



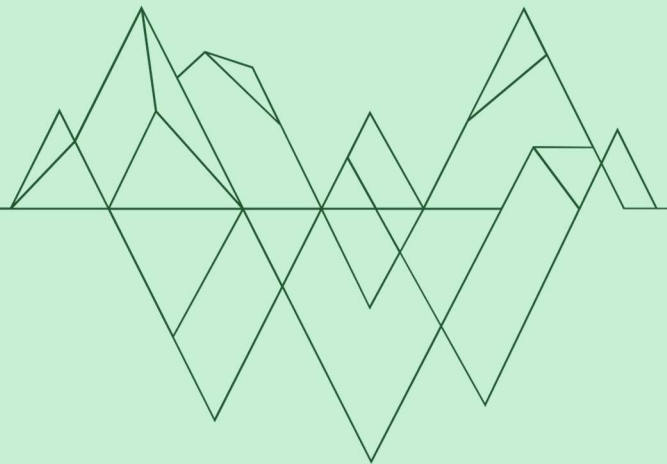
Sunndal kommune

Planbeskrivelse med ros-analyse

Detaljregulering for boliger ved Villabyen gnr. 51, bnr. 540

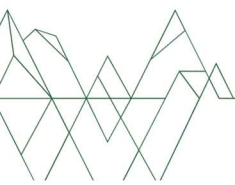
Til høring og offentlig ettersyn

Kraftsenteret mellom fjord og fjell

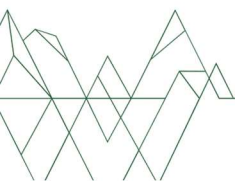


Innholdsfortegnelse

Detaljregulering for boliger ved Villabyen gnr. 51, bnr. 540	1
1.Bakgrunn	4
1.1 Hensikt med planen	4
1.2 Forslagsstiller	4
1.3 Vedtak om ny sentrumsbarnehage	4
1.4 Kommunestyrets budsjettvedtak 15.12.2021	4
1.5 Vurdering av krav om konsekvensvurdering	4
2.Planprosessen	5
2.1 Planstart	5
2.2 Medvirkning og innspill	5
3.Planstatus og rammebetingelser	8
3.1 Overordnede planer og føringer	8
3.2 Kommuneplan for Sunndal kommune 2020 - 2030	8
3.3 Kommunedelplan for Sunndalsøra	9
3.4 Reguleringsplaner	10
3.5 Vegnormaler	11
4.Beskrivelse av planområdet	12
4.1 Lokalisering og eksisterende arealbruk	12
4.2 Eiendomsforhold	13
4.3 Stedets karakter og landskap	14
4.4 Kulturminner og kulturmiljø	15
4.5 Naturverdier	16
4.6 Friluftsliv, rekreasjonsverdier og uteområder	16
4.7 Barns interesser	17
4.8 Universell tilgjengelighet	18
4.9 Trafikkforhold	19
4.10 Gang- sykkelveger	20
4.11 Vann og avløp	21
4.12 Statusrapport for folkehelse 2019, boligforhold	21
4.13 Statistikk boligtyper i kommunen	22
5.Risiko- og sårbarhetsanalyse	23



5.1	Rasfare, flomfare	23
5.2	Klima, overvann og bekker	24
5.3	Grunnforhold	24
5.4	Vind	25
5.5	Støy og forurensning	25
5.6	Beredskap og ulykker	25
5.7	Annet relevant ROS-tema	26
5.8	Oppsummering av avbøtende tiltak ROS	26
6.	Beskrivelse av planforslaget	27
6.1	God arealutnyttelse	27
6.2	Behovet for type boliger	28
6.3	Tilpassing til tomt og terreng	29
6.4	Bomiljø og bokvalitet	29
6.5	Utnyttingsgrad og høyder	30
6.6	Parkering for biler og sykler	32
6.7	Trafikksikkerhet	33
6.8	Universell utforming	35
6.9	Uteoppholdsareal	35
6.10	Friområde med akemulighet	37
7.	Virkninger av planforslaget	38
7.1	Virkninger for uteområde, arealutnyttelse, parkering, adkomst.	38
7.2	Økonomiske konsekvenser	38



1. Bakgrunn

1.1 Hensikt med planen

Hensikt med planen å omregulere areal fra offentlig bebyggelse/barnehage til boligbebyggelse. Villabyen gamle barnehage er nedlagt. Kommunedelplan for Sunndalsøra vedtatt 02.09.2015 viser arealet avsatt til framtidig boligbebyggelse.

1.2 Forslagsstiller

Planen utarbeides av Sunndal kommune, avdeling for samfunnsutvikling iht. politiske vedtak

1.3 Vedtak om ny sentrumsbarnehage

Detaljregulering for ny større sentrumsbarnehage, i området nord for Bjørgs gate, ble vedtatt av Sunndal kommunestyret den 27.04.2022. Denne barnehagen blir større enn den gamle og skal dekke behovet i hele sentrumsområdet.

Det vurderes at det ikke blir behov for tomt til barnehage i dette området når det skal bygges en ny større sentrumsbarnehage nord for Bjørgs gate. Omregulering av tomte til boligformål er i tråd med strategien om fortetting av sentrumsområder og allerede bebygde områder i overordnede planer.

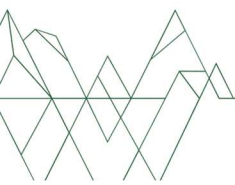
1.4 Kommunestyrets budsjettvedtak 15.12.2021

Punkt 11.6 Arealer ved Holten og Villabyen barnehager

Ved bygging av ny sentrumsbarnehage, frigjøres arealene ved Holten barnehage og Villabyen barnehage til andre formål. AP/SV/MDG mener at et variert boligtilbud med attraktive tomter og boliger for ulike behov og livsfaser, er viktig i konkurransen om å tiltrekke nødvendig arbeidskraft og kompetanse til lokalt næringsliv og kommunens tjenester. Dette er også i tråd med vedtatte strategier i kommunens gjeldende samfunnsplan (mål 1). Forberedende arbeid for å klargjøre arealene ved Holten og Villabyen barnehager til boligutbygging settes i gang så snart disse arealene er frigjort.

1.5 Vurdering av krav om konsekvensvurdering

Regulering til boligformål er i henhold til kommunedelplan for Sunndalsøra og kommunen vurderer at det ikke kreves KU etter forskrift om konsekvensvurdering.



2. Planprosessen

2.1 Planstart

Det ble annonsert planstart i Driva og Aura Avis, lagt ut på nettsidene og sendt ut varsel om oppstart i brev datert 23.08.2021.

Planarbeidet ble deretter satt på vent i påvente av avklaring hvor ny sentrumsbarnehage skal ligge. Dette er nå avklart og avdeling for samfunnsutvikling fortsetter arbeidet etter oppstartsfasen med utarbeidelse av planforslag.

Det ble sendt ut eget brev om varsel om utviding av et hjørne av planområdet til stiftelsen Villabyøran ungdomsboliger den 09.01.2023.

2.2 Medvirkning og innspill

Etter annonsering i aviser, på nettsidene og via brev har det kommet inn 6 uttalelser. Her følger et resyme av innkomne uttalelser:

2.2.1 Uttalelse fra Statsforvaltaren i Møre og Romsdal datert 20.09.2021

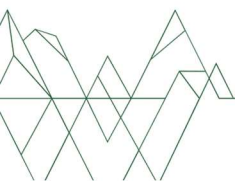
Det må gjennomførast ein risiko- og sårbarheitsanalyse for planområdet, jf. Plan- og bygningslova § 4-3. DSB har utarbeidd ein rettleiar «Samfunnstryggleik i kommunen si arealplanlegging». Område med fare, risiko eller sårbarheit skal merkast av i kartet som omsynssone, jf. plan- og bygningslova § 12-6. Ved siste plannivå er det ikkje mogleg å skyve nærare avklaring av reell fare til byggesak.

Vi gjer òg merksam på «Statlege planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpassing». Denne seier mellom anna at ved planlegging av nye område for utbygging, fortetting eller transformasjon, skal det vurderast korleis omsynet til eit klima i endring kan sikrast. Det er viktig at ROS-analysen inkluderer ei vurdering av kva effektar klimaendringar vil gje, om planområdet er utsett for klimaendringar, og vurdere konsekvensane klimaendring vil ha for planområdet og planlagde tiltak.

Det bør leggjast vekt på gode heilskaplege løysingar og varetaking av økosystem og arealbruk med verdi for klimatilpassing, som òg kan medverke til auka kvalitet i uteområde. «Klimaprofil Møre og Romsdal» gjev eit kunnskapsgrunnlag for klimatilpassing i fylket. Miljødirektoratet har laga ein rettleiar til korleis planar kan ta omsyn til klimaendringar. Rettleiaren finn de på Miljødirektoratet sin nettstad.

Planlegging av gode og trygge oppvekstmiljø for born og unge er ei viktig kommunal oppgåve. Tilrettelegging i nærmiljøet bidrar gjerne til betre helse, trivsel og oppvekst. Det må settast av tilstrekkeleg med eigna areal til lek for barn og unge i planområdet. Kva som er meint som eigna areal går fram av rundskrivet T-2/08 Om barn og planlegging.

Vi viser også til Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planlegginga punkt 5, og minner om at desse retningslinjene skal leggjast til grunn for all planlegging etter plan- og bygningsloven. Vi gjer i denne samanhengen merksam på at det som tidlegare har vore utandørs leikeareal ved Villabyen barnehage, er registrert som svært viktig friluftslivsområde i



friluftslivskartlegginga i kommunen (kjelde: Naturbase). Arealet er omtala som viktig leikeområde i nærmiljøet, og Statsforvaltaren legg til grunn at dette vert tatt omsyn til i det vidare planarbeidet.

Areal og anlegg som skal nyttast av born og unge skal vere sikra mot forureining, støy, trafikkfare og anna helsefare. Areal brattare enn 1:3, eller smalare enn 10 meter, areal med ekvivalent støynivå over 55 dbA og areal avsett til køyreveg eller parkering skal ikkje reknast med. Leikeareala skal vere solrike. Tilkomst og sentrale funksjonar på leikeareala skal vere universelt tilgjengelege. Vi gjer merksam på at eigne areal til lek må vere sikra i plankart og føresegner, og gitt funksjons- og rekkefølgekrav.

