

Planføresegner: 20220200, detaljregulering for Mongstukvartalet

Forslag til endringer i gjeldande planføresegner vedtatt av Sunndal kommunestyre 21.09.2022

1 MÅLET MED PLANEN

Planen skal legge til rette for fortetting av Mongstukvartalet på Sunndalsøra, med parkering, ~~skjeller under grunnen~~, næringsareal ~~på grunnplan~~ og leilegheiter i etasjane over.

2 FELLES FØRESEGNER FOR PLANOMRÅDET

- Dersom det vert avdekka raude- eller svartelista arter før eller under anleggsperioden, skal tiltakshavar varsle Sunndal kommune, og det vidare arbeidet skal gjennomførast i samsvar med plan som Sunndal kommune har godkjent. Anleggsutstyr skal vaskast før arbeidet startar.
- Skulle det under bygge- og/eller anleggsarbeid innanfor plangrensa dukke opp gjenstandar, eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stoppast og melding skal sendast til kulturminnemyndigheitene omgåande, jf. Lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminne § 8 andre ledd.
- For å oppnå tilfredsstillande miljøforhold i anleggsfasen, skal luftkvalitets- og støygrenser som oppgitt i (Miljøverndepartementets Retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen), T-1520 og T-1442 leggst til grunn for arbeidet på tomte.
- Ved byggemelding skal det dokumenterast at bustadane, uteområda og anleggsarbeidet vert realisert innanfor grenseverdiane i T-1442.
- Takvatn og overvatn på tomte skal førast via sandfang til drenering i grunnen. Sandfanget skal ha overløp til kommunal ov-leidning.
- Leilegheitene og næringsareala skal knytast til fjernvarmeanlegget på Sunndalsøra. Vatn, avløp, fjernvarme og elektrisitet skal knytast til nærliggande, eksisterande anlegg.
- Balkongar med avstand på minimum 2,8 meter til bakken, kan utkragast inntil 2 meter ut over fortau, uteområde og plangrense.
- Kvar bustad skal ha minimum 5 m² bodplass.
- Det skal opparbeidast, -eller kjøpast kommunale parkeringsplassar tilsvarande ~~1,5~~ stk. per leilegheit ~~over 70 m², og 1 stk. per leilegheiter under 70 m²~~, og 1 stk. per 100 m² med næringsareal.
- Bebyggelsen skal utformast med ein arkitektonisk kvalitet, som fører til at prosjektet bidrar til dei målsettingane Sunndal har formulert i kommuneplanens samfunnsdel.
- Igangsettingsløyve til bustader og næringsbygg kan ikkje gjevast før vilkåra i plan- og bygningslova § 27-2 og forureiningsforskrifta del 4 er oppfylte.

3 FØRESEGNER FOR AREALFORMÅL

3.1 BYGNINGAR OG ANLEGG (§12-5 NR. 1)

3.1.1 BUSTAD/FORRETNING/KONTOR (B/F/K)

- Innanfor B/F/K 1 og 2 skal det etablerast parkeringsplassar, ~~skjeller under grunnen~~, og næringsareal ~~på grunnplan i 1. og 2. etasje~~, og leilegheiter i etasjane over.
- Innanfor B/F/K samla er minimum/maksimum m² -BRA = 5 000/~~10 000~~ 9000 (NS 3940) inkludert parkering under ~~tak grunnen~~.
- ~~1 parkeringskjeller~~ På grunnplanet innanfor B/F/K skal det etablerast minimum ~~69~~ 1 parkeringsplassar per bustad. ~~som skal vere fellesareal for bustadane i planen. Av dei 69 plassane, skal 5 % av parkeringsplassane skal vere HC-plassar tilpassa rørslehemma.~~
- Terrassar og balkongar skal reknast som uteareal, og ha storleik på minimum 10 % av BRA til kvar leilegheit.
- Innanfor B/F/K 2, -og mot Auragata, skal 200 - 250 m² settast av til utadretta næring på gateplan. Minimum 50 % av fasaden til dette arealet skal vere av glas, slik at forbipasserande har innsyn inn i lokalet, og også gjennom lokalet.

