

Saksframlegg

R-291 Sommerro, detaljregulering, 1. gangs behandling

Saksnummer eByggesak: PLAN-19/00031-5 (ePhorte 2017/1109)

Vedlegg:

Vedlegg 1_Plankart pr.23.01.20
Vedlegg 2_Reguleringsbestemmelser pr.23.01.20
Vedlegg 3_Planbeskrivelse, datert 22.01.20
Vedlegg 4_Høringsuttalelser
Vedlegg 5_Illustrasjoner
Vedlegg 6_Solanalyse pr. 12.12.19
Vedlegg 8-Miljøteknisk vurdering, 10.07.19
Vedlegg 7_Støyvurdering, rev2_14.06.19
Vedlegg 9_VA rammeplan pr. 10.12.19
Vedlegg 10_Kopi av oppstartsmeldinger
Vedlegg 11_Referat Oppstartsmøte, 22.03.17

Saken legges fram for Hovedutvalg for plan og bygning med følgende forslag til vedtak:

Rådmannens innstilling:

I henhold til plan- og bygningslovens § 12.11 vedtar hovedutvalget for plan og bygning at detaljregulering for R-291 Sommerro gnr./bnr. 32/35 m.fl. legges ut til offentlig ettersyn i seks uker med de endringer som er tilrådd av rådmannen.

Saksopplysninger

Saken gjelder 1. gangs politisk behandling av privat forslag til detaljregulering for Sommerro, gnr/bnr 32/35 m/fl. Olset fremmer planen på vegne av Kristiansund kommune, enhet for Eiendomsdrift. Hensikten med planen er å legge til rette for bygging av avlastningsboliger tilpasset barn og unge. Det skal også legges til rette for bygging av boliger med tilhørende anlegg. Noen av disse skal kunne tilrettelegges som kommunale boliger for bo-trening.

Planprosess

- Oppstartsmøtet ble avholdt 22.03.2017
- Varsel om oppstart sendt ut 01.03.2019
- Oppstart ble kunngjort i TK 07.03.2019

Planstatus

I kommuneplanens arealdel for Kristiansund 2009 – 2020, vedtatt 22.02.2011 (KPA), er planområdet satt av med formål offentlig bygning, friområde og bolig framtidig.

I dag er planområdet i hovedsak uregulert. Tilgrensende, og overlappende, reguleringsplan, R-188 Boligfelt Sommerro – Myran vest, etappe (felt) 4 og 5, vedtatt 14.03.2008. Formålene som overlapper er kjørevei og kollektivholdeplass.

To andre planer grenser til planområdet, R-250 Kommunal vei Kvernbergmyran-Gløsvågveien, ikrafttredelsesdato 19.06.2007 og R-276 Gløsvåg-Sommerro boligfelt, ikrafttredelsesdato

24.11.2015.

Statlige retningslinjer, rammer og føringer

- Statlige planretningslinjer, rammer og føringer er tatt hensyn til i planarbeidet.
- Statens vegvesens normaler, retningslinjer og veiledninger
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesse i planlegging
- Fylkeskommunens strategier for syklende, gående, kollektiv og trafikkikkerhet, gjennom kommunens sykkelstrategi
- Nasjonal gå-strategi, gjennom tilrettelegging av trafikkisituasjon
- Nasjonal sykkelstrategi, gjennom kommunens sykkelstrategi
- Fylkesmannens råd i plansaker, Leikeplasser lokalisering og utforming
- Rikspolitiske retningslinjer for universell utforming

Bakgrunn og tidligere vedtak

I KPA ligger planområdet med formål offentlig bygning og som boligområde framtidig. Investeringsvedtak ble gjort i politisk sak 16/99, PS 17/34, PS 18/101. I forbindelse med behandling av budsjett 2013, og økonomiplan 2013-2016, vedtok bystyret å avsette midler til et forprosjekt for å utrede en mulig samlokalisering av kommunens to avlastningscenter Karitunet i Karihola og Rensviktunet avlastningsboliger. Etter tilbakemeldinger fra Norsk forbund for funksjonshemmede ble dette arbeidet stanset.

Revidert mandat/føringer, samlokalisering av avlastningstilbud for personer med nedsatt funksjonsevne ble vedtatt av Formannskapet 14.10.14.

En rapport om samlokalisering av avlastningsboliger for personer med nedsatt funksjonsevne ble utarbeidet i november 2015. Herunder også utredninger av plassering/tomter for avlastningscenteret.

Oppstart regulering og prosjektering av avlastningscenter på Sommerro i mars 2017.

I forbindelse med behandling av budsjett 2017, og økonomiplan 2017-2020 ble reviderte budsjetttramme vedtatt.

Det er kommunen som er utbygger, og det er gjennomført arealavklaring for grunneier av gnr/bnr 32/234. Etter innspill i høringsrunden ved oppstart ble denne eiendommen tatt med i planområdet. Planområdet omfatter deler av gnr/bnr 32/36, eier Seksjonshus AS, dette området som er avsatt til offentlig område i overordnet plan.

Det foreligger ikke noen utbyggingsavtale for området.

Områdebeskrivelse

Beliggenhet

Planområdet ligger på Nordlandet og grenser mot Østerveien i vest og nord, mot Gløsvågveien i sør og mot ubebygde utmark/lynghei i øst. Tilkomstvei er fra FV6248, Gløsvågveien/Pilotveien, til Østerveien.

Området er ca. 40 daa. Det består primært av ulendt, småkupert terreng med fjell i dagen, samt noen partier i vest og sørøst med glissen skog.