Kommentar: Innspillet er tatt til følge i planforslaget ved at det er gjennomført ros-analyse (kapitel 5), det planlegges for gode og trygge oppvekstmiljø med felles leke- og møteplass på 730 m² med funksjons- og rekkefølgekrav og friområdet mot øst utvides for erstatning av akemulighet i området.

2.2.2 Uttalelse fra Mattilsynet datert 30.09.2021

Foruten Drikkevannsforskriften, vil også Plan- og bygningsloven, Vannforskriften (om vannområder) og Nasjonale mål for vann og helse være førende i planarbeidet. Det må beskrives hvordan drikkevannsforsyningen for området er tenkt løst, og at dette er en løsning som sikrer nok – og hygienisk trygt drikkevann både under- og etter byggeperioden

Kommentar: Dette er avklart med kommunalteknisk tjeneste, og det er god tilgang til offentlig vannledning som ligger like ved og som kommer fra Sunndalsøra vannverk som har med flere tilførselstraseer og god kapasitet.

2.2.3 Uttalelse fra Norges vassdrags- og energidirektorat datert 30.09.2021

NVEs kartbaserte veileder for reguleringsplan er en veileder som leder dere gjennom alle våre fagområder og gir dere verktøy og innspill til hvordan våre tema skal ivaretas i reguleringsplanen. Vårt innspill er at dere går gjennom denne kartbaserte veilederen og bruker den i planarbeidet.

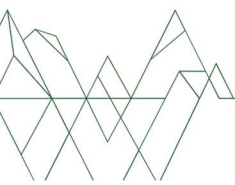
Forslagstiller har ansvar for at disse interessene blir vurdert i planarbeidet. Vi anbefaler også at dere bruker våre internettsider for arealplanlegging. Her er informasjonen og veiledningen lagt opp etter plannivå, <https://www.nve.no/arealplanlegging/>. På NVEs internettsider finner dere også koblinger til veiledere og verktøy. Det ligger også mye arealinformasjon på NVEs kartløsninger.

Kommunen må vurdere om planen ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser, jf. veileder 2/2017 Nasjonale og vesentlige regionale interesser innen NVEs saksområder i arealplanlegging. Dersom planen berører NVEs saksområder, skal NVE ha tilsendt planen ved offentlig ettersyn. I plandokumentene må det gå tydelig fram hvordan de ulike interessene er vurdert og innarbeidet i planen. NVE prioriterer å gi innspill og uttalelser til reguleringsplaner der det bes om faglig bistand til konkrete problemstillinger. Alle relevante fagutredninger innen NVEs saksområder må være vedlagt planer som sendes på høring til NVE.

Kommentar: Naturfarer er utredet i Ros-analysen (kapitel 5)

2.2.4 Uttalelse fra Statens vegvesen datert 04.10.2021

Statens vegvesen har et overordnet ansvar for at trafikksikkerhet, klima og miljøhensyn og helhetlig bypolitikk ivaretas i alle planforslag som berører samferdsel. Dette gir oss rett til å stille krav til både statlige, fylkeskommunale og kommunale vegger, gater og løsninger for gående og syklende.



Så lenge planarbeidet skjer i henhold til kommunedelplan for Sunndalsøra, har vi ingen merknader til at det startes planarbeid her.

Kommentar: Planarbeidet skjer iht. kommunedelplan for Sunndalsøra

2.2.5 Uttalelse fra Møre og Romsdal fylkeskommune datert 04.10.2021

Framlegget er i samsvar med kommuneplan som er nyare enn gjeldande regulering. Oversendinga frå kommunen nemner dei tema som synes nødvendig å drøfte i saka, herunder tilrettelegging av nærleikeplass. Vi har ikkje vesentlege merknader til oppstart av prosess.

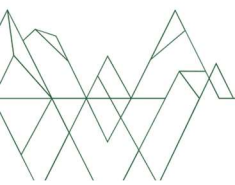
Kommentar: Planforslaget følger opp de tema som er nevnt i oppstartsvarselet inkluder leke- og møteplass.

2.2.6 Uttalelse fra stiftelsen Villabyøran ungdomsboliger datert 12.01.2022

Innspill til plantegning: Ifølge plantegning, så er det tenkt utvidelse av planområde for boliger, hvor stiftelsen blir berørt ved at 3 parkeringsplasser går inn i friområdet.

Som kompensasjon for dette, foreslår Stiftelsen at kommunen erstatter berørt areal ved å anlegge nye/utvidelse av dagens parkeringsområde i stiftelsens sitt grøntareal. Grøntarealet ligger i dag mellom eksisterende parkeringsplasser.

Kommentar: Det tas med rekkefølgekrav i planen om at det skal opparbeides nye parkeringsplasser for ungdomsboligene som erstatning for de tapte plassene når friområdet utvides. Dette vil da bli finansiert av tomtosalget/utbyggingen. Det ligger godt til rette for plassering av de nye p-plassene på det arealet dere nevner, og dette er også i henhold til reguleringsplanen for ungdomsboligene.



3. Planstatus og rammebetingelser

3.1 Overordnede planer og føringer

Det er en rekke lover og føringer som er viktige for planleggingen av gode og trygge boligområder blant annet:

- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpassing
- Klimaprofil Møre og Romsdal
- Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging
- Folkehelselova
- Diskriminerings og tilgjengelighetslova, krav til universell utforming
- Rikspolitiske retningslinjer for samordna bolig- areal og transportplanlegging
- Fylkesstrategi for attraktive byar og tettsteder 2023-2026

Iht. dette skal det legges til rette for universell utforming med tilgjengelighet til boliger og uteareal og det skal legges til rette for møteplasser for alle aldre.

Barn- og unges interesser skal ivaretas i planen. Krav til gode leke- og oppholdsarealer skal legges til grunn. Tidligere gjennomførte barnetråkkregistrering gir informasjon om barn og unges egne registreringer.

Det skal også legges til rette for god arealutnyttelse, fortetting med kvalitet og tilrettelegging for sykkel- og gangtrafikk.

Det gjennomføres ROS-analyse og klimahensyn skal ivaretas.

3.2 Kommuneplan for Sunndal kommune 2020 - 2030



I føringer for arealplanleggingen i Sunndal kommune står det blant annet at fortettingsprosjekter skal ha høy kvalitet også på uterommene, god bokvalitet skal vektlegges i både nye og eksisterende bomiljø, hensynet til viktige landskaps- og naturverdier skal vektlegges og at naturressurser og dyrka/dyrkbar jord skal sikres mot nedbygging.

Andre strategier som nevnes er et variert boligtilbud med attraktive tomter og boliger for ulike behov og livsfaser, gode oppvekstmiljø for alle barn og unge, legge til rette og stimulere for mer gange og sykling, gode møteplasser og godt nærmiljø for alle, fremme universell utforming.

Dette gir føringer for utformingen av reguleringsplanen.

3.3 Kommunedelplan for Sunndalsøra

Kommunedelplanen inneholder generelle bestemmelser nr. 0.1 – 0.5 som gjelder alle områder, blant annet krav til leke- og oppholdsareal og parkering. Planen inneholder også bestemmelser til de enkelte arealformål og hensynssoner som er vist på plana. Dette gir føringer for utarbeidelse av reguleringsplanen.

Arealet er vist som framtidig boligområde B_24 i kommunedelplanen med følgende bestemmelse:

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/opprustes erstatningsareal som kvartalslekeareal i nærmiljøet samtidig med opparbeidelse av annen infrastruktur til feltet.
- e) Nye boenheter skal være tilgjengelige for personer med funksjonsnedsettelse.



Utsnitt av kommunedelplan for Sunndalsøra planid. 20141210, vedtatt 02.09.2015

I de generelle kravene til leke- og oppholdsarealer i kommunedelplanen stilles det avstands- og funksjonskrav til ulike typer lekeareal. Det skal være nærlekeplasser maks 50 meter fra bolig av hensyn til de aller minste, og kvartalslekeplass maks 150 meter fra bolig av hensyn til de litt større. Det stilles i også en del generelle krav til leke- og oppholdsareal blant annet universell utforming og utforming som møteplass.

