



Referat fra oppstartsmøte

(Etter plan- og bygningslovens § 12-8)

1. Om planinitiativet og forslagsstiller

| | |
|--|--|
| Arbeidstittel | Mindre reguleringsendring for R-259 Dalabukta, felt B1 |
| Initiativet gjelder | <input type="checkbox"/> Plan med krav om KU |
| | <input type="checkbox"/> Områderegulering |
| | <input type="checkbox"/> Detaljregulering |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Mindre endring |
| | <input type="checkbox"/> Utbyggingsavtale |
| Tiltakets adresse/beliggenhet | Yttervågen i Dalabukta |
| Berørte eiendommer | Gnr.5/ Bnr.966 i Kristiansund kommune |
| Planens formål/hensikt | Reguleringsendring fra blokkbebyggelse til frittliggende eneboliger |
| Viktige problemstillinger | Se pkt. 6. |
| Forslagsstiller/ tiltakshaver | FG Eiendom |
| Planfaglig ansvar | Firma: Norgeshus AS Prosjektansvarlig: Simon Gervais, simon.gervais@norgeshus.no Anna Hortin, anna.hortin@norgeshus.no |
| Informasjon fra forslagsstiller/ konsulent i forkant av møte | Innsendt planinitiativ |
| Supplerende informasjon i oppstartsmøtet | Se pkt. 6. |

2. Om oppstartsmøtet

| | |
|---------------|---|
| Møtested | Microsoft Teams |
| Møtetidspunkt | 16.10.20 kl. 12-13.30 |
| Deltakere | Fra tiltakshaver/forslagsstiller: Tore Haugnes – FG Eiendom Johnny Bakken – FG Eiendom Simon Gervais – Norgeshus AS Anna Hortin – Norgeshus AS Fra Kristiansund kommune: Sissel Finnøy – kommunalteknikk Bente Elshaug – barn og unges representant Ove Brynhildsvoll – planavdelingen Ingunn Mobæk - planavdelingen |
| Referent | Ove Brynhildsvoll/Ingunn Mobæk |

3. Saksopplysninger

| | |
|-----------------------------|--|
| Saksnummer (ePlansak) | PLAN-20/00711 |
| Arkivsaksnummer (Public360) | 20/07528 |
| Nasjonal arealplan - ID | R-259 |
| Saksbehandler | Navn: Ingunn Mobæk Kontaktinfo: Ingunn.Mobak@kristiansund.kommune.no, tlf. 71 57 38 91 |

4. Gjeldende planer

Planstatus – se også [eByggWeb](#)

| Gjelder | Plan | Formål | Vedtaksdato |
|-------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|-------------|
| <input type="checkbox"/> | Fylkes(del)plan / regional plan | | |
| <input type="checkbox"/> | Kommuneplanens arealdel | | 22.02.2011 |
| <input type="checkbox"/> | Kommunedelplan | | |
| <input type="checkbox"/> | Kommunedelplan klima- og energi 2009 | | 2009 |
| <input type="checkbox"/> | Områderegulering | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Detaljregulering / Reguleringsplan | R-259 Dalabukta - boligformål | |
| <input type="checkbox"/> | Bebyggelsesplan | | |

Andre relevante planer /vedtak / prosesser i og inntil planområdet – se også [eByggWeb](#)

| Status | Plan / Tiltak | Formål | Vedtaksdato |
|------------------|---|--|-------------|
| <i>Igangsett</i> | Kommuneplanens arealdel Kristiansund 2020-2032 | Planprogram vedtatt 9.4.2019 Se siste oppdateringer her | |
| | | | |

Relevante kommunale planer, vedtekter, utredninger m.m.

| Aktuell | Dokument | Merknader |
|-------------------------------------|---|---|
| <input type="checkbox"/> | Planstrategi | |
| <input type="checkbox"/> | KP samfunnsdel | |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Hovedplan Vann | |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Hovedplan Avløp | |
| <input type="checkbox"/> | Sykelstrategi | Hovednett for sykkel, se sykkelprosjekter |
| <input type="checkbox"/> | Retningslinjer for havnebebyggelsen | Veiledende retningslinjer vedtatt av bystyret 27.11.2007, jf. også kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer |
| <input type="checkbox"/> | Div. analyser/utredning ifb. revisjon av sentrumsplan | ROS-analyse, barnetråkkanalyse, mulighetsstudie inkl. DIVE-analyse, formingsveileder, parkeringsanalyse, trafikkavvikling (utarbeidet 2015-2017) se vedlegg 1-6 . |
| <input type="checkbox"/> | Diverse byprosjekter | Se By- og samfunnsutvikling |
| <input type="checkbox"/> | Annet | |

