



Saksnummer eByggesak
PLAN-19/00353-29

Arkivsaksnummer:

Saksbehandler
Ove Brynhildsvoll

Saksgang
Hovedutvalg plan og bygning

Møtedato
02.05.2022

Saksframlegg

R-303 Detaljregulering for Teistholmsundet, 1. gangs behandling

Kommunedirektørens innstilling

Hovedutvalg plan og bygning legger forslag til detaljregulering for Teistholmsundet, R-303, 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.

Saksopplysninger

Saken gjelder 1. gangs politiske behandling av privat forslag til detaljregulering for Teistholmsundet 1 i Kristiansund kommune. Ikon Arkitekt & Ingeniør fremmer planen på vegne av G.C. Rieber VivoMega AS. Formålet med planen er å tilrettelegge for nødvendig utvidelse av eksisterende tankanlegg, oppdatere utnyttelsesgraden for området samt sikre at området møter fremtidig ekspansjonsbehov og gis fleksibilitet i utforming av intern struktur.

Planstatus og overordnede føringer

Området er i kommuneplanens arealdel (KPA), vedtatt 22.02.2011, avsatt til erverv. I forslag til ny kommuneplanens arealdel, sist behandlet i Hovedutvalg plan og bygning 31.01.2022 er området foreslått videreført som næring.

Deler av området går ut i sjø. Her gjelder kommunedelplan for sjøområdene vedtatt 15.05.2018, som avsetter området til VFE – ferdsel og havneområder. Noe av arealet har hensynssone H910 detaljeringssone, for disse arealene gjelder fortsatt underliggende reguleringsplan.

Planområdet ligger innenfor reguleringsplan R-212 Utvidelse Bentnesset/Teistholmen fiskeribase, utbedring av Bentnessveien vedtatt 17.03.1998. Nevnte reguleringsplan har vært gjennom flere reguleringsendringer siden 1998, senest i 2005 hvor trafikkareal, kai og industritomt ble endret.

Det er ikke motstrid mellom eldre reguleringsplaner og kommune(del)planer i området.



Figur 1. Utsnitt fra gjeldende KPA over Bentneset. Planområdet innringet

Tiltaket er i tråd med overordnet plan. Tiltaket er også vurdert mer spesifikt opp mot KU-forskriftens vedlegg I pkt. 21 og vedlegg II pkt. 8 b. Konklusjonen er at planen ikke utløser krav om konsekvensutredning, viser til planbeskrivelsens kap. 1.2 for en nærmere gjennomgang av de aktuelle temaene.

Følgende planer og retningslinjer anses som relevante:

- Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen.
- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning.
- Nasjonal forventning til regional og kommunal planlegging.
- Teknisk forskrift.
- Statens vegvesen sin vegnormal N100.
- Samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging.

- Barn og unges interesser i planleggingen.
- Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/21.

Områdebeskrivelse

Planområdet ligger i tilknytning til eksisterende industriområde ved Dalasundet/Nordsundet på Gomalandet i Kristiansund. Adkomst til området er i dag fra riksvei 70 via Bentnesveien eller sjøveien inn Nordsundet. Området er ca. 44 daa stort, og berører eiendommene gnr./bnr. 9/393, 9/392, 9/450, 9/446, 9/9, 9/445, 9/443, 9/425, 9/450, 9/2, 9/431, 9/408, 9/24. Knappe 8 daa ligger i sjø.



Figur 2. Oversiktsbilde over planområdets plassering i Kristiansund, samt dets utstrekning.

Dagens arealbruk er hovedsakelig industrivirksomhet med tilhørende infrastruktur, inklusive et kommunalt kaianlegg, lokalisert på eksisterende fylling. Mot vest består området av en høy skjæring og et naturområde fungerende som en buffer mot bakenforliggende boligbebyggelse.

Det er ikke gjort funn av kulturminner innenfor planområdet. Ved varsel om oppstart opplyste NTNU vitenskapsmuseet at området sammenfaller med allerede avklarte områder med hensyn til kulturminner i vann.

Planområdets nordøstlige del berører en større registrering av tareskog med stortare.

Planprosess og innkomne innspill til oppstart

14.03.2019 – Planinitiativ mottatt av kommunen.

07.05.2019 – Oppstartsmøtet ble avholdt.

25.07.2019 – Varsel om oppstart av reguleringsarbeid. Annonisert i TK den 27.07.2019 med høringsfrist satt til 13.09.2019.

26.04.2021 – Planforslag mottatt av kommunen.

28.05.2021 – Ettersending av varsel om oppstart.

28.01.2022 – Planområdet ble utvidet etter innspill fra kommunalteknikk. Berørte parter fikk nytt oppstartsvarsel med høringsfrist 21.02.2022.

28.03.2022 – Siste reviderte versjon av planmaterialet sendt til kommunen.

Innspill til oppstart, oppsummert av forslagsstiller og kommentert av forslagsstiller og planmyndighet.

Det kom inn totalt 10 innspill til oppstart innenfor frist. Innspillene legges ved saken.

Det ble varslet oppstart i 2019, samt sommeren 2021 da enkelte offentlige myndigheter hadde falt ut ved opprinnelig varslings.

Etter innspill fra Kristiansund kommune v/kommunalteknikk ble planområdet utvidet mot vest for å ta med større deler av Bentnesveien av trafiksikkerhetshensyn. I den forbindelse ble berørte eiendommer og gjenboereiendommer varslet.

Høringspart	Oppsummering	Kommentar fra forslagsstiller	Kommentar fra planavdelingen
NEAS (30.07.2019)	Ber om et nært samarbeid tidlig i planprosessen og at det tas nødvendig hensyn til eksisterende infrastruktur/ kabelnett, eventuelle omlegginger og eventuelle løsninger for ny/utvidet kraftforsyning. NEAS gjør samtidig oppmerksom på at eksisterende kabeltraseer ikke nødvendigvis følger etablerte vegtraseer.	Samtale med NEAS under planarbeid, viser at påvist ledningsnett i forbindelse med planoppstart skal legges om ila. sommeren 2021. Kabelnett og infrastruktur vil da gå langs vegtrasé. Hensyn til kabler under bakken vil hensyntas i forbindelse med byggesak.	Viser til forslagsstillers kommentarer.
Statens vegvesen (28.08.2019)	Tiltakets virkninger for trafiksikkerheten og eventuelle nødvendige tiltak må vurderes og sikres i plan. N100 må legges til grunn.	Ivaretatt i plan.	Kryss mot Bentnesveien skal utvides til svingradius 12,5 m. Fotgjengerovergang etableres, og fortau forlenges.
NTNU Vitenskapsmuseet (09.09.2019)	Det aktuelle planområdet samfaller med allerede avklarte områder med hensyn til kulturminner under vann, fra undersøkelser i 1997. Ved eventuell utvidelse av planområdet som kan påføre inngrep i sjøbunnen, må det påregnes at NTNU Vitenskapsmuseet kan komme til å kreve nye marinarkeologiske registreringer på stedet. NTNU Vitenskapsmuseet anbefaler derfor at tiltak i sjø, representerer reelle behov, og	Planlagt mudring og inngrep i sjøbunnen holdes innenfor avklarte områder.	

