



Kristiansund kommune

Saksnummer arkiv	Saksnummer fra Public360
Saksnummer P&B	PLAN-19/00833-95
Saksbehandler	Kristin Hoel Fugelsnes
Dato	07.10.2025

Behandlet av

Utvalg	Møtedato
Hovedutvalg plan og bygning	13.10.2024
Bystyret	23.10.2024

Saksframlegg

R-310 Detaljregulering for Skytterveien 26-30 - 2. gangs behandling og sluttbehandling

Rådmannen ber hovedutvalg plan og bygning legge saken frem for bystyret med følgende forslag til vedtak:

Kommunedirektørens innstilling:

Bystyret vedtar forslag til detaljregulering for Skytterveien 26-30, R-310.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven §12-12.

Saksopplysninger

Saken gjelder 2. gangs politiske behandling og sluttbehandling av privat forslag til detaljregulering for Skytterveien 26-30, R-310, på Kirklandet i Kristiansund kommune.

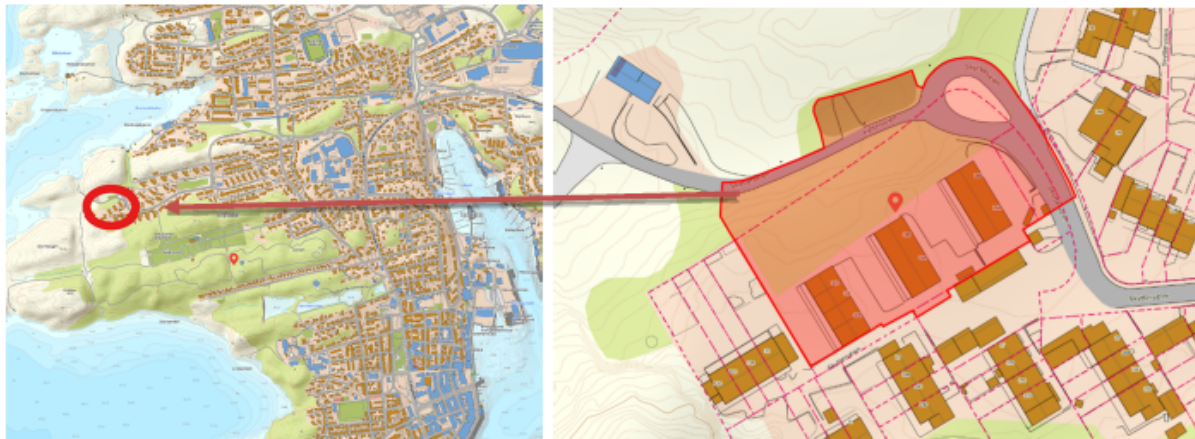
Norconsult fremmer planen på vegne av VELA Eiendom AS.

Formålet med planen er å tilrettelegge for boligutbygging (fire boenheter), med tilhørende infrastruktur.

Planen ble 1. gangs behandlet i hovedutvalg plan og bygning i møte den 03.03.2025.

Områdebeskrivelse

Planområdet ligger nederst i Skytterveien, vest på Kirklandet i Kristiansund kommune, og inkluderer hele gnr/bnr. 4/568, tilliggende kommunal vei og deler av friområdet. Planområdet er ca. 7330 kvm. Planområdet ligger rett ved varierte friluftsområder, og 2-3 km fra Kristiansund sentrum. Arealet som skal benyttes til nye boliger er nordlig del av eiendom 4/568. Friområdet er kommunalt og starter i eiendomsgrensen til 4/568. Turveien/driftsveien/driftsveien til det kommunaltekniske anlegget kan ansees som en naturlig grense til friområdet, siden vegetasjonen på arealet mellom eksisterende bolighus og denne veien er fjernet. Planområdet grenser i sør og øst mot eksisterende boligområde.



Figur 1 Oversiktskart

Planstatus og overordnede føringer

Relevante overordnede føringer:

