



Saksnummer eByggesak
Saksbehandler

PLAN-19/00036-69
Kristin Hoel Fugelsnes

Arkivsaksnummer: 19/00450

Saksgang
Hovedutvalg plan og bygning
Bystyret

Møtedato
23.08.2021
26.08.2021

Saksframlegg

R-305 Detaljregulering for Flatøyveien 136 og deler av GID 109/1, 2. gangs behandling og sluttbehandling

Rådmannen tilrår at hovedutvalg plan og bygning legger saken frem for bystyret med følgende forslag til vedtak:

Rådmannens innstilling

Bystyret vedtar forslag til detaljregulering for Flatøyveien 136 og deler av GID 109/1, R-305.

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

Saksopplysninger

Saken gjelder 2. gangs behandling og sluttbehandling av privat forslag til detaljregulering for Flatøyveien 136 og deler av 109/1, på Amundøya på Frei i Kristiansund kommune.

Hensikten med planen er å utvikle eiendom med GID 109/25 til fritids- og turistformål, og deler av GID 109/1 til fritidsbebyggelse.

Planområdet har et samlet areal på 23,9 daa. Det åpnes for inntil 5 utleieenheter på eiendom med GID 109/25, og inntil fire fritidsboliger på eiendom med GID 109/1.

Planforslaget ble 1. gangs behandlet i hovedutvalg plan og bygning den 15.06.2020 (sak 36/20), og ble enstemmig vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn.

Parallell behandling av plansak og byggesak

Rammesøknad for felt BFT (GID 109/25) 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. Relevante deler av rammesøknaden ligger vedlagt saksframlegget. Dersom planen vedtas, kan rammetillatelse gis i administrativt vedtak kort tid etterpå.

Bakgrunn og planstatus

Planinitiativet ble opprinnelig avslått fra administrasjonen, ihht. rådmannens instruks for planinitiativ som er i strid med kommuneplanen. Bystyret behandlet den 04.09.2018, sak 18/66, planinitiativet for GID 109/25, og vedtok å tillate oppstart av planinitiativet under forutsetning av at hele industriområdet innlemmes i planområdet. I tillegg må den frie ferdselen langs sjøen ivaretas. Det er enighet med grunneierne av det resterende industriområdet at deler av deres eiendom GID 109/1 blir innlemmet i planprosessen.

Planstatus:

I kommuneplanens arealdel 2009-2020, vedtatt 22.02.11, er planområdet avsatt til industri, og LNF i nord-vestre hjørne av planområdet. I revidert forslag til kommuneplanens arealdel er formålet foreslått endret i tråd med foreliggende reguleringsplan.

Planområdet går ut i sjø. Den felles interkommunale kommunedelplanen for sjøområdene, vedtatt 15.05.2018, går foran kommuneplanens arealdel. Det aktuelle sjøområdet er her satt av til *bruk og vern av sjø med tilhørende strandsone* og ligger innenfor hensynssone friluftsliv (H530).

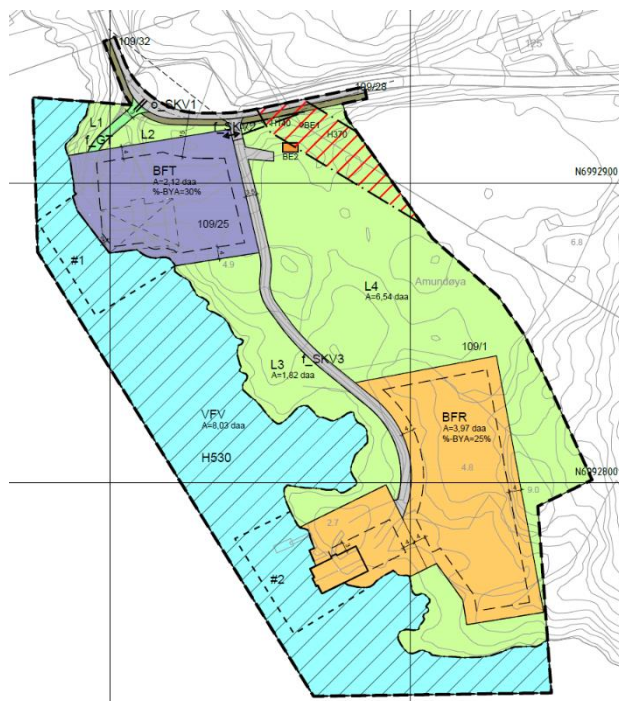
Det er ingen tilgrensende reguleringsplaner.

Beskrivelse av planforslaget

Arkitektene bbw AS fremmer planen på vegne av grunneier av Flatøyveien 136 (GID 109/25, BFT på plankartet).

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.



Det er for BFT konkrete byggeplaner, og rammesøknad behandles parallelt med plansak. Arealbruk og utforming for feltet er derfor i større grad fastsatt her, enn for BFR.

For BFR er det i dag ingen kjente, konkrete planer om utbygging. Det gis bestemmelser om helhetlig utforming av feltet, i tråd med kystkulturen, samt til bindende plan for tomtedeling.

