

Planbeskrivelse: Høytrykken Kafé og Restaurant

Planid: R-302



Planbeskrivelse: 01.09.20

Revidert: 03.12.20

Tiltakshaver:

Ole Tønder

Ansvarlig Planlegger:

IKON Arkitekt og Ingeniør

v/Anne Marie E. Valderaune

Tlf: 95 07 88 17

E-post: anne@ikon.as

Innhold

1.0	Bakgrunn	4
1.1	Hensikt med planen	4
1.2	Forslagsstiller, plankonsulent, eierforhold	4
1.3	Tidligere vedtak i saken.....	4
1.4	Utbyggingsavtaler	4
1.5	Krav om konsekvensutredning	4
2.0	Planprosessen	4
2.1	Medvirkningsprosess, varsel om planoppstart.....	5
3.0	Planstatus og rammebetingelser	6
3.1	Overordnede planer	6
3.2	Gjeldende reguleringsplaner.....	6
3.3	Tilgrensende planer	6
3.4	Statlige planretningslinjer/rammer/føringer	6
4.0	Planområdet – eksisterende forhold	7
4.1	Beliggenhet.....	7
4.2	Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk	7
4.3	Stedets karakter	7
4.4	Landskap	7
4.5	Kulturminner og kulturmiljø	7
4.6	Naturverdier.....	9
4.7	Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder.....	9
4.8	Landbruk	9
4.9	Trafikkforhold	9
4.10	Barns interesser	9
4.11	Universell tilgjengelighet	9
4.12	Teknisk infrastruktur	9
4.13	Grunnforhold.....	9
4.14	Støyforhold.....	10
4.15	Luftforurensning.....	10
4.16	Næring.....	10
5.0	Risiko- og sårbarhetsanalyse	11
5.1	Oppsummering av uakseptabel risiko:	11
5.2	Risiko før og etter plan.....	11
5.3	Avbøtende tiltak	12
6.0	Beskrivelse av planforslaget.....	13
6.1	Planlagt arealbruk.....	13
6.2	Bebyggelsens plassering og utforming.....	14

6.3	Parkering	15
6.4	Tilknytning til infrastruktur	15
6.5	Trafikkløsning	15
6.6	Planlagte offentlige anlegg	15
6.7	Natur og miljø	15
6.8	Universell utforming	15
6.9	Landskap	15
6.10	Kulturminner	16
6.11	Vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett	16
6.12	Plan for avfallshenting/søppelsug	16
7.0	Virkninger/konsekvenser av planforslaget	17
7.1	Landskap	17
7.2	Stedets karakter	17
7.3	Byform og estetikk	17
7.4	Kulturminner og kulturmiljø	19
7.5	Forhold til kravene i kap. II i Naturmangfoldloven	19
7.6	Rekreasjonsinteresser/rekreasjonsbruk	19
7.7	Trafikkforhold	20
7.8	Universell tilgjengelighet	20
7.9	Energibehov – energiforbruk	20
7.10	Jordressurser/landbruk	20
7.11	Økonomiske konsekvenser for kommunen	20
7.12	Konsekvenser for næringsinteresser	20
7.13	Avveining av virkninger	21

Vedlegg

- Plankart Vertikalnivå 1, dat. 24.08.2020
- Plankart Vertikalnivå 2, dat. 24.08.2020
- Planbestemmelser, dat. 25.08.2020
- Situasjonsskart, dat. 21.08.2020
- ROS-analyse, dat. 10.12.2019
- Merknadsmatrise, dat. 03.05.2019, revidert 26.08.2020
- Tiltakshavers svar på protestbrev, dat. 28.10.2019
- Opsjonsavtale, dat. 26.03.2019
- Forprosjekt utarbeidet av Norconsult, dat. 30.08.2018

1.0 Bakgrunn

1.1 Hensikt med planen

Reguleringsplan skal tilrettelegge for etablering av restaurant-, bar-, kafé- og opplevelsesvirksomhet på det gamle høydebassenget Høytrykken, ved Vanndamman/Kringsjø.

Løsninger for adkomst, parkering, renovasjon og varelevering skal også komme frem av planforslaget.

1.2 Forslagsstiller, plankonsulent, eierforhold

Ikon Arkitekt & Ingeniør AS ved arealplanlegger Anne Marie E. Valderaune utfører planarbeidet på vegne av tiltakshaver Ole Tønder.

Eiendommen som inngår i planavgrensning eies av Kristiansund kommune. Ole Tønder har en pågående opsjonsavtale med Kristiansund kommune om leie av det gamle høydebassenget, med nærliggende arealer, til næringsformål.

1.3 Tidligere vedtak i saken

I utvalgssak 09/27 i Plan- og bygningsrådet den 04.06.2009 ble det vedtatt og spesifisert at areal avsatt til erverv Friluftskafé, også omfatter en innebygget restaurant med glassvegger/-tak på den gamle høytrykstanken.

Endringen/formålsutdypningen for planområdet ble lagt ut på høring og senere vedtatt i bystyret.

1.4 Utbyggingsavtaler

Det foreligger en opsjonsavtale mellom Kristiansund kommune og tiltakshaver for utvikling og bruk av det gamle høydebassenget.

1.5 Krav om konsekvensutredning

Planforslaget er i samsvar med gjeldende KPA 2009-2020, hvor det gamle høydebassenget er avsatt til erverv. Planinitiativ vil derfor ikke utløse krav om planprogram og konsekvensutredning iht. forskrift om konsekvensutredning FOR-2017-06-21-854.

