



Kristiansund kommune

Saksnummer arkiv	Saksnummer fra Public360
Saksnummer P&B	PLAN-24/00115-40
Saksbehandler	Ingrid Sandnes Olsen
Dato	26.05.2026

Behandlet av

Utvalg	Møtedato
Hovedutvalg plan og bygning	01.06.2026

Saksframlegg

2024002 Detaljregulering for Wilhelm Dalls vei 44, 1. gangsbehandling

Kommunedirektørens innstilling:

Hovedutvalg plan og bygning legger forslag til detaljregulering for Wilhelm Dalls vei 44, 2024002, ut til offentlig ettersyn i seks uker med de endringer som er tilrådd av kommunedirektøren. Planforslaget revideres i henhold til vedtak før utsendelse til offentlig ettersyn.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningslovens § 12-10 og 12-11.

I henhold til plan- og bygningsloven § 12-15 legges rammesøknad for tiltak innenfor planområdet ut til offentlig ettersyn i seks uker.

Saksopplysninger

Saken gjelder 1. gangs politiske behandling av privat forslag til detaljregulering for Wilhelm Dalls vei 44, 2024002. Arkitektene bbw fremmer planen på vegne av NG Eiendom Romsdal og Nordmøre AS.

Formålet med planen er å tilrettelegge for etablering av ny dagligvarebutikk med tilhørende utleielokale på eiendommen 8/207 og 8/324. Videre omfatter planforslaget eiendommen 8/379 og deler av veien Trollsvingen som går forbi disse eiendommene, samt deler av eiendommen g/bnr. 8/403. Eiendommen g/bnr. 8/379 reguleres til kombinert arealformål bebyggelse og anlegg (KBA2) – forretning, tjenesteyting, kontor og bevertning. Eiendommen tas med blant annet for å rydde opp i plansituasjonen og den trafikale situasjon.

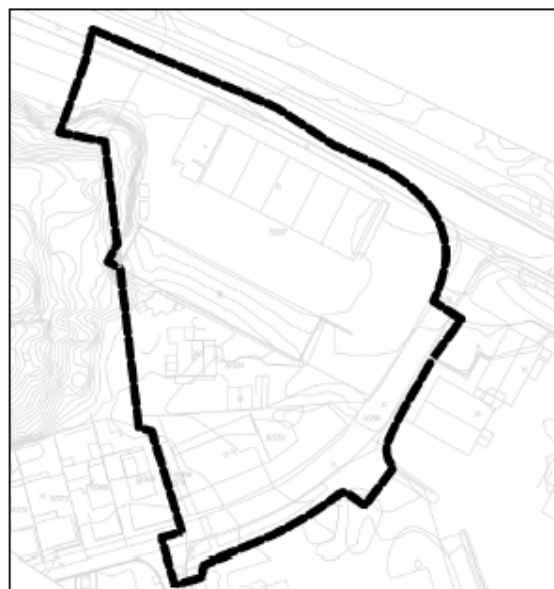
Planforslaget tilrettelegger for å stramme opp den trafikale situasjonen i området ved at det etableres fortau langs eiendommen g/bnr. 8/379, eksisterende avkjørsel til/fra. Rv. 70 fjernes og avkjørsel til ny dagligvarebutikk på eiendommene g/bnr. 8/207 og 8/324 strammes opp og flyttes lengre unna framtidig rundkjøring.

Byggesak for tiltak innenfor planområdet behandles parallelt med plansaken. Rammesøknad er vedlagt saksframlegget, sammen med plandokumentene.

Områdebeskrivelse

Planområdet ligger på Stortua ved rv. 70, Wilhelm Dalls vei og er 10,2 daa stort.

I tillegg til å omfatte arealer hvor ny dagligvarebutikk er tenkt etablert innbefatter også planområdet eiendommen g/bnr. 8/379, deler av veiarealer i Trollsvingen, samt deler av eiendommen g/bnr. 8/403.



Figur 1 Utsnitt av kart som viser lokalisering av planområdet. Planområdet ligger innenfor svart stiplet linje

Planområdet er i dag bebygd og det er tenkt å rive bebyggelsen på eiendommene g/bnr. 8/207 og 8/324. Bebyggelsen på eiendommen g/bnr. 8/207 er tidligere vært benyttet til verksted og garasje for buss. Eiendommen g/bnr. 8/324 er i dag en boligeiendom bestående av en enebolig. Deler av eiendommen g/bnr. 8/403 som inngår i planområdet er en del av eiendommen hvor Malia (fargehandler) holder til i dag. På den sørligste eiendommen i planområdet, eiendom g/bnr. 8/379, holder Pizzabakeren og Aktiv Trafikkskole til. Arealet innenfor planområdet er relativt flatt, med store asfaltflater. Kollen Stortua vil gi noe skyggevirksomhet på det aktuelle arealet, spesielt på vinterhalvåret. Området har ellers gode solforhold.

Planområdet grenser til friluftsområdet og landskapselementet Stortua, samt riksvei RV70. Nærområdet består av boligbebyggelse, næringsbebyggelse, samt ligger planområdet i nær tilknytning til skoler, idrettsanlegg og friluftsområder.

Berørte grunneiendommer er:

Gårdsnummer	Bruksnummer
-------------	-------------

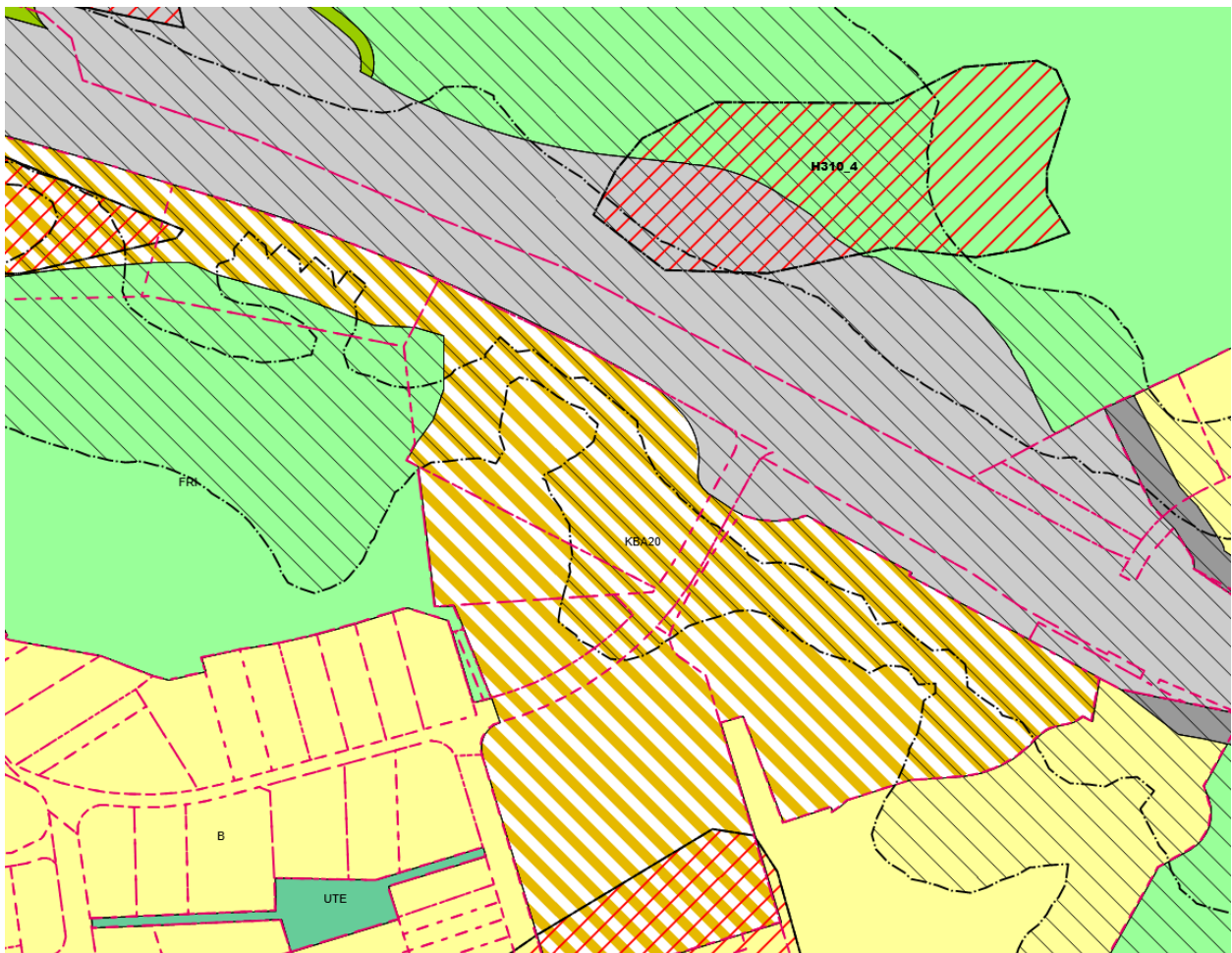
8	207
8	324
8	379
8	464
9	200
8	248
8	325
8	542
8	403
8	504

Det framgår av planbeskrivelsen av forslagsstiller har inngått avtale og kjøpt boligeiendommen 8/324.

Planstatus og overordnede føringer

Overordnede planer

Området er i kommuneplanens arealdel (KPA) 2020-2032, vedtatt 07.09.2023, avsatt til arealformål nåværende kombinert bebyggelse og anlegg – bolig, forretning, tjenesteyting, servering og lager (KBA20), friområde, veg og bolig.



Figur 2 Utsnitt fra kommuneplanens arealdel

Gjeldende reguleringsplaner

Planområdet er i dag regulert og omfattes av flere reguleringsplaner. Noen vil erstattes helt og noen delvis av ny plan.

