

Saksframlegg

R-300 Detaljregulering for brannstasjon på Goma - 1. gangs behandling

Saksnummer eByggesak: PLAN-19/00290

R-300 DETALJREGULERING FOR BRANNSTASJON PÅ GOMA – 1. GANGS BEHANDLING

Vedlegg

1. Plankart, vertikalnivå 2, rev, 09.07.19
2. Plankart, vertikalnivå 3, rev. 09.07.19
3. Reguleringsbestemmelser, rev. 08.07.19
4. Planbeskrivelse, rev. 08.07.19
5. Høringsuttalelser
6. Illustrasjoner, rev. 19.06.19
7. Solanalyse, 19.06.19
8. Støyutredning, 26.06.19
9. VA-plan, 13.06.19
10. Oppstartsmelding, 17.01.19
11. Referat fra oppstartsmøte, datert 26.11.18
12. Referat fra infomøte 31.01.19

Saken legges frem for plan- og bygningsrådet med følgende forslag til

vedtak

Rådmannens innstilling

Plan- og bygningsrådet legger forslag til detaljregulering for brannstasjon på Goma ut til offentlig ettersyn i seks uker med de endringer som er tilrådd av rådmannen. Planforslaget revideres i henhold til vedtak før utsendelse til offentlig ettersyn.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningslovens § 12-10 og 12-11.

Saksopplysninger

Saken gjelder forslag til reguleringsplan for ny brannstasjon på Goma. Kristiansund kommune ved eiendomsdrift er tiltakshaver for prosjektet, og det er Olset AS som fremmer forslaget på vegne av kommunen. Formålet med planen er å legge til rette for etablering av ny brannstasjon med tilhørende kaianlegg og tilkomstvei. Tiltaket utløser ikke krav om konsekvensutredning.

Områdebeskrivelse

Planområdet ligger i tilknytning til gamle Goma skole i Kristiansund. Oversiktskartet under er hentet fra planbeskrivelsen.



Planområdet er på ca. 20,6 daa, og er avgrenset av boliger i nord og vest, idrettsanlegg mot øst, samt industriområde og Nordsundet i sør. Riksvei 70 med Nordsundbrua og Wilhelm Dalls vei strekker seg over planområdet.

Området er relativt tettbygd, hovedsakelig bestående av eneboliger og flermannsboliger. Området ved sjøen benyttes for det meste til industriformål. I øst ligger det et friområde/parkområde med idretts- og ungdomshus som benyttes av Goma idrettslag. På arealet som i gjeldende reguleringsplan er avsatt til offentlig formål/bygninger ligger Goma skole, som ble nedlagt på 1990-tallet. Uteområdet vest for skolebygningen benyttes fortsatt noe til lek for de som bor i nærmiljøet, men arealet er preget av forfall og manglende vedlikehold. For nærmere beskrivelse og illustrasjoner av området, se planbeskrivelsen side 15-23.

Planstatus

Området er i kommuneplanens arealdel (vedtatt 22.02.2011) avsatt til: offentlig bygning, annet byggeområde, friområde og boligområde.

Det er flere gjeldende reguleringsplaner i området som berøres av tiltaket, og disse er følgende:

- R-153 Verkstedblokk-Gomalandet skole, vedtatt 27.08.79
- R-158 Syd-østre del av Freiveien, vedtatt 16.06.78
- R-144 Områdene omkring ny rv. 16 Røsslyngveien - Dalegata, vedtatt 09.12.76
- R- 053 Gomalandet sentrum, vedtatt 01.05.41
- R-056 Kvartalet mellom Strandgata – Freiveien – K. Williamsensgt. og havna, vedtatt 06.10.56
- R-086 Friområde øst for Gomalandet skole, vedtatt 10.11.76
- R-139 Ungdoms- og idrettshus på friområdet øst for Gomalandet skole, vedtatt 10.11.76

Oppstart av reguleringsarbeid - samråd og medvirkningsprosess

Det ble holdt oppstartsmøte med kommunens planmyndighet 12.11.18.

Administrasjonen gav forslagsstiller anbefalinger om planavgrensning, innhold og

utforming av reguleringsplanen samt planprosess. Det ble konkludert med at planforslaget ikke faller inn under forslag om konsekvensutredninger. Årsaken er nærmere begrunnet i avsnittet "Rådmannens vurdering". Se vedlegg 10 for referat fra møtet.

