

---

Saksnr.	PLAN-19/00149-125	Arkivsaksnr.
Saksbehandler	Anna Marita Karlsson Spånberg	
Saksgang		Møtedato
Hovedutvalg plan og bygning		12.12.2022
Bystyret		15.12.2022

---

## Saksframlegg

### R-280 Detaljregulering for Opera, museum og kulturhus, 2. gangs behandling og sluttbehandling

Kommunedirektøren ber hovedutvalg plan og bygning legge saken frem for bystyret med følgende forslag til vedtak:

#### Kommunedirektørens innstilling:

Bystyret vedtar forslag til detaljregulering for Opera, museum og kulturhus, R-280, som vist på plankart (3 stk. kartblad) med tilhørende reguleringsbestemmelser.

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

#### Saksopplysninger

Saken gjelder 2. gangs behandling og sluttbehandling av forslag til detaljregulering for Opera, museum og kulturhus på Kirkelandet. Planforslaget er utarbeidet av Henning Larsen Arkitekter på vegne av Kristiansund kommune.

Hensikten med planen er å sikre rammene for gjennomføring av Normoria, et nytt kulturkvartal i Kristiansund sentrum. Vedtatt reguleringsplan skal legge til rette for oppføring av et nybygg som, sammen med eksisterende bevaringsverdig bebyggelse, skal utgjøre et nytt bygningskompleks som samler flere kulturinstitusjoner under samme tak. Planen skal legge til rette for et prosjekt som både bevarer tradisjonene og historien til Kristiansund sentrum, og samtidig revitaliserer området mellom Kaibakken og Skolegata. Målet er å skape et prosjekt som begeistrer og gir noe tilbake til byen, allmenheten og brukerne av sentrumsområdet. Det nye kulturhuset [Normoria](#) skal romme Operaen i Kristiansund, Nordmøre museum, Kristiansund bibliotek og Kristiansund kulturskole. OMKK Eiendom er byggherre for kulturhuset.

Planforslaget innebærer en kombinasjon av transformasjon og nybygg, i en bymessig struktur som er tilpasset gjenreisningsarkitekturen i Kristiansund sentrum. Transformasjon og bevaring av viktige enkeltelementer er i tråd med overordnede føringer for bærekraftig byutvikling og vil tilføre Kristiansund sentrum nye kvaliteter og avbøte noe for den virkningen det er å rive deler av den kulturhistoriske bebyggelsen. Opparbeidelse av Kongens plass og Generasjonstorget vil tilføre viktige

uteoppholdskvaliteter og lekearealer i denne delen av sentrumsområdet. Planforslaget er i all hovedsak i samsvar med kommunedelplan for Kristiansund sentrum, vedtatt 26.08.2021.

Det har vært en lang og omfattende prosess for å komme fram til en omforent utforming av planen. Bakgrunn for saken og beskrivelse av tiltaket fremgår av forslaget med tilhørende beskrivelse, samt saksframlegg til behandling før høring og offentlig ettersyn i 2022. Det reviderte planforslaget ble 1. gangs behandlet i hovedutvalg plan og bygning den 13.06.2022, sak 36/22, og ble enstemmig vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn. Det er ikke fremmet innsigelse til planen, og bystyret kan dermed vedta reguleringsplanen.

### Planområdet

Planområdet har et areal på ca. 11,8 dekar (daa). Området er avgrenset av riksvei 70 med Langveien i vest og Kaibakken i sør, samt Skolegata i nord og sentrumsbebyggelse i øst. Planområdet er en del av gjenreisningsbyen, der Kongens plass danner tyngdepunktet i området sammen med hovedgata Kaibakken. Tilstøtende områder omfatter tidstypiske etterkrigsbygninger fra gjenreisningen, plassdannelser, gågater og fortausarealer.

Planområdet har urbane kvaliteter med sin umiddelbare nærhet til havneområder, gågatenettet, den sentrale byparken og sin direkte tilknytning til Kongens plass.



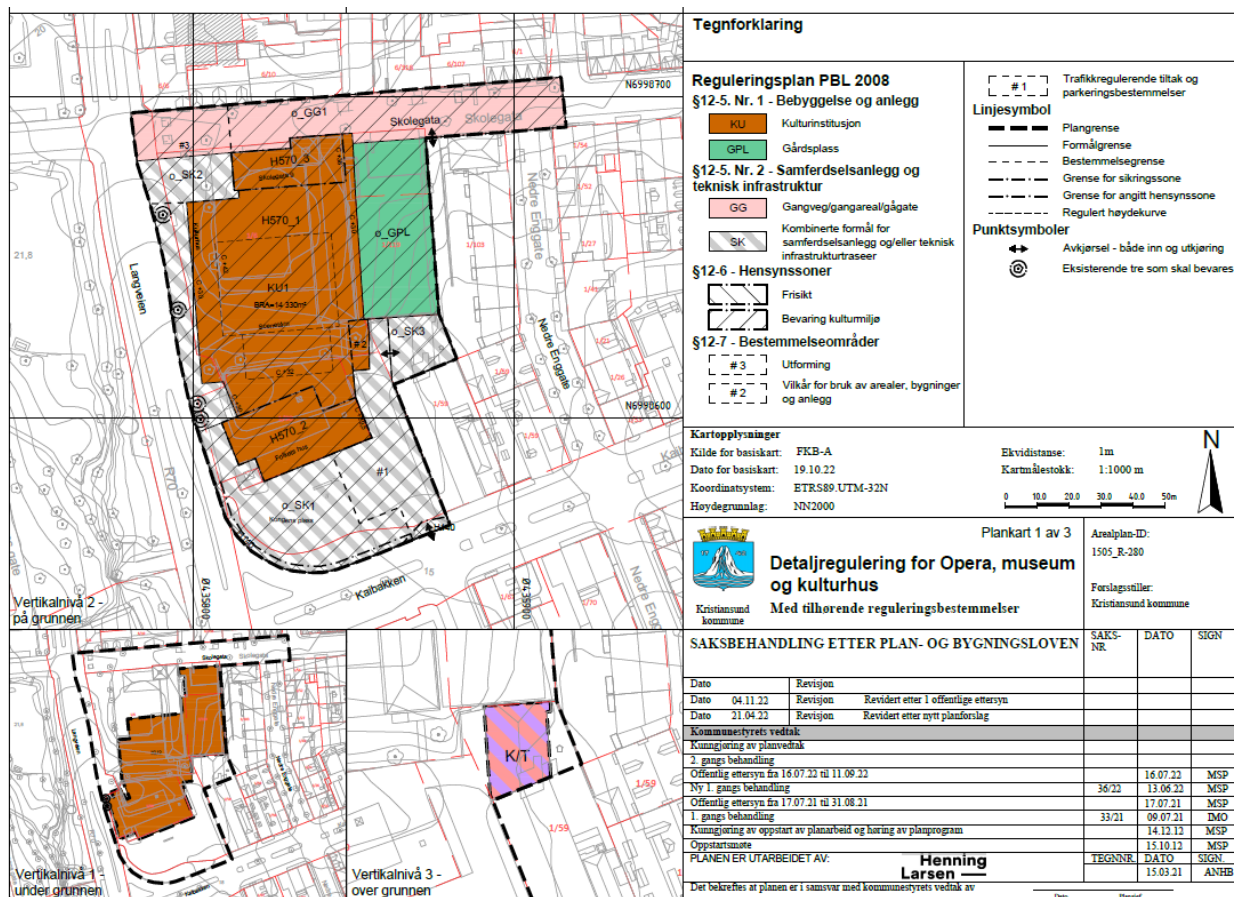
Figur 1: Planområdet vist med rød ring i kartutsnittet til venstre. Flyfoto med planomriss til høyre.

Viser her til planbeskrivelsens kapittel 4 som beskriver eksisterende forhold nærmere og synliggjør hvilke verdier og hensyn det er i og i tilknytning til planområdet.

### Beskrivelse av planforslaget

Planforslaget er en detaljregulering etter plan- og bygningsloven (pbl) § 12-3. Endelig vedtatt plankart og reguleringsbestemmelser vil være planens juridiske dokumenter. Planbeskrivelsen omtaler planens mål, hovedinnhold og virkninger, samt planens forhold til rammer og overordne retningslinjer. Øvrige dokumenter er viktig forklarende tilleggs materiale til planen og er med på å klargjøre hva planen innebærer av utbygging i området. Planforslaget er sist revidert 02.12.2022. Se planbeskrivelsen kapittel 10 for aktuelle plandokumenter, her også vedlagt saken til sluttbehandling.

For beskrivelse av planforslaget og dets virkninger vises til plandokumentene som utførlig beskriver dette, samt til saksframlegget til 1. gangs behandling av saken 13.06.2022.



Figur 2: Utsnitt av plankart

Plankartet består av 3 kartblad for ulike vertikalnivå; henholdsvis på grunnen (viser hovedplanen), under grunnen og over grunnen. Planforslaget hjemler for følgende arealformål, jf. plankart rev. 4.11.2022 og reguleringsbestemmelser rev. 2.12.2022, jf. også planbeskrivelse rev. 28.11.2022:

**PBL § 12-5 nr. 1 – Bebyggelse og anlegg**

- Kulturinstitusjon - opera/museum/bibliotek/undervisning (kulturskole)/bevertning (KU1 og KU2)
- Gårdsplass Generasjonstorget (o\_GPL)
- Kontor/tjenesteyting (K/T)

**PBL § 12-5 nr. 2 – Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

- Gågate, Skolegata (o\_GG1)
- Kombinerte formål for samferdsel og infrastruktur (o\_SK1, o\_SK2, o\_SK3):
  - SK1 Kongens plass – torg/gangareal/vei/parkeringsplasser/annen veigrunn-grøntareal
  - SK2 Langveien - torg/gangareal/vei/annen veigrunn - grøntareal/kollektivholdeplass
  - SK3 - gangareal/vei/parkeringsplasser (private)

**PBL § 12-6 – Hensynssoner**

- Frisiktsone H140 – avkjørsel fra Kongens plass og sone i tilknytning til Langveien/Kongens plass
- Særlig hensyn til bevaring av kulturmiljø:
  - Hensynssone H570\_1 – retningslinje for hele planområdet
  - Hensynssone H570\_2 Folkets hus
  - Hensynssone H570\_3 Skolegata 9

**PBL § 12-7 Bestemmelsesområder**

- #1 Kongens plass - trafikkregulerende tiltak og parkeringsbestemmelser
- #2 Varelevering - vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg
- #3 Kulturtorget, Langveien SK2 og Skolegata GG1 - utforming

Arealene innenfor planområdet er regulert til offentlig formål, foruten felt K/T (eksisterende bygg).

