

Saksframlegg

R-308 Brunsvika enebolig, detaljregulering, 1. gangs behandling

Saksnummer eByggesak: PLAN-19/00675

Vedlegg til saken:

Vedlegg 2_Plankart
Vedlegg 3_Planbestemmelser
Vedlegg 4_Planbeskrivelse
Vedlegg 5_ROS-analyse
Vedlegg 6_Rapport Multiconsult
Vedlegg 7_Merknader til oppstart
Vedlegg 8_Snitt-tegninger
Vedlegg 9_Illustrasjoner
Vedlegg 10_Solanalyse
Vedlegg 11_Avtale utbygger/grunneier
Vedlegg 12_Referat oppstartsmøte
Vedlegg 13_Oppstartsmelding

Plansaken 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-308 Brunsvika enebolig, datert 06.05.2020, sist revidert 28.05.2020, legges ut på høring og til offentlig ettersyn i seks uker.

Saksopplysninger

Saken gjelder 1. gangs politisk behandling av privat forslag til detaljregulering for R-308 Brunsvika enebolig. Ikon arkitekt & ingeniør AS fremmer planen på vegne av Faktisk AS. Planforslaget innbefatter private eiendommer.

Hensikten med planen er å legge til rette for frittliggende småhusbebyggelse på GID 5/547, samt å fastsette byggegrense mot sjø. I tillegg har en valgt å ta med den omkringliggende bebyggelsen i planområdet. Denne bebyggelsen har fram til i dag ikke vært regulert gjennom reguleringsplan.

Planprosess

28.10.2019 Oppstartsmøte
06.12.2019 Varselbrev om oppstart
09.12.2019 Kunngjøring av oppstart i TK
15.01.2020 Frist for innspill. Det kom inn 11 innspill til planoppstart. Fire fra berørte naboer og syv fra sektormyndigheter

Planstatus

Statlige retningslinjer, rammer og føringer

- Statlige planretningslinjer for utforming av planer, plandokument og plankart.
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planlegging.
- Fylkesmannens råd i plansaker, leikeplasser lokalisering og utforming.

- Rikspolitiske retningslinjer for universell utforming.

Gjeldende kommuneplan



Fig. 1: I gjeldende KPA ligger planområdet mellom et eldre næringsområde i vest og et statlig sikra friområde i øst.

Kommuneplanens arealdel for Kristiansund 2009-2020, vedtatt 22.02.2011 (KPA). Planområdet satt av med formål bolig.

Kristiansund kommune vedtok i Bystyret den 29.08.2017 en tilleggsbestemmelse til kommuneplanens arealdel med fastsetting av byggegrense mot sjø. Iht. vedtatt byggegrense vil det ikke være anledning til å sette opp boligbebyggelse eller andre faste konstruksjoner/byggverk innenfor planområdet, selv om planområdet i overordnet plan er avsatt til boligformål. Bygging innenfor byggeforbudsgrensen må hjemles i reguleringsplan.



Andre overordnede planer

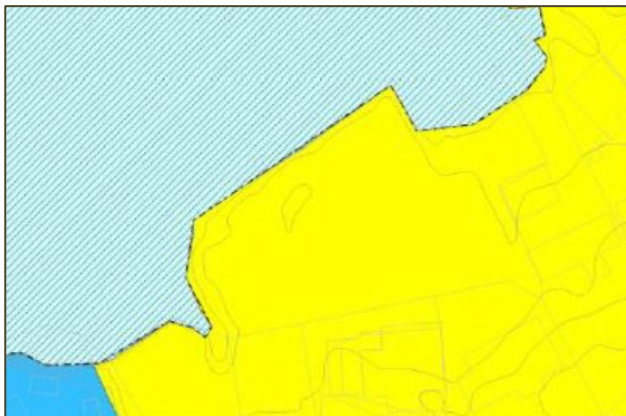


Fig. 2 Interkommunal sjøområdeplan for Nordmøre.

Interkommunal sjøområdeplan for Nordmøre, plan-id K-201601, ikrafttredelse 15.05.2018. Planområdet avsatt som hensynssone H530 Friluftsliv og H560 Natur.

I denne planen følger plangrensen eksisterende landegrenser. Dermed overlapper avsatt sjøområde deler av boligformålsområdet i kommuneplanen.

Planlagte tiltak med oppstramming av eksisterende fylling og etablering av en liten kai mot nordvest, berører areal som er avsatt til formål *bruk og vern av sjø med tilhørende strandsoner*. Tiltakshavere anser etablering av en liten kai i tilknytning til eiendommen og oppstramming av eksisterende fylling til å være i tråd med overordnet arealformål.

Tilgrensende reguleringsplaner

R-047 Brunsvika, ikrafttredelse 28.06.1968. Deler av denne vil bli erstattet med ny plan.

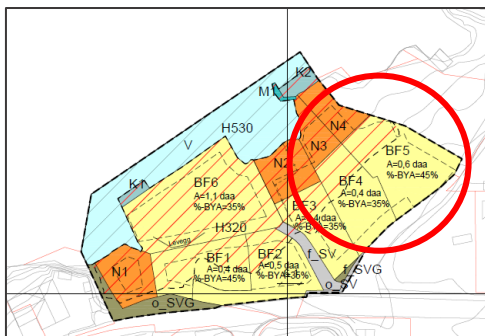
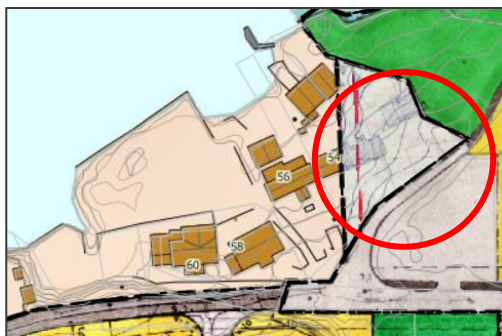


Fig. 3: Den røde ringen viser hvor ny plan vil erstatte R-047 Brunsvika.

R-150 Del av matrikkel nr. 775 i Brunsvika, ikrafttredelse 11.09.1979.

R-175 Brunsvika, ikrafttredelse 30.10.1985.

Planer under arbeid i området

R-295 Brunsvika. Tiltakshaver KBBL og Puls Eiendom.

