

G22 Eiendom AS

# ► R-312\_Grunden 22, Kristiansund

Planbeskrivelse

Detaljregulering

Oppdragsnr.: 5198733 Dokumentnr.: 03A Versjon: 07 Dato: 2022-03-31



**Oppdragsgiver:** G22 Eiendom AS  
**Oppdragsgivers kontaktperson:** Espen Bugge Larssen  
**Rådgiver:** Norconsult AS, Kongens Plass 5, NO-6509 Kristiansund N  
**Oppdragsleder:** Stine Misund Fiksdal/Marco Böhm  
**Fagansvarlig:** Marco Böhm  
**Andre nøkkelpersoner:** Pernille Ibsen Lervåg (fagkontroll plan)  
Maria Sæther Miller

07	2022-03-31	Endringer etter offentlig ettersyn	SMF	PLER	MABRO
06	2021-08-23	Endringer, jf. politisk behandling sak 40/21	MABRO	(STMIFI)	MABRO
05	2021-06-10	just. høringsforslag etter intern drøfting i kommunen.	MABRO	(STMFI)	MABRO
04	2021-02-08	Høringsforslag	MABRO	STMFI	MABRO
03	2020-09-14	Planforslag til godkjenning hos myndigheter	MABRO	STMFI	MABRO
02	2020-09-07	Arbeidsutkast til godkjenning hos oppdragsgiver	MABRO		
01	2020-04-14	Disposisjonsplan	MABRO		
Versjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontrollert	Godkjent

## Innholdsfortegnelse

<b>1</b>	<b>Bakgrunn</b>	<b>5</b>
1.1	Generelle opplysninger	5
1.2	Planens hensikt	5
1.3	Forslagstiller og plankonsulenter	5
1.4	Tidligere vedtak, utbyggingsavtaler og krav om konsekvensutredning	5
<b>2</b>	<b>Planprosess</b>	<b>6</b>
2.1	Medvirkning	6
2.2	Varsel om oppstart med oppsummering av merknadene	6
<b>3</b>	<b>Planstatus og rammebetingelser</b>	<b>7</b>
3.1	Overordnede planer	7
3.1.1	<i>Fylkeskommunale planer</i>	7
3.1.2	<i>Kommuneplanen</i>	7
3.2	Gjeldende reguleringsplaner	7
3.3	Tilgrensende planer	8
3.4	Aktuelle temaplaner	9
3.5	Statlige planretningslinjer og føringer	9
<b>4</b>	<b>Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold</b>	<b>10</b>
4.1	Beliggenhet og planområdets avgrensning	10
4.2	Dagens arealbruk	10
4.3	Landskap, steds karakter og kulturmiljø	10
4.4	Grunnforhold	12
4.5	Rekreasjonsverdi	13
4.6	Landbruk	13
4.7	Nærings- og samfunnsinteresser	13
4.8	Barns interesser	14
4.9	Teknisk infrastruktur	14
4.9.1	<i>Vann- og avløp</i>	14
4.9.2	<i>Trafikk</i>	14
4.9.3	<i>Elektro</i>	15
4.10	Sosial infrastruktur	15
<b>5</b>	<b>Beskrivelse av planforslaget</b>	<b>16</b>
5.1	Konsept og hovedtrekk	16
5.2	Planlagt arealbruk	16
5.2.1	<i>Boligbebyggelse (B)</i>	18
5.2.2	<i>Boligbebyggelse – Blokkbebyggelse (BBB)</i>	19
5.2.3	<i>Energianlegg</i>	19
5.2.4	<i>Uteoppholdsareal/ lekeplass</i>	20

5.2.5	<i>Samferdselsanlegg – generelt</i>	20
5.2.6	<i>Parkering</i>	21
5.2.7	<i>Kai</i>	21
5.2.8	<i>Resterende arealformål</i>	21
<b>6</b>	<b>Planens virkninger</b>	<b>22</b>
6.1	Overordnede planer	22
6.2	Landskap, steds karakter og kulturmiljø	22
6.3	Rekreasjonsinteresser	23
6.4	Naturmangfold	24
6.5	Teknisk infrastruktur	25
6.5.1	<i>VA</i>	25
6.5.2	<i>Trafikk</i>	26
6.5.3	<i>Elektro</i>	27
6.5.4	<i>Renovasjon</i>	27
6.6	Universell utforming	28
6.7	Sosial infrastruktur	28
6.8	Forurensning/ støy	28
6.9	Utsikt og naboskap	28
6.10	Barn og unges interesser	31
6.11	Interesse motsetninger	32
6.12	Risiko- og sårbarhetsforhold	33
<b>7</b>	<b>Oppsummering merknader</b>	<b>34</b>
7.1	Merknader til oppstartsvarselet.	34
7.2	Merknader til offentlig ettersyn	36

# 1 Bakgrunn

## 1.1 Generelle opplysninger

Planen er utarbeidet som detaljreguleringsplan i henhold til plan- og bygningsloven (pbl) § 12-3. Nasjonal planidentifikasjon er 1505-R-312. Det 5237 m<sup>2</sup> store planområdet omfatter eiendommen på gnr. 10, bnr. 228 på Nordlandet i Kristiansund kommune. Det er ønske om felles behandling av planforslag og rammesøknad., jf. pbl § 12-15. Rammesøknad og reguleringsplan vil legges ut på høring samtidig.

Eiendommer som berøres direkte:

- Gnr/bnr. 10/228 – Eies av G22 eiendom, forslagsstiller.
- Gnr/bnr. 9004/2 – Eies av Kristiansund kommune. Veiareal, friområde

På eiendommen eksisterer en brygge som tidligere ble brukt av sjøforsvaret før avdelingen ble lagt ned.



Figur 1- Oversiktskart med planområdet.

## 1.2 Planens hensikt

Ny grunneier ønsker å utnytte eiendommen til boligformål. Eksisterende forsvarsbrygge ønskes bevart, men bygget om til leiligheter. I tillegg skal det etableres et nytt leilighetsbygg bakom eksisterende bebyggelse.

## 1.3 Forslagstiller og plankonsulenter

Forslagstiller er G22 Eiendom AS. Norconsult AS har bistått som plankonsulent.

## 1.4 Tidligere vedtak, utbyggingsavtaler og krav om konsekvensutredning

I oppstartsmøtet med planmyndigheten ble det konkludert med at de foreslåtte tiltakene er i samsvar med overordnet plan og ikke utløser krav om konsekvensutredning jf. *Forskrift om konsekvensutredninger* med tilhørende vedlegg.

## 2 Planprosess

### 2.1 Medvirkning

Medvirkning følger kravene gitt i pbl vedr. underretting og mulighet for uttalelse. Det vurderes ikke som nødvendig å gjennomføre ytterligere medvirkningsaktiviteter.

### 2.2 Varsel om oppstart med oppsummering av merknadene

Det ble varslet oppstart avreguleringsplanarbeid 19. februar 2020 med frist 20. mars samme år. Ved fristens utgang var det mottatt 7 merknader/innspill til planarbeidet. Sammendrag av merknadene finnes i kapittel 7, merknadene i sin helhet følger politisk behandling.

Oppsummert kan en nevne følgende hovedpunkter:

- Risiko- og sårbarhetsforhold må avklares  
→ *Tatt til følge. Gjennomført fagutredninger på aktuelle tema. Se ROS-analyse dok. 3.2*
- En må ta hensyn til nettstasjon i eksisterende brygge  
→ *Etter et møte med nettselskapet blir man enig i å flytte nettstasjon til et område ved kommunalvegen og kommunal lekeplass. Området er avsatt i plankartet til BE.*
- En må ta hensyn til kravene knyttet til renovasjonsløsninger  
→ *Kravene er fastsatt i planbestemmelsene. Renovasjonspunktene plasseres i eller ved bygningene mot veg.*
- Vegarealene med siktkravene skal reguleres iht. gjeldende veinormaler og trafiksikker for myke trafikanter skal ivaretas  
→ *Tatt til følge.*
- Planens virkninger for barn og unge samt kravene om tilstrekkelig lekeareal skal sikres og dokumenteres gjennom planen  
→ *Tatt til følge. Felles uteoppholdsareal har tilstrekkelig størrelse.*
- Eksisterende tursti til Bjørnehaugen må omtales og hensyntas.  
→ *Tatt til følge. Fastsatt hensynssone og rekkefølgekrav.*

## 3 Planstatus og rammebetingelser

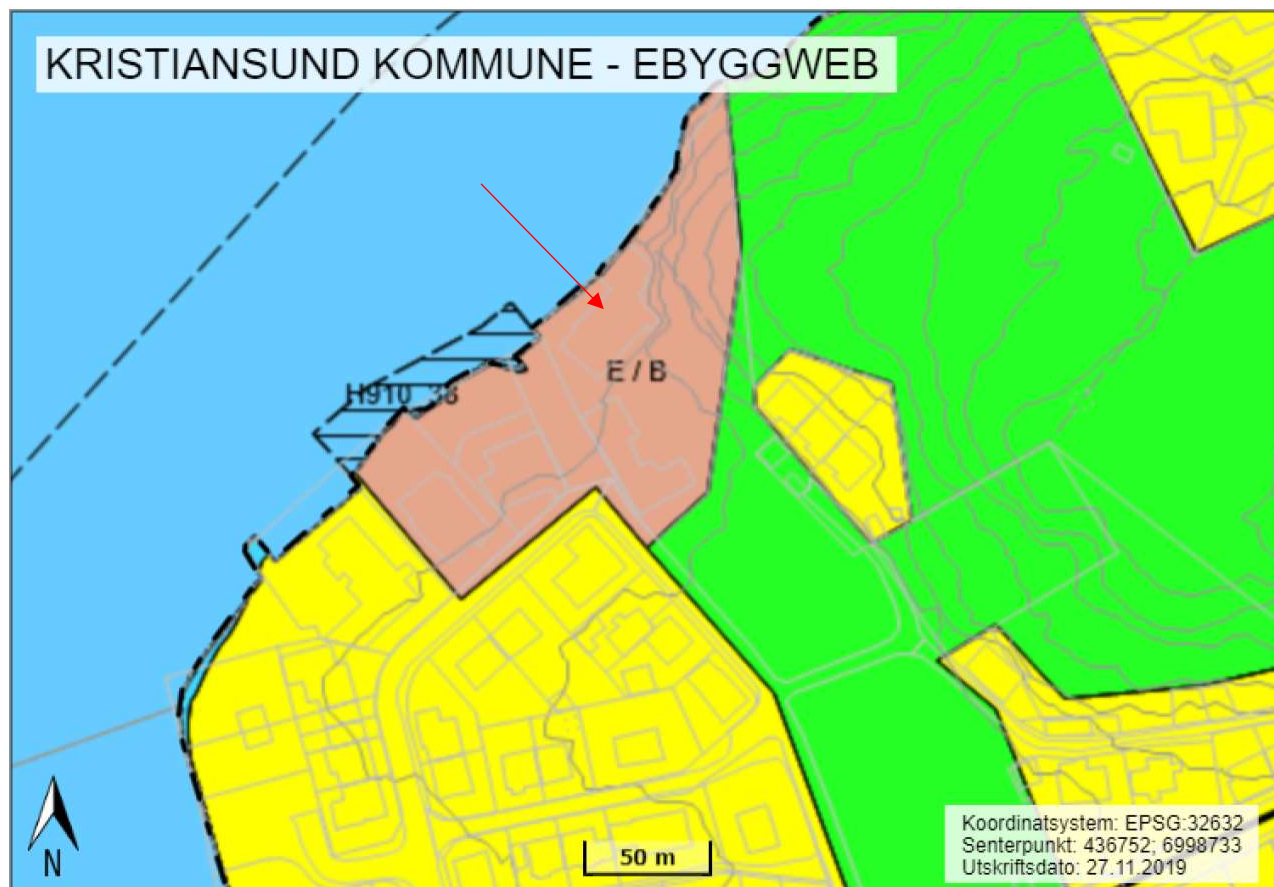
### 3.1 Overordnede planer

#### 3.1.1 Fylkeskommunale planer

I *regional delplan for attraktive byer og tettsteder* er det et overordnet mål å styrke eksisterende by- og tettstedssentre gjennom effektiv arealbruk og kompakt tettstedsstruktur, med boligkonsentrasjon rundt utdanningsinstitusjoner og kollektivknutepunkter.