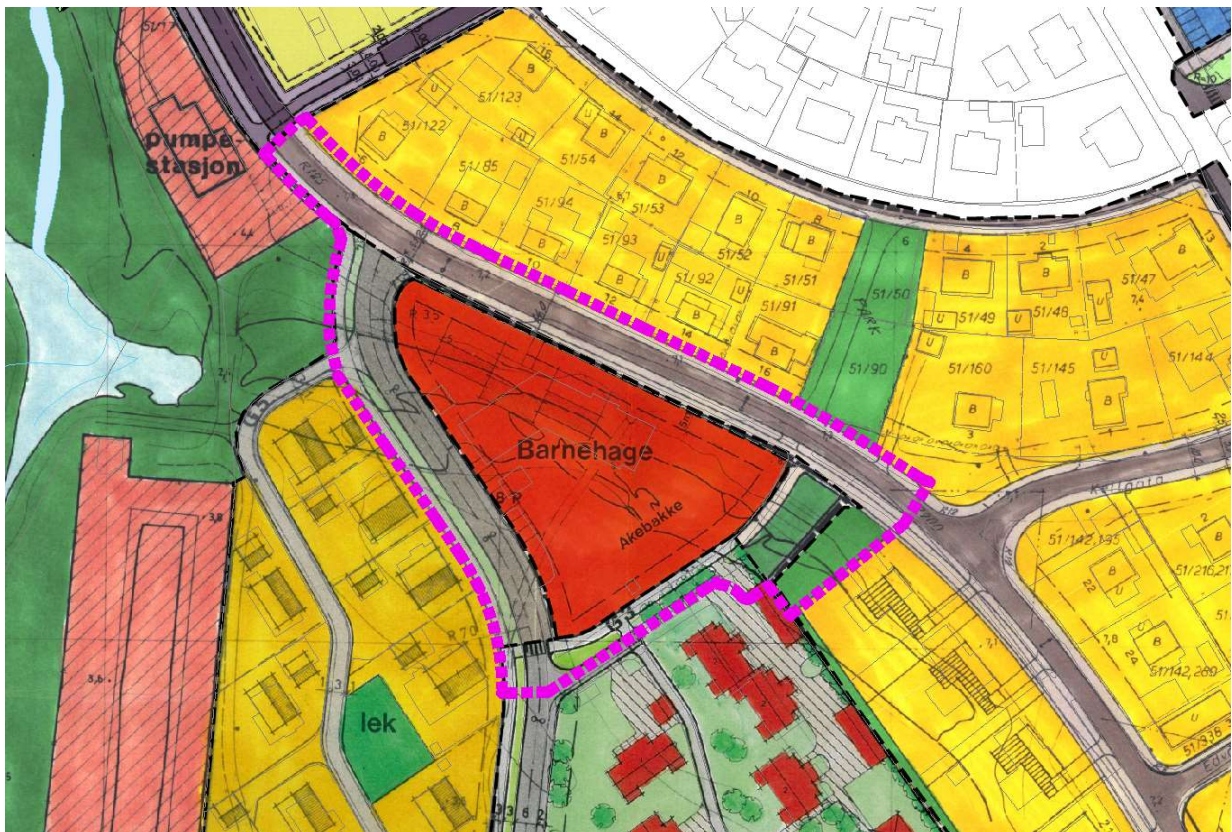
Kommunedelplanen stiller eksplisitt krav om at det fortsatt skal være et kvartalslekeareal i nærmiljøet ved utbygging av B_24. Dette kan løses innenfor tomta eller i nærheten så lenge avstands- og funksjonskravene blir ivaretatt.

Ifølge bestemmelsene i kommunedelplanen er kvartalslekeplass et 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.

Tomta er totalt 4450 m² så det vurderes at det er plass til et godt uteareal som er større en minimumskravet og som utformes som både nærlekeplass, kvartalslekeplass og felles leke- og møteplass innenfor dette området.

3.4 Reguleringsplaner

Planområdet omfatter reguleringsplan for Villabyen barnehage planid. 19900500 med eiendom gnr. 51, bnr. 540 som eies av kommunen. I tillegg til selve eiendommen tas vegareal på tilstøtende gater og gang- sykkelvegen med i planområdet for å avklare frisiktsoner, byggegrenser mm. Tilgrensende areal i hjørnet mot øst tas også med fordi det her er behov for avklaring i forhold til friområdet og tilgrensende eiendommer.



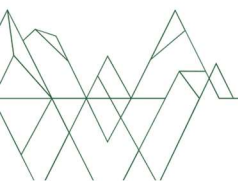
Gjeldende reguleringsplaner med planområdet inntegnet med rosa stiplet linje

3.5 Vegnormaler

Vegnormal N100 stiller krav til utforming av veger og gater. Normalen setter krav til veger og gaters linjeføring og tverrprofil, kryss og avkjørsler, og løsninger for gående og syklende. Nye vegnormal N100 er fra juni 2021.

Utdrag av punkt i den nye normalen som er viktige for valg av løsninger i planen:

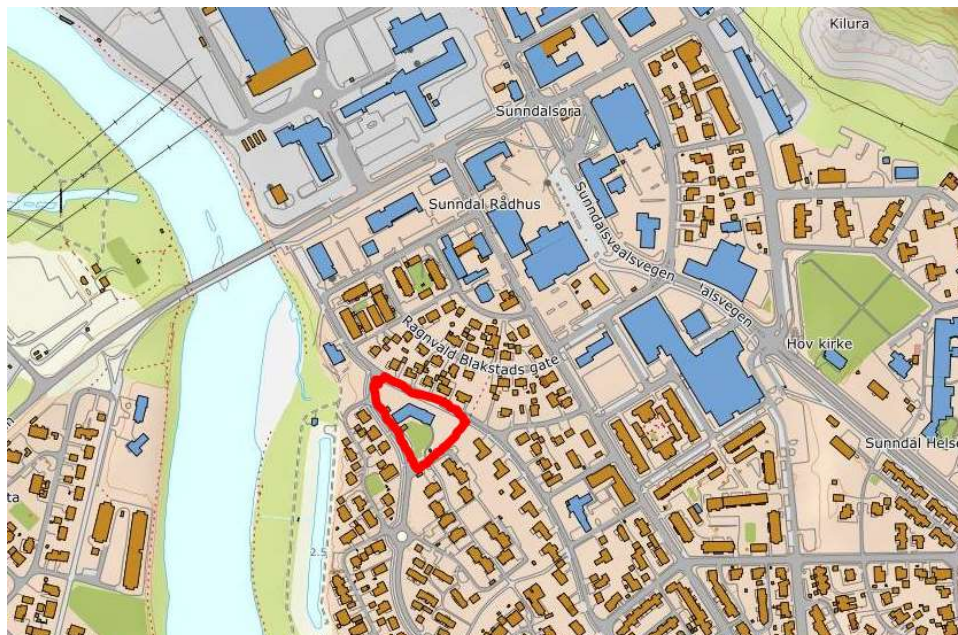
- Fri sikt langs gater skal være minst lik stoppsikt. Ved fartsgrense 30 km/t er stoppsikt 20 meter.
- Det skal være sikt iht. fastsatte krav ved avkjørsler, kryss og svinger for å hindre påkjøringer.
- Sikt til gangfelt og tilrettelagt kryssingspunkt skal være 1,2 ganger stoppsikt. Sikten skal tilsvare en sektor som dekker hele gangfeltet og minst 2 m utenfor vegkant.
- Det skal være eget fortau for gående dersom det er over 15 gående i maksimaltimen. Fortau i boliggate skal ha bredde minimum 1,5 meter.
- Gangfelt skal trekkes 5 meter tilbake fra vegkryss.



4. Beskrivelse av planområdet

4.1 Lokalisering og eksisterende arealbruk

Området ligger sentrumsnært med kort avstand til sentrumsfasiliteter og butikker i Sunndalsøra sentrum.



Kart med planlagt areal for ny boligbebyggelse markert med rødt



Kart med 10-minutters byen (ytre linje) og 5-minutters byen (indre linje), planområdet er markert med rødt

Tomta ligger innenfor 10-minuttersbyen ifølge kart fra fylkesstrategi for attraktive byer og tettsteder Møre og Romsdal.

På arealet står det en nedlagt barnehage i dag. Er for tiden i midlertidig brukt som skole for flyktninger. Uteområdet består for det meste av gressarealer og trær, og noen gjenstående lekeapparater.

Bebyggelsen rundt består av boligbebyggelse. Nord for Drivavegen ligger gamle Villabyen med eneboligbebyggelse. Mot sydvest er det også eneboligbebyggelse, mens det mot sydøst er noe tettere bebyggelse med rekkehus og flerfamilieboliger.

Området ligger i kort avstand fra elva Driva med friområder og tursti. Mot vest mot elva er det et kommunalteknisk anlegg her hvor det nettopp er foretatt gravearbeider i forbindelse med rørlegging.



Flyfoto av området, tomt med nedlagt barnehage i midten, boligbebyggelse rundt, og friområder ved elva

4.2 Eiendomsforhold

Den gamle barnehagetomten gnr. / bnr. 51/540 eies av Sunndal kommune.

Gategrunnen rundt 51/514 og 51/469 eies også av Sunndal kommune.

Nord for Drivavegen og øst for Øranvegen er det private eneboligtomter.

51/549 og 51/550 som ligger syd for området eies av stiftelsen Villabyøran ungdomsboliger.

Øst for snarvegen/friområdet er det en eneboligtomt 51/437.



Kart med tomteområdet 51/540 som er i kommunalt eie markert med lys blått

4.3 Stedets karakter og landskap

Området syd for Drivavegen ble lagt ut til boligbebyggelse på 1980-tallet og ble bygd ut med boliger i perioden fram til midten av 90 tallet. Denne boligbebyggelsen består både av eneboliger med en og en halv etasje og flerfamiliehus med en og to etasjer.



Utsikt opp mot tomta fra Øranveien med eneboliger til venstre og flerfamiliehus til høyre

Tomta ligger på et litt lavere nivå enn Drivavegen og den eldre bebyggelse i gamle Villabyen.

I Villabyen nord for Drivavegen er det bebyggelse i to etasjer. Her ligger de såkalte «svenskehusene» som ble bygd etter 2. verdenskrig.



Utsikt fra Drivavegen med tomte til venstre og to etasjes bolighus i gamle Villabyen til høyre. Her sees også gang-sykkelvegen/snarvegen gjennom området som krysser Drivavegen.

4.4 Kulturminner og kulturmiljø

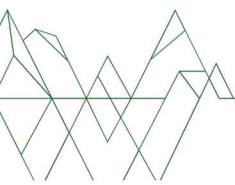
Gamle Villabyen som ligger nord for Drivavegen inngår i hensynssone H570-2 på kommunedelplanen med følgende bestemmelser:

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.



H570_2 omfatter gamle Villabyen nord for Drivavegen vist med skrå skravur på kommunedelplanen.



4.5 Naturverdier

Området var tidligere en del av naturområdet på Villabyøran med naturlig skog og keiler. Hele dette området ble imidlertid oppfylt i forbindelse med utbyggingen av boligområdet på 1980 tallet. Barnehagetomten ble oppfylt og opparbeidet i den forbindelse. Ved anlegging av barnehagen ble det anlagt bygning og uteareal med ny vegetasjon på det oppfylte arealet med gress, trær og buskbeplantning på 1990 tallet.



Kart med viktige naturtyper langs elva markert med grønn skravur. Artsobservasjoner markert med punkt, brunt kryss er arter av stor interesse, grønn firkant er fremmede arter.

4.6 Friluftsliv, rekreasjonsverdier og uteområder

Deler av den tidligere barnehagetomten er registrert som leke- og rekreasjonsområde i kommunens kartlegging av friluftsområder. Det er også andre lekeplasser og friområder i nærheten som er registrert i denne kartleggingen. Det er kort veg til områdene langs Driva som er registrert som et større sammenhengende nærturterreng.