Beskrivelse av planområdet

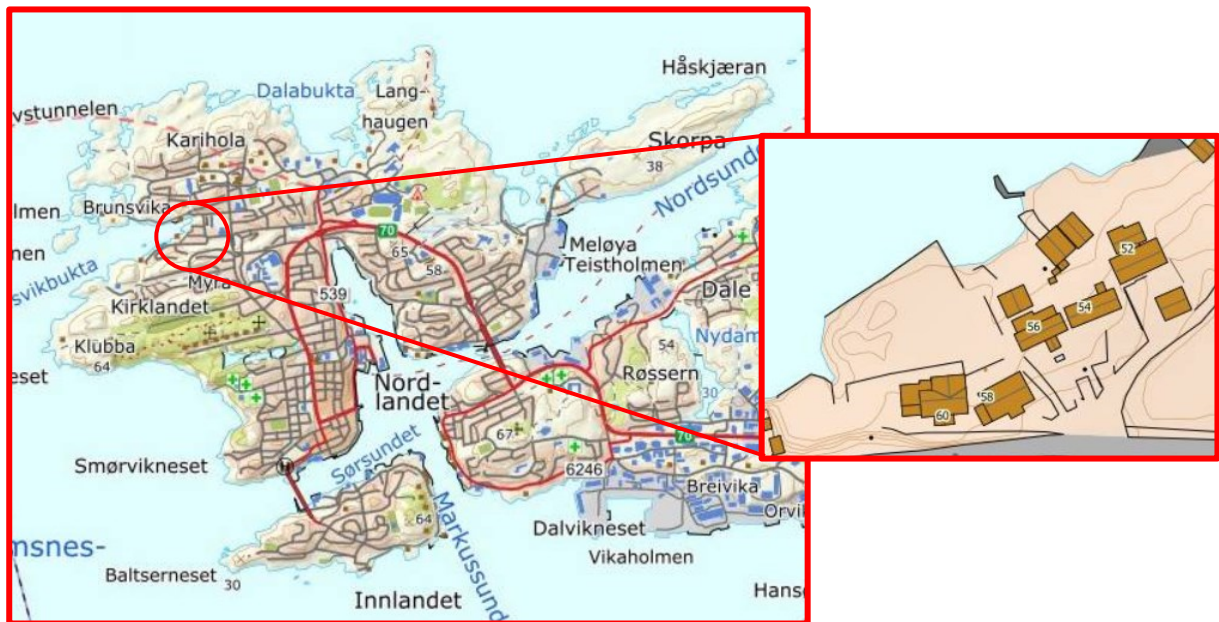


Fig. 4: Planområdet plassering, nord for Storskarven i Brunsvika.

Dagens arealbruk

Planområdet ligger på nordsiden av veien Storskarven i Brunsvika. Det er i dag boliger og naust, og det er preget av høy arealutnyttelse. Tilstøtende areal i øst og sør er preget av boligbebyggelse. Mot vest ligger det et eldre næringsområde og mot nordøst ligger et statlig sikret friområde, dette er opparbeidet som et nærmiljøanlegg og badeplass. Området er registrert som lokalt viktig.

Stedets karakter og landskap

Naturlig strandlinje er synlig innenfor planområdet, men opphører ved eiendom GID 5/547. Herifra er det etablert fyllinger og mur langs planområdet mot vest.

Landskapet er kupert med stedvis fjell i dagen og tynne lag med løsmasser.

Selve planområdet består av selvgrodd bebyggelse orientert mot strandlinjen. Øst for planområdet ligger rekkehusbebyggelse med stram struktur. Mot sør ligger et område med eneboliger fra varierende tidsepoker. Husene ligger stort sett orientert mot nord/nordvest.

Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke registrert automatisk fredete kulturminner innenfor planområdet. Flere av eksisterende bygg er SEFRAK-registrert og danner et bygningsmiljø av historisk verdi.

Naturverdier

Det foreligger ikke vern av natur eller vassdragsområder i planområdet. I offentlige databaser er det ikke registrert sårbar fauna/fisk/vilt innenfor planområdet, men det er registrert oter noe lengre mot vest og nord, utenfor planområdet. Hele bukta inngår sannsynligvis som del av dens leveområde.

Rekreasjonsverdi

Selve planområdet har liten verdi som rekreasjonsområde. Denne delen av strandlinja framstår som privat. På grunn av eksisterende bebyggelsen og hager framstår det ikke som en naturlig sone og bevege seg gjennom. Dette skyldes også eksisterende næringsbygg og høy fylling mot vest.

Øst for planområdet ligger et offentlig friområde. Dette blir ikke berørt av tiltak omfattet av denne planen.

Trafikkforhold

Tilkomstvei til planområdet er kommunal vei, Storskarven. Fra denne er det etablert flere tilkomster til eneboliger innenfor planområdet. Det foreligger ikke tall for ÅDT på de lokale veiene. Disse veiene er

blindveier og trafikkmengden er lav. Det er de siste 10 årene ikke registrert trafikkulykker i denne delen av Storskarven. Det er etablert fortau fra planområdet og østover i retning butikk, skole og bussholdeplass, holdeplassen ligger i Hagbart Brinchmanns vei.

Barn og unges interesser

Det foreligger ikke registreringer av at barn og unge har interesser innenfor planområdet.

Sosial infrastruktur

Planområdet ligger nær Dalabrekka barneskole og Atlanten ungdomsskole. Lokal barnehagedekning er god. Ny barnehage, Karihola barnehage, ble åpnet høsten 2018.

Teknisk infrastruktur

Det er god tilgang til offentlig vann- og avløpsnett. Det ligger også til rette for å koble seg på eksisterende strømsnett. Det er tilstrekkelig med slukkevann.

Grunnforhold

Planområdet ligger under marin grense, og i NGU sine løsmassekart er området registrert som bart fjell. Det er fjell i dagen med tynt løsmassedekke som preger området. Eksisterende bebyggelse er mest trolig fundamentert på fjell.

Støy og luftforurensing

Det er ikke støy fra vei eller næringsvirksomhet i området. Det er heller ikke registrert kilder til forurensning fra luft.

ROS-analyse

Det er gjennomført en vurdering av risiko og sårbarhet for å vurdere krav om avbøtende tiltak eller behov for at tiltak må vurderes eller drøftes nærmere.

I dette forslag til reguleringsplan har temaene kulturmiljø, erosjon og tidevann/havnivå/stormflo og klimaendringer slått ut med gul farge. Forurensning i grunn har slått ut med rød farge.

Kulturmiljø

Planområdet består av et eldre bygningsmiljø med flere SEFRAX-registrerte bygg. Planbestemmelsene skal sikre at ny bebyggelse tilpasses og komplimenterer dagens bygningsmiljø.

