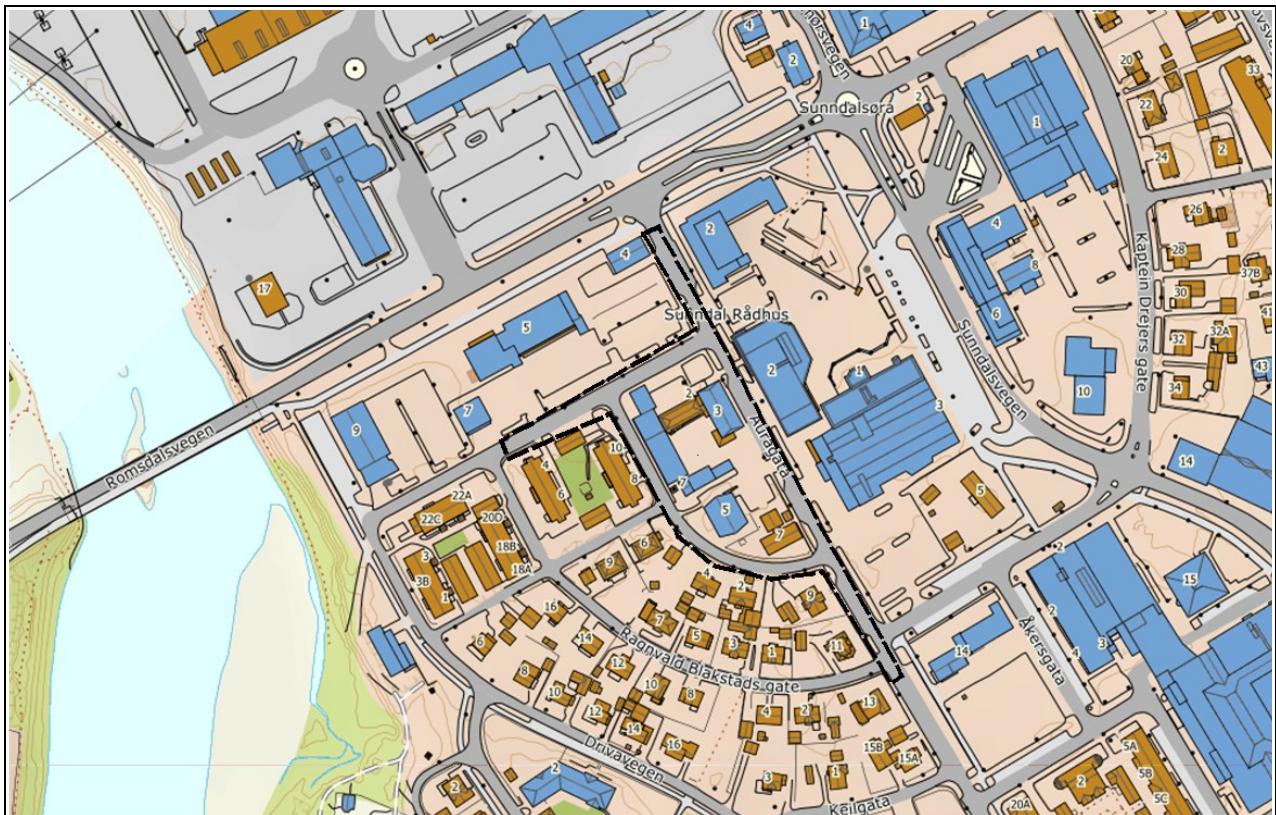


Planinitiativ:

Reguleringsplan for Mongstukvartalet på Sunndalsøra



2. februar 2022

Planinitiativet er utarbeida av:

3Dsmia

v/ Åse Bergset

Haugaslettvegen 45, 6686 Valsøybotn.

Tel: 99 57 89 22, post@3dsmia.no

Planinitiativet er utarbeida for:



v/ Per Helge Malvik
Auragata 3, 6600 Sunndal
Tel: 90 85 93 80, per.helge@suns.no

3Dsmia har utarbeida dette planinitiativet i samsvar med *Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan og bygningslova*.

Plainitiativet er utarbeida på vegne av 2 av grunneigarane i området, som har mål om å etablere eit utbyggingsselskap. Sunndal kommune, som eig dei to øvrige tomtene vil også bli invitert til å delta i utbyggingsselskapet. Inntil selskapet er danna, står Sunndal Næringseiendom AS (SNE) som forslagstillar for planen.

Vi håpar på ei snarleg tilbakemelding frå kommunen, og ber med dette også om at Sunndal kommune inviterer til oppstartsmøte jf. Plan og bygningslova § 12-8.

Formålet med planen

Planen skal legge til rette for strukturering av Mongstukvartalet, ved at ein riv eksisterande bygg og bygger nye bygg med einsarta uttrykk, og høg arkitektonisk kvalitet.

Det er planlagt næringsareal i første etasje, og leilegheitsbygg i etasjane over. I tillegg skal tomta romme parkeringskjellar, leikeplass, grøntområder mm. Reguleringsplanen må også vise tilkomst til tomta.

