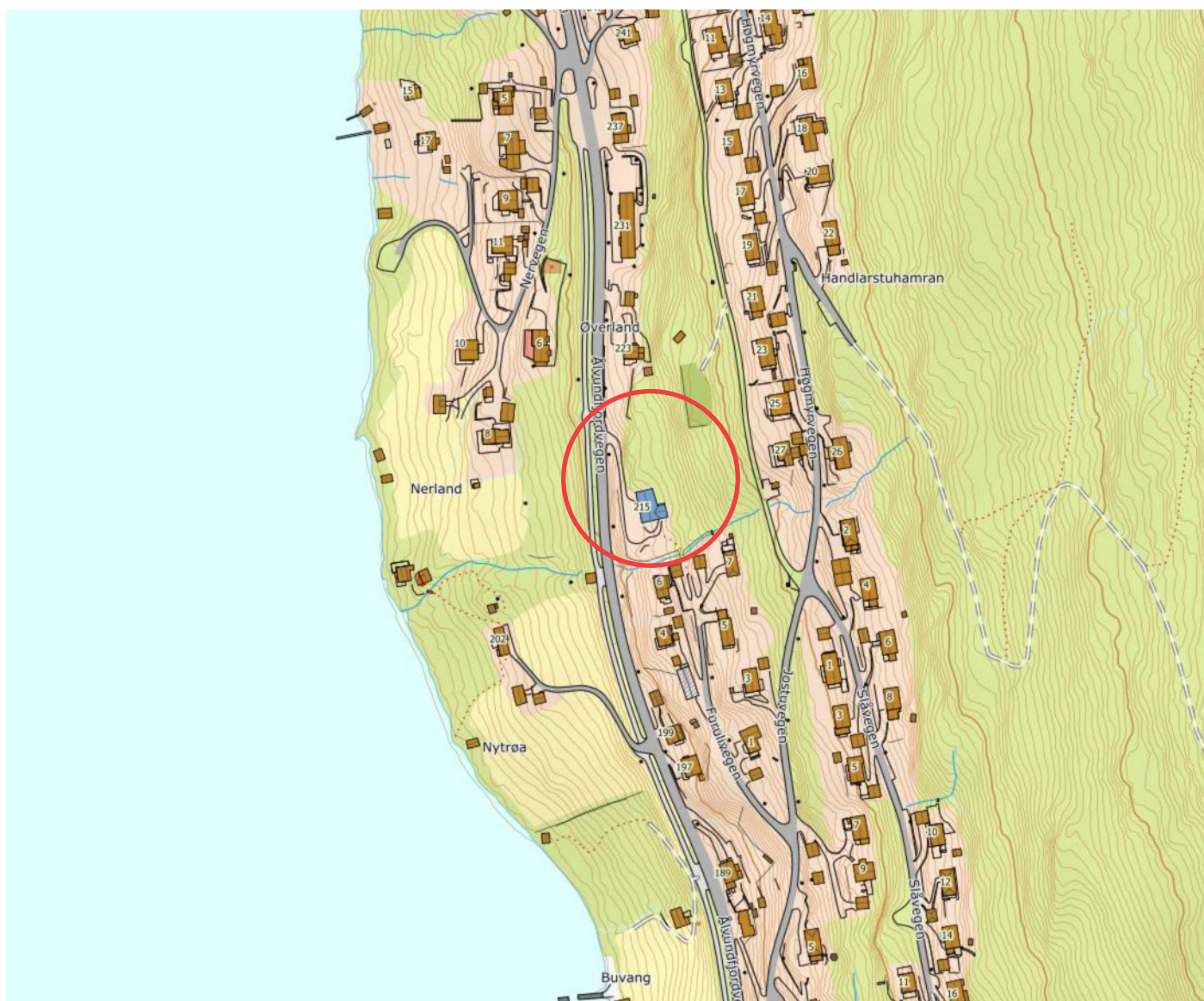


PLANINITIATIV

Ålvundfjord 31.03.2023

Fjordfaret Arkitektkontor er engasjert av Brødrene Gjershaug AS til å regulere eiendommen gnr/bnr. 112/30 og en utvidelse av denne, som innfatter deler av gnr/bnr. 112/39, 112/40 og 112/7 i Ålvundfjorden.