Det er i fellesbestemmelser for planområdet stilt overordnede funksjons- og kvalitetskrav, jf. pkt. 3.2. Utforming av bebyggelsen skal danne en sammenhengende og avsluttet kvartalsbebyggelse som fremstår med et markant nybygg (signalbygg). Bebyggelsen skal samtidig styrke eksisterende gate- og byromstruktur og ivareta arkitektoniske særtrekk.

Bebyggelsen skal samlet sett fremstå helhetlig utformet, men med variasjon i volumoppbygging, materialbruk og fargesetting der den nye bebyggelsen skal kontrastere eksisterende bevaringsverdig bebyggelse. Bebyggelsen sammen med uteområdene skal utformes med høy arkitektonisk kvalitet.

Funksjoner og fasader mot bygulvet på gateplanet, skal bidra til variasjon og publikumsrettete funksjoner.

Skolegata 9 og Folkets hus (bygning innenfor hensynssone) skal istandsettes etter antikvariske retningslinjer med den eksteriørmessige utformingen den har i dag. Eventuelle nødvendige endringer for tilpasning til ny bebyggelse i feltet skal forelegges regional kulturminnemyndighet for vurdering, jf. bestemmelsene pkt. 4.1.2 og 5.1.

I planforslaget er det lagt til grunn etablering og videreutvikling av tre byrom/ møteplasser som kobler seg til den eksisterende bystrukturen; Kongens plass, Kulturtorget og Generasjonstorget GPL. Se illustrasjonsplan, revidert 02.12.2022 (vedlegg 4), som viser forslag til materialitet og møblering mv. av plassene. Illustrasjonsplanen skal være retningsgivende for utforming av området med hensyn til det innregulerte prosjektet og i forhold til omgivelsene, jf. bestemmelsene pkt. 3.2.

I fellesbestemmelse for nevnte samferdselsanlegg er det stilt overordnede funksjons- og kvalitetskrav, jf. pkt. 4.2.1. Feltene utgjør planområdets utearealer og skal utformes som et helhetlig og sammenhengende område. Utomhusanlegg skal utformes slik at det etableres sømløse og gode, brukbare overganger til tilstøtende områder. Opparbeidelse av feltene skal sikre urbane sammenhenger og styrke bymessige kvaliteter for gate- og byromstrukturene.

Arealer som ikke benyttes til gangarealer, kjøring, parkering og fysiske installasjoner eller anlegg, skal opparbeides med offentlig karakter. Materialbruken skal være robust, ha høy kvalitet og varighet. Feltene skal gis en universell utforming. Det skal sikres fremkommelighet for utrykningskjøretøy inkl. brannbil.

Det er stilt rekkefølgebestemmelser som sikrer at en del av den offentlige infrastrukturen er opparbeidet før ny bebyggelse tas i bruk. Dette gjelder blant annet energianlegg/nettstasjon, VA-anlegg og opparbeidelse av utomhusarealene i fase 1. Generasjonstorget GPL skal være ferdig opparbeidet med lekeareal i samsvar med godkjent utomhusplan senest 1 år etter at kulturhuset (KU1) er tatt i bruk, jf. bestemmelsene pkt. 7.4. De to fasene er beskrevet i planbeskrivelsen kapittel 5.14 og 7.19, og er illustrert i figur 42. Oppsummert for hva som inngår i de to fasene:

- Fase 1: SK1 Kongens plass, SK2 Langveien og SK3 samt første etappe av GG1 Skolegata
- Fase 2: Generasjonstorget GPL med lekearealer og resterende del av GG1 Skolegata

Detaljerte utomhusplaner skal foreligge som en del av søknad om rammetillatelsen for ny bebyggelse, jf. dokumentasjonskrav i pkt. 3.1 og 7.1.

### **Konsekvenser og virkninger av planforslaget**

Planforslaget er vurdert til å utløse krav til konsekvensutredning (KU) etter KU-forskriftens vedlegg II samt forskriftens §§ 8 og 10. Tiltaket omfatter verdifulle kulturminner og kulturmiljøer; planområdet ligger innenfor [Riksantikvarens NB!-register](#) (nasjonale verneverdier i by), delområde «Kristiansund sentrum».

Planens konsekvenser for fagtema kulturminner og kulturmiljø følger som vedlegg 7 Notat kulturarv. Notatet beskriver byens historiske utvikling og foretar en verdivurdering i plan- og influensområdet (dagens situasjon). Videre beskriver notatet virkningen, både positive og negative, av planlagte tiltak i anleggsfasen og i driftsfasen. Der tiltaket medfører negative konsekvenser er det i notatet gitt forslag til skadereduserende tiltak som vil dempe eller eliminere de negative konsekvensene av tiltaket. Et sammendrag, med samlet vurdering og forslag til avbøtende tiltak, er gjengitt i planbeskrivelsens kapittel 6. Her oppgis også hvilke avbøtende tiltak som er innarbeidet i reguleringsplanen.

Det er utredet 3 alternativer i forbindelse med detaljreguleringsarbeidet:

- *Alternativ 0 – Dagens situasjon, lagt til grunn gjeldende kommunedelplan for sentrum 2021.*
- *Planalternativ 1 – konsept 2019 (Utarbeidet av CF. Møller)*
- *Planalternativ 2 – revidert konsept 2021 (Utarbeidet av Henning Larsen arkitekter)*

Vurdert samlet, utfra hensyn til fagområde kulturarv, er alle alternativ vurdert til å gi middels negativ konsekvens. Planalternativ 2 rangeres allikevel noe høyere enn alternativ 0 og 1. Bakgrunnen for dette er at planalternativ 2, i motsetning til alternativ 0 og 1, sikrer at deler av den gamle skolen blir sikret ny bruk. Både planalternativ 1 og 2 sikrer tilbakeføring og oppgradering av Folkets hus og omkringliggende arealer og plasser. Planalternativ 2 har videre et mer tilpasset og dempet bygningsvolum og lavere høyder, enn planalternativ 1.

Virkninger av planforslaget ellers går frem av planbeskrivelsens kapittel 7. Det vises ellers til kommunedirektørens kommentarer og samlede vurdering til slutt.

### **Forhold til overordnede planer mv.**

Planforslaget støtter opp under statlige føringer og regionale planer for å skape en attraktiv by og et bærekraftig regionsenter. Planforslaget er vurdert å være i tråd med både overordnet arealstrategi og målsettinger i kommuneplanens samfunnsdel.

Planforslaget er i all hovedsak i samsvar med kommunedelplan for Kristiansund sentrum, vedtatt 26.08.2021 (KDP 2021). I sentrumsplanen er området avsatt til framtidig og eksisterende offentlig eller privat tjenesteyting, som i detaljreguleringen er avsatt til offentlig kulturinstitusjon. De to kulturminnene Skolegata 9 og Folkets hus har hensynssone kulturmiljø i hovedsak i tråd med sentrumsplanen. I tillegg er den generelle hensynssonen for kulturmiljø for hele NB!-området videreført i planforslaget.

Planforslaget medfører endring av sentrumsplanens grønnsstruktur-formål o\_G5 til formål gårdsplass, o\_GPL (østre skoleplan ved tidligere Langveien ungdomsskole). Arealet skal opparbeides og tilrettelegges for lek, opphold og kulturelle arrangementer i tråd med sentrumsplanens intensjoner.

Planforslaget medfører endringer av gjeldende reguleringsplaner, det vises til pkt. 3.5 i planbeskrivelsen.

## Endringer etter høring og offentlig ettersyn

Som et ledd i kvalitetssikring av planforslaget, og for å imøtekomme høringsuttalelsene, er det i samråd med forslagsstiller gjort mindre endringer av planforslaget etter høring og offentlig ettersyn 2022. De viktigste endringer er:

- Plankart er oppdatert med utvidet Hensynssone H140 siktsone ved Kongens plass iht. merknad fra Statens vegvesen
- Eksisterende tre som skal bevares, er på plankart komplettert med de to trærne ved Folkets hus.
- Illustrasjonsplan er revidert iht. merknader i høringen
  - Detaljering av bussholdeplass i Langveien iht. merknad fra Møre og Romsdal fylkeskommune
  - HC-plass ved Kongens plass 5 (SK3) er fjernet iht. merknad fra Kongens plass 5 AS
  - Forslag til soneinndeling for uteservering i Skolegata iht. merknad i 1. gangs behandling av reguleringsplanforslaget. Det er laget retningslinjer for utforming av uteservering jf. planbeskrivelse kapittel 5.6.2.
- Mindre justeringer i når dokumentasjonskrav skal foreligge i den videre byggesaksbehandlingen.
- Rekkefølgebestemmelser knyttet til opparbeidelse av Skolegata (GG1) og Generasjonstorget (GPL) er revidert.
- Vedlegg 5 illustrasjonsplan fase 1 erstattes av Vedlegg 5 geoteknisk notat – naturfarer
- Mindre endringer og presiseringer i reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse. Bl.a.:
  - I feltet SK2 skal et tverrsnitt på minimum 5 meter langs rv.70 Langveien avsettes til opparbeidelse av kollektivholdeplass med leskur og gang- og sykkelvei. Unntaket i bestemmelsenes pkt. 4.2.2 om trangere forhold ved Folkets hus er fjernet.

De fleste endringene redegjøres det for under, jf. forslagsstillers og kommunedirektørens kommentarer til høringsuttalelsene, men enkelte mindre endringer er lagt inn som en konsekvens av endringene på plankart og bestemmelser mv.

