



Kristiansund
kommune

Oppheving av eldre reguleringsplaner i vestre bydel, Planbeskrivelse

Høringsutkast
Sist revidert 04.09.2025





Innhold

1	Sammendrag og nøkkelopplysninger.....	3
1.1	Sammendrag	3
1.2	Nøkkelopplysninger	3
1.3	Følgende eldre reguleringsplaner er foreslått opphevet:	4
2	Bakgrunn	4
2.1	Intensjonen med planforslaget	4
2.2	Planstatus	5
	Overordnet plan	5
2.3	Planprosess.....	6
	Planprosess og medvirkning	6
	Veien videre	7
3	Planområdene – dagens situasjon.....	7
3.1	Fremtidig situasjon	8
4	Beskrivelse av forslaget innhold og virkninger av opphevingen.....	8
4.1	Fremtidig arealbruk.....	8
4.2	Pågående revidering av kommunedelplan for Kristiansund sentrum.....	9
	Utnyttelsesgrad.....	9
	Byggegrense mot vei.....	9
	Plankrav.....	9
4.3	Plankrav i kommuneplanens arealdel og kommunedelplan for sentrum.....	9
4.4	Plassering og utforming.....	10
	Høyde	11
	Krav til utforming	11
4.5	Universell utforming.....	12
4.6	Mobilitet og samferdsel.....	12
	Vei	12
	Byggegrense mot offentlig vei.....	13
	Avkjørsler.....	14
	Gangforbindelser	14
4.7	Blågrønne verdier	14
4.8	Kulturmiljø.....	15
4.9	Barn og unges interesser	15
4.10	Risiko og sårbarhet	16
4.11	Juridiske og økonomiske konsekvenser for kommunen.....	16

1 Sammendrag og nøkkelopplysninger

1.1 Sammendrag

Plan- og bygningsmyndigheten i Kristiansund kommune foreslår å oppheve eldre reguleringsplaner vedtatt mellom 1946 - 1974 i vestre bydel.

Det foreslås å oppheve 6 eldre reguleringsplaner, og 2 mindre reguleringsendring. Planene som foreslås opphevet er for områder som i vesentlig grad har blitt utbygget annerledes enn det planen viser, eller som regulerer utbygging som ikke lenger er aktuell å realisere. Planene regulerer en bebyggelse som ikke stemmer helt overens med eksisterende situasjon. Dette kan skape uhensiktsmessig saksbehandling i eventuelle byggesaker innenfor planområdene. Planen anses ikke lengere egnet til styringsverktøy for søknad om nye byggetiltak.

Erfaringsmessig medfører de eldre reguleringsplanene økt antall dispensasjonssøknader og kan by på utfordringer knyttet til tolkninger av planene. Ved å oppheve de eldre reguleringsplanene kan dette gi en mer effektiv søknadsbehandling ved at antall dispensasjonssøknader reduseres og forenkler tolkningsspørsmålene. Dette vil bidra til et plangrunnlag som kan tolkes på en entydig måte. For de aktuelle planområdene er det de overordnede planene, kommuneplanens arealdel 2020-2032 (KPA) og kommunedelplan for Kristiansund sentrum (KDP for Kristiansund sentrum), som vil være gjeldende plangrunnlag for områdene. Eventuelle nye tiltak behandles etter disse, eller det må utarbeides ny reguleringsplan. Etablerte tiltak i de aktuelle områdene som er gitt tillatelse etter plan- og bygningsloven og de eldre reguleringsplanene, vil ikke berøres av at planene oppheves. Heftelser som er tinglyst på aktuelle eiendommer vil heller ikke bli berørt av opphevingen.

1.2 Nøkkelopplysninger

Bydel:	Vestre bydel
Arealplan-ID:	Planene er listet opp under kap. 1.3
Forslagsstiller:	Kristiansund kommune
Plankonsulent:	Plan- og byggesak
Planens hovedformål:	Oppheving av eldre reguleringsplaner
Sakens omfang:	Foreslått å oppheve 6 eldre reguleringsplaner og 2 mindre reguleringsendringer
Grad av utnytting:	Grad av utnytting blir gitt i overordnet plan
Konsekvensutredningsplikt:	Nei
Varsel om innsigelse/Innsigelse:	Nei
Kunngjort oppstart:	16.05.2024
Offentlig ettersyn:	
Problemstillinger/endring som følge av oppheving:	Føringer gitt i eldre reguleringsplaner bortfaller. Plan- og bygningsloven § 29-4 fastsetter byggverkets plassering, høyde og avstand til nabogrense. For eiendommer innenfor bestemmelsesområde #1 i kommuneplanens arealdel fastsettes byggegrense mot kommunal vei iht. bestemmelsen § 5 i. For eiendommer innenfor kommunedelplan for

	Kristiansund sentrum er det pågående parallell prosess med revidering av planen hvor det foreslås fastsetting av byggegrense for de områdene hvor reguleringsplanene foreslås opphevet. Forutsatt at revideringen blir vedtatt vil byggegrense mot offentlig vei være angitt i KDP for Kristiansund sentrum. Veimyndighetene vil behandle søknad om ny og endret avkjørselstillatelse for uregulerte avkjørsler. Utnyttelsesgrad er fastsatt i KPA og det er foreslått utnyttelsesgrad for berørte områder i pågående revidering av KDP for Kristiansund sentrum.
--	--

1.3 Følgende eldre reguleringsplaner er foreslått opphevet:

Arealplan-ID	Plannavn	Ikrafttredelse	Plantype
R-014	Talgøenget og Sørholmveien	07.01.1946	Eldre reguleringsplan
R-014-04	Tomtedelings- og bebyggelsesplan for området ved bosstippen i Nerlandsdalen	04.04.1952	Mindre reguleringsendring
R-045	Del av matr.nr. 508 (Smørvikneset)	19.06.1959	Eldre reguleringsplan
R-042	Området Fløya	10.07.1959	Eldre reguleringsplan
R-048	Områder i forlengelse av Bremsnesveien og Batteriveien	24.01.1962	Eldre reguleringsplan
R-050	Området ved gamle slakteriet (ved Knudtzons gt.)	09.11.1962	Bebyggelsesplan ihht. reguleringsplan
R-014-01	Garasjeområde syd for Sveggaveien	23.11.1971	Mindre reguleringsendring
R-126	I.S Fosnagården – Marstrandsgt. 17	20.05.1974	Eldre reguleringsendring

Vedlagt følger vurderingsskjema for disse planene, datert 04.09.2025.

