge kartlagte faregrenser NVE 2015.03.25
- c) Området kan ikke bygges ut før høyspentledning som går over området er fjernet.
- d) Lysløypa og området for hundeklubben må flyttes og sikres ny plassering senest samtidig med opparbeidelsen av området.
- e) Det skal sikres utvidelse av gang/sykkelveg langs Skolevegen i forbindelse med utbyggingen.

1.4 Næringsbebyggelse, signaturen BN

1.4.1 Næringsbebyggelse, signaturen BN_03 – BN_07

I tillegg til næringsvirksomhet som faller inn under formålet tillates etablert bedrifter som driver med salg av plasskrevende varer som biler, båter, landbruksmaskiner, trelast og større byggevarer, hagesentre, møbler, teppe, kvite- og brunevarer.

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.

1.5 Idrettsanlegg, signaturen BIA_2 og BIA_3

- a) Området kan benyttes til golfbane med tilhørende anlegg.
- b) Det skal etableres slagskjermer fra golfanlegget mot nærliggende bolig- og friområder, evt. ytterligere skjerming skal vurderes etter behov.

1.6 Andre typer bebyggelse og anlegg, signaturen BAB_6

- a) Området kan benyttes til garasjeutbygging.
- b) Krav om detaljregulering før utbygging.
- c) Universell utformet turveg gjennom området ivaretas og utvikles samtidig med opparbeidelse av annen infrastruktur til feltet.

1.7 Grav- og urnelund, signaturen BGU_3

- a) Krav om detaljregulering før utbygging.
- b) Ny balløkke/nærmiljøpark skal opparbeides som erstatning for den som faller bort senest samtidig med opparbeidelse av ny utvidet kirkegård.

1.8 Kombinert bebyggelse og anlegg, signaturen BKB

1.8.1 Kombinert bebyggelse og anlegg, signaturen BKB_1

- a) Området kan nyttes til boligbebyggelse, tjenesteyting og fritids- turistformål.
- b) Innenfor området omfattet av faresoner ras og skredfare 1/5000 er det ikke tillatt med ny eller utvidelse av bebyggelse i sikkerhetsklasse 3.
- c) Om grunnen er tilstrekkelig stabil avklares før ny utbygging i området.
- d) Felles lekeareal som både kan nyttes av turister og fastboende opparbeides ved ny utbygging av boliger i området.
- e) Krav om detaljregulering før ny utbygging.

1.8.2 Kombinert bebyggelse og anlegg, signaturen BKB_2

- a) Området kan nyttes til boligbebyggelse, tjenesteyting og fritids- turistformål.
- b) Krav om detaljregulering før ny utbygging
- c) Innenfor støysone kreves støyfaglig utredning før utbygging av nye boliger.
- d) Det skal ikke føres opp nybygg inne på tunet. Ved oppstart av detaljregulering skal regional kulturminnemyndighet involveres så tidlig som mulig for dialog om utforming. Eventuell nybygg skal plasseres bak tunet, og tilpasses den verneverdige bebyggelsen i størrelse, form, material- og fargevalg.

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

For samferdselsanlegg vist på planen følger byggegrensen arealgrensen. Innenfor områder for samferdselsanlegg gjelder derfor ikke forbud mot tiltak langs sjø og vassdrag.

2.1 Havn, signaturen SHA_4 og SHA_5

Tiltak må vurderes i forhold til grunnforhold før utviding av kai/havneområde. Stabiliteten av marbakken og fare for utglidninger av sjøbunnen skal vurderes før iverksetting av nye tiltak i forbindelse med havneområdene.

3. Grønnstruktur

3.1 Friområder, signaturen GF

Innenfor friområder kan det anlegges turveger, gapahuker, badeplasser og andre tiltak/anlegg som legger til rette for aktivitet og friluftsliv.

Mye av friområdene ligger innenfor faresoner flom, ras- og skredfare. Ved anleggelse av tiltak innenfor faresoner vises til bestemmelsene punkt 8.1

8. Bestemmelser til hensynssoner, jfr pbl §11-8

8.1 Faresoner

8.1.2 Ras og skredfare, signaturen H310_1000

- a) Områdene ligger innenfor faresone skred 1/1000 kartlagt av NVE 2015.
- b) Det er ikke tillatt tiltak innenfor sikkerhetsklasse S2 eller S3 i henhold til kravene i teknisk forskrift.

