



**Sunndal kommune**  
*- kraftsenteret mellom fjord og fjell*

# Kommunedelplan Sunndalsøra 2015-2025 Planbeskrivelse



**INNHO L D S F O R T E G N E L S E**

<b>1. Innledning</b> .....	<b>3</b>
1.A Formål med planen	3
1.B Planprosess	3
<b>2 MÅL og rammer for planarbeidet</b> .....	<b>4</b>
2.A Lover og forskrifter	4
2.B Nasjonale og regionale forventninger	5
2.C Kommunale føringer for planen	7
Kommuneplan Sunndal 2014-2020 samfunnsdelen, vedtatt 03.09.2014	9
<b>3 Innspill og medvirkning</b> .....	<b>10</b>
3.A Innspill til kommunedelplan Sunndalsøra	10
3.B Barnetråkkregistrering	17
3.C Medvirkning	18
<b>4. Planbeskrivelse</b> .....	<b>19</b>
4.A Forholdet til eldre planer	19
4.B Plankrav 20	
4.C Bebyggelse og anlegg	21
4.D Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	26
4.E Grønnstruktur	27
4.F Sikrings-, støy og faresoner	29
4.G Sone med særskilt angitt hensynssone	29
4.H Sone for båndlegging	30
4.I Bestemmelser	30
<b>5. Konsekvensvurdering</b> .....	<b> eget hefte</b>
<b>6. ROS-analyse</b> .....	<b> eget hefte</b>

# 1. INNLEDNING

## 1.A Formål med planen

Gjeldende kommunedelplan for Sunndalsøra er fra 19.03.2002. Det er behov for å revidere planen i henhold til nye mål og rammer og legge til rette for en bærekraftig og attraktiv tettstedsutvikling.

Planen skal angi hovedtrekkene i arealdisponeringen, den setter rammer og betingelser for nye reguleringsplaner og byggetiltak.

Planen skal bidra til forutsigbarhet ovenfor innbyggere, grunneiere og utbyggere.

Planen består av plankart, bestemmelser og retningslinjer. Plankartet viser arealbruken, områder med fare og verdier i natur- og kulturmiljøet en skal ta hensyn til.

Planen har generelle bestemmelser som gjelder hele planområdet og bestemmelser knyttet til enkeltområder innenfor planen.

Bestemmelser og kart er juridisk bindende.

## 1.B Planprosess

Milepeler i planarbeidet

Planarbeidet startet allerede med kommunens **planstrategi** som ble vedtatt av Sunndal kommunestyret 12.12.2012

Deretter ble **planprogram** for revisjon av kommuneplan 2014-2020 vedtatt av Sunndal kommunestyret 19.06.2013.

Kommuneplan for Sunndal 2014-2020 **samfunnsdelen** ble vedtatt 18.06.2014

Planarbeidet med **arealdelen** er i hovedsak utført etter at samfunnsdelen ble vedtatt. Unntatt er barnetråkkregistreringen ved Sande skole, Tredal skole og ungdomsskolen som ble gjennomført desember 2013/januar 2014.

Medvirkningsprosessene som er gjennomført er nærmere beskrevet i kapitel 3.C Medvirkning.

## 2 MÅL OG RAMMER FOR PLANARBEIDET

### 2.A Lover og forskrifter

PBL, §1-1 lovens formål	Plan- og bygningslovens formål er å sikre bærekraftig utvikling, samordning, åpenhet, forutsigbarhet, medvirkning, langsiktige løsninger, universell utforming, gode oppvekstvilkår og god estetisk utforming av omgivelsene.
PBL, §3-1, oppgaver og hensyn etter loven	Utdrag: sikre jordressursene, kvaliteter i landskapet og vern av verdifulle landskap og kulturmiljøer sikre naturgrunnlaget, næringsutøvelse og samfunnsliv legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling legge til rette for god forming av bygde omgivelser, gode bomiljøer og gode oppvekst- og levekår fremme befolkningens helse ta klimahensyn gjennom løsninger for energiforsyning og transport fremme samfunnssikkerhet ved å forebygge risiko for tap av liv, skade på helse, miljø og viktig infrastruktur, materielle verdier mv.
Naturmangfoldloven	Lovens formål er at naturen med dens biologiske, landskapsmessige og geologiske mangfold og økologiske prosesser tas vare..
Diskriminerings- og tilgjengelighetsloven (2008-06-42)	Lovens formål er å fremme likestilling og likeverd, sikre like muligheter og rettigheter til samfunnsdeltakelse for alle, uavhengig av funksjonsevne, og hindre diskriminering på grunn av nedsatt funksjonsevne.
Folkehelseloven (2011-06-24-29)	Lovens formål er å bidra til en samfunnsutvikling som fremmer folkehelsen. Kommunen skal blant annet ha nødvendig oversikt over folkehelsen, ha med folkehelse som grunnlag for planstrategi og i kommuneplaner. Folkehelsetiltak kan blant annet omfatte oppvekst- og levekårsforhold som bolig, fysiske og sosiale miljøer, fysisk aktivitet og ulykkesforebygging.
Statlig planretningslinje for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen.	Målet er å ivareta allmenne interesser og unngå uheldig bygging langs sjøen, jf. forbudet mot tiltak i 100-metersbeltet langs sjøen i § 1-8 i plan- og bygningsloven. Det skal gjennomføres en sterkere geografisk differensiering, der vernet gjøres strengest i sentrale områder der presset på arealene er stort. Alle kommuner er etter loven forpliktet til å ha en oppdatert kommuneplan. I 100-metersbeltet langs sjøen er det særlig viktig at

	kravet oppfylles, fordi <u>unntaket for bygning, konstruksjon, anlegg eller innhegning som er nødvendig for landbruket faller bort seinest 1. juli 2013.</u>
Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging i kommunene.	Kommunen skal stimulere og bidra til reduksjon av klimagassutslipp og miljøvennlig energiomlegging.
Rikspolitisk retningslinje for barn og planlegging	Planprosesser skal organiseres slik at synspunkter som gjelder barn som berørt part kommer fram og at ulike grupper barn og unge selv gis anledning til å delta. I nærmiljøet skal det finnes trygge arealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø. Ved omdisponering av fellesareal eller friområde som er i bruk eller er egnet for lek eller uregulert areal som brukes til lek skal det skaffes fullverdig erstatning
Kulturminneloven	Det er forbud mot inngrep i automatisk fredede kulturminner. Ingen må sette i gang tiltak som er egnet til å skade automatisk fredet kulturminne eller fremkalle fare for at dette kan skje. Det er generell undersøkelsesplikt ved planlegging av tiltak og reguleringsplanlegging. Alle forslag til reguleringsplaner og dispensasjoner skal sendes til kulturminnemyndighetene til uttale jfr. §9 og §25 i kulturminneloven.

## 2.B Nasjonale og regionale forventninger

Nasjonale forventninger, vedtatt ved kongelig resolusjon 24. juni 2011	De nasjonale forventningene peker på oppgaver og interesser som regjeringen mener det er viktig at fylkeskommunene og kommunene fokuserer på i kommende planperiode.
- Klima og energi	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Redusere energibruk, energieffektivisere, bygge ut fornybar energi inkl. bioenergi.</li> <li>- Nye områder for bolig- og næringsformål vurderes ut fra klimatiske forhold og tilgang til spillvarme / fornybar energi</li> <li>- Effektiv arealutnyttelse som reduserer behovet for transport</li> <li>- Kartlegge områder som er sårbare og utarbeide risiko- og sårbarhetsanalyser som vurderer konsekvensen av klimaendringer.</li> </ul>

- By- og tettstedsutvikling
  - Fremme arealbruk som bygger opp under kollektiv-, sykkel- og gangtransport
  - Klare grenser mot landbruksareal, hindre nedbygging av verdifulle landbruks-, natur og friluftsområder.
  - Økt fortetting og transformasjon av sentrum. Lokalisere handelsvirksomhet, tjeneste- og servicefunksjoner sentralt i tilknytning til kollektivknutepunkt.
  - Legge til rette for korttidsparkering, parkering for reisende og sykkelparkering ved kollektivknutepunktene.
  - Etablere trygge og sammenhengende forbindelser for gående og syklende
  - Videreutvikle sammenhengende grønnstruktur.
  
- Samferdsel- og infrastruktur
  - Areal- og transportplanleggingen samordnes slik at behovet for transport reduseres.
  - Sammenhengende sykkelvegnett og universell utformet gangvegnett.
  - Sikre framkommelighet for næringstransport. Virksomheter som skaper tungtransport lokaliseres til områder med god tilgjengelighet til hovedvegnett, jernbane og havner.
  - Havner utvikles og hovedfartsårer for båttrafikk sikres.
  - Sikre trygt drikkevann
  
- Verdiskaping og næringsliv
  - Utvikle både lokale og konkurranseutsatte bransjer.
  - Eksisterende og nye næringer basert på lokale natur- og kulturressurser vektlegges.
  - Opprettholde og videreutvikle landbruket, fiskeri- og havbruksnæringen.
  
- Natur, kulturmiljø og landskap
  - Kartlegge og verdsette natur-, kulturminne- og landskapsverdiene i kommunen.
  - Begrense omdisponering og oppsplitting av jordressursene.
  - Vurdere byggeforbudssonen på 100-meter langs vassdrag i kommuneplanen.
  - Videreutvikle grønnstrukturen for friluftsliv.
  
- Helse, livskvalitet og oppvekstmiljø
  - Styrke faktorer som bidrar positivt til folkehelsen
  - Sikre grønne områder som er lett tilgjengelig og tilrettelagt for friluftsliv, idrett, lek og avkobling.
  - Ta hensyn til og involvere barn og unge i planleggingen.
  - Universell utforming av områder og bebyggelse.
  