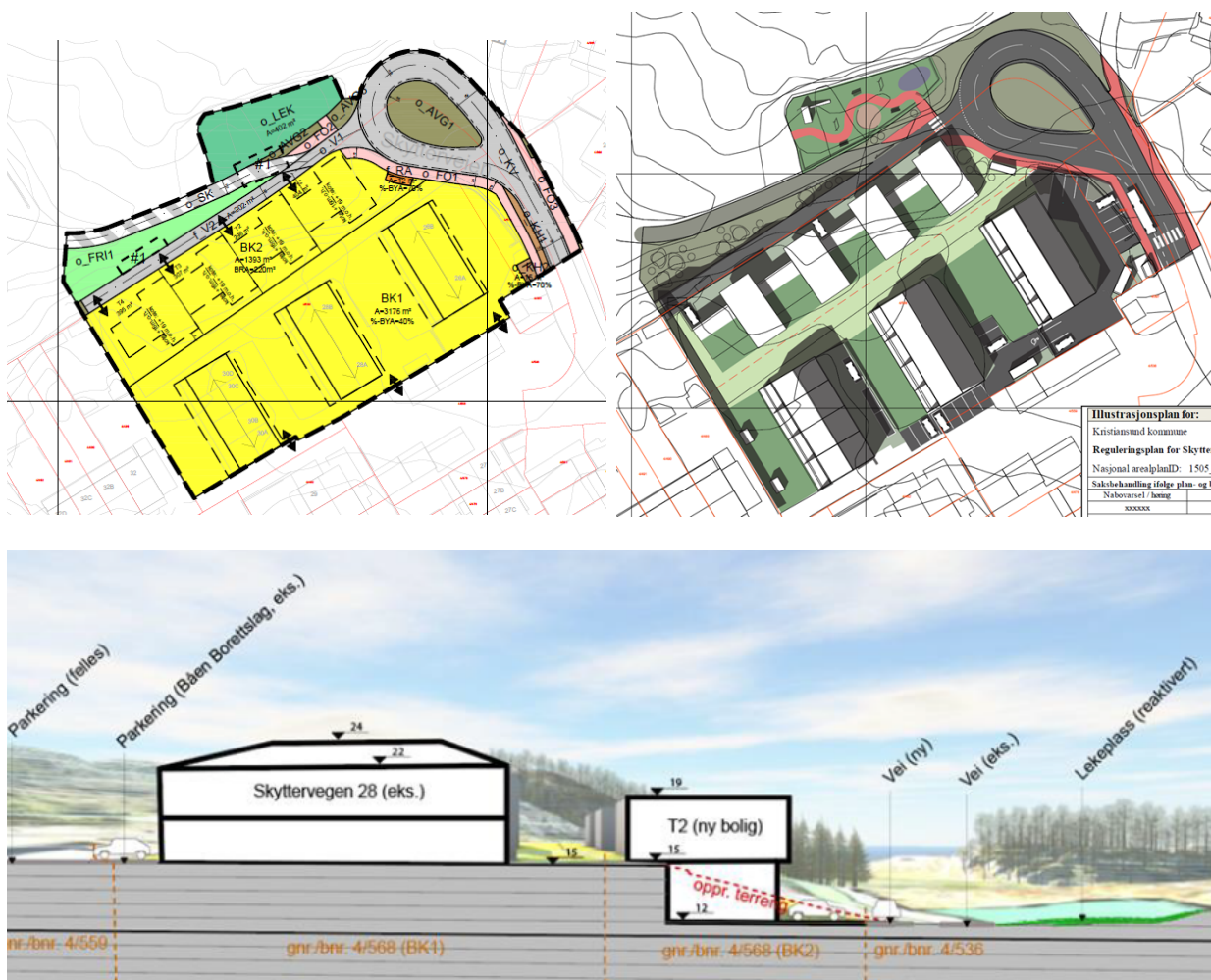
- Hovedplan for avfall, gjenvinning og avfallshåndtering
- Hovedplan for avløp og vannmiljø 2011-2021
- Trafikksikkerhetsplan
- SPR for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
- RPR for å styrke barn og unges interesser i planleggingen

Planområdet er avsatt til boligformål og friområde i kommuneplanens arealdel. Planlagt tiltak er delvis i strid med kommuneplanen, da deler av friområdet er tenkt tatt i bruk til boligformål og lekeplass. Reguleringsstatus i området er preget av fragmentering. Området dekkes i stor grad av reguleringsplan R-108-09 fra 1978 (boligformål, og veiformål), men også R-108-05, R-108-10 og R-108-03 (veiformål) gjelder for små deler av planområdet. Arealet i nord er uregulert.



Figur 2 Planstatus KPA og reguleringsplaner

Beskrivelse av planforslaget



Figur 3 Snitt terreng

Området reguleres til konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende arealer for uteopphold og samferdsel. I tillegg reguleres det inn nytt fortau fra turveien/driftsveien fram til busstoppet. Det reguleres offentlig lekeplass på samme sted som det tidligere var en lekeplass som ble lagt ned på grunn av forfall.

Reguleringsformål:

Konsentrert småhusbebyggelse – BK1

På gnr./bnr. 4/568 var det fra før tre leilighetsbygg med til sammen 24 boenheter. Bygningene ble modernisert og boenhetene ble redusert til 20. Endringene ble stort sett gjort innendørs, men det ble også etablert verandaer i tilknytning til leilighetene. Ellers ble uttrykket og den ytre formen til bebyggelsen ikke endret.

