

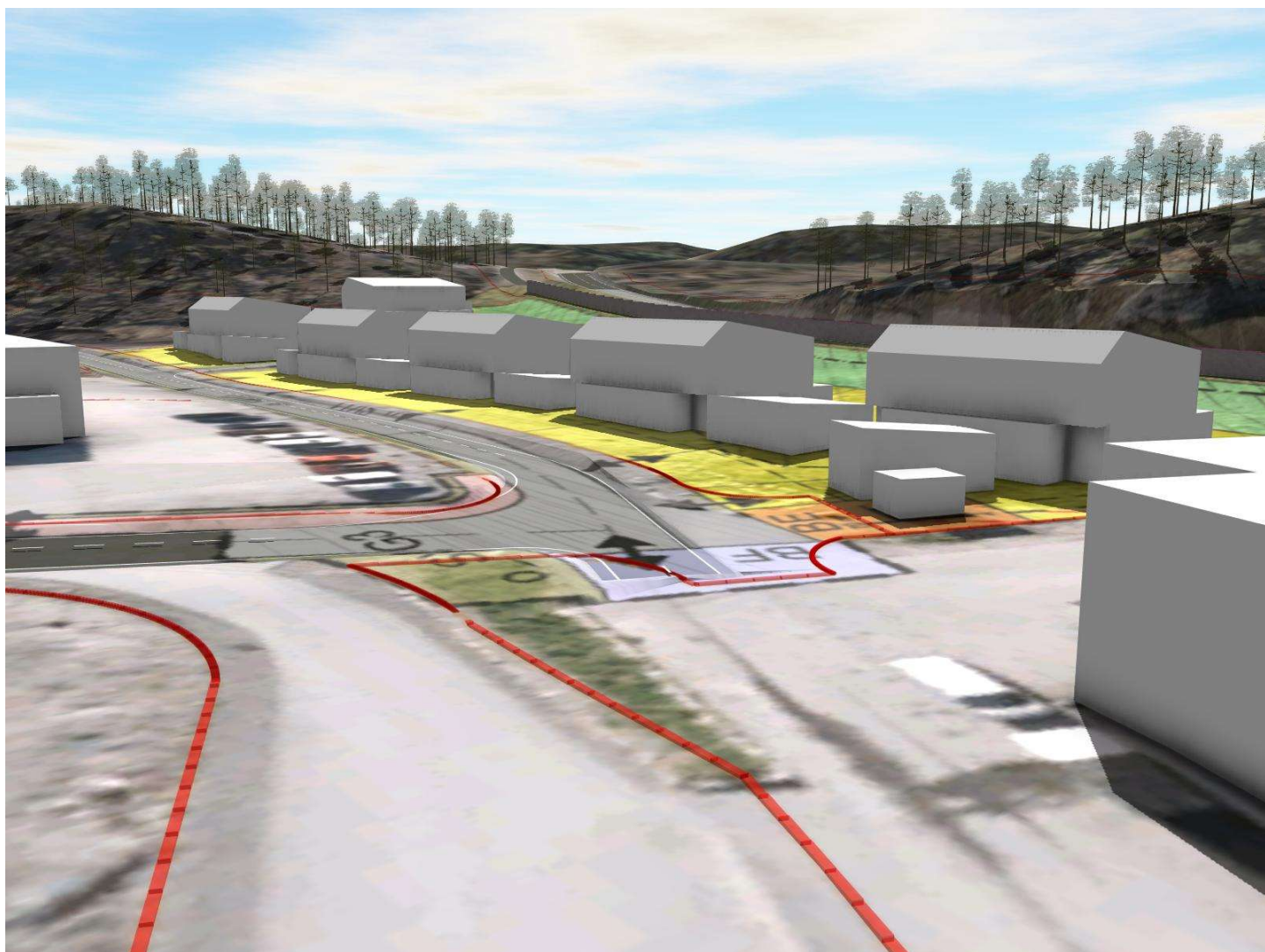
Remo Frei AS

► Regulering av Senterveien del 1 på Frei i Kristiansund (planID: R-307)

Planbeskrivelse

Detaljregulering

Oppdragsnr.: 5194982 Dokumentnr.: 03 Versjon: 07 Dato: 2022-04-19



Oppdragsgiver: Remo Frei AS
Oppdragsgivers kontaktperson: Pål Erik Forsnes
Rådgiver: Norconsult AS, Kongens Plass 5, NO-6509 Kristiansund N
Oppdragsleder: Stine Misund Fiksdal/Marco Böhm
Fagansvarlig: Marco Böhm
Andre nøkkelpersoner: Oliver Eidskrem (VA)
 Harald Skjong (Støy)

07	2022-04-19	Justeringer etter offentlig ettersyn	StMFi	MaBRo	StMFi
06	2021-04-22	justeringer etter 1. gangs behandling	Marco Böhm	- - -	Marco Böhm
05	2020-10-23	Justert planforslag iht. løsning for veg og VA	Marco Böhm	Stine Misund Fiksdal	Marco Böhm
04	2020-05-11	Oppdatert planforslag iht. støyrapport	Marco Böhm	Stine Misund Fiksdal	Marco Böhm
03	2020-03-09	Justeringer jf. kommunens merknader	Marco Böhm	- - -	Marco Böhm
02	2020-01-30	1. utkast	Marco Böhm	Stine Misund Fiksdal	Marco Böhm
01	2019-07-31	Disposisjonsplan	Marco Böhm		
Versjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontrollert	Godkjent

Sammendrag/konklusjon

Innhold

1	Innledning	5
1.1	Bakgrunn	5
1.2	Formål	5
1.3	Forslagstiller og plankonsulenter	5
2	Beskrivelse av området	6
2.1	Beliggenhet og planavgrensning	6
2.2	Dagens arealbruk	7
2.3	Topografiske forhold	7
2.4	Naturverdier og naturmangfold	8
2.4.1	<i>Vurderinger etter naturmangfoldloven (nml) §§ 8-12</i>	8
2.5	Friluft- og bygdeliv	9
2.6	Landbruk og naturressurser	9
2.7	Trafikkforhold og teknisk infrastruktur	9
2.7.1	<i>Veg</i>	9
2.7.2	<i>Vann og avløp og annen teknisk infrastruktur</i>	10
2.8	Ytre miljø og forurensing	10
2.9	Kulturarv	10
3	Planstatus og rammebetingelser	11
3.1	Nasjonale og regionale mål, planer og retningslinjer	11
3.2	Kommunale planer og føringer	11
3.3	Pågående og tilgrensende reguleringer	12
4	Planprosess og medvirkning	13
4.1	Varsel om oppstart	13
4.2	Offentlig ettersyn med påfølgende begrenset høringsrunde	13
5	Risiko- og sårbarhetsforhold (ROS-analyse)	15
5.1	Sjekkliste	15
5.2	Avdekket risiko og avbøtende tiltak	18
5.2.1	<i>Kvikkleireskred</i>	18
5.2.2	<i>Støy</i>	19
6	Beskrivelse av planforslaget	24
6.1	Overordnede grep	24
6.2	Terrenginngrep, utbygging og utforming	24
6.3	Boligformål – Konsentrert småhusbebyggelse (BKS)	25
6.4	Områder for uteopphold og lek (f_BLK) samt grøntstruktur (f_GV)	26
6.5	Teknisk infrastruktur	26
6.5.1	<i>Energianlegg (BE)</i>	26

6.5.2	<i>Vei og byggegrenser</i>	26
6.5.3	<i>Hensyn til vegtrafikkstøy</i>	28
6.5.4	<i>VA</i>	29
7	Planens virkninger	30
7.1	Overordnet plan og utviklingsstrategier	30
7.2	Barn og unge	30
7.3	Befolkningsutvikling og tjenestestruktur	31
7.4	Energianlegg	31
7.5	Naturverdier og naturressurser	31
7.6	Trafikksikkerhet	32
7.7	Støy	32
8	Sammendrag av merknader	33
8.1	Varsel om oppstart av planarbeider	33
8.2	Merknader etter offentlig ettersyn av plandokumentene	34
8.3	Kommunalteknikk/Kristiansund kommune sin tilbakemelding etter gjennomgang av merknader	38
8.4	Tilbakemeldinger fra parter etter begrenset høringsrunde	39

1 Innledning

1.1 Bakgrunn

Området var tiltenkt å være en del av sentrum i den tidligere Frei kommune og ble derfor regulert til forretnings- og kontorformål. Eiendommen med gnr. 135, bnr. 242 var aktuell for etablering av dagligvarebutikk (REMA 1000).

Da Frei kommune gikk inn i Kristiansund kommune og Bunnpris Freitorget hadde etablert seg på nabotomten, var det ikke lenger behov for flere dagligvarebutikker.

Grunneieren ønsket derfor å bruke eiendommen til mer hensiktsmessige formål. Eiendommen skal legges til rette for boliger i lignende typologi som på boligfeltene lenger øst (Godhaugen).

1.2 Formål

Planen skal legge til rette for boligformål med tilhørende felles arealer for uteopphold og infrastruktur. Planen skal utformes for plassering av 6 tomannsboliger.

1.3 Forslagstiller og plankonsulenter

Forslagstiller og grunneier av gnr. 135, bnr. 242 er Remo Frei AS. Norconsult AS, avd. Kristiansund ble innleid som utførende plankonsulent

2 Beskrivelse av området

2.1 Beliggenhet og planavgrensning

Planområdet ligger på nordlige Frei, øst for Rensvik og ved det nordlige vegkrysset mellom fylkesveg Fv6096 (Kvalvågveien) og fylkesveg Fv6102 (Kvalvikveien). Området ligger øst for Bunnpris Freitorget.

Størrelse: Planområdet er ca. 13,6 daa.

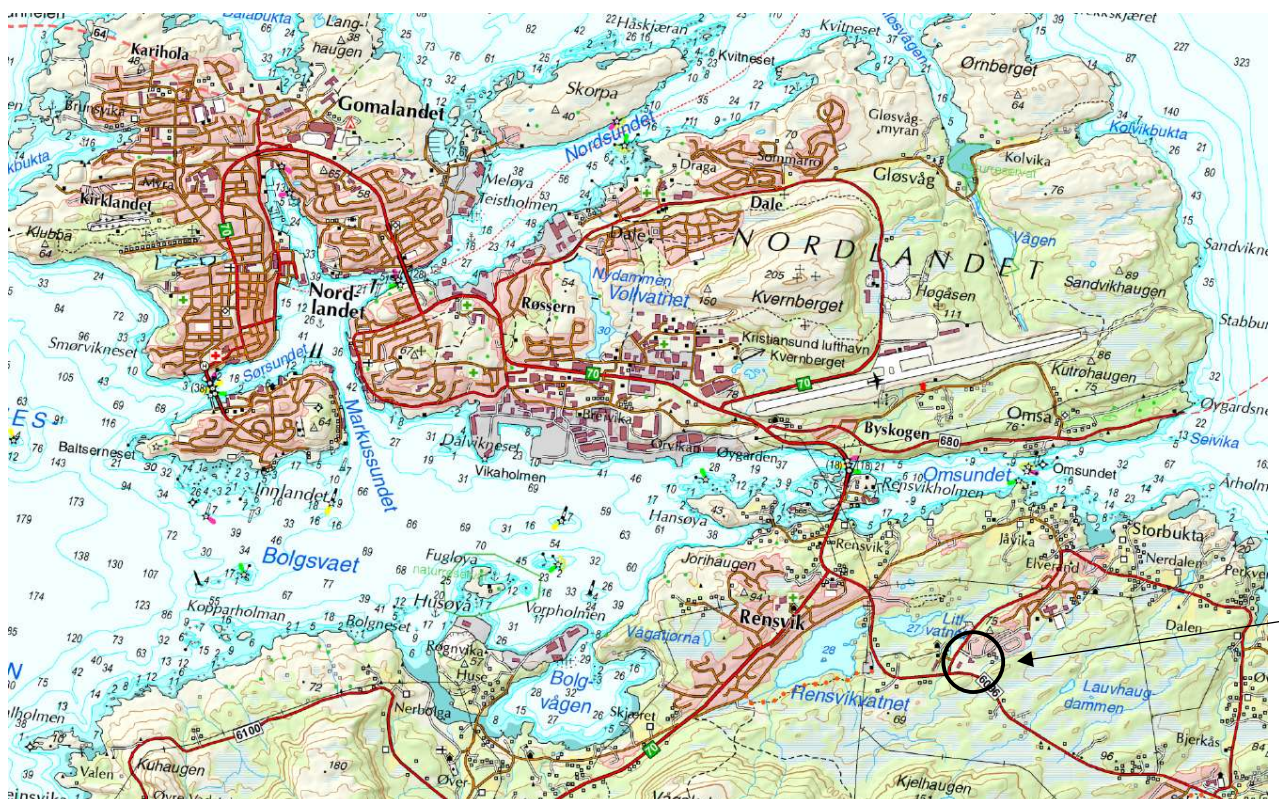
Planområdet berører følgende eiendommer: gnr./bnr.: 135/242 (boligområde), 135/197 (Senterveien) 135/198 (Freitorget), 135/178 (Fv.6096), 135/243 (gang- og sykkelvei), 135/262 og 135/266 (snuhammer).

Kvalvågveien danner grensen i sør, der gang- og sykkelvegen innlemmes i planområdet.

I nord tas med hele Senterveien inklusiv snuplass helt i øst, slik at veien kan utformes etter gjeldende vegnormaler.

I vest og øst følges stort sett eiendomsgrensene.

