

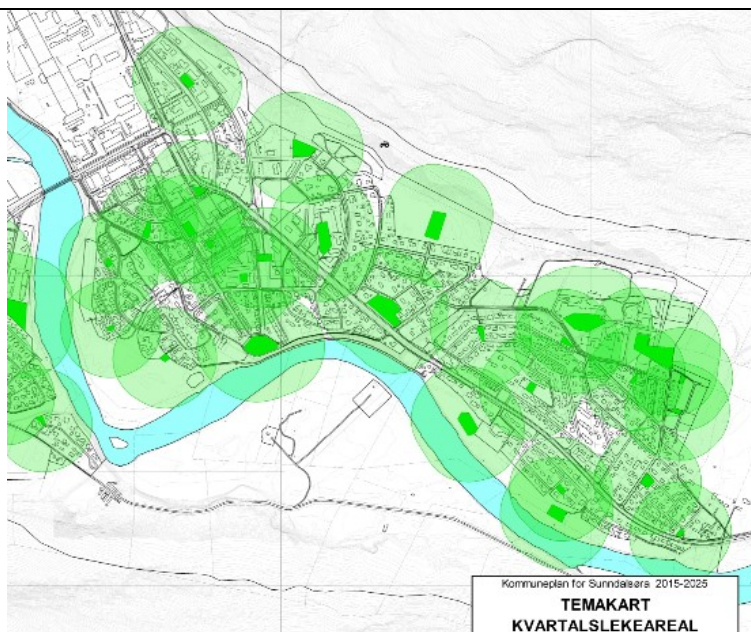
Merknadsskjema, reguleringplaner for Sande, mindre endring

Sande, planid. 19820400 – Sande Øyagata Landstøvegen, planid. 19830910 – Sande skoleheimstomta, planid. 19880220 – Sande mellom rv. 16, Sandegata og Langslågata, planid. 19920500

Oppsummering og kommentarer til de enkelte merknader

Merknad nr. 1, fra Statsforvaltaren i Møre og Romsdal, datert 26.03.2021	Resyme av merknad: Fortetting og fornying av sentrumsnære bustadområde er i samsvar med nasjonale føringar for samordna bustad, areal og transportplanlegging. Samstundes må omsynet til eit trygt og helsefremjande oppvekstmiljø varetakast. Det er i denne samanhengen viktig å verne om eksisterande grøntområde og turdrag, og ved behov gjenskape grønstrukturar og sikre desse i juridisk bindande arealplanar. I samband med utarbeiding av kommunedelplanen vart det gjort ei vurdering av tilgangen på leikeplassar og gjennomført ei barnetråkk-registrering. Denne viser relativt god dekning av nærleikeplassar og tilgang på friområde. Vi er kjent med at kommunedelplanen føreset at fortetting i området kan skje utan at det skal utarbeidast ny reguleringsplan, så lenge krava til minste uteopphaldsareal (MUA) er stetta i byggesaka. Vi saknar likevel ei kvalitativ vurdering av regulerte leikeplassar, og om desse areala er tilstrekkelege for å dekkje funksjonskrava til leikeplassar i kommunedelplanen. Dersom det er underdekning, kan vi vanskeleg sjå korleis areal kan sikrast til føremålet i byggesaka utan å gå vegen om detaljregulering. Kommentar: Kommunedelplan for Sunndalsøra har bestemmelser om avstands- og funksjonskrav for leke- og oppholdsareal. Nærlekeareal min 200m² maks 50meter fra bolig. Kvartalslekeareal min 400m² maks 150 meter fra bolig. Nærmiljøpark min 2 da maks 500 m fra bolig. Samtidig står det at gode, trygge og tilgjengelige naturområder/nærfriluftsområder med naturlige lekemuligheter kan erstatte opparbeidede arealer. Nærmiljøpark Sandeområdet ligger mot friområdene i Fagerhaugan, leke- og oppholdsområdene ved skolene og idrettsparken og friområdene langs elva slik at tilgjengelighet til nærmiljøpark/ større rekreasjonsområder i områdene er gode. Kravet til nærmiljøpark i kommunedelplanen er dekt i Sandeområdet. Nærlekeareal Når det gjelder nærlekeareal består det meste av Sandeområdet av eneboligtomter. Det er regulert inn noen kvartalslekeplasser i området men disse har større avstand enn maks 50 meter fra
---	--