Samtidig ble det etablert biloppstillingsplasser på egen tomt. Moderniseringen/ombyggingen ble behandlet i byggesaken og ble avsluttet i 2023. Innenfor BK1 viser reguleringsplanen eksisterende situasjon. Det er satt ny utnyttingsgrad som hensyntar at deler av tomte skilles ut.

Konsentrert småhusbebyggelse – BK2

Området til småhusbebyggelse har begrenset areal samtidig som tomten har større nivåforskjell fra nord til sør. Det etableres derfor kjedehus med sokkeletasje.

Utbyggingstomten er delt inn i fire parseller med lik sokkelbredde og biladkomst fra nord.

Toppetasjen kan etableres kun på den østlige halvdel av sokkelen med privat uteoppholdsrom på andre halvdel. Gesimshøyden på øverste plan er maks kote +19 m.o.h.

Renovasjonsanlegg – RA

Det avsettes areal til felles renovasjonspunkt ved snuplassen.

Lekeplass - LEK

Det er foreslått å reaktivere den tidligere lekeplassen på kommunen sin tomt nord for driftsveien.

Det var en lekeplass før, som har forfalt. I forbindelse med bygging av de nye rekkehusene vil denne gjenoppbygges og forsyne både nye og eksisterende boliger med arealer til lek og opphold for de yngste. Lekeplassen foreslås å være offentlig, med avtale om privat drift.

Friområde – o_FRI

Buffersone mellom ny bebyggelse og turvei.

Samferdselsformål

Eksisterende kjøreveier videreføres. Eksisterende kommunal vei (o_KV) vises som snuplass med trafikkøy. Dagens kollektivholdeplass (o_KH) går inn som en del av kjøreveien, men vises med eget formål i plankartet. Arealet som vises med kombinert formål (o_SK) skal være gang- og sykkelvei med tillatt kjøring, jf. eksisterende situasjon. Nye fortau er o_F01 og o_F02.

Den kommunale driftsveien (o_V1 og o_SK) ned til pumpestasjonen videreføres i reguleringsplanen, men reguleres som felles adkomst på de første 20 meterne. Boligene vil ha egen adkomstvei (f_V2) som går parallelt med driftsveien, men en vil dele veitraseen i avkjørselen fra offentlig vei.

Bestemmelsesområde #1

Tilrettelegging for stigebil. Oppstillingsplass, opparbeidet terreng.

Planprosess

22.11.2019 - Planinitiativ mottatt av kommunen. 13.12.2019 - Oppstartsmøtet ble avholdt.

02.01.2020 - Varsel om oppstart av reguleringsarbeid. Annonisert i TK den 04.01.2020, med høringsfrist den 31.01.2020.

04.07.2024 - Begrenset varsel om utvidet planavgrensning. 19.08.24 - Sendt på nytt til eksterne mottakere pga. feil ved utsending fra forslagsstiller. Siste høringsfrist var 27.09.2024.

02.10.2024 – Planforslag mottatt av kommunen.

31.01.2025 - Sist reviderte versjon av planmaterialet ble sendt til kommunen.

03.03.2025 – 1. gangs behandling

13.03.2025 – 01.05.2025 – Høring og offentlig ettersyn

Innspill til høring og offentlig ettersyn

Det kom inn 7 innspill til høring og offentlig ettersyn. Innspillene legges ved saken. Under er oppsummering og kommentar fra plankonsulent/forslagsstiller, samt kommentar fra planavdelingen.

Høringspart	Oppsummering av innspill	Forslagsstillers kommentar	Planavdelingens kommentar
Møre og Romsdal	Planforslaget oppfattes som godt	<i>Innspillet tas til etterretning.</i>	<i>Innspillet tas til etterretning.</i>