Dette dokumentet er ment som et grunnlag for oppstartmøte med Sunndal kommune.



oversiktskart med området markert i rødt

Fagkyndig:

Firma: Fjordfarete Arkitektkontor.

E-post: Ola@fjordfarete.no

Telefon: 45273759

Tiltakshaver:

Firma: Brødrene Gjershaug AS.

E-post: erik@gjershaug.no

Telefon: 91682007

Hjemmelshaver:

Gnr/bnr. 112/30.

Brødrene Gjershaug AS.

Gnr/bnr. 112/39 og 112/40.

Sunndal kommune

Gnr/bnr 112/7

Nils Ulvund

Telefon: 90027161

Formålet med planen

Formålet med reguleringsplanen er utvidelse av eiendom gnr/bnr. 112/30 og planlegging av boligbebyggelse i form av leiligheter i et veldig attraktivt område sentralt i Ålvundfjorden.

Arealet som ønskes bebygd er gnr/bnr. 112/30 og deler av gnr/bnr. 112/39, 112/40 og 112/7. Gnr/bnr. 112/30 ligger i dag med bygningskode: Bedehus/ menighetshus, men har tidligere vært godkjent bruksendret til boligformål.

Brødrene Gjershaug har et ønske om å realisere fire leilighetsbygg med fokus på stedtilpasset bebyggelse av høy kvalitet og gode uteområder. Planen skal etterstrebe leiligheter som skal være tilgjengelig for alle.