	alle boligene. Kravet til nærlekeareal må derfor dekkes på boligtomtene. Fortetting av tomtene må ta hensyn til dette slik at tilgjengelig nærlekeareal på tomtene fortsatt blir ivaretatt. Etter bestemmelsene i kommunedelplanen skal nærlekeareal være minimum 200 m². I praksis må derfor boligtomtene fortettes slik at det fortsatt blir avsatt egnet areal i tilstrekkelig størrelse for lek og opphold på tomtene. De minste tomtene på Sande er rundt 600 – 700 m². Ved maks bebygd areal (BYA) på 40 % blir det 360-420 m² uteareal igjen på tomta. Utfordringa blir at disse arealene blir egne til leke- og uteoppholdsareal og ikke kun striper rundt husene. Fortettingsprosjekter må derfor utformes slik at de gjenværende utearealene blir godt egnet til lek og opphold ute og ikke kun uegnede smale striper. Det er derfor anbefalt at maks bebygd areal suppleres med bestemmelse om minste uteoppholdsareal (MUA) fordi den ubebygde delen av tomta ikke nødvendigvis er egnet til uteopphold. I forslaget som ble sendt på høring var det tatt med at minste uteoppholdsareal (MUA) skal være 20% av bruksarealet for bebyggelse på en tomt, hvorav minst 50% skal ligge på bakkeplan. Ved bruksareal regnes alle etasjene med. Ved f.eks et bolighus på 250 m² i en etasje $250 \times 0,2 = 50 \text{ m}^2$, 250 m² i to etasjer $500 \text{ m}^2 \times 0,2 = 100 \text{ m}^2$. Dette er betydelig mindre enn som blir igjen på tomta ved utnyttelsesgrad på 40%. Det foreslås derfor å øke minstekravet til uteoppholdsareal fra 20% til 30% av bruksarealet. Det er tas videre med i bestemmelsene at uteoppholdsarealet skal være tilgjengelig, sikkert og egnet til lek og opphold ute. Kvartalslekeareal I arbeidet med kommunedelplan Sunndalsøra ble det ble laga kart over felles eller offentlig møte-lekeareal/kvartalslekeplasser med avstand fra bolig maks 150 meter og størrelse minimum 400 m²:
--	--



Kartet viser at det er ganske god dekning av kvartalslekeplasser på Sande, unntatt et mindre område i midten som ser ut til å ha litt lengre avstand enn kravet på maks 150 meter.

Langslågata og Sandetunet borettslag ligger i dette området. Sandetunet borettslag har etablert et felles leke- og møteareal i tunet sitt. Dette er ca 230 m² stort og har lekemulighet med sand og apparater. I tillegg er det fine plenarealer for lek og opphold ellers i dette tunet.

Det vurderes at dette arealet fortsatt blir sikret til lek og uteopphold ved det nye kravet om minste uteoppholdsareal. Tomta er 3418m². Ved ny utnyttelsesgrad på 40% kan maks bebygd areal være 1367 m². Dagens bebygd areal er ca 850 m². Det er 2,5 etasjes bygninger i dette området og bruksarealet er til sammen ca 2135m² i dag. Med krav om minsteuteoppholdsareal på 30% tilsier dagens bebyggelse krav om et egnet uteareal for lek og opphold på minst 430 m². Dersom området fortettes blir kravet om egnet uteareal tilsvarende større.



Sandetunet borettslag har et fint felles leke- og oppholdsareal

Riksvegen er en barriere, slik at det må være tilgjengelig møte- og lekearealer på hver side slik at barna slipper å krysse riksvegen. På elvesiden er ligget boligområdene langs regulert friområde slik at her det god tilgang på friarealer hvor det kan etableres felles møte- og lekeplasser. Det er også en felles lekeplasser i boligområdet ved Landtøvegen.



Gangveg fra Blindjogata ned mot friområdene ved elva



Felles lekeareal ved Landstøvegen

Friområdene og lekeplassene i Sandeområdet har noe ulik opparbeidelsesgrad og bruk. Opparbeidelse og vedlikehold av lekeplasser er overlatt fra kommunen til de som bor i områdene. Kommunen har hatt en støtteordning hvor lag og foreninger kan søke om midler til lekeplasser. I noen av leke- og møteplassene er det kun gress i dag, men det er viktig at de fortsatt er tilgjengelig for bruk og tilrettelegging i regi av lokalmiljøet/de som bor der.



