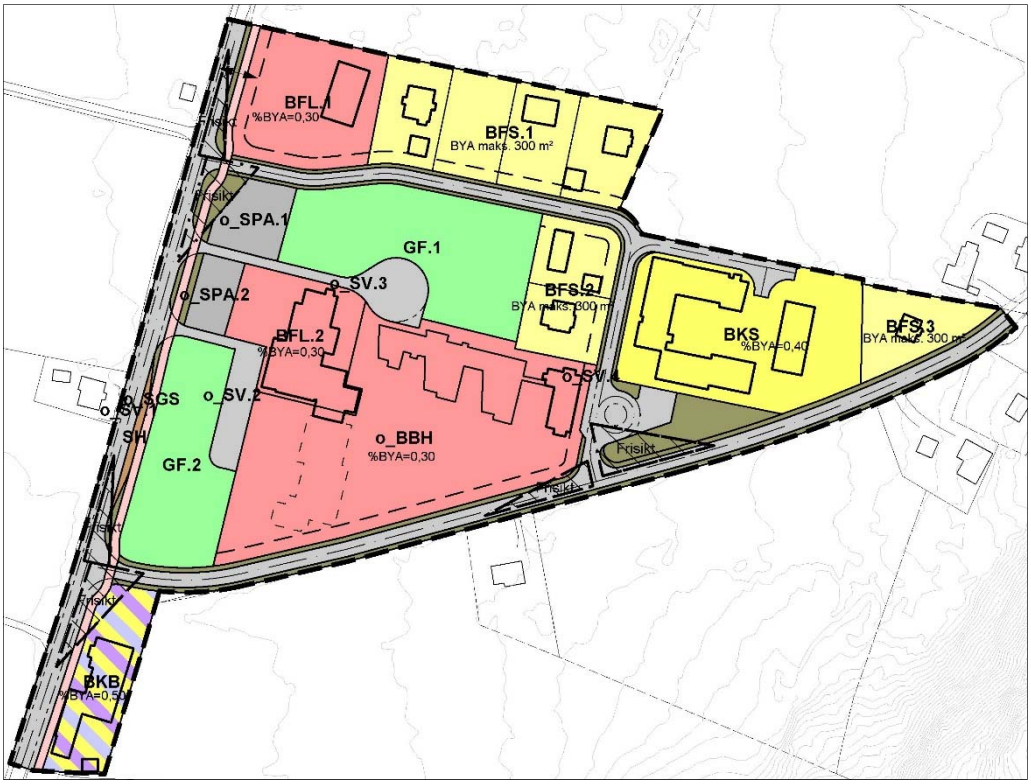


Detaljregulering for Mogrenda 20170410

Planbeskrivelse

Dokumenter til høring og offentlig ettersyn

Merknadsfrist 10. januar 2018

Sunndal kommune

Plan-, miljø- og næringstjenesten

Arkivsak 2017/764 - Dok.dato 20.11.2017

I N N H O L D S F O R T E G N E L S E

1. Bakgrunn 3
1.1 Årsak 3
1.2 Hensikten med planen 3
1.3 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold 3
1.4 Tidligere vedtak i saken 4
1.5 Om eventuelle krav om konsekvensutredning 4

2. Planprosessen 5
2.1 Varsel om oppstart, ev. planprogram 5
2.2 Medvirkning 5

3. Planstatus og rammebetingelser 7
3.1 Overordnede planer 7
3.2 Gjeldende reguleringsplan 8

4. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold 9
4.1 Beliggenhet 9
4.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk 9
4.3 Avgrensning av planområdet 10
4.4 Kulturminner og kulturmiljø 11
4.5 Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder 11
4.6 Trafikkforhold 11
4.7 Grunnforhold 12
4.8 Risiko og sårbarhet 12

5. Beskrivelse av planforslaget 13
5.1 Planlagt arealbruk 13
5.2 De enkelte arealformål 13
5.3 Bebyggelsens plassering og utforming 15
5.4 Bebyggelsens høyde 15
5.5 Boligmiljø 15
5.6 Krav til samtidig opparbeidelse 15
5.7 Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder 16

6. Innkomne innspill 17
6.1. Uttalelser etter varsel om planstart 17

1. BAKGRUNN

1.1 Årsak

I forbindelse med nedlegging av barneskolen på Ålvundeid, ble det etablert en felles barnehage på Ålvundeid for Ålvundeid og Ålvundfjord.

