

Saksnr.	PLAN-19/00860-61	Arkivsaksnr.	19/07860
Saksbehandler	Kristin Hoel Fugelsnes		
Saksgang		Møtedato	
Hovedutvalg plan og bygning		02.05.2022	
Bystyret		12.05.2022	

Saksframlegg

R-312 Detaljregulering for Grunden 22 - 2. gangs behandling og sluttbehandling

Kommunedirektøren ber hovedutvalg plan og bygning legge saken frem for bystyret med følgende forslag til vedtak:

Kommunedirektørens innstilling:

Bystyret vedtar forslag til detaljregulering for Grunden 22, R-312.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven §12-12.

Saksopplysninger

Saken gjelder 2. gangs behandling og sluttbehandling av privat forslag til detaljregulering for Grunden 22, på Nordlandet i Kristiansund kommune.

Planen er fremmet av Norconsult på vegne av G22 Eiendom AS. Formålet med planen er å tilrettelegge for tre boenheter i eksisterende brygge på gnr/bnr. 10/228, samt oppføring av nytt leilighetsbygg med elleve boenheter, i bakkant av brygga.

Planforslaget ble 1. gangs behandlet i hovedutvalg plan og bygning den 23.08.21 (sak 40/21), og ble enstemmig vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn, sammen med rammesøknad.

Parallell behandling av plansak og rammesøknad

Byggesak for tiltak innenfor planområdet er blitt behandlet parallelt med plansaken, jfr. plan- og bygningsloven §12-15, og rammesøknaden ble lagt ut på høring og offentlig ettersyn sammen med planforslaget. Dersom planen vedtas, kan rammetillatelse gis i administrativt vedtak kort tid etterpå.

Planstatus og områdebeskrivelse

Planstatus

Planområdet ligger delvis innenfor reguleringsplan R-063 – Nordlandet sentrum, og er delvis uregulert. Formål i reguleringsplanen er uklart/ikke satt.

Ved motstrid gjelder derfor kommuneplanens arealdel. I kommuneplanens arealdel 2009-2020, vedtatt 22.02.2011, er planområdet avsatt til erverv/bolig. Planområdet går ut i sjø. Her gjelder Kommunedelplan for sjøområdene, og formål VFE01 – Ferdsel og havneområder.

Tiltaket er i tråd med overordnet plan, og det er følgelig vurdert at planen ikke utløser krav om konsekvensutredning.



Områdebeskrivelse

Planområdet er 5237 kvm stort, og ligger nedenfor Bjønnahaugen, nordvest på Nordlandet i Kristiansund kommune. Planområdet er omkranset av boligbebyggelse i sør, havnebassenget i nord og i vest, og friluftsområde i øst.

På planområdet i dag finnes følgende: Mot havnebassenget står en brygge med kai. Området i bakkant er friluftsområde, og er et skog/kratt-dekket område i bratt terreng. Ved vegkrysset Parkveien/Grunden ligger det igjen fundament fra tidligere bygg. Denne plassen brukes i dag til parkering.

Det er registrert en sti fra lekeplassen i Parkveien, gjennom planområdet og videre langs/opp mot Bjønnahaugen. Stitraséen som ligger i/nær planområdet er bratt, og dårlig tilrettelagt i dag. Rett sør for planområdet ligger det regulert grøntområde, tatt i bruk som kommunal lekeplass, som framstår som lite vedlikeholdt. Videre sørover er Bjørneparken.



Beskrivelse av planforslaget

Endelig vedtatt plankart og reguleringsbestemmelser vil være planens juridiske dokument. Planbeskrivelsen omtaler planens mål, hovedinnhold og virkninger, samt planens forhold til rammer og retningslinjer som gjelder for området. Rammesøknad behandles parallelt med planforslaget, etter plan og bygningsloven §12-15.

Planen åpner for følgende:

Boligbebyggelse (B): Hjemler ombygging fra brygge til tre boenheter over to etasjer + loft. Første etasje inneholder parkering (el-billading sikres), bod og felleslokaler. Det tillates takopplett, balkonger og takterrasse. For eksisterende bod/brakk på kainivå, hjemler planen fellesfunksjoner og lagerrom, men ikke rom for varig opphold. Bryggens arkitektoniske uttrykk søkes ivaretatt.

Det sikres to parkeringsplasser for sykkel pr. boenhet, hvorav 33% skal være tilrettelagt for el-sykkel. Se forslag til plassering av renovasjonsløsning i pkt. 6.5.4 i planbeskrivelsen.

Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BBB): Planforslaget hjemler nytt, «vinklet» leilighetsbygg i to deler, med 11 leiligheter og heis. Sørlig del har parkeringskjeller (el-billading sikres for alle), renovasjonsrom, og to boligetasjer med til sammen seks leiligheter. Nordblokk ligger ca. én etasje høyere i terrenget, har tre boligetasjer med til sammen fem leiligheter (inkl. «penthouse» i øverste etasje). Det sikres to parkeringsplasser for sykkel pr. boenhet, hvorav 50% skal være tilrettelagt for el-sykkel.

