

Saksnr.	PLAN-19/00562-59	Arkivsaksnr.	19/03288
Saksbehandler	Kristin Hoel Fugelsnes		
Saksgang		Møtedato	
Hovedutvalg plan og bygning		13.06.2022	
Bystyret		16.06.2022	

Saksframlegg

R-307 Detaljregulering for Senterveien del 1, 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 R-307, Senterveien del 1.

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

Saksopplysninger

Saken gjelder 2. gangs behandling, og sluttbehandling, av privat forslag til detaljregulering for Senterveien del 1 på Frei. Ved 1. gangs behandling var plannavnet «Senterveien 4.»

Norconsult AS fremmer planen på vegne av Remo Frei AS. Formålet med planen er å tilrettelegge for boligutvikling, med tilhørende infrastruktur og fellesarealer.

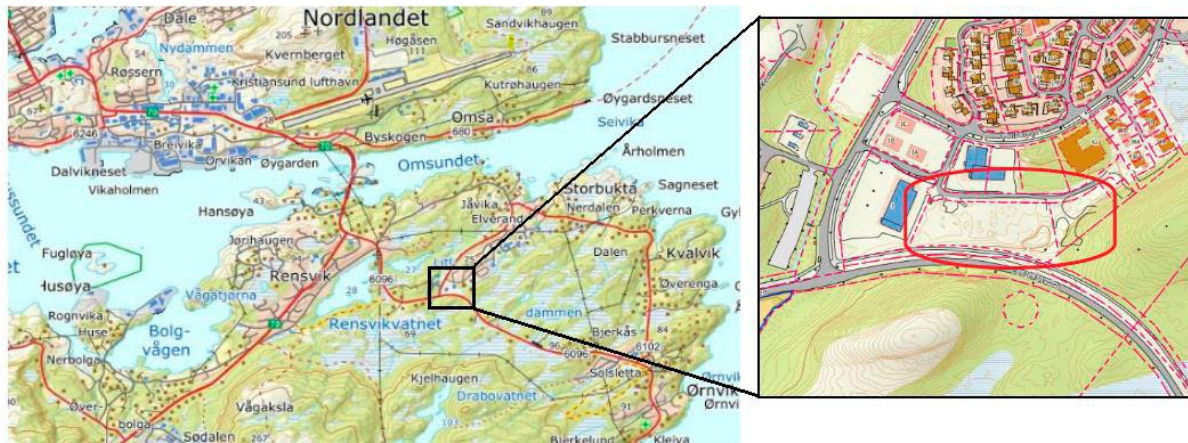
Planstatus og områdebeskrivelse

Planstatus

Planområdet er i kommuneplanens arealdel (KPA), vedtatt 22.02.2011, avsatt til erverv/bolig. KPA gjelder foran gjeldende reguleringsplan 20060001 – Frei Sentrum (vedtatt 30.05.2006), hvor området er regulert til forretning/kontor. Området er i forslag til ny KPA avsatt til bolig/tjenesteyting/kontor.

Gjeldende reguleringsplan er i strid med nyere arealdel av kommuneplanen. KPA gjelder derfor. Planforslaget er dermed i tråd med overordnet plan. Det er vurdert at planen ikke utløser krav til konsekvensutredning etter plan- og bygningslovens §4.2.

Områdebeskrivelse



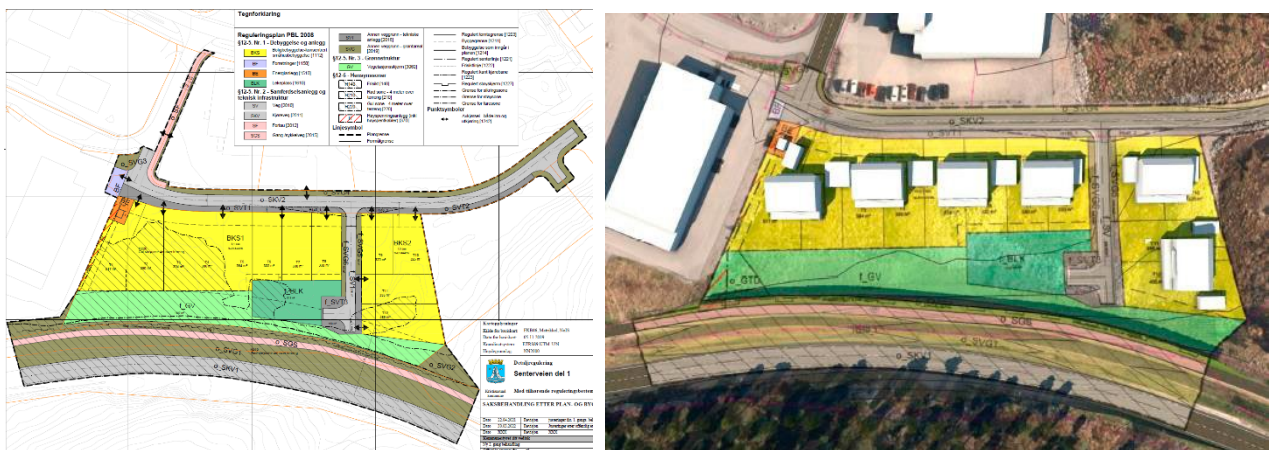
Planområdet er 13,6 daa, og ligger nord på Frei, nær vegkrysset mellom Fv6096 (Kvalvågveien) og Fv6102 (Kvalvikveien). Kvalvågveien går langs planlagt boligområde i sør, men veien ligger noe høyere i terrenget.