Barnehagen er etablert midlertidig i den nedlagte barneskolen i Mogrenda, i tillegg til at også barnehagebygningen fra 1994 er i bruk.

Eksisterende bygninger i Mogrenda er ikke tilrettelagt for en langsiktig og god barnehagedrift. Plan- og byggekomitéen har vurdert det som mest hensiktsmessig å bygge ny barnehage og at den nedlagte skolen rives.

Plasseringen av en ny barnehage i Mogrenda forutsetter en endring av gjeldende reguleringsplan for området, da plasseringen av ny barnehagebygning kommer i konflikt med areal som er regulert som friområde.

1.2 Hensikten med planen

Hensikten med omreguleringen er å tilrettelegge for ny barnehage/utvidelse av barnehagen på Ålvundeid. Dette gjøres ved å erstatte gjeldende reguleringsplan for Mogrenda fra 1995 med en ny digital plan etter dagens plan- og bygningslov. Samtidig vurderes hele planområdet på nytt i forhold til dagens situasjon, framtidig bruk, og i samsvar med gjeldende plan- og bygningslov.

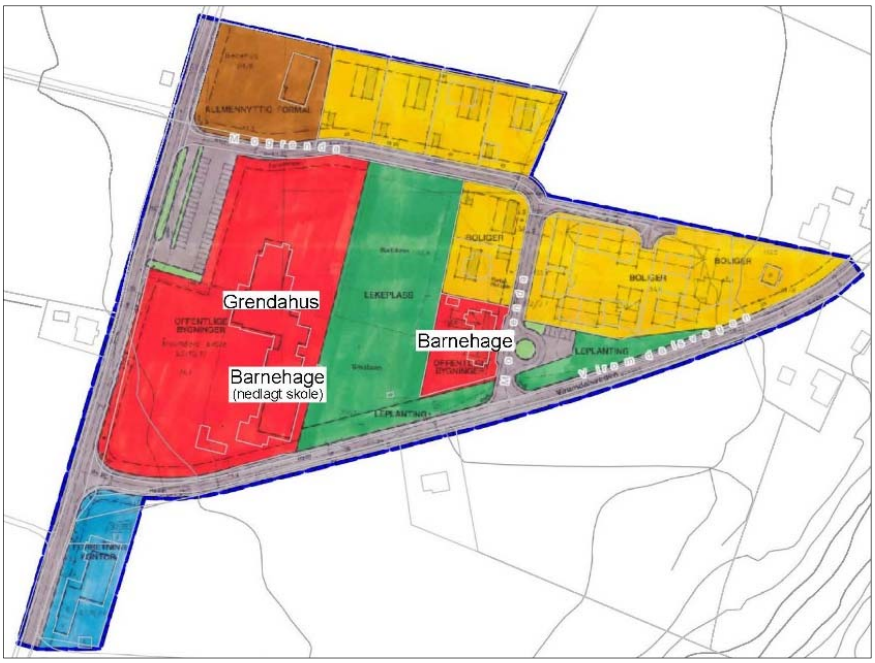
1.3 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold

Forslagsstiller	Forslagstiller er Sunndal kommune, plan-, miljø- og næringstjenesten.
Fagkyndig	Fagkyndig er Sunndal kommune, plan-, miljø- og næringstjenesten.

1.4 Tidligere vedtak i saken

Kommunestyrets vedtak 19.06.2013, sak 29/13

I forbindelse med nedlegging av barneskolen på Ålvundeid, ble det etablert en felles barnehage på Ålvundeid for Ålvundeid og Ålvundfjord. Bygningene som benyttes er den nedlagte barneskolen samt barnehagebygningen fra 1994.



Gjeldende reguleringsplan, med påskrift for offentlige bygninger

1.5 Om eventuelle krav om konsekvensutredning

Konsekvensutredning

Det vurderes at ny reguleringsplan for Mogrenda ikke krever konsekvensvurdering etter plan- og bygningslovens § 4-2 (reguleringsplaner som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn).

Planen kommer heller ikke inn under forskrift om konsekvensvurdering for planer etter plan- og bygningsloven § 2 (planer som alltid skal behandles etter forskriften).