- f) Mellom B/F/K 1 og 2 kan det etablerast gangbru i 2. etasje.

3.1.2 ANNA NÆRING, ANÆ OG ENERGIANLEGG, EA

- a) ANÆ og EA viser areal for næringsbygg og trafo med maksimal gesimshøgd på kote 16.
b) Rundt trafo er det byggegrense på 5 meter.

3.2 RENOVASJON, RA

- a) RA viser areal til renovasjonspunkt.

3.2.1 UTEOPPHALDSAREAL, UTE

- a) Innanfor f_UTE, skal det opparbeidast leikeplass, gangstiar, sykkelparkering og uteområde, som skal vere fellesareal for eigarane av leilegheiter. Uteopphaldsarealet skal utformast som samlingsstad for alle aldrar. Den endelege utforminga av uteopphaldsarealet skal detaljerast i utomhusplan ved byggesøknad.
b) Felles uteareal på grunnen skal minimum ha storleik tilsvarande 10 % av BRA til leilegheitene.
c) f_UTE, -inkludert framtidig leikeareal skal ha universell utforming. Leikeareal skal som eit minimum opparbeidast med sandkasse, benk og disse, og eit minimum-areal på 400 m². Leikearealet skal ha fleire aktivitetsmulegheiter for ulike aldersgrupper.
d) Innanfor f_UTE skal det opparbeidast minimum 40 plassar for sykkelparkering.

3.3 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§12-5 NR. 2)

3.3.1 VEG, V

- a) ~~V1 er areal for rampe til parkeringskjellaren, og skal opparbeidast med minimum 3,5 meters veggbreidde. I nedre del av rampa skal det etablerast rist som samlar overvatn, og leier det til grunnen. Rampen skal ha overbygg eller tryggleiksgjerde for å hindre fall ned i rampa. V1 og 2 er tilkomst til parkering i B/F/K 1, P og til PU-bustadane på gnr/bnr 51/543.~~

3.3.2 FORTAU, FO

- a) o_FO1 og 2 viser areal til fortau, med minimum 2 meters breidde ~~frå eksisterande vegkant~~. Fortau skal ha universell utforming, med ledelinjer og asfalt, sidefall på maksimalt 2 %, og maksimal stigning på 5 %.

3.3.3 ANNAN VEGGRUNN, GRØNTAREAL OG SNØOPPLAG, AVG

- a) AVG 1 er areal til snøopplag. AVG 2 ~~til 5~~ og 3 er areal til annan veggrunn/grøntareal.

3.3.4 PARKERING PÅ GRUNNEN, P

- a) Innanfor P på skal det etablerast ~~20 minimum 19~~ parkeringsplassar. ~~5 % av parkeringsplassane og 2 av dei~~ skal vere HC-plassar, og tilpassa rørslehemma.

3.4 GRØNSTRUKTUR (§ 12-5 NR. 3)

- a) Innanfor VS skal det etablerast vegetasjon som reduserer innsynet til tomta frå Jonas Reinsgate.

4 FØRESEGNER TIL OMSYNSSENER, H140

- a) Innanfor H140 (frisiktsone) skal det til ei kvar tid vere fri sikt i ei høgd på 0,5 meter over nivået til dei nærliggande vegane.

5 REKKEFØLGJEKRAV I PLANEN

- a) Utbyggjar skal i samråd med kommunen og Telenor finne ny midlertidig eller varig plassering for telefonkiosken som står på tomta, før det kan gjevast igangsetjingsløyve.
b) Detaljert utomhusplan skal følgje byggesøknad og godkjennast før det vert gjeve igangsetjingsløyve. Utomhusplan skal vise planlagd arrondering på uteområda, leikeplassar og uteareal, samt fall mot sandfangkum på tomta, sjå 2 e).

- c) Leikeplass og fortau skal vere opparbeida i samsvar med utomhusplan før det vert gjeve bruksløyve til leilegheiter.

6 FØRESEGNER TIL BESTEMMELSEOMRÅDE

- a) Innanfor BST1 kan maksimal gesimshøgde ligge 19,3 meter over arrondert terreng. Innanfor BST2 kan maksimal gesimshøgde ligge 15,8 meter over arrondert terreng.