#### 3.1.2 Kommuneplanen

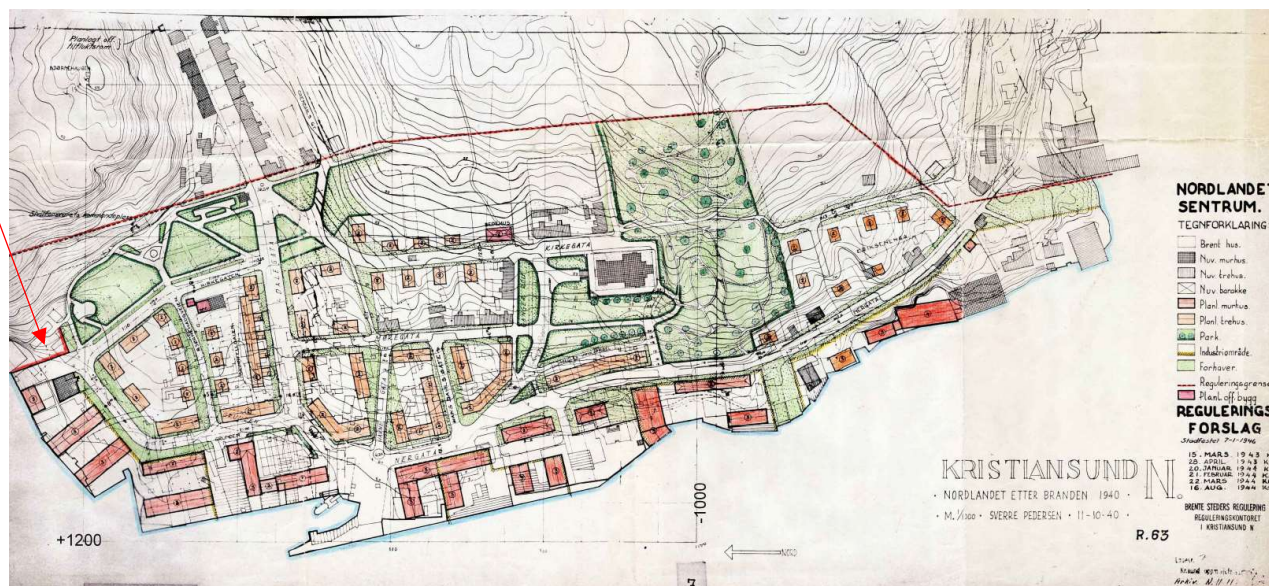
Området er avsatt til Erverv/bolig som er kommunens synliggjøring av transformasjonsområder, der tidligere næringsområder kan brukes videre til næring eller legges til rette for boliger.



Figur 2: Utsnitt fra gjeldende Kommuneplanens arealdel vedtatt i 2011. Avsatt til boligformål (gult).

### 3.2 Gjeldende reguleringsplaner

Reguleringsplanen er av eldre dato og er en del av bebyggelsesplanen som ble laget etter bybrannen i 1940. Reguleringsplanen sier lite om ønsket arealbruk og er ikke realisert i sin helhet.



Figur 3: Utsnitt fra gjeldene reguleringsplan, fra 1940.

### 3.3 Tilgrensende planer



Figur 4 Reguleringsplan for Grunden 23 og del av Grunden 23B (R-247), vedtatt i 2006



Figur 5: Reguleringsplan for Bjørnehaugen (R-116), vedtatt i 1973.

Det har vært utarbeidet en reguleringsplan for Grunden 23 vest for planområdet som ble vedtatt i 2006.

Reguleringen for Grunden 23 har noen felles trekk med reguleringen til Grunden 22. Området er avsatt til erverv/bolig (E/B) i kommuneplanens arealdel, men ble omregulert til rent boligformål.



I øst grenser planområdet mot reguleringsplan for Bjørnehaugen (R-116) som ble vedtatt i 1973. Tilgrensende areal er her regulert til friluftsområde.

### 3.4 Aktuelle temaplaner

- Hovedplan for avfall, gjenvinning og avfallshåndtering
- Hovedplan for avløp og vannmiljø 2011-2021
- Trafikksikkerhetsplan
- Retningslinjer for havnebebyggelsen

### 3.5 Statlige planretningslinjer og føringer

Følgende statlige og rikspolitiske planretningslinjer (SPR/ RPR) vurderes som aktuelle:

- SPR for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning

Planen skal ta hensyn til havnivåstigning, klimaendringene og økt sannsynlighet for ekstremværhendelser

- SPR for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging

Planen skal legge til rette for kompakt byutvikling og effektive transportløsninger

- SPR for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen

Planen skal legge til rette for allmenn tilgang til sjøen

- RPR for å styrke barn og unges interesser i planleggingen

Planen skal ta hensyn til gode oppvekstvilkår for barn og unge

## 4 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

### 4.1 Beliggenhet og planområdets avgrensning

Planområdet ligger helt i nordvest på Nordlandet i Kristiansund kommune, direkte ved havnebassenget på motsatt side av bysenteret. Planavgrensningen følger eiendomsgrensen og tilgrensende reguleringsplaner. I tillegg innlemmes tilstøtende sjø- og vegarealene samt vegkryss.



Figur 6 Ortofoto med foreløpig planavgrensning

### 4.2 Dagens arealbruk

Hele området fremstår som et boligområde utenfor bykjernen, men innenfor et tettsted.

Ved sjøen og på eiendommen ligger en eksisterende brygge med kai som sjøforsvaret benyttet tidligere. Området i bakkant er tildekket med vegetasjon/ krattskog og kan karakteriseres som friluftsområde. Ved vegkrysset er det igjen et fundament fra et tidligere bygg som nå brukes til parkering.

Sør for planområdet er det regulert og opparbeidet, men nedslitt lekeplass som fortsetter som park sørover.

### 4.3 Landskap, stedskarakter og kulturmiljø

Stedets karakter henger tett sammen og er preget av eksisterende landskapsforhold og hvordan bebyggelsen tar hensyn både til det kupert terrenget og beliggenheten ved havnebassenget. Landskapet, spesielt Bjørnehaugen er et viktig referansepunkt for siktrelasjoner i byen, som ble iscenesatt og styrket gjennom gjenreisningsplanen fra Sverre Pedersen.

Landskapet er typisk for Kristiansund med lettkupert terreng og bare fjellknauser. I vest er området relativt plant med svak helning mot sjøen. I øst grenser planområdet mot relativt bratt fjellkole (Bjørnehaugen) av ca. 50 m høyde.

Området er preget av klassisk kvartalsstruktur med småskala boligbebyggelse. Bygningene er utformet i tre med variert fargesetting og saltak i gråskifer. Fargepaletten beveger seg i hovedsak i oransje-, rød- og gulnyanser med hvitt og grått. Mønene går parallelt vegen.

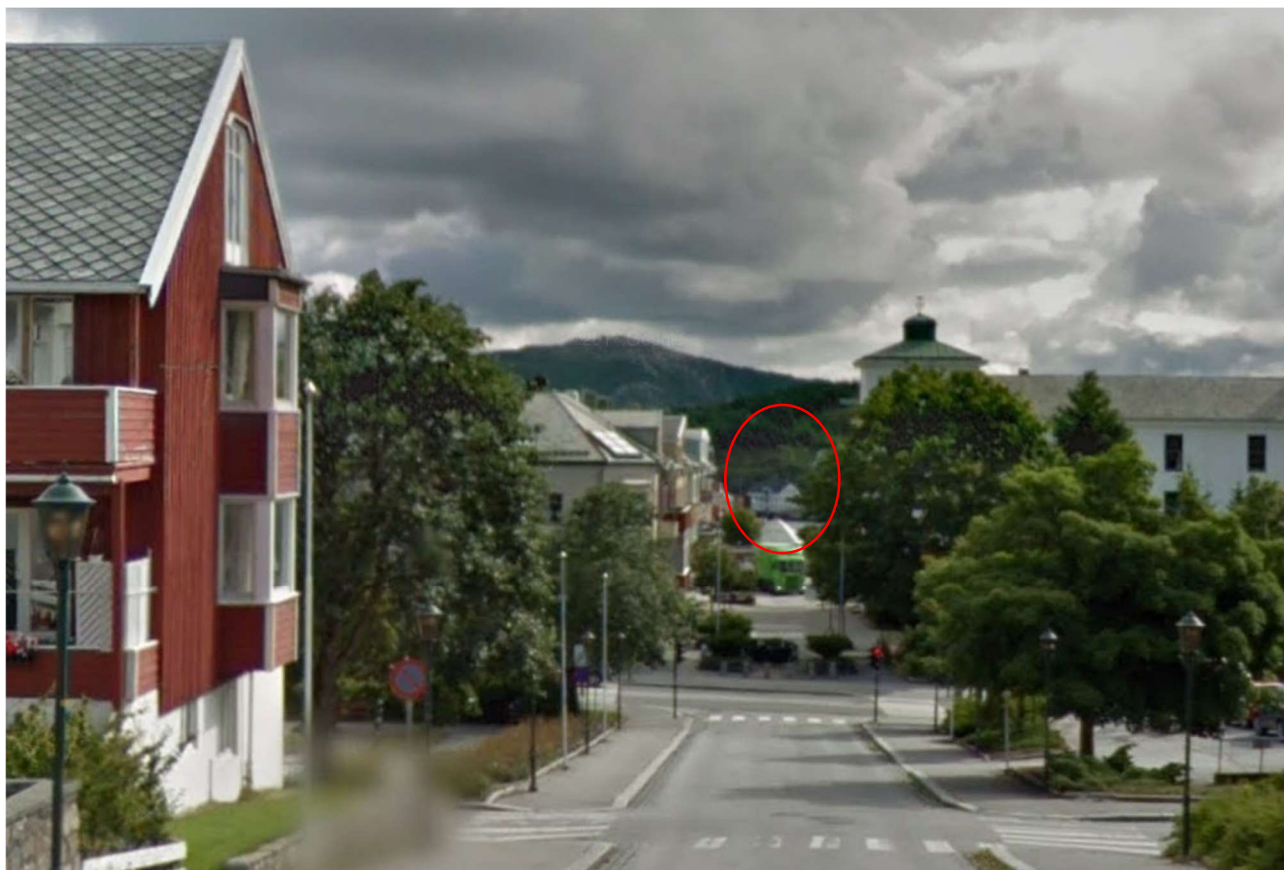
Langs sjøen ligger større bygningsvolumer i betong som vitner om tidligere sjørelatert næring. Volumene er delvis utformet som sjøhus/ brygge med kai. Det fleste bygningene er allerede bygd om til boligformål.

Området er et karakteristisk bylandskap sett fra sentrum og områdene rundt havnebassenget, særlig i forlengelsen av Kaibakken som byens mest sentrale siktakse.

Planområdet er vestvendt med utsikt mot havnebassenget og bysenteret.

Det er ikke registrert enkeltminner innenfor planområdet eller dets influensområde. Nærmeste registreringer er Trafokiosk 8 (regionalt verneverdig teknisk/ industrielt minne) og Nordlandet kirkested (Listeført kirke) Forsvarsbryggen har arkitektoniske kvaliteter og gjenspeiler den typiske bebyggelsen rundt havnebassenget.

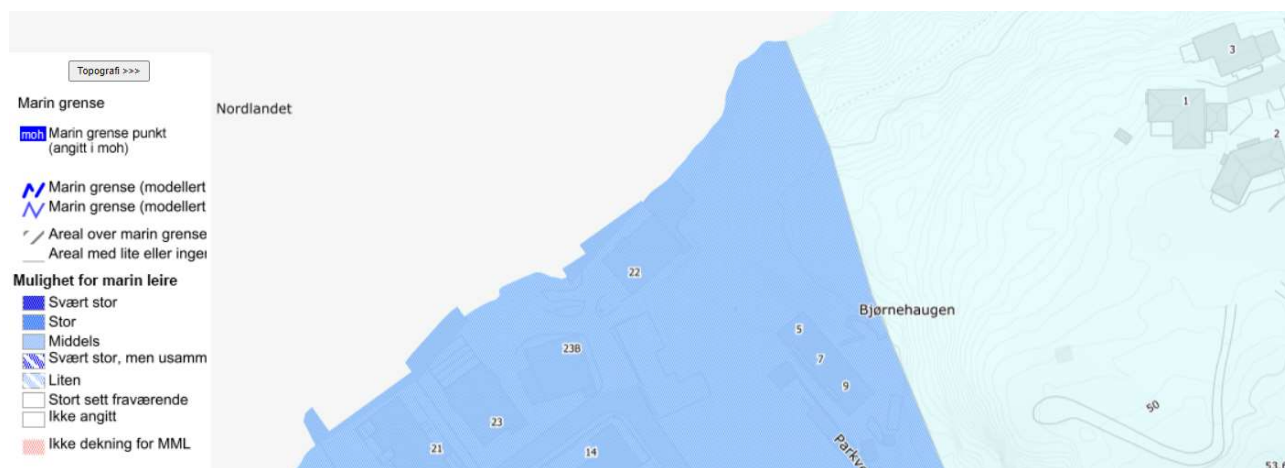
Området har verdi i sammenheng med gjenreisningsbyen og byplanen fra Sverre Pedersen som mål og referansepunkt på viktige siktrelasjoner, som f.eks. siktakse Festiviteten - Bjørnehaugen og langs President Christies gate via utsiktspunktet med busten til Wilhelm Frimann Koren Christie.