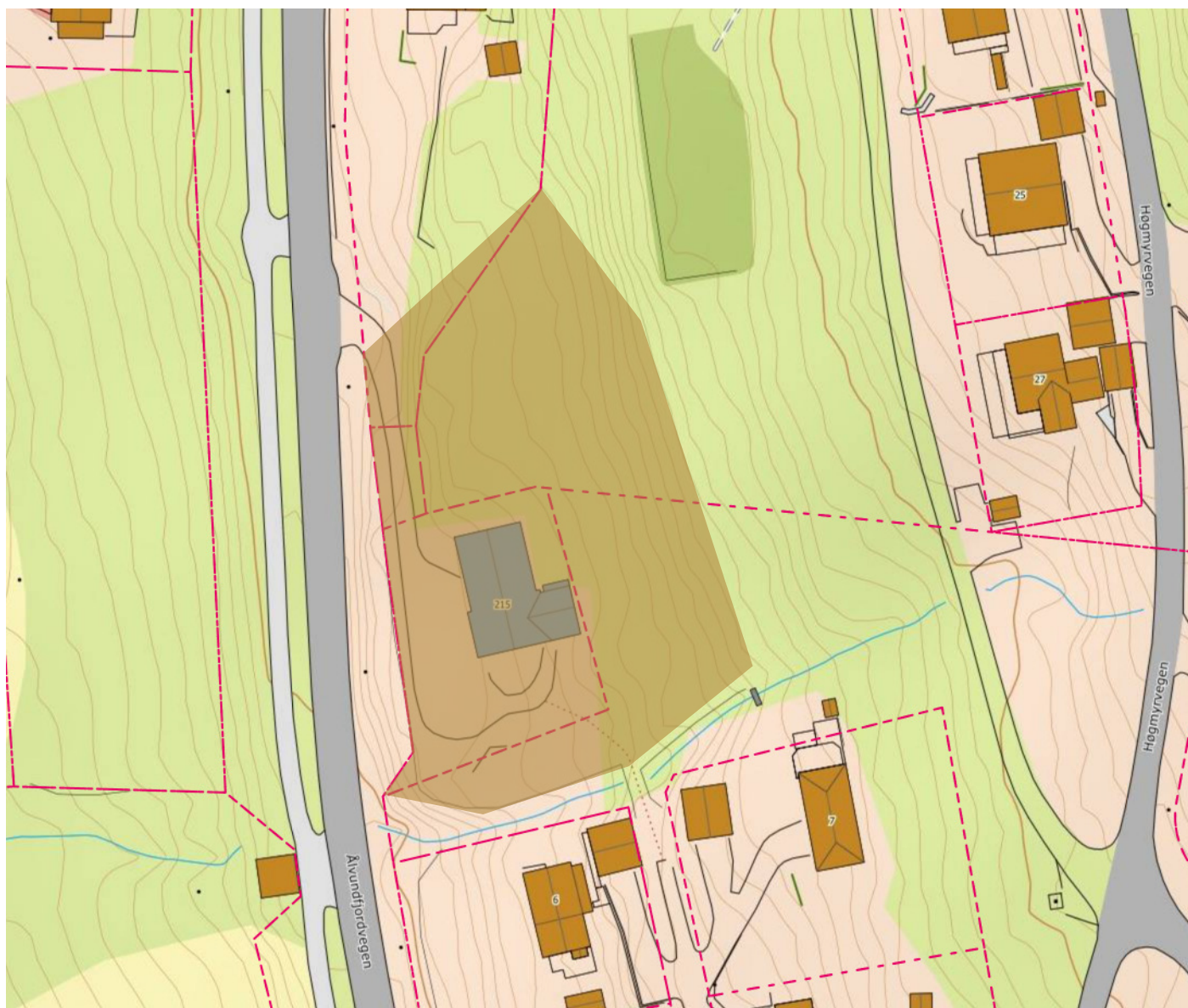


illustrasjonsbilde fra sørvest

Det er i dag bred politisk enighet om at det er mangel på boliger og tomter i Sunndal kommune, særlig på Sunndalsøra. Under kommunenes fortetningspolitikk har det vært og er et stort trykk på å etablere tomter og boliger i sentrumsnære områder rundt Sunndalsøra. Ålvundfjorden er derfor et veldig bra utgangspunkt for å «avlaste» fortetningspolitikken på Sunndalsøra. Ved å bygge kvalitetsleiligheter med universell utforming, fin og sjønær beliggenhet og gangavstand til butikk, vil man både lokke barnefamilier og begrense fraflytning av eldre mennesker, som ofte bytter ut vedlikeholdskrevende eneboliger i Ålvundfjorden med leiligheter på Sunndalsøra.

Planområdet og planarbeidets virkninger utenfor planområdet

Planområdet ligger sentralt i Ålvundfjorden i et område som består av eksisterende boligbebyggelse både i form av nye og eldre eneboliger som i all hovedsak består av to etasjer, men også leiligheter og næringsbygg. Planområdet er i dag et ikke opparbeidet friområde som består av kratt og skog og som ikke er av bruk av lokalbefolkningen, samt en tomt som der det i dag står oppført et bedehus. Utformingen av ny bebyggelse og organisering på tomten vil prøve å ta hensyn og tilpasse bebyggelse og terrenget rundt.



kart i 1:1000 med ca stipulert grense for planen

Grunnforhold

Det er ikke utarbeidet geotekniske undersøkelser spesifikt for planområdet, det er derimot en rekke boliger rundt der det har vært gravd og grunnen har vist seg og være uproblematisk. Det vil uansett fortas geotekniske undersøkelser til endelig reguleringsplan.

Solforhold

Planområde ligger svært godt til rette for gode solforhold, planlagt bebyggelse på planområdet vil ikke i stor grad påvirke solforholdene for eksisterende boligbebyggelse i nærområdet. Det vil bli utarbeidet en solstudie til endelig reguleringsplan.

Trafikkforhold.