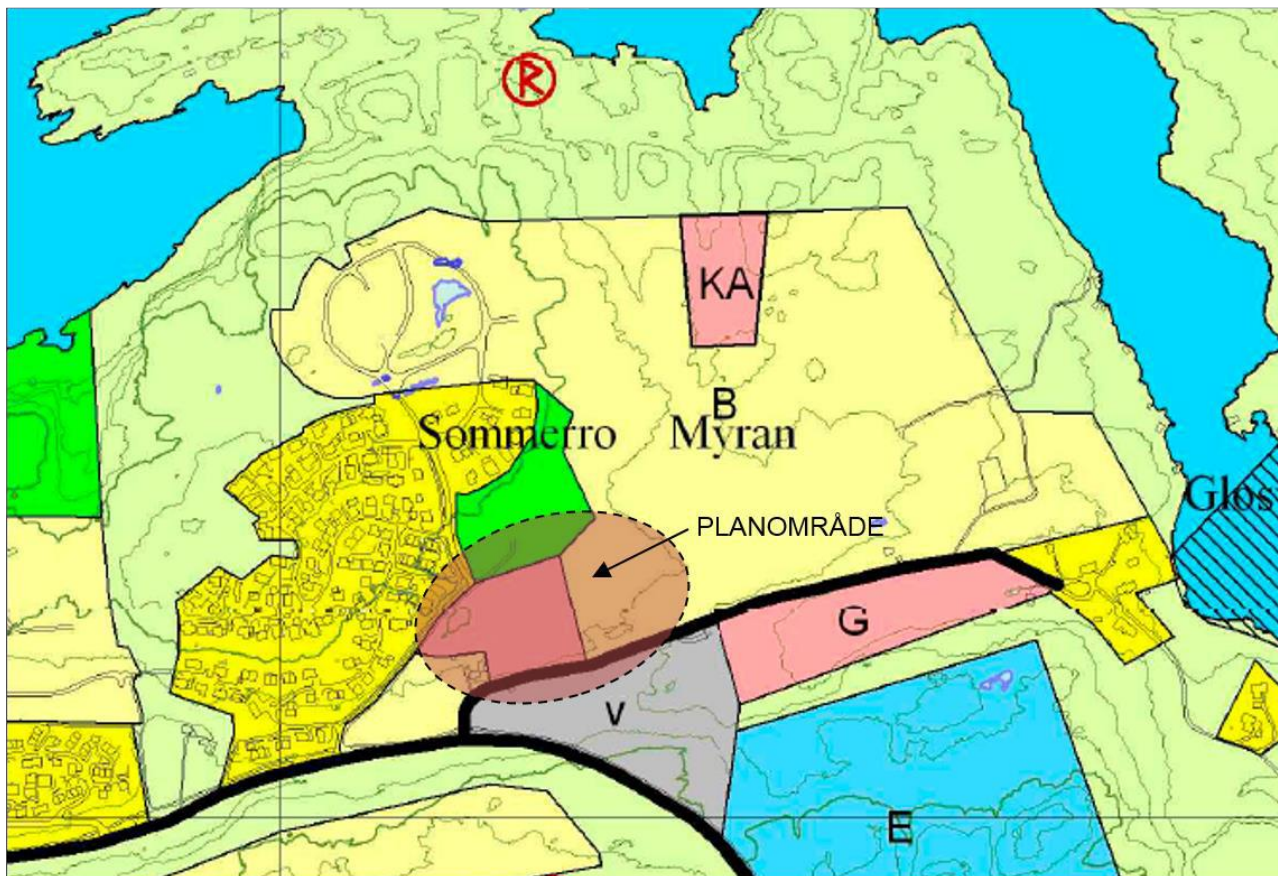
Vest for planområdet ligger etablerte boligområder med skole, idrettsanlegg og butikk. Mot nord og nordvest er det boligfelt av nyere dato som stadig er under utbygging. I KPA er områdene mot nordøst satt av til framtidig boligbebyggelse.

Det er ingen bebyggelse innenfor planområdet i dag. Bebyggelsen rundt består stort sett av boliger.

Landskaps-, natur- og rekreasjonsverdi

Området ligger sørvendt med gode solforhold. Terrenget er småkupert med fattigmyr og lav krattskog. Klimaet er typisk for kystnære områder med middels nedbørmengde, milde vintre og relativt kjølige somre.

Det er foretatt utsjekk mot www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no, og det foreligger ingen registreringer av spesielle naturverdier på eiendommene som inngår i planen. Det er heller ikke registrert rødlistearter i planområdet, heller ikke forekomster av fremmede arter.



Utsnitt av KPA.

Det er store friområder som grenser inn til planområdet. Deler av dette er statlig sikra friområder. Innenfor planområdet finnes det noen tråkk/stier fra gammelt av.

Kulturminner og kulturmiljø

I området rundt Sommerro er det mange enkeltstående funn av kulturminner. I uttalelse til oppstart av planarbeidet vurderte Møre og Romsdal fylkeskommune at potensialet for funn av automatisk fredete kulturminner var så stort at de stilte krav om arkeologiske registreringer, jfr. § 9 i kulturminneloven.

Ved denne registreringen ble det gjort to nye funn. Det ene ligger innenfor planområdet. Dette området er båndlagt etter lov om kulturminner, og det er i plankartet lagt inn hensynssone for området.

Trafikkforhold

Atkomst til planområdet går via kommunal vei, Østerveien. I krysset med Sommerroveien vil Østerveien fortsette til grensen for planområdet. Det vil være avkjøring til avlastningsinstitusjonen og til planlagt boligområde. Den nye veien vil gå mer rett øst over enn veien som i dag går til

eksisterende grusbane/fotballbane.

Østerveien er en samlevei for boligområdene nord og nordvest for planområdet. Det er i dag fortau på vestsiden av veien. Trafikksikkerheten for myke trafikanter i området anses som god.

Det er i dag bussforbindelse til området, med busstopp på Gløsvågveien, ikke langt fra avkjørsel til Østerveien.

Barn og unges interesser

I dag har barn og unge ingen spesiell tilknytning til planområdet, bortsett fra mulig lek i naturen. Området er delvis ulendt og myrete, og egner seg ikke for små barn.

I umiddelbar nærhet ligger en ballbane. Ellers er områdene rundt er det flere friområder og lekeplasser. Det er delvis trafikktrygge forbindelser mellom boliger og lekeområder, plasser og grøntområder.