Formålsoversikt

Fritidsbebyggelse	3,97 daa
Fritids- og turistformål	2,12 daa
Kjøreveg	0,81 daa
Annen veggrunn - grøntareal	0,18 daa
Turveg	0,07 daa
LFNR areal	8,74 daa
Friluftsområde i sjø og vassdrag	8,03 daa
Energianlegg:	0,02 daa
Totalt	23,94 daa

Planforslaget hjemler i hovedsak for følgende arealbruk:

Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

Fritidsbebyggelse (felt BFR):

Åpner for inntil fire frittliggende fritidsboliger, i tillegg til eksisterende to fritidsenheter i sjøhuset som står på tomten, til privat bruk og/eller utleie. Det tillates inntil to sekundærbygg per fritidsbolig. Maksimal tillatt BYA er 25 %.

Fritids- og turistformål (felt BFT):

Åpner for inntil fem frittliggende utleieenheter, samt 10 sekundærbygg. Maksimal tillatt BYA er 30%. Eksisterende sjøhus tillates revet. Det stilles krav til felles prosjektering og utbygging av hele feltet.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

Kjøreveg (felt SKV1-3):

Planområdet inkluderer deler av eksisterende offentlig vei (SKV1). SKV2 er privat felles atkomstvei for GID 109/1, BFR og BFT, samt BE1-2. SKV3 er felles atkomstvei for GID 109/1 og BFR, samt BE1-2.

Annen veggrunn – grøntareal:

Areal som naturlig tilhører kjøreveg, som grøft, skjæring eller fylling.

Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

Turveg (felt f_GT):

Felles turveg ned til BFT. Det tillates kjøring ved spesielle behov.

Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (§ 12-5 nr. 5)

LFNR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag (felt L1-4):

8,74 daa av planområdet reguleres til LNF.

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (§ 12-5 nr. 6)

Friluftsområde i sjø og vassdrag (felt o_VFV).

Reguleres i tråd med kommunedelplan for sjøområdene.

Øvrige formål

I tillegg til overnevnte inneholder planforslaget areal avsatt til energianlegg, med tilkomstvei, hensynsoner for friskt (H140), høyspenningsanlegg (H370) og friluftsliv (H530), samt to bestemmelsesområder hvor det tillates flytebrygger med tilhørende fortøyningsanlegg og 1,5 båt plass per. fritidsbolig.

Henviser til planbeskrivelsen kapittel 6 for ytterligere beskrivelse av planforslaget.

Planprosess og innkomne høringsuttalelser

Planprosess

- Planinitiativ ble mottatt den 03.07.2018, og avslått ihht. rådmannens instruks.
- Ved avslag på planinitiativ kan det kreves å få saken forelagt bystyret for avgjørelse. Planinitiativet ble behandlet i bystyret den 04.09.2018. Oppstart ble tillatt, på vilkår av at området avsatt til industriformål i kommuneplanens arealdel ble innlemmet i planområdet, samt at fri ferdsel langs sjøen ivaretas.
- Oppstartsmøte ble avholdt den 25.06.2019. Kristiansund kommune anbefalte oppstart av planarbeidet.

- Avklaringsmøte med grunneierne av GID 109/1 om deres del av industriområdet, ble holdt den 05.07.2019.
- Varsel om oppstart ble sendt ut den 22.07.2019. Det ble meldt parallell behandling av plan- og byggesak. Oppstart ble annonsert i TK den 24.07.2019. Frist for å komme med merknader ble satt til 26.08.2019. Det kom inn sju merknader fra offentlige instanser. Merknadene er kommentert av planlegger i kapittel 9 i planbeskrivelsen.
- 1. gangs behandling i hovedutvalg plan og bygning den 15.06.2020 (sak 36/20).
- Planforslag og rammesøknad langt ut på høring og offentlig ettersyn 27.06.20 – 31.08.20. Merknader fra ti høringsparter kom inn.
- 2. gangs behandling den 23.08.2021.

Innkomne høringsuttalelser

Regionale myndigheter, berørte grunneiere og interne kommunale etater ble varslet om høringen i brev datert 26.06.20. Det kom inn merknader fra ti berørte parter. Merknad fra fylkeskommunen inneholdt vilkår for egengodkjenning. Merknadene følger saken som vedlegg. Under gis en oppsummering, med forslagsstillers og rådmannens kommentar.

Fylkesmannen i Møre og Romsdal, datert 01.09.20

Bestemmelse § 1.10 bør konkretiseres. Forslag: «Det skal ikke innføres eller spres fremmede og skadelige arter ved opparbeiding av anlegget og ved massehåndtering».

Forslagsstillers kommentar

Merknaden imøtekommes.

Rådmannens kommentar

§1.10 er endret i tråd med Fylkesmannens merknad.

Det ble i etterkant av høringsperioden innhentet uttalelse vedr. samfunnssikkerhet, og da særlig havnivåstigning/stormflo/bølgepåvirkning, som er et tema som er utredet i plansaken.

Uttalelsen ble mottatt 03.11.20, og sier blant annet:

Vurderinga av stormflodnivå og havnivåstigning er gjort med bakgrunn i DSB sin rettleiar «Havnivåstigning og stormflod», og det er gjort ei konkret vurdering av lokale vind- og bølgeforhold i planområdet. Planføresegnene sikrar krav til lågaste golvnivå i tråd med konklusjonane frå ROS-analysen. Vi føreset at eventuelle konstruksjonar som ligg lågare enn trygg kote, dimensjonerast/konstruerast til å tole dimensjonerande stormflod (20- og/eller 200-årsstormflod inkl. havnivåstigning og bølgepåverknad).

Bestemmelsene §1-6 er supplert med krav til konstruksjon/dimensjonering av nye tiltak som ligger lavere enn trygg kote.