Figur 7: Siktrelasjon mot Nordichbygga og Bjørnehaugen fra Festiviteten (tidl. Opera), Google streetview.

## 4.4 Grunnforhold

Terrengtet under sjøen faller ganske bratt til ca. 30 m dybde. Planområdet ligger i sin helhet under marin grense. Aktsomhetskartet fra NGU viser at deler av planområdet har stor mulighet for marin leire. Eksisterende brygge og spesielt kaia ligger delvis på fyllmasse. I nordvest måtte en sprengne seg i eksisterende terreng for å få plass til bygget. Det kan ellers observeres berg i dagen for det øvre området. Største delen av planområdet ligger på tynt dekke over fjell, men det er ikke helt kjent hvordan fyllingen med kaia er fundamentert.



Figur 8: Aktsomhetskart fra NGU som viser mulig utbredelse av marin leire.

## 4.5 Rekreasjonsverdi

På Bjørnehaugen er det registrert friluftsinnteresser. Haugen er et nærområde for fysisk aktivitet med utsiktspunkt og landemerke (skilt). Det er en fin spasertur opp (fra sør og øst) med gapahuk og tenkebenk på toppen. Bjørnehaugen har ballslette, park, fellesområde, utsiktspunkt, turstier med høy grad for tilrettelegging. Det skal eksistere en gammel sti på nord- og vestflanken som går fra lekeplassen i Parkveien til toppen av Bjørnehaugen. Stien har noen bratte partier der en må klyve.



Figur 9 - Grønn tur Nordlandet opp Bjørnehaugen, Kilde: Kristiansund kommune.

Sjøen nord for tomten er lett tilgjengelig og kan gi friluftslivsfunksjon til sjøs.

## 4.6 Landbruk

Det er ikke registrert interesser knyttet til jordbruk, skogbruk, jakt og fiske.

## 4.7 Nærings- og samfunnsinteresser

Det er ikke registrert interesser knyttet til nærings- eller samfunnsinteresser. Sjøforsvaret har eid og brukt området tidligere.

## 4.8 Barns interesser

Ved siden av friluftsområdet på Bjørnehaugen som har stor potensial for lek og fysisk aktivitet, er det opparbeidet en lekeplass direkte sør for tomten. Lekeplassen går over i en park. Lekeplassen og parken henger sammen med friluftsområdet som danner et variert tilbud for uteaktivitetene øst og sør for planområdet.



Figur 10: Kommunal lekeplass øst for planområdet, Google streetview, 2012.

## 4.9 Teknisk infrastruktur

### 4.9.1 Vann- og avløp

Kommunale ledninger går langs vegen Grunden med en tilkoblingskum i svingen. Eksisterende brygge ligger lavere en koblingspunktet og har en stikkledning ut i sjøen.

### 4.9.2 Trafikk

Området har adkomst fra Grunden/ Parkveien som er en kommunal veg med tilknytning til Dalegata/ fylkesveg 6246. Dalegata har en ÅDT<sup>1</sup> på 3550 med 5 % andel lange kjøretøy. Fartsgrense på de kommunale vegene er 30 km/t.

Grunden og Parkveien har ensidig fortau og relativt bredt gatetverrsnitt som inviterer til langsgående parkering på en side.

<sup>1</sup> Kilde: [www.vegvesen.no/vegkart](http://www.vegvesen.no/vegkart), 2022

### 4.9.3 Elektro

Det er en nettstasjon i eksisterende brygge. Denne nettstasjonen er i full drift og forsyner hele området på Grunden. Etter opplysninger fra NEAS er ledningen som er merket med (1) ikke i bruk.



Figur 11 kart med elektriske ledninger og installasjoner. Kilde: NEAS. Nettstasjon i eks. brygge (KR\_N0091)

### 4.10 Sosial infrastruktur

Nærmeste barnehage er «Blåskjellet barnehage» over Nordsundet på Gomalandet i ca. 1 km avstand. «Fosna barnehage» på Løkkemyra ligger ca. 2,5 km fra planområdet.

«Nordlandet barneskole» og «Nordlandet ungdomsskole» ligger begge i ca. 1 km avstand, sør og øst for planområdet.

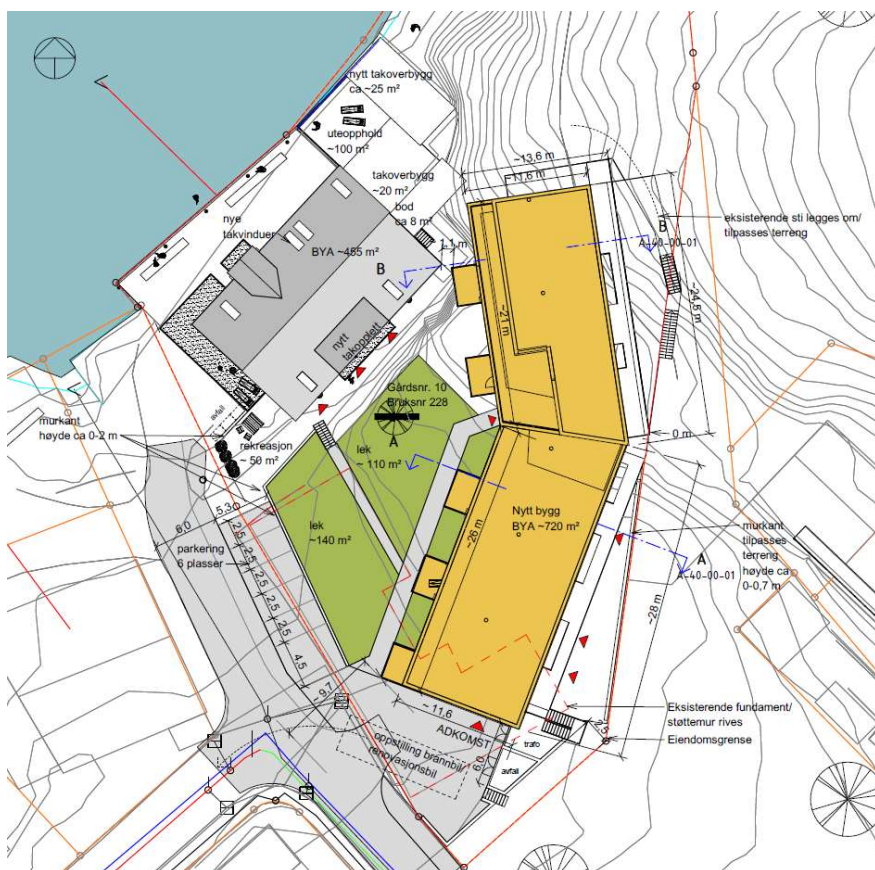
Dagligvareforretninger er på Løkkemyra (2,5 km) eller Stortua (2 km).

Nordlandet kirke ligger nærmere enn 500 m fra planområdet.

En er ikke kjent med overbelastning av kapasitetene på barnehagen eller skolen.

## 5 Beskrivelse av planforslaget

### 5.1 Konsept og hovedtrekk



Figur 12 Situasjonsplan, Norconsult

Eksisterende næringseiendom skal omreguleres til boligformål og fortettes med et nytt leilighetsbygg på det ledige arealet av tomten.

Planområdet kan deles i to -2-delområder:

- en nedre del i vest, ved sjøen og med eksisterende bebyggelse
- en øvre, der det skal etableres nytt leilighetsbygg.

Eksisterende bygning og kai i den nedre delen var tidligere brukt av sjøforsvaret og ønskes bevart, men bygget om til leiligheter. Bygningens opprinnelige uttrykk som sjørelatert næringsbrygge skal styrkes og bevares ved å beholde bygningens form og arkitekturspråk.

På den resterende og øvre delen av tomten, skal det etableres et nytt leilighetsbygg med flere leiligheter. Bebyggelsen skal forringe minst mulig utsikten til eksisterende boliger i Parkvegen, men det er også et ønske at alle leiligheter får sjøutsikt. Dette løses ved at leilighetsbygget utnytter og følger tomtenes topografi og deles i to bygningskropper som plasseres vinklet mot hverandre og på ulike høydenivå. Leilighetene orienteres mot vest slik at alle leilighetene får sin private uteplass mot sjøen. Leilighetene får tilkomst via svalgang på østsiden av bygget mot fjellet.

Parkeringen skal løses i hovedsak under bakken eller i første etasjen for å gi nok areal til uteopphold. Dette frigjør areal til felles uterom mellom brygga og leilighetsbygget. Fellesarealet åpnes mot sør og kan benyttes til lek og uteaktiviteter. Det skrånende terrenget for deler av uteområdet gir spennende muligheter for lek.

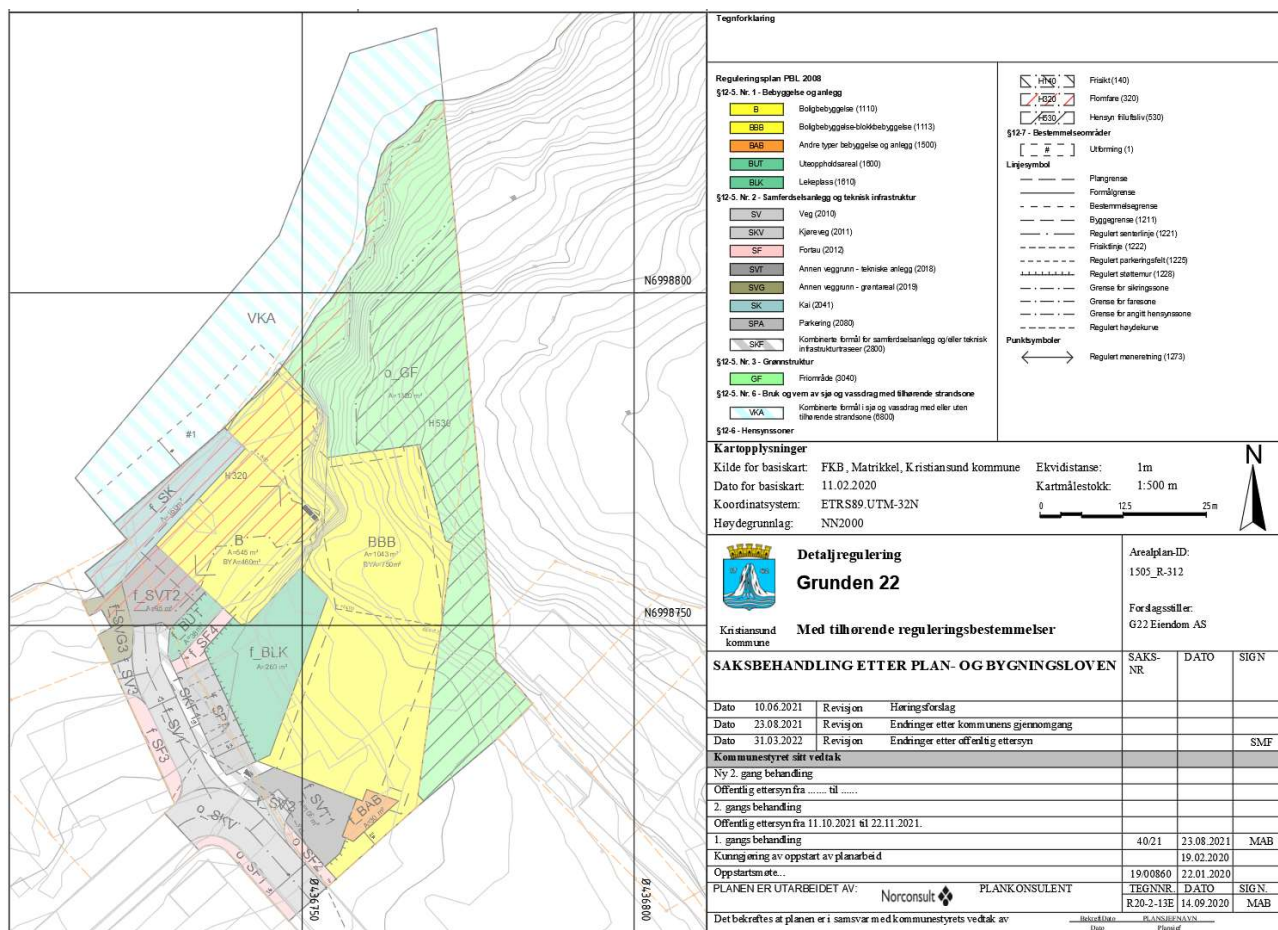
### 5.2 Planlagt arealbruk

Områder som skal åpnes for bebyggelse og anlegg er regulert til boligbebyggelse (eksisterende brygge) og blokkbebyggelse (leilighetsbygg) samt uteoppholdsareal og energianlegg med areal til ny trafo.



