

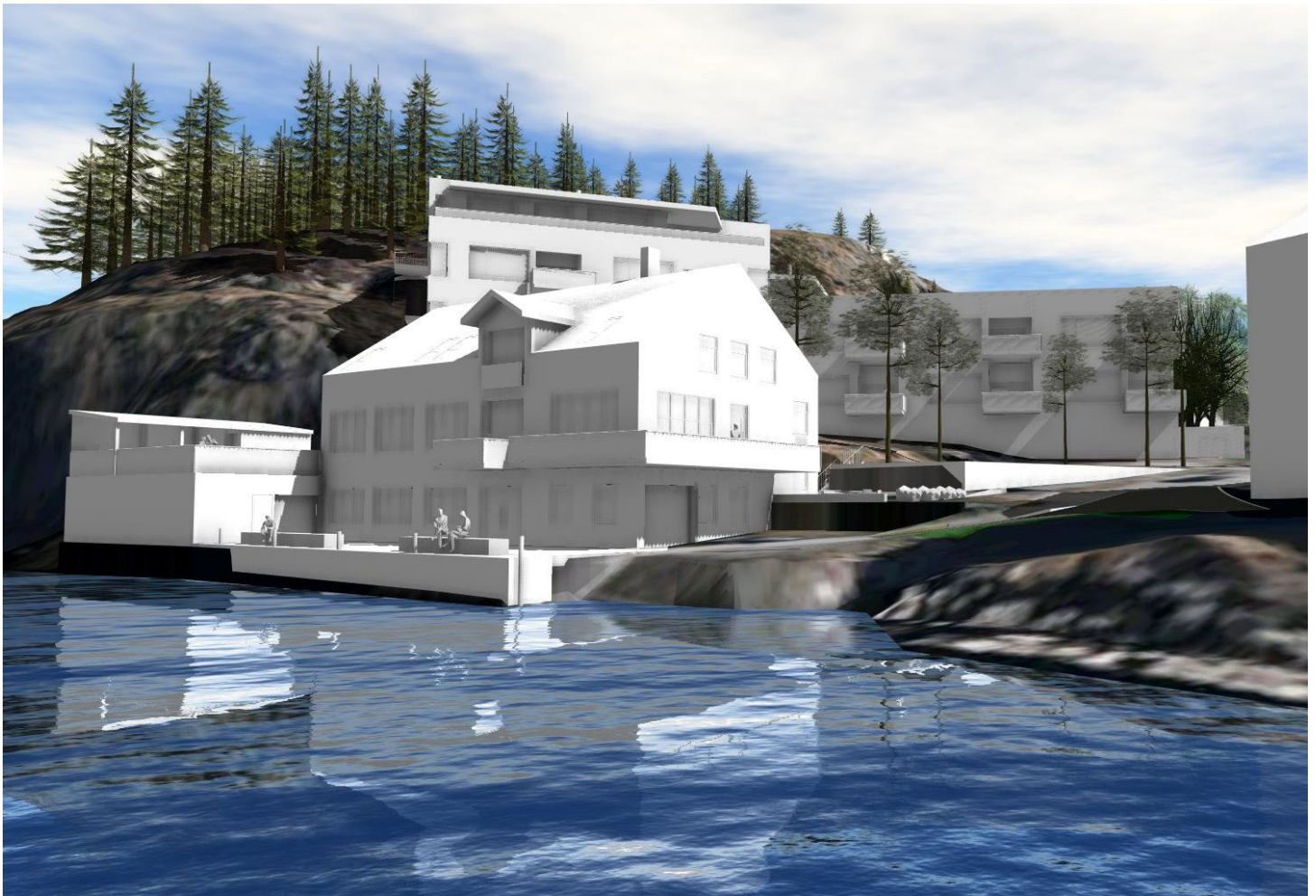
G22 Eiendom AS

► R-312_Grunden 22, Kristiansund

Planbeskrivelse

Detaljregulering

Oppdragsnr.: 5198733 Dokumentnr.: 03A Versjon: 06 Dato: 2021-08-23



Oppdragsgiver: G22 Eiendom AS
Oppdragsgivers kontaktperson: Espen Bugge Larssen
Rådgiver: Norconsult AS, Kongens Plass 5, NO-6509 Kristiansund N
Oppdragsleder: Marco Böhm
Fagansvarlig: Marco Böhm
Andre nøkkelpersoner: Stine Misund Fiksdal
 Maria Sæther Miller

06	2021-08-23	Endringer, jf. politisk behandling sak 40/21	MABRO	(STMFI)	MABRO
05	2021-06-10	just. høringsforslag etter intern drøfting i kommunen.	MABRO	(STMFI)	MABRO
04	2021-02-08	Høringsforslag	MABRO	STMFI	MABRO
03	2020-09-14	Planforslag til godkjenning hos myndigheter	MABRO	STMFI	MABRO
02	2020-09-07	Arbeidsutkast til godkjenning hos oppdragsgiver	MABRO		
01	2020-04-14	Disposisjonsplan	MABRO		
Versjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontrollert	Godkjent

Innholdsfortegnelse

1	Bakgrunn	5
1.1	Generelle opplysninger	5
1.2	Planens hensikt	5
1.3	Forslagstiller og plankonsulenter	5
1.4	Tidligere vedtak, utbyggingsavtaler og krav om konsekvensutredning	5
2	Planprosess	6
2.1	Medvirkning	6
2.2	Varsel om oppstart med oppsummering av merknadene	6
3	Planstatus og rammebetingelser	7
3.1	Overordnede planer	7
3.1.1	<i>Fylkeskommunale planer</i>	7
3.1.2	<i>Kommuneplanen</i>	7
3.2	Gjeldende reguleringsplaner	7
3.3	Tilgrensende planer	8
3.4	Aktuelle temaplaner	9
3.5	Statlige planretningslinjer og føringer	9
4	Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold	10
4.1	Beliggenhet og planområdets avgrensning	10
4.2	Dagens arealbruk	10
4.3	Landskap, steds karakter og kulturmiljø	10
4.4	Naturverdi	12
4.5	Rekreasjonsverdi	12
4.6	Landbruk	13
4.7	Nærings- og samfunnsinteresser	13
4.8	Barns interesser	13
4.9	Teknisk infrastruktur	14
4.9.1	<i>Vann- og avløp</i>	14
4.9.2	<i>Trafikk</i>	14
4.9.3	<i>Elektro</i>	14
4.10	Sosial infrastruktur	15
4.11	Risiko- og sårbarhetsforhold	15
5	Beskrivelse av planforslaget	16
5.1	Konsept og hovedtrekk	16
5.2	Planlagt arealbruk	17
5.2.1	<i>Boligbebyggelse (B)</i>	18
5.2.2	<i>Boligbebyggelse – Blokkbebyggelse (BBB)</i>	19

5.2.3	<i>Energianlegg</i>	19
5.2.4	<i>Uteoppholdsareal/ lekeplass</i>	20
5.2.5	<i>Samferdselsanlegg – generelt</i>	20
5.2.6	<i>Parkering</i>	21
5.2.7	<i>Kai</i>	21
5.2.8	<i>Resterende arealformål</i>	21
6	Planens virkninger	22
6.1	Overordnede planer	22
6.2	Landskap, steds karakter og kulturmiljø	22
6.3	Rekreasjonsinteresser	23
6.4	Naturmangfold	24
6.5	Teknisk infrastruktur	24
6.5.1	VA	24
6.5.2	Trafikk	25
6.5.3	Elektro	25
6.5.4	Renovasjon	26
6.6	Universell utforming	26
6.7	Sosial infrastruktur	26
6.8	Forurensning/ støy	27
6.9	Utsikt og naboskap	27
6.10	Barn og unges interesser	27
6.11	Interesse motsetninger	28
7	Oppsummering merknader til varsel om oppstart	29
7.1	Nordmøre Energiverk AS (NEAS), 19.02.2020 / 24.09.2020	29
7.2	Interkommunalt renovasjonsselskap Midt-Norge (ReMidt), 26.02.2020	29
7.3	Statens vegvesen (SVV), 02.03.2020	29
7.4	Direktoratet for mineralforvaltning (Dirmin), 13.03.2020	30
7.5	Fylkesmannen i Møre og Romsdal (FMMR), 16.03.2020	30
7.6	Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB), 19.03.2020	30
7.7	Møre og Romsdal fylkeskommune (MRF), 19.03.2020	30

1 Bakgrunn

1.1 Generelle opplysninger

Planen skal utarbeides som detaljreguleringsplan, jf. plan- og bygningsloven (pbl) § 12-3. Nasjonal planidentifikasjon er 1505-R-312. Det 5237 m² store planområdet omfatter eiendommen på gnr. 10, bnr. 228 på Nordlandet i Kristiansund kommune. Reguleringsplanforslag skal behandles felles med byggesøknad, jf. pbl § 12-15. Rammesøknad og reguleringsplan vil legges ut på høring samtidig.

Eiendommer som berøres direkte:

- Gnr/bnr. 10/228 – Eies av G22 eiendom, forslagsstiller.
- Gnr/bnr. 9004/2 – Eies av Kristiansund kommune. Veiareal, friområde

På eiendommen eksisterer en brygge som tidligere ble brukt av sjøforsvaret før avdelingen ble lagt ned.