Kart med registrerte leke- og rekreasjonsområder markert med grønn farge. Nærturterreng langs elva er markert med lys grønn farge.

4.7 Barns interesser

Da Villabyen barnehage var i drift var det lekeområde på tomta med aktivitetsmuligheter. Etter at barnehagen ble nedlagt fremstår det fortsatt som et grønt lekeområde.



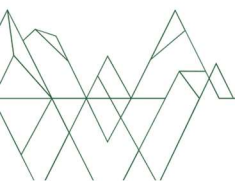
Den østlige delen av tomta har en akebakke

Det er også noen andre lekeområder i strøken rundt barnehagen. Disse har ulikt innhold. Langs sykkelgangvegen/snarvegen mot øst er det et friområde med en bakke. Denne kunne også vært en fin akebakke i området dersom det ikke har vært parkeringsplass i enden av bakken. Det foreslås derfor å flytte disse parkeringsplassene og utvide enden av friområdet med akebakken her.



Snarvegen og friarealet like øst for tomten

Friarealet mot nord mellom Drivavegen og Ragnvald Blakstadsgate fremstår mest som en snarveg.





Snarvegen mellom Drivavegen og Ragnvald Blakstadsgate

Lekeplassen mot vest ved Åkersøra som ligger i boligfeltet sydvest for området fremstår som en attraktiv leke- og møteplasser med sitteplasser og lekeapparater.



Lekeplassen ved Åkersøra

4.8 Universell tilgjengelighet

Det er anlagt gang- sykkelvegforbindelser langs gatene i området som er viktige forbindelser for myke trafikanter. Disse har bredde på rundt 3 meter og adskilt fra kjørevegene med grøntrabatter. Dette gir gode naturlige ledelinjer å følge.

Det er imidlertid ikke fortau langs den vestlige delen av tomta mot Øranvegen. Det vil bli behov for å kunne gå inn til innganger her også uten å krysse gata først, derfor bør det legges til rette for universell tilgjengelighet med fortau her også.

Det er ganske flatt i området og det er ikke spesielle problemer med stigningsforholdene på vegene. Det er en høydeforskell fra Drivavegen ned til Øranvegen slik at gang- sykkeltraseen mot vest ifølge kartet har stigning 1.20 mens snarvegen møt øst har stigning på 1:13. Siden dette er en snarveg og gjelder kun et begrenset strekk ansees dette som akseptabelt.

4.9 Trafikkforhold

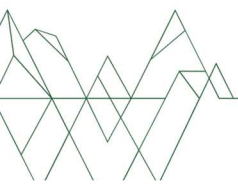
Den aktuelle tomta ligger mellom Drivavegen og Øranvegen. Langs begge disse vegene er det gang-sykkeltrase slik at det er gode forbindelser for myke trafikanter.

Hovedadkomsten med bil til Villabyøran er fra fv.62, Romsdalsvegen via Mongstugata. Dersom man kommer østfra vil man også kunne velge å kjøre via Bjørgs gate og Auragata til området.

Det er ganske gode siktforhold i krysset mellom Drivavegen og Øranvegen. Krysset er imidlertid litt utflytende. Gang- sykkelvegen som går på tvers av krysset er en del av hovedvegnettet for sykkel. Denne er ikke i henhold til nye vegnormaler, og kryssingen av vegen bør utformes og markeres bedre.



Krysset mellom Drivavegen og Øranvegen, gang sykkelvegkryssingen bør utformes og markeres bedre. Løsning for dette tas med på plankartet.

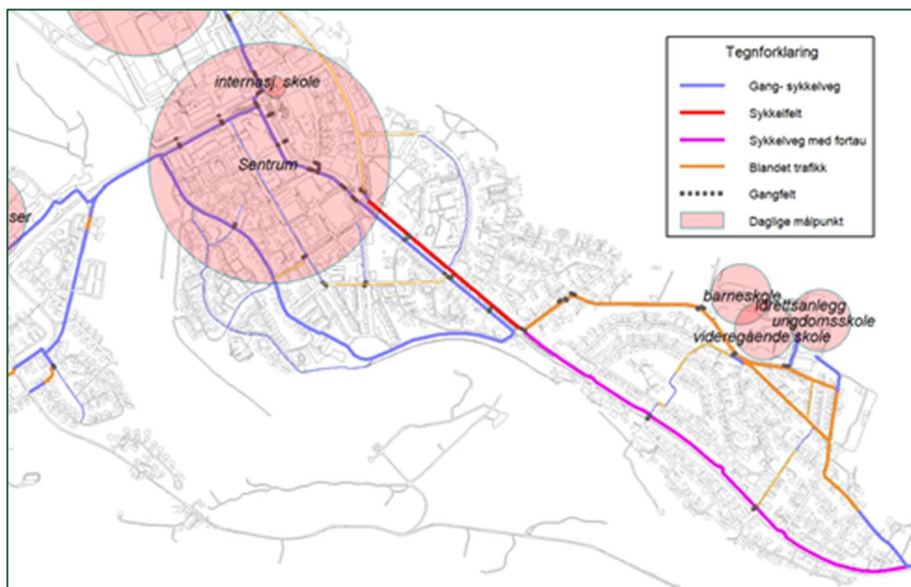




Sikt mot øst når du kommer opp til krysset fra Øranvegen. Her må det vurderes om siktforholdene er tilfredsstillende. Frisiktlinjer tas med på plankartet.

4.10 Gang- sykkelveger

Området ligger sentrumsnært med kort avstand og gode forbindelser til sentrumsfasilitetene i Sunndalsøra sentrum. Området ligger også ved hovednett for sykkel. Sunndal kommune har tidligere laget kart over sykkelnettet på Sunndalsøra med hovednett for sykkel som binder sammen bydeler og de viktige målpunkter som skoler og sentrum. Dette ifølge veiledningene fra Statens vegvesen.



Utsnitt av hovednett for sykkel på Sunndalsøra

Området sogner til Sande barneskole. Gang- sykkelavstanden til barneskolen er via viste traseen for hovednett for sykkel. Avstanden er om lag 1,8 km lang. Barna må krysse rv. 70 Sunndalsvegen ved Holten. Dette krysningspunktet ble forbedret for en tid siden med etablering av et mer oversiktlig krysningspunkt med ledegjerder, intensivbelysning og skilting.

4.11 Vann og avløp



Det er anlagt kommunaltekniske ledninger til området, vannledning (blå linje), overvannsledning (sort linje) og spillvannsledning (grønn linje)

Spillvannsledningen er tilknyttet Sunndalsøra renseanlegg. Sunndalsøra renseanlegg er under prosjektering for forbedring slik at det skal være et godkjent anlegg/utslipp innen dette området skal bygges ut med nye boliger.

Tilførsel av drikkevann er god fra Sunndalsøra vannverk med flere traseer.

4.12 Statusrapport for folkehelsa 2019, boligforhold

I statusrapport for folkehelsa i Sunndal er et av temaene befolkningssammensetning og boligforholdene i Sunndal.

Endret befolkningssammensetning med flere eldre, færre fødte og økning i andelen som bor alene vil få konsekvenser på mange samfunnsområder, blant annet vil det bli behov for nye boligtyper og boligmiljø.

Eneboliger er den dominerende boligtypen i Sunndal. En bærekraftig boligutbygging må ta utgangspunkt i innbyggerne sine behov. Utviklingen av hvordan husstandene er sammensatt, med flere 1- og 2-persons husstander, kan tyde på at andre boligtyper enn eneboliger bør prioriteres høyere. NAV erfarer behov for flere små leiligheter i Sunndal, ala Hovsvegen, både for mindre

husholdninger og for vanskeligstilte i eiendomsmarkedet. NAV understreker også behov for flere leieboliger i Sunndal. Per i dag virker leiemarkedet i Sunndal lite og uoversiktlig.

At vi får flere aleneboende og flere eldre, vil trolig påvirke etterspørselen etter sentrumsnære, lettstelte boliger, eventuelt bofellesskap med høyt servicenivå. Rådet for mennesker med nedsatt funksjonsevne påpeker behov for boliger med livsløpsstandard, både i de kommunale boligene og på det frie markedet.

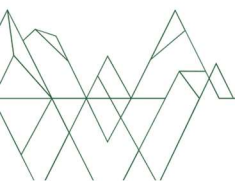
Møteplasser hvor man kan treffes i dagliglivet, er viktig for folk. Stadig flere aleneboende gir også økt behov for møteplasser i dagliglivet og nærmiljøene.

4.13 Statistikk boligtyper i kommunen

Ifølge SSB kommunefakta er det statistikk for antall og typer boliger i kommunen.

	Boliger (beboede og ubebodde)
	2022
	K-1563 Sunndal
Enebolig	2 037
Tomannsbolig	415
Rekkehus, kjedehus og andre småhus	585
Boligblokk	614
Bygning for bofellesskap	65
Andre bygningstyper	101

88% eier sin bolig i Sunndal kommune, herav 70 % selveiere og 18 % er andelseiere. 12% leier sin bolig. Det er gjennomsnittlig 2,05 personer per husholdning i Sunndal kommune.