Friområdet/lekeareal i Hagavegen, opparbeidet med plen og lekeutstyr



Friområdet ved Sandbrekksgata/Skolevegen, gress og trær



Friområdet ved Brandeingata, gress, trær



Friområde ved Sandbrekksgata, plen og noen lekeapparater



	<i>Friområde ved Grønnslettgata, naturmark og slått gress for volleyball og ballspill. Deler av dette arealet er foreslått til framtidig boligutbygging i kommunedelplanen for Sunndalsøra med krav om reguleringsplan og at deler av arealet blir avsatt som kvartalslekeplass.</i> Bestemmelsene i kommunedelplanen for Sunndalsøra vil fortsatt gjelde slik at ved større boligprosjekter med etablering av 5 eller flere boenheter slår kravene om etablering av felles leke- og oppholdsarealer ifølge kravene i kommunedelplanen inn. På Holten må en være oppmerksom på at barnehagen representerer et viktig lekeområde i området. Ved en eventuell nedleggelse av barnehagen må det fortsatt sikres leke- og oppholdareal i området iht. kravene i kommunedelplanen. Det er for øvrig viktig å sikre god trafiksikkerhet i området med god sikt langs veger og kryss. Bestemmelsene om friskt, gjerder og busker er oppdatert iht. dette.
Merknad nr. 2, fra Møre og Romsdal fylkeskommune, datert 07.04.2021	Resyme av merknad: Slik vi forstår oversendinga, gjeld endringsforslaget berre ein plan; Sande Øyagata/Landstøvegen, men kommunen har vurdert fleire areal gjennom den same utgreiinga: Området blei regulert samla i reguleringsplan for Sande 1982. Det er seinare gjort endringar i delområdet Øyagata og Landstøvegen (1983), Sande skoleheimtomta (1988) og området mellom rv. 16, Sandegata og Langslågata (1992). Ut frå reguleringshistorien, har desse fire planane – ut frå kva kommunen opplyser – identiske føresegner, og det er såleis grunnlag for ei felles tilnærming. Kommunen grunngir endringsforslaget slik: «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.» Ut frå teiknforklaringa til plan Sande (1982), framstår tomtегrensene som rettsleg bindande i kartet. Det same gjeld endringa ved Øyagata/Landstøvegen (1983). Dei to andre endringsplanane har vi ikkje sett på, men uansett vil det for det aller meste av området vere nødvendig med dispensasjon for å dele tomter, uavhengig av utnyttingsgraden. Det er dermed ikkje sikkert at kommunen oppnår intensjonen som endringsforslaget er grunngitt med.

Det kan også stillast spørsmål ved om ein auke av utnyttingsgrad frå 25 til 40 prosent (som inneber 60 prosent auke) er såpass radikal at det endrar heile området sin karakter, og dermed hovudgrepet i gjeldande plan. Fylkeskommunen vil ikkje gå imot endringane som er foreslått, men rår kommunen til å vurdere kommentarane ovanfor nærare, før ein eventuelt gjer vedtak i medhald av pbl § 12-14.

Kommentar:

Oversendinga om endring av reguleringsbestemmelsene gjelder alle de fire eldste reguleringsplanene på Sande.

Vi har sett nærmere på plankartet for reguleringsplanene. Plana for Sande vedtatt 19.04.1982 er tegnet på et grunnkart der eksisterende hus og linjer framkommer, men det er ikke tegnet inn noen eiendomsgrenser for de eldre tomtene på plana som samsvarer med symbol for eiendomsgrense i tegnforklaringa. Eiendomsgrenser framkommer her kun med symbol fra grunnkartet. En fradeling må uansett omsøkes til kommunen med nødvendig nabovarsling. Det vurderes at dette ikke krever dispensasjon fra planen. Dette er også slik det er blitt praktisert.



Utsnitt av reguleringsplan for Sande. Det er ikke tegnet inn eiendomsgrenser for eldre tomter i plana. Disse kommer kun fram fra grunnkartet.

For å klargjøre at tomter kan deles foreslås det tatt med bestemmelse om dette: For å øke antall boliger i området kan tomter deles så lenge øvrige reguleringsbestemmelser innfris.

En annen begrunnelsen for å øke utnyttelsesgraden var å gi muligheter for å utvide eksisterende bolig samt å kunne etablering av flere boenheter i tilknytning til egen bolig. Ved endring av utnyttelsesgraden fra BYA 25 til 40 % blir det større

mulighet for slike utvidelser uten å gå om dispensasjon. Flere boenheter i området er ønskelig, også ekstra boenheter som kan nyttes til utleie i tilknytning til eneboliger. Det er flere og flere enpersonshusholdninger i Sunndal kommune og relativt knapt utleiemarked. Flere muligheter og tilbud på dette er ønskelig.

Det ble stilt spørsmål om endring fra BYA 25 til 40% utnyttelsesgrad vil endre hele områdets karakter og hovedgrep.

Vi har sett litt mer på hvordan dette i dag i praksis er, ved å se på allerede fradelte tomter som er ganske små. Vi har sett på hva utnyttelsesgraden på disse er, hvordan disse visuelt oppleves, og om uteoppholdsarealer på disse er tilfredsstillende.

Eksempler på fradelte tomter i Sandeområdet:



Tomt på 518m² som ble fradelt i 1982. Det er oppført en og enhalv etasjes bygninger på tomta med BYA (bebyggd areal) 171m² og BRA (bruksareal) 254m². Utnyttelsesgraden BYA er på denne tomte er derfor ca 33%. Syd på tomte mot naboeiendom er det uteoppholdsareal på ca 135 m² (smalere areal enn 4meter er ikke regnet med). MUA (minste uteoppholdsareal) på 30% av BRA 254m² er 76m². Utearealet på 135m² tilfredsstillende derfor MUA på 30% med god margin.