Gjeldende reguleringsplaner som erstattes helt av ny plan:

R-060-12 Endring av byggegrense W. Dalls vei 44, vedtatt 08.09.1982

R-060-15 Tilleggsgrunn til Trollsvingen 41, vedtatt 23.09.1986

Gjeldende reguleringsplaner som erstattes delvis:

R-060 Stortua, vedtatt 06.07.1961

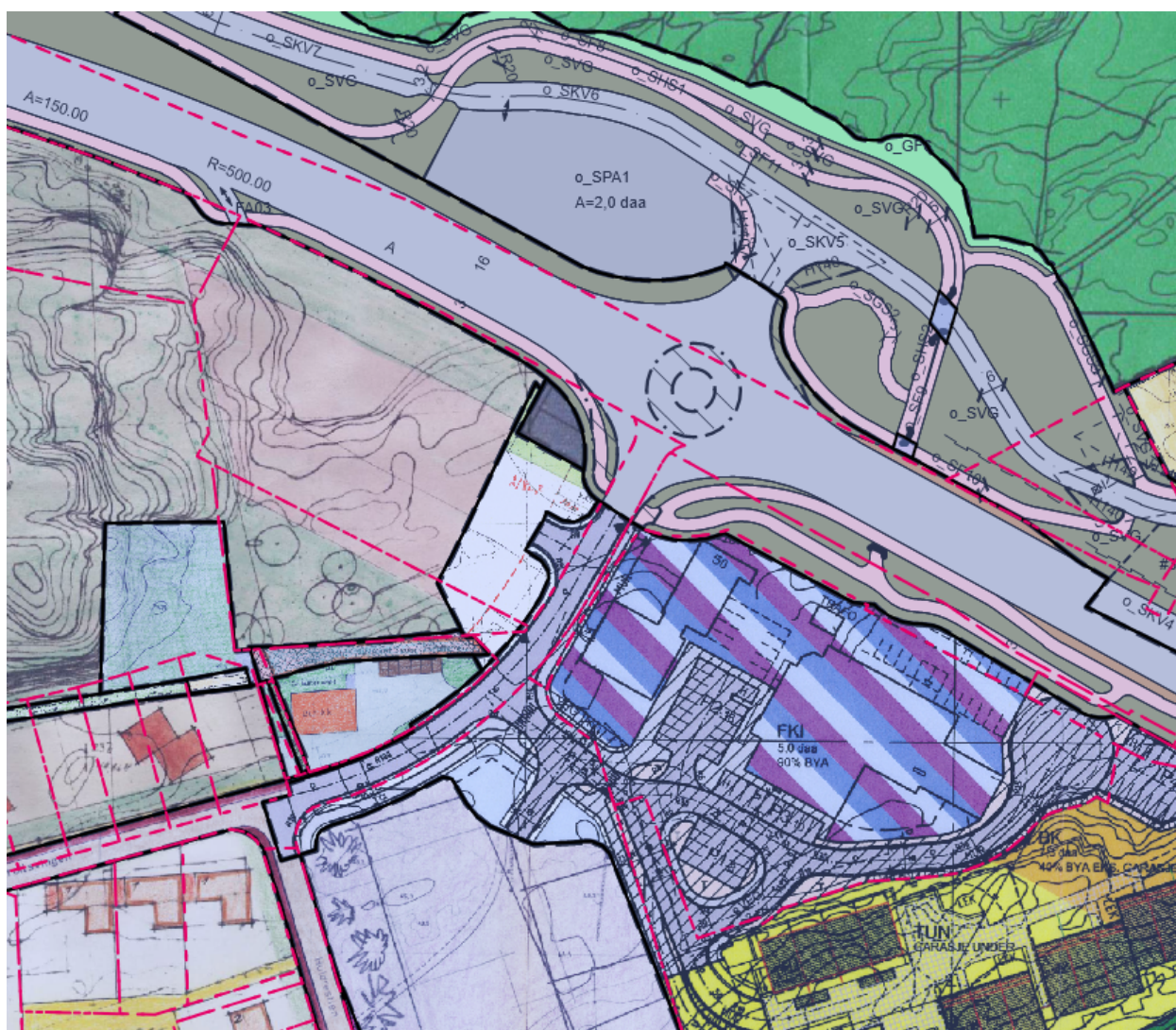
R-060-04 Butikkomt i Trollsvingen, vedtatt 31.10.1972

R-060-05 Fortausplan i Stortua, vedtatt 06.09.1973

R-237 Atlantenområdet, vedtatt 17.06.2003

R-243-01 Flytting av adkomstvei og østligste boligblokk, vedtatt 08.02.2007

R-262 Atlanten Hotell og Stadion, vedtatt 30.08.2011



Figur 3 Utsnitt av gjeldende reguleringsplaner i området

Planområdet grenser ellers til R-060-06 Arrondering av slakteritomt, vedtatt 21.09.2971.

Planforslaget er i hovedsak i tråd med overordnede planer, og er vurdert til ikke å utløse krav til konsekvensutredning. Bakgrunnen for dette er at planen er i henhold til gjeldende plan og at tiltaket ikke forventes å medføre vesentlige negative konsekvenser for miljø og samfunn.

Beskrivelse av planforslaget

Planforslaget er en detaljregulering etter plan- og bygningsloven § 12-3, og består av følgende dokumenter:

- Plankart, sist revidert 22.04.26
- Planbestemmelser, sist revidert 22.04.26
- Planbeskrivelse, sist revidert 22.04.26

Illustrasjoner:

- Illustrasjonsvedlegg, sist revidert 22.04.26

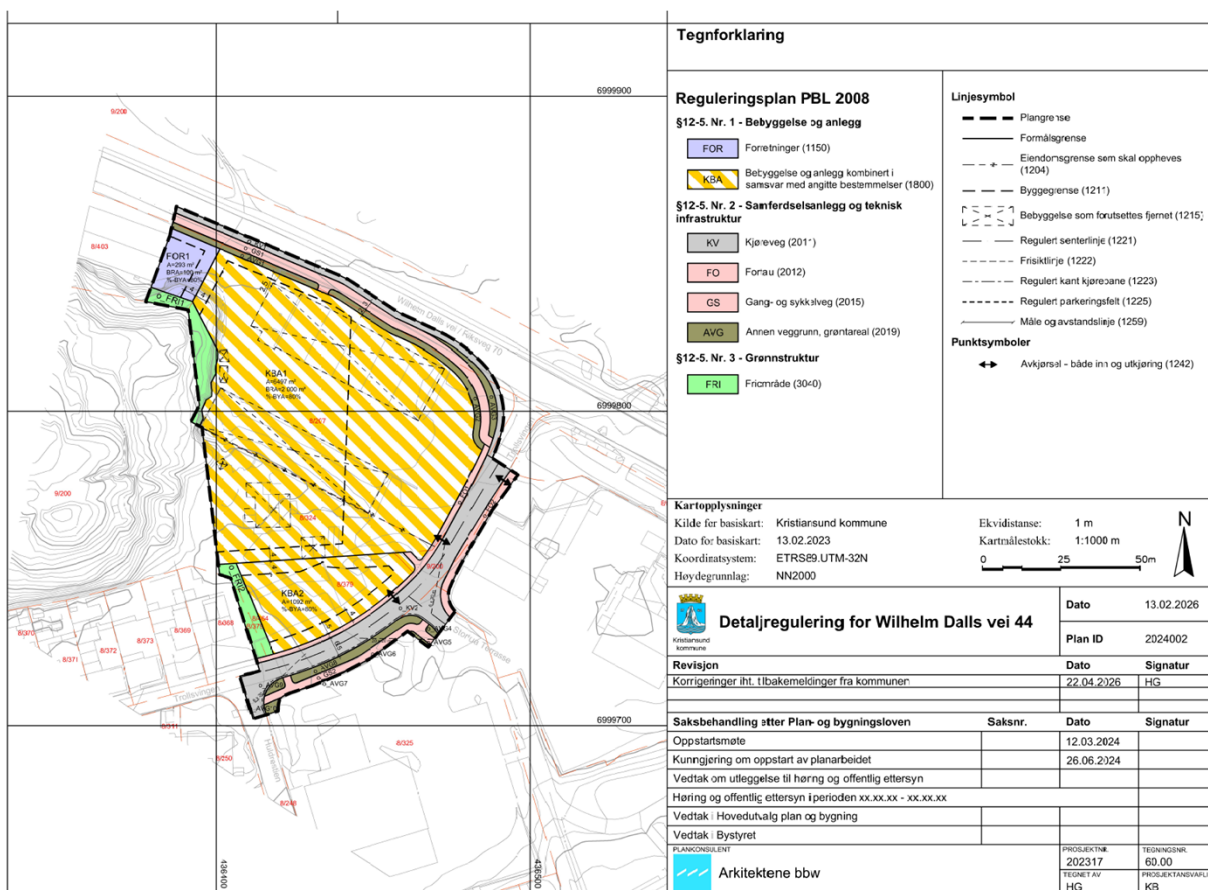
Fagrapporter og utredninger:

- ROS-analyse, sist revidert 22.04.26
- VA-rammeplan, sist revidert 13.04.26
- Trafikkanalyse, datert 11.02.26
- Grunnundersøkelse, datert 08.05.2014
- Handelsanalyse, datert 17.09.24

Andre vedlegg

- Tilrenningsareal for overvann, datert 13.04.26
- Masterplan VAO prinsipp, datert 13.04.26

Da det er parallell behandling av plansaken og byggesaken, følger også søknaden om rammetillatelse vedlagt.



Figur 4 Plankart

Endelig vedtatt plankart og planbestemmelser vil være planens juridiske dokumenter. Øvrige dokumenter er viktig forklarende tilleggs materiale, og er med på å klargjøre hva planforslaget kan innebære av utbygging i området. Disse dokumentene er ikke rettslig bindende, med mindre det i bestemmelser til planen er fastsatt at de skal ha samme rettsvirkning som planen.

Planen hjemler for følgende arealformål:

Forretning (felt FOR1) – Felt FOR1 er del av forretningseiendommen hvor fargehandler Malia holder til i dag. Arealet reguleres for å tilrettelegge for kundeparkering for eiendommen, samt sikre at eksisterende avkjørsel som forutsettes stengt i gjeldende reguleringsplan R-262 gjennomføres. Innenfor arealformålet tillates etablering av kundeparkering for eksisterende forretning, samt bebyggelse. Utnyttelsesgraden er 100 m² og 80 %-BYA.

Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitte bestemmelser (felt KBA1 og KBA2) – Feltet KBA1 omfatter arealer hvor det er tenkt etablert ny bebyggelse, dagligvarebutikk og utleielokaler. Formålet åpner for en kombinasjon av formålene forretninger, tjenesteyting og bevertning eller kun ett av dem. På eiendommen skal det i tillegg etableres parkering, varemottak og tilstrekkelig manøvreringsareal for varetransport. Maksimal tillatt BRA for bygning til forretningsformål er 2000 m² og maksimal tillatt %-BYA er 80.

Feltet KBA2 omhandler eksisterende bebyggelse på eiendommen g/bnr. 8/379. I dag er det Aktiv kjøreskole og Pizzabakeren som holder til på eiendommen. Eiendommen reguleres til kombinert formål der en kombinasjon av forretning, tjenesteyting, kontor og bevertning tillatelse, eller kun ett av dem. Ved å regulere eiendommen, ryddes det opp i plansituasjonen i området.

Infrastruktur – Planen regulerer infrastruktur, slik som kjøreveg (felt o_KV1-2), fortau (felt o_FO1-2), gang- og sykkelveg (felt o_GS1-2) og annen veggrunn, grøntareal.

Friområde (felt o_FRI1-2) – En mindre del av friområde Stortua inngår i planområdet. Felt o_FRI2 inngår for å sikre adkomst til friområdet Stortua. Korridoren er avsatt til friområde i KPA. Det tillates at sikringstillatak kan etableres for å sikre mot fallulykker og snøskred på del av Stortua mot felt FOR1 og KBA1.

Planens virkninger

I planbeskrivelsen kapittel 7.16 følger det at planen gir både positive og negative virkninger som oppsummeres slik:

(+) Planen svekker i liten grad den byformen som finnes på stedet, ettersom ny bygningsmasse også legger seg med en fasade langs veien. Ny plan legger til rette for en større kundeparkering mot planlagt rundkjøring, og dette er et positiv grep som vil gi en bedre åpenhet ved dette trafikknutepunktet.

(-) Det er negativt å rive verkstedhallen med sitt karakteristiske bølgede tak.

(+) Den estetiske virkning vil bli forbedret. Det er på en side sett negativt å rive verkstedhallen med sitt karakteristiske bølgede tak. Det er imidlertid krevende å ivareta dette arkitektoniske særpreget innenfor energikravene i TEK17 og de funksjonelle kravene til ny dagligvarebutikk. Totalt sett vil trolig de fleste oppfatte tiltaket som en heving av det estetiske miljøet her, ettersom en nedslitt bygning blir erstattet av en ny og publikumsvennlig bygning med store sammenhengende glassareal i fasaden.

(+) Felt KBA1 sin sentrale plassering ved riksvegen gjør den til et godt egnet sted for etablering av ny dagligvarekjede, med enkel kjøreadkomst og trygge gang- og sykkelvegforbindelser.

(+) forbedring av gangsituasjonen forbi Trollsvingen 41 og eksisterende trafikkskole og pizza-restaurant, med oppmerket gangfelt.

(+) Trafikkanalysen viser at med de forutsetninger og tiltak som beskrevet over, vurderes det at planlagt utbygging kan gjennomføres uten vesentlige negative konsekvenser for trafikkavvikling eller trafiksikkerhet i området.

(+) Plantiltaket medfører endring og oppgradering av en del av et etablert næringsområde. Planlagt formål på felt KBA1 skiller seg ikke ut i noen stor grad i forhold til øvrige etablerte virksomheter i området.

(-) Reduserer Stortua med ca. 150 m² når eksponert sprengskråning trekkes bakover.

(+) Fjerner ikke del av Stortua som har god kvalitet/verdi for allmennheten, da det er et lavere platå som ikke benyttes til ferdsel.

(+) Å trekke den eksponerte skråningen bakover gir en romsligere løsning på arealet mellom Malia og KIWI Stortua.

(+) Sikrer korridor fra Trollsvingen til Stortua i tråd med kommuneplanens arealdel.

(+) Barnas interesser hensyntas: tilrettelegging for tryggere ferdsel i trafikken og krav til sikringstiltak langs de høyeste skråningene på Stortua.

(+) Det er kommet fram til en omforent løsning for hvordan atkomsten til Malia skal foregå når forretningsbygget er ferdigstilt. Under byggeperioden må Malia kombinere kundeparkering og varemottaket på vestsiden når kjøreatkomsten fra øst blir stengt.

(+) Planforslaget vil erstatte flere eldre reguleringsplaner og rydder opp i reguleringssituasjonen.

Tema som omtales i planbeskrivelsen kapittel 7:

- Overordnede planer
- Landskap
- Stedets karakter
- Byform og estetikk
- Forholdet til kravene i kapittel II i Naturmangfoldloven
- Klimagassutslipp
- Rekreasjonsinteresser/rekreasjonsbruk
- Trafikkforhold
- Barns interesser
- Energiforbruk – energiforbruk
- Risiko og sårbarhet
- Teknisk infrastruktur
- Økonomiske konsekvenser for kommunen
- Konsekvenser for næringsinteresser
- Interessemotsetninger
- Avveining av virkninger

Planprosess og innkomne innspill ved oppstart

Milepæl	Dato	Kommentar
Planinitiativ mottatt	01.02.2024	
Oppstartsmøte	12.03.2024	
Kunngjøring av oppstart i TK	09.07.2024	
Planforslag mottatt	19.02.2026, komplett 30.04.26	

I forbindelse med planarbeidet har det vært gjennomført flere dialogmøter mellom plankonsulent, forslagsstiller og kommunen (planmyndighet og kommunalteknikk) for avklaringer. Et tema som har vært sentralt i planarbeidet er å sikre adkomst for eiendommen g/bnr. 8/403. Det har dermed også vært gjennomført flere dialogmøter med plankonsulent, forslagsstiller, eiere i Malia og planmyndigheten i kommunen. I kapittel 3.1 gis en oversikt over møter som har hittil har vært gjennomført under planprosessen.

Innspill til oppstart

Det er totalt innkommet 11 skriftlige innspill til varsel om oppstart:

- Statsforvalteren i Møre og Romsdal
- Møre og Romsdal fylkeskommune
- Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)
- Statens vegvesen
- Avinor
- Kristiansund kommune v/enhet samfunnsutvikling
- Kommunalteknikk
- Nordmøre Brann- og redningstjeneste (NIBR)
- Malia
- Madeleine Johansen

- Oppsittere i Stortuveien og Atlanten Skotthyllklubb v/Sivert Sjøflot. Denne merknaden ble også svart ut i eget brev fra administrasjonen datert 21.08.24

Nedenfor gjengis hovedpoengene i merknadene som er innkommet, samt forslagsstiller kommentar. Vedlagt følger merknadene i sin helhet.

Statsforvalteren i Møre og Romsdal, 22.08.2024

Statsforvalteren har ikke vesentlige å legge til det kommunen har vektlagt i oppstartsmøtet. Statsforvalteren vil ha særlig fokus på barn og unge sine interesser, støyforholdene i området, og generelt sikkerhetshensyn i området under høring.

Forslagstillers kommentar:

Tas til orientering

Møre og Romsdal fylkeskommune, 04.07.24

Fylkeskommunen har ikke vesentlig merknader til at reguleringsarbeid blir satt i gang.

Samferdsel - Eksisterende bussholdeplasser ligger om lag 100-200 meter lenger øst for planområdet. For kollektivtrafikken, herunder også skoleskyss, vil det være viktig at trygg ganglenke til/fra busstopp ivaretas/sikre/etableres. Trygg ganglenke til/fra busstopp vil også være viktig i en ev. bygge- og anleggsperiode.

Forslagstillers kommentar:

Innspillet tas til orientering. Vi viser til vår omtale av temaene i planbeskrivelsen. Midlertidig løsning for myke trafikanter blir ivarettatt i bygge- og anleggsperioden og koordineres nærmere med Statens vegvesen som skal utføre anleggsarbeid samtidig for en helhetlig og god løsning.

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), 27.08.24

NVE opplyser om at de vil prioritere å gi konkrete innspill og uttalelser til reguleringsplaner der det bes om faglig bistand til konkrete problemstillinger.

NVEs generelle veiledning:

NVE viser til sin kartbaserte veileder for reguleringsplan som er et verktøy og gir innspill til hvordan NVEs team skal ivaretas i reguleringsplanen. NVE kommer med innspill om at forslagsstiller går gjennom denne kartbaserte veilederen og bruker den i planarbeidet.

Det henvises også til NVEs nettsider for arealplanlegging og NVEs kartløsninger for mer veiledning og informasjon.

NVE sin oppfølging av planarbeidet:

NVE viser til at kommunen må vurdere om planen ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser, NVEs veileder 2/2017 Nasjonale og vesentlige regionale interesser innen NVEs saksområder i arealplanlegging.

Dersom planen berører NVEs saksområder, skal NVE ha tilsendt planen ved offentlig ettersyn. NVE prioriterer å gi innspill og uttalelse til reguleringsplaner der det bes om faglig bistand til konkrete problemstillinger.

Forslagsstillerens kommentar:

Tas til orientering. Verktøyene og veilederne som det vises til er benyttet.

Avinor, 23.08.24

Høyderestriksjonsflater/hinderflater i restriksjonsplanen for Kristiansund – Terreng høyden på den bebyggbare delen av planområdet ligger på ca. kote 35 – 40 moh. Det medfører at planlagt bebyggelse og bruk av kraner til oppføring av den, ikke vil komme i konflikt med horisontalflaten (hinderflaten). Det vises til regelverk for rapportering, registrering og merking av luftfartshinder når det gjelder oppstilling og bruk av kraner.

Byggerestriksjoner for flynavigasjonsanlegg – planområdet er ikke berørt av byggerestriksjonskrav (BRA-krav) for flynavigasjonsanleggene ved lufthavnen.

Flystøysoner – planområdet er ikke berørt av gjeldende flystøysoner for Kristiansund lufthavn.

