

Saksnr.	PLAN-21/00766-76	Arkivsaksnr. 21/04808
Saksbehandler	Wiam Alaridi	
Saksgang		Møtedato
Hovedutvalg plan og bygg		29.01.2024
Bystyret		07.03.2024

Saksframlegg

R-318 Detaljregulering for Senterveien del 2, 2. gangs behandling og sluttbehandling

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

Kommunedirektørens innstilling:

Bystyret vedtar forslag til detaljregulering for Senterveien del 2, R-318.

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

Saksopplysninger

Saken gjelder 2. gangs behandling og sluttbehandling av privat forslag til detaljregulering for Senterveien del 2 på Frei i Kristiansund kommune. Norconsult AS fremmer planen på vegne av Multiplan AS. Formålet med planen er å tilrettelegge for boligutvikling i form av 4 tomannsboliger med tilhørende infrastruktur og fellesarealer, samt sikring av en bergskjæring i et LNF-område i bakkant av planområdet. Tiltaket kan ses på som en fortsettelse av et nylig vedtatt reguleringsområde, R-307 Senterveien del 1.

Planstatus og områdebeskrivelse

Planstatus:

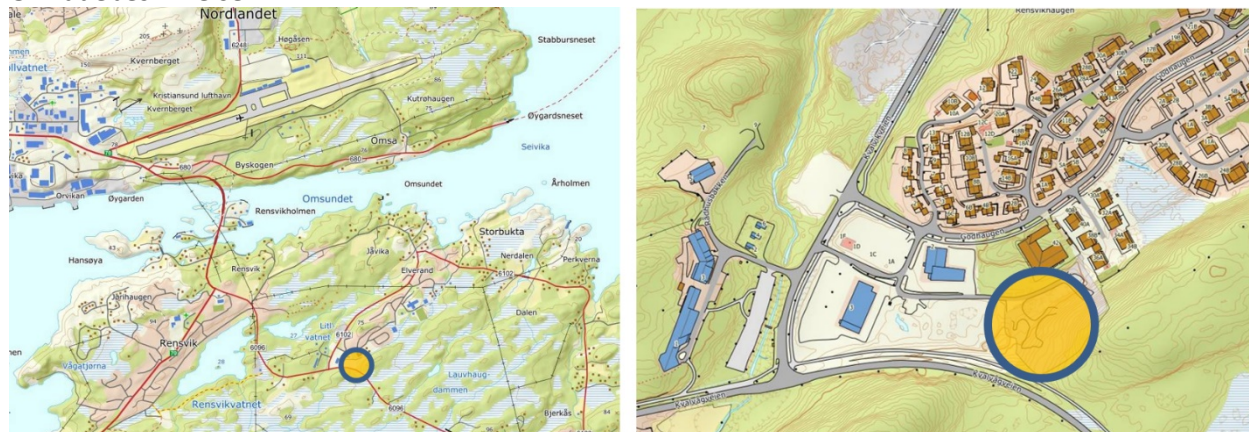
Kommuneplanens arealdel (KPA) for 2020-2032 ble vedtatt 07.09.2023 under perioden for offentlig høring for R-318 Senterveien del 2. Området er avsatt i KPA til Kombinert bebyggelse og anlegg (KBA) med kode 37, og det tillates Bolig-, tjenesteyting- og kontorarealbruk. En del av planområdet er avsatt til LNF-formål der friluftsliv er dominerende. Dette området inngår i reguleringsplanen uten at LNF-formålet endres.

Området er regulert til forretning/kontor i gjeldende reguleringsplan 20060001 – Frei Sentrum (vedtatt 30.05.2006). I området er det også følgende gjeldende reguleringsplaner: Frei sentrum (endring, område OB) med plan-id 20060001-01, Godhaugen R-268 og Senterveien del 1 R-307. Ny reguleringsplan vil

erstatte deler av planen Frei sentrum og deler av Senterveien del 1. KPA gjelder foran gjeldende reguleringsplan, og planforslaget er dermed i tråd med overordnet plan.

Det er vurdert at planen ikke utløser krav til konsekvensutredning etter plan- og bygningslovens § 4-2. Dette begrunnet med at den planlagte utbyggingen er i tråd med overordnet plan, og at arealet er under 15 dekar som er størrelsesbegrensningen oppgitt i veileder til KU-forskriften. Planlagt utbygging vil heller ikke ha vesentlige virkninger for miljø og samfunn jf. KU-forskriftens § 10, og det kreves dermed ikke KU etter vedlegg 2.

Områdebeskrivelse:



Figur 1: Oversiktsbilde over planområdets plassering i Kristiansund

Planområdet er på 7,5 daa og ligger på nordlige Frei, øst for Rensvik og ved det nordlige vegkrysset mellom Fv6102 (Kvalvikveien) og Fv6096 (Kvalvågveien). Området følger naturlige avgrensinger mot eksisterende kjøreveger og nabogrenser. Områdene rundt er bebygget med boliger, dagligvarebutikk, treningssenter og noen andre næringsbygg.

Området bestod opprinnelig av myr, som nå er drenert og fjernet. Området fungerte tidligere som massetak og framstår i dag som en byggeplass med grusdekke. I bakkant av reguleringsområdet ligger en bratt fjellskjæring som er sprengt ut i forbindelse med masseuttaket.

Forholdene for lek og aktivitet er gode i området, det er fotballbane og lekeplass i forbindelse med Frei ungdomsskole, i tillegg mange små nærlekeplasser. Det er ca. 2,5 km til Rensvik barneskole og i underkant av 1 km til Frei ungdomsskole. Det er korte avstander til gang- og sykkelveinettet og til to bussholdeplasser.

Det er ingen registreringer av verneområder, viktige naturtyper eller arter av nasjonal forvaltningsinteresse innenfor planområdet i Naturbasen hos Miljødirektoratet, artsdatabanken.no eller i Statsforvalterens database GISLink.no.

Beskrivelse av planforslaget

Planforslaget er en detaljregulering etter plan- og bygningsloven §12-3. Endelig vedtatt plankart og reguleringsbestemmelser vil være planens juridiske dokument. Planbeskrivelsen omtaler planens mål, hovedinnhold og virkninger, samt planens forhold til rammer og retningslinjer som gjelder for området.

Formålet med reguleringsarbeidet er å tilrettelegge for videre boligutvikling i området Frei Sentrum. Planforslaget legger opp til en forlengelse av det nylig regulerede boligområdet «detaljregulering for

Senterveien del 1» ved å plassere 8 boenheter i form av fire vertikaldelte tomannsboliger langs den østlige grenen av Senterveien.



Figur 3: Illustrasjonen viser planlagte boliger sett fra Senterveien mot sørøst.

Planforslaget legger til rette for å plassere 8 boenheter i form av fire vertikaldelte tomannsboliger langs den østlige grenen av Senterveien. Planforslaget er utformet med tanke på at naboreguleringsplanen for Senterveien del 1 også hjemler for samme type bebyggelse, altså vertikaldelte tomannsboliger. Dette vil sammen med kravene om felles prosjektering eller samlet feltutbygging stilt i gjeldene planforslag, legge til rette for et enhetlig preg av bebyggelsen sør for hele veistrekningen Senterveien.

Det etableres egen felles lekeplass for planområdet med en felles turveg som snarveg til lekeplassen. Dette er underlagt egne bestemmelser om universell utforming og tilgjengelighet.

Topografien og den tidligere industrielle arealbruken av tomten byr på en utfordring for reguleringsområdet med en bratt bergskjæring i bakkant av tomten som er sprengt ut. Dette er tatt inn i reguleringsområdet slik at bergveggen renskes og sikres i henhold til et fagkyndig ingeniørgeologisk notat utført i forbindelse med planarbeidet. Utførelsen av sikringstiltakene er ivare tatt gjennom rekkefølgebestedelsene.

Planen åpner for følgende:

Bygninger og anlegg:

Konsentrert småhusbebyggelse (BK):

Hovedformålet i planen er etablering av tomannsboliger. Det tillates opp mot 4 bygg, totalt 8 boenheter innenfor utbyggingsformålet, med en maks utnyttelsesgrad for hver tomt på 40%. Det avsettes areal for minst 2 biloppstillingsplasser per boenhet.

Forslag til plassering og omriss av boliger og garasjer vises på plankart. Disse er ment som en illustrasjon og kan fravikes om det er formålstjenlig. Det skal fortrinnsvis etableres vertikaldelte boliger slik at alle enheter har tilgang til privat uteområde.

Bebyggelse kan plasseres på tomtengrense ved sambygging med nabobygg. Det skal avsettes areal for min. 2 biler (25 m²) pr. boenhet på egen tomt. Det tillates oppført garasje eller carport i tilknytning til hovedbygget eller som frittstående bygg. Garasje/ carport skal ha en maksimal bygningshøyde (møne/gesims) på 3.5 m over ferdig planert gjennomsnittsnivå rundt bygning.

Renovasjonsanlegg (f_RA):

Arealet skal benyttes til felles oppsamling av avfall for alle boenheter på BK, renovasjonsområdet sin størrelse gir mulighet for større og færre dunker. Renovasjonsbilen kan snu i snuhammer og parkere parallelt med renovasjonspunktet for effektiv henting av avfall.

Områder for uteopphold og lek (f_BLK) samt grønnsstruktur

Det etableres ny lekeplass på 300 m² bak boligene med minimumskrav til innhold. Opparbeidelse av lekeplassen er sikret i rekkefølgebestemmelsene. Det er også lagt inn en turveg (f_TV) i bakkant av boligtomtene for å gi tilkomst til lekeplassen. Adkomsten skal være universelt utformet med fast dekke som grus eller lignende.

På nordvesthjørnet i planområdet ligger et grøntareal som reguleres til naturområde (GN). Området består av eksisterende skjæring mot høyreliggende boligområde og beholdes med naturlig vegetasjon og fungerer som en buffer mot annet byggefelt.

Teknisk infrastruktur**Kjøreveg (o_KV) og annen veggrunn – tekniske anlegg (o_AVT) og – grøntareal (o_AVG)**

Regulert kjøreveg o_KV2 er en fortsettelse av Kjøreveien for Senterveien del 1. Veien skal utformes med fast dekke og skilles mot o_AVT med nedsenket kantstein. Regulert o_AVT kan brukes av myke trafikanter slik at de slipper å ferdes i kjørebanelen. Det tillates overkjøring av arealet ved tilkomst til eiendommene. Arealene avsatt til o_AVG er grøntareal i forbindelse med veganlegget, som grøfteareal, skjæringsareal, rabatt eller lignende.

Landbruks-, natur og friluftsmål (LNF)

I bakkant av boligområdet ligger en fjellskjæring mot et skogsområde (LNF). Skjæringen skal tilbakeføres til naturlig vegetasjon med vegetasjonsdekke eller jorddekke der helning tillater det, skråningstoppen skal sikres mot fall med sikringsgjerde. Bergskjæringen skal spyles/renskes der det er påvist slikt behov.

Planprosess og innkomne høringsuttalelser**Planprosess**

21.07.2021 – Planinitiativ mottatt av kommunen.

10.11.2021 – Oppstartsmøte ble avholdt. Kommunen anbefalte oppstart av planarbeid.

09.02.2022 – Varsel om oppstart, med høringsfrist på 4 uker. Annonisert i TK den 11.02.2022. Fem innspill kom inn. Disse er kommentert i kapittel 7 i planbeskrivelsen, og ligger i sin helhet som vedlegg til saken.

23.02.2023 – Sist reviderte versjonen av planmaterialet ble sendt inn til kommunen.

20.03.2023 – Førstegangsbehandling med endringskrav.

25.08.2023 – Mottak av reviderte dokumenter

07.09.2023 – 19.10.2023 – Høring og offentlig ettersyn. Uttalelser fra ni parter. Fristen ble utvidet til

06.11.23 etter forespørsel fra Statens vegvesen.

Høring og offentlig ettersyn - innkomne høringsuttalelser

Forslaget til reguleringsplan ble vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn 07.09.2023, sak 12/23. Alle uttalelsene var positive til en egengodkjenning til reguleringsplanen. Kristiansund kommune ba i oversendingsbrevet til høring og offentlig ettersyn om at Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) vurdere om fare for områdeskred av kvikkleire er tilstrekkelig utredet i planframlegget. Kommunen har også bedt Statsforvalteren i Møre og Romsdal om en særskilt vurdering av støyavklaringene i planforslaget.

Under følger en gjennomgang av innkomne høringsuttalelser. Der ikke annet er kommentert, har plankonsulent og kommunedirektøren ingen merknader til uttalelsene.

Barn og unges representant, 21.09.2023

Barn og unges representant ser at forhold som har betydning for barn og unges oppvekstsvilkår er sikret i detaljreguleringen. Ingen merknader til detaljreguleringen.

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), 27.09.2023

NVE viser til sitt generelle innspill til varsel om planoppstart i brev datert 04.03.2023 og til utredningen som er gjort i ROS-analysen i reguleringsarbeidet. Det vises også til flyfoto for planområdet der det vises tydelig fjell i dagen i store deler av planområdet. NVE har ikke utfyllende merknader til vurderingene som er gjort for grunnforholdet i planarbeidet.

NVE minner i uttalelsen sin om at det er kommunen som har ansvaret for at det blir tatt nødvendig hensyn til flom- og skredfare, overvann, vassdrag og energianlegg i arealplaner.

Møre og Romsdal fylkeskommune (MRF), 28.09.2023

Positiv til tiltaket. Planen synes godt grunnlagt og gjennomarbeidd og vi har ikke vesentlige merknader av planfaglig karakter. Anbefaler at bestemmelsen knyttet til støy (§ 2.4) tilføyes at *grenseverdiene i tabell 2* i T-1442 skal legges til grunn for gjennomføring av reguleringsplanen. Kommunen kan godkjenne planen.

Kommunedirektørens kommentar:

Bestemmelse § 2.4 er supplert i tråd med anbefalingen.

Statsforvalteren i Møre og Romsdal, 10.10.2023

Statsforvalteren finner at støyforhold er ivaretatt for boligområdet. Kommunen kan godkjenne planen.

Mattilsynet, 10.10.2023

Vi ser av reguleringsplanen utarbeidet av Norconsult at eksisterende vannledningsnett har tilstrekkelig kapasitet til å levere nødvendig slokkevann og vannforsyning. Slokkevann ligger utenfor Mattilsynets myndighet, men det er viktig med hensyn til dimensjoneringen av vannledningsnettet.

Mattilsynet minner om at uttak av slokkevann fra underdimensjonerte vannforsyningssystemer kan få uønskede følger for blant annet ledningsnettet samt vannets hygieniske kvalitet, og må derfor unngås.

Kommunedirektørens kommentar:

Merknaden tas til orientering.

Kristiansund kommune ved kommunalteknikk, 20.10.2023

I sin uttalelse av 20.10.2023 hadde kommunalteknikk ikke noe nytt å melde ut over det som er uttalt tidligere i planprosessen. I spørsmål om renseløsningsproblematikken på Frei og mulighet for tilknytning til avløpssystemet før Nerdalen renseanlegg er på plass, har kommunalteknikk under en telefonsamtale datert 02.11.2023 bekreftet at de planlagte boenhetene i Senterveien del 2 vil få påslippstillatelse etter søknad uten at det er behov for rekkefølgekrav til det nye renseanlegget er på plass (at de ikke vil få brukstillatelse for boligene før renseanlegget er etablert). Årsaken til dette er at beregningene som er gjort for R-307 Senterveien del 1 i 2019, har tatt høyde både for gjeldende plan og Senterveien del 2. Senterveien del 1 og del 2 ble i beregningene betraktet som ett område hva gjelder infrastruktur.

Statens vegvesen (SVV), 30.10.2023

Statens vegvesen har ingen merknader til at kommunen godkjenner planen.

Endringer av planforslaget etter høring og offentlig ettersyn:

Innkommende høringsuttalelser ved offentlig ettersyn etter førstegangsbehandling hadde ingen merknader som krevde endringer i planforslaget, og samtlige instanser var positive til at kommunen kan godkjenne planen. Planforslaget blir derfor ikke endret etter offentlig ettersyn utover kompletteringen i bestemmelsen knyttet til støy, samt bestemmelsen knyttet til sykkelparkering. Se under kommunedirektørens vurdering for nærmere detaljer.

Virkninger av planforslaget

Planens virkninger omtales i planbeskrivelsen kapittel 6. Sentrale virkninger omtales under kommunedirektørens vurdering.

Kommunedirektørens vurdering

Planforslaget for Senterveien del 2 er godt gjennomarbeidet, slik det framgår av plankart, reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse.

Landskap og arealbruk

Området slik det ligger per i dag bærer preg av å ha fungert som et masseuttak. Hele området fremstår nå som en byggeplass bestående av pukk/fjell. Gjennom reguleringsplanen legges det opp til at området settes i stand, og at fjellskjæringen i bakkant tilordnes og sikres i topp med gjerde. Arealmessig har området tjent sitt formål for uttak av masser, og kommunedirektøren anser at det er tjenlig at det nå blir satt i stand og blir benyttet til bolig slik som tilgrensende områder.

Bebyggelsens utforming og tilpasning til omgivelsene:

Planforslaget er fleksibelt med tanke på boligenes utforming, men samtidig settes krav om tomannsboliger, med maks gesimshøyde på 8 meter og maks mønehøyde på 9 meter. Takform, takvinkel og materialbruk er ikke fastsatt i bestemmelsene, men utforming for hele feltet samlet skal fremlegges ved byggesøknad.

Bestemmelsene sikrer samlet prosjektering og utbygging av feltet. Kravet om samlet prosjektering vil ivareta en harmonisk bebyggelse gjennom å styre en helhetlig utforming av de 8 boenhetene med tanke på takform, plassering på tomten, garasjeplassering og sambygging og -prosjektering med felles vegg for tilgrensede boliger. Det settes krav til at bestemmelse §4-2 klargjør dette. Garasjer skal tilpasses boligenes utforming. Det settes også krav om at området som er tillatt for boligbygging skal utfylles til et minimumsnivå på kote 49,5 moh.

I planforslaget er det satt krav om at 20% av boenhetene i planområdet skal oppfylle krav til tilgjengelig boenhet, i tråd med kravet som gjaldt da planen ble utarbeidet. Dette er 5 % mer enn kravet i ny KPA.

Det er levert sol-/skyggeanalyse som viser at lekeplass og boligenes uteområder vil ha gode solforhold både ved vårjevndøgn og sommersolverv.

Omgivelser:

Planen regnes som et fortettingsprosjekt i et allerede etablert boligmiljø. Langs Senterveien og øst for gjeldende planområde er det den tilgrensende reguleringsplanen «R-307 Senterveien del 1», en nylig vedtatt plan som innehar samme planmessige hovedtrekk som del 2. I tillegg til nærheten og likheten som de to planene innehar, er etablering av infrastruktur og veisystem for Senterveien del 2 avhengig av ferdigstillelse av infrastrukturen for Senterveien del 1. Det er derfor viktig å se på Senterveien del 2 i sammenheng med del 1. En enhetlig utvikling for området er ivarettatt gjennom en rekke bestemmelser om utbyggingsavtale, samlet prosjektering, rekkefølgebestemmelser og bestemmelser om et arkitektonisk helhetlig uttrykk.

Kommunedirektøren mener planforslaget sikrer at bebyggelsen får en god og ensartet utforming og er godt tilpasset omkringliggende bebyggelse og omgivelser.

Risiko- og sårbarhet:

Forslagstilleren har benyttet en ROS-metode som bygger på veilederen fra DSB - Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging. Det er gjennom fareidentifikasjon og sårbarhetsvurdering identifisert tiltak som det ut fra samfunnssikkerhetshensyn er nødvendig å gjennomføre for å unngå å bygge sårbarhet inn i dette planområdet.

Ifølge ROS-analysen fremstår planområdet generelt, med de tiltak som er beskrevet og forutsatt fulgt, som moderat sårbart. Videre er det blitt gjennomført en innledende fareidentifikasjon og sårbarhetsvurdering av de temaer som gjennom fareidentifikasjonen fremsto som relevante. Terrengformasjon eller bergskjæring ble identifisert som relevant og ble utredet videre. Det er gjennom fareidentifikasjon og sårbarhetsvurdering, identifisert tiltak som det ut fra samfunnssikkerhetshensyn er nødvendig å gjennomføre for å unngå å bygge sårbarhet inn i dette planområdet.

Tiltakene er sammenfattet nedenfor og må følges opp i det videre planarbeidet:

- 1- Utrasing av småstein/grus
- 2- Større stenblokker kan løsne og falle ned.

Planbestemmelsene setter krav om spyling/rensk av bergskjæringen for å fjerne løs stein og grus og gjennomføring av sikringstiltak etter det ingeniørgeologiske notatet «Senterveien, gnr. 135 bnr. 262 og 266 Kristiansund kommune. Ingeniørgeologisk vurdering av stabilitet i bergskjæring i forbindelse med istandsetting» i tillegg til dokumentasjonskrav ved byggesak sikrer dette risikoforholdet.

ROS- analysen konkluderer med at det ikke er avdekket konsekvenser eller virkninger av tiltaket som er så negative at en ikke kan tilråde at planen blir gjennomført.

Kommunedirektøren anser at de avdekte risikoområdene er ivaretatt og fulgt opp i reguleringsplanen.

Grunnforhold og kvikkleire

Planområdet ligger innenfor sone med mulighet for sammenhengende forekomster av marin leire. Dette medfører krav til utredning av fare for kvikkleireskred, jfr. NVEs veileder «Sikkerhet mot kvikkleireskred».

Det er gjennomført en vurdering, som er tatt inn i planbeskrivelsen kapittel 4.11. I følge vurderingen har løsmassene i planområdet blitt fjernet ned til berg og fylt opp igjen med grus/pukk. Tilgrensende område for Senterveien del 1 har utført samme prosedyre og det ble ikke ved noen tilfeller oppdaget leirmasser. I ROS-analysen har man vurdert området til å ikke ha fare for utglidning.

NVE ble ved høring og offentlig ettersyn bedt om å se nærmere på vurderingene som er gjort i planforslaget. I sin høringsuttalelse datert 27.09.2023 skrev NVE følgende: «Planområdet ligg under marin grense og delar av planområdet har potensiale for marin leire, jf. aktsemdskart i NVE Atlas. I ROS-analysen er det vist til prosedyre for avklaring av fare for områdeskred av kvikkleire i NVEs rettleiar 1/2019 kap. 3.2. Basert på nyleg utskifting av massar er det i området no berre fjell i dagen og grov stein, og vurdert at området ikkje treng meir utgreiing i høve til avklaring av fare for ustabile grunnforhold. Flyfoto for planområdet visert tydeleg fjell i dagen i store delar av planområdet. NVE har ikkje utfyllande merknader til vurderingane som er gjort for grunnforholda i planarbeidet.»

Kommunedirektøren vurderer at fare for områdeskred av kvikkleire med dette er tilstrekkelig utredet i planforslaget.

Støy

Det er utarbeidet en støyfaglig utredning for å kartlegge støynivå på planområdet. Det er utført støyberegninger både for dagens situasjon og etter at støyskjerm på 2,2m tilhørende Senterveien del 1 er etablert. I begge situasjoner ligger lekeplass og boligområder utenfor gul sone. Støynivået når ikke lengre enn LNF-området og det trengs ikke gjøres tiltak mot vegstøy i planen.

Statsforvalteren ble ved høring og offentlig ettersyn bedt om å se nærmere på støyutredningen som er gjort i planforslaget. Statsforvalteren har i sin uttalelse datert 10.10.2023 gått god for at støyforhold er ivaretatt i boligområdet.

Barn og unge og universell utforming

Lekeplassen er planlagt på 300 m², og arealet er med dette større enn minstekrav fastsatt i kommuneplanens arealdel 2009-2020. Minstekravet er 25 m² per boenhet, altså 200 m² for 8 boenheter. Privat uteoppholdsareal (privathage) reguleres også etter minstekravprinsippet på 25 kvm pr. boenhet.

Planlagt lekeplass, vil ha gode solforhold. Dette vises gjennom vedlagte sol- og skyggeillustrasjoner. Gjennom døgnet vil bebyggelsen skape skygge for deler av uteområdene, men dette varierer gjennom dagen og alle bygningsenheter har sol i løpet av dagen på både vårjevndøgn og sommersolverv. Turvegen som etableres i bakkanten av boligene skal fungere som en trygg tilkomst til lekeplassen. Med en slik sti slipper man å ferdes ut på trafikkert bilveg for å komme til lekeplassen. Det stilles krav om universell utforming av turvegen. I tillegg legger bestemmelsene til rette for at lekeplassen sikres tilgjengelig for boligene som ikke har direkte tilkomst til turvegen, dvs. boligene 1A og 1B.

Planforslaget åpner for gode forbindelser til gangveinettet som knytter boligfeltet til skoleområder og idrettsplassen på Godhaugen gjennom planlagt fortau mot vegen Godhaugen som er regulert i planen for Senterveien del 1. Dette vil gi trygg ferdsel mot skole og fritidsaktiviteter. Videre er Senterveien en blindvei som vil være lite trafikkert. Det er kort vei fra de nye boligene til gang- og sykkelveinettet, som gir trygg tilkomst til skole og barnehage. Kommunaldirektøren stiller seg bak forslagsstillers vurdering om at trafikksikkerheten er godt ivaretatt.

Kulturminner:

Det er ikke registrert kulturminner i planområdet, området er utsjekket i 2004. Planen får derfor ingen direkte virkninger for kulturminner annet enn bestemmelser som omfatter varslingsplikten i Kulturminnelova § 8, 2. ledd. Standard retningslinjer angående kulturminner er innarbeidet i planbestemmelsene.

Forholdet mellom gammel og ny KPA

Planmaterialet for Senterveien del 2 ble utarbeidet mens den gamle kommuneplanen fortsatt var gjeldende. Dette medfører at krav til enkelte tema i KPA er endret siden planen ble 1. gangsbehandlet. Under følger en kort beskrivelse av aktuelle tema, med en redegjørelse av hvordan kommunedirektøren vurderer avvikene.

Formål

I gammel KPA var arealet avsatt til E/B – erverv/bolig. I ny KPA er området avsatt til KBA – kombinert bebyggelse og anlegg. Tiltaket er med dette i tråd med formålet i ny KPA.

Lek

Gjennom både gammel og ny KPA er det stilt krav om opparbeidelse av 25 kvm lekeareal pr. boenhet. Ny KPA stiller i tillegg krav til følgende (pkt. 8.4.2): For 5 eller flere boenheter skal det være nærlekeplass tilgjengelig. Den dekker behovet for maksimalt 20 boenheter. Overstiger antallet boenheter 20, vil det utløse krav til ytterligere nærlekeplasser. For boliger i sone 3 skal det etableres nærlekeplass på minimum 200 kvm med 50 meters maksavgang fra bolig. Senterveien del 2 oppnår ikke dette kravet hvis man ser nyere boenheter i sammenheng. Det er om lag 300 meter fra planområdet til en nærlekeplass på 300 kvm. Ny barneskole i Omsundet skal også etableres, og kommunedirektøren vurderer med dette at det er og vil bli akseptable lekeplassfasiliteter i området.

Uteoppholdsareal

I ny KPA heter det at ved 3 eller flere boenheter skal 40 % av uteoppholdsarealet være opparbeidet som fellesareal. Det åpnes for at lekeareal inngår i beregningen. Gjennom tiltaket skal det etableres en lekeplass på 300 kvm, og kommunedirektøren vurderer med dette kravet som oppfylt.

Tilgjengelig boenhet

Ny KPA har krav om 15 %. Dette er 5 % lavere enn gammel KPA. Detaljreguleringen for Senterveien del 2 har krav om 20 %, og vurderes derfor som godt dekket.

Sykkelparkering

Gjennom ny KPA er det fastsatt minimumskrav til sykkelparkering for boliger i sone 3, som planforslaget et omfattet av. Bestemmelsene hadde ved høring ingen krav til sykkelparkering, men i tråd med nylig vedtatt KPA er det nå stilt krav til minimum 1 sykkelparkering per boenhet, jf. § 2.7 i reguleringsbestemmelsene.

Boligsammensetning

Ny KPA stiller gjennom pkt. 6.4 krav om at det skal tilrettelegges for en variasjon av by- og bomiljøer med en boligsammensetning som sikrer boligtilbud til ulike kjøpergrupper og en blandet befolkningssammensetning. Senterveien del 2 tilrettelegger for tomannsboliger, og målgruppen er førstegangskjøpere. Det er etablert en rekke tomannsboliger i området, og kommunedirektøren vurderer at planen ikke legger til rette for mer variasjon i bebyggelsen, heller mer av det samme, men vurderer likevel at tiltaket er akseptabelt.

Klimatilpasning, risiko og sårbarhet

Planforslaget legger opp til at overvann føres til eksisterende ledningsnett. Ny KPA stiller krav om at overvann i størst mulig grad skal håndteres lokalt (pkt. 14.1). Kommunedirektøren vurderer at planen har kommet for langt i prosessen til å stille krav om dette nå. Kommunalteknikk har vurdert at ledningsnettet har kapasitet, og kommunedirektøren anser derfor løsningen som akseptabel.

Forholdet til naturmangfoldloven:

Forslagsstilleren har gjennom å vurdere paragrafene 8 -12 i naturmangfoldloven vist at de miljømessige prinsippene i de ovennevnte paragrafene er oppfylt i denne planen.

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 i ti lokale bærekraftsmål som er spisset mot våre utfordringer og muligheter.

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

Globale mål		Lokale mål	Vurdering
 	→		Boligene etableres i et område med gode tilknytninger til uteoppholdsarealer i form av lekeplasser og friluftsarealer. Det er også sykkelavstand (10km) til Kristiansund sentrum med gode gang- og sykkelveger.
  	→		Det er satt krav om at 20% av boenheter skal være universell utformet.
   	→		Boligene etableres i et område med nærhet til barne- og ungdomsskole og barnehage i tillegg til gode kollektivmuligheter. Dette gjør at en ikke er bilavhengig for å komme seg til skole, barnehage og f.eks. Kristiansund sentrum (arbeidsplasser). Det er også butikk og treningssenter like ved planområdet. Det vil være gode gangforbindelser mellom nevnte målpunkter og det er tilgang til friluftsområder til fots/sykkel. Samlet sett kan man nå de fleste nødvendige fasiliteter til fots eller ved kort veg til kollektivtransport. Videre setter VA-rammeplanen vilkår om dimensjonering av bl.a. overvannsnett til å tåle økt (økning på 20%) nedbør og hyppigere intense regnskyll som følge av klimaendringer.
	→		Boligene vil kunne etableres med de siste løsninger innen bærekraftig energi og tilpasses et moderne samfunn med de løsninger som passer vår tid. Ved å etablere tomannsboliger vil en treffe et marked for førstegangsetablerere, enslige og flere som er ute etter boliger som ikke ligger for høyt prismessig.

Konklusjon

20.01.2024

Arne Ingebrigtsen
Kommunedirektør

John Einar Aune Skontoft
Kommunalsjef

Vedlegg

- 1 Vedleggsliste flettes inn her
- 2