I tillegg reguleres inn nødvendige samferdselsformål som veg, fortau, annen veggrunn og kai.  
 Samferdselsarealene baserer seg stort sett på eksisterende situasjon, men justeres i forhold til tverrsnitt og utforming. Det reguleres inn fortau langs østsiden av kjørevegen (Grunden) på eksisterende kjøreareal.  
 Dette gir en tryggere gangforbindelse fra den kommunale lekeplassen og ned til sjøen.

Arealbruken på de øvrige utearealene beholdes og reguleres til frområde og ferdselsområde i sjø, i tråd med overordnede arealplaner. Sjøarealet følger her funksjonen som er pregende for «havnebassenget» (sentralt område mellom øyene i Kristiansund by).



Figur 13 Planforslag 31.03.2022

### 5.2.1 Boligbebyggelse (B)



Eksisterende bygning, dvs. tidligere forsvarsbrygga, skal reguleres til boligbebyggelse (B), der bygget deles vertikalt med 3 leiligheter over 2 etasjer pluss loft. Første etasjen som ligger på kai nivå skal brukes til parkering, bod og felleslokaler. Parkeringsareal er mindre sårbar mot oversvømmelser ved ekstremvær.

Brygga sitt uttrykk og arkitekturspråk skal beholdes, men det må gjøres noen grep i fasaden for å tilfredsstille behovet til privat uteoppholdsareal og god bokvalitet. Det tillates derfor etablering av balkong og veranda, særlig på tak til tilbygget, men også som egen konstruksjon på fasaden.

Bygningshøyde og takform skal beholdes og er regulert i samsvar med eksisterende situasjon, inklusive saltaksark mot sjøen, som et typisk stilelement for sjøhus/brygge. I tillegg etableres takopplett på bakside.

Den tidligere garasjen/brakken nord for brygga skal bygges om til felles lokaliteter med felles samlingsrom og sjøhus. Taket skal brukes til privat uteoppholdsareal for den tilgrensende leiligheten.

Trafoen som ligger i eksisterende bygning skal flyttes, slik at «kløfta» på østsiden av bygget mellom første etasjen og terrenget kan fylles ut og gjør det mulig å få tilgang til andre etasje og leilighetene fra bakkenivå.

Figur 14 "Kløften" på østsiden av brygga, tilgang til trafoen i bakgrunnen.



Figur 15 Perspektivskisse av eksisterende "brygga" etter ombyggingen med tidligere garasje til høyre, Norconsult

### 5.2.2 Boligbebyggelse – Blokkbebyggelse (BBB)

I området som er avsatt til blokkbebyggelse (BBB) skal det etableres et nytt leilighetsbygg. Leilighetsbygget består av to vinklede bygningsdeler med til sammen 11 leiligheter.

Alle leiligheter er orientert hovedsakelig mot vest og utsikten over havnebassenget.

Sørblokka har to etasjer med seks leiligheter og parkering i underetasjen. Parkeringen har direkte adkomst fra Grunden. Nord blokka ligger ca. én etasje høyere og har 4 leiligheter fordelt på 2 etasjer og i tillegg et «penthouse» på toppen.

Den vertikale tilkomsten med hovedinngang, trapp og heis ligger i «knekken» mellom nord- og sørblokka og direkte adkomst fra felles uterom og garasje. Den horisontale adkomsten til hver enkelt leilighet vil organiseres via svalgang på østsiden av bygget.

Taket på Sørblokka tillater ikke opphold eller etablering av takterrasse, med det tillates utgangsdør til taket for inspeksjon og vedlikehold.



Figur 16 Illustrasjon av leilighetsbygget, Norconsult.

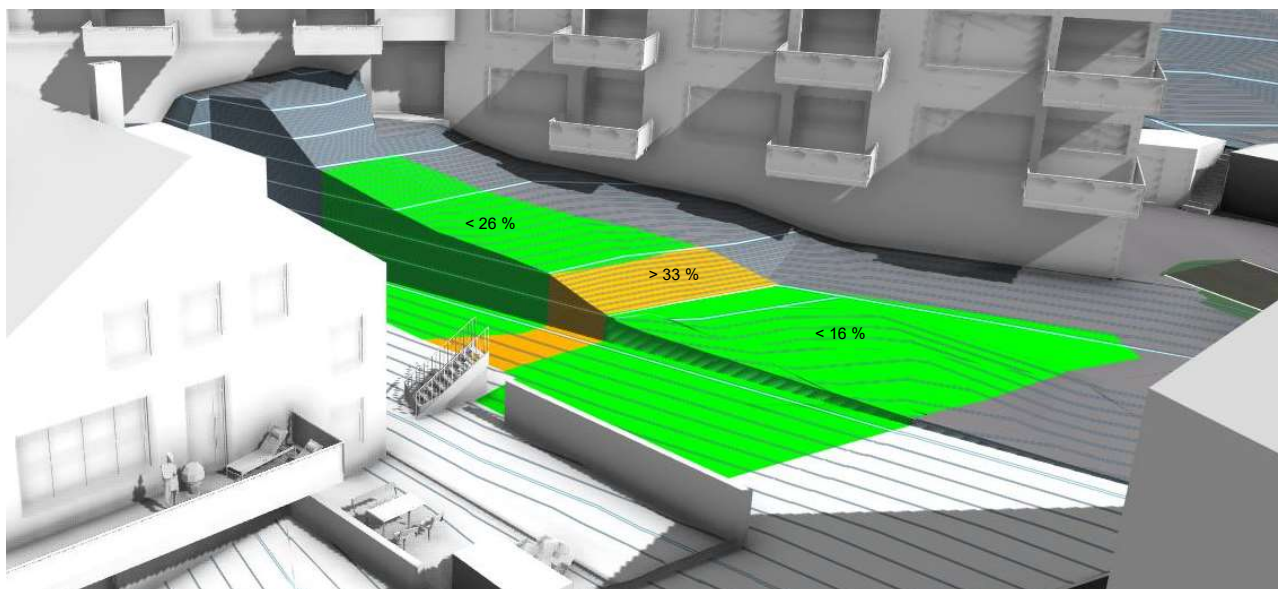
### 5.2.3 Energianlegg

Eksisterende trafo som står inne i forsvarsbrygga skal flyttes i egen kiosk ved avfallshuset til nybygget. Flytting av nettanlegg gjelder også for eksisterende høyspentledninger under bakken. Flyttingen må derfor være avsluttet før utbyggingen av leilighetsbygget kan starte. I planforslaget avsettes areal til tekniske anlegg som inkluderer rom til både renovasjon og energi. Anlegget har tilgang fra felles trafikkareal «f\_SVT1» foran innkjøringa til parkeringskjeller i leilighetsbygget, der også er plass for en servicebil. Da anlegget ligger lavere enn tilgrensende offentlig veg og den kommunale lekeplassen, etableres ett trapp som snarveg mellom inngangene til leilighetene og trafikk- og parkeringsarealene mot Grunden.

#### 5.2.4 Uteoppholdsareal/ lekeplass

Mellom eksisterende og nytt leilighetsbygg skal det etableres et felles uteoppholdsareal/ lekeplass. Arealet skal utformes som lekeplass og med kvaliteter for opphold og mulighet for varierte utendørsaktiviteter og gangadkomst til leilighetsbygningene.

Pga. de fysiske forholdene kan lekeplassen deles inn i et øvre område (83 m<sup>2</sup>), et midtre område (27 m<sup>2</sup>) og et nedre område (149 m<sup>2</sup>). Disse områdene har ulike stigningsforhold fra nord til sør, noe som gir spennende muligheter der lekeapparater kan utformes som integrert del av terrenget, f.eks. akebakke, sklie og klatrevegg mm. Den midtre delen skal også brukes som del av lekeplassen, men tas ikke med i arealberegninger da helningen er brattere enn 1:3. Omtrent 231 m<sup>2</sup> av lekearealet vil ha akseptable stigningsforhold, hvorav hele den nedre delen med 149 m<sup>2</sup> er veldig jevnt med universell tilkomst fra eksisterende veg nivå, felles garasje til leilighetsbygget og inngangene i brygga.



Figur 17 Kun illustrasjon – bygg er ikke 100% korrekt plassert. Snitt gjennom lekeplassen med angitt stigningsforhold. Grønn = areal som inngår i arealberegningen; oransje= lekeareal som ikke tas med i beregningen. Illustrasjonen viser 0,1 m kôter. Hovedkôtene er 1 m, illustrasjon: Norconsult.

I tillegg finnes det kommunal lekeplass øst for planområdet og et friområde nord for eiendommen. Ut over dette blir det private uteoppholdsarealer i form av balkong og veranda tilknyttet hver leilighet. De private utearealene vil ha en minimumsstørrelse på 12 m<sup>2</sup>. Det er også avsatt eget uteoppholdsareal til leilighetene i brygga «f\_BUT». På 38 m<sup>2</sup>.

#### 5.2.5 Samferdselsanlegg – generelt

Reguleringsplanen tar utgangspunkt i gjeldende trafikksituasjon. Vegene vil ikke endres nevneverdig i forhold til dagens situasjon. I tillegg til eksisterende gangveg/fortau på vestsiden av kjørevegene avsettes arealet som i dag brukes til kantparkering fortau for å knytte de nye boligene til gangvegnettet

Rundt gjesteparkering f\_SPA vises trafikkarealet som kombinert samferdselsformål. Området skal fortrinnsvis ha funksjon som gangveg/fortau, men krever en annen utforming pga. behovet for å kunne kjøre over. Pga. den smale kjørevegen ned til sjøen er det behov for tilleggsareal som gir rom for en billengde foran parkeringsplassen. For at arealet ikke oppfattes som kjørebane skal områdene skilles fysisk fra hverandre med nedsenket kantstein. Nedsenket kantstein er både et visuelt og taktilt skille mellom «vegformålet» og det kombinert trafikkarealet uten at dette medfører vansker ved overkjøring. For å gi enda bedre visuelle henvisninger bør en utforme det kombinerte arealet med annet vegdekke, for eks. kan bruk av brostein vurderes.

Områder som vises med annen veggrunn – tekniske anlegg (SVT) kan brukes til bil- og sykkeloppstilling og manøvreringsareal på bakkenivå i tilknytning til leilighetsbygningene. En må påse at oppstillingsplassene ikke er til hinder for friskt, manøvrering og inn- og utkjøring til felles garasjen. Deler av området f\_SVT2 vil bygges over med balkongen til den vestlige leiligheten i brygga.

Annen veggrunn grøntområdene (SVG) skal holdes fritt for bebyggelse.

### **5.2.6 Parkering**

Planforslaget er utformet for én biloppstillingsplass pr. boenhet, men legger større fokus på tilrettelegging og krav om tilstrekkelige oppstillingsplasser for sykkel. Det er avsatt areal for overflateparkering og gjesteplasser langs felles avkjørsveg i området f\_SPA, herunder én plass til HC.