Sosial infrastruktur

Nærmeste skoler til planområdet er Dale barneskole og Nordlandet ungdomsskole. Det er mellom tre, og tre og en halv km til skolene. Nærmeste videregående skoler er Atlanten vgs og Kristiansund vgs, som ligger ca seks og en halv km unna.

Det finnes tre barnehager i nærheten av planområdet, Draget, Dale og ABC bakken.

Det er god kapasitet ved skoler og barnehager i området.

Det er i tillegg diverse idrettsanlegg i området ved Dale barneskole.

Universell utforming

Når det gjelder universell tilgjengelighet, er det ingen tiltak i området i dag. Det er dårlig tilgjengelighet til store deler av planområdet på grunn av kupert terreng og skog.

Vei, vann, avløp og energiforsyning

Det er ingen infrastruktur i planområdet i dag. Eksisterende ledninger for vann og avløp har, ifølge VA-rammeplan, spillvannnett i Pilotveien tilstrekkelig kapasitet til å ta imot spillvannsavløp fra planlagt regulert område.

Eksisterende vannledningsnett skal, i normal forsyningssituasjon, ha tilstrekkelig kapasitet for slokkevannforsyning innen planområdet. Det samme gjelder vannforsyning.

Overvannsnettet i Pilotveien har begrenset kapasitet, og har ikke restkapasitet til å motta mer.

Overvannshåndteringen må derfor hovedsakelig løses mot øst. Dette er beskrevet i VA-rammeplan utarbeidet av Norconsult som ligger som vedlegg til saken.

Det er ingen trafo innenfor planområdet i dag. Ny trafo er lagt inn som eget formål i planforslaget.

Det går i dag et lavspent-strekk over planområdet. Dette skal legges i grøft.

Grunnforhold

NGUs løsmassekart viser at det er bart fjell og stedvis tynt dekke med innslag av torv og myr.

Det er ikke gjennomført geoteknisk vurdering av planområdet, men det må gjøres om utasbile masser påvises.

I forbindelse med bygging av avlastningsboliger og dagsenter for utviklingshemmede barn og unge har Norconsult på oppdrag av Kristiansund kommune gjennomført en innledende miljøteknisk vurdering av tiltaksområdet for å avklare forhold til eventuell forurenset grunn. Konklusjonen i rapporten er at det ikke er mistanke om forurenset grunn innenfor tiltaksområdet. Rapporten ligger som vedlegg til saksframlegget.

Støy

Områdene i nærheten av tiltaket er boligområder og ubebygde områder. Dette betyr at støy fra omkringliggende områder ikke vil være et problem. Trafikkstøy kan forekomme fra Pilotveien som ligger sørvest for planområdet. Kjøreveiene i området har lav hastighet, og det anses ikke at dette er et problem.

Det er utarbeidet en rapport når det gjelder Østerveien som ligger inne i planen. Områdene øst/nordøst for planområdet ligger som bolig framtidig i KPA. Tallet som ligger inne i KPA er inntil 420 nye boenheter. I rapporten er det tatt utgangspunkt i 3,5 turer/døgn. Samlet ÅDT ved full utbygging vil være 2000. 500 av disse er knyttet til gjennomføring av denne planen.

COWI skriver i sin vurdering at planlagte boliger vil få tilgang til tilfredsstillende uteareal og en stille side uten tiltak. De skriver videre at om det ønskes tilfredsstillende støyforhold på uteareal nærmest veien, vil det være mulig med skjerm på ca. to meters høyde.

Rapporten ligger som vedlegg til saksframlegget.

ROS-analyse

Det er gjennomført iht. kommunal- og moderniseringsdepartementet sin veileder. Den er basert på foreliggende planforslag med tilhørende illustrasjoner. Mulige uønskede hendelser som kan påvirke planområdets funksjon er vurdert iht. Fylkesmannens sjekklister.

Under kapittel om natur- og miljøforhold er det rødt under pkt. 11. Verneområde. Arkeologiske registreringer, i regi av Møre og Romsdal fylkeskommune, ga funn av flintrester fra steinalder på to lokasjoner. Områdene er registrert. Det ene området er avsatt på plankartet med nødvendig hensynssone rundt. Det andre ligger utenfor planavgrensningen.

Pkt. 13 og 14 er også markert røde, jfr. pkt. 11.

Under kapittel om forurensningskilder er det markert gult på pkt. 29. Støv og støy; trafikk. Støyvurdering er foretatt med tanke på mulig framtidig økning i ÅDT ved at Østerveien blir tilkomstvei for eventuell boligbygging på Myran, øst/nordøst for planområdet.

Planlagt bebyggelse i denne planen ligger utenfor støysoner vist i analysen.

Når det gjelder transport, er det markert gult for pkt. 40-42, under tema Transport. Punktene omfatter ulykker i avkjørsler, ulykker med gående/syklende og andre ulykkespunkt. Konklusjonen er at ulykker kan forekomme. Planen sikrer forholdene etter gjeldende normer og krav. Det vil bli utført generell sikring langs veier og gangveier i området.

ROS-analysen i sin helhet står i Planbeskrivelsen pkt. 8.12.

KU

Planarbeidet er vurdert opp mot forskrift om konsekvensutredning (KU). Planområdet samsvarer stort sett med overordna plan. Etter en helhetlig vurdering av planens antatte virkninger i henhold til kapittel 2 og 3 og vedlegg I og II i KU-forskriften, og i samråd med Kristiansund kommune, har en kommet til at virkningen av det planlagte tiltaket ikke anses å gi vesentlig virkninger for miljø og samfunn.

Selv om planen ikke utløser krav om KU skal planbeskrivelsen likevel inneholde virkninger og konsekvenser denne planen har på omgivelsene. I Planbeskrivelsen kap. 8 beskrives virkninger og konsekvenser av planforslaget.