Området bestod opprinnelig av myr, som nå er drenert og fjernet. Området framstår i dag som byggeplass med grusdekke.

Omkringliggende områder er skogdekte knauser mot sør og øst. I vest ligger dagligvarebutikk (Bunnpris), og Frei legesenter. Rett nord for planområdet ligger treningssenter, og i nord/nordøst boligområder. Frei ungdomsskole ligger ca. 700 meter nordøst for planområdet. Nabotomt i øst er ubebygget anleggsområde, med det pågår planarbeid for å tilrettelegge for boliger også her. Det er korte avstander til gang- og sykkelveinettet og til to bussholdeplasser.

Beskrivelse av planforslaget

Planforslaget er en detaljregulering etter plan- og bygningsloven §12-3. 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.



Planforslaget tar utgangspunkt i gjeldende reguleringsplan der infrastrukturtraseene stort sett videreføres i ny plan. Fem tomannsboliger er tenkt plassert i en rekke langs Senterveien. I tillegg kan det legges inn én tomannsbolig i bakkant med egen tilkomstvei. Den interne tilkomstveien gir også adgang til felles lekeplass.

Arealet utenfor byggegrense langs Kvalvågveien reguleres til grønnstruktur/vegetasjonsskjerm for å skjerme boligområdet mot veien.

Det settes krav til samlet situasjonsplan for hele feltet. Dette medfører at planen til en viss grad gir valgfrihet når det gjelder boligens utforming, og delvis plassering, men sikrer en helhetlig prosjektering av området.

Planen hjemler for følgende formål:

Boligformål – Konsentrert småhusbebyggelse (BKS1 og BKS2)

Planen legger til rette for opptil 12 boenheter (seks vertikaldelte tomannsboliger) med ca. 90 m² fotavtrykk (7m x 12m) der minste tomtestørrelse er 320 m². Tomtene skal ha et maksimalt bebygd areal på 40 %, der også garasje og biloppstillingsplasser medregnes. Det avsettes areal for minst 2 biler pr. boenhet.

Områder for uteopphold og lek (f BLK) samt grøntstruktur - vegetasjonsskjerm (f GV)

Felles lekeplass på 513 m² plasseres bak boligene, ca. i midten av feltet. Lekeplassen vil få biladkomst for vedlikehold fra intern adkomstvei. Bestemmelsene sikrer opparbeidelse og funksjonskrav.

Det er regulert inn en vegetasjonsskjerm mellom boligene og fylkesveien. Vegetasjonsskjerm er felles for boenhetene innenfor planområdet.

Teknisk infrastruktur:

Energianlegg (BE)

Det reguleres inn areal for eksisterende nettstasjon i nord-vestlig hjørne av eiendommen, jf. eksisterende situasjon.

Vei (f_SV), Kjøreveg (o_SKV), Gang- og sykkelveg (o_SGS), Fortau (o_SF)

Fylkesveien med tilhørende gang- og sykkelvei, sidearealene og vegtekniske installasjoner videreføres iht. gjeldende situasjon.

Senterveien følger veitraseen fastsatt i opprinnelig reguleringsplan, men reduseres i tverrprofil for å invitere til lav fart. Det legges til rette for snuhammer i enden av Senterveien.

f_SV reguleres til felles vei for boligene innenfor planområdet. Det skal bygges fortau langs Senterveien i nord-sørlig retning.

Iht. utbyggingsskisse vil arealet innenfor 30 m fra fylkesveiens senterlinje være trafikkformål (internvei, avkjørsel) og grøntområde (lekeplass). Boligbebyggelse plasseres utenfor.

VA

Eksisterende del av Senterveien som er adkomst til dagligvarebutikken på Freitorget, videreføres i utforming og dimensjonering iht. eksisterende situasjon. Høyde i dette veikrysset legges til grunn for øvrige trafikkareal. Byggetomten må fylles opp i forhold til dagens nivå for å tilfredsstille fall mot Senterveien.

Området skal tilkobles kommunal infrastruktur. Det er utarbeidet rammeplan for VA som viser alle ledninger, knutepunkter og installasjoner for vann og avløp i hele feltet inklusive overvannshåndtering. Rammeplan for VA er vedlagt.

Annet:

En liten del av næringsområdet i vest er inkludert i planavgrensningen, regulert til forretning. Det er regulert hensynssoner for friskt, støy og høyspentanlegg.

Planprosess og innkomne høringsuttalelser

Planprosess

- 19.08.2019 – Planinitiativ mottatt av kommunen.
- 21.10.2019 – Oppstartsmøte ble avholdt. Kommunen anbefalte oppstart av planarbeid.
- 19.11.2019 – Varsel om oppstart. Annonisert i TK den 21.11.2019. Fire innspill kom inn. Disse er kommentert i kapittel 4 i planbeskrivelsen, og ligger i sin helhet som vedlegg til saken.
- 27.11.2020 – Sist reviderte versjon av planmaterialet ble sendt inn til kommunen.
- 25.01.21 – 1. gangs behandling
- 10.05.21 – 21.06.21 – Høring og offentlig ettersyn. Uttalelser fra åtte parter, inkl. en innsigelse.
- 27.04.22 – 18.05.22 – Begrenset høring. Uttalelser fra 5 parter.