2 Bakgrunn

2.1 Intensjonen med planforslaget

Den 07.03.2024 vedtok Bystyret planstrategi 2024-2027. Gjennom planstrategiens beskrivelser

av plansystem, utfordringer og utviklingstrekk, gis bystyret mulighet til å prioritere hvilke planer som er nødvendig for en ønsket utvikling av kommunen. Planarbeid med oppheving av eldre reguleringsplaner i området ytre bydel/Batterihammeren/Stavnesveien er en av oppgavene i vedtatt planstrategien som er vurdert som nødvendig for å møte utfordringene, følge opp strategiene og nå hovedmålene i kommuneplanen. Dette er bakgrunnen for at arbeidet med oppheving av eldre reguleringsplaner i vestre bydel er igangsatt. Plan- og bygningsmyndigheten i Kristiansund kommune er ansvarlig for at kommunens reguleringsplaner fungerer som effektive styringsverktøy. I Kristiansund kommune har vi flere reguleringsplaner som ikke lenger anses som godt styringsverktøy.

De aktuelle reguleringsplanene foreslås opphevet, da områdene i vesentlig grad er utbygd annerledes enn det planen viser, eller regulerer utbygging som ikke lenger er aktuell å realisere. Planene regulerer en bebyggelse som ikke stemmer helt overens med eksisterende situasjon. Dette kan skape u hensiktsmessig saksbehandling i eventuelle byggesaker innenfor planområdet.

Med bakgrunn i det forannevnte er det foreslått å oppheve de aktuelle reguleringsplanene.

2.2 Planstatus

I dag består planstatusen i de aktuelle områdene både av overordnet plan (Kommuneplanens arealdel 2020-2032 og kommunedelplan for Kristiansund sentrum) og eldre reguleringsplaner vedtatt mellom 1946-1974. Planmyndigheten foreslår å oppheve planen, da vi ikke lenger anser behov for disse. Det er ikke planlagt ny regulering av områdene på nåværende tidspunkt. Etter vedtak om oppheving vil nye byggetiltak behandles etter bestemmelser og føringer i nyere overordnet plan, inntil det eventuelt er utarbeidet ny reguleringsplan.

Det er utarbeidet et vurderingsskjema for aktuelle reguleringsplaner som foreslås opphevet som gir mer utfyllende informasjon om hver enkelt plan. I skjemaet framgår status for planområdet (blant annet om arealformål, bestemmelser om høyde, utnyttelsesgrad og byggegrense) og kvaliteter innenfor planområdet. Av vurderingsskjemaet framgår det også om reguleringsplanen er i samsvar med KPA og/eller KDP for Kristiansund sentrum. Reguleringsplanene er også tilgjengelig i det digitale [planregisteret](#).

En reguleringsplan gjelder til den blir erstattet av ny plan eller opphevet. For at en reguleringsplan skal fungere som et egnet styringsverktøy i byggesaksbehandling bør planen være i tråd med utbygget situasjon og ønsket fremtidig utvikling. Det vises her til kommunen sitt ansvar for planlegging etter loven i plan- og bygningsloven § 3-2 første ledd og § 12-4 femte ledd som stiller krav til at kommunen må påse at planen i nødvendig grad er oppdatert dersom et bygge- og anleggstiltak fremmes med bakgrunn i private reguleringsforslag som ikke er satt i gang ti år etter planen er vedtatt. De aktuelle reguleringsplanene er av eldre dato, og flere av planene gir ikke lenger uttrykk for den faktiske situasjonen eller ønsket utnytting i reguleringsområdet. Dette medfører i stor grad til at det ofte søkes om dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan for nye tiltak. Videre bør plangrunnlaget kunne tolkes på en entydig måte, slik at planen er kan fungere som et godt informasjons- og beslutningsgrunnlag for tiltakshavere, naboer og andre interessenter.

Overordnet plan

Kommuneplanens arealdel 2020-2032 (KPA) og kommunedelplan for Kristiansund sentrum



(KDP for Kristiansund sentrum) er de overordnede arealplanene. Disse fastsetter hovedtrekkene i arealbruken i kommunen. Kommuneplanens arealdel og kommunedelplan blir rullert og erstattet med jevne mellomrom for å være i tråd med Bystyrets ønskede arealpolitikk.

[Kommuneplanens arealdel 2020-2032, arealplan-ID K-201801](#), ble vedtatt den 07.09.2023 med mindre endring vedtatt den 14.05.2024. [Kommunedelplan for Kristiansund sentrum, arealplan-ID K201201](#), ble vedtatt den 26.08.2021.

I KPA er planområdene i hovedsak avsatt til boligformål (nåværende), samt friområde og uteoppholdsareal. For reguleringsplan R-045 er arealene i hovedsak avsatt til friområde i KPA. I KDP for Kristiansund sentrum er planområdene avsatt til offentlig/privat tjenesteyting, kombinert bebyggelse og anleggsformål og boligformål.

De overordnede planene supplerer eldre arealplaner der aktuelt tema ikke er vurdert. Ved motstrid gjelder kommuneplanens arealdel foran eldre reguleringsplaner og bebyggelsesplaner, jf. KPA § 1. Dette gjelder også for KDP for Kristiansund sentrum, jf. bestemmelsen § 2 pkt. 3.

Når det gjelder grad av utnyttning følger det av KPA at for områder regulert til utbyggingsformål (hovedformål Bebyggelse og anlegg eller samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur) hvor det ikke er angitt maksimalt tillatt utnyttning i reguleringsplan, eller denne kun angis gjennom omriss eller TU, gis denne av tabellen i bestemmelsen § 3 i KPA. For områder avsatt til eksisterende bebyggelse og anlegg i denne plan gjelder dette også uregulerte områder. Planområdene som omfattes av KPA ligger i hovedsak innenfor sone 2 og utnyttelsesgraden for formål boligbebyggelse innenfor sone 2 er 45 %-BYA, maks. 300 m²-BRA for uregulerte områder. De eldre reguleringsplanene er dermed delvis tilsidesatt av kommuneplanens arealdel, da planområdene har utnyttelsesgrad vist ved omriss.