Energianlegg og renovasjon (BAB): Eksisterende trafo (i bryggen) må flyttes. Planen hjemler plassering i eget lokale ved avfallsrommet til leilighetsbygget (BBB). Felles avkjørsel med BBB og avsatt areal for parkering av servicebil, samt renovasjonshenting.

Uteoppholdsareal (BUT): Felles uteopphold for de tre boenhetene i brygga.

Lekeplass (BLK): Felles uteoppholds og lekeareal for alle boliger i B og BBB.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur: Inkluderer formålene veg (SV), kjøreveg (SKV), fortau (SF), annen veggrunn – tekniske anlegg (SVT), annen veggrunn – grøntareal (SVG), kai (SK), parkering (SPA), kombinerte formål for samferdselsanlegg (SKF).

Grønnstruktur: Friområde (GF). Reguleres i tråd med formål i kommuneplanens arealdel. Det tillates ikke privatiserende tiltak. Tiltak som tilrettelegger for friluftsliv, er innenfor formålet.

Bruk og vern av sjø og vassdrag: Kombinert formål – Ferdsel og havneområder (VKA). Viser eksisterende sjøareal, formål i tråd med sjøområdeplan. Utfylling, mudring og tiltak i sjøbunnen tillates ikke.

Hensynssoner og bestemmelsesområder: Planen inneholder hensynssone for friluftsliv. Videre inneholder planen hensynssoner for flomfare og frisikt. Planen hjemler for tiltak som ikke griper inn i sjøbunnen, f.eks. flytebrygge, innenfor bestemmelsesområde #1.

Planprosess og innkomne høringsuttalelser

Planprosess

28.11.2019 - Planinitiativ mottatt av kommunen.

22.01.2020 - Oppstartsmøtet ble avholdt.

19.02.2020 - Varsel om oppstart av reguleringsarbeid. Annonisert i TK den 21.02.2020, med høringsfrist den 20.03.2020.

16.09.2020 – Planforslag og rammesøknad ble mottatt av kommunen.

24.06.2021 - Sist reviderte versjon av planmaterialet og rammesøknaden ble sendt til kommunen.

23.08.21 – Første gangs behandling i hovedutvalg plan og bygning.

11.10.21 – 22.11.21 – Høring og offentlig ettersyn. Uttalelser fra ni parter.

Innkomne høringsuttalelser

Planen ble lagt ut til offentlig ettersyn 11.10.21, med frist 22.11.21. Det kom inn uttalelse fra ni parter, i tillegg til forsinket uttalelse fra Kristiansund og Nordmøre havn. Møre og Romsdal fylkeskommune hadde vilkår for egengodkjenning.

Barn og unges representant, 24.11.21

Ser positivt på løsningene i planen og har ikke flere merknader til planforslaget.

Kommunalteknikk, 06.12.21

Merknad	Kommentar fra forslagsstiller	Kommentar fra planmyndigheten
Vei/trafikk: Parkveien er regulert for smal, vegbredde på 6meter som i dag må opprettholdes.	Vegbredden endres i plankartet.	Kommunalteknikk har godkjent løsning.
Fortau o_SF2 kan ikke reguleres som i forslaget, henger ikke sammen med trafikkareal lengre sør.	Endrer avslutning på fortau slik at det passer med eksisterende reguleringsplan (om det er praktisk mulig å etablere den slik).	
Stiller seg positive til park/friområde og lekeplass.		

Møre og Romsdal fylkeskommune, 02.03.20

Merknad	Kommentar fra forslagsstiller	Kommentar fra planmyndigheten
Det må tas stilling til og vurderes om krysset mellom kommunal veg, Parkvegen og fv. 6246 er dimensjonert, driftet og vedlikeholdt slik at det vil tåle den økte trafikken som reguleringsplanen vil medføre. Kryss FV-KV må være utformet i samsvar med krav (blant annet friskt). Trafikksikkerheten må ivaretas ved økt bruk av kryss, og eventuelle behov for utbedring må stilles som rekkefølgekrav i planens bestemmelser. Vi vil stille dette som vilkår for egengodkjenning.	Kommentar fra vegplanlegger: Kv. Parkveien har vikeplikt i kryss med fv.6246.Fartsgrense er 40 km/t i gjennomgående veg. Det er registrert to trafikkulykker (1997og 2007) i kryssområdet. Ingen av ulykkene er relatert til trafikk i krysset, og krysset kan ikke sies å være ulykkesbelastet. Siktforholdene er kontrollert i henhold tilkrav for vikepliktsregulert kryss, og er innenfor kravene. ÅDT 3550 i fv. 6246 tilsier at det ikke vil være kapasitetsproblemer i krysset. Drift og vedlikehold av parkveien er et kommunalt ansvar og blir gjennomført ihht kommunens rutiner. Kommunen har ikke varslet økt behov for drift og vedlikehold i forbindelse med planforslaget og eventueltøkt trafikk. Geometrisk utforming blir sjekket.	Kommunalteknikk stiller seg bak plankonsulentens vurdering, i e-post. 22.03.22. Fylkeskommunen har i brev den 29.03.22 bekreftet av vilkår for egengodkjenning er oppfylt.

