



Arkivsak-dok. 21/00133-4
Saksbehandler Berit Skjevling

Saksgang	Møtedato
Formannskapet	30.09.2021

Saksframlegg

Reguleringsplan for Sande området mellom rv.16, Sandegata og Langslågata, endring av bestemmelsene

Kommunedirektørens innstilling:

Sunndal formannskap vedtar endring av bestemmelsene for Sande området mellom rv.16, Sandegata og Langslågata planid. 19920500 som vist i vedlagte bestemmelser datert 06.09.2021. Øvre grense for hvor mye man kan bygge på tomtene endres fra 25% til 40% og bestemmelsene endres i henhold til nytt lovverk.

Vedtaket behandles som mindre endring av reguleringsplan iht. plan- og bygningsloven § 12-14 og delegeringsreglementet for Sunndal kommune.

Saksopplysninger

I dag er utnyttelsesgraden for boligtomter i reguleringsplan for Sande maksimalt 0,25 (25%).

Det foreslås det å øke utnyttelsesgraden til maksimalt bebygd areal (BYA) 40 %. Dette samsvarer med utnyttelsesgraden i de nyeste reguleringsplanene i området som f.eks. Hagan og det nye feltet bak Sande gard.

Det foreslås også oppdateringer av bestemmelsene for tilpassing til dagens forhold og føringer.

Høringsbrev datert 21.01.2021 er sendt til berørte grunneiere og myndigheter. Pga nye endringer etter første høring ble det sendt nytt høringsbrev datert 02.09.2021 til grunneierne. Det har kommet inn tre uttalelser til forslaget som gjennomgås nedenfor.

I delegeringsreglementet vedtatt av Sunndal kommunestyre 14. februar 2017 er planutvalget delegert myndighet til å treffe vedtak om mindre endringer i en reguleringsplan og til å vedta utfyllinger innenfor hovedtrekkene i reguleringsplanen (K.sak 53/12)

Vurdering

Kommunen har foretatt en samlet vurdering av utnyttelsesgraden i eldre reguleringsplaner på Sande, se vedlagte dokument. Her følger et resyme av vurderingene:

Behov for endring av bestemmelsene

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.

Føringer om fortetting

Både kommuneplanens samfunnsdel og arealdel gir føringer om at det er ønskelig med fortetting i allerede bebygde områder med nærhet til busstopp, skoler og fellesarenaer. For å ta vare på dyrka jord, natur og minske transportbehovet er det en fordel å utnytte allerede bebygde arealer godt. Å minske transportbehov, bidra til at flere kan gå og sykle i daglige gjøremål og unngå ny utbygging av natur berører flere bærekraftsmål som bærekraftige byer og samfunn, stoppe klimaendringer, liv på land og god helse.

Det vurderes at det kan fortettes innenfor allerede regulerte arealer til boligbebyggelse. Dette vil ikke gå ut over grøntkorridorene og friområder i området som skal beholdes. Forslaget er at utnyttelsesgraden på tomtene 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.

Ivaretagelse av uteoppholdsareal

Selv om det fortettes skal det sikres tilfredsstillende uteoppholdsarealer på tomtene. For å sikre dette foreslås det bestemmelse om minste uteoppholdsareal skal være 30% av bruksarealet på en tomt. Dette er ikke noe strengt krav, også små tomter på Sandeområdet tilfredsstiller dette kravet med god margin, men det sikrer likevel at det blir igjen et gjenværende areal som er egnet til uteopphold. For at uteområdene skal bli gode tas det med bestemmelse 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

Når det gjelder høyde på boligbebyggelsen foreslås det 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.

Andre endringer

Da deler av Sandeområdet er utsatt for høy grunnvannstand tas det med bestemmelser som sikrer at dette blir hensyntatt.

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

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

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

Merknader

Det har kommet tre merknader etter høring av forslaget. Disse er referert og kommentert i vedlagte merknadsskjema. Her følger et resyme:

1. Statsforvaltaren har kommentar om at fortetting er i samsvar med nasjonale føringer, men at det samtidig skal tas hensyn til et godt oppvekstmiljø. Savner ei kvalitativ vurdering av regulerte leikeplasser, og om disse areala er tilstrekkelige for å dekke funksjonskrava til leikeplasser i kommunedelpanen.