Merknadene anses med dette som ivaretatt.

Møre og Romsdal fylkeskommune, datert 01.09.20, vilkår for egengodkjenning

Planfaglige merknader:

- Vi viser til merknader om kulturminne. Bestemmelsenes § 1.7 b) har ikke hjemmel og må fjernes. Planomtalen punkt 6.14 og 8.4 må endres tilsvarende.

Samferdsel:

Referat fra oppstartsmøte, 25.06.2019, opplyser følgende:

- Eksisterende avkjørsel fjernes

- det skal etableres en bredere felles avkjørsel til begge eiendommer (der nabos avkjørsel er i dag)
- det er gitt dispensasjon fra byggegrense langs veg, samt avkjørselstillatelse fra Statens vegvesen, og vilkårene satt i tillatelsen skal overholdes.

Vi forutsetter at reguleringsplanforslaget samsvarer med dette, jamfør avkjørselstillatelse med vilkår, datert 23.09.2015. Vilkår er blant annet at avkjøring f_SKV2 ha en bredde på ca. 7 meter og radius 4 meter. Vi gjør oppmerksom på at det mest sannsynlig må utføres noe terrengbearbeiding for å oppfylle siktkrav (55 m) mot vest. Forslagstiller må selv avklare eiendomsforhold og innhente nødvendige rettigheter vedrørende frisiktsoner. Slike rettigheter bør tinglyses.

Automatisk freda kulturminner:

I vårt brev ved oppstart, datert 06.08.2019 ble det varslet krav om marinarkeologiske registreringer, jamfør saksbehandling hos NTNU Vitenskapsmuseet. Jamfør 6.14 i planomtalen og bestemmelsene § 4.1 peker vi på at flytebrygger også fordrer inngrep på bunnen i form av forankringer mv. Det er NTNU som eventuelt må vurdere om kravet om registreringer skal trekkes.

Vi vil med andre ord be kommunen avklare registreringer med NTNU og ta saken opp til ny behandling i etterkant. Dersom registreringskravet blir trukket eller registreringene ikke gir funn (og planen ikke endres), kan kommunen for vår del godkjenne planen uten ny høring.

Forslagsstillers kommentar:

Planfaglige merknader:

Bestemmelse § 1.7 b) utgår, jf. uttale fra NTNU Vitenskapsmuseet. Planomtalen punkt 6.14 og 8.4 endres tilsvarende.

Samferdsel:

Avkjørselen endres på plankartet i samsvar med avkjørselstillatelsen.

At tinglysing av frisiktsoner er nødvendig, har vi ikke erfart tidligere, men behovet avklares mellom tiltakshavere og grunneiere. Omfanget av tiltaket for å imøtekomme kravet om at eventuelle sikthindringer ikke skal være høyere enn 0,5 m over primærvegens kjørebanelnivå, samt at planet mellom øyepunkt i sekundærvegen og kjørebane i primærvegen er fritt for sikthindringer, må avklares mellom de samme parter. Grunneierne i dette området er eier av felt BFR, kommunen, Fylkeskommunen/Statens vegvesen.

Har tilføyd et punkt i bestemmelsene for frisiktzone om at nødvendige rettigheter må være på plass før en kan igangsette terrengarbeider, i tilfelle det blir nødvendig med terrengbearbeiding.

Automatisk freda kulturminner:

Det er avklart med NTNU at det ikke er nødvendig å gjennomføre marinarkeologisk befaring.

Rådmannens kommentar

Rådmannen anser merknadene fra fylkeskommunen for å være ivarettatt.

Uttalelse fra NTNU Vitenskapsmuseet, datert 15.09.20, hvor de bekrefter at det ikke er behov for marinarkeologiske undersøkelser, er vedlagt saken. Det er også fylkeskommunens bekreftelse på at vilkår for egengodkjenning er imøtekommet, datert 27.10.20.

Statens vegvesen, datert 05.08.20

Det er positivt at krav til utbedring av avkjørselen er lagt inn som et rekkefølgekrav, men vi merker oss at avkjørselen er regulert noe bred og bør strammes inn. Krav til utbedring av sikt er ivarettatt i bestemmelsene. Har ikke ytterligere merknader.

Forslagsstillers kommentar:

Avkjørselens bredde endres på plankartet i samsvar med avkjørselstillatelsen.

Rådmannens kommentar:

Administrasjonen har bedt om at situasjonsplan levert ifm. rammesøknad endres i tråd med plankart. Dette er gjennomført. Merknaden anses som imøtekommet.

Kystverket, datert 28.07.20

Bestemmelser og planomtale oppfattes tvetydig vedr. byggegrense og byggegrense mot sjø, som normalt må kunne oppfattes som samme grense. Må tydeliggjøres hva som menes.

Kabler/rør/ledninger i sjø krever godkjenning etter Havne- og farvannsloven, og skal innrapporteres til Kartverket sjødivisjonen. Av planomtalen framgår det at det er en eksisterende kommunal 70mm vannledning i sjøen, med inntak ved eksisterende fabrikkbygning. Vi kan ikke se at denne rørledningen framgår av sjøkartet.

Med mindre ledningen/ledningstraseen er godkjent må søknad om den behandles av lokal havne-myndighet før, eller senest samtidig med, øvrige søknader i området. Ved planlegging på land må det tas høyde for at nye farvannsskilt opp til 2x2 m skal kunne tillates oppsatt ved landtak for sjøførte kabler/ledninger/rør (bør framgå av fellesbestemmelsene).