I KDP for Kristiansund sentrum er det derimot ikke fastsatt utnyttelsesgrad. Grunnet dette er det startet opp et arbeidet med revidering av kommunedelplanen for å fastsette blant annet utnyttelsesgrad for de aktuelle områdene som er foreslått opphevet innenfor KDP for Kristiansund sentrum.

Det vises til kapittel 4.4 som omtaler temaet utnyttelsesgrad.

Deler av de aktuelle planområdene ligger innenfor bestemmelsesområde #1 i KPA, og dermed angir KPA byggegrense mot kommunal vei for eiendommer innenfor bestemmelsesområdet. Det vises til kapittel 4.6 som omtaler byggegrense mot offentlig vei. Fastsetting av byggegrense i KDP for Kristiansund sentrum er foreslått i pågående revidering av kommunedelplanen.

2.3 Planprosess

Planprosess og medvirkning

Oppheving av reguleringsplanene krever samme saksbehandlingsprosess som utarbeiding av ny plan. Ved fasene oppstart, offentlig ettersyn og vedtak av Bystyret vil berørte parter bli varslet og informert. Planene blir sendt samlet til høring til berørte parter.

Den 16.05.2024 ble det varslet oppstart av planarbeidet og det var anledning til å komme med merknader. Merknadsfrist ble satt til 16.06.2024. Etter fristen for å komme med merknader til oppstartsvarelet var gått ut, gikk administrasjonen i gang med å vurdere alle innkomne

merknader og nærmere utrede de konkrete konsekvensene av å oppheve de ulike planene.

Veien videre

Vurderingen av merknadene og beskrivelsen av konsekvensene av oppheving legges frem for politisk behandling. Dersom det blir vedtatt politisk, vil forslaget legges ut på høring og offentlig ettersyn og det vil igjen være mulig å komme med merknader. Høring og offentlig ettersyn vil kunngjøres ved brev til berørte parter og myndigheter, annonse i Tidens Krav og på kommunens hjemmeside. Forslaget vil legges ut på offentlig ettersyn i minst seks uker.

Administrasjonen vil etter dette vurdere alle innkomne merknader, og vurdere om forslaget justeres som følge av dette. Administrasjonens innstilling legges deretter frem for endelig politisk behandling og vedtak. Det endelige vedtaket vil deretter kunngjøres ved brev til berørte parter og myndigheter, annonse i Tidens Krav og på kommunens hjemmeside. Det vil være mulig å klage på det endelige vedtaket.

2.4 Vurdering av krav til konsekvensutredning (KU)

Planmyndigheten vurderer at det ikke er krav om konsekvensutredning etter plan- og bygningsloven § 4-2 andre ledd for oppheving av de eldre reguleringsplanene. Det er ikke planlagt ny regulering eller nye byggetiltak i denne saken. Planarbeidet skal kun oppheve eldre reguleringsplaner etter samme bestemmelser som utarbeiding av ny plan, jf. pbl. § 12-14 første ledd. Det vurderes at oppheving ikke vil få vesentlig virkning for natur, miljø eller samfunn.

3 Planområdene – dagens situasjon

De eldre reguleringsplanene som er foreslått opphevet er i hovedsak ferdig utbygd, eksisterende situasjon avviker i stor grad med regulert situasjon, planen er fragmentert eller det er ikke aktuelt å realisere reguleringsplanen. Det vises til vurderingsskjema for mer informasjon om de aktuelle planområdene.

I reguleringsplanene er områdene regulert til blant annet arealformål som tre- og murbygg (eksisterende og ny), forhage og parker, vei og offentlige bygninger. I noen tilfeller er regulert arealformål i strid med arealformål i overordnet plan, og derfor gjelder arealformål i overordnet plan foran regulert arealformål. Dette gjelder særlig reguleringsplan R-045 hvor arealene er regulert til arealformål *nye trebygg*. Derimot er store deler av planområdet avsatt til friområde i KPA. For områdene som er utbygget i dag, er disse i hovedsak avsatt til boligbebyggelse i overordnet plan. Grøntområdene er i hovedsak avsatt til friområde i overordnet plan.

Som nevnt, supplerer de overordnede planene eldre arealplaner der aktuelt tema ikke er vurdert. Ved motstrid gjelder kommuneplanens arealdel/kommunedelplan foran eldre reguleringsplaner. Dette betyr at for en rekke nye tiltak vil plankravet i KPA og KDP for Kristiansund sentrum slå inn. For aktuelle planområder som omfattes av KPA gjelder bestemmelser om utnyttelsesgrad fastsatt i KPA, da utnyttelsesgraden i reguleringsplanene er fastsatt ved omriss av bebyggelsen i plankart. Videre vil bestemmelser om byggegrense mot kommunal vei gjelde for aktuelle eiendommer som ligger innenfor bestemmelsesområde #1 i KPA. De eldre reguleringsplanene er med dette delvis tilsidesatt av de overordnede planene.

For søknad om nye tiltak, som ikke omfattes av plankravet i KPA og KDP for Kristiansund sentrum, vurderes det at bestemmelsene og føringene i overordnede planer vil være

tilfredsstillende plangrunnlag i byggesaksbehandling for eventuelle nye tiltak. Det foreslås dermed at reguleringsplanene oppheves.

3.1 Fremtidig situasjon

Målet med å oppheve planen, er å få et plangrunnlag som er i tråd med dagens situasjon og planlovverk.

Ved å oppheve de eldre reguleringsplanene som ikke lenger er aktuelle eller som ikke egner seg som styringsverktøy, kan plangrunnlaget i byggesaksbehandlingen forenkles. Byggesaker kan dermed behandles etter overordnede planer.

Ved å oppheve eldre og utdaterte reguleringsplaner sikrer vi at vi har entydig og oppdatert planinformasjon og et plangrunnlag som er relevant for dagens situasjon.

