



Referat fra oppstartsmøte detaljregulering for Mongstukvartalet, endring av plan

Møtedato:	04.01.2024
Sted:	Næringshuset, Auragata 3
Plannavn:	Detaljregulering for Mongstukvartalet
Planid:	20240110
Saksnummer:	24/00026
Referat dato:	08.01.2024

Deltakere:

	Torbjørn Torske	tt@ttprosjekt.no
	Anne Gulla Hagen	anne@sne-as.no
	Tove-Lise Torve	tove-lise@suns.no
Konsulent:	Åse Bergset	post@3dsmia.no
Fra kommunen:	Malene Aaram Vika	malene.aaram.vike@sunndal.kommune.no
	Elfrid Sundquist	elfrid.sundqvist@sunndal.kommune.no
	Berit Skjevling	Berit.Skjevling@sunndal.kommune.no

Mottatt søknad/planinitiativ

Kommunen har mottatt søknad datert 14.12.2023 om endring av detaljreguleringsplan for Mongstukvartalet.

Mongstu Eiendom AS ønsker å flytte parkering fra parkeringskjeller opp på grunnen, dvs. parkeringskjeller utgår, og næringsareal flyttes opp en etasje i forhold til det som var vist i vedtatt reguleringsplan.

Endringen innebærer at det anlegges parkering i 1. etasje, unntatt hjørnet mot Auragata/Mongstugata hvor det foreslås krav om utadretta næringsvirksomhet på gateplan på 200-250m², hvorav 50 % av dette arealet skal være av glass.

Det blir ikke lenger behov for rampe til parkeringskjeller og det foreslås å etablere innkjøring til parkeringsarealet (i etappe 2) fra Auragata i stedet for fra Jonas Reins gate, og at innkjøringa skal være felles for parkeringshuset, parkeringsplassen (ute) og for PU-boligene.

Innkjøring til parkering i bygget i etappe 1 blir fra nordre ende av Jonas Reins gate.

Endring av reguleringsplan

Kommunen har drøftet omfanget av endringen og har kommet fram til at endringene er mer omfattende enn det vi har hjemmel til å gjennomføre etter reglene om reguleringsendring etter



forenklet prosess. Dette betyr at det må gjøres en ordinær reguleringsendring med annonsering i aviser, innspillrunde og offentlig høring. Dette sikrer en åpen offentlig prosess om utbygging som har betydning for sentrumsutviklingen på Sunndalsøra.

Opptartsmøte og planinitiativ

Kommunen aksepterer at dette møtet den 04.01.2023 er avholdt som oppstartsmøte, og at søknaden om planendring som omtaler intensjonene med prosessen, blir regna som planinitiativ.

Gjeldende arealplan i området

Detaljregulering for Mongstukvartalet planid. 20220200 vedtatt 21.09.2022

Plandokumenter for endret plan

Ordinær reguleringsendring medfører ny plan med ny planident og nye bestemmelser samt oppdaterte tilhørende plandokumenter som vil erstatte den gamle planen med tilhørende plandokumenter.

Kommunen ber derfor om at plandokumentene tilhørende planen oppdateres iht. det nye forslaget og at det følger ved, ved innsending av planforslaget til 1. gangs behandling.

Diskusjon om løsninger

Kommunen framla at det er viktig for sentrumsutviklingen på Sunndalsøra at de nye byggene får en estetisk god kvalitet, og at man må gjøre avbøtende tiltak ved lukkede fasader. Bestemmelser om dette avklares videre i planprosessen.

Materialbruk ble diskutert. Det var enighet om at det ikke bør være kalde betongflater eller metallplatevegger mot utemiljøet. Dette blir spesielt viktig siden en del av fasadene ikke blir åpne. Kommunen framla at miljøvennlig materialbruk med varmere uttrykk som treverk bør brukes i dette området som ligger i overgangen mot gamle Villabyen. Tiltak med oppmyking med beplantning ble også foreslått.

Videre ble avbøtende tiltak før å minske tette fasader og sikre utadrettet virksomhet på deler av 1.etasje diskutert. Det er svært viktig at det sikres utadrettet virksomhet i 1. etasje mot hjørnet Auragata/Mongstugata. Det er foreslått minimumskrav om dette i bestemmelsene. Videre kan det være et tiltak at glassene i 2. etasje trekkes helt ned til gulvplan for å minske høyden på tette fasader mot utemiljøet.