Høringspart	Oppsummering	Kommentar fra forslagsstiller	Kommentar fra planavdelingen
	at eventuelle tiltak blir nøye beskrevet og fremkommer tydelig i kartmaterialet.		
Møre og Romsdal fylkeskommune (11.09.2019)	<p>Stiller krav om konsekvensutredning som drøfter eventuelle forurensningsvirkninger.</p> <p>I e-post datert 19.09.2019 trekker fylkeskommunen krav om konsekvensutredning, da tiltak samsvarer med overordnet plan. Fylkeskommunen minner om KU-forskriftens vedlegg I pkt. 21 at KU må vurderes dersom gitt grense for tankenes lagringskapasitet overskrides.</p> <p>Fylkeskommunen viser til NTNU Vitenskapsmuseets uttalelse om marine kulturminner, og har ingen merknader angående kulturminner utover dette.</p>	<p>Viser til vurdering av KUForskriftens vedlegg I i kapittel 1.2 i planbeskrivelsen.</p> <p>NTNU Vitenskapsmuseets uttalelse er hensyntatt i plan.</p>	Viser til forslagsstillerens kommentarer.
Statsforvalteren i Møre og Romsdal (13.09.2019)	<p>Støy fra næringsareal må vurderes iht. T- 1442/16 i forhold til boligene i nærheten. Dersom anbefalt støygrenser blir utfordret må det utføres egen støyutredning og nødvendig støyskjermingstiltak må avklares i plan.</p> <p>Av hensyn til landskapsvirkninger og boforhold, er det positivt at man i størst mulig grad bevarer eksisterende kolle.</p> <p>Ved tiltak der sjøbunnen eller grunnen på land er forurenset, bør virkningene av dette drøftes i planbeskrivelsen. Dersom det gjøres inngrep i terreng med</p>	<p>Eksisterende og fremtidig støysituasjon er vurdert iht. T-1442/16.</p> <p>Skjæringer legges slik at høyeste punkter på eksisterende kolle bevares.</p> <p>Hensyn og krav til inngrep i sjø er ivarettatt i plan.</p>	<p>Viser til kommentar fra forslagsstiller. Planbestemmelse 2.2 pkt. f. sikrer omgivelsene mot støy under anleggsperioden. Selve industrivirksomheten er ikke støyende. Noe økt trafikk vil tiltaket medføre, men ikke nok til å utløse støykrav etter T-1442.</p> <p>Eksisterende kolle er forsøkt bevart. I tillegg trekkes de høyeste nybyggene vekk fra eksisterende bebyggelse. Sol/skyggeanalyse viser at siktforhold for tilgrensende boligområder ikke vil forringes av planlagt utbygging.</p>

Høringspart	Oppsummering	Kommentar fra forslagsstiller	Kommentar fra planavdelingen
	mistanke om forurensning, må dette gjøres i tråd med forurensningsforskriften. Mudring i sjø må skje etter særlig tillatelse etter forurensningsforskriften og undersøkelser må gjøres i tråd med veileder M-350/2015.		Viser til planbestemmelsenes § 2.2
Kristiansund og Nordmøre havn IKS (31.05.2021)	KNH kan ikke se at tiltak vil vanskeliggjøre eller komme i konflikt med maritime/nautiske interesser og har derfor ingen merknader til detaljreguleringen for Teistholmsundet.	Ingen kommentar nødvendig.	
Kystverket (01.06.2021)	<p>Eksisterende kai bør gis formålet kai med egne bestemmelser.</p> <p>Kystverket har ingen innvendinger til viste formålsgrense sjø-/landareal, men da forutsettes at fyllingsfot skal holdes innenfor regulert industriformål, og at byggegrense mot sjø hensyntar fyllingsfot og topp fylling. Dersom fyllingsfot planlegges utenfor industriformål, kan dette aksepteres dersom det settes av et eget sjøformål til fyllingsfot (eks. VHS2) med egne bestemmelser. Fyllingsfot kan maksimalt være 2 meter bak av kaifrontlinjen, for at en skal kunne unngå skade på større fartøy ved skrå ankomst til kai. Kystverket varsler innsigelse dersom ikke sikkerheten for fartøy hensyntas ved fastsettelse av fyllingsfot.</p> <p>Kystverket ber om at følgende bestemmelser innarbeides i planen: «Før tiltak i sjø kan iverksettes skal søknad sendes og behandles av respektive myndigheter etter Havne og farevannloven.» Tiltak i sjø skal her behandles av lokal havnemyndighet, Kristiansund og Nordmøre havn.</p> <p>Når området nå først detaljreguleres på nytt, foreslår Kystverket at formålet kai kan</p>	<p>Ivaretatt i plan.</p> <p>Planlagt fyllingsfot er vist som eget sjøformål med egne bestemmelser.</p> <p>Fyllingsfoten og topp fylling er plassert slik at de ivaretar sikkerheten for fartøy ved kai.</p> <p>Ivaretatt i plan.</p> <p>For tiltakshaver/ industrieier vil utvidelse av kaifront som skissert kun</p>	<p>Viser til rekkefølgebestemmelse 6.1 punkt a. Kommunedirektør har med som endringsforslag at kystverkets ordlyd innbakes i bestemmelsen.</p>