4 Beskrivelse av forslagets innhold og virkninger av opphevingen

Det foreslås å oppheve de eldre reguleringsplanene. Dette medfører at man tar bort de eldre reguleringsplanene som plangrunnlag for de aktuelle eiendommene innenfor planområdene. Etter oppheving vil nye byggetiltak innenfor planområdene behandles etter plangrunnlaget i overordnet plan (kommuneplanens arealdel og kommunedelplan for Kristiansund sentrum), inntil eventuell ny reguleringsplan er utarbeidet og vedtatt.

Videre i dette kapittelet synliggjøres virkningene av oppheving av de eldre planene.

4.1 Fremtidig arealbruk

Konsekvensen av å oppheve de foreslåtte reguleringsplanene er at eiendommene innenfor planområdene blir uregulerte. Det er ikke planlagt ny regulering av områdene eller nye byggetiltak i denne saken. Det er heller ikke pågående reguleringsplaner under arbeid i de aktuelle områdene. Derimot er kommunedelplan for Kristiansund sentrum under revisjon, grunnet behov for å fastsette utnyttelsesgrad og byggegrense mot offentlig vei for de aktuelle områdene. Viser til kap. 4.2 for en nærmere omtale av pågående revisjon av KDP for Kristiansund sentrum.

Ved oppheving av de eldre reguleringsplanene innebærer dette at regulert arealformål bortfaller. Arealbruken fastsettes i overordnet plan, i KPA og KDP for Kristiansund sentrum. I hovedsak er områdene som er bebygget i dag avsatt til boligbebyggelse og offentlig tjenesteyting. Grøntområdene er i hovedsak avsatt til friområder i overordnet plan. Når det gjelder eksisterende godkjent bruk av arealene kan denne bruken fortsette som før, uavhengig av opphevingen. Nye tiltak må søkes i tråd med overordnet plan, eller det må utarbeides ny reguleringsplan.

De aktuelle områdene er i hovedsak ferdig utbygget. I utgangspunktet er det dermed kun begrensende byggetiltak som kan omsøkes, uten at krav om ny reguleringsplan slår inn. Plankravene i KPA og KDP for Kristiansund sentrum omtales i kapittel 4.3. For tiltak som unntas plankravet vil de nye tiltakene måtte ivareta krav gitt i plan- og bygningsloven, byggesaksforskriften, byggteknisk forskrift, overordnede planer (KPA og KDP for Kristiansund

sentrum), samt relevante andre lover og forskrifter.

4.2 Pågående revidering av kommunedelplan for Kristiansund sentrum

I forbindelse med arbeidet med oppheving av eldre reguleringsplaner er det satt i gang arbeid med å revidere KDP for Kristiansund sentrum. I hovedsak skyldes dette at sentrumsplanen ikke angir utnyttelsesgrad eller byggegrense mot vei. Dersom reguleringsplaner blir opphevet og kommunedelplanen ikke angir utnyttelsesgrad, vil ikke aktuelle eiendommer ha nødvendig styringsverktøy. Det er dermed startet opp et parallelt arbeid med å revidere sentrumsplanen for å blant annet fastsette utnyttelsesgrad og byggegrense mot vei for de områdene hvor reguleringsplanene er foreslått opphevet og som ligger innenfor KDP for Kristiansund sentrum.

Utnyttelsesgrad

I pågående revisjon av KDP for Kristiansund sentrum er det foreslått utnyttelsesgrad for de områdene som berøres av oppheving av gamle reguleringsplaner. Foreslått utnyttelsesgrad tar utgangspunkt i eksisterende situasjon og hjemler ikke for noen vesentlige utvidelser. Bestemmelser om utnyttelsesgrad for de aktuelle områdene framgår av bestemmelsen § 4.4.1 i KDP for Kristiansund kommune.

Byggegrense mot vei

I tillegg til å foreslå utnyttelsesgrad er det i pågående revisjon av KDP for Kristiansund sentrum foreslått byggegrense mot vei for de aktuelle områdene. Foreslått byggegrense mot vei tar også utgangspunkt i eksisterende situasjon og hjemler derfor ikke for noen vesentlige utvidelser. Bestemmelser om byggegrense framgår av bestemmelsen § 4.4.2 i KDP for Kristiansund sentrum.

Plankrav

Bestemmelsen om plankrav i KDP for Kristiansund sentrum foreslås endret. Foreslått endring medfører et plankrav som er noe mindre streng, og gir dermed større rom for å vurdere konkret hvorvidt et tiltak utløser krav til ny reguleringsplan eller ikke. Foreslått bestemmelse om plankrav framgår av bestemmelsen § 3.1 i KDP for Kristiansund sentrum.

Forslaget til endring av KDP for Kristiansund sentrum lå ute til høring og offentlig ettersyn i perioden 03.07.-31.08.2025. Aktuelle dokumenter er tilgjengelig i [kommunens plandialog](#) (under planbehandling og sak 2024/918).

4.3 Plankrav i kommuneplanens arealdel og kommunedelplan for sentrum

Områdene er i hovedsak ferdig utbygd og det er kun begrensede byggetiltak som i utgangspunktet kan søkes i byggesak uten at krav om ny reguleringsplan slår inn. Dette gjelder både for KPA og KDP for Kristiansund sentrum.

Både kommuneplanens arealdel 2020-2032 (KPA) og kommunedelplan (KDP) for Kristiansund sentrum har bestemmelser om plankrav.

Plankravet i KPA er angitt i bestemmelsen § 2. Det generelle kravet framgår av § 2.1.1 som sier at bygge- og anleggstiltak og andre tiltak, jf. pbl. § 20-1 bokstav a, d, g, k og l, krever reguleringsplan. Det er videre gitt unntak fra plankravet i § 2.2. Unntaket gjelder for:

- Tiltak etter pbl § 20-4 bokstav a, b, e og § 20-5



- Tiltak der tomtestørrelse er maks 1500 m² og der tiltak ikke vil få vesentlige virkninger for miljø og samfunn.
- Små tiltak på lovlig fradelt og bebygd boligeiendom i LNF og LNF spredt boligbebyggelse.

