



Saksnummer eByggesak
Saksbehandler

PLAN-19/00547-31
Magnhild Gjengedal

Arkivsaksnummer: 19/03080

Saksgang
Hovedutvalg for plan og bygning

Møtedato
21.09.2020

Saksframlegg

R-306 Nordmøre krisesenter, detaljregulering, 1. gangs behandling

Rådmannens innstilling

I henhold til plan- og bygningslovens §§ 12-10 og 12-11 legger hovedutvalg for plan og bygning forslag til detaljregulering R-306 Nordmøre krisesenter, datert 25.06.2020 og revidert 07.09.2020 ut på høring og offentlig ettersyn i minst seks uker med de endringene som framgår av punktene.

1. Før utlegging på høring og offentlig ettersyn skal det utarbeides illustrasjoner som viser en mer korrekt framstilling av hvor stor del av området som skal brukes av krisesenteret.
2. Nye illustrasjoner skal innarbeides i høringsdokumentene.

Saksopplysninger

Saken gjelder 1. gangs, politisk behandling av privat forslag til detaljregulering for Nordmøre krisesenter, plan-id R-306, tidligere Fløya barnehage. Ikon arkitekt og ingeniør AS fremmer planen på vegne av Kristiansund kommune v/enhet for eiendomsdrift.

Formålet med planen er å utvikle eksisterende eiendom til krisesenter og barnehus, med tilhørende anlegg.

Formål med planen

Formålet med planarbeidet er å etablere nytt krisesenter og barnehus for kommunene Aure, Averøy, Kristiansund, Smøla og Tingvoll kommuner. Kristiansund kommune er vertskommune og enhet for eiendomsdrift er tiltakshaver. Kommunen er også eier av planområdet. Planlegger er Ikon Arkitekter & ingeniør AS.

Utbyggingsområdet ligger sentralt på Kirkelandet, i Wergelandsveien 12, GID 3/503, like ved Idrett.

Det er viktig at senteret har en god plassering i forhold til sentrale instanser som sykehus, politi og andre sentrumsfunksjoner.

Planstatus og konsekvensutredning

I gjeldende kommuneplans arealdel (KPA 2009-2020) er arealet satt av til offentlig formål, idrettsanlegg og bolig (trafikkarealet).

I gjeldende reguleringsplan R-189 Clausenenga (19.09.1989) er området C1 satt av til offentlig formål, B1 til idrettsplass med tilhørende anlegg og B4 til lek.



Fig. 1: Utsnitt av gjeldende KPA (t.v.) og utsnitt fra reguleringsplanen R-189 Clausenenga.

Forskrift om konsekvensutredning for planer etter plan- og bygningsloven (01.07.2017) viser at det i henhold til §§ 6, 8 og 10 i forskriften ikke anses at planen vil få vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Men aktuelle temaer er belyst gjennom planbeskrivelsen og ROS-analyse. Planforslaget grenser til reguleringsplan R-023 Tempohaugen (22.07.1952).

Beskrivelse av planområdet

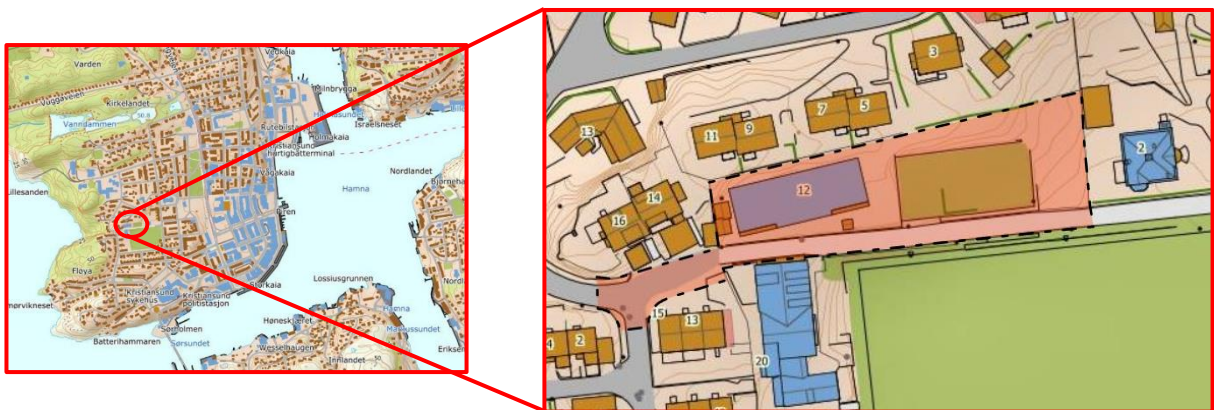


Fig. 2: Planområdets plassering på Kirkelandet.

Planområdet ligger i Wergelandsveien 12, GID 3/503 og deler av GID 3/583, på Kirkelandet. Fra 1970-tallet og fram til 2018 ble området brukt til barnehage og lekeområde. Etter det har området ikke hatt noen bestemt bruk. Det eksisterende bygget har periodevis vært leid ut og lekeområdet har bare vært i sporadisk bruk. Deler av området har vært sperret av sikkerhetsmessige årsaker. Området øst for barnehagen er i reguleringsplanen R-189 Clausenenga satt av til formål idrett og lek, størstedelen av dette området har vært benyttet som uteområde for barnehagen.