Planområdet ble utvidet langs Kvalvågveien etter 1. gangs behandling, da regulert støyskjerm ble forlenget mot øst og vest. Etter offentlig ettersyn ble planområdet utvidet langs eksisterende Senterveien og til veggen Godhaugen for å regulere inn fortau.



Figur 1 Områdets beliggenhet i Kristiansund kommune

2.2 Dagens arealbruk

Den opprinnelige myra på eiendommen ble drenert/ fjernet og området framstår i dag som byggeplass med grusdekke.

I nord og i vest er det forretninger og publikumsfunksjoner, mens nye boligområder ligger i øst. På nabotomten - mellom nytt boligfelt på Godhaugen og planområdet - gjennomføres større terrenginngrep med tanke på å utvikle området til boliger.

2.3 Topografiske forhold

Den nordlige delen av øya Frei er preget av lett kupert landskap med flere knaustopper i bart fjell. På de flate og lavere partiene er det myr og lyng med lett furuskog.

Hele området ligger under marin grense der dalførene med myrdekke har stor sannsynlighet for funn av marin leire i sammenhengende forekomster.

Planområdet ligger i et søkk mellom en fjellrygg i sør og et lite platå i nord og øst.

Det er ikke registrert aktsomhetsområder for steinsprang, stein-, snø-, jord- eller sørpeskred i området eller i nærområdet.

Aktsomhetsområder for flom i vassdrag er registrert langs bekkedraget vest for Kvalvikveien og i Draboelva lenger sør. Innenfor planområdet er det ikke registrert potensiell fare fra naturlige opphav (ROS, kap. 5).



Figur 2 Terrengmodell som viser topografiske forhold med skjematisk skisse (svart=høydedrag; blått=bekkeløp)

2.4 Naturverdier og naturmangfold

De nærmeste lokalitetene med registrerte naturverdier ligger ca. 500 m nordvestlig og nordlig fra planområdet.

Litlvatnet (Lille Rensvikvatn) er en rik kulturlandskapssjø. Verdien er satt til B – viktig, men ut fra lokalitetens betydning for fugl, spesielt låvesvale, er det kanskje mer riktig å gi vannet samlet sett verdi A – svært viktig. Rensvikvatna-utløpsbekk som går fra Litlvatnet østover er registrert som svært viktig bekkedrag (kategori A).

Begge lokalitetene er utenfor planens influensområde. Tiltak innenfor planområdet vil ikke påvirke disse. Det er ellers ikke registrert avgjørende forekomster av forvaltningsrelevante arter i omgivelsen.

2.4.1 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.

Det ble ikke registrert forvaltningsrelevante arter eller 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.

2.5 Friluftsliv og bygdeliv

Det er ikke registrert friluftslivsinteresser i nærområdet utenom lekeplassene i tilknytning til de andre boligfeltene og det leke- og idrettsanlegget til Frei ungdomsskole ca. 700 m nordøstlig for planområdet.

Knausene og skogsarealene på Frei har likevel stort potensial som uregistrerte tur-, rekreasjons- og lekeområder.

2.6 Landbruk og naturressurser

Planområdet er klassifisert som dyrkbar jord med noe verdi. Arealet med dyrkbar jord er relativt isolert. Skogsarealene rundt knausene er klassifisert som vernskog.

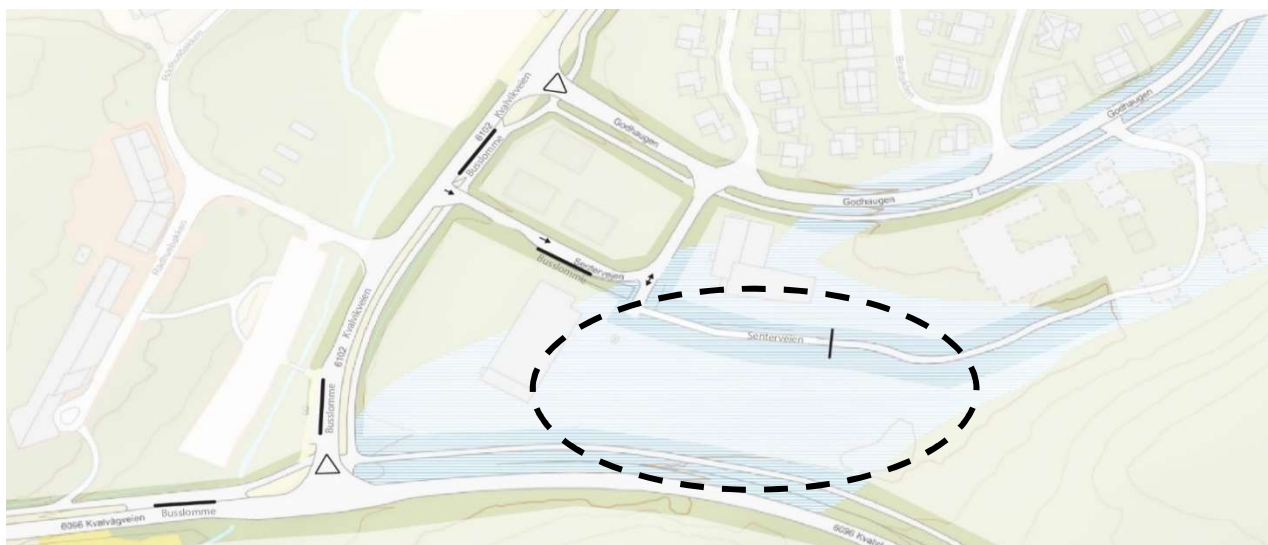
2.7 Trafikkforhold og teknisk infrastruktur

2.7.1 Veg

Planområdet ligger nært vegkrysset mellom Fv6102 (Kvalvikveien) og Fv6096 (Kvalvågveien) og har indirekte adkomst fra Kvalvikveien gjennom Godhaugen og Senterveien. Senterveien er enveiskjørt i vest. Den østlige forgreiningen av Senterveien er en blindveg med grusdekke og er adkomst til en byggeplass.

ÅDT¹ i Kvalvågveien vest for fylkesveikrysset er 5030 med 7% andel lange kjøretøy og fartsgrense 60 km/t. Øst for krysset er det 2320 med 8% og 80 km/t. Kvalvikveien har en ÅDT på 1190 med 13% lange kjøretøy og fartsgrense på 80 km/t. Fartsgrense i Godhaugen og Senterveien er pr. dato 40 km/t.

Det er vikeplikt fra Godhaugen ut Kvalvikveien og i Kvalvikveien ut Kvalvågveien. Det er etablert gang- og sykkelveg langs Kvalvågveien, Kvalvikveien og Godhaugen på en side. Busslommer er etablert i krysset mellom fylkesveiene og ved Freitorget (Senterveien/Kvalvikveien)



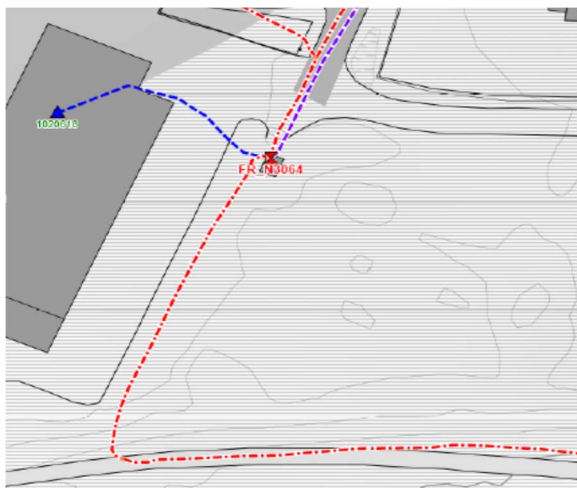
Figur 3 Kart med veistruktur, Norconsult

¹ Trafikkmengde for 2018 iflg. veikart, www.vegvesen.no

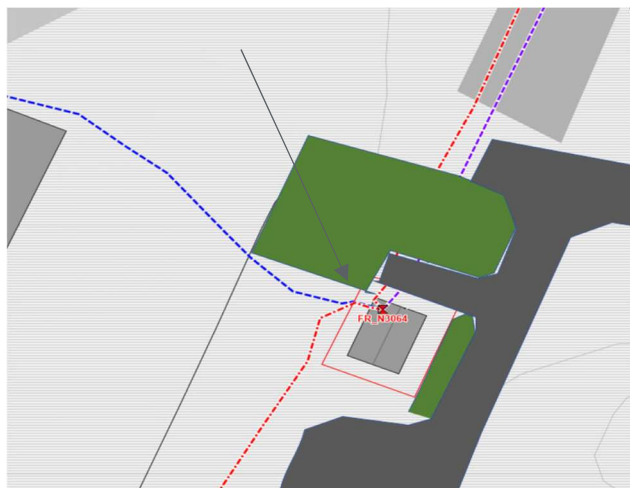
2.7.2 Vann og avløp og annen teknisk infrastruktur

Området nord for Godhaugen er bygd ut fra før, samtidig som det pågår eller ble nylig avsluttet flere utbyggingstiltak sør for veien. Det ligger til rette for tekniske infrastruktur i tilstrekkelig dimensjonering.

Det går høyspentkabler langs den vestlige eiendomsgrensen.



Figur 5 Ledningskart (el), rød=høyspentkabler, NEAS



Figur 4 Eksisterende trafokiosk, NEAS

2.8 Ytre miljø og forurensing

Området var tidligere tildekket av myr som ble drenert og fjernet og fylt opp igjen med grus/ pukk. Området ligger ved et veikryss mellom 2 fylkesveier. Støyvarselkartet viser at deler av området er berørt av veitrafikkstøy (gul sone).



Figur 6 Støyvarselkartet, GisLink.no

2.9 Kulturarv

Området ved Frei Rådhus ble tidligere arkeologisk undersøkt med enkelte positive funn. Det er ikke registrert potensielle kulturminner eller objekter av kulturinteresse direkte i eller ved planområdet. Tidligere løsmasser er fjernet uten oppdagelse av arkeologiske funn.

3 Planstatus og rammebetingelser

Planen utarbeides som detaljregulering i samsvar med plan- og bygningslovens § 12-3.

Planen utløser ikke krav om konsekvensutredning jf. Forskrift om konsekvensutredninger sist endret 1.1.2019.

Området er regulert fra før i reguleringsplan for Frei sentrum fra 2006.

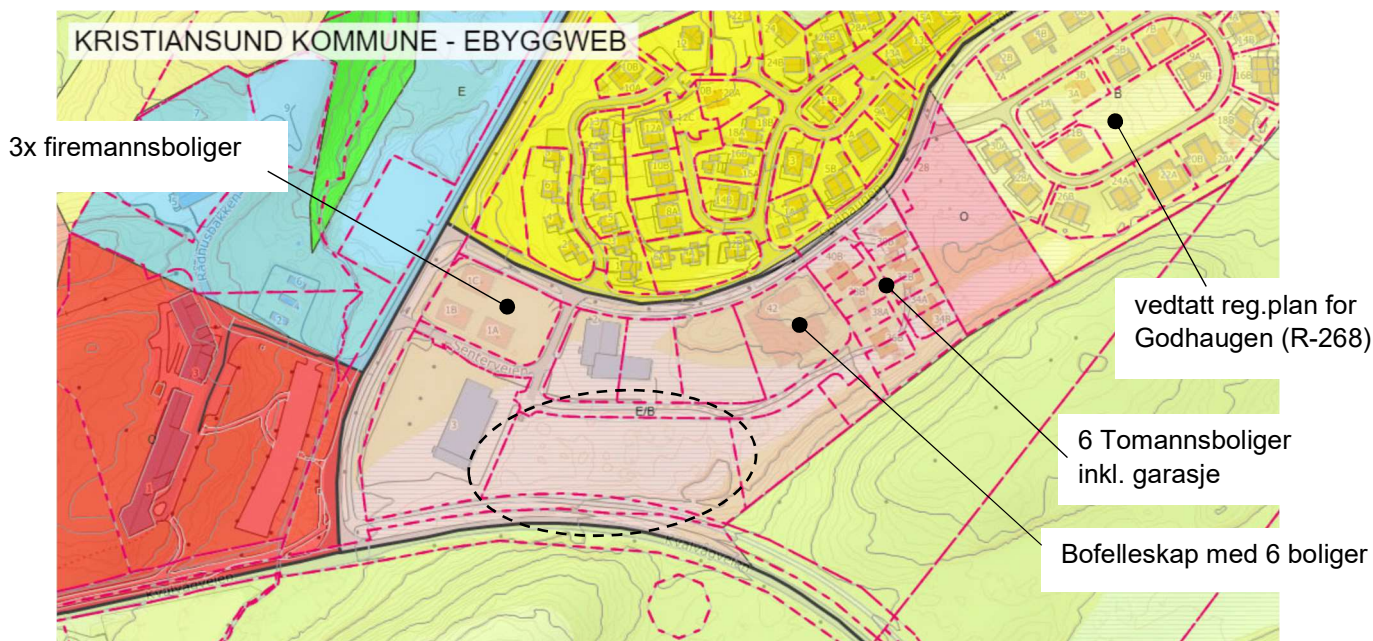
3.1 Nasjonale og regionale mål, planer og retningslinjer

For planarbeidet er følgende planer og retningslinjer av relevans:

- Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging
- Klima- og energiplanlegging i kommunene
- Samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
- Barn og unges interesser i planleggingen
- Støy i arealplanlegging

3.2 Kommunale planer og føringer

Området er avsatt til erverv/bolig (E/B) i gjeldende kommuneplanens arealdel. Kommunen viser på denne måten transformasjonsområder der tidligere næringsområder kan videreføres eller utvikles til boligområder.