Høring og offentlig ettersyn - innkomne høringsuttalelser

Forslaget til reguleringsplan ble vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn 25.01.2021, sak 3/21. Åtte parter kom med merknader til planen. En merknad ble trukket. Det ble fremmet innsigelse mot forslaget på ett forhold. Under er merknadsmatrise utarbeidet av plankonsulenten, med planmyndighetens kommentar (matrisen kan ses i kapittel 8 i planbeskrivelsen).

Statens vegvesen (SVV),

26.05.2021

Merknad	Kommentar fra plankonsulent	Kommentar fra planmyndigheten
Det må sikres en trygg gangforbindelse mellom planområdet og gang- og sykkelvegen til Godhaugveien. Evt. bedre tilrettelegging langs veg 3 eller annet sted i planområdet.	<i>Planområdet er utvidet og fortau til Godhaugen er regulert inn.</i>	<i>Endring gjort i samråd med kommunal veimyndighet. Planendringen har vært på begrenset høring fra 27.04.22-18.05.22.</i>
Tilrettelegging for myke trafikanter innenfor planområdet er tilfredsstillende. Annet vegareal – tekniske anlegg kan benyttes som gangareal, men åpner likevel for andre funksjoner som snuplass, avkjørsel, parkering og mindre tekniske anlegg som avfallshåndtering mm. Funksjonene kan utelukke hverandre.	<i>Bestemmelsene er oppdatert slik at det ikke er tillatt å parkere eller etablere forhold som er til hinder for ferdsel av myke trafikanter på arealet.</i>	<i>§4-5 er presisert. Innspillet anses som imøtekommet.</i>

Direktoratet for mineralforvaltning (DirMin),

27.05.2021

DirMin har ingen merknader til saken.

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE),

09.06.2021

NVE har ingen merknader til vurderingene av grunnforholdene/naturfare:

Merknad

Siden alle løsmasser av myr/torv ble fjernet til fast fjell og området ble fylt opp igjen med grus og pukk, har NVE ingen merknader til vurderingen at potensiale for områdeskred og kvikkleireskred ikke er til stede.

Multiplan AS (merknad trukket i e-post den 16.11.21)**15.06.2021**

Multiplan AS svarer på vegne av grunneiere til bnr. 162 og 266 (eiendommene øst for BKS2).

Merknad	Kommentar fra plankonsulent	Kommentar fra planmyndigheten
En ønsker at snuhammer flyttes lenger øst jf. opprinnelig reguleringsplan.	<i>Multiplan har i ettertid trukket sine merknader til planforslaget og de to planene i Senterveien har identisk plassering av snuhammer slik at det ikke er motstrid i planforslagene.</i>	<i>Forholdet til reguleringsplanen under utarbeidelse for naboeiendommene (Senterveien del 2) omtales under kommunedirektørens vurdering.</i>

Statsforvalteren i Møre og Romsdal (SFMR),**16.06.2021**

SFMR fremmer **MOTSEGN** til støyavklaringene for planområdet

Merknad	Kommentar fra plankonsulent	Kommentar fra planmyndigheten
Plasseringen av skjermen bør ligge nærmere støykilden. Foreslår plassering på eksisterende støyvoll. Plasseringen må avklares.	<i>I første planutkastet ble det gjort en støyvurdering med skjermingstiltak på eksisterende støyvoll. Dette var foretrukket og ønsket løsning. Her ble det konkludert med at 1,50 m høyde på skjerminga vil være tilstrekkelig, dvs. 1 m høy støyskjerm på eksisterende voll. Løsningen ble lagt fram for vegmyndighetene til vurdering. Løsningen med støyskjerm på eksisterende voll ble nektet av vegmyndighetene (Fylkeskommunen), med begrunnelse i teknisk vedlikehold (brøyting) og trafiksikkerheten. Det ble varslet innsigelser dersom en i planforslaget viser en løsning med støyskjerm mellom Kvalvågveien og eksisterende G/S-veg. Løsningen ble derfor forkastet og en gikk for støyskjerm utenfor vegtraseen og G/S-vegen.</i>	<i>Merknaden anses tilstrekkelig svart ut. Planmyndigheten har etter høring på ny vært i kontakt med fylkeskommunen med forespørsel om å sette støyvegg på fylkeskommunal grunn (nærmere bilveien), men dette ble ikke godkjent. Skjermen er derfor plassert på kommunal grunn, samt en liten del på privat grunn, på nordsiden av gang- og sykkelveien. Se informasjon i støyutredning.</i>
SFMR savner en vurdering av de visuelle forholdene av en 4 m høy skjerm. Her kan man evt. vurdere å dele opp høyden med glasskjerm på	<i>Ved etablering av støyskjerm er det vanlig at øvre deler av bebyggelsen ikke skjermes helt. Her kan både rom-layout og etablering av lokale skjermingstiltak med innglasset veranda være en løsning, som også skjerner uteplasser og soverommene på øvre nivå. Dette er en løsning som har blitt godkjent og gjennomført mange steder i landet, både i byer og utenfor tettsteder. A) T-1442 er en «retningslinje» som fastsetter et mål som helst skal oppnås, men som også gir rom</i>	<i>Det er utarbeidet ny støyutredning med anbefaling til tiltak, og satt bestemmelser i henhold til denne, inkludert støyskjerm på min 2,2 meter. Anmodning om trekking av innsigelse ble oversendt Statsforvalteren den 27.04.22, med frist 18.05.22.</i>