*Fig. 3: Bildet av uteområdet til barnehagen som opprinnelig er regulert til idrett/håndballbane.
(Foto: Kristiansund kommune)*

Landskap og stedets karakter

Landskapet består av harde bergarter og lite løsmasser. Topografien i området er kupert med klippepartier ut mot havet. Selve planområdet ligger sørvendt, opp mot en høyde i terrenget. Det er godt lokalklima og gode sol- og lysforhold.

Bebyggelsen i området er i stor grad etterkrigsbebyggelse bestående av rekkehus og flermannsboliger. Mot sør og øst finner man også en del bebyggelse fra før 2. verdenskrig. Mot sør ligger kunstgressbanen Idrett. Denne danner et åpent rom i et ellers tett utbygd område.

Planområdet ligger i en overgangssone mellom bebyggelse med bymessig karakter og et område med større grad av boligområde. I nærheten ligger det flere store institusjonsbygninger.

Kulturminner, naturverdier, rekreasjon og uteområder

Det er ikke registrert automatisk freda kulturminner innenfor planområdet. Det er heller ikke kulturminner fra nyere tid. I området ellers er det flere bygninger og bygningsmiljø av historisk verdi, men disse er ikke i konflikt med planlagt tiltak.

Det er ikke registrert viktige naturverdier eller naturvernområder innenfor, eller i tilknytning til planområdet. Det er heller ikke registrert sårbare arter innenfor området.

Planområdet er ikke i bruk som rekreasjons- eller uteområde i dag. Det som tidligere var brukt som lekeareal for barnehagen har vært delvis avsperrert pga. sikkerhetshensyn. Det resterende arealet som er satt av til lek i reguleringsplanen, har ingen tilrettelegging for bruk. Dette har også vært periodevis avsperrert.

Trafikkforhold

Kjøretilkomst til planområdet fra nord er fra Politimester Bendixens gate via Tempoveien, Stavenesveien og Wergelandsveien. Fra sør fra Langveien via Marstrandsgata og Mestergata/Wergelandsveien.

Veiene i området er til dels smale i forhold til dagens standard, men det er stort sett liten trafikk. Fartsnivået er lavt, og det er ikke registrert trafikkulykker i området. Det er gang- og sykkelvei fram til planområdet fra øst. Det er 400 meter til nærmeste kollektivknutepunkt i Langveien.

Barn og unges interesser

Største delen av planområdet er i gjeldende reguleringsplan avsatt til leke- og idrettsformål. Arealet for lek har ikke vært opparbeidet som lekeområde. Arealet som har formål idrett var i en årrekke vært uteareal for barnehagen. Mens det var drift var området også i bruk på ettermiddag- og kveldstid. Deler av området vurderes som en arealressurs for lek og aktivitet i en bydel som er tett utbygd, og har relativt liten tilgang på trygge lekeområder for barn og unge.

Teknisk infrastruktur, grunnforhold, støy og forurensning

Tilkoblingspunkt til offentlig vann- og avløpsnett er i krysset Mestergata/Wergelandsveien. Ledningsnettet har tilstrekkelig forsyningskapasitet. Det er også tilfredsstillende kapasitet for slukkevann i området. I tillegg er det brannkum i Johan P. Clausens gate. Det er kapasitet på el-forsyning fram til eiendommen.

Området ligger under marin grense. Selve planområdet ligger på oppmurte terrasser der løsmasser er fyllmasse over berggrunn. Massene i seg selv er vurdert som stabile, men murene som holder massene på plass er av eldre dato.

Området er ikke utsatt for støy fra trafikk eller annen virksomhet i nærområdet. Planområdet er heller ikke utsatt for luftforurensning.

ROS-analyse

Det er gjennomført ROS-analyse for planområdet. Den viser ingen kritiske eller farlige konsekvenser. Analysen ligger i sin helhet som vedlegg til saken.

Friluftsområder og lekeareal

Området har fram til de senere år vært brukt som barnehage. På et tidspunkt ble uteområdet for lite og det tilgrensende området, en tidligere håndballbane, ble tatt i bruk som leke-/uteområde. Etter at barnehagedriften ble avsluttet har uteområdet vært stengt for allmenheten av sikkerhetsmessige årsaker.

Dette området er tenkt som uteoppholdsareal for krisesenteret. Av den grunn vil det ikke være allment tilgjengelig i framtiden.

I gjeldende reguleringsplan er det avsatt areal til flere lekeplasser som ikke er opparbeidet. Det kan vurderes å stille rekkefølgekrav, eller utforme vedtak for denne planen, slik at noe av dette arealet blir opparbeidet som erstatningsareal for det som skal nyttes av krisesenteret.

Ulykke og brann

Krisesenteret er et heldøgnsstilbud. En brann som krever evakuering eller medfører større skade vil være kritisk på sikt. Plasseringen av tilbudet gjør at det er kort utrykningstid for nødetatene.

Ulykker og brann har vært et tema i lokalisering av tilbudet. Det vil ikke være nødvendig å stille ytterligere krav i planen for å ivareta sikkerheten

Annen virksomhet

Et krisesenter er et tilbud til mennesker som er utsatt for vold og overgrep i nære relasjoner. Brukerne er i en sårbar situasjon og det stilles særegne krav til utforming av tilbudet i egne forskrifter. Disse er lagt til grunn for utformingen av bygget. Det vil ikke være nødvendig å stille ytterligere krav i planen.

Forurensing i grunn

Det foreligger ikke registreringer som tilsier at løsmasser i området er forurenset, men erfaring tilsier at det kan være brukt urene masser. Flere steder i byen er det brukt masser etter bombing og brann etter 2. verdenskrig.