Erosjon

Gjennomføring av planen krever etablering av fylling. Enten ved å utbedre dagens fylling, eller ved å erstatte dagens fylling med en ny. Fyllinga vil være utsatt for bølgeerosjon og må dimensjoneres for å tåle disse kreftene. Dette skal sikres gjennom planbestemmelsene.

Tidevann, havnivå, stormflo og klimaendringer

DSB sin rapport *Havnivåstigning og stormflo* publisert i 2016 er lagt til grunn for å vurdere hvordan havnivå og stormflo vil påvirke planområdet. Vurderingen skal avdekke reell fare og sikre at kombinasjon havnivåstigning, stormflo og sterk vind (bølgepåvirkning) ikke skal medføre skader med uønskede sikkerhetsmessige og/eller økonomiske konsekvenser.

Forskrift for tekniske krav til byggverk definerer krav til sikkerhet mot flom og stormflo. Byggverk i områder utsatt for stormflo skal plasseres, dimensjoneres eller sikres mot flom/stormflo slik at største nominelle årlige sannsynlighet i tabellen under ikke blir overskredet.

Sikkerhetsklasse for flom	Konsekvens	Største nominelle årlige sannsynlighet
F1	liten	1/20
F2	middels	1/200
F3	stor	1/1000

Iht. Veiledning til Byggteknisk forskrift § 7-2 plasseres byggverk med lite personopphold og små økonomiske eller andre samfunnsmessige konsekvenser i sikkerhetsklasse F1. Byggverk beregnet for beboelse plasseres i sikkerhetsklasse F2.

Beregningene for Kristiansund gjøres ut fra tall som er gitt i DSB sin rapport *Sea level change for Norway – past and present observations and projections to 2100* til grunn.

Ifølge vedlegg 2, tabell 6 for Møre og Romsdal, skal følgende tall benyttes for forventede nivåer for stormflo (havnivåer) for Kristiansund:

Kommune	Sted	Nærmeste måler	Returnivå stormflo (i cm over middelvann)			Havnivåstigning med klimapåslag (i cm)	NN2000 over middelvann (i cm)
			20 år	200 år	1000 år		
Kristiansund	Kristiansund	Kristiansund	180	196	206	73	6

Bølgepåvirkning har stor betydning for endelig fastsettelse av planerings- og byggehøyder i områder nær sjø. Hvor utsatt området ligger i forhold til bølgepåvirkning er en viktig vurdering av slike forhold.

Det aktuelle byggeområdet ligger på sørsida inne i Brunsvikbukta. Bukta ligger i vestlig retning, og er mest utsatt for vindretninger og sjø fra vest. Den ytterste delen av bukta på sørsida er utsatt for tung sjø og bølger fra åpent havområde i nordvestlig retning, mens bukta innover ikke er direkte utsatt for havbølger. Buktas smale og vestlige retning skjerms av Averøy-landet. I tillegg bidrar holmene nordvest, Eaholmen, Storholmen m.fl., til ekstra skjerming av bølger.

Det konkluderes derfor med at bølgepåvirkningen er liten inn mot byggeområdet, men ut fra føre-var-prinsippet tas med tillegg for bølgehøyde under sikkerhetsklasse F1 på 0,2 m og 0,5 m for byggverk under sikkerhetsklasse F2 (200-års intervall).

Vurderingene baserer seg ikke på digitalt avanserte simulasjonsverktøy, men en vurdering med grunnlag i lokal kunnskap og kjente hendelser ansees som tilstrekkelig for dette området.

Følgende dimensjonerende nivåer i NN2000 legges til grunn for byggverk på området innenfor TEK17 sine sikkerhetsklasser:

Sikkerhets-klasse	Returnivå stormflo	Forventet stormflo i cm over middelvann NN ₁₉₅₄	Havnivåstigning med klimapåslag (i cm)	NN ₂₀₀₀ Over klimapåslag (i cm) (trekkes fra)	Bølge-påvirkning	Kotehøyde (Stormflo + bølge-påvirkning) (i cm)
F1	20 år	180	73	6	20	268
F2	200 år	196	73	6	50	314

Byggenivå for bebyggelse i sikkerhetsklasse F1 skal minimum være NN2000 kote 2,70.

Byggenivå for bebyggelse i sikkerhetsklasse F2 skal minimum være NN2000 kote 3,20.

Forurensing av grunn

Det planlagte nye byggeområdet ligger på en etablert fylling. Det har knyttet seg spørsmål til forurensning i grunnen i fyllingen. Multiconsult har gjennomført en grunnundersøkelse og konkluderer med at masser med avfallsinnhold på overflaten av fyllinga fjernes og leveres til godkjent mottak. Videre anbefales det at masser ved en eldre bål plass fjernes, til 0,5 meters dybde, og erstattes med rene masser. Fyllingen for øvrig vurderes til å ha akseptable forurensningsverdier.

Avbøtende tiltak som følge av ROS-analyse

- Ny bebyggelse skal tilpasses det historiske bygningsmiljøet. Dette skal gjøre ved å tilpasse volum, takformer og materialbruk.
- Fyllingsfot eller mur mot sjø skal dimensjoneres for å tåle bølgeerosjon.
- Dimensjonerende byggehøyde med tanke på flom:
 - Byggenivå for bebyggelse i sikkerhetsklasse F1 skal minimum være NN2000 kote 2,70.
 - Byggenivå for bebyggelse i sikkerhetsklasse F2 skal minimum være NN2000 kote 3,20.

- Før boligbygging på BF6 kan igangsettes skal overflatemasser med avfallsinnhold være fjernet og levert til godkjent mottak, samt at nødvendige masser ved en eldre bål plass skal være skiftet ut.