For nye byggetiltak i de aktuelle områdene må kriteriene i § 2.1 være oppfylt for å få unntak fra plankravet. Dette gjelder som nevnt tidligere i hovedsak mindre tiltak på bebygd eiendom, slik som for eksempel mindre tilbygg og frittliggende bygninger, bruksendring og lignende. Likevel kan også andre tiltak etter pbl. § 20-1 omfattes av unntaket, dersom tomtestørrelsen ikke er større enn 1500 m² og tiltaket ikke vil få vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Søknad om nye byggetiltak som ikke oppfyller kriteriene for unntak, vil kunne bli avslått, og tiltaket må eventuelt avklares i en planprosess.

Plankravet i KDP for Kristiansund sentrum framgår av bestemmelsen § 3.1 og krever at nye tiltak etter § 20-1 bokstav a, k og l, ikke kan gjennomføres uten hjemmel i reguleringsplan. Gjeldende bestemmelse om plankrav stiller derfor krav til reguleringsplan for en rekke tiltak, men også mange mindre tiltak. I pågående revisjon er bestemmelsen om plankrav foreslått endret. Foreslått endring av plankravet medfører et mindre strengt plankrav, som gir et større rom for å vurdere konkret om et tiltak utløser krav til ny reguleringsplan eller ikke. Foreslått plankrav er:

«Bygge- og anleggstiltak og andre tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn krever reguleringsplan.

Ved utarbeiding av reguleringsplan, skal planområdet omfatte hele kvartalet utbyggingen inngår i.

Oppretting av opptil 4 nye boenheter innenfor eksisterende bygningsmasse utløser normalt ikke plankrav dersom øvrige bestemmelser i kommunedelplanen overholdes.

I områdene KBA 1-6 kreves det utarbeidet ny reguleringsplan for alle tiltak. Mindre tiltak kan unntas fra dette, dersom det gjelder tiltak knyttet til eksisterende bruk og tiltaket ikke vil vanskeliggjøre gjennomføringen av ny reguleringsplan.»

Foreslått endring åpner for at mindre tiltak, etter en vurdering av om tiltaket kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, ikke nødvendigvis vil kreve utarbeidelse av en reguleringsplan. For nye byggetiltak i de aktuelle områdene, kan det etter en vurdering, unntas fra plankravet.

Større byggetiltak som går vesentlig utover rammene i gjeldende reguleringsplaner, vil også kunne omfattes av kravet til ny reguleringsplan. Å oppheve reguleringsplanene som foreslått vil dermed ha begrensede konsekvenser for et eventuelt plankrav.

4.4 Plassering og utforming

Foreslått oppheving medfører at føringer til regulert plassering av bygninger, fastsatt utnyttelsesgrad og fastsatte byggehøyder som er vist på kart og/eller i bestemmelsene bortfaller. Byggegrense mot vei omtales i kap. 4.6

Ved søknad om nye tiltak vil byggverkets plassering, høyde og avstand til nabogrense behandles i henhold til overordnet plan (KPA og/eller KDP for Kristiansund sentrum) og plan- og bygningslovens kapittel 29 § 29-4 Byggverkets plassering, høyde og avstand.

Når det gjelder grad av utnytting angis utnyttelsesgraden i KPA i bestemmelsen § 3. Samtlige boligeiendommer, med unntak av én boligeiendom, ligger innenfor bestemmelsesområde #1 i KPA. For eksisterende boligeiendommer innenfor bestemmelsesområde #1 som er avsatt til eksisterende boligformål vil utnyttelsesgraden være 45 %-BYA, maks. 300 m²-BRA for uregulerte områder, jf. bestemmelsen § 3. Boligeiendommen Gnr. 3 bnr. 188 ligger innenfor sone 1, og vil ha en utnyttelsesgrad på 50 %-BYA, maks. 300 m²-BRA for uregulerte områder.

I gjeldende KDP for Kristiansund sentrum er det ikke fastsatt utnyttelsesgrad. I pågående revisjon er det foreslått utnyttelsesgrad for de aktuelle områdene hvor reguleringsplanene foreslås opphevet. For formålsflate B25 skal bebyggelsen plasseres innenfor hensynssone H570_245 og H570_255. For formålsflate B26 er maksimal tillatt utnytting per uregulerte tomt 45 %-BYA. Innenfor formålsflate B33 er maksimal tillatt utnytting per tomt 45 %-BYA. Dette tilsvarer i hovedsak faktisk situasjon.

Høyde

Flere av de aktuelle reguleringsplanene angir bestemmelser om høyde i plankartet og bestemmelser. Dersom reguleringsplanene vedtas opphevet er det plan- og bygningsloven § 29-4 regler om høyde som gjelder. Det følger av plan- og bygningsloven § 29-4 første ledd at bygning med gesimshøyde over 8 meter og mønehøyde over 9 meter kan bare føres opp hvor det er hjemmel i plan. For de aktuelle planområdene fastsettes høyde gjennom bestemmelser om etasjeantall som er vist i plankartet til de aktuelle planene. Tillatt etasjeantall varierer mellom 1 etasje til 3 etasjer for de ulike regulerte byggverkene.

Ved oppheving av de eldre reguleringsplanene innebærer dette at det noen steder kan oppføres bebyggelse høyere enn det reguleringsplanen åpner for. Særlig gjelder dette hvor reguleringsplanen fastsetter at bebyggelsen tillates oppført med 1 eller 2 etasjer. En konsekvens ved at planene oppheves, og at det dermed åpnes for at bebyggelsen kan oppføres med en høyde over regulert høyde, vil kunne være at ny bebyggelse bryter i vesentlig grad med eksisterende strukturer i allerede etablerte boligfelt. Likevel vurderes det til at eksisterende strukturer i etablerte boligområder kan ivaretas gjennom bestemmelsene i KPA. Det vises til bestemmelsen § 6 i KPA om estetikk, bokvalitet og arkitektur. Av bestemmelsen § 6.1.6 følger det at bebyggelsen skal ta hensyn til tilgrensede bebyggelse når det gjelder plassering, grad av utnytting, volum, takform, material- og fargevalg. I bestemmelsen § 3.3 i KDP for Kristiansund sentrum er det stilt krav til at ny bebyggelse skal forholde seg til den historiske gate- og bebyggelsesstrukturen.

Bestemmelser i KPA og KDP for Kristiansund sentrum vil dermed være førende når det gjelder omsøkte høyder for eventuell ny bebyggelse.