Man kan ikke si med sikkerhet når murene ble satt opp og massene fylt på plass, og om de er forurenset. Før igangsetting av tiltaket må det derfor gjennomføres en undersøkelse av massene og behov for avbøtende tiltak vurderes.

Avbøtende tiltak

- Som følge av at uteområdet som hørte til barnehagen blir lek- og uteoppholdsareal for brukerne av krisesenteret bør det stilles krav til opparbeiding av erstatningsareal for lek til bruk for allmenheten.
- Før igangsetting av bygging kan tillates må det gjennomføres undersøkelse av massene og behov for tiltak må vurderes.

Planprosess og merknader/innspill til oppstart

15.10.2019 Oppstartsmøte

27.11.2019 Varsel om oppstart

29.11.2019 Kunngjøring om oppstart i TK

16.12.2019 Informasjonsmøte med naboer til kommende krisesenter

10.01.2020 Frist for merknader/innspill til planoppstart

Ved fristens utløp var det kommet sju innspill til planoppstart. Alle fra offentlige instanser
Det ikke skriftlige innspill fra naboene i etterkant av informasjonsmøtet.

Fylkesmannen i Møre og Romsdal, datert 08.01.2020

1. Østlige del av planområdet er tilrettelagt som lekeareal i dag. Ved utbygging eller omdisponering av areal brukt til lek skal det skaffes en fullverdig erstatning.
2. Funksjonen tilsier at bygget må være universelt utformet. Gode løsninger og tilgjengelighet i bygg og på uteoppholdsareal er gjerne avhengig av tidlig medvirkning fra sentrale aktører.

Planleggers kommentar:

1. Planområdet er opprinnelig avsatt til idrettsformål, men er i de senere år brukt som del av uteområdet til barnehagen. Området er verken i bruk eller regulert til lek per nå. Det er like fullt en viktig arealreserve i et område av byen som har få lekeplasser. Det vil ikke være nødvendig å beslaglegge hele området til krisesenteret og en vil i planarbeidet se nærmere på en løsning sikrer hensynet til både brukere av krisesenteret og nabolaget ellers.
2. Krisesenteret vil være universelt utformet.

Merknad tas til orientering

Rådmannens kommentar:

Etter at merknadene fra Fylkesmannen (FM) kom, ble det tatt initiativ til et møte hos FM i Molde. Repr. fra Ikon AS (planlegger) og enhet for eiendomsdrift (tiltakshaver) og fra planavdelingen (saksbehandler), de to siste Kristiansund kommune, deltok på møtet sammen med Jon Ivar Eikeland og Kristin Eide fra FM. Punktene i merknaden ble gjennomgått, og FM inviterte seg selv til en befaring i Kristiansund.

Før denne befaringen ble det gjort en kartlegging av alle lekeområder i vestre bydel med avstander til planområdet. Både de som er opparbeidet og i bruk og de områdene som er avsatt i reguleringsplaner, men ikke opparbeidet var med.

Det var en ganske oppklarende runde i forhold til problemstillingene. I etterkant har planen endret seg til å omfatte barnehus i tillegg til krisesenter. Det betyr at de trenger et større areal til bygninger, og de vil ha bruk for hele arealet som var uteområdet til den tidligere barnehagen til framtidig uteområde. Store deler av det som er avsatt til lekeareal (B4) i gjeldende reguleringsplan vil opparbeidet til offentlig lekeareal, og det skal opparbeides minst etter minimumsrådene fra Fylkesmannen.

Møre og Romsdal fylkeskommune, datert 08.01.2020

Fylkeskommunen anser relevante spørsmål er omtalt i referat fra oppstartsmøte og har ingen merknader ut over dette.

Planleggers kommentar:

Merknad tas til orientering

Statens vegvesen, datert 17.12.2019

Det bør legges vekt på trafiksikkerhet i planarbeidet. Utbedring av krysset mellom Wergelandsveien og Mestergata, fortausløsninger, sykkelparkering og snumuligheter på egen tomt bør sees på.

Planleggers kommentar:

Det vises til Kristiansund kommune ved kommunalteknikk sine kommentarer.

Merknad tas til orientering

NVE, datert 03.01.2020

NVE har innsigelsesrett innenfor saksområdene flom-, erosjon- og skredfare, allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann, og anlegg for energiproduksjon og framføring av elektrisk kraft. Forslagstiller har ansvar for at disse interessene blir ivaretatt i planarbeidet.

Planleggers kommentar:

Forhold knyttet til NVE sine interesseområder vil bli omtalt i planens ROS-analyse.

Merknad tas til orientering

Direktoratet for mineralforvaltning, datert 08.01.2020

Ingen merknader til oppstart av detaljregulering for Nordmøre krisesenter

Planleggers kommentar:

Merknad tas til orientering

Avinor, datert 08.12.2020

Restriksjonsflaten til flyplassen ligger på kote 121-127 moh. Planområdet ligger på kote 30-42 moh., og et bygg i 2 etasjer vil ikke være i konflikt med høyderestriksjonsflaten til lufthavnen. Det legges til grunn at kraner i forbindelse med byggefasen ikke er mer en 20 meter over takene på den nye bebyggelsen.

Det må for hvert utbyggingsområde legges inn en maksimaltillatt byggehøyde.

Det vil ikke være behov for særskilte BRA-krav knyttet til flynavigasjons-anleggene ved lufthavnen.

Planområdet er ikke berørt av gjeldende flystøysoner rundt Kristiansund lufthavn.

Planleggers kommentar:

Det vil bli stilt krav om maks byggehøyder.