Figur 1- Oversiktskart med planområdet.

1.2 Planens hensikt

Ny grunneier ønsker å utnytte eiendommen til boligformål. Eksisterende forsvarsbrygge ønskes bevart, men bygget om til leiligheter. I tillegg skal det etableres et nytt leilighetsbygg bakom eksisterende bebyggelse.

1.3 Forslagstiller og plankonsulenter

Forslagstiller er G22 Eiendom AS. Norconsult AS ble leidd inn som utførende plankonsulent.

1.4 Tidligere vedtak, utbyggingsavtaler og krav om konsekvensutredning

Det er ønske om felles behandling av planforslag og rammesøknad. I oppstartsmøtet med planmyndigheten og i planinitiativet ble det gjort rede for - og konkludert med - at de forslåtte tiltakene er i samsvar med overordnet plan og ellers ikke utløser krav om konsekvensutredning jf. *Forskrift om konsekvensutredninger* med tilhørende vedlegg.

2 Planprosess

Planprosess følger reglene i plan- og bygningsloven for detaljreguleringer uten krav til konsekvensutredning og planprogram.

2.1 Medvirkning

Medvirkning skjer iht. til kravene gitt i pbl vedr. underretting og mulighet for uttalelse. Det vurderes som lite aktuelt å gjennomføre ytterligere medvirkningsaktiviteter.

2.2 Varsel om oppstart med oppsummering av merknadene

Det ble varslet oppstart med regulering 19. februar 2020 med frist 20. mars samme år. Ved fristens utgang var det mottatt 7 merknader/innspill til planarbeidet. Merknadene i sin helhet og et sammendrag med plankonsulentens kommentar finnes i kapittel 7.

Oppsummert kan en nevne følgende hovedpunkter:

- Risiko- og sårbarhetsforhold må avklares
→ *Tatt til følge. Gjennomført fagutredninger på aktuelle tema. Se ROS-analyse dok. 3.2*
- En må ta hensyn til nettstasjon i eksisterende brygge
→ *Etter et møte med nettselskapet blir man enig i å flytte nettstasjon til et område ved kommunalvegen og kommunal lekeplass. Området er avsatt i plankartet til BE.*
- En må ta hensyn til kravene knyttet til renovasjonsløsninger
→ *Kravene er fastsatt i planbestemmelsene. Renovasjonspunktene plasseres i eller ved bygningene mot veg.*
- Vegarealene med siktkravene skal reguleres iht. gjeldende veinormaler og trafiksikker for myke trafikanter
→ *Tatt til følge.*
- Planens virkninger for barn og unge samt kravene om tilstrekkelig lekeareal skal sikres og dokumenteres gjennom planen
→ *Tatt til følge. Felles uteoppholdsareal har tilstrekkelig størrelse.*
- Eksisterende tursti til Bjørnehaugen må omtales og hensyntas.
→ *Tatt til følge. Fastsatt hensynssone og rekkefølgekrav*

3 Planstatus og rammebetingelser

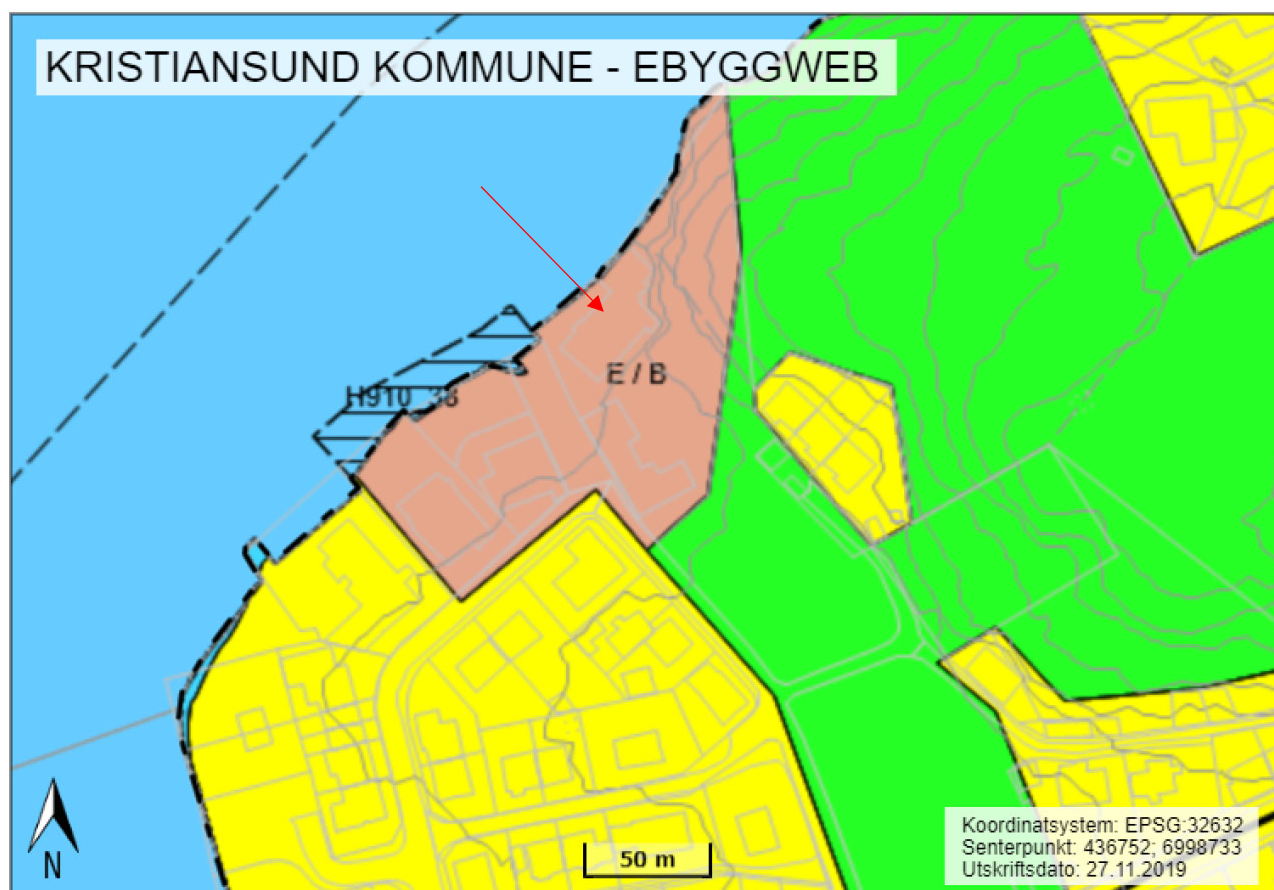
3.1 Overordnede planer

3.1.1 Fylkeskommunale planer

I *regional delplan for attraktive byer og tettsteder* er det et overordnet mål å styrke eksisterende by- og tettstedssentre gjennom effektiv arealbruk og kompakt tettstedsstruktur, med boligkonsentrasjon rundt utdanningsinstitusjoner og kollektivknutepunkter.

3.1.2 Kommuneplanen

Området er avsatt til Erverv/bolig som er kommunens synliggjøring av transformasjonsområder, der tidligere næringsområder kan brukes videre til næring eller legges til rette for boliger.



Figur 2 utsnitt fra gjeldende Kommuneplanens arealdel vedtatt i 2011. Avsatt til boligformål (gult)

3.2 Gjeldende reguleringsplaner

Reguleringsplanen er av eldre dato og er en del av bebyggelsesplanen som ble laget etter bybrannen i 1940. Reguleringsplanen sier lite om ønsket arealbruk og ble heller ikke realisert i sin helhet.



Figur 3 Utsnitt fra gjeldene reguleringsplan, fra 1940

3.3 Tilgrensende planer



Figur 4 Reguleringsplan for Grunden 23 og del av Grunden 23B (R-247), vedtatt i 2006



Figur 5 Reguleringsplan for Bjørnehaugen (R-116), vedtatt i 1973

Det har vært utarbeidet en reguleringsplan for Grunden 23 vest for planområdet som ble vedtatt i 2006.

Reguleringen for Grunden 23 har noen felles trekk med reguleringen til Grunden 22. Området er avsatt til erverv/bolig (E/B) i kommuneplanens arealdel, men ble omregulert til rent boligformål.

I øst grenser planområdet mot reguleringsplan for Bjørnehaugen (R-116) som ble vedtatt i 1973. Tilgrensende areal er her regulert til friluftsområde.

3.4 Aktuelle temaplaner

- Hovedplan for avfall, gjenvinning og avfallshåndtering
- Hovedplan for avløp og vannmiljø 2011-2021
- Trafikksikkerhetsplan
- Retningslinjer for havnebebyggelsen

3.5 Statlige planretningslinjer og føringer

Følgende statlige og rikspolitiske planretningslinjer (SPR/ RPR) vurderes som aktuelle:

- SPR for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning

Planen skal ta hensyn til havnivåstigning, klimaendringene og økt sannsynlighet for ekstremværhendelser

- SPR for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging

Planen skal legge til rette for kompakt byutvikling og effektive transportløsninger

- SPR for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen

Planen skal legge til rette for allmenn tilgang til sjøen

- RPR for å styrke barn og unges interesser i planleggingen

Planen skal ta hensyn til gode oppvekstvilkår for barn og unge

4 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

4.1 Beliggenhet og planområdets avgrensning

Planområdet ligger helt i nordvest på Nordlandet i Kristiansund kommune, direkte ved havnebassenget på motsatt side av bysenteret. Planavgrensningen følger eiendomsgrensen og tilgrensende reguleringsplaner. I tillegg innlemmes tilstøtende sjø- og vegarealene samt vegkryss.