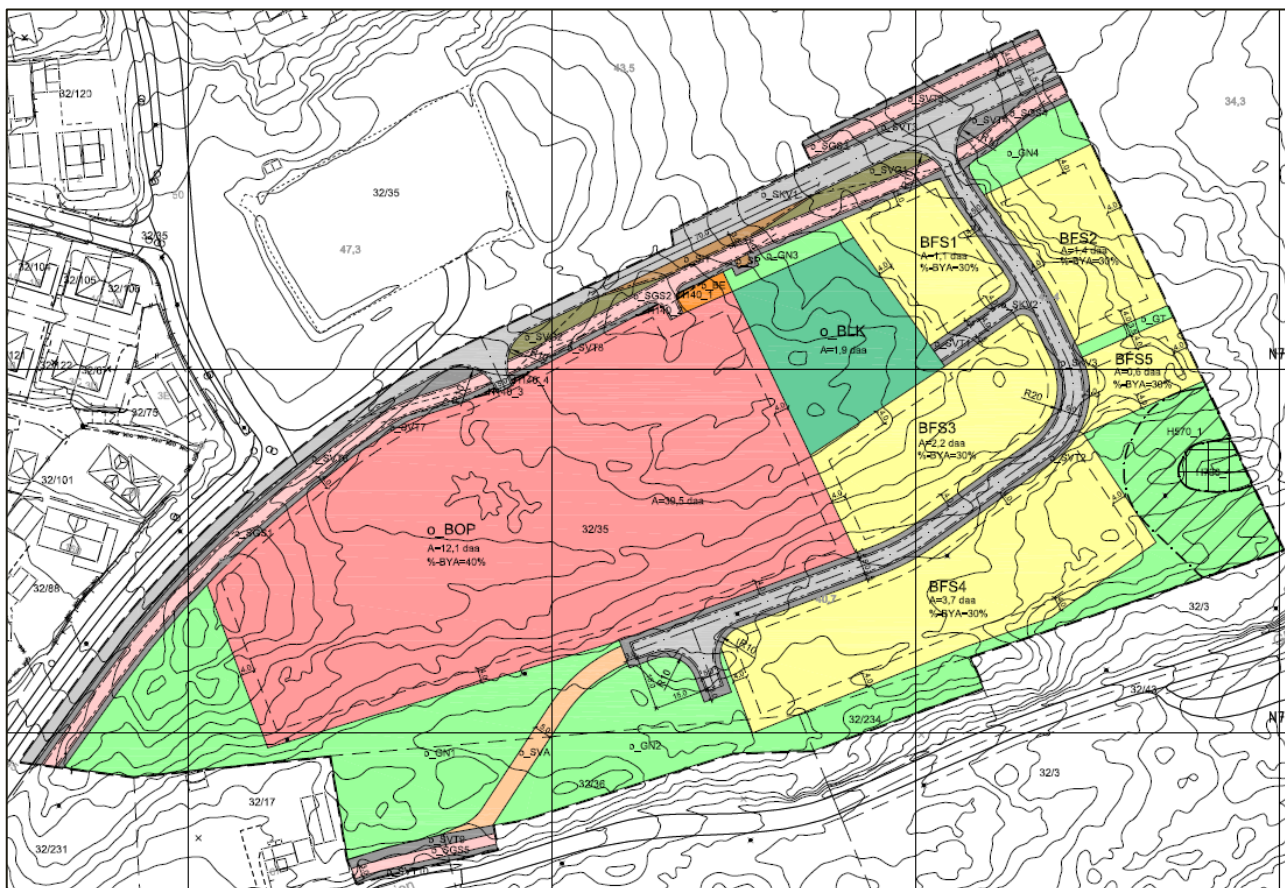
Beskrivelse av planforslaget

Arealbruk

Planområdet er i underkant av 40 daa. Formålet med planarbeidet er å legge til rette for bygging av ny avlastningsavdeling for å samlokalisere kommunens to eksisterende avlastningsavdelinger Karitunet og Rensviktunet. Den nye avdelingen vil være tilpasset barn og ungdom. Formålsgrensen

for det offentlige området, vist i overordnet plan, må utvides noe mot øst.
Øst for det offentlige området skal det også reguleres for boliger. Noen av disse er tiltenkt som kommunale boliger. Som følge av dette skal det allerede regulerede kollektivtransportfeltet flyttes lenger mot øst. Det skal også reguleres inn areal for ny trafo og lekeområde for det nye boligområdet.

Plankart



Reguleringsformål

OMRÅDE	STR. DAA	AREALBRUK, EV. KOMMENTAR
Boligbebyggelse (BFS)	8,9	Frittliggende småhusbebyggelse
Offentlig eller privat tjenesteyting (o_BOP)	12,1	Ny avlastningsboliger
Energianlegg (BE)	0,1	Ny trafo
Lekeplass (f_BLK)	1,9	Ny lekeplass for boligbebyggelsen innenfor planområdet
Kjøreveg (o_SKV)	3,3	Videreføring av Østervegen, samt ny veg i boligfeltet
Gang- og sykkelveg (o_SGS)	1,8	Ny GS-veg
Annen veggrunn (o_SVT)	2,0	Teknisk anlegg - Område for grøft, stolper
Annen veggrunn (o_SVG)	0,3	Grøntareal - Område for grøft, beplantning
Holdeplass (o_SH)	0,1	Nytt kollektivanlegg
Leskur (o_SP)	0,0	Nytt kollektivanlegg
Vann- og avløpsnett (o_SVA)	0,3	Gate for ledninger/rør
Naturområde - grønnstruktur (o_GN)	8,6	Buffersone
Turveg (o_GT)	0,1	Gangsti i buffersone mellom BFS 2 og BFS 5
Samlet areal planfremlegg	39,5	

Innenfor planområdet, BFS1-4, legges det til rette for oppføring av frittliggende småhusbebyggelse. Det åpnes for småhus med inntil to boenheter. Det er planlagt oppført en blanding av tomannsboliger og eneboliger.