Merknad tas til orientering

Kristiansund kommune, kommunalteknikk, datert 16.12.2020

1. Avfallshåndtering må skje på egen tomt og dunker må gjøres tilgjengelig på tømmedagen.
2. Det må legges opp til snumuligheter på egen tomt og det må reguleres inn fortau i området. Veianlegg dimensjoners iht. statens vegvesen sine håndbøker. Det må reguleres inn sykkelparkering.
3. Kommunalteknikk mener areal avsatt til idrettsformål i kommuneplanens arealdel bør forbli offentlig på grunn av dets mulighet for å gi et annet grønttilbud enn det organiserte tilbudet på kunstgressområdet.
4. Vann- og avløpsnettet har tilstrekkelig kapasitet til å betjene virksomheten. Ved behov for sprinkelanlegg må kommunalteknikk kontaktes for nærmere vurdering.
5. En bør ta kontakt med miljørådgiver hos kommunalteknikk angående eventuelle forurensninger i grunnen.

Planleggers kommentar:

1. Det vil bli lagt opp til avfallshåndtering og snumuligheter for bil på egen tomt. Det vil også bli regulert inn sykkelparkering.
2. Etter vårt syn vil det være mulig å ta hensyn til både nabolagets interesser og krisesenteret sine behov i reguleringsplanen. En har gjennom planprosessen kommet fram til løsninger som ivaretar både krisesenteret sine interesser og nabolagets interesser.
3. Kommentar tas til følge
4. Det vil bli stilt rekkefølgekrav i planen som tilfredsstiller forurensningsforskriften.
5. Merknad tas til følge

Beskrivelse av planforslaget

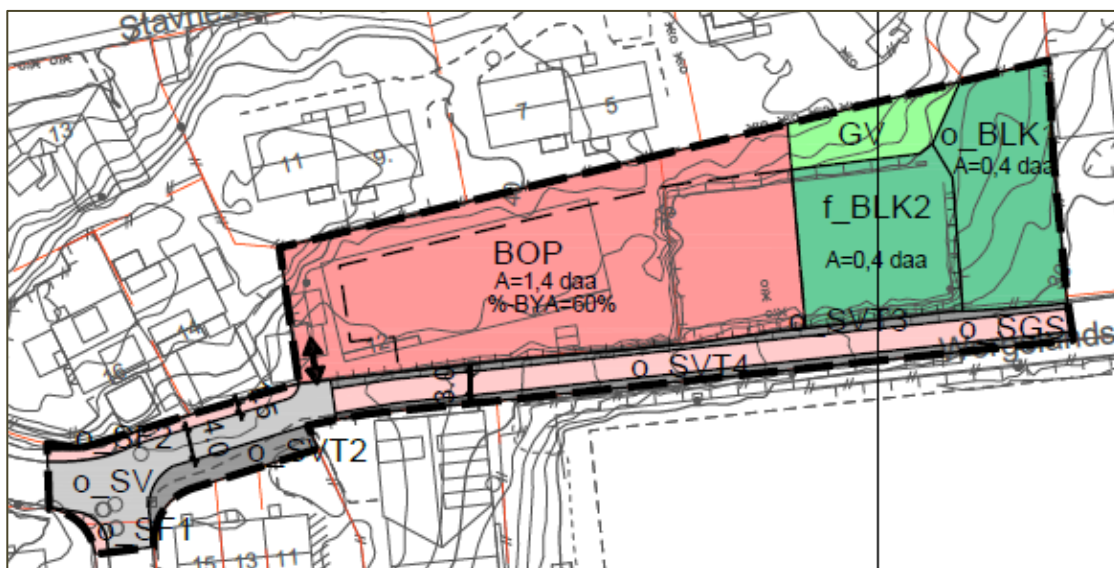


Fig. 4: Reguleringsformål i plankartet.

Planområdet er 3,1 daa. Fordelt på bebyggelse og anlegg 2,2 daa, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur 0,8 daa og grønnstruktur 0,1 daa.

Bebyggelse og anlegg

Helse- og omsorgsinstitusjon (BOP)

Innenfor området avsatt til helse-/omsorgsinstitusjon (BOP) er det planlagt å etablere nytt krisesenter og barnehus. Nytt bygg skal plasseres innenfor byggegrensen som er vist på plankartet. For å ivareta

sikkerheten for å skjerme for innsyn tillates det at gjerder eller liknende plasseres i formålsgrensen. I den vestre delen av formålsområdet skal det etableres tilkomst og snumuligheter for en personbil. Gesimshøyde skal ikke overstige kote +42,5 m over NN2000. Ventilasjonsanlegg, heissjakter eller liknende kan stikke over gesimshøyden. Utnyttelsesgraden er satt til %BYA=60%.

Forprosjektet tok utgangspunkt i at deler av eksisterende murer ble revet. Det er underveis i planarbeidet gjort vurderinger av murene og fare for mulig forurensning i grunn. Konsekvensene av å rive murene medfører en stor usikkerhet angående grunnkostnader og stabilitet. For å redusere usikkerheten er det besluttet å trekke bygningen lenger øst. Med dette grepet kan man realisere byggeprosjektet og samtidig unngå usikkerhetsfaktoren knyttet til å rive eksisterende murer. I arbeid med en plan for krisesenter har også behovet for å etablere et barnehus i Kristiansund kommet opp. Det er foreløpig ikke konkludert i forhold til lokalisering, men en samlokalisering med krisesenteret har blitt trukket fram som en naturlig løsning. Ved å trekke krisesenteret mot øst, slik det er gjort i planforslaget, vil en frigi areal mot vest som muliggjør etablering av barnehus.