Beboere i rekkehus i Parkveien 5, 7 og 9, 22.11.21

Merknad	Kommentar fra forslagsstiller	Kommentar fra planmyndigheten
Mener at det nye foreslåtte bygget vil ta for mye av utsikten.	Begrenset tap av utsikt siden planlagt bygg ligger til siden for Parkveien 5, 7 og 9. Det er laget illustrasjoner på tiltaket og utsikt fra balkong i Parkveien 7 som viser ivaretagelse av sjøutsikt. Høyder supplert med nytt terrengsnitt gjennom nabobebyggelse, konferer tegning A-40-00-02. Se kap. 6.9 i planomtalen, nye illustrasjoner lagt inn.	Viser til vurdering lengre ned i matrisen, samt kommunedirektørens vurdering.
Skeptisk til at eksisterende sti bak bygningen delvis skal gjøres om til stige/trapp/sherpasti eller lignende som ikke er dyrevennlig.	Dette er ment å være en forbedring av dagens sti og tilføre uteområdet noe positivt. Planbestemmelsene er endret.	Bestemmelse presiseres: Endring §7-1 - Plan for omlegging og tilrettelegging av tursti skal vedlegges søknad om igangsettingstillatelse for boliger i BBB. Planen skal vise planlagt trasé fra kommunal lekeplass, forbi ny bebyggelse og fram til man møter eksisterende sti, samt nødvendige tilretteleggings- og sikkerhetstiltak som

		må etableres.
Ønsker skjerpede krav til teknisk bygg på tak, er redd det blir for stort volum.	Vurderes av VVS-ingeniør. Tekniske anlegg er begrenset til 5%, behovet er ikke avklart siden prosjektet ikke er detaljprosjektet. Det er ikke gjort en vurdering av tekniske løsninger, men gitt fleksible rammer for plass til tekniske føringer over himling i hver enkelt boenhet, slik at man unngår mest mulig tekniske installasjoner på tak. Legges ikke inn skjerpede krav.	
Er skeptisk til hva som kan bli etablert på taket på en eventuell takterrasse av rekkverk, levegger o.l.	Mulighet for å være mer spesifikk i planbestemmelsene på hva som er tillatt, evt. maks% utnyttelse av taket. For å imøtekomme nabomerknader er kotehøyde for nytt boligbygg, nedre lamell (nærmest veien) senket fra ca. kote 17,4 til ca. kote 17, se vedlegg E-8 og E-12. Pergola/takoverbygg og takterrasse på nedre lamell er fjernet for å imøtekomme naboer, konferer tegningsunderlag.	Stiller seg bak forslagsstillers vurdering. Maksimal tillatt gesimshøyde er kote 18, men høyde er i prosjektering redusert til ca. kote 17. Plankonsulent har opplyst at det er behov for et visst slingringsmonn på grunn av usikkerhet i eksisterende kartgrunnlag. Planmyndigheten stiller seg bak dette. Det er satt bestemmelse om at tekniske anlegg som inntar maksimalt 5 % av takflaten kan overskride maksimal tillatt høyde.
Mener at eksisterende kommunal lekeplass burde opprustes og betjene det nye byggets beboere i stedet for å bygge en ny lekeplass i tillegg.	Minstekrav til lek på egen eiendom. Kommunen må ta stilling til eksisterende lekeplass.	Å inkludere kommunal lekeplass som en del av planforslaget var vurdert tidlig i prosessen. Det ble konkludert med at lekeareal direkte knyttet til dette prosjektet er mest hensiktsmessig. En offentlig lekeplass må driftes og vedlikeholdes av det offentlige, og man er ikke garantert en ressursituasjon som sikrer at vedlikehold og drift opprettholdes på en tilfredsstillende måte i framtiden. Det er også i utgangspunktet et krav at man i nye boligprosjekter skal tilrettelegge for lek for nye beboere på egen eiendom. At det anlegges en ny privat drevet lekeplass fører ikke til at den kommunale lekeplassen gis lavere prioritet mtp. opprusting og vedlikehold. Kommunalteknikk opplyser at lekeplassen ved