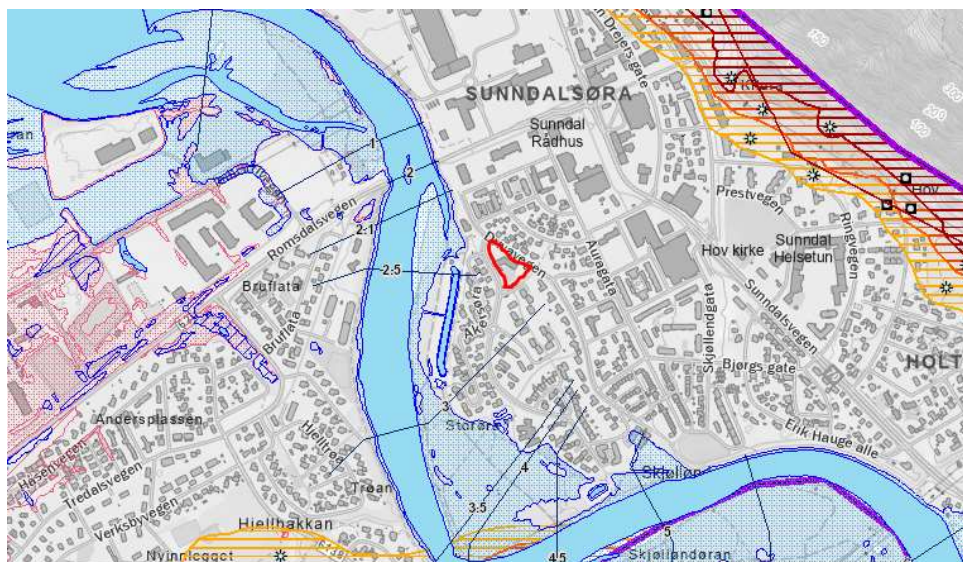
5. Risiko- og sårbarhetsanalyse

Ifølge § 4-3 i ny planlov skal det utarbeides en ROS - analyse som skal vise alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av planlagt utbygging.

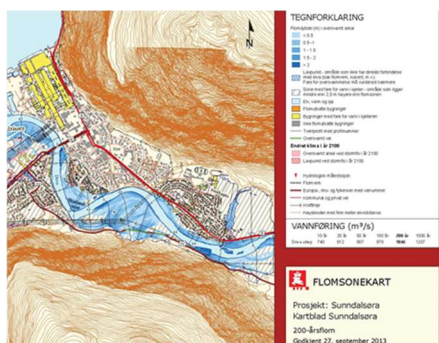
Det fortas en gjennomgang av risiko- og sårbarhet for aktuelle forhold i planområdet. Der det er registrert risiko er dette vurdert nærmere, og det tas med nødvendige plangrep, hensynssoner og bestemmelser.

5.1 Rasfare, flomfare

Sunddalsøra ble kartlagt for skredfare av NVE i 2015. Skredfarekartleggingen kartla faresoner for ulike typer skred som snø, jord og flomskred og steinsprang. Området ligger utenfor fareområder for skred kartlagt av NVE i 2015. Området ligger utenfor fareområder flom ifølge flomsonekart for Driva.



Utsnitt av faresonekart fra NVE. Planområdet (rød markering) ligger utenfor 200 årsflom klima (blå og rød skravur) og utenfor skredfaresonene langs fjellsidene.



Flomsonekart Driva 200-års flom

5.2 Klima, overvann og bekker

Området ligger forholdsvis midt i dalføre og det er ikke bekkeløp i nærheten. Området lå før utbyggingen av området på et lavere nivå. Området ble fylt opp i forbindelsen med utbyggingen av området og området heller nå med en slak skråning ned fra Drivavegen og ned mot Øranvegen.

Det er permeable masser i området. Det er ikke observert problemer med overvann i dag, men dette må sikres videre ved utbyggingen av området hvor det tas hensyn til klimaendringer og ekstremnedbør.

Det tas derfor med bestemmelser om dette. Ved utbygging skal lokal overvannshåndtering ivaretas med tilrettelegging for infiltrasjon i grunnen som hensyntar klimaendringer og ekstremnedbør.

5.3 Grunnforhold

5.3.1 Oppfyllingen av området

Området lå tidligere på et mye lavere nivå, og det var en keile i dette området. Ved utbygging av Villabyøran til boligbebyggelse ble området fylt opp. I dette området ble det fylt opp med flere meters høyde. Ved oppfylling på den tiden var det ikke samme krav til komprimering av oppfylte masser som i dag. Om dette har hatt betydning for setninger i grunnen på tomten er usikkert.

5.3.2 Geoteknisk vurdering av setningsskader

Barnehagebygget ved Villabyen har fått skjevheter. I 2011 ble det utarbeidet rapport om setningsskadene. Geoteknisk rapport datert 14.09.2011 ble utarbeidet av Geovest Haugland AS.



I rapporten påpekes det at plassering i forhold til en tidligere kroksjø i utgangspunktet er en ugunstig løsning da en får sterkt varierende grunnforhold under bygget. Det kan ikke utelukkes at en del dårlige masser nede i kroksjøen er fylt ned med fyllingen. Vi vet heller ikke om oppfyllingen er utført forskriftsmessig med gode masser og god komprimering.

Rapporten konkluderer med at setningsproblemene ikke skyldes setninger fra fyllingen dypt i undergrunnen. Problemene må skyldes bevegelser i massene kun relativt grunt under golvene. Det var trolig stopp i byggearbeidene om vinteren grunnet en konkurs til entreprenørfirmaet. Ikke usannsynlig så har det kommet frost ned i bakken, eller det har blir lagt ut frosne masser som ikke har fått tilstrekkelig komprimering før golvene ble støpt. Derfor setter golvene seg mens bærevegger står i ro. De konkluderer med at golvene der det er setningsskader må rives ut. Masse i grunnen kan da kontrolleres. Er massene gode, legges noe masse vekselvis til side slik at en får utført lagvis komprimering. Er massene dårlige, fjernes de og nye masser føres inn.

5.7 Annet relevant ROS-tema

5.7.1 Radon

Det er ikke radonholdig berggrunn i nedre del av Sunndal men det kan finnes radonholdige masser i elveavsetninger som er fraktet fra øvre del av dalføret. Tiltak mot Radon i nye bygg ivaretas i byggesak.

5.8 Oppsummering av avbøtende tiltak ROS

Overvann	Det tas med bestemmelse om lokal overvannshåndtering med tilrettelegging for infiltrasjon i grunnen som tar høyde for ekstremnedbør og klimaendringer. (bestemmelse 2a)
Byggegrunn	Der det skal settes opp nye bygg må det graves tilstrekkelig ned for kontroll av massene for å utelukke svake masser som kan gi setninger i grunnen. Er massene dårlige, fjernes de og nye masser føres inn. Det må også tas forholdsregler under byggingen for å unngå frost i byggegrunnen og det må sikres god komprimering ved alle oppfyllinger. (bestemmelse 2.1 l)
Vind	Byggtekniske hensyn til vind skal ivaretas i byggesak. Sikkerhet på bygg ivaretas iht. teknisk forskrift.
Støy	Det tas med bestemmelse om begrensning av støy og støv i anleggsfasen. (bestemmelse 1b)
Brann- og beredskap	Det skal tas hensyn til adkomst for brann- og beredskap ved utforming av området. Det skal legges til rette for tilkomst for utrykningskjøretøy inn til boligbygg. Dette gjøres med passasjer inn til bygningen for brannbil etc. (bestemmelse 2c)
Trafikksikkerhet	Veger og kryss utformes iht. vegnormalene med god sikt og tilrettelagte krysningspunkt for gående og syklende. (bestemmelse 1c og d og plankartet)
Radon	Tiltak mot Radon i nye bygg ivaretas i byggesak.

6. Beskrivelse av planforslaget

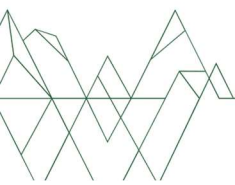
6.1 God arealutnyttelse

Å redusere transportbehov, klimagassutslipp og ivaretagelse av natur er en av mange viktige nasjonale forventningene til kommunens planarbeid. Dette innebærer å legge til rette for utvikling av et attraktivt og klimavennlig tettsted med fortetting med god bokvalitet. Fortetting er en sentral arealstrategi, og er blant annet nedfelt i rikspolitiske retningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Arealeffektivitet forutsetter at potensialet for fortetting og transformasjon utnyttes framfor å ta i bruk nye utbyggingsområder eller dyrkbar mark. En forutsetning for fortetting med kvalitet er at det tas hensyn til viktige bo- og steds kvaliteter.

Effektiv arealutnyttelse og fortetting i sentrale områder står sentralt i kommunens arealstrategi og er i tråd med nasjonale mål. Tettere boligutbygging kan bidra til lavere utslipp, mindre unødvendig bilkjøring og kan spare landbruksareal og andre grøntområder.

Fortetting med kvalitet innebærer at ønsket om høy arealutnyttelse må veies mot andre hensyn. Krav til uteoppholdsarealer, lys og luft innebærer at tettheten i det enkelte prosjekt ikke kan være høyere enn at dette er tilfredsstillende ivaretatt.

På bakgrunn av strategiene foreslås det at tomte utnyttes til utbygging av flere boenheter med god tilgjengelighet samtidig som det blir plass til felles leke- og møteplass og utearealer ved boligene.





Planforslaget med utbygging av lavblokk/rekkehus på nordlige delen av tomte (gult område) og felles leke- møteplass på sydlige delen (grønt område)

6.2 Behovet for type boliger

I henhold til god arealutnyttelse, befolkningssammensetning med flere 1- og 2 personers husholdninger og sentrumsnær beliggenhet bør tomte utnyttes til utbygging for flere boenheter.

Av hensyn tilrettelegging for variert boligtilbud på Sunndalsøra foreslås det at planen legger til rette for etablering av lavblokk/rekkehus med god tilgjengelighet til utearealer som vil gi et godt supplement til eneboliger og ordinær blokkbebyggelse på Sunndalsøra. I boligmarkedet er slik bebyggelse også et naturlig steg mellom ordinær blokkleilighet og eneboliger.

6.3 Tilpassing til tomt og terreng

Terrenget med høydeforskjell fra Øranvegen opp til Drivavegen gir muligheter for boligenheter med god tilgjengelighet fra både øvre og nedre nivå med bakkekontakt og utearealer.

Av hensyn til terreng og sol er det naturlig at uteoppholdsarealer henvender seg mot sydlig retning og at hovedadkomst og parkeringsløsning plasseres hovedsakelig mot nord. En slik hoved-disponering av tomta vil gi muligheter for gode utearealer på sydlige delen av tomta og arealer for parkering/garasjer på nordsiden. Dette vil også gjøre uteoppholdsarealene på tomta mer skjermet for internttrafikk.