delar av strekningen.	<i>for tilpasninger, dersom tiltakene ikke lar seg gjennomføre eller medfører ulemper på andre forhold.</i> <i>B) T-1442 gjelder hele landet. Dersom forslått løsning er akseptert i lignende saker så gjelder likhetsprinsippet. Den forslåtte løsningen med lokale skjermingstiltak, må da være et realistisk alternativ som skal vurderes opp mot andre løsninger, og kan ikke utelukkes på generelt grunnlag.</i> <i>Vi har vurdert ulike alternativer og har kommet fram til den beste løsningen iht. nødvendig skjerming og visuelle virkninger.</i> <i>En 4m høy støyskjerm er langt utenfor vanlig praksis og vil bli omfattende i dimensjonering og få et betydelig vindfang. En ser ikke at det er aktuelt å etablere en støyskjerm med slik høyde når en ved vanlig praktiserte tiltak kan skjerme boligene fra aktuell vegtrafikkstøy.</i>	<i>Statsforvalteren har satt krav til at det tas inn bestemmelse om vertikaldelte boliger, samt presisering av bestemmelse om stille side. Dette er gjennomført, og Statsforvalteren trakk innsigelsen i brev datert 18.05.22.</i> <i>Støyproblematikken omtales også under kommunedirektørens vurdering.</i>
------------------------------	--	---

Møre og Romsdal fylkeskommune (MRF),

16.06.2021

MRF har ingen planfaglige merknader og vil ikke sette seg imot at planen egengodkjennes, men har likevel faglige råd til planforslaget.

Merknad	Kommentar fra plankonsulent	Kommentar fra planmyndigheten
Støyskjermen bør plasseres med minimumsavstand på 3,5 meter fra g/s-vegen, for bedre drift og vedlikehold.	<i>Ved slik avstand vil virkningen av støyskjermen bli redusert, noe som fører til at den må bygges høyere (evt. terrenget heves) for å ha samme effekt. Det er anbefalt at den beholder plassering på 2 meter fra kanten på GS vegen. Terrengmessig vil det spesielt i sørøstlige hjørne av planen bli utfordrende å etablere den i slik avstand. Økt fylling vil komme langt inn i planområdet. Merknad om avstand tas ikke til følge.</i>	<i>Planmyndigheten stiller seg bak den samlede vurderingen som er gjort mht. støynivå, visuelt inntrykk og påvirkning på sol-/skygge-forhold.</i> <i>I revidert planforslag er støyveggen trukket noe lenger fra gang- og sykkelveien, sammenlignet med i planforslaget som ble sendt på høring.</i>
Bestemmelsene bør sikre god og trygg løsning ved åpning i støyskjerm, da lekeplass og vegetasjonsskjerm er nærliggende areal.	<i>Videreføring av eksisterende situasjon med sti på aktuelt sted. Det er mulig å lage port eller lignende i åpningen.</i>	<i>Åpningen i støyskjermen er helt i vest-enden, et godt stykke fra lekeplassen. Det er også en bred buffersone regulert til vegetasjonsskjerm mellom støyskjermen og hagene til boligene, samt lekeplassen. Planmyndigheten har vurdert det slik at det ikke er</i>

		<i>hensiktsmessig å kreve port foran åpningen i støyskjermen, da dette vil vanskeliggjøre bruken av snarveien for syklende og gående.</i>
Hensynssonen for støy vises for støynivå 4,00 m over terrenget. Planforslaget legger til rette for lavere støyskjerm og MRF mener at det bør vises støy fra vegtrafikk med 2 m høy støyskjerm og 1,5 m over bakken.	<i>Det går ikke fram av retningslinjene hvilket nivå over terrenget som må legges til grunn for hensynssonene – vi har derfor lagt inn maksimalutstrekningen av støysonen, som her er 4,00 m over bakken. Ellers mener vi at hensynssonene må dekke arealene som er støyutsatt pr. i dag, dvs. uten nye skjermingstiltak. Vi vil beholde hensynssonen i sin maksimale utstrekning i plankartet, for å synliggjøre behovet for skjermingstiltak, spesielt ved videre byggesaksbehandling.</i> <i>Støyrapporten er oppdatert med støysoner som viser støyutbredelse ved 2,2m støyskjerm og 1,5m over bakken.</i>	<i>Statsforvalteren har fått forelagt plankonsulentens vurdering, og har ikke merknader.</i> <i>Planmyndigheten stiller seg bak plankonsulentens valg om å vise hensynssone for støynivå på fire meters høyde uten tiltak.</i>
Der er gitt gode føringer for opparbeiding av felles lekeplass. En rår likevel sterkt til at det gis bestemmelser som sikrer gangtilkomst til lekeplassen via vegetasjonsskjermen f_GV langs tomtegrensene, slik at barna ikke trenger å ferdes langs vegen for å oppsøke lekeplassen.	<i>Bestemmelsene er oppdaterte, merknaden tas til følge.</i>	<i>Statsforvalterens lekeplassråd er fulgt. I tillegg er det etter høring tatt inn bestemmelse som sikrer 20 m² fast dekke på lekeplassen, tilknyttet tilkomst fra f_SV3. Dette for å gi en god utførelse mht. universell utforming.</i> <i>Det er tatt inn bestemmelse om gangtilkomst langs tomtene i sør, som imøtekommer innspillet fra fylkeskommunen.</i>

Kristiansund kommune v/ kommunalteknikk (KK),

21.06.2021

Kommunalteknikk har merknader til utforming av vegen og løsningen for VA.