fylkeskommune, 24.04.25	gjennomarbeidet; tidligere merknader er ivaretatt		
Statsforvalteren i Møre og Romsdal, 24.04.25	Friluftsliv: gjentar råd om å beholde vegetasjonsskjerm, registrerer at dette ikke er fulgt. Barn og unge: I planomtalen og kommunen sitt saksframlegg savner Statsforvalteren en gjennomgang av hvilke rammer for lekeareal til barn og unge som følger av kommuneplanen sine bestemmelser, og hvordan planen innfrir disse. Minner om at planbestemmelser ikke kan regulere privatrettslige forhold.	<i>Innspill om vegetasjon tas til etterretning.</i> <i>I KPA 2020–2032 er det satt krav om lekeareal (§ 8.4). Området ligger i sone 3 i Temaplan A, noe som medfører et krav om >200 m2 for nærlekeplasser. Planen legger til rette for 402 m2</i> <i>Innspill om planbestemmelser er ivaretatt og privatrettslige bestemmelser fjernet.</i>	Friluftsliv: Dersom det skal være mulig å realisere tenkt boligprosjekt, er man avhengig av tilstrekkelig areal til boligene og tilhørende infrastruktur. Flere alternativer ble vurdert av forslagsstiller, og foreliggende forslag er det som er vurdert som det beste mht. eksisterende bebyggelse og terreng. Følgelig vil store deler av vegetasjonsskjermen måtte fjernes. Dette er negativt mht. buffervirkningen mellom turvei og bebyggelse. Bestemmelsene sikrer vegetering av igjenliggende buffersone, for å avbøte for de negative virkningene. Omtales også i kommunedirektørens vurdering. Barn og unge: Boligprosjektet utløser krav til nærlekeplass og i utgangspunktet også kvartalslekeplass. Foreslått løsning ivaretar kravene i KPA. Privatrettslige forhold er tatt ut av planbestemmelsene, og erstattet med rekkefølgebestemmelse som sikrer at det utarbeides en driftsavtale. Ny ordlyd er bekreftet ok av Statsforvalter i mail 21.08.25.

			Se omtale under kommunedirektørens vurdering.
Nordmøre interkommunale brann- og redningstjeneste (NIBR), 19.03.2025	Slokkevann: krav om 1 200 l/min (småhus) eller 3 000 l/min (annen bebyggelse, fordelt på to uttak) fra hydrant 25–50 m fra angrepsvei. Bygningsavstand: minimum 8 m mellom lave bygg med mindre det er truffet brannhindrende tiltak. Stigebil: må nå alle etasjer; dagens vegbredde V1/V2 virker for smal – oppstillingsplass må avklares. Kjørbar atkomst: maks 50 m til hovedinngang og angrepsvei til byggverket for brannvesenet.	<i>Slokkevann ivaretas gjennom VAO-plan.</i> <i>Avstand mellom bygg og brannsikkerhetstiltak ivaretas av TEK17 i byggesak, det er derfor ikke behov for ytterligere bestemmelser.</i> <i>Vi oppfatter at det gis innspill om at det tydelig må defineres hvor stigebil skal stå, samt sikre adkomst/angrepsvei.</i> <i>Oppstillingsplass løses ved bestemmelsesområde #1 i plankartet som ivaretar krav fra brann og redningstjenesten. Beskrevet i kapittel 5.3 i planbeskrivelsen, samt planbestemmelse §6.</i>	NIBR har i mail den 22.08.25 bekreftet at hensynet til brann og redning er ivaretatt i planen.
Statens vegvesen, 11.04.25	Etterlyser forlengelse av fortau (o_FO2) på nordsiden av snuplassen for å binde sammen gang-/sykkelnnett. Ber kommunen tilrettelegge trygt kryssingssted ved trafikkøyr (jfr. HB V127). Ved eventuell framtidig parkeringsplass må trygge gang-/sykkel-forbindelser sikres; forlengelse av fortau bør vurderes på nytt.	I kommunens behandling av planforslaget (1. gangs behandling) konkluderte kommunedirektøren at fortauet ville innebære ytterligere inngrep i friområde. Kommunalteknikk har vurdert at prosjektet ikke vil medføre betydelig trafikk nok til å forsvare samfunnsnyten av å bygge ned naturområder. Trafikksikkerheten er vurdert å være	Fortau på nordsiden av rundkjøring er ikke inkludert. Dette for å ta så lite areal som mulig av friområdet, samt ikke pålegge utbygger urimelig store tiltak. Det er vurdert som mindre nødvendig på nåværende tidspunkt, pga. begrenset økning biltrafikk, samt eksisterende fortausløsning og nytt fortau fram til busstoppet. Løsning med ytterligere forlengelse av fortau bør ses i sammenheng

		tilstrekkelig slik forslaget foreligger. Iht. SVV håndbok V127 vurderes det normalt ikke å være behov for gangfelt i boliggate med lav hastighet og ÅDT. Planen regulerer fortau, men regulerer ikke gangfelt. Gangfelt må avgjøres i egen prosess med kommunalteknikk gjennom egne administrative vedtekter. Merknad tas til orientering. Eventuelle tiltak vurderes i forbindelse med framtidig prosesser for ny parkeringsplass. Tilrettelegging for trygg kryssing vurderes gjennom egne kommunale prosesser med tilhørende vedtekter ved framtidig prosesser.	med evt. framtidig parkeringsplass på nordsiden av rundkjøringen. Planavdelingen stiller seg bak plankonsulents vurdering av behov for tiltak for kryssing av veg. Trafikkforhold er videre omtalt i kommunedirektørens vurdering.
NVE, 24.04.25	Har kun generell tilbakemelding	<i>Innspillet tas til etterretning.</i>	<i>Innspillet tas til etterretning.</i>
Båen borettslag styret, 15.04.25	Avviser ansvar for planlagt lekepark; ønsker ingen tinglyste forpliktelser. Økonomisk bekymring for framtidige drifts- og vedlikeholds-kostnader. Manglende involvering – ber om dialog i videre prosess.	<i>Lekeplass er avsatt som o_LEK (offentlig). Ansvaret for lekeplass ligger derfor hos kommunen. Drift og kostnader for etablering løses i utbyggingsavtale i byggesak.</i>	Bestemmelse som omhandlet privatrettslige forhold er tatt ut, og erstattet med bestemmelse som sikrer at det utarbeides driftsavtale. Se videre omtale i kommunedirektørens vurdering.
Båen borettslag, beboere, 21.04.25	Mener utbyggingen vil få negative virkninger for bokvalitet, solforhold, havutsikt og boligverdi.	<i>Fortetting med boligbebyggelse er i tråd med gjeldende KPA og reguleringsplan.</i> <i>Lekeplass er avsatt som o_LEK (offentlig).</i>	Se kommentar over. Forhold rundt bebyggelsens utforming, lekeplass, trafikk og friområde omtales videre under kommunedirektørens vurdering.

	Påpeker at gjeldende planforslag har annen utforming med tanke på størrelse/plassering i terreng enn tidligere utkast. Hevder utbyggingsplanene strider mot Kristiansund kommunes intensjoner om bevaring av friområder. Mener utbyggingen har negativ påvirkning på nærmiljø og friområder. Bekymring rundt drift og ansvar for offentlig lekeplass Hevder liten verdi av trafikk sikkerhetstiltak som gangfelt Oppsummert: • Reduksjon av byggehøyde og/eller plassering av nye boliger • Ivareta friområde med naturkvaliteter • Unngå at ansvar og drift av lekeplass faller på borettslaget • Tydelig informasjon videre i prosjektet	<i>Ansvaret for lekeplass ligger derfor hos kommunen. Drift og kostnader for etablering løses i utbyggingsavtale i byggesak.</i>	
--	---	---	--

Sentrale endringer etter høring:

- Fjernet bestemmelse om hvem som skal drifte lekeplass, etter tilbakemelding fra Statsforvalteren. Ikke anledning til å regulere private forhold, og driftsansvar må avklares mellom partene utenfor reguleringsplan. Det stilles rekkefølgekrav om driftsavtale (§7.2f.)
- Bestemmelsesområde som ivaretar brannhensyn tatt inn i plankart og bestemmelser (§§6.1 og 7.1f), etter tilbakemelding fra NIBR.

Planens virkninger

Planforslaget har hovedsakelig virkninger for friområdet, bakenforliggende boliger, samt økonomiske konsekvenser ved drift av kommunal lekeplass.

Se planbeskrivelsen kapittel 6 og kommunedirektørens vurdering for en vurdering av planens virkninger.

Kommunedirektørens vurdering

Hensynet til omkringliggende bebyggelse og friområde

Planområdet er i KPA avsatt til bolig og friområde. Planforslaget strider mot KPA ved å regulere deler av friområdet til boligareal (privat tilkomstvei) og lekeplass. Kommunedirektøren er i utgangspunktet negativ til å bygge ned friareal til boligformål/lekeareal, men har likevel landet på en positiv innstilling til tiltaket. Bakgrunnen for det er at arealet er av liten størrelse, planen sikrer avbøtende tiltak, samt at offentlig lekeplass vil gi en verdi tilbake for mange, både beboere i Skytterveien og de som deltar i friluftslivet.

Forholdet til Båen borettslag

Området som er tenkt fradelst fra gnr/bnr. 4/568 er i gjeldende reguleringsplan, R-108-09, regulert til boligformål, men ligger utenfor selve planavgrensningen. Gjeldende reguleringsplan gir ingen bestemmelser for dette arealet spesifikt, og det forutsettes dermed at arealet i utgangspunktet var tenkt som åpent areal/uteareal for leilighetsbyggene på gnr/bnr. 4/568. Det er en relativt stor andel av tomta som er tenkt fradelst, noe som vil føre til at utnyttingsgraden på gjennliggende del av tomta overskrides. Planforslaget setter ny utnyttingsgrad for gjennliggende del av tomta (BK1 i plankart).



Figur 5 Areal som fradeles markert med rødt.

Kommunedirektøren mener arealet har en verdi som åpent areal i et tett bebygd område, samt som buffer mellom boligområdet og friområdet. Det er likevel vurdert at ny situasjon for Båen borettslag er tilfredsstillende, da det er tilstrekkelig areal mellom bygningene til å sikre kvalitetsmessig gode felles uteoppholdsarealer. Ny utnyttelsesgrad for gjenværende del av tomta er satt til 40%BYA, og det stilles krav til minimum 25 kvm uteoppholdsareal per. boenhet, samt 7 kvm privat uteoppholdsareal.

Solforhold og siktforhold for bakenforliggende bebyggelse

Det er utført sol-/skyggeanalyse som viser at bakenforliggende bebyggelse (leilighetsbyggene) ikke påvirkes i negativ grad av ny bebyggelse.

Det er også framlagt en siktanalyse, som viser at utsikten for enkelte boenheter i Båen borettslag vil påvirkes negativt. For å redusere negativ påvirkning stiller bestemmelsene krav om at bebyggelsen skal tilpasses det skrånende terrenget (kjedehus med sokkeletasje), og kun deler av «øvre» plan skal bebygges, slik at sikt ivaretas ved mellomrommene mellom de nye boligene.

De negative konsekvensene gjelder hovedsakelig de nordligste boenhetene i første etasje i Skytterveien 26 og 28. Det er planlagt fire kjedete boliger, med sokkeletasje delvis under terreng.

Det er gjort en vurdering av forslagsstiller om det er mulig å senke maks. gesimshøyde noe, men det er vurdert at gitt høyde (16 moh for sokkeletasje, og 19 moh for øverste etasje) er nødvendig for å sikre fleksibilitet i prosjekteringsfasen, samt gi mulighet for å minimere terrenginngrep i byggefasen. Kommunedirektøren stiller seg bak vurderingen.

Det stilles krav i bestemmelsene til at ny bebyggelse skal tilpasses det skrånende terrenget, slik at man unngår skjemmende fyllinger, skjæringer og murer.

Kommunedirektøren mener bestemmelser som sikrer terrengtilpassing og åpent rom mellom ny bebyggelse sikrer en forsvarlig tilpasning til naboene i bakkant, mht. sikt.

Forholdet til friområdet

Planområdet ligger i nærheten av mye brukte tuområder, samt statlig sikret friluftsområde (Silkeputan). Forslagsstiller ønsker å bruke ca. 200 kvm av friområdet til bruk for tilkomstvei for de nye boligene, og foreslår makebytte (se planbeskrivelsen s.8). Deler av kommunalt veiareal ligger på privat eiendom. Forslagstiller ønsker å rydde opp i eiendomsforholdene, og overføre veiarealet til kommunen, og «i gjengjeld» få deler av friarealet til bruk for privat tilkomstvei.

Inngrepet i friområdet er beskjedent i størrelse (ca.200 kvm), men vil bidra til å redusere buffersonen mellom boligbebyggelsen og turveien/driftsveien. Gjenliggende buffersone er foreslått regulert til offentlig areal, og det settes rekkefølgebestemmelse som krever opparbeiding (beplantning). En reduksjon av dagens buffersone, samt planlagt boligbygging, vil ha en privatiserende effekt for denne delen av turveien/driftsveien. Det har vært vurdert å heller ha tilkomstvei i sør, mellom ny bebyggelse og Båen borettslag. Det er likevel landet på at foreslått løsning er bedre, da boligene da kan trekkes lenger unna turveien/driftsveien. I tillegg plasseres privat hageareal der hvor solforholdene er best, på sørsiden, og ikke helt inntil turveien/driftsveien. Kommunedirektøren mener at det er avbøtende mht. privatisering at innkjøring og parkering, heller enn private uteareal, plasseres nærmest turveien/driftsveien.

Mot øst blir buffersonen bygget helt ned, og det er her ny bebyggelse vil komme tettest på, helt i starten av turveien. Kommunedirektøren mener dette er en uheldig følge av tiltaket, men med ønsket utnytting, vanskelig å unngå uten å redusere antallet boenheter.

Lekeplass

Bestemmelsene knyttet til lekeplassen i kommuneplanens areal §8.4.1 stiller krav til at alle boenheter, som hovedregel, skal ha tilgang til nærlekeplass (kravet er maks 50 meter fra boligen), samt kvartalslekeplass/sentralt lekefelt i gangavstand (maks 150 meter). Videre, i KPA §8.4.1 står det at nye boligprosjekter skal bidra til å løse sin andel av behovet for nye lekeplasser i et område, og at en vurdering av lekeplasztilbudet i prosjektet og i nærområdet skal følge plan- og byggesaker.

Spørsmålet om privat eller offentlig lekeplass har vært aktuell i flere reguleringsplanprosesser, hvor planavdelingen er positiv til offentlig lekeplass, med bakgrunn i bestemmelser i KPA, samt andre overordnede føringer for barn og unge, mens kommunalteknikk er negativ til offentlig lekeplass, på bakgrunn av manglende midler og bemanning til drift.

Man kan argumentere for at kravet til kvartalslekeplass delvis er dekt ved ballsletta, selv om kvaliteten er dårlig i dag, og avstandskravet på 150 meter vil brytes for de fleste av boligene i Skytterveien. Man er imidlertid ikke i nærheten av å møte kravet til nærlekeplass.

Kommunalteknikk planlegger på sikt opprusting av ballsletta, men det er uklart når dette vil skje. Uavhengig av dette så vil mange boenheter ligge langt utenfor avstandskravet.

I planforslaget er det foreslått en offentlig lekeplass på 402 kvm, plassert i friområdet. Kommunedirektøren mener at foreslått løsning vil være i tråd med bestemmelsene i KPA, og vil ha en verdi for mange, både beboerne i Skytterveien og brukere av friområdet. Det vil også dekke lekeplasskravet til det nye boligprosjektet. Bestemmelsene er utarbeidet i samarbeid med kommunalteknikk. Det sikres utforming som naturlekeplass, som skal fungere som samlingsted for flere aldersgrupper, samt at apparater/installasjoner utføres i naturlige materialer som sikrer lavt vedlikeholdsbehov. Kommunedirektøren mener dette bidrar til god tilpasning til omgivelsene i friområdet.

Bestemmelse som krevde tinglyst avtale om privat drift for bestemte parter, er tatt ut, etter tilbakemelding fra Statsforvalteren. Det er i stedet satt inn bestemmelse som sikrer at det utarbeides en driftsavtale. Hvem som skal være parter, og avtalens innhold, kan ikke avgjøres i reguleringsplan. Båen borettslag var i sin høringsuttalelse negativ til driftsansvar for lekeplassen.

Kommunalteknikk har gitt tilbakemelding (i mail datert 03.09.25) om at:

Den planlagte lekeplassen er lagt til et friområde, som et resultat av manglende tilgjengelig areal innenfor planområdet. Kommunen har ikke hatt planer om å etablere en ny lekeplass i dette området, da det allerede finnes flere lekeplasser i nærområdet. I tillegg har kommunen begrensede ressurser til å gjennomføre tilsyn og vedlikehold så ofte som det ville vært nødvendig.

Gjennom en driftsavtale legges det til rette for at brukere og beboere i nærområdet kan bidra med enkelt vedlikehold og oppsyn. Dette vil gjøre det lettere å oppdage feil og mangler tidlig, og sørge for at nødvendige tiltak kan iverksettes i dialog med kommunen.

Det er ikke intensjonen at private skal dekke store kostnader eller utføre avanserte reparasjoner, men heller bidra til løpende oppfølging og rapportering.

Når det gjelder hvem som bør inngå i driftsavtalen, vurderes det som mest logisk at de nye boenheterne i prosjektet inkluderes. Det er ikke nødvendigvis slik at Båen borettslag vil bli part i avtalen, med mindre det er naturlig ut fra bruken og nærheten til lekeplassen.

Bestemmelser om utforming og materialvalg, hvor kommunalteknikk er godkjenningmyndighet, bidrar til å redusere økonomiske konsekvenser for kommunen.

Kommunalteknikk vil være ansvarlig for å utarbeide en driftsavtale. Deres beskrivelse ovenfor imøtekommer Båen borettslags merknader til lekeplassen.

Det er kommunedirektørens vurdering at planens bestemmelser sikrer at KPAs bestemmelser til lek er oppfylt, og at hensynet til barn og unge ivaretas på en god måte.

Trafikkforhold

Statens vegvesen gjentar, i høringsuttalelsen, anbefalingen om forlengelse av fortau på nordsiden av snuplassen, mener dette bør hensyntas i forbindelse med en eventuell opparbeidelse av parkeringsplass, samt ber om at tiltak for trygg kryssing vurderes. Kommunalteknikk kom ikke med ny høringsuttalelse til høring og offentlig ettersyn.

Når det gjelder forlengelse av fortauet på nordsiden av snuplassen, så er opprettholder kommunedirektøren en negativ innstilling til dette. Dette ville medført ytterligere inngrep i friområdet nå ifm. boligprosjektet, og prosjektet medfører ikke en så stor endring i trafikkbildet at det forsvaret at et slikt tiltak pålegges forslagsstiller. I 2021 ble det, ifm. etablering av hundeluftegård, gitt dispensasjon fra KPA for kjøring og besøkparkeringsplass i friområdet (Public360 20/03823). Vilåret fra kommunalteknikk var at dispensasjonen skulle være midlertidig, frem til parkeringsplass etableres ved snuplassen. Det er ikke gitt noen konkret tidsbegrensning for dispensasjonen, da man ikke vet når kommunalteknikk planlegger å etablere parkeringsplass. Kommunedirektøren mener forlengelse av fortau på nordsiden av snuplassen bør være et tema som tas opp ifm. fremtidig etablering av parkeringsplass for brukere av friområdet.

Planforslaget sikrer etablering av fortau fra driftsveien/turveien og fram til busstoppet, samt fortau mellom driftsveien/turveien og fram til inngangen til lekeplassen.

Kommunedirektøren mener gangtraseene som er sikret i planen fører til en mer oversiktlig situasjon for det mest utsatte veistrekket. Det er positivt at kryssing over til lekeplassen kan sluses til ett sted, og at man skaper en trygg kobling fra busstoppet og fram til driftsveien/turveien. Lekeplassen skal sikres mot bilvei med gjerde. Fire boenheter vil skape en beskjeden økning i trafikken, sammenlignet med at turveien nå er åpen for allmenn kjøring ned til hundeparken. En tilbakeføring til kun kommunal anleggskjøring på turveien, og å tilrettelegge for bedre parkeringsfasiliteter, inkl. sammenhengende fortau, utenfor friområdet, vil ha en positiv innvirkning for trafiksikkerheten i området.

Kommunedirektøren mener hensynet til trafiksikkerhet er tilstrekkelig ivaretatt, sett i sammenheng med det faktiske økningen i trafikk reguleringsplanen tilrettelegger for.

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, samt kommunedirektørens endelige vekting og konklusjon.

Relevante bærekraftsmål:



Prosjektet medfører en utvidelse av et eksisterende boligområde. Det er positivt at området er sentrumsnært og at offentlig infrastruktur allerede er på plass. Det er positivt at prosjektet legger til rette for lekeplass som kan benyttes av alle, samt forbedrer sammenhengen mellom turveien/driftsveien og busstoppet med fortau. Man får samtidig ryddet opp i ulogiske og uryddige eiendomsgrenser, slik at kommunalt veiareal blir kommunalt eid.

Det er negativt at prosjektet bidrar til nedbygging av område avsatt til friområde i kommuneplanens arealdel, og at utbyggingen kan ha en privatiseringseffekt for folk som bruker turveien/driftsveien. Det er også negativt at prosjektet medfører økt biltrafikk på starten av turveien/driftsveien, samt at bakenforliggende bebyggelse får redusert sikt.

Konklusjon

Planforslaget for Skytterveien 26-30 er godt gjennomarbeidet og ivaretar nødvendige hensyn. Merknader er imøtekommet i så stor grad som mulig, og avbøtende tiltak er sikret i tilstrekkelig grad. Endringene som er gjennomført er vurdert til ikke å kreve ny høring. Kommunedirektøren mener planen følger opp overordnede føringer for byutvikling og fortetting, og at prosjektet innehar kvaliteter som vil føre til et godt bomiljø for nye og eksisterende beboere. Hensynet til omgivelsene og nabobebyggelse anses ivaretatt i tilstrekkelig grad. Planforslaget er i tråd med lover og retningslinjer, og er videre tilstrekkelig underbygd med dokumentasjon. Kommunedirektøren anbefaler at hovedutvalg plan og bygning legger planforslaget frem for bystyret. Bystyret kan, med bakgrunn i det ovenstående, fatte endelig planvedtak med rettsvirkning.

07.10.2025

Arne Ingebrigtsen
Kommunedirektør

John Einar Aune Skontoft
Kommunalsjef

Vedlegg

- 1 R-310_Skytterveien 26-30 - Planbestemmelser_02.09.2025
- 2 R-310_Skytterveien 26-30 - Plankart_27.06.2025-A3
- 3 R-310_Skytterveien 26-30 - Renovasjonsteknisk.plan
- 4 R-310_Skytterveien 26-30 - Samlede innspill offentlig ettersyn
- 5 R-310_Skytterveien 26-30 - VA-rammeplan
- 6 R-310_Skytterveien26-30 - Oppsummering merknader_05.09.2025
- 7 R-310_Skytterveien 26-30 - Illustrasjonsplan
- 8 R-310_Skytterveien 26-30 - Illustrasjonsvedlegg_20241230
- 9 R-310_Skytterveien 26-30 - Planbeskrivelse_03.09.2025