



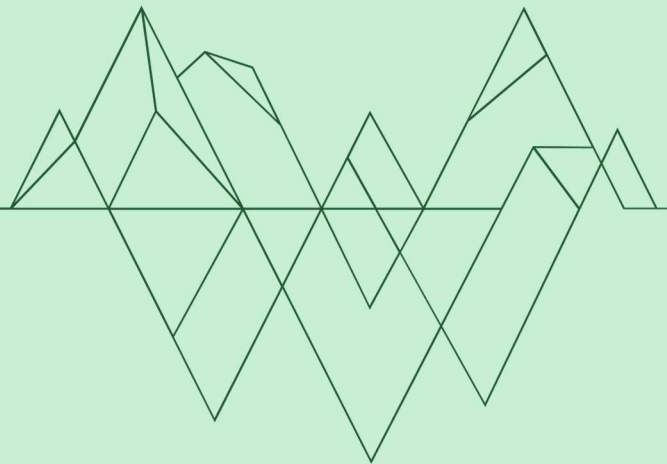
Sunndal kommune

Planbeskrivelse

Detaljregulering for Helsetun- og kirkeområdet – endring av plan

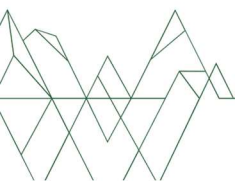
Planbeskrivelse til 1. gangs behandling

Kraftsenteret mellom fjord og fjell

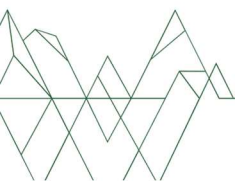


Innholdsfortegnelse

Detaljregulering for Helsetun- og kirkeområdet – endring av plan	1
1. Bakgrunn	4
1.1 Hensikt med planen	4
1.2 Forslagsstiller	4
1.3 Vurdering av krav om konsekvensvurdering	4
2. Planprosessen	4
2.1 Prosjektet Nye Sunndal helsetun	4
2.2 Oppstart reguleringsendring	4
3. Planstatus og rammebetingelser	5
3.1 Overordnede planer og føringer	5
3.2 Kommuneplan for Sunndal kommune 2020 – 2030, samfunnsdelen	5
3.3 Kommunedelplan for Sunndalsøra	5
3.4 Reguleringsplan	7
4. Planområdet	8
4.1 Beliggenhet	8
4.2 Eiendomsforhold	8
5. Innspill til planarbeidet	10
5.1 Barn- og unges representant og kommuneoverlege 05.08.2025	10
5.2 Statsforvaltaren i Møre og Romsdal 22.08.2025	12
5.3 Mattilsynet	16
5.4 Sunndal kirkelige fellesråd	17
5.5 Norges vassdrags- og energidirektorat 01.09.2025	18
5.6 Møre og Romsdal fylkeskommune 03.09.2025	19
5.7 Statens vegvesen 22.09.2025	25
6. Risiko- og sårbarhet	27
6.1 Skred	27
6.2 Flom og overvann	27
6.3 Grunnforhold	29
6.4 Vind	29
6.5 Støy og forurensning	30
6.6 Beredskap	30
6.7 Trafikkulykker	31
6.8 Kulturminner	32



6.9	Annet ROS-tema	32
6.10	Naturverdier	32
6.11	Friluftsliv, rekreasjonsverdier	32
6.12	Universell tilgjengelighet	33
6.13	Vann og avløp	33
7.	Beskrivelse av planforslaget	34
7.1	Nett for myke trafikanter	34
7.2	Prestvegen	34
7.3	Adkomst til Helsetunet	37
7.4	Parkering	37
7.5	Hensyn til kirkegården og kulturmiljø	38
7.6	Sikt	39
7.7	Utforming av avkjørsler	43
7.8	Gående og syklende langs Sunndalsvegen	43
7.9	Helsetunparken	45
7.10	Utnyttelsesgrad	46
7.11	Høyder	47
7.12	Byggegrense	48



1. Bakgrunn

1.1 Hensikt med planen

Det er behov for å revidere reguleringsplanen for helsetun- og kirkeområdet planid. 20060400 vedtatt den 19.04.2006.

Bakgrunnen er at det skal bygges nye helsehus i Sunndal helsetun til erstatning for eldre bygninger som er i dårlig forfatning, og det er behov for å oppdatere og endre planen i forhold til nye behov, nye hensyn og ny planlov.

1.2 Forslagsstiller

Reguleringsplanen utarbeides av Sunndal kommune, avdeling for samfunnsutvikling. Tekniske tjenester og prosjektet Nye Sunndal helsetun har bidratt med grunnlag for arbeidet.

1.3 Vurdering av krav om konsekvensvurdering

Reguleringsplanen er endring av gjeldende reguleringsplan i området, og er i henhold til arealformål i kommuneplanens arealdel vedtatt 06.02.2019. Kommunen vurderer at det ikke kreves KU etter forskrift om konsekvensvurdering. Nytt bygg har bruksareal på rundt 12 600 m² og faller således utenfor krava om konsekvensvurdering.

2. Planprosessen

2.1 Prosjektet Nye Sunndal helsetun

Tekniske tjenester har ledet prosjektet med Nye Sunndal helsetun. I dette arbeidet har det vært nedsatt en plan- og byggekomite og referansegruppe med deltakere fra blant annet helse- og omsorgstjenesten, rådet for mennesker med nedsatt funksjonsevne, eldrerådet, pårørendes forening og demensforening.

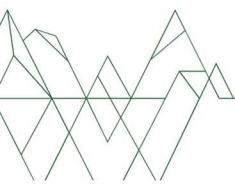
Første del av arbeidet var en kartleggings- og prioriteringsrunde, hvor det ble laget et funksjonsprogram om hva bygningene skal inneholde, og hvordan de ulike avdelingene/soner skal organiseres i byggene.

Kommunen engasjerte deretter konsulent og arkitekter for å utarbeide skisse- og forprosjekt. Skisseprosjektet er behandlet av oppvekst og omsorgsutvalget, formannskapet, eldrerådet og kommunestyret i februar - mars 2025. Forprosjektet er behandlet av oppvekst og omsorgsutvalget, formannskapet og kommunestyret i august – september 2015. Forprosjektrapport vedlegges.

2.2 Oppstart reguleringsendring

Prosjektet med Nye Sunndal helsetun startet med planer om renovering av bygningsmassen. I løpet av prosessen ble det avdekket behov for større ombygginger, nybygg og behov for endrede adkomst og vegløsninger rundt byggene.

Vi så at det derfor ble behov for å endre reguleringsplanen når det gjelder plassering av bygningsmassen, vegsystemet rundt og byggehøyder.



Det ble varslet oppstart av planarbeidet for revidering av reguleringsplanen i brev datert 30.06.2025. Det ble satt inn annonse i aviser og lagt ut på nettsidene.

3. Planstatus og rammebetingelser

3.1 Overordnede planer og føringer

Det er en rekke lover og føringer som er viktige for planleggingen blant annet:

- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpassing
- Klimaprofil Møre og Romsdal
- Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging
- Folkehelselova og 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 blant annet legges til rette for universell utforming med tilgjengelighet til både bygg og uteareal.

Det skal legges til rette for god arealutnyttelse, møteplasser, trafikksikre forbindelser og tilrettelegging for sykkel- og gangtrafikk.

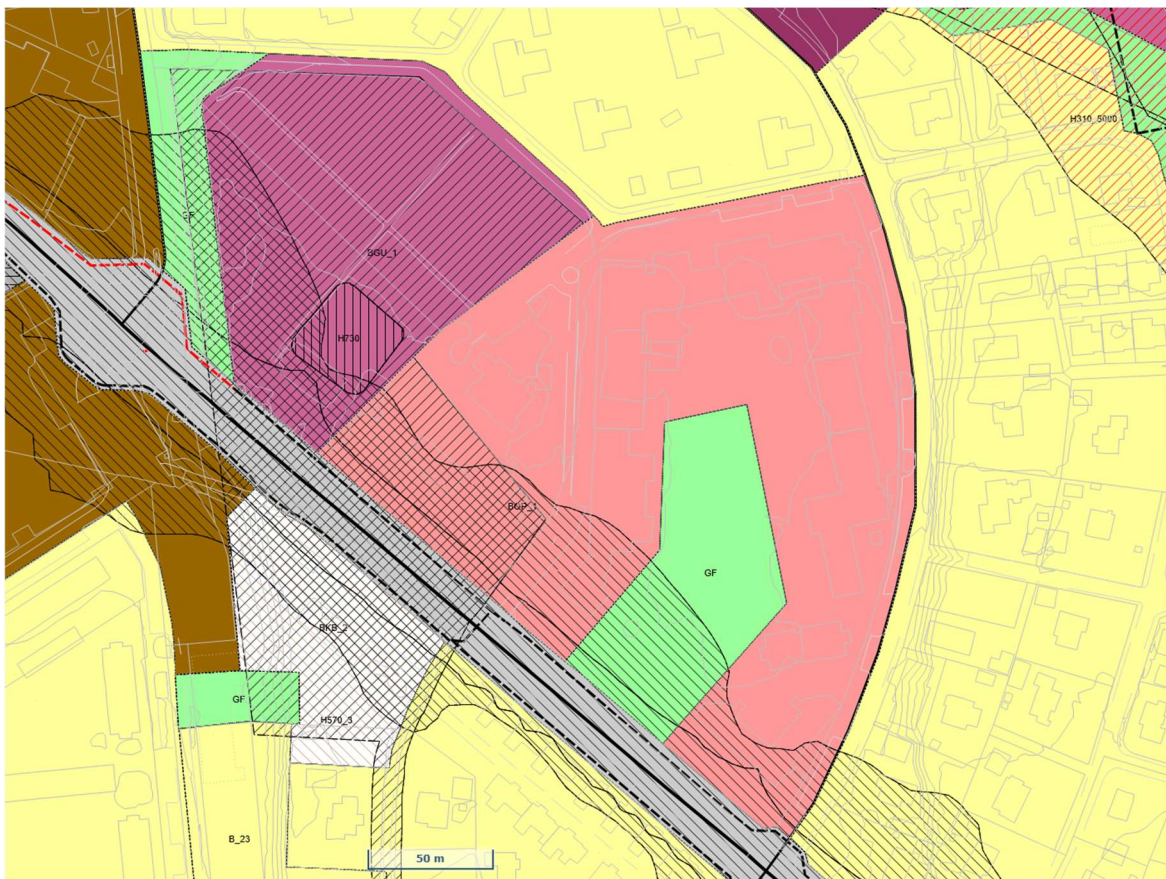
Det skal gjennomføres ROS-analyse og klimahensyn skal ivaretas.

3.2 Kommuneplan for Sunndal kommune 2020 – 2030, samfunnsdelen

Kommuneplanens samfunnsdel 2024 - 2036 Sunndal – en attraktiv, mangfoldig og verdikjæpende kommune  <i>Figur 1 Bildet viser forsiden av kommuneplanens samfunnsdel</i>	Utfrag av arealstrategien: Høy estetisk og arkitektonisk kvalitet for bygninger og uteområder skal vektlegges Fortettingsprosjekter skal ha høy kvalitet også på uterommene Offentlige uterom og parker skal være uformelle møteplasser på tvers av generasjoner, interesser og nasjonalitet Det skal legges vekt på gode gang- og sykkelveiforbindelser spesielt i sentrum, tettsteder og bygdesenter. Snarveier skal ikke sperres eller innsnevres Arealeffektiv bruk av kommunale tomter med gode uterom Fokusere på bruk av naturbaserte løsninger for håndtering av overvann i kommunale prosjekter
--	---

3.3 Kommunedelplan for Sunndalsøra

Kommunedelplane for Sunndalsøra ble vedtatt 02.09.2025. Det er startet opp revidering av arealdelen, men det er ikke laget noe planforslag enda.



Figur 2 Bildet viser utsnitt av kommuneplanens arealdel vedtatt 06.02.2019. Rødt er offentlig og privat tjenesteyting, lilla er grav- urnelund, grønt er grønnstruktur friområde.

Kommunedelplanen inneholder generelle bestemmelser nr. 0.1 – 0.5 som gjelder alle områder, og bestemmelser til de enkelte arealformål og hensynssoner som er vist på plana.

I arealdelen er det avsatt ulike hensynssoner i området. Det er vist følgende hensynssoner i området:

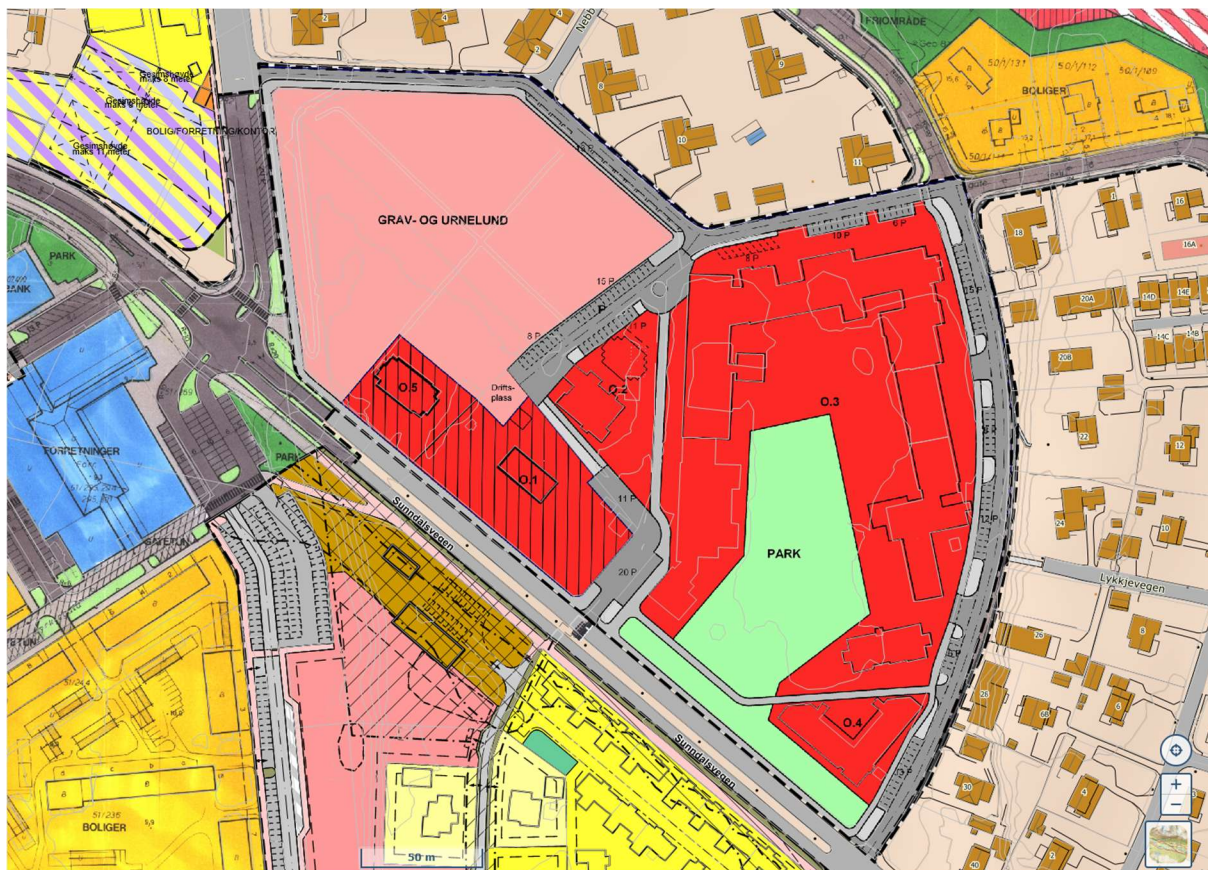
Rød og gul støysoner, H210 og H220 med bestemmelse nr. 8.2.1 (sort skrå skravur langs riksvegen)

Bevaring kulturmiljø H570_3 med bestemmelse nr. 8.3.1 og 8.3.2 (sort skrå skravur over kirkegården)

Båndlagt område etter kulturminneloven H730 med bestemmelse nr. 8.4.1 (sort vertikal skravur over Hov mellomalderkirkegård).

3.4 Reguleringsplan

Reguleringsplan for helsetun- og kirkeområdet planid. 20060400 vedtatt den 19.04.2006 gjelder for helsetunområdet og kirkegården med tilliggende gater Prestvegen, Ole Brusets gate og Ringvegen.



Figur 3 Bildet viser kart over reguleringsplaner i området. Rødt er offentlige bygninger, grått er vegareal, lys rød er grav og urnelund, grønn er friområde park, sort vertikal skraver er spesialområde bevaring av bygninger og anlegg.

Det er knyttet følgende bestemmelser til gjeldende reguleringsplan:

1.0 Byggeområder

a Bygninger kan tilbygges og påbygges inntil 2 etasjer høyde.

4.0 Offentlige friområder

a Innenfor regulert parkområde skal større trær og verdifull vegetasjon søkes bevart.

6.0 Spesialområder

a Eksteriørkarakter på bebyggelsen skal opprettholdes.

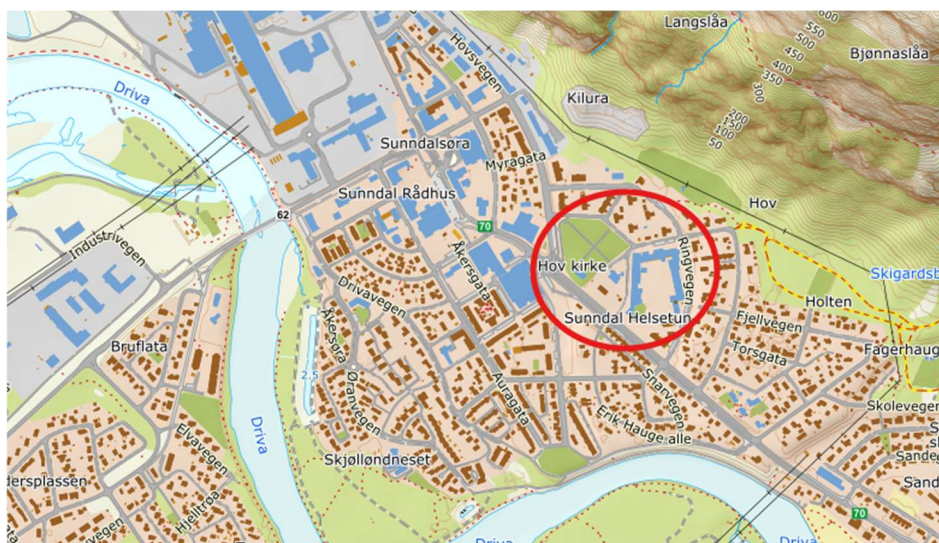
b Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende bebyggelse.

c Også innenfor område regulert som bevaring av bygninger og anlegg, skal større trær og verdifull vegetasjon søkes bevart.

Der behov for å oppdatere både plankart og bestemmelser i henhold til ny planlov, nye behov og viktige hensyn.