Tomta har en form som egner seg for en bebyggelse med lavblokk/rekkehus langs Drivavegen og hovedadkomst herfra, mens det på sydsiden av bebyggelsen blir plass til både private og felles utearealer.

Felles- leke og møteplass bør legges på tomtas sydlige del. Dette vil gi god utnytting av resten av tomta til rekkehus/lavblokk med flere enheter med tilhørende utearealer og adkomstmuligheter. Plasseringen av leke- møteplassen her gjør også at de fine trærne i dette området kan bevares. Dette er vist på illustrasjonsplanen.

6.4 Bomiljø og bokvalitet

Av hensyn til sentrumsnær beliggenhet og god arealutnyttelse bør området bygges ut med bygg med flere boenheter samtidig som det planlegges for et godt bomiljø.

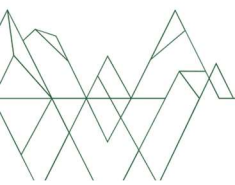
Et godt bomiljø består av en rekke forskjellige kvaliteter som påvirker folks trivsel og livskvalitet. Det er være kvaliteter knyttet til selve bygget, uteoppholdsarealet og nærmiljøet. For å vurdere bokvalitet opererer Husbanken med teknisk kvalitet, estetisk kvalitet og brukskvalitet. Det pekes på flere forhold som blant annet estetisk utforming, varierte og gode møteplasser, trafiksikkerhet, universell utforming, tilgang til solrik og skjermet uteplass og gjennomlys i boligene. Størrelser og utforming av boliger bør også søke å tilrettelegge for en variert befolkningssammensetning i nabolag.

Det bør legges til rette for disse bokvaliteter i planen. Utendørs møteplass ivaretas i planen med plass til uteoppholdsarealer ved boligene og avsetting av felles- leke og møteplass. Felles leke- og møteplass på sydlige delen av området gjør også at kvaliteter med grøntområde/trær i dette området ivaretas.

Det tilrettelegges for bebyggelse med god tilgjengelighet, livsløpsstandard og gode bokvaliteter. Trafiksikkerhet søkes ivaretatt i planen med utforming iht. vegnormalene med ivaretagelse av god sikt i avkjørsler, kryss og gangfelt. Det tilrettelegges for lavblokk/rekkehus med god tilgjengelighet som vil være egnet for både unge og gamle og bidra til en variert befolkningssammensetning i området.

Innendørs møteplasser er også en aktuell bokvalitet. Ved stadig flere aleneboere er dette påpekt som et behov for framtiden. Innendørs fellesarealer er også aktuelt når boenhetene blir mindre, og det blir behov for fellesrom både for intern bruk og for å ta imot besøk. Trondheim kommune utreder for tiden om det skal settes et generelt krav om innendørs felles møteplasser til alle større boligprosjekter.

Det er ikke foreslått bestemmelser om dette her, men kan vurderes dersom dette er ønskelig.





Illustrasjonsplan over mulig utforming av området med utendørs felles leke- og møteplass mot syd og boligbebyggelse med lavblokk/rekkehus og garasjer/parkering mot Drivavegen.

6.5 Utnyttingsgrad og høyder

Av hensyn til god arealutnyttelse bør det bygges fleretasjes bygg på tomten, samtidig må det tilpasses strøkets karakter og naturgitte forhold. Av hensyn til omgivelsene og god arealutnyttelse bør det settes krav til antall etasjer, og det bør angis minimum antall boenheter.

Når det gjelder høyder består omkringliggende bebyggelse av to etasjes hus på nordsiden av Drivavegen. Mot syd og vest er det en blanding av 1, 1,5 og 2 etasjes boligbebyggelse.

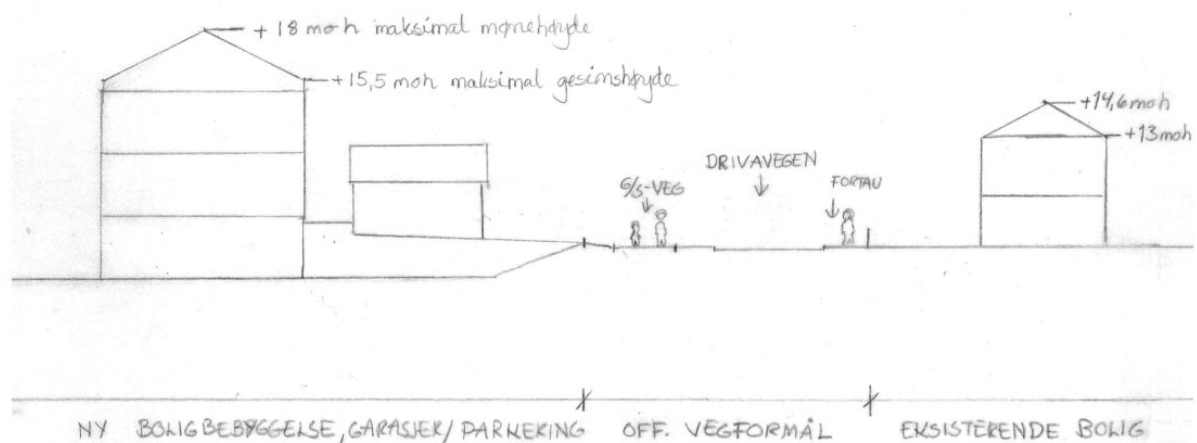
Av hensyn til god arealutnyttelse settes det krav om at boligbebyggelsen skal ha tre etasjer. Siden tomten er skrå kan etasjeplanene fordeles med sokkel/underetasje mot Øranvegen og 2. og 3. etasje mot Drivavegen. Dermed tilrettelegges det for tre etasjes bygninger, og det blir planfrie innganger til både 1. og 2. nivå.



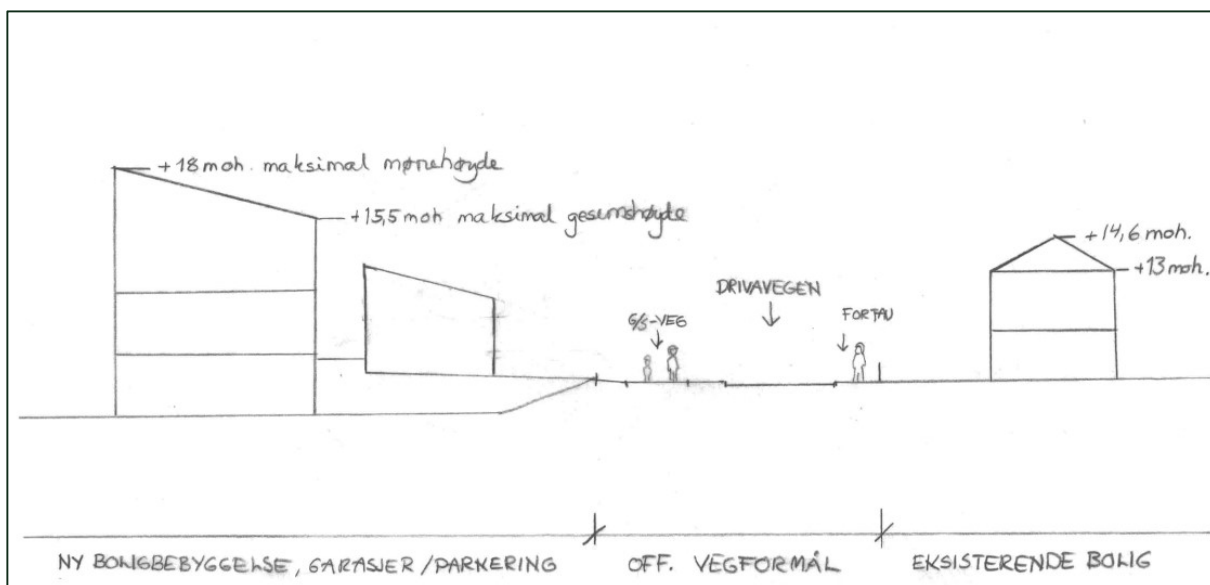
Snitt gjennom området fra Øranvegen opp til Drivavegen med felles leke- møteplass til venstre, ny boligbebyggelse i midten og eksisterende boligbebyggelse ved Drivavegen helt til høyre.

Hvordan bygningen skal oppdeles innvendig bestemmes ikke i reguleringsplanen, men det settes krav om minimum antall boenheter. Det foreslås et minimum 13 boenheter som gir muligheter til etablering av rekkehusbebyggelse med vertikaldelte boenheter, men det tilrettelegges også for en variert sammensetning i leilighetsstørrelse med ytterligere oppdeling på de ulike planene og muligheter for fellesarealer. Det legges til rette for å kunne inndelegge med flere ulike boenheter og løsninger for å gi et variert boligtilbud og flere boenheter.

For å få god arealutnyttelse må det bygges boligbygg med tre etasjehøyder. Maksimal gesimshøyde settes til kote 15,5 og maksimal mønehøyde/øvre gesims på pulttak til kote 18. Dette gir god styring av maksimale høyder i forhold til omgivelsene, samtidig som det gir rom for 2 etasjer mot Drivavegen pluss underetasje mot Øranvegen, se snitt.



Snitt som viser eksempel på saltaksform med maksimal mønehøyde kote 18 og maksimal gesimshøyde kote 15,5



Snitt som viser eksempel på pulttak med maksimal mønehøyde/øvre gesims på pulttak på kote 18 og maksimal nedre gesimshøyde på kote 15,5

Økt takhøyde gir luftighet og bidrar til å øke attraktiviteten på boligen. Maksimal høyde åpner opp for prosjekt hvor innvendig takhøyde er god samtidig som antall etasjer begrenses for at ikke muligheten utnyttes i form av ekstra etasjeplan.

Illustrasjon og snitt er ikke bindende men kun eksempel på boligbygg med angitt maksimal høyde. Det er reguleringsbestemmelsene og arealplankartet som er juridisk bindende.

I reguleringsplan er det krav om at utnyttingsgrad fastsettes. Dette kan angis som bebygd areal. Bebygd areal omfatter etter nye måleregler grunnflate av alle bygninger, overbygd areal, garasjer og parkering. Dette kan ved skissert utbygging bli på rundt 2000 m². Med et regulert tomteareal på 3505 m² vil det gi en utnyttelsesgrad på ca 60%. Resterende blir da uteområder på tomten. For å gi god arealutnyttelse og rom for utbyggingen foreslås det å sette maks bebygd areal til 65%. Dette sikrer at minimum 35 % av tomtearealet blir utearealer. Felles leke- og møteplass kommer i tillegg til dette.

6.6 Parkering for biler og sykler

Ifølge kommunedelplan for Sunndalsøra er det følgende krav til antall parkeringsplasser:

Kategori	Grunnlag per	Antall parkeringsplasser
Eneboliger	boenhet	Min 2
Tomannsbolig	boenhet	Min 2
Kjedehus/rekkehus	boenhet	Min 2
Leiligheter 70 m ² BRA eller større	boenhet	Min 1,5
Leiligheter mindre enn 70 m ² BRA	boenhet	Min 1

Bakgrunn for dette er å sikre tilstrekkelig parkering i utbyggingsprosjekter.

Av hensyn til klima miljø bør bilkjøring begrenses, og i stedet tilrettelegge for sykkel- gange- og kollektivtilbud. Sunndal kommune satser også på tilrettelegging for sykkel og gange, men

kollektivtilbudet er begrenset. Flere vil derfor sannsynligvis ha bil i kommunen enn hva tilfellet er i større byer. Det foreslås at planen viderefører antall p-plasser angitt i kommunedelplanen.

Det ligger imidlertid godt til rette for sykling på Sunndalsøra, og dette bør sikres og fremmes. Det må derfor anlegges gode sykkelparkeringer i boligprosjekter. Felles sykkelboder med tilgang til inngangsdør og renovasjon vi også kunne stimulere til økt sykkelbruk i hverdagen. Det kan også tilrettelegges for sykkelreparasjon og lignende aktivitet i fellesområder. Det er til tider mye vind og nedbør og sykkelparkering bør være skjermet under tak.

Lastesykler er for mange et godt og attraktivt alternativ til bilbruk, med mulighet for å frakte varer og barn. Tilrettelagte parkeringsløsninger og tilstrekkelig manøvreringsareal for dette vil bidra til å øke attraktiviteten og forenkle hverdagen for de som ønsker å bruke slike sykler.

Det tas med bestemmelse om at sykkelparkering skal være lett tilgjengelig, tilrettelagt for ulike typer sykler og skjermet for nedbør og vind. Antallet sykkelplasser skal være minimum 2 per boenhet.

6.7 Trafikksikkerhet

Trafikksikkerhet for gående og syklende er en del av bokvalitet. Boligområder skal være trafikksikre og tilrettelagt for barns oppvekst og rekreasjon. Der veier og områder er del av skoleveier bør gående og syklende prioriteres i særlig grad. Tiltak for å bedre oversikt i kryss og der biler og myke trafikanter møtes er viktig for å bedre trafikksikkerheten.

6.7.1 Sikt i vegkryss

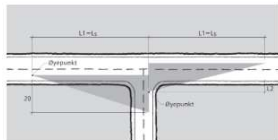
God sikt langs vegene skal ivaretas. Dette sikres ved inntegning av siktlinjer og sikttrekanter på plankartet og bestemmelser om dette ifølge vegnormalene:

Fri sikt langs gater skal være minst lik stoppsikt,

Tabell 2.2.1—1 — Stoppsikt for gater (mål i m).

	Fartsgrense 30 km/t	Fartsgrense 40 km/t
Stoppsikt	20	30

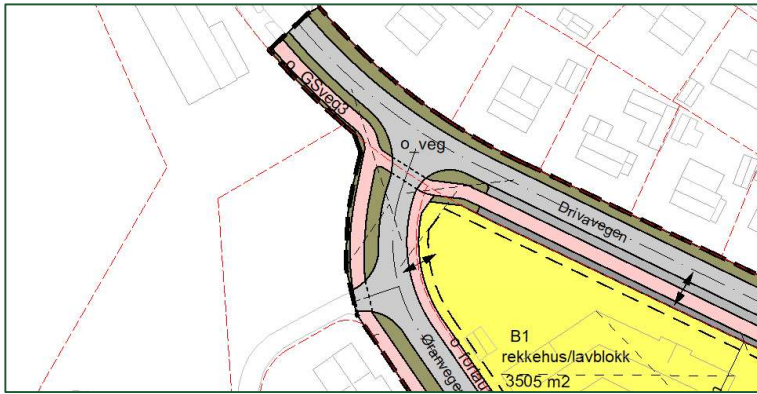
Figur 4.1.1.6—2 — Siktkrav i uregulerte T-kryss (mål i m). Avstander inn i sideveg (L2) måles fra kantlinje.



Tabell 4.1.1.6—2 — Øyepunktets avstand inn i sekundærveg, L2, uregulerte T-kryss.

Trafikkmengde i sekundærveg	30 og 40 km/t	50 og 60 km/t	80 og 90 km/t
ÅDT < 100	4	6	6
100 < ÅDT < 500	6	6	10
ÅDT > 500	6	10	10

Krysset Øranvegen-Drivavegen er et uregulert T-kryss, fartsgrensen er 30 km/t. Vi har ikke målt ÅDT, men siden det er en samleveg ned til Villabyøran, legges ÅDT mellom 100 og 500 til grunn.



Krysset Ørnsveien- Drivavegen utformes iht. vegnormalene. Dette innebærer at gangfeltet markeres bedre, og det trekkes 5 meter tilbake fra krysset, slik at bil kan stoppe ved vikeplikt uten å sperre gangfeltet. Dette tas med på plankartet.

6.7.2 Sikt i avkjørsler

Figur 4.1.4.2—1 — Siktkrav i avkjørsler (L2 måles fra kantlinje).

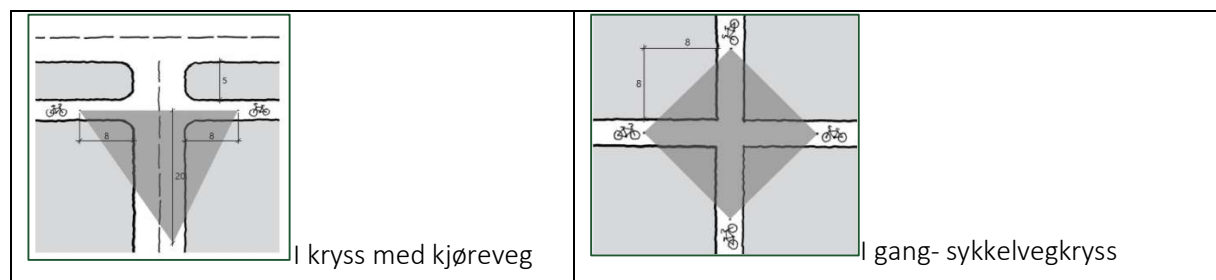
Tabell 4.1.4.2—1 — Siktkrav i avkjørsler, L2.

Trafikkmengde i avkjørsel	Fartsgrense 30 og 40 km/t	Fartsgrense 50 og 60 km/t	Fartsgrense 80 km/t
ÅDT < 50	3	4	4
ÅDT > 50	4	6	6

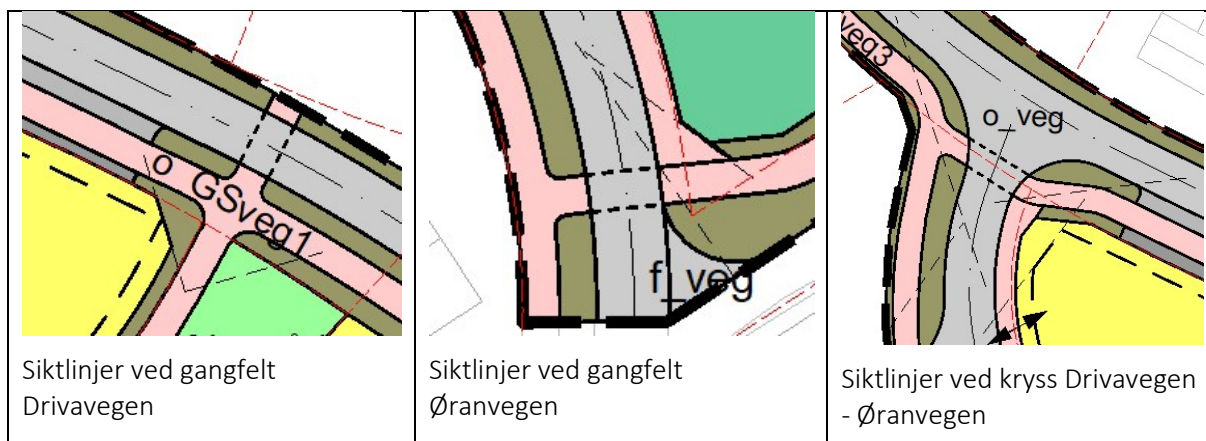
Vegnormalene har også krav til sikt i avkjørsler, og det tas med i reguleringsbestemmelsene at sikt i avkjørsler skal ivaretas iht. vegnormalene.

6.7.3 Sikt ved gang- sykkelveg

Det må også være god utforming og sikt mot gang- sykkelveg i ulike kryss og avkjørsler. Utsnitt av vegnormalene:



Siktlinjer tegnes inn på planen ifølge vegnormalene. Utsnitt av planen:



6.8 Universell utforming

Teknisk forskrift har minimumskrav til tilgjengelighet og universell utforming for ulike boliger. Ifølge TEK17 §12-3 er det krav om heis i bygninger med tre etasjer eller flere hvor en må gå mer enn en etasje opp eller ned for å komme til boenheten. Her planlegges det for bygg med tre etasjer og med tilgjengelighet fra bakkeplan til både første og andre etasje. 3. etasje ligger kun en etasje opp fra inngangsplan og har derfor heller ikke krav om heis etter TEK17 §12-3.

Videre sier TEK17 §12-2 at boenheter i en bygning uten krav om heis som har alle hovedfunksjoner på bygningens inngangsplan, skal være tilgjengelig på inngangsplanet slik det følger av bestemmelser i forskriften. Dette vil gjelde både 1. og 2. etasje dersom disse har alle hovedfunksjonene på inngangsplanet.