Parkering til leilighetene i boligblokka etableres i parkeringskjeller i nedre bygningsdel. Det er tilstrekkelig areal for at minst 1 oppstillingsplass kan dimensjoneres for HC.

Biloppstillingsplasser til Nordic brygga etableres i førsteetasjen (3 plasser) og evt. foran vestfasaden i området f\_SVT2 der også plasseres oppsamlingspunktet for husholdningsavfall. I første etasjen må veggen mellom brygga og tilbygget åpnes opp for å tilfredsstille areal til manøvrering.

Alle parkeringsplasser knyttet til leilighetene skal ha strømforsyning for el-lading av biler.

### **5.2.7 Kai**

Areal til eksisterende Kai videreføres i planforslaget. Det er ikke foreslått endringer i utformingen eller funksjon av kaianlegget. Kaia vil ikke stenges for allmenn tilgang og kan fortsatt brukes til fritidsfiske og fortøyning av båter. Med fordel etableres forhold som gir lettere tilkomst til sjøen, herunder flytebrygger og trapp. Planforslaget åpner ikke for tiltak som berører sjøbunnen.

### **5.2.8 Resterende arealformål**

Resterende arealer (GN, VKA) viser de naturlige områdene på land og sjø i henhold til eksisterende situasjon. Det er ikke foreslått tiltak eller restriksjoner på disse områdene.

## 6 Planens virkninger

### 6.1 Overordnede planer

Reguleringsplanen er i samsvar med overordnet plan og retningslinjene om effektivt arealbruk og fortetting i tettbygde strøk.

### 6.2 Landskap, steds karakter og kulturmiljø



Figur 18 Illustrasjon fra modellskisse med nytt leilighetsbygg, Norconsult

Planforslagets virkninger på kulturmiljøet vil i all hovedsak berøre gjenreisningsbebyggelse og kulturminner fra nyere tid. Det visuelle inntrykket av eksisterende sjøfront fra både sjøen og den andre siden av sundet vil videreføres ved at proporsjonene og volumet av eksisterende brygga beholdes. Det er primært det nye leilighetsbygget som vil påvirke det eksisterende landskapsbildet og kulturmiljøet mest.

Det nye leilighetsbygget vil forandre silhuetten i noen grad, men vil likevel føye seg harmonisk inn i det eksisterende bybildet, ved å følge terrengformasjonen. Bygget har to -2- hovedetasjer over bakken og én tilbaketrukket toppleilighet, og vil dermed ikke være særlig høyere enn bebyggelsen ellers i området. Det blir nødvendig med skjæringer for å klargjøre byggetomt og holde bygningshøyden lavere enn tilgrensende bebyggelse. Med disse grepene vil bygningen ikke stikke særlig ut over det eksisterende taklandskapet, slik at de bak omliggende eiendommene i Parkveien fortsatt vil ha utsikt over havnebassenget. Det brukes også samme fargepalett - bestående av gult, rødt og oransje - som er dominerende i området for å tilpasse seg til omgivelsen. Ut fra takformen og det arkitektoniske uttrykket vil bygget framstå som moderne og tidsmessig, noe som må kunne forventes for helt nye bygg.

Ved å skape et felles uterom mellom bygningene og beliggenheten i ytterkanten av bystrøket, vil arronderingen av bebyggelsen heller ikke bryte vesentlig med kvartalsstrukturen.

Som beskrevet i tidligere kapittel vil nybygget ikke ha vesentlige negative virkninger på bybildet sett fra siktakser i sentrum, slik at intensjonen med byplanen fra Brente Steders Regulering ikke blir satt til side.

Brygga, som er eneste bygget med noen kulturhistorisk verdi, bevares og får nytt liv gjennom ny funksjon.

### 6.3 Rekreasjonsinteresser



Figur 19 Situasjonsplan, Norconsult

Det er indikasjoner at eksisterende sti til Bjørnehaugen via nordflanken er kun sporadisk brukt. Likevel er det et ønske at stien skal bevares og gjøres tilgjengelig. Det nye leilighetsbygget vil komme i konflikt med denne stien. For å bevare denne ruten må stien legges om. Planforslaget sikrer hensyn til ruten opp Bjørnehaugen gjennom egen hensynsone for friluftsliv (H530) og rekkefølgebestemmelser som sier at det må legges til rette for en sti før en kan gi brukstillatelse til leilighetsbygget.

Stien har i dag allerede noen brattere partier med behov for klyving. En ser behov for sikringstiltak når stien legges om. Dette kan løses via en stige, sherpatrapp eller kjetting. En konkret løsning og rute kan drøftes i forbindelse med prosjektering og etter at bygningskroppen er etablert. Det er nok en vanlig tursti som kan realiseres forholdsvis enkelt.

Ellers forventes økt bruk av friluftsområdet/turstiene i relasjon til de nye boenhetene.

## 6.4 Naturmangfold

Det er ikke planlagt utfyllinger eller mudring i sjø og utbyggingen er en fortetting i et allerede etablert bymiljø.

Etter samtale med forvaltningsmyndighet ble det bekreftet at det ikke er registrert hekkingsplasser for havørn ved Nordsundet. Observasjon av havørn og ærfugl i eller ved planområdet kan skyldes overflyging eller beite/ leting etter mat i Nordsundet. Tiltaket berører ikke sjøområdet i vesentlig grad og er vurdert å ikke medføre vesentlige konsekvenser for naturen sin mangfold. Planbestemmelser fastsetter bruk av rene masser for terrengbehandling, for å redusere spredningsrisiko av fremmede arter.

Vurderinger etter naturmangfoldloven (nml) §§ 8-12

### § 8 – Kunnskapsgrunnlaget:

Det ble brukt naturbasen og artsdatabanken for vurderingen. Oversikt over naturforhold vurderes som tilstrekkelig og det er ingen indikasjoner på at ytterligere registreringer vil være nødvendig.

Ved Nordsundet er det registrert to arter av Nasjonal forvaltningsinteresse.

- Særlig stor forvaltningsinteresse: Havørn (*Haliaeetus albicilla*) - Livskraftig
- Stor forvaltningsinteresse: Ærfugl (*Somateria molissima*) – Nær truet

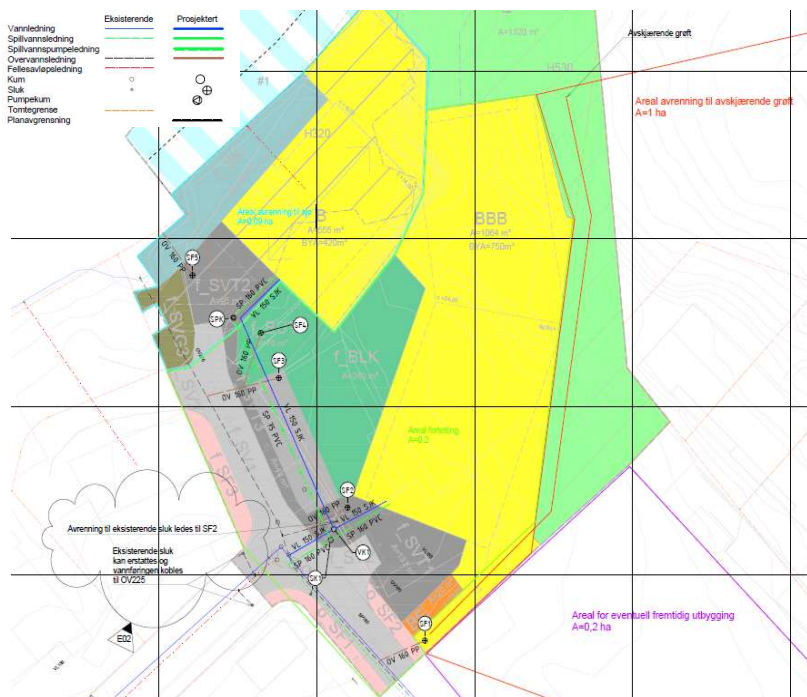
Det ble ikke registrert viktige naturtyper i eller ved planområdet. Det kan ikke påvises effekter av de foreslåtte tiltakene som kan ha effekter på truet, nærtruet eller verdifull natur.

*Ytterligere vurderinger av §§ 9-12 ansees som ikke nødvendig.*



## 6.5 Teknisk infrastruktur

### 6.5.1 VA



Figur 20 Prinsipløsning/traseer, Utklipp fra VA-rammeplan, Norconsult

Både området B og BBB skal ha sine egne løsninger for VA. Vannforsyning og spillvann fra begge områder skal kobles til kommunalt ledningsnett.

Vannforsyningen realiseres ved tilkobling til eksisterende Ø150 ringledning i Grunden/Parkveien. Iflg. kommunalteknikk er det godt trykk i området. Brannvannsdekning er tilstrekkelig og dekker preakseptert krav på 50 l/s. Det forventes en maks. vannforbruk på 170 liter pr. time.

Spillvannet vil kobles til eksisterende Ø160 ledning i Parkveien ved grenrør eller sadel. Mengden antas å være mindre eller likt som vannforbruket. Spillvannet fra eks. brygge må pumpes opp til felles samleikum med blokka og slippes trykkløst på kommunalt nett. Avløpsanlegget har iflg. kommunalteknikk kapasitet til å ta imot avløpsvann fra boligene.

Overvannet skal ledes til sjøen via eksisterende overvannsledning med anslått kapasitet på 134 l/s. Eksisterende arealer er vurdert å generere en avrenning på 78 l/s, dvs. at overvannsledningene har en restkapasitet på 56 l/s respektive 31 l/s dersom eiendommen gnr. 9004/2 (kommunal lekeplass) bygges ut.

Fortetting av arealer vil gi økt avrenning. Overvann fra tak og områder rundt brygga, som kai og adkomstveg forutsettes å kunne slippes ut direkte til sjøen. Overvannet fra tak- og asfaltflater i forbindelse med boligblokka kan slippes ut til eksisterende overvannsledning. Dette påslippet fordeles på tre sandfang som kan vurderes å bygge som infiltrasjonssandfang med overløp. Det er beregnet at de nye tiltakene medfører en avrenning på 27 l/s. Men en estimert restkapasitet på 31 l/s (dersom lekeplassen bebygges) er det gode marginer å slippe ut overvannet via eksisterende ledning.

Overvann fra overliggende terreng må avskjæres i en åpen grøft ovenfor boligblokka og føres til sandfang. Etablering av grøften som fordrøyningsvolum, sammen med etablering av sikker flomvei ned til sjøen sikrer at vannet ikke gjør skade på eksisterende og planlagt bebyggelse.

## 6.5.2 Trafikk

Området åpnes for flere boenheter og trafikkmengden vil øke tilsvarende. Eksisterende vegsystem er tilstrekkelig dimensjonert for gater i boligområder (4,5 m). Økningen av antall kjøretøy pga. økt antall med boliger i området vurderes å være innenfor normale utviklingsparameter uten avgjørende konsekvenser for dagens vegsystem. Det kan være en større belastning i vegkrysset/ svingen (o\_SKV x f\_SV1) pga. ny avkjørsel til parkeringskjeller (f\_SV2). Planen legger til rette for akseptable siktforhold i avkjørselen. For å bedre situasjonen for myke trafikanter bør det etableres fortau på begge sider av Grunden med fotgjengerovergang før svingen. Dette kan bidra til nedsenkning av fartsnivået og økning av oppmerksomheten.

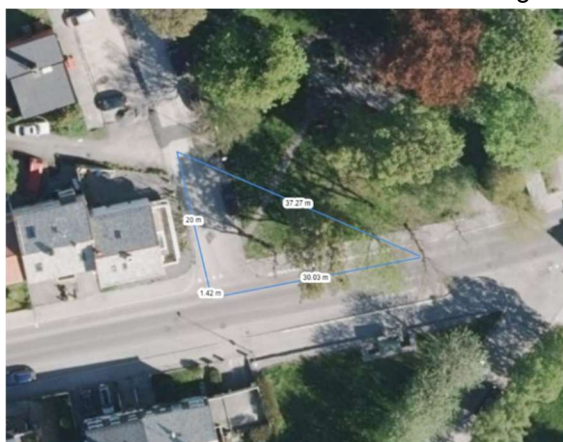
Trafikkmengden i blindvegen ned til sjøen vil få en større økning ut fra dagens nivå, med vil totalt sett fortsatt være beskjedent. En ser ikke behov for etablering av tosidig fortausløsning langs blindvegen (f\_SV1). Det vurderes også at rygging ut i kjørebanelen kan aksepteres.