4. Planområdet

4.1 Beliggenhet



Figur 4 Bildet viser kart fra med planområdet avmerket med rød sirkel. Området ligger tett på Sunndalsøra sentrum



Figur 5 Flyfoto over området.

4.2 Eiendomsforhold

50/233, 50/236 Sunndal kommune

50/238 DNK eienom AS

50/100 Sunndal kirkelige fellesråd

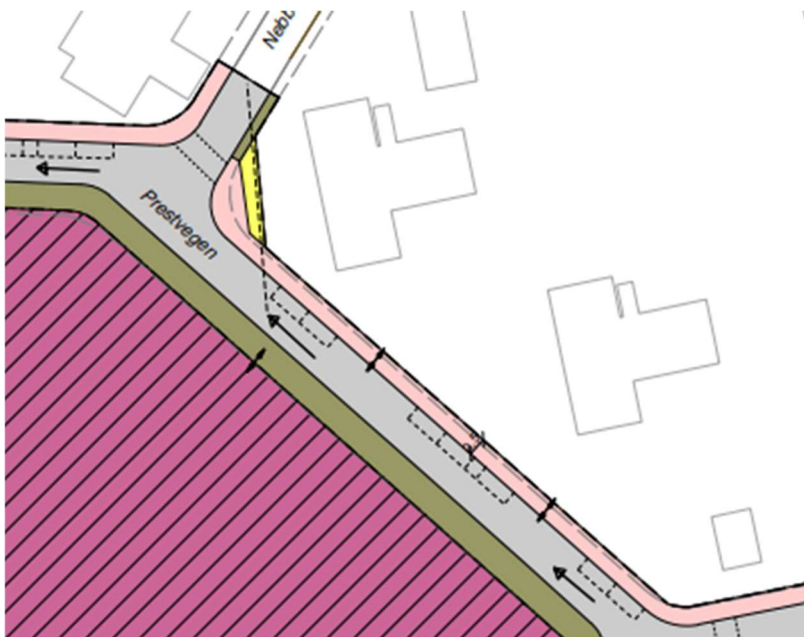
50/176 Hov menighet

50/1 Allstad eiendom AS

Det er 50/233 og 50/236 som hovedsakelig blir berørt av utbyggingen av Nye Sunndal helsetun. Disse arealene er i kommunalt eie.

Der siktlinjer berører private eiendommer tas dette med innenfor planområdet for å sikre at siktlinjene blir hensyntatt.

Det er noen steder forbedring av fortau berører privat eiendom. I alternativ B gjelder dette areal i krysset Prestvegen/Nebbvegen hvor fortauet går litt inn på kvartal XIX for å få tilstrekkelig bredde på fortauet.



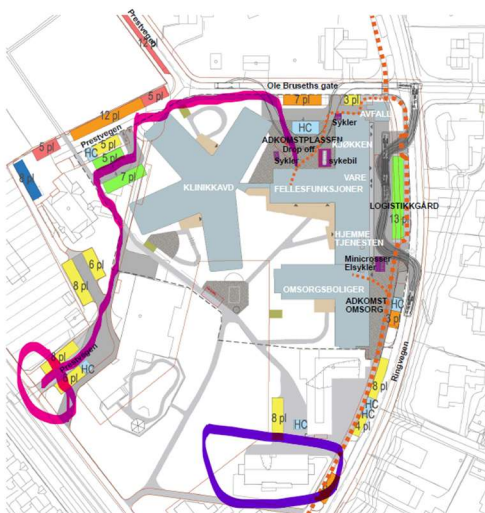
Figur 6 Utsnitt av alternativ B. Fortau er vist med lys rød farge og eiendomsgrense vist med grå stiplet linje

5. Innspill til planarbeidet

5.1 Barn- og unges representant og kommuneoverlege 05.08.2025

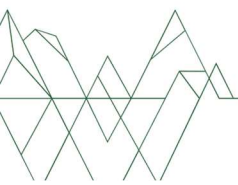
Resyme av uttalen:

1. Det bør vurderes om areal til park og lekeareal skal holdes adskilt/spesifiseres: Det har vært planlagt/ønske om å få laget en større lekeplass/lekeareal i eller i tilknytning til helsetunparken. Ringveien 19 som ligger i området som skal revideres benyttes per i dag som bolig/institusjon og avlastningsbolig for barn. Jeg mener at man i forbindelse med planarbeidet nå bør vurdere om noe av arealet skal avsettes spesifikt til leke/oppholdsareal jf. de krav som stilles til f.eks. kvartalslekeplasser i boligbebyggelsen (kommunedelplanen punkt 0.3). Dette for å sikre at barna som oppholder seg fast eller midlertidig i Ringveien 19 samt at barn som besøker helsetunet har et godt og stimulerende uteareal.
2. Utkjørselen fra Prestvegen ved Prestegården til Sunndalsveien mener jeg i dag oppleves utrygg. Den ligger rett ved en velbrukt fotgjengerovergang over Sunndalsvegen. Det bygges for tiden en stor barnehage på motsatt side av vegen så det er grunn til å tro at bruken av denne kryssingen av veien vil ta seg opp ytterligere. Det bør ses på om utkjørselen kan flyttes eller i alle fall endres slik at den oppleves som mer tydelig og trygg for både gående, syklende og kjørende.
3. Det må stilles krav til sykkelparkering som kan brukes av ansatte og besøkende slik det er anført i kommunedelplan for Sunndalsøra.
4. Fortau og gang-/sykkelveier bør planfestes. I nåværende skisseprosjekt er det ikke tegnet inn gang-/sykkelveier på vestsiden av bygget. Jeg mener det er stor sannsynlighet for at gående og syklende som kommer fra butikkssenteret vil gå på denne siden av bygget for å nå hovedinngangen. Slik det er tegnet i det vedlagte skisseprosjektet vil myke trafikanter måtte gå mellom carporter etc. noe jeg anser uheldig. Vedlagt har jeg forsøkt å markere med hvilke områder jeg henviser til. Lilla markering er Ringveien 19, «barneboligene». Rosa markering er den veien gående fra butikkssenteret eller barnehage nok vil gå, og krysset mot Sunndalsveien jeg tenker bør ses på.



Kommunens kommentar:

1. I forprosjektet for nye Sunndal helsetun er det skissert inn et område med aktivitetshage i midten av området. Vi er enige i at det er viktig at området får gode kvaliteter som leke- og møteplass/ aktivitetsområde som er åpen for alle. Det foreslås derfor at det avmerkes eget område for dette i reguleringsplanen som friområde F, med tilhørende bestemmelser.
2. Eksisterende velbrukte og viktige overgang over riksvegen i retning ny barnehage har i dag ledegjerder på midtribatten. Det er god sikt i begge retninger. I dag er det en utkjøringen fra parkeringen her. Denne utkjøringen er det behov for å beholde av hensyn til kirketunet og ønsket om ikke å ha gjennomkjøring gjennom parken. mens avkjøring og fortau ligger innenfor. Pga plasseringen av helsetunet og presteboligtomten kan parkeringen og adkomsten til den ikke forskyves. Selve gangfeltet ligger utenom reguleringsgrensen, men kan forskyves uten reguleringsplan dersom vegvesenet ønsker det.
3. Det tas med krav til sykkelparkering
4. Sammenhengende forbindelser for myke trafikanter skal sikres ved at det tegnes inn i planen rundt hele kvartalet og mot sentrum.



5.2 Statsforvaltaren i Møre og Romsdal 22.08.2025

Kyrkjegard/gravplass

Statsforvaltaren i Vestfold og Telemark er gitt særskilt ansvar for ivaretaking av kyrkjegardar og gravplassar i arealplansaker. Vi har difor innhenta uttale frå dei til dette oppstartsvarelet.

Tilbakemelding frå Statsforvaltaren i Vestfold og Telemark:

Generelt

Planlegging nær gravplass

Gravplassen skal haldast i hevd og forvaltast med den orden og verdigheit som eigenarten tilseier (§ 1 i gravplassforskrifta). Gravplassens eigenart er knytt til den særeigne funksjonen som stad for sorgarbeid, for gjennomføring av gravferder og som samfunnets felles minnestad.

Gravplassen har ein spesiell funksjon i samfunnet og er sårbar for endringar i omgjevnaden. Difor er det ikkje alle arealformål som eignar seg som nabo til gravplassen. Det det planleggast utbygging eller fortetting nær gravplass må konsekvensane for gravplassen vurderast. Støy, byggehøgder, innsyn og moglege avbøtande tiltak slik som buffersone og byggegrense, er tema som må utreiiast tidleg i planlegginga ved utvikling nær gravplassareala.

Gravplass skal skjermast mot støy i samsvar med gjeldande retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T1442/21 (gravplassforskrifta § 2). Det bør være ein buffersone mellom gravplassareal og naboskap slik at gravplassens karakter ivaretakast. Buffersona skal skjerme mot innsyn og vere konfliktdempande. Vegsystema frå tilgrensande areal skal ikkje legge til rette for gjennomgangstrafikk over gravplassen.

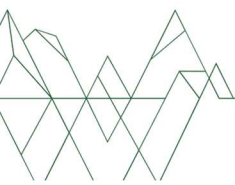
Gravplass inngår ofte i eit område med freda/listeført kyrkje eller andre verneverdige kulturminne, kulturmiljø og landskap. Karakteren til det eksisterande kulturmiljøet legg vesentlege rammer og premisser for reguleringa. Gravplassanes tidsdjupne og kulturminne er viktige kvalitetar ved gravplassen som stad, og statsforvaltaren anbefalar generelt at omsynet til kulturminneverdiane vurderast nøye i saker som rører ved gravplassens omgjevnadar.

Konkret til skisseprosjektet

I varsel om planoppstart går det fram at eksisterande bygningar på Helsetunet skal rivas og erstattast med nye med ein noko endra utforming og plassering. Hov kyrkjegard har i dag et lavt steingjerde med spreidde bjørketre av middels størrelse på innsida av gjerdet. Gravplassen har med det lite skjerming og buffersoner, og kan være sårbar for tiltak på nabotomtene. I planforslaget må det derfor gjerast ei vurdering av konsekvensar den nye utforminga og organiseringa av bygningar og uteområde vil få for gravplassen. Mest relevant her være innsyn og buffersoner. Konsekvensane av evt. ny parkering langs Prestvegen som vist på skissene, må også vurderast. Parkering kan ofte være en utfordring ved gjennomføring av gravferder. Løysningar for parkering og evt. sambruk av parkering mellom kyrkjegarden og helsetunet, bør sjåast på i forbindelse med planarbeidet. Se også gravplassloven og gravplassforskriften for krav til gravplassareal.

Samfunnstryggleik og klimatilpassing

Vi ser det skal gjennomførast ein risiko- og sårbarheitsanalyse (ROS-analyse) for planområdet, jf. plan- og bygningslova § 4-3. Analysen skal vise alle risiko- og sårbarheitsforhold som har betydning for om arealet er eigna til utbyggingsføremål, og eventuelle endringar i slike forhold som følge av planlagt utbygging. DSB har utarbeidd ein rettleiar «Samfunnstryggleik i kommunen si arealplanlegging». Eit gjennomgåande krav til ROS-analysen er at alle kjelder, føresetnadar og resonnement bak konklusjonane skal vere dokumenterte og kunne etterprøvast. 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. Kravet til ROS-analyse i pbl. § 4-3 vil då ikkje vere oppfylt. Vi gjer merksam på «Statlege planretningsliner for klima og energi» (SPR). 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. «Klimaprofil Møre og Romsdal» gjev eit kunnskapsgrunnlag for klimatilpassing i fylket.

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. Varetaking av arealbruk med verdi for klimatilpassing kan òg medverke til auka kvalitet i uteområde. Planar skal ta omsyn til behovet for opne vassvegar, overordna blågrøne strukturar og forsvarleg overvasshandtering. Det skal grunngjevast dersom naturbaserte løysingar ikkje veljast. Miljødirektoratet har laga ein rettleiar til korleis planar kan ta omsyn til klimaendringar.

Støy

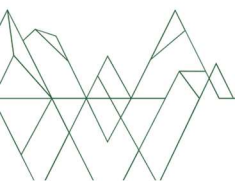
Planområdet ligg inntil trafikkert veg og støy kan difor potensielt vere eit problem for delar av området. Det må vurderast av støyfagleg konsulent om støy vert ei aktuell problemstilling. Dersom støy er ei utfordring for planområdet skal det utarbeidast støyfagleg analyse der det går fram om eventuell støysensitiv busetnad har sannsynleg moglegheit til å oppnå tilfredsstillande støytilhøve i samsvar med vilkår som går fram av støyretningslinja T-1442.

Vi rår til at støyutfordringar leggast til grunn som føresetnad tidleg i planlegginga, der ein ved strategisk plassering og utforming av bygg kan oppnå skjermende verknad slik at støysensitive rom og uteopphaldsareal leggast til skjerma område. Ved å ta omsyn til utfordringane i tidleg planfase vil ein ha betre moglegheit til å oppnå gode løysingar, og mindre behov for supplerande og ofte visuelt og funksjonelt uheldige tiltak. Problemstillingar knytt til støy skal i størst mogleg grad avklarast ved regulering jf. Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T- 1442. Som utgangspunkt bør støysensitiv busetnad og leikeareal/uteopphaldsareal ikkje leggast til støyutsette område. Vi gjer merksam på at naudsynte avbøtande vilkår og tiltak for å sikre tilfredsstillande støytilhøve, må sikrast i reguleringsplanføresegner og plankart.

Universell utforming/CRPD

Vi minner om at Norge har forplikta seg til å følge FN sin konvensjon for menneske med nedsett funksjonsevne (CRPD/Convention on the Rights of Persons with Disabilities). Konvensjonen skal sikre at personar med funksjonsnedsetting får oppfylt sine menneskerettar, og ikkje blir diskriminert på grunn av nedsett funksjonsevne. Kommunane spelar ein viktig rolle for korleis våre pliktar etter CRPD konvensjonen blir fylgt opp, og skal i størst mogleg grad planlegge for eit samfunn som inkluderer alle. I ein slik samanheng rår vi kommunane til å vere forsiktige med å gi løyve til tiltak som opnar for diskriminering.

Vi syner særleg til artikkel 9, om tilgjenge i FN-konvensjonen: Konvensjon, rettighetene, mennesker nedsatt funksjonsevne (regjeringen.no)



Kommunens kommentar:

Hensyn til kirkegården

I gjeldende plan er det vist driftsplass i hjørnet bak presteboligen. Dette er i konflikt med kulturmiljøet og steinutgarden rundt området. Denne plassen tas bort i nytt planforslag slik at rammen blir beholdt og området inngår i hensynssone kulturmiljø som tas med på planen.

Ellers grenser kirkegården mot Prestvegen i nord og eksisterende parkeringsplass mot øst. Det er viktig med en god ramme rundt kirkegården. Kommunen må også ta hensyn til behov for gode gangforbindelser og parkering på tiliggende areal.

I eksisterende reguleringsplan er det regulert inn ny langsgående parkering mot kirkegårdsmuren i Prestvegen. Etter ny vurdering ser vi at dette ikke gir noen god løsning fordi det ikke gir plass til noen god gangforbindelse mot sentrum.

Det er svært viktig å regulere inn trafikksikre gangforbindelser for alle myke trafikanter som ferdes i området. Kommunen har fått henvendelse om at mange føler det utrygt å gå i gata og ønsker trygge gangveger og gangfelt. I dag går folk oppå grøntrabatten men den er ikke universelt utformet og kan ikke brøytes. I dag parkeres det også delvis oppå grøntrabatten mot kirkegårdsmuren. Det er behov for å få en ryddig løsning for trafikantene.

Det foreslås derfor at det skal anlegges et fortau langs gata med minimum 2, 5 meters bredde slik at det kan brøytes om vinteren. Ved å regulere gata til envegskjøring blir det plass til både fortau ifølge kravene og langsgående parkering.

Vi har vurdert løsning med fortau både på nord og sørsiden av Prestvegen, se kapittel 7.2. Vi ser det er best plass til fortau på sydsiden av Prestvegen. Avbøtende tiltak mot kirkegården er at det plantes nye trær på innsiden av muren til erstatning for de som går bort på utsiden.

Alternativ med fortau på nordsiden er vanskeligere å realisere pga at det her er smalere og krever grunnerverv og flytting av gateløp. I denne løsningen blir det dårligere plass til langsgående parkering i delen mot helsetunet fordi det er to utkjøringer her.

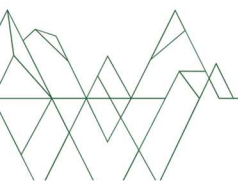
Foreløpig anbefaling er derfor at løsning med fortau på sydsiden av gata velges, men at begge alternativene sendes på høring for å få innspill.

Langsgående parkering i Prestvegen gir kort avstand til kirkegården og det ligger derfor til rette for sambruk av parkering her mellom kirkegården og helsetunet. Når det gjelder parkering til kirka er det i dag god sambruk av parkeringsplassen i Hovsvegen vest for kirkegården. Hovsvegen er meget bred og kommunen har også plan om å merke opp flere parkeringsplasser videre nordover i hovsvegen. Dette ligger utenfor planområdet men vil gi gode sambruksmuligheter for parkering i området.

Når det gjelder området på østsiden av kirkegården ved kirketunet er det fortsatt behov for parkering her i nærheten av kirketunet og helsetunet. For hjemmetjenestens biler er det også behov for carporter. Av hensyn til snø og vindretning må carporter anlegges med åpning vekk fra «nordvesten» som er fremherskende nedbørretning. For at carporter skal tilpasses kulturmiljøet foreslås det at det tas med bestemmelser om at de skal gis en utformingen med hensyn til form, materialbruk og farger som harmonerer med tilgrensende kulturmiljø. Ved en tilpasset utforming kan carport virke skjermende mellom resten av parkeringsplassen og kirkegården.

Rundt kirketunet tas det med en grønn sone rundt parkeringen mot muren som vil bidra til noe skjerming. Det plantes trær i de avsatte grønne lommene for ekstra skjerming rundt kirkegården.

Forprosjektet viser foreløpig plassering av reservekraftaggregat utenfor kirkegårdsdmuren mot hjørnet av kirkegården vist med felt med brun farge og signaturen V. Aktuelle tiltak mot støy fra anlegget kan



være støyisolering av anlegget. Det er vanskelig å finne en annen plassering av dette anlegget pga bebyggelse.

Det gjennomføres en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) for planområdet.

I arbeidet med prosjektet Nye Sunndal helstun har hensyn til overvannsproblematikk og bruk av naturbaserte løsninger vært sentralt. Utdrag fra beskrivelsen i forprosjektet: *«Tomten som helhet er tilnærmet flat, og det er derfor lagt til rette for infiltrasjonsarealer i svakt nedsenkede partier som kobles sammen via lavbrekk, og som videre styrer vannet mot sikre flomveier. Harde flater er prosjektert permeable/infiltrerende slik at vannet håndteres under dekket så lokalt som mulig. Linjedren avhjelper vannforløpet på adkomstplass. Takvann ledes ned taknedløp og ut i grøntarealene. Vegetasjonen er med å sikre at overvannet infiltreres og utnyttes positivt på tomten. Den bygger på det eksisterende parkanlegget og viderefører linjene og strukturene fra sør inn i anlegget mot nord med trær i rekke eller som solitære elementer. Trær bevares sør på tomten. Nord på tomten, der det etableres bygg, felles eksisterende trær som kommer i konflikt, og det tilplanter nye trær som erstatter de felte.»*

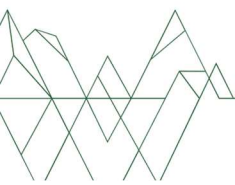
Notat med overvannsberegninger vedlegges.