Vedlagt illustrasjonsplan viser at det er planlagt 15 boenheter. I eneboligene i BFS-4 tillates det en mindre utleieleilighet/hybel. Illustrasjonene som ligger ved planforslaget er ikke juridisk bindende. Innenfor BFS1 og BFS3 tillates bebyggelse i 2,5 etasjer. Maksimal tillatte byggehøyde settes til ni meter over tilgrensende vei. Innenfor BFS2, 4 og 5 tillates bebyggelse i to etasjer. Maksimal tillatte byggehøyde er 7,5 meter over tilgrensende vei. Der terrenget tillater det kan det i tillegg vurderes nedgravd kjeller eller sokkeletasje. Grad av utnytting settes til maksimalt %-BYA=30.

Innenfor området o_BOP er det planlagt oppført offentlige avlastningsboliger for barn og unge med nedsatt funksjonsevne. Det åpnes for at deler av tilbudet ved behov kan gjøres om til permanent bolig for den samme gruppen.

Bygget er en institusjon, men det skal mest mulig legges til rette for et hjem borte fra hjemmet. Omgivelsene skal være beroligende og stimulerende og det skal være god kontakt med omgivelsene og naturen fra innsiden av bygget.

Avlastningsboligene skal plasseres sammen der ulike avdelinger er knyttet sammen i et felles «trafikkareal/gate». Avdelingene brukes uavhengig av hverandre og framstår som boliger, mer enn institusjon. Deler av boligene skal ha takvinkler som skiller seg fra bygget ellers.

Tomten skal tilrettelegges slik at bygget i framtiden kan utvides med en ny avdeling med inntil fire separate leiligheter. Totalt er bygget planlagt for maksimalt 27 brukere. Det er fordelt på 11-12 beboere i soverom og åtte brukere av ettermiddagsavlastning. I tillegg skal det dimensjoneres for 2-4 brukere i separate leiligheter tilhørende byggetrinn to. Utearealet skal tilpasses de ulike brukerne og aldersgruppene. Innenfor planområdet tillates det oppføring av bebyggelse innenfor o_BOP oppført i to etasjer. Maksimal byggehøyde settes til ni meter over grunnplan på c+47. Grad

av utnytting settes til maksimalt %-BYA=40.

Det skal oppføres ny trafo som skal dekke behov for nytt avlastningscenter, samt boliger innenfor planområdet.

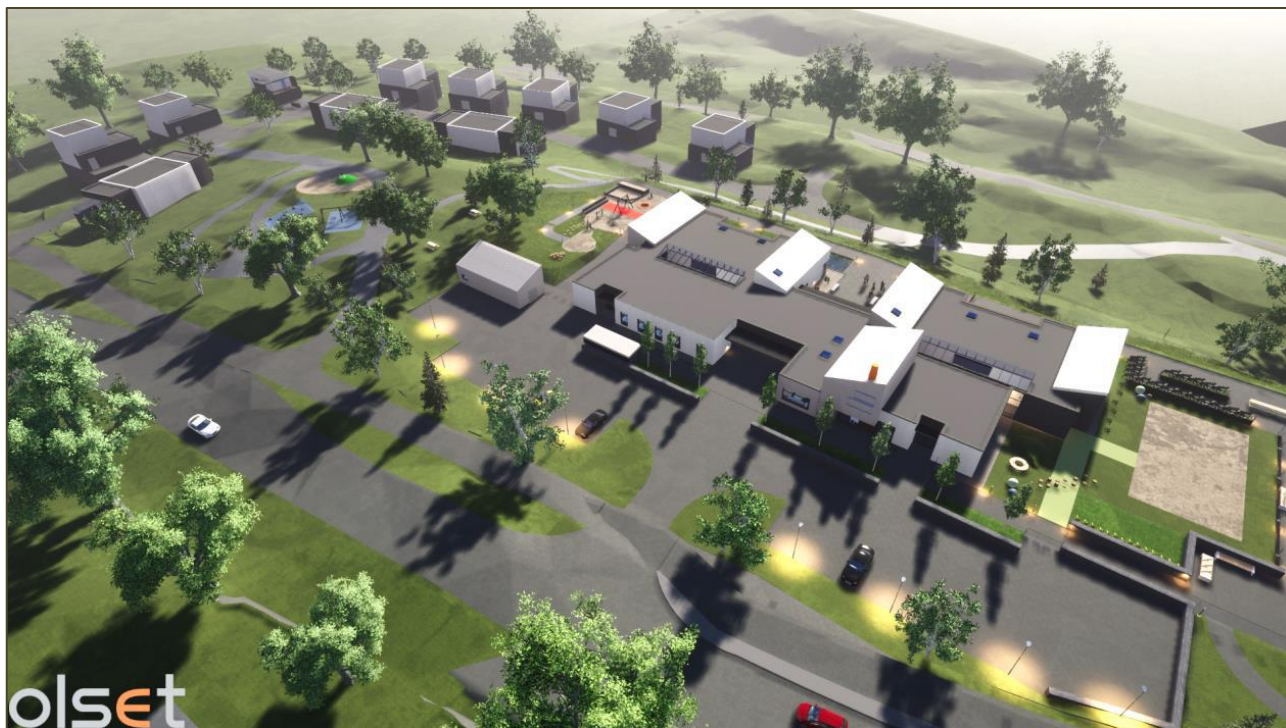
Planområdet vil få en felles lekeplass, o_BLK. Lekeplassen er på 1,9 daa og er for beboere innenfor boligområdet i planen. Plassen ligger på en liten høyde og har gode solforhold. Det er stier som fører fram til plassen. Det er også kjørbare veier for å lette vedlikehold.

Lekeplassen skal også fungere som fellesområde for beboerne i området. O_BLK skal opparbeides i henhold til Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge og etter Fylkesmannen i Møre og Romsdal sin råd for lekeplasser.

Lekeplassen skal være ferdig planert og klar til montering av lekeapparater og annen møblering før det blir gitt brukstillatelse for boenheter i BFS1 og BFS2.

