



Deres ref.

Vår ref.
PLAN-19/00166-1

Saksbehandler
Berit Skjevling

Dato
21.01.2021

PLAN-19/00166

Sande, mindre endring av reguleringsplan, høring

Endring av utnyttelsesgrad

I dag er utnyttelsesgraden for boligtomter i reguleringsplan for Sande Øyagata Landstøvegen maksimalt 0,25 (25%). Dette vurderes som for lavt i forhold til dagen mål om fortetting i sentrumsnære områder.

Det foreslås det å øke utnyttelsegraden til maks bebygd areal (BYA) 40 %. Dette samsvarer med de nyeste reguleringsplanene i området.

Minste uteoppholdsareal

For at fortetting ikke skal gå ut over muligheter for uteopphold ved boligene foreslås det tatt med bestemmelse som sikrer at uteoppholdsareal blir ivaretatt selv om man fortetter. Det foreslås derfor at det tas et minste uteoppholdsareal ved boliger samt at kvaliteten på uterom også skal vurderes. Momenter ved vurdering av utearealene er om de er store nok, lokalisering, sol/lys og miljømessige aspekter som støy.

Det foreslås at minste uteoppholdsareal (MUA) er 20% av bruksarealet for bebyggelse på en tomt, hvorav minst 50% skal ligge på bakkeplan. Uteoppholdsarealet skal være sikkert og egnet til lek og opphold ute.

Plassering i forhold til eksisterende bebyggelse og uteoppholdsareal

Det er også viktig hvordan tilbygg og nye bygg plasseres ved fortettingsprosjekter slik at det fortsatt blir tilgjengelige og gode uteområder for de som skal bo der. I fortetting med småhus bør nye volumer plasseres slik at åpne områder beholdes og får god kvalitet.

Nye boliger bør plasseres mellom eksisterende boliger slik at både nye og eksisterende boliger henvendelse både mot gate og hage. Dette prinsippet for fortetting bør følges i hele gateløpet. Byggelinje mot gate og sammenhengende grønne strukturer kan være svært viktig for uteoppholdsarealer og steds karakteren.

Postadresse
E-post

Besøksadresse

Telefon

Org.nr
876663392

Det foreslås derfor tatt med bestemmelse om at nye bolighus plasseres fortrinnsvis mellom eksisterende bolighus slik at åpne grøntdrag gjennom boligbebyggelsen beholdes mest mulig sammenhengende og slik at både nye og eksisterende boliger henvender seg både mot gate og hage.

Det foreslås også noen oppdateringer av bestemmelsene i forhold til dagens forhold.

Vedlegg

Vi har laget en samlet vurdering av utnyttelsesgraden i eldre reguleringsplaner på Sande som ligger vedlagt.

Vedlagt ligger også eksisterende reguleringsbestemmelser, og forslaget til nye.

Merknader

Eventuelle merknader til endringene sendes til Sunndal kommune innen . mars 2021.

Med hilsen

Berit Skjevling

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:

Kopi til:



Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.

Vår ref.

21/00133-3

Saksbehandler

Berit Skjevling

Dato

06.09.2021

Reguleringsplan for Sande, mindre endring av bestemmelsene

Endring av bestemmelsene sendes herved på ny høring.

I tillegg til å endre utnyttelsesgraden fra 25 til 40% foreslås det oppdatering av bestemmelsene i henhold til nytt lovverk.

I bestemmelsen fra 1979 står det at inngjerding av tomter mot offentlig veg og friareal må anmeldes til bygningsrådet, som skal godkjenne gjerdenes plassering, høyde, konstruksjon og farge. I dag står det i plan- og bygningsloven og teknisk forskrift mer detaljert om hva som er søknadspliktige tiltak. Det foreslås derfor å ta ut denne bestemmelsen da dette styres av lovverket, og at den erstattes av en konkret bestemmelse for å klargjøre hvordan gjerder kan settes opp mot offentlig veg.

Av hensyn til miljøet langs vegen og sikt ved innkjørsler tas det med bestemmelse om at eventuell innhegning mot kommunal veg skal være åpne, enkle og lette konstruksjoner som flettverksgjerde og andre gjerder som ikke er tette, maks høyde 1,2 meter.

Av hensyn til sikt, snørydding og fremkommeligheten på veg, fortau og gang- sykkelveg må busker og hekker plantes i god avstand fra offentlig vegareal. Planteavstand og vedlikehold må utføres slik at greiner ikke skal komme ut i fortau, veg og siktlinjer. Det er eier som er ansvarlig for at greiner ikke kommer ut i fortau, veg og siktlinjer.

Bestemmelsen om byggegrenser endres i henhold til gjeldende regelverk. Tiltak som bygninger, tilbygg, levegger, støyskjermer og lignende må plasseres i eller bak byggegrensen som vist på planen. Unntatt er søppelskur som kan plasseres inntil 1 meter fra grensen mot veg og fortau forutsatt at siktlinjer ved kryss og avkjørsler ivaretas.

Eventuelle merknader sendes til Sunndal kommune jfr. kontaktinformasjon under innen 15. september 2021

Med hilsen

Berit Skjevling
Arealplanlegger

Postadresse

Postboks 94, 6600 Sunndalsøra

E-post

post@sunndal.kommune.no

Besøksadresse

Plan-, miljø- og næringstjenesten,
Romsdalsv. 2, 6600 Sunndalsøra

www.sunndal.kommune.no

Telefon

+47 71 69 90 00

Org.nr

964 981 604

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:

Bestemmelser til ny høring

Reguleringsbestemmelser Sande vedtatt 1979

Mottakere:

Bæverfjord Mali Gudrun

Breen Håvard

Fjelldal Geir

Gjs Eiendom AS

Horgen Ruth-Anni

Johansen Arnt Harry

Melkild Petter Blekken

Nyland Chrisander

Westman Vigdis Synnøve

Odd Asbjørn Reinset