Figur 6 Ortofoto med foreløpig planavgrensning

4.2 Dagens arealbruk

Hele området fremstår som et boligområde utenfor bykjernen, men innenfor et tettsted.

Ved sjøen og på eiendommen ligger en eksisterende brygge med kai som sjøforsvaret benyttet tidligere. Området i bakkant er tildekket med vegetasjon/ krattskog og kan karakteriseres som friluftsområde. Ved vegkrysset er det igjen et fundament fra et tidligere bygg som nå brukes til parkering.

Sør for planområdet er det regulert og opparbeidet, men nedslitt lekeplass som fortsetter som park sørover.

4.3 Landskap, steds karakter og kulturmiljø

Stedets karakter henger tett sammen og er preget av eksisterende landskapsforhold og hvordan bebyggelsen tar hensyn både til det kupert terrenget og beliggenheten ved havnebassenget. Landskapet, spesielt Bjørnehaugen er et viktig referansepunkt for siktrelasjoner i byen, som ble iscenesatt og styrket gjennom gjenreisningsplanen fra Sverre Pedersen.

Landskapet er typisk for Kristiansund med lett kupert terreng og bare fjellknauser. I vest er området relativt plant med svak helning mot sjøen. I øst grenser planområdet mot relativt bratt fjellkulle (Bjørnehaugen) av ca. 50 m høyde.

Området er preget av klassisk kvartalsstruktur med småskala boligbebyggelse. Bygningene er utformet i tre med variert fargesetting og saltak i gråskifer. Fargepaletten beveger seg i hovedsak i oransje-, rød- og gulnyanser med hvitt og grått. Mønene går parallelt vegen.

Langs sjøen ligger større bygningsvolumer i betong som vitner om tidligere sjørelatert næring. Volumene er delvis utformet som sjøhus/ brygge med kai. Det fleste bygningene er allerede bygd om til boligformål.

Området er et karakteristisk bylandskap sett fra sentrum og områdene rundt havnebassenget, særlig i forlengelsen av Kaibakken som byens mest sentrale siktakse.

Planområdet er vestvendt med utsikt mot havnebassenget og bysenteret.

Det er ikke registrert enkeltminner innenfor planområdet eller dets influensområde. Nærmeste registreringer er Trafokiosk 8 (regionalt verneverdig teknisk/ industrielt minne) og Nordlandet kirkested (Listeført kirke) Forsvarsbryggen har arkitektoniske kvaliteter og gjenspeiler den typiske bebyggelsen rundt havnebassenget.

Området har verdi i sammenheng med gjenreisningsbyen og byplanen fra Sverre Pedersen som mål og referansepunkt på viktige siktrelasjoner, som f.eks. siktakse Festiviteten - Bjørnehaugen og langs President Christies gate via utsiktspunktet med busten til Wilhelm Frimann Koren Christie.



Figur 7 Siktrelasjon mot Nordicbrygga og Bjørnehaugen fra Festiviteten (tidl. Opera), Google streetview

4.4 Naturverdi

Vurderinger etter naturmangfoldloven (nml) §§ 8-12

§ 8 – Kunnskapsgrunnlaget:

Det ble brukt naturbasen og artsdatabanken for vurderingen. Oversikt over naturforhold vurderes som tilstrekkelig og det er ingen indikasjoner på at ytterligere registreringer vil være nødvendig.

Ved Nordsundet er det registrert to arter av Nasjonal forvaltningsinteresse.

- Særlig stor forvaltningsinteresse: Havørn (*Haliaeetus albicilla*) - Livskraftig
- Stor forvaltningsinteresse: Ærfugl (*Somateria molissima*) – Nær truet

Det ble ikke registrert viktige naturtyper i eller ved planområdet. Det kan ikke påvises effekter av de foreslåtte tiltakene som kan ha effekter på truet, nærtruet eller verdifull natur.

Ytterligere vurderinger av §§ 9-12 ansees som ikke nødvendig.

4.5 Rekreasjonsverdi

På Bjørnehaugen er det registrert friluftsinnteresser. Haugen er et nærområde for fysisk aktivitet med utsiktspunkt og landemerke (skilt). Det er en fin spasertur opp (fra sør og øst) med gapahuk og tenkebenk på toppen. Bjørnehaugen har ballslette, park, fellesområde, utsiktspunkt, turstier med høy grad for



tilrettelegging. Det skal eksistere en gammel sti på nord- og vestflanken som går fra lekeklassen i Parkveien til toppen av Bjørnehaugen. Stien har noen bratte partier der en må klyve.

Figur 8 - Grønn tur Nordlandet opp Bjørnehaugen, Kilde: Kristiansund kommune

Sjøen nord for tomten er lett tilgjengelig og kan gi friluftslivsfunksjon til sjøs.

4.6 Landbruk

Det er ikke registrert interesser knyttet til jordbruk, skogbruk, jakt og fiske.

4.7 Nærings- og samfunnsinteresser

Det er ikke registrert interesser knyttet til nærings- eller samfunnsinteresser. Sjøforsvaret har eid og brukt området tidligere.

4.8 Barns interesser

Ved siden av friluftsområdet på Bjørnehaugen som har stor potensial for lek og fysisk aktivitet, er det opparbeidet en lekeplass direkte sør for tomten. Lekeklassen går over i en park. Lekeklassen og parken henger sammen med friluftsområdet som danner et variert tilbud for uteaktivitetene øst og sør for planområdet.



Figur 9 kommunal lekeplass øst for planområdet, Google streetview, 2012

4.9 Teknisk infrastruktur

4.9.1 Vann- og avløp

Kommunale ledninger går langs vegen Grunden med en tilkoblingskum i svingen. Eksisterende brygge ligger lavere en koblingspunktet og har en stikkledning ut i sjøen.

4.9.2 Trafikk

Området har adkomst fra Grunden/ Parkveien som er en kommunal veg med tilknytning til Dalegata/ fylkesveg 6246. Dalegata har en ÅDT¹ på 3390 med 5 % andel lange kjøretøy. Fastgrense på de kommunale vegene er 30 km/t.

Grunden og Parkveien har ensidig fortau og relativt bredt gatetverrsnitt som inviterer til langsgående parkering på en side.

4.9.3 Elektro

Det er en nettstasjon i eksisterende brygge. Denne nettstasjonen er i full drift og forsyner hele området på Grunden. Etter opplysninger fra NEAS er ledningen som er merket med (1) ikke i bruk.



Figur 10 kart med elektriske ledninger og installasjoner. Kilde: NEAS. Nettstasjon i eks. brygge (KR_N0091)

¹ Kilde: www.vegvesen.no/vegkart, 2019

4.10 Sosial infrastruktur

Nærmeste barnehage er «Blåskjellet barnehage» over Nordsundet på Gomalandet i ca. 1 km avstand. «Fosna barnehage» på Løkkemyra ligger ca. 2,5 km fra planområdet.

«Nordlandet barneskole» og «Nordlandet ungdomsskole» ligger begge i ca. 1 km avstand, sør og øst for planområdet.

Dagligvareforretninger er på Løkkemyra (2,5 km) eller Stortua (2 km).

Nordlandet kirke ligger nærmere enn 500 m fra planområdet.

En er ikke kjent med overbelastning av kapasitetene på barnehagen eller skolen.

4.11 Risiko- og sårbarhetsforhold

Risiko- og sårbarhet er vurdert i en separat ROS-analyse som er framstilt i eget dokument. ROS-analysen og fagnotater knyttet til vurdering av farepotensialet legges ved plandokumentene.

Følgende konklusjonen er gitt i ROS-analysen:

Gjennom fareidentifiseringen er relevante faresituasjoner knyttet spesifikt til området og tiltaket identifisert. I risiko og sårbarhetsvurderingen er relevante hendelser drøftet og det er vurdert risiko, sårbarhet og anbefalt hvor en i planarbeidet skal eller bør vurdere tiltak.