Forslagstillers kommentar:
Innspillet tas til orientering.

Enhet samfunnsutvikling v/Kristiansund kommune, 22.08.24

Viser til punkt 11 i referat fra oppstartsmøte om miljøvennlig/alternativ energiforsyning og ønsker å utdype/tilføre mer til punktet.

Det vises til utfordringer med å klare det grønne skiftet grunnet mangel på elektrisk energi innen 2030, og at nybygg bør tenke fornybar energiproduksjon og frigjøring av elektrisk energi fra nettet. Viser til at dette er enklere å implementere tidlig i prosjekteringen av nye bygg, og derfor håper Samfunnsutviklingsenheten i Kristiansund kommune at dette tas med inn i planleggingen av nytt butikklokale.

Viser til Kiwi sin policy på sol. Ønsker at nytt næringslokale vil se på mulighet for sol på både tak og fasade ihht. sin egen policy. Håper også at det kan ses på montering av nærvindanlegg.

Berømmer at etablering av nytt næringslokale skjer på allerede grått areal, som betyr mindre CO2 utslipp.

Forslagstiller kommentar:
Innspillet tas til orientering

Kommunalteknikk, 25.09.24

Generelt:

viser til planområdet sin beliggenhet nært skoler og idrettsanlegg m.m. og at det dermed vil ferdes mye barn og unge i området. Gode løsninger for myke trafikanter, dvs fotgjengere og syklistene er derfor essensielt.

Forurenset grunn:

Viser til at deler av tomte er brukt som bilverksted for Tide/FRAM busser i en årrekke, og forurensning i grunn kan dermed ikke utelukkes. Kommunalteknikk ber derfor om at utbygger utfører en desk-study/skrivebordsundersøkelse der man avdekket tidligere bruk av eiendommen og potensiell fare for forurensning i grunnen. Dersom man avdekker aktiviteter som sannsynliggjør forurenset grunn, må det utarbeides en grunnundersøkelse som påviser forureningsnivåer og det må sørges for at det utarbeides en tiltaksplan.

Påpeker usikkerheten omkring om og når Bypakken kommer, og dermed nødvendig å se på alternativer til planlagt kryssløsninger. God lokal overvannshåndtering og behov for fordrøyning er sentrale problemstillinger.

Tilknytning VA og påslipp til kommunalt nett:

Det skal utarbeides overordnet VA-plan for det regulerte området – denne inkluderer blant annet tilknytningspunkt for vann og avløp, samt planlegging av separatsystem for overvann og spillvann.

Kommunalteknikk viser til at det må søkes om tilknytning til kommunalt vann og avløp/sanitærmelding.

Viser det KPA sine krav til overvann, jf. bestemmelsen § 14.

Viser til at det er grunn til å tro at det kan bli ytterligere økning i andelen tette flater på tomta, og ber derfor om å få oversendt beregninger som viser hvilke nye avløpsmengder som er tenkt sluppet på kommunalt nett. Mengden overvann påsluppet kommunalt nett må begrenses mest mulig, og det må eventuelt etableres lokal fordrøyning på egen tomt dersom tiltaket medfører økt mengde overvann. Vurderinger og løsninger for overvannshåndtering skal fremgå av overordnede VA-planer.

Parkering:

Antall parkeringsplasser synes godt ivaretatt.

Når det gjelder antall sykkelparkeringsplasser viser kommunalteknikk til KPA sine krav.

Kommunalteknikk mener at målsetningen om økt sykkelandel gjenspeiles i KPA sine bestemmelser – en skal derfor være forsiktig med å redusere antall sykkelparkeringsplasser vesentlig. Et alternativ kan være en to-trinns løsning der det tilrettelegges for eksempelvis 30 plasser fra start, med mulighet for utvidelse til 45 plasser ved behov på sikt. Disse plassene bør i stor grad ha tak mot vær og vind, samt stativer for låsing, for å gjøre det mest mulig attraktivt for brukerne.

Avkjørster og trafikksikkerhet:

Viser til at en analyse av hvordan tiltaket vil kunne påvirke trafikken vil måtte deles i to deler; før og etter Bypakken

Etter Bypakken – Mener det vil være fordelaktig med størst mulig avstand mellom rundkjøring (ny rundkjøring) og avkjørsel til Kiwi, med tanke på trafikkflyt. Også gunstig med overdekning på parkeringskapasitet for å oppnå god trafikkflyt fra Trollsvingen og inn på parkeringsområdet.

Kommunalteknikk viser til usikkerhet om ny Kiwi butikk vil medføre økt trafikk av fotgjengere over riksveien.

Mener det vil være fordelaktig at det etableres fysiske sperrer langs riksvei for å hindre villkryssing. Etter at Bypakken står ferdig forventes en god trafikal situasjon om det etableres dagligvarebutikk på den aktuelle tomten.

Før Bypakken – Hovedproblemet med etablering av dagligvarebutikk er den forventede økning i trafikk av og på riksvei i krysset Trollsvingen x riksvei. Det kan tenkes at dette i noe grad løser seg ved at kundene foretrekker å handle på Kiwi på vei ut av byen, men man vil kunne forvente at tiltaket vil ha negativ påvirkning på trafikkflyten langs riksveien.

Uavhengig av Bypakken – det er en fordel at nåværende avkjørsel (fra 8/207) innsnevres da dagens løsning er utflytende og uoversiktlig. Også en fordel om fortauet som langs nordsiden av Trollsvingen forlenges til Kiwi/riksveien. Det vil nok for mange på vei mot Kiwi fra vest oppleves unaturlig å krysse Trollsvingen ved Pizzabakeren for å benytte fortau på sørsiden av veien knappe 100 meter for så å krysse tilbake til nordsiden av veien ved Kiwi.

Forslagstiller kommentar:

Innspillet kom inn for sent i forhold til satt frist. Innspillet tas til orientering. Vi viser til dialog med kommunen så langt i planprosessen og omtalen av de ulike temaene i planbeskrivelsen, samt forslag til planforslag og rammesøknadstegninger. Det vises også til vedlagt VA-rammeplan.

Nordmøre Brann- og redningstjeneste (NIBR), 18.07.24

NIBR viser til at det må være min. 8 m til nabobebyggelse dersom det ikke utføres kompensierende tiltak for å begrense brannspredning. Tilstrekkelig slokkevannskapasitet må dokumenteres. Alle etasjer og brannseksjoner må nås av brannvesenets høyderedskap, og det må være kjørbare adkomst helt frem til hovedangrepsvei.

Ved en stor brann i det planlagte bygget kn innfartsveien bli tuet. Må ivaretas i ROS-analysen og prosjekteringen av selve bygget.

NIBR viser til erfaringer med dårlig dekning på nødsambandet i flere KIWI-bygg. Viser til krav i TEK17 om tilstrekkelig dekning. Ved en hendelse klarer brannvesenet å forsterke sambandet så det er usikkert om dette er en utfordring.

Forslagstillers kommentar:

- Boligen i Trollsvingen 43 skal rives
- Brannprosjektering blir ivaretatt ved prosjektering av tiltaket.
- For slokkevannskapasitet jf. VA-rammeplan
- Det blir kjørbare adkomst helt frem til hovedangrepsvei
- Jf. ROS-analysen vedr. innfartsvegen ved stor brann
- Innspillet om dekning på nødsamband tas til orientering og følges opp av tiltakshaver ved senere detaljprosjektering av bygget.

Malia, 08.07.24

Arve Kvalvik v/Malia viser til dialog med Rune Heggdal hos Norgesgruppen. Malia forstår det slik at innkjørselen som Malia benytter i forbindelse med varelevering/utlevering vil bli stengt. De er bekymret for at konsekvensen av dette vil være at videre drift ikke er mulig, dersom stenging blir gjennomført. Ønsker å bli hensyntatt i den nye reguleringsplanen. Viser til at alternativer kan være at den nye planen tilrettelegger for ny adkomst gjennom 8/207 til 8/403, eller at avkjørsler opprettholdes slik som i dag.

Forslagstiller kommentar:

Viser til dialogmøter som er avholdt og avtalt løsning som er omtalt i planbeskrivelsen.

Oppsittere i Stortuveien og Atlanten Skotthyllklubb v/Sivert Sjøflot, 23.07.24

Innsender har lest artikkel i TK om utbedringer av innkjøring til WD-vei, og viser til vanskelig innkjøring fra Trollsvingen i begge ender. Mener det er trafikkfarlig. Innsender påpeker at det er bra med rundkjøring for å øke trafikksikkerheten. Håper man finner løsning for Malia. Viser til skotthyllbanen for Atlanten Skotthyllbane, og håper at bare er bane III tas og at man finner en løsning slik at de to innerste banene beholdes. Ber om å få tilsendt en oversiktskopi av reguleringen fra rundkjøringen ved Viadukten og fram til og med den nye ved Røsslyngveien.

Forslagstillers kommentar:

Tas til orientering. Det er kommet fram til en omforent løsning mellom forslagsstiller og Malia, som er innarbeidd i planforslaget.

Kommunedirektørens kommentar:

Kommunen svarte ut denne henvendelsen i eget brev av 21.08.24. I brev fra kommunen ble det opplyst om at det var varslet oppstart av detaljregulering for Wilhelm Dalls vei 44, og at tema trafikksikkerhet er et av flere tema som reguleringsprosessen skal vurdere og belyse. Avkjørselen mellom Malia og tomten til det gamle bussverkstedet vil være ett av temaene. Når det gjelder skotthyllbanen for Atlanten Skotthyllklubb ble det opplyst om at denne ligger utenfor planområdet og omfattes av reguleringsplan R-320 Ny barneskole på Goma. Det ble informert om at arealene hvor skotthyllbanen ligger i dag er i regulert til arealformål hovednett for sykkel, annen veggrunn, kjøreveg og fortau. Plankart og bestemmelser for reguleringsplan for ny innfartsvei (R-262) og reguleringsplan for ny barneskole på Goma (R-320) ble oversendt innsender.