Figur 7 Utsnitt fra gjeldende kommuneplanens arealdel. Området er avsatt til "Annen bebyggelse - Fremtidig E/B (Erverv/Boliger) og viser kommunens transformasjonsområder. Det vises også tidligere og pågående plan- og byggesaker i naboområdene.

4 Planprosess og medvirkning

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

2019-08-19	Planinitiativ sendt til kommunen	Jf. Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter pbl.
2019-10-21	Oppstartsmøte med kommune	Jf. pbl § 12-8, 1. ledd
2019-11-19	Varsel om oppstart	Jf, pbl § 12-8, høring i 4 uker
2019-12-21	Høringsfrist til melding om oppstart	Da fristen var ute hadde 4 saksparter innspill til planen
2020-11-24	Oversending planforslag til kommunal behandling	
2021-01-25	1. gangs behandling	Sak 3/21
2021-05-10	Offentlig ettersyn	Jf. pbl § 12-10, høring i 6 uker
2021-06-21	Høringsfrist offentlig ettersyn	Da fristen var ute hadde 8 saksparter merknader til planen
0000-00-00	2. gangs behandling	Sak 00/0000
0000-00-00	Planvedtak	Jf. pbl. § 12-12, sak 00/000

4.1 Varsel om oppstart

Fylkesmannen, fylkeskommunen, Statens vegvesen og Norges vassdrags- og energidirektoratet har kommet med merknader til planoppstart.

Merknadene var til dels av generell karakter med påminnelse om gjennomføring av ROS-analyse og at planen skal ta hensyn til barn- og unges interesser og klimaendringene.

Konkrete merknader var rettet mot området nærhet til 2 fylkesveger. Byggrensene mot fylkesvegene bør være 30 m fra senterlinjen, samtidig som deler av eiendommen ligger i gul sone for vegtrafikkstøy. Støyforholdene skal derfor avklares, samtidig som trafiksikkerhet spesielt for barn- og unge skal vurderes nærmere.

4.2 Offentlig ettersyn med påfølgende begrenset høringsrunde

Ved offentlig ettersyn ble det blant annet påpekt at det burde vært fortau fra planområdet og ned til vegen «Godhaugen». Planområdet er dermed utvidet nordover med innregulert fortausløsning. Statsforvalteren fremmet motsegn mot støyavklaringen med bakgrunn i bl.a. at noen boliger fortsatt ble liggende med 2.etasje i gul støysone. Støyrapporten ble oppdatert med flere beregningshøyder på støyskjerm og man konkludert med å heve støyskjermen til 2,2m mot tidligere 2,0m. Dette ville gi noe bedre støysituasjon, men

noen boliger ligger fortsatt i gul sone. Statsforvalteren har i brev datert 18.05 trukket sin innsigelse til planen med bakgrunn i oppdatert støyvurdering og bestemmelser om at boligene må være vertikaldelte og skal ha vindu mot stille side.

Resterende innspill og kommentarer til offentlig ettersyn og begrenset høringsrunde finnes i kapittel 8.

5 Risiko- og sårbarhetsforhold (ROS-analyse)

5.1 Sjekkliste

Nedenfor stående sjekkliste skal gi oversikt over potensielle risikoforhold. Temaer der det avdekkes eventuelle risiko vil vurderes nærmere i etterfølgende kapittel.

	Er det knyttet risiko til følgende element?			Kommentar
		Ja	Nei	
1.1 Naturgitte forhold	A		X	
	B		X	
	C		X	
	D	X		Området ligger under marin grense med stor sannsynlighet for marin leire. Løsmassen består av et tykt dekke med torv/myr. Planområdet er flatt med en større helning mot sør.
	E		X	
	F		X	
	G		X	
	H		X	
	I		X	

	Er det knyttet risiko til følgende element?			Kommentar
		Ja	Nei	
1.2 Omgivelse	A		X	
	B		X	
	C		X	

1.3 Vannforsyning	Er det knyttet risiko til følgende element?		Ja	Nei	Kommentar	
	A	Er det problem knyttet til vannforsyning og avløp i området?		X		
	B	Ligger tiltaket i eller nær nedslagsfeltet for drikkevann, og kan dette utgjøre en risiko for vannforsyningen?		X		

1.4 Kraftforsyning	Er det knyttet risiko til følgende element?		Ja	Nei	Kommentar	
	A	Er området påvirket av magnetfelt over 0,4µT fra høyspentlinjer?		X		Ledning under bakken som følger vestlige eiendoms- grensen mot Bunnpris.
	B	Er det spesiell klatrefare i høyspentmaster?		X		
	C	Vil tiltaket endre (styrke/svekke) forsyningstrykghet i området?		X		

1.5 Samferdsel	Er det knyttet risiko til følgende element?		Ja	Nei	Kommentar	
	a	Er det kjente ulykkespunkt på transportnettet i området?		X		
	b	Vil utilsikta/ukontrollerte hendelser som kan inntreffe på nærliggende transportårer inkl. sjø- og luftfart utgjøre en risiko for området?		X		
	c	Er det transport av farlig gods til/gjennom området?		X		
	d	Kan området bli isolert som følge av blokkert infrastruktur, eks som følge av naturhendelser?		X		

1.6 Miljø/ Landbruk	Er det knyttet risiko til følgende element?		Ja	Nei	Kommentar	
	a	Vil planen/tiltaket bli rammet av, eller forårsake forurensing i form av lyd, lukt eller støv?	X			Deler av planområdet ligger i gul sone for vegtrafikkstøy, jf. støyvarselkart
	b	Vil planen/tiltaket bli ramma av, eller forårsake fare for akutt eller permanent forurensing i området?		X		
	c	Vil tiltaket ta areal fra dyrket eller dyrkbar mark?		X		

1.7 Forurensing	Er det knyttet risiko til følgende element?			Kommentar		
		Ja	Nei			
	a	Gruver: åpne sjakter, steintipper etc.?			X	
	b	Militære anlegg: fjellanlegg, piggrådsperringer etc.?			X	
c	Industrivirksomhet eller aktiviteter som f.eks. avfallsdeponering, bålbrenning, skipsverft, gartneri etc.?		X			

1.8 Brann/- ulykkes- beredskap	Er det knyttet risiko til følgende element?			Kommentar
		Ja	Nei	
	a	Har området mangelfull slukkevannforsyning (mengde trykk)?		
b	Har området dårlige tilkomstruter for utrykningskjøretøy?		X	

1.9 Sårbare objekt	Er det knyttet risiko til følgende element?			Kommentar		
		Ja	Nei			
	a	Medfører bortfall av følgende tjenester spesielle ulemper for området: - elektrisitet, - teletjenester? - vannforsyning? - renovasjon/avløp?			X	
	b	Er det spesielle brannobjekt i området?			X	
c	Er det omsorgs- eller oppvekstinstitusjoner i området?		X			

1.10 Virksomhetsrisiko	Er det knyttet risiko til følgende element?			Kommentar		
		Ja	Nei			
	a	Omfatter tiltaket spesielt farlige anlegg?			X	
	b	Vil utilsikta/ukontrollerte hendelser i nærliggende virksomheter (industriforetak etc.), utgjøre en risiko?			X	
c	Er det storulykkesbedrifter i nærheten som kan representere en fare?		X			

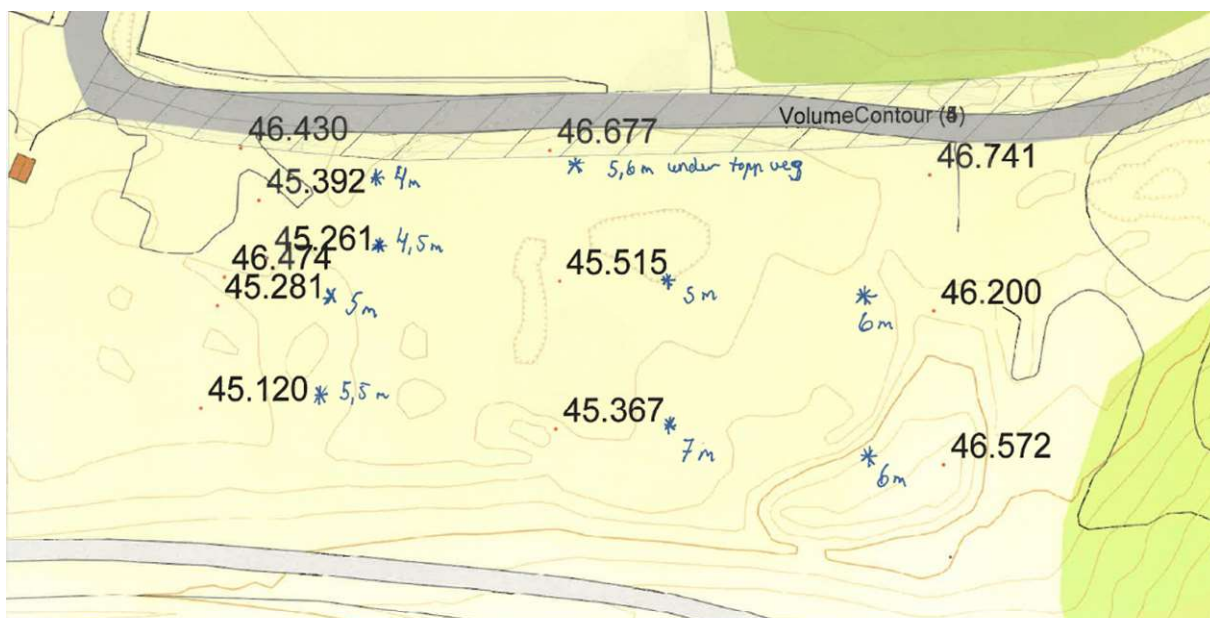
1.11 Ulovlig virksomh	Er det knyttet risiko til følgende element?			Kommentar
		Ja	Nei	
	a	Er tiltaket i seg selv et sabotasje-/terrormål?		
b	Finnes det potensielle sabotasje-/terrormål i nærheten?		X	

5.2 Avdekket risiko og avbøtende tiltak

Sjekklisten viser potensiell fare for kvikkleireskred og vegtrafikkstøy. Det er ellers ikke identifisert andre risiko- og sårbarhetsforhold.

5.2.1 Kvikkleireskred

I forbindelse med klargjøring av tomten til utbygging, ble det gjennomført gravearbeid for å fjerne det organiske - ikke bæredyktige - laget. Det var Storvik Maskin AS som utførte gravearbeidet. Mektigheten av løsmassen, som hovedsakelig besto av myr og torv, var mellom 4 og 7 m. Hele løsmassen i planområdet ble fjernet ned til berg og fylt opp igjen med grus/pukk. Det ble ikke oppdaget leire i området.



Figur 9 Kart som viser ca. mektighet av tidl. løsmasse i planområdet ned til berg. Storvik Maskin A/S.

Avbøtende tiltak og restrisiko

Siden all løsmasse ble fjernet ned til berg, vurderes potensialet for kvikkleireskred som fraværende.

5.2.2 Støy

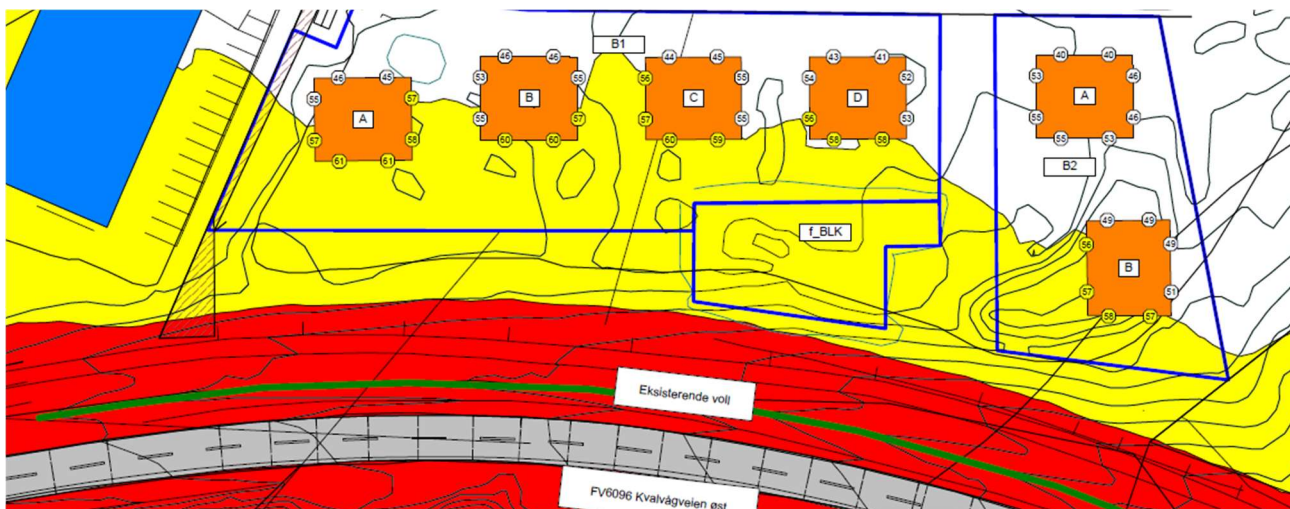
Støyvarselkartet viste at deler av lekeplassen vil ligge innenfor gul støysone. I forbindelse med utbygging av fylkesveien ble det - i tråd med reguleringsplanen - etablert støyvoll i rabatten mellom kjørebane og gang- og sykkelveien.