Planbeskrivelsen redegjør for planens formål, innhold og virkninger. Det skal redegjøres for virkninger for blant annet naturmangfold, kulturminner og sikkerhet.

2. PLANPROSESSEN

2.1 Varsel om oppstart, ev. planprogram

Varsel om oppstart

Økonomi- og planutvalget godkjente oppstart av planarbeid med endring av reguleringsplan for Mogrenda i sak 68/17 i møte 30.5.2017.

Oppstart av reguleringsarbeid ble kunngjort ved varslingsbrev sendt til berørte parter 31.5.2017. Videre med kunngjøring på internett og med annonse i Aura Avis og Driva 9.6.2017.

Frist for uttalelse var 14.8.2017.

Ev. planprogram

Planarbeidet er ikke så omfattende at det utløser krav om planprogram.

2.2 Medvirkning

Berørte

Sunndal kommune er grunneier av hele området som reguleres til barnehage, friareal, vegareal og parkering. Noe av arealet som reguleres til gang-/sykkelveg er regulert på privat grunn (forretning og bedehus).

Øvrige eiere innenfor og inntil plangrensen berøres som hjemmelshavere, naboer eller gjenboere.

Det er ikke gjennomført noen medvirkning ut over arbeidet til plan- og byggekomitéen og referansegruppen for prosjektet, som er sammensatt slik:

Plan- og byggekomité for ny barnehage

TMK-sak 75/16

- Bjørn Røkkum, leder teknikk-, miljø- og kulturutvalget
- Trygve Stavik, representant fra økonomi- og planutvalget
- Jan Erik Holthe, sekretær
- Mona Reinset, barnehagesjef
- Cecilie Smistad, verneombud
- Steinar Husby, representant fra opposisjonen

Referansegruppe for ny barnehage

- Randi Dørum (styrer), leder
- Camilla Langdal Hansen, representant for ansatte
- Britt Brusethaug, representant fra FAU
- Harald Johnsen, vedlikeholdsleder
- May Bente Furu, renholdsleder
- Lars Flatvad, rådet for mennesker med neds. funksjonsevne
- Kari Korsnes, barnerepresentant
- Oddrun Persdotter Fiske, Miljørettet helsevern
- Mona Reinset (barnehagesjef), sekretær

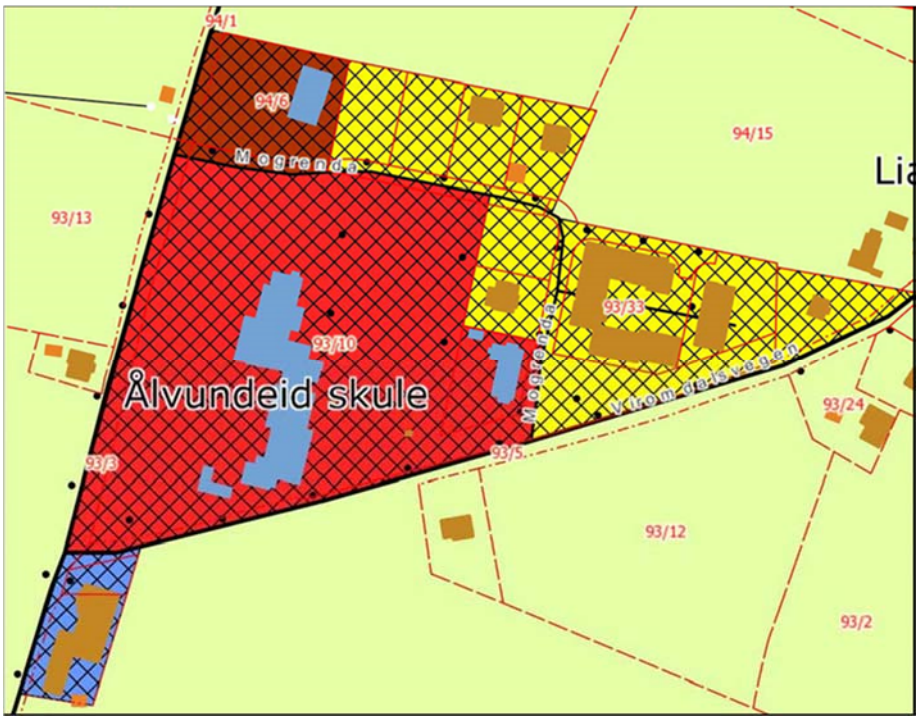
3. PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