Lekeplass (o_BLK og f_BLK)

Området o_BLK1 i plankartet er en offentlig tilgjengelig lekeplass. Arealet skal opparbeides som nærlekeplass og skal som et minimum ha sandkasse, lekestativ og sitteplasser/benker. Deler av arealet skal ha fast dekke. Planert område skal være minimum 200 m². For å sikre universell tilgjengelighet bør lekeapparat på fast dekke og sitteplasser plasseres i tilknytning til gang- og sykkelveien. Ellers bør naturlig terreng bevares så mye som mulig.

Innenfor område f_BLK2 i plankartet skal det legges til rette for ute- og lekeområde for brukerne av krisesenteret. Arealet skal minimum være opparbeidet med benker, sandkasse og et lekeapparat. Uteområdet tilknyttet krisesenteret skal skjermes for innsyn.

Samferdsel og teknisk infrastruktur

Vei (o_SV)

o_SV er eksisterende vei. Avsatt veiareal tar utgangspunkt i eksisterende veibredder. For den delen o_SV som leder fram til krisesenteret (BOP) er det regulert inn veiareal med fire meters bredde.

Fortau (o_SF1-2)

Arealet o_SF1 er eksisterende fortau. Fortau o_SF2 er en forlengelse av eksisterende fortau i Wergelandsveien. Forlengelsen går fram til krisesenteret og knytter fortauet sammen med eksisterende gang- og sykkelvei. Bredden på regulert fortau er 1,5 m. Bredden er av hensyn til eksisterende fortau og bebyggelse, samt framkommelighet for større kjøretøy ved vedlikehold og renovasjon.

Gang- og sykkelvei (o_SGS)

Gang- og sykkelveien er regulert slik den ligger i dag. Bredde 3 meter.

Annen veigrunn – teknisk anlegg (o_SVT)

O_SVT er grøfteareal og sideareal til offentlige veier. De er avgrenset av vegkant og eiendomsgrenser for kommunal grunn.

Grønnstruktur

Vegetasjonsskjerm (GV)

GV er areal avsatt til vegetasjonsskjerm. Denne skal være en buffersone mellom krisesenterets uteområde og bebyggelsen mot nord. Her kan det etableres vegetasjon som skjærer mot innsyn. Det kan også settes opp gjerder i dennes sonen for å ivareta sikkerheten til brukerne av krisesenteret.

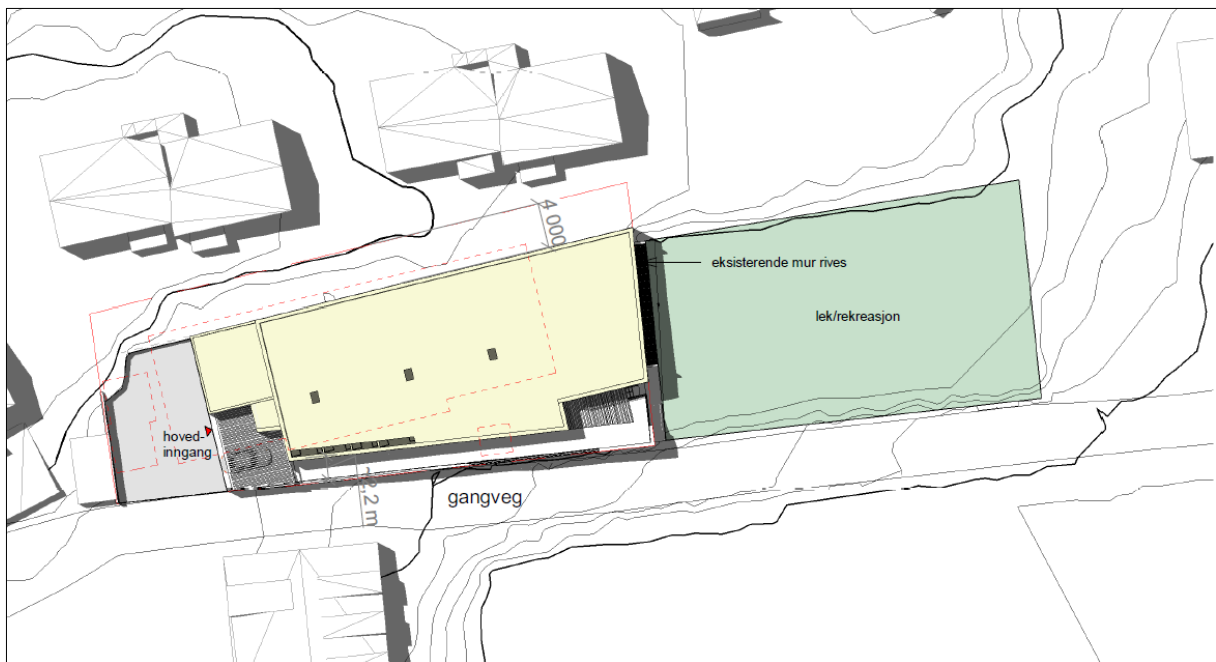


Fig. 5: Illustrasjonen er utarbeidet som del av et forprosjekt. Og viser en mulig plassering av nytt bygg. Stiplet linje i rødt viser plasseringen av dagens barnehage. (Norconsult)

Tilknytning til infrastruktur

Planområdet ligger slik til at man enkelt kan koble seg til offentlig vann- og avløpsnett og til annen teknisk infrastruktur.

Avfallshenting vil skje fra vestre delen av planområdet.

Trafikkløsning

Kjøretilkomst vil skje via Wergelandsveien. De fleste brukere av tilbudet kommer i drosje. Det er derfor viktig at kjøretøy kan kjøre helt fram til inngangspartiet slik at brukere trygt og usett kan komme seg inn i bygget.

Universell utforming

Tiltaket fordeler seg over to terrasserte flater. Hovedetasjen ligger øverst og har trinnfri adkomst. Uteområdet ligger ett nivå lavere og høydeforskjellen løses internt i bygget ved bruk av heis.

Uteoppholdsareal

Brukere kan bo på krisesenteret i lengre perioder. Det stilles derfor krav til uteoppholdsareal og trygge arealer for lek. Det er samme krav til uteoppholdsareal for beboere på krisesenteret som til boliger generelt. I planen er det satt av om lag 400 m² til uteareal.

Terrasseringen mellom uteareal, gangvei og idrettsbanen gir en naturlig høydeforskjell som sammen med gjerder skjærer for innsyn og inntrengere. Ved å utnytte de naturlige høydeforskjellene får man et trygt og avskjermet uteområdet uten at brukerne blir stigmatisert.



Fig. 6: Illustrasjon av det planlagte bygget. Eksisterende bolighus bygg bak. (Norconsult)

Virkninger av planforslaget

Overordnede planer

Krisesenteret erstatter en eldre barnehage. Begge funksjonene er underlagt formålet offentlig tjenesteyting. Byggeområdet er i samsvar med arealformålet i kommuneplanens arealdel. Det tilgrensende området, avsatt til idrett i gjeldende kommuneplan, har i forbindelse med barnehagedriften blitt nyttet til ute- og lekeområde. Arealet er i dag avsperrert av sikkerhetsgrunner. Det har ikke vært brukt til idrett i nyere tid.

I planforslaget er dette arealet foreslått brukt til lek og uteoppholdsareal for brukerne av krisesenteret. Det medfører at det ikke vil være tilgjengelig for allmenheten. Tiltent bruk er ikke i samsvar med idrettsformål i gjeldende overordna plan.

Det er heller ikke i tråd med arealformål i gjeldende reguleringsplan, R-189 Clausenenga, der det også er avsatt til idrett (B1).

Området ble brukt som uteområde for Fløya barnehage, og det ble opparbeidet med lekeapparater. I denne perioden var det tilgjengelig for alle etter stengetid. Etter opphørt barnehagedrift har området vært avsperrert pga. sikkerhetshensyn.

Det ligger ingen planer om å opparbeide arealet til offentlig lekeplass i framtiden. Det er heller ikke planer eller behov for dette avgrensede området til idrettsformål.

Foreslått regulert uteområde for krisesenteret er ikke i samsvar med gjeldende overordna plan. Det foreligger ikke behov eller planer for å ruste opp arealet til andre formål. Det finnes arealreserver i umiddelbar nærhet som kan opparbeides og fungere som erstatningsareal til lek.

Landskap og stedets karakter

Tiltaket vil ikke føre med seg landskapsmessig endring. Planlagt bygningsvolum vil bli noe større enn i dag, men bygningshøyden vil være tilnærmet den samme og man har valgt å utnytte terrenget på en måte slik at volumet ikke vil være dominerende. Dette gjøres ved at deler av dagens mur erstattes med underetasje.

Tiltaket ligger i overgangssonen mellom bymiljø og boligmiljø. Det er flere institusjonsbygg i området. Både formen og funksjonen er tilpasset det overordnede miljøet.

Forhold til krav i kap. II i Naturmangfoldloven

I forbindelse med planarbeidet er det søkt i offentlig tilgjengelige databaser med informasjon om naturmangfold, samt at det er gjennomført en befaring av planområdet. Det foreligger ikke registreringer, vern eller synlige tegn på at tiltaket vil være i konflikt med kravene i Naturmangfoldloven.

Kunnskapsgrunnlaget er vurdert å være tilstrekkelig og det er konkludert med at det ikke vil være nødvendig å gjennomføre ytterligere tiltak i forhold til naturmangfoldet.



Fig. 7: Dette arealet skal opparbeides til offentlig lekeplass. Dette området er også satt av til lek i gjeldende reguleringsplan R-189 Clausenenga. (Foto: Kristiansund kommune)

Barn og unges interesser og uteområdet

Det er satt av 400 m² til lek og uteoppholdsareal for krisesenteret. Dette er over krav til slikt areal. Det er et resultat av eksisterende nivåforskjeller og sikkerhetskrav. Konsekvensen av dette er at arealreserven, tidligere benyttet til idrett og lek ikke blir tilgjengelig for allmenheten. Innspill fra sektormyndigheter underveis i planprosessen har pekt på at et erstatningsareal for allmenheten skal vurderes. I gjeldende reguleringsplan, R-189 Clausenenga, er det avsatt to lekeplasser, B3 og B4, som ikke er opparbeidet.

o_BLK i nytt planforslag tar opp i seg store deler av B4 i gjeldende plan. En opparbeiding av dette arealet på 400 m² er sikret ved rekkefølgekrav i denne planen.

Det er valgt å regulere krisesenterets uteareal til formålet lek (f_BLK2), med en klar intensjon om at arealet ikke skal bygges ned selv om krisesenteret en gang i fram tiden endrer funksjon eller lokasjon. Videre sikrer også vedtak om opparbeiding av erstatningsareal at barn og unges interesser både innenfor og utenfor krisesenterets grenser er godt ivaretatt.