Forslagsstiller har, i samarbeid med prosjektleder i enhet for eiendomsdrift, søkt samarbeid med offentlige myndigheter for nærmere diskusjon og avklaring omkring sentrale planfaglige tema. I tillegg har det vært holdt samrådsmøter mellom forslagsstiller og kommunen for avklaringer av rammer, utfordringer og løsninger underveis. Det har vært knapt med tid i planprosessen, og tett og god dialog mellom partene har vært avgjørende for å komme i mål.

Planprosessen har så langt vært som følger:

Milepæl	Dato	Kommentar
Oppstartsmøte	12.11.18	Olset As samt kommunale representanter
Kunngjøring oppstart	22.01.19	TK samt brev til berørte parter, 11 merknader
Folkemøte	31.01.19	Kristiansund småbåtlag sine lokaler
Komplett planforslag mottatt	26.06.19	Siste revisjon 09.07.19
Intern skrivefrist	08.07.19	Pga. ferieavvikling
1. gangsbehandling	22.08.19	

Innen fristen mottok forslagsstiller 11 merknader fra:

- Avinor, 01.02.19
- Direktoratet for mineralforvaltning, 04.02.19
- Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB), 07.02.19
- Møre og Romsdal fylkeskommune, 10.02.19
- Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), 12.02.19
- Kystverket, 13.02.19
- Mattilsynet, 14.02.19
- Fylkesmannen i Møre og Romsdal, 19.02.19
- Statens vegvesen, 22.02.19
- Nabo i Freiveien 79C, 04.02.19
- Nabo i Gomagata 17, 19.02.19

Innspillene/merknadene er oppsummert og vurdert av forslagsstiller i planbeskrivelsen under punkt 9, side 45-49. Merknadene er godt oppsummert av plankonsulenten, og det er kun der rådmannen har sett behov for det at enkelte merknader er kommentert nærmere. Se under "Rådmannens vurdering".

Folkemøte

Det ble avholdt folkemøte i Kristiansund småbåtlag sine lokaler 31.01.19.

Forslagsstiller stilte med sine plankonsulenter, og kommunen stilte med prosjektleder ved eiendomsdrift, assisterende rådmann og kommunalsjef for tekniske tjenester, leder for brann- og redningstjenesten, samt representanter fra kommunalteknikk, plan- og byggesaksenheten og brann- og redningstjenesten.

Plankonsulentene presenterte prosjektet, og leder for brann- og redningstjenesten redegjorde for enhetens tjenester og hvordan de ivaretar hensynet til naboer ved utrykning, samt litt omkring valg av tomt.

Det var stort oppmøte av berørte parter og naboer, og tema som støy, vei- og trafikkkløsninger samt eventuelt behov for konsekvensutredning ble diskutert.

Planforslaget

Utkast til planmateriale har vært sendt inn i flere omganger, deriblant 23.05.19 og 19.06.19. Endelig forslag til reguleringsplan ble sendt inn til kommunen 26.06.19.

Planforslaget er en detaljregulering etter plan- og bygningsloven § 12-3, og inneholder følgende dokumenter, angitt med siste revisjonsdato:

- Oppstartsvarsel (varselbrev, liste over høringsparter samt referat fra oppstartsmøtet 12.11.18), 17.01.19
- Plankart vertikalnivå 2 (på bakkenivå), 09.07.19
- Plankart vertikalnivå 3 (over bakkenivå - Nordsundbrua), 09.07.19
- Reguleringsbestemmelser, 08.07.19
- Planbeskrivelse, 08.07.19
- Høringsuttalelser
- Illustrasjoner, 19.06.19
- Solanalyse, 19.06.19
- Støyutredning 26.06.19
- VA-plan, 13.06.19
- Referat fra oppstartsmøte 12.11.19, 26.11.19
- Referat fra informasjonsmøte 31.01.

Dokumentene er vedlagt saken.