Avdeling for samfunnsutvikling er enig i at foreslått endring av innkjøring til etappe 2 fra Jonas Reins gate til Auragata framstår som en god løsning, spesielt i forhold til naboene i Jonas Reins gate. Innkjøringen til etappe 1 vil ligge helt i nordenden av Jonas Reins gate og vurderes som mindre konfliktfylt. Det tas en nærmere gjennomgang av infrastruktur med tekniske tjenester i løpet av planprosessen.

Endret krav til antall parkeringsplasser fra 1,5 til 1 for leiligheter over 70m² i Sunndalsøra sentrum virker fornuftig. I sentrumsområder kan man gå og sykle til daglige gjøremål og er ikke så avhengig av bil. Dette er i tråd med fortetting og miljøvennlig transportutvikling.



Kommunedelplan for Sunndalsøra har imidlertid i dag krav om 1,5 p-plasser for leiligheter over 70m². Det bør derfor også tas en gjennomgang/endring på parkeringsbestemmelsene i kommunedelplanen av hensyn til fortetningspolitikk, miljø og likebehandling av andre prosjekter i sentrumsområdet. Avdeling for samfunnsutvikling skal forsøke å gjennomføre en prosess på det samtidig med behandling av endring av reguleringsplan.

Planavgrensning

I etterkant av møtet ble planavgrensning diskutert. Det er hensiktsmessig å ta med til midten av gata slik at det er rom for å gjøre endringer i rabatter og fortau langs bygga hvis det blir behov for det, samt at innkjøringa og siktsona fra Auragata også er med.

Avgrensninga mot syd justeres i forhold til forrige plan slik at det blir plass til innkjøring og siktsona fra Auragata.

Vurdering av krav til konsekvensvurdering

Kommunen vurderer at endringene ikke krever konsekvensvurdering etter forskrift om konsekvensvurderinger.

Planoppstart

Kunngjøring av planoppstart utføres av forslagsstiller. Det settes inn annonse om oppstart i minst 1 lokalavis. Kunngjøring og planomriss sendes til kommunen som legger den inn på kommunens nettside. Aktuelle høringsinstanser underrettes per brev eller e-post.

Naboliste vedlegges.

Generell adresseliste vedlegges, aktuelle høringsparter fra denne lista må sjekkes og tilpasses den enkelte plan.

Krav til dokumenter:

- Reguleringsplankart i pdf-format og sosi
- Plankart utarbeidet i samsvar med nasjonal produktspesifikasjon av arealplaner og karttekniske krav til reguleringsplan. Plandata leveres i sosi 45 med koordinatsystem UTM32 Euref89.
- Reguleringsbestemmelser. Foretatte endringer markert med egen farge.
- Planbeskrivelse og ROS-analyse som er oppdatert ifølge forslaget.
- Det skriftlige materiale leveres på pdf og word-format og sendes elektronisk.
- Kommunen kan ved særskilt avtale korrigere plan eller plandokumenter og da betales det som særskilt timesats i gebyrregulativet.

Videre framdrift

- Forslagstiller kunngjør oppstart med nødvendige dokumenter inkl. oppstartreferat. På møtet ble det vurdert at siden dette er en endring av ganske ny plan som har vært på høring før, så kan det settes 3 ukers innspillfrist.
- Forslagsstiller utarbeider plandokumentene til 1. gangs behandling.



- Dersom kommunen mottar komplett forslag senest innen fredag 16.02.2024 kan den framstilles til 1. gangs behandling i formannskapet 29.02.2024
- Kommunen sender deretter planen ut på høring og offentlig ettersyn og da er det 6 ukers høringsfrist ifølge plan- og bygningsloven. Ved utsending like etter møtet så blir høringsfristen rundt 15. april 2024.
- Dersom planprosessen går greit kan planen deretter fremmes til 2. gangs behandling i formannskapet 30. mai og deretter sluttbehandling i kommunestyret 12. juni 2024.

Saksbehandlingsgebyr

Gebyr beregnes etter de satser som gjelder for det aktuelle gebyrområdet på det tidspunktet søknaden er komplett. Gebyret for oppstartsmøte faktureres etter avholdt oppstartsmøte. Planforslag faktureres ved vedtak om offentlig ettersyn.

Vedlegg:

1. Naboliste oppdatert
2. Generell adresseliste

Dersom forslagsstiller eller interne møtedeltakere har oppfattet andre signaler under møtet må tilbakemelding om dette gis før annonsering av oppstart, fordi referatet skal vedlegges ved annonsering av oppstart.