Beskrivelse av planforslaget

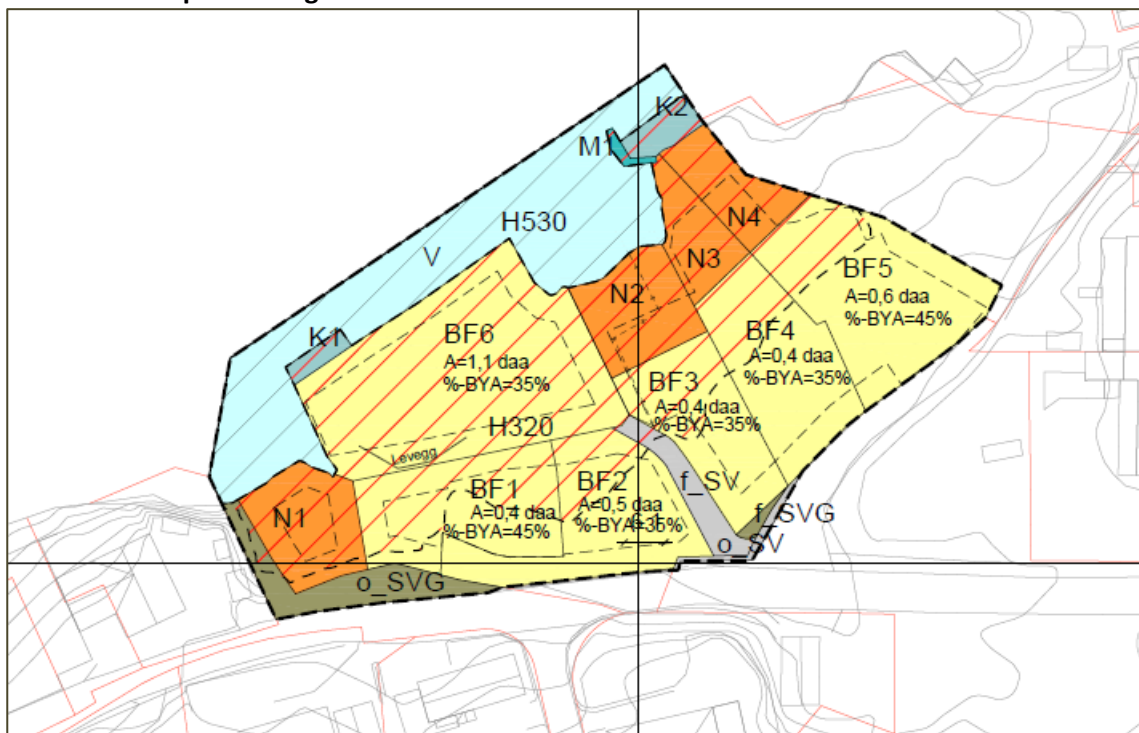


Fig. 5: Forslag til plankart som viser dei ulike reguleringsformål.

Samlet areal i planforslaget er på 5,7 daa. Dette fordeler seg på bebyggelse og anlegg; 4,2, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur; 0,4 og bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone; 1,1 daa.

Boligbebyggelse, frittliggende småhusbebyggelse BF1-6

Planområdet består av flere SEFRAK-registrerte bygg. Nye bygg og tiltak skal tilpasses eksisterende bebyggelse og historisk bygningsmiljø når det gjelder høyder, volum og takformer.

Dagens utnyttelse, %BYA, er lagt til grunn og varierer en del mellom de ulike eiendommene. Dagens situasjon blir videreført slik den er innenfor BF1-5.

Utnyttelsesgraden for BF6 er satt til %BYA=35 %. Bolighus innenfor BF6 skal i hovedsak ha saltak med takvinkel 38-42°, men tilbygg eller mindre frittstående bygg kan ha flatt tak.

Naust N1-4, Kai K1-2 og Molo M1

Innenfor N1-4 er det tillatt å bygge ett naust per delområde. Det enkelte naust kan være inn til 50 m². Nye naust skal tilpasses eksisterende i forma av høyde, takform og volum.

Det kan etableres kai/brygge innenfor K1-2. Kaianleggene skal gi mulighet for å legge til med småbåt i korte perioder.

Område M1 er der i dag etablert en liten molo. Denne er tenkt videreført.

Veier og grøntareal f_SV og SVG

På plankartet er det regulert felles tilkomst, f_SV, for BF3 og BF6. Det er satt av areal til annen veigrunn/grøntareal for sideareal til kommunal vei. Arealet SVG er i privat eie. Det er tillatt å etalere en enkel natursti som kan føres videre vestover.

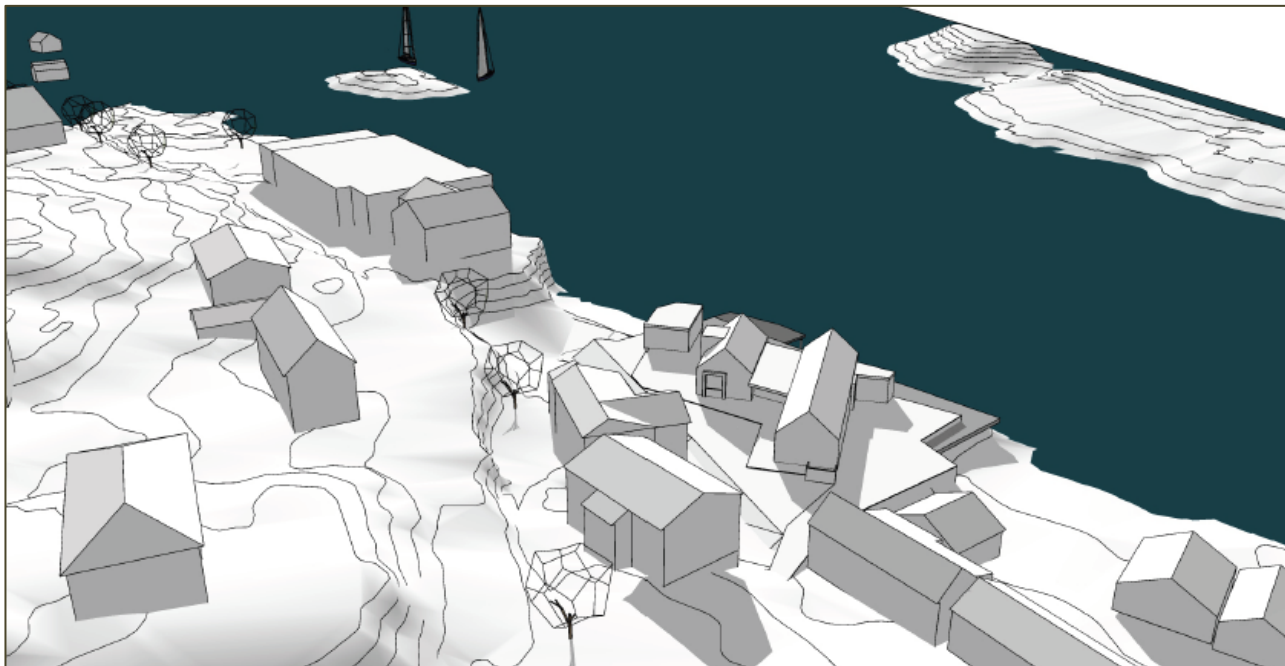


Fig. 6: Illustrasjonen viser tenkt plassering av ny bebyggelse på BF6.

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone og kulturminner

Innenfor avsatt sjøområde vil friluftsliv dominere bruken.