Relevante statlige planretningslinje, bestemmelser eller planer

| Aktuell | RPR | Merknad |
|---------|-----|---------|
| | | |

| | | |
|-------------------------------------|--|--|
| <input type="checkbox"/> | Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019-2023 | |
| <input type="checkbox"/> | Klima- og energiplanlegging og klimatilpasning 2018 | |
| <input type="checkbox"/> | Differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen | |
| <input type="checkbox"/> | Samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging 2014 | |
| <input type="checkbox"/> | Vernede vassdrag | |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Barn og unges interesser i planleggingen 2020 | |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Støy i arealplanlegging | |
| <input type="checkbox"/> | <u>NBI-område</u> | Riksantikvarens register over nasjonale kulturhistoriske bymiljø |
| <input type="checkbox"/> | <u>Bystrategi 2017-2020</u> | Riksantikvarens Bystrategi; «mer tilpasning, mindre kontrast» |

Andre relevante lover, forskrifter og veiledere

| Aktuell | Dokument | Merknader |
|-------------------------------------|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Rundskriv H-6/17 | Endringer i reglene for å endre reguleringsplan |
| <input type="checkbox"/> | Leikeplasser – lokalisering og utforming | Fylkesmannens råd i plansaker |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Reguleringsplanveileder | |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Kommunens veileder for utarbeiding og behandling av reguleringsplaner | Veileder for utarbeidelse av private reguleringsplaner mv. (sist rev. x.x.2020, oversendes senest ved møteinnkalling). Veiledning om planprosess, og presiserer kommunens krav til fremstilling og innhold til planforslag. |

I tillegg gjelder forskrifter og temaveiledere til plan- og bygningsloven.

5. Viktige tema i planarbeidet

Tabellen under angir viktige tema som må vurderes eller utredes i det videre planarbeidet, og som skal kommenteres nærmere i planbeskrivelsen. Punktene som er haket av kan svares ut i tråd med det som kom frem under oppstartsmøtet. Til eksempel kan man til temaet landskap (pkt. 9) skrive at man ønsker å beholde eksisterende terrengformasjoner i størst mulig grad.

NB! Listen er ikke endelig. Forslagsstiller må selv, bl.a. på bakgrunn av innspill etter oppstartsvarselet, vurdere aktualitet, samt om det er flere forhold som må vurderes i plansaken.

| Relevant | Tema | Merknad |
|--------------------------|------------------------|--|
| <input type="checkbox"/> | 1. Konsekvensutredning | Den som fremmer forslag til plan etter plan- og bygningsloven eller søker om tillatelse etter annet lovverk, skal selv vurdere om planen eller tiltaket faller inn under «Forskrift om konsekvensutredninger», jf. https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2017-06-21-854 . Denne vurderingen må gjøres av forslagsstiller før oppstartsmøtet. For kommunens konklusjon se pkt. 10 i referatet. |

| | | |
|-------------------------------------|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> | 2. Barn og unges interesser | Barn og unges oppvekstvilkår. |
| <input type="checkbox"/> | 3. By- og stedsutvikling | |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 4. Byggeskikk og estetikk | Stedets karakter. Byform. Arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet. |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 5. Demografiske forhold | Hvordan tiltak / planer påvirker lokal demografi, herunder folketall/bosetting. |
| <input type="checkbox"/> | 6. Folkehelse | Nye tiltak og planer skal legge til rette for tiltak som kan bidra til bedre folkehelse. |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 7. Friluftsliv | Befolkningens tilgang til friluftsområder /-aktiviteter skal sikres. |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 8. Klimatilpasning / klimaendringer | Virkninger som følge av klimaendringer inkl. risiko ved havnivåstigning, stormflo, flom og skred. |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 9. Landskap | |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 10. Lokalklima/vindforhold/sol- og skyggeforhold | Inkl. bokvalitet for eksisterende og planlagt bebyggelse |
| <input type="checkbox"/> | 11. Miljøvennlig/alternativ energiforsyning | Energiforbruk og energiløsninger |
| | 12. Naturressurser/jordvern/landbruk | |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 13. Naturmangfold/vannmiljø | Jf. naturmangfoldloven og vannforskriften ev. økosystemtjenester |
| <input type="checkbox"/> | 14. Næringsinteresser mv. | Næring, kultur, reiseliv mv. |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 15. Risiko- og sårbarhet | ROS-analyse + eventuelle utredninger (beredskap og ulykkesrisiko, forurensning) |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 16. Sosiale forhold/infrastruktur | Skole- og barnehagekapasitet, annet |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 17. Teknisk infrastruktur og trafikkforhold | Strøm og nettilgang/Vann og avløp/ Overvannshåndtering/ Vei, kollektivtilbud - vurdere i forhold til godkjente planer |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 18. Universell tilgjengelighet og utforming | Tilgjengelighet for alle til uteområder og gang- og sykkelveinett. Universell utforming og planlegging etter plan- og bygningsloven |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 19. Uterom og grønnstruktur | Jf. også pkt. 2 og 10 |
| <input type="checkbox"/> | 20. Kulturminner og kulturmiljø, evt. verneverdier | Nasjonale, regionale og lokale verdier |
| <input type="checkbox"/> | 21. Kriminalitetsforebygging | |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 22. Økonomiske konsekvenser for kommunen | |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 23. Konsekvenser for eiendommer | |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 24. Avveining av virkninger | |
| <input type="checkbox"/> | 25. Annet | |
| <input type="checkbox"/> | 26. Gjennomføring / utbyggingsavtale | I plandokumentene skal det redegjøres for finansiering og framdrift, behov for, og innhold i, evt. utbyggingsavtale. |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 27. Felles plan- og byggesak | Hvis ja må det komme frem av oppstartsvarsel |