Endelig vedtatt plankart og reguleringsbestemmelser vil være planens juridiske dokument. Øvrige dokument er ikke rettslig bindende, med mindre det i bestemmelser til planen er fastsatt at for eksempel illustrasjoner skal ha samme rettsvirkning som planen. Planbeskrivelsen gir en nærmere skildring av planens mål, hovedinnhold og virkninger, samt planens forhold til rammer og retningslinjer som gjelder for området. Planforslaget hjemler blant annet for følgende:

§ 2.1 Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5, nr. 1)

- Boligbebyggelse (B)
- Offentlig eller privat tjenesteyting, offentlig (o_BOP)
- Næringsbebyggelse (BN)
- Nærmiljøanlegg, offentlig (BNA)
- Energianlegg, offentlig (o_BE)
- Lekeplass, offentlig (o_BLK)
- Forretning/kontor (BKB)

Formålet boligbebyggelse gjelder eksisterende bygninger. Høyde og utnyttelse på disse er fastsatt i § 4.1.

Brannstasjonen skal ha formålet offentlig tjenesteyting. Maks tillatt byggehøyde er foreslått til kote +24, og området skal ha 60 % utnyttelsesgrad.

Det planlegges offentlig lekeplass på sørsiden av Strandgata som skal fungere som et erstatningsareal for det tapte uteområdet ved den tidligere skolen. Innenfor arealet tillates det oppføring av et lager/redskapshus tilknyttet kaianlegget til brannstasjonen. Det stilles rekkefølgekrav til opparbeidelsen jf. § 8.3.

§ 2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5, nr. 2)

- Veg (SV)
- Kjøreveg, offentlig (o_SKV)

- Fortau, offentlig (o_SF)
- Gang- og sykkelvei, offentlig (o_SGS)
- Annen veggrunn – teknisk anlegg, offentlig (o_SVT)
- Kai, offentlig (o_SK)
- Parkering, offentlig (o_SPA)

Kai og flytebrygge (for overflateredning med båt) skal være offentlig tilgjengelig.

Det reguleres inn parkeringsareal lik dagens ved siden av næringsarealet nord for Gomagata (o_SPA1 og o_SPA2). Parkeringsplassene i gammel reguleringsplan videreføres og utvides som offentlig parkering for beboerne i området. Det anlegges også noen parkeringsplasser i nærheten av Goma IL's idrettshus/o_BNA, o_SPA3 og o_SPA4. Parkeringsplassene ved o_SPA3 kan forbeholdes brukerne av o_BNA.

§ 2.3 Grønnstruktur (pbl. §15-5, nr. 3)

- Naturområde - grønnstruktur, offentlig (o_GN)
- Turveg, offentlig (o_GT)
- Friområde, offentlig (o_GF)

Friområdet øst for planområdet skal opparbeides som lekeområde for bebyggelsen på o_BNA, og skal fungere som fullverdig rekreasjons- og lekeområde. Apparater og anlegg skal være universelt utformet slik at de kan brukes på like vilkår uavhengig av funksjonsevne. Ved behandling av byggesaken skal det legges frem plan for friområdet til godkjenning. Det stilles krav til opparbeidelsen jf. § 8.3 i bestemmelsene.

§ 2. 4 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (pbl. §12-5, nr. 6)

- Ferdsel, offentlig (o_VFE)

§ 2.5 Hensynssoner (pbl. § 12-6)

- Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass, H130
- Frisikt, H140
- Krav vedrørende infrastruktur, H410

Sikringssone for eventuell ny bro og sikring av areal for vedlikehold av brufester er ivarettatt i plan med rekkefølgekrav for juridisk avtale i henhold til krav fra Statens vegvesen.

Eiendomsforhold

Det vises til planbeskrivelsen s. 6 for en nærmere gjennomgang.

Rådmannens vurdering

Planforslaget er i tråd med overordnede planer. Det foreligger enkelte avvik, men dette dreier seg kun om små justeringer mellom formålsgrensene. Under følger en nærmere vurdering av utvalgte tema.

Lokalisering

Bystyret fattet vedtak om lokalisering av brannstasjon på Goma 19.06.18 (journalpost nr. 18/1981-7). Vedtaket ble fattet med bakgrunn i at Goma er vurdert til å ha den beste beliggenheten for oppdragene brann- og redningstjenesten utfører. Her kan brannvesenet betjene flest mulig innbyggere, og nærheten til kai gjør beliggenheten optimal med tanke på innsatstid til indre havn og områdene rundt Kristiansund. I

foreliggende sak gjennomgås ikke detaljene for tomtevalg nærmere. For nærmere detaljer vises det til nevnte journalpost.

Rivingstillatelse for gamle Goma skole ble gitt av plan- og bygningsrådet 18.02.16 (se journalpost 15/35432-4 for saksdokumenter).