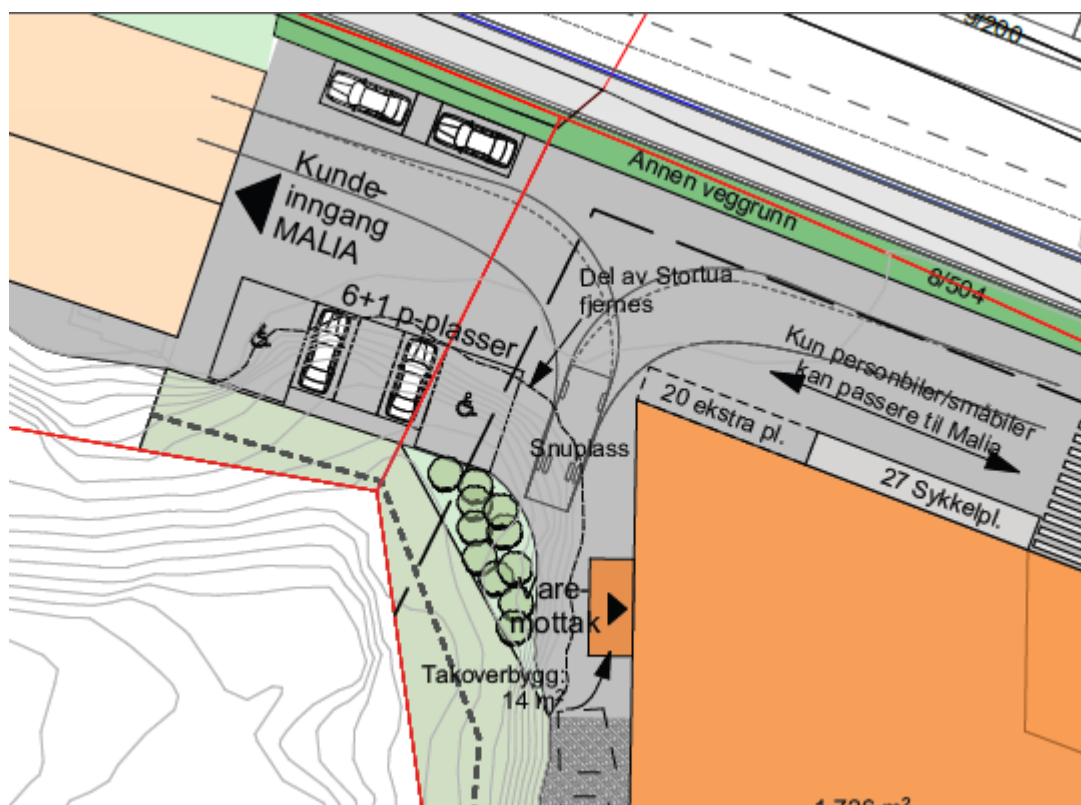
Kommunedirektørens vurdering

Forholdet til gjeldende plangrunnlag

Kommuneplanens arealdel

Planen tilrettelegger for å sprengte bort en mindre del av friområdet Stortua for å muliggjøre kundeparkering og bedre tilrettelegging for hovedinngang for eiendommen g/bnr. 8/403, jf. figur 5. Delen som skal sprenges bort er i kommuneplanens arealdel er avsatt til arealformål *kombinert bebyggelse og anlegg* og *friområde*. I planbeskrivelsen kapittel 7.2 vurderes det at arealet av Stortua som forutsettes sprengt bort har lav natur- og bruksverdi, ettersom at det består av sprengkråninger tett innpå hovedinnfartsåren til sentrum.

Selv om en mindre del av Stortua sprenges bort, vil ikke dette medføre til en vesentlig forringelse av Stortua som friområde. Samt synes ny situasjon å gi en mer oversiktlig og trafikksikker løsning. Samlet sett vurderes det derfor som hensiktsmessig at det kan tilrettelegges for kundeparkering, slik som vist i figur 5.



Figur 5 Utsnitt fra vedlagt illustrasjonsplan som viser del av Stortua som sprenges bort

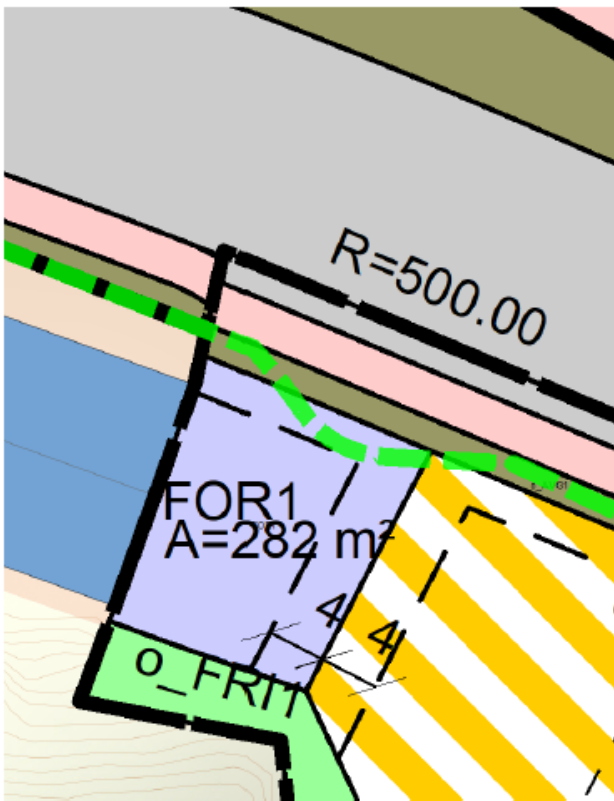
Plankart

Kommunedirektøren ønsker å synliggjøre planens tilpasning til riksvei 70. Forholdet gjelder planens tilpasning til gang- og sykkelvei langs Wilhelm Dalls vei. I figur 6 illustreres dette ved at utsnittet viser ny plan lagt inntil gjeldende plan R-262. Slik plankartet til ny plan foreligger, vil det være en forskyvning i forhold til regulert gang- og sykkelvei i reguleringsplan R-262. I figur 7 er det vist hvordan ny reguleringsplan tilpasser seg eksisterende situasjon. Utsnittet viser at det i ny plan er en forskyvning i forhold til eksisterende gang- og sykkelvei langs rv. 70.

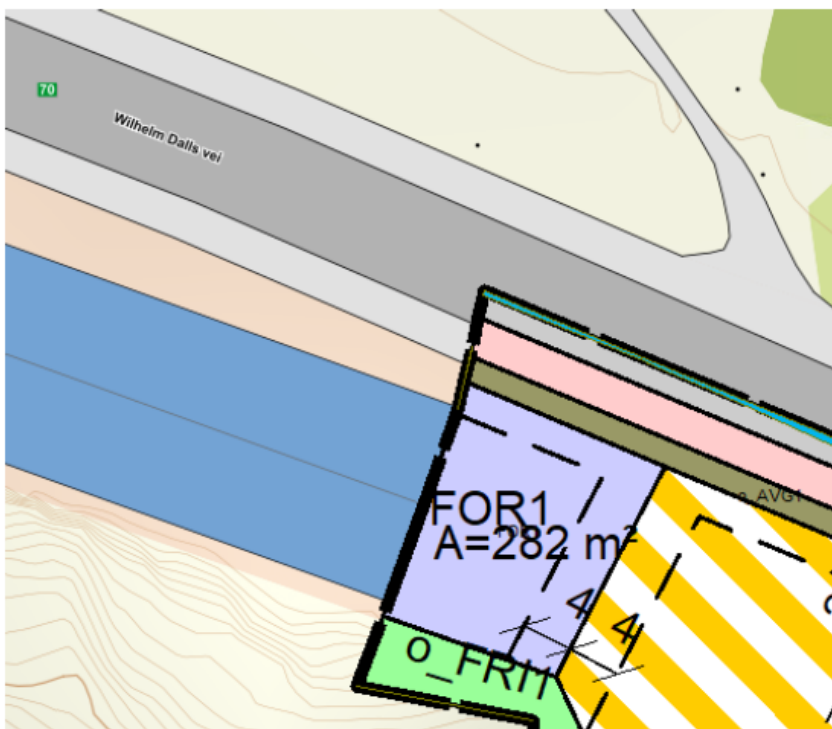
Slik kommunedirektøren forstår det har det vært gjennomført dialogmøte mellom forslagsstiller og Statens vegvesen, og at regulert gang- og sykkelvei i ny planen er regulert etter tegningsgrunnlag til

Bypakke-prosjektet som har vært tilsendt fra Statens vegvesen. Dette følger av planbeskrivelsen, blant annet nevnt under kapittel 6.6.2. Kommunedirektøren har dermed lagt dette til grunn.

Statens vegvesen vil få planen på høring, og bes om å vurdere temaet.



Figur 6 utsnittet viser ny reguleringsplan og gjeldende reguleringsplan R-262



Figur 7 Utsnittet viser ny plan og faktisk situasjon

Felles behandling av plan- og byggesak

Det ble i oppstartsmøte, og i varsel om oppstart av detaljregulering, meldt at det er ønskelig med parallell behandling av plansak og byggesak. Rammesøknaden ligger som vedlegg til saksframlegget, og vil legges ut til offentlig ettersyn og sendes til berørte parter sammen med planforslaget. Dersom planen må endres etter høringsperioden, vil rammesøknaden måtte oppdateres iht. justert planforslag. Eventuelle nabomerknader til byggesaken vil bli behandlet i plansaken.

PlanforholdArealformål

I bestemmelsen § 3.1.3 punkt 1 følger det at i arealformålet forretninger tillates dagligvarehandel og apotek. Administrasjonen har tidligere gitt tilbakemelding om at apotek kan tolkes å falle inn under definisjonen til *dagligvarehandel*, og at det dermed ikke er behov for at «apotek» spesifiseres i planbestemmelsen. Vi viser også til kapittel 4.1.5 om arealformål *Forretning* i Kommunal- og distriktsdepartementet sin veileder for reguleringsplan som sier at i bestemmelsene kan det angis at det skal være forretninger for plasskrevende varehandel, annen detaljvarehandel eller dagligvarer. Bransjeregulering, eller konkretisering av bestemte varegrupper utover dette er ikke tillatt. Kommunedirektøren foreslår derfor at bestemmelsen § 3.1.3 punkt 1 endres slik at benevnelsen «apotek» utgår.