Figur 10 Foto av støyvollen ved Kvalvågveien mellom kjørebane og gang- og sykkelvei.

For vurdering av støydempende tiltak ble det utarbeidet en støyvurdering².

Støyberegningene avdekket et større område som er påvirket av vegtrafikkstøy enn det som kom frem i eksisterende støyvarselkart. Eksisterende støyvoll kunne ikke forbedre støysituasjonen vesentlig.



Avbøtende tiltak og restrisiko

I støyanalysen ble det gjennomført studier, der bygningene ble plassert lenger fra fylkesvegen og der det ble satt inn ulike høyder på støyskjermen. For fullstendig skjerming av bebyggelse ut av gul sone må støyskjerm utføres med 4 meter over terrenget. Flytting av bebyggelsen viste seg å ha ingen effekt for å skjerme alle bygninger fra gul sone ved lavere støyskjerm. En 4 m høy støyskjerm vurderes som lite hensiktsmessig ut fra visuelle/ estetiske hensyn både sett fra boligene og fra Kvalvågveien. En støyskjerm av slik dimensjon vil kreve omfattende fundamentering grunnet sin høyde og vindfang og anbefales ikke.

Normalt etableres det langsgående støyskjermer kun for å skjerme utendørs oppholdsareal og boligens første etasje. Skjermingstiltak har sjelden effekt for høyere etasjer. Dersom det også ønskes å skjerme andre etasje, kan det vurderes etablering av balkong med tett rekkverk ut fra 2. etasje mot vegen. Dette er som et supplement til støyskjermen langs GS-vegen. Støyfølsomme rom som ligger i gul støysone kan dermed plasseres slik at de oppnår luftemulighet mot en skjermet balkong.



Figur 12 Støynivå fra vegtrafikk på fasadene ved 2,2m høy støyskjerm, Norconsult 2022.

Høyde på støyskjermen

Den anbefalte løsningen er å etablere en 2,2m høy støyskjerm 2m utenfor eksisterende gang- og sykkelveg. Risiko knyttet til vegtrafikkstøy vil da falle bort, både for innendørs og utendørs støynivå i områdene som er avsatt til boligformål og til fremtidig lekeplass ved 1,5 m over bakken, dvs. hele første etasje og alle utearealene på bakkenivå.

Ved fasadene på de øvre etasjene vil det fortsatt være støy over tillatt grenseverdi. En må påse at planløsningen tilpasses støysituasjonen gjennom utforming av fasadene og ved etablering av uteplasser (balkonger), samt løsning for lufting. Løsningen må kontrolleres med nye støyberegninger i forbindelse med arkitektonisk prosjektering av bebyggelsen og skal dokumenteres ved rammesøknaden.

Støyskjermen er utformet med en åpning for å beholde snarvegen fra gang- og sykkelvegen ned til dagligvarebutikken. Åpningen må utformes med forskyvning/ utsving for å opprettholde skjermingseffekten.

Plassering av støyskjermen

Fylkeskommunen har ikke gitt tillatelse til å plassere støyskjermen på toppen av eksisterende støyvoll mellom fylkesvegen og gang- og sykkelvegen. Derav må skjermen plasseres nord for GS-vegen. Optimalt sett burde den da etableres så nærme støykilden som mulig.

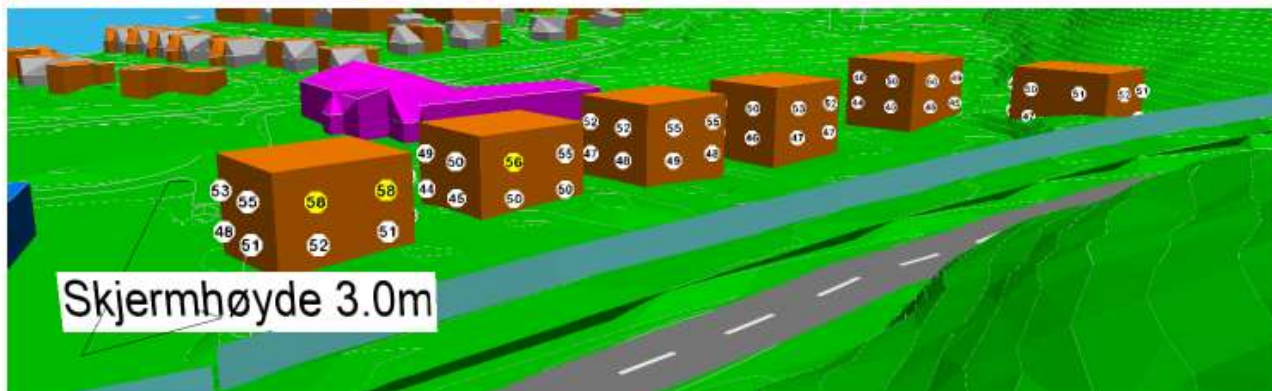
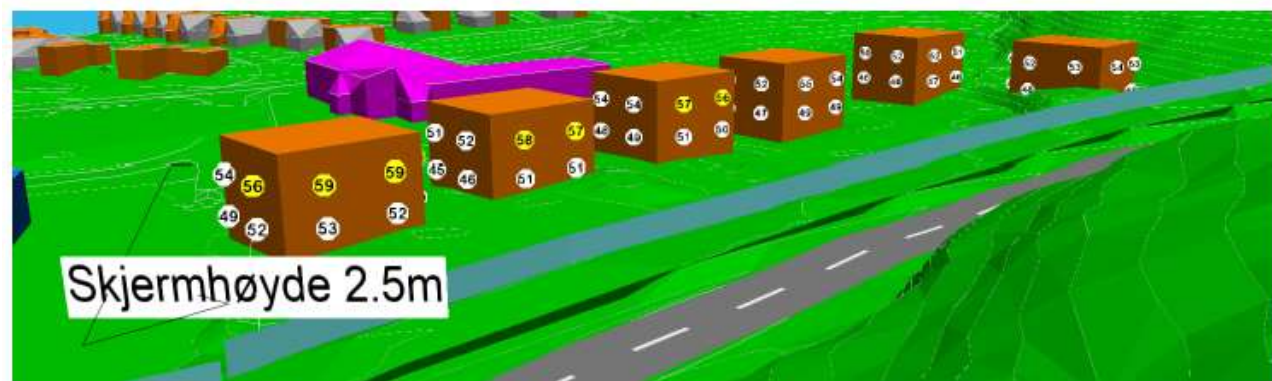
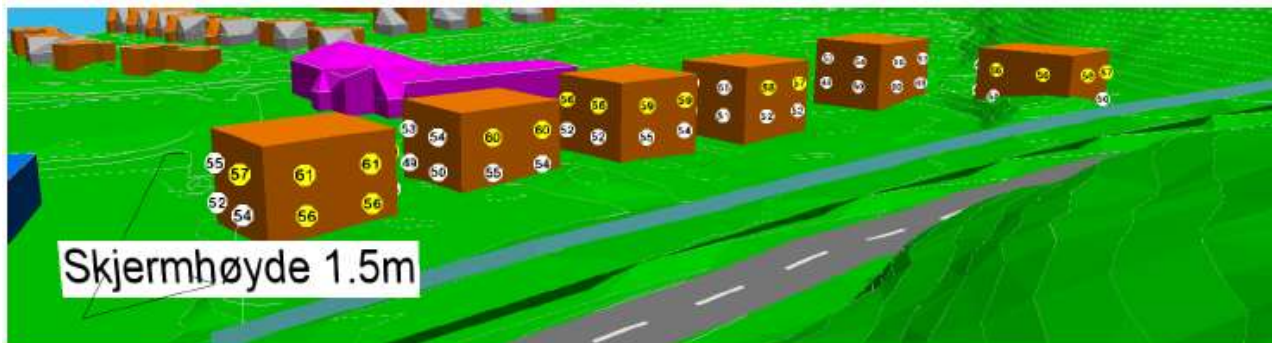
Norconsult anbefaler plassering av støyskjermen maksimalt 2 meter fra kant på GS-vegen, helst burde den stått nærmere for bedre effekt. Om man øker avstanden vil skjermen få redusert effekt og man vil få problemer med terrenget som skråner nedover etter hvert som avstanden øker fra GS-vegen. Konsekvensen av å flytte den ut blir da også at man enten må fylle på masser der skjermen skal stå eller den må bygges høyere. Høydeforskjellen ved å flytte skjermen 1,5 meter lengre ut er ca. 0,5m (lavere) terreng. Skjermen vil i tillegg skjerme mer for solen om den må flyttes nærmere bebyggelsen.

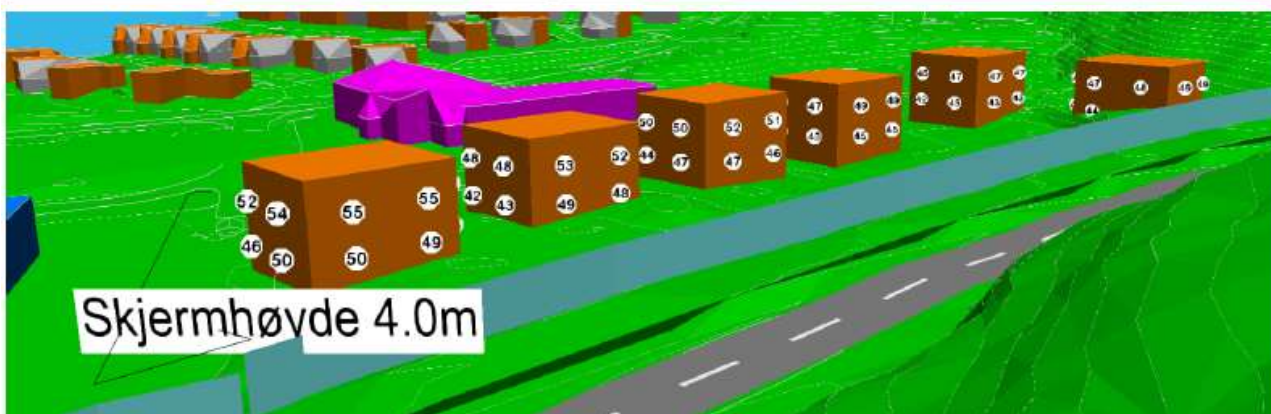
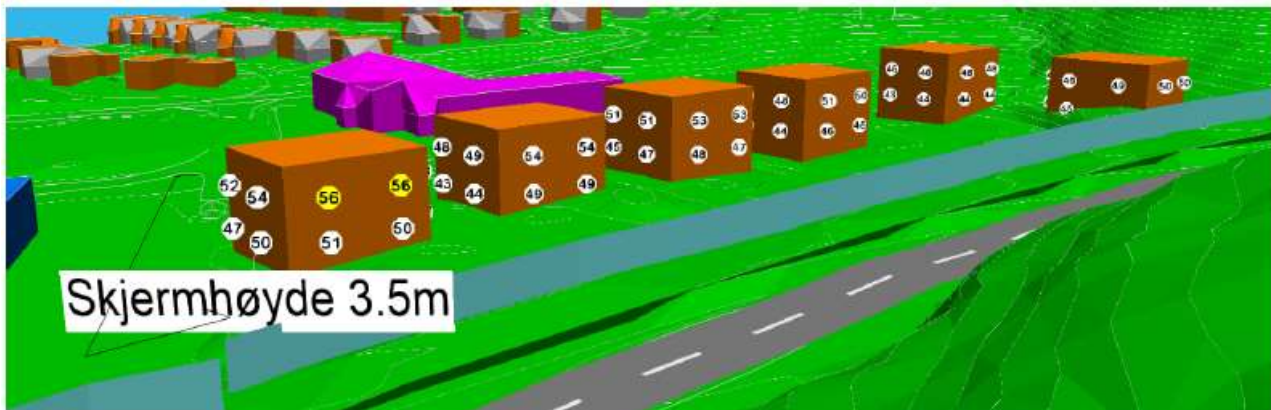
I nærheten av GS-vegen ligger en kommunal vannledning, optimal avstand fra den er 5 meter ifølge Kristiansund kommune. Ifølge VA-data tilsendt fra kommunen er det to steder (ved tilkobling i kum) der vannledningen kommer noe nær støyskjermen, ellers ligger den i god avstand fra skjermen.

Det ligger også en høyspentkabel i grunnen langs GS-vegen, ved konflikt kan denne legges om.

Supplerende høydeberegninger etter offentlig ettersyn av planforslaget

Som en supplerende beregning er det utført beregninger for alternative skjermhøyder. Beregnede fasadenivåer viser i illustrasjoner under. Beregninger viser at dersom skjermen reduseres til 1,5 meter vil boligbygg B innenfor boligfelt B2 fremdeles bli liggende i gul støvsone fra vegtrafikkstøy. Etterfølgende figurer viser ellers at ytterligere en bolig skjermes ut av gul støvsone for hver halvmetre skjermen heves.





Det vil være nødvendig med en fire meter høy støyskjem for å skjerme alle boligbyggene fullstendig ut av gul støysone. Selv om skjermingstiltaket vil medføre en merkbar reduksjon av støynivået i andre, fra 60dB L_{den} til 55 dB L_{den} , ansees skjermingstiltak som ikke hensiktsmessig, ettersom det kun er en etasje og i hovedsak en fasade som skjerms fullstendig ut av gul støysone. Skjermingstiltaket vil medføre ulemper knyttet til estetiske kvaliteter både for boligbebyggelsen og trafikanter.