Konsekvensutredning

Kommunen som planmyndighet har ansvaret for å vurdere om et planforslag faller inn under forskrift om konsekvensutredning (KU). Forslaget til reguleringsplan for brannstasjon på Goma utløser ikke krav om konsekvensutredning. Dette på grunn av at tiltaket er i tråd med kommuneplanen, og at det ikke anses å gi vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Behovet for konsekvensutredning ble drøftet under oppstartsmøtet, og det ble i varsel om oppstart informert om at planforslaget ikke omfattes av forskriften.

Siden det ble stilt en del spørsmål under folkemøtet om hvorfor det ikke stilles krav om konsekvensutredning, ønsker rådmannen å redegjøre nærmere:

Gjennom § 6 b) i KU stilles det krav om at reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven for tiltak i vedlegg I alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding. I vedlegg I er det pkt. 24 planforslaget for brannstasjonen må vurderes opp mot:

“Næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål med et bruksareal på mer enn 15 000 m²”. Planforslaget hjemler for bebyggelse på inntil 1600 m², og faller med dette utenfor kriteriene i § 6.

Videre skal tiltaket vurderes opp mot § 8 “Planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn”, pkt. a) reguleringsplaner for tiltak i vedlegg II. Det er pkt. 11 j) i vedlegg II som er aktuelt for foreliggende forslag: Næringsbygg, herunder kjøpesentre som ikke inngår i pkt. 10 b, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål.

Når det skal vurderes om en plan eller et tiltak kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, skal det ses hen til egenskaper ved planen eller tiltaket, og planen eller tiltakets lokalisering og påvirkning på omgivelsene. Lokalisering og påvirkning på omgivelsene omfatter en vurdering av om planen eller tiltaket kan medføre eller komme i konflikt med, blant annet: verneområder, truede arter eller naturtyper, større omdisponering av områder avsatt til LNF, konsekvenser for befolkningens helse, for eksempel som følge av vann- eller luftforurensning, eller ved risiko for vesentlig forurensning eller alvorlige ulykker.

Planforslaget for brannstasjonen kommer ikke i konflikt med noen av kriteriene i § 10, og det stilles derfor ikke krav om at tiltaket skal konsekvensutredes. Selv om planen ikke utløser krav om KU, skal planbeskrivelsen likevel inneholde virkninger konsekvenser planen har på omgivelsene, og det vises til kap. 8 for en nærmere gjennomgang.

Natur og miljø - forholdet til Naturmangfoldloven, kap. II

Store deler av planområdet er allerede bebygd areal. Arealene som er avsatt til friområde inneholder vegetasjon og arter som er representative for store deler av kommunen. Det er foretatt sjekk i naturdatabaser som Naturbase og GisLink uten funn av rødlistede arter, viktige naturtyper eller viktige friluftslivsområder. Tema som vernede eller inngrepsfrie områder er ikke relevant.

§§ 8-12

Rådmannen mener at man har relativt god kjennskap til naturkvalitetene i planområdet. På bakgrunn av dette anses det at kravene i § 8 (kunnskapsgrunnlaget) er oppfylt, og at det ikke er behov for anvendelse av § 9, føre-var-prinsippet. Det gjøres ikke inngrep i sårbare økosystem, ei heller vil tiltaket påvirke andre sårbare økosystem, jfr. § 10. Kostnadene ved å hindre eller redusere skade på naturmangfoldet skal bæres av tiltakshaver, jfr. § 11. Tiltakshaver skal benytte teknikker og driftsmetoder som er mest mulig skånsomme når det gjelder natur og miljø. Dette er fanget opp i beskrivelsens ROS-analyse, og aktuelle konsekvenser er sikret i reguleringsbestemmelsene (sjekk ut), i henhold til § 12.

Med bakgrunn i ovennevnte vurderes det dit hen at planforslaget ikke kommer i konflikt med Naturmangfoldlovens formål eller forvaltningsformål for området.

Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag

Det skal tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser i 100-metersbeltet langs sjøen, jf. pbl. § 1-8. Statlig planretningslinje for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen tydeliggjør den nasjonale arealpolitikken i 100-metersbeltet. Forbudet gjelder så langt ikke annen byggegrense er fastsatt i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan. Byggeforbudsgrensa i kommuneplanen for Kristiansund er satt i sjøen i området rundt Nordholmen.