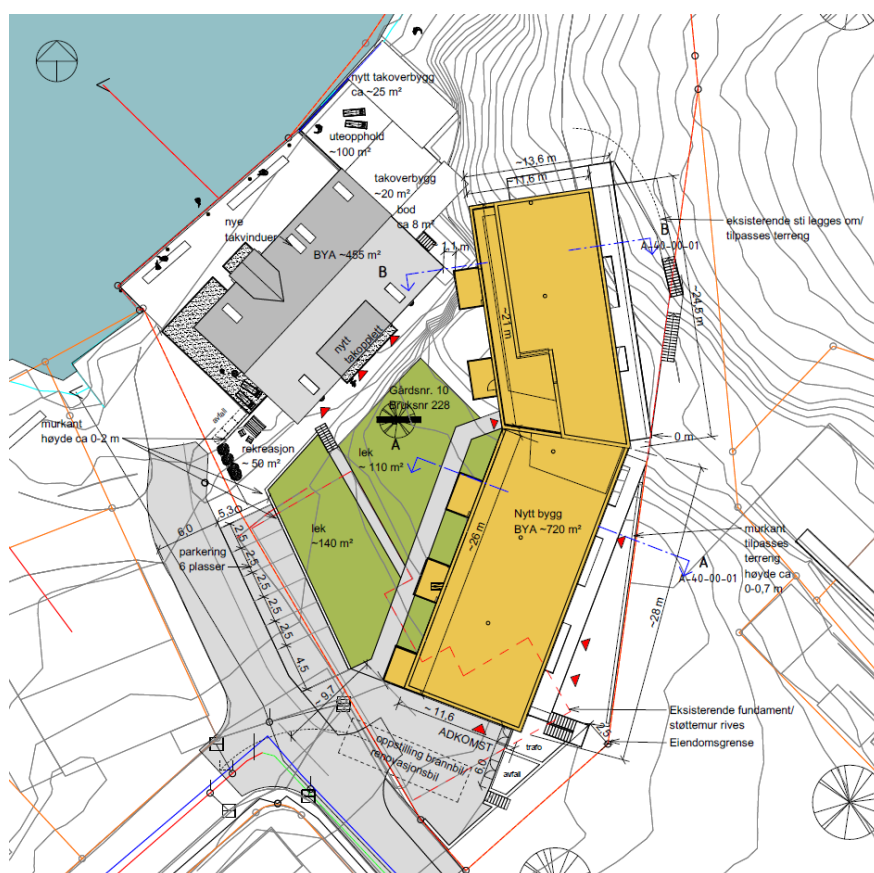
Det er ikke påvist gjenstående restrisiko når de anbefalte tiltakene gjennomføres. Det vurderes at samfunnssikkerheten blir tilstrekkelig ivaretatt og at området er egnet for den utbyggingen og de tiltakene som planen åpner for. Planforslaget tar hensyn til aktuelle risikoforhold både ved fysisk utforming av planforslaget og ved fastsetting av krav til ytterlige avklaringer i en senere planleggingsfase.

Nødvendige tiltak:

- For det firma som tar på seg prosjekteringen av sprengningsarbeid må også sikkerhet mot utfall fra lokale skrenter vurderes og eventuelle sikringstiltak prosjekteres. Ut ifra gjennomførte studie av planområdet og topografi vurderes dette å være begrenset til lokale hammere og dermed gjennomførbart i byggefase.
- I første etasjen til eksisterende Brygge skal det kun tillates tiltak i sikkerhetsklasse F1. Konstruksjon, fundamentering og faste installasjoner må utformes robust mot vann, fukt, utvasking og bølgepåvirkning.

5 Beskrivelse av planforslaget

5.1 Konsept og hovedtrekk



Eksisterende næringseiendom skal omreguleres til boligformål og fortettes med et nytt leilighetsbygg på det ledige arealet av tomten.

Planområdet kan deles i to -2-delområder:

- en nedre del i vest, ved sjøen og med eksisterende bebyggelse
- en øvre, der det skal etableres nytt leilighetsbygg.

Eksisterende bygning og kai i den nedre delen var tidligere brukt av sjøforsvaret og ønskes bevart, men bygget om til leiligheter. Bygningens opprinnelige uttrykk som sjørelatert næringsbrygge skal styrkes og bevares ved å beholde bygningens form og arkitekturspråk.

Figur 11 Situasjonsplan, Norconsult

På den resterende og øvre delen av tomten, skal det etableres et nytt leilighetsbygg med flere leiligheter. Bebyggelsen skal ikke stenge for utsikten til eksisterende boliger i Parkvegen, men det er også et ønske at alle leiligheter får sjøutsikt. Dette løses ved at leilighetsbygget utnytter og følger tomtenes topografi og deles i to bygningskropper som plasseres vinklet mot hverandre og på ulike høydenivå. Leilighetene orienteres mot vest slik at alle leilighetene får sin private uteplass mot sjøen. Leilighetene får tilkomst via svalgang på østsiden av bygget mot fjellet.

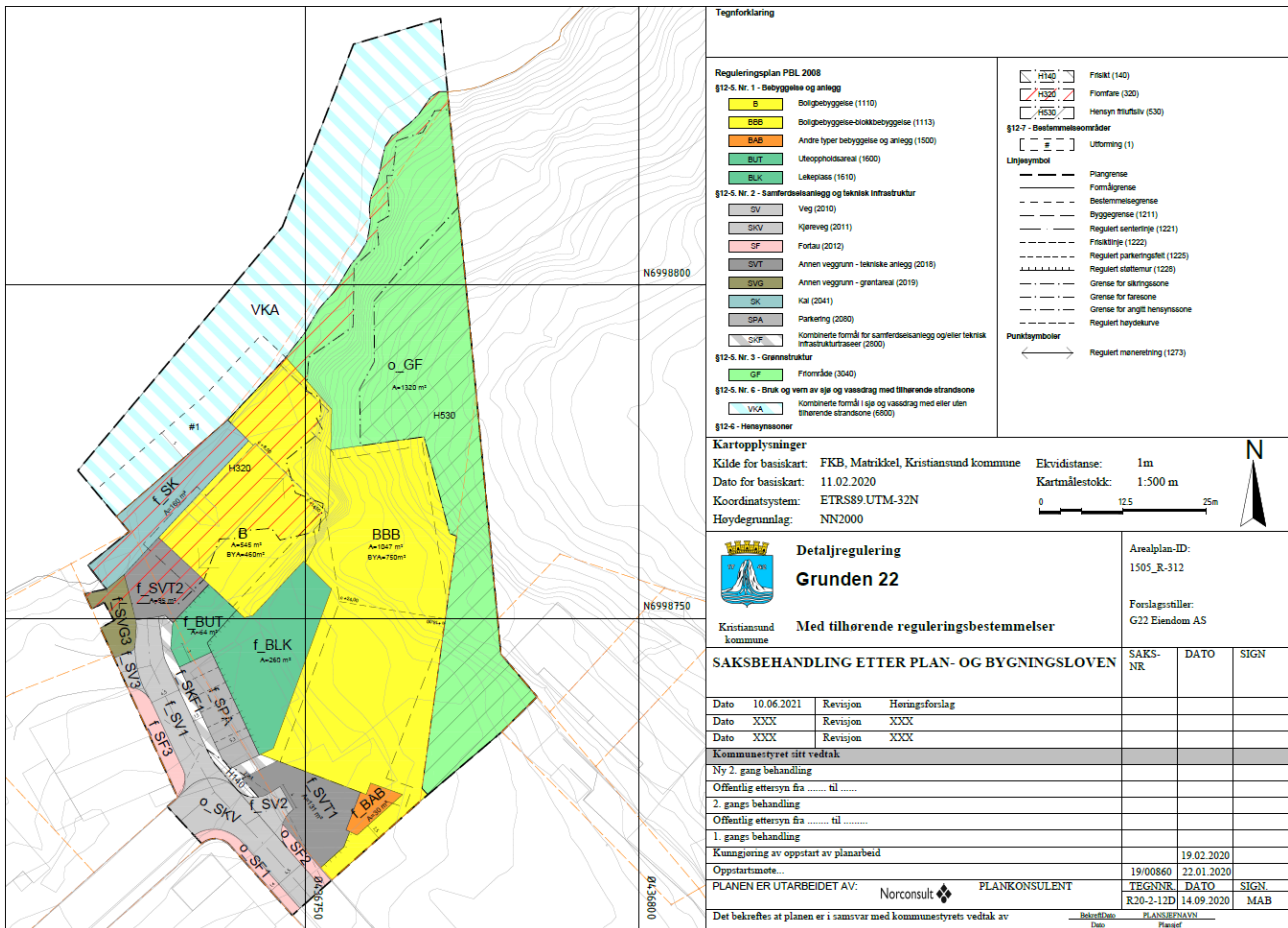
Parkeringen skal løses i hovedsak under bakken eller i første etasjen for å gi nok areal til uteopphold. Dette frigjør areal til felles uterom mellom brygga og leilighetsbygget. Fellesarealet åpnes mot sør og kan benyttes til lek og uteaktiviteter. Det skrånende terrenget for deler av uteområdet gir spennende muligheter for lek.

5.2 Planlagt arealbruk

Områder som skal åpnes for bebyggelse og anlegg er regulert til boligbebyggelse (eksisterende brygge) og blokkbebyggelse (leilighetsbygg) samt uteoppholdsareal og energianlegg med areal til ny trafo.

I tillegg reguleres inn nødvendige samferdselsformål som veg, fortau, annen veggrunn og kai. Samferdselsarealene baserer seg stort sett på eksisterende situasjon, men justeres i forhold til tverrsnitt og utforming. Det reguleres inn fortau langs østsiden av kjørevegen (Grunden) på eksisterende kjøreareal. Dette gir en tryggere gangforbindelse fra den kommunale lekeplassen og ned til sjøen.

Arealbruken på de øvrige utearealene beholdes og reguleres til friområde og ferdselsområde i sjø, i tråd med overordnede arealplaner. Sjøarealet følger her funksjonen som er pregende for «havnebassenget» (sentralt område mellom øyene i Kristiansund by).



Figur 12 Planforslag 10.06.2021

5.2.1 Boligbebyggelse (B)



Eksisterende bygning, dvs. tidligere forsvarsbrygga, skal reguleres til boligbebyggelse (B), der bygget deles vertikalt med 3 leiligheter over 2 etasjer pluss loft. Første etasjen som ligger på kai nivå skal brukes til parkering, bod og felleslokaler. Parkeringsareal er mindre sårbar mot oversvømmelser ved ekstremvær.

Brygga sitt uttrykk og arkitekturspråk skal beholdes, men det må gjøres noen grep i fasaden for å tilfredsstille behovet til privat uteoppholdsareal og god bokvalitet. Det tillates derfor etablering av balkong og veranda, særlig på tak til tilbygget, men også som egen konstruksjon på fasaden.

Bygningshøyde og takform skal beholdes og er regulert i samsvar med eksisterende situasjon, inklusive saltaksark mot sjøen, som et typisk stilelement for sjøhus/brygge. I tillegg etableres takopplett på bakside.

Den tidligere garasjen/brakken nord for brygga skal bygges om til felles lokaliteter med felles samlingsrom og sjøhus. Taket skal brukes til privat uteoppholdsareal for den tilgrensende leiligheten.

Trafoen som ligger i eksisterende bygning skal flyttes, slik at «kløfta» på østsiden av bygget mellom første etasjen og terrenget kan fylles ut og gjør det mulig å få tilgang til andre etasje og leilighetene fra bakkenivå.

Figur 13 "Kløften" på østsiden av brygga, tilgang til trafoen i bakgrunnen.



Figur 14 Perspektivskisse av eksisterende "brygga" etter ombyggingen med tidligere garasje til høyre, Norconsult

5.2.2 Boligbebyggelse – Blokkbebyggelse (BBB)

I området som er avsatt til blokkbebyggelse (BBB) skal det etableres et nytt leilighetsbygg. Leilighetsbygget består av to vinklede bygningsdeler med til sammen 11 leiligheter.

Alle leiligheter er orientert hovedsakelig mot vest og utsikten over havnebassenget.

Sørblokka har to etasjer med seks leiligheter og parkering i underetasjen. Parkeringen har direkte adkomst fra Grunden. Nord blokka ligger ca. én etasje høyere og har 4 leiligheter på 2 etasjer og i tillegg et «penthouse» på toppen.

Den vertikale tilkomsten med hovedinngang, trapp og heis ligger i «knekken» mellom nord- og sørblokka og direkte adkomst fra felles uterom og garasje. Den horisontale adkomsten til hver enkelt leilighet vil organiseres via svalgang på østsiden av bygget.

Taket på Sørblokka bør legges til rette for en evt. senere opparbeiding med felles takterrasse.



Figur 15 Illustrasjon av leilighetsbygget, Norconsult.

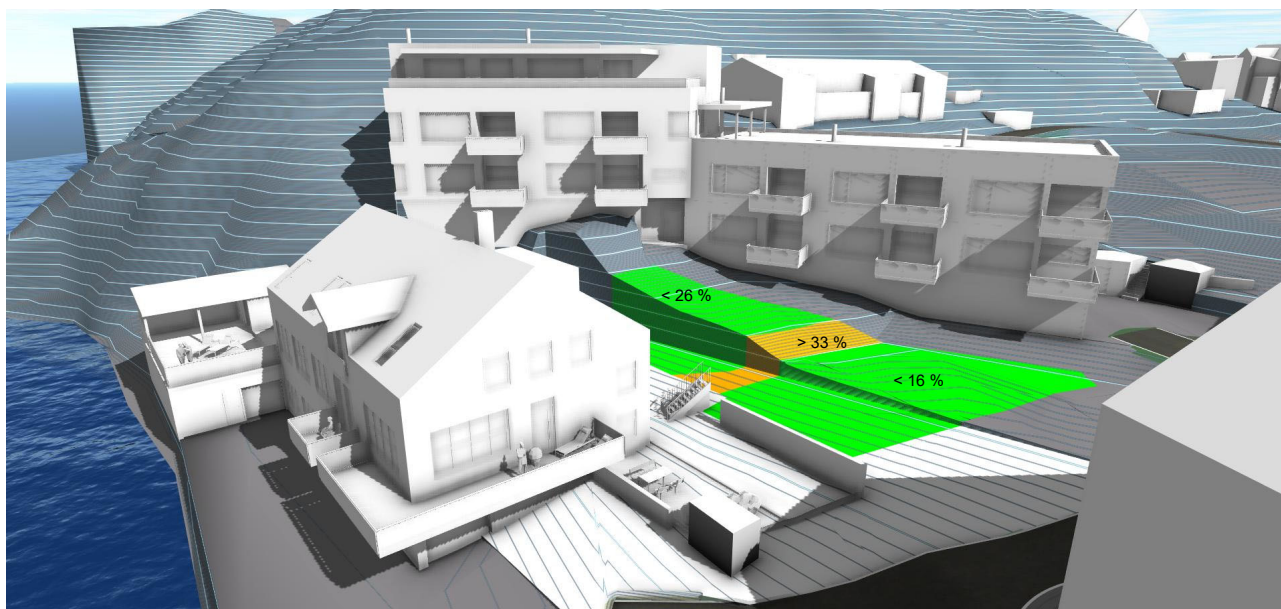
5.2.3 Energianlegg

Eksisterende trafo som står inne i forsvarsbrygga skal flyttes i egen kiosk ved avfallshuset til nybygget. Flytting av nettanlegg gjelder også for eksisterende høyspentledninger under bakken. Flyttingen må derfor være avsluttet før utbyggingen av leilighetsbygget kan starte. I planforslaget avsettes areal til tekniske anlegg som inkluderer rom til både renovasjon og energi. Anlegget har tilgang fra felles trafikkareal «f_SVT1» foran innkjøringa til parkeringskjeller i leilighetsbygget, der også er plass for en servicebil. Da anlegget ligger lavere enn tilgrensende offentlig veg og den kommunale lekeplassen, etableres ett trapp som snarveg mellom inngangene til leilighetene og trafikk- og parkeringsarealene mot Grunden.

5.2.4 Uteoppholdsareal/ lekeplass

Mellom eksisterende og nytt leilighetsbygg skal det etableres et felles uteoppholdsareal/ lekeplass. Arealet skal utformes som lekeplass og med kvaliteter for opphold og mulighet for varierte utendørsaktiviteter og gangadkomst til leilighetsbygningene.

Pga. de fysiske forholdene kan lekeplassen deles inn i et øvre område (83 m²), et midtre område (27 m²) og et nedre område (149 m²). Disse områdene har ulike stigningsforhold fra nord til sør, noe som gir spennende muligheter der lekeapparater kan utformes som integrert del av terrenget, f.eks. akebakke, sklie og klatrevegg mm. Den midtre delen skal også brukes som del av lekeplassen, men tas ikke med i arealberegninger da helningen er brattere enn 1:3. Omtrent 231 m² av lekearealet vil ha akseptable stigningsforhold, hvorav hele den nedre delen med 149 m² er veldig jevnt med universell tilkomst fra eksisterende veg nivå, felles garasje til leilighetsbygget og inngangene i brygga.



Figur 16 Snitt gjennom lekeplassen med angitt stigningsforhold. Grønn = areal som inngår i arealberegningen; oransje= lekeareal som ikke tas med i beregningen. Illustrasjonen viser 0,1 m koter. Hovedkötene er 1 m, illustrasjon: Norconsult.

I tillegg finnes det kommunal lekeplass øst for planområdet og et friområde nord for eiendommen. Ut over dette blir det private uteoppholdsarealer i form av balkong og veranda tilknyttet hver leilighet. De private utearealene vil ha en minimumsstørrelse på 12 m². Sum supplement kan det etableres felles takterrasse på nybygget eller brukes kaia som uteoppholdsarealet. Det er også avsatt eget uteoppholdsareal til leilighetene i brygga «f_BUT». På 64 m².

5.2.5 Samferdselsanlegg – generelt

Reguleringsplanen tar utgangspunkt i gjeldende trafikksituasjon. Vegene vil ikke endres nevneverdig i forhold til dagens situasjon. I tillegg til eksisterende gangveg/fortau på vestsiden av kjørevegene avsettes arealet som i dag brukes til kantparkering fortau for å knytte de nye boligene til gangvegnettet

Rundt gjesteparkering f_SPA vises trafikkarealet som kombinert samferdselsformål. Området skal fortrinnsvis ha funksjon som gangveg/fortau, men krever en annen utforming pga. behovet for å kunne kjøre over. Pga. den smale kjørevegen ned til sjøen er det behov for tilleggsareal som gir rom for en billengde foran parkeringsplassen. For at arealet ikke oppfattes som kjørebane skal områdene skilles fysisk fra hverandre med nedsenket kantstein. Nedsenket kantstein er både et visuelt og taktilt skille mellom «vegformålet» og det kombinert trafikkarealet uten at dette medfører vansker ved overkjøring. For å gi enda bedre visuelle henvisninger bør en utforme det kombinerte arealet med annet vegdekke, for eks. kan bruk av brostein vurderes.

Områder som vises med annen veggrunn – tekniske anlegg (SVT) kan brukes til bil- og sykkeloppstilling og manøvreringsareal på bakkenivå i tilknytning til leilighetsbygningene. En må påse at oppstillingsplassene ikke er til hinder for friskt, manøvrering og inn- og utkjøring til felles garasjen. Deler av området f_SVT2 vil bygges over med balkongen til den vestlige leiligheten i brygga.