2.0 Planprosessen

Ikon AS anmodet, på vegne av tiltakshaver Ole Tønder, Kristiansund kommune om planoppstart i brev dat. 16.01.2019. Oppstartsmøte med Kristiansund kommune ble avholdt den 11.02.2019. Under møte stilte følgende representanter:

Kristiansund kommune:

- Tone Monsen Aarø (byggesak)
- Jan Brede Falkvik (plan)
- Bente Elshaug (barn og unges representant)
- Kjetil Tore Fjalestad (klima og miljø)
- Vidar Dyrnes (kommunalteknikk)
- Johan Kindeberg (saksbehandler – plan)

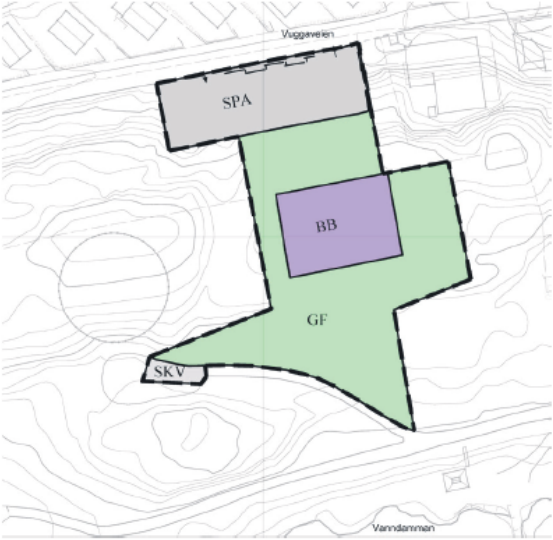
På vegne av tiltakshaver:

- Ole Tønder (tiltakshaver)
- Janne Kristiansen (Ikon AS)
- Anne Marie E. Valderaune (Ikon AS)

KRISTIANSUND KOMMUNE
Melding oppstart detaljregulering
Høytrykken Kafé og Restaurant

Iht. Plan- og bygningsloven § 12-8 gis det melding om oppstart detaljregulering på gnr. 11, bnr. 1 samt gnr. 3, bnr. 576.

Reguleringen vil tilrettelegge for Kafé-, Restaurant-, Bar- og opplevelsesvirksomhet på det gamle høydebassenget ved Vanndamman.



For ytterligere informasjon om planarbeidet, se www.ikon.as

Uttalelse til det forestående planarbeidet sendes til IKON Arkitekt og Ingeniør AS, Hauggata 12-14, 6509 Kristiansund N, innen 15.04.2019.

Spørsmål kan rettes til:
 Anne Marie E. Valderaune
 Tlf: 950 78 817
 E-post: anne@ikon.as



2.1 Medvirkningsprosess, varsel om planoppstart

Melding om planoppstart ble sendt ut til offentlige myndigheter, berørte naboer og interessenter per brev dat. 12.03.2019. Planoppstart ble også kunngjort med annonse i Tidens Krav den 15.03.2019. Kunngjøring om planoppstart med tilhørende og utfyllende dokumenter ble også gjort tilgjengelig for nedlastning på www.ikon.as. Frist for innspill til planoppstart ble satt til 15.04.2019.

Tilknyttet oppstart av planarbeidet ble det også publisert to artikler i Tidens Krav om det forestående planarbeidet.

Figur 1: Annonse i Tidens Krav

3.0 Planstatus og rammebetingelser

3.1 Overordnede planer

I kommuneplanens arealdel er planområdet avsatt til arealformål fremtidig erverv, friluftskafé - herunder innebygget restaurant med glassvegger/tak, friområde og parkering. Kommuneplanens arealdel med presisering ble vedtatt 22.02.2011.

3.2 Gjeldende reguleringsplaner

Planområdet inngår ikke i en gjeldende reguleringsplan.

3.3 Tilgrensende planer

Det er ingen tilstøtende reguleringsplaner som blir direkte berørt av planforslag.

3.4 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer

Følgende retningslinjer er gjeldende for planforslag:

- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning
- Barn og unges interesser i planlegging
- Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging
- NB-registeret for kulturmiljøer av nasjonal interesse

4.0 Planområdet – eksisterende forhold

4.1 Beliggenhet

Planområdet ligger i ytterkanten av parkanlegget Vanndamman på Kirklandet i Kristiansund kommune, og omfatter det gamle vannmagasinet/høydebassenget – Høytrykken.

Planavgrensning grenser mot Vuggaveien i nord, boligbebyggelse mot øst, parkanlegget Vanndamman mot sør og kommunens nye høydebasseng mot vest. Selve planområdet utgjør et areal på ca. 3,6 daa

4.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Eksisterende murer innenfor planområdet er levninger fra det gamle høydebassenget og står i dag ubrukt. Kristiansund Skateklubb har tidligere hatt tilholdssted i Høytrykken, men har ikke benyttet området på flere år.

Mot nord og øst grenser planområdet til boligbebyggelse, mens tur- og fritidsområde Vanndamman og det nye vannmagasinet/høydebassenger befinner seg i tilstøtende arealer mot sør og vest.

4.3 Stedets karakter

Parkanlegget Vanndamman og turområdet Kringsjø er den dominerende faktoren i stedets karakter. Området inngår i en sammenhengende lunge med grønnstruktur i ytterkant av Kristiansund sentrum. Vuggaveien med den karakteristiske boligbebyggelsen fra gjenreisningstiden, strekker seg inn i grøntområdet som en liten åre.

Høytrykken, sammen med det nye høydebassenget vest for planområdet, skiller seg ut fra parkområdet og den øvrige bebyggelsen i området. Med de røffe murene og betongkonstruksjonen fremstår de som tydelige tekniske installasjoner i parkanlegget.

4.4 Landskap

Planområdet ligger på et høydedrag som markerer et tydelig skille mellom boligbebyggelsen langs Vuggaveien, og parkanlegget ved Vanndamman.

Vanndamman er et viktig turområde og grønn lunge for Kristiansund sentrum.

Planområdets lokalisering på høydedraget gir gode solforhold.

4.5 Kulturminner og kulturmiljø



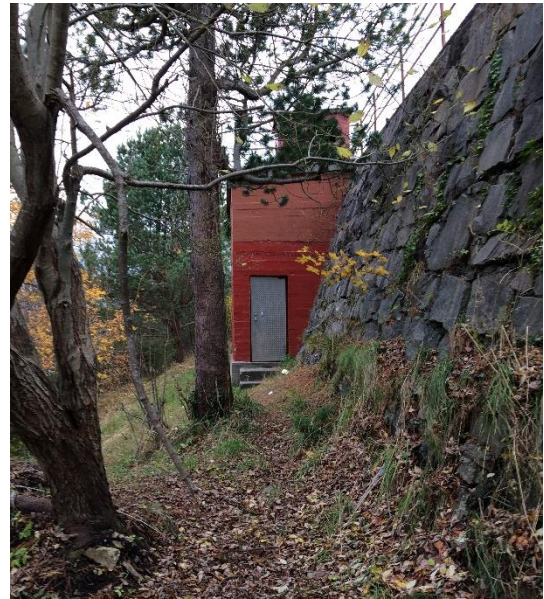
Figur 2: Steintrapp ned til Vanndamman, Foto: Ole Tønder

Sammen med Kringsjø, Kristiansund gravsted og Vanndamman, inngår planområdet i NB-registeret. NB-registeret er en database over byer og tettsteder i Norge med kulturmiljøer som har nasjonal interesse. Registrering av et område i NB-registeret innebærer ikke et formelt vern, men det angir områder hvor det må vises særlig hensyn i forbindelse med videre forvaltning og utvikling.

De gamle murene fra Høytrykk-anlegget i planområdet regnes som et teknisk kulturminne. Fra Høytrykken går det en steintrapp og sti ned til parkområde Vanndamman.

I tilknytning til det midterste ferskvannsbassenget i Vanddamman, ligger det et pumpehus. Pumpehuset var en del av mekanismen i Høytrykkens funksjon som byens vannreservoar. Da planprosess startet opp hadde pumpehuset, nede ved ferskvannsbassenget, samme farge som trappehuset til det gamle høydebassenget. Fargene på trappehuset og pumpehuset fungerte da som en visuell kobling mellom de to konstruksjonene. Underveis i prosessen har trappehuset til Høytrykken blitt malt i en annen farge, og den visuelle koblingen har blitt borte.

Pumpehuset og stentrappen ned til parkanlegget fungerer som bindeleddet mellom det gamle høydebassenget og de tekniske installasjonene med oppmurte vanddammer og vannoppsamlingsgrener innenfor murte promenadeveier. Sammen med disse tekniske installasjonene er Høytrykken en del av et større teknisk anlegg. Det er disse tekniske installasjonene som danner fundamentet til Vanddamman og Kringsjø som det parkanlegget vi kjenner i dag.



Figur 3: Tidligere farge på trapphus, Foto: Ole Tønder



Figur 4: Pumpehus ved midterste ferskvannsbasseng. Foto: privat

4.6 Naturverdier

Iht. Naturbase klassifiseres Vanndamman i sin helhet med lokalt viktig verdi (verneklasse C). Sør for planområdet og nord for midtre dam er det større artsrikdom, med blant annet rødlistearter og middelaldrende ask. Lokaliteten mellom Høystrykken og midtre dam er klassifisert som viktig naturtype (verneklasse B).

Planområdet ligger i ytterkant av parkområdet og grenser mot hensynssone for viktig naturtype.

4.7 Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder

Planområdet ligger i ytterkant av det populære turområde, Vanndamman, i Kristiansund sentrum.

Kristiansund Skateboard Klubb har tidligere hatt tilholdssted i det gamle høydebassenget og benyttet det som skatearena. Klubbens aktiviteter i området har ligget brakk i 10 år og Kristiansund kommune har etablert en ny skatepark innerst i Vågen.

4.8 Landbruk

Planinitiativ berører ikke dyrkamark eller jordbruksinteresser.

4.9 Trafikkforhold

Kjøreadkomst til planområdet, skjer via Vuggaveien. Vuggaveien kategoriseres som boliggate og er en blindveg. Fartsgrensen er 30 km/t.

Det foreligger ingen data på trafikkmengde for Vuggaveien. For Riksveg 70 er det for 2019 registrert en trafikkmengde på 11840 ÅDT.

Det er etablert fortau for myke trafikanter, langs hele Vuggaveien og Tollinspektør Flors gate fra avkjørsel Riksveg. Etablert fortau skifter side like før planområdet.

Det er ingen registrerte trafikkulykker langs Vuggaveien. I forbindelse med kryss fra Riksveg 70 og Tollinspektør Flors gate er det i perioden 1979 – 2015 registrert totalt 13 trafikkulykker.

4.10 Barns interesser

Kjøreveg frem til planlagt vareleveringspunkt og parkeringsplass, går gjennom boligområde og berører boligområdets skoleveg.

4.11 Universell tilgjengelighet

Det er ikke opparbeidet universell tilgang til det gamle høytrykk-anlegget i dag.

4.12 Teknisk infrastruktur

Iht. Kristiansund kommune skal det ikke være problem med strøm og nettilgang samt vann og avløpsløsninger frem til planområdet.

Det er ikke grunnvannpotensiale i løsmassetypen i området. Det vil derfor ikke være mulig å bruke grunnvann som alternativ energikilde/oppvarming.

4.13 Grunnforhold

Iht. NGU består planområdet av fyllmasser. Befaring viser at området består av fjell med tynt dekke. Stabilitetsforholdene i planområdet er derfor gode. Planområdet er også utenfor registrerte soner for rasfare.

Radonnivå i planområdet er usikkert. Omkringliggende arealer er kartlagt som moderate til lave forekomster.

4.14 Støyforhold

Verken planområdet eller omkringliggende arealer blir direkte berørt av støysone fra Riksveg 70. Planområdet ligger i et tur- og boligområde som grunnet blindveg, skaper lite biltrafikk og trafikkstøy.

4.15 Luftforurensning

Planinitiativ vil ikke være av den karakter som danner luftforurensninger.

4.16 Næring

Planområdet ligger i utkant av Kristiansund sentrum. Kristiansund sentrum består av flere service- og publikumsrettede næringer innenfor handel, opplevelser og restaurant-virksomheter.

Caféen Bestemors hage ligger i utkanten av Vanndamman, ca. 180 meter i luftlinje fra planområdet, og nærmeste restaurant/spisested har en avstand i luftlinje på ca. 300 meter.

5.0 Risiko- og sårbarhetsanalyse

5.1 Oppsummering av uakseptabel risiko:

3.2.1 Naturlige terrengformasjoner som utgjør spesiell fare (pkt. 16)

Planområdet befinner seg i et generelt bratt terreng. I tillegg vil tiltak medføre større skjæringer ned mot parkeringsplass. Av personsikkerhet vil det være viktig å opprette et sikringsgjerde.

3.2.2 Sårbar flora og fauna (pkt. 19 og 20)

Planområdets beliggenhet i tilknytning til parkområde med viktig naturtype (verdiklasse B) og forekomster av arter av særlig stor og stor forvaltningsinteresse, samt truede arter. Av hensyn til sårbar flora og fauna vil det være viktig å begrenset tiltakets innvirkning på planområdets sørliggende arealer (arealer tilknyttet parkanlegget i sør).

3.2.3 Nyere tids kulturminne/-miljø (pkt. 24)

Planområdet inngår i et parkanlegg med et kulturmiljø som er kategorisert innenfor nasjonalinteresser i by (NB-registeret). Det gamle høydebassenget – Høytrykken er samtidig et teknisk og historisk kulturminne for byens utvikling. Istandsetting og minimale inngrep i murene i det gamle høydebassenget, vil være det beste for videre bevaring av høydebassenget som et teknisk kulturminne. Istandsettingen vil kreve å fjerne vegetasjon som er nærmest murene. I tillegg vil det være viktig med minimale innføringer av nye elementer mot parkanlegget Vanndamman mot sør.

Inngang til restaurant skal hovedsakelig skje via heis-løsning fra Vuggaveien. For alternativ adkomst fra Vanndamman vil eksisterende steintrapp rustes opp. Terrenginngrep mot Vanndamman skal gjøres så forsiktig som mulig, og eksisterende vegetasjon mot parkanlegget og boligbebyggelsen i Vuggaveien skal søkes bevart.

3.2.4 Parker/friluftsliv (pkt. 26)

Se pkt. 3.2.3 for Nyere tids kulturminner/-miljø.

3.2.5 Støy (pkt. 40)

Det vil forekomme støy under anleggsfasen, med blant annet impulsstøy. Etablering av restaurant- kafé- og bar-virksomhet kan gi sjenerende støy mot nabobebyggelse. Begrensninger av tidsrom for uteserveringer på takterasse vil være viktige grep for å begrense sjenerende støy mot nabobebyggelse. Det anbefales at det etableres

3.2.6 Renovasjon (pkt.54)

Det vil bli ukentlig behov for renovasjon (samt varelevering). For at renovasjonspunkt ikke skal være til sjenanse for nabobebyggelse og parkering/inngang til restaurant, er det ønskelig at avfall lagres i eget rom i tunnel og kjøres ut til parkeringsareal når renovasjonsbil kommer. Parkeringsareal og inn-/utkjøring skal utformes slik at renovasjonsbil kan snu inne på området.

3.2.7 Ulykke/brann (pkt. 62)

Ved storkjøkken er det ofte økt risiko for brannfare til sammenligning med privat kjøkken. Det vil være viktig å sikre forskriftsmessige rømmningsveger og tilgang til sløkevannskapasitet til området.

5.2 Risiko før og etter plan

Det gamle høydebassenget står i dag og forfaller og er i tillegg dårlig sikret. Uvedkommende kan enkelt ta seg inn i det gamle anlegget, som dermed utgjør en risiko for personsikkerheten.

Etablering av Restaurant- kafé- og barvirksomhet vil sette i stand og sikre at uvedkommende ikke tar seg inn og blir skadet i usikret bygningsmasse. Samtidig får bygningen en ny funksjon som sikrer

fremtidig vedlikehold. Med etablering av ny bygningsmasse oppå de gamle murene vil tiltak gi invirkning på landskapssiluetten mot Varden og dermed gi utslag på tiltakets fjernvirkningen i området.

Tiltaket vil medføre økt aktivitetstilbud og en endret bruk av området. Med restaurant- og barvirksomhet vil det komme en bruk og aktivitet som ikke er vanlig for eksisterende boligområde og kan medføre en periodevis og sjenerende støy mot nabobebyggelse i forbindelse med stengetid.

5.3 Avbøtende tiltak

Avbøtende tiltak:

- Farlige terrengformasjoner: Sikre skjæringer med sikringsgjerder.
- Flora og Fauna: Kulturmiljø med tilhørende flora og fauna innenfor eksisterende parkareal skal sikres i plankart som friluftsmål. Registrert naturtype med verneklasse B skal sikres i plankart som hensynssone H-560.
- Kulturminner: Se pkt. Flora og Fauna for bevaring av kulturmiljø mot Vanndamman. Videre bevaring av den gamle Vanntanken og istandsettelse av eksisterende steintrapp skal sikres i planbestemmelser.
- Parker friluftsliv: Se pkt. for Flora og Fauna.
- Støy: Støykrav til anleggsfasen vil sikres i planbestemmelsen.
- Renovasjon: Renovasjonsløsning skal sikres i planbestemmelser. Plankart skal sikre tilstrekkelig svingradier for renovasjonsbil.
- Ulykke/brann: Brannsikring iht. TEK17

For å best mulig begrense sjenerende støy mot boligbebyggelse, anbefaler Ikon AS at det innarbeides krav til tidsrom for uteservering og åpningstider på hverdager, helg og helligdager i bedriftens servitutter/driftsplan.

6.0 Beskrivelse av planforslaget

6.1 Planlagt arealbruk

Totalt utgjør planområdet et areal på 3,6 daa på vertikalnivå 2. I tillegg inngår det i planforslag et areal på 0,1 daa på vertikalnivå 1.

Arealtabell vertikalnivå 1 (tunell)	
§ 12-5 Nr. 1 – Bebyggelse og anlegg	Areal (daa)
1330 – Bevertning (1)	0,1
1550 – Renovasjonsanlegg (1)	0,01



Figur 5: Plankart, Vertikalnivå 1

Arealtabell Vertikalnivå 2	
§ 12-5 Nr. 1 – Bebyggelse og anlegg	Areal (daa)
1330 – Bevertning (1)	0,6
§12-5 Nr. 2 – Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
2010 – Veg (2)	0,3
2018 – Annen veggrunn – teknisk anlegg (1)	0,1
2080 – Parkering (3)	0,4
§ 12-5 Nr. 5 – Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift	
8700 – Friluftsmål (1)	2,2



Figur 6: Plankart, Vertikalnivå 2

6.2 Bebyggelsens plassering og utforming

Murkonstruksjonen som tidligere utgjorde byens høydebasseng og vannreservoar, vil danne fundamentet til planlagt bygning. Ny konstruksjon skal settes opp på de gamle murene, som settes i stand. Det tenkes etablert en glassflate mellom de gamle murene og det første etasjeskillet til den nye konstruksjonen. Dette for å slippe inn naturlig lys i rommene innenfor murene, uten å måtte etablere nye hull i konstruksjonen. Glasskonstruksjonen mellom murene og etasjeskillet til den nye konstruksjonen vil også fungere som et visuelt skille mellom nytt og gammelt. Den planlagte glassflaten vil samtidig som å fungere som et visuelt skille, gi en illusjon av at den nye konstruksjonen svever over de gamle murene.

Den nye arkitekturen vil benytte materialer som domineres av glass og metall og vil dermed være en kontrast til de gamle murene i form, uttrykk og materialbruk.

Topp gesims vil ligge på ca. kote 79,6 m. Topp konstruksjon, med takhatt og teknisk installasjon beregnes da å være på ca. kote 81 m.

Adkomst, tekniske løsninger og renovasjon løses i tunell fra parkeringsplass i Vuggaveien. Arealer til tunell sikres i eget plankart for Vertikalnivå 1.

I vertikalnivå 2 innenfor arealformål BB er %-BYA satt til 75%. I vertikalnivå 1 er %-BYA i arealformål BB satt til %BYA=100%.

6.3 Parkering

Eksisterende, offentlige parkeringsplasser videreføres i planforslag innenfor arealformål o_SPA. I tillegg planlegges det etablert 11 parkeringsplasser i tilknytning til virksomheten. Avsatte parkeringsareal inkluderer 1 HC-parkering ved inngangsparti innenfor SPA_2. Parkeringer innenfor SPA_1 skal løses med skråstilt parkeringsplasser.

Offentlig parkering og virksomhetens gjesteparkering innenfor SPA_1 skilles med en støyskjerm/vegg for visuell skjerming.

6.4 Tilknytning til infrastruktur

Adkomst til planområdet blir lagt til eksisterende parkeringsplass i Vuggaveien. Parkeringsplassen blir utvidet og en egen adkomst til bygningen via tunnelåpning etableres mot Vuggaveien.

6.5 Trafikkløsning

Planområdet knyttes til det overordnede vegnettet ved å utvide eksisterende parkeringsplass i Vuggaveien. Vuggaveien knyttes videre til Riksvei 70 via Tollinspektør Flors gate.

Det er regulert to avkjørsler fra Vuggaveien inn til planområdet. Avkjørsel mot vest (SV_1) er regulert som innkjøring til planområdet, mens avkjørsel mot øst (SV_2) skal hovedsakelig fungere som utkjørsel. Det er tenkt at varelevering og renovasjon kan benytte avkjørsel mot øst (SV_2) til både inn- og utkjøring.

SV_1 reguleres til vegbredde 3,0 meter og SV_2 reguleres til vegbredde 5,0 meter.

6.6 Planlagte offentlige anlegg

Offentlige parkeringsplasser og offentlig friluftsområde mot Vanndamman videreføres.

6.7 Natur og miljø

Planforslag har tatt ut opprinnelig planlagt svevesti fra reguleringsplanen, for å begrense innvirkningen på det gamle parklandskapet, som med det registrerte artsmangfoldet er klassifisert til verneklasse B. Naturlandskap i verneklasse B er sikret i plankart med hensynssone H-560.

6.8 Universell utforming

Det planlegges etablert heis-adkomst i tunell fra parkeringsplass. Denne vil være universelt utformet. Av hensyn til naturmiljø og kulturmiljø med fysiske og visuelle innvirkning mot Vanndamman, vil det ikke tilrettelegges for universell adkomst fra parken.

6.9 Landskap

Det vil opparbeides en skjæring ned mot Vuggaveien for etablering av nye parkeringsplasser. Eksisterende vegetasjon mot murene til Høytrykken vil av hensyn til bevaring og vedlikehold kreve at murene ryddes. I tillegg vil den gamle steintrappa opp til Høytrykken settes i stand og etableres som sti opp til det nye bygget. Ut over de konkrete tiltak skal eksisterende vegetasjon, både mot Vuggaveien og parkanlegget – Vanndamman, bevares.

For å unngå unødig slitasje på vegetasjonen i området er det viktig at den tiltenkte stien er tydelig definert slik at brukerne benytter seg av den fremfor å gå på gresset. Stien bør også tilrettelegges slik at den tåler slitasjen økt bruk vil gi. Det anbefales at dette gjøres ved å benytte gressarmering på et klart definert området. I et parkanlegg som dette vil gressarmering i stein være og foretrekke. En annen aktuell løsning er å legge heller i naturstein langs stien. På grunn av terrengets helning så må det sannsynligvis etableres noen trappetrinn langs stien for å unngå at hellene/armeringen siger.

6.10 Kulturminner

Planlagt restaurantbygning innebærer en istandsetting og bruk av det gamle høydebassenget. Eksisterende steintrapp og sti fra Vanddamman, vil også settes i stand å tas i bruk som tilkomst for turgåere i parken.

Det vil ikke gjennomføres inngrep i de eksisterende murene som etablering av nye vindusåpninger. Enkelte inngrep for å kunne føre opp den nye konstruksjonen må kunne påberegnes.

Planbestemmelsene sikrer samtidig at trappehuset til Høytrykken, igjen, skal ha samme farge som pumpehuset.

6.11 Vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett

Iht. Kristiansund kommune skal det være tilstrekkelig kapasitet på offentlig vann- og avløpsnett. Tilknytning til vann- og avløpsnett vil avklares i byggesak.

Tilknytning til offentlig nett

En konkret løsning for tilknytning til offentlig nett, vil være avhengig av effektbehovet til de planlagte funksjonene i bygningen. NEAS, som nettleverandør, skisserer to mulige tilknytningsløsninger. Alternativ 1 vil være å etablere en ny lavspenkabel (230V IT) fra nettstasjonen i Vuggaveien med 250 meter kabelføring i asfaltert gate. Alternativ 2 vil være å få satt opp en egen nettstasjon (evt. integrert betongromløsning i anlegget) med transformering til 400 V TN ved å sløyfe ut høgspektralkabel som ligger i Vuggaveien.

Valg av alternativ tilknytningsløsning skal avklares i forbindelse med byggesak i samråd med NEAS som netteier.

6.12 Plan for avfallshenting/søppelsug

Avfallsløsning knyttes til tunnel mot Vuggeveien. Avfall vil trilles ut når renovasjonsbil kommer.

7.0 Virkninger/konsekvenser av planforslaget

7.1 Landskap

Med etablering av parkeringsplass og tunnelåpning mot Vuggaveien, vil tiltak måtte ta ut masser fra bergknaus mot det gamle høydebassenget. Det vil gi topp skjæringer mot Vuggaveien på inntil 7 meter. Inngrep med skjæring mot Vuggaveien, skal visuelt dempes ned med etablering av visuell skjerming mellom den offentlige parkeringen og virksomhetens parkering. Det skal også etableres en visuell skjerming i skjæring mellom tilstøtende boligtomt og parkeringsplass mot øst.

Landskap og terreng mot Vanndamman, vil forbli uendret.

7.2 Stedets karakter

Planlagt nybygg oppå de gamle murene, vil med et moderne uttrykk gi en bevisst brytning til den øvrige bebyggelsen. Byggets kontrast til de gamle murene, vil signalisere konstruksjonens nye funksjon og samtidig være et byggverk som signaliserer sin tid.

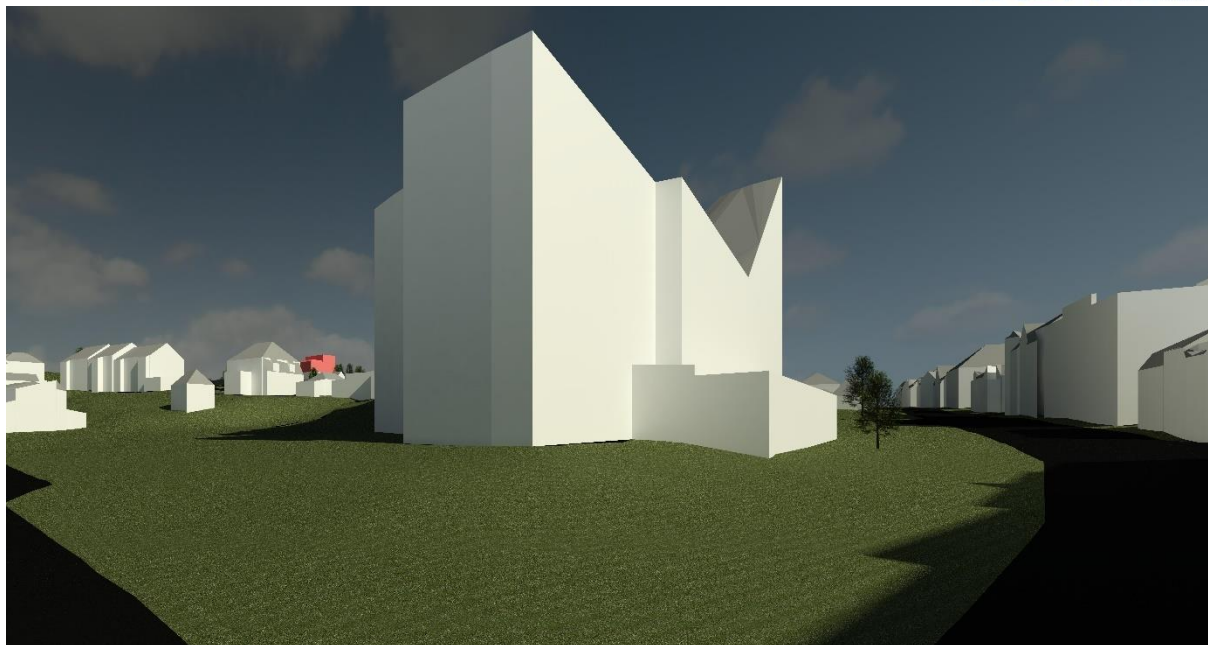
Planlagt nybygg vil også stå i kontrast til eksisterende boligbebyggelse langs Vuggaveien, og vil med dette gjenspeile funksjonsforskjellene i nybygget kontra boligbebyggelsen.

7.3 Byform og estetikk

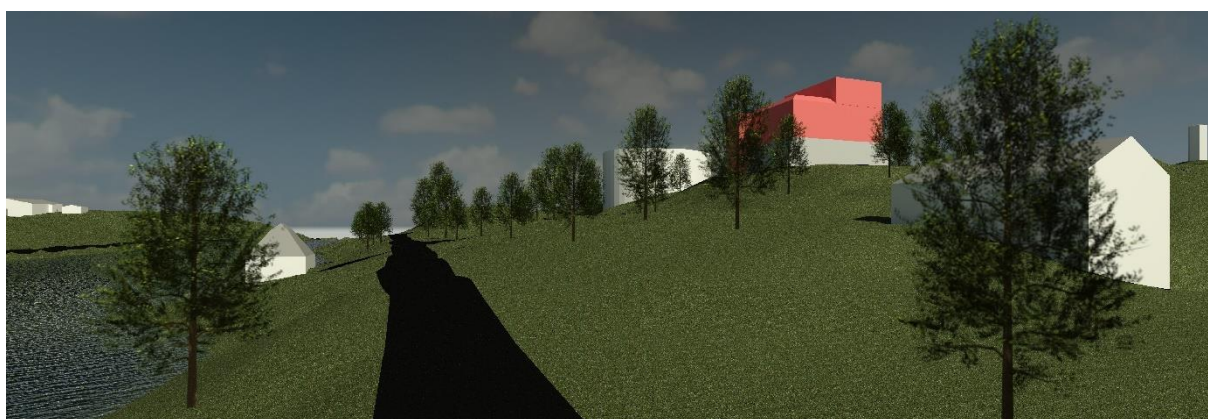
Tiltak vil gi noe endring av byens silhuettbilde mot varden. Ikon AS har med grunnlag i forprosjekt fra Norconsult, utarbeidet en volumstudie av tiltakets innvirkning på omgivelsene. Volumanalysen viser at planlagt konstruksjon oppå det gamle høydebassenget, vil bli noe høyere enn volumet på det nye høydebassenget, vest for planområdet.



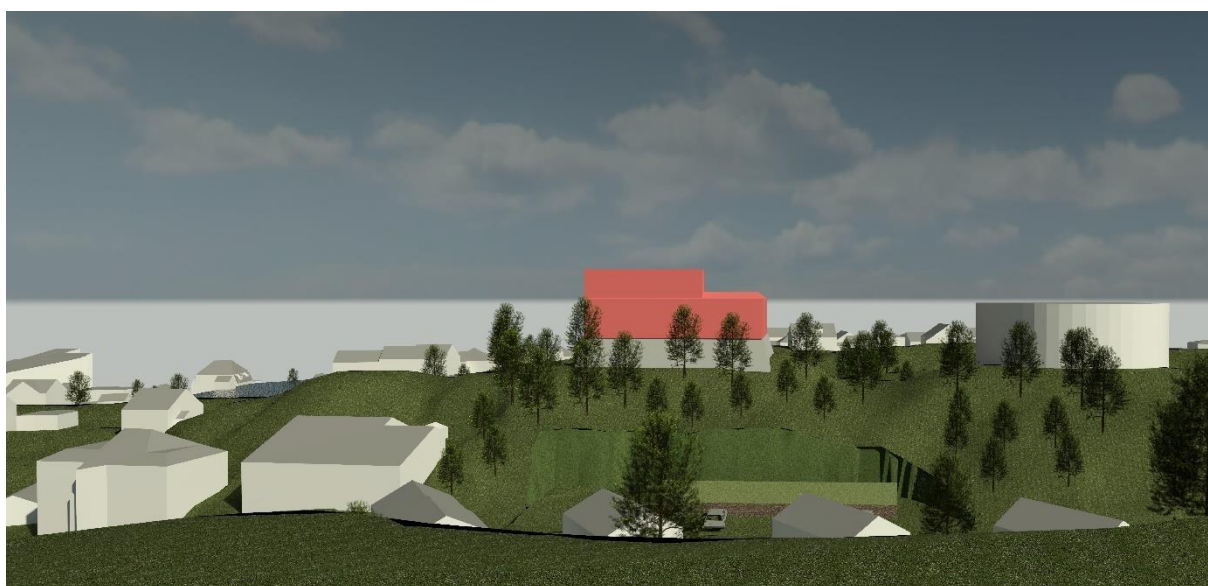
Figur 7: Volumstudie av tiltak i rødt, sett fra Johan P. Clausens gate



Figur 8: Volumstudie av tiltak i rødt, sett fra Langveien sør



Figur 9: Volumstudie av tiltak i rødt, sett fra turområde-Vanndamman



Figur 10: Volumstudie av tiltak i rødt, sett fra utsiktsplass på Varden



Figur 11: Volumstudie av tiltak i rødt med skjæring mot Vuggaveien. Sett fra Vuggaveien øst

7.4 Kulturminner og kulturmiljø

Av hensyn til kultur- og naturmiljøet tilknyttet parkanlegget i Vanndamman, vil det gjøres minimale inngrep i marksjiktet. Opprinnelig planlagt svevesti for universell tilgjengelighet fra Vanndamman, er skrinlagt. I stedet vil eksisterende trapp og sti opp til Høytrykken settes i stand. Dermed vil tiltak bidra til å skjøtte og videreføre et viktig element som knytter kulturminnet Høytrykken mot kulturmiljøet i Vanndamman.

Høytrykkens funksjon og tilknytning til det tekniske anlegget langs Vanndamman, som byens vannreservoar, vil med tiltaket søkes gjenetablert. Istandsetting av trapp/sti fra Høytrykken og ned til Vanndamman og reetablering av visuell fargekobling med pumpehuset vil styrke murenes historiske tilknytning til Vanndamman.

Med bruk av kontrastarkitektur ønskes det å fremme et tydelig skille mellom nytt og gammelt samt tidligere funksjon og ny bruk av Høytrykken.

7.5 Forhold til kravene i kap. II i Naturmangfoldloven

Planområdet grenser mot lokalitet med verneklasse B. Innenfor lokaliteten er det anbefalt å blant annet unngå inngrep og forstyrrelser i marksjiktet og tekniske inngrep. Planforslaget legger opp til å unngå forstyrrelser og tekniske inngrep i marksjiktet innenfor verneklasse B. I tillegg er naturlokaliteten sikret med egen hensynssone H-560.

Forhold iht. Naturmangfoldlovens kapittel II anses derfor å være ivaretatt i plan.

Vanndamman er et yndet turområde i Kristiansund, og det er stor aktivitet med turgåere, joggere og barn som leker hele året. Etablering av restaurant og kafé innenfor planområdet, vil trolig øke bruken av turområde på kveldstid.

7.6 Rekreasjonsinteresser/rekreasjonsbruk

Tiltak vil ikke gi hindringer for videre bruk av parkanlegget Vanndamman til tur- og rekreasjonsområde. I stedet antas det at tiltak vil kunne gi et økt tilbud for turgåere og brukere av parken.

Lyssetting av det gamle høydebassenget og adkomstveg fra parken, skal ha en skånsom utforming, som sikrer en behagelig opplevelse for dyreliv, turgåere og brukere av parkanlegget på kveldstid. Det skal stilles krav om godkjent lysutformingsplan før det tillates etablert belysning.

Slik Høytrykken fremstår i dag, er det fullt mulig for uvedkommende å ta seg inn i det gamle vannreservoaret. Høytrykken, i dagens tilstand, regnes ikke som et trygt lekeområde for barn og unge. Planlagt tiltak vil dermed bidra å øke sikkerheten for barn og unge, med istandsetting av murene og etablering av ny bruk.

7.7 Trafikkforhold

Tiltak vil medføre økt personbiltrafikk langs øvre del av Vuggaveien. Det legges opp til at alt trafikkanløp til virksomheten vil kunne snu og parkere internt i planområdet. Det vil derfor ikke bli økt trafikkb belastning videre nedover i Vuggaveien. Det vil som følge av virksomheten foregå varelevering minst 1 gang i uka, som fører til økt trafikk av større kjøretøy inn til planområdet.

Eksisterende, offentlige parkeringsplasser vil videreføres i plan, og tydelig skilles fra øvrig drifts- og gjesteparkeringsplasser knyttet til virksomheten.

Myke trafikanter

Parkeringsplass og kjøremønster er dimensjonert og løst slik at all varetransport og renovasjonsbiler skal kunne kjøre inn og snu innenfor planområdets arealer. Tiltak skal derfor ikke gi negative innvirkninger på myke trafikanter videre innover i Vuggaveien. De allerede etablerte fortauene for myke trafikanter langs Vuggaveien gjør at trafikksikkerheten for barn og unge i Vuggaveien er ivaretatt.

7.8 Universell tilgjengelighet

Det skal etableres heis ved parkeringsplass mot Vuggaveien, som sikrer universell tilgjengelighet til det nye bygget.

7.9 Energibehov – energiforbruk

Med etablering av planlagte solcellepanel, vil tiltak i stor grad være selvforsynt med energi.

7.10 Jordressurser/landbruk

Arealer tilknyttet jordressurser og landbruksinteresser blir ikke berørt av planinitiativ.

7.11 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Tiltakshaver og Kristiansund kommune har en opsjonsavtale på leie det gamle høydebassenget og nærliggende arealer. Ellers er det per dags dato ingen kjente utgifter for Kristiansund kommune som følge av tiltak.

7.12 Konsekvenser for næringsinteresser

Under planprosess er det kommet frem at flere restaurant-, kafé- og servicevirksomheter i Kristiansund sentrum sliter med omsetning. Tiltaket med etablering av kafé- og restaurantvirksomhet på Høytrykken vil medføre ytterligere konkurranse til allerede etablerte virksomheter i sentrum. Samtidig kan den nye virksomheten bidra til å berike mangfoldet i restaurant- og kafé tilbudet i byen.

7.13 Avveining av virkninger

Konsekvenser av tiltak er gjennomgått og vurdert. Som følge av planprosessen og tilbakemeldinger til planinitiativ er enkelte elementer tatt ut av planen for å redusere de negative virkningene av tiltaket. De positive konsekvensene av sikring og istandsetting av murene til det gamle høydebassenget, gjenetablering av koblingen mellom høydebassenget og de tekniske anleggene i og rundt Vanddamman, og istandsetting av trapp og sti ned til parkanlegget, anses å være større enn ulempene med etablering av skjæring mot Vuggaveien og tiltakets nær- og fjernvirkning på landskapssilhuetten.