Det er imidlertid viktig å merke seg at byggeforbudsgrensa ikke automatisk følger arealformålgrensa. Hvis det ikke vises i plankart må det knyttes en konkret bestemmelse til forbudsgrensa. Både planbeskrivelsen og bestemmelsene/plankartet må kompletteres på dette punktet.

Stormflo

Planbeskrivelsen og bestemmelsene må kompletteres med en vurdering av hvordan anlegget ved sjøen skal sikres mot stormflo.

Kulturminner og kulturmiljø

Gamle Goma skole har arkitekturhistorisk verdi i lokal og bymessig sammenheng. Imidlertid er bygningsmassen i dårlig forfatning. Båndleggingsområde i tilknytning til RV70 setter også restriksjoner i forhold til bruken og muligheter for endret bruk, og kommunen vedtok derfor 18.02.16 å rive hovedbygningen samt øvrige bygg på arealet, selv om dette ikke er i tråd med tilrådning fra fylkeskonservatoren.

Innenfor planområdet ligger det også to eldre bygninger som må rives for at området skal kunne utvikles. Disse er ikke SEFRAK-registrert (register over eldre bygninger og andre kulturminner som ikke er tillagt spesielle restriksjoner, men som kommunen bør være oppmerksom på).

Søk i GisLink og Askeladden, Riksantikvarens database for fredete kulturminner og kulturmiljøer i Norge, viser at det ikke ligger andre kulturverdier i tilknytning til planområdet.

Bebyggelsens plassering og utforming

Møre og Romsdal fylkeskommunen anbefalte i sin uttalelse til varsel om oppstart at den nye brannstasjonen får en utforming som er tilpasset det omkringliggende eldre bygningsmiljøet, blant annet ved at bygget blir utformet med saltak, og at rammene for dette blir sikret i reguleringsplanen.

Av planbeskrivelsen fremgår det at det er ønskelig at bebyggelse og anlegg gis gode helhetsløsninger som ivaretar estetiske skjønnhetshensyn mht. plassering, harmonisk utforming og materialbruk. Ny bebyggelse skal tilpasse seg strøkets karakter både med tanke på plassering i forhold til vei, bygningsvolum, høyde, materialbruk, takform med mer.

“Goma brannstasjon tilpasses eksisterende bebyggelse i området, og må utformes på en slik måte at den blir et positivt tilskudd til det bygde miljøet. For å sikre dette i ny reguleringsplan vil det gis rammer for tillat byggehøyde og tilpasning av fasadenes materialbruk”.

Det utarbeides i disse dager forslag til reguleringsplan for Nordholmen og Strandgata (R-272). I planforslaget prosjekteres ny blokkbebyggelse utformet med flatt tak. Olset AS mener det er hensiktsmessig at den nye brannstasjonen tilnærmes planforslaget for R-272 i form og uttrykk. Brannstasjonsbygningen skal ha en grunnflate på om lag 1600 kvadratmeter. Saltak på et bygg av en slik størrelsesorden vil, etter Olset AS sitt syn, ikke bidra til økt tilpasning til eksisterende bebyggelse i området. Snarere tvert imot vil det medføre at brannstasjonen vil fremstå vesentlig mer ruvende og dominerende i bydelsbildet enn nødvendig. Det bør dessuten tillates at en brannstasjon i noen grad skiller seg ut i bybildet. Samtidig skal den ha estetiske kvaliteter og god arkitektonisk utforming med farger og materialer som avstemmes mot eksisterende og planlagt fremtidig bebyggelse. Kravene skal ivaretas gjennom byggemelding for prosjektet.

Rådmannen mener Olset AS har fremlagt en vel begrunnet redegjørelse for valg av flatt tak, og støtter avgjørelsen om at brannstasjonen ikke bør utformes med saltak.

Solforhold

Olset AS har utarbeidet en solanalyse for planområdet og den nærmeste bebyggelsen i tilknytning til den nye brannstasjonen. Denne viser at den nye bebyggelsen vil kaste skygge på én nærliggende bolig i Freiveien mellom kl. 9 og 12 ved vårjevndøgn 20. Mars. Olset AS kommenterer i planbeskrivelsen at analysen viser at anlegget ikke vil gi vesentlige negative virkninger utover forventet for omkringliggende områder. Den nye brannstasjonen vil ikke kaste skygge mot eiendommens uteoppholdsareal, og rådmannen anser endringen for relativt liten.