		Bjørneparken er tenkt opprustet etter hvert.
Mener at etasjehøydene bør reduseres til ca. 2,4 m for å gjøre hele bygget lavere.	Plassbehov for tekniske føringer i nye boligbygg medfører behov for høyere etasjehøyde for å opprettholde krav til romhøyde i oppholdsrom på 2,4 m. Det har vært viktig å sikre gode rammer for tekniske føringer og samt bidra til økt bokvalitet med romhøyde som er bedre enn minstekravet. Plassbehov for tekniske føringer ved typisk kanalkrysning er 0,7-0,8 m, konferer byggforsklad 379.370, fig. 242 a og b.	Stiller seg bak forslagsstillers vurdering. Se også kommunedirektørens vurdering.
Mener at perspektivtegninger er misvisende med tanke på høyder og utsikt. Påskrevne høyder viser noe annet enn det ser ut som på illustrasjonene.	Illustrasjoner vil se ulike ut fra forskjellige vinkler og avstander. Det er vanskelig å illustrere 100% realistisk «tap av utsikt» for hver enkelt nabo Det er ikke Nordic-brygga som vises på denne illustrasjonen, men annen nabobebyggelsen (Grunden 23 b og c). Konferer målsettinger på snitt-tegninger. Konferer A-90-00-07 Illustrasjon fra nabobebyggelsen der det er lagt inn perspektiv for Parkveien 5,7 og 9 som etterspurt.	Se kommentar under.
Tegninger og figurer: a. A-20-01-03: Tak over utgang til takterrasse. Etterlyser bestemmelser og mål på tegning. b. A-43-11-04: Etasjehøyder over tekniske krav. Plan 3 målsatt til underkant dekke, som gjør at plan 2 blir høyere enn etasjen under. Ved 3 meters etasjehøyde er det tilstrekkelig med 0,9 m rekkverk, etter teknisk forskrift. c. A-43-00-05: Målsatt til overkant dekke, med samme høyde som snitt A-A. Fører til høyt trinn opp til takterrasse – må være feil? d. A-43-00-02: Parkveien 5 bør merkes med	a. Takterrasse på nedre lamell fjernet samt at gesimskant er trukket ned for å imøtekomme naboer. b. Målsatt fra ok gulv til ok gulv i sist oversendte underlag datert 27.01.21. Det står ikke i TEK at rekkverk kan være 0,9m dersom det er etasjehøyde på 3m. Men det står at en ved nivåforskjeller på mindre enn 3m kan sikre med annet enn rekkverk. c. Ikke trinn i siste tegningsunderlag. Målsatt fra overkant gulv til overkant gulv i sist oversendte underlag datert 27.01.21 d. Illustrasjon med snitt og høyder. Det er ikke Nordic-brygga som vises på	Det er levert snittegninger med relevante kotehøyder, og ny perspektivillustrasjon. Takterrasse og takoverbygg er ikke lenger hjemlet, og maksimal tillatt kotehøyde på sørlig lamell er redusert med 1 meter. Planmyndigheten mener naboenes merknader er imøtekommet i den grad det er hensiktsmessig. Viser videre til kommunedirektørens vurdering.

referanse høyde. Hvordan får man brygga til å virke høyere enn sørblokka? e. A-43-00-03: Bør merke av høydene på tak på nybygget og på eksisterende bygg i Parkveien 5. Bør skisses inn eksisterende bygg i Parkveien 5 for å vise volumforskjell og hvordan de ligger i terrenget. Fasade sørvest gavlvegg – bør stå total høyde, mål fra eksisterende tak på brygga bør fremkomme. f. Figur 22 i planbeskrivelsen – meget mangelfull og representerer ikke virkeligheten. Mangler perspektiv fra Parkveien 9 og 5, samt ikke oppgitt kote høyde fra utsiktspunkt.	eksisterende illustrasjon, men Grunden 23 b og c. e. Alle målsettinger er samlet på snitt-tegninger. f. Er det tegning A-90-00-07 Illustrasjon fra nabobebyggelsen som man refererer til? Det er ikke Nordic-brygga som vises på denne illustrasjon, men annen nabobebyggelsen (Grunden 23 b og c). Henviser til målsettinger på snitt-tegninger. Konferer A-90-00-07 Illustrasjon fra nabobebyggelsen der det er lagt inn perspektiv for Parkveien 5,7 og 9 som etterspurt.	
--	---	--

Nordmøre interkommunale brann- og redningstjeneste, 11.11.21

Merknad	Kommentar fra forslagsstiller	Kommentar fra planmyndigheten
Det må vurderes om brannsmitte mellom bygg er godt nok vurdert, skal være 8 meter mellom bygninger for å hindre brannspredning.	Dette er vurdert og krav i TEK17 ivaretas.	Det har vært avholdt møte mellom forslagsstiller/plankonsulent og NIBR. NIBR har i e-post av 18.03.22 bekreftet at hensyn til brannsikkerhet er ivaretatt. Gjelder alle punkter.
Oppstillingsplass/tilkomst for brannbil virker å være ved gavlveggene på begge byggene. På grunn av denne plasseringen av oppstillingsplass/tilkomst vil ikke brannvesenets høyderedskap ha tilgang til fasadene på noen av byggene. Brannvesenets høyderedskap kan derfor ikke være dimensjonerende ved redning og slokkeinnsats	Møte med NIBR 19.01.2022: Det legges ikke opp til rømning via brannvesenet. Forhold for slukke- og røykdykkerinnsats er gode, og det trengs ikke noe utbedring av terreng.	
Svalgangen må dimensjoneres slik at den oppfyller krav til rømningsvei (for eksempel brannklasse på alle vinduer ut mot svalgang).	Dette ivaretas.	
Brann i parkeringskjeller har vist seg å være utfordrende for brannvesenet å håndtere. Det er viktig at det foretas en	Dette ivaretas og ble også vurdert i møte med NIBR 19.01.2022.	