Tomt på 496 m² som ble fradelt i 2013. Det er oppført en etasjes bygninger med BYA på ca 200m² til sammen på tomte. Dette

tilsvarer en utnyttelsesgrad BYA på 40%. Langs vestsiden av tomte er det et leke- uteoppholdsareal med plen på ca 130 m². Minste uteoppholdsareal på 30% av 200m² er 60m². Utearealet tilfredsstiller MUA på 30% med god margin.



Tomt på 517m² som ble fradelt i 2006. BYA er ca 160m². BRA med loft ca 180. På denne tomte er utnyttelsesgraden BYA ca 30%. MUA 30% av 180m² er 54m². På syd og vestsiden er det et uteareal med plen på ca 110m². I tillegg er det et ganske stort uteareal bak bygningen på ca 150m². Utearealet tilfredsstiller derfor MUA med god margin.

Det vurderes at eksemplene på de fradelte tomtene i Sandeområdet ikke endrer området sin karakter. Eksemplene viser at det også er mulig å ivareta tilfredsstillende uteareal selv om tomtene blir mindre og utnyttelsesgraden økes til 40%.

Krav om antall parkeringsplasser tilpasses bestemmelsene i kommunedelpanen for Sunndalsøra som gjelder for området. Dette innebærer minimum 2 parkeringsplasser per boenhet for større boliger (1 garasje + 1 p) og 1 parkeringsplass for leiligheter under 70m², slik det i dag også praktiseres.

Merknad nr. 3, fra
Gunnar Sande, datert
12.04.2021

Resyme av merknad:

Som grunneier av Sande gårds nr. 48 bruks nr. 2 vil jeg for en del ting gi de nye bestemmelsene komme med noen innsigelser.

Etter å ha fått godkjent og utbygd fire tomter (ei tomt til nabo) i 2020 bak fjøset på min eiendom, ønsker jeg å få etterhvert regulert to tomter til vest og nedenfor mitt gårdstun. Dette ligger nært nåværende felt og er gunstig å bygge ut med lave kostnader på infrastruktur. Dette arealet er ca. 3 dekar og alt for stor til plen, og for lite til landbruk med dagens store maskiner og drift.

Vi vil ikke ha tomter rett nedfor husene mot Langslågata, men to tomter lengst ned på arealet mot Tørset bil med en stikkvei fra Langslågata. Arealplanlegger i kommunen kaller dette landbruksjord. Det er jeg ikke enig i. Landbruk ble drevet i generasjonen før meg da begge Sande gårdene hadde ca. 120 dekar dyrket jord.

Arealplanlegger nevnte at hun ville si nei til planene, blant annet for at

det ble for lite "luft" rundt gårdstunet. Da må jeg få nevne at naboeiendommen gårds nr. 48 bruks nr. 1. har sunndal kommune godkjent nytt hus bygd vegg i vegg med gårdsbygning. Hvorfor er ikke huset inntegnet på kart?

Jeg ble også pålagt av Sunndal kommune og anlegge lekeplass på eksisterende felt. Dette bestemte Sunndal kommune tross ikke krav før etter fem tomter ifg norsk lov. Med denne bakgrunn bør jeg få bygge ut to tomter til. Jeg vil i nær fremtid søke Sunndal kommune om omregulering av de to tomtene.

Kommentar:

Innregulering av to nye tomter i området er ikke aktuelt i denne prosessen med mindre endring av reguleringsbesemmelserne.

Området ved gardstuna er vist som landbruksområde i reguleringsplana for Sande vedtatt 1982.

Det har også blitt mer og mer fokus på bevaring av dyrka jord. Dette gjelder også gjenværende landbruksareal i bebygde områder. Slike arealer kan f. eks. være viktige arealer i framtida med behov for mer selvberging og urbant landbruk.

Av hensyn til kulturmiljøet er det også uheldig å sette igjen mer rundt gardstuna. Spesielt gjelder dette mot syd fordi gardstunene henvender seg den vegen. Det er flere verneverdige bygg i området, blant annet den gamle smia som er utvalgt som kulturminne med ekstra stor verdi i kulturminneplana for Sunndal. Området er vist som hensynssone kulturmiljø på kommunedelplana.

Gjeldende planer og føringer åpner ikke opp for nye boliger her.

Dersom forslagsstiller likevel ønsker å fremme reguleringsplan for to nye tomter i dette området må dette behandles politisk. Reguleringsspørsmålet kan fremlegges til kommunestyret for forhåndsvurdering ifølge plan- og bygningsloven § 12-8.