SNE vil etablere seg med eit nytt Næringshus-konsept i det nye bygget, og utbyggjarane har også mål om å få ein ny og betre tannlegeklinikk i bygget. Det vil også vere disponible ledige lokale for andre sentrumsformål på gateplan.

Kommunalt bygg i sør (HVPU-bustaden) skal framleis disponerast til bustadformål.

Sunndal kommune er eigar av tannklinikken og leiger bygget ut til Møre og Romsdal fylkeskommune. Utbyggjarane tar sikte på å flytte tannklinikken over i det nye bygget, og samlokalisere denne med andre tilbydarar av tannhelsetenester i nye og moderne lokale med høg standard.

Areal som inngår i planen, dagens bruk og eigedomsforhold

Planområdet vert maksimalt på ca 10 Daa, som vist på figur på framsida. Då er tilkomstvegar og framtidige frisiktsoner inkludert i planarealet. Byggearealet ligg i sentrum, mellom Mongstugata, Auragata og Jonas Reins gate, og består av fleire teigar med gnr 57, bnr. 197, 198, 543 og 604. Desse teigane har eit samla areal på 5 172m².

Eksisterande tomfeeigarar og bygningar i Mongstukvartalet er:

Sunndal kommune: Tannklinikken og HVPU-bustaden.

Telekroken Eiendom: Lager-/garasjeanlegg langs Jonas Reins gate

Mongstu Eiendom (der SNE er 100% eigar): Næringshuset

SuNett (Sunndal Energi) har ein nettstasjon på tomta v/ Tannklinikken mot Jonas Reins gate.

Planlagde bygg og utnytting på tomta

Det er utarbeida skisser for bygga som er vedlagde dette skrivet, men desse vil bli vesentleg redigerte. Mellom anna vil ein truleg dele opp bygget i minst 3 delar, og legge inn ulike element som skal sikre gode lysforhold, tilkomst og god arkitektur.

Det er ikkje bestemt kor mange bueiningar det vert i bygga, men truleg vil det kunne bli inntil 60 leilegheiter med varierande storleik.

Utbyggjarane har mål om å reise bygga i fleire etappar, og etablere leilegheitsbygg med 2-6 etasjar (inkludert gateplan). Bygget mot nord (der Auragata møter Mongstugata) vil få flest etasjar. Ein vil kunne trekke bygga noko inn på øverste nivå, -eventuelt bygge færre etasjar, mot sør og vest, for å tilpassa bygga til eksisterande arkitektur.

Det er planlagt å etablere parkeringskjellar under bygga, med oppstillingsplassar for bilar som angitt i gjeldande kommunedelplan for området.

Planstatus, forholdet til Forskrift om konsekvensutgreiingar

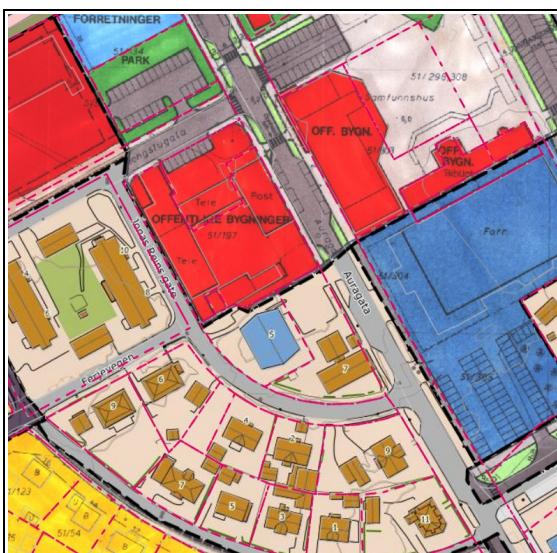
Delar av tomta er regulert til Offentleg formål i reguleringsplan med plan ID 19930920; Øratorget ved Samfunnshuspllassen.

Kommunedelplan for Sunndalsøra 2015-2025 (20141210) overstyrer eldre reguleringsplaner som er i motstrid med kommuneplanen. I kommuneplanen er det vist Sentrumsformål på arealet.

Utbyggjarane ønskjer å utarbeide planen i samsvar med føringane i gjeldande kommuneplan, og nybygga skal tilpassast nærliggande arkitektur. Grunnforholda er gode, og det er ikkje naturrisiko, eller mykje støy inanfor planområdet sidan det er 30-soner. Vegsystemet rundt tomta er tilpassa høgare utnytting enn i dag, og annan teknisk infrastruktur ligg på tomta.

I 2009 utarbeida Sunndal kommune *Strategiplan for sentrumsutvikling*. I dette dokumentet blir det etterlyst fortetting av sentrumsområda, der Mongstukvartalet er utpeika som eit aktuelt område for nærinslokale på gateplan, med bustader i etasjar over.

Ei realisering av planen kan gjennomførast i samsvar med overordna plan, og utan at det har vesentlege konsekvensar for miljø eller samfunn, og vi meiner at planarbeidet ikkje utløyser krav om konsekvensutgreiing eller planprogram jf. Pbl. § 4-1 og 4-2.



Eldre reguleringspan (19930920)



Gjeldande kommunedelplan (20141210)

Vedlegg: 211130 Mongstukvartalet.pdf