## Planprosess i korthet

Milepæl	Dato	Kommentar
Planinitiativ	Nov. 2012	<i>(Historisk arkiv sak 2012/2493, frem til 2019)</i>
Oppstartsmøte	15.11.2012	Krav om KU med planprogram
<b>Kunngjøring av oppstart og høring av planprogram</b>	<b>14.12.2012 – 01.02.2013</b>	Tidens Krav (TK), kommunens hjemmeside, brev til berørte parter datert 15.12.2012 (2012/2493-5)
Folkemøte	17.01.2013	Bystyresalen, godt oppmøte
		Planarbeidet stil i bero fra våren 2013
1. gangs behandling	09.07.2021	Hovedutvalg plan og bygning sak 33/21
Høring og offentlig ettersyn, 1. gang	17.07.2021 31.08.2021	TK, kommunens hjemmeside, brev til berørte parter 17.07.2021. 13 høringsuttalelser inkl. 1 innsigelse
Revidert planforslag	31.03.2022	Komplett planforslag til kommunen for behandling
<b>Ny 1. gangs behandling</b>	<b>13.06.2022</b>	Hovedutvalg plan og bygning, <a href="#">sak 36/22</a> .
<b>Høring og offentlig ettersyn, 2. gang</b>	<b>16.07.2022– 11.09.2022</b>	TK, kommunens hjemmeside, brev til berørte parter 18.07.2022 (offentlig journal <a href="#">19/00520-98</a> mfl.), vedlagt komplett revidert planforslag. 14 høringsuttalelser
Folkemøte	17.08.2022	Bystyresalen, godt oppmøte
<b>2. gangs behandling</b>	<b>12.12.2022</b>	<b>Hovedutvalg plan og bygning</b>
<b>Bystyrets behandling</b>	<b>15.12.2022</b>	<b>Planvedtak med rettsvirkning</b>
Varsel om planvedtak		TK, kommunens hjemmeside, brev til berørte parter <i>Klagefrist 3 uker fra kunngjøringsdato</i>

Se for øvrig planbeskrivelsen og saksframlegg til 1. gangs behandling for omtale av planprosess, samråd og medvirkning, og med redegjørelse for hvordan innkomne innspill i de forskjellige fasene er vurdert.

**Innkomne høringsuttalelser:**

Planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn 16.7.2022, med frist 11.9.2022. Berørte myndigheter, parter og interesseorganisasjoner mfl. ble underrette ved brev. Det ble etter anmodning gitt forlenget høringsfrist til kommunalteknikk og Kongens Plass 5 AS. Det kom inn totalt 14 uttalelser. Disse følger saken som vedlegg. Hovedtrekkene i merknadene, med forslagsstillers og kommunedirektørens kommentar, er referert nedenfor.

**Statens kartverk, 18.7.2022**

Statens kartverk har merknad til at det foreligger en mindre feil ved to overlappende bestemmelsesområder i vertikalnivå 2.

*Forslagsstillers kommentar:* Forslagsstiller har rettet opp feilen i plankartet.

**Direktoratet for mineralforvaltning, 19.7.2022**

Direktoratet har ingen merknad til planforslaget.

*Forslagsstillers kommentar:* Forslagsstiller tar merknad til orientering

**Avinor - trekking av innsigelse, 2.8.2022**

Den planlagte bebyggelsen med maksimal byggehøyde opp til kote 42 m over havet vil ikke komme i konflikt med horisontalflaten (hinderflaten) på kote 107,5 moh. Bestemmelse knyttet til bruk av byggekraner er innarbeidet i reguleringsbestemmelsene. Den planlagte bebyggelsen og krav til oppføring av kraner i byggefasen kommer ikke i konflikt med byggerestriksjonskrav (BRA-krav) for flynavigasjonskrav ved lufthavnen.

Med bakgrunn i det mottatte reviderte planforslaget som er ute på ny høring, trekker Avinor sin innsigelse fremmet ovenfor Statsforvalter i Møre og Romsdal den 4.8.2021.

*Forslagsstillers kommentar:* Forslagsstiller tar merknad til orientering.

*Kommunedirektørens kommentar:* Merknaden tas til etterretning.

**Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB), 12.8.2022**

DSB har dessverre ikke kapasitet til å gå inn i alle mottatte plansaker og sender derfor automatisk ut dette generelle svaret på slike saker. Det er Statsforvalteren som skal følge opp at hensynet til samfunnssikkerhet er ivaretatt i plansaker. Statsforvalteren har også et ansvar for samordning av statlige innsigelser til kommunale planer. Dersom saken gjelder plansak knyttet til anlegg omfattet av storulykkeforskriften må saken sendes på høring til DSB på nytt.

*Forslagsstillers kommentar:* Forslagsstiller tar merknad til orientering.

*Kommunedirektørens kommentar:* Uttalelsen tas til etterretning. Det er i bestemmelsene pkt. 3.1 stilt dokumentasjonskrav til oppfølging i byggesaken for å avbøte anlegget mot terror og sabotasje.

**Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), 30.8.2022**

NVE viser til at det er planmyndighet som har ansvaret for å ivareta at NVEs saksområde blir vurdert og ivaretatt i planforslaget.

*Forslagsstillers kommentar:* Forslagsstiller tar merknad til orientering.

*Kommunedirektørens kommentar:*

Uttalelsen tas til etterretning. Planområdet ligger innenfor aktsomhetsområde for marin leire. Det er i forbindelse med søknad om riving av Skolegata 9/Kongens plass 6 mottatt tilleggsdokumentasjon

Geoteknisk notat – Naturfarer, Rambøll datert 14.6.2022. Under punkt 4.9 Områdestabilitet - store leirskred herunder kvikkeleireskred, fremgår følgende:

«I geoteknisk rapport G-not-003 er følgende vurdert av Rambøll (6):

Med bakgrunn i gjennomførte grunnundersøkelser og opptatte prøveserier antas grunnen i å bestå av friksjonsmasser i form av sand, eventuelt siltig sand over morene til berg. Det er ikke oppdaget tegn til kvikkeleire eller andre jordarter med sprøbruddegenskaper. Det vurderes ut fra dette at sikkerhet mot skred er ivaretatt, og ikke behøver ytterligere utredning.»

Det er ifølge notatet heller ikke fare for at prosjektet er utsatt for skred fra bratt terreng og prosjektområdet er ikke berørt av aktsomhetssone for flom. Notatet vedlegges plansaken (vedlegg 5).

Det er i bestemmelsene pkt. 3.1 stilt dokumentasjonskrav til oppfølging av geoteknikken i byggesaken og pkt. 3.4 inneholder krav til lokal overvannshåndtering. Byggeplaner/Tekniske detaljplaner skal være avklart med/godkjent av sektormyndighet før igangsettingstillatelse kan gis jf. pkt. 7.

### **Statens vegvesen (SVV), 8.9.2022**

- a) SVV ser positivt på at det legges opp til brede fortau langs riksvegen, da det tidvis vil ferdes mange her. Det stilles derimot spørsmål til hvorfor det ikke settes av et likt tverrsnitt ved Folkets hus, da det ut fra formålsgransene i plankartets vertikalnivå 2 legges opp til en vesentlig større avstand til den gjenstående delen av Folkets hus.
- b) SVV påpeker at fremtidig systemløsning i samsvar med sykkelstrategien vil gi behov for et sykkelfelt på strekningen mot Normoria med bredde på minimum 1,5-2 meter. Ut fra trafikkmengde i rv. 70 Langveien bør bredden være 2 meter. Med redusert bredde ved Folkets hus kan det bli arealknapphet her, SVV ber om at dette vurderes nærmere.
- c) SVV vil påpeke at de er skeptiske til illustrerte løsninger med grønne arealer rundt trærne og mener de kan føre til ytterligere ulempe for driften enn trærne.
- d) Med hensyn til sikt i krysset mellom rv. 70 Langveien og rv. 70 Kaibakken kan beplantning av regnbed/stauder, eller annen vegetasjon ikke etableres innenfor siktsonen langs kjørefeltet (selv om dette er tilfelle ved eksisterende situasjon). Dette må også tegnes inn i plankartet som en hensynssone med frisikt og kan være en utvidelse av hensynssonen i avkjørselen til Kongens plass.
- e) Eiendomsgranse til rv. 70 omfatter to parkeringsplasser nord for Folkets hus. Planområdet KU1 går litt inn i dette arealet. Det må avklares med SVV som del av utarbeidelse av utomhusplanen.

Statens vegvesen sin konklusjon:

«Det er utarbeidet et godt grunnlag som etter vår vurdering legger opp til at de planlagte løsningene ivaretar trafiksikkerheten og trafikkavviklingen for alle trafikantgrupper på en god måte. Før Statens vegvesen kan tilråde egengodkjenning må imidlertid de overnevnte forholdne svares ut og justeres i plandokumentene.»

*Forslagsstillers kommentar:*

- a) Vedrørende punkt om tverrsnitt ved Folkets hus har forslagsstiller i revidert planforslag til 2. gangs behandling sikret et tilsvarende tverrsnitt på 5 meter som ellers langs Langveien. Reguleringsbestemmelsene er oppdatert. Forholdet har vært omtalt i planbeskrivelsen og forslagsstiller har brukt tid på å verifisere at løsning for kjeller i Folkets hus ikke kommer i konflikt med tverrsnitt mot Langveien.
- b) Vedrørende arealknapphet, forholdet til Sykkelstrategien og Langveien har forslagsstiller sikret minimum 5 meter tverrsnitt fri for konstruksjoner fra Langveien. Ytterligere avklaring knyttet til Langveien og sykkel bør gjøres i egen plan som tar for seg hele Riksveisystemet gjennom Kristiansund. Vurderinger knyttet til dette er diskutert med Statens vegvesen i egne møter og beskrevet i planbeskrivelsens kapittel 7.10.1.



- c) Forslagsstiller er uenig i at de illustrerte grønne arealene rundt trær langs Langveien medfører ytterligere ulempe for driften. Trær av denne størrelsen tilfører området karakter, bymessighet og viktig biologisk mangfold og er en del av kulturmiljøet Kristiansund sentrum.
- d) Vedrørende punkt om behov for utvidet frisksone har forslagsstiller i samråd med Statens vegvesen utvidet hensynssone i tilknytning til Langveien og Kongens plass og gjort bestemmelsen 5.2.1 gjeldende.
- e) Forslagsstiller legger ikke opp til videreføring av omtalte parkeringsplasser ved Langveien. Disse parkeringsplassene vil komme i konflikt med det nye kulturhuset. Dialog om forhold til eiendomsgrenser avklares gjennom videre dialog om eventuelt makeskifte og kostnadsfordeling for opparbeidelse av fortau med mer mot Langveien.