Eksisterende bygning som ligger på planområdet, har tidligere vært benyttet som menighetshus. Det har derfor i perioder vært stor trafikk fra avkjøringen og inn på riksveg 670. Avkjøringen blir nå lagt på baksiden av tomte, slik at all kjøring inn til leilighetene blir via Jostuvegen og Furulivegen, noe som ikke vil føre til ekstra belastning for riksveg 670. Det vil derimot bli noe økt trafikk på Jostuvegen og Furulivegen.

Vil planen få virkninger utenfor planområdet

Planen vil få noen påvirkninger på veibelastningen i området.



illustrasjon fra adkomst, med garasjer og uteområde

Planlagt bebyggelse

Det planlegges fire leilighetsbygg med totalt 12 enheter. Eierforhold blir selskaper/borettslag. Høyder og volum på bebyggelsen skal så langt det lar seg gjøre tilpasses områdets karakter. Byggehøyde er ikke fastsatt, avklares i endelig reguleringsplan.

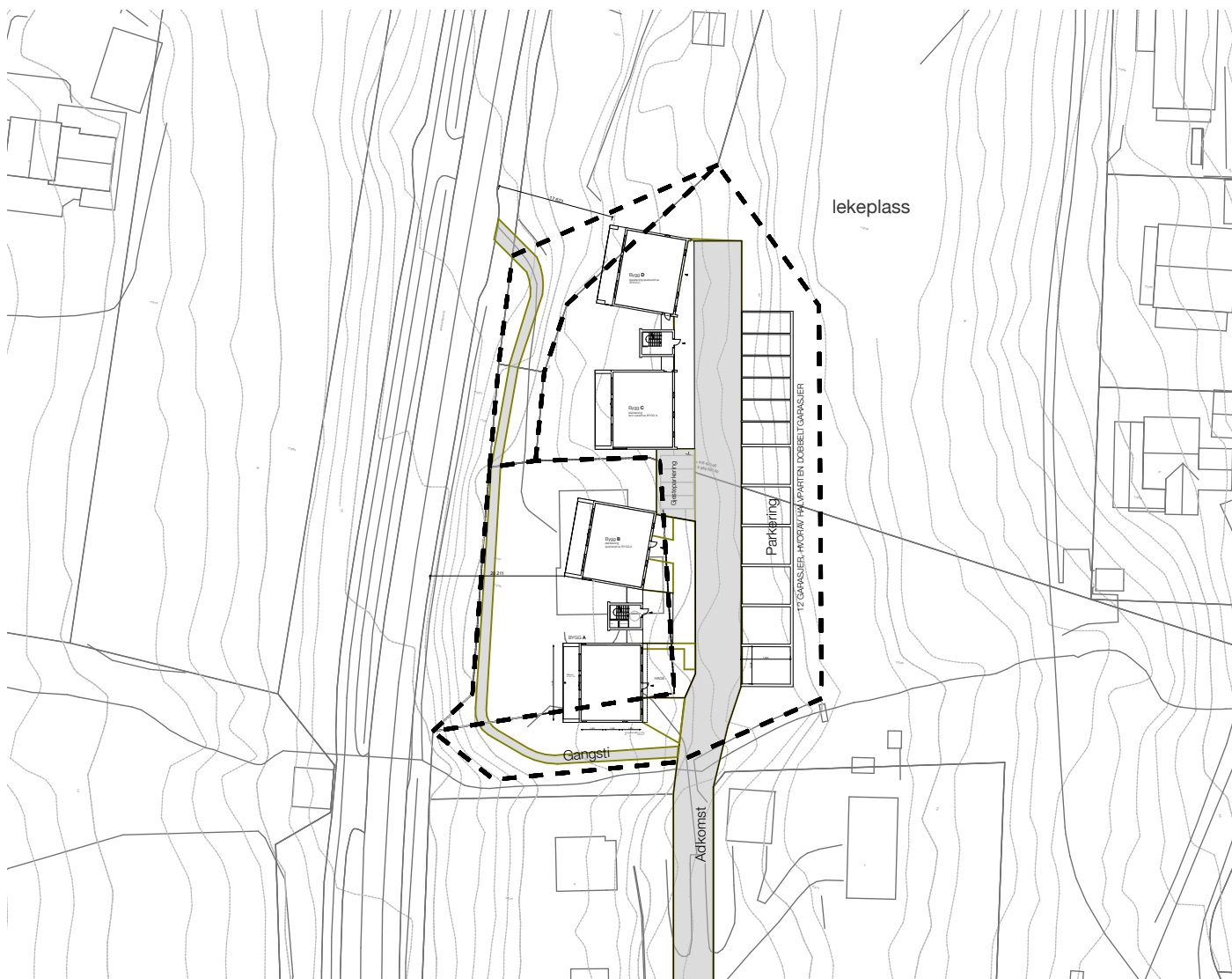
Plassering av bygg og tilhørende uteoppholdsrom, viser til vedlagt illustrasjoner.