Avløpsledning(er) bør samkjøres med vannledning ut i samme ledningstrase for å unngå unødig bruk av sjøareal og unødvendig mange skilt i strandsona. Det bør også vurderes å flytte inntaket for vann- ledningen og samkjøre nordre og søndre utbyggingsområde slik at ledninger ut i sjø blir felles for begge.

Forslagsstillers kommentar:

Hva som menes med de to byggegrensene konkretiseres i bestemmelsene/planomtalen.

Bestemmelsene har et punkt som minner om at alle tiltak i sjø er søknadspliktig etter Havne- og farvannslova.

Godkjenningsstatus for eksisterende vannledning sjekkes av kommunen. Om den ikke er godkjent må den omsøkes samtidig med nye tiltak i området.

Tar inn punkt i bestemmelsene § 1 om at farvannsskilt tillates oppsatt ved landtak for sjøførte kabler/ledninger/rør med en størrelse på inntil 2x2 m.

Detaljert løsning for vann- og avløpsledningstraseer avklarer tiltakshaverne med kommunalteknisk avdeling ved igangsettingssøknad, Kystverkets innspill til løsning tas til orientering og blir vurdert ved detaljprosjekteringen.

Rådmannens kommentar:

Hvor byggegrense langs sjø går er presisert i bestemmelsene §1.4 og planbeskrivelsens figur 16. Bestemmelsene §5.1 sikrer at det skal foreligge godkjenning fra havnemyndigheter for vann- og avløpsledninger i sjø før igangsettingstillatelse kan gis. Kommunalteknikk er ledningseier, og har ansvar for innrapportering til Kartverket.

Faglige råd om samkjøring av ledningstraseer tas til etterretning ved detaljprosjekteringen, og avklares med kommunalteknikk.

Merknaden anses som ivare tatt.

Mattilsynet, datert 31.08.20

I rekkefølgebestemmelsene står det i § 5.1 at før det blir gitt tillatelse til igangsetting skal det foreligge godkjente tekniske planer for veg, vann, avløp og slokkevatn. Med dette ser vi hensynet til drikkevann som ivaretatt og har ingen videre merknader.

Forslagsstillers kommentar

Merknaden tas til orientering.

Rådmannens kommentar

Tas til orientering.

Avinor, datert 18.08.20

Avinor har ingen ytterligere merknader ved offentlig ettersyn.

NEAS, datert 03.07.20

Arealer og eiendommer som brukes til, eller skal brukes til, nettstasjoner avsettes til formålet *Andre typer bebyggelse og anlegg, energianlegg* (kode 1500).

Det må tas hensyn til høyspenningsluftledninger som ligger innenfor planområdet. Ledningene har et byggeforbudsbelte på totalt 15 m, målt horisontalt 7,5 m til hver side fra senter av ledningen. Ingen bebyggelse tillates innenfor byggeforbudssonen. Ber om at traseen med byggeforbudsbeltet registreres i planen som *hensynssone; høyspenningsanlegg* (kode 370).

Kan være behov for å etablere en større nettstasjon i området, som av hensyn til effektuttaket bør plasseres omtrent som skissert på vedlagte kart.

Følgende må spesifikt ivaretas i plandokumentene:

- Må reguleres inn areal for ny nettstasjon der nettselskapet har angitt behov for plassering av ny
- Nettstasjoner tillates oppført ifm. strøm til stedbunden næring i LNFR-område, samt i areal regulert til utbyggingsformål
- Nettstasjoner tillates oppført også utenfor regulerte byggegrenser og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad.
- Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 m fra eiendomsgrense og det er generelt 5 m byggegrense rundt nettstasjoner.

Forslagsstillers kommentar

Byggeforbudsbeltet langs høyspenningslinjene reguleres inn og det fastsettes bestemmelser til hensynsonen i samsvar med NEAS sitt innspill.

Innspill om å regulere inn eksisterende nettstasjon, tomt for eventuell ny nettstasjon og punkter som må ivaretas i bestemmelsene imøtekommes. Nettstasjon reguleres med formålet *Andre typer bebyggelse og anlegg, energianlegg*, i samsvar med NEAS sitt punkt 1.2.

Øvrige deler av merknaden tas til orientering. Oppfordrer grunneierne til å opprette tidlig dialog med NEAS for å få gjort nødvendige avklaringer i tidlig fase.

Rådmannens kommentar

Merknaden er imøtekommet. Gjennom dialog med NEAS kom det fram at det også er behov for en avkjørsel inn mot nettstasjon, som også kan fungere for oppstillingsplass ved behov for

nødstrømsaggregat. Dette er tatt inn i planen. Godkjenning fra NEAS, datert 04.05.21, ligger vedlagt saken.

NVE, datert 06.08.20

NVE er nasjonal sektormyndighet med motsegnkompetanse innenfor flom-, erosjon- og skredfare, allmenne interesser knytt til vassdrag og grunnvann, og anlegg for energiproduksjon og framføring av elektrisk kraft. Gir råd og rettleiing om hvordan disse saksområda skal tas hensyn til i arealplaner.