Merknad	Kommentar fra plankonsulent	Kommentar fra planmyndigheten
Vendehammere i begge ender avviker fra tomtegrense.	<i>Vegen har fått mindre tverrsnitt enn opprinnelig reguleringsplan og ble tilpasset iht. eksisterende situasjon.</i> <i>Vegen orienterer seg mot murene mot gnr./bnr. 135/199 og 135/241. Dette gir smalere areal til</i>	<i>Kommunalteknikk har vært involvert i prosessen med revisjon av planforslaget (utvidelse med fortau)</i>

	annen veggrunn mot naboeiendommene, slik at kummene heller ikke «stikker ut» fra annen veggrunn/ henger i lufta. Pga. eks. situasjon ved opparbeiding av gnr./bnr. 135/199 er det ikke formålstjenlig å ha fortau på nordsiden (nivåforskjell). Vegen er derfor flyttet mest mulig mot nord. Dette gir mulighet for en romslig «gangsone» nord for de nye boligtomtene. I øst er snuhammeren flyttet mot vest og utformet som felles avkjørsel til de to eiendommene (gnr. 135, bnr. 262 og 266). Flyttingen var nødvendig, da en ellers måtte skjære seg inn i skråningen til det nye utbyggingsfeltet til Godhaugen.	etter høring, samt har mottatt det reviderte planforslaget under begrenset høring, og har ikke merknader til utvidelsen.
Ulik utforming av annen veggrunn ved felles veg til lekeplassen f_SV.	Annen veggrunn – tekniske anlegg vil utformes med grusdekke (evt. fast dekke), mens grøntarealene kan være jorddekket med plen. Det er lagt inn grøntareal langs eiendommen der det evt. vil være behov for å skjerme tomtene mot innsyn, f.eks. med hekk. Grusdekke vil derimot være aktuelt der det plasseres avkjørsel med behov for å kunne kjøre over arealet. Derfor er det avsatt SVT foran tomtene T11 og T12 (annen orientering av bebyggelse). Rundt snuplassen vurderes det som hensiktsmessig å ha større areal med fast dekke.	Ingen ytterligere kommentarer.
Ulik utforming av svingradius til felles veg til lekeplassen f_SV.	Endret radiusen i nytt planforslag slik at den er lik på begge sider.	Ingen ytterligere kommentarer.
Det må avklares avkjørselen til trafoen vest i planområdet.	Plankartet viser kun avkjørselspiler til tomtene. Når det gjelder energianlegget/ trafo så kan avkjørselen nok være felles med boligeiendommen. Denne løsningen fører likevel til en relativt bred avkjørsel, noe som ikke er ønskelig. Da annen veggrunn f_SVT i hovedsak skal ha grusdekke ser en ikke utfordringer i at servicebil til trafoen kan kjøre tett inn mot anlegget på «fortauet»/ gangarealet. Å utforme egen avkjørsel her for sporadisk parkering vurderes som lite hensiktsmessig.	Ingen ytterligere kommentarer.
Det er ikke spesifisert gatelys.	Plassering og utforming av gatelys vil gjøres i forbindelse med prosjektering av vegen.	Ingen ytterligere kommentarer.
Knappe avstander mellom VA-ledningene i det vestlige krysset.	VA-planen ble justert for å tilfredsstille avstandskravene, samt inntegnet ny kabeltrase langs vegen. Dette gjelder for nye kummer og rør.	Revidert VA-plan ble oversendt til kommunalteknikk. De hadde forslag til endring som er imøtekommet.

		<i>Sist reviderte versjon av VA-planen er vedlagt saken.</i>
--	--	--

Nordmøre brann- og redningstjeneste

22.06.2021

NIBR har ingen kommentarer til detaljreguleringen.

Krav til slokkevann på 1200 liter per minutt og tilgjengelighet for hele feltet er ivaretatt i planen.

Begrenset høring – innkomne høringsuttalelser

På grunn av planutvidelse for å få plass fortau fra nytt boligfelt og fram til gangvei langs Godhaugen, ble planforslaget sendt på begrenset høring til berørte parter fra 27.04.22 – 18.05.22. Det kom inn fem høringsuttalelser. Høringsbrev og uttalelser er samlet i et eget vedlegg til saken. Under følger sammendrag av uttalelsene med plankonsulents og kommunens kommentar der relevant. Matrise finnes til sist i planbeskrivelsen.

Barn og unges representant (04.05.22)

Positiv til tiltaket.

Møre og Romsdal fylkeskommune (18.05.22)

Ingen merknader.

Statsforvaltaren i Møre og Romsdal (18.05.22)

Ingen merknader til utvidelse med fortau. Trekker i samme brev innsigelsen som omhandlet støy. Innsigelsen er omtalt og kommentert av planmyndigheten i matrisen lenger opp i saksframlegget, samt under kommunedirektørens vurdering under.

Forslagsstillers kommentar vedr. trekking av innsigelse:

Planen er endret på følgende punkter: støyskjerm har økt høyden med 20cm. I bestemmelsene er det satt krav om vertikaldelte boliger og at alle enheter skal ha vindu mot stille side, ikke bare lufting mot stille side. Det er beregnet støy ved flere mellomhøyder og lagt inn flere illustrasjoner og beskrevet mer inngående virkningene rundt støy.

Talus Eiendom AS (18.05.22)

Positiv til tiltaket. Viktig at det ikke går ut over parkeringsplasser inne på eiendommen.