3.1 Overordnede planer

Fylkeskommunale planer

-

Kommuneplanens arealdel

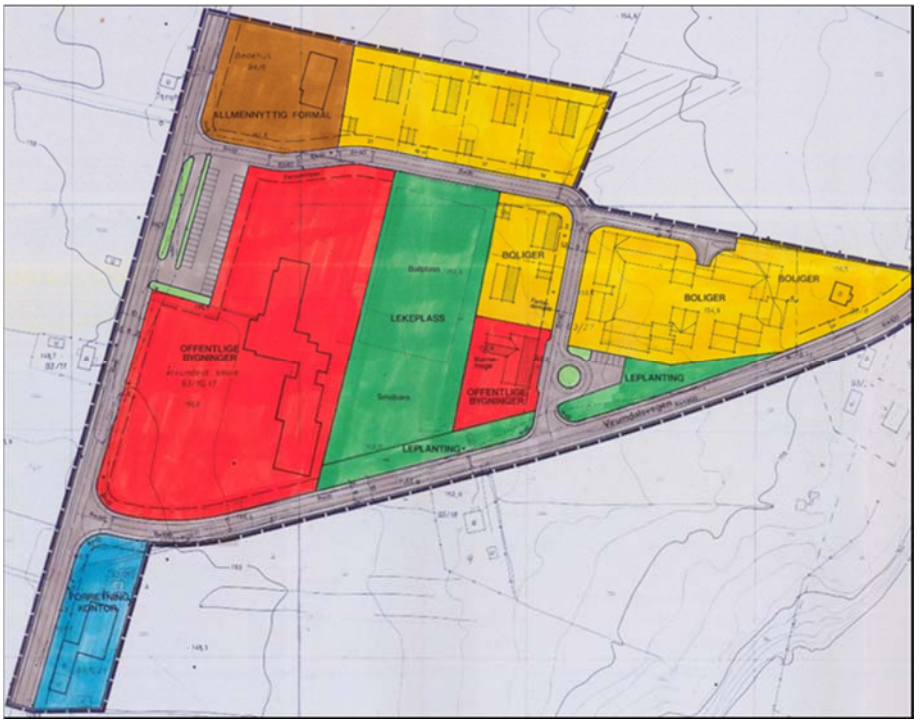


Utsnitt av kommuneplan for Sunndal

Planarbeidet er ikke i konflikt med gjeldende kommuneplan for Sunndal 2007-2015, vedtatt 29.08.2007.

3.2 Gjeldende reguleringsplan

Reguleringsplan for Mogrenda - endring



Utsnitt av reguleringsplan for Mogrenda - endring, vedtatt 07.03.1995

Endringen i 1995

Planendringen i 1995 i forhold til den første plana vedtatt i 1989, gikk ut på at boligområdet øst i feltet ble planlagt for omsorgsboliger i stedet for frittliggende småhusbebyggelse, og at vegen inn til dette feltet ble flyttet inntil plangrensen mot nord.

Gjeldende bestemmelse er fra 25.01.1989.

Gjeldende reguleringsplan fra 1995 gir ikke rom for en eventuell endring/utvidelse av barnehagens beliggenhet.

4. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD

4.1 Beliggenhet

Beliggenhet og avstander

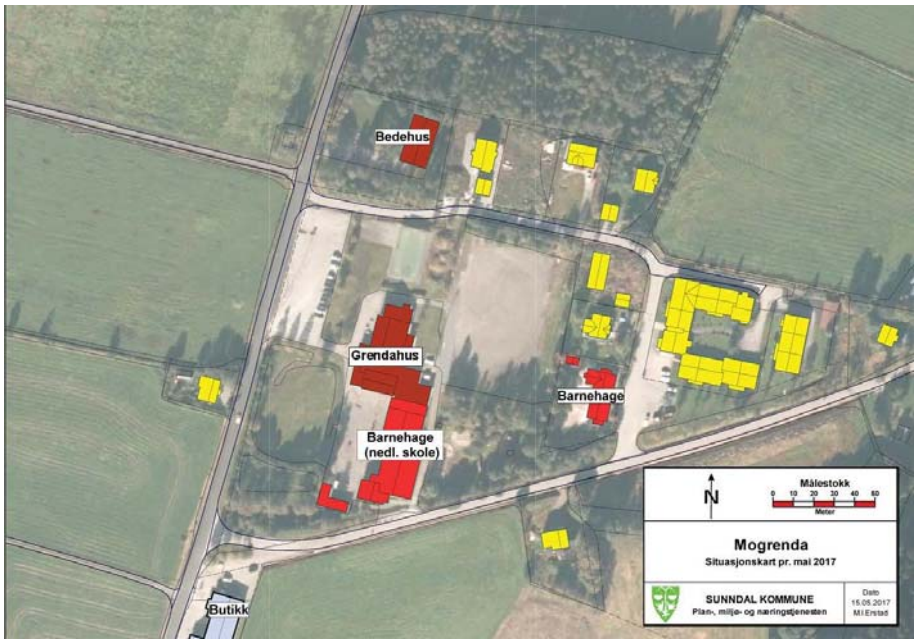
Mogrenda ligger på Ålvundeid, ved vegskillet mellom Eidavegen og Viromdalsvegen.

Avstand fra Sunndalsøra er 10 km nordover langs rv. 70 og Oppdølsstranda, deretter 0,4 km langs Eidavegen.

Avstand fra Ålvundfjord skole er 10,7 km.

4.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Flyfoto med eksisterende bebyggelse



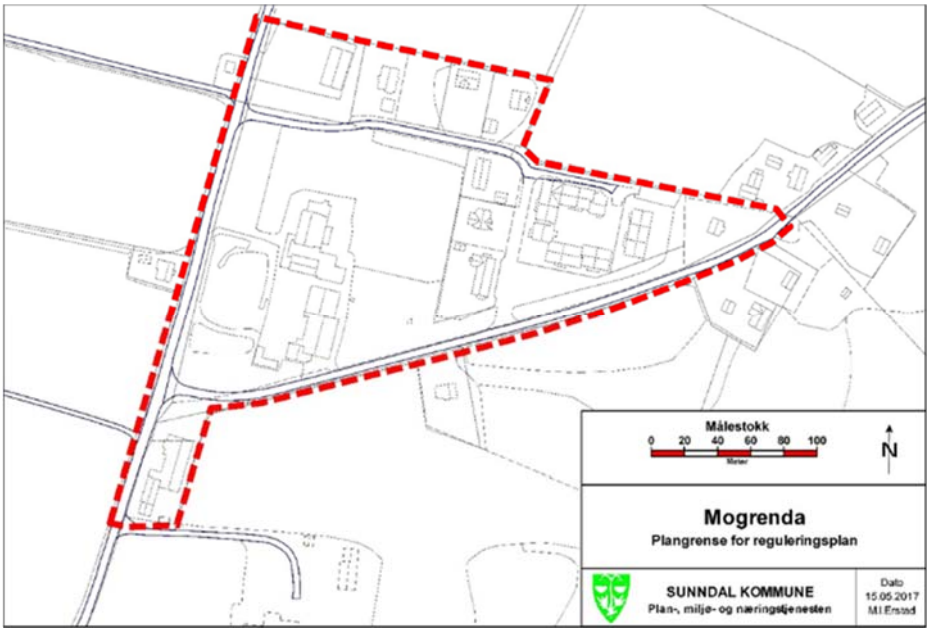
Flyfoto med dagens bygninger. Gule bygninger uten påskrift er boliger/garasjer

Dagens arealbruk innenfor planområdet:

- off. bygninger (2 bygninger som brukes til barnehage)
- grendahus
- bedehus
- butikk
- frittliggende boliger
- eldreboliger
- friareal
- veg- og parkeringsarel

Tilstøtende areal er jordbruksareal samt noen få boliger

4.3 Avgrensning av planområdet



Det er hensiktsmessig å ta med hele planområdet for Mogrenda i en ny reguleringsplan for å ivareta helheten og for å få en oppdatert digital plan etter ny planlov. Planarbeidet vil ha fokus på å legge til rette for gode bygningsmessige løsninger for barnehagen, med trafikkløsninger og parkeringsmuligheter. Videre gode boligområder med et godt uteoppholdsareal for nærmiljøet.