Det er satt krav til én biloppstillingsplass pr. boenhet som kan etableres i tilknytning til bygningene. Samtidig er det regulert inn ca. 50% flere parkeringsplasser på bakkeplan ved adkomstvegen f\_SV1. Disse kan brukes av både beboere og gjester. Til sammen legger planen til rette for ca. 1,5 biloppstillingsplasser pr. boenhet.

Det legges til rette for større leiligheter med opptil 3 soverom. Dette kan genere et større parkeringsbehov. Dersom 2 biler pr. boenhet legges til grunn, vil det være underdekning av ca. 5 til 6 oppstillingsplasser. Gateparkering langs Grunden, sør for planområdet er mulig med dagens situasjon og tverrsnitt. Tverrsnittet bør likevel reduseres og en del av arealet bør omreguleres til fortau, både som buffer mot den kommunale lekeplassen og pga. generelle hensyn til trafikksikkerheten for myke trafikanter.

Parkveien har vikeplikt i kryss med fv.6246. Fartsgrense er 40 km/t i gjennomgående veg(Dalegata). Det er registrert to trafikkulykker (1997 og 2007) i krysområdet. Ingen av ulykkene er relatert til trafikk i krysset, og krysset kan ikke sies å være ulykkesbelastet. ÅDT 3550 i fv. 6246 tilsier at det ikke vil være kapasitetsproblemer i krysset ved etablering av planlagt tiltak. Drift og vedlikehold av Parkveien er et kommunalt ansvar og blir gjennomført ihht til kommunens rutiner. Kommunen har ikke varslet økt behov for drift og vedlikehold i forbindelse med planforslaget og eventuelt økt trafikk.

Den geometriske utformingen av krysset Parkveien/Dalegata har krapp radius slik som anbefalt for kryss mellom gater. Sikten oppfylles ved disse parametre: Stoppsikt i Dalegata er 30m. L2 skal være 6m om vi antar at ÅDT er  $100 < \text{ÅDT} < 500$ . Sikt i retning vest fra Parkveien må 5 meter fra vegkant før sikt er tilfredstilt.



Figur 21: Sikt Parkveien/Dalegata

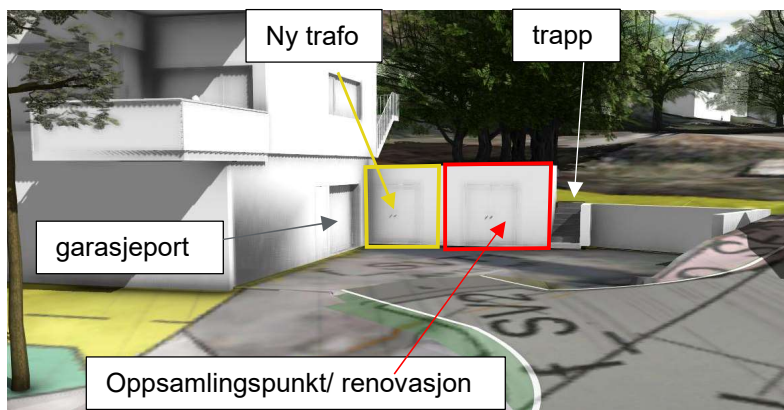


Figur 22: Sikt Parkveien/Dalegata

### 6.5.3 Elektro

Eksisterende nettanlegg i Nordicbrygga og enkelte ledninger under bakken må flyttes. Høyspentledninger under bakken må flyttes tilsvarende. Nettstasjonen må være etablert før utbygging og terrengtiltak i område kan startes. Kostandene for flyttingen bæres av utbyggeren. Tilkobling og andre forhold, herunder ev.t kostnadsdeling løses via privatrettslig avtale mellom partene.

Det ble kommunisert at det er tilgjengelig kapasitet i ledningsnett. Ny trafo tar hensyn til framtidig energibehov spesielt i forhold til lading av el-biler.



Figur 23 plassering av renovasjonspunkt til leilighetsbygget og ny trafo

### 6.5.4 Renovasjon

Oppsamlingspunkter plasseres til hver byggeområde i nærhet til kjøreveg.

For eks. brygga kan oppsamlingspunkt plasseres ved siden av parkeringsplassen f\_SPA i området f\_BUT. Her kan det evt. også plasseres containere for glass og papir.

For leilighetsbygget (BBB) vil plasseringen av oppsamlingspunkt etableres i ved siden av inngangsporten til parkeringskjeller, sammen i bygningsdelen med ny trafo (BE). Ved siden av bygningsdelen etableres trapp opp til friområdet (o\_GF).



Figur 24 Anbefalt plassering av avfallsbod/opsamlingspunkt (oransje). Pilene viser mulig tilkomst fra offentlig veg, illustrasjon: Norconsult

## 6.6 Universell utforming

Det etableres heis i leilighetsbygget som gir trinnfritt tilkomst til hver leilighet fra parkeringskjeller. Avfallshuset som ligger foran inngangsporten til fellesgarasjen vil også være tilgjengelig trinnfritt. Tre -3-leiligheter i første etasje på sørblokka vil i tillegg har trinnfritt tilkomst fra gatenivået. Alle leilighetene i leilighetsbygget er på ett plan og universell tilgjengelig iht. til TEK17. Det er tilstrekkelig areal i parkeringskjelleren at minst 1 biloppstillingsplass kan dimensjoneres for forflytningshemmede. I tillegg avsettes areal til én hc-plass på felles parkeringsplass f\_SPA.

Eksisterende brygga får leiligheter over flere plan. De tre -3-leilighetene i brygga regnes som type «townhouses»/rekkehus og utformes etter reglene for eneboliger/rekkehus, og vil på denne måten ikke være universell tilgjengelige.

## 6.7 Sosial infrastruktur

Området åpnes for flere boenheter og behovet for kommunale tjenester vil øke tilsvarende. Planområdet ligger innenfor tettbygd strøk med god dekning av sosial infrastruktur innenfor sykkelavstand. Planforslaget vil ikke medføre kapasitetsutfordringer på sosial infrastruktur (barnehage-, skole-, omsorgsplasser).

## 6.8 Forurensning/ støy

Evt. forurensning i grunnen vil avdekkes og håndteres ved utbygging. Det er ikke tillatt med fysiske inngrep i sjøbunnen. Det er ellers pålagt å bruke rene masser for terrengbehandlinger.

Det er ikke kjente støykilder i området. Tiltaket selv er heller ikke en støykilde. Det vil oppstå støy i forbindelse med utbygging og sprengningsarbeid. Dette vil reguleres iht. gjeldende byggeforskrifter og lover.

## 6.9 Utsikt og naboskap

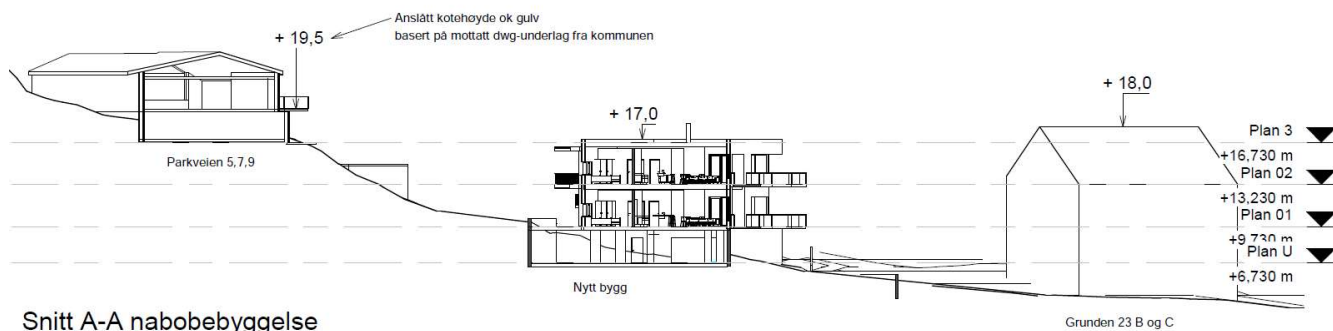
Ny bebyggelse plasseres med terrenget, slik at naboene i Parkveien mister minst mulig utsikt. Planen setter begrensning på høyde for ny boligblokk(sørblokka) til +18moh. Prosjektert bygg begrenser seg per nå til kote +17moh.

Gulvhøyde i 2. etasje i Parkveien 5, 7 og 9 er beregnet til +19,5m ut ifra kommunens grunnlagsdata. Man vil da se over sørblokka.

«Brygga» ligger bak og lavere i terrenget og har en høydebegrensning på +14,5m

Opprinnelig var det tenkt etablering av takterrasse på sørblokka, men denne er nå tatt ut av planene for å imøtekomme merknader fra naboer om tap av utsikt.

Planen må åpne for behov for tekniske installasjoner på tak, men utstrekning av disse er begrenset til 5% av takflaten.



Snitt A-A nabobebyggelse

1 : 300

Figur 25: Snittegning som viser høyder på eksisterende og planlagt bebyggelse (Tegn. A-40-00-02)



Illustrasjon fra altan plan 02 , Parkveien 5



Illustrasjon fra altan plan 02 , Parkveien 7



Illustrasjon fra altan plan 02 , Parkveien 9

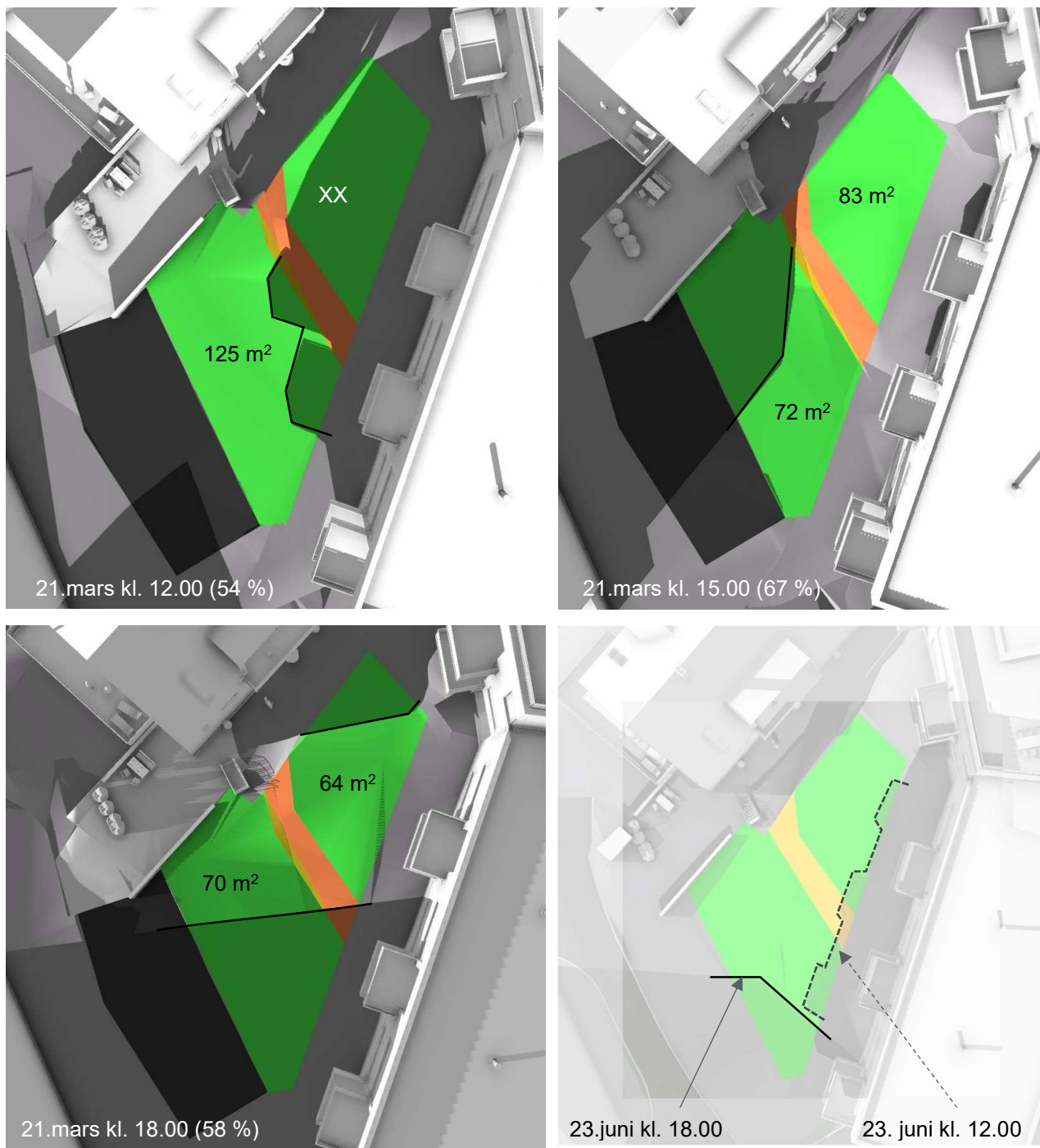
## 6.10 Barn og unges interesser

Barn og unges interesser anses tilstrekkelig ivaretatt. Det reguleres inn felles lekeplass f\_BLK som skal ferdigstilles med minst ett lekeapparat, ei sandkasse og en benk før første beboer kan flytte inn.