Før det blir gitt brukstillatelse for boliger i BFS3, 4 og 5 skal lekeplassen ferdigstilles med lekeapparater og annen møblering.

Det reguleres tilkomst til bebyggelsen med kjørevei etter kommunal standard. Vendehammer skal prosjekteres etter renovasjonsteknisk standard med de mål som gjelder.



Illustrasjon av planområdet. Østerveien nærmest. (Olset)

Området regulert til holdeplass skal ha kollektivholdeplass med nødvendig anlegg etter kommunens normkrav, samt norm gitt av Statens vegvesen. Kollektivanlegget i denne planen erstatter bussholdeplass fra reguleringsplanen R-188 Sommerro-Myran vest, der bussholdeplass er plassert lenger vest langs Østerveien.

Naturområder/grøntstruktur innenfor planområdet skal fungere som buffersoner mellom veier,

boliger og offentlige områder.

Det skal anlegges en sti, o_GT, som fører til friområdene i øst. Denne plasseres som en buffer mellom BFS2 og BFS5.

Adkomstveier og parkering

Adkomstvei for BFS1-5 tar av fra Østerveien øst for bussholdeplass. Den går gjennom feltet til snuhammer. Det skal anlegges avkjørsler fra denne veien til boligene.

For boenhetene innenfor BFS1-5 skal parkering skje på egen tomt. Det avsettes to parkeringsplasser pr. bolig. En av disse i garasje/carport. Plassering av garasje/carport skal vises på situasjonsplan som følger byggesøknad for boligen og skal oppføres samtidig som denne. Dersom bolig oppføres med sekundær leilighet skal det i tillegg avsettes minst en parkeringsplass til denne.

Adkomstvei for o_BOP tar av fra Østerveien like vest for bussholdeplass. Avkjørsel går inn til parkeringsareal ved hovedinngang til avlastningsboligene.

For o_BOP skal det legges til rette for åtte sykkelparkeringsplasser under tak. Det skal avsettes areal for 15 parkeringsplasser for ansatte og besøkende. Minst to av disse skal være HCP. Det skal også avsettes plass for parkering av en minibuss (11 meter) tilhørende senteret.

Antall parkeringsplasser er forankret i brukergruppen og anses tilstrekkelig til formålet. Antall parkeringsplasser anses også tilstrekkelig ved full utbygging, dersom byggetrinn to kommer til utførelse.

Det vil tilrettelegges for lading av el-biler og el-sykler. Det skal etableres to ladestasjoner for el-biler og to for el-sykler i tilknytning til parkeringsarealet.

Trafikkløsning

Øst/nordøst for planområdet ligger et område satt av til boligområde framtidig. Området har plass for opp mot 420 boenheter. Om hele området blir bygd ut vil det generere ÅDT på ca. 1500. Dette området vil ha naturlig tilkomstvei via Østerveien. Det betyr at den delen av Østerveien som blir tilkomstvei til planområdet i denne planen, må derfor bygges med tanke på en større trafikkmengde enn denne planen alene vil generere.

Østerveien blir derfor utformet i henhold til kommunalteknisk vei- og gatenorm for Kristiansund kommune, samt Statens vegvesen sin håndbok N100.

Virkninger av planforslaget



Planområdet er preget av gammel kystlynghei. Eksisterende bebyggelse på Sommerro i bakgrunnen.

Virkninger og konsekvenser av gjennomføring av planen er vurdert. Det er også beskrevet avvik

som kan medføre konsekvenser for natur, miljø eller samfunn, og evt. avbøtende tiltak. Planforslaget er stort sett i tråd med overordna planer. Det er foretatt enkelte justeringer mellom formålsgrenser.

Det er foretatt arkeologiske registreringer, med to funn fra steinalder. De ene funnet ligger innenfor planområdet og er båndlagt etter § 9 i lov om kulturminner. Funnstedet er båndlagt og det er lagt på hensynssone for bevaring av kulturmiljø. Dette er vist i plankartet.

I utgangspunktet er planområdet ubebygde naturområde, og gjennomføring av planen vil føre med seg konsekvenser og transformasjon. Planområdet er en liten del av et større område som ligger mellom bebyggelsen i de nye boligfeltene på Sommerro og Gløsvågen.

Innenfor planområdet er det opprinnelig kystlynghei med fjell i dagen, fattige myrer, lyng og lav krattskog. Løsmassesjiktet er stort sett tynt. Området er et typisk eksempel på topografien og vegetasjonen langs havet i Kristiansund.

Det er undersøkt i databaser som naturbase.no, gislink.no, artsdatabanken.no, miljøstatus.no og skogoglandskap.no miljøregistreringer, Miljødirektoratets databaser og befaringer i området. Det er ikke naturtyper eller arter av nasjonal forvaltningsinteresse innenfor planområdet.

Det anses at planforslaget ikke kommer i konflikt med lov om naturmangfold.

Området er i dag lite tilgjengelig, stedvis kupert, myrer og lav vegetasjon. Ved gjennomføring av planen vil det bli lagt til rette for rekreasjon, lekeplassområde og stier ut i terrenget. Dette vil være positivt med tanke på bruken av området.

Planområdet ligger solrikt til, og det blir tilrettelagt for gode felles, og private, områder. Beboerne får tilgang til ny offentlig felles lekeplass. Det ligger også en ballbane rett nord for planområdet. Det er også god tilgang til naturområder i umiddelbar nærhet til planområdet.

Planforslaget legger opp til trygge og gode trafikkløsninger. Fortau og gangveier knyttes sammen og forlenges forbi planområdet. Det skal tilrettelegges for gangforbindelse/gangvei mellom regulert busslomme i denne planen og eventuelt nye boligområder i øst.

Det blir anlagt en gangforbindelse fra vendehammer, via VA-trasé mot Gløsvågveien. Dette gir mulighet for tverrforbindelse gjennom planområdet.