Annen veggrunn grøntområdene (SVG) skal holdes fritt for bebyggelse.

5.2.6 Parkering

Planforslaget er utformet for én biloppstillingsplass pr. boenhet, men legger større fokus på tilrettelegging og krav om tilstrekkelige oppstillingsplasser for sykkel. Det er avsatt areal for overflateparkering og gjesteplasser langs felles avkjørsveg i området f_SPA, herunder én plass til HC.

Parkering til leilighetene i boligblokka etableres i parkeringskjeller i nedre bygningsdel. Det er tilstrekkelig areal for at minst 1 oppstillingsplass kan dimensjoneres for HC.

Biloppstillingsplasser til Nordic brygga etableres i førsteetasjen (3 plasser) og evt. foran vestfasaden i området f_SVT2 der også plasseres oppsamlingspunktet for husholdningsavfall. I første etasjen må veggen mellom brygga og tilbygget åpnes opp for å tilfredsstille areal til manøvrering.

Alle parkeringsplasser knyttet til leilighetene skal ha strømforsyning for el-lading av biler.

5.2.7 Kai

Areal til eksisterende Kai videreføres i planforslaget. Det er ikke foreslått endringer i utformingen eller funksjon av kaianlegget. Kaia vil ikke stenges for allmenn tilgang og kan fortsatt brukes til fritidsfiske og fortøyning av båter. Med fordel etableres forhold som gir lettere tilkomst til sjøen, herunder flytebrygger og trapp. Planforslaget åpner ikke for tiltak som berører sjøbunnen.

5.2.8 Resterende arealformål

Resterende arealer (GN, VKA) viser de naturlige områdene på land og sjø i henhold til eksisterende situasjon. Det er ikke foreslått tiltak eller restriksjoner på disse områdene.

6 Planens virkninger

6.1 Overordnede planer

Reguleringsplanen er i samsvar med overordnet plan og retningslinjene om effektivt arealbruk og fortetting i tettbygde strøk.

6.2 Landskap, steds karakter og kulturmiljø



Figur 17 Illustrasjon fra modellskisse med nytt leilighetsbygg, Norconsult

Planforslagets virkninger på kulturmiljøet vil i all hovedsak berøre gjenreisningsbebyggelse og kulturminner fra nyere tid. Det visuelle inntrykket av eksisterende sjøfront fra både sjøen og den andre siden av sundet vil videreføres ved at proporsjonene og volumet av eksisterende brygga beholdes. Det er primært det nye leilighetsbygget som vil påvirke det eksisterende landskapsbildet og kulturmiljøet mest.

Det nye leilighetsbygget vil forandre silhuetten i noen grad, men vil likevel føye seg harmonisk inn i det eksisterende bybildet, ved å følge terrengformasjonen. Bygget har to -2- hovedetasjer over bakken og én tilbaketrukket toppleilighet, og vil dermed ikke være særlig høyere enn bebyggelsen ellers i området. Det blir nødvendig med skjæringer for å klargjøre byggetomt og holde bygningshøyden lavere enn tilgrensende bebyggelse. Med disse grepene vil bygningen ikke stikke særlig ut over det eksisterende taklandskapet, slik at de bakomliggende eiendommene i Parkveien fortsatt vil ha utsikt over havnebassenget. Det brukes også samme fargepalett - bestående av gult, rødt og oransje - som er dominerende i området for å tilpasse seg til omgivelsen. Ut fra takformen og det arkitektoniske uttrykket vil bygget framstå som moderne og tidsmessig, noe som må kunne forventes for helt nye bygg.

Ved å skape et felles uterom mellom bygningene og beliggenheten i ytterkanten av bystrøket, vil arronderingen av bebyggelsen heller ikke bryte vesentlig med kvartalsstrukturen.

Som beskrevet i tidligere kapittel vil nybygget ikke ha vesentlige negative virkninger på bybildet sett fra siktakser i sentrum, slik at intensjonen med byplanen fra Brente Steders Regulering ikke blir satt til side.

Brygga, som er eneste bygget med noen kulturhistorisk verdi, bevares og får nytt liv gjennom ny funksjon.

6.3 Rekreasjonsinteresser



Figur 18 Situasjonsplan, Norconsult

Det er indikasjoner at eksisterende sti til Bjørnehaugen via nordflanken er kun sporadisk brukt. Likevel er det et ønske at stien skal bevares og gjøres tilgjengelig. Det nye leilighetsbygget vil komme i konflikt med denne stien. For å bevare denne ruten må stien legges om. Planforslaget sikrer hensyn til ruten opp Bjørnehaugen gjennom egen hensynsone for friluftsliv (H530) og rekkefølgebestemmelser som sier at det må legges til rette for en sti før en kan gi brukstillatelse til leilighetsbygget.

Stien har i dag allerede noen brattere partier med behov for klyving. En ser behov for sikringstiltak når stien legges om. Dette kan løses via en stige, sherpatrapp eller kjetting. En konkret løsning og rute kan drøftes i forbindelse med prosjektering og etter at bygningskroppen er etablert. Det er nok en vanlig tursti som kan realiseres forholdsvis enkelt.

Ellers forventes økt bruk av friluftsområdet/turstiene i relasjon til de nye boenhetene.

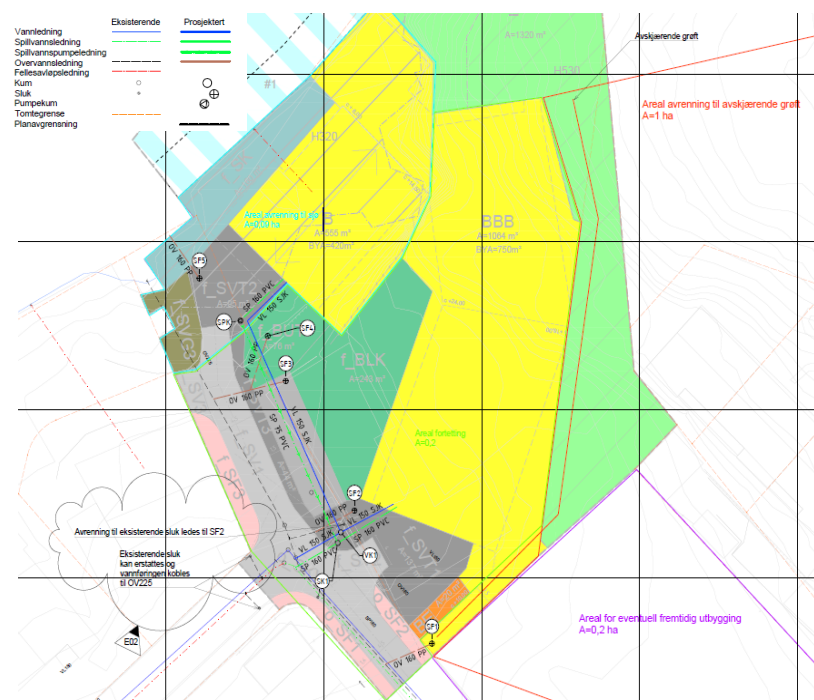
6.4 Naturmangfold

Det er ikke planlagt utfyllinger eller mudring i sjø og utbyggingen er en fortetting i et allerede etablert bymiljø.

Etter samtale med forvaltningsmyndighet ble det bekreftet at det ikke er registrert hekkingsplasser for havørn ved Nordsundet. Observasjon av havørn og ærfugl i eller ved planområdet kan skyldes overflyging eller beite/ leting etter mat i Nordsundet. Tiltaket berører ikke sjøområdet i vesentlig grad og er vurdert å ikke medføre vesentlige konsekvenser for naturen sin mangfold. Planbestemmelser fastsetter bruk av rene masser for terrengbehandling, for å redusere spredningsrisiko av fremmede arter.

6.5 Teknisk infrastruktur

6.5.1 VA



Figur 19 Prinsipppløsing/traseer, Utklipp fra VA-rammeplan, Norconsult

Både området B og BBB skal ha sine egne løsninger for VA. Vannforsyning og spillvann fra begge områder skal kobles til kommunalt ledningsnett.

Vannforsyningen realiseres ved tilkobling til eksisterende Ø150 ringledning i Grunden/Parkveien. Iflg. kommunalteknikk er det godt trykk i området. Brannvannsdekning er tilstrekkelig og dekker preakseptert krav på 50 l/s. Det forventes en maks. vannforbruk på 170 liter pr. time.

Spillvannet vil kobles til eksisterende Ø160 ledning i Parkveien ved grenrør eller sadel. Mengden antas å være mindre eller likt som vannforbruket. Spillvannet fra eks. brygge må pumpes opp til felles samleikum med blokka og slippes trykkløst på kommunalt nett. Avløpsanlegget har iflg. kommunalteknikk kapasitet til å ta imot avløpsvann fra boligene.

Overvannet skal ledes til sjøen via eksisterende overvannsledning med anslått kapasitet på 134 l/s.

Eksisterende arealer er vurdert å generere en avrenning på 78 l/s, dvs. at overvannsledningene har en restkapasitet på 56 l/s respektive 31 l/s dersom eiendommen gnr. 9004/2 (kommunal lekeplass) bygges ut.

Fortetting av arealer vil gi økt avrenning. Overvann fra tak og områder rundt brygga, som kai og adkomstveg forutsettes å kunne slippes ut direkte til sjøen. Overvannet fra tak- og asfaltflater i forbindelse med boligblokka kan slippes ut til eksisterende overvannsledning. Dette påslippet fordeles på tre sandfang som kan vurderes å bygge som infiltrasjonssandfang med overløp. Det er beregnet at de nye tiltakene medfører en avrenning på 27 l/s. Men en estimert restkapasitet på 31 l/s (dersom lekeplassen bebygges) er det gode marginer å slippe ut overvannet via eksisterende ledning.

Overvann fra overliggende terreng må avskjæres i en åpen grøft ovenfor boligblokka og føres til sandfang. Etablering av grøften som fordrøyningsvolum, sammen med etablering av sikker flomvei ned til sjøen sikrer at vannet ikke gjør skade på eksisterende og planlagt bebyggelse.

6.5.2 Trafikk

Området åpnes for flere boenheter og trafikkmengden vil øke tilsvarende. Eksisterende vegsystem er tilstrekkelig dimensjonert for gater i boligområder (4,5 m). Økningen av antall kjøretøy pga. økt antall med boliger i området vurderes å være innenfor normale utviklingsparameter uten avgjørende konsekvenser for dagens vegsystem. Det kan være en større belastning i vegkrysset/ svingen ($o_{SKV} \times f_{SV1}$) pga. ny avkjørsel til parkeringskjeller (f_{SV2}). Planen legger til rette for akseptable siktforhold i avkjørselen. For å bedre situasjonen for myke trafikanter bør det etableres fortau på begge sider av Grunden med fotgjengerovergang før svingen. Dette kan bidra til nedsenkning av fartsnivået og økning av oppmerksomheten.

Trafikkmengden i blindvegen ned til sjøen vil få en større økning ut fra dagens nivå, med vil totalt sett fortsatt være beskjedent. En ser ikke behov for etablering av tosidig fortausløsning langs blindvegen (f_{SV1}). Det vurderes også at rygging ut i kjørebanelen kan aksepteres.

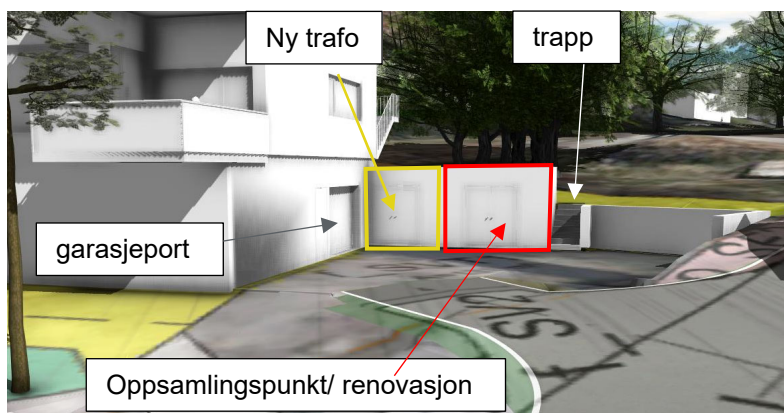
Det er satt krav til én biloppstillingsplass pr. boenhet som kan etableres i tilknytning til bygningene. Samtidig er det regulert inn ca. 50% flere parkeringsplasser på bakkeplan ved adkomstvegen f_{SV1} . Disse kan brukes av både beboere og gjester. Til sammen legger planen til rette for ca. 1,5 biloppstillingsplasser pr. boenhet.

Det legges til rette for større leiligheter med opptil 3 soverom. Dette kan genere et større parkeringsbehov. Dersom 2 biler pr. boenhet legges til grunn, vil det være underdekning av ca. 5 til 6 oppstillingsplasser. Gateparkering langs Grunden, sør for planområdet er mulig med dagens situasjon og tverrsnitt. Tverrsnittet bør likevel reduseres og en del av arealet bør omreguleres til fortau, både som buffer mot den kommunale lekeplassen og pga. generelle hensyn til trafikksikkerheten for myke trafikanter.

6.5.3 Elektro

Eksisterende nettanlegg i Nordicbrygga og enkelte ledninger under bakken må flyttes. Høyspentledninger under bakken må flyttes tilsvarende. Nettstasjonen må være etablert før utbygging og terrengtiltak i område kan startes. Kostandene for flyttingen bæres av utbyggeren. Tilkobling og andre forhold, herunder ev.t kostnadsdeling løses via privatrettslig avtale mellom partene.

Det ble kommunisert at det er tilgjengelig kapasitet i ledningsnettet. Ny trafo tar hensyn til framtidig energibehov spesielt i forhold til lading av el-biler.



Figur 20 plassering av renovasjonspunkt til leilighetsbygget og ny trafo

6.5.4 Renovasjon

Oppsamlingspunkter plasseres til hver byggeområde i nærhet til kjøreveg.

For eks. brygga kan oppsamlingspunkt plasseres ved siden av parkeringsplassen f_SPA i området f_BUT. Her kan det evt. også plasseres containere for glass og papir.

For leilighetsbygget (BBB) vil plasseringen av oppsamlingspunkt etableres i ved siden av inngangsporten til parkeringskjeller, sammen i bygningsdelen med ny trafo (BE). Ved siden av bygningsdelen etableres trapp opp til friområdet (o_GF).



Figur 21 Anbefalt plassering av avfallsbod/opsamlingspunkt (oransje). Pilene viser mulig tilkomst fra offentlig veg, illustrasjon: Norconsult

6.6 Universell utforming

Det etableres heis i leilighetsbygget som gir trinnfritt tilkomst til hver leilighet fra parkeringskjeller. Avfallshuset som ligger foran inngangsporten til fellesgarasjen vil også være tilgjengelig trinnfritt. Tre -3-leiligheter i første etasje på sørblokka vil i tillegg har trinnfritt tilkomst fra gatenivået. Alle leilighetene i leilighetsbygget er på ett plan og universell tilgjengelig iht. til TEK17. Det er tilstrekkelig areal i parkeringskjelleren at minst 1 biloppstillingsplass kan dimensjoneres for forflytningshemmede. I tillegg avsettes areal til én hc-plass på felles parkeringsplass f_SPA.

Eksisterende brygga få leiligheter over flere plan. De tre -3- leilighetene i brygga regnes som type «townhouses»/rekkehus og utformes etter reglene for eneboliger/rekkehus, og vil på denne måten ikke være universell tilgjengelige.

6.7 Sosial infrastruktur

Området åpnes for flere boenheter og behovet for kommunale tjenester vil øke tilsvarende. Planområdet ligger innenfor tettbygd strøk med god dekning av sosial infrastruktur innenfor sykkelavstand. Planforslaget vil ikke medføre kapasitetsutfordringer på sosial infrastruktur (barnehage-, skole-, omsorgsplasser).

6.8 Forurensning/ støy

Evt. forurensning i grunnen vil avdekkes og håndteres ved utbygging. Det er ikke tillatt med fysiske inngrep i sjøbunnen. Det er ellers pålagt å bruke rene masser for terrengbehandlinger.

Det er ikke kjente støykilder i området. Tiltaket selv er heller ikke en støykilde. Det vil oppstå støy i forbindelse med utbygging og sprengningsarbeid. Dette vil reguleres iht. gjeldende byggeforskrifter og lover.

6.9 Utsikt og naboskap

Ny bebyggelse plasseres med terrenget, slik at naboene i Parkveien ikke vil miste sjøutsikt.



Figur 22 Utsikt fra veranda i Parkveien 7, illustrasjon: Norconsult

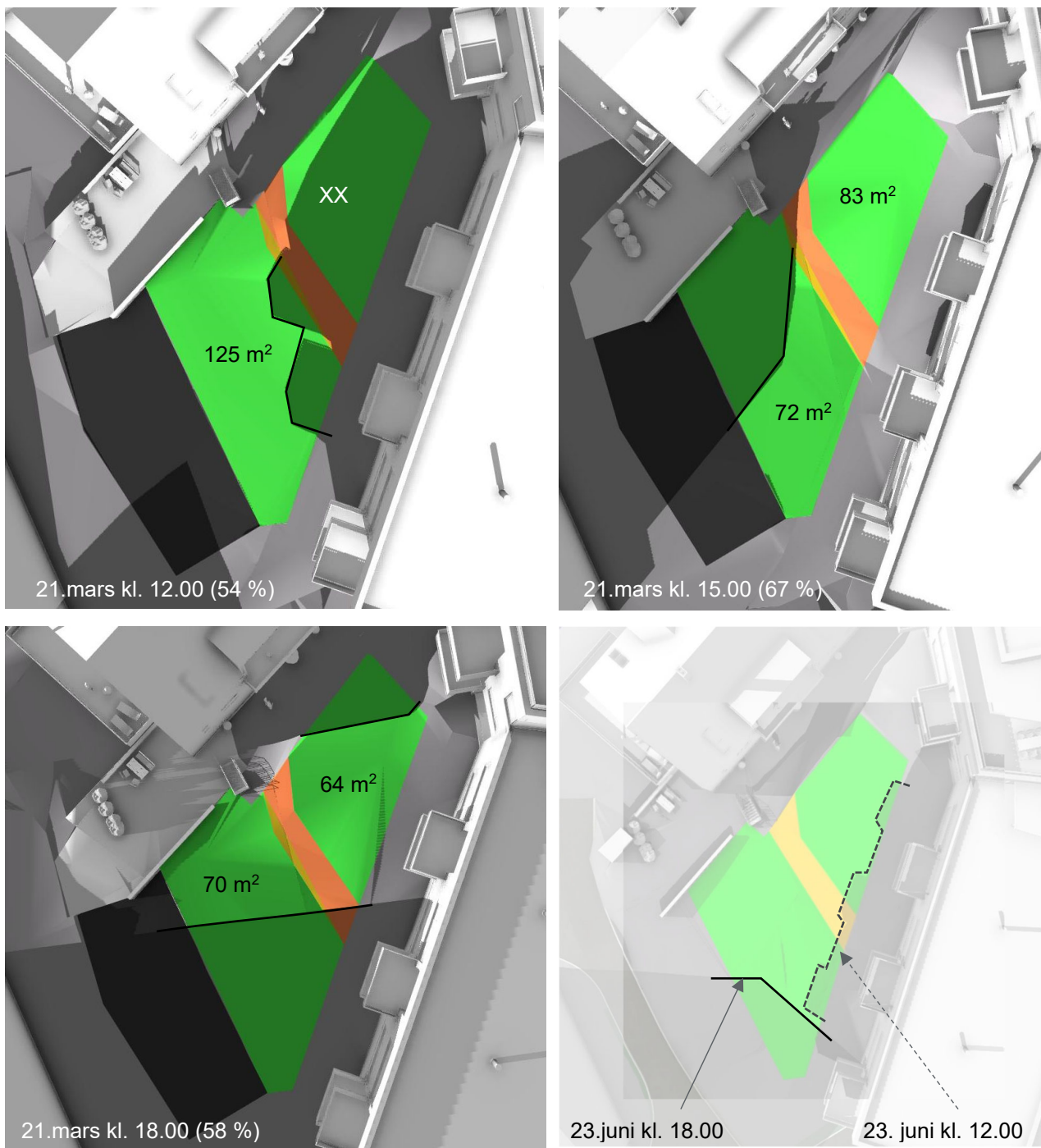
6.10 Barn og unges interesser

Barn og unges interesser blir tilstrekkelig ivaretatt. Det reguleres inn felles lekeplass f_BLK som skal ferdigstilles med minst ett lekeapparat, ei sandkasse og en benk før første beboer kan flytte inn.

Arealet er over 200 m² utenom det bratte partiet, og har tilstrekkelig størrelse og solforhold iht. lekeplassnormen. Samtidig er området skjermet mot vind og trekk fra sjøen. Annen veggrunn og parkeringsplasser danner en buffer mot kjøreveg. Området har en del nivåforskjeller som kan utnyttes til lekaktiviteter som f.eks. sklier, akebakke m.m. Den bratte skrenten mot eksisterende brygga må sikres mot fall.

I tillegg er det avsatt 64 m² stort felles uteoppholdsareal vest for lekeplassen, som kan brukes til grill- og møteplass for samtlige beboere i «B» evt. også «BBB». Ut over dette vil hver leilighet ha minst 12 m² privat uteoppholdsareal i form av balkong. Toppleiligheten og leilighetene i eksisterende brygga vil ha betydelig mer areal til privat uteopphold.

Som supplement vil den kommunale lekeplassen på nabotomt og friluftsområdet på Bjørnehaugen gi varierte muligheter til lek og fysisk aktivitet utendørs. I framtiden kan også taket til Sørlokka legges til rette som uteplass eller brukes for «urban dyrking».



Figur 23 Solanalyse av lekeplassen som viser hvor mye areal har sol på angitt tidspunkt. Bratt parti (oransje) holdes utenfor areal- og %-angivelse. Hvor mye prosent av det totale lekearealet (uten oransje, dvs. av 231 m²) som har sol på angitt tidspunkt, vises i parentes. Juni har totalt sett svært gode solforhold, illustrasjon: Norconsult

6.11 Interessemotsetninger

Planforslaget medfører ikke avgjørende interessekonflikter.

7 Oppsummering merknader til varsel om oppstart

Det ble varslet om oppstart med regulering 19. februar 2020. med frist 20. mars samme året. Etter fristen var ute hadde 7 parter kommet med merknader og innspill til planarbeidet.

7.1 Nordmøre Energiverk AS (NEAS),

19.02.2020 / 24.09.2020

NEAS opplyser om sine nettanlegg i området: Det er en nettstasjon (trafo) i eks. bygning på Grunden 22 (brygga). Nettstasjonen forsyner hele området.

Merknad	Kommentar
Ved arbeid som kan eller vil ha betydning for nettstasjonen i bygget skal det opprettes dialog med netteier.	<i>Tatt til følge, jf. plankartet (BE), planbest. §§ 4-1d og 6-3, 2. ledd.</i>
Iflg vedlagt kart går ledninger (under bakken) tverr over tomta. Flytting av ledninger og nettstasjon avklares med NEAS og bekostes av utbyggeren	
Eksisterende tursti opp Bjørnehaugen skal hensyntas	<i>Tatt til følge, jf. plankartet (H530), planbest. §§ 4-3 a), 5-1, 6-2, 3. ledd</i>

7.2 Interkommunalt renovasjonsselskap Midt-Norge (ReMidt),

26.02.2020

ReMidt har generelle merknader og henviser til veilederen til renovasjonsteknisk plan:

Merknadene handler om renovasjonsteknisk planlegging, renovasjonsløsninger i plan- og byggesaker, lovverk og hjemmelsgrunnlag, krav til avfallsløsning og vegsystem, mm.

Merknad	Kommentar
En henviser til plikt om utarbeiding til renovasjonsteknisk plan, som viser hvordan oppsamling og innsamling av avfall skal løses fysisk.	<i>Renovasjon løses ved felles oppsamlingspunkt utenfor bebyggelse og mot offentlig veg., jf. § 3-1-e)</i>
Ved planlegging, etablering av bolig- og fritidsbebyggelse skal det etableres gode løsninger for kildesortering av avfall med god tilgjengelighet for renovasjonsbiler.	
Det henvises ellers til kravene og standarder til renovasjonsløsninger	<i>Veilederen tas til etterretning i videre prosjektering av bygningene.</i>

7.3 Statens vegvesen (SVV),

02.03.2020

SVV har ingen spesielle merknader.

Merknad	Kommentar
En forutsetter at vegareal reguleres iht. gjeldende veinormaler	<i>Tatt til følge. Eksisterende vegger brukes iht. eksisterende situasjon. Nye avkjørslene og siktkravene er tilstrekkelig dimensjonert.</i>

7.4 Direktoratet for mineralforvaltning (Dirmin),

13.03.2020

Dirmin kan ikke se at deres fagområde blir berørt av planforslaget

Merknad	Kommentar
Dersom deres fagområde blir berørt i den videre behandlingen, ber en at planforslaget oversendes ved offentlig ettersyn.	Tatt til orientering

7.5 Fylkesmannen i Møre og Romsdal (FMMR),

16.03.2020

FMMR har merknader til temaene: Barn og unge; samfunnssikkerhet og klimatilpassing; forurensing.

Merknad	Kommentar
Det skal vises planens virkninger på barn og unge. Planen skal legge til rette for stort nok areal til lek som må sikres i plankart og bestemmelser.	Tatt til følge, jf. plankart (f_BLK), planbest. §§ 4-1 d og 6-2, samt Planbeskr. pkt. 5.2.4
ROS-analyse er ufullstendig i møtereferatet. En minner om gjennomføring av en analyse som viser om arealet er egnet til utbyggingsformål	Tatt til følge. Se dokument 03-2.
Selv om det ikke er planlagt tiltak i sjøen, minner en om særlig tillatelse fra fylkesmannen før utfyllinger og mudring i sjø kan skje.	Tatt til orientering

7.6 Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB),

19.03.2020

DSB har ikke kapasitet til å gå inn i alle plansaker og kommer med et generelt svar.

Merknad	Kommentar
En henviser til DSB sine veiledere	Tatt til orientering

7.7 Møre og Romsdal fylkeskommune (MRF),

19.03.2020

Fylkeskommunen har planfaglige merknader og merknader knyttet til samferdsel og barn og unge.

Merknad	Kommentar
Ingen merknader til planoppstart. Ved offentlig ettersyn vil en legge vekt på estetiske løsninger opp mot nærmiljøet og landskapet. Planen skal sendes til kartverket for sosi-kontroll.	Tas til følge
Det må reguleres nødvendig areal til friskt i kryss og avkjørsler. Det må tas hensyn til trafikksikkerhet til myke trafikanter. En bør vurdere areal for sykkelparkering i nærheten til inngangspartiene til boligene	Tatt til følge, plankart (H140) og planbest. §§ 5-2 og 3-1 f Sykkelparkering vil gjøres sannsynligvis i parkeringskjeller
Planen må synliggjøre at nærliggende lekeplass er egnet og tilgjengelig for beboere. Bruk av denne må fastsette gjennom rekkefølgebestemmelser.	Tatt til følge plankart (f_BLK) Tatt til følge, jf. plankart (f_BLK), planbest. §§ 4-1 d og 6-2, samt planbeskr. pkt. 5.2.4