Arealet er over 200 m<sup>2</sup> utenom det bratte partiet, og har tilstrekkelig størrelse og solforhold iht. lekeplassnormen. Samtidig er området skjermet mot vind og trekk fra sjøen. Annen veggrunn og parkeringsplasser danner en buffer mot kjøreveg. Området har en del nivåforskjeller som kan utnyttes til lekaktiviteter som f.eks. sklier, akebakke m.m. Den bratte skrenten mot eksisterende brygga må sikres mot fall.

I tillegg er det avsatt 38 m<sup>2</sup> stort felles uteoppholdsareal vest for lekeplassen, som kan brukes til grill- og møteplass for samtlige beboere i «B» evt. også «BBB». Ut over dette vil hver leilighet ha minst 12 m<sup>2</sup> privat uteoppholdsareal i form av balkong. Toppleiligheten og leilighetene i eksisterende brygga vil ha betydelig mer areal til privat uteopphold.

Som supplement vil den kommunale lekeplassen på nabotomta og friluftsområdet på Bjørnehaugen gi varierte muligheter til lek og fysisk aktivitet utendørs.



Figur 26 Solanalyse av lekeplassen som viser hvor mye areal har sol på angitt tidspunkt. Bratt parti (oransje) holdes utenfor areal- og %-angivelse. Hvor mye prosent av det totale lekearealet (uten oransje, dvs. av 231 m<sup>2</sup>) som har sol på angitt tidspunkt, vises i parentes. Juni har totalt sett svært gode solforhold, illustrasjon: Norconsult

## 6.11 Interessemotsetninger

Planforslaget medfører ikke avgjørende interessekonflikter.



## 6.12 Risiko- og sårbarhetsforhold

Risiko- og sårbarhet er vurdert i en separat ROS-analyse som er framstilt i eget dokument. ROS-analysen og fagnotater knyttet til vurdering av farepotensialet legges ved plandokumentene.

Følgende farer er vurderte i ROS-analysen:

- Stormflo og havnivåstigning
- Grunnforhold
- Skredhendelser

### Følgende konklusjon er gitt i ROS-analysen:

Gjennom fareidentifisering er relevante faresituasjoner knyttet spesifikt til området og tiltaket identifisert. I risiko og sårbarhetsvurderingen er relevante hendelser drøftet og det er vurdert risiko, sårbarhet og anbefalt hvor en i planarbeidet skal eller bør vurdere tiltak.

Det er ikke påvist uakseptabel risiko når de anbefalte tiltakene gjennomføres. Det vurderes at samfunnssikkerheten blir tilstrekkelig ivaretatt og at området er egnet for den utbyggingen og de tiltakene som planen åpner for. Planforslaget tar hensyn til aktuelle risikoforhold både ved fysisk utforming av planforslaget og ved fastsetting av krav til ytterlige avklaringer i en senere planleggingsfase.

### **Nødvendige tiltak:**

- I første etasjen til eksisterende Brygge skal det kun tillates tiltak i sikkerhetsklasse F1. Konstruksjon, fundamentering og faste installasjoner må utformes robust mot vann, fukt, utvasking og bølgepåvirkning.

Vedlegg:

1. Skredfarevurdering Grunden 22 Kristiansund (Norconsult 09.03.22)

## 7 Oppsummering merknader

### 7.1 Merknader til oppstartsvarselet.

Det ble varslet om oppstart med regulering 19. februar 2020. med frist 20. mars samme året. Etter fristen var ute hadde 7 parter kommet med merknader og innspill til planarbeidet.

#### Nordmøre Energiverk AS (NEAS),

19.02.2020 / 24.09.2020

NEAS opplyser om sine nettanlegg i området: Det er en nettstasjon (trafo) i eks. bygning på Grunden 22 (brygga). Nettstasjonen forsyner hele området.

Merknad	Kommentar
Ved arbeid som kan eller vil ha betydning for nettstasjonen i bygget skal det opprettes dialog med netteier.	<i>Tatt til følge, jf. plankartet (BE), planbest. §§ 4-1d og 6-3, 2. ledd.</i>
Ilfølge vedlagt kart går ledninger (under bakken) tverr over tomta. Flytting av ledninger og nettstasjon avklares med NEAS og bekostes av utbyggeren	
Eksisterende tursti opp Bjørnehaugen skal hensyntas	<i>Tatt til følge, jf. plankartet (H530), planbest. §§ 4-3 a), 5-1, 6-2, 3. ledd</i>

#### Interkommunalt renovasjonsselskap Midt-Norge (ReMidt),

26.02.2020

ReMidt har generelle merknader og henviser til veilederen til renovasjonsteknisk plan:

Merknadene handler om renovasjonsteknisk planlegging, renovasjonsløsninger i plan- og byggesaker, lovverk og hjemmelsgrunnlag, krav til avfallsløsning og vegsystem, mm.

Merknad	Kommentar
En henviser til plikt om utarbeiding til renovasjonsteknisk plan, som viser hvordan oppsamling og innsamling av avfall skal løses fysisk.	<i>Renovasjon løses ved felles oppsamlingspunkt utenfor bebyggelse og mot offentlig veg., jf. § 3-1-e)</i>
Ved planlegging, etablering av bolig- og fritidsbebyggelse skal det etableres gode løsninger for kildesortering av avfall med god tilgjengelighet for renovasjonsbiler.	
Det henvises ellers til kravene og standarder til renovasjonsløsninger	

#### Statens vegvesen (SVV),

02.03.2020

SVV har ingen spesielle merknader.

Merknad	Kommentar
En forutsetter at vegareal reguleres iht. gjeldende veinormaler	<i>Tatt til følge. Eksisterende vegger brukes iht. eksisterende situasjon. Nye avkjørslene og siktkravene er tilstrekkelig dimensjonert.</i>

**Direktoratet for mineralforvaltning (Dirmin),**

13.03.2020

Dirmin kan ikke se at deres fagområde blir berørt av planforslaget

<b>Merknad</b>	<b>Kommentar</b>
Dersom deres fagområde blir berørt i den videre behandlingen, ber en at planforslaget oversendes ved offentlig ettersyn.	<i>Tatt til orientering</i>

**Fylkesmannen i Møre og Romsdal (FMMR),**

16.03.2020

FMMR har merknader til temaene: Barn og unge; samfunnssikkerhet og klimatilpassing; forurensing.

<b>Merknad</b>	<b>Kommentar</b>
Det skal vises planens virkninger på barn og unge. Planen skal legge til rette for stort nok areal til lek som må sikres i plankart og bestemmelser.	<i>Tatt til følge, jf. plankart (f_BLK), planbest. §§ 4-1 d og 6-2, samt Planbeskr. pkt. 5.2.4</i>
ROS-analyse er ufullstendig i møtereferatet. En minner om gjennomføring av en analyse som viser om arealet er egnet til utbyggingsformål	<i>Tatt til følge. Se dokument 03-2.</i>
Selv om det ikke er planlagt tiltak i sjøen, minner en om særlig tillatelse fra fylkesmannen før utfyllinger og mudring i sjø kan skje.	<i>Tatt til orientering</i>

**Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB),**

19.03.2020

DSB har ikke kapasitet til å gå inn i alle plansaker og kommer med et generelt svar.

<b>Merknad</b>	<b>Kommentar</b>
En henviser til DSB sine veiledere	<i>Tatt til orientering</i>

**Møre og Romsdal fylkeskommune (MRF),**

19.03.2020

Fylkeskommunen har planfaglige merknader og merknader knyttet til samferdsel og barn og unge.

<b>Merknad</b>	<b>Kommentar</b>
Ingen merknader til planoppstart. Ved offentlig ettersyn vil en legge vekt på estetiske løsninger opp mot nærmiljøet og landskapet. Planen skal sendes til kartverket for sosi-kontroll.	<i>Tas til følge</i>
Det må reguleres nødvendig areal til friskt i kryss og avkjørsler. Det må tas hensyn til trafiksikkerhet til myke trafikanter. En bør vurdere areal for sykkelparkering i nærheten til inngangspartiene til boligene	<i>Tatt til følge, plankart (H140) og planbest. §§ 5-2 og 3-1 f Sykkelparkering vil gjøres sannsynligvis i parkeringskjeller</i>
Planen må synliggjøre at nærliggende lekeplass er egnet og tilgjengelig for beboere. Bruk av denne må fastsette gjennom rekkefølgebestemmelser.	<i>Tatt til følge plankart (f_BLK) Tatt til følge, jf. plankart (f_BLK), planbest. §§ 4-1 d og 6-2, samt planbeskr. pkt. 5.2.4</i>

## 7.2 Merknader til offentlig ettersyn

Planen ble lagt ut til offentlig ettersyn 11.10.2021 med frist 22.11.2021.

Etter fristen var ute hadde 8 parter kommet med merknader og innspill til planarbeidet.

**Barn- og unges representant** 24.11.2021

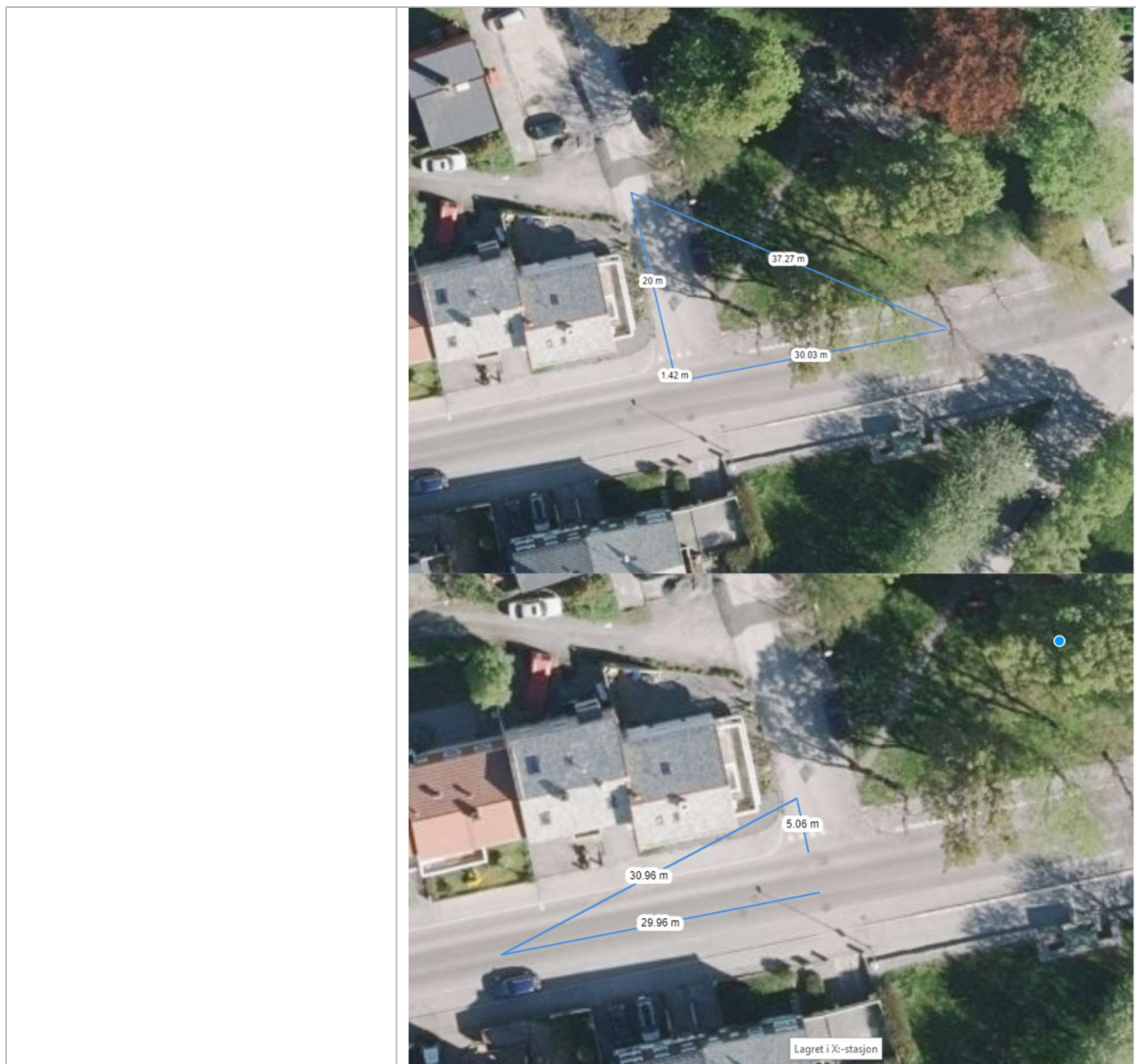
Ser positivt på løsningene i planen og har ikke flere merknader til planforslaget.