Krav til sol på lekeplassen (50 % solinnfall kl. 15 vår- og høstjevndøgn) kan ivaretas med planlagt bebyggelse.

For nærmere gjennomgang, se planbeskrivelsen og vedlegg 6 for selve analysen.

Universell utforming/tilgjengelighet

I planbeskrivelsen stadfestes det at planlegging og utbygging skal basere seg på prinsippene om universell utforming (UU)/ tilgjengelighet for alle, jamfør plan- og bygningsloven § 1-1: prinsippet om universell utforming skal ivaretas i planleggingen og kravene til det enkelte byggetiltak.

Planforslaget legger opp til at bygninger og uteområder skal planlegges etter prinsippene om UU så langt det lar seg gjøre, med unntak av områder med naturlig bratt terreng og naturstier i tilknytning til disse.

Rådmannen anser dette for dekkende, og har ingen tilføyelser.

Leke- og uteområder

Fylkesmannen varslet i sin uttale til melding om oppstart innsigelse til planforslaget. Dette begrunnet med at det aktuelle arealet er et opparbeidet lekeareal tilknyttet den tidligere Gomaskolen. Det antas at dette arealet fortsatt er i bruk, og at barn og unge leker eller oppholder seg der på fritiden. I henhold til "Rikspolitisk retningslinje for barn og planlegging (RPR) skal det skaffes erstatning for tapt areal dersom "omdisponering av areal egnet for lek fører til at de hensyn som er nevnt i punkt b i RPR, for å møte dagens eller framtidens behov, ikke blir oppfylt".

Det ble gjennomført møte mellom kommunen, Olset AS og Fylkesmannen 10.04.19 for å forsøke å komme til enighet om en tilfredsstillende løsning.

I planforslaget legges det nå opp til ny lekeplass, o_BLK, på sørsiden av Strandgata, i tilknytning til den nye lagerbygningen ved kaianlegget for brannstasjonen. Lekearealet, som har en størrelse på 0,6 daa, vil få visuell kontakt med sjøen samt det nye lekearealet på Nordholmen. Lekearealet er tenkt lagt delvis på taket av lagerbygningen, og dels på grøntarealet i tilknytning til området rundt. Terrenget skal ha en utforming og en opparbeidelse som gir muligheter for opphold, rekreasjon og lek, med nødvendig utstyr, bord og benker som alle kan bruke. Området skal beholde mest mulig av terrenget og vegetasjonen dersom dette i seg selv gir gode lekeareal, samtidig skal den være utformet etter prinsippene om universell utforming. Vedlagt illustrasjonsplan er kun retningsgivende. Se vedlegg U for nærmere detaljer.

Offentlige friområder

Innenfor planområdet ligger det et regulert areal ved Goma idrettshus/barnehage som er avsatt til offentlig friområde. Dette inngår som en del av et større, tilgrensende friområde øst for planområdet. Planlagte stier innenfor planområdet vil knyttes sammen med eksisterende stier.

Det har blitt gjennomført barnetråkkanalyser (av barn på 5. trinnet) for området som viser at barna liker å oppholde seg i området ved "Verkstedblokka" nord i planområdet. Av analysen kommer det også frem at uteområdet til den gamle skolen ikke er et oppholdssted for dette alderstrinnet. Barna har uttrykt at de føler seg utrygge ved enkelte områder der brannstasjonen planlegges oppført. Det er å håpe at dette vil bedre seg når den nye bebyggelsen og lekearealene kommer på plass.

Vann og avløp

Det skal være gode tilkoblingsmuligheter for vann og avløp i området. Asplan Viak har utarbeidet VA-plan på vegne av Olset AS. Denne tar for seg beskrivelse og utbedring av eksisterende VA-nett. Se vedlegg 8 for nærmere gjennomgang.

Reguleringsbestemmelsene må kompletteres med følgende under § 3Fellesbestemmelser:

"Ved byggesøknad for vei, vann, avløp og overvann skal søknaden vedlegges situasjonsplan for hele planområdet. Søknaden skal inneholde detaljert prosjektering av veianlegg med lengdeprofil og tverrsnitt. I tillegg skal det legges ved en detaljert VA-plan som viser lengdeprofil på ledningsnettet samt plassering av ledninger og utstikk. VA-planen skal vise prosjekterte vannledninger, spillvannsledninger og overvannsledninger". Teksten er ment veiledende, og Olset AS utformer forslag til bestemmelse som er tilpasset planforslaget.