4.4 Kulturminner og kulturmiljø

Det foreligger ingen kjente registreringer av faste eller løse funn i området. Behovet for eventuelt videre arkeologisk undersøking/ registrering avklares med fylkesarkeologen.

4.5 Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder

Det er i dag et større friareal midt i planområdet, mellom barnehagebygningen og den nedlagte skolen (benyttes som midlertidig barnehage).

Innenfor dagens byggeområde er det også en mindre kunstgrasbane, og vest for skolebygningen er det et plenbevokst og beplantet område.

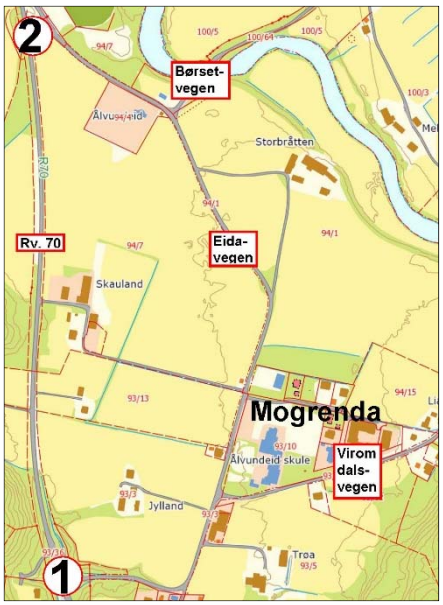
4.6 Trafikkforhold

Kjøreadkomst

Både Eidavegen og Viromdalsvegen er kommunal veg med fartsgrense 50 km/t.

Kollektivtilbud

Rutebuss kjører ikke lenger innom Mogrenda, men det er busstopp ved rv. 70 både mot syd (1) og ved krysset ved Leikvoll (2).



Trafikkmengde

Det er ikke foretatt kartlegging av trafikkmengde i forbindelse med planarbeidet.

Trafikksikkerhet for myke trafikanter

Det er i dag ikke gang/sykkelveg eller fortau innenfor planområdet.

4.7 Grunnforhold

Miljøtekniske grunnundersøkelser	Konsulentfirmaet Norconsult har på oppdrag fra Sunndal kommune utført miljøtekniske grunnundersøkelser på aktuelt område for bygging av ny barnehage. Det ble registrert rene masser, og det er dermed ikke behov for utarbeidelse av tiltaksplan.
Grunnundersøkelse for barnehagebygget	Konsulentfirmaet Norconsult har uført grunnundersøkelser. Rapporten er under utarbeidelse.

4.8 Risiko og sårbarhet

Rasfare	Planområdet er ikke rasutsatt.
Flomfare	Planområdet er ikke flomutsatt.

5. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

5.1 Planlagt arealbruk

Reguleringsformål

Påskrift	Kode/Reguleringsformål	Eierform	Areal m²
BFS	1111: Boligbebyggelse-frittliggende småhusb.	3: Annen	7 806
BKS	1112: Boligbebyggelse-konsentrert småhusb.	3: Annen	5 038
o_BBH	1161: Barnehage	1: Offentlig	9 294
BFL	1165: Forsamlingslokale	3: Annen	5 159
BKB	1802: Bolig/Forretning/kontor	3: Annen	1 856
o_SV	2010: Veg	1: Offentlig	9 283
o_SGS	2015: Gang-/sykkelveg	1: Offentlig	1 112
	2019: Annen veggrunn - grøntareal	1: Offentlig	3 576
o_SH	2025: Holdeplass	1: Offentlig	150
o_SPA	2080: Parkering	1: Offentlig	1 316
o_GF	3040: Friområde	1: Offentlig	7 078
	Planområdet totalt		**51 668**

5.2 De enkelte arealformål

Barnehage (BBH)

Tidligere benevnelse «Offentlige bygninger» erstattes av «Barnehage», eieform offentlig.

Forsamlingslokale (BFL)

Ingen endringer er forslått. Gjelder BFL.1 bedehuset og BFL.2 grendahuset.

Friområde (GF)

Tidligere område «Lekeplass» erstattes av «Friområde», eieform offentlig. I dette området inngår en kunstgrasbane som er finansiert ved hjelp av spillemidler.