Det er ikke registrert automatisk freda kulturminner innenfor planområdet, men den eksisterende bebyggelsen utgjør samlet et særpreget bygningsmiljø. Ved etablering av ny bebyggelse er det viktig at denne tilpasser seg det historiske bygningsmiljøet med volum, takformer og høyder.

Uteoppholdsareal

Planområdet består av frittliggende småhus. Det er i planens bestemmelser stilt krav om at uteoppholdsareal på den enkelte eiendom skal tilfredsstille kommunens minstekrav til uteareal. Med dagens bebyggelse, planlagte tiltak og fastsatt utnyttelsesgrad vil all bebyggelse ligge godt innenfor minstekravet. Denne planen vil medføre en-to nye boenheter og utløser derfor ikke krav om etablering av ny felles lekeplass.

Parkering og trafikkløsning

For eksisterende eneboliger beholdes parkering som i dag. For ny bebyggelse skal det etableres to parkeringsplasser for enebolig, evt. 1,5 plass per boenhet for tomannsbolig.

Planområdet har tilkomst fra kommunalt veinett. Det åpnes for en til to nye boenheter og trafikkveksten vil bli begrenset.

Tilknytning til infrastruktur, plan for vann og avløp, samt tilknytning til offentlig nett og avfall

Ved etablering av ny boenheter innenfor planområdet skal disse knyttes til vann- og avløpsnett godkjent av kommunen. Det må også være tilfredstillende når det gjelder slukkevann.

Planen regulerer et eksisterende bomiljø og det per i dag er knyttet til offentlig infrastruktur når det gjelder vann og nett. Det er derimot ulike løsninger når det gjelder avløp.

Når det gjelder renovasjon er det egne dunker til hver boenhet.

Virkninger av planforslaget

Overordnede planer

Det er to overordna planer som gjelder for planområdet. Den ene er den gjeldende kommuneplanens arealdel og den andre er interkommunal sjøområdeplan for Nordmøre.

Sjøområdeplanen er sist vedtatt, og det er noe avvik mellom disse planene, sannsynligvis fordi man har brukt ulike grunnlagsdata for å definere grensen mellom land og sjø. Intensjonen om at det åpnes for boligbygging i strandsonen, også innenfor eiendom gnr/bnr 5/547 er likevel klar. Med bakgrunn i dette anser man planforslaget for å være i samsvar med overordna planer.

Landskap og stedets karakter

Planområdet er i hovedsak utbygd. Muligheten for ny boligbebyggelse ligger på delfeltet BF6. Tiltak på denne delen av planen er vurdert som et fortettingstiltak, men vil kreve en utfylling og heving av terreng som er tilsvarende den fyllingen som allerede er etablert. Ut over dette vil tiltak i planen ha liten virkning på det overordna landskapet. Nærvirkningen av utbyggingstiltak på delfeltet BF6 vil være tydelig for tilgrensende eiendommer, men for overordna steds karakter vil tiltaket ha liten virkning.

Kulturminner og kulturmiljø

Det foreligger ikke noe formelt vern av eksisterende bygninger, men de danner likevel et historisk bygningsmiljø. Enkelte av de eksisterende byggene er ombygd i senere tid. Det er i planbestemmelsene vektlagt at oppføring av nye bygg skal tilpasse seg det historiske bygningsmiljøet.

Forhold til krav i kap. II i Naturmangfoldloven

Planforslaget vil ikke gjøre irreversibel skade på naturmangfoldet, jf. nml §9. Omfanget av utbyggingen er lite og utgjør ikke en stor belastning, jf. § 10 i nml. I tråd med § 12 i nml er det lagt til grunn bestemmelser som sikrer at utbyggingen vil være miljøforsvarlig.

§ 11 om at tiltakshaver skal dekke kostnader for ved å hindre eller avgrense skade på naturmangfoldet er vurdert som relevant/lite relevant for denne planen.

Rekreasjonsinteresser

Planområdet ligger i strandsonen, men er ikke brukt av allmenheten på grunn av eksisterende bebyggelse. Et eldre næringsområde stenger gjennomgang langs sjøen. Det naturlige er å bevege seg på veien mellom offentlig friområde i Brunsvika og til svabergene som ligger lenger vest.

Etablering av ny bebyggelse forringer ikke muligheten til å bevege seg i strandsonen.

Trafikkforhold og teknisk infrastruktur

Tiltaket åpner for en-to nye boenheter og vil medføre liten trafikkøkning på eksisterende veinett. Det ligger godt til rette for å koble seg på offentlig vann- og avløpsnett og annen infrastruktur.

Merknader og innspill til oppstart av planarbeidet

Varsel om oppstart ble sendt ut 06.12.2019. Det kom inn 11 innspill/merknader til oppstart. Sju fra offentlige instanser og fire fra private.

Fylkesmannen i Møre og Romsdal, datert 16.01.2020

Oppsummering av innspill/merknad

a) Planen må vurderes jf. pbl § 1-8 og 4-2. Tiltaket skal vurderes i henhold til naturlig strandlinje og viktige vurderingstema vil være allmenn ferdsel og opphold, landskapshensyn, friluftsinnteresser, folkehelse, bomiljø og natur og kulturmiljø.

b) Planen legger til rette for boliger, noe som utløser behov for nærlekeplass.

c) Det skal gjennomføres en ROS-analyse i forbindelse med planarbeidet.

Planleggers kommentar

a) Merknaden tas til orientering. Temaene er omtalt i ROS-analysen og planbeskrivelsen

b) Det vil i dette tilfellet kun være snakk om en til to nye boenheter innenfor planområdet. Fylkesmannen påpeker i sin egen veileder at krav om nærlekeplass gjelder ved etablering av fem boenheter eller mer. I oppstartsmøtet med kommunen ble det med bakgrunn i veilederen konkludert med at det ikke ville bli krav om å etablere en ny lekeplass i denne planen.

c) Det er utarbeidet en ROS-analyse i forbindelse med planarbeidet.

Rådmannens kommentar

Merknader fra Fylkesmannen i Møre og Romsdal er innarbeidet i planbeskriveselen og i ROS-analysen.

Møre og Romsdal fylkeskommune, datert 17.01.2020

Oppsummering av innspill/merknad

a) Fylkeskommunen viser til sine tidligere kommentarer til dispensasjonssøknaden med hensyn til friluftslivet og kulturminner fra nyere tid.

b) Av hensyn til friluftslivet og statlig sikra friluftsområde vil en frarå å gå videre med planene, men en vil ikke varsle innsigelse til arbeidet.

c) Hvis en likevel velger å gå videre med planene så må hensynet til friluftsliv og det generelle strandsonevernet redegjøres for. Videre må barn og unges interesser tas hensyn til, og ny bebyggelse sikres en utforming som harmonerer med eksisterende bygningsmiljø.