For å sikre at det bygges flest mulig tilgjengelige boenheter i prosjektet tas det med bestemmelser om dette. Boenheter i 1. og 2. etasje skal utformes som tilgjengelige boenheter med alle hovedfunksjoner på inngangsplanet. Dette vil gi boliger som kan benyttes i ulike livsfaser og funksjonsevner.

Dermed unngår en uheldige løsninger med for eksempel rekkehus som ikke blir tilgjengelig fordi viktige hovedfunksjoner plasseres i 3. etasje og ikke på inngangsplanet.

Av hensyn til god arealutnyttelse, og varierte størrelser og boliger skal det bygges en 3. boligetasje i prosjektet. Øverste etasje kan for eksempel benyttes til ekstra sove- og oppholdsrom etc. for tilgjengelig boenhet i underliggende etasje. Et annet alternativ er at det kan anlegges egne toppleiligheter med sine hovedfunksjoner på øvre nivå. Da er det ikke krav om at disse skal utformes som tilgjengelig boenhet i TEK17 siden de ikke har sine hovedfunksjoner på inngangsplan. Det er heller ikke krav om heis til 3. etasje siden det ligger kun en etasje opp fra bakkeplan/Drivavegen.

Siden det kreves utforming som tilgjengelig boenhet både i 1. og 2. etasje blir hovedmengden av boenhetene i prosjektet tilgjengelige boenheter, og det foreslås derfor ikke å stille ekstra krav til tilgjengelighet for eventuelle egne leiligheter i 3. etasje ut over kravene i TEK17.

6.9 Uteoppholdsareal

Tilgangen på uteområder anses generelt å være en sentral kvalitet i boområdene. Planen legger til rette for både private og felles utearealer.

Prosjektet med tilgjengelighet ut til terreng i 1. og 2. etasje vil gi gode forbindelser til uteområdene. Nærmest bygningen kan det tilrettelegges for egne sitte og oppholdsplasser. I tillegg reguleres det inn et felles uteområde som utformes som en leke- og møteplass for alle.

Uteområdet bør planlegges slik at de innbyr til opphold og aktivitet for alle aldersgrupper. Gode uterom og utforming er viktige for muligheten til fysisk utfoldelse og lek for mennesker i alle aldre. Uterommet plasseres mot sør med gode solforhold. Det er en del vegetasjon og trær i dette området som gir grønne kvaliteter til området som bør videreføres.

For å sikre en god utforming foreslås følgende bestemmelser: Utearealet skal utformes for variert bruk og skal gi mulighet for opphold, sosiale aktiviteter, rekreasjon og lek for ulike alders- og brukergrupper. Utearealet skal ha estetiske kvaliteter/grøntarealer, sitteplasser, felles samlingsplass for opphold, og minst tre aktivitetsmuligheter for ulike aldre. Universell utforming skal legges til grunn ved utforming av utearealer i henhold til lov og forskrift. Felles utearealer skal være tilgjengelig for alle. Det anlegges gjerde mot Øranvegen som sikring mot biltrafikken.

Det er laget en enkel illustrasjon av mulig utforming. Den er ikke juridisk bindende men gir et eksempel på elementer i uteområdet med ivaretagelse av trær, leke- og aktivitetsområdet med klatring/skleie, balansering, husking, benker/bord og felles samlingsplass/paviljong. Dette bør planlegges mer i detalj i byggesaken, og det tas med at det skal utarbeides utomhusplan i reguleringsbestemmelsene. Utomhusplanen skal følge byggesaken og godkjennes iht. bestemmelsene.



Illustrasjon av mulig hovedinnhold i felles uteområde

Felles uteoppholdsareal skal være lett tilgjengelig både fra boligsiden med intern gangtrase og fra tilgrensende offentlig gang- sykkelveg og fortau. Dette er vist med forbindelser på plankartet og illustrasjonsplanen.

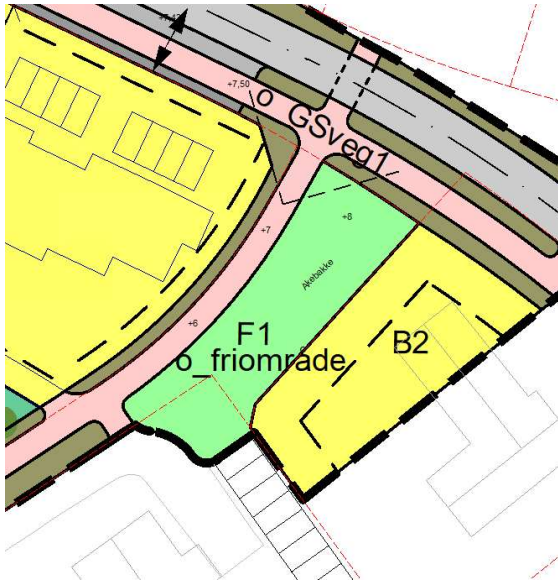
Felles uteareal skal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før boligene kan tas i bruk. Dette innebærer at det ikke kan gis ferdigattest og innflyttes før dette er på plass.

6.10 Friområde med akemulighet

Langs gang- sykkelvegen øst for tomta ligger det et friområde i dag. Denne har en liten bakketopp mot Drivavegen og slak skråning mot sør. Dette arealet kunne ha vært en fin akemulighet i området, men det er tre parkeringsplasser i enden av bakken.

Dette er parkeringsplasser tilhørende stiftelsen Villabyøran ungdomsboliger. Det foreslås å flytte disse parkeringsplassene litt lengre mot øst hvor det er god plass til opparbeiding av parkeringsplasser og utvide friområdet her slik at det blir bedre plass for mulig aking i området.

Som erstatning tas det med rekkefølgekrav om at ved utvidelse av friområdet så skal det opparbeides nye parkeringsplasser som erstatning for de tapte plassene.



Utsnitt av planen med utvidelse av akebakken mot sør (lys grønt område) og illustrasjon av mulighet for nye parkeringsplassene lengre mot syd.

Området B2 tas med i planen fordi det er behov for å oppdatere planen med gjeldende bruk som eneboligtomt.

7. Virkninger av planforslaget

7.1 Virkninger for uteområde, arealutnyttelse, parkering, adkomst.

Tidligere var tomta en barnehage med et stort uteområde. Mer av tomta blir nå brukt til utbygging av boliger, men det settes av et 734 m² stort felles uteområde i sydlige del. Her er det solrikt og ligger godt til rette for universell tilgjengelighet. Den gamle barnehagetomtas akebakke forsvinner, men friområdet øst for tomta utvides noe mot syd slik at ake-muligheten her forbedres.

Planen gir overordnede rammer for ny bebyggelse med minimum og maksimum grenser for utnyttingen for å sikre god arealutnyttelse og tilpassing til omgivelsene og terreng. Det er angitt minimum 13 boenheter, men planen åpner opp for en inndeling med flere boenheter slik at det kan bli flere boenheter enn dette. Det vurderes at rammene gir gode muligheter for utbygging av boliger i området.

Det er stilt krav om at 1. og 2. etasje skal utformes med tilgjengelige boenheter. Det er ikke stilt ytterligere krav om leilighetsstørrelser og antall, men dette kan gjøres dersom det er ønskelig.

Det er åpnet opp for parkering på bakkeplan og det er ikke krav om parkeringskjeller. Området ligger utenfor sentrumskjernen i kommunedelplanen med krav om parkeringskjeller. Pga at tomta ligger på et forholdsvis lavt nedre nivå vil parkering under bakken være vanskelig i forhold til grunnvannstand.

Det legges til rette for hovedadkomst fra Drivavegen. Adkomst til parkering og garasjer her vil krysse gang- sykkelvegen, slik som adkomsten er for øvrig boligbebyggelse langs sydsiden av Drivavegen. Dette er et rettstrekk med god sikt og dette vurderes som akseptabelt.

Foreslåtte bebyggelse med 3 etasjer vurderes å passe inn i strøket. Bygget får underetasje/sokkel på nedre plan og to etasjer mot Drivavegen hvor det er to etasjes bygg på andre siden av gata i dag. Den nye bebyggelsen blir litt høyere enn den gamle men dette vurderes å være akseptabelt og nødvendig i forhold til god arealutnyttelse, etasjehøyder og isolasjonskrav. Snitt som illustrerer maksimal høyde på ny bebyggelse, er vist i kapittel 6.5.

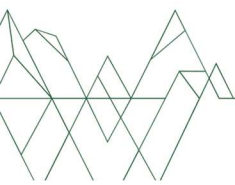
7.2 Økonomiske konsekvenser

En reguleringsplan gir fysiske rammer og bestemmelser for utbyggingen men regulerer ikke hvem som skal bygge ut eller bekoste tiltakene. Generelt så er det slik at de tiltak/rekkefølgekrav som planen utløser skal finansieres av utbyggingen. Opparbeidelse av felles lekeområde, erstatning av akebakke og trafikksikkerhetstiltak på tilliggende veger bør derfor finansieres av utbyggingen.

I praksis kan dette gjøres på flere måter. Kommunen eier tomta i dag og vil sannsynlig ikke bygge ut boliger selv men legge den ut for salg. Da kan kommunen velge å utføre deler av rekkefølgekrav selv og finansiere dette ved salget eller kommunen kan legge tomta ut for salg med de krav som kommer fram av plan og bestemmelser.

I praksis er det naturlig at utbygger står for opparbeidelse av felles uteområde og fortauet langs tomtegrensa mot Øranvegen iht. bestemmelsene da dette har nær tilknytning til opparbeidingen av selve tomta.

Når det gjelder trafikksikkerhetstiltak på tilliggende veger og utvidelse av friområdet med flytting av tre parkeringsplasser til ungdomsboligene kan kommunen velge å utføre dette selv og ikke legge det



inn i salgsprospektet. Økonomisk kommer det sannsynligvis ut på ett, da tomteprisen sannsynligvis være avhengig av om det er utbygger eller kommunen som utfører dette.