6 Beskrivelse av planforslaget

6.1 Overordnede grep

Planforslaget tar utgangspunkt i gjeldende reguleringsplan der infrastrukturtraseene stort sett videreføres i ny plan. Arealformålet kontor/forretning endres til boligformål. Etter forslag plasseres 5 tomannsboliger i en rekke langs Senterveien. I tillegg kan det legges inn én tomannsbolig i bakkant med egen tilkomstvei. Den interne tilkomstveien gir også adkomst til felles lekeplass ca. i midten av byggefeltet.

Arealet utenfor byggegrense langs Kvalvågveien reguleres til grøntstruktur/vegetasjonsskjerm for å skjerme boligområdet mot veien. I grøntstrukturen er det tillatt med etablering av snarveier som knytter boligområdet til lekeplassen og friluftsområdet i øst. Særlig i det vestlige området til grønnstrukturen ville det være en fordel å etablere en snarvei med fast dekke fra gang- og sykkelveien ned til dagligvarebutikken. Det kan også vurderes en sti/ trapp opp gang- og sykkelveien i forlengelse av den interne adkomstveien.



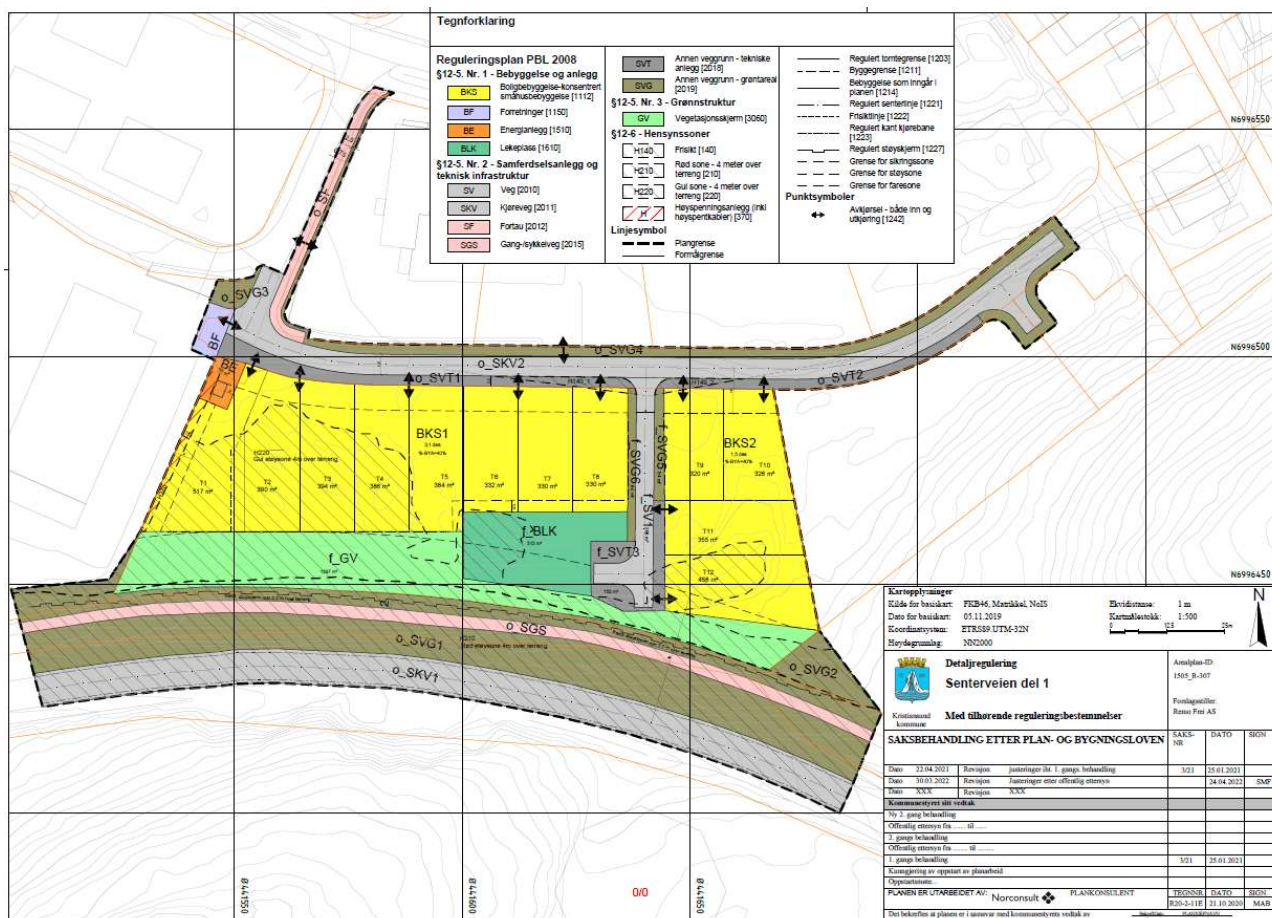
Figur 13 ortofoto med konseptskisse og mulig utbyggings-/ arealbruksstrategi

6.2 Terrenngrep, utbygging og utforming

Planforslaget er utformet og setter krav for samlet feltutbygging med enhetlig preg av bebyggelsen.

Byggeplassen er allerede planert og stort sett klargjort for utbygging. Arealet heller noe mot det sørøstlige hjørnet, men er ellers flatt. Området må fylles opp ytterligere og tildekket med matjord for å få minst høyde over eksisterende vei.

For å ha tilstrekkelig fall iht. kommunens krav ble det fastsatt en minimumshøyde for gulvnivået per tomt (se planbestemmelse § 3-1). Med grunnlag i eksisterende og fremtidig veinivå, vil den faktiske høyden for både tomt og ferdig gulv være høyere enn minimumskotene se terrengsnitt i kapittel 6.5.2.



Figur 14 Planforslag, 24.04.2022

6.3 Boligformål – Konsentrert småhusbebyggelse (BKS)

I en stripe langs Senterveien legges til rette for 5 tomannsboliger med garasje eller carport. Dette gir mulighet for sørvendt uteareal. Én tomannsbolig plasseres i bakkant av tomtene helt i øst og bør roteres 90 grader med klokken. Privat hageareal/ uteoppholdsareal bør generelt legges på sørsiden av husene og mot vegetasjonsskjerm og lekeplass, mens inngangen og innkjøringen til garasje kan rettes mot nord og Senterveien. Den separate tomannsboligen i bakkant bør ha sitt privat hageareal mot vest, slik at alle utearealene peker mot felles grøntområde. Alternativt kan huset her flyttes nærmere intern adkomstvei og roteres i motsatt retning, slik at hagen orienteres mot øst.

Bygningens plassering, slik det er vist i konseptskissen er en anbefaling. Annen disposisjon kan tillates, men må vises i plan for samlet feltutbygging. Takformen kan velges fritt, men vises med pulttak i ideskissen. Bygningene kan oppføres som småhusbebyggelse i tråd med PBL, dvs. gesimshøyde på 8 m og møne 9 m over ferdig planert terreng. Dette gir også mulighet for mesanin eller større romhøyde, samt tilgang til evt. takterrasse. Det må leveres en helhetlig situasjonsplan i byggesøknaden fra første hus.

Planen er lagt til rette for boenheter med ca. 90 m² fotavtrykk (7m x 12m) der minste tomtestørrelsen er 320 m²). Tomtene skal ha et maksimalt bebygd areal på 40 % der også garasje og biloppstillingsplasser regnes med. Det må avsettes areal for minst 2 biler pr. boenhet. Illustrasjonen viser en løsning for to biler,

der en bil står i garasjen og en bil foran. Garasjene/ carport bør – der mulig - legges på eiendomsgrense vegg-mot-vegg for å samkjøre og redusere antall avkjørsler fra Senterveien.

6.4 Områder for uteopphold og lek (f_BLK) samt grøntstruktur (f_GV)

Felles lekeplass plasseres bak boligene ca. i midten av feltet. Lekeklassen vil få biladkomst for vedlikehold fra intern adkomstvei. Som minimumskrav må det etableres et lekeapparat, en sandkasse og en benk før ferdigattest for boligene kan gis. Dette sikrer at lekeklassen kan benyttes fra dag én.

Det er regulert inn en vegetasjonsskjerm mellom boligene og fylkesveien. Vegetasjonsskjerm er felles for eiendommene og kan inneholde snarveier mellom bolighusene, lekeklassen og omgivelsen, samtidig som den kan fungere som grønn forbindelse fra Freitorget til Godhaugen og østover.

Med fordel kan vegetasjonsområdet blir en del av lekeklassen, f.eks. legges til rette for lufte- eller trimtur, selv om arealet formelt sett ikke medregnes i lekeareal etter kravene. I den vestlige enden av vegetasjonsskjermen bør det etableres en tverrforbindelse/ snarvei mellom Freitorget og gang- og sykkelveien. Det er allerede en tråkket sti der, som bør oppgraderes til en mer formell sykkelsti med fast dekke. Det etableres en åpning i støyskjermen uten å miste skjermingsnivået mot veitrafikkstøy.

Vegetasjonsskjerm skal som minimum ha gressplen, men bør helst beplantes med stedegen vegetasjon av furu og lyng. En bør unngå etablering av bjørk.

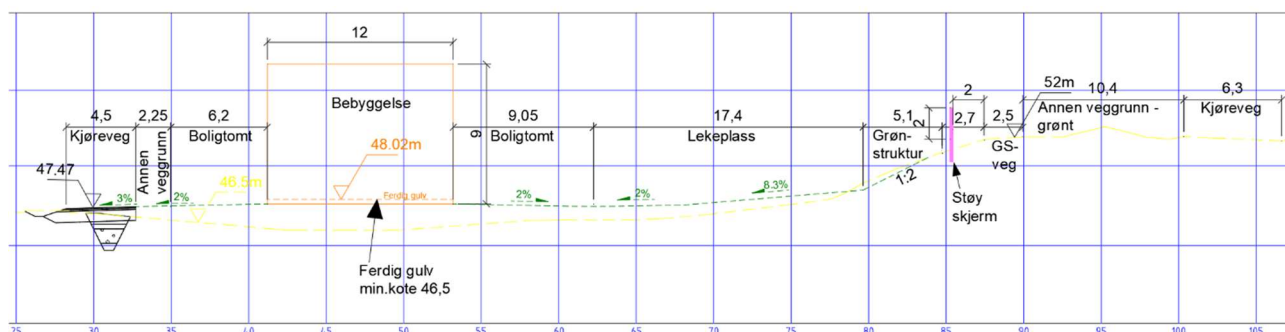
6.5 Teknisk infrastruktur

6.5.1 Energianlegg (BE)

Det reguleres inn areal for eksisterende trafo eller teknisk bygning i det nord-vestlige hjørnet av eiendommen, jf. eksisterende situasjon. Det er avsatt felles areal med boligtomt T1 foran trafoen som vil være både innkjøring til garasje/ carport og oppstillingsplass for bil.

6.5.2 Vei og byggegrensler

Fylkesveien med tilhørende gang- og sykkelvei, sidearealene og vegtekniske installasjoner videreføres iht. gjeldende situasjon. Senterveien følger veitraseen fastsatt i opprinnelig reguleringsplan, men reduseres i tverrprofil for å invitere til lav fart. Fartsgrensen bør ligge på 30 eller 40 km/t. Den eksisterende delen av Senterveien, som er adkomst til dagligvarebutikken på Freitorget, videreføres i utforming og dimensjonering iht. eksisterende situasjon. Høyden i dette veikrysset legges til grunn for øvrige trafikkareal. Byggetomten må fylles opp i forhold til dagens nivå for å tilfredsstille fall mot Senterveien.

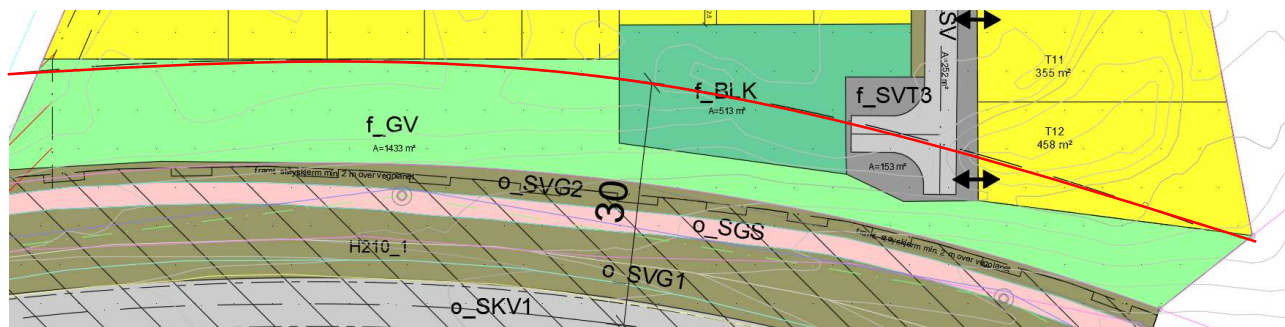


Figur 15 Terrenzsnitt N-S gjennom Senterveien, tomt T7, lekeplass f_BLK og G/S-vei

Den interne tilkomstveien skal betjene eiendommene bak boligrekken, herunder felles lekeplass. Den interne veien er felles for alle boligeiendommene og kan utformes i enkel standard som grusvei.

Arealet i enden av veiene er satt av til annen veggrunn - tekniske anlegg og går inn som del av snuplassen. Dette arealet kan utformes som del av kjøreveien med evt. mulighet for parkering. Nødvendig areal for snuplass bør synliggjøres for å unngå at det parkeres i kjørebanen.