Forslagsstillers kommentar:

Det er nok areal mellom dagens kjørevege og eksisterende parkeringsplass til å etablere fortau uten at det blir konflikt med parkering. Grunneiers merknad er dermed ivaretatt.

Planavdelingens kommentar:

Fortau, og annen veigrunn, som vist på plankartet, vil ikke strekke seg lenger inn på tomte enn eksisterende grøfteareal. På bakgrunn av dette kan man ikke se at parkeringsplassene vil påvirkes i vesentlig grad.

Statens vegvesen (20.05.22)

Positiv til utvidelse med fortau. Anbefaler at fortau anlegges også videre innover i Senterveien.

Forslagsstillers kommentar:

Angående fortau så er foreslått løsning samme som lignende utbygginger i området har benyttet. Kristiansund kommune aksepterer løsningen slik som foreslått.

Planavdelingens kommentar:

Uttalelsen kom inn etter fristen var gått ut, men man velger likevel å inkludere og vurdere den.

Forslag om fortau videre innover i Senterveien kom inn først sent i prosessen, og ble ikke framsatt fra vegvesenet under høring og offentlig ettersyn. Utforming av kjørevei med sideareal, atskilt av kantstein, langs de nye boligtomtene er avklart med kommunalteknikk. Løsningen er lik den som er etablert i Lauvhaugveien, lenger opp på Godhaugen. Planavdelingen mener løsningen er hensiktsmessig i dette området, og anbefaler derfor at innspillet ikke tas til følge.

Sentrale endringer av planforslaget etter høring og offentlig ettersyn, og begrenset høring:

- Støyutredning og støybestemmelser revidert etter innsigelse fra Statsforvalteren.
- Utvidelse med fortau, jfr. innspill fra Statens vegvesen, lagt inn i planen, og sikres gjennom bestemmelser om rekkefølge.
- Bestemmelse om 20 m² fast dekke på lekeplass tatt inn.

Virkninger av planforslaget

Planens virkninger omtales i planbeskrivelsen kapittel 7. Sentrale virkninger omtales under kommunedirektørens vurdering.

Kommunedirektørens vurdering

Planforslaget for Senterveien del 1 er godt gjennomarbeidet, slik det framgår av plankart, reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse.

Planstatus og planområdets plassering

Planforslaget er ikke i tråd med gjeldende reguleringsplan (vedtatt 03.05.2006), som hjemler forretning og kontor i dette området. Gjeldende kommuneplanens arealdel (KPA) avsetter imidlertid området til ernæring/bolig. Siden KPA er vedtatt senere (22.02.2011), gjelder denne over reguleringsplanen mht. hvilke formål som tillates.

I henhold til «Rådmannens instruksjon for plansaksbehandlingen» utsendt 13.05.2015, så skal initiativ til nye reguleringsplaner fra private som er i samsvar med KPA, uten opphold tas opp til behandling. På bakgrunn av dette så ble det tillatt oppstart av reguleringsarbeid, med hensikt å tilrettelegge for nytt boligområde.

Tanken bak gjeldende reguleringsplan var nok å unngå å åpne for støyfølsomme formål inntil fylkesveien, som er en vesentlig støykilde. Gjennom planprosessen er det jobbet med ulike løsninger for å oppnå støyforhold som er gode nok til å kunne legge fram et forsvarlig planforslag til politisk sluttbehandling og endelig planvedtak.

Det er ønskelig å påpeke at det på generelt grunnlag bør unngås at boliger plasseres i støyutsatte områder, med den begrunnelse at boligformål er hjemlet i kommuneplanens arealdel. Særlig utenfor by-/sentrumsstrøk. Kommunedirektørens vurdering i dette tilfellet, er at det, på bakgrunn av støytiltakene som er sikret i bestemmelser og plankart, er forsvarlig å tillate at det bygges boliger her.

Hvordan støyhensyn ivaretas, omtales under kommunedirektørens vurdering av risiko og sårbarhet (ROS).

Bebyggelsens utforming og tilpassing til omgivelsene

Planforslaget er fleksibelt med tanke på boligernes utforming. Takform, takvinkel og materialbruk er ikke fastsatt i bestemmelsene, men utforming for hele feltet samlet skal fremlegges ved byggesøknad. Dette vil sikre helhetlig utvikling innenfor planområdet, og at boligene får en enhetlig utforming. Garasjer skal tilpasses bolighusets form, takform, materialbruk og farge.

Bestemmelsene setter krav om vertikaldelte tomannsboliger, med maks gesimshøyde på 8 meter og maks mønehøyde på 9 meter. Det settes også minimum kote for overkant gulv første etasje. Kotehøyde har sammenheng med fall til VA-anlegg, og må mulig justeres noe med hensyn til dette.

Det er levert sol-/skyggeanalyse som viser at lekeplass og boligernes uteområder vil ha gode solforhold både ved vårjevndøgn og sommersolverv.

Omgivelser:

Nærmeste bebyggelse er næringsbygg, og nærmeste boligbebyggelse ligger høyere i terrenget. Det planlagte boligområdet vil, etter kommunedirektørens vurdering, ikke ligge så tett inntil eksisterende boligområder, at det vil påvirke omgivelsene i særlig negativ grad.

