

Kristiansund kommune  
Plan- og byggesak  
Postboks 178  
6501 Kristiansund

Vår ref: skoBR026  
Vår Dato: 05.06.2018  
Deres Ref: 2017/77  
Deres Dato :

**Prosjekt: Reguleringsplan for Skorpa og Meløya**

**Emne: Mindre reguleringsendring av felt 1 og 21, samt del av Meløya  
Revidert detaljregulering etter begrenset høring**

Vedlagt planforslag for mindre reguleringsendring/ detaljregulering av Skorpa felt 1 og 21, samt del av Meløya.

Forslaget ble sendt på begrenset høring 10.07.2017, og planforslaget er revidert på grunnlag av høringsuttalelsene. Mottatte merknader er i hovedsak innarbeidet i revidert planforslag, og således imøtekommet, referer forslagsstillers kommentarer til merknader i vedlegg 24.

Planforslaget er basert på realisering av gjeldende reguleringsplan. Planforslaget for felt 1 og 21 gir grunnlag for etablering av 36 boenheter med BRA= 4.800 m<sup>2</sup> og 7 naust med BRA=210 m<sup>2</sup>. En realisering av planforslaget gir grunnlag for å etablere nødvendig infrastruktur som samlevei, VA-anlegg, og nye broer mellom Gomalandet, Meløya og Skorpa. Infrastrukturen som etableres gir grunnlag for en fremtidig videre utbygging av feltene lenger øst på Skorpa.

Planforslagets arkitektoniske utforming gir mulighet for etablering av et tett, lite grendesamfunn som kan skape grunnlag for et nært naboskap mellom enslige, barnefamilier og funksjonshemmede, gjennom en miks av eneboliger, tomannsboliger og leiligheter. Hus 2-5 søkes etablert som et borettslag. Planforslaget vil gi gode bokvaliteter i form av enkle, rasjonelle planløsninger med en optimal gruppering av de ulike hustypene. Gode bokvaliteter er vektet i forhold til byggehøyder og tetthet, og premisser som sol- og vindforhold, utsyn, topografi, trafikkstøy, gangforbindelser til eksisterende boliggrønd og friområder har gitt grunnlag for utforming av boligfeltet. Planforslaget legger føringer for utforming av felles uteoppholdsarealer, bilatkomst, gangatkomst, barnetråkk og lokal tilkomst gjennom boligfeltet, tilknytning til kollektiv/ bussholdeplass, renovasjonsløsninger mm.

Planforslaget er svært detaljert i utforming og gir klare begrensninger for hva som kan realiseres innen forslagens rammer. Krav til dokumentasjon ved rammesøknad i henhold til gjeldende reguleringsbestemmelser, som listet opp i kulepunktene under, sendes nå inn som del av forslag til mindre reguleringsendring. Planforslaget inneholder derfor beskrivelse, planer, snitt og illustrasjoner knyttet til dokumentasjonskravene, slik at temaene kan bli avklart og godkjent av kommunen før eller samtidig med stadfesting av mindre reguleringsendring for planområdet.

Dokumentasjonskravet for den enkelte rammesøknad vil da bli sterkt redusert.

Følgende dokumentasjon er juridisk bindende:

- Utomhusplan (vedlegg 05)
- Snitt mot nabobebyggelse i sydøst (vedlegg 07)
- Plan hustyper (vedlegg 11)
- Snitt mot Brynnveien 9 (vedlegg 27)

Utskrift: 05.06.2018  
Dokument: n:\kristiansund\_v8\tegning\post\ut\2018\180605\_tekst\00  
b026\_følgebrev\_05.06.2018.docx  
Skrevet av: erj

Telefon: (+47) 23 36 68 00  
Telefaks: (+47) 23 36 68 01  
e-post: [firmapost@ntorp.no](mailto:firmapost@ntorp.no)  
Internet: [www.ntorp.no](http://www.ntorp.no)

Før det søkes om rammesøknad skal følgende være godkjent:

- Vann- og avløpsplan for tilknytning til offentlig ledningsnett
- Byggeplan for veianlegg
- Massehåndteringsplan for vei og VA-anlegg og felt B1-3

Som vedlegg til rammesøknad skal følge:

- Situasjonsplan utarbeidet på grunnlag av situasjonskart utstedt av kommunen.
- Snitt og fasader som viser bygningens plassering i forhold til terreng (eksisterende og planlagt) og veier, med kotehøyde for gesims- og mønehøyder samt ferdig gulv i hovedetasje.
- Hvordan tilgjengelighet og universell utforming er ivaretatt.
- Støydokumentasjon som viser at krav i reguleringsplan er oppfylt.
- Estetisk redegjørelse for bebyggelsen inklusive beskrivelse av materialbruk og farger.

Vi håper saken nå vurderes som komplett og kan sendes på ny begrenset høring til Fylkesmann, fylkeskommune og aktuelle berørte naboer.

Med vennlig hilsen  
NIELS **TORP+** AS ARKITEKTER MNAL



Johan Kahrs

## Vedlegg:

- 01A Plankart detaljregulering Skorpa felt 1 og 21, 1:1000/ A1
- 01B Plankart detaljregulering Skorpa felt 1 og 21, 1:1000/ A3
- 01C Plankart i dwg-format
- 01D Plankart i sosi-format
- 02A Reguleringsbestemmelser
- 02B Reguleringsbestemmelser i docx-format
- 03A Planbeskrivelse
- 03B Planbeskrivelse docx-format
- 04 Oversiktskart
- 05 Utomhusplan
- 06 Perspektiver
- 07 Snitt mot nabobebyggelse i sydøst
- 08 Sol- og skyggediagrammer
- 09 Atkomst for personbil
- 10 Atkomst for gang- og sykkel/ stigningsforhold
- 11 Plan hustyper
- 12 Plan tomtedeling/ arealtabell eiendommer
- 13 Typiske hustyper
- 14 Universelt tilgjengelige boenheter
- 15 Atkomst for renovasjonskjøretøy
- 16 Synlighet i landskapsrommet
- 17 Foto av strandsone Meløya og Skorpa
- 18 Byggeplan veianlegg
- 19 Byggeplan VA-anlegg
- 20 Massehåndteringsplan
- 21 Støyfaglig utredning
- 22 Illustrasjoner av gabion
- 23 Varslingsbrev og adresseliste
- 24A Kommentarer til merknader ved høring
- 24B Kommentarer til merknader ved høring, docx-fil
- 25 Merknader ved høring
- 26 ROS-analyse, revidert januar 2018
- 27 Snitt mot Brynnveien 9
- 28 Brannseksjonering, situasjonsplan