NVE prioriterer å gi innspill og uttalelser til overordna planer og veiledning/opplæring til kommuner med store utfordringer innenfor vårt saksområde. I tillegg prioriterer vi å gi uttaler til reguleringsplaner der det blir bedd om faglig hjelp til konkrete problemstillinger. Dette går fram av brev til kommunene datert 29.09.17 der vi ber kommunen om å skrive tydelig i oversendingsbrevet hva en eventuelt ønsker hjelp til i den enkelte sak. I denne saka kan vi ikke sjå at det er bedt om slik hjelp. NVE gir derfor ikke konkret fråsegn i denne saka.

Forslagsstillers kommentar

Uttalelsen tas til orientering.

Rådmannens kommentar

Tas til orientering.

Jorid og Arve Mork, datert 20.07.20

I forbindelse med planene om utbygging på naboeiendommen vår har vi noen bemerkninger:

Den gamle klippfiskbrygga, som er en viktig del av det unike kystmiljøet i dette lille kystsamfunnet, har nå i flere år bevisst blitt utsatt for forfall. Vinduer er tatt ut, en stor del av en vegg er tatt bort osv., så vær og vind har bidratt til et raskt forfall og fremstår nå som en skamplett i et ellers vakkert samfunn. Nå er den blitt i så dårlig stand at den kanskje ikke kan bevares, men den kan bygges opp igjen i samme stil.

Kystmiljøet her på Amundøy/Brattøy/Flatøy er, så vidt vi forstår, verneverdig. Derfor forbauser det oss at brygga er tillatt revet til fordel for nye, moderne hus. Det er flere pent rehabiliterte klippfiskbrygger og andre brygger på disse tre nevnte øyene som har beholdt stilen i det ytre, men er rustet opp innvendig. Disse bryggene sammen med den øvrige pittoreske bebyggelsen på øyene danner et unikt, særegent kystmiljø. Dette skulle vi gjerne ha sett hadde blitt bevart.

Amundøya er ei lita øy med bare 10-12 fastboende. Etter de tegningene vi har fått, ser det ut til at det kan bli minst 20 personer fordelt på 4-5 hus. Dette er mer enn dobbelt så mange som på hele øya til sammen og vil medføre stor trafikk og slitasje på naturen og de smale veiene ut hit. Unødvendig trafikk vil det også bli til sjøs. Det vil gi unødvendige forstyrrelser.

Flatøyveien 136 utgjør et altfor lite område til 4-5 bolighus, slik plantegningen viser. Det er heller ikke plass til at kanskje 20-25 personer skal oppholde seg utendørs på denne eiendommen samtidig. Dette vil naturlig nok medføre stor ferdsel og slitasje på vår eiendom, siden det blir det naturlige sted å oppholde seg ute.

Vi har i over 20 år nå leid ut to rorbuleiligheter i brygga vår, som ligger rett ved, og mange av våre gjester kommer tilbake år etter år, fordi det er fred og ro og et romslig, godt uteareal. Vi ser det som svært sannsynlig at en del av disse gjestene, med mange flere folk i området, rett og slett ikke vil komme mer.

Vi håper kommunen tar en ny og nøye gjennomgang av saken og finner en løsning som alle parter kan være fornøyd med uten at det fine kystmiljøet forringes.

Forslagsstillers kommentar:

Konsentrerte områder er vanlig i fiskevær. Amundøya, Brattøya og Flatøya har tilsvarende tette konsentrasjoner av bygg rundt om. Feltet bygges ut i tradisjonell stil, som ivaretar bygge-skikken og kystmiljøet i området. Det vil derfor ikke framstilles annerledes enn andre områder i nærheten.

På BFT er det planlagt fire hus for utleie, med totalt fem utleieenheter. Utnyttingsgraden (tillatt bebygd areal) er satt til 30%, men reell utnyttingsgrad vil bli lavere blant annet på grunn av at parkeringsareal er medregnet. 30% er en mye brukt utnyttingsgrad og er ingen hard utnyttelse.

BFT har et areal på 2,11 daa. Med tillatt bebygd areal på 30% vil minst 1,48 daa benyttes til uteoppholdsareal, kai, lekeareal, gangsone og trafikkareal. Bygningene oppføres rundt et bilfritt tun og uteoppholdsarealene opparbeides for at all aktivitet, lek og opphold hovedsakelig skal skje innenfor feltet.

At enkelte vil ta seg en gåtur langs strandsonen må en regne med og det vil vel sannsynlig skje også «motsatt vei» av Mork sine leietakere. Vi viser også til Bystyrets vedtak om at den frie ferdselen langs sjøen må ivaretas i plansaken.

Dette er en mindre utbygging, i en mindre skala, enn hva en industriutbygging ville blitt. En industrivirksomhet som nabo ville medført større ulemper for eksisterende utleieenheter.

Store deler av industriområdet reguleres til LNF-formål og det gir god avstand mellom de to utbyggingsområdene.

Rådmannens kommentar:

Kulturmiljø:

Sjøhuset på BFT er vurdert å ha mindre verneverdi, og godkjennes revet i uttalelse fra fylkeskonservator, datert 14.10.2015 (ligger vedlagt saken). I samme uttalelse beskrives at planlagt ny bebyggelse harmonerer godt med den eldre tradisjonelle trehusbebyggelsen i nabolaget. I uttalelse til oppstart og til offentlig ettersyn er det ikke kommet nye føringer når det gjelder kulturmiljø.

Bestemmelsene har strenge føringer for utforming av bebyggelsen, både for felt BFT og BFR, for å sikre at kulturmiljøet i området ivaretas på best mulig måte.