Det tas med nødvendige bestemmelser i reguleringsplanen om dette.

Støysoner langs riksvegen tas med i planen med tilhørende bestemmelser. Den sydligste delen av eksisterende bebyggelse på helsetunet ligger i dag innenfor gul støysonen. Det er ikke planlagt nye bygg innenfor støysonen langs riksvegen.

Den ytterste delen av heletunparken ligger i gul støysonen langs riksvegen, dette reguleres til park G. Området som planlegges opprustet til lek, møteplass og uteopphold i prosjektet med Nye Sunndal helsetun ligger godt utenfor støysonen. Dette reguleres til friområde F med bestemmelser om innhold.

Universell utforming og tilgjengelighet for alle ligger som en premiss i planarbeidet. I henhold til dette vil reguleringsplanen sikre en trygg og sammenhengende forbindelse for alle myke trafikanter rundt hele kvartalet, gjennom parken og mot sentrum. Dette betyr at forbindelsene skal være universell utformet med hensyn til stigningsforhold, jevnt dekke, ledelinjer, bredde osv. Sammenhengende forbindelser reguleres inn og det tas med nødvendige bestemmelser om dette.



5.3 Mattilsynet

Skisseprosjektet utarbeidet av LINK Arkitektur viser at det er tilstrekkelig kapasitet på kommunalt vann i området, og at utendørs røranlegg må etableres i tråd med VA-normen for Sunndal kommune. Det er positivt at kapasiteten i området er kartlagt.

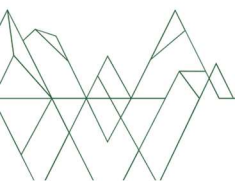
Det må utarbeides en overordnet plan for vann, avløp og overvann som følger planforslaget. Planen skal inkludere slokkevann og eventuelle sprinkleranlegg, da uttak fra et underdimensjonert ledningsnett kan gi trykkfall og medføre risiko for forurensning av drikkevannet.

Planleggingen må også omfatte nødvendig ny infrastruktur for drikkevann samt kartlegging av eksisterende ledningsnett. Krav til byggeavstand til eksisterende drikkevannsledninger må ivaretas.

Kommunens kommentar:

I prosjektet Nye Sunndal helsetun er det utarbeidet overvannsplan, plan for brannoppstilling/redning/slokking, klimatilpasning og geoteknisk vurdering. Grunnlagsrapporter vedlegges.

Tilstrekkelig kapasitet og kvalitet på ledningsnettet blir ivaretatt i prosjektet med nye Sunndal helsetun. Tekniske tjenester i kommunen har i forbindelse med prosjektet vurdert kapasiteten og tilstanden på eksisterende ledningsnett i området og behovet for oppgraderinger og utskiftninger. Nødvendige oppgraderinger av ledningsnettet som følger tilstøtende gateløp blir tatt i forbindelse med utbygging av området.



5.4 Sunndal kirkelige fellesråd

Vi takker for god kommunikasjon omkring forholdet mellom nytt Helsetun og Kirketunet.

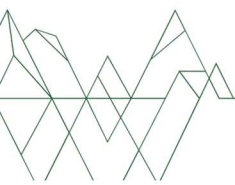
Som vi orienterte om i møtet 07.07 d.å., er annekset ved Kirketunet av stor betydning for arbeidet i kirka, og selv om det er et midlertidig bygg, er det resultatet av en lang politisk prosess som har siktet mot å komplementere Hov kirke i en moderne tid.

Kort oppsummert: Da prosjekteringen av nytt kontorbygg og bårhus (senere kalt Kirketunet) ble vedtatt av kommunen i 1991 (K-sak 70/91), var det eksplisitt forutsatt i vedtaket at prosjektet skulle være tilrettelagt for et Byggetrinn 2: menighetssal – som i senere behandling av saken er tenkt også å være et livssynsnøytralt seremonirom (K-sak 0054/04). Dette er skissert i gjeldende reguleringsplan. Som kjent ble menighetshuset i Ringveien regulert bort pga. ny gravplass, og byggetrinn 2 på Kirketunet skulle komme i stedet. Imidlertid drøyd det med realiseringen av dette, og da menighetshuset i Ringveien ble revet, ble brakkene satt opp som midlertidig erstatning for menighetshuset - I PÅVENTE av at Byggetrinn 2 blir realisert. Altså: inntil Byggetrinn 2 blir realisert, må «Annekset» beholdes.

Vi har registrert at planene for gangvei mellom Kirketunet og det nye Helsetunet nå er justert slik at dette kirkelige behovet imøtekommes. Det er vi på kirkelig side tilfreds med når vi forutsetter at det videreføres slik.

Kommunens kommentar:

Ja, forprosjektet er justert slik at gangvegene er tilpasset eksisterende tilbygg bak kirketunet, og forslaget til endring av reguleringsplanen vil videreføre dette.



5.5 Norges vassdrags- og energidirektorat 01.09.2025

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 nettsider for arealplanlegging. Her er informasjon og veiledning lagt opp etter plannivå, <https://www.nve.no/arealplanlegging>.

På NVEs nettsider finner dere også koblinger til veiledere og verktøy. Det ligger også mye arealinformasjon på NVEs kartløsninger.

Meld inn naturfareutredninger

Naturfareutredninger som er bestilt etter 01.01.2025 skal meldes inn til NVE i henhold til pbl § 2-4 og Forskrift om pliktig innmelding av grunnundersøkelser og naturfareutredninger. Vi ønsker også å få inn naturfareutredninger bestilt før denne datoen. Geotekniske grunnundersøkelser skal leveres inn til NGU via NADAG. Informasjon finnes her: Meld inn naturfareutredninger - NVE.

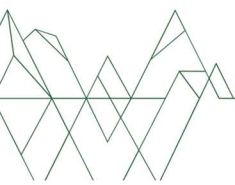
NVE sin oppfølging av planarbeidet

Kommunen må vurdere om planen ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser, jf. NVEs 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. Dere kan ta kontakt med NVE dersom det er behov for konkret bistand i saken.

Kommunens kommentar:

I forbindelse med Nye Sunndal helsetun er det utarbeidet vurdering om klimatilpasning, geoteknikk og overvannsberegninger som er vedlagt planbeskrivelsen.

ROS analyse er med i planbeskrivelsen kapitell 6. Området ligger utenfor skredfare, flomfare fra Driva og grunnforhold, overvann er undersøkt, jfr. rapporter.



5.6 Møre og Romsdal fylkeskommune 03.09.2025

Planfaglige merknader

Det er en fordel at reguleringsprosessen nå går parallelt med utviklinga av forprosjektet, slik at vurderinger gjort i reguleringsplanprosessen blir tatt med inn i forprosjektfasen.

Det må vurderes om tiltaket utløser krav til konsekvensutredning, jf. forskrift om konsekvensutredninger vedlegg II nr. 11j. Tiltak med bruksareal over 15 000 m² skal vurderes nærmere for om de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, og dermed omfattes av krav til KU.

Minner om Nasjonale føringer og planoppgaver - regjeringen.no med to nye statlige planretningslinjer, og regionale føringer Fylkesstrategiar og regionale planar - Møre og Romsdal fylkeskommune.

Bebyggelsesmønsteret går i større grad vekk fra en kvartalsstruktur med et tun i midten. Det er derfor viktig at reguleringsplanen og forprosjektet også vurderer sammenhengene til eksisterende bystruktur. Det er viktig at det er gode bestemmelser for uteopphaldsareal med kvalitetskrav, som også er undersøkt i forhold til sol- og skygge. Området er også registrert som et viktig friluftsområde, og en må vurder hvordan en ser området i sammenheng med nærområdet for å også hensynta barn og unge i planleggingen.

Tettstedsutvikling

Helsetunet ligger sentrumsnært og i tilknytning til boligområder. Forholdet og koplingen til omgivelsene er derfor et hensyn som bør ivaretas og beskrives. Det sentrale grøntområdet er en vesentlig kvalitet på tomte og i området. Vi noterer at kommunen har registrert helsetunet som et viktig friluftsområde. Planbeskrivelsen bør derfor redegjøre for hvordan dette området skal brukes, og det bør vurderes om bestemmelsene skal regulere blant annet formålet med området, bruk og tilrettelegging for ulike grupper og god belysning for økt trygghet.

Kulturminner fra nyere tid

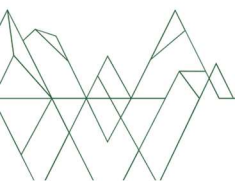
Vi støtter kommunens vurdering av at kirkeområdet med Hov kirke og prestegården må inngå i planrevideringen. Kirkeområdet og helsetunet ligger tett på hverandre, og det er viktig at de ses i sammenheng i planarbeidet. Både plankart, bestemmelser og hensynssonen rundt prestegården og kirkestedet bør oppdateres for å sikre at kulturmiljøverdiene blir godt ivaretatt. Det bør fastsettes bestemmelser for bevaring av prestegårdens eksteriør og omgivelser. Fylkeskommunen kan bidra med råd om egnede bestemmelser gjennom planprosessen. Vi viser i denne sammenheng til Riksantikvarens eksempelsamling for arealplaner.

Hov kirkested

Planlagt helsetun er tenkt oppført tett på den nasjonalt verneverdige Hov kirke. Det er avgjørende at ny bebyggelse spiller på lag med kirken og området rundt når det gjelder utforming, volum og fargesetting.

Hov kirke er en laftet langkirke fra 1887. Kirkestedet er prioritert i Regional delplan for kulturmiljø (2015), og Riksantikvaren har listeført kirken som særlig bevaringsverdig. Den har et særlig vern gjennom forskrift til trossamfunnsloven § 15.

I planprosesser skal fylkeskommunen vurdere tiltakets innvirkning på kirken og dens omgivelser med hensyn til kulturmiljøinteresser. Når revidert plan sendes på høring, må det derfor fremgå hvordan hensynet til kirkens omgivelser er ivaretatt – eksempelvis gjennom arealformål og hensynssone med tilhørende bestemmelser.



I gjeldende plan synes både vei og parkeringsplasser å være lagt delvis over eldre steingjerde rundt kirken. Det er positivt at skisseprosjektet nå foreslår å rette opp dette slik at kirkestedets omramming videreføres. Videre bør man unngå store, harde asfaltflater og parkering helt inn mot kirkemuren. Det vil være en klar fordel om grøntarealer og vegetasjon i størst mulig grad kan opprettholdes og forsterkes, eventuelt som en buffersone.

Hensynssone rundt Hov kirkested

Bestemmelsen i den tidligere kirkeloven med en hensynssone på 60 meter fra kirka ble ikke videreført i ny lovgivning. Det ble forutsatt at verdiene rundt kirkestedet i stedet sikres gjennom arealplan. Dette er nytt sammenlignet med situasjonen da reguleringsplanen ble vedtatt i 2006.

Fylkeskommunen har innhentet uttalelse fra Riksantikvaren og samordner disse. Riksantikvaren anbefaler at kirken med gravplass avsettes som hensynssone c) Bevaring av kulturmiljø, med følgende bestemmelse: *«Innenfor hensynssone c) ved Hov kirke som er avsatt til kirke og gravplass, kan det ikke reises noen former for konstruksjoner eller installasjoner, hverken midlertidige eller faste, uten etter samråd med kulturmiljømyndigheten.»*

Fylkeskommunen ber om at kommunen tilføyer følgende som siste ledd i hensynssonen: *«Nye tiltak skal utformes og plasseres på en måte som tar hensyn til de kulturhistoriske verdiene og Hov kirkested som kulturmiljø.»*

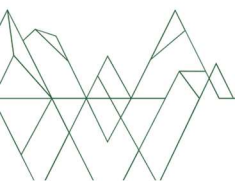
Automatisk freda kulturminne

Hov middelalderkirkegård er et automatisk fredete kulturminne i tråd med kulturminneloven § 4. Ethvert tiltak som kan virke inn på et kirkested på en måte som er nevnt i kulturminneloven § 3, krever særskilt tillatelse fra kulturminnemyndighetene (følge kulturminneloven §§ 8 første og fjerde ledd). Tiltak som kan virke inn på kirkestedet kan være graving i grunnen, men også visuelle endringer på kirkestedet eller i omgivelsene.

Gjeldene reguleringsplan fra 2005 og er før det ble gjennomført kartlegging av middelaldergravplasser i fylket, og gravplassen er derfor ikke inkludert i spesialvernområdet i gjeldene reguleringsplan. Dersom Sunndal kommune velger å inkludere kirkeområdet med Hov kirke og prestegården i planarbeidet så må kommunen oppdatere plankart og bestemmelser slik at den freda middelalderkirkegården ved Hov kirka blir markert med H730-sone med følgende bestemmelser: H730 – middelalderkirkegård Hov For Hensynssone D (H730); *«Området inneholder et automatisk freda kulturminne. Den naturlige vegetasjon skal tas vare på. Det er ikke anledning til å sette i gang med graving eller andre tiltak som kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme det freda kulturminne og dets verneområde eller fremkalle fare for at det kan skje, jfr. Kulturminneloven § 3. Eventuelle tiltak må godkjennes av retteantikvarisk myndighet ved Møre og Romsdal fylkeskommune.»*

Vi viser ellers til kirkerundskrivet; T-3/00 Forvaltning av kirke, kirkegård og kirkens omgivelser som kulturminne og kulturmiljø.

Deler av Helsetunparken ble arkeologisk registrert i 1996. Da ble det gjort funn av en automatisk freda kokegrop og restene etter dyrkningslag – ID 140808 og i 2008 ble det gjort funn av en kokegrop ID 122917. Både stedsnavnet Hov, og plassering i landskapet gjør at dette har vært et sentralområde i jernalder-middelalder. Vi vurderer derfor at det er potensiale for funn av automatisk freda kulturminne i de områdene som ikke er tidligere registrert eller forstyrret av tidligere gravearbeid. Vi stiller derfor krav om arkeologisk registrering og ønsker derfor å få tilsendt nøyaktige tegninger av planlagt nytt helsehus, for å bedre kunne vurdere omfanget av en registrering og lage budsjett. Vi vil



derfor ettersende budsjett for arkeologisk registrering når vi har mottatt detaljert situasjonskart for planarbeidet.

Vannforvaltning

Regional plan for vassforvaltning for Møre og Romsdal vassregion 2022 – 2027 fastsetter miljømål i vannforekomster i kyst, innsjøer og vassdrag, der hovedmålet er god økologisk og kjemisk tilstand i løpet av planperioden. Rammene viser hvordan vi ønsker å forvalte vannmiljøet og ressursene i et langsiktig perspektiv. Vannforvaltningsplanen skal legges til grunn for virksomheten til regionale organ og for kommunal og statlig planlegging og virksomhet i samsvar med pbl §8-2 og vannforskriften §29. En skal som hovedregel ikke gi tillatelse til nye inngrep eller ny aktivitet som medfører at miljømål ikke blir oppfylt, eller at miljøtilstanden i vannforekomsten blir dårligere.

Planområdet ligger i et område med grunnvann, vannid 109-678-G Sunndalen (vann-nett.no). Vannforekomsten når i dag miljømålet om minst god kvantitativ og kjemisk tilstand. Kunnskap og presisjon om kjemisk tilstand er høy. Ingen kunnskap om kvantitativ tilstand. Det er utveksling med overflatevann. Vannforekomsten ligger også helt eller delvis innenfor beskyttet område, drikkevann. Kommunen må avklare om planområdet vil komme i konflikt med hensynssoner for drikkevann og om tiltak i forbindelse med opparbeiding av byggetomt kan påvirke grunnvannsforekomsten negativt.

Endret arealbruk kan påvirke grunnvann på flere måter og det er viktig å vurdere dette i forhold til vannforskriften for å sikre bærekraftig bruk og beskyttelse av vannressursene. Arealbruk kan føre til forurensning av grunnvannet gjennom avrenning av kjemikalier, næringsstoffer og andre forurensende stoffer. Bygging kan endre naturlige vannstrømmer og redusere infiltrasjon av vann til grunnvannet. Graving og andre fysiske inngrep kan påvirke grunnvannets kvalitet og mengde.

Som regional vannregionmyndighet er Møre og Romsdal fylkeskommune opptatt av at all planlegging skal ivareta hensynet til vannmiljøet. Dette gjelder vannforekomster som kan bli direkte berørt og vannforekomster i influensområdet. Det skal utarbeides et tilstrekkelig beslutningsgrunnlag i alle saker som angår vannmiljø. Det vil si at utredninger skal gjennomføres av personer med vannfaglig kompetanse (økologisk kompetanse) og det skal gi svar på hvordan planforslaget vil påvirke vannmiljøet. Det skal gi svar på om det er fare for forringelse av miljøtilstanden, eller at miljømål for vannforekomster i planområdet eller influensområdet ikke vil nås. §12 kan komme til bruk. Detaljplanen for nytt helsetun må ta hensyn til vannforskriften, og kommunen må ta i bruk tiltak og virkemidler for å sikre at grunnvannet beskyttes mot forurensning og endring av infiltrasjon av overflatevann.

Kommunens kommentar:

Forprosjektet for Nye Sunndal helsetun ble vedtatt av Sunndal kommunestyret den 17.09.2025. Det har likevel vært viktig dialog i oppstarten av reguleringsplanprosessen om blant annet løsninger for de ulike trafikantgrupper. Selv om de ytre rammene for selve byggene er lagt i forprosjektet vil reguleringsplanen kunne påvirke viktige løsninger for trafikksystemet og bestemmelser knyttet til utforming og kvalitetskrav til bebyggelse og uteområder.

Reguleringsplanen er endring av gjeldende reguleringsplan i området, og er i henhold til arealformål i kommuneplanens arealdel vedtatt 06.02.2019. Kommunen vurderer at det ikke kreves KU etter forskrift om konsekvensvurdering. Nytt bygg har bruksareal på rundt 12 600 m² og faller således utenfor krava om konsekvensvurdering.

Den østlige delen av Nye Sunndal helsetun med «stjerna» får en annen struktur enn før med et sentralt plassert stjerneformet bygg. Bakgrunnen for denne utformingen er behovet for en god og

effektiv organisering av sykehjemmet med flere fløyer tilknyttet en sentral base. Langs Ringvegen blir byggene i hovedsak organisert som før langs gateløpet.