Planforslaget sendes på høring til fylkeskommunen, som også bes om å vurdere temaet.

Juridisk bindende dokument

Gjennom bestemmelsene gjøres vedlagt illustrasjonsplan juridisk bindende, jf. bestemmelsen § 3.1.4 punkt 6, § 3.2.4 punkt 2 og § 4.4 punkt 2. Det må tydeliggjøres hvilket dokument som gjøres juridisk bindende og kommunedirektøren foreslår derfor at bestemmelsene må suppleres med dato som framkommer på det aktuelle dokumentet. I dette tilfellet illustrasjonsplan datert 22.04.2026 som ligger vedlagt plansaken.

Trafikkforhold

Dagens trafikksituasjon i området oppleves som utflytende både for gående, syklende og kjørende. Samtidig er det en forventning om at ny butikk vil medføre økt trafikk, både av myke og harde trafikanter. Kommunedirektøren mener planen har innarbeidet flere tiltak som vil bedre trafiksikkerheten i området.

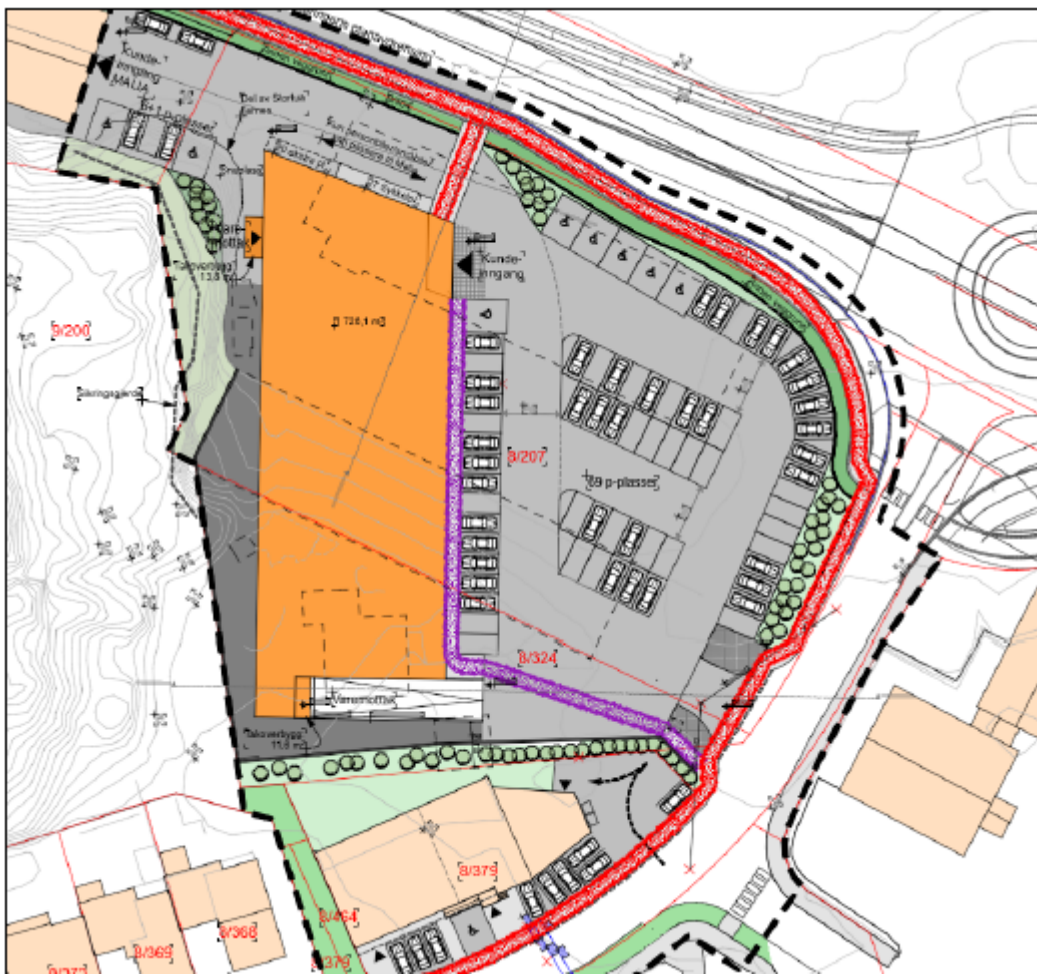
Planen tilrettelegger for å stramme opp avkjørselen til eiendommen hvor ny butikk tenkes etablert, samt at avkjørselen flyttes lengst mulig unna framtidig rundkjøring på riksveien. Videre tilrettelegger planen for å etablere fortau langs Trollsvingen 41, forbi ny dagligvarebutikk, og fram til gang- og sykkelvei ved riksveien. Fortauet etableres med nedsenket kantstein langs eiendommen Trollsvingen 41 for å ivareta etablert parkering på eiendommen, og fortauet vil dermed være overkjørbart.

I vedlagt trafikkanalyse framgår det at en forlengelse av fortauet forbi parkeringsplassene på eiendommen 8/379 *innebærer at gående i større grad ledes til og langs et område med bilaktivitet, der kjøring, manøvrering og rygging over fortauet inngår som en del av normal parkering*. En slik løsning vurderes i trafikkanalysen som lite egnet, da det kan gi gående en falsk forventning om at bilister alltid vil ta hensyn til de gående. At gangfeltet kan bli krysset av ryggende kjøretøy vurderes å svekke trafiksikkerheten og gi utydelige vikepliktsforhold.

Kommunedirektøren forstår bekymringen knyttet til at ryggende kjøretøy over fortauet. I tillegg til at ny butikk vil medføre økt trafikk av myke og harde trafikanter, ligger området sentralt til i forhold til skole, friluftsområder og idrettsanlegg i nærområdet. I dag krysser barn og unge trolig Trollsvingen

før eiendommen 8/379, og følger gang- og sykkelvei fram til Wilhelm Dalls vei, hvor riksveien krysses øst for planområdet, før de fortsetter mot skole/friluftsområdene/idrettsanleggene. Ved å tilrettelegge for en forlengelse av det nordlige fortauet i Trollsvingen, forbi eiendommen 8/379, vil gangmønsteret til barn og unge kunne endres. Med ny butikk må det forventes at en andel av barn og unge også vil være kunder av butikken, og kommunedirektøren mener derfor det er viktig å sikre en trafiksikker adkomst til og fra ny butikk. En forlengelse av det nordlige fortauet vurderes derfor som et hensiktsmessig tiltak for å ivareta dette. Samtidig vil etablering av fortau bidra til å stramme opp veiarealene og gi bedre oversikt for både myke og harde trafikanter.

I vedlagt trafikkanalyse er det vurdert at fortau inn avkjørselen til utbyggingstomten kan være et egnet tiltak. Planforslaget ivaretar dette ved at den regulerer fortau inn avkjørselen, jf. plankartet. Videre er det i trafikkanalysen anbefalt å etablere en ganglinje langs bygget og fram til inngangen, da denne vil kunne få betydning for gående fra nærliggende boligområder i sør og vest for butikken. Trafikkanalysen viser til at en tydelig og trygg ganglinje langs bygget vil gjøre ferdsele enklere og mer forutsigbar, og bidra til å redusere risikoen for konflikt mellom gående og kjørende. Vedlagt illustrasjonsplan viser at det er tenkt tilrettelagt areal mellom fasaden til ny butikk og parkeringsplassene. Dette er også illustrert i planbeskrivelsen kap. 6.6.5, jf. lilla trasé i figur 8. Gangpassasjen er ikke sikret i bestemmelsene og kommunedirektøren foreslår dermed at det stilles krav til at det skal etableres gangpassasjen langs østfasaden til ny bebyggelse. Gangpassasjen skal gis en tydelig utforming slik at den skiller seg fra kjørearealet. Det foreslås at det stilles rekkefølgekrav om at løsning skal foreligge ved søknad om igangsettingstillatelse.



Figur 8 Illustrasjon av gangadkomst til ny butikk. Rød illustrerer primærløsning og lilla sekundær løsning, jf. planbeskrivelsen kap. 6.6.5

Kundeparkering for eiendom g/bnr. 8/403 (malerforretning Malia)

Et tema som har vært mye omtalt i saken er adkomsten til eiendommen g/bnr. 8/403 hvor malerforretningen Malia holder til i dag. Som en følge av planen og ny butikk stenges eksisterende avkjørsel til/fra riksveien. Dette gir behov for nye adkomstløsninger for eiendommen g/bnr. 8/403. Forslagsstiller og hjemmelshaver for eiendommen g/bnr. 8/403 er kommet til en omforent løsning. Planen tilrettelegger for kundeparkering på østsiden av eiendommen g/bnr. 8/403. Av bestemmelsen § 3.1.2 punkt 2 framgår det at feltet kan benyttes til kundeparkering (kun personbiler/småbiler) for eksisterende malerforretning.

Kommunedirektøren mener i utgangspunktet at bestemmelsen kunne ha vært endret til «Feltet kan benyttes til kundeparkering (kun personbiler/småbiler)», da dette sikrer at arealet kan nyttes til parkering for eiendommen g/bnr. 8/403. Adkomst over eiendommen g/bnr. 8/207 er et privatrettslig forhold som uansett må avklares privatrettslig, uavhengig hvilken virksomhet som holder til på eiendommen g/bnr. 8/403. Likevel foreslår ikke kommunedirektøren noen endringer av bestemmelsen, men ber om at fylkeskommunen vurderer temaet under høringsperioden.

Estetikk

Planområdet har en sentral og synlig plassering, da det ligger langs hovedinnsfartsveien til kristiansund sentrum. Bebyggelsen i nærområdet består av næringsbebyggelse og boligbebyggelse, samt ligger planområdet like ved friluftsområdet Stortua. På utbyggingsområdet står det i dag et verkstedbygg med et karakteristisk bølgete tak. Planen åpner for at bebyggelsen på eiendommen rives, da forslagsstiller vurderer det som krevende å ivareta dette arkitektoniske særpreget innenfor energikravene i TEK17 og de funksjonelle kravene til ny dagligvarebutikk. Bolighuset på eiendommen g/bnr. 8/324 skal også rives for å gi plass til ny butikk.

Ny bebyggelse omfatter et nytt forretningsbygg, og skal huse dagligvarekjeden KIWI og en mindre del av bygget etableres som et utleielokale. Leietaker er ikke avklart, men av planbeskrivelsen framgår det at et apotek er aktuell leietaker. Fasadene til nytt bygg er tenkt oppført i hovedsak med metallplater og impregnert treverk, med innslag av glassfelter ved kundeinngangen.

Materialvalg som impregnert treverk vurderes ikke som et stedstilpasset arkitektonisk element i Kristiansund, særlig gjelder dette Kristiansund sentrum og bebyggelsen rundt havnebassenget. Grunnet planområdet sin sentrale og godt synlige plassering i grensesonen til Kristiansund sentrum, foreslår kommunedirektøren at ved bruk av tre som fasadekledning skal dette være i form av malt trekledning. Valg av farge tilpasses eksisterende og ny bebyggelse, og kan avklares ved søknad om igangsettingstillatelse. Kommunedirektøren foreslår videre at fargene grå og svart ikke tillates for å ivareta identiteten til Kristiansund, som en fargerik by. Følgende bestemmelse foreslås supplert som kulepunkt under bestemmelsen § 3.1.3 som omfatter felt KBA1:

- Ved bruk av tre som fasadekledning skal dette være i form av malt trekledning. Valg av farge skal tilpasses eksisterende og ny bebyggelse. Fargene grå og svart på trekledning tillates ikke.

Følgende rekkefølgekrav foreslås supplert som kulepunkt under bestemmelsen § 4.2:

- Endelig valg av farge på trekledning skal foreligge før det kan gis igangsettingstillatelse.

Beplantning

Beplantning er også med på å tilføre estetiske kvaliteter. Planområdet består i utgangspunktet av store grå arealer som ved beplantning kan gi et mer attraktivt visuelt uttrykk. Kommunedirektøren vurderer det derfor som positivt at planen stiller krav til at det skal etableres minimum 300 m² med plantefelt innenfor KBA1, fordelt på minst tre separate felt. Kommunedirektøren foreslår at det i tillegg stilles et minimumskrav til antall trær innenfor disse plantefeltene for å styrke de visuelle kvalitetene de grønne feltene vil medføre. Kommunedirektøren foreslår at det stilles krav til at det minimum skal plantes 10 trær fordelt på de tre separate feltene. Videre foreslås det at det stilles

rekkefølgekrav om at plassering og type trær skal godkjennes av parksjefen i Kristiansund kommune før igangsettingstillatelse kan gis.

Støttemur

Boligeiendommen hvor planen tilrettelegger for å rive eksisterende bolig ligger 4-3 m høyere enn eksisterende terreng på eiendommen g/bnr. 8/207. Terreng på eksisterende boligeiendom forutsettes senket på nivå med terrenget på eiendommen g/bnr. 8/207 for å tilrettelegge for nytt forretningsbygg. Dette medfører behov for etablering av støttemur langs deler av eiendommen g/bnr. 9/200 og g/bnr. 8/379. Bestemmelsen § 2.9 stiller krav til at maksimal tillatt høyde på støttemur er 3 m. Videre stiller bestemmelsen § 2.2 krav til at *nye bygg og anlegg skal lokaliseres og utformes slik at de tilpasses landskapets karakter og den eksisterende bebyggelsen. Tiltakene skal ha en helhetlig utforming og estetisk god utforming, herunder god arkitektonisk kvalitet og hensiktsmessig materialbruk. Kravene gjelder både for tiltaket i seg selv og for samspillet med omgivelsene.* Støttemuren vil være godt synlig i området, og kommunedirektøren viser til at det i nærområdet er brukt naturstein i støttemurer for naboeiendommer i området. Det vises særlig til naboeiendommen g/bnr. 8/194. For å opprettholde et mer helhetlig uttrykk, både når det gjelder uteområdene for ny dagligvarebutikk og i forhold til sine omgivelser, foreslår kommunedirektøren at det stilles krav til materialbruk for deler av støttemuren. Som minimum foreslås det at støttemur som etableres fra avkjørsel til eiendommen fram til linje med østfasaden til nytt forretningsbygg utføres med naturstein. Dette utgjør ca. 30-35 m, målt fra avkjørselen og inn mot fasade til nytt bygg. For å tydeliggjøre bestemmelsen foreslår kommunedirektøren at det fastsettes antall meter for støttemur utført med naturstein. Dette gjøres etter nærmere avklaring med forslagsstiller om hvor mange meter det er snakk om.

Illustrasjonsvedlegg - terrengsnitt

Av illustrasjonsvedlegget følger tegninger som viser terrengsnitt. For å synliggjøre tenkt høyde på nytt forretningsbygg og om vedlagte illustrasjoner viser maksimal utnyttelse, foreslår kommunedirektøren at tegning «Illustrasjon terrengsnitt» påføres kotehøyder. Likevel ønsker kommunedirektøren å påpeke at bebyggelsens høyde synes å tilpasse seg godt sine omgivelser, både bygde og naturlige.

Felt FOR1

Planen åpner for at det kan etableres bebyggelse innenfor felt FOR1. Feltet inngår i eiendommen g/bnr. 8/403, hvor malerforhandleren Malia holder til i dag. Av bestemmelsen § 3.1.2 punkt 5 følger det at maksimal tillatt gesims- og mønehøyde er lik eksisterende bebyggelse. Kommunedirektøren foreslår at bestemmelsen fastsetter konkret makshøyde for gesims og møne i meter i henhold til teknisk forskrift (TEK17), for hindre uklarheter. Særlig når det kommer til en eventuell byggesak. Kommunedirektøren mener antall meter kan fastsettes lik høyde som eksisterende bebyggelse har, men at bestemmelsen må angi konkret høyde.

Vann og avløp, avfallshåndtering

Det er utarbeidet VA-rammeplan som ligger vedlagt planforslaget. Av denne følger det at det er behov for tiltak for overvannshåndtering, og forslag til tiltak følger av VA-rammeplan. Av planbestemmelsen § 2.9 følger det at *overvann skal i størst mulig grad infiltreres eller fordrøyes på egen eiendom. Forsvarlig avledning skal sikres og opparbeides så langt det er nødvendig.* Kommunedirektøren mener bestemmelsen bør endres for å sikre at overvann håndteres tilstrekkelig. Det foreslås at bestemmelsen derfor endres til at overvann skal håndteres iht. godkjent VAO-plan. For å sikre dette, foreslår også kommunedirektøren at det stilles rekkefølgekrav til at ved søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge detaljert VAO-plan. VAO-plan skal være godkjent av kommunalteknikk før igangsettingstillatelse kan gis.

Kommunalteknikk vil få planen på høring, og bes om å vurdere om planen i tilstrekkelig grad sikrer håndtering av overvann.

Avfallshåndtering

Av bestemmelsen § 3.1.3 punkt 9 følger det at avfallshåndtering skal løses innendørs på lager/varemottak for dagligvarebutikk og utendørs for øvrige virksomheter.

I kommuneplanens arealdel § 15.2 stilles det krav til at reguleringsplaner skal redegjøre for avfallshåndtering gjennom en utarbeidelse av en renovasjonsteknisk plan. Videre følger det at der to eller flere utbyggingsområder ligger i nærheten av hverandre skal disse vurderes i sammenheng, for å sikre en god og felles infrastrukturløsning. I retningslinjen til bestemmelsen følger det at løsninger for avfallshåndtering skal integreres på en god måte i uteområdet og/eller bebyggelsen, og gis en god estetisk utforming. Kommunedirektøren vurderer det som positivt at dagligvarebutikken håndterer avfallet innendørs, da dette vil gjøre uteområdene ryddigere og mer helhetlig. Imidlertid er det åpnet for i bestemmelsen at avfallshåndtering for øvrige virksomheter skal løses utendørs. Nytt forretningsbygg etableres med en utleiedel og ut fra plandokumentene er det tenkt at avfallshåndtering for utleiedelen skal plasseres utendørs, ved varelevering på nordvestfasaden av bygget. Kommunedirektøren mener at planlegging av et nytt bygg, bør kunne planlegges og tilrettelegges slik at avfallshåndtering også for utleiedelen håndteres innendørs. Dette av estetiske og miljømessige hensyn. Avfallshåndtering utendørs er utsatt for vær, vind og fugler som ofte medfører at søppelet spres. Varemottaket til utleiedelen, hvor avfallsbeholderne tenkes plassert, ligger tett opptil kundeparkeringen til virksomheten på eiendommen g/bnr. 8/403, og vil være godt synlig fra riksveien. Videre viser illustrasjonsplanen at det er tenkt etablert en HC-parkeringsplass like ved. Kommunedirektøren foreslår med bakgrunn i dette at bestemmelsen § 3.1.3 punkt 9 endres til at avfallshåndtering skal løses innendørs.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Det er gjennomført en ROS-analyse som er vedlagt planforslaget. Det er 6 hendelser som er vurdert som aktuelle. Tre av disse er hendelser med lav risiko og 3 hendelser med middels risiko.

Hendelsene med lav risiko omfatter hendelsene steinskred, innfartsveien trues som følge av brann i bygget og støy. Det er stilt rekkefølgekrav om at prosjektering av grunn- og terrengarbeider skal være utført og behovet for sikringstiltak mot fallulykker, steinsprang og snøskred være vurdert før igangsettingstillatelse for tiltak på felt KBA1. Videre er det stilt rekkefølgekrav om at sikringstiltak langs Stortua mot felt FOR1 og KBA1 skal være ferdigstilt før brukstillatelse for felt KBA1 kan gis. Utover dette, er det vurdert at ingen tiltak er nødvendig i forhold til disse hendelsene.

De tre hendelsene som er vurdert til middels risiko omfatter snøskred, naturlige terrengformasjoner som utgjør spesiell fare (stup etc.) og forurenset grunn.

Snøskred: I ROS-analysen er sikringsgjerdet vurdert som avbøtende tiltak. Planen stiller krav til at prosjektering av grunn- og terrengarbeider skal være utført og behovet for sikringstiltak mot fallulykker, steinsprang og snøskred være utført før igangsettingstillatelse for tiltak på felt KBA1 kan gis. Videre er det sikret at tiltakene skal gjennomføres før brukstillatelse for felt KBA1 kan gis. Med avbøtende tiltak vurderes risikoen til å være redusert til akseptabel, jf. vedlagt ROS-analyse.

Naturlige terrengformasjoner som utgjør spesiell fare (stup etc.): ROS-analysen viser til at det ikke er etablert sikringstiltak mot fallulykker i dag langs deler av Stortua, mot felt FOR1 og KBA1. Av ROS-analysen følger det at nye og eksisterende sprengskråninger inn mot planområdet som utgjør fare for fallskade skal sikres med gjerde eller tilsvarende. For å sikre at dette blir ivaretatt er det stilt rekkefølgekrav, jf. nevnte rekkefølgekrav som vist til ovenfor under hendelsen snøskred. Med avbøtende tiltak vurderes risikoen til å være redusert til akseptabel.

Forurenset grunn: I ROS-analysen er det vist til rapport fra grunnundersøkelse utført i 2014, hvor det ble avdekket noe forurenset grunn. Kommunalteknikk har i sin forhåndsvurdering vist til at

siden vedlagt grunnundersøkelser er utdatert, og heller ikke omfatter hele planområdet, er ikke omfanget av den eksisterende undersøkelsen tilstrekkelig for en god, helhetlig vurdering. Kommunalteknikk viser til at det må utføres en ny miljøteknisk grunnundersøkelse, i tråd med Miljødirektoratets veileder, som omfatter hele tomte. Det må også utarbeides en tiltaksplan for håndtering, sikring og disponering av forurensede masser. Dette må være på plass senest før igangsettingstillatelse kan gis og anleggsarbeid kan starte. For å sikre dette stilles det krav til at før igangsettingstillatelse på felt KBA1 kan gis skal miljøteknisk grunnundersøkelse for hele tomten være utført, samt at miljøteknisk tiltaksplan for håndtering, sikring og disponering av forurensede masser foreligge. Med avbøtende tiltak så er det vurdert til å redusere risikoen for forurenset grunn til lav.

ROS-analysen konkluderer med at plantiltaket er vurdert til å ha akseptabel risiko, så lenge de risikoreducerende tiltakene som er nevnt blir fulgt opp i den videre prosjekteringen og gjennomføringsfasen. Med nevnte tiltak vurderes planområdet som egnet for planlagt tiltak med hensyn til risiko og sårbarhet.

Da tiltaksplan for forurenset grunn krever godkjenning av forurensningsmyndigheten, foreslår kommunedirektøren at bestemmelsene § 4.2 punkt 1 suppleres med at grunnundersøkelsen oversendes forurensningsmyndighet for uttalelse, og punkt 2 suppleres med at tiltaksplan skal være godkjent av forurensningsmyndighet før igangsettingstillatelse kan gis. Kommunalteknikk er kommunal forurensningsmyndighet i Kristiansund kommune. Utover dette vurderer kommunedirektøren at de aktuelle risikoområdene er ivaretatt og avbøtende tiltak er fulgt opp i reguleringsplanen.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Kommunedirektørens vurdering er at saken ikke fører med seg andre konsekvenser enn det som normalt følger av slikt byggeprosjekt.

Interessemotsetninger

Planforslaget synes å ha løst de interessemotsetninger som er kjent. Det kom innspill fra nabo, Wilhelm Dalls vei 42 hvor Malia holder til i dag. Behovet for varelevering og kundeparkering er løst ved at planen tilrettelegger for kundeparkering knyttet til eiendommen Wilhelm Dalls vei 42. Det forutsettes at eksisterende varelevering flyttes til vestsiden av bygget på eiendommen Wilhelm Dalls vei 42.

FNs bærekraftsmål som er mest relevant for saken

FNs bærekraftsmål er overordnede i alle planer for Kristiansund kommune. I kommuneplanens samfunnsdel er åtte bærekraftsmål valgt ut som de mest vesentlige. Hver av disse er tilknyttet egne hovedmål og strategier.



Under gjøres en vurdering av bærekraftsmål som er relevante for saken.

Bærekraftige byer og lokalsamfunn: Etablering av ny dagligvarebutikk vil medføre økt trafikk. Imidlertid har planområdet og ny dagligvarebutikk en sentral beliggenhet ved hovedinnsfartsveien til Kristiansund sentrum. Dette gir god tilgjengelighet for gående og syklende.

Anstendig arbeid og økonomisk vekst: Etablering av ny dagligvarebutikk vil skape nye arbeidsplasser. Likevel kan også nyetablering påvirke konkurransesituasjonen for eksisterende butikker i området.

Ren energi til alle: Planen åpner for at det kan etableres solcellepanel. Likevel er ikke dette sikret som et rekkefølgekrav, og det er dermed ikke et krav om at dette etableres. Videre tilrettelegger planen for å rive eksisterende bebyggelse, istedenfor å ta i bruk bebyggelsen. Ved å rive den eldre bebyggelsen åpner dette for at det kan bygges et nytt og moderne forretningsbygg med høy energieffektivitet som mål. Det vurderes som positivt at allerede grå arealer tas i bruk.

Vekting av virkninger og konklusjon

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

- Bestemmelsen § 3.1.3 suppleres med punkt: Det skal etableres gangpassasje langs østfasaden til ny bebyggelse. Gangpassasjen skal gis en tydelig utforming slik at den skiller seg fra kjørearealet.
- Bestemmelsen § 4.2 suppleres med punkt: Løsning for gangpassasje langs østfasaden til ny bebyggelse skal foreligge ved søknad om igangsettingstillatelse
- Bestemmelsen 3.1.3 suppleres med punkt: Ved bruk av tre som fasadekledning skal dette være i form av malt trekledning. Valg av farge skal tilpasses eksisterende og ny bebyggelse. Fargene grå og svart på trekledning tillates ikke.
- Rekkefølgebestemmelsen § 4.2 suppleres med punkt: Endelig valg av farge på trekledning skal foreligge før det kan gis igangsettingstillatelse.
- Bestemmelsen § 3.1.3 punkt 10 suppleres med: Det skal minimum plantes 10 trær fordelt på de tre separate feltene. Plassering og type trær skal godkjennes av parksjefen i Kristiansund kommune før igangsettingstillatelse kan gis.
- Bestemmelsen § 4.2 suppleres med punkt: Plassering og type trær skal godkjennes av parksjefen i Kristiansund kommune før igangsettingstillatelse kan gis, jf. § 3.1.2 punkt 10.
- Bestemmelsen § 3.1.3 suppleres med punkt: X antall meter av støttemur mot eiendommene g/bnr. 9/200 og g/bnr 8/379 målt fra avkjørsel og inn mot fasadelivet til nytt forretningsbygg skal etableres med naturstein.
 - Antall meter fastsettes endelig ved dialog med forslagsstiller før bestemmelsen oppdateres.
- Bestemmelsen § 2.9 endres til: Overvann skal håndteres iht. godkjent VAO-plan
- Bestemmelsen § 4.2 suppleres med punkt: ved søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge detaljert VAO-plan. VAO-plan skal være godkjent av kommunalteknikk før igangsettingstillatelse kan gis.
- Bestemmelsen § 3.1.3 punkt 9 endres til: Avfallshåndtering skal løses innendørs.
- Bestemmelsen § 3.1.3 punkt 1 endres til: I felt merket KBA1 tillates arealformålene forretninger, tjenesteyting, og bevertning. Arealbruken kan bestå av en kombinasjon av de angitte arealformålene, eller kun ett av dem. I arealformålet forretninger tillates dagligvarehandel.

- Bestemmelsene § 3.1.4 punkt 6, § 3.2.4 punkt 2 og § 4.4 punkt 2 suppleres med dato for illustrasjonsplan, som gjennom bestemmelsene er gjort juridisk bindende.
- Vedlagt illustrasjon som viser terrengsnitt påføres kotehøyder.
- Bestemmelsen § 3.1.2 punkt 5 endres slik at den fastsetter konkret maksimal gesims- og mønehøyde.
- Bestemmelsen 4.2 punkt 1 suppleres med: grunnundersøkelser oversendes forurensningsmyndigheten for uttalelse.
- Bestemmelsen § 4.2 punkt 2 suppleres med: Tiltaksplan skal være godkjent av forurensningsmyndigheten før igangsettingstillatelse kan gis.

26.05.2026

Arne Ingebrigtsen
Kommunedirektør

John Einar Aune Skontoft
Kommunalsjef

Vedlegg

- 1 Referat fra oppstartsmøte - Detaljregulering for Wilhelm Dalls vei 44, 12.03.2024
- 2 Wilhelm Dalls vei 44 Søknad om rammetillatelse butikk - parallellbehandling
- 3 202316 Oversendelse plan og byggesak
- 4 2024002 Trafikkanalyse
- 5 2024002 Grunnundersøkelse
- 6 2024002 Handelsanalyse
- 7 20.01 Situasjonsplan
- 8 20.09 Illustrasjon
- 9 21.11 Plan 1
- 10 21.21 Plan 2_ Mesanin
- 11 26.01 Snitt A-B-C-D
- 12 26.02 Terrengsnitt
- 13 27.01 Fasader
- 14 202316 Følgebrev rammesøknad
- 15 H01_Masterplan VAO-VA-rammeplan Wilhelm Dalls veg 44
- 16 H02_Tilrenningsareal OV_VA-rammeplan Wilhelm Dalls veg 44
2024002 Illustrasjoner
2024002 Innkomne merknader oppstartsvarsel
2024002 Planbeskrivelse 22.04.26
2024002 Planbestemmelser 22.04.26
2024002 Plankart 22.04.26
2024002 ROS-analyse 22.04.26
Rapp-VA-02_VA-rammeplan Wilhelm Dalls veg 44