Høringspart	Oppsummering	Kommentar fra forslagsstiller	Kommentar fra planavdelingen
	forlenges i begge retninger (vest og øst). Dette dersom det ikke er absolutt unødvendig for industrieiere/tiltakshavere å etablere større kailengde på stedet. Kystverket anbefaler at ulike løsninger diskuteres med lokal havnemyndighet	være aktuell av hensyn til å bruke overskuddsmasser. Av hensyn til forventet fyllingsfot og sikkerheten for fartøy, vil det være minimalt med masser som tiltakshaver kan benytte til formål. Utvidelsestiltak vil også utløse krav om konsekvensutredning. Det vil derfor ikke være aktuelt med en slik utvidelse i denne omgang.	
Avinor (03.06.2021)	<p>Hele planområdet ligger innenfor horisontalflaten (høyderestriksjonsflate) i restriksjonsplanen for lufthavnen. Horisontalflaten ligger på kote 107,5 meter over havet, dvs. 45 meter over rullebanen.</p> <p>Den utsprengte delen av planområdet har en høyde på kote 2 – 3 moh og beregnet høyde på tankanlegg på 17 meter gir en maks kotehøyde på ca. kote 20 moh. Det medfører at planlagte tanker og kraner til oppføring av dem, ikke vil komme i konflikt med horisontalflaten.</p> <p>Ved oppstilling og bruk av kraner skal det rapporteres, registreres og luftfartshinder skal merkes.</p> <p>Avinor ber om at følgende bestemmelse tar inn i reguleringsplanen: «Sprengningsarbeider – varslinger. Tiltakshaver skal av hensyn til flysikkerheten ved alle sprengningsarbeider på forhånd varsle Avinor Kristiansund lufthavn v/kontrolltårnet i henhold til egen varslingsrutine.»</p> <p>Planområdet er ikke berørt av byggerestriksjonskrav for</p>	<p>Planforslag tilrettelegger for høyere tanker enn angitt i oppstarts-varsel. Innenfor bestemmelsesområde #1 tilrettelegger planforslag for maks høyde på tankanlegg til kote 30, iht. gammel reguleringsplan. Tanker og kraner til oppføring av tanker vil fremdeles være godt under horisontalflaten på kote 107,5 meter.</p> <p>Rapportering av luftfartshindre er sikret i planbestemmelsene.</p> <p>Ivaretatt i plan.</p>	Viser til forslagsstillers kommentarer.

Høringspart	Oppsummering	Kommentar fra forslagsstiller	Kommentar fra planavdelingen
	<p>flynavigasjonsanleggene ved lufthavnen.</p> <p>Av hensyn til flysikkerheten og forhindre en økt risiko for kollisjon mellom fly og fugl (birdstrike), ber Avinor om at følgende bestemmelser innarbeides i planen: «Forebyggende tiltak mot «birdstrike» ved Kristiansund lufthavn. – Det stilles krav om lukket håndtering av alle næringsmidler og avfall utendørs. – Det stilles krav om lukkede mærer og andre anlegg som inneholder organismer som kan tiltrekke fugl. – Det stilles krav om at utendørs arealer og utstyr rengjøres og eventuelle rester av næringsmidler eller avfall som kan tiltrekke seg fugl fjernes. – Tak og bygningskonstruksjoner på nye bygg og anlegg utføres slik at det er lite attraktivt for fugler å hvile og hekke.»</p> <p>Planområdet berøres ikke av gjeldende flystøysoner.</p>	Ivaretatt i plan.	
Direktoratet for Mineralforvaltning (27.08.2021)	DMF kan ikke se at foreslått plan berører registrerte forekomster av mineralske ressurser, bergrettigheter eller masseuttak i drift. DMF kan heller ikke se at planen vil omfatte uttak av masse som vil omfattes av mineralloven. DMF har derfor ingen merknader til planen.	Ingen kommentar nødvendig.	
Bjarne H. Jordahl (24.02.2022) (merknad innsendt i forbindelse med begrenset høring knyttet til utvidelse av planområdet)	<p>Mener eksisterende grøntdrag ved boligen i Storenggata 34 bør bevares for å skjerme boligen mot industriområdet. Flere tankanlegg vesentlig nærmere boligen er uakseptabelt.</p> <p>Jordahl viser videre til foreløpig planutkast og beskrivelsen av tiltaket. Jordahl er kritisk til både høyder, omfang, plassering av anlegget og terrenginngrep. Det stilles også spørsmål knyttet til manglende ROSanalyse.</p>	Den varslede plangrensen forholder seg til eiendomsgrenser og formålsgrenser gitt i kommuneplanens arealdel. Området som i dag fremstår som grønt er i kommuneplanen satt av til næring. Videre er det viktig å påpeke at mottatte dokument på nåværende tidspunkt er knyttet til varsel om planoppstart og	<p>Utvidelsesarealet mot vest har vært avsatt til formålet i samtlige kommuneplaner vedtatt siden 1991.</p> <p>Planforslaget forsøker å bevare mest mulig av det naturlige høydedraget, viser til plankartet hvor man kan se hvordan formålsavgrensningen mellom GV og BI_1 er</p>

Høringspart	Oppsummering	Kommentar fra forslagsstiller	Kommentar fra planavdelingen
	<p>Videre kommenteres det at eiendommen til Jordahl skal legges ut for salg og at reguleringsplanarbeidet har satt Jordahl i en svært uheldig situasjon.</p> <p>Jordahl foreslår mulige endringer eller alternativ håndtering av planen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Plangrense endres slik den er vist i kartskisse. - Forhandling om erstatning slik at eiendommen kan selges til sterkt redusert pris. - Innløsning av eiendom til salgspris gitt i prospekt fra megler. 	<p>informasjon om utvidet plangrense. Offentlig ettersyn av selve planen vil bli sendt ut etter politisk behandling av planforslaget. En fullverdig ROSanalyse vil være del av det endelige planforslaget.</p> <p>Som nevnt over forholder plangrensen seg til eiendomsgrensene og overordna plan, og det er med bakgrunn i dette ikke ønskelig å redusere plangrensen. Eventuell erstatning og innløsning av eiendom utenfor planområdet er privatrettslige forhold som normalt ikke omtales i selve reguleringsplanen.</p>	<p>forsøkt tilpasset områdets høydekoter. Jf. flyfoto tatt sommeren 2021 vil foreslått avgrensning bevare majoriteten av eksisterende vegetasjon. Viser ellers til kommunedirektørens vurdering under punktene <i>bebyggelsens tilpasning og utforming/estetikk</i> samt ROS.</p>

Kommunalteknikk gav forhåndsuttalelse til planforslaget ut fra sine ansvarsområder datert 28.06.2021 ny uttalelse til revidert materiale datert 18.02.2022 og siste uttalelse 20.04.2022. Deler av deres tilbakemelding er ikke innarbeidet i revidert materiale, og er derfor av kommunedirektøren stilt som endringskrav. Kommunalteknikk vil bli tilsendt planforslaget til ny vurdering under høringsperioden. Deres to siste uttalelser er vedlagt.

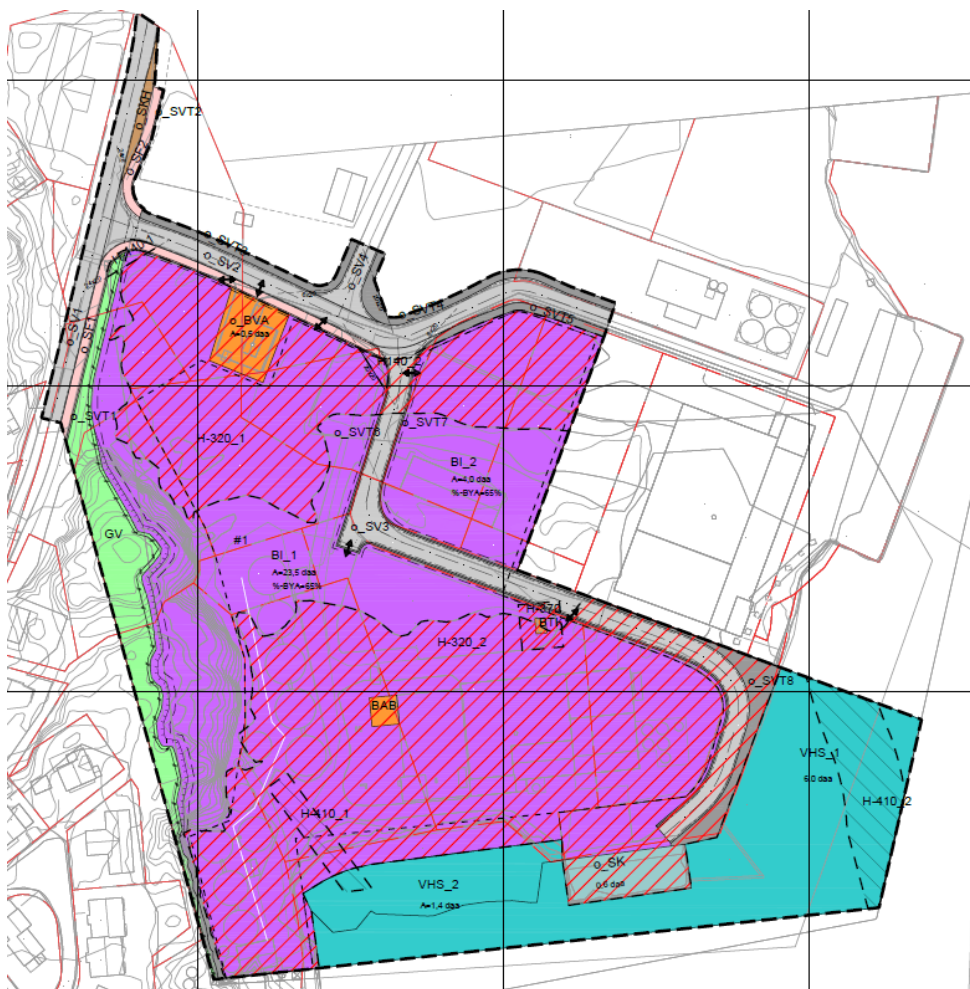
Beskrivelse av planforslaget

Planforslaget er en detaljregulering etter plan- og bygningsloven § 12-3.

Planforslaget tilrettelegger for ekspansjon av eksisterende industrivirksomhet iht. firmaets behov.

Plankart holder detaljering på et overordnet nivå da man ønsker en dynamisk utvikling av området. Krav til utforming internt i industriområdet sikres innenfor bestemmelsesområde og i planbestemmelser.

Planen viderefører arealer for utfylling i sjø fra gjeldende reguleringsplan Fiskeribasen R-212.



Figur 3. Plankart

Planen åpner for følgende:

Bebyggelse og anlegg

Industri (BI):

Innenfor arealformål BI tillates oppført industribygg og tankanlegg. Maks bygningshøyde for industribygg og tankanlegg vil være henholdsvis kote 15,5 m og kote 21 m. Deler av BI_1 og BI_2 ligger innenfor bestemmelsesområde #1 hvor det tillates tankanlegg og inntil 3 bygningskonstruksjoner opp til kote 30 m. Maks tillatt utnyttelsesgrad skal ikke overskride 65% BYA for noen av feltene, hvorav parkering inngår i BYA.

Mot vest skal bergknaus sprenges ned for å muliggjøre utvidelse av næringsområdet. Maks tillatt bygningshøyde vil her være kote 21 m.

Parkeringsplasser skal etableres innenfor BI_1 og BI_2. Parkeringsbestemmelser i forslag til ny KPA legges til grunn, her ligger området innenfor sone 3 hvor det skal settes av maksimalt 1 parkeringsplasser for bil og minimum 0,3 parkeringsplasser for sykkel per 100 m² BRA. Dette åpner for inntil 160 parkeringsplasser for bil, hvorav minimum 10% skal være tilrettelagt for HC-parkering og minimum 48 sykkelplasser. Tenkt plassering for parkeringsplasser er illustrert i vedlagt illustrasjonsplan, hvor HC- og sykkelparkering er prioritert nær bebyggelse og inngangspartier.

Vann og avløpsanlegg (o BVA):

Arealet settes av til vann- og avløpsanlegg.

Telekommunikasjonsanlegg (BTK):

Innenfor området tillates oppført bygning til nettstasjon, med maks møne satt til kotehøyde 6,5 meter.

Andre typer bebyggelse og anlegg (BAB):

Område avsatt til avfallsanlegg for industrivirksomheter. Arealet benyttes til formålet i dag og er en videreføring av eksisterende situasjon.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Inkluderer formålene veg (SV), fortau (SF), annen veggrunn – tekniske anlegg (SVT), kai (SK) og kollektivholdeplass (SKH).

Eksisterende offentlige anlegg som kommunale veier (o_SV) og kommunal kai (o_SK) videreføres i plan.

Grønnstruktur

Vegetasjonsskjerm (GV):

Vegetasjonsskjerm mellom boligområde og næringsområdet. Eksisterende vegetasjon skal videreføres, langs GV mot BI_1 skal det etableres et sikringsgjerde.

Bruk og vern av sjø og vassdrag

Havneområde i sjø:

Innenfor arealformål VHS_1 vil det kunne tilrettelegges for anløp av fartøy i tilknytning til virksomheten innenfor felt BI. Innenfor VHS_2 tillates etablert fyllingsfot. Denne skal utformes slik at den ikke hindrer tilgjengelighet til kommunal kai. Arealformållets ytre avgrensning viser maksimal utstrekning av fyllingsfot.

Hensynssoner og bestemmelsesområder

Planen inneholder totalt fem hensynssoner og bestemmelsesområder:

- Frisiktsoner (H140)
- Flomsoner (H320)
- Høyspenningsanlegg inklusive kabler (H370)
- Krav vedrørende infrastruktur (H410)
- Bestemmelsesområde (#1)

Planen inneholder frisiktsoner mot Bentnesveien og i kryss mellom KV2660 Fiskeribasen og KV10400 Teistholmsundet. Flomsoner (H320) omfatter faresone for 200-års flom med forventet havnivåstigning, H370 sikrer området rundt trafostasjon mens krav vedrørende infrastruktur (H410) hindrer nedbygging av kommunale ledninger i sjø. §. 4.3 punkt b ivaretar forlengelse av ledning innenfor H410_1 ved etablering av fyllingsfot innenfor VHS_2.

Planen hjemler for tankanlegg og inntil 3 bygningskonstruksjoner opp til kote 30 innenfor bestemmelsesområde #1. Byggehøyder innenfor #1 er en videreføring fra gjeldende plan R-212.

Planens virkninger

Viser til planbeskrivelsens kapittel 7 for en samlet vurdering av planens virkninger.

Tema omtalt i kapittel 7 gjengis her kun punktvis mens forhold kommunedirektøren anser som mest relevante for videre planbehandling vil bli omtalt under kommunedirektørens vurdering.

- Overordnede planer
- Landskap
- Stedets karakter
- Estetikk

- Kulturminner og kulturmiljø, evt. verneverdi
- Forhold til kravene i kap. II i Naturmangfoldloven
- Friluftsliv
- Trafikkforhold
- Støy og luftforurensning
- Teknisk infrastruktur
- Klima- og miljøkonsekvenser
- Konsekvenser for næringsinteresser
- Interessesmotsetninger
- Avveining av virkninger

Kommunedirektørens vurdering

Overordnede føringer

Planforslaget er i tråd med gjeldende regulerings- og kommune(del)planer for området, viser til omtale under deltema *planstatus og overordnede føringer* i saksframlegget.

Bedre utnyttelse av allerede utbygde områder er også i tråd med øvrige kommunale styringsdokumenter, herunder arealstrategi for Kristiansund mot 2050, samt kommuneplanens samfunnsdel.

Arealet ligger i et eksisterende næringsområde, sentralt på Nordlandet med gode bo- og oppvekstmuligheter i umiddelbar nærhet. Med utbygging av Skorpa og ny skole 200-300 mot øst vil tenkt fortetting bidra til å fremme effektiv arealutnyttelse i et sentrumsnært og lite bilavhengig område av Kristiansund, og således være i tråd med statlig planretningslinje for samordna bolig-, areal og transportplanlegging.

Natur

Det er en større registrering av stortare som berøres av planområdets østlige del. Eksisterende kunnskapsgrunnlag viser ingen andre registreringer av sårbare eller rødlistede arter innenfor foreslått planavgrensning.

For å unngå konflikt med taeskogforekomsten legges utfylling i sjø til de sørligste deler av planområdet. I tillegg er det i bestemmelsene sikret verktøy for å hindre partikkelspredning.

Kommunedirektøren mener hensynet til taeskogforekomsten med dette er tilstrekkelig ivaretatt.

Trafikk, barn og unge

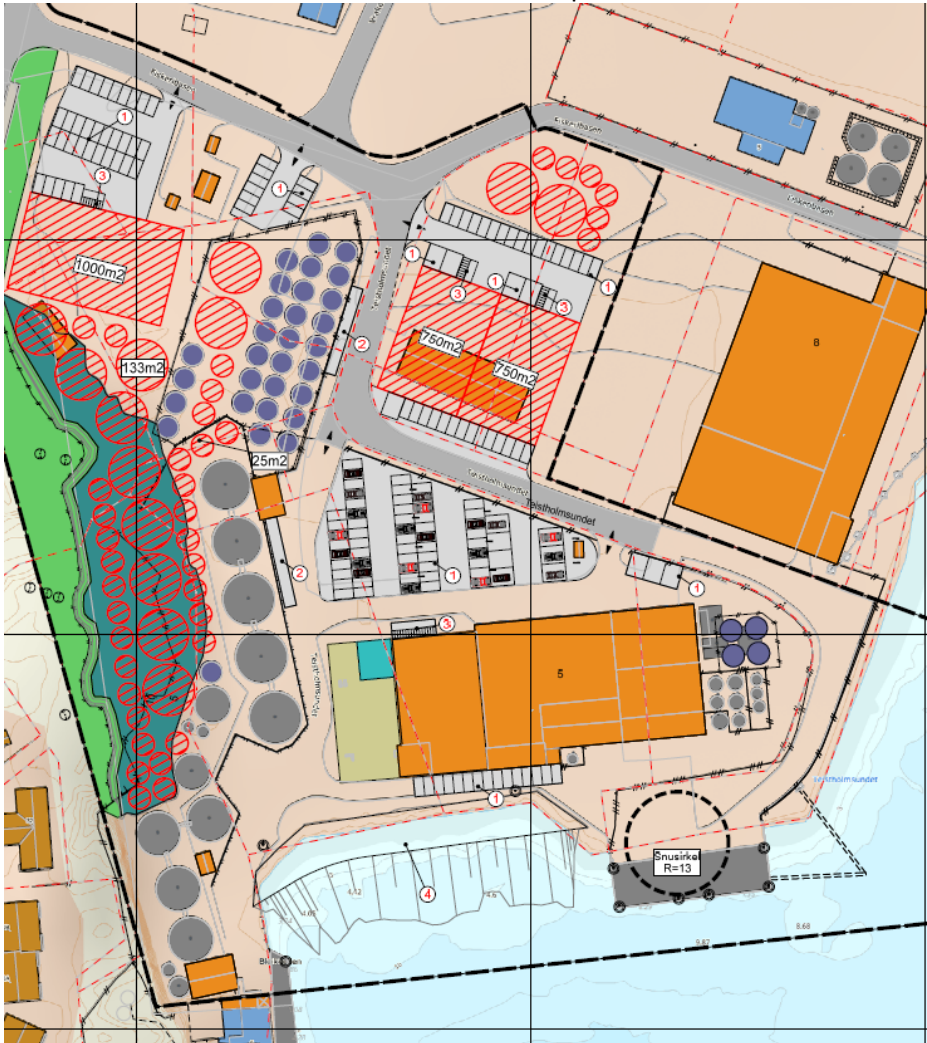
Eksisterende veier er tenkt videreført. Planen legger opp til en økning i kaianløp og tungtransport tilknyttet virksomheten på ca. 50%, og vil medføre 45-50 tankbiler inn/ut av området pr uke, samt generere ukentlige anløp av ett fartøy. Kombinert med økte arbeidsreiser er utvidelsen beregnet til å øke ÅDT i Bentnesveien på inntil 146 reiser.

Krysset mot Bentnesveien vil utbedres noe, svingradius vil utvides til 12,5 meter – samtidig som det vil etableres fotgjengerovergang og fortau videre langs Bentnesveien. Dagens fortau stopper ved eksisterende avkjørsel. Planen legger også opp til å etablere fortau langs deler av KV2660 Fiskeribasen. Kommunedirektøren foreslår å ta med en bestemmelse som sikrer opparbeidelse av nevnte infrastruktur for myke trafikanter før brukstillatelse for ny bebyggelse kan gis. Dette da Bentnesveien er en trafikkert vei, med betydelig byggeaktivitet, i tillegg vil det bidra til å sikre planens intensjoner om å gjøre adkomst til industriområdet mindre bilavhengig for ansatte og besøkende.

Utvidelsen av eksisterende industriområde vil ikke direkte berøre barn og unges interesser. Likevel, med bygging av ny skole mot vest, og utbygging av Skorpa boligområde lengre nord, er det naturlig å anta at andelen unge som ferdes langs Bentnesveien forbi planområdet vil øke.

Kommunedirektøren mener barn og unges interesser vil bli bedre ivaretatt med de infrastrukturutbedringene som nevnes i forrige kapittel, i tillegg til etablering av en ny kollektivholdeplass. Nærmeste kollektivholdeplass i dag er ved Wilhelm Dalls vei.

For dimensjonering av parkeringsplasser ble administrasjonens forslag til ny KPA, vedtatt lagt ut på høring høsten 2020, lagt til grunn. Parkering er ikke vist som eget formål, men inngår innunder industriformålet for å sikre fleksibilitet internt i planområdet.



Figur 4. Utsnitt fra situasjonsplan.

Totalt åpnes det for inntil 160 parkeringsplasser og minimum 48 sykkelparkingsplasser på området. Tenkt plassering er illustrert i figur 4, for å se situasjonsplanen i sin helhet med tegnforklaring vises det til vedlegg 6. Situasjonsplanen er ikke gjort juridisk bindende, skissen over kan derfor kun betraktes som illustrativ. Kommunedirektøren mener likevel planforslaget sikrer tilstrekkelig parkering.

Deler av foreslåtte parkeringsplasser faller innenfor hensynssone H370. Dette er ikke kommentert av plankonsulent, mens bestemmelse til nevnte sone sier "*Innenfor faresone kan det ikke oppføres bygninger eller permanente innretninger*". Kommunedirektøren vil be plankonsulent problematisere ovennevnte innen utleggelse til høring og offentlig ettersyn, og ev. justere parkeringsplassens utstrekning dersom dette anses hensiktsmessig.

I kommunalteknikkens tilbakemelding datert 20.04 ønskes det avsatt 5 meter på hver side av offentlig vei (o_SV) til arealformål Annen veigrunn – tekniske anlegg. Kommunedirektøren har lagt dette inn som endringskrav, men er samtidig klar på at dette kan virke noe strengt, særlig langs o_SV3. Ved å legge inn 5 meter på hver side av eksisterende kommunale vei vil totalt ca. 15m avsettes til veiformål, internt på industriområdet. Dette vil legge kraftige føringer for fremtidig arealutnyttelse, det vil derfor kunne bli aktuelt å endre arealformålets utstrekning før sluttbehandling.

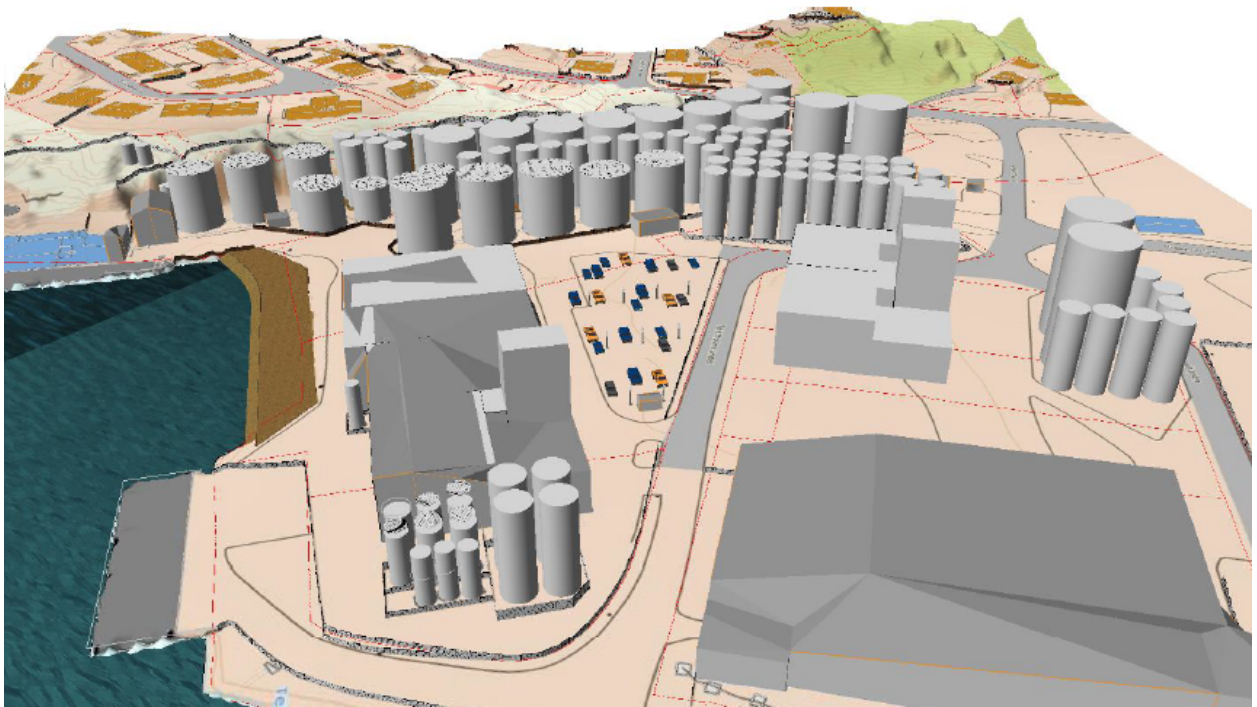
Universell utforming

Planens intensjoner er å sikre at HC-parkeringsplasser så vel som sykkelparkering plasseres tett på bebyggelse og inngangspartier. Situasjonsplan viser at man til dels lykkes med dette, især for sykkelparkering. Bestemmelse 2.1 punkt a. sikrer at minimum 10% av etablerte parkeringsplasser skal være HC-plasser.

Planen omfatter allerede etablert industribygg, samtidig som det åpnes for ytterligere to industribygg mot nordøst og nordvest. Det er ikke stilt krav om at noen av byggene skal være universelt utformet. I henhold til TEK17 § 12-1 kan man se bort fra forskriften dersom byggverket etter sin funksjon er uegnet for personer med funksjonsnedsettelse. Dette sier derimot planbeskrivelsen ingenting om. Kommunedirektøren har derfor lagt inn som endringsforslag at beskrivelsen suppleres med et ekstra delkapittel om universell utforming, og at det, dersom det anses som hensiktsmessig, tas inn bestemmelse(r) i planbestemmelsen.

Bebyggelsens tilpasning og utforming/estetikk

Viser til planbeskrivelsens kapittel 6.3 og 7.4.



Figur 5. Snitt 3D2 fra vedlegg 3D-illustrasjoner.

For å skjerme bakenforliggende boligbebyggelse i størst mulig grad er tankanlegg lagt inntil planlagt skjæring jf. ovenstående figur. Bestemmelsesområde #1 er trukket noe mot øst.

Sol-/skyggeanalyse viser at bygningskonstruksjoner opp til kote 30 ikke vil gi særlig negativ innvirkning på nabobebyggelse hva sol- og lysforhold angår. Det fremgår likevel av 3D-illustrasjoner at disse vil bli synlig visuelt i langt større grad enn eksisterende tankanlegg og industribygg på hhv. 15 og 24 meter. Plangrepet med bestemmelsesområde vil være en innstramning fra planbestemmelser i gjeldende plan, hvor det tillates konstruksjoner opp til kote 30 for hele området.

Kommunedirektøren har likevel forståelse for at utvidelsen kan virke sjenerende for tilstøtende bebyggelse, og åpner for endringer avhengig av signaler mottatt under høring og offentlig ettersyn, samtidig er arealbruken avklart i gjeldende kommuneplan og i tråd med nylig vedtatte politiske styringsdokumenter. Arealet er også foreslått avsatt til formålet i utkast til ny kommuneplan.

Det savnes en vurdering av fordeler/ulempes ved å ikke legge inn avstandsbegrensninger mellom nye tankanlegg. Det ligger heller ingen begrensninger i planutkastet for hvor mange nye tankanlegg som

tillates opp til kote 30 innenfor bestemmelsesområde 1. Kommunedirektøren ber om at planbeskrivelsens kap. 6.3 suppleres og at det tas inn bestemmelser dersom dette anses hensiktsmessig. Anlegg opp til kote 30 vil fremstå ruvende i terrenget. Det vil derfor kunne bli aktuelt å foreslå begrensninger på dette punktet før sluttbehandling.

ROS

Steinsprang

Planlagt inngrep mot vest medfører høye skjæringer. Det er tatt med bestemmelse som sikrer maksimal pallhøyde 10 meter jf. vedlagte ROS-analyse. Opparbeidelse av sikringsgjerde topp skjæring er foreslått tatt med i rekkefølgebestemmelsene.

Flomfare

Planlagt bebyggelse er differensiert i sikkerhetsklasse F1 og F2. Bestemmelse 4.1 a. sikrer at hensynet til flomfare er ivaretatt. Flomsonenes utstrekning fremkommer av vedlagte plankart, bakgrunnen for avgrensninger gjort er beskrevet i ROS-analysens kapittel 3.3.2.

Kommunedirektøren mener hensynet til flom, herunder stormflo, havnivåstigning og bølgepåvirkning er tilstrekkelig svart ut.

Avrenning

I vedlagte ROS-analyse er avrenning fra oljetanker problematisert. Dersom eksisterende avrenningssystem ikke er dimensjonert til å håndtere økte mengder med fiskeolje, vil avrenningssystemet kunne overbelastes. Under avbøtende tiltak er det tatt med forslag til planbestemmelse som ikke følges opp i planens juridisk bindende dokumenter. Kommunedirektøren foreslår derfor at følgende bestemmelse tas med som endringskrav før planen legges ut til høring og offentlig ettersyn:

Ved byggesøknad for økt kapasitet i oljetanker, skal det foreligge beregninger og evt. utbedringstiltak som gir tilfredsstillende kapasitet på avrenningssystemet/fangdammer iht. den samlede lagringskapasiteten i oljetankene.













Forurensning

Jf. planbeskrivelsens kap. 4.12 har det vært tilfeller av luftforurensning knyttet til tankenes luftingssystem. Under virkninger av planforslaget kap. 7.9 påpekes det at det ikke forekommer luftforurensning til boligbebyggelse da tankene er tette. Kommunedirektøren tilrår at kapitlene revideres slik at det er konsensus mellom de to. Dersom det viser seg at problemet med luftforurensning er reelt kan tiltak vurderes frem mot sluttbehandling.

Det er i planens bestemmelser sikret at støykrav iht. T-1442 skal være gjeldende under anleggsperioden. Kommunedirektøren mener med dette støyhensyn er tilstrekkelig ivaretatt, da produksjonen i seg selv genererer støynivåer godt innenfor grenseverdier i nevnte veileder.

FNs bærekraftsmål som er mest relevant for saken

FNs bærekraftsmål er overordnede i alle planer for Kristiansund kommune. I kommuneplanens samfunnsdel er disse 17 globale målene tilpasset kommunen med 10 lokale bærekraftsmål som er spisset mot våre utfordringer og muligheter.

Globale mål		Lokale mål	Vurdering
 	→		<p>Planen tilrettelegger for myke trafikanter.</p> <p>Fortau utvides frem til KV10400, fotgjengerovergang etableres over KV2660 og fortau forlenges i Bentnesveien frem til planlagt bussholdeplass. Inne på området tilrettelegges det for minimum 48 sykkelparkeringsplasser.</p>
	→		<p>Planforslaget forbedrer arbeidsplassdekningen på Bentneset. Tilknytning til kai og skipsleden tilrettelegger for bruk av båttransport.</p>
   	→		<p>Planforslaget bidrar til det grønne skiftet gjennom å fortette i et eksisterende industriområde fremfor å bygge ned nye, uberørte deler av kommunen.</p> <p>Minimalt med grøntområde vil gå tapt ved en utvidelse i vestlig retning.</p>
	→		<p>Å tilrettelegge for ekspansjon på Bentneset bidrar til å styrke bydelen Goma som et arbeidsmarked og forbedre eksisterende infrastruktur i nedre deler av Bentnesveien. Planforslaget bidrar til å bedre kollektivtilbudet i området.</p>

Konklusjon

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

Planbestemmelser:

- Forsidebilde endres til siste utkast av plankart.
- 2.2 pkt. a endres iht. siste forslag. Sikringsgjerde skal etableres innenfor arealformål GV iht. plankart.
- Rekkefølgebestemmelse 6.1 b – revideres til også å sikre opparbeidelse av sikringsgjerde topp skjæring.
- 4 – Navn på hensynssoner endres gjennomgående til HXXX_X
- 5.1 a – Endre "tårnkonstruksjoner" til "byggningskonstruksjoner"
- 6.1 a – Bestemmelsen revideres iht. innspill fra Kystverket, "Før tiltak i sjø kan iverksettes skal søknad sendes og behandles av respektive myndigheter etter Havne og farevannloven." bakes inn i eksisterende bestemmelse.
- 6.2 – Legg til ekstra rekkefølgebestemmelse: "Før det kan gis brukstillatelse for ny bebyggelse skal fortau, kollektivholdeplass og fotgjengerovergang over KV2660 være etablert og asfaltert."
- Legg til følgende bestemmelse: "Ved byggesøknad for økt kapasitet i oljetanker, skal det foreligge beregninger og evt. utbedringstiltak som gir tilfredsstillende kapasitet på avrenningssystemet/fangdammer iht. den samlede lagringskapasiteten i oljetankene."
- 3.2.1 a – Veiklasse "A3" endres til "A2" da dette er samlevei iht. N100.
- 3.2.1 b og c – Suppler med kjøremåte (A, B eller C i N100)

- 3.2.2 – Ordlyden i bestemmelsen revideres, "Offentlig fortau videreføres i plan, og utvides langs veien Fiskeribasen (o_SV2) frem til Teistholmsundet (o_SV3), med et eget venteareal for kryssing av veien (o_SV2), med et eget venteareal for kryssing av veien (o_SV2)."
Fortau langs Bentnesveien (o_SV1) skal ha bredde lik 2,7 meter.
Fortau langs Fiskeribasen (o_SV2) skal ha bredde lik 2,5 meter.
- 3.2.3 – Arealet 5 meter ut fra o_SV1, o_SV2 og o_SV3, eller 2,3 meter ut fra fortau, settes av til grøfteareal og vedlikehold av vei.
- 3.2.4 – Suppler bestemmelsen med at offentlig kai skal sikres tilgang fra offentlig vei.

ROS-analyse:

- Forsidebilde endres til siste utkast av plankart.

Planbeskrivelse:

- 4.1 Beliggenhet - Planområdets størrelse ajourføres iht. siste utvidelse (44 daa)
- 4.12 og 7.9 revideres.
- 6.4 - Presiser at man har tatt utgangspunkt i høringsutkast til ny KPA høsten 2020. Vurder om parkering kan foregå innenfor hensynssone H370.
- 6.6 - Trafikkløsning ajourføres iht. siste planforslag slik at det blir konsensus med øvrige plandokumenter. Gjelder avsnitt om KV10400.
- 6.11 - Rekkefølgebestemmelser ajourføres iht. endringer listet opp under planbestemmelser.
- 6.3 – Suppleres med en vurdering av nye tankers plassering ift. hverandre. Sikres med bestemmelse dersom det er hensiktsmessig.
- Ta med et avsnitt om universell tilgjengelighet, og dersom det er hensiktsmessig, sikre dette med bestemmelser.

Plankart og SOSI:

- Navn på hensynssoner endres gjennomgående til HXXX_X likt SOSI-fila.
- Plankart revideres iht. endringskrav under planbestemmelser.
- Veier og fortau påføres måle/avstandslinjer.
- Avkjørselspiler skal stå vinkelrett på vei.
- Del av offentlig vei (o_SV3) inne på gnr/bnr 9/431 skal vises som privat vei.
- Området bakenfor kai (o_SK) på gnr/bnr 9/2 gis arealformål kai.
- H410_2 utvides østover til å følge planavgrensning. Vestlig avgrensning vises som rett linje, med samme endepunkter som eksisterende forslag.
- Annen veigrunn settes av også langs fortau. Viser til endringskrav til planbestemmelsenes § 3.2.3 for arealformålets utstrekning.
- SOSI-fil revideres iht. SOSI-tilbakemelding

3D-illustrasjoner:

- Forsidebilde endres til siste utkast av plankart.
- Topptekst revideres
- Suppler med illustrasjonsbilder som synliggjør hva som er eksisterende-, og hva som er planlagte tankanlegg. Ta med utsnitt fra synspunktene 3D2, 3D5 og 3D9.

Sol/skyggeanalyse:

- Forsidebilde endres til siste utkast av plankart.

Situasjonsplan:

- Revideres iht. siste planutvidelse. Veier og fortau påføres bredder.
- Vis mål på en parkeringsplass og en HC-parkeringsplass.

Forsendelsen suppleres med nødvendige arealoppgaver for gebyrberegning, herunder planens maksimale BRA.

25.04.2022

Arne Ingebrigtsen
Kommunedirektør

John Einar Aune Skontoft
Kommunalsjef

Vedlegg

1. R-303 Plankart
2. R-303 Planbestemmelser
3. R-303 Planbeskrivelse
4. R-303 ROS-analyse
5. R-303 Merknadsmatrise
6. R-303 Situasjonsplan Teistholmsundet
7. R-303 Oversiktskart Teistholmsundet
8. R-303 3D-illustrasjoner
9. R-303 Terrengsnitt AA_BB og CC
10. R-303 Terrengsnitt DD_EE og FF
11. R-303 Notat VA Teistholmsundet
12. R-303 VA plan Teistholmsundet
13. R-303 V2
14. R-303 V3 Permeable-sandfang
15. R-303 Sol-skyggeanalyse
16. R-303 Tilbakemelding kommunalteknikk 18.02.22
17. R-303 Høringsuttalelser samlet
18. R-303 Meldingsbrev justert plangrense 28.01.22
19. R-303 Møtereferat oppstartsmøte
20. R-303 Oversendelsesbrev varsel om oppstart
21. R-303 Tilbakemelding fra kommunalteknikk 20.04.22