- Regional planstrategi for Møre og Romsdal 2012-2016
  - Ber kommunene innarbeide nøkkelbegrepene **folk, næring og trivsel** i sitt planarbeid. Anbefaler videre at folkehelse, universell utforming, klima og miljø, samfunnstrygghet og kultur- og naturverdier blir sentrale og gjennomgående perspektiv i kommuneplanleggingen.

- Fylkesplan for Møre og Romsdal 2013-2016
- Verdiskaping (attraktive sentrum, gode rammevilkår mm.)
  - Samferdsel (økt kollektivsatsing, utvikle transportsystemet, økt trafikksikkerhet mm.)
  - Barn og unge (legge til rette for trivsel og bolyst)
  - Universell utforming (legge til rette for deltagelse fra alle)
  - Folkehelse (legge til rette for aktiv livsstil)
  - Likestilling og inkludering (legge til rette for like valgmuligheter)
  - Miljø og klima (legge til rette for bærekraftig utvikling)
- Regional delplan for attraktive byar og tettstader, forslag
- Retningslinjer for lokalisering av kjøpesenter og handel
  - Sentrumsavgrensing
  - Samordnet bolig- areal- og transportplanlegging

*Flere av disse satsingsområder og perspektivene går igjen i kommuneplanen for Sunndal og er med som tema i planprogrammet for revisjonsprosessen.*

## 2.C Kommunale føringer for planen

### **Kommunal planstrategi 2012-2015, vedtatt 12.12.2012**

Behovet for revisjon av planene ble gjennomgått i kommunale planstrategi som ble vedtatt 12.12.2012. Kommuneplanens arealdel vedtatt i 2007 videreføres med eventuell teknisk oppdatering etter ny planlov. Kommunedelplan for Sunndalsøra og Ålvundfjord revideres.

### **Planprogram for Kommuneplan 2014-2020, vedtatt 19.06.2013**

Planprogram for revisjon av kommuneplan for Sunndal ble vedtatt 19.06.2013.

I planprogrammet blir det redegjort for hva som skal konsekvensutredes i revisjonsprosessen (nye og vesentlig endring av arealbruk og samlet arealbruk) og hvilke tema som skal utredes (konsekvenser for klima og energi, naturmangfold, støy, forurensning og risiko, steds kvalitet, kulturminner, landskap og infrastruktur). Dette er fulgt opp av konsekvensutredningen som ligger vedlagt som et eget hefte til planen.

Planprogrammet trekker også opp tema, satsingsområder og mål som arealdelen skal utarbeides på bakgrunn av. Viktig for Sunndalsøra er:

- Utvikling av Sunndalsøra som attraktivt tettsted / region-senter.
- Et attraktivt handelssentrum med korte gangavstander og tilstrekkelig parkering.
- Utvikling av eksisterende og nye næringer.
- Utvikling av miljøvennlige energianlegg.

- Unngå omdisponering av jordbruksareal.
- Vurdere områder for bolig- og næringsformål ut fra klimatiske forhold og tilgang til spillvarme/fornybar energi.
- Effektiv arealutnyttelse som reduserer behovet for transport
- Utvikle et helhetlig sykkelvegnett og universell utformet gangvegnett. Oppdatering av hovedvegnett for sykkel og turvegnettet.
- Sikre god framkommelighet for næringstransport. Veger og havner utvikles og hovedfartsårer for båttrafikk sikres.
- Universell utforming dvs. økt tilgjengelighet for alle. Vurdere krav til universell utforming av boliger i sentrum.
- Dokumentene “Sunndalsøra- strategiplan for sentrumsutvikling” og “Sunndalsøra – tettstedsutvikling i et klimaperspektiv” skal legges til grunn for revisjonen av kommunedelplanen, jfr. vedtak i kommunestyret 16.12.2009 og 12.05.2010.
- Videreføring av frikjøpsordning for parkeringsplasser.
- Drøfting og definering av kommunesenteret på Sunndalsøra.
- Ta hensyn til og involvere barn og unge i planleggingen. Det utarbeides barnetråkkregistreringer.
- Sikre grønne områder som er lett tilgjengelig og tilrettelegge for friluftsliv, idrett, lek og avkobling.
- Vurdere gjeldende lekeklassnorm og videreføring av denne.
- Utrede risiko og sårbarhetsforhold som har betydning for arealbruken. Foreliggende kunnskapsgrunnlag benyttes. Risiko og sårbarhetsforhold avmerkes på kart som hensyns-soner med tilhørende bestemmelser så langt det er hensiktsmessig.
- For nye utbyggingsområder som blir foreslått i planen blir vurdering av risiko- og sårbarhetsforholdene nærmere vurdert i konsekvensutredningen.
- Samordne arealdelen med utarbeidelsen av lokal kulturminneplan. Sikre områder med kulturhistorisk verdi.
- Vurdere byggeforbudssone på 100-meter langs vassdrag.

#### *Helhetlig ROS-analyse for Sunndal kommune*

Arbeidet med en helhetlig ROS-analyse for Sunndal kommune er startet opp: Den skal for alle deler av kommunen kartlegge mulige uønskede hendelser. Sannsynlighet og konsekvens av de ulike hendelsene skal kartlegges og det skal utarbeides forslag til nye forebyggende og skadebegrensende tiltak.



**Kommuneplan  
Sunndal 2014-2020  
samfunnsdelen, vedtatt  
03.09.2014**

Mål og satsingsområder fra samfunnsdelen som er viktige for arealdelen:

- Styrke Sunndalsøra som knutepunkt og regionsenter
  - Videreutvikle Sunndalsøra som et urbant sentrum
  - Være ledende i utvikling og bruk av fjernvarme og fornybar energi
  - Videreutvikle Sunndalsøra som trafikknutepunkt
  - Videreutvikle Sunndal som sykkelkommune
  - Legge til rette for godstransport på sjø
  - Ha folkehelse som tema i all kommunal planlegging, forvaltning og tjenesteyting
  - Variert botilbud, gode boliger og bomiljø for alle
  - Skape gode oppvekstmiljø for barn og unge
  - Lekeplasser, idretts- og friluftsområder for alle
  - Fremme universell utforming
  - Ha tilfredsstillende planverk for beredskap (ROS-analyser og beredskapsplaner)
-

### 3 INNSPILL OG MEDVIRKNING

Etter annonsering av planstart for revidering av kommuneplanens arealdel har det kommet inn merknader for ulike deler av kommunen. Merknadene som gjelder arealer innenfor delplan Sunndalsøra tas med nå.

Merknader som gjelder arealer i andre deler av kommunen tas med når planen for disse områdene skal revideres.

#### 3.A Innspill til kommunedelplan Sunndalsøra

Nr. 1 fra Jon Olav  
Kopperstad,  
07.08.2012

Resyme:

Ønsker å omregulere gnr. Nr. 53/27, teig nr. 3 i Trædal til boligformål/tomter.

Kommentar:

På bakgrunn av konsekvensvurdering foreslås innspillet ikke imøtekommet pga at det er ønskelig å ivareta Tredalspollen med naturpregede omgivelser til rekreasjon og friluftsliv.

Nr. 2 fra Hydro  
Aluminium Sunndal  
ved Erling Rød,  
09.12.2013,  
05.10.2011,  
11.06.2011

Resyme:

Kalvehagen reguleres til boliger. Område ved Kalken reguleres til boliger og garasjer. Naust Leirvika i Oppdølsstranda reguleres til nausttomter. Kart og skisser for tiltenkt formål er vedlagt.

Kommentar:

På bakgrunn av konsekvensvurdering foreslås innspillet imøtekommet ved at Kalvehagen (område ved kryss Tredalsvegen) avsettes som framtidig boligområde B\_27. Område ved Kalken avsettes framtidig boligområde B\_28 og garasjeområde BAB\_6.

Leirvika i Oppdølsstranda ligger utenfor planområdet og kan ikke tas med nå.

Nr. 3 fra Bård Bakk,  
21.05.2013

Resyme:

Ønsker å kjøpe arealet gnr. Bnr. 51/348 Hjellbakkvegen 2 for å sette opp dobbeltgarasje.

Kommentar:

På bakgrunn av konsekvensvurderingen foreslås innspillet ikke imøtekommet.

Området er regulert til friområde i gjeldende reguleringsplan og kan ikke nyttes til garasjer. En eventuell omregulering krever en avklaring på reguleringsnivå i forhold til naboer og barn- og unges interesser mm.

For å avhjelpe behovet for ekstra garasjer i Håsenområdet settes det av et nytt garasjeområde BAB\_6 ved Kalken.

Nr. 4 fra Terje Erstad

Resyme:

Ønsker omregulert et område ved Skolevegen fra friluftsområde til byggeområde. Ønsker satt opp garasje.

Kommentar:

På bakgrunn av konsekvensvurderingen foreslås innspillet ikke imøtekommet.

Eksisterende barnehage på Holten ligger inneklemt til ved riksveg. Det er et behov for å avsette et nytt framtidig byggeområde for barnehage med bedre nærhet til grøntområder. Området ved Skolevegen har god beliggenhet inntil friområdene i Fagerhaugan og kort veg til nærliggende idretts- og skoleanlegg.

Området nærmest Skolevegen ligger utenfor faregrense 1/5000 og det er viktig å kunne bruke dette til framtidig barnehageutbygging. Området kan derfor ikke bebygges med garasjer.