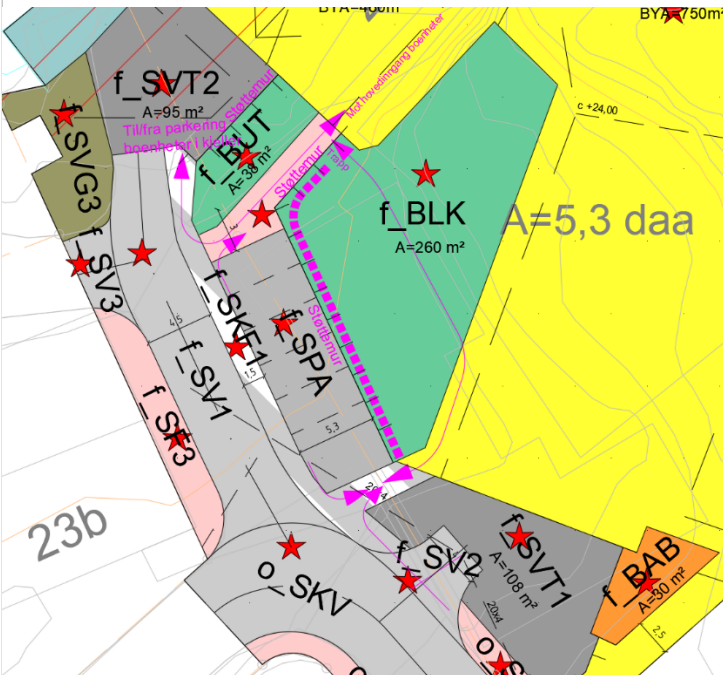
god brannteknisk prosjektering.		
Slokkevannskapasitet på 3000 liter per minutt, fordelt på minst to uttak. Ser at det henvises til TEK10 i R-312 VA-plan. Regner med at det blir TEK17 som blir gjeldende for nybygget (ser at det er søkt unntak for eksisterende Nordicbrygga)?	TEK17 er gjeldende.	
Ser det er planlagt med trafo rett ved inngang parkeringskjeller og oppstillingsplass brannbil. Rom hvor det kan forekomme eksplosjon skal utgjøre en branncelle og ha minst en trykkavlastningsflate (ikke i tak). Avlastet trykk skal ledes i sikker retning. Det må vurderes omplassering av trafo er hensiktsmessig.	Trafo er planlagt med trykkavlastningsflate. Krav til trafo og trykkavlastningsflate vil ivaretas i videre prosjektering. Også vurdert i møte med NIBR 19.01.2022.	
Ser at skog/lyngbrann ikke er vurdert fordi dette er i bynære strøk (R-312_Grunden.22_ROSanalyse). Det må vurderes om dette er feil siden nærmeste nabo er Bjønnahaugen med sitt skogsområde.	Skogbrann er ikke noe som vurderes i TEK17. Skogbrannfaren må ses på i ROS-analysen til planen.	ROS er oppdatert.
Det henvises til en brannteknisk vurdering i R-312_Grunden.22_ROS-analyse). Klarer ikke å finne denne.	Brannrådgiver har bistått ARK (arkitekt) underveis i prosjektet.	

Norges vassdrags- og energidirektorat, 08.11.21

Merknad	Kommentar fra forslagsstiller	Kommentar fra planmyndigheten
NVE meiner at Norconsult sin rapport ikkje gir tydeleg svar på om mindre naturlege skrentar kan vere ein risiko i planområdet, eller om risikoen er knytt til sikring av skjeringar etter sprenging. Vi meiner at det ikkje er tilstrekkeleg å setje krav til avklaring av reell skredfare til gjennomføring av tiltak. Norconsult må svare på våre merknader, og dokumentere tilstrekkeleg tryggleik i samsvar med TEK17 § 7-3.	Kunden har bestilt utvidet rasvurdering av Norconsult.	Ny vurdering fra Norconsult slår fast at det ikke er naturlig skredfare i området. NVE har bekreftet at ny vurdering er ok i brev 22.03.22.
Grunnforhold er tilstrekkelig dokumentert.		Nødvendige endringer er gjort i ROS, beskrivelse og bestemmelser.

Statens vegvesen, 14.10.21

Merknad	Kommentar fra forslagsstiller	Kommentar fra planmyndigheten
Avslutning av fortau oSF2	Tilpasses, se svar under	Ivaretatt.

virker noe tilfeldig, bør tilpasses eksisterende reguleringsplan?	punkt fra kommunalteknikk.	
Ber om at det ses på muligheten for at biler fra f_SPA ikke må rygge ut i vegen og over arealet f_SKF1. Slik det er fremstilt i plankartet nå kan det bli konflikt mellom myke trafikanter og bilister.	Vanskelig å gjøre dette på annen måte. Blir svart ut og begrunnet i reviderte plandokumenter.	Det er vurdert løsning med gangvei på østsiden av parkeringsplassen. Denne er ikke gjennomførbar på grunn av høydeforskjeller. Plankonsulent har levert skisse som viser naturlige gangtraseer mht. høydeforskjeller, og argumenterer for at opprinnelig løsning er tilstrekkelig sikker (se skisse under). Kommunalteknikk og planmyndigheten stiller seg bak dette, og det er følgelig ikke krevd annen løsning for myke trafikanter. 

Statsforvalteren i Møre og Romsdal, 11.11.21

Ingen merknader til planen ved offentlig ettersyn.

Kristiansund og Nordmøre havn, 01.02.22

Ingen merknader til planen.

Sentrale endringer etter høring:

- Ny skredutredning er gjennomført.
- Pergola/takoverbygg og takterrasse hjemles ikke lenger, samt gesimslinje er senket fra kote 17,4 til kote 17, på sørlig lamell, for å imøtekomme naboers innspill.
- Oppdaterte målsettinger på tegninger, og ny perspektivtegning fra terrasser i Parkveien, for å imøtekomme naboers innspill.
- Bestemmelse §6-1 om samfunnssikkerhet presisert etter ny skredvurdering.
- Bestemmelse om gangvei over lekeplass tatt inn.

Kommunedirektørens vurdering

Tiltakets tilpasning til kulturmiljø og omkringliggende bebyggelse

Viser til vedlagt saksframlegg fra 1. gangs behandling, side 8, for kommunedirektørens vurdering av kulturmiljø. Det er ikke kommet inn nye momenter vedr. dette temaet.

Kommunedirektøren mener planforslaget legger gode rammer for et nytt, attraktivt boligområde med gode bokvaliteter. Det er positivt at bryggen består, og ny bebyggelse anses å være godt tilpasset eksisterende boligmiljø. Det nye leilighetsbyggets plassering i terrenget, med Bjønnahaugen direkte i bakkant, gjør at det vil bli godt inn, og ikke virke for dominerende.

Prosjektet legger opp til fine uteområder med gode solforhold. Man bevarer god tilgang til havnebassenget, og det åpnes opp for anlegging av flytebrygge.

Beboerne i Parkveien 5, 7 og 9 har merknader til planforslaget. Disse er svart ut punktvis i matrisen over. Kommunedirektøren mener forslagsstiller har svart ut merknadene, og stiller seg bak tilsvarene. Tegningsgrunnlag er oppdatert og det er produsert nye perspektivtegninger som viser utsikt fra terrassene i Parkveien. Vurderingen er at planlagt høyde tåles her, og at minstekrav for høyder i teknisk forskrift ikke i alle tilfeller møter moderne krav og forventninger til nye boligprosjekter. Kommunedirektøren mener at utsikt mot øst bevares i tilstrekkelig grad, særlig nå som sørlig lamell senkes fra kote 17,4 til 17. Sol-/skyggeanalyse (se siste sider i illustrasjonsheftet) viser at boligene i Parkveien fortsatt vil ha gode solforhold.

Kommunedirektøren har forståelse for at naboene til et slikt prosjekt vil reagere negativt på enkelte forhold, og at endring av eksisterende situasjon føles påtrengende for de som bor nærmest. Man vurderer det likevel slikt at man i bystrøk må regne med utvikling og endring, og at prosjektet er i tråd med overordnede retningslinjer for sentrumsnær fortetting.

Kommunedirektøren mener at forslag til detaljregulering for Grunden 22 ivaretar vesentlige hensyn som vil gi et godt bomiljø for framtidige beboere innenfor planområdet, samt lykkes i å ivareta hensynet til omkringliggende bebyggelse, kulturmiljø og naturområder på en god måte.

Risiko og sårbarhetsanalyse

Det er gjennomført ROS-analyse. Følgende mulige uønskede hendelser ble identifisert, og videre utredet:

Skredfare

Tiltaket ligger inntil bratte skrenter, og innenfor aktsomhetsområde for skred i NVE Atlas. Planen må avklare risiko for naturlige skredhendelser, samt ivareta skredfare som følge av terrenginngrep.

NVE kom med uttalelse hvor det ble påpekt at skredutredningen som fulgte saken hadde store avvik fra deres veileder for skredfare i bratt terreng. Norconsult har utarbeidet en nye skredfarevurdering, og NVE (fagmyndighet for skredfare) har kvittert ut at deres merknader anses imøtekommet.

Utredningen konkluderer med at det ikke er skredfare fra naturlig terreng i planområdet.

Bestemmelsene sikrer at det, ved prosjektering av boligbebyggelse i områdene «B» og «BBB», skal gjennomføres fagkyndige vurderinger av sikkerhet mot skredhendelser som følge av terrenginngrep. Nødvendige sikringstiltak må prosjekteres for både anleggsperioden og ferdig utbygging.

Kommunedirektøren anser hensynet som ivaretatt.

Grunnstabilitet (fare for kvikkleireskred):

Planområdet ligger under marin grense og NGU sitt løsmassekart viser fyllmasse og bart fjell. Under fyllmassene kan det være marine avsetninger som har potensiale for kvikkleire. Norconsult har gjennomført utredning, inkl. fysiske grunnundersøkelser med boring, uten funn av marin leire. NVE har ingen merknader til utredningen.

Kommunedirektøren anser hensynet som ivaretatt.

Havnivåstigning/stormflo/bølgepåvirkning

Overkant kai og eksisterende gulvnivå av første etasje til Nordicbrygga ligger på kote +2,00 m.o.h, og første etasje i bryggen vil derfor ikke oppfylle kravene for sikkerhetsklasse F2 (byggverk for personopphold). Det er vurdert at ved stormflo med 1000-års returnivå (272 cm) vil en mulig oversvømmelse inklusive bølgepåvirkning kunne komme opp til 3,22 m.o.h.

På bakgrunn av dette sikrer bestemmelsene at det ikke tillates etablering av rom for varig opphold eller faste installasjoner og tekniske innredninger som er sårbare mot vann eller medfører risiko for forurensning, i første etasje. Alle byggtekniske tiltak innenfor faresonen skal utformes robust mot oversvømmelser og bølgepåvirkninger. Tilstrekkelig sikkerhet skal dokumenteres før igangsettingstillatelse kan gis.

Statsforvalteren (fagmyndighet for flomfare sjø) har ingen merknader til utredningen.

Kommunedirektøren anser hensynet som ivaretatt.

Teknisk infrastruktur

Energi

Nettstasjon som i dag er plassert i brygga, flyttes til egen kiosk ved avfallsrommet i det nye leilighetsbygget. Flytting av nettanlegg gjelder også for eksisterende høyspentledninger under bakken. NEAS hadde innspill ved oppstart. Det sikres i bestemmelsene at netteier skal godkjenne tekniske detaljplaner før igangsettingstillatelse kan gis.

Renovasjon

ReMidts innspill til oppstart ivaretas ved at det stilles krav til godkjent renovasjonsteknisk plan før igangsettingstillatelse. I leilighetsbygget anlegges eget avfallsrom. Forslag til plassering for renovasjon for bryggen kommer fram av illustrasjonsplan/situasjonsplan.

Vann og avløp

Det er levert VA-plan som en del av dokumentasjonsgrunnlaget til plansaken. Kommunalteknikk har hatt planen på høring. Det sikres i bestemmelsene at VA-myndighet skal godkjenne tekniske detaljplaner før igangsettingstillatelse kan gis.

Hensynet til teknisk infrastruktur anses ivaretatt.

Uteoppholdsareal, barn og unge

Kommuneplanens arealdel stiller krav til 25 kvm egnet uteoppholdsareal per boenhet. Statsforvalterens veileder for lekeplasser anbefaler at det, ved 5-20 boenheter, kreves etablering av nærlekeplass på minst 200 kvm, maks 50 meter fra boenhetene.

Planforslaget sikrer minst 12 kvm privat uteoppholdsareal per boenhet. Dette løses ved private balkonger.

For brygga vil f_BUT, samt f_SK (kaia) på plankartet være felles uteoppholdsareal. F_BLK blir felles uteoppholdsareal for alle enhetene i brygga og det nye leilighetsbygget.

Lekeplass etableres mellom bryggen og leilighetsbygget. Areal vist i plankart er 260 kvm, og det etableres i skrånende terreng (Se side 20 i planbeskrivelsen). Deler av arealet er bratt, og sikring mot fall sikres i bestemmelsene. Det opplyses at stigningsforskjellene kan utnyttes i utformingen av lekeplassen, og at minst 231 kvm av arealet vil ha akseptable stigningsforhold mtp. lek.

Sol-/skyggeanalyse (s. 28 i planbeskrivelsen) viser at uteoppholdsarealer og lekeplass har akseptable solforhold. Særlig sommerstid (23. juni) viser analysen fine solforhold, både midt på og sent på dagen.

Kommunedirektøren vurderer det slik at krav i gjeldende kommuneplanens arealdel, og råd fra Statsforvalterens veileder for lekeplasser oppfylles ved den valgte løsningen. Som supplement ligger det også kommunal lekeplass i umiddelbar nærhet i sør-øst. Denne er riktignok dårlig vedlikeholdt, men bør vurderes som et positivt moment likevel. I tillegg vil boligene ligge nær friområde og parkareal.

Friluftsliv

Det går en sti fra den kommunale lekeplassen og opp til/langs Bjønnahaugen. Deler av traséen går gjennom planområdet, og det nye leilighetsbygget legges der stien i dag ligger. Stien fremstår som noe gjengrodd, går i bratt og ulendt terreng, og er vanskelig å finne dersom man ikke er kjent i området.

Det har vært et premiss helt fra start at prosjektet må tilrettelegge for et alternativ. Dette ble senest understreket ved 2. gangs behandling av kommuneplanens arealdel, i hovedutvalg plan og bygning, den 31.01.22 (sak 5/22). Vedtaket sier at «Gangsti fra Bjørneparken til Nordsundbroa på nordsida av Bjønnahaugen sikres for gjennomgang også i fremtiden».

Kommunedirektøren mener planforslaget ivaretar dette på en god måte. Det er lagt en hensynssone for friluftsliv i plankartet, med tilhørende bestemmelser om at turstien (i og ved planområdet) skal omlegges, og at det ved omlegging skal sørges for at stien sikres i bratte partier.

Under høring kom beboerne i Parkveien med bekymring om at foreslått løsning for stien vil forringe dens bruksverdi for mennesker og dyr. Med tanke på at stien, også i dag, er bratt og vanskelig framkommelig, så vil en omlegging og bedre tilrettelegging kunne føre til en bedre situasjon enn dagens. Når det gjelder dyretråkk, så vil kommunedirektøren vise til at det vil anlegges en ny trasé gjennom området. Det vil altså fortsatt være en åpen korridor.

Forslag til trasé vises delvis på situasjonsplan/illustrasjonsplan i illustrasjonsheftet. Den kan ses på østsiden av nytt leilighetsbygg.