Planleggers kommentar

a) Kristiansund kommune har tilrådd oppstart av planarbeidet.

b) I planbeskrivelsen og ROS-analysen er det gjort vurderinger i de forhold som blir påpekt i merknaden.

c) Merknaden tas til orientering.

Rådmannens kommentar

Kristiansund kommune har tilrådd oppstart av planarbeidet med tanke på å legge til rette for småhusbebyggelse på BF6, samt fastsette byggegrense mot sjø innenfor planområdet. Hensynet til kulturminner fra nyere tid er etter rådmannens oppfatning ivaretatt i planarbeidet.

Direktoratet for mineralforvaltning, datert 07.01.2020

Oppsummering av innspill/merknad

Direktoratet har ingen merknader til oppstart av planarbeidet. Dersom det skulle vise seg at deres fagområder likevel skulle bli berørt, bes det om at saken oversendes i forbindelse med høring og offentlig ettersyn.

Planleggers kommentar

Merknad tas til orientering.

Statens vegvesen, datert 12.12.2019

Oppsummering av innspill/merknad

Vegvesenet har ingen vesentlige merknader til varsel om oppstart, men ber om at tilkomsten fra planområdet til veien Storskarven får en bedre utforming i tråd med vegnormalen N100.

Planleggers kommentar

Merknad tas til orientering.

Norges vassdrags- og energidirektorat, datert 10.01.2020

Oppsummering av innspill/merknad

NVE har gitt en generell kommentar til varsel om oppstart:

- Planen må ta hensyn til fare for flom, erosjon og skred.
- Det skal vurderes om tiltaket vil medføre skader eller ulemper for allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann.
- Planen må ta hensyn til anlegg som er planlagt, eller har konsesjon etter energi- og vassdragsloven.

Planleggers kommentar

Merknaden er tatt til følge.

Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap, datert 14.01.2020

Oppsummering av innspill/merknad

Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap viser til Fylkesmannens kommentar.

Planleggers kommentar

Merknad tas til orientering.

Avinor, datert 10.12.2019

Oppsummering av innspill/merknad

Avinor viser til restriksjoner knyttet til aktiviteten på Kvernberget. Tiltaket vil ikke være i konflikt med disse restriksjonene.

Planleggers kommentar

Merknad tas til orientering.

Bjørn D. Dahl, datert 15.01.2020

Oppsummering av innspill/merknad

a) Det pågår en ulovlighetssak som kan føre til pålegg om fjerning av fylling som det nå reguleres bolig på. For å kunne gjennomføre utbyggingen må byggegrense mot sjø flyttes helt ned i strandkanten og forbudsgrensen faller da helt vekk.

Hensikten med planarbeidet er å omgå Fylkesmannens omgjøring av kommunens vedtak angående dispensasjon fra kommuneplanens byggegrense mot sjø.

Tiltaket fører til privatisering av strandsonen.

b) Tilkomsten til fyllinga er i dag sikret gjennom en privatrettslig avtale, men tilkomsten er relativt lang og bratt. Avstand fra Bjørn D. Dahl sin tomtegrense til nabohuset er 2,4 meter. Dahl er ikke villig til å avse eiendom til utvidelse av tilkomstveien.

c) Dahl viser til varsel om oppstart og planer om tilkomst til området. Dette vil være problematisk å få til på grunn av eiendomsstruktur og friareal.

Planleggers kommentar

a) Som kjent har det innenfor område BF6 på plankartet pågått en byggesak. Det forelå en godkjent byggesak fra Kristiansund kommune, men vedtaket ble opphevet av Fylkesmannen på grunn av at tiltaket var i strid med byggegrense mot sjø. All bebyggelse innenfor planforslaget er i strid med denne byggegrensen. Hovedformålet med dette planarbeidet har derfor vært å fastsette en ny byggegrense.

b) Når det gjelder tilkomsten til BF6, så er denne regulert som felles for BF6, BF2 og BF3. Den vil også få et akseptabelt stigningsforhold.

c) Merknad tas til orientering.

Rådmannens kommentar

Slik planen foreligger er viktige tema behandlet på en forsvarlig måte, gjennom ROS-analysen og planbestemmelsene.

Geir Andersen og Ernst Naas, datert 03.01.2020

Oppsummering av innspill/merknad

Området som søkes utbygd er ulovlig utfylt. Det er pålegg om å fjerne massene. Planen virker som er forsøk på å overprøve dette kravet.

Det har tidligere vært planer om naust på dette arealet. Noe flere av naboene den gang var positive til, siden flere ble lovet naustplass dersom det lot seg gjennomføre. Naustene ble aldri bygd og flere grunneiere føler seg lurt. Senere har en registrert at det er utfyllt mer enn det var gitt tillatelse for.

En registrerer at tiltakshaver har flere boligprosjekt lengre vest i området. Også her er det ulovlige fyllinger.

Andresen og Naas er sterkt imot tiltaket. Det kan ikke være slik at alle som eier strandsone kan fylle ut i sjø for å sikre seg større areal. Om en åpner for dette her så vil det kunne føre til presedens i andre saker.

Planleggers kommentar

Det vises til kommentarer til Bjørn D. Dahls innspill. Merknad tas til orientering.

Rådmannens kommentar

Når det gjelder fyllingen, er det utarbeidet en grundig rapport fra Multiconsult. Vurdering og konklusjon i rapporten avgjør hvilke avbøtende tiltak som skal gjennomføres.

Slik planen foreligger er viktige tema behandlet på en forsvarlig måte, gjennom planbestemmelser og plankart, planbeskrivelse og ROS-analyse.

Storskarven og Steggen velforening, datert 14.01.2020

Oppsummering av innspill/merknad

a) Stormflo og bølger slår over området regelmessig

b) Kan ikke akseptere at sjølinjen bygges ned og at friarealer mot sjø blir borte.

Det er observert oter i området (rødlistet) og arealet bør fredes for å gi plass til oteren.

Ulovlig fylling må fjernes og området må settes tilbake til original stand.

Tiltaket ansees å være unødvendig fortetting av et allerede fint område.

Planleggers kommentar

a) I planen er det lagt til grunn sikkerhetsklasser som skal sikre området mot stormflo og bølger.

b) For øvrige innspill vises det til kommentarer til Bjørn D. Dahls innspill.

Merknad tas til orientering.

Rådmannens kommentar

Gjennom arbeidet med planbestemmelsene og ROS-analysen er det satt byggehøyder moh. som ivaretar sikkerhet i forhold til stormflo, vind og bølger.