Det skal bygges garasjeanlegg til alle boenheter, samt annen parkeringsareal forbeholdt gjester.

Infrastruktur

Avkjøring vil bli via Jostuvegen slik at det ikke blir noe ekstra belastning for riksveg 670.

Gangveg er også tenkt skal legges på eiendommen slik at denne knyttes til Jostuvegen, slik at man ivaretar trafikksikkerheten for myke trafikanter på best mulig måte.



Utkast situasjonsplan som viser bebyggelsen, adkomst, lekeplass, parkering. Tomtene er stiplet i svart.

Utbyggingsvolum og byggehøyder

Grad av utnytting

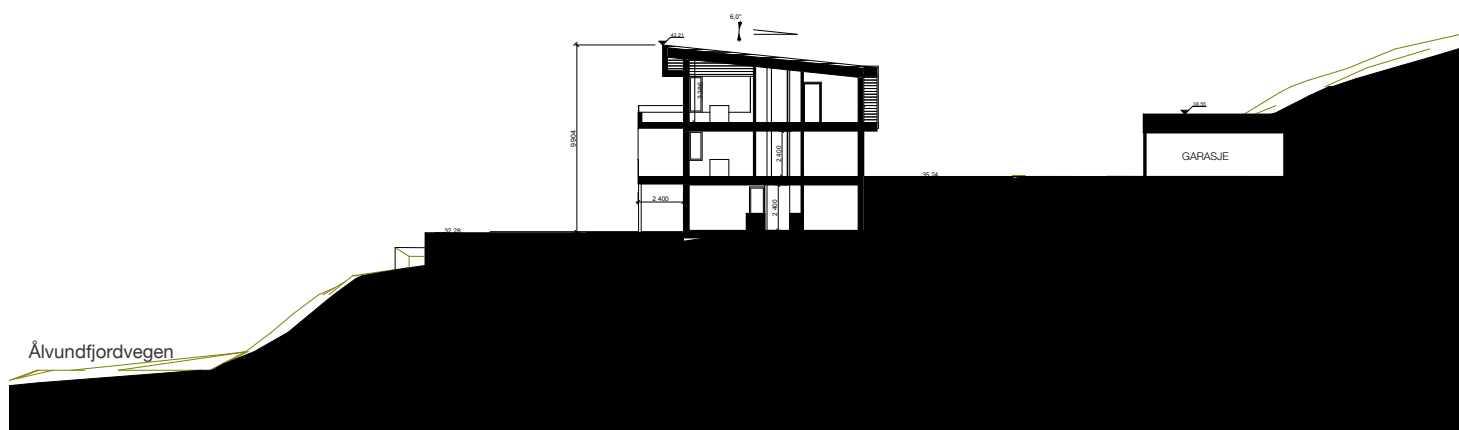
Fastsettes i reguleringsplan

Høyde på bebyggelsen

Fastsettes i reguleringsplan, men illustrasjonene og snittene viser omtrentlige høyder, ihht ønsket om å bygge i tre etasjer

MUA

Fastsettes i reguleringsplan



Tverrsnitt gjennom tomten



Fasadeoppriss fra vest

Funksjonell og miljømessig kvaliteter i området

Det legges opp til boenheter med romslig størrelse og av generell veldig god kvalitet. Man har tenkt på terrengtilpassing, solforhold når det gjelder byggenes plassering og når det kommer til det estetiske har man i aller største grad forsøkt å tegne noe som skal passe godt til omgivelsene rundt. Alle leilighetene vil få gode uteoppholdsrom og skal være et godt og fint sted å bo både for barn og gamle.