*Kommunedirektørens kommentar:*

Merknadene er tilstrekkelig kommentert av forslagsstiller og vurderes i alt vesentlig forsøkt løst. Endelig utforming samferdselsarealer vil fremgå av utomhusplaner og byggeplaner/ tekniske detaljplaner som skal være avklart med/godkjent av sektormyndighet mfl. før igangsettingstillatelse gis. Innspillet tas for øvrig til orientering.

**Statsforvalteren i Møre og Romsdal (SF), 9.9.2022**

- a) *Støy:* I planforslaget er bygge- og anleggsstøyen tenkt handtert via miljøoppfølgingsplan for anleggsfasen. Statsforvalteren ber om at planforslagets bestemmelser oppdateres slik at T-1442 kapittel 6 vedrørende bygge- og anleggsstøy gjelder for planområdet.
- b) *Barn og unge:* Vedrørende barn og unges interesser er GPL i gjeldende kommunedelplan for sentrum avsatt til grønnstruktur og godkjent som lekeareal for sone 2 i byen. Dette grepet er gjort for å kunne fortette byen med kvalitet fremover og av hensyn til barn og unges interesser. SF mener det er positivt at planforslaget legger til rette for lekeareal med et minimum av funksjoner. SF ber likevel om at planforslaget i større grad sikrer barn og unges interesser i reguleringsplanen og ber om at størrelsen på lekearealet i GPL blir konkret angitt i bestemmelsene (døme: minimum 800 m<sup>2</sup>). I tillegg bør reguleringsplanen ha et rekkefølgekrav som sikrer ferdigstilling av GPL/lekearealet før kulturinstitusjonen (KU) blir tatt i bruk.

*Forslagsstillers kommentar:*

- a) Vedrørende Statsforvalters merknader knyttet til støy i bygge- og anleggsperioden er reguleringsbestemmelsene oppdatert med en ny bestemmelse, kapittel 3.7 støy i bygge- og anleggsfasen som viser til T-1442-2021 kapittel 6.
- b) Vedrørende Barn og unge viser forslagsstiller til redegjørelse i kapittel 7.18 Eiendomsmessige konsekvenser for prosess med avklaring av opparbeidelse av GPL. I dialog med planavdelingen i Kristiansund kommune har forslagsstiller sikret bestemmelsene slik at GPL skal opparbeides senest 1 år etter at kulturinstitusjon (KU1) tas i bruk.

*Kommunedirektørens kommentar:*

- a) *Støy:* Merknaden er tatt til følge, jf. forslagsstillers kommentar. I tillegg er bestemmelsene pkt. 3.1 Plan for anleggsfasen presisert slik at krav til miljøoppfølgingsplan også gjelder for rivefasen. Pkt. 3.7 er komplettert slik at retningslinje for luftkvalitet T-1520 også gjøres gjeldende for bygge- og anleggsfasen. Se ellers planbeskrivelsen kapittel 7.20 Anleggsfase.
- b) *Barn og unge:* Kommunedirektøren er enig med Statsforvaltaren om at ferdigstilling av lek- og uteoppholdsarealene bør gis høy prioritert. Kommunedirektøren legger til grunn at felt GPL, Generasjonstorget med lekeareal, vil få en viktig funksjon for det nye kulturhuset og for videreutvikling av sentrum. Plassen skal tilrettelegges for lek, opphold og kulturelle arrangementer i tilknytning til Normoria. I tillegg vil det være en plass som forbinder kulturhuset med gågatenettet, der Skolegata vil bli en viktig ferdselsåre for myke trafikanter. Rekkefølgebestemmelsene er i samråd med forslagsstiller derfor foreslått komplettert slik at det nå stilles krav til ferdig opparbeidelse av GPL med lekeareal senest 1 år etter at kulturinstitusjonen (KU1) er tatt i bruk.

Når det gjelder Statsforvalterens anmodning om å konkret angi i bestemmelsene minimums-  
størrelse på lekearealet, har kommunedirektøren forståelse for anbefalingen, men vil likevel ikke  
tilrå at dette tas til følge. GPL er planlagt opparbeidet til offentlig uteoppholdsareal med adkomst fra  
Skolegata og Kongens plass. Planforslaget åpner for og skal legge til rette for samling, utfoldelse og  
aktiviteter innenfor kulturinstitusjonenes ulike tilbud, arrangementer og aktiviteter, for alle  
aldersgrupper. Funksjonskrav gitt i bestemmelsen pkt. 4.1.2 for felt GPL vurderes her å gi gode nok  
føringer for utforming og opparbeidelse av plassen som helhet. Bruken skal omfatte lekeplass med  
lekeutstyr og møblering for rekreasjon og opphold. Det er krav om fast dekke og minimum 3 ulike  
typer utstyr/ lekeapparat, i tillegg til benker og bord. Det blir også åpna for scenebruk for  
kulturinstitusjonene og en viss fleksibilitet på deler av plassen. Byrommet skal utformes med enkel  
og robust beplantning og med solid og værbestandig møblering. Det å fastsette at et minimumsareal  
skal opparbeides til lek, vurderes her ikke som hensiktsmessig, og kanskje mer begrensende en  
nyttig. Illustrasjonsplanen som følger reguleringsplanen, er gjennom reguleringsbestemmelsene pkt.  
3.2, et dokument som vil være retningsgivende for utforming av området. Det er videre krav til  
utomhusplan som skal vise plassering av lekeutstyr og møblering, jf. pkt. 3.1 og for øvrig pkt. 3.2  
med ytterligere funksjons- og kvalitetskrav i fellesbestemmelse for hele planområdet.

Samlet vurderes bestemmelser, illustrasjonsplan og planbeskrivelse å gi tilstrekkelig avklaring i  
planfasen. Dokumentene legger behørlige føringer for neste fase, når utomhusplanen skal  
utarbeides og godkjennes av kommunen, og byrommet skal opparbeides og ferdigstilles i henhold til  
utomhusplanen.

Merknadene er som redegjort ovenfor i stor grad tatt til følge. Uttalelsen tas for øvrig til orientering.

#### **Møre og Romsdal fylkeskommune (FK), 9.9.2022**

- a) *Samferdsel:* Bestemmelse 3.1 Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen  
viser til flere planer som skal utarbeides i forbindelse med byggesaken som er/kan være viktige for å  
sikre god avvikling av kollektivtrafikken i anleggsfase og permanent situasjon (f.eks. utomhusplan,  
plan for anleggsfasen, rigg- og marksikringsplan). Fylkesvegavdelingen v/FRAM ber om at relevante  
planer til byggesaksbehandlingen framlegges for uttalelse, samt at det igangsettes dialog om  
gjennomføring av byggefase med forslagsstiller og Statens vegvesen.
- b) *Kulturminner fra nyere tid:* Fylkeskommunen har behov for noen presiseringer av bestemmelsene  
for å sikre at eksisterende bygninger som skal vernes, blir istandsatt/bearbeidet på en vernefaglig  
forsvarlig måte:
  - § 5.1.1, nytt andre avsnitt:  
*«Søknad om felling av trær som er regulert til bevaring skal legges fram for regional  
kulturminnemyndighet for vurdering før kommunen fatter vedtak.»*
  - § 5.1.1, ny felles tekst for Hensynsone H570\_2 Folkets Hus og H570\_3 Skolegata 9:  
*«Ved restaurering eller reparasjon av eksteriøret skal opprinnelige/ eldre materialer og  
elementer som vinduer, dører, taktekking mm bevares med sin opprinnelige plassering. Der  
verdifulle bygningselement er skiftet ut skal det etterstrebes å føre tilbake til de opprinnelige  
løsninger hva angår hovedutforming, materialbruk, fargesetting og detaljering. Sammen med  
søknaden skal det foreligge dokumentasjon av eksisterende og opprinnelig utforming.*

*Eksisterende vinduer av opprinnelig type skal settes i stand og bevares. Ved behov for  
energieffektivisering og støyisolering kan dette skje ved montering av innvendig uinndelt  
vareramme, evt. med isolerglass. Der tradisjonshåndverker vurderer at de opprinnelige vinduene  
er så dårlige at de ikke lar seg istandsatte skal de erstattes med nye vinduer, utforma som  
koblavinduer med kittfals, og med samme hovedutforming og inndeling som de eksisterende.  
Den indre ramme kan utføres med uinndelt isolerglass. Ved tilbakeføring av moderniserte*

*vinduer til opprinnelig type skal også disse utformes som koblavinduer med samme hovedutforming og inndeling som de eksisterende. Alle vinduer skal være av tre og ha synlig treoverflate. Også den opprinnelige vindusomrammingen skal opprettholdes eller eventuelt tilbakeføres dersom den er endret.*

*Ved tiltak i fasade som tilleggsisoleringer er det et vilkår at ornamentikk og sprang i fasaden blir beholdt med nåværende profilering, så som takgesims, gurtgesims og omramming rundt dører. Vinduer må flyttes ut i tråd med isolasjonstykkelsen slik at relieffvirkningen blir den samme.»*

- § 5.1.2 Hensynssone H570\_2 Folkets Hus, andre avsnitt (presisering av ordlyd):  
*«Ved reparasjon og nødvendig fornyelse må man opprettholde den bevarte opprinnelige hovedutforming, materialbruk og fargesetting. Tilbakeføring til opprinnelig utforming skal etterstrebes der dette kan skje på sikkert dokumentert grunnlag. Før kommunen behandler søknaden skal det foreligge uttale fra regional kulturminnemyndighet.»*
- § 5.1.3 Hensynssone H570\_3 Skolegata 9, andre avsnitt (presisering av ordlyd):  
*«Ved reparasjon og nødvendig fornyelse må man opprettholde den bevarte opprinnelige hovedutforming, materialbruk og fargesetting. Tilbakeføring til opprinnelig utforming skal etterstrebes der dette kan skje på sikkert dokumentert grunnlag. Før kommunen behandler søknaden skal det foreligge uttale fra regional kulturminnemyndighet.»*

Møre og Romsdal fylkeskommunes konkluderer med å vise til merknader ovenfor og ber om at de blir tatt hensyn til før endelig vedtak av planen.