8.1.3 Ras og skredfare, signaturen H310_5000

- a) Områdene ligger innenfor faresone skred 1/5000 kartlagt av NVE 2015
- b) Det er ikke tillatt med tiltak innenfor sikkerhetsklasse S3 i henhold til kravene i teknisk forskrift.

8.1.4 Ras og skredfare, signaturen H310_Pot

- a) Områdene ligger innenfor aktsomhetsområde for snø- og steinskred ifølge aktsomhetskart snø- og steinskred fra NGI
- b) Det ikke tillatt med ny bebyggelse for personopphold eller utviding av slik bebyggelse uten skredfaglig vurdering og dokumentasjon av sikkerhet i henhold til kravene i teknisk forskrift.

8.1.5 Flomfare, signaturen H320_1

- a) Områdene ligger innenfor faresone flom 1/200 kartlagt av NVE 2013.
- b) Ny bebyggelse for personopphold eller utviding av slik bebyggelse må sikres mot flomfare i henhold til kravene i teknisk forskrift.

Det vises til pbl § 28-1 om at grunn bare kan bebygges eller eiendom opprettes dersom det er tilstrekkelig sikkerhet og det vises til byggteknisk forskrift som utdyper kravene til sikkerhet og de ulike sikkerhetsklassene.

8.1.6 Flomfare, signaturen H320_2

- Flomfare fra Litldalselva skal vurderes før det kan gis igangsettingstillatelse for ny bebyggelse for personopphold eller utviding av slik bebyggelse i henhold til kravene i teknisk forskrift.

8.1.7 Høyspenningsanlegg, signaturen H370

- a) Det kreves utredning av magnetfelt før utbygging som skal gi grunnlag for å vurdere forebyggende tiltak for å redusere påvirkning av magnetfelt.
- b) Rundt kraftlinjene er det byggeforbud iht. angitte byggegrenser.

8.2 Støysoner

8.2.1 Støysoner, signaturen H210 gul sone og H220 rød sone

- Det kreves støyfaglig vurdering før utbygging av nye bygninger med støyfølsom bruk.

Det vises til retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442

8.3 Soner med særlig angitte hensyn

8.3.1 Bevaring av kulturmiljø, signaturen H570_1 – H570_9

- a) Verneverdige enkeltbygninger, bygningsmiljø og andre kulturminner skal i størst mulig grad tas vare på som bruksressurser og istandsettes.
- b) Ved utbedring, ombygging og reparasjon skal bygningenes eksteriør med hensyn til målestokk, form, vinduer, dører, materialer og farger opprettholdes eller føres tilbake til opprinnelighet. Eventuelle tilbygg må ikke redusere bygningens verneverdi.
- c) Eventuelle nybygg skal gis en plassering og utforming mht. størrelse, form, materialer og farger som harmonerer med den eksisterende verneverdige struktur og bebyggelse i området.
- d) Det er ikke tillatt å gjøre inngrep i miljøet som er egna til å visuelt skjemme kulturminneverdiene.

8.3.2 Bevaring av kulturmiljø, signaturen H570_3 og H570_4

- a) Det er ikke tillatt å rive eller gjøre vesentlige endringer av eksteriøret på gardsbygningene på Prestgarden/Borgstutomt og på murgårdene.
- b) Søknader om tiltak som går ut over vanlig vedlikehold skal forelegges regional kulturminnemyndighet for uttale.

8.3.2 Bevaring av naturmiljø, signaturen H560_1 – H560_6

- a) H560_1, H560_2, H560_5 og H560_6 Fysiske inngrep som i vesentlig grad endrer den naturlige dynamikken i elva må unngås.
- b) H560_3 Tiltak som virker negativt inn på fredede insektsarter er ikke tillatt.
- c) H560_4 Eventuell opprensning må ikke bearbeide alle massene på en gang, men gjøres på en slik måte som tillater overlevelse av sjeldne arter.

8.4 Båndleggingssoner

8.4.1 Båndlagt etter kulturminneloven, signaturen H730

Hov mellomalderkirkegård, H730 er automatisk fredet kulturminne.

Ifølge kulturminneloven er alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på automatisk freda kulturminne ikke tillatt.

8.4.2 Områder båndlagt etter plan- og bygningslova, H710

H710 er regulert som naturvernområde og reguleringsplan for Håsøran nord planid. 20051100 gjelder for området.