Administrasjonen har vurdert dette nærmere, om det er tilstrekkelig med både små og store leke- og møteplasser i Sandeområdet og kvaliteten på de. Sandeområdet ligger mot friområdene i Fagerhaugan, skolene og idrettsparken og friområdene langs elva slik at tilgjengelighet til nærmiljøpark/større rekreasjonsområder i områdene er gode. Når det gjelder kvartalsleikeplasser er dekninga også god men de har ulik opparbeidelse og kvalitet. Kommunens ressurser til leikeplasser er minimal og opparbeidelse og vedlikehold av kvartalsleikeplasser er overlatt til de som bor i områdene. Nærlekeareal er uteareal for de aller minste helt nært boligen uten å passere på bilveg. 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. Det er derfor tatt med i bestemmelsene at uteoppholdsarealet på tomtene skal være tilgjengelig, sikkert og egnet til lek og opphold ute.

2. Møre og Romsdal fylkeskommune har merknad om at det ikke er sikkert kommunen oppnår intensjonen som endringsforslaget er grunngitt med fordi det vil være nødvendig med dispensasjon fra regulerte tomtetgrenser. De stiller også spørsmål om økningen av utnyttelsesgraden er så stor at det vil endre hele området karakter.

Administrasjonen har vurdert dette nærmere. Det er ikke tegnet inn eiendomsgrenser for de eldre tomtene på reguleringsplana. Eiendomsgrenser fremkommer 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. 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.

Å øke utnyttelsesgraden vil også gi muligheter for å utvide eksisterende bolig og å kunne etablere 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. Tilbud til innflyttere er også viktig. Stimulering til flere muligheter og tilbud på dette er ønskelig.

Vi har sett nærmere på om økningen av utnyttelsesgraden vil endre hele området karakter. Vi har sett på eksempler på allerede fradelte tomter i området som er ganske små og hvor utnyttelsesgraden er opp til 40%. Disse oppleves ikke å bryte med bebyggelsen for øvrig. Fortettingsprosjektene har tilsvarende høyde som omkringliggende bebyggelse, og dette bidrar til god tilpassing. Det vurderes at eksemplene på de fradelte tomtene i Sandeområdet ikke endrer området sin karakter.

Eksemplene viser at det også at tilfredsstillende uteareal ivaretas selv om tomtene blir mindre og utnyttelsesgraden økes opp til 40%.

3. Grunneier Gunnar Sande har merknad om at han ønsker innregulert to nye tomter på vestsida av gardstunet på Sande.

Innregulering av to nye tomter i området er ikke aktuelt i denne prosessen med mindre endring av reguleringsbestemmelsene. To nye tomter i området med dyrka mark er ikke er i tråd med gjeldende planer og føringer. Dersom grunneier likevel ønsker å fremme reguleringsplan for to nye tomter i dette området må reguleringsspørsmålet fremlegges for politisk forhåndsvurdering i egen sak.

☐		Mål 1 Utrydde fattigdom
☐		Mål 2 Utrydde sult
☒		Mål 3 God helse
☐		Mål 4 God utdanning
☐		Mål 5 Likestilling mellom kjønnene
☐		Mål 6 Rent vann og gode sanitærforhold
☐		Mål 7 Ren energi for alle
☐		Mål 8 Anstendig arbeid og økonomisk vekst
☐		Mål 9 Innovasjon og infrastruktur
☐		Mål 10 Mindre ulikhet
☒		Mål 11 Bærekraftige byer og samfunn
☐		Mål 12 Ansvarlig forbruk og produksjon
☒		Mål 13 Stoppe klimaendringene
☐		Mål 14 Liv under vann
☒		Mål 15 Liv på land
☐		Mål 16 Fred og rettferdighet
☐		Mål 17 Samarbeid for å nå målene

Vedlegg

305929Nye bestemmelser datert 06.09.2021

305930Reguleringsbestemmelser Sande vedtatt 1979

305931Merknasskjema til behandling

305932Vurdering av utnyttelsesgrad i eldre reguleringsplaner på Sande (2)

305933Høringsbrev

305934Merknader