Planforslaget vil føre til en trafikkøkning, hovedsakelig av personbiltrafikk. Veistandarden tar høyde for dette i form av nødvendig vegbredde. Også når det gjelder en evt. framtidig utbygging av boligområdet lenger øst. Myke trafikanter er tatt hensyn til ved dobbeltsidig fortausløsning langs Østerveien mot krysset Gløsvågveien-Pilotveien.

Planforslaget inneholder også bussholdeplass med kollektivanlegg. Dette er i tråd med gjeldende reguleringsplan, med unntak av at holdeplassen er flyttet lenger mot øst for å gi plass til avkjøring til avlastningsboligene.

Planprosess og innspill til oppstart

I forbindelse med behandling av budsjett 2013 og økonomiplan 2013-2016 vedtok bystyret å avsette midler til et forprosjekt for utrede en mulig samlokalisering av kommunens to avlastningssentre; Karitunet i Karihola og Rensviktunet på Dale. Dette arbeidet ble stanset etter tilbakemeldinger fra Norsk forbund for funksjonshemmede.

Høsten 2014, Formannskapet 14.10.14, ble revidert mandat/føringer om samlokalisering av avlastningstilbud for personer med nedsatt funksjonsevne vedtatt. Det ble utarbeidet en rapport

om samlokalisering av avlastningsboliger. Denne kom i november 2015. I rapporten var det også med en utredning om plassering. I forbindelse med behandling av budsjett 2017 og økonomiplan 2017-2020, ble reviderte budsjetttrammer vedtatt.

Planprosessen startet våren 2017, og det ble avholdt oppstartmøtet 22.03.17. Oppstart ble varslet 01.03.2019 og kunngjort i TK 07.03.2019.

Innspill til oppstart

Det kom inn seks merknader til oppstart. Fem fra offentlige instanser og ett fra private. Under viser et kort sammendrag av alle innkomne merknader og innspill til planoppstarten. Merknadene ligger også som vedlegg til beskrivelsen.

Offentlige instanser

Avinor, 08.03.2019

Gir en vurdering av planomfanget mtp. sine kriterier og veiledninger. Planområdet ligger innenfor høyderestriksjonsflaten for lufthavnen på Kvernberget, men hverken den planlagte bebyggelsen eller byggekraner vil komme i konflikt med hinderflaten. Videre faller planområdet innenfor BRA-krav gitt av flynavigasjons anlegget VDF, men siden det ikke er aktuelt med slike byggehøyder innenfor planområdet, vil det ikke være behov for en egen bestemmelse om krav til radiotekniske vurderinger av bygg og anlegg.

Planleggers kommentar:

Innspill tatt til viten.

Direktoratet for mineralforvaltning, 26.03.2019

DMF kan ikke se at planen kommer i konflikt med registrerte forekomster av mineralske ressurser, heller ikke at planen medfører uttak av masser som vil omfattes av mineralloven. DMF har på nåværende tidspunkt ingen merknader til varsel om oppstart.

Planleggers kommentar:

Innspill tatt til viten.

NVE, 02.04.2019

Informerer om sine interesser som skal vurderes i planarbeidet. Flom/erosjon/skred, vassdrag- og grunnvannstiltak, samt energianlegg.

Planleggers kommentar:

Innspill tatt til viten. Planforslaget inneholder vurderinger vedr. disse situasjonene. Når det gjelder energianlegg skal ny trafo anlegges innenfor planområdet.

Møre og Romsdal fylkeskommune, 05.04.2019

Viser til at planarbeidet er i samsvar med overordna planer. Vil ha fokus på lekeareal for boligområdet, samt om planforslaget berører/endrer friområde som allerede er innregulert. Stiller krav om arkeologiske undersøkelser. Budsjett vedlagt.

Planleggers kommentar:

Reguleringsplanen for friområdet som ligger like nord for planområdet vil ikke ble berørt. Lekearealet for boligbebyggelsen vil være iht. normkrav hos kommunen.

Arkeologisk registrering ble gjennomført sommeren 2019. To lokasjoner ble funnet. Verneområde og vernesoner som angår reguleringsplanen er innarbeidet i plankart og bestemmelser.

Statens vegvesen, 09.04.2019

Planforslaget omhandler ikke riks- eller fylkesveier. Viser til veinormalene, samt god tilrettelegging for myke trafikanter.

Planleggers kommentar:

Innspill tatt til vitende. Veiledere og verktøy i planleggingen er gjennomgått.

Fylkesmannen i Møre og Romsdal, 06.05.2019

Har ut fra sine ansvarsområder ingen merknader til planoppstart.

Private, naboer og gjenboere

Grunneier gnr/bnr 32/234

Grunneier av tomt som grenser til planområdet. Ser det som hensiktsmessig å bli innlemmet i planområdet.

Planleggers kommentar:

Kommunen vedtok å sende ut begrenset varsel på utvidet planområdet mtp. dette innspillet. Har vært i kontakt med grunneier flere ganger over telefon. Det må foretas en arealavklaring mot grunneier. Det ansees at den aktuelle tomten blir vanskelig å knytte opp mot planlagt tilkomstvei og teknisk infrastruktur for BFS-området. Tomten har bratt terreng som vanskeliggjør tilknytning til Gløsvågveien. Disse forhold gjør at det er ønskelig å tilby kompenserende boligareal til grunneier, mot at kommunen kan overta gnr/bnr 32/234. Deler av tomten vil i dette planforslaget avsettes til friareal og resterende arealer kan inngå i veiformål ved framtidig utvidelse av Gløsvågveien.

Rådmannens kommentar:

Grunneier var i kontakt med kommunen etter at det var meldt oppstart for planarbeidet. Han ønsket at eiendommen gnr/bnr 32/234 skulle tas med i planområdet. Det er positivt at det har vært en god dialog, og at arealavklaringen har ført til en løsning som begge parter er fornøyde med.

Rådmannens vurdering og konklusjon

Forslag til detaljregulering av Sommerro – gnr./bnr. 32/35 m.fl. framstår som en godt gjennomarbeidet plan som vil gi framtidig gode kvaliteter, både når det gjelder avlastningssenteret for barn og ungdom med nedsatt funksjonsevne og boligområdene.