6. Gjennomgang i oppstartsmøtet

Tema 1 Innledning ved planmyndighet, samt informasjon fra plankonsulent og tiltakshaver

Administrasjonen informerer om hvem som leder møtet, samt en kort orientering om hvem som stiller fra kommunen.

Plankonsulent (Norgeshus AS) informerer om nåværende situasjon i området. Går igjennom reguleringsbestemmelsene for gjeldende plan, og hva felt B1 åpner for i denne. Viser deretter planendringen som fremmes. Avviker fra gjeldende plan ved at blokkbebyggelsen blir erstattet av 8 frittliggende eneboliger med 3. etasjer, hvorav takterrasser på øverste plan. Stort sett sammenfallende med gjeldende plan hva arealformål angår. Noe avvik helt i øst, hvor litt av parkeringsarealet i nåværende plan blir endret til boligformål. Reguleringsendringen vil avvike fra pkt. 2.2.1 «**Hustyper** – I disse felt tillates det oppført blokker og rekke- kjedehus med tilhørende anlegg, slik som boder, parkeringskjellere og lignende» i reguleringsbestemmelsene til R-259. Gjeldende plan har %BYA=40, mens i foreliggende forslag vil den bli noe mindre, om lag %BYA=37. Foreslått byggehøyde vil være den samme som i gjeldende plan. Antall garasjer vil også bli tilsvarende som i gjeldende plan.

FG Eiendom (FG) v/Tore Haugnes: Har ikke stort å tillegge utover informasjonen gitt av plankonsulenten. Bakgrunnen for endringen fra blokk til enebolig er å kunne tilby boliger etter markedsetterspørselen. Mener det er etterspørsel etter eneboliger for småbarnsfamilier. Har registrert fra byggesaksavdelingen i kommunen at dette vil utløse krav om reguleringsendring. Tenkte dette i utgangspunktet kunne løses med en vanlig dispensasjon. Vil derfor høre bakgrunnen for dette, samt hvorvidt det kan karakteriseres som en mindre endring.

Administrasjon: Forstått det som at det er blitt avholdt forhåndskonferanse med byggesak? Endringene så store at de ikke kan gjennomføres kun ved hjelp av dispensasjon. Ved mindre endring skal prosessen i utgangspunktet gjennomføres som en vanlig reguleringsplan. Siden tiltaket er såpass lite, trenger ikke dette å være tilfellet her. Vanskelig å gi noe foreløpig tidsperspektiv på behandling.

Plankonsulent: Hva ligger i begrepet mindre endring? Har kommunen delegert myndighet? Tiltaket berører ikke viktige natur- og friluftslivsområder. Er mindre endringer delegert til planavdelingen? Endringene vil ikke gå utover hoveddrammene i gjeldende plan, og tenker derfor dette vil kunne være en delegert sak.

FG: Presisering til planlegger; ikke gjennomført noen forhåndskonferanse. Kun gjort en henvendelse til kommunens byggesaksavdeling, med påfølgende svar om at dette ikke kan tas som en dispensasjon.

Administrasjon: Kjenner ikke detaljene i den tidligere korrespondansen mellom utbygger og kommunen. Det er godt mulig at kommunikasjonen kun er tatt over e-post. Uansett sier pbl. § 12-14 «For utfylling, endring og oppheving av reguleringsplan gjelder samme bestemmelser som for utarbeiding av ny plan».

FG: Hva avviker her fra å behandle saken som en mindre reguleringsendring? Har blant annet en sak på Frei (Ørnvika) med en forenklet prosess siden endringen er klassifisert som en mindre endring.

Administrasjon: Det vil kunne være snakk om det her også. Skal diskutere dette internt, og komme tilbake til dere med et bedre svar.

FG: Ikke interessert i å unngå loven, men interessert i så enkel behandlingsprosess som mulig.

Administrasjon: Vil komme tilbake med et svar så raskt dette er drøftet og avklart internt. Skal prøve å få gitt en tilbakemelding innen mandag 19.10.

Plankonsulent: Ønsker liste fra kommunen over hva som trengs av dokumentasjon, samt hvordan kommunen ser for seg videre fremdrift i prosjektet.

Tema 2 Punkter i planmaterialet fra planmyndigheten

1. Ønskelig med flere terrengsnitt, da særlig tverrsnitt mot blant annet den høyeste

hammeren. Dette for å danne oss et bedre bilde av høydeforskjeller etc.

FG: Presiserer at dette ikke er ferdig detaljert. Ikke bestemt hvordan for eksempel vei skal avsluttes mot det naturlige høydedraget. Naturlig å finne løsninger for dette i byggesaken.

Plankonsulent: Terrengsnitt, haster det?

Administrasjon: Må foreligge før saken kan behandles.

2. Steinsprang fra skrenten må utredes nærmere i ROSen, samt hvorvidt sprengning kan føre til utglidning. Ønsker at endelig utforming skal ha gode estetiske kvaliteter, og at man kan dokumentere dette i planmaterialet.

FG: Ikke hatt inn geoteknisk konsulent, men dette vil være naturlig i den videre prosessen. Til nå er det kun konsultert med kompetente fagfolk for å sikre toppen av skrenten. Har diskutert å bygge opp en mur/natursteinsmur/forstøtningsmur langs veien med jordfylling i bunnen av skrenten. Vil sikre de mest uthevede partiene med nett, evt. beplantning. På sikt mer en grønn mur enn en fjellskrent slik det fremstår i dag. Siden veggen er rett bak et boligprosjekt er det ønskelig med en grønn skrent fremfor en berghammer.

3. Støyproblematikk fra Magnar Isaksens vei. Økt trafikk på denne, må utredes hvilke konsekvenser dette vil få for planområdet.

FG: Finnes det oppdaterte ÅDT (årsdøgntrafikk) for Magnar Isaksens vei?

Administrasjon (kommunalteknikk): Vil ta spørsmålet opp med veiingeniøren. Oppdatere planmaterialet for dette punktet når tallene foreligger.

4. Samlet prosjektering og utbygging ønskelig, hva tenker tiltakshaver og plankonsulent om dette?

FG: Vei med avslutning mot skrent/berghammer samt avfallsanlegget må bygges ut samlet. Ikke ønskelig av økonomiske årsaker å bygge ut eneboligene før de faktisk er solgt. Målsetning om å bygge ut etter hvert som boligene blir solgt, likt øvrige områder i Dalabukta.

Administrasjon: FG Eiendom skal stå for prosjektering/være utbygger?

FG: Ja.

Administrasjon: Spørsmålet stilles mtp. brannkrav, da byggene er tenkt plassert veldig tett.

FG: Denne typen hensyn vil bli ivaretatt. Finnes uansett knapt selvbyggere i dagens marked, FG tenker derfor å stå for utbyggingen selv. Evt. variasjoner vil være at kunden får mulighet til å ha med arkitekt til små justeringer som ikke forandrer bebyggelsens fotavtrykk, høyder, etc.

Administrasjon: Hva med rominndeling?

FG: Ikke en plansak, derfor ikke fastsatt. Åpner for at noen boliger kan ha 2 etasjer i stedet for 3, dette for å åpne for at mindre ressurssterke familier også kan ha økonomi til å kjøpe. Prosjekteringen viser et maxsvolum av hva som tenkes.

Administrasjon: Noterer at man planlegger samlet prosjektering og utbygging.

FG: Utbygging over tid. Infrastruktur/veiplassering vil gjennomføres samlet.

5. Hvordan tenkes arealet mellom Magnar Isaksens veg og boligene utnyttet?

FG: Ikke kommet så langt. Tenkt utplanert et område på 4-6m foran hver bolig til uteoppholdsareal. Ønsker ellers å beholde gamle svaberg i størst mulig grad slik de ligger i dag. Dette har vært et tema i prosjektering med arkitekt også, hvor bevaring av naturlig

terreng har vært et fokusområde. Vil bli en forstøtningsmur fra berget og inn mot boligene sørfra for å muliggjøre utplanering. Arealet nord for boligene vil bli mere opparbeidet. Mellom boligene vil det være behov for en forstøtningsmur pga. terrenghelning i området, slik at hver tomt kan utnyttes til det fulle. Litt av bestillingen til arkitekten var å unngå rekkehus. Tror prosjektet står seg bedre med luft mellom husene, skape eneboligfølelse ved at man kan gå rundt hele boligen. Håper planmyndigheten også ser at dette kan være en fin utnyttelse av tomta/området.

Administrasjon: er enig i dette, og synes det er et godt grep å forsøke å ivareta det naturlige terrenget i størst mulig grad.

FG: Tilføyer at det fra tenkt snuhammer i vest/nordvest går en sti til ferdig opparbeidet lekeplass. Denne er tenkt utbedret.

Administrasjon: Øvrige lekeplasser innenfor gjeldende reguleringsplan for R-259: er disse opparbeidet?

FG: De er opparbeidet, 7 i tallet. Etablert velforening som står for vedlikeholdet. God kapasitet på denne typen fasiliteter.

6. Stiplet linje på situasjonsplanen: hva viser denne? Byggegrensen i gjeldende plan?

Plankonsulent: Tatt med for å vise gjeldende byggegrense, og illustrere at bolig A går utenfor disse. Areal avsatt til renovasjon ikke inkludert i gjeldende plan.

FG: Avkjøringen er flyttet litt, dette siden nåværende avkjøring er laget med tanke på parkeringskjeller. Redusert omfang på fellesparkering siden hver enhet har parkeringsmulighet (carport). Vil bli ny innkjøring med siktretkant, og justert byggegrense med avgrensning tilpasset boligtypen.

7. Krav om tilgjengelighet

Administrasjon: 20 % av boligene skal ha hovedfunksjoner på bakkeplan, i tråd med bestemmelsene i gjeldene kommuneplan. Dette vil også gjelde her. Noen kommentarer til dette?

FG: Kjenner til kravet, og vil oppfylle dette. Siden boligene vil bli liggende såpass høyt og luftig vil det være fullt mulig med kjøkken/bad/soverom i 1. etg. for noen av enhetene.

Tema 3 Punkter til planmaterialet fra kommunalteknikk

1. Situasjonsplanen og flytting av vei.

Administrasjon: Ser på dette som en praktisk sak. Eksisterende avkjørsel med nedsenket kantstein etc. omgjøres, i tillegg må justering av eventuelle berørte gateløys gjennomføres. Vei langsetter husene anses som en privat vei, derfor ikke like bastante meninger. Må likevel tenkes over hvilken kjøretøygruppe denne dimensjoneres for.

Renovasjon er lagt ut mot avkjørsel. Dette må avklares med ReMidt, som har ansvar for avfallshåndtering. Umiddelbart virker areal avsatt til renovasjon å være for lite i forhold til antall enheter. Kommunalteknikk regnet i sin tid en stor dunk til å dekke behovet til 6 boenheter. Anbefales å ta dette opp med ReMidt for å sikre tilstrekkelig dimensjonering.

Administrasjon: Gjesteparkering så trang ut. Ikke selve parkeringsplassen, men veien på baksiden av husene. Hvor bred er denne?

Plankonsulent: Usikker.

Administrasjon: Løsning med parkering 90 grader på vei fordrer en veibredde på minst 6m. Se til at det blir nok plass for en slik løsning på baksiden.

Ellers går Averøytunnelen under deler av feltet.

FG: Hensynet til tunnelen er ivaretatt i bestemmelsene.

Administrasjon. I Dalabukta boligområde er det parkering forbudt langs offentlig vei. All parkering må inn på egen grunn eller felles intern parkeringsplass. Ta høyde for dette i videre planarbeid.

2. Vann og avløp

Administrasjon: Vann og avløp i boligområdet er sannsynligvis lagt til dit ny vei er tenkt, med kum fra Yttervågen. Må se på dimensjonering senere når den tid kommer – antar dette er tilstrekkelig siden det skal være dimensjonert etter gjeldende plan.

Brannventil i kumsettet. Det må likevel sjekkes ut med brannmyndighet hvilke krav de stiller. I tillegg må krysset dimensjoneres for brannbil, noe som også må tas med brannmyndighet.

3. Forurenset grunn

Administrasjon: I tiltaksplan for hele Dalabukta avmerker prøvemerking mulig forurenset grunn innenfor planområdet. Dette er sannsynligvis fjernet, men må likevel sjekkes opp.

FG: Aldri vært deponi på området. Tatt av jord i forbindelse med byggeprosjekt, i dag kun fjell i dagen.

Administrasjon: Mener et punkt på eksisterende tiltaksplan markerte for forurenset grunn, sjekk det ut for sikkerhetsskyld.

FG: Ja

Administrasjon: Lekeplasser er private, angår derfor ikke kommunalteknikk.

FG: I tillegg er de ferdigstilte som en del av tidligere prosjekter. Spørsmål angående renovasjonsbil, er det mulig at bilen står i gata og tømmer?

Administrasjon: Dette må nesten avklares med Remidt.

Tema 4 Punkter til planmaterialet fra barn og unges representant

- Vil si at hele Dalabukta er blitt veldig fint. Lekeplasser masse brukt, med god og fin utforming.
- Omgjøring fra blokk til enebolig forandrer uteområdet til hver bolig. Forkant mot Magnar Isaksens veg viktig for å sikre god bokvalitet.
- Ønsker at overgangen fra enden av vei og til eksisterende lekeplass dimensjoneres for barnevogn og syklende.
- Støyutredning viktig siden boligens uteoppholdsareal (sørside) vil få Magnar Isaksens veg som nærmeste nabo.
- Oppfordrer til at renovasjonsanlegget gjøres så fint som mulig, siden dette er plassert veldig tett på eksisterende fortau og med kort avstand til boligene.

Tema 5 Felles plan og byggesak?

Administrasjon: Hensiktsmessig med felles plan og byggesak?

FG: Ble bekymret da man måtte innom en mindre reguleringsendring. Håper kommunen fokuserer på at det er lovpålagte oppgaver som skal belyses. Også bekymret for tidsaspektet til prosjektet. Derfor interessert i kombinert behandling for å få fortgang i prosjektet. Vil dette bety at man kan søke om rammetillatelse for alle 8 enheter, og deretter IG for hver enkelt enhet?

Administrasjon: Spørsmålet noteres, og tas med til byggesaksavdelingen.

FG: Felles behandling en fleksibel måte å gjøre det på. Vil også være tidsbesparende for begge parter. Ved evt. endringer vil man måtte søke om dette for hvert enkelt tilfelle. Vil gjøre en vurdering på dette, slik at man unngår 12 ukers saksbehandlingstid etter at plansaken er ferdig.

Administrasjon: Skal prøve å svare ut spørsmålet om mindre endring så raskt som mulig. Oppstart av planarbeid tilrås.

Tema 6 Diverse

Administrasjon: Til plankonsulent; hva tenker dere om fremdriftsplan?

Plankonsulent: Har mulighet til å starte arbeid så raskt som mulig. Litt opp til kommunen hvorvidt endringen kan behandles som en mindre reguleringsendring – ønsker kjapp tilbakemelding på dette.

FG: Spørsmål til kommunalteknikk: VA-plan skal inn til byingeniør for godkjenning?

Administrasjon: Privat anlegg. Syns det er greit med VA-plan for hele prosjektet med stikk til hver enkelt enhet. Få godkjent samlet plan først, vil gjøre det enklere å få godkjent plan for hver enkelt enhet senere.

FG: Skal ikke inn til godkjenning før man sender inn plan iom. privat anlegg?

Administrasjon: Nei, ikke på samme måte som det hadde blitt dersom kommunalteknikk skulle tatt over.

FG: Parallelbehandling, må VA-plan uansett inn på dette tidspunktet?

Administrasjon: Ja.

FG: Glad for at kommunen som planmyndighet er positive til tiltaket. Tror dette kan bli et flott tilskudd til Dalabukta og bydelen som sådan. Vanskelig å få skapt eneboliger til Kirkelandet. Har tro på prosjektet, og håper å få det realisert så raskt som mulig.

Administrasjon: Kommunalteknikk vil sjekke ut trafikkmålinger. Melder dette inn til saksbehandler som videresender det til planlegger.

Kommunen vil ellers gjøre det vi kan for at prosessen skal gå så raskt som mulig. Ved ytterligere spørsmål, kontakt saksbehandler.

Tilføyelser i etterkant av møtet:

Krav om mindre endring:

Tilbakemelding gitt per mail mandag 19.10. etter avtale i oppstartsmøtet.

Å endre utbyggingsgrepet fra blokkbebyggelse til frittliggende eneboliger anses ikke som en liten endring, og kommunen stiller derfor krav om at tiltaket skal behandles som en reguleringsendring, i tråd med det vi har gitt tilbakemelding om til Norgeshus AS ved brev av 06.08.20. (Endringer som kan delegeres til plan- og byggesakssjefen gjelder små endringer som til eksempel justering av formålsgrenser).

Trafikktellinger:

Det vil bli satt ut trafikkradar i Magnar Isaksens vei fra og med 28.10.20. Radaren vil etter planen stå ute en uke fra denne datoen. Plankonsulenten tar kontakt med kommunalteknikk i etterkant for innhenting av data.

Rammetillatelse og IG:

Det er mulig å søke om rammetillatelse for alle de 8 nye enhetene, med påfølgende søknad om IG for hvert bygg.

7. Risiko og sårbarhet

Det må foretas en utarbeiding eller revidering av ROS-analysen ved endring av eksisterende planer, jf. pbl § 4-3 og rundskriv H-5/18. Forslagsstiller må vurdere endringen i forhold til tidligere gjennomført ROS-analyse og behovet for ev. kompletteringer. Resultatene inkl. tiltaksvurdering innarbeides i planbeskrivelsen. Tabellen under angir viktige tema som kommunen mener kan være relevant å inkludere i ROS- analysen.

NB! Listen er ikke endelig. Forslagsstiller må selv, bl.a. på bakgrunn av innspill etter oppstartsvarselet, vurdere aktualitet, samt om det er flere forhold som må vurderes i ROS analysen.

| Nr. | Risikoforhold | Aktualitet | | Risiko forårsakes av | |
|-----|----------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| | | Ja | Nei | Omgivelsene | Plantiltaket |
| 1 | Snøskred | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 2 | Steinskred/steinsprang | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 3 | Sørpeskred | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 4 | Jord- og leirskred | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 5 | Oversvømmelse | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 6 | Stormflo/havstigning | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 7 | Overvannsflom | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 8 | Erosjon | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 9 | Kvikkleire | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 10 | Dårlig eller usikker grunn | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 11 | Sprengingsskader | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 12 | Ekstremvær | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 13 | Brann | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 14 | Eksplisjon | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 15 | Forurensing i vann/sjø | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 16 | Forurensning i | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 17 | Forurensning i grunn | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 18 | Luftforurensning | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 19 | Radon | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 20 | Elektromagnetisk stråling | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 21 | Støy | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 22 | Trafikkulykker | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 23 | Smitte | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 24 | Annet | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

8. Høring – krav til materiale ved mindre endring

Forslagsstiller skal sende komplett forslag til mindre reguleringsendring til berørte parter, jf. pbl § 12-14 og rundskriv H-6/17. Forslagsstiller er gjort kjent med Kristiansund kommunes veileder for utarbeiding av private reguleringsforslag og kjenner til regjeringens planveileder der krav til materiale er nærmere omtalt:

<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/reguleringsplanveileder/id2609532/>

Før saken sendes på høring bør kommunen få oversendt varslingsbrev og planforslag for gjennomlesning, sammen med planavgrensning i SOSI-format og liste over hvilke interne og eksterne høringsparter som vil bli varslet.

| Oppgave | Merknad |
|--|--|
| Brev til berørte parter: <ul style="list-style-type: none"> – oversiktskart – kartutsnitt med planavgrensning – berørte gnr/bnr – redegjørelse for formålet med | Forslag til endringer skal forelegges for berørte myndigheter, eiere og festere og andre berørte. Liste over høringsparter mottas fra kommunen. Forslagsstiller vurderer hvilke parter som berøres av |

| | |
|---|---|
| planendringen <ul style="list-style-type: none"> - dagens planstatus - ønsket planstatus - type regulering - plankart, bestemmelser, planbeskrivelse, illustrasjoner og annen relevant informasjon - møtereferat fra oppstartsmøte - frist for uttalelser og kontaktinfo - henvisning til webside for ev. mer info (planinitiativ) | planarbeidet. Forslagsstiller varsler direkte til interne kommunale instanser. Adresselisten legges ved brevet. Materialet tilpasses den aktuelle mindre endringen. Offentlige myndigheter skal alltid få tilsendt planinitiativet og referat fra oppstartsmøtet. Rimelig frist (minimum 2-3 uker). Tilsvarende informasjon legges ut på internett. |
| Informasjon på internett: <ul style="list-style-type: none"> - inneholder samme informasjon som varselbrev og ev. avisannonser - skal legges ut på egen hjemmeside | Kan ev. inneholde mer informasjon enn varselbrev. Det er imidlertid viktig at planforslaget er tilgjengelig under hele høringsperioden og at høringspartene blir direkte varslet ved ev. endringer/kompletteringer. |
| Ev. informasjonsmøte / andre info-tiltak | Ev. møte med berørte parter, behov vurderes av forslagsstiller i samråd med kommunen. |
| Annonse i lokalavisen (Tidens Krav): <ul style="list-style-type: none"> - lovhjemmel - type regulering - tydelig beskrivelse av lokalisering - redegjørelse for formålet med planendringen - forslagsstiller og planlegger - frist for uttalelser og kontaktinfo inkl. web | <i>Vurderes av forslagsstiller, det er ikke lovkrav ved mindre endring.</i> <i>Ordinære krav til offentlig ettersyn gjelder ikke for mindre endringer, men endelig planvedtak skal kunngjøres, jf. tolkingsuttalelse 17.12.2019.</i> |
| Planavgrensning | Planavgrensningen sendes til kommunen i gjeldende SOSI-format, slik at den kan legges inn i kommunens digitale system for planforvaltning. |

Kopi av varsel med samtlige dokument som er lagt ut i forbindelse med varslet skal sendes postmottak@kristiansund.kommune.no med kopi til saksbehandler. Skriv plannavn og Plan-ID i emneteksten. Se kommunens veileder for private planforslag for utfyllende informasjon.

9. Innlevering av planforslag – krav til materiale

Planforslaget leveres i utgangspunktet kun elektronisk. Ved behov kan kommunen be om utskrift av hele, eller deler av planforslaget.