Når det gjelder fyllingen er det utarbeidet en grundig rapport fra Multiconsult. Vurdering og konklusjon i rapporten avgjør hvilke avbøtende tiltak som skal gjennomføres.

Bente Elisabeth og Erik Rolland og Thomas Chr. Thomassen, datert 15.01.2020

Oppsummering av innspill/merknad

a) Ber om at planinitiativet avises på bakgrunn av at forslaget baseres på uriktige opplysninger om at det vil bryte med grunnleggende overordnede planretningslinjer og – hensyn, samt undergrave overordnede hensyn til vern av verdifull strandsone i et pressområde.

Tiltaket er tenkt etablert på en ulovlig fylling med urene og miljøskadelige masser.

b) Arealet er feilaktig angitt som landareal i kommuneplanens arealdel og foreslått omregulering er i strid med kommunedelplaner for sjøområder.

c) Foreslått regulering er i strid med statlige retningslinjer for forvaltning av strandsonen langs sjø.

d) Det bør stilles krav om konsekvensutredning

Planleggers kommentar

a) Kristiansund kommune har tilrådd oppstart av planarbeidet. Når det gjelder fyllingen i sjø, pågår det en sak parallelt med reguleringsarbeidet. Dette planarbeidet har ikke tatt stilling til lovligheten eller ulovligheten av denne fyllingen, men en har i ROS-analysen redegjort for innholdet. I rapport fra Multiconsult går det fram i hvilken grad massene er rene eller ikke. Konklusjonen er at en med mindre tiltak kan bygge på fyllingen.

b) Det er riktig at det er avvik mellom de to planene. Hva som er årsaken er usikkert, men sannsynligvis har en lagt til grunn ulike kartdata når en har definert strandlinjen. Det som er sikkert, er at kommuneplanens arealdel viser boligbebyggelse som grenser til sjø. I denne avgrensningen er fyllingen tatt med.

c) All bebyggelse innenfor planområdet er i strid med 100-metersbeltet. Det er også derfor Kristiansund kommune vedtok en tilleggsbestemmelse til kommuneplanens arealdel som differensierte denne grensen mer. Denne grensen er fremdeles ganske grov og det er flere områder av byens eksisterende bebyggelse som er i strid med denne grensen. Det gjelder blant annet for hele dette planområdet. Gjennom denne reguleringsplanen vil en nå sikre at både eksisterende og ny bebyggelse ikke er i strid med denne grensen.

d) Forskrift om konsekvensutredning er gjennomgått og en kan ikke se at dette planarbeidet vil utløse krav om konsekvensutredning.

Merknad tas til orientering.

Rådmannens kommentar

Når det gjelder fyllingen er det utarbeidet en grundig rapport fra Multiconsult. Vurdering og konklusjon i rapporten avgjør hvilke avbøtende tiltak som skal gjennomføres.

Slik planen foreligger er viktige tema behandlet på en forsvarlig måte, gjennom planbestemmelser og plankart, planbeskrivelse og ROS-analyse.

Rådmannens vurdering og konklusjon

Innledning

Planforslaget R-308 Brunsvika enebolig framstår som godt gjennomarbeidet og vil sikre gode kvaliteter bade for eksisterende områder og for planlagt boligområde. Det har vært god dialog mellom planlegger og administrasjonen gjennom det pågående arbeidet med plankart og reguleringsbestemmelser, og viktige tema planforslaget berører.

Planområdet er 5,7 daa og er plassert mellom et offentlig friområde, statlig sikra, innerst i Brunsvika og det eldre nærignsområdet mot vest. I sør grenser til det veien Storskarven og mot nord ligger plangrensa i sjø. Bortsett fra nytt boligområde, BF6, inkluderer planområdet private eiendommer med eksisterende boligbebyggelse med tilhørende anlegg. Området framstår som et historisk bomiljø med nær tilkomst til sjøen. Flere av bygningene er SEFRAK-registrert, men ingen vil bli direkte berørt av planarbeidet.

Boligområdet i denne delen av Brunsvika er selvgrodd eldre bebyggelse, der noen av husene er på-/ombygd i nyere tid. Det har vært naust knyttet til eiendommene, et par av disse er tidligere revet.

Bare en av de eksisterende eiendommene, GID 5/546, vil bli direkte berørt av denne planen. Det gjelder makebytte for å få til adkomstvei til delfelt BF6. Denne vil også være ny avkjøring til BF3.

Bakgrunn

Nytt boligområde skal etter planen etableres på en fylling på eiendom GID 5/547. Denne fylling ble første gang omsøkt i 2001. Fyllingen ble etablert i 2002, og det ble søkt om rammetillatelse fra kommunen. Tiltaket innbefattet nausttomter for 11 naust. Dette ble det ikke noe av, og fristen for rammetillatelsen gikk ut. Det er også påstander om at fyllingen er ulovlig, og at det er tippet forurensset masse på stedet. Dette er saker som er under utredning, og vil ikke direkte påvirke reguleringsarbeidet. På Fylkesmannen i Møre og Romsdal sin karttjeneste, GisLink, under forurensning/grunnforurensning er området marker som rødt; ikke aksetabel forurensning og behov for tiltak. Det foreligger nå en grundig rapport fra Multiconsult. Denne er til vurdering hos forurensningsmyndigheten i kommunen. De vil komme med en vurdering i forhold til hvilke tiltak som må iverksettes før området kan tilrettelegges for boliger. Rapporten ligger som vedlegg til saken.

Det har vært et relativ høyt konfliktnivå i saken, og det har i årrekker vært korrespondanse mellom kommunen, tiltakshaver, naboer og advokater om fyllingen.

Det ble i 2019 søkt om byggeløyve på eiendommen. Kommunen godkjente søknaden, men Fylkesmannen i Møre og Romsdal omgjorde vedtaket, både på grunn av forurensende masser i fyllingen og med hensvisning til § 1-8 Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag.

I etterkant av Fylkesmannens avslag ble det anmodet om oppstart av regulering for området. Kristiansund kommune var positive til regulering, men kravde at hele området mellom offentlig friområde øst for bebyggelsen og til eldre næringsområde i vest skulle utgjøre planområdet.

Bortsett fra en liten del helt mot øst (se fig. 3), har dette området av Brunsvika ikke vært regulert tidligere. Gjennom en regulering får man satt byggegrenser mot sjøen mer korrekt enn det som ligger i gjeldende kommuneplans arealdel.