Rådmannen stiller seg videre bak forslagsstillers kommentar til merknaden.

Temaet omtales videre under rådmannens vurdering.

Strandsonen:

Å sikre gode forhold for ferdsel langs sjøen for allmennheten var et krav fra bystyret for at oppstart av planarbeid skulle tillates. Planen legger til rette for dette ved at sjøhuset på forslagsstillers tomt, som i dag er i svært dårlig stand og fungerer som en barriere for sammenhengende tilgang til strandsonen, rives, og det bygges gangvei og kai. Det settes byggegrense langs sjø som sikrer at strandlinjen med svaberg og fine muligheter for lek og uteopphold, mellom de to hyttefeltene, ikke bebygges, men holdes åpen og tilgjengelig for beøkende og allmennheten.

Rådmannen har forståelse for bekymringen om at flere folk vil besøke området, og føre til en endring sammenlignet med slik situasjonen har vært i området fram til nå. Planforslaget stiller krav til en relativt lav bebyggelsesgrad (30 %BYA på BFT og 25 %BYA på BFR). Dette legger godt til rette for uteopphold på egen tomt. På BFT tilrettelegges for gode uteoppholdsarealer inkl.

tun og kai, tilknyttet de nye utleieenheter. Utover dette er strandsonen ment å være allment tilgjengelig, og en plass for rekreasjon, lek og uteopphold for mennesker. Rådmannen vurderer en tilgjengeliggjøring av strandsonen som positivt.

Temaet omtales også under rådmannens vurdering.

Laila Lyngsaunet og Snorre Ytrestøyl, datert 19.08.20

Tidligere planforslag inneholdt søknad om 2 boenheter, mens den nye detaljreguleringen inneholder hele 5 utleieenheter, samt 2 anneks. Det innebærer en kraftig økning av antall besøkende på området. Som plantegningene viser, er det begrensede utearealer på utbyggers eiendom. En må her legge til grunn at leietakere primært ønsker å benytte området til rekreasjon og uteaktiviteter. Begrensede utearealer vil føre til et dårlig bomiljø på eiendommen, noe som vil medføre at leietakerne vil trekke ut av eiendommen og inn på tilstøtende private eiendommer. Dette kommer i tillegg til de to utleieenheterne som allerede ligger på naboieiendommen. En baserer seg dermed på utstrakt bruk av allemannsretten og benyttelse av naboieiendommer til rekreasjon.

Vi ber om at antall boenheter reduseres, for å avbøte de ulemper dette medfører for tilstøtende naboieiendommer.

Laila Lyngsaunet og Snorre Ytrestøyl, datert 31.08.20

Vi er i utgangspunktet positiv til nybygg, evt. renovering, av bygning på eiendommen og at det vil føre til en forskjønning av området. Det oppleves imidlertid uryddig når det «popper opp» to nye bygg på eiendommen og at riving av eksisterende klippfiskbrygge startes opp, uten at naboer er kjent med at hverken byggetillatelse eller rivningstillatelse er gitt. Det hører med til historien at et landemerke og klippfiskbrygge ble jevnet med jorden på Brattøya for noen år siden, der samme tiltakshaver var involvert. Dette ble også gjort uten tillatelse, og nå kan det se ut som dette kan skje igjen. Bygget har i lengre tid fremstått som usikret for vær og vind, med en reell risiko for at bygningsdeler skal ta av i høststormene. Bygget er i dag heller ikke sikret mot at barn leker der, noe som kan være farefullt.

Forslagsstillers kommentar

Vi viser til vår kommentar til Jorid og Arve Mork sin merknad hvor samme tema er kommentert.

Rådmannens kommentar til merknad av 31.08.20:

En reguleringsplan skal fastsette hvordan et område skal brukes, og hva som kan bygges. Tidligere arbeid utført på eiendommen som inngår i planen, eller evt. andre eiendommer, samt spørsmål rundt tidligere bygge-/rivetillatelser, kan ikke håndteres i plan. Reguleringsplanen hjemler riving av det nevnte bygget på forslagsstillers eiendom, etter avklaring med kulturvernmyndighet.

Merknad fra Lyngsaunet/Ytrestøyl, datert 19.08.20, anses som besvart ved kommentar til Jorid og Arve Morks merknad, datert 20.07.20.

Tilbakemelding på revidert planforslag fra hjemmelshaver av gnr/bnr. 109/1, datert 04.03.21

Etter at revideringer ihht. høringsuttalelser var gjennomført ble planforslaget sendt til hjemmelshavere, av gnr/bnr. 109/1, Jorid og Arve Mork, for gjennomlesning og kommentar.

Morks tilbakemelding:

I forbindelse med kommunens mål for arbeidet med den nye arealplanen står det:

«VI SKAL TA VARE PÅ KRISTIANSUNDS SÆRPREG OG IDENTITET GJENNOM Å IVARETA KOMMUNENS KULTURMINNER OG –MILJØER»

Vi mener fortsatt at det unike kystmiljøet med flotte klippfiskbrygger i denne delen av Kristiansund blir vesentlig ødelagt ved å bygge en hel liten hytteby med ganske mange små og større bygninger på den lille tomte på Flatøyveien 136. Både særpreg og miljø forringes.

Ut fra de nye tegningene vi fikk nå så ser det ut til at noen av bygningene på Flatøyveien 136 er tenkt svært nær tomtegrensen. Vi forventer at de blir holdt på minimum lovfestet avstand.

I forbindelse med tenkt ny trafo stasjon BE-2, vil vi ikke tillate at denne med tilførselsvei legges på vår eiendom. Denne må tegnes inn og bygges på arealet til Flatøyveien 136, siden det er planene på utbyggingen der som gjør at dette kan bli nødvendig.

Rådmannens kommentar:

Når det gjelder Morks kommentarer vedr. kystmiljøet, henvises til forslagsstillers og rådmannens kommentar til deres høringsinnspill, lengre opp i saksframlegget, samt rådmannens vurdering.

Som følge av bystyrets vedtak, var det en forutsetning for oppstart av planarbeid for BFT, at hele området som er avsatt til industri i kommuneplanens arealdel, ble inkludert. Hjemmelshavere av «resten» av arealet avsatt til industri, Mork, godtok at deler av deres eiendom (gnr/bnr. 109/1) ble inkludert i planavgrensningen.

I forbindelse med oppstart ble det åpnet for forslag til utvikling på eiendommen til Mork, som kunne tas inn som en del av planforslaget. Som følge av dette hjemler nå planen fire fritidsboliger gjennom formålet *fritidsbebyggelse (BFR)*, på gnr/bnr. 109/1.

Eiendommen har ligget avsatt til industriformål i lang tid, men er ikke blitt brukt til dette formålet. Et hyttefelt, med mulighet til å bygge opptil fire fritt omsettelige hytter, anses å være fordelaktig for eier av eiendommen.

Nettstasjon, og avkjørsel til denne, var en forutsetning for at Neas skulle godkjenne planforslaget, og dermed et nødvendig tiltak for at hyttefeltene på BFR og BFT skal kunne realiseres. Neas gav føringer for plassering av nettstasjon (BE2), i nærheten av eksisterende anlegg (BE1, på plankartet). Å legge avkjørselen fra privat vei, heller enn fra fylkeskommunal, er ansett som mest hensiktsmessig, med tanke på trafiksikkerhet, krav til dimensjonering av avkjørsler fra offentlig vei, og hensynssone for høyspentanlegg.

Mork skriver at de ikke vil godta nettstasjon og avkjørsel på deres eiendom. Rådmannen tar dette til orientering, men må likevel slå fast at, å imøtekomme Neas sine behov, er en nødvendighet for at forslagsstiller og Mork skal kunne realisere sine hyttefelt.

Når det gjelder plassering av bygg på BFT, så åpner lov og forskrift for plassering én meter fra nabogrense, for mindre bygg uten rom for beboelse. Annen plassering kan fastsettes i plan. Byggene som tillates plassert en meter fra nabogrense er også tillatt med mønehøyde fem meter, i stedet for fire, som er utgangspunktet i lov og forskrift for mindre bygninger. I dette tilfellet så er det ingen omkringliggende boliger som mister sol eller utsikt som følge av den ekstra høydemeteren. Avstandskravet på en meter sikrer også at vedlikehold av bygninger kan utføres fra egen eiendom. Rådmannen tilrår at avstand fastsatt i plan bør godkjennes som foreslått.

Tilbakemelding på endelig revidert planforslag fra hjemmelshaver av gnr/bnr. 109/1, datert 04.03.21

For å gi hjemmelshaver av gnr/bnr. 109/1 (Mork) mer valgfrihet og fleksibilitet når det gjelder utviklingen på felt BFR, så ble det åpnet for muligheten til å fjerne krav om samlet prosjektering og utbygging av feltet (som var med i bestemmelsene ved 1. gangs behandling), og heller stille krav til tomtestørrelser, plan for tomtedeling, samt tydeligere utformingskrav i plan. På denne måten trenger

ikke alle hyttetomtene å prosjekteres og utbygges samtidig. Bestemmelsene sikrer likevel en enhetlig utforming av hyttene, i tråd med kystkulturen i området, samt hensiktsmessig tomtedeling.

Hjemmelshaver har blitt orientert om forslag til endring, og har godkjent revidert planforslag i e-post av 01.07.2021.

Rådmannens vurdering

Bebyggelsens utforming og tilpassing til det omkringliggende

Temaet er også omtalt under rådmannens kommentarer til høringsinnspill.

Flatøya, Brattøya og Amundøya er registrert som regionalt verneverdig fiskevær – sjøbruksanlegg; kystkulturmiljø/typisk fiskevær med tradisjonell bebyggelse.

Flere klippfiskbrygger/sjøhus i nærområdet har fått ny bruk som helårs- og fritidsboliger. Dette gjelder også de to bygningene innenfor planområdet.

Bygningen på gnr/bnr. 109/1 videreføres, og det hjemles fortsatt bruk til fritidsbolig. Bygningen på gnr/bnr. 109/25, er i dårlig stand, og planen hjemler riving, i tråd med tilbakemelding fra fylkeskonservator som klassifiserer bygget som mindre verneverdig.

Rådmannen anser at planlagt utbygging på gnr/bnr. 109/25, samt hjemlet utbygging på gnr/bnr. 109/1 vil ivareta det verneverdige kystmiljøet på en god måte. Det er positivt at man gjennom planen tar bort muligheten til industrivirksomhet i dette området, og dermed fjerner risikoen for vesentlig større negative virkninger for kulturmiljøet, strandsonen, og naboene, enn planene som nå foreligger for området.

Allmennhetens tilgang til strandsonen

Temaet er også omtalt under rådmannens kommentar til høringsinnspill.