Arealet reduseres noe, men dette kompenseres ved at en del av tidligere byggeområde for offentlige bygninger reguleres som friområde.

Parkeringsplasser (SPA.1 og 2)	Arealet til parkering arronderes noe annerledes enn på den store parkeringsplassen på gjeldende plan (40 plasser). Det reguleres inn gang/sykkelveg og frisikt i kryss.
Felles vegareal (SV.2)	Det er også plass for noen parkeringsplasser innenfor vegareal SV.2. Dette arealet med offentlig parkeringsplasser kan brukes også av grendahuset (BFL) og barnehagen (BBH).
Parkeringskapasitet	Det totale antallet parkeringsplasser inklusiv plassene innenfor området blir omtrent som på den gamle reguleringsplanen. Landskapsplan for den nye barnehagen viser i tillegg parkering inne på barnehagens område, uten at dette er offentlige parkeringsplasser. Tilsvarende løsning kan brukes for andre byggeområder til intern bruk.
Gang/sykkelveg (SGS)	Det er behov for å sikre gode adkomstforhold, både for barnehagen og SFO, men også for boligene i boligfeltet. Barnerepresentanten har meldt behov for gang/sykkelvegforbindelse fra barnehagen og fram til eksisterende gang/sykkelveg langs Børsetvegen som går opp til boligfeltet Børsetlauvet. Men områder som er utenfor planområdet kan ikke tas med i detaljplan for Mogrenda, det ville i tilfelle krevd en ny planstart med et utvidet planområde. Tilsvarende gjelder også videreføring nordover til Leikvoll (fram til gang-/sykkelvegen langs riksvegen), og det samme gjelder for strekningen sørvestover fra butikken og ned til riksvegen. På denne bakgrunn er det innenfor planområdet regulert inn gang/sykkelveg langs Eidavegen.
Kjøreveg (SV.3)	Kjørevegen som går fram til en snuplass bak den nye barnehagebyggingen deler de 2 parkeringsplassene SPA.1 og SPA.2. Snuarealet er dimensjonert for at buss og vareleveringsbil kan svinge rundt og kjøre ut igjen uten å måtte rygge.
Holdeplass (SH)	Holdeplass for buss er ikke lenger plassert inntil parkeringsplass som på gjeldende plan, men er tegnet inn langs Eidavegen (vest for GF.2).

5.3 Bebyggelsens plassering og utforming

Barnehage (BBH)

Ny bygning er markert som planlagt bebyggelse.

Eksisterende bygning som fremdeles skal brukes er markert som bebyggelse som inngår i planen.

Skolebygningen som skal rives er markert som bebyggelse som forutsettes fjernet.

Forsamlingslokale (BFL.1 og 2) og boligbebyggelse (BFS og BKS)

Nye bygninger er ikke avmerket, men plassering styres av byggegrenser og bestemmelsene og plan- og bygningsloven. Gjelder også for ubebygd tomt i BFS.1.

Eksisterende bygninger er markert som bebyggelse som inngår i planen.

5.4 Bebyggelsens høyde

Det vises til reguleringsbestemmelsene, der det er tatt hensyn til eksisterende bebyggelse.

5.5 Boligmiljø

-

5.6 Krav til samtidig opparbeidelse

Ev. rekkefølgekrav

Friområdet GF.1 er bare delvis opparbeidet og det bør vurderes å etablere et rekkefølgekrav i den nye planen.

5.7 Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder

Barnehageområdet (BBH)

Plassering og utforming av barnehageområdet er tatt før reguleringsprosessen startet, og barnehagens behov skulle slik være godt ivaretatt.

Barnehagens uteområde vil være tilgjengelig for småbarn i området utenfor barnehagens åpningstid, i alle fall så lenge som kommunen er eier og driver av barnehagen.

Friområder (GF.1 og 2)

Friområde GF.1 er sentralt plassert i planområdet og har et stort potensiale for å kunne bli et fint trivselsområde for fellesskapet. Dette arealet er bare delvis opparbeidet.

GF.2 er ferdig opparbeidet og er et areal som også barnehagen ønsker å bruke.