Nr. 5 fra Sunndal  
arbeiderkvinnelag,  
23.02.2014

Resyme:

Nytt lekeanlegg i Sunndalsøra sentrum, enten på grøntarealet utenfor Sparebanken og Tico eller på «Trekanten» mellom gamle Domus og Tico.

Flere sentrumsnære boligtomter. Omregulere næringsarealet ved Tredal skole til boligformål.

Kommentar:

Området på «trekanten» foreslås avsatt til grønnstruktur friområde i kommunedelplanen. Formålet friområde legger til rette for utvikling av området som leke-, oppholds- og aktivitetsområde i Sunndalsøra sentrum.

Området utenfor Sparebanken og Tico tas ikke med i kommunedelplan Sunndalsøra. Her vil det være reguleringsplan som vil styre framtidig bruk. Området er i dag regulert til friområde. Næringsarealet ved Tredal skole foreslås som nytt boligområde B\_29.

Nr. 6 fra beboere  
langs Håsenvegen

Resyme:

Trafikkstøy er et stort problem for oss og vi ønsker omdirigert trafikken fra Fv. 62 til Industrivegen.

Kommentar:

Vegføring, vegbredder, kryssløsninger mm må følge vegnormalene for de ulike vegklassene. Hovedveger har strenge krav til linjeføring og effektivitet. Å flytte trafikken fra fv. 62 til Industrivegen vil være omfattende både teknisk og ressursmessig. Vegvesenet har laget støysonkart og fv. 62. Håsen har ikke så stor støybelastning at det kreves tiltak selv om den føles plagsom for de som bor langs vegen.

En slik omlegging av vegen vil være vanskelig å gjennomføre både ut fra vegtekniske krav til linjeføring og effektivitet samt

prioriteringer.

Nr. 7 fra Trædal  
eiendom as,  
02.12.2014

Resyme:  
Ønsker eiendommen gnr. Bnr. 53/54 omregulert fra næringsformål til nærings og boligformål.

Kommentar:

På bakgrunn av konsekvensvurdering foreslås innspillet imøtekommet ved at området avsettes som kombinert bebyggelse og anlegg BKB\_1 og at det kan nyttes til boligbebyggelse, tjenesteyting og fritids- turistformål. Det tas med bestemmelser om faresone ras, grunnforhold og felles lekeområde. Etter merknad fra Møre og Romsdal fylkeskommune tas det med krav om reguleringsplan før ny utbygging.

Nr. 8 fra Sunndal  
sparebank,  
18.06.2014

Resyme:  
Ønsker delvis ervervelse av tomtegrunn på gnr. Bnr. 51/444 for framtidig byggmessige ekspansjonsmuligheter.

Kommentar:

Området tas ikke med i kommunedelplan Sunndalsøra. Her vil det være reguleringsplan som vil styre framtidig bruk. Området er i dag regulert til friområde.

Nr. 9 fra Arild  
Linseth, 03.02.2015

Resyme:  
Ønsker et 700 m2 stort areal for å bygge garasjer på en del av gnr. Bnr. 51/16 mellom Tredalsvegen, Engvegen og Oldervegen.

Kommentar:

Området B\_11 er avsatt til framtidig boligområde i gjeldende kommunedelplan. Området vil gi viktige framtidige boligtomter på Sunndalsøra og bør benyttes til ny boligutbygging. For å avhjelpe behovet for ekstra garasjer i Håsenområdet settes det av et nytt garasjeområde BAB\_6 ved Kalken.

Nr. 10 fra Stig Rune  
Andreassen,  
03.09.2014

Resyme:  
Drivavegen stenges fra Romsdalsvegen til Mongstuvegen og arealet omgjøres til parkeringsplasser.

Kommentar:

Det foreslås at det aktuelle arealet ved Drivavegen inngår i sentrumsformål. Sentrumsformål innbefatter det som naturlig hører med i et sentrum også parkeringsarealer. Kommunedelplanen er imidlertid en overordnet plan og detaljering innenfor sentrumsområdet skjer gjennom reguleringsplan. En ny kommunedelplan vil gjelde foran eldre reguleringspla-

ner, men den vil ikke kunne oppheve gjeldende reguleringsplaner. En oppheving eller endring av reguleringsplan krever en reguleringsprosess med høring av alle grunneiere, naboer og berørte.

Nr. 11 fra Linda  
Hagen, 03.09.2014

**Resyme:**

Foreslår utfartssted/badested på Håsøran. Flere har lansert området på Håsøran bak (nord for) moloen ved Sunndalsøra småbåthavn som et alternativ. Ønsker at dette blir forankret i kommunedelplana. Ønsker også egen sak som belyst muligheter, utfordringer og økonomisk kalkyle.

**Kommentar:**

Forslaget foreslås forankret i kommunedelplanen ved at det avsettes en korridor med friområde og tursti fra Industrivegen og ut til aktuelt badeområde slik som i gjeldende reguleringsplan. Dette betyr at planen legger til rette for videre utvikling av adkomstmulighetene med tursti til området, med blant annet universell utforming. Avsatte friområder ved siden av turstien kan også utvikles med tilrettelegging for fritidsbruk med opphold og aktivitet.

Utenfor området regulert til friområde setter imidlertid regulert område til naturvern strenge begrensninger på tiltak. Vedlagte kartutsnitt viser grensen mellom det som er regulert til friområde og det som er regulert til båndlagt område naturvern.



*Flyfoto over området. Naturvernområdet som er båndlagt område vises med ruteskravur.*

Nr. 12 fra Anisa Ali  
Aiden, 22.05.2014

**Resyme:**

Mange savner et utendørs lekeanlegg i sentrum. Plasseres synlig i sentrum. Et nytt og mer ambisiøst lekeanlegg kan gjerne plasseres på grøntarealet utenfor Sparebanken og Tico.

Vedtatt i kommunestyret 22.05.2014: Sunndal kommune skal arbeide for å få finansiert et utendørs lekeanlegg for små barn i Sunndalsøra sentrum. Kommunestyret ber om at rådmannen kommer tilbake til kommunestyret med en detaljert plan for utforming og plassering, samt finansiering.

**Kommentar:**

Området på «trekanten» foreslås avsatt til grønnstruktur friområde i kommunedelplanen. Formålet friområde legger til rette for utvikling av området som leke-, oppholds- og aktivitetsområde i Sunndalsøra sentrum.

Området utenfor Sparebanken og Tico tas ikke med i kommunedelplan Sunndalsøra. Her vil det være reguleringsplan som vil styre framtidig bruk. Området er i dag regulert til friområde.

Innspill fra idedugnad/gruppearbeid i kommunestyret

Den 25. februar 2015 ble det holdt møte om kommunedelplan Sunndalsøra i kommunestyret med idedugnad og gruppearbeid. Representant fra ungdommens kommunestyre og folkehelsekoordinatoren deltok også i arbeidet. Sammendrag fra gruppearbeidet er som følgende:

**Gruppe 1:**

- Åpne mot fjorden. Flytende bydel – servering ved Litlharryn.
- Gjøre mer ut av elvepromenaden – servering, badebasseng
- Gamle forretningsbygg ved Ringvegen park bør rives. Tilrettelagte boliger for eldre er ikke gjennomført. Byggeløyve er utgått og huset skjemmer området.
- Ny boligbygging ved Hovenvegen/Tredalsvegen.
- Boliger på «sirkustomta»
- Gamle øra skole , utnyttes til boliger/butikker eller helst park – servering
- Omdisponere området ved Protec til boliger
- Omdisponere gamle Storvik på Sande til boliger
- Flotte sykkelbaner og fine turmuligheter slik som det er.
- B 29 bygges ut med boliger
- Sentrum defineres slik det er i dag.

**Gruppe 2:**

- Åpne torget ved å ta bort Spjøtvollen.
- Paviljong/Amfi/Scene på torget, som kommunens tjenester bør benytte til kulturarrangementer.
- Få biblioteket mer aktivt med i bybildet, gjennom at de tar i bruk lokaler i 1.etg og uteområdet på torget.
- Promenade fra Driva-bru til sjø og småbåthavna. Promenaden bør være universelt utformet og ha benker og bord. Det bør også sørges for en sammenhengende promenade fra Sjølland til Driva-bru.
- Basseng ved uteareal foran gamle Øra skole, som varmes opp med

- fjernvarme.
- Omdisponere arealet der Statoil i dag ligger til bolig/ næringsformål, hvor man bygger blokk/bygård og har næringsareal i 1.
  - Beholde «Trekanten» som grøntareal. Defineres som friområde.
  - Blokker nedover Nordmørsveien fra «Gamlebanken» - og langs deler av Romsdalsveien, på det som i dag er Hydros parkeringsplass (Omdisponering av areal fra næring/industri til boliger). 1. etasje i disse blokkene bør være til næringsformål.
  - Det som i dag er næringsareal nedover Nordmørsveien fra «Gamlebanken» og mot Shell bør inngå i området som Fylkeskommunen definerer som attraktive tettsteder.
  - Åkertun burde vært benyttet til næring i 1. etg med f.eks kaffe/atelier og leiligheter/kunstnerbolig i 2. etg
  - Spillvarme bør benyttes så mye som mulig, både i næringsvirksomhet og boliger

**Gruppe 3:**

- Prestgarden/ Borgstue må vedlikeholdes, brukes til kulturformål, turistinfo.
- Låven brukes til kultursmie/ galleri – musikkarena, barneteater.
- Øraskolen, brakka kan fjernes, et stort areal som kan utvikles
- Trekanten gjøres mer attraktiv.
- Gjestebrygge ved Litlharryn.
- Omdisponere gamle internasjonale skole.
- Mot Driva bak Sunndal Energi, småbåtkai
- Gang- sykkelbru til Håshjellan
- Realisere gang- sykkelveg fra Sandbrekka til skolen.
- Tilrettelegge for utflukt i Oreiman.
- Utendørs varmtvannsbasseng ved svømmehallen
- Utendørs badeanlegg på Villabyøran, spillvarme, tippemidler.
- Utvikle elvebredden ved Driva bru.
- Sentrumsavgrensning som i dag.

**Gruppe 4:**

- Nye boliger på Kalvefaret ved Tredalsvegen, E.2.10 ved småbåthavna, Sjølseng, Villabyøran barnehage
- Området ved Protec omdisponeres til boliger
- Håsøran primært for næring.
- Storvik på Sande omdisponeres til boliger
- Signalbygg i sentrum (Trekanten) med døgnåpent toalett
- Undergang for gående syklende ved Sandbrekka.
- Sammenhengende gang- sykkelvegnett fra Grøa og oppover dalen. Vedlikehold av eksisterende.
- Utendørsbasseng basert på fjernvarme ved Øraskolen.
- Sentrumsavgrensning bra slik det er i dag.

**Gruppe 5:**

- Grønne lunger der folk bor
- boligfortetting av eksisterende byggeområder

- Aktivt sentrum – handel, aktivitetsmuligheter, åpne torget, mindre rom, informasjonstavler
- Badeområde ved friområde Håsøran
- Tryggere sykkeltilkomst til Hammaren
- Trafikksikkerhetstiltak ved Tredalsvegen, fv. 313, Tredal skole og Hovenvegen/Tredalsvegen, stenge Drivavegen ved Sunndal Energi
- Protec-området til boliger
- Pollen utvikle den til attraktivt område/grøntareal
- Tilgjengeliggjøre/tilrettelegge randområdet til Håsøran, rydde opp, avgrense avfallsområdet
- Villabyen barnehage til boliger.
- Tomt ved gamle Øra skole skal være grønt
- Prestgarden/borgstue, aktivitetshus, flott kulturminne som bør være allment tilgjengelig
- Kai, hydrokaia samarbeid Hydro/ annen næring/Sunndal kommune, næringshavn
- Boliger når kraftlinje blir nedlagt på Holten
- Helsetunet, nødvendig utbygging
- Helsetunparken, aktivitetsmulighet/lekepark
- Flere kvileplasser/benker i hele sentrum

Åpent møte  
19.03.2015

Det ble arrangert åpent møte i Sunndal kulturhus 19.03.2015. Referat fra møtet:

1. Ståle Refstie ønsket velkommen og orienterte om prosessen
2. Gunnar Olav Furu og Berit Skjevling presenterte kommunedelplanen i et historisk perspektiv og et foreløpig forlag til ny plan.
3. De frammøtte kom med innspill underveis og i etterkant av presentasjonen. Oppsummering av innspillene:
  - Det bør tilrettelegges med turstier som er framkommelig også for barnevogner mm. i friområdene, blant annet på Villabyøran
  - Ok med noe mer boligutbygging på Villabyøran forutsatt at turveger og skog for fri lek blir ivaretatt.
  - Utvikle et friområde med «naturlig» badedam med soloppvarming og bading på eget ansvar.
  - Det som er igjen av Håsøran bør utvikles videre som rekreasjonsområde med opparbeidede turstier, badeplass, benker osv.
  - Ikke glem grønne lunger og møteplasser for befolkningen i sentrum med sitteplasser/benker som er universell utformet
  - Utvikle Sunndal buldresenter, et populært lavterskel-ativitetstilbud for ungdom og andre, foreslås som ny aktiv bruk av den gamle låven på Prestgarden/Borgstutomta.
  - Utvikle gang- sykkelvegnettet, full støtte til ny gang- sykkelbru over Driva fra Håsensida til Villabyøran.
  - Sykkelvegnettet bør også henge sammen mot Øksendalen,



Ålvundeid og oppover dalen.

- Etablere trafikksikker kryssing av fv. 62 fra Tredalsvegen til Håsøran og over riksveg 70 på Holten til skolene.
- Støtte til ny barnehagetomt med god tilgjengelighet til friluftsområdene i Fagerhaugan.
- Støtte til konsentrert sentrum. Ikke trekke sentrum over brua til Håsøran.
- Ikke interesse for betalt parkering. Evt. tidsbegrenset parkering krever kommunalt parkeringsregime med kontroll.
- Behov for garasjeanlegg på Håsenområdet.

### 3.B Barnetråkkregistrering

Det er blitt gjennomført barnetråkkregistrering ved Sande skole, Tredal skole og Sunndal ungdomsskole. Ved Sande skole som ble gjennomført i desember 2013 deltok 6. klassene. Ved Tredal skole som ble gjennomført i januar 2014 deltok 6. klassene. Ved Sunndal ungdomsskole som ble gjennomført i februar 2014 deltok 9. klassene.

Under registreringen logget hver enkelt elev seg inn på Barnetråkk Kart i skolen hvor de la inn sine kartmarkeringer og opplysninger om følgende tema:

- Problemsted eller favorittsted
- Leke- og oppholdsområder
- Hvilke vegger/stier de brukte til skolen og i fritiden og om de opplevde dem som farlige eller ikke.



*Utskrift av barnetråkkregistreringen som er gjort på nettstedet Barnetråkk Kart i skolen.*

På nettstedet kan en se nærmere på de enkelte områdene og se kommentarer som er knyttet til registreringene. Krever innlog-

ging.

Barnetråkkregistreringene bør inngå som vurderingsgrunnlag for framtidig arealdisponering, trafikksikkerhetsplaner mm.

Nye utbyggingsområder i kommunedelplan Sunndalsøra er sjekket opp mot barn og unges interesser og barnetråkkregistreringen i konsekvensvurderingen.

### 3.C Medvirkning

Kunngjøring planstart	Oppstart av planarbeidet og kunngjøring av planstart ble gjort i forbindelse med utarbeidelse av planprogrammet.
Internett og lokalpresse	Internett er brukt til informasjon og innhenting av synspunkter gjennom planprosessen. Lokalpressen har blitt brukt til annonsering og det har vært egne reportasjer om arbeidet med planen.
Prosjektgruppe	<p>Prosjektgruppe med deltaking fra diverse lag og organisasjoner ifølge planprogrammet har vært med under arbeidet med arealdelen. Prosjektgruppa har så langt hatt 4 møter i arbeidet med kommunedelplan for Sunndalsøra.</p> <p>Prosjektgruppa; ordfører Ståle Refstie, rådmann Per Ove Dahl, assisterende rådmann Harriet Berntsen, plansjef Gunnar Olav Furu, planlegger Berit Skjevling, representant fra Næringsforeningen Torstein Ottem, ansattrepresentant Jorunn Silseth, representant fra lag-/organisasjoner Svein Haugen, representant fra innvandrere Pamela Guldenhaupt, representant fra Hydro Aluminium Sunndal Erling Rød, representant fra SUNS Per Helge Malvik.</p> <p>Erling Rød har meldt seg inhabil i saken og har ikke deltatt på møtene i prosjektgruppa.</p>
Ungdommens kommunestyre	Ungdommens kommunestyre UKS ble orientert om planarbeidet i møte 22.01.2015.
Barn- og unges medvirkning	Barn- og unges medvirkning har også skjedd via barnetråkkregistrering. Representant fra ungdommens kommunestyre og folkehelsekoordinatoren har deltatt på arbeidsmøte om planen i kommunestyret den 25.02.2014. Barnerepresentanten og folkehelsekoordinatoren har deltatt på møter i prosjektgruppa.
Plannettverkssamling	Møre og Romsdal fylkeskommune arrangerte plannettverkssamling på Sunndalsøra den 12.03.2015. Her presenterte vi et foreløpige forslag til plan som vi fikk diskusjoner og tilbakemeldinger på.
Arbeidsmøte/idedugnad	Det ble arrangert et arbeidsmøte/idedugnad i Sunndal kommunestyret den 25.02.2015 hvor hensikten var å få inn forslag til hvordan planen skal utformes.
Åpent folkemøte	Det ble det arrangert åpent folkemøte om planen den 19.03.2015.
Omtale i lokalpresse	I forkant av folkemøtet ble planarbeidet med muligheter og utfordringer omtalt i reportasjer i lokalavisene i tillegg til annonser i avisene og på internett.

Møte med Sunndal  
Næringsforening

Sunndal Næringsforening deltok i en diskusjon om et foreløpig  
planforslag i møte 18.03.2015

## 4. PLANBESKRIVELSE

### 4.A Forholdet til eldre planer

Ny plan gjelder foran  
eldre plan

Ifølge miljøverndepartementets veileder T-1491 gjelder ny arealdel foran eldre overordnede planer og eldre regulerings- og bebyggelsesplaner dersom annet ikke blir vedtatt.

Gammel reguleringsplan som ikke blir opphevet vil imidlertid fortsatt gjelde så langt det ikke er motstrid til kommuneplanen. En grovmasket kommuneplan med angivelse av hovedformål vil som regel ikke komme i konflikt med eksisterende reguleringsplaner som har samme hovedformål men er oppdelt i flere underformål som naturlig tilhører hovedformålet. Uteoppholdsarealer i tilknytning til byggeområder inngår på kommuneplannivå sammen med andre funksjoner som er alminnelige i områder for bebyggelse eksempelvis vegger, adkomster mm. Sentrumsformål er også en grovmasket arealangivelse som inneholder det som naturlig hører med i et sentrum.

Området ved Sunndal  
Sparebank er unntatt  
fra planen

Området ved Sunndal sparebank er ikke med i kommunedelplan Sunndalsøra og markeres som hvitt område som er unntatt fra rettsvirkning.

Kommunesektorens organisasjon (KS) har vurdert habiliteten for 3 av medlemmene i prosjektgruppa når det gjelder utarbeidelse av kommunedelplan. Prosjektgruppa har kjent plansjefen inhabil i spørsmålet om endring av status for arealet ved Sunndal sparebank begrunnet med at plansjefen er leder av forstanderskapet i banken. Prosjektgruppa mener av den grunn at det er mest tjenelig å unnta området fra rettsvirkning i kommunedelplanen. Det betyr at det ikke blir gitt noen føringer for framtidig arealbruk for dette området i kommunedelplanen og at gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde.

Oppheving eller endring av eldre reguleringsplaner

For de delene av kommuneplanen som fastlegger en annen arealbruk enn fastsatt i eldre regulerings- eller bebyggelsesplaner slik at det er direkte konflikt bør dette følges opp ved endring eller oppheving av tidligere regulerings- eller bebyggelsesplan.

Ifølge pbl § 12-4 gjelder følgende: For utfylling, oppheving og endring av reguleringsplan gjelder de samme bestemmelser som for utarbeiding av ny plan.

En endring eller oppheving av reguleringsplan krever blant annet høring av alle grunneiere og festere innenfor området. Det blir vanskelig å gjennomføre dette i forbindelse med kommuneplanarbeidet. En eventuell oppheving, endring eller utarbeiding av ny reguleringsplan må derfor komme i egen etterfølgende prosess.

Eldre reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde.

Siden eldre reguleringsplaner ikke oppheves av ny kommuneplan vil eldre reguleringsplaner fortsatt være gjeldende i den utstrekning de ikke er i konflikt med ny vedtatt kommunedelplan med bestemmelser. Dette angis i bestemmelsene til planen.

Når ny kommunedelplan for Sunndalsøra blir vedtatt blir det derfor to plannivå en må forholde seg til. Både ny kommunedelplan Sunndalsøra og eldre reguleringsplan. Der det er motstrid vil ny kommunedelplan med bestemmelser gjelde foran eldre reguleringsplan med bestemmelser hvis ikke annet uttrykkelig er bestemt.

Oppheving av eldre kommunedelplan

Det forutsettes at ny vedtatt kommunedelplan for Sunndalsøra erstatter tidligere kommunedelplan for Sunndalsøra og at tidligere kommunedelplan for Sunndalsøra vedtatt av Sunndal kommunestyre 19.03.02 oppheves.

## 4.B Plankrav

Krav til utarbeidelse av reguleringsplan

Plankrav er aktuelt i større utbyggingsområder hvor det trengs nærmere avklaring og detaljering av utbyggingen. Dette gjelder nye større utbyggingsområder i planen som nye boligfelt B\_20 – B\_29, ny sentrumsbebyggelse, ny barnehage, nytt garasjeområde, utvidelse gravlund og ny utbygging ved prestgarden. I disse områdene må adkomst, bebyggelse og eiendomsgrenser mm være avklart med detaljplan før utbygging.

Når det er stilt plankrav, vil arealdelen ikke gi direkte grunnlag for byggesaksbehandling for de tiltak som omfattes av plankravet. Arealdelen vil imidlertid angi forhold som skal avklares i reguleringsarbeidet. Det kan også stilles rekkefølgekrav til utbyggingen.

Krav til undersøkelse ihht kulturminneloven

Kommunedelplanen gir ikke grunnlag for endelig avklaring når det gjelder automatisk freda kulturminner. Alle forslag til reguleringsplaner og dispensasjoner skal sendes kulturminnemyndighetene til uttale.

Områder hvor det ikke kreves reguleringsplan før utbygging

Ifølge MDs veileder kan det i eksisterende byggeområder fastsettes at det kan gjennomføres tiltak uten ytterligere plan dersom det gis bestemmelser om utbyggingsvolum og uteareal jfr. pbl § 11-10 nr. 1 og forholdet til annet lovverk blir ivarettatt.

Hensikten er å sikre et visst minimum som er egnet til lek og opphold ved boligene.

Det foreslås at fortetting i etablerte boligområder ikke krever ytterligere plan forutsatt at minste uteoppholdsareal (MUA) er 20% av bruksarealet (BRA) for bebyggelse på en tomt, hvorav minst 50% skal ligge på bakkeplan. Uteoppholdsarealet skal være sikkert og egnet til lek og opphold ute.

Når det gjelder eksempel på beregning vil for eksempel en bolig med bruksareal på 300 m<sup>2</sup> kreve uteareal på 60 m<sup>2</sup> hvorav minst 30m<sup>2</sup> på bakkeplan. For flerleilighetsbygg vil f.eks. leiligheter med BRA 100 m<sup>2</sup> kreve uteareal på 20 m<sup>2</sup> per leilighet.

Idrettsanlegg BIA\_2 og BIA\_3 ved Tredalspollen foreslås å kunne nyttes til golfanlegg uten videre plankrav under forutsetning om at etableres slagskjermer fra golfanlegget mot nærliggende bolig- og friområder og at evt. ytterligere skjerming skal vurderes etter behov. Området benyttes til golf i dag.

## 4.C Bebyggelse og anlegg

Bebyggelse og anlegg

Fastlegger arealer hvor bebyggelse og anlegg av ulik slag tillates. Kan underinndeles innenfor mulighetene som gis i pbl. Jo mer detaljert jo større blir styringsgraden og planavklaringen.

Fortetting

Det er viktig å legge til rette for fortetting i allerede utbygde områder på Sunndalsøra. For å nå målet om et framtidig lavutslippssamfunn blir det viktig å legge til rette for å kunne gå og sykle til daglige gjøremål. Ras- flomfare og ivaretagelse av landbruksområder og nærfriluftsområder tilsier også at det bør fortettes i allerede utbygde områder. Planen bør derfor legge til rette for høy utnyttelsesgrad for bebygde områder samtidig som viktige leke-, utearealer og nærfriluftsområder ivaretas og utvikles.

Et annen positivt moment med fortetting og omforming av allerede utbygde områder er at det vil bidra til utskifting av bygningsmassen. Ny bygningsmasse med nye energikrav vil gi positive effekter for framtidig energiforbruk.

Minimum gesimshøyde i sentrum

Det bør legges til rette for fortetting og høy arealutnyttelse for å sikre effektiv bruk av arealressurser og mindre transportbehov. Sentrumsområder ønskes i tillegg fortettet for å skape et urbant og attraktivt sentrum med korte gangavstander.

For å sikre dette kan det stilles krav om minimum høyde og arealutnyttelse for ulike hovedformål. Innenfor sentrumsformål foreslås det bestemmelser om minimum gesimshøyde 7 meter.

#### Universell utforming

Ifølge teknisk forskrift skal byggverk for publikum og arbeidsbygninger være universelt utformet.

For boliger er det kun fastsatt krav om tilgjengelighet for personer med funksjonsnedsettelse for bygninger med krav om heis (bygning med tre etasjer eller flere som har boenhet skal i utgangspunktet ha heis) og for inngangsplanet i boenheter med alle hovedfunksjoner på inngangsplanet. Dette betyr blant annet at leiligheter i 2. etasje ikke har krav om tilgjengelighet for personer med funksjonsnedsettelse.

I planprogrammet står det at det skal vurderes krav til universell utforming av boliger i sentrum. Det vurderes at nye boliger bør bygges slik at folk kan bo i sine boliger så lenge som mulig og ønskelig uavhengig av funksjonsevne. Boliger bør derfor i størst mulig grad være tilgjengelige og kunne brukes av personer med funksjonsnedsettelse. Spesielt bør en tilrettelegge for at dette er mulig i nærheten av sentrum hvor også andre tilbud er lett tilgjengelig, dette også med tanke på den framtidige eldrebølgen.

Alle nye leiligheter som bygges i sentrumsnære områder på Sunndalsøra bør derfor utformes slik at de er tilgjengelige i alle livsfaser. Det foreslås derfor at dette tas med som bestemmelse for nye flerleilighetsbygg i sentrum og nye sentrumsnære boligfelt B\_23 ved Skjøllendgata og B\_24 Villabyen barnehage.

#### Nye boligområder, B

Nye foreslåtte boligområder i planforslaget som ikke er regulert eller avsatt i kommunedelplan fra før:

B\_28 Verksbyen ved Hovenvegen – ny boligbebyggelse

B\_27 Område ved Tredalsvegen, Kalvehagen - ny boligbebyggelse

B\_29 Området øst for Tredal skole – ny boligbebyggelse

B\_24, Villabyen barnehage – ny boligbebyggelse

B\_22 Storvik på Sande – ny boligbebyggelse

(B\_25 Villabyøran – ny boligbebyggelse går ut pga innsigelse)

Områdene er vurdert i konsekvensvurdering og evt. avbøtende tiltak er beskrevet. Områdene reguleres før utbygging for avklaring av utnyttingsgrad, tomtegrenser etc.

Ledige boligtomter i eksisterende boligområder

I tillegg er det en del boligfelt avsatt i kommunedelplanen fra før som ennå ikke er bebygd eller regulert. Dette gjelder område B\_20, B\_21, B\_23 og B\_26. Kravet om reguleringsplan i gjeldende kommunedelplan videreføres.

Videre er det områder som er ferdig regulert boligområder som ennå ikke er bebygd. Større ledige områder finnes i Ringvegen park, Skjøllend terrasse og Hagan boligfelt. Ubebygde ferdig regulerte enkelttomter finnes ved Tredalsvegen, Hammaren og i Litldalen nedre del. Disse områdene /tomtene inngår i eksisterende boligområder på kommunedelplanen og vises ikke med særskilt nummerering.

Sentrumsformål, BS

I planprogrammet står det at en skal definere Sunndalsøra sentrum og hva dette innebærer.

Sentrumsformål omfatter de formål som er vanlige i et tettstedssentrum som forretninger, tjenesteyting, boligbebyggelse, kontor, hotell/overnatting, bevertning, grøntarealer og tilhørende infrastruktur med torg, kjøreveger, gangveger og parkering.

Sentrumsformål omfatter imidlertid ikke næringsbebyggelse (sosi kode 1300) som industri, håndverks og lagerbebyggelse.

Sentrumsformål er mest aktuelt å benytte i overordnede planer for tettstedssenter og MDs veileder anbefaler at det bare brukes der det er stilt krav om reguleringsplan før det kan gis tillatelse til gjennomføring av tiltak. Planen forutsetter derfor at det foreligger eller utarbeides reguleringsplan før utbygging av ny sentrumsbebyggelse.

I konsekvensvurderingen er det vurdert et alternativ for konsentrert sentrum som i dag og et alternativ med utvidelse av sentrum over Driva bru.

Et konsentrert sentrum kommer klart bedre ut for de fleste forhold herunder klima/energi, steds kvalitet/kulturminner/landskap, infrastruktur og folkehelse.

Byggehøyder i sentrum

For å bygge opp om en urban sentrumsbebyggelse og god arealutnyttelse bør det legges opp til fleretasjes bygg i sentrum. Samtidig bør det legges opp til en bebyggelse som harmonerer med øvrig sentrumsbebyggelse.

Målt på kart er eksisterende høyder på byggelse i sentrum:

Sunndal rådhus, gesimshøyde ca 7,3 m og 9,5 m

Hotellet hovedtaket, gesimshøyde ca 10,7 m

Sunndal sparebank, gesimshøyde ca 6,13 m – 7,6 m

Tico, gesimshøyde ca 7,5 - 16,2 m

Kvartal XXIV øst, gesimshøyde ca 10,5 m, mønehøyde ca 13,45 m

Det foreslås derfor som hovedregel at ny sentrumsbebyggelse skal være fleretasjes bygg med minimum gesimshøyde 7 meter.

Når det gjelder maks gesimshøyde ligger Ticobygget betydelig over andre bygg i sentrum. Ved høy byggehøyde bør det stilles ekstra krav til god arkitektonisk utforming. Et evt. signalbygg bør kunne anlegges betydelig høyere enn andre bygninger i sentrum forutsatt en utforming med svært gode kvaliteter.

Vanlig sentrumsbygg bør harmonere mer når det gjelder høyde. Det er imidlertid krav om regulering innenfor området og nærmere byggehøyder blir fastsatt da.

Grav- og urnelunder,  
BGU

Det er avholdt møte med kirkevergen i Sunndal. Det blir om få år mangel på gravplasser på Sunndalsøra. Antall gravlegginger er ca 45 per år. Det er ca 440 plasser ledige på Hovslykkja, en del er urnegraver. Det er også gravlegginger på gamle Hov kirkegård. Fredningstid for gravsted er 20 år men mange ønsker å beholde det lengre. Det bør settes av plass for å dekke det langsiktige behovet.

Et gravsted har areal på 4,5 m<sup>2</sup>. I tillegg kommer nødvendige arealer til adkomst og drift. Med forslaget om utvidelse er målet å komme over mangelen på gravplasser inntil fredningstida på eldre gravsteder er over.

Offentlig og privat  
tjenesteyting, BOP

Omfatter skole, helse, kulturbygg mm. Viktige eksisterende områder er skoleanleggene på Sande, Tredal, helsetunområdet og PU senteret på Villabyøran.

Når det gjelder barnehager er eksisterende anlegg på Holten tatt med. Dette området ligger imidlertid inneklemt til ved riksvegen. På lengre sikt bør en legge til rette for en bedre plassering i forbindelse med grønnstruktur og nærrekreasjonsområder.

I planen avsettes det derfor et område for framtidig barnehageutbygging ved skolevegen Fagerhaugområdet hvor det er nær tilgang til større leke- og aktivitetsområder. Området er nærmere vurdert i konsekvensvurderingen.

Næringsbebyggelse,  
BN

Planen viderefører regulerte næringsareal i tettstedet med formålet næringsbebyggelse som omfatter industri- håndverks og lagervirksomhet og nødvendig kontor og administrasjon for dette. Kan også omfatte bensinstasjoner, messehaller og forskningscenter.

I departementets veiledning omfatter formålet imidlertid ikke forretning/handel og tjenesteyting. I vedtatte reguleringsplan for Sunndal næringspark er det åpnet opp for detaljhandel inntil 3000 m<sup>2</sup> og plasskrevende varer. Det tas derfor med bestemmelse om at denne reguleringsplanen med bestemmelser fortsatt skal være gjeldene for området foran kommunedelplanen.

Før andre næringsområder på Håsøran langs Industrivegen er det ønskelig at det åpnes for handel med plasskrevende varer. Dette foreslås derfor tatt med som bestemmelse til de aktuelle områdene langs Industrivegen.



Idrettsanlegg, BIA	Byggeformål idrettsanlegg omfatter opparbeidede arealer for idrettsbaner, stadioner osv. Golfanlegg er også et formål under idrettsanlegg. Området ved Tredalspollen BIA_2 og 3 som i dag blir brukt til golf avmerkes som idrettsanlegg på planen. Området er ikke regulert eller vist som idrettsanlegg i gjeldende kommunedelplan. Området avmerkes derfor som nytt område og konsekvensvurderes.
Andre typer bebyggelse og anlegg, BAB	Dette formålet omfatter blant annet tekniske anlegg for vann, avløp osv. Kommunen og Hydro Aluminium har slike anlegg som er avmerket i planen. I tillegg har vi tatt med framtidig garasjeanlegg BAB_6 ved Kalken med i denne kategorien.
Kombinerte bebyggelse og anleggsformål, BKB	Med grunnlag i denne koden kan man angi kombinasjoner av byggeformål. Hvilke kombinasjoner dette gjelder utdypes i bestemmelsene. Område ved Tredalsbakken BKB_1 og prestgården/Borgstue ved Sunndalsvegen BKB_2 er angitt som kombinert område til boligbebyggelse, tjenesteyting og fritids- turistformål.
Byggegrenser mot sjø og vassdrag	<p>Ifølge MDs veileder må det tas et valg til byggegrenser mot sjø ved rullering av kommuneplanens arealdel. Der kommunen ikke fastsetter egen grense vil grensen være 100 meter for alle tiltak etter § 1-6 unntatt fasadeendringer. F. eks. vil oppføring og tiltak knyttet til bygninger, konstruksjoner og anlegg og terrenginngrep ikke være tillatt. Dette gjelder selv om området er avsatt som byggeområde.</p> <p>For avsatte byggeområder i planen som kaiområder, småbåthavn og industriområder ønskes det at bygge- og anleggstiltak kan foregå også nærmere sjø og vassdrag enn 100 meter. For å kunne bygge kai må byggegrensen gå langs kaikanten som er formålsgrensen. For småbåthavn er det også behov for bygge og anleggstiltak helt ut og byggegrense bør følge formålsgrensen mot sjø. For industriområder er det behov for oppfylling for å sikre arealene mot flom og byggegrensen bør derfor også her trekkes langs formålsgrensen slik at dette er tillatt. Flere overlappende linjer kan være vanskelig å vise på plankartet. Det foreslås derfor tatt med bestemmelser om at byggegrensen følger arealgrensen for disse formålene.</p> <p>For avsatte friområder langs sjø og elv som ikke er båndlagt som naturvernområde bør det kunne anlegges turveger, gapahuker og andre tiltak/anlegg som legger til rette for lek og aktivitet. Det tas med bestemmelser om dette.</p> <p>Langs stranda på begge sider av fjorden utenfor byggeområdene er arealene avsatt som LNF-områder. Områdene er rasutsatte og det setter begrensninger på bygging. Kommunedelplanen har begrenset utstrekning utover fjorden. Det er ikke kommet ønsker om naustutbygging innenfor dette området i planen, men lengre ut. Strandområdene bør imidlertid kunne brukes til friluftformål og det er naturlig at byggegrensen følger nedlagt riksveg og kommunal veg.</p>

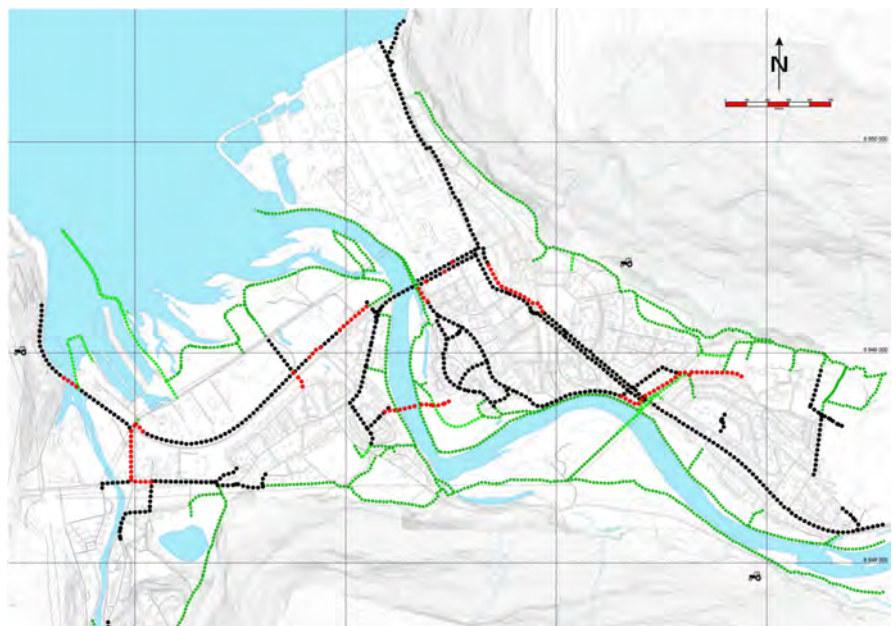
## 4.D Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

For samferdselsanlegg vist på planen følger byggegrensen arealgrensen. Innenfor områder for samferdselsanlegg gjelder derfor ikke forbud mot tiltak langs sjø og vassdrag. Før utvidelse av kai/havneområde skal tiltaket vurderes i forhold til grunnforhold. Etter anbefaling fra NVE tas det med at stabiliteten av marbakken og fare for utglidninger av sjøbunnen skal vurderes før iverksetting av nye tiltak i forbindelse med havneområdene.

Gang- sykkel- og turveger

Planen viser eksisterende og nye forbindelser slik at vi får et mest mulig sammenhengende og attraktivt gang- sykkel og turvegnett. Planen viser følgende nye forbindelser

- Ny gang- sykkelvegforbindelse over Litldalselva ved Tredal bru.
- Ny gang- sykkelvegforbindelse fra krysset Tredalsvegen/Litldalsvegen til Tredal skole.
- Nye trafikk sikre forbindelser (underganger) fra Tredalen til friområdene på Håsøran.
- Ny gang- sykkelvegbru over Driva fra Tredalssida til Villa-byøran.
- Forbedring av gang- sykkelforbindelsene gjennom sentrum.
- Trafikk sikker kryssing av riksveg 70 på Holten ( mulighet for gang- sykkelbru fram på brinken)
- Utbedring av gang- sykkelforbindelen til Sande skole.
- Ny turvegforbindelse som forbinder Drivapromenaden med Fagerhaugområdet ( med mulighet for undergang under riksvegen ved Sandbrekka)
- Ny turvegforbindelse over Driva til Julvollan.
- Utvikling av turvegforbindelsene på Håsøran helt ut til fjorden.



Temakart med eksisterende gang- sykkelveger vist med sort og nye

forbindelser vist med rødt. Turveger vist med grønt og nye lys grønt.

## 4.E Grønnstruktur

### Friområder

For avsatte friområder langs sjø og elv som ikke er båndlagt som naturvernområde bør det kunne anlegges turveger, gapahuker, badeplasser og andre tiltak/anlegg som legger til rette for lek og aktivitet. Det tas med bestemmelser om dette. Dette betyr at planen åpner opp for slike tiltak som fremmer friluftslivet i friområder på plana.

I enkelte friområder er det imidlertid naturtypeområder som må hensyntas. Disse er avmerket som hensynssoner med tilhørende bestemmelser.

Mye av friområdene ligger imidlertid innenfor faresoner flom, ras- og skredfare og det vises til bestemmelsene til faresoner punkt 8.1.

### Badeplass

I prosessen har det kommet fram mange ønsker og forslag til utvikling av utendørs bademulighet på Sunndalsøra. Det har i hovedsak vært diskutert to typer badeanlegg; oppvarmet anlegg med fjernvarme fra Hydro og utvikling av et enklere «naturlig» badeområde.

Når det gjelder et badeanlegg med særskilt opparbeidelse og oppvarming og bygg mm vil dette komme inn under byggeformål. Det er vurdert et slikt anlegg ved Drivas bredd i konsekvensvurderingen, men et slikt badeanlegg med tilhørende funksjoner (vakt, garderober mm) er mest realistisk ved eksisterende idrettsanlegg på Sande. I det aktuelle området kan det i stedet utvikles et mer naturlig badeområde.

Et interessant forslag om utvikling av en «naturlig» badedam kom inn på folkemøtet. Dette viser at det kan anlegges en attraktiv badedam, lignende den de har på Oppdal og Fåvang, ved elvebredden på Sande eller Villabyøran med relativt begrensede midler.

Naturtilpasset badeområde kan utvikles innen områder avsatt som friområder på planen. Det er flere steder som kan være egnet; Ytre del av Håsøran, Pollen og langs Driva på Sande eller deler av Villabyøran.

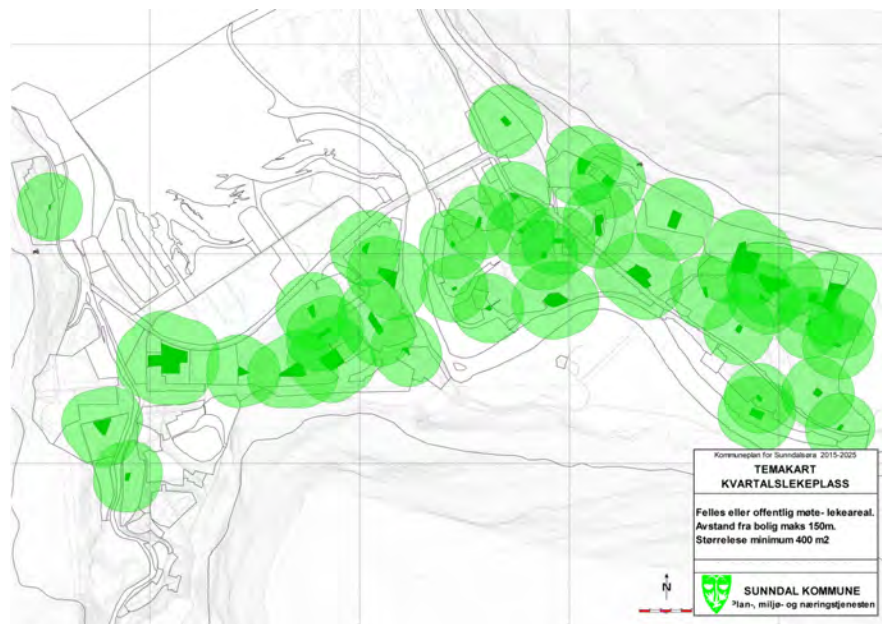
Ved Pollen er vannet «råttent» og trenger oksygentilførsel. Dette kan enkelt forbedres ved hjelp av et fonteneanlegg. Dette er en vanlig metode for oksygentilførsel i lignende dammer. I tillegg må det mudres opp og lages en attraktiv sandstrand. Forholdene ligger godt til rette for dette.

Rapporten tettstedsutvikling i et klimaperspektiv viser også til en utvikling av gode rekreasjonsområder i nærheten av boliger med en dam på Villabyøran.

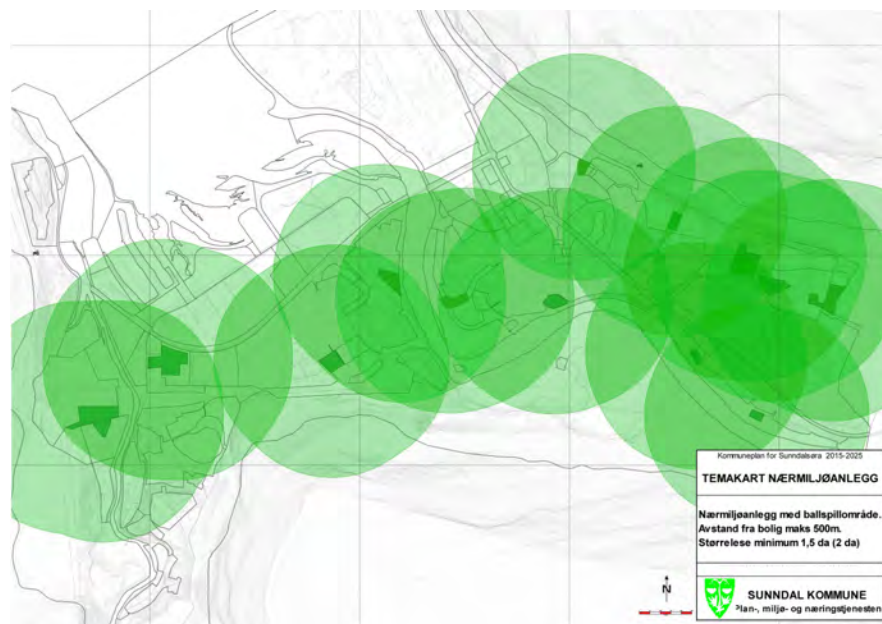
### Leke- og oppholdarealer

I forbindelse med vurdering av kommunens lekeplassnorm og implementering av denne i bestemmelsene er det laget temakart over

kvartalslekeplasser og nærmiljøanlegg i tettstedet, hvor store de er og avstander.



*Temakart over kvartalslekeplasser, størrelse minimum 400 m<sup>2</sup> og vist med sone radius 150 meter.*



*Temakart over nærmiljøanlegg med ballspillområde, størrelse minimum 2 da og vist med sone radius 500 meter.*

Temakartene viser at Sundal har god tilgjengelighet på arealer for lek og nærfriluftsliv.

En bør imidlertid være oppmerksom på at det kan være press på å bruke slike områder til diverse utbyggingsformål jfr. diverse innspill.

Ved utbygging og utvikling av tettstedet bør en derfor også sikre at lekeareal og nærmiljøanlegg blir ivaretatt og utviklet. Det er derfor tatt med norm for leke- og oppholdsareal i bestemmelsene.

Dette er også vurdert i konsekvensvurderingen og tatt med i

bestemmelsene for det enkelte byggeområdet.

## 4.F Sikrings-, støy og faresoner

Fareområder	<p>Retningslinjer flom- og skredfare i arealplaner fra NVE redegjør for hvordan farene skal utredes og hensyntas i arealplanleggingen:</p> <p>Trygghetskrava i TEK 10 gjeld for nye byggverk. Krava vil også gjelde for utvidinger og nybygg knyttet til eksisterende byggverk. Fareområder omfatter derfor både eksisterende utbygde områder og utbyggingsområder.</p>
Faresoner ras og flomfare	<p>Faresoner markeres som hensynssoner på plankartet.</p> <p>For flom langs Drivavassdraget er 200-års flom med klimaframskriving (NVE flomsone 2013) lagt til grunn for avgrensninga av faresone rundt vassdraget H320_1 med tilhørende bestemmelse.</p> <p>Etter innsigelse fra NVE tas flomfare langs Litldalselva med på plankartet. For området langs Litldalselva er dambruddsbølgeberegning fra Dam Osbuvatnet hvor er det beregnet vannstand for 1000-års flom i Litldalselva lagt til grunn for faresone rundt vassdraget H320_2 med tilhørende bestemmelse.</p> <p>For ras- og skredfare er den nye faresonekartlegginga fra NVE 2015 lagt til grunn for avgrensninga. Dette omfatter alle områdene ved bebyggelse. På de få områdene utenfor bebyggelsen der dette ikke er kartlagt ligger aktsomhetsområder for snø- og steinskred ifølge fra NGI til grunn for avgrensninga.</p> <p>Faresonene er angitt med nummerering som viser til hvilke farer og bestemmelser som gjelder for det enkelte området.</p> <p>I gjennomgang av faresonekartlegginga med NVE ble dette diskutert, og det ble anbefalt at både faresoner 1/1000 og 1/5000 tas med på plankartet.</p> <p>På bakgrunn av dette er følgende faresoner skred markert på plankartet:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Faresoner ras og skredfare 1/1000: H310_1000</li><li>- Faresoner ras og skredfare 1/5000: H310_5000</li><li>- Potensielle fareområder/ aktsomhetsområder stein- og snøskred: H310_Pot</li></ul>

## 4.G Sone med særskilt angitt hensynssone

Bevaring kulturmiljø	<p>Viktige kulturmiljø avsettes som hensynssone på planen. Utvalgte kulturmiljø i gjeldende kommunedelplan Sunndalsøra videreføres. Utvelgelse av kulturmiljø er også foretatt i samarbeid med Jarle Stavik som arbeider med kulturminneplan for Sunndal og Silje Svinsås Holiløkk fra Møre og Romsdal fylkeskommune. Det er</p>
----------------------	--

utformet forslag til bestemmelser for å ivareta kulturmiljøene.

Følgende kulturmiljø tas med på plana:

- Åkergarden H570\_1
- Øra skole og gamle Villabyen H570\_2
- Hov kiregård, prestebolig, prestegarden, Erik Hauges alle, Skjøllend gard H570\_3
- Murgårdene H570\_4
- Sande gardene H570\_5
- gamle Sparebanken H570\_6
- bunkers ovenfor Flaggnutvegen H570\_7
- Trædal turisthotell H570\_8
- Gruppebebyggelse ved søndre del av Auragata H570\_9

Det er utformet bestemmelser for viktige kulturmiljø. Etter innsigelse fra Møre og Romsdal fylkeskommune er bestemmelsene noe presisert.

## **4.H Sone for båndlegging**

Bak Hov kirke ligger en mellomalderkirkegård som er et fredet kulturminne. Dette vises som båndlagt område etter kulturminneloven

Området på Håsøran som er regulert til naturvernområde vises som båndlagt område etter plan- og bygningsloven.

## **4.I Bestemmelser**

Til kommuneplanen gis det nødvendige bestemmelser for å styre utforming og bruk. PBL § 11-9 hjemler kommuneplanbestemmelser som kan gis uavhengig av arealformål, mens § 11-10 og 11-11 hjemler bestemmelser knyttet til arealformålene.

Bestemmelser om grad av utnytting, byggehøyder og lokalisering knyttes normalt til byggeområder.

### **Grad av utnytting**

Ifølge MDs veileder kan grad av utnytting angis i kommuneplan og skal angis i reguleringsplan.

Der høyder ikke er oppgitt vil grenser i PBL § 29-4 gjelde dvs maks gesimshøyde 8 meter og maks mønehøyde 9 meter.

Uteoppholdsareal	<p>Uteoppholdsareal omfatter den ubebygde delen av tomta, som ikke er avsatt til kjøring og parkering, søppelkasser osv, men som er egnet til lek og opphold ute.</p> <p>Det kan gis bestemmelser om krav til minste uteoppholdsareal (MUA) til kommuneplanens arealdel ihht. TEK 10 §5-6 og § 8-4 om uteoppholdsareal. Hensikten er å sikre tilstrekkelig areal til uteopphold og at ikke hele tomta nedbygges av bygninger og parkering. Der det ikke stilles krav om reguleringsplan før utbygging bør dette angis.</p> <p>Det foreslås derfor at fortetting i etablerte boligområder ikke krever ytterligere plan forutsatt at minste uteoppholdsareal (MUA) er 20% av bruksarealet (BRA) for bebyggelse på en tomt, hvorav minst 50% skal ligge på bakkeplan. Uteoppholdsarealet skal være sikkert og egnet til lek og opphold ute.</p>
Rekkefølgekrav	<p>Det kan også stilles rekkefølgekrav for gjennomføring av ulike tiltak i byggeområder, og det kan fastsettes tidspunkt og krav som må være oppfylt for at et område er byggeklart.</p> <p>For nye boligområder i planen er det stilt slike krav som rekkefølgekrav til lekeplass, krav til støyfaglig utredning, sikring mot flom osv.</p>
Fortettingsområder	<p>I fortettingsområder er det særlig viktig å vurdere forholdet mellom grad av utnytting og sikring av viktige miljøkvaliteter som lekeplasser med ulike størrelse, parker og nærfriluftområder. Det foreslås derfor med bestemmelser minste uteoppholdsareal og norm for leke- og oppholdsareal.</p>
Universell utforming	<p>Det er stilt krav om tilgjengelighet til enkelte typer boliger i byggteknisk forskrift. I kommunale planer kan økt tilgjengelig fremmes ved å utvide kravene.</p> <p>Alle nye leiligheter som bygges i sentrumsnære områder på Sunndalsøra bør utformes slik at de er tilgjengelige i alle livsfaser. Det foreslås derfor at dette tas med som bestemmelse for nye flerleilighetsbygg i sentrum og nye sentrumsnære boligfelt B_23 ved Skjøllendgata og B_24 Villabyen barnehage.</p>
Lekeplasser	<p>Kommunen skal sikre areal for fysisk aktivitet og sosiale møteplasser. Avstands, størrelse og funksjonskrav til leke- og oppholdsareal foreslås som bestemmelse til kommunedelplanen. Til nye boligfelt er det også tatt med bestemmelser om sikring og opparbeidelse av nytt lekeareal der dette er nødvendig. Bestemmelsene om leke- og oppholdsareal er justert etter innsigelse fra fylkesmannen i Møre og Romsdal.</p>
Krav til antall parkeringsplasser og frikjøp	<p>Det er et mål at flest mulig skal kunne gå og sykle til daglige gjøremål. Likevel er biltettheten i befolkningen stor. Ved for lite parkeringsdekning på egen tomt er det derfor fare for parkering i</p>

boliggater som kan være smale og skape vanskeligheter for framkommelighet og drift. Det bør derfor legges opp til en parkeringsdekning som er realistisk å dekke behovet selv om vi legger til rette for gående/syklende som alternativ transport.

Kommunens tidligere vedtekt om krav til antall parkeringsplasser for ulike typer bebyggelse og frikjøp hvis dette ikke tilfredsstilles er ikke lenger i kraft pga at hjemmel LOV-1985-06-14-77-§4 er utgått.

Etter ny planlov § 11-9 nr. 5 kan krav om parkeringsplasser tas med som bestemmelse til arealplan. Dette foreslås derfor tatt med som bestemmelse til kommunedelplan for Sunndalsøra. Minimum antall parkeringsplasser for ulike typer bebyggelse angis. Hvis dette ikke tilfredsstilles skal det innbetales et beløp for hver manglende plass til kommunen for bygging av parkeringsanlegg. Beløpet fastsettes ved politisk behandling av gebyr.

Korttidsparkering og parkeringsregime

Det har vært etterlyst et regime som sikrer at de mest attraktive parkeringsplassene utenfor butikkene blir forbeholdt kunder med innføring av korttidsparkering.

På kommunal grunn er kommunen myndighet for skilting men det må høres med politiet først. Oppsetting av parkeringsskilt på kommunens arealer kan således utføres av kommunen etter høringsrunde. Skilting på privat grunn er i utgangspunktet privat anliggende og her kan ikke offentlig trafikkskilt benyttes.

Innføring av korttidsparkering bør håndheves hvis det skal virke. Hvis en innfører forbudsskilt uten håndheving kan rettvirkningen av tiltakene undergraves. Lensmannen har uttalt at de ikke har kapasitet til slik kontroll. Innføring av korttidsparkering på kommunal grunn bør derfor følges opp med et kommunalt parkeringsregime. Tilsvarende på privat grunn et privat parkeringsregime.

Det foreslås tatt med i bestemmelsene at innenfor sentrumsområdet kan det innføres tidsbegrenset parkering på offentlig eller privat areal etter gjeldende regelverk. Nærmere fastsetting av grensene for korttidsparkering bør imidlertid gjøres med høring av berørte parter og politiet i egen prosess.