Det var et vilkår i bystyrets vedtak om tillatelse til planoppstart at ferdsel langs sjøen ivaretas. Strandsonen innenfor planområdet ligger på privat eiendom, og reglene for allemannsretten gjelder.

På gnr/bnr. 109/25 kan planlagte hytter gi et inntrykk av at området er privat og utilgjengelig. Det skal ikke settes opp sperrer som forhindrer ferdsel, og intensjonen er at kaia skal være åpen og tilgjengelig for alle. I dag forhindrer sjøhuset gjennomgående ferdsel langs strandkanten. Rådmannen mener planforslaget tilrettelegger for bedre muligheter for ferdsel enn det er på eiendommen i dag. Videre sørover unngås det ny bebyggelse i strandkanten, med den intensjon at svabergene skal være tilgjengelig for uteopphold og rekreasjon for allmennheten.

Planforslaget er utformet for at strandsonen skal oppleves så åpen og tilgjengelig som mulig, og rådmannen mener at bystyrets vilkår er fulgt opp, med de forutsetninger området gir.

Universell utforming

Planforslaget sikrer at tekniske krav følges. For BFT, *fritids- og turistformål*, er det krav til at en av boenhetene skal oppfylle krav til tilgjengelig boenhet. Universell tilkomst fra hyttene til kai-nivå, sikres via f_GT. Rådmannen anser ikke løsningen som ideell, da dette gir en omvei for de som ikke kan gå i trapper. På bakgrunn av utfordrende nivåforskjeller fra hyttene og ned til kai-nivå, og ønske om å unngå større terrenginngrep, vurderes dette likevel til å være en tilfredsstillende løsning.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Rådmannens vurdering er at saken ikke fører med seg andre konsekvenser enn det som normalt følger av et slikt byggeprosjekt.

Konsekvenser for klima og det ytre miljø

Søk i naturdatabaser viser ingen registreringer for utvalgte naturtyper, verneområder eller truede arter innenfor, eller i umiddelbar nærhet til, planområdet. Området består av åpen fastmark, innmarksbeite, samt noe skogsvegetasjon.

Det er registrert funn av tre fremmede arter; Rynkerose, Platanlønn og Sprikemispel. Bestemmelsene sikrer at utbygger skal påse at disse håndteres forskriftsmessig.

Planbeskrivelsen inkluderer en vurdering av planens virkninger etter naturmangfoldloven §§8-12, om kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, samlet belastning, kostnad ved miljøforringelse og miljøforsvarlige driftsmetoder. Her konkluderes det med at planforslaget ikke vil ha vesentlig negative virkninger for naturmangfold. Rådmannens stiller seg bak vurderingen.

Konklusjon

Planforslaget for Flatøyveien 136 og deler av GID 109/1 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.

Planforslaget er i tråd med lover og retningslinjer, og følger føringer gitt i bystyrets vedtak om å tillate oppstart av planarbeid av 04.09.2018. Planen er videre tilstrekkelig underbygd med dokumentasjon. Rådmannen anbefaler at plan- og bygningsrådet legger planforslaget frem for bystyret. Bystyret kan, med bakgrunn i det ovenstående, fatte endelig planvedtak med rettsvirkning.

18.08.2021

Arne Ingebrigtsen
Rådmann

Kjell Inge Mathisen
Kommunalsjef

Vedlegg

- 1 R-305 Plankart 210617
- 2 R-305 Bestemmelser 210628
- 3 R-305 Planbeskrivelse 210628
- 4 R-305 ROS-analyse 210628
- 5 R-305 - Høringsuttalelser, vilkår for egengodkjenning, samlet
- 6 R-305 - Forslagsstillers vurdering av høringsuttalelser
- 7 R-305 - Fylkeskommunen_egengodkjenning_kulturminner i sjø (27.10.20)
- 8 R-305 Saksframlegg 1. gangs behandling
- 9 R-305 - Behandling av planinitiativ, vedtak i bystyret (04.09.2018)
- 10 R-305 - Møtereferat - avklaringsmøte med hjemmelshavere om planavgrensing (05.07.19)
- 11 R-305 - Fylkesmannens vurdering av stormflo (03.11.20)
- 12 R-305 - Godkjenning av nettstasjon_NEAS (04.05.21)
- 13 R-305 - Kommunalteknikk - avklaring kommunal vassleidning (17.11.20)
- 14 R-305 - Marinarkeologisk uttalelse - NTNU (15.09.20)
- 15 R-305 - ReMidt avklaring (19.05.20)
- 16 Dispensasjon og avkjørselstillatelse fra Statens vegvesen, datert 29.09.15
- 17 R-305 - Fylkeskommunen_tidligere vurdering av verneverdi (14.10.2015)
- 18 R-305 - Kommentar til reviderte plandok_ArveMork (04.03.21)

Rammesøknad

- 19 Søknad om tillatelse til tiltak
- 20 Situasjonsplan 500 revA (17.12.20)
- 21 Utomhusplan 200 revB (19.05.20)
- 22 Vedlegg A-1
- 23 Vedlegg E-1 2111 Plan snitt utleie
- 24 Vedlegg E-2 2112 Plan snitt utleie 4-5, naust, anneks, garasje og bu rev A
- 25 Vedlegg E-3 2711 Fasade sør og vest
- 26 Vedlegg E-4 2712 Fasade nord og øst
- 27 Oversendelsesbrev