Krav til utforming

Krav til utforming av tiltak er fastsatt med hjemmel i pbl. § 29-1 som sier at ethvert tiltak etter kapittel 20 skal prosjekteres og utføres slik at det får en god arkitektonisk utforming i samsvar med sin funksjon etter reglene gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Videre vil krav til visuell kvalitet behandles etter pbl. § 29-2.

KPA stiller også krav til estetikk, bokvalitet og arkitektur i bestemmelsen § 6 som vil gi føringer for ny bebyggelse. Av bestemmelsen § 6.1 er det gitt generelle krav som blant annet at nye tiltak skal fremme opplevelsen av stedets egenart og tilføre bymiljøet nye kvaliteter. Det stilles også krav til at utforming av byrom og bygninger skal ivareta sammenheng med omkringliggende

landskap, stedets historiske struktur og kulturminner. I punkt § 6.1.6 stilles det krav til at bebyggelse skal tilpasses landskap, eksisterende tomte- og bebyggelsesstruktur og vegetasjon. Bebyggelsen skal ta hensyn til tilgrensede bebyggelse når det gjelder plassering, grad av utnytting, volum, takform, material- og fargevalg. Brudd med tilgrensede bebyggelse kan vurderes dersom den nye bebyggelsen tilfører området nye og helhetlige arkitektoniske kvaliteter. Også bestemmelsen i § 7 om Landskap og grønnstruktur er med på å styre utformingen til eventuelle nye tiltak, særlig gjelder dette § 7.2 om bebyggelsens tilpasning til byens viktige landskapstrekk og § 7.3 om terrengtilpasning.

Når det gjelder KDP for Kristiansund sentrum er det i bestemmelsen § 3.3 stilt krav til at det skal legges vekt på å bevare landskapssilhuetter. Fra sjøen og andre bydeler skal det bakenforliggende landskapet være synlig og lesbart. Videre stilles det krav til at ny bebyggelse skal forholde seg til den historiske gate- og bebyggelsesstrukturen. I bestemmelsen § 4.2 er det stilt generelle bestemmelser for bebyggelse og anlegg knyttet til utforming av tiltak som takutstikk, balkong, baldakin og tekniske anlegg. For bebyggelse innenfor hensynssone for bevaring er det gitt felles retningslinjer for behandling av byggesaker. Retningslinjen sikrer at byggesaker som berører bebyggelsens eksteriør i vesentlig grad, skal forelegges fylkeskommunen for vurdering og tilråding før endelig vedtak. Videre er det gitt ytterligere retningslinjer for boligbebyggelse innenfor hensynssone bevaring av gjenreisningsbebyggelsen (570_200-299). Sonen omfatter areal med kulturhistorisk verdifull gjenreisningsbebyggelse.

Det vurderes at overnevnte bestemmelser i plan- og bygningsloven og bestemmelser i KPA og KDP for Kristiansund sentrum vil være tilstrekkelig for å kunne styre eventuelle byggesøknader.

4.5 Universell utforming

Når det gjelder universell utforming, er det bestemmelsen § 29-3 i plan- og bygningsloven om universell utforming og forsvarlighet, sammen med byggteknisk forskrift (TEK17) § 12-1 om krav til planløsning og universell utforming av byggverk, som i hovedsak vil være bestemmende for krav til universell utforming når det gjelder nye tiltak.

Ved eventuell utarbeidelse av ny reguleringsplan stiller KPA § 10 krav til at reguleringsplaner skal redegjøre for universell utforming både internt i planområdet og i sammenheng med omgivelsene.

Bestemmelsen § 6.5 i KPA angir krav til tilgjengelig boenhet. Kravet slår inn ved utbygging av nye boligfelt og vesentlig utvidelse av eksisterende. Bestemmelsen gjelder ikke for områder tilrettelagt for selvbygger.

Det er ikke fastsatt bestemmelser om universell utforming i KDP for Kristiansund sentrum, og det er bestemmelsen i pbl. § 29-3, sammen med TEK17 § 12-1 om krav til planløsning og universell utforming av byggverk som vil være bestemmende for krav til universell utforming for nye tiltak innenfor KDP for Kristiansund sentrum.

4.6 Mobilitet og samferdsel

Vei

I de eldre reguleringsplanene som foreslås opphevet reguleres vei. De regulerte veiene er i hovedsak ferdig etablert eller uaktuell å realisere slik de er regulert i de eldre planene. Det er også etablert vei i områder regulert til andre formål enn vei. Ekspropriasjonsgrunnlag er i dag utgått.

De etablerte og regulerte veiene er ikke vist i plankartet til KPA, men veganlegg og grøntområder anses å inngå i arealformål boligbebyggelse i overordnet plan. Eksisterende veier innenfor de aktuelle områdene er i hovedsak avsatt til arealformål boligbebyggelse i KPA, og utvidelse av eksisterende vei eller etablering av ny vei, vil dermed ikke nødvendigvis være i strid med arealformålet boligbebyggelse i KPA. Drift og vedlikehold av veien kan fortsette som før.

I KDP for Kristiansund sentrum er derimot eksisterende veier avsatt i plankartet. Regulerte veier som ikke er etablert anses ikke som aktuelle å realisere. Drift og vedlikehold av eksisterende veier kan dermed fortsette som før.

Ny vei og endring av eksisterende vei må søkes i tråd med regler iht. plan- og bygningsloven og gjeldende planer. Bruksretter og veiretter som er tinglyst på eiendommene, vil ikke påvirkes av oppheving av reguleringsplanene.

Byggegrense mot offentlig vei

De aktuelle reguleringsplanene som foreslås opphevet fastsetter i hovedsak byggegrense mot vei ved regulert arealformål *forhage* vist i plankart. Dersom planen ikke fastsetter byggegrense mot vei i plankart eller bestemmelser er det byggegrense mot offentlig vei etter eldre veilov som er førende. Ved oppheving av aktuelle reguleringsplaner vil områdene være uregulert og forhage som byggegrense mot vei vil ikke lengre være gjeldende.