Alle leilighetene vil bli universelt utformet og ha tilkomst med heis.

Vegetasjonen i området er av skog og kratt og man skal i høyeste grad unngå unødvendig terrenginngrep bevare deler av den naturlige vegetasjonen i område, deriblant utvalgte furutrær i nord. Planområde har gode lysforhold og bakgrunn av plassering av byggene er gjort med tanke på uteområde og utsikt og lysforhold.

Når det gjelder lydforhold er støy fra veg (riksveg 670) liten. Det må påpekes at det meste av biltrafikken er i tilknytning til fergestrekningen Rykkjem-Kvanne, som har avgang hver halvtime mellom 05.30 og 23.35. Det meste av passerende biltrafikk er dermed på dagtid. Ifølge Norconsult er trafikkmengden langs Ålvundfjordvegen fordelt over døgnet med 84/10/6 % av passerende trafikk på dagtid, kveld og natt. Dette er typisk trafikkfordeling for veier med stort skille mellom dag og natt. Det er med andre ord ingen spesielle utfordringer knyttet til lyd.

Med tanke på lekeområde, finnes det allerede et lekeområde noen meter nord-øst fra planområdet. Siden dette lekeområdet ligger rett ved planområde og ikke er i særlig bruk i dag, har man diskutert om det kan det være en løsning å utbedre/utvide eksisterende lekeområde i stedet for å utarbeide et nytt lekeområde innenfor planområde. Dette for å unngå unødvendige terrenginngrep innenfor planområde og heller bruke midler på å sette i stand og utvide eksisterende lekeområde.

Ifølge arealdelen for område er det ingen registrert kulturminner i planområde.

Tiltakets virkning på, og tilpassing til, landskap og omgivelser

I dag består planområdet av furuskog og kratt og opparbeidet areal på gnr/bnr. 112/30. Planen legger opp til mer strukturerte forhold, samtidig som man vil bevare mest mulig av eksisterende vegetasjon. Planen legger opp til at eksisterende bebyggelse vil få minimal endring av solforhold.

Leilighetene vil terrengstilpasses best mulig, slik at de skal passe best mulig med omgivelsen rundt.

Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldene reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid

I kommuneplanen for Sunndal, planid, 20151020, vil 0.3, a,b,c,d,e,f,g,h og i, ivaretas ved reguleringsplan. Ellers så er alle andre realvante krav i kommuneplanen ivaretatt.

Alle reguleringsbestemmelsen for Handlarstuhamrane, plan ID 19760900. §1-12 er også ivaretatt.

Vesentlige interesser som vil bli berørt

Naboer

Områdets naboer vil bli berørt med en litt mer trafikkert situasjon. Området som dag er friområde, vil bli bebygget. Det må påpekes at friområdet ikke brukes av naboene rundt og består av ustrukturert skog og kratt.

Barn og unge

Ingen vesentlige endringer.

Landbruk

Ingen vesentlige endringer.

Kulturminner

Ingen vesentlige endringer

Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas

Det vil bli utarbeidet en ROS-analyse, som skal følge planforslaget ved offentlig ettersyn. Geoteknikk, trafikk og overvann er elementer som skal vurderes ekstra.

Hvilke berørte offentlig organer skal varsles om planoppstart

Ingen spesiell utover ordinær varsling.

Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte

Informasjonsmøte og møter.

Vurdering av om planen er omfattet av forskrift om hvordan dette skal bli ivaretatt

Planen utløser ikke krav om konsekvensutredning etter forskrift om konsekvensutredninger. Det skal ikke utarbeides planprogram etter forskrift om konsekvensutredning.