I planbestemmelsene stilles det krav om at plan for omlegging og tilrettelegging av turstien vedlegges søknad om igangsettingstillatelse for boliger i BBB. Planen skal vise planlagt trasé fra kommunal lekeplass, forbi ny bebyggelse, frem til den møter på eksisterende sti, samt nødvendige tilretteleggings- og sikkerhetstiltak som må etableres. Det gis rekkefølgebestemmelse som sikrer at turstien tilrettelegges før brukstillatelse kan gis for boligene i BBB.

Kommunedirektøren anser hensynet til stien som godt ivaretatt.

Prosjektet fører til at noe grønt areal nedbygges. Kommunedirektøren anser dette som en negativ følge av planforslaget, men at det bør kunne aksepteres i dette tilfellet, da det gjelder et mindre område som i dag er bratt og relativt dårlig tilrettelagt for friluftsliv og ferdsel.

Naturverdier

Det ble stilt som endringskrav ved 1.gangs behandling at planbeskrivelsen skulle suppleres med vurdering av to arter klassifisert med stor forvaltningsinteresse, i området.

- Særlig stor forvaltningsinteresse: Havørn - Livskraftig
- Stor forvaltningsinteresse: Ærfugl - Nær truet

Det bekreftes i planbeskrivelsen kap. 6.4 at det ikke er registrert hekkingsplasser for havørn ved Nordsundet. Observasjon av havørn og ærfugl i eller ved planområdet kan skyldes overflyging eller beite/ leting etter mat i Nordsundet. Tiltaket berører ikke sjøområdet i vesentlig grad og er vurdert å ikke medføre vesentlige konsekvenser for naturmangfold. Planbestemmelser fastsetter bruk av rene masser for terrengbehandling, for å redusere spredningsrisiko av fremmede arter.

Kommunedirektøren anser hensynet til naturverdier som ivarettatt.

FNs bærekraftsmål som er mest relevant for saken

FNs bærekraftsmål er overordnede i alle planer for Kristiansund kommune. I kommuneplanens samfunnsdel er disse 17 globale målene tilpasset kommunen i ti lokale bærekraftsmål som er spisset mot våre utfordringer og muligheter.

Under gjøres en vurdering av bærekraftsmål som er relevante for saken.

Globale mål		Lokale mål	Vurdering
 	→		• Planen legger til rette for et godt bomiljø med gode solforhold og lite støy. • Planen ivaretar hensynet til friluftsliv, ved å sikre at stitrase omlegges og tilrettelegges.
  	→		• Planen følger prinsippene om universell utforming. Det nye leilighetsbygget vil ha tilgjengelige boenheter og heis.
   	→		• El-billading sikres for alle innvendige parkeringsplasser. • Sykkelparkering, og lading for el-sykel, sikres. • Reguleringsplanen stiller konkrete krav til lokal overvannshåndtering som klimatilpasningstiltak. • Tar av grøntareal, men tilrettelegger for at sti omlegges.
	→		• Videreutvikling av etablert boligområde, hvor det er god tilgang på kommunale tjenestetilbud, og handels og servicetilbud.

		• Utbygging av åpent areal, men anses likevel i tråd med overordnede prinsipper for byutvikling.
--	--	--

Konklusjon

Planforslaget for Grunden 22 er godt gjennomarbeidet og ivaretar nødvendige hensyn. I den grad innkomne merknader ikke etterkommes, er dette begrunnet i saksframlegget og i plandokumentene. Endringene som er gjennomført er vurdert til ikke å kreve ny høring. Vilåårene for egengodkjenning fra Møre og Romsdal fylkeskommune er oppfylt.

Kommunedirektøren mener planen følger opp overordnede føringer for byutvikling og fortetting på en god måte, og at prosjektet innehar kvaliteter som vil føre til et godt bomiljø for nye beboere, samt en generell forskjønning av området. Hensynet til omgivelsene og nabobebyggelse anses også ivaretatt i tilstrekkelig grad.

Planforslaget er i tråd med lover og retningslinjer, og er videre tilstrekkelig underbygd med dokumentasjon. Kommunedirektøren anbefaler at hovedutvalg plan og bygning legger planforslaget frem for bystyret. Bystyret kan, med bakgrunn i det ovenstående, fatte endelig planvedtak med rettsvirkning.

05.04.2022

Arne Ingebrigtsen
Kommunedirektør

John Einar Aune Skontoft
Kommunalsjef

Vedlegg

- 1 1. R-312 - Plankart_31.03.22
- 2 2. R-312 - Planbestemmelser_08.04.22
3. R-312 - Planbeskrivelse
4. R-312 - ROS-analyse
5. R-312 - Skredfarevurdering_Grunden 22_09.03.22
6. R-312 - Rapport_Grunnundersøkelser_Grunden 22_08.01.21
7. R-312 - Illustrasjonshefte
8. R-312 - VA-plan
9. R-312 - Høringsuttalelser_samlet
10. R-312 - Forslagsstillers oppsummering og kommentar til høringsuttalelser
11. R-312 - NVE_Vurdering av ny skredutredning_22.03.22
12. R-312 - Vilår for egengodkjenning oppfylt_M&RFylkeskommune_29.03.22
13. R-312 - Referat fra oppstartsmøte
14. R-312 - Detaljregulering for Grunden 22, 1.gangs behandling