6. INNKOMNE INNSPILL

6.1. Uttalelser etter varsel om planstart

Etter kunngjøring av planstart er det kommet inn 3 uttalelser:

Nr. 1, fra

Fylkesmannen i
Møre og Romsdal,

02.08.2017

Ingen merknader

Nr. 2, fra

Møre og Romsdal
fylkeskommune,

04.08.2017

PLANFAGLEGE MERKNADER

Som grunngiving for å omregulere vert vist til at kommunen har teke avgjerd om å bygge ny barnehage på Ålvundeid. Det ligg allereie føre ei skisse for prosjektet. Reguleringsendringa vert fremma for å tilpasse seg dette vedtaket. Gjeldande regulering har areal både for barnehage og skule i området, og vi har slik sett ikkje merknader til intensjonen.

Påpeker det uheldige ved at sentrale avgjerder om plassering og utforming (skisse) ser ut til å vere tekne før reguleringsprosessen er sett igang. Reguleringsinstituttet er tillaga nettopp for å drøfte og kome fram til korleis omgivnadene skal utformast fysisk, herunder også utforming og detaljplassering av bygg.

BARN OG UNGE

Ein del av det arealet ein ser for seg å bruke er i gjeldande plan sikra som friområde, nærare bestemt leikeplass. I og med at planen ikkje integrerer dette arealet i skule/ barnehage, må det vere tenkt knytt til bustadføremålet i planen. Endringar her vil med andre ord påverke oppvekstmiljøet til barn og unge.

Dette er ikkje nemnt i oppstartvarslet, men må omtalast i planomtalen. For ordens skuld nemner vi også at Rikspolitiske retningslinjer krev at leikeareal eller friareal som vert omdisponert skal erstattast fullt ut. Det vil bli reist motsegn mot eit planframlegg som ikkje tek tilstrekkeleg omsyn til barn og unge. Vi ser likevel for oss at dette kan løysast innanfor dei intensjonane som er synleggjort i oppstartvarslet.

Dersom eksisterande leikeplass ikkje er opparbeidd, vil det vere på sin plass å etablere eit rekkefølgekrav i den nye planen.

KONKLUSJON

Planforslaget må ikkje binde seg unødig i prosjektskisse som allereie er laga, men opne for diskusjonar om kva som samla gir det beste resultatet.

Det må takast tilstrekkeleg omsyn til at barn og unge i tilgrensande bumiljø misser del av viktig friområde. Rekkefølgekrav om opparbeiding bør drøftast.

Kommentarer:

Friområdet i gjeldende plan har vært brukt både av skolen som nå er nedlagt og av boligene i området. Utenom barnehagens åpningstid er det godt utstyrte barnehageområdet lekeplassen for småbarn som bor i området.

For bomiljøet i Mogrenda er det foreslått et friareal sentralt i boligområdet som er på 4 daa. Dette inkluderer også en mindre kunstgrasbane som tidligere var i bruk av skolen. Skolen brukte også noe av arealet til ball-lek. Dette området er stort nok til at det har potensiale til å bli en ressurs for bomiljøet, ikke minst for barn og unge i tilgrensende bomiljø.

Nr. 3, fra barnerepresentanten, 11.08.2017

Barnerepresentanten støtter at plan- og byggekomitéen vil legge til rette for gode bygningsmessige løsninger både for barnehage og SFO, og at gode og trygge uteområder vektlegges.

Det må sikres gode adkomstforhold med oversiktlig veg; både kryss og avkjøring, samt hensiktsmessig og oversiktlig parkeringsplass.

Ber om at gang- og sykkelvegforbindelsen fra Børsetlauvet vurderes forlenget fram til barnehagen for å sikre en trygg veg mellom Børsetlauvet og barnehagen/SFO.

Kommentarer:

Det er lagt inn en gang/sykkelvegforbindelse langs Eidavegen innenfor planområdet. Administrasjonen ser at gang/sykkelveg ved senere anledning bør føres videre nordover til krysset med gang/sykkelvegen langs Børsetvegen, og videre til Leikvoll fram til krysset med gang/sykkelveg langs riksvegen.
Det burde også vært gang/sykkelvegforbindelse sørvestover fra butikken og fram mot riksvegen. Dette er utenfor planavgrensningen og ville utløst krav om ny oppstart. Innspillet tas videre med i det pågående arbeidet med rullering av kommuneplanens arealdel.