Planforslaget skal utarbeides iht. gjeldende plan- og bygningslov med tilhørende forskrifter og gjeldende SOSI-format, og iht. kommunens veileder for private planforslag som presiserer krav til fremstilling og innhold. Planer som avviker fra gjeldende regelverk og spesifikasjoner vil bli returnert.

| Innhold | Merknad |
|--------------|---|
| Plankart | Leveres i gjeldende SOSI-format og pdf. I pdf-filen skal riktig utskriftsformat angis. Se Nasjonal produktspesifikasjon http://www.regjeringen.no/nb/dep/kmd/tema/plan-og-bygningsloven/plan/kart--og-planforskriften-.html?id=570324 |
| Bestemmelser | Leveres i Word og pdf-format. |

| | |
|---|---|
| Planbeskrivelse inkl. ROS-analyse | |
| Illustrasjonsplan og andre illustrasjoner inkl. typiske snitt | Leveres i pdf-format |
| Visualiseringsmateriale (volumstudier) | Leveres i pdf-format, 3D-modellering, Sketch-Up eller ev. annet bildeformat etter avtale (gjelder i alle fall for alle fortettingsprosjekter). |
| Kopi av varslingsbrevet med adresseliste | Sendes til kommunen i forbindelse med varsling. |
| Kopi av innspill under varslingen | Leveres samlet sortert etter dato i pdf-format sammen med planforslag. |
| Forslagsstillers vurdering av innkomne høringsuttalelser | Leveres i Word og pdf-format |
| <i>Kopi av ev. annonse</i> | <i>Leveres i pdf-format samtidig med innspillene.</i> |
| Annet materiale | Det kan bli påkrevd materiale som bidrar til å visualisere det planlagte tiltaket. Følgende tema vil være sentrale å få belyst i utbyggingsprosjekter: <ul style="list-style-type: none"> - Sol-/skyggevirksomheter - Tilpasning ift. omkringliggende bebyggelse - Landskapstilpasning - Trafikkløsning |

Forslagsstiller er gjort kjent med krav til innhold og utforming av planforslaget. Planforslaget blir ikke behandlet før materialet er komplett og iht. maler og avtale med kommunen på oppstartsmøtet.

10. Foreløpig oppsummering/konklusjon

| | | |
|-----------------|-------------------------------------|--|
| Planstatus | <input checked="" type="checkbox"/> | Planinitiativet <i>samsvarer</i> med overordnet/gjeldende plan. Kommentar: boligformål |
| | <input type="checkbox"/> | Planinitiativet <i>strider</i> med overordnet/gjeldende plan. Kommentar: |
| Kreves KU | <input type="checkbox"/> | Ja. Begrunnelse: |
| | <input checked="" type="checkbox"/> | Nei. Begrunnelse: Mindre endring. Får ikke vesentlige virkninger. |
| Plankrav | <input type="checkbox"/> | Områderegulering |
| | <input type="checkbox"/> | Detaljregulering |
| | <input checked="" type="checkbox"/> | Mindre endring av plan iht. pbl § 12-14 2. ledd (jf. rundskriv H-6/17) |
| Anbefaling | <input checked="" type="checkbox"/> | <i>Anbefaler oppstart</i> av planarbeid |
| | <input type="checkbox"/> | <i>Anbefaler ikke oppstart</i> av planarbeid. Begrunnelse: |
| Planavgrensning | <input checked="" type="checkbox"/> | Avklares i oppstartsmøte ev. etter annen avtale |
| Annet | <input type="checkbox"/> | |

11. Framdrift

Saksbehandlingstid fra komplett planforslag er mottatt til første gangs vedtak i saken, er maksimum 12 uker, med mindre annet er avtalt.

Videre framdrift er blant annet avhengig av hvilke innspill som kommer under høringen.

Foreløpig tas det utgangspunkt i følgende framdriftsplan:

1. Forslagsstiller planlegger å *sende forslag til mindre endring til berørte parter* i uke
2. Forslagsstiller planlegger å *sende inn planforslag* til kommunen i uke

12. Gebyr

| Saksbehandlingsgebyr | |
|---|--|
| Saksbehandlingen er gebyrbelagt. Gjeldende gebyrregulativ er tilgjengelig på kommunens hjemmeside: www.kristiansund.kommune.no | |
| Fakturaadresse | Dalabukta Utbygging AS Org. nr. 995 020 718 Storgata 41 6508 Kristiansund |

13. Godkjenning av referatet

Referatet, merknader og innspill fra Kristiansund kommune bygger på de opplysningene og de planfaglige forholdene som forelå på det tidspunktet oppstartsmøtet fant sted. Konklusjonene er derfor foreløpige, og verken oppstartsmøtet eller referatet gir rettigheter i den senere saksbehandlingen.

Nye opplysninger, endrede rammebetingelser, rutiner og politikk kan føre til endrede planfaglige vurderinger. Innspill fra berørte parter, herunder naboer, offentlige myndigheter, interesseorganisasjoner med mer, kan føre til krav om endring av prosjektet, og/eller framdriften av det.

Dato: 21.10.20

Referent: Ove Brynhildsvoll/Ingunn Mobæk

Referatet er godkjent av forslagsstiller dato/underskrift:

For Norgeshus AS



Simon Gervais
Melhus, 29.10.2020