**Kommunalteknikk ved Kristiansund kommune** 06.12.2021

Merknad	Kommentar
Vei/trafikk: parkvegen er regulert for smal, vegbredde på 6 meter som i dag må opprettholdes.	<i>Tatt til følge. Veibredden er justert til 6m.</i>
Fortau o_SF2 kan ikke reguleres som i forslaget, henger ikke sammen med trafikkareal lengre sør.	<i>Tatt til følge. Endret avslutning på fortau slik at det passer med eksisterende reguleringsplan.</i>
Stiller seg positive til park/friområde og lekeplass.	

**Møre og Romsdal fylkeskommune** 02.03.2020

Merknad	Kommentar
Det må tas stilling til og vurderes om krysset mellom kommunal veg, Parkvegen og fv 6246 er dimensjonert, driftet og vedlikeholdt slik at det vil tåle den økte trafikken reguleringsplanen vil medføre. Kryss FV-KV må være utformet i samsvar med krav (blant annet frisikt). Trafikksikkerheten må ivaretas ved økt bruk av kryss, og eventuelle behov for utbedring må stilles som rekkefølgekrav i planens bestemmelser. Vi vil stille dette som <b>vilkår</b> for egengodkjenning.	<i>Kommentar fra vegplanlegger: Kv. Parkveien har vikeplikt i kryss med fv.6246. Fartsgrense er 40 km/t i gjennomgående veg. Det er registrert to trafikkulykker (1997 og 2007) i kryssområdet. Ingen av ulykkene er relatert til trafikk i krysset, og krysset kan ikke sies å være ulykkesbelastet. Siktforholdene er kontrollert i henhold til krav for vikepliktsregulert kryss, og er innenfor kravene. ÅDT 3550 i fv. 6246 tilsier at det ikke vil være kapasitetsproblemer i krysset. Drift og vedlikehold av parkveien er et kommunalt ansvar og blir gjennomført ihht til kommunens rutiner. Kommunen har ikke varslet økt behov for drift og vedlikehold i forbindelse med planforslaget og eventuelt økt trafikk. Geometrisk utforming: det er krapp radius slik som anbefalt for kryss mellom gater. Sikten oppfylles ved disse parametre: Stoppsikt i Dalegata er 30m. L2 er 6m om vi antar at ÅDT er 100&lt;ÅDT&lt;500. Sikt i retning vest fra Parkvegen må 5 meter fra vegkant før sikt er tilfredstilt.</i>



**Beboere i rekkehuset Parkveien (5), 7 og 9.**

22.11.2021

Merknad	Kommentar
Mener at det nye foreslåtte bygget vil ta for mye av utsikten.	<i>Begrenset tap av utsikt siden planlagt bygg ligger til siden for Parkveien 5, 7 og 9. Det er laget illustrasjoner på tiltaket og utsikt fra balkong i Parkveien 5, 7 og 9 som viser ivaretagelse av sjøutsikt. Sørblokka har prosjektert høyde ca. 17moh og Parkveien 5, 7 og 9 ligger på ca.19,5moh ved gulv balkong i 2. etasje. Se kap. 6.9 i planomtalen.</i>
Det bør samkjøres lekeplass til bygget og eksisterende lekeplass.	<i>Kommunen må ta stilling til drift av eksisterende lekeplass</i>

Skeptisk til at eksisterende sti bak bygningen delvis skal gjøres om til stige/trapp/shepsti eller lignende som ikke er dyrevennlig.	<i>Dette er ment å være en forbedring av dagens sti og tilføre uteområdet noe positivt</i>
Ønsker skjerpede krav til teknisk bygg på tak, er redd det blir for stort volum.	<i>Vurderes av VVS-ingeniør når man kommer til prosjekteringsfasen. Tekniske anlegg er begrenset til 5%, noe som allerede gir begrensede muligheter for å etablere sikthindrende konstruksjoner. Det er ikke gjort en vurdering av tekniske løsninger, men gitt fleksible rammer for plass til tekniske føringer over himling i hver enkelt boenhet, slik at man unngår mest mulig tekniske installasjoner på tak. Skjerpede krav tas ikke til følge.</i>
Er skeptisk til hva som kan bli etablert på taket på en eventuell takterasse av rekkverk, levegger o.l.	<i>Takterassen og takoverbygg/ pergola er tatt ut av prosjektet for å imøtekomme merknadene fra naboer om høyder og utsikt. Det må beholdes utgangsdør til tak fra trappegangen for inspeksjon og vedlikehold.</i>
Mener at eksisterende kommunal lekeplass burde opprustes og betjene det nye byggets beboere i stedet for å bygge en ny lekeplass i tillegg.	<i>Minstekrav til lek på egen eiendom. Kommunen må ta stilling til eksisterende lekeplass.</i>
Mener at etasjehøydene bør reduseres til ca 2,4 m for å gjøre hele bygget lavere	<i>Plassbehov for tekniske føringer i nye boligbygg medfører behov for høyere etasjehøyde. Tanken var å sikre nok plass til tekniske føringer samt ha deler av romhøyde i oppholdsrom bedre enn minstekravet for å sikre bokvalitet og dagslysinnslipp. Plassbehov for tekniske føringer ved typisk kanalkryssing er 0,7-0,8 m, konferer byggforsklad 379.370, fig. 242 a og b. Det har vært viktig å sikre gode rammer for tekniske føringer og samt bidra til økt bokvalitet med romhøyde som er bedre enn minstekravet. Ved å plassere tekniske anlegg i himling blir det mindre behov for tekniske anlegg på taket.</i>
Mener at perspektivtegninger er misvisende med tanke på høyder og utsikt. Påskrevne høyder viser noe annet enn det ser ut som på illustrasjonene.	<i>Om det menes tegning «A-90-00-07 Illustrasjon fra nabobyggelsen» så er det ikke Nordic-brygga som vises på denne illustrasjonen, men annen nabobegyggelsen (Grunden 23 b og c). Konferer målsettinger på snitt-tegninger. Konferer «A-90-00-07 Illustrasjon fra nabobegyggelsen» der det er lagt inn perspektiv for Parkveien 5, 7 og 9 som etterspurt. Illustrasjoner i planomtalen er oppdaterte og supplert med utsikt fra Parkveien 5, 7 og 9.</i>

**Nordmøre interkommunale brann- og redningstjeneste**

11.11.2021

<b>Merknad</b>	<b>Kommentar</b>
Det må vurderes om brannsmitte mellom bygg er godt nok vurdert, skal være 8 meter mellom bygninger for å hindre brannspredning.	<i>Dette er vurdert og krav i TEK17 ivaretas.</i>
Oppstillingsplass/tilkomst for brannbil virker å være ved gavlveggene på begge byggene. På grunn av denne plasseringen av oppstillingsplass/tilkomst vil ikke brannvesenets høyderedskap ha tilgang til	<i>Møte med NIBR 19.01.2022:</i>

fasadene på noen av byggene. Brannvesenets høyderedskap kan derfor ikke være dimensjonerende ved redning og slokkeinnsats.	<i>Det legges ikke opp til rømning via brannvesenet. Forhold for slukke- og røykdykkerinnsats er gode og det trengs ikke noe utbedring av terreng.</i>
Svalgangen må dimensjoneres slik at den oppfyller krav til rømningsvei (for eksempel brannklasse på alle vinduer ut mot svalgang).	<i>Dette ivaretas.</i>
Brann i parkeringskjeller har vist seg å være utfordrende for brannvesenet å håndtere. Det er viktig at det foretas en god brannteknisk prosjektering.	<i>Dette ivaretas og ble også vurdert i møte med NIBR 19.01.2022.</i>
Slokkevannkapasitet på 3000liter per minutt, fordelt på minst to uttak. Ser at det henvises til TEK10 i R-312 VA-plan. Regner med at det blir TEK17 som blir gjeldende for nybygget (ser at det er søkt unntak for eksisterende Nordic brygga)?	<i>TEK17 er gjeldende.</i>
Ser det er planlagt med trafo rett ved inngang parkeringskjeller og oppstillingsplass brannbil. Rom hvor det kan forekomme eksplosjon skal utgjøre en branncelle og ha minst en trykkavlastningsflate (ikke i tak). Avlastet trykk skal ledes i sikker retning. Det må vurderes om plassering av trafo er hensiktsmessig.	<i>Trafo er planlagt med trykkavlastningsflate. Krav til trafo og trykkavlastningsflate vil ivaretas i videre prosjektering. Også vurdert i møte med NIBR 19.01.2022.</i>
Ser at skog/lyngbrann ikke er vurdert fordi dette er i bynære strøk (R-312_Grunden.22_ROSanalyse). Det må vurderes om dette er feil siden nærmeste nabo er Bjørnehaugen med sitt skogsområde.	<i>Skogbrann er ikke noe som vurderes i TEK17. Skogbrannfaren er omtalt mer utfyllende i ROS-analysen</i>
Det henvises til en brannteknisk vurdering i R-312_Grunden.22_ROS-analyse). Klarer ikke å finne denne	<i>Brannrådgiver har bistått ARK underveis i prosjektet.</i>

**Noregs vassdrag og energidirektorat (NVE),**

08.11.2021

<b>Merknad</b>	<b>Kommentar</b>
NVE meiner at Norconsult sin rapport ikkje gir tydeleg svar på om mindre naturlege skrentar kan vere ein risiko i planområdet, eller om risikoen er knytt til sikring av skjeringar etter sprenging. Vi meiner at det ikkje er tilstrekkeleg å setje krav til avklaring av reell skredfare til gjennomføring av tiltak. Norconsult må svare på våre merknader, og dokumentere tilstrekkeleg tryggleik i samsvar med TEK17 § 7-3.	<i>Oppdatert skredrapport som friskmelder området for alle typer skred foreligger.</i>
Grunnforhold er tilstrekkelig dokumentert.	-

**Statens vegvesen**

14.10.2021

<b>Merknad</b>	<b>Kommentar</b>
Avslutning av fortau oSF2 virker noe tilfeldig, bør tilpasses eksisterende reguleringsplan?	<i>Tas til følge, se svar under punkt fra kommunalteknikk</i>
Ber om at det ses på muligheten for at biler fra f_SPA ikke må rygge ut i vegen og over arealet f_SKF1. Slik det er fremstilt i plankartet nå kan det bli konflikt mellom myke trafikanter og bilister.	<i>Vanskelig å gjøre dette på annen måte. Skisse med gangmønster viser at det finnes alternative ruter å gå som ikke kommer i konflikt med bil. Begrenset antall myke</i>

	<i>trafikanter som vil ferdes på arealet, forventer ikke problemer med kombinert bruk. Det er lagt inn krav til opparbeidelse av sti over lekeklassen som snarveg til/fra Brygga.</i>
--	---

Statsforvalteren i Møre og Romsdal

11.11.2021

<b>Merknad</b>	<b>Kommentar</b>
Ingen merknader til planen ved offentlig ettersyn.	-