*Forslagsstillers kommentar:*

- a) Vedrørende innspill til bestemmelse 3.1 dokumentasjonskrav, har forslagsstiller supplert bestemmelse som omhandler utomhusplan, og tiltak langs rv. 70 Langveien skal fremlegges fylkesvegavdelingen v/FRAM før igangsettelsestillatelse kan gis.

Forslagsstiller vil som del av videre planlegging av anleggsfasen ta kontakt med Fylkesvegavdelingen for å gi en orientering om planlagte tiltak og plan for anleggsfasen. Forslagsstiller har etter dialog med fylkesvegavdelingen og Statens vegvesen oppdatert illustrasjonsplan (vedlegg 4) som angir plassering av busskur i Langveien.

- b) Vedrørende innspill til bestemmelse 5.1.1 har forslagsstiller innarbeidet fylkeskommunens forslag til presisering av bestemmelser foruten avsnitt som gjelder at de eksisterende vinduene skal settes i stand og bevares i Skolegata. Forslagsstiller viser til redegjørelse gitt i møte og befaring 29.08.2022, samt i referat om at etterisolering av vinduer i fasaden er frarådet av bygningsfysiker av hensyn til kondens og behov for ekstra tiltak med etablering av kanaler i vegg for til-luft og avtrekk. Forslagsstillers entreprenør kan vise til tilsvarende restaureringsprosjekter, henholdsvis Britannia hotell i Trondheim og Tinghuset i Bergen, hvor antikvariske myndigheter har akseptert utskifting til «tilnærmet like vinduer».

Når det gjelder tilbakemelding fra Møre og Romsdal fylkeskommune av 26.09.2022 anmerkes at alternativ med nye trevinduer med koblet vindu mot gate og isolerglass inn mot rommene blir ivaretatt så langt dette er mulig ut ifra bygningsfysikk mv. For øvrig er kravene om å tilbakeføre bygningen i Skolegata 9 til så nær detaljene ved oppføring bli ivaretatt. Når det gjelder Folkets Hus vil tilbakeføring slik det var bygd i 1959 tilstrebes, men av hensyn til det totale omfang med drift og vedlikehold i forhold til Normoria anbefales ikke trevinduer på alle disse fasadene. Siden det i dag er aluminiumsvinduer og at fasadene er ombygd flere ganger, så er dette et krav som forslagsstiller finner urimelig.

Forslagsstiller vil på bakgrunn av vurderinger av tilstand og anbefaling fra bygningsfysiker ikke implementere bestemmelser som sikrer istandsetting av eksisterende vinduer i Folkets hus og Langveien skole. Imidlertid vil alle brukbare vinduer bli tatt vare på og gjenbrukt innvendig og ellers stilt til disposisjon for kunstnere eller bærekraftsgruppen som jobber med gjenbruk i Kristiansund kommune.

Forslagsstiller har ellers innarbeidet forslag til endring av bestemmelse 5.1.2 og 5.1.3.

*Kommunedirektørens kommentar:*

- a) *Samferdsel:* Merknaden er tatt til følge og er tilstrekkelig kommentert av forslagsstiller.
- b) *Kulturminner fra nyere tid:* Merknadene tilrås delvis tatt til følge. Kommunedirektøren viser her til forslagsstillers kommentar med begrunnelse for å ikke imøtekomme tilrådninger og presiseringer av bestemmelsene hva gjelder eksisterende vinduer. Skriv fra Møre og Romsdal fylkeskommune datert 26.9.2022, som det her er referert til, er tilknyttet rivesøknaden og vedlegges til orientering.

Istandsetting av de to verneverdige bygningene til dagens standard (minstekravene) er en utfordring, men det er i planarbeidet en overordnet målsetting og lagt til grunn at eksisterende uttrykk og arkitektur gjennomgående beholdes og/eller gjenskapes. De vilkår som for øvrig er stilt av kulturmyndigheten, vurderes derfor som avgjørende for å kunne gi aksept for utvendig tilleggisolering som forutsatt. Det kreves blant annet at vinduene flyttes etter sånn at dybderelieffet i fasadene blir den samme som i dag, og at ornamentikk og annen detaljering/profilering i eksteriøret beholdes. Dette er, sammen med øvrige mindre presiseringer av bestemmelsene, innarbeidet i planforslaget som anbefalt av Møre og Romsdal fylkeskommune.

Bestemmelsene pkt. 5.1 Særlig hensyn til bevaring av kulturmiljø, med de presiseringer som er tatt inn etter høring, vurderes sammen med bestemmelser i pkt. 4.1.2 og dokumentasjonskrav i pkt. 3.1 å gi et godt nok underlag for detaljprosjektering og for byggesaksbehandling. Kommunedirektøren vil likevel anbefale at fylkeskonservators vernefaglige tilrådninger ellers, så langt som mulig, søkes imøtekommet av tiltakshaver ved istandsetting av de gjenstående eldre verneverdige bygningene.

Uttalelsen tas ellers til orientering.

#### **Nordmøre interkommunale brann- og redningstjeneste, 8.8.2022**

- Oppstillingsplasser og tilkomst for brannvesenet er ivaretatt i planleggingen med tilstrekkelig tilkomst til alle fasader.
- Slokkevannskapasitet er beskrevet til å oppfylle 50 l/s fordelt på minst to separate uttak.
- Det kan virke som sprinkelvann må tilknyttes en trykkøkningspumpe for å oppfylle forventet kapasitet. Situasjonen er drøftet med prosjektet og det er avtalt at det behandles/beskrives i brannkonseptet.

*Forslagsstillers kommentar:*

Forslagsstiller tar merknad til orientering. Punkt vedrørende sprinkelvann følges opp av brannrådgiver.

*Kommunedirektørens kommentar:* Uttalelsen tas til etterretning.

#### **Kristiansund Parkering AS, 5.9.2022**

Har ikke merknader til at p-plassene på Kongens plass forsvinner, det er ok at omkringliggende plasser benyttes og at de 2 HC-plassene som allerede er etablert beholdes. Selskapet bemerker derimot:

- Det er foreslått å etablere en HC-plass i tillegg rundt hjørnet ved Kongens plass 5 som kan medføre utfordringer. Det er ikke tilknytning til fortau/gangvei og det er behov for en bredere parkering enn

normal parkering. Er parkeringsplassene ved Kongens plass 5 planlagt som offentlige parkeringsplasser eller til utleie for kommunen eller lignende?

- På de offentlige parkeringsplassene som forsvinner på Kongens plass så ser det ut som en ønsker en «snuplass»/ryggesone for biler til varelevering og renovasjon. Begge disse leveransetypene medfører rygging ved siden av HC-plasser og kan oppfattes som uoversiktlig.

*Forslagsstillers kommentar:*

- Forslagsstiller vil som del av den videre detaljeringen i detaljprosjekt se på endelig utforming av parkeringsareal ved Kongens plass 5. HC-plass er tatt ut av illustrasjonsplan som følge av behov for oppstilling for renovasjon for Kongens plass 5 AS. Parkeringsplassene ved Kongens plass 5 er i henhold til bestemmelsene for felt SK3 (pkt. 4.2.2) avsatt til parkering for brukere av eiendommene med gbnr. 1/51 og 1/119.
- Vedrørende vendehammer og trafiksikkerhet er det foretatt sporing for de ulike aktuelle kjøretøyene som viser at svingebevegelsene er ivaretatt uten at de kommer i konflikt med HC-plasser. Kongens plass skal opparbeides som en oversiktlig plass med god sikt. Forslagsstiller vurderer at tiltak som legges til grunn for utforming av plass og vendehammer er tilstrekkelig til å ivareta trafiksikkerheten ved rygging.

*Kommunedirektørens kommentar:*

- Viser til forslagsstillers kommentar. Illustrasjonsplanen er oppdatert, endelig utførelse avklares i utomhusplan som skal følge søknad om rammetillatelse for KU1.
- Merknaden vurderes tilstrekkelig kommentert av forslagsstiller og tas til orientering.

**Kristiansund kommune v/kommunalteknikk, 20.9.2022**

- *Vei/trafikk:*
  - Kommunalteknikk har gjennom dialogen bedt om bredere fortau rundt hjørnet på Folkets hus. Dette er imøtekommet i planforslaget og anses som positivt. Videre er det positivt at det sikres minimum 5 meter fri for konstruksjoner mellom husvegg og fortauskant mot Langveien. Selv om det ikke etableres sykkelfelt i reguleringsplanen, ber kommunalteknikk om at det etableres anlegg som gjør at det går greit å ferdes med sykkel over SK1 og SK2. Ut fra illustrasjonene er dette hensynet ivaretatt. Ved hjørnet på Folkets hus kan det bli konflikter med potensielle møteulykker, men dette kan ivaretas med opparbeidelse av tiltak for å lede syklistene og fotgjengere vekk fra hjørnet.
  - Det er viktig med en velfungerende løsning for renovasjon og varelevering. På illustrasjonene er det vist rygging inn på Kongens plass, men antar at rygging skal foregå i vei-arealet og ikke inne på selve plassen. Det naturlige vil i så fall være at man kjører med fronten inn på plassen, og deretter rygger inn i bakgården.
- *Park:* Kommunalteknikk påpeker at det er gledelig at de gamle park-trærne i Langveien blir tatt vare på og håper også at de små trærne mot Kaibakken kan bevares. Kommunalteknikk vurderer at det er viktig at området rundt bygget får innslag av grøntanlegg som vist i illustrasjonene.
- *Vann og avløp:* Kommunalteknikkens krav og merknader synes å være ivaretatt. Ber forslagsstiller vurdere grønne tak som vil gi fordeler både mht. estetikk, flomdemping og jevn innetemperatur.

*Oppsummert:* Kommunalteknikk vurderer at deres interesser er ivaretatt i planforslaget og at det ikke er noen innvendinger mot planforslaget slik det foreligger.