ROS-analyse

I planarbeidet er det gjennomført en ROS-analyse, og rapporten fra Multiconsult er lagt til grunn for tema forurensning. I sammendraget i rapporten står det:

Multiconsult Norge AS er engasjert av Sporsheim Eiendom AS for utførelse av miljøgeologiske undersøkelser. Det er utført sjaktgraving i 5 punkter, og totalt 8 prøver er analysert for innhold av tungmetaller, PAH, PCB, BTEX og oljeforbindelser. I tillegg er 3 betongprøver analysert for innhold av tungmetaller og PCB.

Det er, med unntak av masser fra og direkte under en bål plass, påvist forurensede masser opp til tilstandsklasse 2. Det som er påvist utenom bål plassen, er lave nivåer av PAH-forbindelser.

Vi har anbefalt at masser fra bål plassen og direkte under denne samles opp og leveres til godkjent mottak for forurensede masser. Øvrige masser utgjør etter vår vurdering ingen risiko, verken i forhold til bruk av arealet til boligformål, eller når det gjelder spredning til sjø.

Ettersom det er påvist masser over tilstandsklasse 1, også utenfor bål plassen, er det iht. Forurensningsforskriftens kapittel 2 krav om en godkjent tiltaksplan før terrenginngrep igangsettes på området. Tiltaksplanen skal godkjennes av Kristiansund kommune, og skal blant annet angi konkrete retningslinjer for graving, håndtering og disponering av forurensset masse.

Rapporten og ROS-analysen ligger som vedlegg til saken.

ROS-analysen omfatter flere viktige temaer. Planområdet består av mange eldre bygninger.

Planbestemmelsene sikrer at ny bebyggelse tilpasses eksisterende og komplementerer dagens bygningsmiljø.

Området er utsatt for bølgepåvirkning og det må tas hensyn til erosjon ved utforming og sikring av fylling. Dette er sikret gjennom bestemmelsene.

Planområdet ligger ved sjøkanten og er utsatt for stormflo og havnivåstigning og DSBs rapport om temaet ligger til grunn for vurdeing av havnivå og stormflo. Vurderingen avdekker reell fare, og vil sikre at kombinasjon av havnivåstigning, stormflo og sterk vind ikke skal medføre skader med uønskede økonomiske og sikkerhetshessige konsekvenser.

I planarbeidet er det tatt hensyn til hvor utsatt området ligger i forhold til stormflo og bølgepåvirkning. Det er satt inn i tabell som gir en anbefalt laveste byggehøyde moh. For det aktuelle området er viser tabellen

268 cm for sikkerhetsklasse F1 og 314 cm for bygg i sikkerhetsklasse F2. På bakgrunn av dette er byggehøyde satt til 2,70 moh. for bygg i sikkerhetsklasse F1 og 3,20 moh for bygg i sikkerhetsklasse F2. Dette er sikret i planbestemmelsene.

Oppsummert er det satt opp punktvis avbøtende tiltak som følge av ROS-analysen:

- Ny bebyggelse skal tilpasses det historiske bygningsmiljøet. Dette skal gjøre ved å tilpasse volum, takformer og materialbruk.
- Fyllingsfot eller mur mot sjø skal dimensjoneres for å tåle bølgeerosjon.
- Dimensjonerende byggehøyde med tanke på flom:
 - Byggenivå for bebyggelse i sikkerhetsklasse F1 skal minimum være NN2000 kote 2,70.
 - Byggenivå for bebyggelse i sikkerhetsklasse F2 skal minimum være NN2000 kote 3,20.
- Før boligbygging på BF6 kan igangsettes skal overflatemasser med avfallsinnhold være fjernet og levert til godkjent mottak, samt at nødvendige masser ved en eldre bål plass skal være skiftet ut.

Avbøtende tiltak er sikret i planbestemmelsene.

Virkninger av planforslaget

Overordnede planer

Det er to overordna planer som gjelder for planområdet, kommuneplanens arealdel og den interkommunal sjøområdeplan. Det er noe avvik mellom planene, trolig fordi man har brukt ulikt grunnlagsdata for å definere grensen mellom land og sjø. Intensjonen er at det åpnes for boligbygging i strandsonen på GID 5/547. Med bakgrunn i dette anser man planforslaget for å være i samsvar med overordna planer.

Landskap og stedets karakter

Planområdet er i hovedsak utbygd. Ny boligbebyggelse er planlagt på delfeltet BF6. Tiltak vil kreve en utfylling og heving av terreng som beskrevet under kapittel om ROS-analysen. Ut over dette vil tiltak i planen ha liten virkning på det overordna landskapet. Nærvirkningen av utbygging på delfeltet BF6 vil være tydelig for tilgrensende eiendommer.

Kulturminner og kulturmiljø

Det foreligger ikke noe formelt vern innenfor planområdet, men det utgjør et historisk bygningsmiljø. Enkelte av de eksisterende byggene er ombygd i senere tid. Gjennom planbestemmelsene er det sikret at nye bygg skal tilpasses historisk bygningsmiljø.

Forhold til krav i kap. II i Naturmangfoldloven

Planforslaget vil ikke gjøre irreversibel skade eller belastning på naturmangfoldet. Planbestemmelser sikrer at utbyggingen vil være miljøforsvarlig

Rekreasjonsinteresser

Planområdet ligger i strandsonen, men er ikke brukt av allmenheten på grunn av eksisterende bebyggelse. Et eldre næringsområde stenger gjennomgang langs sjøen, og det naturlige er bruke veien mellom offentlig friområde i Brunsvika og til svabergene som ligger lenger vest. Tiltak skissert i planen vil ikke forringe muligheten til å bevege seg i strandsonen.

Trafikkforhold og teknisk infrastruktur

Tiltaket åpner for en-to nye boenheter og vil medføre liten trafikkøkning. Nye boenheter skal koble seg på offentlig vann- og avløpsnett og annen infrastruktur.

Konklusjon

Forslaget til reguleringsplan R-308 Brunsvika enebolig, er godt gjennomarbeidet og materiellet som legges fram til 1. gangs behandling gir en god gjennomgang av bakgrunn, nåsituasjon og framtidige tiltak. Kristiske

tema er belyst og det er listet opp avbøtende tiltak som er sikret gjennom planbestemmelsene, noe som fører til at planforslaget ikke medfører konsekvenser for klima og ytre miljø. Planen vil ikke medføre økonomiske konsekvenser for kommunen.

Rådmannen tilrår at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn i seks uker.

Kristiansund 27.05.2020

Arne Ingebrigtsen
rådmann

Knut Mostad
assisterende rådmann

Magnhild Gjengedal
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift