



Kristiansund
kommune

Kommunedelplan for Kristiansund sentrum

Plan-ID K-2012001

Planbestemmelser

Vedtatt av bystyret 26.08.2021

Endring av kommunedelplan vedtatt av bystyret XX.XX.XXXX

Sist revidert 13.06.2025





Planbestemmelser

Innhold

Planbestemmelser	2
Innhold	2
1. Planens hovedintensjoner	3
2. Planens rettsvirkning	4
3. Felles bestemmelser	4
3.1 Plankrav	4
3.2 Parkeringsbestemmelser	5
3.2.1 Krav til antall bilparkeringsplasser	5
3.2.2 Bilparkeringsplasser for personer med nedsatt bevegelsesevne	5
3.2.3 Krav til antall sykkelparkeringsplasser	5
3.3 Landskap, grønnstruktur og bebyggelsesstruktur	6
3.4 Skilt	6
3.5 Støy	7
3.6 Offentlige områder	7
4. Bebyggelse og anlegg	8
4.1 Byggegrense mot sjø	8
4.2 Generelle bestemmelser	8
4.3 Uteoppholdsarealer og lekeplasser	9
4.3.1 Uteoppholdsarealer	9
4.3.2 Lekeplasser	10
4.4 Boligbebyggelse (1110)	10
4.4.1 4.4.1 Utnyttelsesgrad	11
4.4.2 4.4.2 Byggegrense	11
4.5 Sentrumsformål (1130)	11
4.6 Offentlig og privat tjenesteyting (1160)	12
4.6.1 Utnyttelsesgrad	12
4.6.2 Byggegrense	12



	3
4.7 Fritids- og turistformål og næringsbebyggelse	12
4.7.1 Fritids- og turistformål (1170)	12
4.7.2 Næringsbebyggelse (1300)	12
4.8 Kombinert bebyggelse og anlegg – eksisterende (1800)	12
4.8.1 Utnyttelsesgrad	12
4.8.2 Byggegrense	13
4.9 Kombinert bebyggelse og anlegg – fremtidig (1800)	13
4.10 Hensynssoner	13
4.10.1 Felles retningslinjer for behandling av byggesaker i hensynssonene for bevaring, jf. pkt. 4.10.1. – 4.10.4	13
4.10.2 Bevaring av NB!-områdene i Kristiansund, hensynssonene H570_1 og 2	13
4.10.3 Fredet bebyggelse og anlegg, hensynssone H730_1-3	14
4.10.4 Bevaring av førkrigsbebyggelsen, hensynssonene H570_100-199	14
4.10.5 Bevaring av gjenreisningsbebyggelsen, hensynssonene H570_200-299.	15
4.10.6 Aktsomhetssone med mulig fare for løsmasseutglidning, H310_1	15
4.10.7 Aktsomhetssone for havnivåstigning, stormflo og bølgepåvirkning, H320_1	16
4.10.8 Aktsomhetssone for støyømfintlig bruk, H220	16
4.10.9 Detaljeringssone hvor reguleringsplan skal fortsatt gjelde, H910	16
5. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	16
5.1 Vei- og parkering	16
5.2 Havn	17
6. Grønnstruktur	17
7. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	18

1. Planens hovedintensjoner

Planarbeidet skal legge et nødvendig faglig og legalt grunnlag for at Kristiansund sentrum skal videreutvikles som et attraktivt og framtidsrettet regionbysentrum med et pulserende folkeliv.

I dette ligger følgende:

- Handels- og sørvisnæringa skal ha en positiv utvikling.
- Parkerings- og trafikksituasjonen skal oppfattes som god av beboere, besøkende og næringsdrivende
- Nye utbyggingstiltak og endringer i den etablerte bygg- og bystruktur må ta hensyn til gjenreisningsarkitekturens formuttrykk



- Framkommelighet og trygghet skal være god for alle grupper
- Et mangfold av kulturaktiviteter skal gi besøkende og beboere rike opplevelser
- Den kommersielle havnetrafikken er velkommen i bybildet
- Rv. 70 som stamvei og stamnetthavna på Området mellom Nordmørskaia og Astrups gate opprettholdes
- Det nye opera- og kulturhuset skal innpasses i bylivet
- Det er ønskelig med flere boligprosjekter i sentrum, der også barns bomiljø er ivare tatt
- Vedlikeholdet av sentrale gater og byrom skal forsterkes
- Kommunen skal stimulere til flere arbeids- og skoleplasser i sentrum
- Bysentrum skal utvikles til en regional attraktiv, tett og urban bolig-, handels- og kulturby med gode bymessige kvaliteter.
- Det skal tilrettelegges nye attraktive bolig- og næringsarealer i tilstrekkelig omfang, samtidig som eksisterende bebyggelse omformes etter nye behov.

2. Planens rettsvirkning

1. Foreliggende bestemmelser er knyttet til plankartet med plan-ID K-201201, sist revidert 03.06.2025
2. Kommunedelplanen består av plankart, bestemmelser m/4 kartvedlegg og planbeskrivelse.
3. Ved motstrid gjelder denne planen foran eldre arealplaner, dersom ikke annet er fastsatt i planens bestemmelser § 4.10.9.

3. Felles bestemmelser

3.1 Plankrav

Bygge- og anleggstiltak og andre tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn krever reguleringsplan.

Ved utarbeiding av reguleringsplan, skal planområdet omfatte hele kvartalet utbyggingen inngår i.

Oppretting av opptil 4 nye boenheter innenfor eksisterende bygningsmasse utløser normalt ikke plankrav dersom øvrige bestemmelser i kommunedelplanen overholdes.

I områdene KBA1-6 kreves det utarbeidet ny reguleringsplan for alle tiltak. Mindre tiltak kan unntas fra dette, dersom det gjelder tiltak knyttet til eksisterende bruk og tiltaket ikke vil vanskeliggjøre gjennomføringen av ny reguleringsplan.

Retningslinje:

Vurdering av om tiltaket kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn baseres på følgende forhold:

- a. Om tiltaket gir vesentlige negative konsekvenser for trafikk, støy, kulturminner, avrenningslinjer og flomveier, blågrønne verdier, eller samfunnssikkerhet.
Vurdering av hva som er vesentlige negative virkninger:
 - For støy: om tiltaket overskrider grenser satt i retningslinje T-1442
 - For trafikk: at hensyn til myke trafikanter ikke er ivarettatt, og at vegmyndighetene ikke finner endringene i trafikken som akseptable.
- b. Om tiltaket samsvarer med eksisterende bebyggelsesstruktur og er i samsvar med kvalitetskrav i kommunedelplanen.
- c. Om nødvendig opparbeiding/oppgradering av teknisk infrastruktur kan sikres ved byggesaksbehandling. Med teknisk infrastruktur menes her lekeareal, gang-/sykkelveier, trafikksikring, kjøreveier, vann, avløp og overvannshåndtering m.m.
- d. Om statlige og regionale myndigheter har hatt saken til uttalelse og ikke fremmet krav om reguleringsplan.

Hjemmel: § 11-9 nr. 1

3.2 Parkeringsbestemmelser

I plan-, bygge- og delesaker skal det avsettes plass for biler og sykler i samsvar med krav gitt i tabellene under.

3.2.1 Krav til antall bilparkeringsplasser

Kategori	Beregningsgrunnlag	Min	Maks
Bolig	Boenhet	0	1
Sentrumsformål og næringsbebyggelse	100 m ² BRA	0	0,75
Offentlig eller privat tjenesteyting	100 m ² BRA	0	0,5
Kombinert bebyggelse og anlegg	Boenhet/100 m ² BRA	0	1
Fritids- og turistformål	Boenhet/100 m ² BRA	0	0,5

Avrundingsregel: Maksimumskrav rundes ned til nærmeste hele tall.

3.2.2 Bilparkeringsplasser for personer med nedsatt bevegelsesevne

Ved kontor og publikumsrettede virksomheter skal det reserveres 0,1 plass per 150 m² BRA for bevegelseshemmede. Det skal være minimum 1 plass ved kontor og publikumsrettede virksomheter. Biloppstillingsplasser for bevegelseshemmede skal maksimalt være 25 meter fra hovedinngang.

3.2.3 Krav til antall sykkelparkeringsplasser

Kategori	Beregningsgrunnlag	Min	Maks
Bolig	Boenhet	1	-

Sentrumsformål og næringsbebyggelse	100 m ² BRA	1	-
Offentlig eller privat tjenesteyting	100 m ² BRA	3	-
Kombinert bebyggelse og anlegg	Boenhet/ 100 m ² BRA	1/ 2,5	-
Fritids- og turistformål	Boenhet	1,5	-

Avrundingsregel: Minimumskrav rundes opp til nærmeste hele tall

Retningslinje:

Parkering skal i størst mulig utstrekning etableres i felles anlegg. Ved arealknapphet skal uteoppholdsareal prioriteres foran utendørs parkering. Sykkelparkering skal prioriteres foran bilparkering.

Ved bruksendring og ombygging, beregnes antall parkeringsplasser iht. tabell, men med fratrekk av tidligere godkjent bruk.

Hjemmel § 11-9 nr. 5

3.3 Landskap, grønnstruktur og bebyggelsesstruktur

Det skal legges vekt på å bevare landskapssilhuetter. Fra sjøen og andre bydeler skal det bakenforliggende landskapet være synlig og lesbart.

Større trær skal bevares ved nye utbyggingstiltak. Med større trær menes stammeomkrets over 120 cm, målt 1,3 meter over terreng. Det skal sikres plass i plan og dybde til utvikling av rotsystem og krone. Treets rotsone regnes som største omkrets for treets krone.

Ny bebyggelse skal forholde seg til den historiske gate- og bebyggelsesstrukturen.

Ved vurdering av visuelle kvaliteter skal vedlegg 4 til planbeskrivelsen, *Formingsveileder*, legges til grunn som retningsgivende.

For alle tiltak gjelder at overvann skal håndteres lokal på eiendommen eller på fellesarealer for flere boliger. Overvann skal ikke tilføres terreng eller offentlig overvannsledning raskere enn før tiltak startes. Overvann må håndteres på en slik måte at det ikke direkte eller indirekte påfører andre eiendommer ulemper.

Hjemmel § 11-9 nr. 6 og 7

3.4 Skilt

Skilt, reklameinnretninger o.l. kan ikke settes opp uten at kommunen har gitt tillatelse. Tillatelse kreves ikke for mindre skilt og mindre reklameinnretninger o.l. inntil 1,0 m² som monteres flatt på vegg for egen virksomhet. Unntaket omfatter ikke plassering av flere skilt, reklameinnretninger o.l. som plasseres på samme fasade.



Tillatelse kan bare gis inntil videre eller for et begrenset tidsrom. Kommunen kan selv utarbeide eller kreve utarbeidet en samlet skiltplan for et avgrenset område under ett. Skilt- og reklameinnretninger skal utføres slik at de tilfredsstiller rimelige skjønnhetshensyn både i forhold til seg selv og i forhold til bakgrunn og omgivelser. Skjemmende farger og utførelse er ikke tillatt og kan kreves endret, jf. plan- og bygningslovens § 29-2. Skilt og reklame skal ha tilknytning til virksomhet i bygningen og tilpasses bygget i størrelse, utforming og farger. Takreklame er ikke tillatt. I områder med vernehensyn kan det stilles bestemte krav til utforming og størrelse.

Hjemmel: § 11-9 nr. 5

3.5 Støy

Grenseverdier gitt i T-1442/2021, nedre grenseverdi for gul sone, skal tilfredsstilles for alle tiltak som gir nytt støyfølsomt bruksformål (boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger, skoler, barnehager), herunder bruksendring, og ved etablering av nye støykilder.

For tiltak i støybelastet område tilsvarende gul støysone kan grenseverdier fravikes dersom det dokumenteres gjennom støyfaglig utredning at følgende kriterier er oppfylt:

- a. Alle boenheter skal ha minst en fasade som vender mot stille side der støynivået ikke overstiger nedre grenseverdi for gul sone. Minimum halvparten av oppholdsrom og minst 1 soverom skal ha minst 1 vindu som kan åpnes mot stille side. Barnehager og grunnskoler skal ha alle oppholdsrom på stille side.
- b. Støynivået skal ikke overstige nedre grenseverdi for rød sone.
- c. Støynivået på nødvendig uteoppholdsareal skal ikke overstige nedre grenseverdi for gul sone.

Tiltak som gir nytt støyfølsomt bruksformål innenfor område tilsvarende rød støysone tillates ikke.

Hjemmel: § 11-9 nr. 6

3.6 Offentlige områder

Følgende arealer avsatt til bebyggelse og anlegg skal være offentlige:

- Offentlig eller privat tjenesteyting vist med o_T

Følgende arealer avsatt til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal være offentlige:

- Veier vist med o_V

- Havnearealer vist med o_SH

Følgende arealer avsatt til grønnstruktur skal være offentlige:

- Grønnstruktur vist med o_BG

Hjemmel § 11-10 nr. 3

4. Bebyggelse og anlegg

4.1 Byggegrense mot sjø

Byggegrense mot sjø (jf. pbl. § 1-8, 3. ledd) følger formålsgrensen for *Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone mot land*.

Hjemmel § 11-9 nr. 5

4.2 Generelle bestemmelser

1. Tilhørende og nødvendige utearealer, herunder uteoppholdsareal, internveger og parkering, inngår i arealformål for bebyggelse og anlegg.
2. Parkeringsareal medregnes i %-BYA med 18 m² pr. biloppstillingsplass. Parkeringsareal under terreng eller under lokk med opparbeidet uteoppholdsareal regnes ikke med i %-BYA.
3. Faste bygningsdeler som stikker ut over fortau (takutstikk, balkong, baldakin o.l.) skal ha minimum 3,0 m fri høyde.
4. Mot offentlig gate tillates ikke balkonger å stikke mer enn 120 cm utenfor vegglinje.
5. Baldakiner og takutstikk kan ikke stikke ut mer enn 3,0 meter, eller maksimalt til fortauskant. Baldakiner skal ha en visuelt lett utforming. Markiser kan stikke ut over hele fortausbredden.
6. Tekniske anlegg skal være innebygd og utformet som en del av den arkitektoniske helheten til bebyggelsen. Åpne tekniske anlegg over tak tillates ikke. Tekniske anlegg kan utgjøre inntil 10 % av underliggende etasjeplan, og stikke opp over maksimal tillatt gesimshøyde med inntil 3,0 m. Installasjonene skal trekkes tilbake fra fasaden mot offentlig gate.
7. Det må ikke etableres bygg, påbygg, anlegg eller konstruksjoner i strid med restriksjonsplanen (ENKB-P-08) for Kristiansund lufthavn, dvs. ikke over kote 107 meter over havet. Høyde- restriksjonskravet gjelder også for kraner, skip eller rigger som befinner seg innenfor sjøarealene, enten midlertidig eller permanent. Dersom det skal benyttes byggekraner over kote 107 meter over havet, skal Avinor Kristiansund lufthavn (post@avinor.no) kontaktes på forhånd og godkjenne kranbruken.
8. **Forebyggende tiltak mot birdstrike.** Ved utarbeidelse av nye reguleringsplaner innenfor planområdet skal ROS-analysen belyse faren for birdstrike for planlagte tiltak, og omtale den samlede virkningen og belastningen av nye og eksisterende

tiltak i og ved planområdet. Avfallsanlegg skal være lukket. Eventuelle avbøtende tiltak må sikres i plan.

Hjemmel § 11-9

4.3 Uteoppholdsarealer og lekeplasser

4.3.1 Uteoppholdsarealer

Begrepet omfatter både private og felles uteoppholdsareal for boliger. Alle boenheter skal ha tilgang til private og felles uteoppholdsareal i samsvar med følgende areal- og kvalitetskrav:

4.3.1.1 Private uteoppholdsarealer

(eks. private balkonger, terrasser og utenomhusarealer)

- Minimum 25 m² pr bolig der hvor boligen har separat inngang fra terreng (eks eneboliger, rekkehus)
- Minimum 4 m² pr boenhet med inngang fra felles trappeoppgang (eks. leilighetsbygg)
- Intet krav for boenheter i bygninger i nummerert hensynssone bevaring av kulturmiljø (Gjenreisningsbebyggelsen H570_200-299)

Lekeplass inngår ikke i private uteoppholdsareal.

4.3.1.2 Felles uteoppholdsareal

(eks. felles bakgårdsareal, takterrasser m.m)

- Minimum 50 m² (for 2 - 4 boenheter) med tillegg av 10 m²/boenhet (fra 5 boenheter og mer).

Kvalitetskrav:

- Felles uteoppholdsarealer skal primært ligge på bakkeplan, alternativt kan inntil 50 % legges på opp- arbeidet dekke/takterrasse. I områder hvor kravet til felles uteoppholdsareal vanskelig lar seg gjennomføre, kan kommunen tillate at inntil 50 % av fellesarealene kan dekket av nærliggende offentlige arealer som park, gatetun eller tilsvarende med god og trafiksikker tilgjengelighet. Summen av slike arealer (areal på dekke/tak og i nærliggende offentlige arealer), kan maksimalt dekke 75 % av totalarealkravet for felles uteoppholdsareal.
- Alle boenheter skal ha tilgang til fellesområder maksimum 150 m fra byggets hovedatkomst.
- Arealene skal ingen steder være brattere enn 1:3. Brattere areal kan likevel medregnes dersom det har spesielle bruksverdier (for eksempel som akebakke).
- Arealene skal ha trafiksikker plassering og tilkomst, og skal skjermes mot støy, rasfare, stråling, forurensning og annen helsefare. Arealene skal ha sol på minst halvparten av arealet kl. 15 vårjevndøgn.
- Minst 50 % av fellesarealet skal ligge samlet og sentralt (dette kan nyanseres i

store prosjekter og planområder).

Lekeplasser inngår i beregningen av felles uteoppholdsareal.

4.3.1.3 Rekkefølgekrav

Ved utbygging av og bruksendring til nye boenheter, der det i reguleringsplanen eller byggesaken, er stilt krav om opparbeidelse av felles uteoppholdsareal, skal dette være ferdigstilt før første boenhet gis brukstillatelse.

4.3.2 Lekeplasser

4.3.2.1 Krav til nærhet og størrelse

Ved regulering eller omdisponering av kvartalsbebyggelse og tett trehusbebyggelse i sentrum, skal det innenfor en avstand på 50 m avsettes minimum 12 m² per boenhet >55 m². For boenheter <55 m² skal det for hver 10. boenhet settes av 12 m² til lek. Arealet skal ligge på bakkeplan.

For områder som ikke ligger i hensynssone kulturminne stilles det krav til min. 120 m² stor lekeplass der det blir etablert 5-20 nye boenheter.

Fra den 21. boenheten skal det minimum settes av ytterligere 36 m²/boenhet til lekeplass.

Retningslinje:

Nødvendig lekeareal skal avsettes på egen grunn eller regulert fellesareal. Der arealkravet ikke kan dekkes innenfor 50 meter, kan kommunen etter konkret vurdering godkjenne at lekearealet opparbeides innenfor eksisterende, kommunale grøntområder, se eget kartvedlegg. Kommunen skal kunne kreve at utbygger bidrar til utvikling av vedkommende grøntområde som lekeområde.

4.3.2.2 Funksjons- og innholdskrav

Nærlekeplass skal etableres på en solrik, lun plass og ha minimum 3 ulike typer utstyr/leikeapparater beregnet på aldersgruppen 1-6 år (f.eks. klatrestativ, huske, sklie, balansestokk, vippehusker). I tillegg skal området ha benk, bord og fast dekke (f.eks. grus stein, asfalt og lignende) på minimum 1,6 x 1,6 m.

4.3.2.3 Rekkefølgekrav

Lekeplass skal være ferdigstilt før første boenhet gis brukstillatelse.

4.4 Boligbebyggelse (1110)

Områdene skal brukes til boligbebyggelse med tilhørende anlegg og uteareal. Det tillates ikke å etablere ensidig belyste boligheter mot nord eller nordøst.

B

Mindre virksomheter som forretning og servering er tillatt som sekundærfunksjon.

Hjemmel: § 11-10

4.4.1 4.4.1 Utnyttelsesgrad

For formålsflater hvor utnyttelsesgrad ikke er fastsatt i reguleringsplan fremgår grad av utnytting av tabell 2:

Formålsflate	Utnyttelsesgrad
B25	Bebyggelsen skal plasseres innenfor grensene til hensynssone H570_245 og H570_255.
B26	Maksimal tillatt utnytting per uregulert tomt innenfor B26 = 45 %-BYA
B33	Maksimal tillatt utnytting per tomt innenfor B33 = 45 %-BYA

Tabell 1. Utnyttelsesgrad for formålsflatene B25, B26 og B33

4.4.2 4.4.2 Byggegrense

Byggegrense for formålsflatene B25, B26 og B33 følger av tabell 3.

Formålsflate	Byggegrense
B25	Byggegrense mot kommunal vei i Marstrands- og Ramsays gate følger fasadelivet på eiendommens hovedbygg.
B26	Mot kommunal vei i Marstrands gate, Ramsays gate og Sykehusgata: Der hvor bebyggelse er plassert nærmere vei enn 15 meter følger byggegrense fasadelivet på eiendommens hovedbygg. Mot fylkesvei i Konzul Knudtzons gate: Byggegrense følger fasadelivet på eiendommens hovedbygg.
B33	Mot kommunal vei i Konzul Knudtzons gate: Byggegrense følger fasadelivet på eiendommens hovedbygg. Mot fylkesvei i Konzul Knudtzons gate: Byggegrense følger fasadelivet på eiendommens hovedbygg.

Tabell 2. Byggegrense mot vei for formålsflatene B25, B26 og B33

4.5 Sentrumsformål (1130)

Områdene skal benyttes til sentrumsformål med tilhørende anlegg og uteareal. Formålet omfatter boligbebyggelse, forretninger, tjenesteyting og fritids- og turistformål.

Arealer på bakkeplan som vender mot offentlig gate skal ha åpne fasader og være tilrettelagt for publikumsrettet aktivitet.

Hjemmel: § 11-10



4.6 Offentlig og privat tjenesteyting (1160)

Områdene avsatt til offentlig og privat tjenesteyting og skal brukes til tjenesteyting, under- visning, kulturaktiviteter, forsamlingslokaler eller institusjons- og administrasjons- bebyggelse.

T

Hjemmel: § 11-10

4.6.1 Utnyttelsesgrad

For formålsflater hvor utnyttelsesgrad ikke er fastsatt i reguleringsplan fremgår grad av utnytting av tabell 4:

Formålsflate	Utnyttelsesgrad
T16	60%-BYA
T17	60%-BYA

Tabell 3. Utnyttelsesgrad for formålsflatene T16 og T17.

4.6.2 Byggegrense

Byggegrense for formålsflatene T16 og T17 følger av tabell under.

Formålsflate	Byggegrense
T16	Byggegrense mot kommunal vei Sykehusgata følger fasadelivet på eiendommens hovedbygg.
T17	Byggegrense følger av plankart, datert 03.06.2025

Tabell 4. Byggegrense for felt T16 og T17

4.7 Fritids- og turistformål og næringsbebyggelse

4.7.1 Fritids- og turistformål (1170)

Områdene skal benyttes til hotell og andre overnattings- og serveringsbedrifter.

FTU

4.7.1.1 Utnyttelsesgrad

Maks BRA for felt FTU7: 950 BRA

4.7.2 Næringsbebyggelse (1300)

Områdene skal benyttes til industri-, håndverks- og lagervirksomhet eller bensinstasjon.

NÆ

4.8 Kombinert bebyggelse og anlegg – eksisterende (1800)

Områdene skal nyttes til bolig-, tjenesteytings-, nærings- og/eller sentrumsformål.

KBA

4.8.1 Utnyttelsesgrad

Maks %-BYA for felt KBA21: 45%

4.8.2 Byggegrense

Byggegrense for felt KBA21 mot kommunal vei Sykehusgata følger fasadelivet på eiendommens hovedbygg.

4.9 Kombinert bebyggelse og anlegg – fremtidig (1800)

Områder for transformasjon.

Områdene skal nyttes til bolig-, tjenesteytings-, nærings- og/eller sentrumsformål. Innenfor de definerte NB!-områdene (se pkt. 4.10.1.) er følgende områder pekt ut som aktuelle for fortetting:

- Del av KBA5 – Hollendergata, 4 etasjer.
- Del av KBA4 – Fosnagata, 3 etasjer mot kaia, 5 etasjer innenfor.
- Del av KBA3 – Hauggata, 3 etasjer mot gata, 4 etasjer innenfor.
- Del av KBA1 – Langveien x Skolegata, 5 etasjer.
- Del av KBA2 – Langveien x Helsings gate, 5 etasjer.

Utenfor NB!-området foreslås tilsvarende fortetting for:

- KBA6 – Helsehuset – 2 nye etasjer
- I tillegg gjelder tidligere godkjent utbygging/fortetting i Storgata 15

Synlige deler av bygningskroppen skal ha en materialbruk, utforming og farge som harmonerer med øvrig bebyggelse.

4.10 Hensynssoner

4.10.1 Felles retningslinjer for behandling av byggesaker i hensynssonene for bevaring, jf. pkt. 4.10.1. – 4.10.4

Byggesaker som berører bebyggelsens eksteriør i vesentlig grad, skal forelegges fylkeskommunen for vurdering og tilråding før endelig vedtak fattes. Med vesentlig grad menes f.eks. takopplett, tilbygg, dører, vindu og veranda. Unntatt er fasadetiltak på bygg oppført etter 1970.

Riving er ikke tillatt. For bygninger som er sterkt skadet av brann eller utsatt for langt fremskredet forfall kan det gis unntak

4.10.2 Bevaring av NB!-områdene i Kristiansund, hensynssonene H570_1 og 2

De to sonene omfatter NB!-område Kristiansund sentrum og søndre del av NB!-område Vågen.

Retningslinjer for NB!-område Kristiansund sentrum, H570_1

Bygningsmessige tiltak skal innordne seg eksisterende bystruktur. Brente Steders Regulering (BSR) (reguleringsplan R-007, stadfestet 1946) og gjenreisningsarkitekturen skal utgjøre hovedtrekk i bymiljøet. Gater, plasser og bygningsmiljøer med utgangspunkt i denne historiske perioden skal fortsatt være lesbare som en planlagt, helhetlig utbygging og danne rammen for videre utvikling.

I husrekker med fluktende gesims, skal fluktlinjen ivaretas. Langs havnefronten skal kontrasten mellom høyere hovedhus med gavlmotiv og lavere mellombygg ivaretas.

Retningslinjer for NB!-område Vågen, H570_2

Bygningsmessige tiltak skal innordne seg eksisterende bystruktur. Gater, plasser og bygningsmiljøer skal fortsatt være lesbart som en planlagt, helhetlig utbygging og danne rammen for videre utvikling.

4.10.3 Fredet bebyggelse og anlegg, hensynssone H730_1-3

Gjelder anleggene:

- Brodtkorbgården/Christiegaarden med Fjøset og Bårstua
- Fosnagata 20B (Lysthus fra Brodtkorbgården/Havestua)
- Hauggata 26

I disse sonene er det kulturminner fra nyere tid som er vedtaksfreda etter kulturminneloven. Byggesaker som berører vedtaksfreda kulturminner, sendes kulturminnemyndigheten for behandling etter kulturminneloven.

Retningslinjer.

Dersom det i fredningsvedtaket ikke er gitt nærmere regler om fredningens innhold, må ingen rive, flytte, påbygge, endre materialer eller farger eller foreta andre endringer som går lenger enn vanlig vedlikehold. Tiltak ut over vanlig vedlikehold krever tillatelse av vedkommende myndighet etter kulturminnelovens § 15a. Dersom interiøret er fredet, gjelder kravet om tillatelse også fast inventar.

4.10.4 Bevaring av førkrigsbebyggelsen, hensynssonene H570_100-199

Sonen omfatter areal med kulturhistorisk verdifull **bebyggelse fra før andre verdenskrig**.

Retningslinjer.

1. Bebyggelsen tillates bare ombygd eller utbedret under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret eller føres tilbake til dokumentert tidligere utseende.
2. Takform og byggehøyde skal alltid vurderes nærmere i det enkelte prosjekt.
3. Takopplett og takarker kan aksepteres i bygninger der slike allerede finnes, under forutsetning om at disse får en dimensjon i tråd med tradisjon. Samla bredde på takoppløft og arker skal ikke overstige 50 % av fasadelengden. Utforming og

materialbruk skal være i tråd med eksisterende arker og takopplett. Inndeling og plassering av takopplett skal være samstemt med fasaden slik at denne er symmetrisk eller på annet vis fremstår balansert og harmonisk.

4. Taknedskjæringer tillates ikke ut mot gaten. Nedskjæring på bakfasaden kan ikke overskride 40 % av tak- flaten. Det må være bevart takflate på alle fire sider av nedskjæringen.
5. Balkonger på trehus skal ha materialbruk og farge som bygningen. Balkonger på murhus skal ha rekkverk i mur, eventuelt grått eller svart metallrekkverk uten glass.

4.10.5 Bevaring av gjenreisningsbebyggelsen, hensynssonene H570_200-299

Sonen omfatter areal med kulturhistorisk verdifull **gjenreisningsbebyggelse**.

Retningslinjer.

1. Takopplett og takarker kan aksepteres i bygninger der slike allerede finnes, under forutsetning om at disse får en dimensjon i tråd med tradisjon. Samla bredde på takoppløft og arker skal ikke overstige 50 % av fasadelengden. Utforming og materialbruk skal være i tråd med eksisterende arker og takopplett.
2. Taknedskjæringer tillates ikke ut mot gaten. Nedskjæring på bakfasaden kan ikke overskride 40 % av tak- flaten. Det må være bevart takflate på alle fire sider av nedskjæringen.
3. Balkonger på trehus skal ha materialbruk og farge som bygningen. Balkonger på murhus skal ha rekkverk i mur, eventuelt grått eller svart metallrekkverk uten glass.
4. Material- og fargebruk skal følge mønsteret i gjenreisningsarkitekturen.
 - a) Alle trehus skal ha malt trekledning med samme hovedutforming og kantprofilering som den eksisterende trekledningen. Fargen skal velges fra BSR sin fargepalett for trehus.
 - b) Taktekingen skal være skifer eller skiferlignende materiale. Skiferlignende solcellepanel tillates.
 - c) Vinduer skal ha tradisjonell utforming. Alle trehus skal ha malt trekledning. Kledningen skal ha fargebruk fra BSR sin fargepalett for trehus.
 - d) Murhus skal ha pusset og malt fasade med farger fra BSR fargepalett for murbygg. Mineralittpuss skal bevares, og tilbakeføring til mineralittpuss er tillatt.

4.10.6 Aktsomhetssone med mulig fare for løsmasseutglidning, H310_1

Sonen er vist i eget kartvedlegg, og omfatter areal der det foreligger mulig fare for løsmasseutglidning/under- vannsskred.

Reell fare skal kartlegges ved utarbeidelse av reguleringsplan som hjemler ny eller utvidet bebyggelse i sonen.

4.10.7 Aktsomhetssone for havnivåstigning, stormflo og bølgepåvirkning, H320_1

Sonen er vist i eget kartvedlegg, og omfatter areal som er eller vil kunne bli flomutsatt som følge av forventet havnivåstigning år 2090 kombinert med økt vannstands nivå som følge av 200-års stormflo slik dette arealet er avgrenset i Kystverkets havnivåkart (kartverket.no/sehavniva).

Ved utarbeidelse av reguleringsplan som hjemler ny eller utvidet bebyggelse i sonen, skal det for vedkommende område foreligge en vurdering/beregning av vannstands nivå som følge av forventet havnivåstigning år 2090, 200-års stormflo og bølgepåvirkning.

4.10.8 Aktsomhetssone for støyømfintlig bruk, H220

Sonen er vist i eget kartvedlegg og viser områder som er utsatt for støy fra veitrafikken. Sonen omfatter både områder der etablering av ny bebyggelse med støyfølsomt bruksformål skal unngås (rød sone), og områder hvor bebyggelse med støyfølsomt bruksformål kan oppføres dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støy- forhold (gul sone), jf. de statlige støyretningslinjene T-1442.

4.10.9 Detaljeringssone hvor reguleringsplan skal fortsatt gjelde, H910

Innenfor detaljeringssone H910 skal reguleringsplan fortsatt gjelde, jf. tabell 6.

Hensynssone	Reguleringsplan
H910_1	Detaljregulering for Sørholmen, plan-ID R-273, vedtatt 18.11.2021
H910_2	Detaljregulering for Opera, museum og kulturhus, plan-ID R-280, vedtatt 15.12.2022
H910_3	Detaljregulering for Vågebakken 5, plan-ID R-314, vedtatt 31.08.2023
H910_4	Detaljregulering for arealet mellom Nordmørskaia og Astrups gate, plan-ID R-288, vedtatt 07.10.2021

5. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

5.1 Vei- og parkering

Omfatter:

- o_V1 – Gater med kjøretrafikk
- o_V2 – Kongens plass nord
- o_V3 – Kongens plass sør



- o_V4 – Gassverktomta
- o_V8 – Rådhusplassen
- o_V9 – Kirketomta
- o_V10 – Gågata
- o_V11 – Parkering ved Allanengen skole

Områder avsatt til veiformål er offentlige trafikkområder og inkluderer kjørevei, fortau, torg, byrom, gatetun, gateparkering, parkeringsplasser og annen veigrunn. Kommunal hovedplan for sykkel skal legges til grunn for utformingen av trafikkområdene.

Gater som er siktakser, skal holdes åpne.

Vedlegg til planbeskrivelsen, *Gatebruksplan*, skal være retningsgivende for tiltak som omhandler planområdets gater og byrom.

Avkjørsler til riks- og fylkesveier skal behandles i tråd med «Rammeplan for avkjørsler i Møre og Romsdal».

Hjemmel: § 11-10

5.2 Havn

Omfatter tre områder:

- o_H1 – Holmakaia
- o_H2 – Piren
- o_H3 – Storkaia

Det tillates bebyggelse og anlegg som er tilknyttet havnevirksomhet, rutegående båttrafikk, sjøtilkomst og annen båttrafikk.

Områdene kan gjerdes inn, unntatt o_H2 (Piren) som skal være tilgjengelig for allmennheten.

Hjemmel: § 11-10

6. Grønnstruktur

I områder avsatt til grønnstruktur tillates kun oppføring av bygg eller anlegg som understøtter grønnstruktur- formålet.

Områdene skal være tilgjengelige for allmennheten.

Anlegg og installasjoner til arrangementer, lek, rekreasjon og fysisk aktivitet, samt kulturell aktivitet er tillatt.

Vedlegg til planbeskrivelsen, *Gatebruksplan*, skal være retningsgivende for tiltak som omhandler planområdets gater og byrom.



Hjemmel: § 11-10

7. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

To eksisterende områder tilrettelagt for småbåter og gjestebrygger, er avsatt som Småbåthavn og betegnet SH.

Det øvrige sjøarealet er vist som Ferdselsområde, betegnet FE. Her skal større båter og rutegående trafikk kunne ferdes uhindret, samt legge til kai. Det kan ikke etableres anlegg som hindrer båter å legge til kai eller å ferdes i området.

Hjemmel: § 11-10