I Sunndalsøra sentrum ønsker kommunen at bygninger plasseres i kvartalsstruktur med god arealutnyttelse. Dette gjenspeiles i bestemmelsene til sentrumsformål i kommunedelplanen som sier at «*Ny bebyggelse plasseres langs gateløp og plassrom slik at de bygger opp om en bymessig kvartalsstruktur*». Helsetunet ligger imidlertid utenfor Sunndalsøra sentrum hvor dette er et krav. Nabokvartalene til helsetunet mot nord og øst er preget av grøntområder med enkeltstående blokker og eneboliger.

Det nye stjerneformet bygget er ganske stort og krever plass. Områdene med parken, kirkegården og presteboligen gir området likevel i sin helhet et grønt preg. Det blir viktig å ivareta det grønne preget i området.

Det vurderes som positivt at «stjerna» ligger tilbaketrukket i forhold til kulturmiljøet med Hov kirke og presteboligen, og at det blir i kun to etasjer, slik at det ikke konkurrerer med kirka i bybildet. «Stjerna» vil likevel ligge ganske nært kulturmiljøet og det er viktig at en får en material og fargebruk som harmonerer med kulturmiljøet. Det tas med bestemmelser om dette.



Figur 7 Perspektivtegning med Nye Sunndal Helsetun fra forprosjektet

Det tas med bestemmelser for uteoppfallsareal med kvalitetskrav. I forprosjektet for nye Sunndal helsetun er det skissert inn et område med aktivitetshage i midten av området. Det er viktig at området får gode kvaliteter som leke- og møteplass/ aktivitetsområde som er åpen for alle. Det foreslås derfor at det avmerkes område for dette i reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser. Øvrige deler av parken blir også viktig å ivareta som sentralt grøntområde for befolkningen, og det tas med formål friområde F og bestemmelser som sikrer dette.

Plankart, bestemmelser og hensynssonen rundt prestegården og kirkestedet oppdateres for å sikre at kulturmiljøverdiene blir godt ivaretatt. Kirkegården reguleres til gravlund, og det tas med hensynssone bevaring av kulturmiljø H570 for Hov kirkested med bestemmelser. Automatisk freda kulturminne Hov middelaldergravplass avmerkes som båndlagt område etter kulturminneloven H730 med angitte bestemmelser.

I gjeldende plan er det vist driftsplass i hjørnet bak presteboligen. Denne plassen tas bort i nytt planforslag slik at rammen blir beholdt og området inngår i hensynssone kulturmiljø som tas med på planen.

Ellers grenser kirkegården mot Prestvegen i nord og eksisterende parkeringsplass mot øst. Det er viktig med en god ramme rundt kirkegården. Kommunen må også ta hensyn til behov for gode gangforbindelser og parkering på tilliggende areal.

I eksisterende reguleringsplan er det regulert inn ny langsgående parkering mot kirkegårdsmuren i Prestvegen. Etter ny vurdering ser vi at dette ikke gir noen god løsning fordi det ikke gir plass til noen god gangforbindelse mot sentrum. Det er svært viktig å regulere inn trafiksikre gangforbindelser for alle myke trafikanter som ferdes i området.

Det er vist to alternativer for dette. Alternativ A med fortau på sydsiden av gata mot kirkegårdsmuren. Alternativ B med fortau langs nordsida av gata. Dette er nærmere beskrevet i kapitel 7.3. Vi ser det er best plass til fortau på sydsiden av Prestvegen. Avbøtende tiltak mot kirkegården er at det plantes nye trær på innsiden av muren til erstatning for de som går bort på utsiden.

Langsgående parkering i Prestvegen gir kort avstand til kirkegården og det ligger derfor til rette for sambruk av parkering her mellom kirkegården og helsetunet. Når det gjelder parkering til kirka er det i dag god sambruk av parkeringsplassen i Hovsvegen vest for kirkegården. Hovsvegen er meget bred og kommunen har også plan om å merke opp flere parkeringsplasser videre nordover i Hovsvegen. Dette ligger utenfor planområdet men vil gi gode sambruksmuligheter for parkering i området.

Når det gjelder området på østsiden av kirkegården ved kirketunet er det fortsatt behov for parkering i nærheten av kirketunet og helsetunet. For hjemmetjenestens biler er det også behov for carporter. Av hensyn til snø og vindretning må carporter anlegges med åpning vekk fra «nordvesten» som er fremherskende nedbørretning. Carporter i området er vist med signaturen C. For at carporter skal tilpasses kulturmiljøet foreslås det at det tas med bestemmelser om at de skal gis en utformingen med hensyn til form, materialbruk og farger som harmonerer med tilgrensende kulturmiljø. Ved en tilpasset utforming kan carport virke skjermende mellom resten av parkeringsplassen og kirkegården.

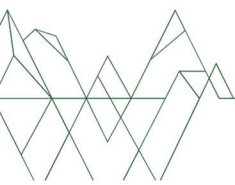
Ved kirketunet avsettes en grønnssone mellom parkeringsplassen og muren, den er ikke så stor men vil bidra til et noe grønnere preg.

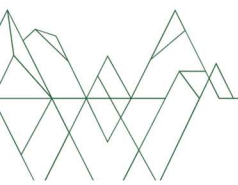
Forprosjektet viser foreløpig plassering av reservekraftaggregat utenfor kirkegårdsmuren mot hjørnet av kirkegården, vist på planen som område for teknisk bygg med signaturen V. Aktuelle tiltak mot støy fra anlegget er støyisolering av anlegget, og det tas med bestemmelser om dette. Det er vanskelig å finne en annen plassering av dette anlegget på grunn av bebyggelse.

Skråningen mellom kirkegården og Hovsvegen reguleres til friområde i samsvar med dagens bruk. Denne sonen fungerer som en buffersone utenfor kirkegården mot sentrum.

På reguleringsplanen framkommer omriss av planlagt ny bebyggelse, slik at kulturminnemyndighetene kan vurdere omfanget av en arkeologisk registrering.

Det er utarbeidet overvannsberegninger og geoteknisk vurderingsnotat i forbindelse med Nye Sunndal helsetun som er vedlagt planbeskrivelsen. Utformingen av anleggene utformes i tråd med dette for å sikre god overvannshåndtering og grunnvann.





5.7 Statens vegvesen 22.09.2025

Resyme:

Saken gjelder oppstart av revisjon av reguleringsplan for Sunndal helsetun og kirkeområdet (planID 20060400, vedtatt 19.04.2006). Bakgrunnen er planlagt utbygging av nytt helsetun med rivning av eldre bygg og oppføring av nye bygg med justert plassering, høyder, adkomst- og parkeringsløsninger.

Vi uttaler oss som forvalter av riksveg på vegne av staten, og som statlig fagmyndighet med sektoransvar innenfor vegtransport. Vårt sektoransvar for vegnettet betyr at vi har et overordnet ansvar for at trafiksikkerhet, framkommelighet, universell utforming, klima og miljøhensyn og helhetlig bypolitikk ivaretas i alle planforslag som berører samferdsel. Gjennom vårt sektoransvar skal vi bidra til samarbeid mellom aktuelle myndigheter, næringsliv og innbyggerne med mål om en bærekraftig utvikling.

Statens vegvesens rolle i denne saken

Planområdet grenser til rv. 70 Sunndalsvegen samt kommunalt vegnett. Statens vegvesens rolle i denne saken er primært knyttet til vårt sektoransvar, med vekt på trafiksikkerhet, framkommelighet og universell utforming i tilknytning til helsetunet. Vi vil særlig understreke betydningen av gode løsninger for inn- og utkjøringer, parkering og tilrettelegging for myke trafikanter.

Nasjonale og regionale føringer for planarbeidet

Planarbeidet bør bygge opp under nasjonale mål om nullvekst i personbiltrafikk, universell utforming og trafiksikkerhet, samt regionale føringer i areal- og transportplanleggingen for Møre og Romsdal. Det er viktig å legge til rette for gode og trygge løsninger for gang-, sykkel- og kollektivtrafikk i tråd med statlige planretningslinjer.

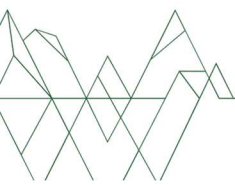
Statens vegvesens innspill til planarbeidet

- **Adkomst og avkjøringer:** Inn- og utkjøringer må utformes i samsvar med vegnormalene (N100 og N200). Siktkrav og konkrete vurderinger av trafikkforhold må inngå i planprosessen.
- **Gang- og sykkelforbindelser:** Vi ber om at det legges vekt på trygge, universelt utformede gang- og sykkelforbindelser mellom helsetunet, kirkeområdet og tilstøtende boligområder.
- **Støy:** Planområdet ligger delvis nær rv. 70 Sunndalsvegen, og deler av området kan være berørt av trafikkstøy. Det bør derfor utarbeides en støyfaglig vurdering som dokumenterer støynivået og eventuelt behov for avbøtende tiltak, i tråd med retningslinje T-1442. Dette er særlig viktig med tanke på uteoppholdsarealer, pasientrom og andre arealer som brukes av sårbare grupper.
- **Parkering:** Vi forutsetter at parkering innenfor planområdet utformes slik at de ikke skaper trafiksikkerhetsutfordringer for myke trafikanter. Det må samtidig sikres universell utforming og tilstrekkelige HC-plasser.
- **Drift og vedlikehold:** Nye bygg og uteområder må ikke komme i konflikt med snøbrøyting eller siktkrav. Dette bør vurderes tidlig i planarbeidet.

Statens vegvesen støtter oppstart av revisjon av reguleringsplanen for helsetun og kirkeområdet. Vi ber om at våre innspill knyttet til trafiksikkerhet, adkomst, støy, universell utforming og drift ivaretas i det videre arbeidet.

Vår uttalelse til varsel om oppstart er ikke uttømmende. Når et planforslag blir lagt ut til offentlig ettersyn, vil vi kunne komme med ytterligere innspill og merknader.

Kommunens kommentar:



I prosjektet nye Sunndal helsetun er inn og utkjøringer prosjektert av vegingeniører slik at krav blir ivarettatt. Konkrete vurderinger av trafikkforholda er blant annet vurdert med sporingskurver og sikttrekanter. Sikttrekanter i vegkryss og viktige inn og utkjøringer tegnes inn på plana og det tas med bestemmelser om dette.

Trygge forbindelser for myke trafikanter er vektlagt i planarbeidet, og det reguleres inn et sammenhengende nett med fortau og gangveger rundt hele kvartalet inn mot parken og kirketunet og mot sentrum.

I dag mangler det fortau og gode gangforbindelser flere steder. Det en god del eldre i dette området, og kommunen har fått henvendelser om at de føler seg utsatt fordi de må følge vegbanen på veg ned mot sentrum da det ikke er anlagt noe fortau. Dette gjelder også rullestolbrukere, barn og andre myke trafikanter. Planen skal derfor sikre et sammenhengende og trafikksikkert nett for myke trafikanter i området.

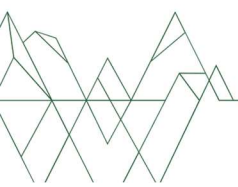
Det reguleres inn fortau og gangveger rundt hele kvartalet ned mot sentrum og inn til parken. For universelle utformede gangveger er minimumsbredde 1,8 meter av hensyn til at to rullestoler skal kunne møtes, men det er en fordel med bredere gangveger særlig der mange ferdes. Krav i vegnormalene at alle fortau skal ha ferdselssone og denne skal være minst 2m bred. Det skal også ha kantsteinssone 0,5 m, målt fra ytterkant kantstein og inn på fortauet. Det reguleres derfor inn fortau med minimumsbredde 2,5 meter brede de fleste steder.

Det tas med gangfelt på viktige krysningspunkt av veger. Det forventes mye gangtrafikk i området og det er 30 sone slik at kommunen vurderer at gangfelt bør og kan anlegges.

Universell utforming og tilgjengelighet for alle ligger som en premiss i planarbeidet. Dette betyr at forbindelsene skal være universell utformet med hensyn til stigningsforhold, jevnt dekke, ledelinjer, bredde osv. Sammenhengende forbindelser reguleres inn og det tas med nødvendige bestemmelser om dette.

Når det gjelder syklende legger kommunen ikke opp til egne sykkelfelt i boliggate med 30 sone, hvor det kan være sambruk av syklende og kjørende. Barn og andre som har behov for ekstra trygghet vil ofte sykle på fortauet. De syklende må da ta hensyn til gående på fortauet.

For Prestvegen er det vist løsninger for fortau i to alternativer, på nord eller sørsiden av Prestvegen. Dette er nærmere beskrevet i kapittel 7.2



6. Risiko- og sårbarhet

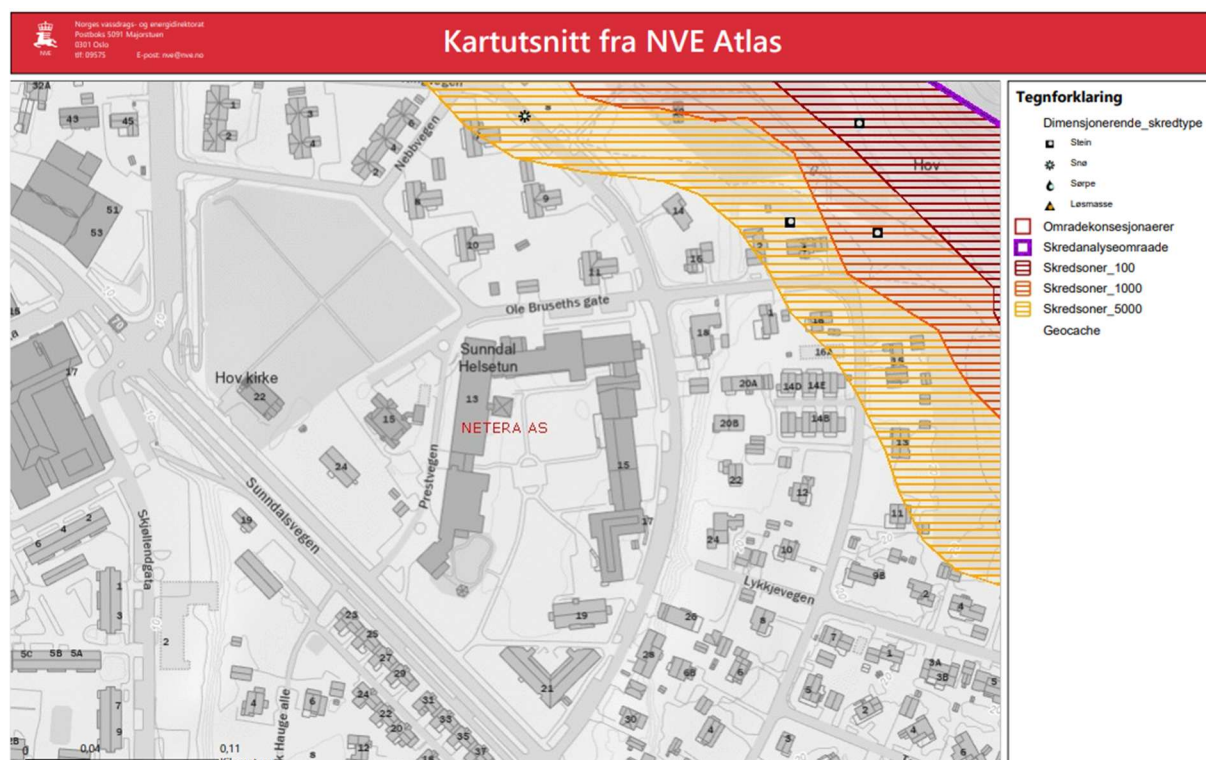
Ifølge § 4-3 i ny planlov skal det utarbeides en ROS - analyse som skal vise alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av planlagt utbygging.

Det gjort en utredning av klimatilpasning i prosjektet Nye Sunndal helsetun hvor tema som havnivå/stormflo, flomfare, dreneringslinjer, steinsprang, snøskred og jord- og flomskred er vurdert, jfr. utredning klimatilpassing vedlagt.

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

6.1 Skred

Tettstedsområdet ble kartlagt for skredfare av NVE i 2015. Skredfarekartleggingen kartla faresoner for ulike typer skred som snø, jord og flomskred og steinsprang

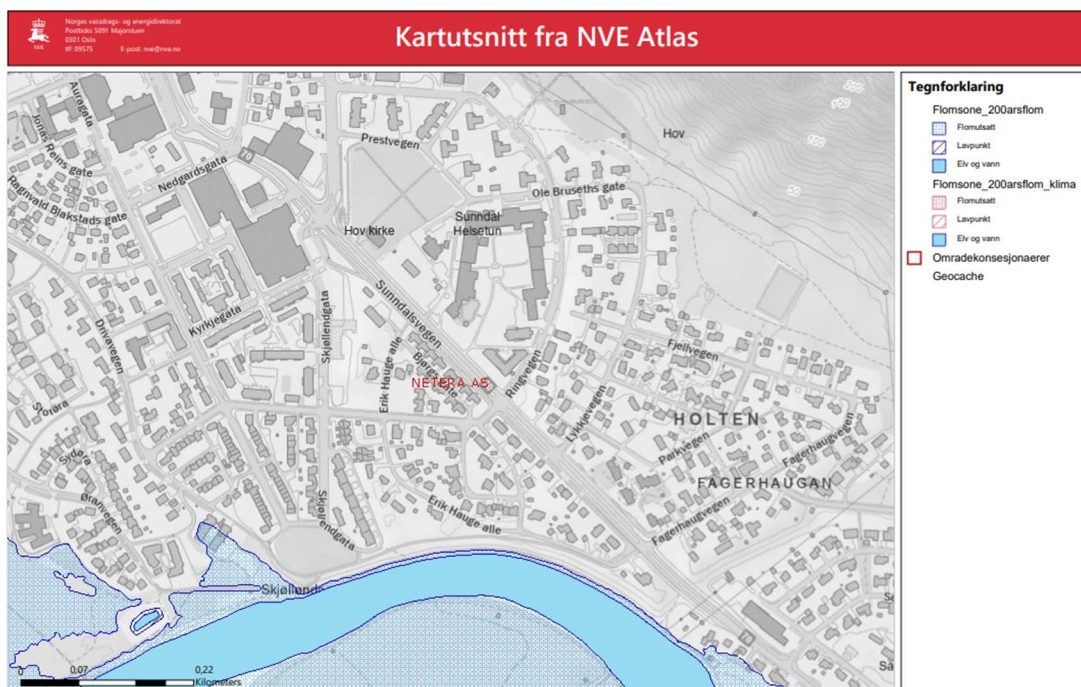


Planområdet ligger utenfor skredfarlig område.

Området er ikke registrert som utsatt for store fjellskred på NVE Atlas.

6.2 Flom og overvann

Elva Driva er flomsonekartlagt.



Planområdet ligger utenfor flomsone fra elva Driva

På NVE Atlas er det avmerket aktsomhetsområde for flom i området.

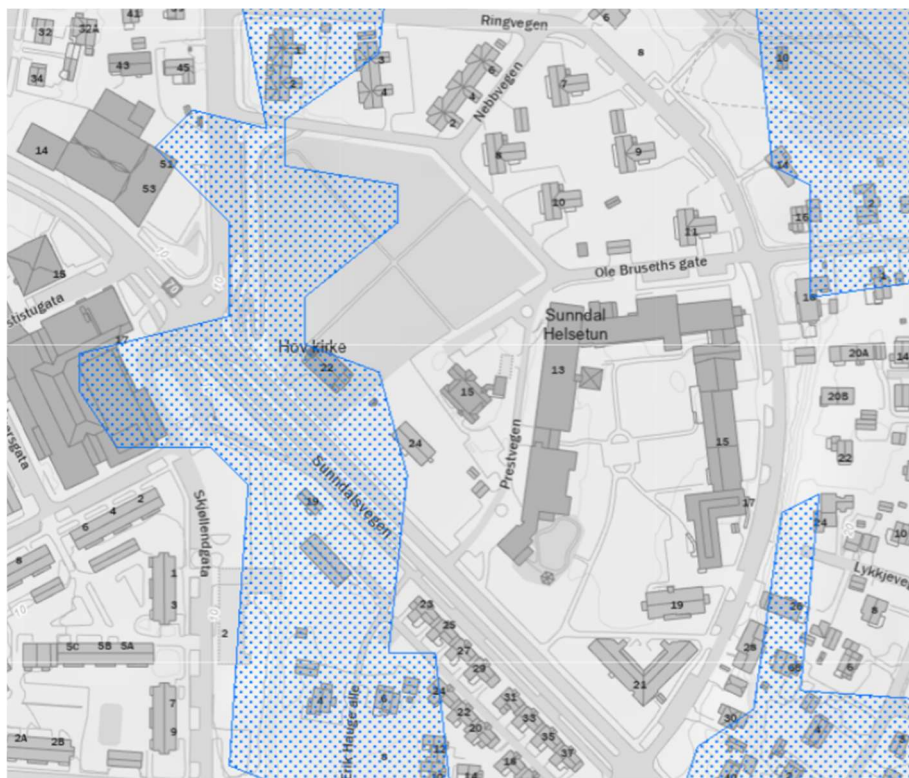


Figur 8 Utsnitt fra NVE Atlas med aktsomhetsområde for flom

Hensynet for å unngå overvann i området er utredet nærmere. I rapport om klimatilpassing er dreneringslinjer vurdert. Det at det går noen mindre dreneringslinjer inne på området, de største dreneringslinjene går i Ole Bruseths gate og Ringvegen. Disse dreneringslinjene skal ivaretas og drenering håndteres også inne på tomten. Det er også utarbeidet en overvannsrapport med overvannsberegninger og hvordan overvann skal hensyntas med 3 trinnstrategien og naturbaserte løsninger i notat – Overvannsberegninger vedlagt.

6.3 Grunnforhold

Det er foretatt utredning av grunnforholdene i prosjektet med nye Sunndal helsetun. Det vises til geoteknisk vurderingsnotat august 2025 vedlagt. Det ble utført grunnundersøkelser på området i juli 2025 med grunnboringer. Dette viser at området består hovedsakelig av sandig grusig siltig materiale med enkelte steinlag i øverste 10 m og derunder morene til over 40 m dybde. Fjelloverflate er ikke registrert ved grunnboring inntil 40 m. Grunnvannstand er antatt å ligge lavere enn 5 m dybde i tiltaksområdet.



Figur 9 Utsnitt fra NVE Atlas med aktsomhet kvikkleire markert med blå skravur.

Det er aktsomhetsområde for kvikkleireskred i vestre del av planområdet mot skråningen. Dette området omfatter ytterste del av kirkegården og presteboligen og friområdet ned mot Hovsvegen. Det skal ikke foretas noen ny utbygging i dette området som krever geotekniske grunnboringer. Dette følger av reguleringsformål med hensynssoner og bestemmelser.

Det er foretatt installert piezometere i to punkter for å vurdere grunnvannstanden. Målinger gjort 9 juli og 2 august. Piezometerrørene er 5m, og ga ikke utslag /målte ikke grunnvann, dvs kote på overfalte 13,9 moh. Dvs grunnvannstanden ligger dypere enn 8,9moh.

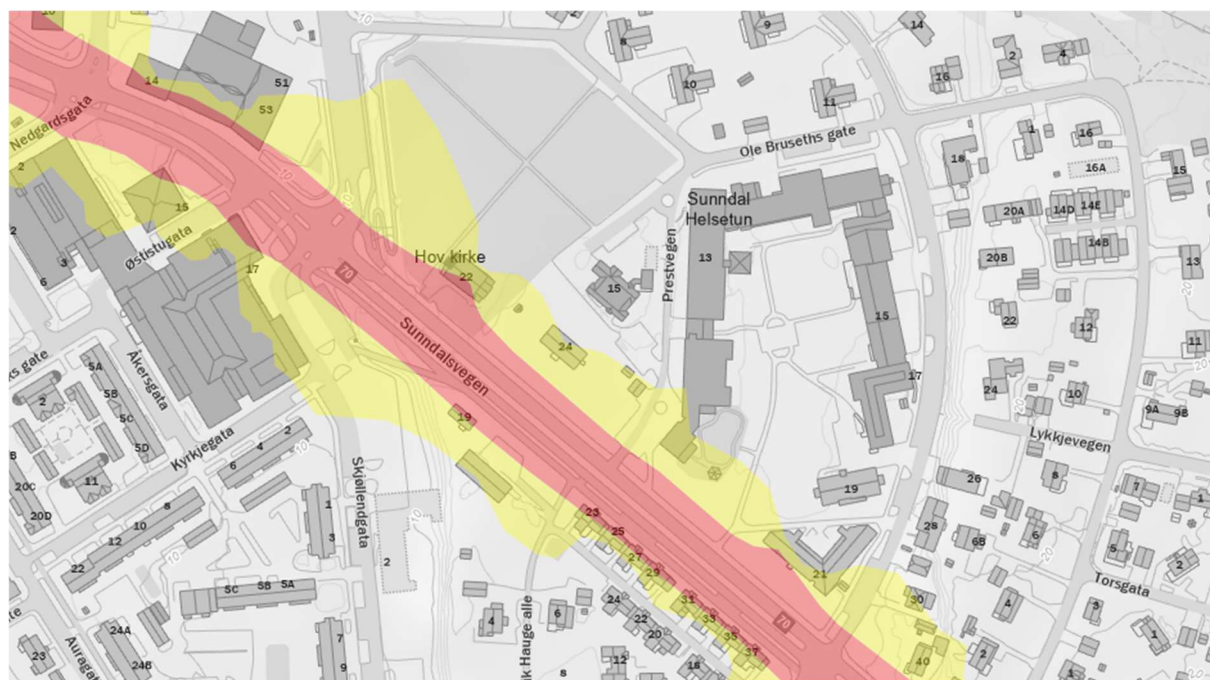
6.4 Vind

Ved vind fra sør oppstår i enkelte tilfelle den såkalte Nebbvinden. Det vil si vinden slår inn i fjellveggen og tilbake over bebyggelsen. Det er bebyggelse nærmest fjellsiden som er mest utsatt for dette. Det er uansett viktig at bygninger bygges solide og slik at tak ikke kan blåse av. Byggtekniske hensyn til vind skal ivaretas i byggesak.

6.5 Støy og forurensning

Det er ikke registrert spesiell luftforurensning i området eller forurensning av grunnen.

Det er avmerket støysone langs riksveg 70 som går forbi området.



Figur 10 Kartutsnitt med gul og rød støysone langs riksvegen avmerket.

Utbygging av nye Sunddal helsetun ligger i nordre del av kvartalet med tilhørende uteoppholdsareal utenfor støysonen. Delen av parken hvor det tilrettelegges for uteopphold og aktivitetsområde ligger også utenfor støysonen.

Eksisterende bebyggelse med Hov kirke, presteboligen og sydligste del av eksisterende bebyggelse på helsetunområdet ligger innenfor gul støysone. Disse skal beholdes og ivaretas men det er ikke planlagt ny bebyggelse her. Det tas med hensynssone støy på reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser.

Det skal plasseres et reservekraftaggregat i området. Foreløpig plassering av dette er i forprosjektet vist på eksisterende parkeringsområde mellom helsetunet og kirkegården vist som område for tekniske bygg V. Det tas med bestemmelse om at reservekraftaggregat skal støyisoleres av hensyn til omgivelsene.

6.6 Beredskap

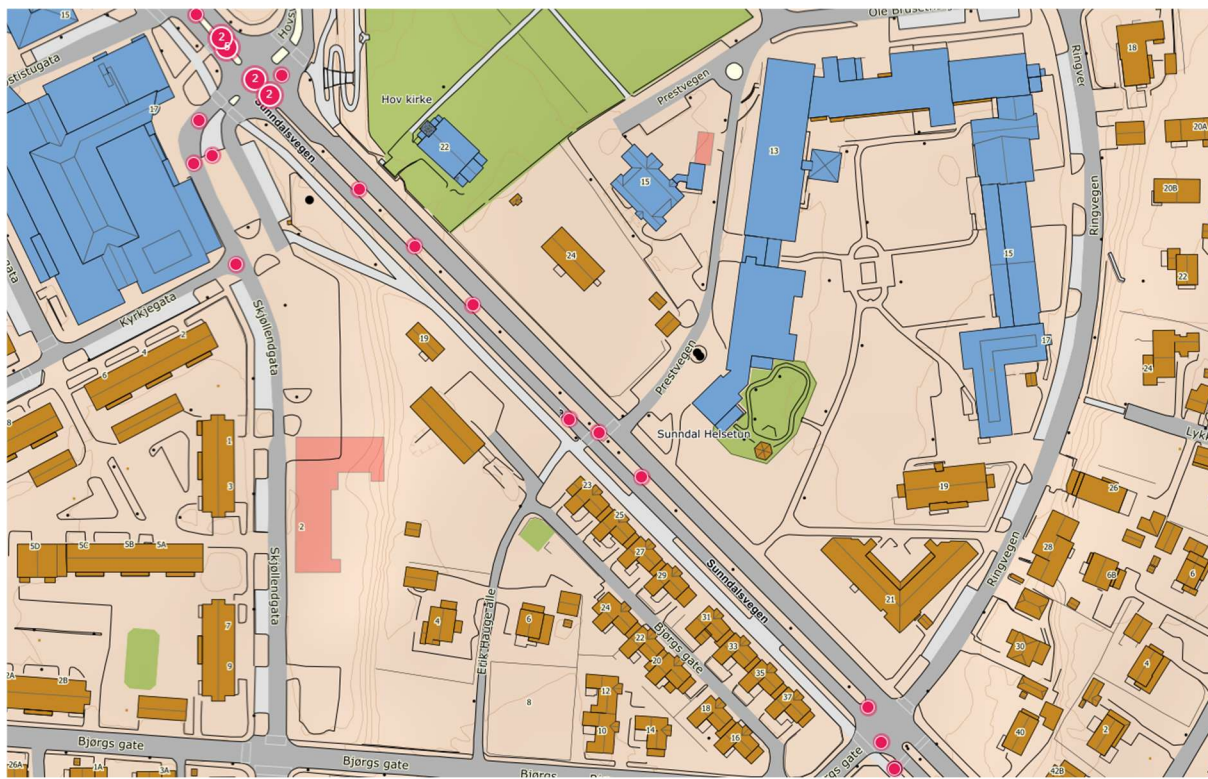
Det tas hensyn til adkomst for brann- og beredskap ved utforming av området slik at det blir adkomst for brann- og beredskap til alle bygg. Utomhusplanen viser brannoppstillingsplasser.

Det er vannledningene og kummer i området som sikrer slukkevannskapasitet.

Brannteknisk prosjektering er ivaretatt i prosjektet Nye Sunddal helsetun slik at byggene tilfredsstiller kravene i teknisk forskrift med oppdeling, materialer, rømningsveier og krav til tekniske installasjoner. Det skal installeres et heldekkende automatisk slokkeanlegg i form av et sprinkelanlegg i bygget i

tillegg til manuelle brannslanger. Det planlegges et heldekkende automatisk brannalarmanlegg med direktekobling til brannvesenet.

6.7 Trafikkulykker



Figur 11 Utsnitt av vegkart fra SVV. Trafikkulykker avmerket med rødt punkt.

Det er ifølge vegkart fra Statens vegvesen registrert trafikkulykker på riksvegen. Ved eksisterende gangfelt over riksvegen syd for planområdet er det registrert 2 ulykker. En mellom bil og fotgjenger og en mellom to biler i samme kjøreretning med påkjøring bakfra.

I krysset mellom Sunndalsvegen og Ringvegen er det registrert 3 ulykker hvorav to er avsvinging foran kjørende i motsatt retning og en er mellom sykkel og bil ved gangfeltet over riksvegen.

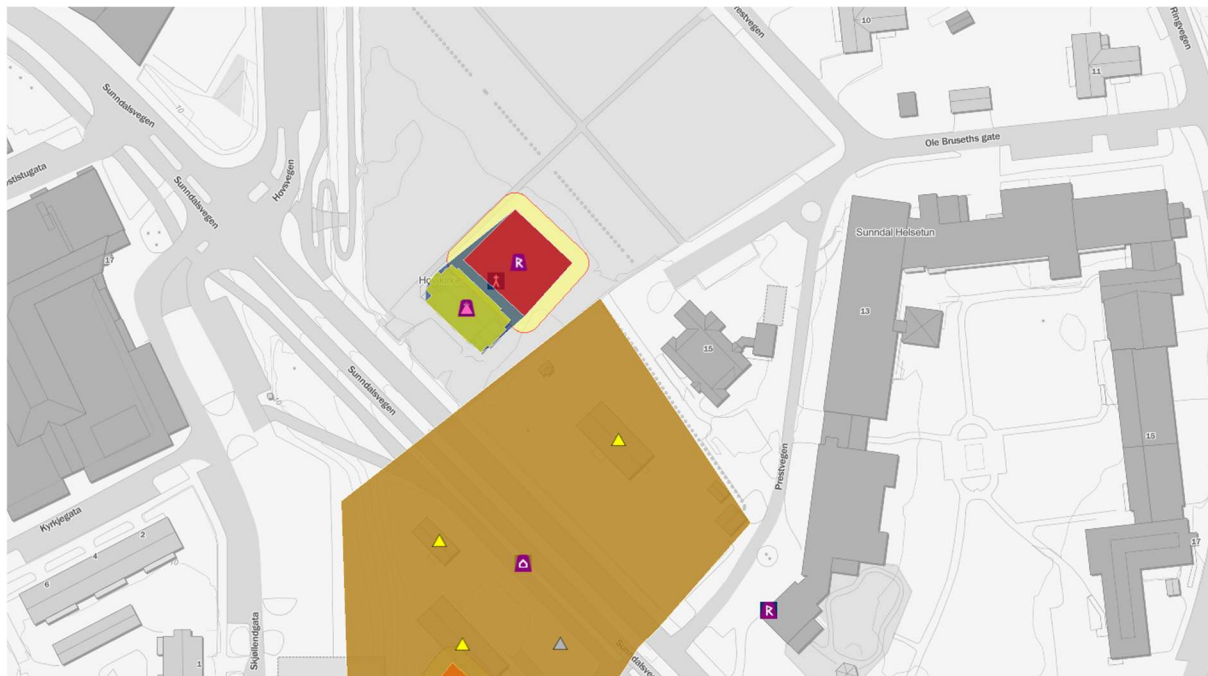
I krysset mellom Hovsvegen og Sunndalsvegen er det registrert flere ulykker. På strategiplan for sentrumsutvikling er det foreslått en rundkjøring her. Dette er imidlertid utenom denne reguleringsplanen, og må komme som en egen plan.

Det må sikres at gater, kryss og avkjørsler utformes iht. kravene slik at ulykker forebygges. Sikt ivaretas på planen med siktlinjer.

6.8 Kulturminner

I gjeldende arealdel ble kulturminner i området avmerket som hensynssoner med bestemmelser ifølge innspill fra kulturminnemyndighetene.

Ved revidering av reguleringsplanen vil dette bli videreført og oppdatert iht. innspill fra kulturminnemyndighetene.



Figur 12 Kartutsnitt med kulturminner i området avmerket.

6.9 Annet 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.

6.10 Naturverdier

Det er ikke registrerte naturtypeområder innenfor planområdet.

Området består i dag av bebyggelse og veger og opparbeidede parkområder med gressplen, busker og trær.

6.11 Friluftsliv, rekreasjonsverdier

Helsetunparken er avmerket som viktig friluftsområde i friluftskartleggingen i Sunndal kommune. Områdetype: leke- og rekreasjonsområde. Områdebeskrivelse: offentlig park med gangveger, trær,

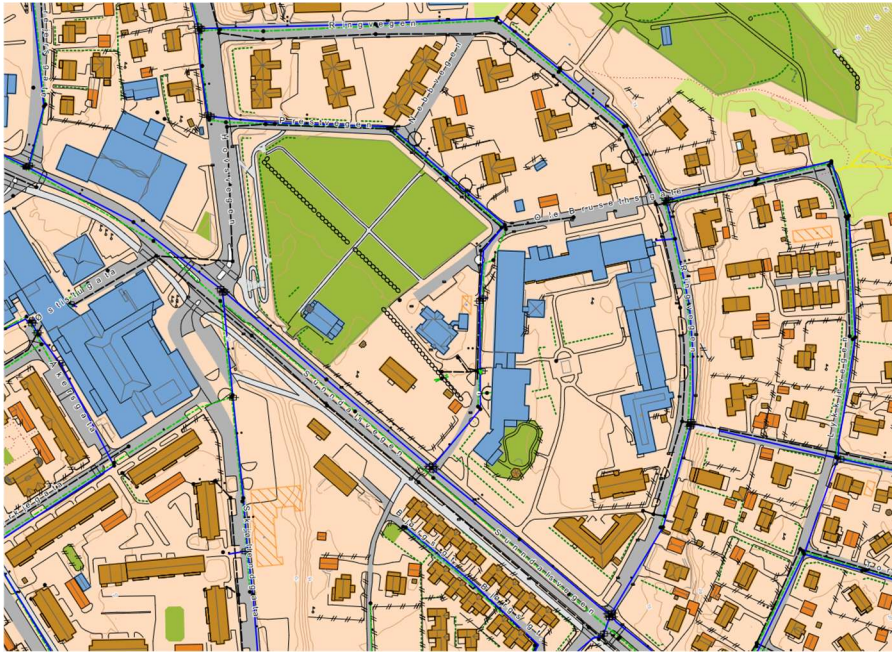
gress, sitteplasser og basseng. Det er viktig å ivareta område for rekreasjon, sosial møteplass og aktiviteter for befolkningen i Helsetunparken.

6.12 Universell tilgjengelighet

I og med at området er ganske flatt ligger godt til rette for god tilgjengelighet rundt hele kvartalet, i parken og inn til alle bygningene.

For at tilgjengelighet skal bli ivaretatt med et sammenhengende og universell utformet nett for myke trafikanter tas det med bestemmelser om dette.

6.13 Vann og avløp



Figur 18 Kartutsnitt med kommunaltekniske ledninger til området

Tilstrekkelig kapasitet og kvalitet på ledningsnettet blir ivaretatt i prosjektet med nye Sunndal helsetun. Tekniske tjenester i kommunen har i forbindelse med prosjektet vurdert kapasiteten og tilstanden på eksisterende ledningsnett i området og behovet for oppgraderinger og utskiftninger. Nødvendige oppgraderinger av ledningsnett som følger tilstøtende gateløp blir tatt i forbindelse med utbygging av området.

7. Beskrivelse av planforslaget

7.1 Nett for myke trafikanter

Det er viktig å legge til rette for gode trafikksikre løsninger for alle trafikanter. I dag mangler det fortau og gode gangforbindelser flere steder. Det er en god del eldre i dette området, og kommunen har fått henvendelser om at de føler seg utsatt fordi de må følge vegbanen på veg ned mot sentrum da det ikke er anlagt noe fortau. Dette gjelder også rullestolbrukere, barn og andre myke trafikanter. Planen må derfor sikre et sammenhengende og trafikksikkert nett for myke trafikanter i området.

Det reguleres derfor inn fortau og gangveger rundt hele kvartalet ned mot sentrum og inn til parken. For universelle utformede gangveger er minimumsbredde 1,8 meter av hensyn til at to rullestoler skal kunne møtes, men det er en fordel med bredere gangveger særlig der mange ferdes. Krav i vegnormalene at alle fortau skal ha ferdselssone og denne skal være minst 2m bred. Det skal også ha kantsteinssone 0,5 m, målt fra ytterkant kantstein og inn på fortauet. Dvs fortau bør være min 2,5 meter brede. Tekniske tjenester krever også minst 2,5 meter bredde av hensyn til at det skal kunne brøytes.

Det tas med gangfelt på viktige krysningspunkt. Det forventes mye gangtrafikk i området og det er 30 sone slik at kommunen vurderer at gangfelt bør og kan anlegges. flatt areal i bakkant av nedrampet kantstein med maks fall 1:12 mot gangfelt skal være minimum 1,2 m. Ved avkjørsler skal nedsenket kantstein føres gjennom avkjørselen for å tydeliggjøre vikepliktsforholdene. Avkjørsler med mye trafikk får også geometrisk utforming som kryss med gangfelt.

Universell utforming og tilgjengelighet for alle ligger som en premiss i planarbeidet. Dette betyr at forbindelsene skal være universell utformet med hensyn til stigningsforhold, jevnt dekke, ledelinjer, bredde osv. Sammenhengende forbindelser reguleres inn og det tas med bestemmelser om utforming i punkt 3. i bestemmelsene.

Når det gjelder syklende er det ikke krav til egne sykkelfelt i boliggate med 30 sone. Syklende kan derfor følge gata. Barn og andre som har behov for ekstra trygghet kan også sykle på fortau. De syklende må da ta hensyn til gående på fortauet.

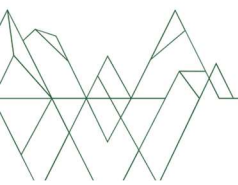
7.2 Prestvegen

I eksisterende reguleringsplan er det regulert inn ny langsgående parkering mot kirkegårdsmuren i Prestvegen og tovegs kjørefelt. Etter ny vurdering ser vi at dette ikke gir noen god løsning fordi det ikke gir plass til noen gangforbindelse/fortau mot sentrum etter kravene.

Det er svært viktig å regulere inn trafikksikre gangforbindelser for alle myke trafikanter som ferdes i området. Kommunen har fått henvendelse om at mange føler det utrygt å gå i gata og ønsker trygge gangveger og gangfelt. I dag går folk oppå grøntrabatten men den er ikke universelt utformet og kan ikke brøytes. I dag parkeres det også delvis oppå grøntrabatten mot kirkegårdsmuren. Det er behov for å få en ryddig løsning for trafikantene.

Det foreslås derfor at det skal anlegges et fortau langs gata med minimum 2,5 meters bredde slik at det kan brøytes om vinteren. Ved å regulere gata til envegskjøring blir det plass til både fortau ifølge kravene og langsgående parkering.

Ifølge vegnormalene er kjørefeltbredde 3 meter for personbiltrafikk, kantparkering 2 meter dvs totalt bredde på vegen på minimum 5 meter. Gata er ca 6 meter bred og derfor plass til dette. Det er derimot ikke plass til kjørefelt i begge retninger i tillegg til parkering og bredt fortau.



Det er tillatt å anlegge kantparkering både på høyre og venstre side av envegskjørt gate, men det er naturlig å anlegge parkeringen på den siden fortauet er for adkomst via fortau som kan brøytes vinterstid. Nede ved Hovsvegen tilrettelegges det for en trygg overgang med innsnevring av gata og gangfelt.

Vi har vurdert løsning med fortau både på nord og sørsiden av Prestvegen. Følgende vurdering er gjort av de to alternativene:

A Fortau på sørsiden av Prestvegen

Her er det bredest og ligger således best til rette for anlegging av fortau med minimum 2,5 meters bredde som kan brøytes om vinteren.

Siden arealet mot kirkegårdsmuren er så bredt (3,8-4 meter) blir det plass til både fortau og nødvendig snøopplag på dette arealet.

Kommunen har vurdert om dette arealet kan utformes med 2,5 meter med asfaltert fortau og at restrende areal mot kirkegårdsmuren kan være gresskledd sone som i dag. En slik grøntsone blir imidlertid kun på 1,3-1,5 meters bred, og kommunen vil ikke kunne anbefale dette pga at den vedlikehold og at den blir så smal.

Det er noen store trær utenfor kirkegårdsmuren i nedre del av Prestvegen som er i konflikt med anlegging av fortau. Disse må tas bort pga store røtter der det skal anlegges fortau. Til erstatning kan trær plantes på innsiden av muren slik som det er gjort ellers i området.

Kjøreretningen foreslås fra Hovsvegen til Ole Brusets gate med langsgående parkering på høyre side inn til fortauet på sydsiden av vegen.

Løsningen gir ca 26 langsgående parkeringsplasser langs Prestvegen, hvorav 12 plasser i delen nærmest Helsetunet.



Figur 13 Alternativ A med fortau på sydsiden av Prestvegen

Fortau på nordsiden av Prestvegen

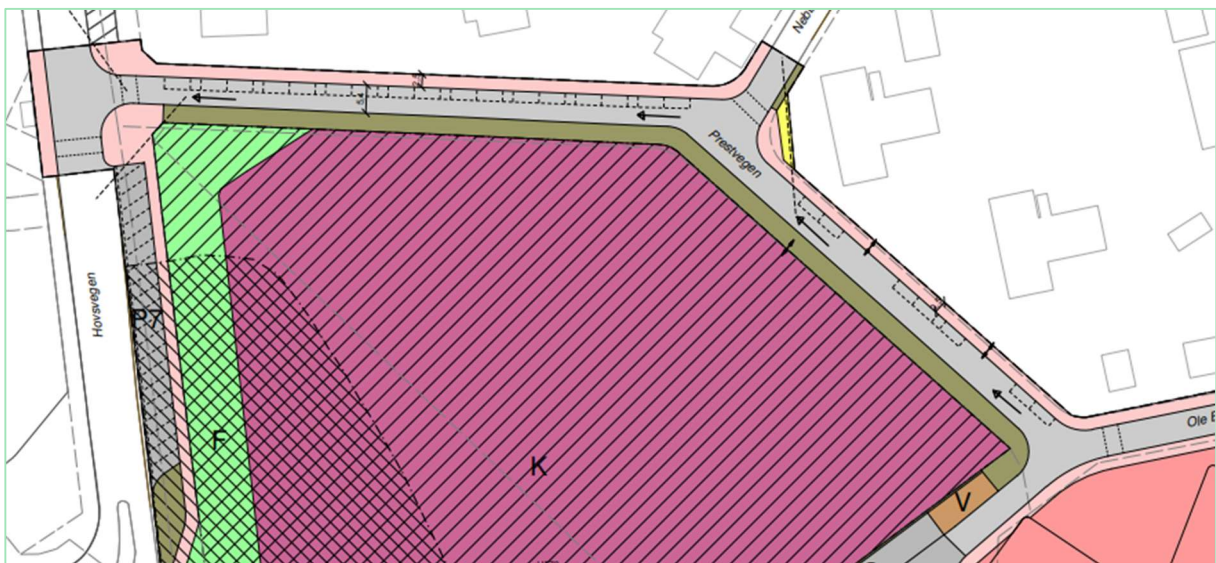
På nordsiden av gata er det smalere. Det er i dag 2 meter bredde mellom kantstein og eiendomsgrense på denne siden av gata. Dette kan eventuelt løses med avtale/ervert av ca 0,5 meter av tilstøtende eiendommer for å få bredde på 2,5 meter på fortauet slik at det skal kunne brøytes.

I nedre del av gata er det imidlertid en stor høy steinmur som både er vanskelig og kostbart å flytte på. For å få bredt nok fortau her må derfor fortauet utvides ut mot gategrunnen i stedet. Dette fordrer ny kantstein. Gatebelysningen som står her må også flyttes slik at det ikke kommer i konflikt med fortauet. Det må også lages ny universell utformet adkomst inn til kvartal XX.

I dette alternativet foreslår kjøreretningen fra Ole Brusets gate til Hovsvegen med langsgående parkering på høyre side inn til nytt fortau på nordsiden av veggen.

Løsningen gir ca 24 parkeringsplasser langs Prestvegen, hvorav maks 7 plasser i delen nærmest Helsetunet fordi det er to utkjøringer fra kvartal XIX på denne siden.

Parkeringen kan eventuelt i stedet legges på sydsiden side av gata, men parkeringen vil da ligge inntil gresskledd rabatt som ikke kan brøytes om vinteren.



Figur 14 Alternativ B med fortau på nordsiden av Prestvegen

Foreløpig anbefaling:

Begge løsningene tilrettelegger for en sammenhengende gangforbindelse med fortau fra området og ned mot sentrum. Det er imidlertid best plass til fortau på sydsiden av Prestvegen. Avbøtende tiltak mot kirkegården er at det settes av en grønn rabatt inntil muren, og at det plantes nye trær på innsiden av muren til erstatning for de som går bort på utsiden.

Alternativ med fortau på nordsiden er vanskeligere å realisere pga at det her er smalere og krever grunnerverv og flytting av gateløp. I denne løsningen blir det dårligere plass til langsgående parkering i delen mot helsetunet fordi det er to utkjøringer her.

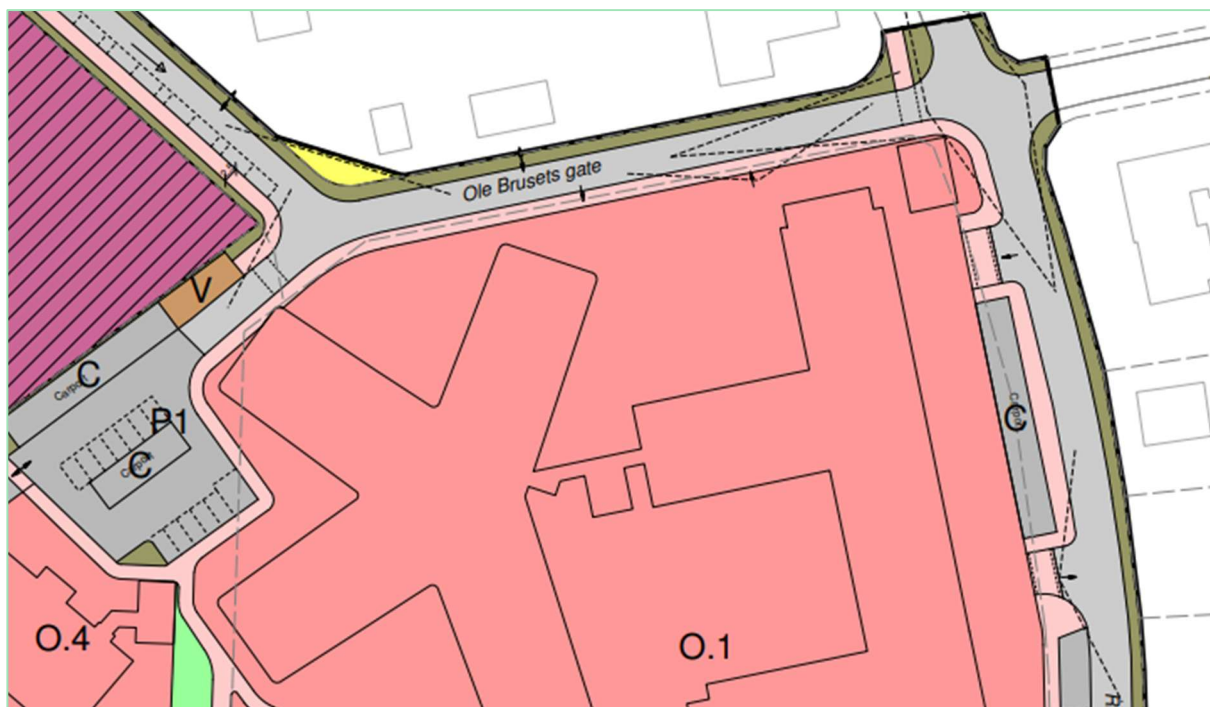
Foreløpig anbefaling er derfor at løsning med fortau på sydsiden av gata velges, men at begge alternativene sendes på høring for å få innspill.

7.3 Adkomst til Helsetunet

Ringvegen blir hovedadkomsten for trafikk til området med «logistikkgård» hvor all varelevering skal foregå. Til logistikkgården er det planlagt separat inn og utkjøring. Det anlegges et sammenhengende nett med fortau langs Ringvegen, og det markeres gangfelt i inn- og utkjøringen til logistikkgården.

Kommunen ønsker å forkjørregulere Ringvegen. Det vil da bli vikeplikt fra sidevegene som kommer inn på Ringvegen. Dette vil gjelde trafikk fra Ole Brusets gate og Nebbvegen. Forkjørreguleringen legges til grunn for siktlinjene i krysset mellom Ringvegen og Ole Brusets gate.

Hovedadkomsten for besøkende til Helsetunet er mot nord mot Ole Brusets gate. Utomhusplanen viser her droppsone med separat inn- og utkjøring.



Figur 15 Utsnitt av plankart alternativ B. Ringvegen med inn og utkjøring til logistikkgården sees til høyre. Inn og utkjøring til hovedadkomsten er vist fra Ole Brusets gate med piler.

7.4 Parkering

Det er planlagt for parkeringsplasser og carporter i området.

Øst for ny bebyggelse mot Ringvegen ved logistikkadkomsten til helsetunet er det planlagt carporter. Ved hovedinngangen nord for bygget er det planlagt adkomstplass med droppoff sone, HC- plasser og sykkelparkering ifølge landskapsplanen. Dette ligger innenfor O.1.

Eksisterende parkering mellom helsetunet og kirkegården videreføres med en ny organisering med carporter og parkeringsplasser.

Langs Prestvegen reguleres det inn langsgående parkering ved siden av et bredt fortau som anlegges for de myke trafikantene og gata får envegskjøring.

Ca antall P-plasser innenfor planområdet:

Prestvegen	26 P
P-plass vest for helsetunet (P1)	13P + 15 i carporter
P-plass Kirketunet (P2)	11P
P-plass vest for helsetunet (P3)	16P + 12 i carporter
P-plass Ringvegen (P4, P5, P6)	42 P + 12 i carporter
P-plass inne på O.1 (eksisterende)	12 P
Hovedinngangen mot nord	Droppoff sone og HC plasser
Hovsvegen (P7)	20 P

Til sammen gir dette ca 130 parkeringsplasser + 39 plasser i carporter innenfor planområdet.

Nye parkeringsplasser lenger nord i Hovsvegen er ikke med i dette tallet. Kommunen har planer om oppmerking av flere parkeringsplasser i Hovsvegen, i samsvar med god utnyttelse av brede gater, som angitt i parkeringsanalysen for Sunndalsøra. Hovsvegen ligger litt lengre unna helsetunet, men kan avhjelpe det totale behovet i området.

7.5 Hensyn til kirkegården og kulturmiljø

Det er kommet innspill fra kulturminnemyndighetene om å ta hensyn til kirkegården og kulturmiljø og buffersone.

Kirkegården reguleres til gravlund. Hele kirkegården, og området med presteboligen avsettes som hensynssone bevaring av kulturmiljø H570. I tillegg til å viderføre bestemmelsene til kulturmiljøet fra kommunedelplan Sunndalsøra tas det med bestemmelse for Hov kirkested som angitt: «*Innenfor hensynssone c) ved Hov kirke som er avsatt til kirke og gravplass, kan det ikke reises noen former for konstruksjoner eller installasjoner, hverken midlertidige eller faste, uten etter samråd med kulturmiljømyndigheten. Nye tiltak skal utformes og plasseres på en måte som tar hensyn til de kulturhistoriske verdiene og Hov kirkested som kulturmiljø.*»

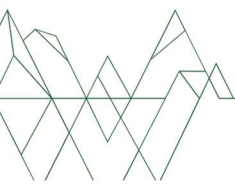
Automatisk freda kulturminne Hov middelaldergravplass avmerkes som båndlagt område etter kulturminneloven H730. med angitte bestemmelser. «*Området inneholder et automatisk freda kulturminne. Den naturlige vegetasjon skal tas vare på. Det er ikke anledning til å sette i gang med graving eller andre tiltak som kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme det freda kulturminne og dets verneområde eller fremkalle fare for at det kan skje, jfr. Kulturminneloven § 3. Eventuelle tiltak må godkjennes av retteantikvarisk myndighet ved Møre og Romsdal fylkeskommune.*»

På reguleringsplanen framkommer omriss av planlagt ny bebyggelse, slik at kulturminnemyndighetene kan vurdere omfanget av en arkeologisk registrering.

I gjeldende plan er det vist driftsplass i hjørnet bak presteboligen. Denne plassen tas bort i nytt planforslag slik at rammen blir beholdt og området inngår i hensynssone kulturmiljø som tas med på planen. Ellers grenser kirkegården mot Prestvegen i nord og eksisterende parkeringsplass mot øst.

Det er viktig med en god ramme rundt kirkegården. Kommunen må også ta hensyn til behov for gode gangforbindelser og parkering på tilliggende areal. I eksisterende reguleringsplan er det regulert inn ny langsgående parkering mot kirkegårdsmuren i Prestvegen. Etter ny vurdering ser vi at dette ikke gir noen god løsning fordi det ikke gir plass til noen god gangforbindelse mot sentrum.

Det er svært viktig å regulere inn trafiksikre gangforbindelser for alle myke trafikanter som ferdes i området. Det er vist to alternativer for dette. Alternativ A med fortau på sydsiden av gata mot kirkegårdsmuren. Alternativ B med fortau langs nordsida av gata. Dette er beskrevet i kapitel 7.2.



Langsgående parkering i Prestvegen gir kort avstand til kirkegården og det ligger derfor til rette for sambruk av parkering her mellom kirkegården og helsetunet. Når det gjelder parkering til kirka er det i dag god sambruk av parkeringsplassen i Hovsvegen vest for kirkegården. Hovsvegen er meget bred og kommunen har også plan om å merke opp flere parkeringsplasser videre nordover i Hovsvegen. Dette ligger utenfor planområdet men vil gi gode sambruksmuligheter for parkering i området.

Når det gjelder området på østsiden av kirkegården ved kirketunet er det fortsatt behov for parkering i nærheten av kirketunet og helsetunet. For hjemmetjenestens biler er det også behov for carporter. Av hensyn til snø og vindretning må carporter anlegges med åpning vekk fra «nordvesten» som er fremherskende nedbørretning.

Carporter i området er vist med signaturen C. For at carporter skal tilpasses kulturmiljøet foreslås det at det tas med bestemmelser om at de skal gis en utformingen med hensyn til form, materialbruk og farger som harmonerer med tilgrensende kulturmiljø. De bygges med tradisjonell utforming med vegger med trekledning over grunnmur. Fargepaletten til Sunndal kommune skal følges. Plan for detaljert farge med fargekode, utforming og materialbruk skal følge byggesaken. Ved en tilpasset utforming kan carport virke skjermende mellom resten av parkeringsplassen og kirkegården.

Landskapsplan for forprosjektet viser mulig løsning for parkeringsområdet mellom kirkegården og Helsetunet. Etter kommunens vurdering gir dette en god organisering av plassen. Det er vist noen grøntlommer og carporter som vil virke skjermende og bidrar til å dele opp asfaltplassen. Ved kirketunet avsettes også en grøntsone mellom parkeringsplassen og muren, den er ikke så stor men vil bidra til et noe grønnere preg.

Forprosjektet viser foreløpig plassering av reservekraftaggregat utenfor kirkegårdsdmuren mot hjørnet av kirkegården, vist på planen som område for teknisk bygg med signaturen V. Aktuelle tiltak mot støy fra anlegget er støyisolering, og det tas med følgende bestemmelser om dette:

Reservekraftaggregatet skal støyisoleres av hensyn til omgivelsene. Utforming, materialbruk og farge på bygget tilpasses nærliggende kulturmiljø. Plan for detaljert farge med fargekode, utforming og materialbruk skal følge byggesaken. Det er vanskelig å finne en annen plassering av dette anlegget på grunn av bebyggelse.

Den østlige bygningen av Nye Sunndal helsetun med «stjerna» får en annen struktur enn før med et sentralt plassert stjerneformet bygg. Bakgrunnen for denne utformingen er behovet for en god og effektiv organisering av sykehjemmet med flere fløyer tilknyttet en sentral base.

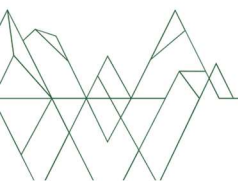
Det er viktig at «stjerna» ligger tilbaketrukket i forhold til kulturmiljøet med Hov kirke og presteboligen, og at det blir i kun to etasjer, slik at det ikke konkurrerer med kirka i bybildet. Bygget vil likevel ligge ganske nært kulturmiljøet og det tas med bestemmelser om maks høyde, fasade skal ha trekledning, og utforming av fasaden, material- og fargebruk skal ta hensyn til nærliggende kulturmiljø med kirka og presteboligen, og at bygget skal utformes med skrå takflater.

Skråningen mellom kirkegården og Hovsvegen reguleres til friområde i samsvar med dagens bruk. Denne sonen fungerer som en buffesone utenfor kirkegården mot sentrum.

7.6 Sikt

Det reguleres inn siktlinjer i gatekryss og avkjørsler i henhold til vegnormalene.

Fri sikt langs gater skal være minst lik stoppsikt. I gater med 30km/t er stoppsikt 20 meter. I gater med 40 km/t er stoppsikt 30m og gater med 50 km/t er stoppsikt 45 m.



Der siktlinjene går over tilstøtende eiendommer tas dette med i planområdet for å sikre at siktlinjene blir ivarettatt.

7.6.1 Forkjørregulerte kryss

Diagrammet illustrerer siktlinjer i T- og X-kryss. For T-kryss er siktlinjelengden angitt som $L_1 = L_2 = L_3$. For X-kryss er siktlinjelengden angitt som $L_1 = L_2 = L_3 = L_4$. Siktlinjene er vist som prikkede linjer som strekker seg fra vegnormalene N100 inn i sekundærvegen.

Figur 16 Siktlinjer i forkjørregulerte T og X-kryss fra vegnormalene N100

Tabell 4.1.1.6—1 — Øyepunktets avstand inn i sekundærveg, L2, for og X-kryss.

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

Figur 17 Siktavstand inn i sekundærveg ved ulike fartsgrenser og trafikkmengde

Sunndalsvegen har ÅDT 6160 og 50 km/t på strekket før sentrum. Det er ikke målt ÅDT i kommunale gater. Vi vet derfor ikke ÅDT fra Ringvegen og Ole Brusets gate. For ÅDT i sekundærveg under 100 skal sikttekanten gå 4 meter inn i sidegaten, for ÅDT over 100 skal sikttekanten gå 6 meter inn i sidegaten.

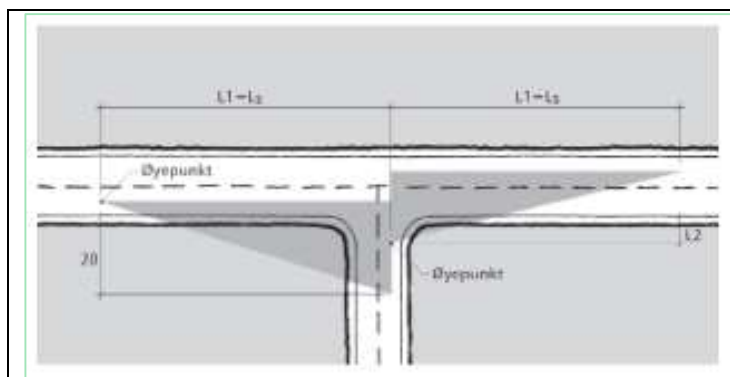
Ringvegen blir hovedadkomsten til området og planlegges med forkjørregulering. Det er 30- sone i sidegatene. Siden dette blir hovedadkomsten til området tas det høyde for at ÅDT i Ringvegen blir over 100. Sikttekanten i krysset Sunndalsvegen/Ringvegen vil dermed bli 6 meter inn i sidevegen og stoppsikt på riksvegen som har 50 sone er 45m x 1,2= 54 meter langs riksvegen.

Forkjørregulering av Ringvegen betyr vikeplikt inn på Ringvegen fra Ole Brusets gate og Nebbvegen. Sikttekanten tegnes inn i henhold til dette. Vegingeniør i prosjektet Nye Sunndal helsetun har tegnet inn siktlinjer for både over og under ÅDT 100. Planlagt bygg for avfallssug går akkurat utenfor tegnet frisisiktlinje for ÅDT over 100.

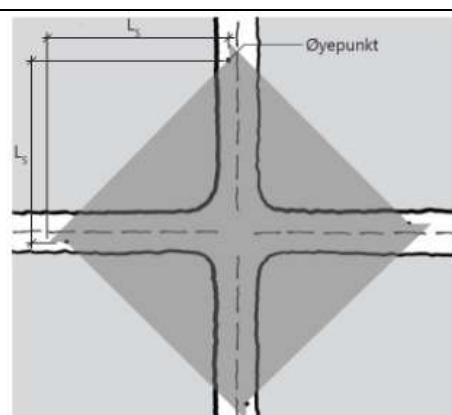
Hva ÅDT blir i Ole Brusets gate til Ringvegen er ikke beregnet. Driftstrafikken til loggistikkgården vil kun gå via Ringvegen og ikke inn i Ole Brusets gate. Trafikken for besøkende til hovedinngangen og kirketunet samt parkeringsplasser ved Prestvegen vil imidlertid gå her. Kommunen regner med at ÅDT kan bli opptil 100. For å være på den sikre siden legger vi inn den konstruerte siktlinjen for ÅDT over 100.

Fra øst fra Holten er trafikken lavere og siktlinjen for ÅDT under 100 legges inn.

7.6.2 Uregulerte kryss



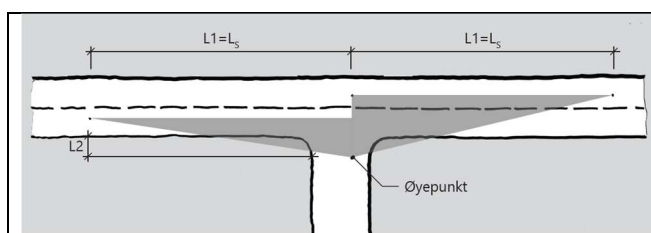
Figur 18 Siktcrav i uregulerte t-kryss



Figur 19 Siktavstander i uregulerte x-kryss

I uregulerte (ikke forkjrsregulerte) gater med 30 km/t vil t-kryss ha sikttrianter med 20 meter til hver side. Ved uregulerte x-kryss er sikttrianter stoppsikt p 20 meter i alle retninger ved 30 km/t. Dette vil gjelde uregulerte kryss i omrdet med 30-sone.

7.6.3 Sikt ved avkjrsler



Figur 20 Siktcrav i avkjrsler

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

Figur 21 L2

Stoppsikt for gate med fartsgrense 30 km/t er 20 m. Avstand inn i avkjrsel er avhengig av ÅDT i avkjrselen (gjennomsnittlig trafikkmengde pr. dogn). Med ÅDT > 50 må vi 4 m inn i avkjrselen, som vist i reguleringsplanen til logistikkgården fra Ringvegen. Dersom ÅDT < 50 så holder det å gå 3 m inn i avkjrselen.

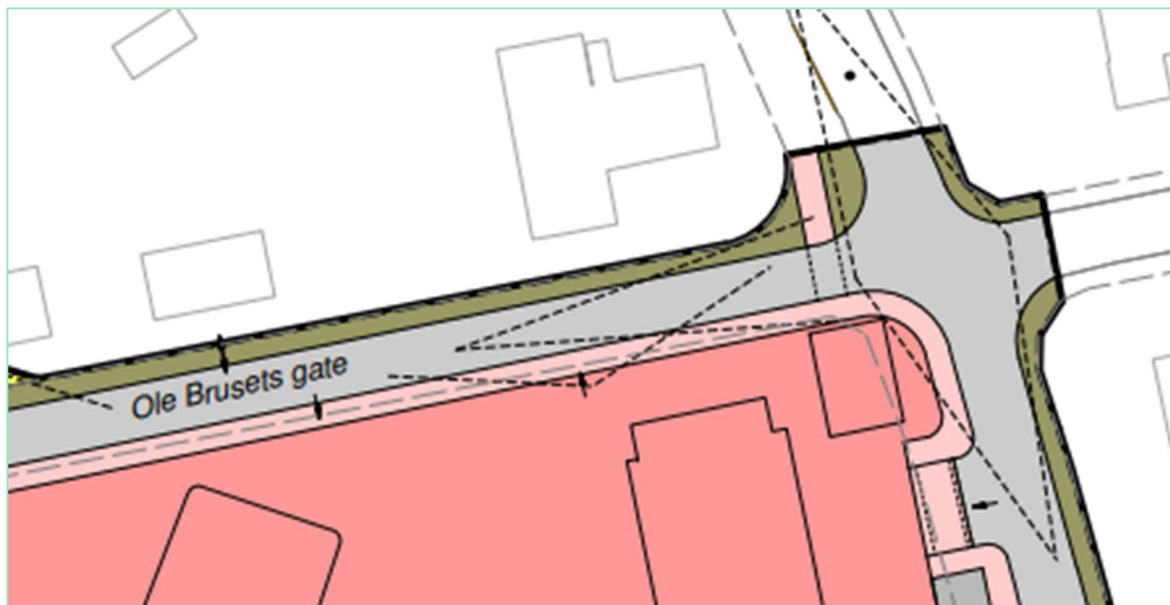
Det er en avkjrsel fra omrdet til Sundalsvegen. Dette er fra parkeringen mellom presteboligen og Helsetunet. Det er 27 parkeringsplasser her. Det legges til grunn ÅDT over 50 i denne avkjrselen. Det er 50-sone p riksvegen her og L2 blir dermed 6 meter og stoppsikt til hver side p 45 meter.

I vegnormalene står det at avkjrsler med ÅDT > 50 og ÅDT p primærvegen > 2 000 skal ha geometrisk utforming som kryss og vil da gjelde denne avkjrselen. Det angis R=9 for hjørneavrunding.

7.6.4 Sikt mot gående og syklende

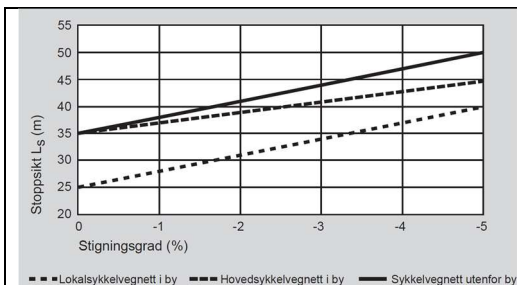
Det skal være god utforming og sikt mot gang- sykkelveg og fortau i ulike kryss og avkjrsler iht. vegnormalene.

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. Sikttrikant for gangfelt blir derfor 36 meter foran gangfeltet og 2 meter til siden for gangfeltet. Dette skal ivaretas i alle gangfelt. I gangfeltet over Ole Brusets gate er dette ikke ivaretatt pga hekk helt inn til. Siktlinjen for gangfeltet tegnes inn her slik at dette blir rettet og ivaretatt.

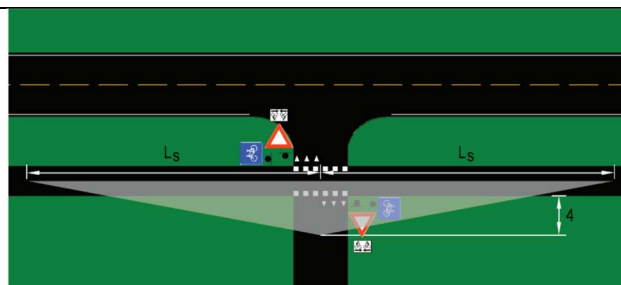


Figur 22 Siktlinjer i krysset Ole Brusets gate/Ringvegen er tegnet med sorte stiplede linjer

Det må være tilstrekkelig sikt mot syklende i sykkelfeltet i krysset Ringvegen/Sunndalsvegen. Stoppsikt for syklende er i vegnormalen angitt for hovedsykkelveg med fall 5% til 45 meter.

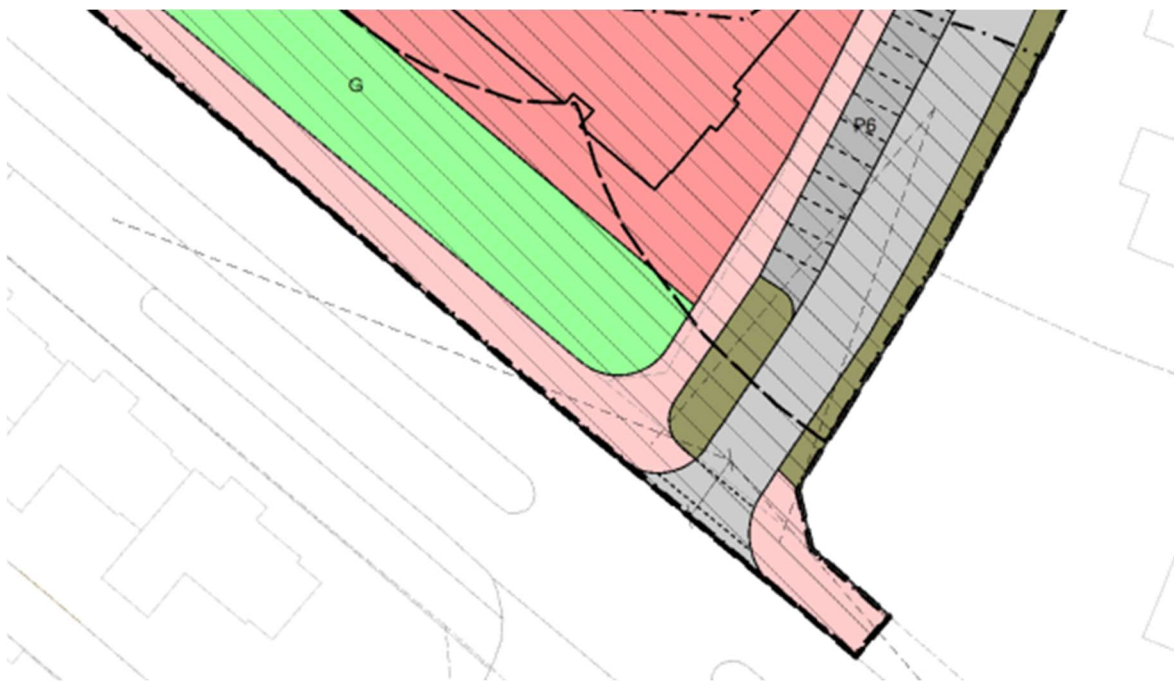


Figur 23 Stoppesikt for syklende



Figur 24 Sikt mellom sykkelveg og veg der trafikken på sidevegen har vikeplikt

Ifølge dette skal sikttrikant mot syklende langs Sunndalsvegen for biler som kommer ut fra Ringvegen være 4 meter inn i sidevegen og 45 meter til hver side i sykkelfeltet. Dette dekkes av siktlinjen mot kjørende i Sunndalsvegen som er 6 meter inn i sidevegen og stoppesikt 45m x 1,2= 54 meter langs riksvegen.



Figur 25 Sikt imot gangfelt og syklende og kjørende i Sunndalsvegen er tegnet med sort stiplede linjer

7.7 Utforming av avkjørsler

Ifølge vegnormalene skal avkjørsler med $\text{ÅDT} > 50$ og ÅDT på primærvegen $> 2\,000$ skal ha geometrisk utforming som kryss. For avkjørsler med $\text{ÅDT} > 50$, eller med en stor andel lastebiler og vogntog, og ÅDT på primærvegen $< 2\,000$, skal hjørneavrundingen utføres som en enkel sirkelkurve med radius $R = 9\text{ m}$.

Avkjørsler i Ringvegen til logistikkgården er prosjektert med sporingskurver i prosjektet Nye Sunndal helsetun. Her er det mye store biler som skal inn og ut. Selv om Ringvegen ligger under $\text{ÅDT } 2000$ blir disse avkjørslene viktige og får geometrisk utforming som kryss med gangfelt.

Dette vil også gjelde avkjørselen fra parkeringen mellom presteboligen og Helsetunet til riksvegen. Avkjørselen antas å få $\text{ÅDT} > 50$ og ÅDT på primærvegen er over $2\,000$ og dermed tegnes denne avkjørselen med geometrisk utforming som kryss. Det angis $R=9$ for hjørneavrunding og oppmerkes gangfelt.

Til hovedinngangen til Nye Sunndal helsetun fra Ole Brusets gate skal det være inn og utkjøring for brannbil, handicapplasser og droppsoner for biler. forventes ÅDT over 50 i denne avkjørselen, den blir viktig og tegnes med utforming som kryss med gangfelt.