*Forslagsstillers kommentar:*

- *Vei/trafikk:*
  - Forslagsstiller legger til grunn et tverrsnitt på minimum 5 meter langs SK1 og SK2 mot Langveien. Dette er et minimum og det vil på større deler av anlegget være bredere.

- Vedrørende potensial for møteulykker ved hjørnet på Folkets hus vil eventuelle avbøtende tiltak utredes og implementeres i den videre detaljprosjekteringen av utomhus.
- Vedrørende vendehammer og trafikksikkerhet er det foretatt sporing for de ulike aktuelle kjøretøyene som viser at svingebevegelesene er ivaretatt uten at de kommer i konflikt med HC-plasser. Kongens plass skal opparbeides som en oversiktlig plass med god sikt. Forslagsstiller vurderer at tiltak som legges til grunn for utforming av plass og vendehammer er tilstrekkelig til å ivareta trafikksikkerheten ved rygging.
  - *Vann og avløp:* Vedrørende innspill om grønne tak, så er dette vurdert som del av forprosjekt. Løsning er forkastet som følge av utfordringer med konstruksjoner og kostnader.

Forslagsstiller tar øvrige merknader til orientering.

*Kommunedirektørens kommentar:*

Kjøremønstreet er forutsatt som anbefalt av kommunalteknikk, det vil si rygging skal foregå i vei-arealet og ikke på Kongens plass. Detaljert markering av ulike funksjoner tilknyttet varelevering, adkomstsoner mv. vil bli detaljert i senere fase av prosessen og ved utarbeidelse av utomhusplan ved søknad om tillatelse. Innspill om trær på plassen tas til orientering, dette fastsettes også gjennom utomhusplan/byggeplan for utomhusanleggene. Kommunalteknikk vil som høringspart, veimyndighet og anleggseier kunne påvirke utforming av Kongens plass og øvrige uteområder, herunder grøntanlegg. Det vises også til at det som en del av søknad om igangsettingstillatelse for utomhus, skal foreligge en belyningsplan for lyssetting av uteområder, jf. pkt. 3.1. Kommunalteknikk vil her minne om at kommunen 20.5.2021 har vedtatt «[Veilysnorm for Kristiansund kommune](#)». Sammen med VA-norm mv. vil dette være føringer som forutsettes avklart gjennom utbyggingsavtale mellom kommunen og tiltakshaver. Uttalelsen vurderes ellers tilstrekkelig kommentert av forlagsstiller og tas til etterretning.

**Ziko Gruppen AS v/Advokatfirmaet Grette AS, 8.9.2022**

Merknaden er knyttet til selskapets eiendom, gbnr. 1/119. Reguleringsforslaget vil om det blir vedtatt, få store konsekvenser for Ziko, da det hindrer videreutvikling av eiendommen. Etter Zikos oppfatning bør området ikke reguleres i tråd med planforslaget, men heller disponeres til annet utbyggingsformål. Det vises til dialog mellom kommunen og Ziko.

Ziko vil påpeke at området ikke bør reguleres til kultur/gårdsplass som følge av at kommunen ikke har økonomi til å realisere prosjektet. Reguleringsplaner skal ikke være mer omfattende enn nødvendig og skal være basert på realistiske økonomiske og ressursmessige forutsetninger jf. pbl § 3-1 tredje ledd. Omregulering til kultur/gårdsplass strider i lys av kommunens anstrengte økonomi og manglende reelle mulighet til å realisere prosjektet mot dette prinsippet.

*Forslagsstillers kommentar:*

Forslagsstiller viser til siste vedtatte kommunedelplan for sentrum, vedtatt 26.08.2021 som avsetter området til grønnstruktur. Forslagsstiller regulerer området til gårdsplass med tilhørende bestemmelser om opparbeidelse av lekearealer mm. i tråd med de overordnede planene for Kristiansund sentrum.

*Kommunedirektørens kommentar:*

Kommunedirektøren viser til forlagsstillers kommentar. Det er gjennom overordnet planprosess for sentrum synliggjort behovet for å nettopp ikke regulere arealet til bebyggelse. I foreliggende planforslag er denne intensjon videreført og konkretisert ved å regulere eiendommen i to plan, med gårdsplass på grunnen og bebyggelse under grunnen. Statsforvalteren har i reguleringsplanprosess også fremhevet behovet for å knytte konkrete funksjons- og rekkefølgekrav til opparbeidelse og ferdigstilling av lekearealet, for å sikre at barn og unges interesser blir ivaretatt i den videre utviklingen av sentrum. Planforslaget gir klare føringer for opparbeidelse av Generasjonstorget GPL, både til lek, opphold og aktiviteter knyttet til Normoria. Arealet under gårdsplassen tilrås regulert til disponibelt tilleggsareal for kulturinstitusjonene (inkl. tekniske anlegg og infrastruktur under bakkenivå).

Når det gjelder videre handlingsrom for utvikling av planområdet, samtidig som man ivaretar kulturhistorisk verdi, vurderes det i konsekvensutredning for kulturarv at planforslaget i stor grad utnytter det utbyggingsrommet som er på tomten. Både i areal og høyde vurderes det å være lite rom for videre utvikling av nybygget. Både volum og høyder på Normoria grenser allerede opp mot tålegrensen til tomten, omkringliggende bystruktur og park. Ved 1. gangs behandling av planforslaget anførte kommunedirektøren at ovennevnte understreker behovet for å fastsette tydelige rammer for planlagt bebyggelse og nødvendigheten av å sikre en bevisst og helhetlig opparbeidelse av utomhusarealene slik at de bygger opp under Normoria som nytt signalbygg i sentrum. Dette vurderes ivaretatt med planforslaget.

Til orientering kan det ut ifra gjeldende arealplaner ikke utleses at det foreligger noen byggerett på eiendommen, og grunneier må i utgangspunkt langt på vei tåle redusert handlefrihet som følge av offentlige restriksjoner gjennom vedtak av reguleringsplan med eventuelt endret arealbruk.

Når det gjelder opparbeidelse og ferdigstilling av lekearealet og gårdsplassen vises det blant annet til høringsuttalelsen fra Statsforvalteren ovenfor, med forslagsstillers og kommunedirektørens kommentar. Kommunedirektøren tilrår at merknaden ikke tas til følge. Uttalelsen tas for øvrig til orientering.

#### **Kongens Plass Eiendom 5 AS, 22.9.2022**

- Planforslaget medfører tap av parkeringsplasser som Kongens plass eiendom 5 AS (KP5) i dag leier ut. KP5 mener det må sikres i bestemmelsene at arealet (parkering iht. illustrasjonsplanen) skal benyttes som privat parkering for eiendommen KP5.
- I illustrasjonsplan er det foreslått å etablere en HC-plass på tomten. KP5 ser det nødvendig å benytte arealet til oppstilling av renovasjonsdunker. KP5 stiller seg positiv til å finne felles løsning med OMKK vedrørende renovasjon.
- Det fremkommer av planforslaget at tilkomst til naboeiendommen gbnr. 1/119 er planlagt nordvest på eiendommen til KP5 (fra SK1). KP5 ber om at det vurderes sambruk av areal avsatt til snuplass og adkomst til nevnte garasje, og på den måten redusere tap av parkeringsplasser for KP5 og krav om påfølgende erstatningskrav fra leietaker.
- KP5 fraråder å innta arealet i reguleringen, da arealet er av vesentlig betydning for KP5 for å ivareta leietakernes behov.

#### *Forslagsstillers kommentar:*

Med det nye kulturhuset skapes det en ny situasjon i området. I den forbindelse foreslås det at parkeringsplasser i tilknytning til Kongens plass 5 og 7 (SK3), reduseres fra ca. 12 til 9 parkeringsplasser i henhold til illustrasjonsplan. Åpent areal i 1. etasje Kongens plass 7, inngår i reguleringen som offentlig samferdselsareal og forutsetter tilpasninger av dagens parkeringsareal til kombinasjon av parkeringsareal og snuplassareal i forbindelse med adkomstveien Kongens plass. Forslagsstiller har vurdert at snuplass/manøvreringsareal som nødvendig og opprettholdes i planforslaget som vist i illustrasjonsplanen. Kombinert innkjøring og parkering for Telenor beholdes slik beskrevet i uttalelse fra KP5.

Flere av de eksisterende parkeringsplassene til Kongens plass eiendom 5 AS (plass nr. 1-4 i KP5s uttalelse) kommer i konflikt med forbindelse mellom GPL og SK1 Kongens Plass.

#### *Kommunedirektørens kommentar:*

- Det legges ikke opp til offentlig parkering her, jf. bestemmelsene til felt o\_SK3 som fastsetter at det innenfor feltet tillates sykkel- og parkeringsplasser for brukere av eiendommen med gbnr. 1/59 og 1/119 (pkt. 4.2.2). De 4 parkeringsplassene på skrå øst for Kongens plass 5, ligger utenfor planområdet, og forutsettes ellers opprettholdt som privat parkering tilknyttet eiendommen.

- Illustrert HC-plass var i høringsforslaget vist på et parkeringsareal som i dag er reservert eiendomsdrift. Innspillet er tatt til følge, jf. revidert illustrasjonsplan. Endelig utførelse avklares i utomhusplan som skal følge søknad om rammetillatelse for KU1. Berørte parter forventes involvert i denne prosess.
- Forslag til endret plassering av snuplass tilrås ikke tatt til følge. Innspillet er tilstrekkelig kommentert av forslagsstiller og kommunedirektøren viser til denne.
- Kommunedirektøren mener det er nødvendig å regulere arealet som berører eiendommen KP5 (o\_SK3 og o\_SK1), og viser her til planbeskrivelsen og forslagsstillers vurdering. Anmodning om å ta ut arealet fra reguleringen tilrås derfor ikke tatt til følge. Intern fordeling av parkeringsplasser mellom brukere tilknyttet eiendommene, og eventuelle økonomiske tap som følge av endringen, vil være et privatrettslig forhold som det ikke tas stilling til gjennom reguleringsprosessen.

Kommunedirektøren tar uttalelsen for øvrig til orientering.

#### **Hans Christian Aandahl, 4.8.2022**

Det nye kulturhuset foreslås med en andel perforerte plater som del av fasaden. Ifølge rapport vind og dagslys, vil fasaden være utsatt for en del vind, til tider kraftig vind. Erfaringsmessig vil vind mot perforerte stålplater, under de rette forholdene kunne medføre en del vindstøy i form av sus og dels kraftig uling. Dette er ikke beskrevet i akustikkrapport med støyutredning. Dette vil kunne bli belastende for naboer og utemiljø og muligens for forholdene inne i Normoria.

#### *Forslagsstillers kommentar:*

Forslagsstiller har gjennom prosjektutviklingen redusert andelen perforerte plater betydelig sammenlignet med det prosjektet som lå til grunn ved 1. gangs offentlig ettersyn sommeren 2021.

#### *Planavdelingens kommentar:*

Merknadene vurderes tilstrekkelig kommentert av forslagsstiller og tas til orientering.

### **Kommunedirektørens vurdering**

#### **Innkomne merknader og innsigelser**

Vurdering av de enkelte innkomne uttalelsene fremgår av kommentarene ovenfor.

Det er ikke varslet innsigelser til planforslaget og bystyret kan dermed vedta reguleringsplanen.

Forslagsstiller har ved revisjon av planforslaget søkt samarbeid med offentlige myndigheter og ellers foretatt nødvendige planavklaringer. De endringer av planforslaget som er foretatt etter høring og offentlig ettersyn 2022 vurderes som mindre endringer som ikke betinger nytt offentlig ettersyn eller ny begrenset høring.

Plan- og bygningslovens krav til samråd og medvirkning vurderes som oppfylt. Innkomne merknader i den grad disse ikke etterkommes, tas ikke til følge med de begrunnelser som er nevnt i saksframlegget.

#### **Vurdering av konsekvenser og behovet for tilleggsutredninger mv.**

Planens konsekvenser for kulturmiljø og kulturminner er utredet. På bakgrunn av høringen er det ikke fremkommet behov for tilleggsutredninger eller ytterligere dokumentasjon om bestemte forhold.

Kommunedirektøren finner at planforslaget er tilstrekkelig grunnlagt og dokumentert.

#### **Avveining av planens konsekvenser og virkninger**

Kommunedirektøren viser her til planbeskrivelsens kapittel 7.21:



«Normoria kulturhus er et viktig prosjekt for Kristiansund kommune og for fylket. Fire veletablerte kulturleverandører utgjør i dag selve bærebjelken i kulturlivet i Kristiansund. To av disse er nasjonale og regionale satsinger; Operaen i Kristiansund og Stiftelsen Nordmøre Museum. Disse aktørene har per i dag ikke egnede lokaler til å kunne utøve sin virksomhet, og klarer dermed ikke å være de kulturleverandørene som myndighetene ønsker og forventer at de skal være. Planforslaget legger til rette for at disse kulturleverandørene kan samlokaliseres og er en byreparasjon av området mellom Skolegata og Kongens plass.

Det har vært vurdert flere alternative bygningskonsepter for det nye kulturhuset gjennom prosjektutviklingen. Undersøkelser av nær- og fjernvirkning viser at planforslagets bebyggelse tilpasser seg skalaen til gjenreisningsbyen på en god måte. Planforslaget har lagt til grunn et prinsipp med tre hovedhøyder, en for scenetårnet som markerer kulturhuset som et viktig, nytt landemerke, en mellomhøyde for symfonisal og en lavere byggehøyde for resten av det nye kulturhuset som hensyntar skalaen til omkringliggende bebyggelse fra gjenreisningsarkitekturen.

Plassering og størrelse på det nye kulturhuset medfører at planen berører to kulturminner, Folkets Hus og Langveien skole. Den nord-sydgående fløyen på Langveien skole fra 1951 og den øst-vestgående fløyen fra 1964 på Folkets hus blir revet. Eksteriøret på de gjenværende delene av Langveien skole og Folkets hus settes i stand og tilbakeføres til tidligere, historisk utforming med ny bruk. Dette vurderes som et viktig avbøtende tiltak. Konsekvensutredning for kulturarv (vedlegg 7) vurderer at dette samlet medfører middels negativ konsekvens for fagtema kulturarv.

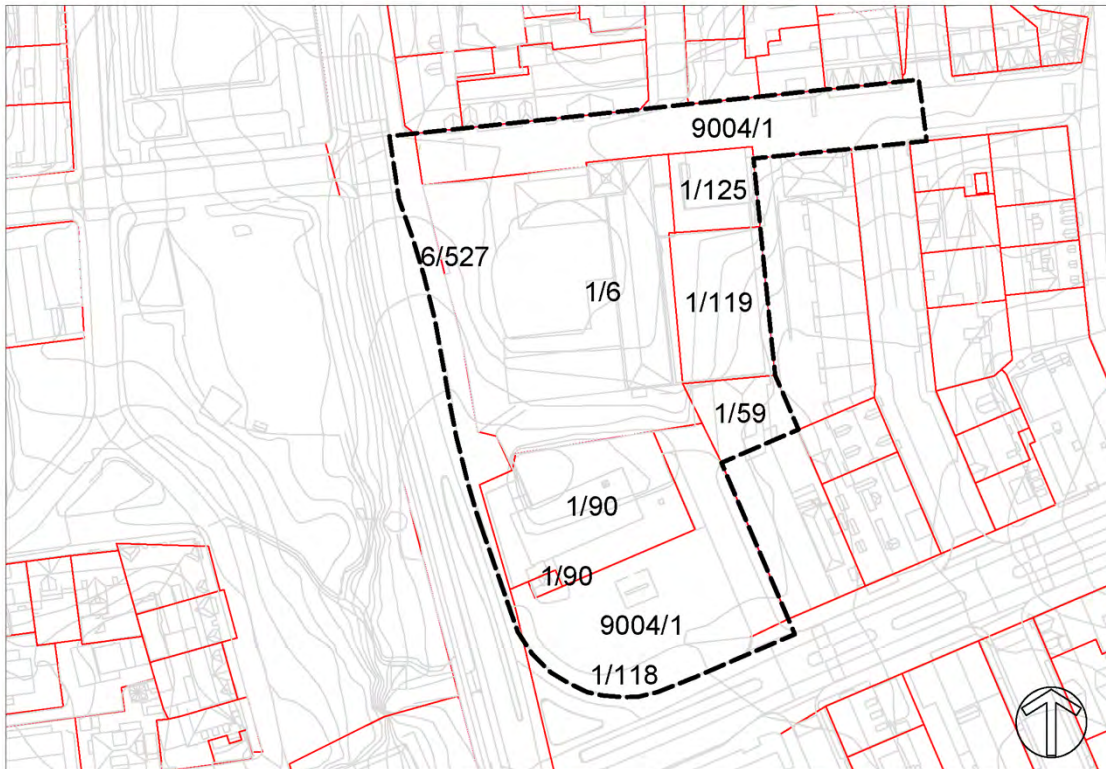
Planforslaget har et avvik mot sykkelstrategien til Kristiansund kommune. Sykkelstrategien angir at Langveien er en prioritert sykkeltrasé hvor det skal settes av areal til eget sykkelanlegg. Planforslaget legger til grunn en buffer mot Langveien på minimum 5 meter for å sikre fleksibilitet for fremtidig planlegging av utforming av Langveien.

Forslagsstiller vurderer at planforslaget løser et viktig sentrumskvartal med en kombinasjon av transformasjon og nybygg i en bymessig struktur som er tilpasset gjenreisningsarkitekturen i Kristiansund sentrum. Transformasjon og bevaring av viktige enkeltelementer er i tråd med overordnede føringer for bærekraftig byutvikling og vil tilføre Kristiansund sentrum nye kvaliteter og avbøte noe for den virkningen det er å rive deler av den kulturhistoriske bebyggelsen. Kongens plass og Generasjonstorget vil tilføre Kristiansund sentrum viktige uteoppholdskvaliteter i denne delen av sentrumsområdet.»

### Eiendomsmessige konsekvenser

Hjemmelshavere innenfor planområdet, pr. 30.11.2022 er ifølge matrikkelen:

GNR/BNR	Adresse	Eier
1/6	Skolegata 9 og 9B	Kristiansund kommune
1/125	Skolegata 9B	Kristiansund kommune
1/59	Kongens plass 7	Kongens plass 5 AS
1/90	Kongens plass 6	ARB. Økonomiske Fellesorg.
1/118	Samferdselsareal	Statens vegvesen
1/119	Ingen adresse, anlegg under bakken øst for skolen	Ziko Gruppen AS
6/527	Samferdselsareal	Statens vegvesen
9004/1	Samferdselsareal	Kristiansund kommune



Figur 3: Eierforhold med planavgrensning i stiplet linje

Privat eiendom som forutsettes ervervet ved gjennomføring av plan er gbnr. 1/119, som i dag eies av Ziko Gruppen AS. Arealet foreslås regulert til offentlig formål gårdsplass (o\_GPL) og kulturinstitusjon under grunnen (KU2). I tillegg er deler av gbnr. 1/59, som eies av det kommunale aksjeselskapet Kongens Plass 5 AS, foreslått regulert til offentlig samferdselsanlegg (o\_SK1 og o\_SK3). Arealet skal brukes som kjøreadkomst og snuplass for tilstøtende eiendommer samt parkering for brukere av eiendommene gbnr. 1/59 og 1/119.

### Gjennomføring av planen

Utomhusarealene planlegges i henhold til rekkefølgebestemmelsene i to faser. Første fase er knyttet til opparbeidelsen av kulturhuset, fase 2 er knyttet til opparbeidelse av Generasjonstorget GPL i henhold til sentrumsplanen og de retningslinjer og føringer som reguleringsplanen for det nye kulturhuset gir. Før det gis midlertidig brukstillatelse for kulturhuset skal SK1, SK2 og SK3 samt første etappe av Skolegata GG1 være ferdig opparbeidet. GPL skal være ferdig opparbeidet med lekeareal senest 1 år etter at kulturinstitusjonen er tatt i bruk. Andre etappe av GG1 ferdigstilles samtidig med GPL, jf. figur 42 i planbeskrivelsen. Kommunedirektøren mener at planforslaget, slikt det nå foreligger, er vesentlig styrket med hensyn til barn og unges interesser. Planforslaget gir klare føringer for opparbeidelse av Generasjonstorget, både til lek, opphold og kulturaktiviteter knyttet til Normoria. Sammen med opparbeidelse og ferdigstilling av Kongens plass og resterende samferdselsarealer innenfor planområdet vil dette være et kjærkommet løft for sentrum og det nye kulturkvartalet.

Utomhusarealene som forutsettes opparbeidet berører samferdselsarealer eid av Statens vegvesen og Kristiansund kommune. Fylkeskommunen v/FRAM har, som det fremgår av høringen, også sterke og viktige interesser i området for å ivareta kollektivtilbudet. Kommunen er både veimyndighet og anleggseier for sentrale plasser og gater innenfor planområdet. Det er etter høringen foretatt mindre justeringer i når dokumentasjonskrav for opparbeidelse av utomhusarealene skal foreligge i den videre byggesaksbehandlingen. Det er videre gjort presiseringer av bestemmelsene etter innspill fra sektormyndighetene, for å få en mest mulig forutsigbar prosess for berørte parter. Det skal foreligge

forhåndsuttalelse fra sektormyndighet og fylkesvegavdelingen v/FRAM om de forhold som berører Rv. 70 før rammetillatelse for kulturinstitusjonen kan gis. Utomhusplaner/ byggeplaner/tekniske planer skal være godkjent av berørte sektormyndigheter og FRAM før igangsettingstillatelse for utomhus kan gis. Kommunedirektøren vil her også minne om innspill fra fylkeskommunen (7.4.2022), med anmodning om at både utforming og materialbruk på Kongens plass blir drøftet nærmere gjennom prosesser som sikrer god programmering og god sammenheng både med gjenreisningsprinsippene, kulturhuset og ferdselsårene.

Kristiansund kommune har 12.11.2022 [kunngjort oppstart](#) av forhandlinger om utbyggingsavtale for Normoria, knyttet til gjennomføring av tiltakene som ikke forslagsstiller overtar. Utbyggingsavtalen vil i hovedsak omhandle opparbeidelse/etablering av teknisk og grønn infrastruktur i området fra Skolegata til Kongens plass, avgrenset av Langveien og Nedre Enggate i forbindelse med bygging av Normoria.








### Øvrige forhold











Gjennomføring av prosjektet innebærer høy byggeaktivitet fra planlagt oppstart andre halvdel av 2022 til antatt ferdigstillelse i 2025. Det vil som del av videre detaljering av prosjektet i forbindelse med søknader om tillatelse til tiltak foreligge plan for anleggsfase og rigg- og marksikringsplan i henhold til dokumentasjonskrav i reguleringsbestemmelsene. Disse planene omhandler de miljømessige konsekvensene av bygge- og anleggsfasen og beskriver tiltak for å ivareta disse forholdene. Bestemmelser om anleggsfasen er komplettert og presisert etter høringen.

Parallelt med reguleringsplanarbeidet har HENT AS som entreprenør for utbyggingen, på vegne av OMKK Eiendom AS, høsten 2022 søkt om og fått tillatelse til å starte riving og grunnarbeider på tomta.

### FNs bærekraftsmål som er mest relevant for saken

FNs bærekraftsmål er overordnede i alle planer for Kristiansund kommune. I kommuneplanens samfunnsdel er disse 17 globale målene tilpasset kommunen i ti lokale bærekraftsmål som er spisset mot våre utfordringer og muligheter. I dette prosjekt er følgende bærekraftsmål vurdert å være relevante:

Globale mål		Lokale mål	Vurdering
	→		<p><i>Nytt kultur- og operahus er et fremtidsrettet prosjekt som gir fasiliteter og kvaliteter som Kristiansund og regionen ikke har i dag og som kan benyttes av både lokale, regional og nasjonale aktører og produksjoner. Bygget vil være en kompetansearbeidsplass med profesjonelle kulturarbeidere, som igjen vil generere et fremtidsrettet arbeidsmarked innen kultur og kulturproduksjon.</i></p>
   	→		<p><i>Prosjektet har miljøambisjoner og skal sertifiseres til minimum BREEAM Very Good. Både Skolegata 9 og Folkets hus skal restaureres og gjenbrukes i det nye kulturhuset, som også støtter opp om bærekraftsmålet.</i></p>

			<p><i>Prosjektet fremmer lokal verdiskaping ved å være en sterk aktør innen kultur og opera. Kulturleverandørene har ikke egnede lokaler i dag til å utøve virksomheten sin på en god måte. Et nytt kultur- og operahus vil legge enda bedre til rette for å opprettholde og øke interessen for kultur i regionen.</i></p>
			<p><i>Prosjektet legger til rette for arbeidsplasser i et felles kulturbygg med aktører som sammen er bærebjelken i kulturlivet i Kristiansund by og regionen ellers. Aktørene i Normoria skal være inkluderende og seriøse arbeidsgivere i byen.</i></p>
 			<p><i>Planforslaget legger til rette for opparbeidelse av gode byrom, herunder Generasjonstorget, og bidrar til et forbedret tilbud for myke trafikanter.</i></p>

### Samlet vurdering

Planforslaget er godt bearbeidet og ivaretar nødvendige hensyn. Kommunen står overfor flere utfordringer i dette området. Samlet medfører planforslaget middels negativ konsekvens for fagtema kulturarv. Det foreligger også interessemotsetning mellom hensyn til privat aktør som ønsker å bebygge sin eiendom i strid med kommunedelplan for sentrum og ønsket om å sikre et viktig areal for lek, opphold og kulturaktiviteter i tilknytning til Normoria.

Kommunedirektøren mener planforslaget på en god måte følger opp og videreutvikler sentrumsplanens intensjoner om et nytt kulturkvartal, og i nødvendig grad detaljerer arealbruken for området. Hensynet til barn og unge vurderes godt ivare tatt, og planen har etter høringen blitt styrket ved at det er tatt inn en rekkefølgesbestemmelse som stiller krav til opparbeidelse og ferdigstilling av Generasjonstorget GPL senest 1 år etter at kulturinstitusjonen er tatt i bruk.

Kommunedirektøren vurderer planforslaget som et svært viktig bidrag for å revitalisere sentrum, og mener at det er tatt tilbørlig hensyn til gjenreisningsbyens overordnede plangrep. Planforslaget fremstår mindre massivt en tidligere høringsforslag og bedre tilpasset omgivelsen i høyde og skala. Illustrasjonsmaterialet som følger planforslaget viser gode intensjoner for utforming av bebyggelsen som helhet, med en fin balanse og samspill mellom eksisterende og planlagt bebyggelse.

Planforslaget er vesentlig styrket ved at den eldste delen av skolen er integrert og sikret ny bruk i Normoria. Videre sikres en oppgradering og tilbakeføring av fasader på Folkets hus og en oppgradering av Kongens plass. Kommunedirektøren anser at de avbøtende tiltakene som er innarbeidet i planforslaget vil være tilstrekkelig for å sikre områdets kvaliteter med tanke på kulturarv. Utforming av bebyggelsen er delvis søkt gjort juridisk bindende gjennom bestemmelsene, og innspill fra Møre og Romsdal fylkeskommune er langt på vei innarbeidet i revidert planforslag. Både Skolegata 9 og Folkets hus (bygning innenfor hensynssone) skal istandsettes etter antikvariske retningslinjer med den eksteriørmessige utformingen den har i dag.

Vekt på å gi Normoria og det nye kulturkvartalet gode og forutsigbare rammer samt det å sikre barn og unges interesser er lagt til grunn for sluttbehandling og forslag til vedtak i saken.

## Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler at hovedutvalg plan og bygning legger planforslaget frem for sluttbehandling i bystyret. Bystyret kan, med bakgrunn i det ovenstående, fatte endelig planvedtak med rettsvirkning.

05.12.2022

Arne Ingebrigtsen  
Kommunedirektør

John Einar Aune Skontoft  
Kommunalsjef

## **Vedlegg**

R-280 Plankart 1 av 3, Vertikalnivå 2, rev. 04.11.2022  
R-280 Plankart 2 av 3, Vertikalnivå 1, rev. 04.11.2022  
R-280 Plankart 3 av 3, Vertikalnivå 3, rev. 04.11.2022  
R-280 Reguleringsbestemmelser, rev. 02.12.2022  
R-280 Planbeskrivelse, rev. 28.11.2022  
Vedlegg 1 - Akustikkrapport med støyutredning, 26.10.2021  
Vedlegg 2 - Rapport vind og dagslys, 31.03.2022  
Vedlegg 3 - Notat lys og arkitektur, 03.02.2022  
Vedlegg 4 - Illustrasjonsplan, rev. 02.12.2022  
Vedlegg 5 - Geoteknisk notat – Naturfarer, 14.06.2022  
Vedlegg 6 - Notat renovasjon, 20.11.2020  
Vedlegg 7 - Notat kulturarv KU, rev. 27.06.2022  
Vedlegg 8 - ROS-analyse, rev. 18.03.2022  
Vedlegg 9 - Trafikkanalyse, rev. 22.03.2022  
Vedlegg 10 - Notat flom, 19.11.2021  
Vedlegg 11 - Tilstandsvurdering trær, 13.03.2022  
Vedlegg 12 - Illustrasjonsvedlegg, rev. 02.12.2022  
Vedlegg 13 - Notat vann, avløp og overvann, 28.03.2022  
Vedlegg 14 - Geoteknisk og ingeniørgeologisk notat, 25.10.2021  
Vedlegg 15 - Utredning etter naturmangfoldloven, rev. 24.03.2022  
Vedlegg 16 - Sosiale og økonomiske virkninger, 20.11.2020  
Vedlegg 17 - Energinotat fra skisseprosjektet, 26.10.2021  
R-280 Høringsuttalelser 2022  
R-280 Høringsbrev 18.07.2022  
R-280 Vedtak i hovedutvalg plan og bygning 13.06.2022 sak 36/22  
R-280 Saksframlegg 1. gangs behandling 13.06.2022 sak 36/22