Byggegrense mot fylkesveien på 30 m fra veiens senterlinje følges opp i planen for områdene avsatt til utbyggingsformål. Alle boligtomtene med unntak av tomt T12 ligger i sin helhet utenfor 30 m grensen. Ut over et lite areal på tomt T12 vil også en del av lekeplassen og snuplassen til intern adkomstvei komme nærmere 30 m fra fylkesveiens senterlinje. Utenfor byggegrensen (innenfor 30-meters-belte) er det ikke tillatt med etablering av bygninger. Trafikkarealer og anlegg til lekeplass og grønne formål kan derimot tillates.



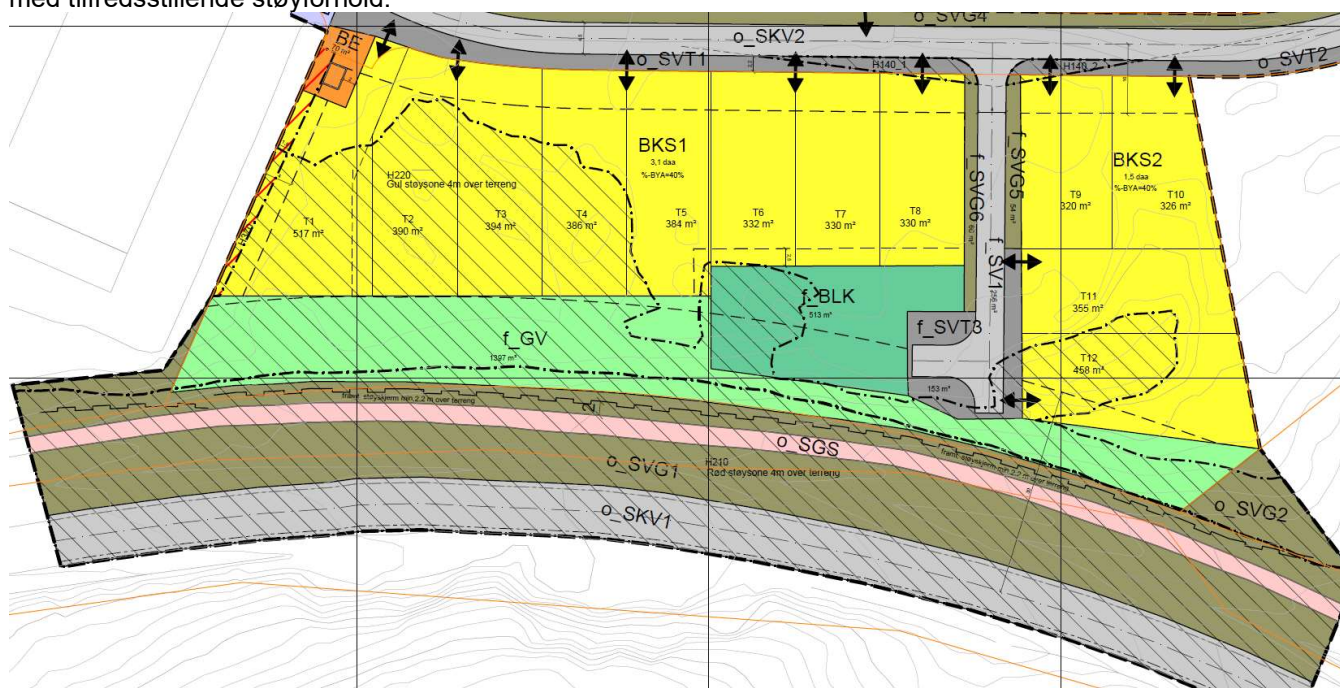
Figur 16 viser byggegrense 30 m fra fylkesveiens senterlinje.

Det påpekes at den største nivåforskjellen og bratteste skråningen mellom fylkesvei og byggeområde er i dette sørøstlige hjørnet. Støy fra veitrafikk blir imøtekommet med pålagt skjermingstiltak. Utbyggingskissen viser at arealet innenfor 30 m fra fylkesveiens senterlinje vil bestå av trafikkformål (internvei, avkjørsel) og grønne formål (lekeplass, vegetasjonsskjerm), dvs. at all bebyggelse kan plasseres utenfor 30 m belte.

6.5.3 Hensyn til vegtrafikkstøy

Det reguleres inn støyskjerm som juridisk linje nord for gang- og sykkelveg som fastsetter plassering, lengde og høyde. Støyskjermen er nødvendig for å gi tilstrekkelig skjerming mot vegtrafikkstøy på bakkenivå (1,50 m.o.t.), både for boligene, private uteområder og felles lekeplass. For å opprettholde muligheten til en snarvegforbindelse fra gang- og sykkelvegen ned til Freitorget (Bunnpris) er det lagt inn en åpning med forskyvning ved dagens tråkk.

I tillegg vises støyområder med hensynssone i plankartet, som er basert på beregningen for 4,00 m over terrenget. Dette skal synliggjøre evt. behov for skjermingstiltak på de øvre etasjene og private uteplasser over bakken. Som skjerming av uteareal i andre etasje kan det etableres balkong med bl.a. tett rekkverk mot vegen. Støyfølsomme rom som ligger i gul støysone kan dermed plasseres slik at de oppnår luftemulighet med tilfredsstillende støyforhold.



Figur 17 Utsnitt fra plankartet med hensynssone for støy 4m.o.t. fra vegtrafikk med regulert støyskjerm (2,2m skjermhøyde).

Planbestemmelsene setter fast at bebyggelse, som plasseres innenfor gul sone, må tilpasses slik at alle boenheter har tilgang til en naturlig stille side. Halvparten av alle støyfølsomme rom og minst ett soverom skal også ha luftemulighet mot stille side. Videre settes krav om at det i forbindelse med byggesøknad må gjennomføres nye beregninger for de faktiske plan- og fasadetegninger.

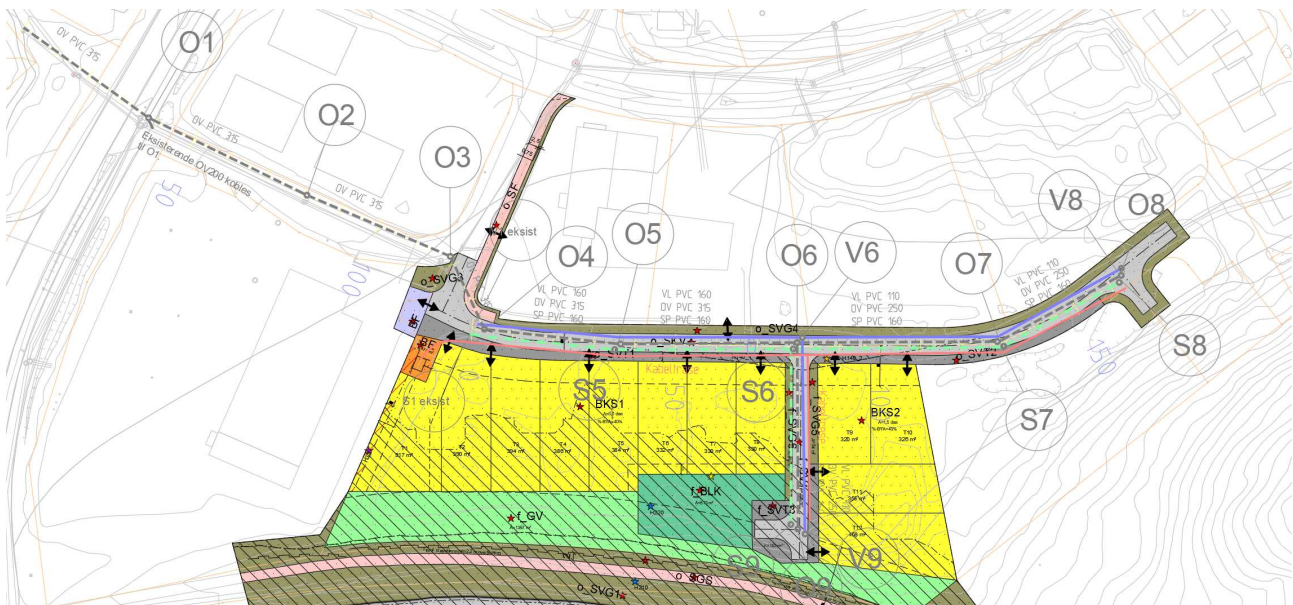
Støyskjermen er noen steder nær eksisterende kommunal vannledning. Bestemmelsene setter krav til tilpassing mot vannledning ved etablering/fundamentering av støyskjermen. En må kunne utføre arbeider på vannledningen uten at en undergraver fundamentet til støyskjermen. Ved for liten avstand må vannledningen legges om.



Figur 18: illustrasjon støysoner ved 2,2m støyskjerm og nivå 1,5m over bakken

6.5.4 VA

Området skal kobles til kommunal infrastruktur. Det ble utarbeidet rammeplan for VA³ som viser alle ledninger, knutepunkter og installasjoner for vann og avløp i hele feltet inklusive overvannshåndtering. Det må etableres en ny overvannsledning helt til bekken vest for Kvalvikveien (Fv. 6102) i tillegg til eksisterende ledning. Det er krav om kun ett utløpsrør, slik at de to ledningene må samkjøres før fylkesvegen. Teknisk infrastruktur må være etablert og godkjent før brukstillatelse til boligene kan gis.



Figur 19 Plantegning: VA-ledninger, tilkoblingspunkter og min. høyder ferdig gulv, VA-Rammeplan, Norconsult, nov.202

³ VA Rammeplan til reguleringsplan for Senterveien del 1 på Frei, Norconsult, 2022

7 Planens virkninger

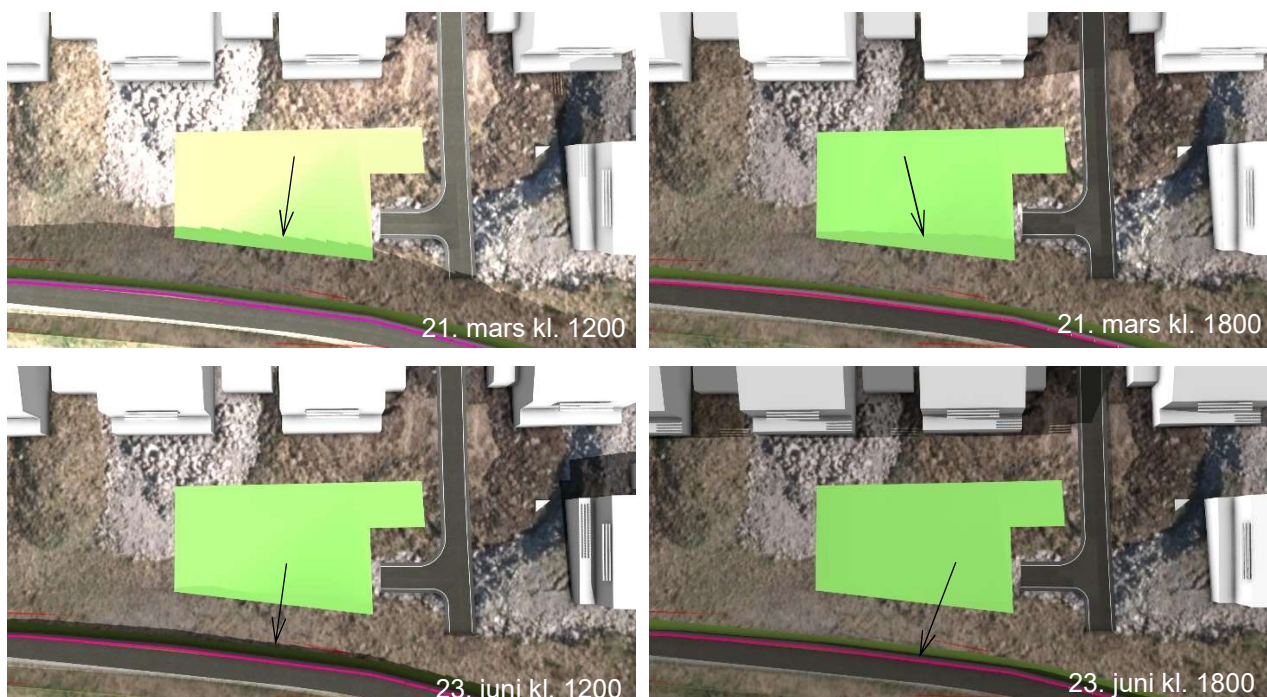
7.1 Overordnet plan og utviklingsstrategier

I kommuneplanens arealdel er området rundt Freitorget allerede registrert som transformasjonsområde. Samtidig vitner de pågående plan- og byggesakene i nærområdet om en endring av områdets opprinnelige formål - ved å være et kommunesenter, til å bli et større boområde utenfor tradisjonelle bysentre. Planen er både en følge og et forsterkende tiltak for denne endringen. Sentrumsfunksjonen nedskaleres til bydelsentrum med noen basistjenester og mindre arealbehov for forretning og handel.

Det begrensede behovet for lokale forretnings- og servicearealer vil konsentrere seg rundt fylkesveikrysset, med direkte adkomst til overordnet veinett. Planområdet ligger i «andre ringen» rundt krysset uten direkte tilkomst fra fylkesvei, slik tomten er mindre attraktivt for eventuelle etableringer av nærings- og handelsvirksomhet.

7.2 Barn og unge

Planforslaget legger til rette for tomannsboliger der uteoppholdsareal stort sett etableres på egen tomt. I tillegg til privat tomteareal reguleres inn felles lekeplass ca. i midten av planområdet med orientering mot sør. Lekeplassen er skjermet mot vind og støy gjennom bebyggelse, veiskråning og vegetasjons- og støyskjerm. Den har optimale lysforhold fra mars til september. Også ved en 4,00 m høy støyskjerm vil mer enn 50% av lekearealet dekkes av sol kl. 15 og 18 ved vårjevndøgn. En må ta hensyn til skyggevirkning ved beplantninger i og ved lekeplassen og på vegetasjonsskjermen. Lave vekster bør foretrekkes rundt lekeplassen.



Figur 20 Utstrekning av skyggen (pil) på lekeplassen fra 2,2 m høy støyskjerm (rød linje).

Arealet til lekeplassen er større enn minstekravet. Dersom privat hageareal regnes med, vurderes arealene for lek og fysisk aktivitet som tilstrekkelige i forhold til antall boenheter og beliggenheten med nær og trafikksikker tilgang til friluftsområder.

I tillegg grenser lekeplassen til en vegetasjonsskjerm som også gir muligheter for tilrettelegging til fysisk aktivitet og som grønn korridor. Planforslaget åpner for å tilknytte lekeplassen til turtraseer og friluftsområdet øst for planområdet, samtidig som det er gode forbindelser til gangveinettet som knytter boligfeltet til skoleområder og idrettsplassen på Godhaugen.

Det vil stort sett være relativt trafikksikker tilkomst til lekeplassen fra alle boligtomter. Støyskjerm vil samtidig fungere som fysisk hinder mot fylkesveien. Dersom det etableres snarveier til gang- og sykkelveien med åpninger i støyskjerm, bør disse evt. sikres med grind, dersom plasseringen medfører risiko for at barn kan komme seg inn på fylkesveien.

Planbestemmelsene setter fast at lekeplassen må være opparbeidet med minimum et lekeapparat en sandkasse og en benk før ferdigattest. Dette sikrer at lekeplassen er funksjonsdyktig ved først innflytting.

7.3 Befolkningsutvikling og tjenestestruktur

Planen åpner for 12 boenheter utenfor sentrum, men innenfor et område som er definert som tettsted.

Dagligvarebutikk med post og et treningssenter/ fysioterapi ligger like ved boligfeltet. Ca. 1 km øst for planområdet ligger Veslefrikk barnehage og Frei ungdomsskole med idrettshall og idrettsplass. Kvalvik barnehager ligger ca. 1,7 km fra boligfeltet.

Planen legger til rette for en beskjedent økning av boenheter i området, slik at det ikke forventes kapasitetsutfordringer i nærliggende barnehager og skoler.

7.4 Energianlegg

Planen tar hensyn til eksisterende trafo i veikrysset med vareleveringen til Bunnpris Freitorget. Det er regulert inn areal i minimum 2 m rundt eksisterende trafobygg. Dette er tilstrekkelig sikkerhetsavstand mot tilgrensende boligområdet der garasje kan ligge på eiendomsgrense.

Arealet går helt fram til offentlig vei og gir plass til biloppstilling foran trafoen for tekniske vedlikehold.

Det går høyspentkabler under bakken langs den vestlige eiendomsgrensen. Det aktuelle område med kabler under bakken vises med hensynssone der det er byggeformål. Dersom en ikke kan unngå gravearbeid i dette området, skal linjeeieren (NEAS) kontaktes og godkjenne inngrepene. Særlig ved bygging av en evt. snarveg/ tursti mellom gang- og sykkelveien og Freitorget, vil en komme i kontakt med høyspentledningen.

7.5 Naturverdier og naturressurser

De planlagte tiltakene berører ingen naturverdier eller kommer i konflikt med landbruksinteresser eller andre aktiviteter knyttet til utnytting av naturressurser.

Potensielle tur- og friluftinteresser vil ikke bli berørt. Planen legger derimot til rette for en grønn korridor fra Freitorget til naturområdet øst for Godhaugen.

7.6 Trafikksikkerhet

Kontor og forretninger er publikumsrettete funksjoner og genererer i utgangspunktet en større trafikkmengde enn boliger. Siden planforslaget legger til rette for boligformål, vil framtidig trafikkmengde i den østlige greinen til Senterveien være veldig lavt. I tillegg vil det ikke være gjennomgangstrafikk i den østlige greinen til Senterveien, da veien er regulert som blindvei. Også veibredden ble redusert i forhold til opprinnelig reguleringsplan for å invitere til lavere fart.

Blindvei, lav fart og lav trafikkmengde gir lav risiko for trafikkulykker og gir mulighet for at veien kan utformes som boliggate med blandet trafikk. En må regne med at fotgjengere vil ferde langs/ på Senterveien der beboere går til Freitorget for å handle. Annen veigrunn på sørsiden av Senterveien skal adskilles fra kjørebane med nedsenket kantstein, men kan utformes i fast dekke, slik at det blir mulig for myke trafikanter å ferdes på denne. Ellers vil bevegelsesmønsteret for både gående og syklende orientere seg på å krysse Senterveien for å komme seg til treningssenteret (Optima Helse) og videre langs Godhaugen til skoleområdet.

Ut over dette anbefales å etablere en snarvei fra fylkesveien ned til Freitorget i det sør-vestlige hjørnet av planområdet. Alternativt følges gang- og sykkelveien langs fylkesveiene.

Det er korte avstander til gang- og sykkelveinettet og til to -2- bussholdeplasser.

Støyskjermen vil vanskeliggjøre en direkte tilkomst på gang- og sykkelveien, men vil på den andre siden være en fysisk hinder som skiller lekeplassen fra fylkesveien.

7.7 Støy

Under forutsetning at det etableres en 2,2 m høy støyskjerm nord for gang- og sykkelvegen, vil alle funksjoner på bakken være tilstrekkelig skjermet mot vegtrafikkstøy. Alle bygninger vil i tillegg ha minst én stille side.

Kun de øvre etasjene vil være utsatt for vegtrafikkstøy. En kan ta hensyn til forholdene ved tilpasning av planløsning, utforming av fasaden og etablering av uteoppholdsrom der rekkverket kan fungere som støyskjerm. Det er flere muligheter hvordan støykravene kan imøtekommes. Støyforholdene må derfor vurderes på nytt når endelig planløsning og utforming av bebyggelsen er fastsatt.

En ser ellers ingen store utfordringer for å imøtekomme kravene mot vegtrafikkstøy, slik at dette kan løses ved detaljprosjektering av bebyggelsen.

Statsforvalteren fremmet innsigelse mot planforslaget ved offentlig ettersyn med bakgrunn i støyforholdene. Etter oppdatering av planforslaget har Statsforvalteren trukket innsigelsen ved brev datert 18.05.2022.

Vedlegg:

01- Støyrapport for fremtidige boliger og lekeplass ved Gnr/bnr 135/242, Norconsult 22.04.2022.

8 Sammen drag av merknader

8.1 Varsel om oppstart av planarbeider

Det ble varslet om oppstart med regulering 18.november 2019. med frist 21.desember samme året.

Etter fristen var ute hadde 4 parter kommet med merknader og innspill til planarbeidet.

Fylkesmannen i Møre og Romsdal (FMMR),

16.12.2019

Fylkesmannen har generelle merknader til planarbeidet på følgende tema:

ROS-analyse; Støyvurdering; Barn og unge

Merknad	Kommentar
Det må gjennomføres risiko- og sårbarhetsanalyse	<i>Tatt til følge. FMMR sin sjekkliste ble allerede brukt i planinitiativet</i>
Planområdet ligger i gul støysone til Kvalvågveien. Støyforholdene må avklares	<i>Tatt til følge. Det ble gjennomført en støyvurdering. Nødvendige støyreducerende tiltak fastsettes i planforslaget.</i>
Barn og unges interesser skal ivaretas. Det henvises til veileder T-1514 og T-02/08 og FMMR sin lekeplassråd. Nye boligområder skal ha min. 50 m ² lekeareal/boenhet. Innen 50 m fra alle boenheter skal det være en nærlekeplass på min. 200 m ² . Opparbeidelsen må sikres gjennom rekkefølgekrav.	<i>Tatt til følge. Det avsettes tilstrekkelig og egnet areal til lek og uteopphold. Gjennomføring og opparbeiding vil sikres gjennom rekkefølgebestemmelser. Solforholdet dokumenteres i kap. 7</i>

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE),

16.12.2019

NVE har generelle merknader til planarbeidet på følgende tema:

Flom, erosjon og skred; Vassdrags- og grunnvannstiltak; Energianlegg; råd til bruk av tilgjengelige kartverktøy

Merknad	Kommentar
Planen skal ha tilstrekkelig sikkerhet mot skader fra flom, erosjon og skred. Hensyn til klimaendringer skal også vurderes.	<i>Tatt til følge. Farepotensialet er vurdert gjennom ROS-analysen. Dersom nødvendig vil fagkyndige tilknyttes og avbøtende tiltak fastsettes i planen.</i>
Større tiltak kan utløse konsesjon etter vannressursloven.	<i>Tatt til orientering</i>
Planen må ta hensyn til anlegg som er planlagt eller har konsesjon etter energi- og vassdragsloven. Evt. berørte energiselskap skal involveres tidlig i planarbeidet	<i>Tatt til orientering</i>

Statens vegvesen (SVV),**17.12.2019**

SVV har konkrete merknader til planarbeidet på følgende tema:

Planområdets egnethet til boligformål; Støy, lekeplass og trafiksikkerhet; Byggegrense; Utforming

Merknad	Kommentar
Planområdet ligger tett inn mot fylkesveger og gjør området mindre egnet til boligformål. Nærhet til kollektivholdeplasser, gang- og sykkelveger og ny barneskole gir likevel gode betingelser.	<i>Tatt til orientering</i>
Planområdet må vurderes iht. vegtrafikkstøy, barns lekeareal og trafiksikkerhet opp mot nærhet til fylkesveger. Avbøtende tiltak må vurderes	<i>Tatt til følge. Planens virkninger og trafiksikkerhet er vurdert i planbeskrivelsen. Dersom nødvendig vil avbøtende tiltak fastsettes i planen. Støyskjerm fungerer også som fysisk hinder.</i>
Byggegrense mot fylkesveg må vises i plankartet – nye boliger skal ikke være nærmere 30 m fra senterlinje.	<i>Tatt til følge.</i>
Vegsystemet må reguleres i tråd med N100.	<i>Tatt til følge.</i>

Møre og Romsdal fylkeskommune (MRF),**21.12.2019**

Fylkeskommunen har ingen konkrete merknader til planoppstart.

Merknad	Kommentar
Det bør ikke etterlates «unaturlig hull» mellom reguleringsplaner i området.	<i>Tatt til orientering</i>
En vil ha fokus på barn og unge og hvordan planforslaget dokumenterer tilstrekkelig kvalitet på felles utearealer	<i>Tatt til følge.</i>

8.2 Merknader etter offentlig ettersyn av plandokumentene

Forslaget til reguleringsplan ble lagt ut til offentlig ettersyn etter vedtak i politisk møte 25.01.2021, sak 3/21. Høringsfristen ble satt til 21.juni 2021. Sju -7- saksparter har kommet med merknader til planen. Det ble fremmet innsigelser mot forslaget på ett forhold.

Statens vegvesen (SVV),**26.05.2021**

Merknad	Kommentar
Det må sikres en trygg gangforbindelse mellom planområdet og gang- og sykkelvegen til Godhaugveien. Evt. bedre tilrettelegging langs veg 3 eller annet sted i planområdet.	<i>Planområdet er utvidet og fortau til Godhaugen er regulert inn.</i>
Tilrettelegging for myke trafikanter innenfor planområdet er tilfredsstillende. Annet vegareal – tekniske anlegg kan	<i>Bestemmelsene er oppdatert slik at det ikke er tillatt å parkere eller etablere</i>

benyttes som gangareal, men åpner likevel for andre funksjoner som snuplass, avkjørsel, parkering og mindre tekniske anlegg som avfallshåndtering mm. Funksjonene kan utelukker hverandre.	<i>forhold som er til hinder for ferdsel av myke trafikanter på arealet.</i>
--	--

Direktoratet for mineralforvaltning (DirMin),**27.05.2021**

DirMin har ingen merknader til saken.

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE),**09.06.2021**

NVE har ingen merknader til vurderingen av grunnforholdene/naturfare:

Merknad
Siden alle løsmasser av myr/torv ble fjernet til fast fjell og området ble fylt opp igjen med grus og pukk har NVE ingen merknader til vurderingen at potensiale for områdeskred og kvikkleireskred ikke er til stedet.

Multiplan AS,**15.06.2021**

Multiplan AS svarer på vegne av grunneiere til bnr. 162 og 266 (eiendommene øst for BKS2).

Merknad	Kommentar
En ønsker at snuhammer flyttes lenger øst jf. opprinnelig reguleringsplan	<i>Multiplan har i ettertid trekt sine merknader til planforslaget og de to planene i Senterveien har identisk plassering av snuhammer slik at det ikke er motstrid i planforslagene.</i>

Statsforvalteren i Møre og Romsdal (SFMR),**16.06.2021**SFMR fremmer **MOTSEGN** til støyavklaringene for planområdet

Merknad	Kommentar
Plasseringen av skjermen bør ligge nærmere støykilden. Foreslår plassering på eksisterende støyvoll. Plasseringen må avklares.	<i>I første planutkastet ble det gjort en støyvurdering med skjermingstiltak på eksisterende støyvoll. Dette var foretrukket og ønsket løsning. Her ble det konkludert med at 1,50 m høyde på skjerminga vil være tilstrekkelig, dvs. 1 m høy støyskjerm på eksisterende voll. Løsningen ble lagt fram vegmyndighetene til vurdering. Løsningen med støyskjerm på eksisterende voll ble nektet av vegmyndighetene (Fylkeskommunen), men begrunnelsen i teknisk vedlikehold (brøyting) og trafikksikkerheten. Det ble varslet innsigelser dersom en i planforslaget viser en løsning med støyskjerm mellom Kvalvågveien og eksisterende G/S-veg. Løsningen ble derfor forkastet og en gikk for støyskjerm utenfor vegtraseen og G/S-vegen.</i>

<p>SFMR savner en vurdering av de visuelle forholdene av en 4 m høy skjerm. Her kan man evt. vurdere å dele opp høyden med glassskjerm på deler av strekningen.</p>	<p><i>Ved etablering av støyskjerm er det vanlig at øvre deler av bebyggelsen ikke skjerms helt. Her kan både rom-layout og etablering av lokale skjermingstiltak med innglasset veranda være en løsning, som også skjermer uteplasser og soverommene på øvre nivået. Dette er en løsning som ble godkjent og gjennomført mange steder i landet, både i byer og utenfor tettsteder.</i></p> <p><i>A) T-1442 er en «retningslinje» som fastsetter et mål som helst skal oppnås, men som også gir rom for tilpasninger, dersom tiltakene ikke la seg gjennomføre eller medfører ulemper på andre forhold.</i></p> <p><i>B) T-1442 gjelder hele landet. Dersom forslått løsning er akseptert i lignende saker så gjelder likhetsprinsippet. Den forslåtte løsningen med lokale skjermingstiltak, må da være ett realistisk alternativ som skal vurderes opp mot andre løsninger, og kan ikke utelukkes på generelt grunnlag. Vi har vurdert ulike alternativer og har kommet fram til den beste løsningen iht. nødvendig skjerming og visuelle virkninger.</i></p> <p><i>En 4m høy støyskjerm er langt utenfor vanlig praksis og vil bli omfattende i dimensjonering og få et betydelig vindfang. En ser ikke at det er aktuelt å etablere en støyskjerm med slik høyde når en ved vanlig praktiserte tiltak kan skjerme boligene fra aktuell vegtrafikkstøy.</i></p>
---	--

Møre og Romsdal fylkeskommune (MRF),**16.06.2021**

MRF har ingen planfaglige merknader og vil ikke sette seg imot at planen egengodkjennes, men har likevel faglige råd til planforslaget.

Merknad	Kommentar
<p>Støyskjermen bør plasseres med minimumsavstand på 3,5 meter fra g/s-vegen, for bedre drift og vedlikehold.</p>	<p><i>Ved slik avstand vil virkningen av støyskjermen bli redusert, noe som fører til at den må bygges høyere (evnt. terrenget heves) for å ha samme effekt. Det er anbefalt at den beholder plassering på 2 meter fra kanten på GS vegen. Terrengmessig vil det spesielt i sørøstlige hjørne av planen bli utfordrende å etablere den i slik avstand. Økt fylling vil komme langt inn i planområdet. Merknad om avstand tas ikke til følge.</i></p>
<p>Bestemmelsene bør sikre god og trygg løsning ved åpning i støyskjerm, da lekeplass og vegetasjonsskjerm er nærliggende areal</p>	<p><i>Videreføring av eksisterende situasjon med sti på aktuelt sted. Det er mulig å lage port eller lignende i åpningen.</i></p>
<p>Hensynssonen for støy vises for støynivå 4,00 m over terrenget. Planforslaget legger til rette for lavere støyskjerm og MRF mener at det bør vises støy fra vegtrafikk med 2 m høy støyskjerm og 1,5 m over bakken.</p>	<p><i>Det går ikke fram av retningslinjene hvilket nivå over terrenget som må legges til grunn for hensynssonene – vi har derfor lagt inn maksimalutstrekningen av støysonen, som her er 4,00 m over bakken. Ellers mener vi at hensynssonene må dekke arealene som er støyutsatt pr. i dag, dvs. uten nye</i></p>

	<i>skjermingstiltak. Vi vil beholde hensynssonen i sin maksimale utstrekning i plankartet, for å synliggjøre behovet for skjermingstiltak, spesielt ved videre byggesaksbehandlingen. Støyrapporten er oppdatert med støysoner som viser støyutbredelse ved 2,2m støyskjerm og 1,5m over bakken.</i>
Der er gitt gode føringer for opparbeiding av felles lekeplass. En rår sterkt likevel til at det gis bestemmelser som sikrer gangtilkomst til lekeplassen via vegetasjonsskjermen f_GV langs tomtgrensene, slik at barna ikke trenger å ferde langs vegen for å oppsøke lekeplassen.	<i>Bestemmelsene er oppdaterte, merknaden tas til følge.</i>

Kristiansund kommune v/ kommunalteknikk (KK),**21.06.2021**

Kommunalteknikk har merknader til utforming av vegen og løsningen for VA.

Merknad	Kommentar
Vendehammere i begge ender avviker fra tomtgrense.	<i>Vegen har fått mindre tverrsnitt enn opprinnelig reguleringsplan og ble tilpasset iht. eksisterende situasjon. Vegen orienterer seg mot murene mot gnr./bnr. 135/199 og 135/241. Dette gir smalere areal til annen veggrunn mot naboeiendommene, slik at kummene heller ikke «stikker ut» fra annen veggrunn/ henger i lufta. Pga. eks. situasjon ved opparbeiding av gnr./bnr. 135/199 er det ikke formålstjenlig å ha fortau på nordsiden (nivåforskjell). Vegen er derfor flyttet mest mulig mot nord. Dette gir mulighet for en romslig «gangsoner» nord for de nye boligtomtene. I øst er snuhammeren flyttet mot vest og utformet som felles avkjørsel til de to eiendommene (gnr. 135, bnr. 262 og 266). Flyttingen var nødvendig, da en ellers måtte skjære seg inn i skråningen til det nye utbyggingsfeltet til Godhaugen.</i>
Ulik utforming av annen veggrunn ved felles veg til lekeplassen f_SV.	<i>Annen veggrunn – tekniske anlegg vil utformes med grusdekke (evt. fast dekke), mens grøntarealene kan være jorddekket med plen. Det er lagt inn grøntareal langs eiendommen der det vil evt. være behov for å skjerme tomtene mot innsyn, f.eks. med hekk. Grusdekke vil derimot være aktuelt der det plasseres avkjørsel med behov for å kunne kjøre over arealet. Derfor er det avsatt SVT foran tomtene T11 og T12. (annen orientering av bebyggelse) Rund snuplassen vurderes det som hensiktsmessig å ha større areal med fastdekke.</i>
Ulik utforming av svingradius til felles veg til lekeplassen f_SV.	<i>Endret radiusen i nytt planforslag slik at den er lik på begge sider.</i>
Det må avklares avkjørselen til trafoen vest i planområdet.	<i>Plankartet viser kun avkjørselspiler til tomtene. Når det gjelder energianlegget/ trafo så kan avkjørselen nok være felles med</i>

	<i>boligeiendommen. Denne løsningen fører likevel til en relativ bred avkjørsel noe som ikke er ønskelig. Da annen veggrunn f_SVT i hovedsak skal ha grusdekke ser en ikke utfordringer i at servicebil til trafoen kan kjøre tett inn mot anlegget på «fortauet»/gangarealet. Å utforme egen avkjørsel her for sporadisk parkering vurderes som lite hensiktsmessig.</i>
Det er ikke spesifisert gatelys.	<i>Plassering og utforming av gatelys vil gjøres i forbindelse med prosjektering av vegen.</i>
Knappe avstander mellom VA-ledningene i det vestlige krysset.	<i>VA-planen ble justert for å tilfredsstille avstandskravene, samt inntegnet ny kabeltrase langs vegen. Dette gjelder for nye kummer og rør.</i>

Nordmøre brann- og redningstjeneste**22.06.2021**

NIBR har ingen kommentarer til detaljreguleringen.

Krav til slokkevann på 1200 liter per minutt og tilgjengelighet for hele feltet er ivaretatt i planen.

8.3 Kommunalteknikk/Kristiansund kommune sin tilbakemelding etter gjennomgang av merknader

Merknad	Kommentar
Plannavn endres til Senterveien del 1	<i>Ok, endret</i>
I tråd med Statens vegvesens og kommunalteknikk innspill, settes det krav til at det i forbindelse med utbygging av boliger i Senterveien må tilrettelegges for en sammenhengende skolevei, i form av fortau, for ny bebyggelse. Planområdet må utvides til å inkludere Senterveien, samt evt. Nødvendig langs/på gnr/bnr. 135/199, og fram til fortau langs Godhaugen.	<i>Fortau langs Senterveien og ned til Godhaugen er lagt inn i planen. Planområdet utvides uten varsel, kommunen sender ferdige dokumenter på begrenset høring</i>
Planen må også sikre trygge overganger mellom fortauene.	<i>Satt krav i bestemmelsene til sikring av overgang i forbindelse med prosjektering av vegglegget og byggesøknad.</i>
For å sikre opparbeiding til rett tid vil den første som bygger måtte oppfylle krav til opparbeiding av VA, vei, inkludert felles snuhammer og fortau opp mot Godhaugen. Man vet ikke hvilken plan som realiseres først. Man kan heller ikke være sikker på at planene realiseres i det hele tatt. Derfor må det settes tilsvarende krav til opparbeidelse av VA og vei, inkludert snuhammer, og fortau mellom utbyggingsområdene og Godhaugen, i begge reguleringsplanene.	<i>Ok, innarbeides i plandokumentene. Kan løses ved utbyggingsavtale mellom partene. Det er opprettet dialog om samarbeid mellom partene.</i>
Plassering av snuhammer må samkjøres i de to planene slik at det ikke blir motstrid.	<i>Plassert på samme sted</i>
Tillater ikke støyskjerm på sin grunn. Støyskjerm flyttes lengre fra GS-veg. Suppler støytredning -	<i>Støyskjermen er plassert på hovedsakelig samme sted, kurvatur er rettet litt ut slik at avstanden er 2 meter jevnt over.</i>

Illustrer løsninger (evt. vha. eksisterende støyskjermer med lik høyde). Vurder andre/flere høyder, samt delvis utforming i glass eller lignende som kan bedre det visuelle uttrykket.	<i>Støyrapport er supplert og en kan ikke forsvare å flytte støyskjermer lengre bort fra støykilden da dette vil føre til at skjermen delvis mister effekt. Flere skjermhøyder er beregnet og illustrert i planomtalen og støyrapport.</i>
Støyutredning skal inneholde støykart for 2 meter, 4 meter, samt mellomhøyder som kan fungere visuelt, for 1,5 meter over bakken og 4 meter over bakken. Foreslå foretrukket løsning.	<i>Støyrapport er oppdatert og en har justert anbefalt skjermhøyde fra 2m til 2,2m.</i>
Bestemmelsene presiseres i forhold til krav om gangsti i området f_GV som gi trafikksikker og direkte tilkomst til felles lekeplass fra alle tomtene. Sikres med rekkefølgebestemmelse. Presiser utstrekning på gangsti ved å navngi langs hvilke tomter den skal gå.	<i>Spesifisert i bestemmelsene som beskrevet.</i>

8.4 Tilbakemeldinger fra parter etter begrenset høringsrunde

Statsforvalteren

Merknad	Kommentar
Trekker innsigelsen til støyvurderingen med bakgrunn i endringene i plandokumentene.	<i>Planen er endret på følgende punkter: støyskjerm har økt høyden med 20cm. I bestemmelsene er det satt krav om vertikaldelte boliger og at alle enheter skal ha vindu mot stille side, ikke bare lufting mot stille side. Det er beregnet støy ved flere mellomhøyder og lagt inn flere illustrasjoner og beskrevet mer inngående virkningene rundt støy.</i>

Statens vegvesen

Merknad	Kommentar
SVV er fornøyd med at det er regulert inn fortau helt til vegen «Godhaugen». De anbefaler at det også reguleres inn fullverdig fortau langs hele Senterveien.	<i>Angående fortau så er foreslått løsning samme som lignende utbygginger i området har benyttet. Kristiansund kommune aksepterer løsningen slik som foreslått.</i>

Kommunalteknikk

Merknad	Kommentar
Aksepterer veganlegget med fortau slik som planlagt. Ingen kommentarer til støyskjerm. Ber om	<i>VA-rammeplan er oppdatert slik som ønsket fra kommunalteknikk i Kristiansund kommune.</i>

oppdatering av VA-rammeplan med annen avrenningsberegning.	
--	--

Talus eiendom AS

Merknad	Kommentar
<p>Grunneier er positiv til etablering av fortau ned til Godhaugen. Ønsker ivaretagelse av alle eksisterende parkeringsplasser på sin grunn.</p>	 <p><i>Det er nok areal mellom dagens kjøreveg og eksisterende parkeringsplass til å etablere fortau uten at det blir konflikt med parkering. Grunneiers merknad er dermed ivaretatt.</i></p>

Fylkeskommunen

Ingen merknader til endret planforslag.

Barn- og unges representant i Kristiansund kommune

Positiv til endringene i planforslaget, spesielt med tanke på fortau til Godhaugen.

* * *