Det har vært god dialog mellom planlegger og administrasjonen når det gjelder plankart med tilhørende bestemmelser og viktige tema for planarbeidet.

Planbeskrivelsen gir en god framstilling av planforslaget. I de fire første kapitlene er det gjort rede for bakgrunnen for å sette i gang planarbeidet og hensikten med planen. Det er også en oversikt over planprosessen så langt og en avklaring i forhold til overordnede og tilgrensende planer og statlige føringer for planarbeidet.

Femte kapittel gir en grundig områdebeskrivelse og beskrivelse av planforslaget. Viktige tema er beskrevet på en god og forståelig måte.

Det er utført arkeologiske registreringer i området etter krav fra Møre og Romsdal fylkeskommune ved planoppstart. Registreringen ble gjort på forsommeren 2019, og det ble gjort to funn. Det ene

ligger innenfor planområdet. Funnstedet er båndlagt etter lov om kulturminner og det er lagt inn hensynssone rundt det aktuelle stedet.

Det er gjennomført støvfaglig vurdering og en miljøteknisk vurdering av grunnforhold og forurensning.

Når det gjelder støy, er ikke dette et aktuelt tema før en eventuell utbygging av Myran/Sommerro øst/nordøst for planområdet. Rapporten beskriver støytiltak som kan gjennomføres om dette blir aktuelt. Gjennomføring av denne planen alene vil ikke generere støyplager. Alle lekeområder, både ved avlastningsboligene og boligområdene, er planlagt utenfor eventuelle områder med framtidig støy.

Når det gjelder rapport om grunnforhold, er det etter innledende kartlegging av tiltaksområdet og nærliggende eiendommer, og observasjoner i felt, konkludert med at det ikke foreligger mistanke om forurensning i grunn innenfor tiltaksområdet. Det anses derfor ikke som nødvendig med miljøtekniske grunnundersøkelser før igangsettelse til terrenginngrep kan gis. Rapportene ligger som vedlegg til saksframlegget.

Det er gjennomført søk i databaser når det gjelder naturmangfold, løsmasser, topografi og landskap. Og det er ikke framkommet opplysninger som tyder på at gjennomføring av planen vil omfatte eller skade arter eller naturtyper som er registrert i Miljødirektoratets naturbase eller Artsdatabanken.

Gjennomføring av planen vil ikke medføre økt risiko for alvorlig og/eller irreversibel skade som er i strid med lov om naturmangfold §§ 8-12.

Planforslaget er grundig beskrevet i kapittel seks. Det er gitt detaljert oversikt over planlagt arealbruk, der store deler er satt av til o_BOP, avlastningsboliger for barn og ungdom med nedsatt funksjonsevne, med tilhørende anlegg.

Dette tiltaket skal behandles parallelt med planprosessen, og søknad om rammetillatelse ble sendt samtidig som forslag til detaljregulering. Ved varsel om oppstart var melding om parallell behandling uteglemt. Det ble i etterkant sendt ut et brev med tilleggsopplysning om dette. Avlastningssenteret er planlagt for maksimalt 27 brukere. Det er i tillegg skal tomten tilrettelegges slik at det i framtiden kan utvides med en ny avdeling med fire separate leiligheter. Utearealet skal tilpasses de ulike bruker- og aldersgrupper.

Øst og sør for avlastningsboligene er det tenkt 15 boenheter i feltene BFS1-5. Det er planlagt oppført tomannsboliger og eneboliger. Noen av boenhetene er tenkt til kommunale boliger. Som følge av dette er det allerede regulerte kollektivtransportfeltet flyttet lenger mot øst. Det skal etableres ny trafo og et lekeområde for boligbebyggelsen skal etableres.

Grøntområdene, o_GN, innenfor planområdet skal fungere som en buffersone mellom veier, boliger og offentlig område. Turveien, o_GT, skal være en sti som går videre mot naturområdet øst for planområdet. Den er også planlagt som en buffer mellom BFS2 og BFS5.

Når det gjelder plassering av bygg og anlegg, er dette vist i fyldig illustrasjonsmateriale som ligger som vedlegg til saksframlegget. Det samme gjelder soldigram for området.

Det er gjennomført ROS-analyse. Alle innspill til oppstart er vurdert og kommentert. Begge er del av planbeskrivelsen.

Avlastningsboligene er en kommunal utbygging, og økonomisk ansvar vil, ved gjennomføring, i sin helhet tilfalle kommunen. Dette gjelder både investeringer og drift. Ny trafo, utbygging av nye veier og VA-trasé tilhørende avlastningsboligene skal bekostes av kommunen. Boligområdet er i dag i kommunal eie. Det er planlagt å selge tomter for å være med å finansiere utbyggingen.

Konklusjon

Etablering av et nytt tilbud med avlastningsboliger for barn og ungdom er et viktig samfunnstiltak. Det samme gjelder boliger for bo-trening. I denne planen vil begge deler bli tatt godt vare på. Realisering av planene innenfor planområdet vil være positivt for bomiljøet og kvaliteten for området rundt.

Rådmannen tilrår at planforslaget, med de endringer som er listet opp under, legges ut til offentlig ettersyn i seks uker.

Følgende endring av rekkefølgekrav for lekeplass:

§ 8 Rekkefølgekrav

8.1 Lekeplass

Før det gis brukstillatelse til boliger innenfor BFS1-5 skal lekeområdet være planert og klart til å montere lekeapparater og annen møblering.

Før det blir gitt brukstillatelse for boliger i BFS1-4 skal lekeplass o_BLK være ferdigstilt med lekeapparater og annen møblering.

Plankart

Logo for Kristiansund kommune, i tekstfeltet, må være riktig. Med krone på toppen.

Arne Ingebrigtsen
rådmann

Knut Mostad
assisterende rådmann

Magnhild Gjengedal
Saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift