

Reguleringsplan for Flatøyveien 136 og deler av GID 109/1

Planbeskrivelse

Detaljregulering

PlanID: R-305

Saksnummer: PLAN-19/00036

Utarbeidet av



Arkitektene bbw

Innhold

1 Sammendrag	4
2 Bakgrunn	4
2.1 Hensikten med planen	4
2.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold.....	4
2.3 Tidligere vedtak i saken	5
2.4 Utbyggingsavtaler	5
2.5 Krav om konsekvensutredning.....	5
3 Planprosessen	5
4 Planstatus og rammebetingelser.....	5
4.1 Overordnede planer	5
4.2 Gjeldende reguleringsplaner	6
4.3 Tilgrensende planer	6
4.4 Temaplaner.....	6
4.5 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer	6
5 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold.....	7
5.1 Beliggenhet.....	7
5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk	8
5.3 Stedets karakter.....	9
5.4 Landskap	9
5.5 Kulturminner og kulturmiljø	9
5.6 Naturverdier	10
5.7 Rekreasjonsverdi/-bruk, uteområder.....	12
5.8 Landbruk.....	12
5.9 Trafikkforhold	12
5.10 Barns interesser.....	13
5.11 Sosial infrastruktur	13
5.12 Universell utforming og tilgjengelighet	13
5.13 Teknisk infrastruktur.....	13
5.14 Grunnforhold	13
5.15 Støyforhold	13
5.16 Luftforurensing	14
5.17 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)	14
5.18 Næring	14
6 Beskrivelse av planforslaget	14
6.1 Planlagt arealbruk.....	14
6.2 Reguleringsformål.....	14
6.3 Bebyggelsens plassering og utforming	16
6.4 Parkering	17
6.5 Tilknytning til teknisk infrastruktur	17
6.6 Trafikkløsning	18

6.7 Planlagte offentlige anlegg.....	20
6.8 Miljøoppfølging	20
6.9 Universell utforming og tilgjengelighet	21
6.10 Uteoppholdsareal.....	21
6.11 Landbruksfaglige vurderinger	21
6.12 Kollektivtilbud	21
6.13 Kulturminner	21
6.14 Plan for vann og avløp, samt tilknytning til offentlig nett	22
6.15 Plan for avfallshenting.....	22
6.16 Næring	22
6.17 Risiko- og sårbarhetsanalyse.....	22
6.18 Rekkefølgebestemmelser	23
7 Konsekvensutredning	23
8 Virkninger/konsekvenser av planforslaget	23
8.1 Overordnede planer.....	23
8.2 Landskap	24
8.3 Stedets karakter.....	25
8.4 Kulturminner og kulturmiljø	25
8.5 Forholdet til kravene i kap. II i Naturmangfoldloven	25
8.6 Rekreasjonsinteresser/-bruk	25
8.7 Trafikkforhold	26
8.8 Barns interesser.....	26
8.9 Universell utforming og tilgjengelighet	26
8.10 Risiko- og sårbarhetsanalyse.....	26
8.11 Jordressurser/landbruk	27
8.12 Teknisk infrastruktur.....	27
8.13 Økonomiske konsekvenser for kommunen	27
8.14 Konsekvenser for næringsinteresser	27
8.15 Interessemotsetninger	27
8.16 Avveining av virkninger.....	27
9 Innkomne innspill	28
10 Avsluttende kommentar	31

1 Sammendrag

Tiltakshaverne på GID 109/25 har i noen år jobbet med planer om å utvikle eiendommen til fritidsbebyggelse for utleie. Ønsket er å etablere 5 utleieenheter, samt bod, garasje, anneks, hagestue, naust og flytebrygger. Ved gjennomføring av planene er eksisterende bygning, som er i svært dårlig teknisk stand, forutsatt revet. De nye bygningene er planlagt som en småskala utbygging rundt et mindre tun som gir gode uterom i ly for vær og vind.

I kommuneplanens arealdel er GID 109/25 en del av et industriområde som ingen har vist interesse for å utvikle. Bystyret behandlet den 04.09.2018, sak 18/66, planinitiativet for GID 109/25 og vedtok å tillate oppstart av planinitiativet under forutsetning av at hele industriområdet ble innlemmet i planområdet, samt at den frie ferdselen langs sjøen ivaretas.

Det er enighet med grunneierne av det resterende industriområdet at deler av deres eiendom GID 109/1 blir innlemmet i planprosessen. De har et sjøhus med to fritidsboliger som benyttes til utleie og ønsker å avsette areal for inntil 4 nye fritidsboliger, til privat bruk og/eller utleie. Øvrig areal reguleres til *LNFR-formål*, som tilgrensende områder er avsatt til i kommuneplanens arealdel.

Utviklingen vil tilføre ny aktivitet til området som i dag ligger brakk og vil medføre en vesentlig arkitektonisk og miljømessig oppgradering av tomt og bygninger. De nye byggene vil tilpasse seg eksisterende landskap og byggeskikk på en god måte og tar hensyn til kystmiljøet.

Grunneier av GID 109/25 har tidligere i prosessen gjort avklaringer med Statens vegvesen om byggeavstand til fylkesvegen, samt avkjørselstillatelse. Statens vegvesen sine tillatelser og vilkår er innarbeidd i detaljreguleringen.

I oppstartsmeldingen varslet tiltakshaverne av GID 109/25 om parallell behandling av detaljplanen og byggesøknad iht. PBL § 12-15. Byggesøknadstegninger for prosjektet er derfor vedlagt planforslaget.

2 Bakgrunn

2.1 Hensikten med planen

Formålet er å legge til rette for fritidsboliger for utleie og/eller privat bruk. Forutsetningen i Bystyrets vedtak var at hele industriområdet skal omreguleres ved en detaljregulering, så øvrig del av industriområdet er tatt med og reguleres til *LNFR-formål*.

2.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold

Forslagstillere: Grunneierne av GID 109/25

Plankonsulent: Arkitektene bbw as, Fabrikkvegen 13, 6415 Molde | E-post: post@bbw.no

Eierforhold:	GID 109/25	Per Øyvind Bjørshol, Lars Guttormsens gate 27, 6510 Kristiansund N Oliver Andreas Bjørshol, Kreklingstien 9, 6530 Averøy Øyvind Ottar Bjørshol, Gaupsundveien 37, 6533 Averøy
	GDI 109/1	Arve Mork, Røsslyngvegen 33, 7227 Gimse Jorid Marie Amundøy Mork, Røsslyngvegen 33, 7227 Gimse
	GID 109/28	Møre og Romsdal fylkeskommune, Postboks 2500, 6404 Molde Statens vegvesen Region Midt, Fylkeshuset, 6404 Molde
	GID 109/32	Kristiansund kommune, Postboks 178, 6501 Kristiansund

2.3 Tidligere vedtak i saken

- Dispensasjon fra byggegrense og avkjøringstillatelse vedtatt av Statens vegvesen den 23.09.15.
- Planinitiativet for Flatøyveien 136 ble behandlet av Bystyret den 04.09.18, sak 18/66, med følgende enstemmig vedtak:
Bystyret vedtar å tillate oppstart av planinitiativet for Flatøyveien 136 (GID 109/25) under forutsetning av at hele området som i dag er avsatt til industriformål innlemmes i planområdet. Den frie ferdselen langs sjøen må ivaretas.

2.4 Utbyggingsavtaler

Ikke aktuelt i denne plansaken.

2.5 Krav om konsekvensutredning

Kommunen har ikke stilt krav om konsekvensutredning, jf. PBL §4-2, andre ledd. De viser til at tiltak som ikke samsvarer med vesentlighetskravet i bestemmelsen, krever ikke KU, som beskrevet i Pedersen m.fl. (2018), side 189.

3 Planprosessen

12.06.18	Tiltakshaver for Flatøyveien 136 hadde møte med kommunen.
03.07.18	Planinitiativ for Flatøyveien 136 sendt til kommunen.
02.08.18	Administrativt svar fra kommunen på planinitiativet.
04.09.18	Bystyret behandlet planinitiativet og vedtok å tillate oppstart av planinitiativet.
25.06.19	Oppstartsmøte med kommunen avholdt.
05.07.19	Avklaringsmøte med grunneierne av GID 109/1 om deres del av industriområdet.
22.07.19	Oppstartsmelding sendt ut og kunngjort i Tidens krav. I oppstartsmeldingen ble det meldt om parallell behandling av detaljplanen og byggesøknad for Flatøyveien 136.
22.06.20	Planforslaget vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn av Hovedutvalg plan og bygning. Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 26.06.20-31.08.20.

4 Planstatus og rammebetingelser

4.1 Overordnede planer

4.1.1 Fylkeskommunale planer

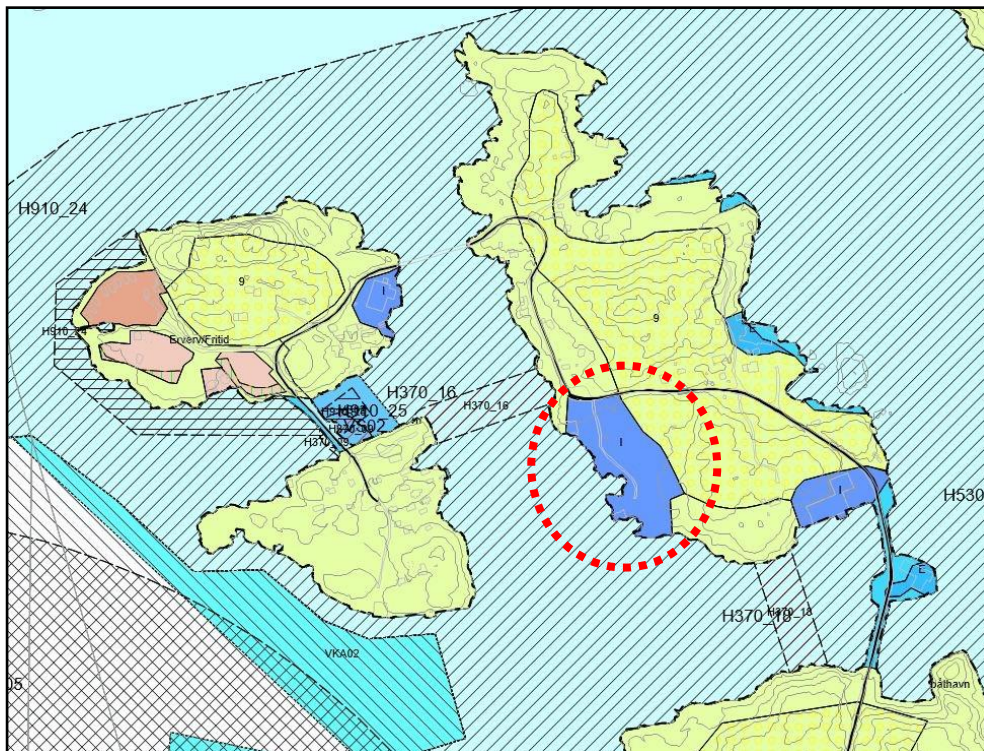
Fylkesplan for Møre og Romsdal for 2017-2020 er den overordna planen for samfunnsutvikling i fylket. Planen skal gi fylkeskommunen, kommunale og regionale styresmakter, næringsliv, institusjoner og organisasjoner et prioriterings- og bestemmelsesgrunnlag. Planen skal også bidra til godt samarbeid og samhandling i fylket.

4.1.2 Kommunale planer

Kommuneplanens samfunnsdel 2018-2030, vedtatt 07.11.17. I samfunnsdelen er de overordnede målene og strategiene kommunen skal jobbe etter fastlagt.

I **kommuneplanens arealdel 2009-2020**, vedtatt 22.02.11, er planområdet satt av til industri, delvis til LNF. Kommunen har igangsatt arbeidet med rullering av kommuneplanens arealdel.

En **felles interkommunal kommunedelplan for sjøområdene** ble i 2018 vedtatt av kommunene på Nordmøre. Planen går foran arealdelen. Det aktuelle sjøområdet er her satt av til *Bruk og vern av sjø med tilhørende strandsone* og ligger innenfor *hensynssone friluftsliv (H530)*.



Figur 1: Utsnitt av kommuneplanens arealdel og interkommunal kommunedelplan for sjøområdene

Øvrige relevante kommunale planer, vedtekter, utredninger mm:

- Kommunal planstrategi
- Hovedplan for avløp og vannmiljø
- Vann- og avløpsnorm

4.2 Gjeldende reguleringsplaner

Planområdet er uregulert.

4.3 Tilgrensende planer

Det er ingen tilgrensende reguleringsplaner.

4.4 Temaplaner

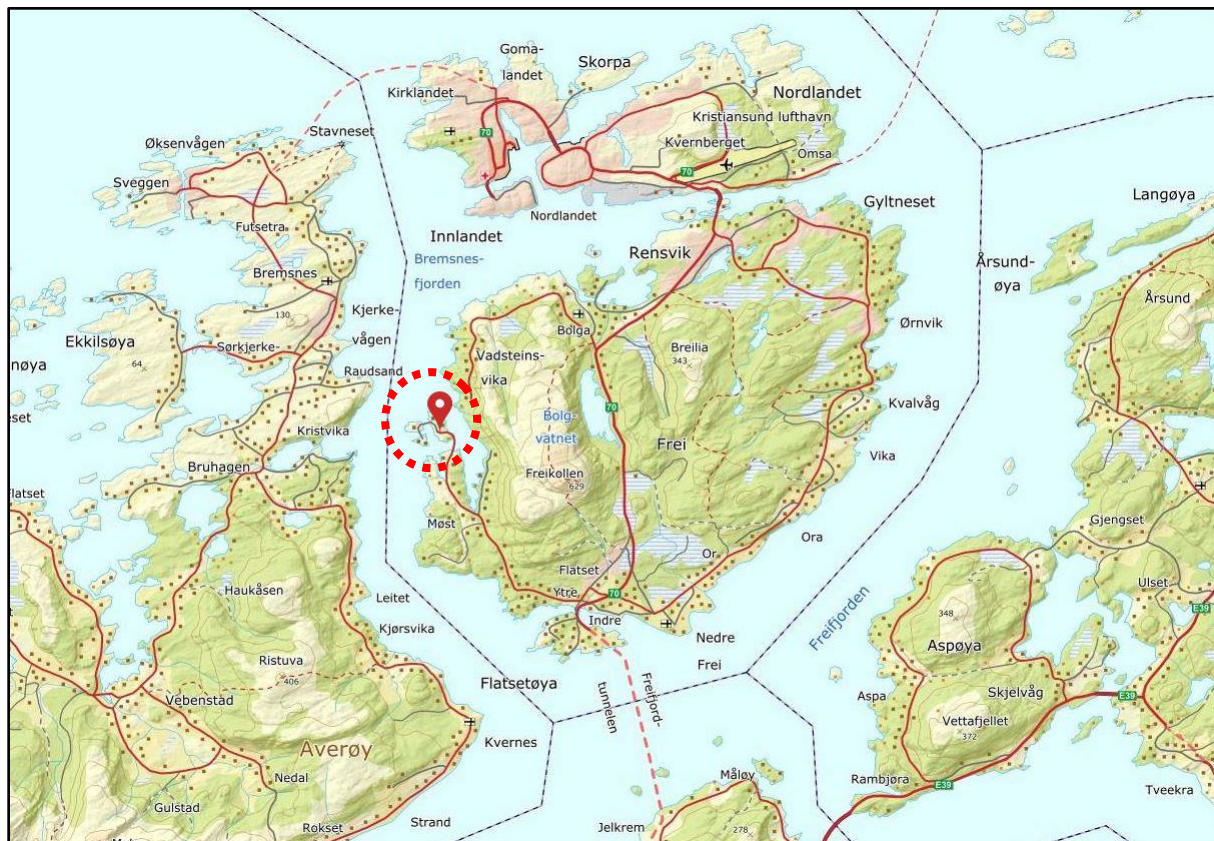
Det er ikke utarbeidd temaplaner for planområdet.

4.5 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer

- Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen
- Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen
- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning
- Samfunnssikkerhet i Plan- og bygningsloven
- Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging
- Forskrift om fremmede organismer

5 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

5.1 Beliggenhet



Figur 2: Oversiktskart (Kilde: Kommunens karttjeneste)

Det aktuelle området ligger ved Bremsnesfjorden, sørvest på Amundøya i Kristiansund kommune. Amundøya er ei øy vest for Frei, med ca. 24 km kjøreavstand fra Kristiansund sentrum. Planområdet omfatter GID 109/25 og deler av 109/1, samt litt av Flatøyveien. Planområdet følger hovedsakelig avgrensingen på industriområdet i kommuneplanens arealdel. I tillegg inngår sjøareal, deler av Flatøyveien og et mindre areal i nordvest som i kommuneplanens arealdel er avsatt til LNF-formål. Planområdets størrelse er på 23,9 daa.



Figur 3: Planområdets avgrensning ved melding om oppstart (Kilde: Kommunens karttjeneste)

5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Innenfor GID 109/25 er det en eksisterende bygning som er i svært dårlig teknisk stand og som ikke er i bruk. Innenfor GID 109/1 er det et ca. 60 år gammelt sjøhus som benyttes til fritidsboliger for utleie. Det er etablert kaier og flytebrygger i tilknytning til sjøhusene. Ellers består planområdet av en gruset atkomstveg til GID 109/1, svaberg og grøntområde.

Tilgrensende områder er LNF-areal. Nord for planområdet er det spredt boligbebyggelse.



Figur 4 og 5: Bilder av bygningen på GID 109/25



Figur 6 og 7: Bilder av sjøhuset på GID 109/1



Figur 8 og 9: Bilder tatt fra sjøhuset på GID 109/1 mot GID 109/25

5.3 Stedets karakter

Amundøya og naboøyene Brattøya og Flatøya har et kystmiljø med tradisjonell bebyggelse som er typisk i slike øysamfunn. Flere gamle klippfiskbrygger/sjøhus i nærområdet har fått ny bruk som helårs- og fritidsboliger. Det er to slike innenfor planområdet, hvor den ene (BFT) er i svært dårlig teknisk stand. For øvrig er det boligbebyggelse, naust og enkelte industribygg rundt på øyene.

5.4 Landskap

Planområdet har en svak stigning fra fjorden. Høyeste punktet er på ca. kote 8, nær fylkesvegen. Planområdet framstår som forholdsvis flatt. Landskapet er åpent, med noe spredt trebeplanting. Det er fin utsikt ut over fjorden og naboøyene. Beliggenheten ved fjorden gjør det utsatt for vær og vind. Det er milde vintre, men også perioder med kulde og snø. Planområdet har gode solforhold.

5.5 Kulturminner og kulturmiljø

Flatøya, Brattøya og Amundøya er merka som regionalt verneverdig fiskevær – sjøbruksanlegg; kystkulturmiljø/typisk fiskevær med tradisjonell bebyggelse.

Kulturavdelinga hos fylkeskommunen har ikke omtalt kulturminner på land eller stilt krav om arkeologisk befaringsregistrering i innspillet til oppstartsmeldingen. Det er ikke registrert kulturminner innenfor eller nær planområdet.

NTNU Vitenskapsmuseet skrev i innspill til oppstartsmeldingen at dersom reguleringsplanen åpner for inngrep i sjø, i form av mudring eller annen graving, utfylling, moringer eller annet må det regnes med at NTNU Vitenskapsmuseet kan komme til å kreve en marinarkeologisk befaringsregistrering på stedet jf. kulturminneloven § 9, avhengig av planens endelige art og omfang.

Ved offentlig ettersyn skrev NTNU Vitenskapsmuseet følgende i sitt innspill:

Sjøområdet mellom Amundøya, Flatøya og Brattøya er i våre arkiver omtalt som gammel havn, og har potensial for kulturminner under vann. NTNU Vitenskapsmuseet vurderer imidlertid at de planlagte tiltakene i sjø ikke utgjør stor fare for konflikt med kulturminner under vann. Det vil derfor ikke være nødvendig å gjennomføre en marinarkeologisk befaringsregistrering av planområdet.

NTNU Vitenskapsmuseet har dermed ingen anmerkninger til reguleringsplanen, slik den foreligger, men minner om meldeplikten. Dette medfører at dersom det oppdages kulturhistorisk materiale som kan være fredet eller vernet av loven her (keramikk, glass, vrakdeler etc.) må arbeidet straks stanses og NTNU Vitenskapsmuseet varsles jf. kulturminneloven § 14 tredje ledd jf. §§ 8 annet ledd, 13 første ledd første punktum og 13 annet ledd. Tiltakshaver plikter å underrette den som skal utføre arbeidet om dette, men står også selv ansvarlig for at det blir overholdt.

5.6 Naturverdier

5.6.1 Registrerte forhold

I Artsdatabanken og Miljødirektoratet sin naturbase fant vi følgende registreringer innenfor og ved planområdet:

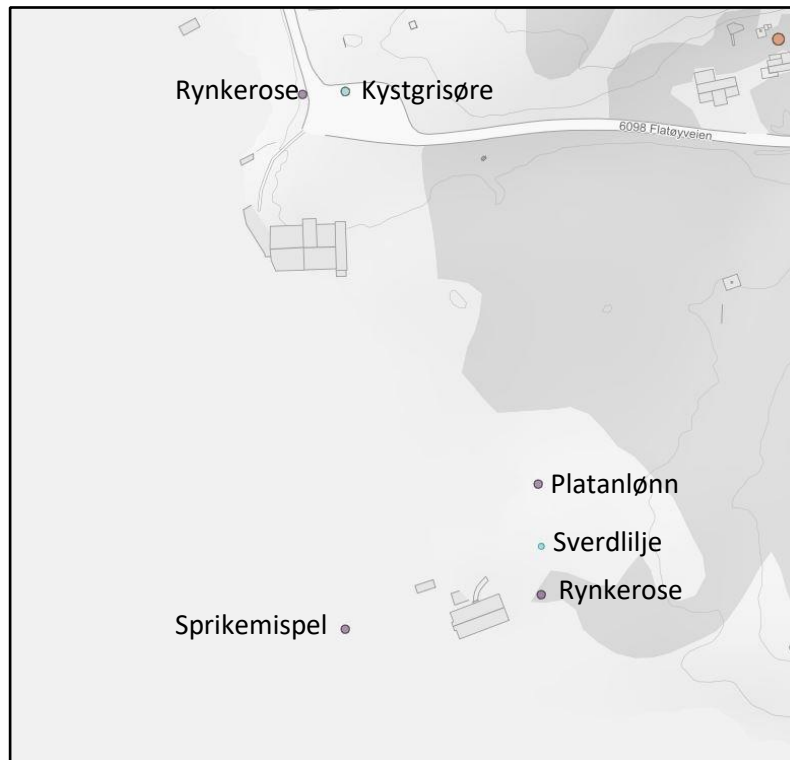
Fremmede arter

Navn	Artsgruppe	Risikokategori	Vurderingsstatus
Platanlønn	Karplanter	SE – svært høy risiko	Fremmedart
Rynkerose	Karplanter	SE – svært høy risiko	Fremmedart
Sprikemispel	Karplanter	SE – svært høy risiko	Fremmedart

Risikokategorien viser hvilken risiko fremmede arter kan utgjøre for naturmangfoldet i Norge (økologisk risiko).

Øvrige registreringer

Navn	Artsgruppe
Sverdlilje	Karplante
Kystgrisøre	Karplante



Figur 10: Utsnitt fra Artsdatabanken sitt artskart

5.6.2 Vurdering i forhold til Naturmangfoldloven §§ 8-12

§ 8 (kunnskapsgrunnlaget)

Offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet skal så langt det er rimelig bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger. Kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet. Myndighetene skal legge vekt på kunnskap som er basert på generasjoners erfaringer gjennom bruk av og samspill med naturen, herunder slik samisk bruk, og som kan bidra til bærekraftig bruk og vern av naturmangfoldet.

Vår vurdering:

Det foreligger registreringer i Artsdatabanken og naturbasen. Det er ikke kommet fram opplysninger som skulle tyde på at det kan være arter/naturtyper som ikke er fanga opp av nevnte registreringer.

I kommuneplanens arealdel er planområdet avsatt til industri. Foruten de to sjøhusene består planområdet av svaberg, grøntområde og atkomstveg. Utbyggingen blir konsentrert på to areal, øvrig areal vil framstå som urørt og reguleres til LNFR-formål. Planforslaget gir en mer begrenset utbygging enn hva kommuneplanens arealdel legger til rette for. Etter vår vurdering vil ikke naturmangfoldet bli mye endra på grunn av tiltaket. Det er registrert karplanter og enkelte fremmedarter i området, hovedsakelig ved BFR. Det er viktig å håndtere de fremmede artene i henhold til gjeldende regelverk.

Det er ikke registrert rødlistearter i området.

Kravet i § 8 om at saken skal baseres på eksisterende og tilgjengelig kunnskap er dermed oppfylt.

§ 9 (føre-var-prinsippet)

Når det treffes en beslutning uten at det foreligger tilstrekkelig kunnskap om hvilke virkninger den kan ha for naturmiljøet, skal det tas sikte på å unngå mulig vesentlig skade på naturmangfoldet. Foreligger en risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet, skal ikke mangel på kunnskap brukes som begrunnelse for å utsette eller unnlate å treffe forvaltningstiltak.

Vår vurdering:

Dette er ikke ei relevant problemstilling for planområdet.

§ 10 (økosystemtilnærming og samlet belastning)

Ei påvirkning av et økosystem skal vurderes ut fra den samlede belastning som økosystemet er, eller vil bli, utsatt for.

Vår vurdering:

Dette er ikke ei relevant problemstilling for planområdet.

§ 11 (kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver)

Tiltakshaveren skal dekke kostnadene ved å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet som tiltaket volder, dersom dette ikke er urimelig ut fra tiltakets og skadens karakter.

Vår vurdering:

Dette er ikke ei relevant problemstilling for planområdet.

§ 12 (miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder)

For å unngå eller begrense skader på naturmangfoldet skal det tas utgangspunkt i slike driftsmetoder og slik teknikk og lokalisering som, ut fra en samlet vurdering av tidligere, nåværende og fremtidig bruk av mangfoldet og økonomiske forhold, gir de beste samfunnsmessige resultater.

Vår vurdering:

Dette er ikke ei relevant problemstilling for planområdet.

5.7 Rekreasjonsverdi/-bruk, uteområder

Det er ikke stor ferdsel over planområdet i dag. Det benyttes mest av de som leier fritidsboligene, samt grunneierne. Området er ikke spesielt tilrettelagt for opphold og aktiviteter, med unntak av flytebrygger for båt og fiske. Sjøområdet ligger innenfor hensynssone friluftsliv i den interkommunale sjøområdeplanen.

5.8 Landbruk

Det er ikke dyrka jord innenfor planområdet. Tilgrensende områder i øst og nord er avsatt til LNFR-areal i kommuneplanens arealdel.

5.9 Trafikkforhold

Flatøyveien er atkomstveg fram til planområdet og er asfaltert. Flatøyveien er fylkesveg 6098 fram til rødt merke på flyfotoet (jf. figur 11), videre utover øya er den kommunal (KV51430). Fartsgrensa langs fylkesvegen er 50 km/t og langs kommunal veg 30 km/t. Trafikkmengden langs fylkesvegen, på strekningen fra krysset ved avkjøringen til Blomneset og fram til planområdet, er ÅDT 170 (telleår 2018). Andel store kjøretøy er 10 %. Det er ikke registrert trafikkulykker i nærheten av planområdet. (Kilde: Statens vegvesen sitt vegkart)



Figur 11: Flyfoto av planområdet (Kilde: kommunens karttjeneste)

Det er ikke etablert fortau, gang-/sykkelveg eller krysningspunkt for myke trafikanter langs Flatøyveien. GID 109/25 og 109/1 har hver sin grusa atkomstveg fra fylkesvegen.

Det er busstopp i nærheten langs Flatøyveien. Følgende rutebusser passerer planområdet:

- Rute 811 Flatøy – Bolga – Kristiansund
- Rute 812 Flatøy – Kvalvåg – Kristiansund

5.10 Barns interesser

Foruten barn som gjester utleieenheterne er ikke området mye i bruk av barn i dag. Det er ikke tilrettelagte lekeareal innenfor området, men det innbyr til aktiviteter i strandsonen.

5.11 Sosial infrastruktur

Skole- og barnehagekapasitet er ikke et relevant tema i denne plansaken siden det endres fra industri til fritids- og turistformål og fritidsbebyggelse, samt LNFR-areal. Temaet blir ikke videre omtalt.

5.12 Universell utforming og tilgjengelighet

Foruten en rampe som er bygd for tilkomst til øverste etasje på sjøhuset på BFR er ikke planområdet tilrettelagt med tanke på universell utforming i dag.

5.13 Teknisk infrastruktur

Det går en kommunal vannledning i sjøen fram til eiendommen. Kommunen har opplyst at ledningen har god kapasitet, at det ikke er kommunalt avløpsanlegg i området og sannsynligvis ikke tilstrekkelig sløkkevannsdekning på ledningsnettet.

Eksisterende fritidsboliger er tilkoblet strøm. Det går en strømledning (luftledning) i nordøstlig del av planområdet. Den er regulert som *faresone; høyspenningsanlegg*.

Etter tilbakemelding fra NEAS ved offentlig ettersyn er eksisterende nettstasjon, som er plassert under luftledningen, regulert inn på plankartet med eget formål, samt at det er satt av areal til en ny like ved den eksisterende.

5.14 Grunnforhold

Planområdet er avsatt til utbygging i kommuneplanens arealdel. Planområdet består av åpen fastmark med lav vegetasjon og berg/fjell i dagen. Det er ikke dyrkbar jord.

I NVE sin karttjeneste Atlas ligger planområdet innenfor aktsomhetsone for flom. Jf. risiko- og sårbarhetsanalysen for videre omtale av dette.



Figur 12: Aktsomhetskart for flom (Kilde: NVE Atlas)

5.15 Støyforhold

Siden trafikkmengden langs fylkesvegen er lav er ikke trafikkstøy et stort problem i området. Vi har ikke kjennskap til industrivirksomheter i nærheten som avgir støy.

5.16 Luftforurensing

Ikke et relevant tema i denne plansaken.

5.17 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

Viser til vedlagt risiko- og sårbarhetsanalyse. Tema som er aktuelle i forhold til eksisterende situasjon er aktsomhetsområde for flom, stormflo/ havnivåstigning, slokkevannforsyning og eventuell forurensing fra tidligere bruk.

5.18 Næring

Planområdet er avsatt til industriformål i kommuneplanens arealdel, men ingen har vist interesse for å benytte området til formålet. Foruten utleievirksomhet av fritidsboliger på GID 109/1 er det ikke annen næringsaktivitet i planområdet i dag.

6 Beskrivelse av planforslaget

6.1 Planlagt arealbruk

6.1.1 Reguleringsformål

Hovedformålene i planen er fritidsbebyggelse, fritids- og turistformål og LNFR areal. Ellers er planområdet regulert til energianlegg, trafikkformål, turveg og friluftsområde i sjø og vassdrag.

6.1.2 Arealoversikt

Fritidsbebyggelse	3,97 daa
Fritids- og turistformål	2,12 daa
Energianlegg	0,02 daa
Kjøreveg	0,81 daa
Annen veggrunn - grøntareal	0,18 daa
Turveg	0,07 daa
LNFR areal	8,74 daa
Friluftsområde i sjø og vassdrag	8,03 daa
Totalt	23,94 daa

6.2 Reguleringsformål

6.2.1 Fritidsbebyggelse (BFR)

Området reguleres til *fritidsbebyggelse* som kan benyttes til privat bruk og/eller utleie. Bruken kan variere fra enhet til enhet. Nye bygninger trekkes bak på feltet slik at strandsonen beholdes ubebygget som i dag. Eksisterende sjøhus skal beholdes og reguleres som en egen tomt. Ved søknad om fradeling/seksjonering eller ved første byggesøknad skal det vedlegges en tomtedelingsplan som skal være bindende for utbyggingen. Antall tomter og tomtegrenser skal framgå av planen.

6.2.2 Fritids- og turistformål (BFT)

Området skal brukes til næringsmessig utleie. Eksisterende sjøhus er falleferdig og sperrer i dag for ferdsel langs sjøen. Sjøhuset skal rives ved gjennomføring av tiltaket (enkelte elementer kan bli benyttet ved oppbygging av ny) og da blir sjøkanten mer tilgjengelig. Eksisterende brygge tillates utvidet over eksisterende steinfylling. Fritidsboliger og sekundære bygg bygges rundt et bilfritt tun.

Eksisterende sjøhus ligger i en avstand på cirka 30 m fra fylkesvegens senterlinje. Byggegrensen langs fylkesvegen er 50 m etter vegloven. I detaljreguleringen er byggegrense satt i tråd med dispensasjon

gitt av Statens vegvesen i 2015; 10 m for garasje og 15 m for øvrig bebyggelse (målt fra senterlinje fylkesveg). Vilkår i dispensasjonen:

1. Minste avstand fra bygning (inkludert takutspring) til senterlinje kjøreveg må være 15 m.
2. Garasje tillates plassert i avstand på minimum 10 m fra vegens senterlinje. Garasjeport må ikke vendes mot vegen.
3. Tiltakshaver må selv sørge for nødvendige tiltak med hensyn til skjerming mot støv/støy fra vegen.
4. Dersom tiltaket medfører endringer i tilknytning til eiendommens atkomstforhold, må det fortsatt være opparbeidet tilstrekkelig areal til å kunne snu på egen eiendom slik at rygging ut på offentlig veg unngås.
5. Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i denne dispensasjonen.
6. Dispensasjon innebærer at det senere ikke kan gjøres gjeldende erstatningskrav for skader og ulemper som eventuelt blir påført bygningen/innretningen på grunn av nærheten til fylkesvegen.
7. Arbeidet må være påbegynt innen tre år fra dispensasjonen er gitt, ellers faller dispensasjonen bort.
8. Det er et vilkår for dispensasjonen at det blir gitt nødvendig godkjenning fra kommunen.

Det kjøres parallell behandling av detaljreguleringen og byggesøknad for BFT. Byggesøknaden og tegninger er vedlagt planforslaget ved offentlig ettersyn og teller som nabovarsel av byggesøknaden.



Figur 13: Utomhusplan som er vedlagt rammesøknaden for BFT

6.2.3 Energianlegg (BE1-2)

Eksisterende nettstasjon er regulert inn på plankartet og merket BE1. I tillegg er det satt av et areal til en ny nettstasjon like ved den eksisterende (BE2). Bestemmelsene til formålet nettstasjon er satt i samsvar med NEAS sitt innspill ved offentlig ettersyn.

6.2.4 Kjøreveveg og annen veggrunn

Eksisterende veger reguleres til *kjøreveveg*. I tillegg er det regulert inn *annen veggrunn* – *grøntareal* langs fylkesvegen.



Figur 14: Turvegen sett mot sørvest

En egen atkomst til energianlegget er regulert inn etter innspill fra NEAS: Ved utførelse av vedlikehold kan det være nødvendig å bruke nødstrømsaggregat over flere døgn for å sørge for strøm. For å sikre at dette kan oppstilles trygt uten å være til hinder for annen trafikk reguleres det inn egen atkomst fra den private veggen.

6.2.5 Turveg (f_GT)

Turvegen er en eksisterende atkomst som i detaljreguleringen endres til felles *turveg*. Det tillates å benytte den som kjørbare atkomst til BFT ved spesielle behov.

6.2.6 LFNR areal (L1-4)

Arealene som ikke omfattes av utbygging eller trafikkformål reguleres til LFNR areal, samme formål som tilgrensende arealer er avsatt til i kommuneplanen. Det sikrer allmennhetens tilgang til strandsonen.

6.2.7 Friluftsområde i sjø og vassdrag (VFV)

Sjøarealet reguleres til *friluftsområde i sjø og vassdrag* og *hensynssone for friluftsliv* i tråd med gjeldende interkommunal kommunedelplan for sjøområdene.

Innenfor området er det regulert inn to bestemmelsesområder (#1-2) hvor det tillates flytebrygger med landgang, utriggere og nødvendige fortøynings- og ankringsanlegg, som skal tjene fritidsboligene. #1-2 er tatt inn for å definere omfanget av området hvor flytebrygger tillates. Landdelen av flytebryggene tillates oppført på tilhørende felt. Det tillates å etablere 1,5 båt plass pr fritidsbolig, inkludert gjestebåtplasser.

6.3 Bebyggelsens plassering og utforming

6.3.1 Bebyggelsens høyde

Tillatt takform er saltak med takvinkel mellom 30-38 grader. Maksimalt tillatt mønehøyde er 7,5 m over gjennomsnittlig planert terreng. Sekundære bygg kan ha en maks mønehøyde på 5 m fra gulv i port-/døråpning.

6.3.2 Grad av utnyttning

Maksimalt tillatt bebyggd areal (%-BYA) for BFT er satt til BYA = 30 % og for BFR til 25 %. Maksimalt tillatt bruksareal (BRA) for hver fritidsbolig er BRA = 150 m², mens for hvert sekundære bygg er tillatt BRA = 50 m².

6.3.3 Antall fritidsboliger

Innenfor BFT tillates det inntil fem utleieenheter, mens det på BFR tillates inntil fire nye frittliggende fritidsboliger i tillegg til de to eksisterende utleieenheterne i sjøhuset.

6.4 Parkering

Det er satt krav til maksimum 2,0 parkeringsplasser pr. fritidsbolig. Parkering skal løses innenfor eget felt.

6.5 Tilknytning til teknisk infrastruktur

Bygningene tilkobles kommunal vannledning som går fram til området i sjøen og som har god kapasitet. Siden det ikke er kommunalt fellesanlegg for avløp i området, må det benyttes felles septiktank for fritidsboligene med utslipp av gråvann på tilstrekkelig dybde i henhold til kommunens krav. Viser til vedlagt risiko- og sårbarhetsanalyse når det gjelder slokkevannskapasitet.



Figur 15: Skisse for vann og avløp

Rørleggerfirmaet Øivind Lystad AS har gitt følgende beskrivelse på avløpsløsning for føring av gråvann i sjø for planområdet, jf. figur 15:

Avløpsledning fra slamavskiller legges i en sveiset avløpsledning i plasttypen PE, Dim 100 mm SDR 17. Det vil legges belastningslodd i betong i nødvendig antall i sjø. Fra slamavskiller legges rør via en kort grøft frem til flomålet, der forankres avløpsrøret i berggrunn med sjøvannsbestandige bolter og klammer, samt at det kan overdekkas med steinmasser, evnt. betong der det er mulig for å forhindre slitasje i flomålet. Avløpsrøret føres til ca. 15 meters dyp, med en rørlengde på ca. 40 meter fra flomålet.

6.6 Trafikkløsning

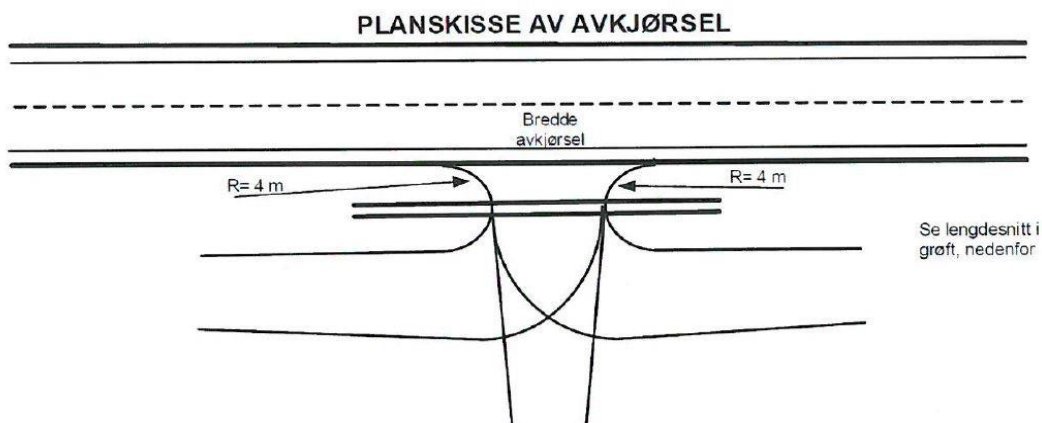
6.6.1 Kjøreatkomst

Ved utbygging på BFT skal antall avkjørsler til planområdet reduseres fra to til en, ved at den østligste beholdes som felles avkjørsel og den vestligste endres til turveg. Langs turvegen er det tillatt med bilkjøring ved spesielle behov.

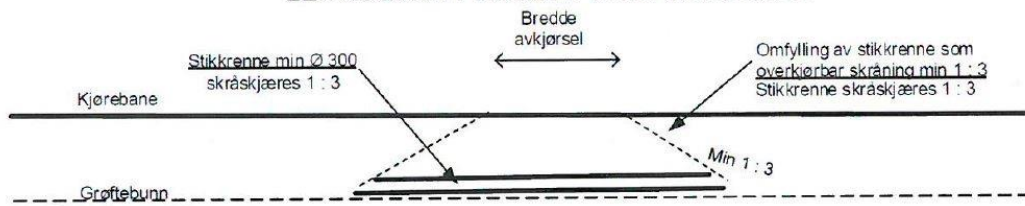
Spørsmålet om avkjørsel er tidligere behandlet av vegvesenet og tillatelse ble gitt på vilkår i 2015. Vegvesenet forutsetter i sitt innspill til oppstartsmeldingen at de vilkårene som ble gitt i deres avkjørselstillatelse og dispensasjon fra byggegrense langs veg blir innarbeidd i detaljreguleringen.

Vilkår:

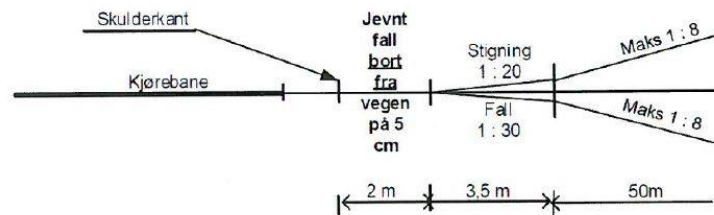
1. Tillatelsen gis i henhold til Forskrift om alminnelige regler om bygging og vedlikehold av avkjørsler fra offentlig veg gitt av Samferdselsdepartementet 16.7.64 og Forskrift om retningslinjer for behandling av avkjørselssaker for riksveg gitt av Samferdselsdepartementet 26.2.82.
2. Tillatelsen gjelder kun for det sted som er nevnt foran og i overensstemmelse med tilsendt situasjonsplan og «Krav til utforming av avkjørsel».
3. Tillatelsen gjelder for følgende formål: bolig/fritidsbolig/utleie (av det omfang som framkommer i tilsendt skisse).
4. Eierne eller brukerne av avkjørselen som tillatelsen gjelder for, har ansvar for at frisikten og andre krav til avkjørselen til enhver tid er oppfylt, jf. vegloven § 43. Såfremt det ikke skjer, kan avkjørselstillatelsen bli trukket tilbake.
5. Det må opparbeides tilfredsstillende snu- og manøvreringsareal inne på egen eiendom slik at rygging ut på offentlig veg unngås.
6. Avkjøringstillatelsen gjelder kun tilknytningspunktet til riks-/fylkesveg. Privatrettslige forhold med hensyn til nabo- og eiendomsforhold knyttet til bruk og opparbeidelse av avkjørsel, frisiktsoner og atkomstveg, må søker selv ivareta og innhente rettigheter til. Slike rettigheter bør tinglyses.
7. Fører avkjørselen over veggrøft må det legges drenerør med diameter på minst 300 millimeter og i tilstrekkelig lengde. Krav til utforming av privat avkjørsel:



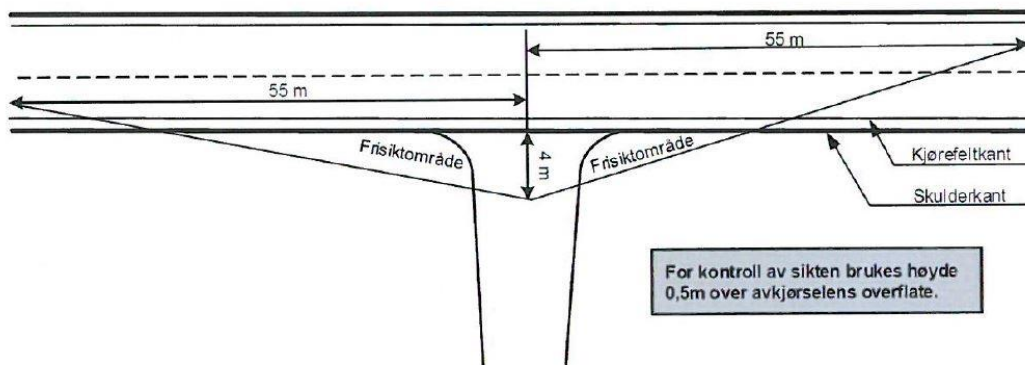
LENGDESNITT I GRØFT VED AVKJØRSEL



SNITT GJENNOM AVKJØRSELENS MIDTLINJE



MINSTEKRAV TIL SIKT I AVKJØRSELEN



8. Før arbeidene med avkjørselen påbegynnes må Vegavdeling Møre og Romsdal ved arbeidsvarslingmr@vegvesen.no kontaktes for eventuell varslingsplan. Slik plan skal være godkjent av Statens vegvesen minimum fem virkedager før arbeidene igangsettes.
9. Så snart avkjørselen er bygd må vedlagte skjema «Bekreftelse på opparbeidet/nybygd avkjørsel» underskrives og returneres.
10. Opparbeidet avkjørsel skal være godkjent av Statens vegvesen før øvrige byggearbeider settes i gang/igangsettingstillatelse gis. Endelig godkjenning sendes søker med kopi til kommunen.
11. Tillatelsen bortfaller dersom arbeidet med avkjørselen ikke er igangsatt innen tre år etter at tillatelse er gitt.

6.6.2 Utforming av veger

Fylkesvegen og atkomstvegen videreføres som i dag. Fylkesvegens ene kjørefelt er regulert inn fram til senterlinjen med en bredde på 2 m, samt 2 m annen veggrunn. Atkomstvegen over planområdet er regulert med 3,5 m bredde. Denne vegen er noe smalere i dag, men reguleres med mulighet til å utbedre den om det ønskes.

En av dagens to avkjørsler skal stenges. Avkjørselen som beholdes skal utbedres i henhold til vegvesenets håndbøker N100 og V121, samt vilkårene i vegvesenet sin dispensasjon.

6.6.3 Krav til samtidig opparbeidelse

Det er satt rekkefølgekrav til stenging av den vestligste atkomst og utbedring av atkomsten fra fylkesvegen. Det er også satt rekkefølgekrav til etablering av turveg, parkeringsareal og internt vegsystem.

6.6.4 Tilgjengelighet for gående og syklende

Foruten krav til turvegen reguleres det ikke inn andre tiltak for gående og syklende. Det er ikke overordna planer om gang- og sykkelveg eller fortau langs fylkesvegen, så det reguleres ikke inn areal til det.

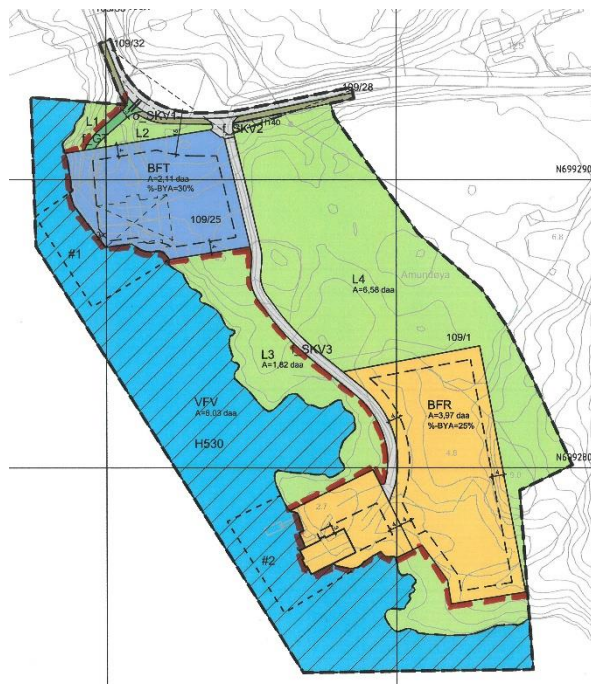
6.6.5 Felles atkomstveger, eiendomsforhold

Avkjørselen fra fylkesvegen (f_SKV2) er felles for GID 109/1, BFT og BFR. Resterende vegareal (f_SKV3) er felles atkomst for GID 109/1 og BFR.

6.7 Byggegrenser

Kommunen ønsker at byggegrense langs sjø reguleres inn på plankartet. Denne byggegrensen vil ikke framgå av plankartet siden den følger formålsgrenser og blir liggende «under» formålsgrensen. For å vise plasseringen er det tatt inn en illustrasjon nedenfor, jf. rød stiplet grense på figur 16. Byggegrensen langs sjø følger formålsgrenser til f_GT, BFT, f_SKV3 og BFR.

Kaier, brygger, fester for flytebrygger, kjøreveger, gangveier og andre tiltak, eksklusiv bygninger, tillates innenfor byggegrensen langs sjø.



Figur 16: Plankart med byggegrense mot sjø illustrert

Bygninger skal plasseres innenfor byggegrensene som er vist innenfor felt BFT og BFR på plankartet.

6.8 Planlagte offentlige anlegg

Det er ikke planlagt nye offentlige anlegg innenfor planområdet.

6.9 Miljøoppfølging

Ved utvikling av feltene må utbygger finne en god balanse mellom økonomi og miljøtilpasning. Miljøtiltak vurderes derfor ved hver byggesøknad. Varmepumpe er eksempel på tiltak. Det eksisterer støtteordninger for tiltak innen næring som en kan søke om.

Når det gjelder eventuell forurensing i grunnen på grunn av tidligere virksomheter viser vi til vedlagt risiko- og sårbarhetsanalyse hvor det er omtalt, samt krav i bestemmelsene § 1.11.

6.10 Universell utforming og tilgjengelighet

I bestemmelsene § 1.5 er det stilt følgende krav: «*Kravet til universell utforming og tilgjengelighet skal være dekket i henhold til gjeldende forskrifter*». Gjeldende tekniske krav skal imøtekommes ved hvert byggetiltak.

Innenfor BFT er terrenget for bratt til å oppnå universell utforming. Det er ønskelig å bevare terrenget/uteområdet i mest mulig grad og unngå store terrenginngrep. Utforming og bygninger tilpasses derfor etter det. De som ikke kan gå trapper får tilkomst fra tunet og ned til bryggen via turveg GT, jf. utomhusplan.

6.11 Uteoppholdsareal

Fritidsbebyggelsen vil være i bruk hele året, men aktiviteten vil være størst i sommerhalvåret. På BFT legges det til rette for gode kvaliteter utomhus med felles uteoppholdsareal og private verandaer i et bilfritt tun, skjermet for vær og vind. Hvordan felles/private uteoppholdsareal utformes på BFR avklares på utomhusplanen ved byggesøknad.

Det er ikke krav til lekeareal for formålene det reguleres til. Men for kvaliteten på området vil det være et pluss om det etableres et areal med sandkasse, huskestativ eller lignende, godt skjermet fra vær og vind.

Ivaretagelse av eksisterende vegetasjon og eventuell ny vegetasjon vil framgå av situasjonsplan ved byggesøknad.

Rekkefølgekrav sikrer ferdigstilling av uteoppholdsareal og utbedring av turvegen.

6.12 Landbruksfaglige vurderinger

Det er ikke dyrkbar jord innenfor planområdet i dag. Arealene som ikke skal bygges ut reguleres til *LNFR areal* og vil framstå som friluftsområde.

6.13 Kollektivtilbud

Som nevnt tidligere er det to bussruter som trafikkerer forbi planområdet. Tiltakene i planforslaget får ikke noen virkning på kollektivtilbudet.

6.14 Kulturminner

Flatøya, Brattøya og Amundøya er merka som regionalt verneverdig fiskevær – sjøbruksanlegg; kystkulturmiljø/typisk fiskevær med tradisjonell bebyggelse.

Møre og Romsdal fylkeskommune v/Fylkeskulturavdelinga uttalte seg i 2015 til planene for riving og nybygg på Flatøyveien 136:

Det sjøhuset som er omsøkt revet har mindre verdi i vernesammenheng. Den nye bebyggelsen som er planlagt på tomte harmonerer godt med den eldre tradisjonelle bebyggelse i nabolaget. Fylkeskulturavdelinga hadde ut fra dette ingen innvendig mot planene.

Det er ikke registrert kulturminner innenfor planområdet.

De tiltakene som er planlagt på BFT innebærer en mindre utvidelse av eksisterende brygge samt flytebrygger. Bryggen skal utvides over eksisterende steinfylling.

Ved offentlig ettersyn har NTNU Vitenskapsmuseet avklart at det ikke er nødvendig å gjennomføre marinarkeologisk befarings, jf. planbeskrivelsens punkt 5.5.

6.15 Plan for vann og avløp, samt tilknytning til offentlig nett

I bestemmelsene er det stilt krav om at det skal foreligge godkjente tekniske planer for veg, vann, avløp, slokkevann og overvannshåndtering før det gis igangsettingstillatelse for hvert felt.

6.16 Plan for avfallshenting

Vi har vært i kontakt det interkommunale miljøsekskapet ReMidt IKS om løsning for fritidsboligenes husholdningsavfall. ReMidt skriver i sin tilbakemelding at når det bygges hytter for utleie må de også registreres i matrikkel og betale fritidsrenovasjon for hver enkelt hytte. De kan selv velge hvilket hytterenasjonspunkt de vil bruke. Nærmeste punkt i dag er plassert ved en busslomme litt øst for planområdet, ca. 180 m unna i luftlinje.

ReMidt orienterte om at det i løpet av sommeren/høsten vil bli en gjennomgang av plasseringene av hytterenasjonspunkt i Kristiansund og Tingvoll kommuner. Utbyggingen på dette planområdet skal ikke komme i noen konflikt med planlagte nye hytterenasjonspunkt.

6.17 Næring

Detaljreguleringen legger til rette for næringsmessig utleie av inntil elleve fritidsboliger.

6.18 Risiko- og sårbarhetsanalyse

Viser til vedlagt ROS-analyse.

	Konsekvens				
Sannsynlighet	1 Ubetydelig	2 Mindre alvorlig	3 Alvorlig	4 Svært alvorlig	5 Katastrofalt
5 Svært sannsynlig					
4 Meget sannsynlig					
3 Sannsynlig					
2 Mindre sannsynlig			8 Ekstremvær/stormflo		
1 Lite sannsynlig					

Tabell 3 Matrise for risikovurdering med hendelsesnummer

I ROS-analysen er det vurdert ulike uønskete hendelser/situasjoner. Det er avdekket en hendelse med middels risiko (gult felt), dvs. at tiltak bør vurderes. Ved prosjektering og oppfølging av tiltakene må en være spesielt oppmerksom på denne og imøtekomme kravet til minimums gulvhøyde som er satt i bestemmelsene § 1.6.

Plantiltaket er vurdert til å ha akseptabel risiko. Dette forutsetter at de forebyggende tiltakene som er nevnt i ROS-analysens punkt 3.2 blir gjennomført. Risikoreduserende tiltak vil avdekke reell fare og vesentlig redusere risikoen for ulykke. Tilfredsstillende sikkerhet kan oppnås. Det forutsettes at alle nye byggetiltak blir dimensjonert etter lokale forhold, kravene i teknisk forskrift og andre relevante lovverk.

6.19 Rekkefølgebestemmelser

I bestemmelsene § 5 er det satt følgende rekkefølgekrav:

§ 5.1 Veg, vann og avløp

Før det gis igangsettingstillatelse skal det foreligge:

- Godkjente tekniske planer for veg, vann, avløp og slokkevann.
- Godkjent plan for overvannshåndtering.
- Godkjenning fra havnemyndighetene for vann- og avløpsledninger i sjø.

§ 5.2 Plan for anleggsperioden

Plan for anleggsperioden for felt BFR og BFT skal leveres til kommunen før igangsettingstillatelse kan gis.

§ 5.3 Etablering av tekniske anlegg

Nødvendige tekniske anlegg, herunder felles atkomst og vann-/avløpstiltak, skal være etablert før det gis brukstillatelse for fritidsboligene.

§ 5.4 Krav til ferdigstilling

a) Før det gis ferdigattest for hvert felt skal:

- Ubebygde areal, parkeringsareal og internt vegsystem være ferdig opparbeidet i samsvar med godkjente planer.
- Kommunaltekniske anlegg og fellesanlegg være ferdig opparbeidd.

b) Før det gis ferdigattest for felt BFT skal:

- Den vestligste atkomsten stenges og f_{GT} etableres som turveg.
- Atkomsten fra fylkesvegen utbedres i tråd med krav til geometrisk utforming og friskt i håndbok N100 og V121.

7 Konsekvensutredning

Det er ikke stilt krav om konsekvensutredning, jf. punkt 2.5.

8 Virkninger/konsekvenser av planforslaget

8.1 Overordnede planer

I gjeldende kommuneplan er planområdet avsatt til industri, i tillegg er en mindre del av GID 109/25 avsatt til LNF-område. Vi antar at avgrensingen mellom LNF og industri i kommuneplanen ved en feil er satt gjennom eksisterende bygning, avgrensingen virker noe tilfeldig.

Kommuneplanens arealdel er under revidering og ny kommuneplan er planlagt vedtatt høsten 2020. Eierne av GID 109/1 sendte i 2016 et innspill om å få endret formålet i kommuneplanen til fritidsbebyggelse. Grunneierne av GID 109/25 har de siste årene jobbet med å få utviklet sin eiendom til næringsmessig utleie av fritidsboliger. Ved rammesøknad fikk de krav om at formålet må endres før kommunen kan tillate utbygging.

Grunneierne har ikke planer eller ønsker om å utvikle området til industri. Andre interessenter har ikke meldt seg. Det er en trend i området at industri endres til fritids- og boligformål. Da Bystyret vedtok planinitiativet for Flatøyveien 136 satte de som vilkår at hele industriområdet må innlemmes for å sikre at det ikke etableres industri nære fritidsbebyggelsen. I det ligger et ønske om at industriformålet fjernes. Ved omregulering av hele industriområdet unngår en eventuelle konflikter som kunne oppstått med industriformål nær fritidsbebyggelse.

Formålsendringen er etter vår vurdering mer i samsvar med det eksisterende kulturmiljøet enn hva en eventuell industrivirksomhet vil representere. Det er en småskala utbygging, både i forhold til en eventuell industriutbygging og i forhold til det arealet som er avsatt til utbygging kontra LNFR-areal. Bystyret tok stilling til at de tillater bebyggelse i strandsonen da de satte av området til industri i kommuneplanen. Planforslaget begrenser utbyggingen i strandsonen i stor grad.

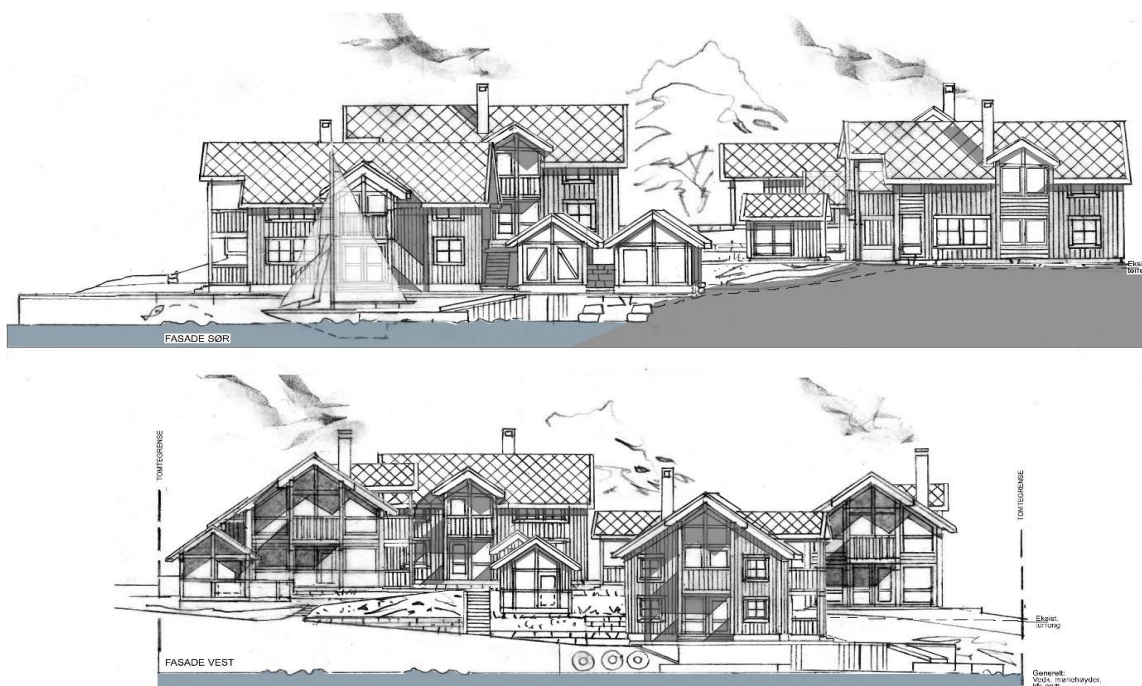
8.2 Landskap

Utbyggingen skal ta hensyn til og tilpasse seg natur- og kulturmiljøet. Bygningene skal utformes etter et ensarta prinsipp, både gjennom arkitektonisk slektskap og plassering. Bygningene kan variere i størrelse og takvinkel, men materialbruken må være ganske ensarta.

Nye bygg blir oppført i maksimalt to etasjer og vil tilpasse seg landskap og eksisterende kystkultur på en god måte. I området rundt på øya har det i senere år blitt gjennomført flere byggeprosjekt som gjelder opprustning/rehabilitering og nybygg av lignende karakter.

Det meste av den uberørte strandsonen blir bevart, ubebygd areal reguleres til LNFR og atkomstvegen fram til BFR reguleres som i dag. Det medfører ingen større terrenginngrep og landskapet bevares. Naboområdene er LNF-områder og vil i liten grad bli berørt av tiltaket.

En industriutbygging ville sannsynligvis ikke tilpasset seg det eksisterende natur- og kystmiljøet like godt da større deler av området ville blitt bebygd/opparbeidd og industribygninger ofte blir mer framtrædende i landskapet.



Figur 17: Byggesøknadstegning for BFT; fasader mot sør og vest



Figur 18: Byggesøknadstegning for BFT; fasader mot nord og øst

8.3 Stedets karakter

Trenden i området er at industrien forsvinner og erstattes av fritidsbebyggelse og boliger. Detaljreguleringen legger til rette for en videreføring av denne trenden også for dette arealet. De nye formålene vil dermed være mer i samsvar med stedets karakter enn hva en industrivirksomhet vil representere.

8.4 Kulturminner og kulturmiljø

Fylkeskulturavdelinga har som nevnt tidligere gitt aksept for riving av sjøhuset på GID 109/25 siden bygget har liten verdi i vernesammenheng.

Avklaringer om kulturminner under vann og at det ikke er behov for marinarkeologisk befarings ble avklart av NTNU Vitenskapsmuseet ved offentlig ettersyn.

8.5 Forholdet til kravene i kap. II i Naturmangfoldloven

Det er registrert noen fremmede arter i området. Utbygger må påse at fremmede arter innenfor planområdet håndteres i henhold til gjeldende regelverk. I reguleringsbestemmelsene § 1.10 er det tatt inn følgende; *Det skal ikke innføres eller spres fremmede og skadelige arter ved opparbeiding av anlegget og ved massehåndtering.*

Det er en mindre del av området som reguleres til utbyggingsformål i detaljreguleringen enn i kommuneplanens arealdel: Under halvparten av industriområdet reguleres til utbyggingsformål og utnyttingsgradene gir en stor andel ubebygd areal innenfor hvert utbyggingsfelt. En større andel ubebygde areal er positivt for ivaretagelse av vegetasjon, landskap og kystmiljø.

8.6 Rekreasjonsinteresser/-bruk

En utvikling i tråd med kommuneplanens arealdel begrenser muligheten for å benytte området til rekreasjon. Industrivirksomhet og rekreasjonsinteresser på samme område er lite forenlig. Sannsynligvis ville strandsonen blitt bebygd og området avsperrert for allmennheten.

Planområdet innbyr ikke til opphold og aktiviteter i dag, men gjennomføring av planforslaget vil gjøre det mer attraktivt og legge til rette for økt bruk. Bystyrets vedtak satte krav om at den frie ferdselen langs sjøen må ivaretas, men det er ikke juridisk adgang til å sette bestemmelser om at allmennheten skal ha tilgang over privat fellesareal. Allmennheten sikres likevel tilstrekkelig tilgang til strandsonen siden store deler av den reguleres til LNF-formål og det er gode muligheter for å gå på østsiden av feltene. Store deler av strandsonen vil framstå som urørt/ubebygd. Ny løsning vil bli bedre enn en utbygging innen industri.

Sjøområdet er avsatt til hensynssone *friluftsliv* i tråd med interkommunal plan for sjøområdene. I hensynssonen tillates tiltak som kan fremme områdets verdi som friluftsområde, tiltak som forringer friluftsområdet tillates ikke. I sjøområdeplanens planomtale står det følgende i kapittelet om *Friluftsliv og folkehelse*:

Overordnede målsetninger i planarbeidet med tanke på friluftsliv i sjøområdene er:

- Å sikre friluftsområde for dagens og for fremtidige brukere
- Å utvikle og ivareta god tilgang til friluftsområder

Planforslaget vil ivareta disse målsettingene.

Etter vår vurdering vil ikke utbygginga skape problemer for fritidsfisket i området. Fiskeplassen for de fleste i nærområdet er på brua mellom Amundøya og Brattøya, og ellers spredd rundt på øyene. Innenfor planområdet kan en benytte bryggen på BFT, flytebryggene og svabergene til fiske.

8.7 Trafikkforhold

Stenging av en avkjørsel og utbedring av den andre vil bedre trafikkforholdene og gjøre det mer oversiktlig langs fylkesvegen. Utover dette blir det ikke større endringer i trafikkforholdene. Trafikkmengden langs vegen er forholdsvis lav i dag og tiltaket vil ikke medføre en trafikkøkning av stor betydning. Hvilken trafikkøkning og andel større kjøretøy en industriutbygging ville medført avhenger av type industri. Planforslaget vil gi et annet trafikkmønster enn en industriarbeidsplass. Med tanke på trafikkforholdene er det en fordel med fritidsbebyggelse kontra industri.

Utbyggingen vil ikke få noen betydning for kollektivtilbudet.

8.8 Barns interesser

En utbygging til industriformål vil gjøre området lite tilgjengelig for barn.

En utbygging etter planforslaget vil skape et godt utemiljø som innbyr til ulike former for lek og aktivitet. Utbyggingsfeltene blir godt tilrettelagt og den ubebygde delen, spesielt langs sjøkanten, vil framstå som mer attraktiv for barna.

Det er ikke krav til lekeareal for formålene det reguleres til, men det vil være en ekstra kvalitet til området om utbyggerne etablerer lekeapparater.

8.9 Universell utforming og tilgjengelighet

Gjeldende tekniske forskrifter stiller krav til dette som må imøtekommes ved hvert byggetiltak.

8.10 Risiko- og sårbarhetsanalyse

Viser til vedlagt risiko- og sårbarhetsanalyse.

Temaene som er bemerket i tidligere omtale av ROS-analysen er aktuelle både ved utvikling etter kommuneplanens arealdel og det nye planforslaget. Industriformål vil i tillegg kunne medføre forurensing av lyd, lukt og/eller støv, avhengig av hvilken type industri som ble etablert.

8.11 Jordressurser/landbruk

Det er ingen jord-/landbruksdrift innenfor planområdet i dag. Planforslaget legger til rette for utvidelse av det store LNFR-arealet som grenser til planområdet.

8.12 Teknisk infrastruktur

Detaljerte løsninger og planer for teknisk infrastruktur avklares med aktuelle kommunale etater ved søknad om igangsettingstillatelse for de enkelte tiltak.

8.13 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Dette er en privat utbygging hvor tiltakshaverne skal bære kostnadene. Detaljreguleringen vil derfor ikke medføre økonomiske utgifter for kommunen. Den næringsmessige utleien vil gi skatteinntekter for kommunen. Et industriforetak vil gi større inntekter, men som nevnt har ingen vist interesse for industriområdet.

8.14 Konsekvenser for næringsinteresser

Ingen har vist interesse for å etablere industrivirksomhet. Formålsendringen vil derfor ikke få konsekvenser for noen konkrete interesser, men for en eventuell framtidig etablering og nye arbeidsplasser. Bystyret har vedtatt formålsendringen og i det ligger et ønske om å endre formålet. Planforslaget legger fortsatt til rette for næringsutvikling, men i mindre grad. Utbyggingen vil bidra til økt turisme og aktivitet, noe som er positivt for nærområdet og diverse handelsvirksomheter. Nye arbeidsplasser vil det nok ikke bidra med, da dette er en småskala utbygging.

Det blir noe økt konkurranse blant turistaktørene, men området er et populært reisemål og etter-spørselen etter overnattingsteder er god.

8.15 Interesse motsetninger

Vi har ikke fått kjennskap til eventuelle interesse motsetninger så langt i planprosessen. Det er ingen aktuelle interesser for industriområdet som omreguleres.

8.16 Avveining av virkninger

Planforslaget vil i motsetning til kommuneplanens arealdel bevare større deler av området ubebygget, og gjøre store deler av strandsonen tilgjengelig for allmennheten. En industrivirksomhet ville nok sperret av hele området for allmennheten.

Når hele industriområdet utgår unngår en konflikter som kan oppstå ved blanding av flere ulike formål innenfor et mindre areal. For beboere i nærheten vil det nok også oppleves bedre å ha fritidsbebyggelse nært seg enn industrivirksomhet. Enkelte typer industri vil også medføre ekstra ulemper for naboer på grunn av støy, støv, trafikk etc.

Utbyggingen som er tenkt er forholdsvis liten, så i forhold til dagens situasjon hvor planområdet framstår som et lite bebygget grøntområde, vil ikke endringen bli vesentlig stor. Det er satt krav til at bygningene innenfor hvert felt skal utformes etter et ensartede prinsipp, både gjennom arkitektonisk slektskap, plassering og materialbruk. Bygningene skal tilpasses eksisterende kulturmiljø i området.

De ubebygde områdene vil kunne oppleves som mer attraktive når det blir etablert fine utemiljø på utbyggingsfeltene. Det vil skape økt aktivitet i området.

Med tanke på at sjøområdet inngår i hensynssone *friluftsliv* er det for bruken av sjøområdet mer forenlig med fritidsbebyggelse enn industrivirksomhet. En industrivirksomhet kan legge beslag på en del av sjøområdet og redusere attraktiviteten som friluftslivsområde.

Trafikkforholdene vil bedres, spesielt med tanke på avkjørsler. Planforslaget vil medføre en liten trafikkøkning, men den vil sannsynligvis bli lavere og gi et annet kjøremønster enn en industrivirksomhet. Industri tiltrekker seg gjerne også en større andel store kjøretøy.

Formålsendringen vil etter vår vurdering ivareta hensynet til landskap, kystmiljø og stedets karakter på en bedre måte enn en industriutbygging. For rekreasjonsinteresser, allmennheten og barns interesser er formålsendringen positiv. Nye fritidsboliger for utleie gir et nytt tilskudd til turistnæringen i kommunen.

En industrietablering på området ville gitt kommunen større inntekter og nye arbeidsplasser. Men siden ingen har vist interesse etter så lang tid tyder det på at det ikke er attraktivt nok. Bystyret har også tatt stilling til formålsbruken i sitt vedtak og ønsker det endret.

9 Innkomne innspill

Innspillene til oppstartsmeldingen blir her kort referert og kommentert:

Møre og Romsdal fylkeskommune, datert 06.08.19

Har ikke merknader til at regulering blir igangsatt i samsvar med intensjonene i oppstartsvarelet. NTNU Vitenskapsmuseet har følgende innspill om marine kulturminner:

«Dersom reguleringsplanen åpner for inngrep i sjø, i form av mudring eller annen graving, utfylling, moringer eller annet må det regnes med av NTNU Vitenskapsmuseet kan komme til å kreve en marinarkeologisk befaring på stedet jf. kulturminneloven § 9, avhengig av planens endelige art og omfang. Hensikten med befaringen vil være å avklare hvorvidt planlagte inngrep og reguleringer kan skade fredede eller vernede kulturminner under vann eller i strandsonen. Kostnadene i forbindelse med slike undersøkelser må bæres av tiltakshaver, jf. kulturminneloven § 10.

Grunnet kostnadene og omfang ved dykkerbaserte undersøkelser, og da dette belastes tiltakshaver, er det erfaringsmessig hensiktsmessig at slike ikke gjennomføres før konkrete planforslag med plangrenser og formål foreligger i en hensiktsmessig form. Dette vil i hovedsak si at eventuelle undersøkelser gjennomføres når planen foreligger til 1. gang offentlig ettersyn. Dersom tiltakshaver ønsker undersøkelser på et tidligere stadium, er dette selvsagt mulig.

Vi anbefaler at reguleringsgrenser i sjø representerer reelle behov, og at det vurderes viktigheten av å inkludere dem i planprosessen. Vi ber derfor om at tiltakene i sjø blir nøye beskrevet i det videre planarbeidet med hensyn til materialbruk, alle inngrep i sjø /flytebrygger, mudring, dumping, fylling etc.) og reelle dimensjoner (herunder fyllingsfot for eventuelle utfyllinger) og at dette tydelig framkommer på kartmaterialet.»

Fylkeskommunen vil ut ifra dette tilrå at det tas kontakt med museet tidlig i planprosessen, gjerne direkte. Ved offentlig ettersyn vil planforslaget oversendes museet fra oss.

Kommentar:

I planene for BFT inngår ikke tiltak i sjø slik som beskrevet i innspillet fra NTNU Vitenskapsmuseet. Innspillet er tatt inn i bestemmelsene slik at det blir tatt til følge om det blir aktuelt med tiltak i sjø i framtiden.

Direktoratet for mineralforvaltning, datert 08.08.19

DMF kan ikke se at planen kommer i konflikt med registrerte forekomster av mineralske ressurser. Ut ifra foreliggende informasjon kan vi heller ikke se at planen medfører uttak av masser som vil omfattes av mineralloven. DMF har på nåværende tidspunkt ingen merknader til planarbeidet.

Kommentar:

Innspillet tas til orientering.

Avinor, e-post sendt 16.08.19

Planområdet ligger ca. 7550 – 7730 meter sørvest for landingsterskel til bane 07 (fra vest) ved Kristiansund lufthavn.

Planområdet er ikke berørt av hinderflater (høyderestriksjonsflater) i restriksjonsplanen for lufthavnen. Når det gjelder oppstilling og bruk av kraner, vises til følgende regelverk for rapportering, registrering og merking av luftfartshinder:

<https://luftfartstilsynet.no/aktorer/flysikkerhet/luftfartshinder-oppstilling-og-bruk-av-kraner>

Planområdet er ikke berørt av byggerestriksjonskrav (BRA-krav) for flynavigasjonsanleggene eller gjeldende flystøysoner ved lufthavnen.

Kommentar:

Innspillet tas til orientering.

Norges vassdrags- og energidirektorat, e-post sendt 19.08.19

NVE er nasjonal sektormyndighet med innsigelseskompetanse innenfor saksområdene flom-, erosjon- og skredfare, allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann, og anlegg for energiproduksjon og framføring av elektrisk kraft.

Dersom planen berører NVE sine saksområder, skal NVE ha planen tilsendt ved offentlig ettersyn.

NVE vil prioritere å gi innspill og uttalelser til reguleringsplaner der det bes om faglig bistand til konkrete problemstillinger. Ber derfor om at det skrives tydelig i oversendelsesbrevet til NVE hva en eventuelt ønsker konkret bistand til i den enkelte saken.

Kommentar:

Innspillet tas til orientering.

Fylkesmannen i Møre og Romsdal, datert 23.08.19

Arealet består mellom anna av svaberg med oppholdskvaliteter, og ligger i et område med spredt sjønær bebyggelse. Det står i tillegg en gammel bygning på den nordlige delen av arealet.

I strandsonen er det viktig å ha fokus på mellom anna allmenne interesser, noe som gjør seg særlig gjeldende her ved at kommunen i sin kommuneplan for sjøområdene har sagt at friluftsliv skal tas hensyn til. Vi ser at dette også er holdt fram av kommunen i referatet fra oppstartmøtet.

Det er registrert en del fremmede arter i området som ikke bør spres som følge av tiltaket.

Fylkesmannen har ikke vesentlige merknader til at formålet industri blir regulert til ønsket formål.

Kommentar:

Innspillet tas til orientering. De allmenne interessene ivaretas i planforslaget, jf. vår omtale om dette i planbeskrivelsen. Utbygger må håndtere de fremmede artene i henhold til gjeldende regelverk.

Statens vegvesen, datert 26.08.19

Foreslått arealbruk er ikke i tråd med kommuneplanens arealdel som viser industri- og LNF-formål.

Statens vegvesen har tidligere gitt aksept for utbygging til fritidsboliger/utleie på dette arealet og har derfor ikke merknader til ønsket arealbruk i denne planprosessen. Vi forutsetter at det i planarbeidet innarbeides de samme føringene som ble gitt i vårt vedtak om dispensasjon fra byggegrense og

avkjørselstillatelse. Dette framkommer også av referat fra oppstartsmøte. Ved regulering må våre handbøker N100 og V121 legges til grunn. Vegvesenet har ikke ytterligere merknader.

Kommentar:

Innspillet er tatt til følge. Føringerne som ble gitt i dispensasjonen fra byggegrense og avkjørselstillatelsen er innarbeidd i detaljreguleringen.

Kystverket Midt-Norge, datert 26.08.19

Følgende bestemmelser fra interkommunal sjøområdeplan gjelder for det aktuelle området:

2. GENERELLE BESTEMMELSER (pbl. § 11-9)

2.3 Forhold til samfunnssikkerhet (pbl. § 11-9 pkt. 8)

Ved regulering av tiltak i sjøgrunn som fylling og utgraving/mudring skal det gjøres faglig vurdering av rasfare. Dersom det ikke er krav til reguleringsplan må vurderingen gjøres i byggesaken.

3 BESTEMMELSER FOR AREALFORMÅL (pbl. § 11-11)

3.1 V (Natur, fiske, ferdsel, friluftsliv) (pbl. § 11-11 nr. 3)

Etablering av akvakulturanlegg og oppdrettsanlegg tillates ikke. Tiltak eller inngrep som er i konflikt med natur, friluftsliv, ferdsel eller fiske, er ikke tillatt. Det kan etter søknad tillates etablering av sjøledninger for vann, avløp, el- og telenett.

4.3 H530 - Hensyn friluftsliv (jf. pbl. § 11-8 c)

Sone hvor friluftsliv skal tillegges særlig vekt.

Fra planomtalen (planbeskrivelsen) kap 4.5 Friluftsliv og folkehelse framgår følgende

Overordnede målsetninger i planarbeidet med tanke på friluftsliv i sjøområdene er:

- å sikre friluftsområder for dagens og for fremtidige brukere,
- å utvikle og ivareta god tilgang til friluftsområder.

4.5.1.3 Friluftsområder VFR01 – i kommunenes arealplaner

I Arealplankartene for kommunene finner vi friluftsområder avsatt sin hensynssoner (H530) med bestemmelsen: Områder satt av til friluftsliv tillates tiltak som kan fremme områdets verdi som friluftsområde. Tiltak som kan forringe friluftsområdet tillates ikke. Følgende arealer/områder er ført opp:

I sjøområdeplanen er det aktuelle sjøområdet innenfor hensynssone VRF04 i Krisiansund.

Utbygging som skissert som erstatning for eksisterende industribygg som i hovedsak tenkes revet og erstattet med fritids-/turistformål, foranlediger også at et større område må reguleres bort fra arealkategorien *industri* i kommuneplanens arealdel.

Vi antar at kommunens krav om utvidet planområde er satt for å unngå eventuelle senere arealbrukskonflikter mellom påtenkt utbygging til fritids-/turistformål og tilstøtende industriformål videre sørover i gjeldende planverk.

Etter vår mening ville det være like naturlig å tilbakeføre industriformålet til landbruk/friluftsførmål dersom industri ikke lenger er aktuelt i hele eller deler av området.

Vi kan imidlertid ikke se at den så langt skisserte utbyggingen på nordre del har avgjørende betydning for vårt ansvarsområde (Havne og farvannsloven). Den vil ikke være i konflikt med, eller til hinder for, etablerte navigasjonsinstallasjoner eller bruken av lyssektorer fra disse, i sjøområdet mellom Amundøya og Flatøya. Den vil heller ikke være til hinder for bruken av nærliggende ankringsplasser (se sjøkart) eller til hinder for anløp/bruk av andre kaier i sjøområdet.

Kommentar:

Innspillet tas til orientering. De tiltak som planlegges i sjø er beskrevet i planomtalen og på plankartet er omfanget avgrenset.

10 Avsluttende kommentar

Grunneierne imøtekommer med denne felles planprosessen Bystyrets vedtak om å endre formålsbruken for hele industriområdet. Det har vært tilgjengelig i lang tid uten at noen har vist interesse og det gjør at en formålsendring ikke får store konsekvenser for industriinteressene i området.

Planforslaget legger til rette for en småskala utbygging konsentrert på to felt, med ubebygde areal imellom som ivaretar landskapet og stedets karakter. Grunneierne får bygd ut sine felt etter sine ønsker. Intensjonen er å ivareta det flotte kystmiljøet ute på øyene og det legges til rette for både utleie og privat bruk.

Utbyggingen vil oppgradere området og gjøre det mer attraktivt som oppholdsareal både for turister, grunneiere og lokalbefolkningen. Det vil bli et fint miljø for lek og ulike aktiviteter, som båt, fiske og bading. Det tillates flytebrygger slik at båt- og fiskeinteresserte beboere får lett tilgang til sjøen. Store deler av planområdet reguleres som LNFR-areal og strandsonen bevares ubebygd i stor grad.

Plankart, bestemmelser og ROS-analysen sikrer at en hensyntar viktige tema i den videre søknadsprosessen.