Det ble den 11.02.2022 meldt oppstart av planarbeid på nabotomtene (gnr/bnr. 135/262 og 135/266), med hensikt å tilrettelegge for boliger. Plannavn er R-318 Senterveien del 2. Det er gitt tilbakemelding om at disse to planene må samstemme med tanke på krav til infrastruktur, slik at dette sikres fram til nytt boligområde på Senterveien del 2, uavhengig av om Senterveien del 1 realiseres. Det er bekreftet at det har vært samtaler mellom forslagsstillerne for de to planene, og at det er enighet om samarbeid med tanke på gjennomføring av de nødvendige tiltakene (vei fortau, VA).

Kommunedirektøren mener planforslaget sikrer at bebyggelsen får en god og ensartet utforming, godt tilpasset omkringliggende bebyggelse og omgivelser.

Risiko- og sårbarhet

Forslagsstiller har ikke benyttet anbefalt ROS-metode, jfr. DSBs veileder «Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging», ved systematisk kartlegging av sannsynlighet for og konsekvenser av risikoforhold. Det er i stedet tatt utgangspunkt i Fylkesmannens sjekkliste, som skal fylles ut før oppstartsmøtet, for kartlegging av fareområder som må utredes i planforslaget. Kun støy ble her identifisert som risiko. Det ble valgt å ikke problematisere dette, så lenge det ble gjennomført en støyutredning fra fagkyndig. Det ble i tillegg krevd utredning av fare for kvikkleireskred før planforslaget ble sendt på høring og offentlig ettersyn.

Kvikkleire

Planområdet ligger innenfor sone med mulighet for sammenhengende forekomster av marin leire.

Dette medfører krav til utredning av fare for kvikkleireskred, jfr. NVEs veileder «Sikkerhet mot kvikkleireskred».

Det er gjennomført en vurdering, som er tatt inn i planbeskrivelsen kapittel 5, hvor området friskmeldes med hensyn til fare for kvikkleireskred. NVE fikk planen på høring, og har ingen merknader til utredningen.

Støy

Beregninger viser at boligfelt B1 og B2, samt lekeplass ligger støyutsatt fra vegtrafikkstøy, slik situasjonen er i dag, med støyvoll.

Støyutredning som lå ved saken ved høring og offentlig ettersyn fikk innsigelse fra Statsforvalteren.

Fylkeskommunen ble kontaktet med ny forespørsel om å få plassere skjermen på deres eiendom, nærmere støykilden, som var anbefalt av Statsforvalteren. Det ble ikke gitt tillatelse til dette, og støyskjermen blir derfor stående på nordsiden av gang- og sykkelveien.

Det er blitt gjennomført en ny/revidert analyse, som foreslår en endring i høyde på støyskjerm fra 2, til 2,2 meter. Lekeplass og private uteoppholdsareal på bakkenivå blir liggende helt utenfor støyutsatt område.

Enkelte av fasadene vil fremdeles ligge i gul støysone. For å sikre tilfredsstillende støyforhold, settes det i bestemmelsene krav til at alle boenheter skal ha tilgang til en naturlig stille side, og at halvparten av støyfølsomme rom, inkludert minst ett soverom, skal ha vindu mot stille side. Det presiseres også at innvendig støynivå skal oppfylle krav i Norsk Standard (NS8175).

Etter tilbakemelding fra Statsforvalteren, er det i tillegg tatt inn krav om at tomannsboligene skal være vertikaldelte, slik at man sikrer at alle boenhetene har tilgang til uteoppholdsareal på bakkenivå, utenfor gul støysone.

Statsforvalteren trakk innsigelsen i brev datert 18.05.22.

Kommunedirektørens vurdering er at støyhensynet ivaretas i tilstrekkelig grad med fastsatte krav og tiltak, selv om etablering av nye boliger innenfor gul støysone i utgangspunktet er uheldig.

Plassering av støyskjermen ved kommunal VA-trasé

Støyskjermen vil enkelte steder ligge inntil to meter fra kommunal vann- og avløpstrasé lang/i gang- og sykkelveien. Kommunalteknikk har kommet med krav for å sikre at støyskjermen ikke forhindrer drift og vedlikehold av VA-nettet. Følgende er satt som krav fra kommunalteknikk:

- Skjermen eies ikke av kommunen, men av beboerne.
- Skjermen må ikke fundamenteres på vannledningsgrøften. Det vil si at det må være mulig å grave opp vannledningen uten å undergrave støyskjermen. Dette må undersøkes i byggefasen.
- Om nødvendig må vannledningen legges noe om for utbyggers regning.
- Hvis det blir nødvendig å ta ned støyskjermen og sette den opp igjen ved vedlikehold på vannledningen må eier av skjermen dekke kostnadene med dette.

Reguleringsplanen kan ikke fastslå eierskap og kostnadsfordeling, dette må avtales i egen avtale, mellom utbygger og kommunalteknikk. Plankonsulent er gjort kjent med kravene, og har tatt inn punkt 2 og 3 i bestemmelsene §7-1, noe som gjør punkt 4 overflødig. Planbeskrivelsen pkt. 6.5.3 er supplert med omtale av problemstillingen. Kommunalteknikk har godkjent bestemmelsen i e-post 01.06.22.

Teknisk infrastruktur

Vei, vann, avløp og overvann

Senterveien reguleres som offentlig og skal overtas av kommunen.

Under høring kom det innspill fra Statens vegvesen om å sikre trygg skolevei i nors-sørlig retning, fram til gang- og sykkelveien langs Godhaugen. Dette er tatt inn i planen, utforming av fortau er avklart med kommunalteknikk, og planen har vært på begrenset høring til berørte sektormyndigheter, grunneiere og naboer. Det kom ingen merknader som fordrer ytterligere endring av planforslaget.