Trafikkforhold

Fysisk tilgjengelighet er viktige ved valg av plassering av et krisesenter. Tilkomst til planområdet vil skje via eksisterende veinett, og det ligger godt til rette for at en kan ta seg fram til krisesenteret både med bil, kollektivtransport eller ved gåing og sykling. Området er ellers lite trafikkert og trafikk som følge av krisesenteret vil ikke bidra til særlig trafikkøkning, bortsett fra i anleggsperioden.

Universell tilgjengelighet

Terrasseringen av planområdet gjør at terrenget ikke byr på utfordringer for universell utforming. Utfordringer knyttet til høydeforskjell mellom de to terrassene løses internt i bygget ved etablering av heis. Den øvrige utformingen av bygg og uteområder skal skje i samsvar med tekniske krav og universell utforming.

Teknisk infrastruktur

Ettersom området i fram til i dag har vært brukt til barnehage og den omkringliggende bebyggelsen består av boliger, så ligger det godt til rette for å knytte seg til teknisk infrastruktur, vann og avløp, og strømnettet.

Avveining av virkninger

Eksisterende bygg blir revet. Byggehøyden på nytt bygg vil være på nivå med gesimsen til dagens bygg. Begrensing av byggehøyde og volum har vært mulig på grunn av at man har valgt å bygge en underetasje framfor å gjøre bygget høyere enn i dag. Dette reduserer ulempene for naboer. Deler av areal som er regulert til idrett og som har vært brukt som lekeareal for barnehagen vil bli brukt som uteområde for krisesenteret. Av sikkerhetsmessige hensyn blir dette arealet derfor ikke tilgjengelig for allmennheten.

Planen sikrer likevel areal til offentlig nærlekeplass (o_BLK1). Dette arealet tar opp i seg store deler av det som er avsatt til lek i den gamle reguleringsplanen R-189 Clausenenga. Nytt lekeareal har også en mer egnet form.

Et krisesenter er avhengig av å være lett tilgjengelig for sine brukere og bør derfor ha en sentral plassering. Samtidig må en av sikkerhetsmessige hensyn kunne skjerme brukerne. Tomta tilfredsstiller disse kravene. Den sentrale plasseringen gjør at det er enkelt å nå området for alle brukere, enten man kommer til fots, med kollektivtransport eller bil. Terrenget gjør også at det er mulig å skjerme for innsyn på en god måte.

Sett i forhold til dagens situasjon er de positive virkningene av tiltaket større enn de negative.

Rådmannens vurdering

Forslag til detaljregulering R-306 Nordmøre krisesenter, GID 3/503, Wergelandsveien 12, framstår som en godt gjennomarbeidet plan som vil gi fremtidig gode kvaliteter for brukere og ansatte. Det har vært god dialog rundt planarbeidet. Det som nå blir presentert belyser arealbruk og reguleringsformål, samt bestemmelser knyttet til de ulike formål.

Statlige retningslinjer og føringer ligger til grunn for utforming av detaljreguleringsplanen.

Risiko og sårbarhetsanalyse

ROS-analyse gir et godt bilde av risiko og sårbarhet i området. Det er ingen tema som får rød markering. Pkt. 26 Parker og friluftsområder og pkt. 39 Område for idrett/lek får gul markering. Planområdet har fram til 2018 vært barnehage. I starten var uteområdet til barnehagen bare området på samme avsats som selve huset. Etter hvert ble uteområdet for lite og en valgte å ta i bruke et tilgrensende idrettsområde (eldre håndballbane) leke- og uteareal. Etter at barnehagedriften ble avsluttet har området vært stengt for allmenheten av sikkerhetsmessige grunner.

Det omtalte arealet er tenkt til lek og uteoppholdsareal for brukerne av krisesenteret. Det betyr at det ikke vil være tilgjengelig for allmennheten i framtiden.

Det er vurdert om det finnes erstatningsareal i nærområdet. Gjennom reguleringsbestemmelser går det fram at det skal opparbeides offentlig lekeplass mellom planlagt krisesenter og Santos-villaen, Wergelandsveien 2. Området er på 400 m², og halvparten av dette skal tilrettelegges som lekeplass for allmenheten.

Pkt. 43 Forurensning av grunn er også markert gult i analysen. Planområdet består delvis av fyllmasser. Det foreligger ikke registreringer som tilsier at massene er forurenset, men av erfaring kjenner en til at mange områder i Kristiansund er fylt ut med urene masser. Dette kan stamme fra gjenoppbyggingen av byen etter andre verdenskrig.

En kan ikke med sikkerhet si hvor gamle murene er, eller når det ble fylt med masser. Men om de er fra tiden like etter krigen, kan det være iblandet brannavfall. Før bygging kan tillates, må massene undersøkes og avbøtende tiltak vurderes.

Pkt. 63 og 65 omhandler ulykke og brann, og annen virksomhetsrisiko gir også gul markering.

Krisesenteret er et heldøgnstilbud og enkelte brukere bor der over tid. En brann som krever evakuering eller medfører større skade vil være kritisk. Plasseringen av tilbudet gjør at det er kort utrydningstid for nødetatene til tiltaksområdet.

Det er knyttet strenge sikkerhetskrav til virksomheten. Dette er knyttet til utformingen av bygget og uteområdene. Dette reguleres gjennom egne forskrifter for utforming av krisesenter.

Leke- og uteoppholdsareal

Etter at Fylkesmannen i Møre og Romsdal i sin tilbakemelding til oppstart påpekte at, sitat: i forhold til Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging, pkt. 5b om at det i nærmiljøet skal det finnes egnet og stort nok leikeareal. Pkt. 5d holder frem at areal som er satt av til fellesareal eller friområde som er i bruk til lek eller er egnet for lek, skal det skaffes fullverdig erstatning. Erstatning skal også skaffes ved utbygging eller omdisponering av uregulert areal som barn bruker som leikeareal, eller for areal egnet for lek, fører til at de hensyn som er nevnt i pkt. b ovenfor, ikke blir oppfylt. Vi vil følge dette opp videre. 10.02.2020 ble det avholdt samrådsmøte mellom Fylkesmannen og representanter for utbygger, planlegger og Kristiansund kommune. På dette møtet inviterte fylkesmannens representanter seg på befaring i Kristiansund. Denne befaringen ble gjennomført 06.03.2020.

Konklusjonen ble at ved å opparbeide o_BLK med gode kvaliteter, slik at det er et område til bruk for ulike aldersgrupper, ville være et tilfredsstillende tiltak.

Rådmannens vurdering er at de valgte løsninger vil gi gode forhold både for brukerne av krisesenteret og for allmenheten.

Lokalisering

Dagens lokalisering av krisesenteret på Storhaugen er etter hvert dårlig egnet til formålet. Enhet for eiendomsdrift i Kristiansund kommune har sett på mange ulike lokaliseringer for et nytt senter.

Kristiansund er vertskommune for senteret, som dekker Averøy, Aure, Smøla og Tingvoll, i tillegg til Kristiansund. Gjennom arbeidet med planen har det kommet tydelige signaler på at det skal etableres en satellitt for barnehus i Kristiansund.

Dette er et tilbud til barn og ungdom når det er mistanke om at de har vært utsatt for, eller vært vitne til vold eller seksuelle overgrep. Tanken er at offentlige instanser kommer dit barna er. Målet er å styrke barns rettsikkerhet.

Det har i mange år vært jobbet for å realisere et slikt tilbud i Kristiansund. Det har vært vurdert å leie areal til dette formålet, men det viser seg at en slik funksjon skal være i et offentlig eid bygg. En samlokalisering med et krisesenter er vurdert som en god løsning.

I praksis betyr dette at ved å skyve det nye bygget for krisesenter mot øst, slik det er vist i reguleringsplanen, er en slik samlokalisering mulig. Dette vil likevel ikke ta for mye av arealet som er tenkt til lek/uteopphold.

Fra utbygger er det ønskelig at reguleringsplanen utformes slik at den gir tilstrekkelig handlingsrom til å etablere både krisesenter og barnehus.

Slik planen er presentert ser rådmannen det valgte området som en god lokalisering for nytt krisesenter og barnehus. Området ligger nær viktige funksjoner som sykehus, politi, legesenter og andre sentrumsfunksjoner. Det er mulig tilkomst fra ulike tilførselsveier. Planforslaget legger vekt på at det skal være trygt sted for brukerne. Bygget og uteområdene skal være sikret mot inntrenging i tråd med forskrift for fysisk sikkerhet i krisesentertilbudet.

Kommunen, ved enhet for eiendomsdrift, er tiltakshaver. Kriesesenteret er et interkommunalt foretak. Utover dette er rådmannens vurdering at saken ikke fører med seg andre økonomiske konsekvenser enn det som normalt følger av et slikt byggeprosjekt.

Tiltaket vil ikke medføre konsekvenser for klima og det ytre miljø utover det som er normalt for slike tiltak.

Teknisk infrastruktur

Gjennom oppstartsfasen er det avklart både med kommunalteknikk og strømlleverandør at det er kapasitet i eksisterende ledningsnett. Dette gjelder også slukkevann.

Medvirkning

Til oppstart kom det sju innspill/merknader, alle fra offentlige instanser. De er vurdert og kommentert. Like etter varsel om oppstart ble det holdt et informasjonsmøte der naboer ble orientert om planarbeidet og planlagt tiltak. Byggehøyder for planlagt bygg blir kote +42,5 moh, mens dagens bygg er kote +41,9 moh.

Det kom ingen negative tilbakemeldinger på, eller i etterkant av informasjonsmøtet.

Konklusjon

Etableringen av et nytt kriesesenter og barnehus vil være et godt tiltak for å hjelpe og støtte mennesker i en sårbar situasjon. I et nytt, tilpasset bygg må oppholdet preges trygghet. Planforslaget som legges fram ivaretar dette.

Ettersom tiltaket også skal omfatte barnehus blir selve bygget større og blir trukket lenger østover enn vist på vedlagte illustrasjoner.

1. Før utlegging på høring og offentlig ettersyn skal det utarbeides illustrasjoner som viser en mer korrekt framstilling av hvor stor del av området som skal brukes av kriesesenteret.
2. Nye illustrasjoner skal innarbeides i høringsdokumentene.

Rådmannen tilrår at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn i minst seks uker, med endringene i pkt. 1 og 2.

09.09.2020

Arne Ingebrigtsen
Rådmann

Knut Mostad
Assisterende rådmann

Vedlegg

Plankart 07.09.2020
Bestemmelser 07.09.2020
Planbeskrivelse 07.09.2020
ROS-analyse 26.05.2020
Merknader til oppstart 26.05.2020
Merknadsmatrise 25.06.2020
Referat møte hos Fylkesmannen 06.03.2020
Referat befaring Kristiansund 19-02-2020
ARK_IARK_tegningsunderlag samlet.pdf
Referat fra oppstartsmøte - R-306 Nordmøre kriesesenter
Kunngjøring TK oppstart Nordmøre kriesesenter