For et område uten reguleringsplan, vil som hovedregel byggegrense mot offentlig vei fastsettes etter dagens veilov, dersom ikke annet er angitt i overordnet plan. I KPA er det derimot angitt bestemmelser om byggegrense mot kommunal vei for eiendommer som ligger innenfor bestemmelsesområde #1. For aktuelle eiendommer innenfor bestemmelsesområdet følger det av bestemmelsen § 5.4 i KPA at innenfor bestemmelsesområde #1 følger byggegrense mot kommunal vei fasadelivet på eiendommens hovedbygg. Da kommuneplanen går foran eldre reguleringsplaner ved motstrid, gjelder allerede denne bestemmelsen foran regulert byggegrense mot kommunal vei for aktuelle eiendommer dersom det er motstrid.

I gjeldende KDP for Kristiansund sentrum er det ikke fastsatt byggegrense mot vei. Derimot er det i pågående revisjon foreslått byggegrense for de aktuelle områdene hvor reguleringsplanene foreslås opphevet. Foreslått byggegrense mot vei i KDP for Kristiansund sentrum tar i stor grad utgangspunkt i eksisterende situasjon. For formålsflate B25 foreslås det at byggegrense mot kommunal vei i Marstrands- og Ramsays gate følger fasadelivet på eiendommens hovedbygg. For formålsflate B26 skal det der hvor bebyggelse er plassert nærmere vei enn 15 meter følger byggegrense fasadelivet på eiendommens hovedbygg. Dette gjelder byggegrense mot kommunal vei i Marstrands gate, Ramsays gate og Sykehusgata. For formålsflate B33 følger det at byggegrense følger fasadelivet på eiendommens hovedbygg. Dette gjelder byggegrense mot kommunal vei i Konzul Knudtzons gate. Byggegrense mot fylkesvei i Konzul Knudtzons gate skal følge fasadelivet på eiendommens hovedbygg. Foreslåtte bestemmelser om byggegrense mot vei framgår av i bestemmelsen § 4.4.2 i KDP for Kristiansund sentrum.

De aktuelle områdene er i hovedsak ferdig etablert, og det vil være plankrav for større byggeprosjekt. Det er dermed kun de mindre byggetiltakene som får unntak fra plankravet, som må søke om dispensasjon til veimyndighet eller plan- og bygningsmyndighetene dersom byggetiltaket er tenkt plassert innenfor byggegrensen.

I tillegg til at regulert *forhage* fastsetter byggegrense mot vei, fastsetter også forhage arealbruken for arealet og er med på å ivareta området struktur. Ved oppheving av reguleringsplanen vil ikke *forhage* som formål videreføres i overordnet plan. Likevel vurderes det til at bestemmelser i KPA som omhandler estetikk, bokvalitet og arkitektur, jf. § 6, vil kunne ivareta de samme hensynene som regulert *forhage*. Hensynene vurderes også ivaretatt i KDP for Kristiansund sentrum, jf. § 3.3. Det vises til kapittel 4.4 om plassering og utforming.

Ved behandling av eventuelle tiltak som berører eksisterende veiforhold, er det slik at dersom veiforholdene er regulert/avklart i en arealplan, er det plan- og bygningsmyndighetene som er vedtaksmyndighet for eventuelle dispensasjonssaker, og veimyndighetene har mulighet for uttale. Når veiforholdene derimot er uregulert/ikke avklart i en arealplan, er det veimyndighetene som er vedtaksmyndigheten for eventuelle dispensasjoner.

Ikke-søknadspliktige tiltak etter plan- og bygningsloven som kommer innenfor byggegrense mot offentlig vei må søke om dispensasjon fra byggegrense mot vei før eventuell oppføring av tiltak. Tiltaket blir ikke søknadspliktig etter plan- og bygningsloven, selv om det kreves dispensasjon fra byggegrensen, jf. byggesaksforskriften § 4-1 første ledd. Behandling av dispensasjonssøknad fra byggegrense mot vei i en arealplan er gebyrbelagt.

Avkjørsler

Foreslått oppheving innebærer at regulerte avkjørsler blir uregulerte. Flytting eller endring av eksisterende avkjørsel vil ikke kreve dispensasjon fra reguleringsplanen, da denne oppheves. Derimot må det søkes om ny avkjørselstillatelse for ny eller endret bruk av avkjørsel. Vedtaksmyndighet vil være veimyndigheten for uregulerte områder. Eventuelle søknadspliktige tiltak i forbindelse med ny og endret avkjørsel må omsøkes hos bygningsmyndigheten.

Gangforbindelser

Regulerte gangforbindelser som ikke er blitt etablert, vil bortfalle som følge av opphevingen av de eldre reguleringsplanene.

I vedlagt vurderingsskjema, datert 04.09.2025, framgår det om det er tverr/gangforbindelser innenfor aktuelle planområder. Innenfor de aktuelle planområdene er det både gangforbindelser som er regulert og som er uregulert.

For gangforbindelser som er etablert, sikrer bestemmelsen § 7.5 i KPA at eksisterende gangforbindelser (turveier, stier, barnetråkk, snarveier etc.) skal ivaretas og sikres for allmenn ferdsel. Nye tiltak skal bidra positivt til utvikling av gode gangforbindelser. Videre følger det av bestemmelsen § 11.2 at gangforbindelser skal tas vare på og forbedres. Dette gjelder særlig:

- Forbindelser som betjener viktige målpunkter
- Forbindelser som gir tilgang til grønnstruktur og kollektivholdeplasser.

Når det gjelder aktuelle reguleringsplaner som ligger innenfor KDP for Kristiansund sentrum vil regulerte gangforbindelser som ikke er opparbeidet bortfalle ved oppheving.

4.7 Blågrønne verdier

Foreslått oppheving innebærer at eventuelle blågrønne verdier vist på plankartene bortfaller. Det fremgår i vedlagt vurderingsskjema om reguleringsplanene har naturmiljø og grøntområder.

I hovedsak er det reguleringsplan R-014 som har andre formål enn utbyggingsformål, særlig gjelder dette sykehustomten hvor det er regulert inn et større parkområde. Det regulerte parkområde er i stor grad bebygd, da sykehusbebyggelsen legger beslag på store deler av det regulerte parkområde. Generelt er dette planområdet fortettet utover rammene i reguleringsplanen. Friområdene Smørvikneset i sør og Fløya i nord er sikret i KPA og avsatt til arealformål friområde.

I KPA framgår bestemmelser om landskap og grønnstruktur i bestemmelsen § 7. Bestemmelsen § 7.1 sikrer at sammenhengende blågrønne strukturer skal ivaretas og sikres i alle plan- og byggesaker. I KDP for Kristiansund sentrum er blågrønne arealer avsatt til arealformål *blå-/grønnstruktur* eller *park*. For sykehustomten er arealet regulert til park avsatt til arealformål offentlig tjenesteyting i kommunedelplanen. Bestemmelsen § 6 om grønnstruktur sikrer at i områder avsatt til grønnstruktur tillates kun oppføring av bygg eller anlegg som understøtter grønnstrukturformålet. Videre skal områdene være tilgjengelige for allmennheten. Det tillates anlegg og installasjoner til arrangementer, lek, rekreasjon og fysisk aktivitet, samt kulturell aktivitet.

Både KPA og KDP for Kristiansund sentrum fastsetter byggegrense mot sjø, og dette framgår både av bestemmelser og kart i de overordnede planene. Bestemmelser om byggegrense mot sjø framgår av § 5 i KPA og § 4.1 i KDP for Kristiansund sentrum.

4.8 Kulturmiljø

De aktuelle planområdene regulerer ikke hensyn til kulturvern. Områder med kulturverdier omfattes av hensynssoner i KPA og KDP for Kristiansund sentrum.

I KPA er det avsatt båndleggingssone etter lov om kulturminner og bestemmelser framgår av § 39. Retningslinjer for hensynssone kulturmiljø i KPA framgår av § 38. Aktuelle planområder som er foreslått opphevet ligger ikke innenfor hensynssone kulturmiljø eller båndleggingssone etter lov om kulturminner i KPA.

Deler av reguleringsplan R-014 som ligger innenfor KDP for Kristiansund sentrum omfattes av hensynssone bevaring av gjenreisningsbebyggelse (H570_200-299). Sonen omfatter areal med kulturhistorisk verdifull gjenreisningsbebyggelse. Ved eventuelle byggesaker som berører bebyggelsens eksteriør i vesentlig grad, skal saken forelegges fylkeskommunen for vurdering og tilråding før endelig vedtak fattes, jf. retningslinjer til § 10 for behandling av byggesaker i hensynssonene for bevaring. § 4.10.4 gir retningslinjer vedr. hvilke hensyn som skal tas i forbindelse med byggesaker som berører aktuell hensynssone.

Kulturverdier er med dette bedre sikret i overordnet plan, både i KPA og KDP for Kristiansund sentrum.

Automatisk freda kulturminner er sikret gjennom kulturminneloven.

4.9 Barn og unges interesser

Det er viktig å ivareta barn og unges interesser, og dermed er det viktig å videreføre lekeplasser og andre uteoppholdsareal.

Som nevnt er det i hovedsak reguleringsplanen R-014 som regulerer annet formål enn



utbyggingsformål. Regulert parkområde er i stor grad utbygd i dag og er avsatt til arealformål offentlig tjenesteyting i KDP for Kristiansund sentrum. Innenfor planområdet til R-014-04 er det opparbeidet et lekeareal på areal regulert til bebyggelse. I KPA er arealet avsatt til uteoppholdsareal, og er dermed sikret videreført.

I KPA er det sikret bestemmelser som ivaretar barn og unges interesser, jf. bestemmelsen § 8. I bestemmelsen § 8.4.1 er det stilt krav til at alle boenheter skal som hovedregel ha tilgang til nærlekeplass, og en større lekeplass som kvartalslekeplass og/eller et sentral lekefelt i gangavstand fra boenheten.

I KDP for Kristiansund sentrum er det sikret bestemmelser om krav til lekeplasser i § 4.3.2.

4.10 Risiko og sårbarhet

Aktuelle risiko- og sårbarhetsforhold er ikke avklart i de eldre reguleringsplanene, og planene inneholder dermed ikke bestemmelser som sikrer mot eventuell risiko eller sårbarhet.

De aktuelle planområdene ligger i stor grad ikke innenfor hensynssoner knyttet til risiko og sårbarhet fastsatt i KPA eller KDP for Kristiansund sentrum. For de aktuelle områdene som er berørt og ligger innenfor hensynssonene for sikring-, støy- og faresoner framgår bestemmelsene av §§ 31 – 36 i KPA. Bestemmelser om håndtering av overvann framgår av bestemmelsen § 14 om klimatilpasning, risiko og sårbarhet, bestemmelser som støy framgår av § 16 og bestemmelser om miljøkvalitet framgår av § 17.

Bestemmelser for hensynssone knyttet til risiko og sårbarhet i KDP for Kristiansund sentrum framgår av bestemmelsene §§ 4.10.5, 4.10.6 og 4.10.7. Bestemmelsen § 3.7 i KDP for Kristiansund sentrum sikrer at det skal utarbeides ROS-analyse ved nye planer eller større byggetiltak.

Med bakgrunn i det forannevnte vurderes det at risiko og sårbarhet er bedre ivaretatt i overordnede planer. Ved utarbeidelse av nye reguleringsplaner for utbygging er det krav til at det skal gjennomføres risiko- og sårbarhetsanalyse for planområdet, jf. plan- og bygningsloven § 4-3.

4.11 Juridiske og økonomiske konsekvenser for kommunen

Forutsatt at forslag til endringer i KDP for Kristiansund sentrum blir vedtatt, vil ikke foreslått oppheving av eldre reguleringsplaner ha direkte økonomiske eller juridiske konsekvenser for Kristiansund kommune, som vi kjenner til.

Dersom byggegrense mot vei ikke fastsettes i KDP for Kristiansund sentrum eller gjennom ny reguleringsplan, vil byggegrensen fastsettes på bakgrunn av Veglovens § 29 for uregulerte områder. Videre medfører dette at vedtaksmyndigheten flyttes fra plan- og bygningsmyndigheten til veimyndigheten i saker som omhandler dispensasjon fra byggegrense mot offentlig vei i uregulerte områder, og vil behandles etter Vegloven.