7.8 Gående og syklende langs Sunndalsvegen



Figur 26 Utsikt oppover Sunndalsvegen. På venstre side mot helsetunparken er det fortau og sykkelfelt. På andre sida av Sunndalsvegen er det anlagt grøntrabatter som skiller kjørevegen fra en separat gang- sykkelveg

Sykkelfeltet på ene sida av Sunndalsvegen strekker seg fra Holten og ned til sentrum med en lengde på 560 meter. Ellers er det ikke anlagt sykkelfelt. Sykkelfeltet har ingen god avslutning mot sentrum da det ender i en grøntrabatt med kantstein. Dette sykkelfeltet brukes i dag til parkering til kirka.

Planområdet grenser inn til riksvegen og løsningen for gående og syklende har betydning for utforming av kryssløsninger og fortauet som ligger innenfor planområdet. Vi har derfor sett på ulike løsninger for dette. Det kan i hovedsak være å 1. beholde og forbedre dagens løsning med sykkelfelt, 2. anlegge tilsvarende løsning som på motsatt side av gata med separat gang- sykkelveg eller 3. anlegge sykkelveg med fortau som på strekket på Sande.

1. Beholde og forbedre dagens løsning med sykkelfelt

Fordelen med denne løsningen er at vikepliktsforholdene mot syklende i vegkryss er klarere siden sykkelfeltet er et kjørefelt på lik linje med tilliggende kjørefeltet for biler. At sykkelfeltet ender i grøntrabatt og kanstein mot sentrum kan løses ved å lede feltet inn på fortauet og gang sykkelvegen mot sentrum. Ulempen er at dette er eneste sykkelfeltet i Sunndal og at det er i konflikt med kirkeparkeringen. Etablert praksis med kirkeparkering i dette feltet er ikke i tråd med at feltet er oppmerket som sykkelfelt.

2. Etablere separat gang- sykkelveg

En fordel med slik løsning er at man får samme system på begge sider av gata. Fortauet er så bredt at det vil fungere for den mengde sykkel og gangtrafikk som forventes i området. Ved slik løsning anlegges et skille med grøntrabatter mot gata. Kommunen ønsker at det da også tilrettelegges for langsgående parkering i deler av dette feltet utenom siktlinjer og kryss slik at kirkeparkering blir lovlig. Ved slik løsning vil det bli avmerking gangfelt i vegkryss. I gangfelt har syklende vikeplikt for biler som gir mindre effektiv sykkeltrase.

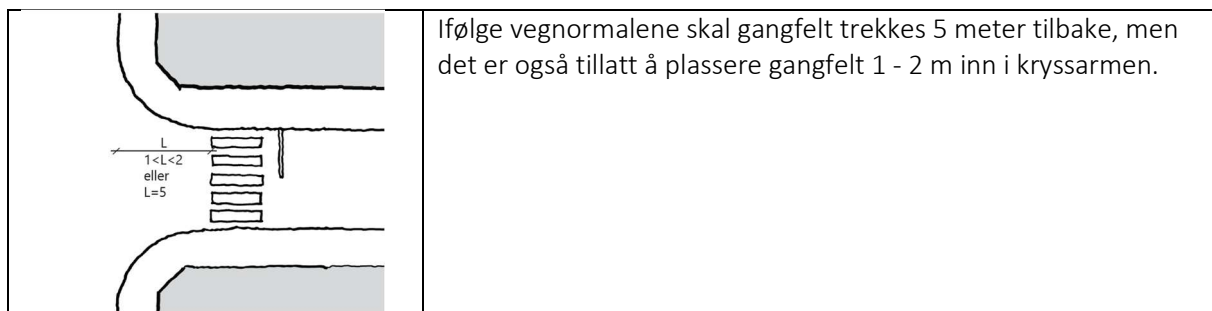
3. Etablere sykkelveg med fortau

Sykkelveg med fortau er etablert på Sande som ligger litt lengre opp i dalen. Fordel med slik løsning er at det blir samme system langs hele strekket på denne siden av Sunndalsvegen mot sentrum. Løsningen forutsetter imidlertid ombygging av vegkryss og behov for grunnerverv fra tilgrensende eiendommer. Dette pga at ved slik løsning må det etableres inntrukken løsning og ekstra sikt ved krysningpunktene. Vi ser at dette kan gi utfordringer ved krysset mellom Ringvegen og Sunndalsvegen som ligger i bunnen av en bakke. Syklister kan her også komme i stor fart ned bakken. Løsningen krever ekstra skilting og sikt. Likevel kan bilister være uoppmerksom på kryssende syklister før vegkryss selv om det er skiltet at de har vikeplikt.

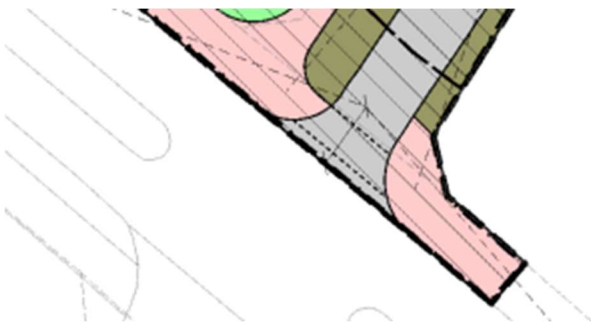
Foreløpig vurdering er derfor at det antakeligvis er mest trafiksikkert å beholde dagen løsning med sykkelfelt på dette strekket. Ringvegen er hovedadkomsten til nye Sunndal helsetun. Vegkrysset Ringvegen/Sunndalsvegen ligger i bunnen av bakken som kommer ned fra Holten hvor syklistene kan komme i stor fart. Når de følger sykkelfeltet er de mer synlige for bilene som kommer ut krysset fra Ringvegen, og det er her mer klart at syklistene i sykkelfeltet har forkjørsrett på linje med tiliggende kjørefeltet for biltrafikken.

Det at sykkelfeltet har uheldig avslutning ned mot sentrum kan løses ved at sykkelfeltet stopper ved eksisterende gangfelt over riksvegen hvor de ledes over til gang- sykkelvegen som går videre gjennom sentrum.

I dag er gangfeltet over Ringvegen i krysset mot Sunndalsvegen i flukt med fortauet på hver side dvs 1-2 m inn i kryssarmen som vist på vegnormalen, og vikelinja er plassert før gangfeltet.



Det foreslås at dagens løsning med gangfeltets plassering i dette krysset videreføres som i dag.



Figur 27 Utsnitt av krysset Ringvegen / Sunndalsvegen. Gangfeltets plassering foreslås som i dag. Siktlinjer er avmerket med sort stiptet linje. Dagens sykkelfelt langs Sunndalsvegen ligger utenfor planområdet for reguleringsplanen.

7.9 Helsetunparken

De sentrale delene av helsetunparken med alleen, parken og området rundt vannfontena beholdes og utvikles som et allment tilgjengelig rekreasjonsområde for befolkningen.

De ytterste områdene reguleres til offentlig grønnstruktur park med signaturen G, mens området rundt fontena reguleres til offentlig friområde med signaturen F med krav til innhold.

I forprosjektet for nye Sunndal helsetun er det skissert inn et område med aktivitetshage i midten av området. Det er viktig at området får gode kvaliteter som leke- og møteplass/ aktivitetsområde som er

Uteområdet skal være tilgjengelig for bruk til lek og friluftsliv av befolkningen. Det skal velges type dekker som gir adkomstmuligheter for flest mulig brukergrupper inklusiv forflytningshemmede. Området skal utformes som et attraktivt uteområde for alle, både beboere, besøkende og befolkningen ellers. Det skal anlegges et allsidig aktivitetstilbud spesielt egnet for eldre og barn. Utformingen skal oppmuntre og gi muligheter for både bevegelse, trening og sosialt samvær. Det skal anlegges minst 8 ulike aktivitetselementer. Det skal utarbeides utomhusplan for området som skal følge byggesaken. Utomhusplanen skal vise en detaljert plan for området med blant annet typer dekker og typer aktivitetselementer.

7.10 Utnyttelsesgrad

Område for offentlig tjenesteyting O.1 er 14628 m2. I bebygd areal inngår eksisterende og planlagte bygninger på området ca 6600m2. Området med loggistikkgård og innkjøring hovedinngang samt p-plass dekker ca 1600 m2. Dersom dette også tas med i bebygd areal blir bebygd areal til sammen 8200

m2. Restrerende areal er uteareal/ubebygd areal og dekker 6428m2. % BYA er bebygd areal delt på tomtens totale areal, og dette blir da 56 %.

Utnyttelsesgraden i området settes til 60% og dette gir rom for en god utnyttelse av området samtidig som det blir plass til gode uteområder ved bebyggelsen.

7.11 Høyder

Det angis maks byggehøyder for områdene for offentlig eller privat tjenesteyting:

O.1 (området mot Ringvegen) Mønehøyde og gesimshøyde maks 14 meter

O.2 (stjerna mot vest) Mønehøyde maks 12,6 meter, gesimshøyde maks 9 meter

O.3 (eksisterende bygg mot vest + evt. påbygg 2. etasje) Mønehøyde maks 12,6 meter, gesimshøyde maks 9 meter

O.4 (eksisterende bygg mot Sunndalsvegen) Mønehøyde maks 10 meter, gesimshøyde maks 7 meter

O.5 (kirketunet) Mønehøyde maks 7 meter, gesimshøyde maks 4 meter

Forprosjektet viser maks byggehøyde på en mindre del av O.1 Det meste av planlagt bebyggelsen blir lavere enn det.

I tegningsvedlegget bakerst i forprosjektheftet er det vist snitt og oppriss av planlagt bebyggelse. Her er noen av dem:



Figur 29 Oppriss av «stjerna» i område O.2



Figur 30 Oppriss av ny bebyggelse i O.1 sett fra nordre del av ringvegen

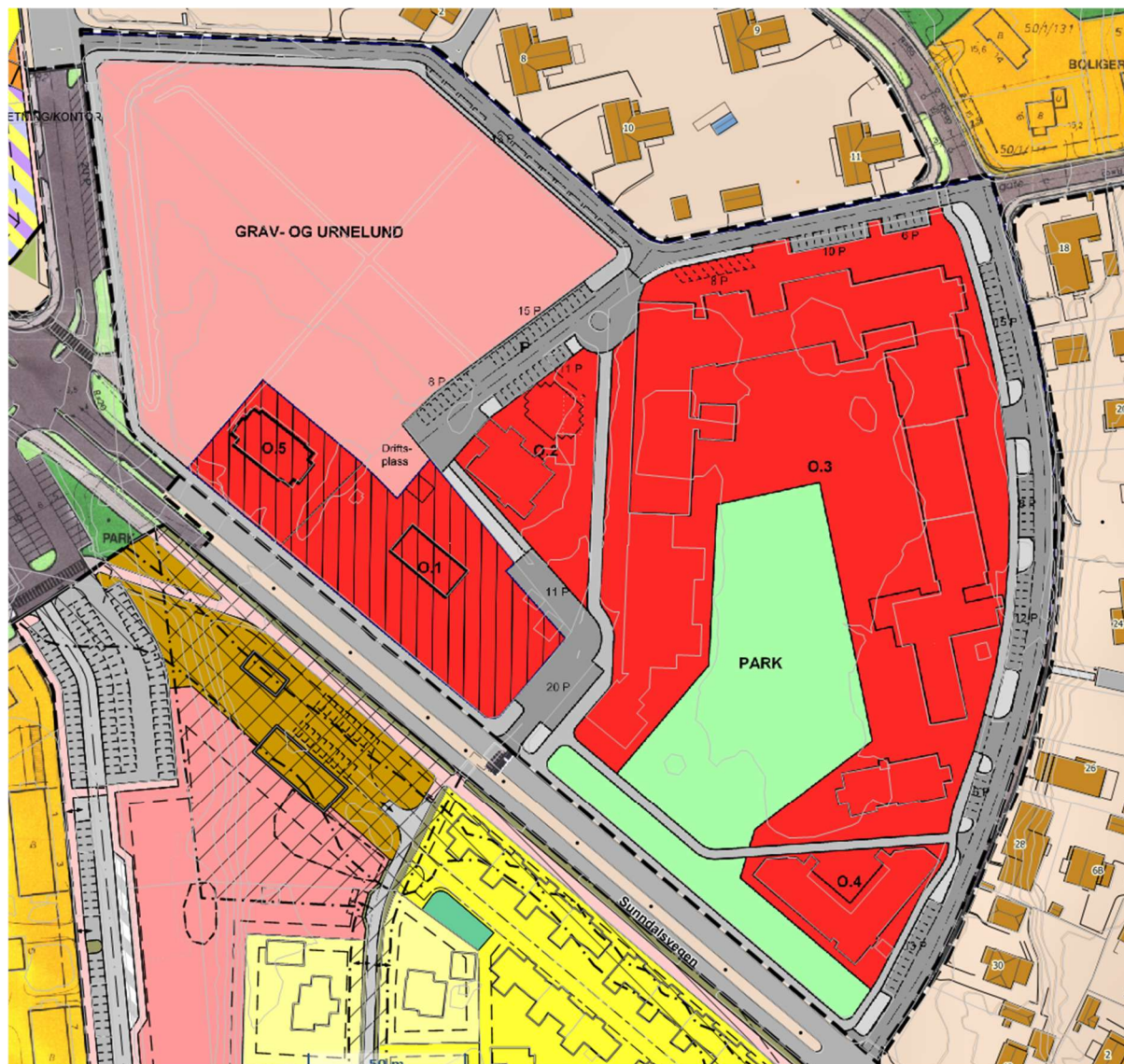


Figur 31 Oppriss av ny bebyggelse i O.1 sett fra midtre del av Ringvegen

7.12 Byggegrense

Gjeldende plan

I gjeldende reguleringsplan for helsetun- og kirkeområdet er byggegrense kun angitt ved kirketunet. Omriss av eksisterende og planlagt bebyggelse er vist med sort linje.



Figur 32 Gjeldende reguleringsplan

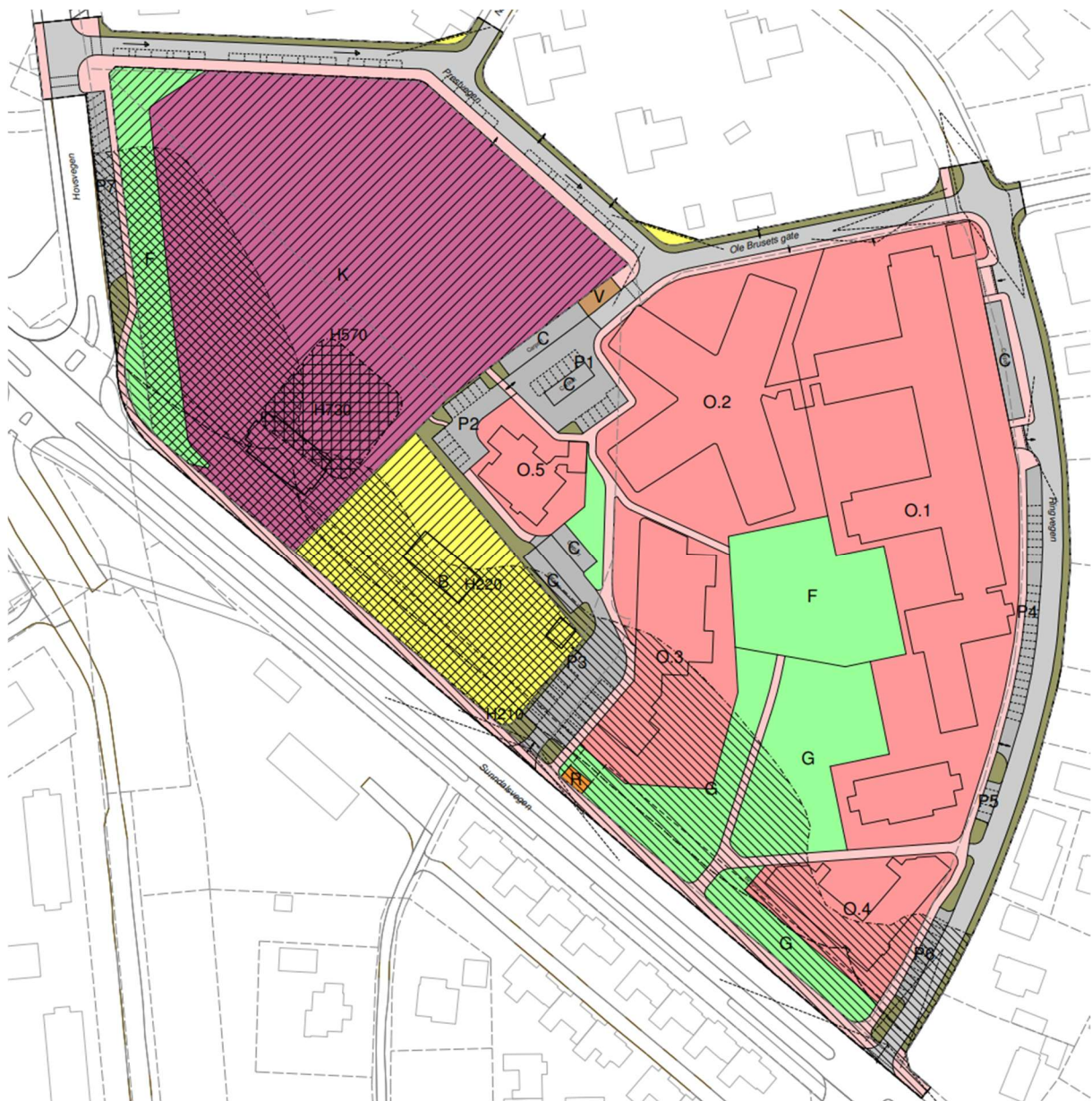
Ny plan

I ny revidert plan foreslås det tatt med byggegrense mot riksvegen som tegnes inn på plankartet.

Mot kommunale veger og interne gang sykkelveger vil det for flere områder være uhensiktsmessig å tegne inn byggegrense da blant annet carporter, varmesentral og avfallsug ligger inn til formålsgrensen. Det tas derfor med bestemmelse om at byggegrense mot kommunal veg og gang-sykkelveg følger formålsgrensen for disse områdene.

I ny revidert plan er eksisterende og ny bebyggelse vist med sort linje. For å tegne det inn på plankartet brukes juridisk linje for eksisterende bebyggelse som inngår i planen, bygg som skal bevares (kirka og presteboligen) og planlagt bebyggelse.

Når det gjelder planlagt ny bebyggelse kan det imidlertid bli behov for mindre justeringer av plasseringen innenfor det avsatte arealfomålet og byggegrensen. Kommunen forslår derfor ta med i bestemmelsene om at det kan foretas en mindre justering av plasseringen av planlagt ny bebyggelse innenfor området.



Figur 33 Planforlag alternativ A. Byggegrense er tegnet inn mot riksvegen



Figur 34 Utsnitt av ny plan med byggegrense mot riksvegen