Under begrenset høring kommenterte Statens vegvesen at de er fornøyde med utvidelsen med fortau, men at det også bør anlegges fortau videre innover i Senterveien. Uttalelsen kom inn etter frist, men er likevel tatt til vurdering. Anbefalingen kommer svært sent i prosessen. Valgt veiløsning, med kantstein og sideareal, har vært ute til høring og offentlig ettersyn, og har vært vurdert og godkjent av kommunal veimyndighet. Det er på bakgrunn av dette valgt å ikke ta innspillet til følge.

Om det skal anlegges nedsenket eller avvisende kantstein mellom kjørevei (o_SKV2) og annen veigrunn (o_SVT1) har vært et tema. Plankonsulent har begrunnet valget om nedsenket kantstein, og smalere kjørebane, med at det oppfordrer til lav fart innover i Senterveien. Samme løsning med nedsenket kantstein er brukt i Lauvhaugveien, lenger oppe på Godhaugen. Kommunalteknikk har deltatt i diskusjonen, og har godtatt valgt løsning.

Planen sikrer at brukstillatelse for teknisk infrastruktur skal være gitt før igangsettingstillatelse kan gis for boligbygging, samt at vei og VA skal være ferdig opparbeidet (ferdigattest) før boliger kan gis brukstillatelse.

Det er utarbeidet VA-plan og overvannsrapport, som er blitt revidert i samsvar med kommunalteknikkens tilbakemeldinger.

Kommunedirektøren vurderer det slik at hensynet til vei og VAO er ivaretatt.

Energi

Det reguleres inn eksisterende trafo vest i planområdet, samt en hensynssone for høyspentkabel. Ledningseier har ikke kommet med merknader under høring.

Hensynet anses som ivaretatt.

Barn og unge, universell utforming

Planen legger til rette for nærlekeplass på 513 m², samt sør- og vestvendt uteoppholdsareal på boligtomtene. Lekeplass sikres opparbeidelse før brukstillatelse kan gis for boliger innenfor området, og funksjonskrav er satt i tråd med Statsforvalterens lekeplassråd. Lekeplassen og uteoppholdsareal på bakkeplan har gode solforhold, og havner utenfor gul støysone.

Det reguleres inn en buffersone/vegetasjonsskjerm mellom lekeplassen/boligtomtene og veien, og bestemmelsene sikrer tilkomst fra boligtomtene til lekeplassen uten at man må gå langs bilvei.

Fortauet som etableres langs Senterveien og bort til gangveien opp langs Godhaugen, bidrar til å skape en trygg skolevei til eksisterende ungdomsskole, samt planlagt ny barneskole i Omsundet.

Tre av 12 boenheter skal oppfylle krav til tilgjengelig boenhet. Dette oppfyller krav i KPA. Lekeplassen får minimum 20 m² fast dekke, som er et viktig tiltak for tilkomst og tilgjengelighet.

Kommunedirektøren mener hensynet til barn og unge, samt universell utforming er ivaretatt på en god måte.

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
 	→		Området er støyuetsatt, noe som kan ha negativ virkning for helse. Med støytiltak oppnår man likevel akseptable forhold. Boligområdet ligger nær større natur- og friluftsområder.
  	→		Det settes krav til at tre boenheter skal oppfylle krav til tilgjengelig boenhet. Det sikres at deler av lekeplassen får fast dekke, noe som gjør den mer tilgjengelig for personer med bevegelseshemming.
	→		Utbyggingen skjer i et allerede etablert boligområde, med funksjoner som skole, barnehage, matbutikk, treningssenter og legekontor nært. Planen sikrer at det anlegges fortau langs trafikkert bilvei mot Godhaugen. Området er i utgangspunktet mindre egnet for boligbygging, på grunn av støysituasjonen, men man klarer her å få til akseptable støyforhold gjennom ulike tiltak.

Konklusjon

Detaljregulering for R-307 Senterveien del 1 har ligget ute til offentlig ettersyn, og planen som nå fremlegges til 2. gangs behandling og sluttbehandling er revidert med hensyn til uttalelser. Endret planforslag har vært ute til begrenset høring, uten at dette medførte behov for ytterligere endringer. I den grad innspill ikke er imøtekommet, er dette begrunnet i saksframlegget. Innsigelsen fra Statsforvalteren er trukket.

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

23.05.2022

Arne Ingebrigtsen
Kommunedirektør

John Einar Aune Skontoft
Kommunalsjef

Vedlegg

- 1
 - 2
1. R-307 - Plankart_24.04.22
 2. R-307 - Planbestemmelser_24.05.22
 3. R-307 - Planbeskrivelse_24.05.22
 4. R-307 - Støyrapport for fremtidige boliger og lekeplass_22.04.22
 5. R-307 - Høring og offentlig ettersyn - Høringsinnspill samlet
 6. R-307 - Begrenset høring - Høringsbrev, uttalelser, trekking av innsigelse
 7. R-307 - Illustrasjonsplan
 8. R-307 - Illustrasjonsvedlegg
 9. R-307 - VA-rammeplan_27.05.22
 10. R-307 - Kapasitetsvurdering overvann_25.06.21
 11. R-307 - Detaljregulering for Senterveien 4 på Frei - 1. gangs behandling