Støyforhold

Asplan Viak har utarbeidet en støyutredning på vegne av Olset AS. Konklusjonen av dette arbeidet lyder som følger:

“Totalt sett så vil ikke utbygging av ny brannstasjon, vegutbedring og økt trafikk utløse behov for støytiltak som følge av vegtrafikkstøy. Heller ikke heving og flytting av vei i nord bidra til økt støynivå for boligblokkene, heller en støyreduksjon i forhold til dagens situasjon. Prosjektet trenger derfor ikke støyutredes ytterligere, dersom ny veg og bebyggelse ikke endres nevneverdig”.

Støy fra brannvesenets virksomhet

En del av spørsmålene som ble stilt under folkemøtet 31.01.19 gikk på bekymring for støyplager knyttet til brannvesenets utrykning og daglige virke. Asplan Viak har gjort en vurdering også av dette i sin støyutredning.

Når det gjelder støy fra sirener så er det ikke knyttet støykrav til maksimalt støynivå ved akuttstøy i støyregelverket. Brannsjefen redegjorde under folkemøtet for hvordan de i størst mulig grad forsøker å unngå bruk av sirener ved utrykning av hensyn til omgivelsene. Dette bekreftes også i støyutredningen: “I utgangspunktet så skal det ikke brukes sirener ved utrykning, men dersom annen trafikk på veien må varsles, brukes sirenene. Mest sannsynlig så vil det ikke være behov for å varsle annen trafikk på natt”.

Aktivitetene som vil foregå på brannstasjonens uteareal vil blant annet være mindre tekniske øvelser som tauredning, trafikkulykke, førstehjelp, slangutlegg og mindre taktiske øvelser. Disse aktivitetene vil generere lite støy. Hver fredag gjøres det vedlikehold og test av utstyr, slik som motorsager, pumper og annet maskinelt utstyr. Dette vil generere en del støy, men er tidsbegrenset til om lag to timer midt på dagen. Støyen vil ikke ha et omfang som kan knyttes opp til krav i støyregelverket. Aktivitetene vil foregå i bakkant av bygget, og det er få boliger som grenser til dette arealet. En nærliggende bolig, som har uteområdet sitt vendt mot øvelsesområdet, har fra før skjermet uteplass.

Rådmannen har ingen spesielle merknader til støyutredningen, og tar konklusjonene til etterretning. Det er imidlertid stilt krav om at det er Asplan Viak som skal utforme bestemmelsene knyttet til støy i reguleringsplanen. I tillegg er det bedt om at figurene i utredningen og i vedleggene blir mer lesbare for publikum. Planbeskrivelsen pkt. 5.15 støyforhold må også kompletteres med hovedtrekkene og konklusjonen fra støyutredningen. Revidert materiale ble sendt til kommunen 10.07.19.

Kommunalteknikk er i gang med å vurdere behovet for å utbedre Freiveien. I korte trekk går dette på at veien heves og flyttes noe vestover, i tillegg til at direkteavkjørslene fra garasjene på Verkstedblokka samles med avkjørsel fra uteområdet på sør- og østsiden. Endringene er per nå ikke besluttet, og kommunalteknikk har i samråd med planavdelingen og plankonsulentene i Olset AS avklart at planen sendes på høring med den veiføringen som nå foreligger, og at eventuelle endringer blir tatt med i revisjon av planmaterialet til 2. gangs behandling. Endringen vil medføre en liten utvidelse av gjeldende planområde, og sendes, om nødvendig, på begrenset høring, i første rekke til NEAS og borettslaget i blokka som blir berørt. Støyutredningen må i så fall revideres som følge av endringene.

Luftforurensning

I planbeskrivelsen pkt. 5.16 *Luftforurensning* stadfestes det at det ikke er kjent fare for forurenset luft utover normalen. Rådmannen er heller ikke kjent med at denne typen problematikk forekommer i området.

Det er å forvente at det vil forekomme spredning av støv i forbindelse med utbedring/opparbeidelse av Freiveien. Det må utarbeides en plan for anleggsfasen som ivaretar hensynet til nabobebyggelsen og naboomgivelsene, og reguleringsbestemmelsene § 3 må kompletteres med følgende:

“Før igangsetting skal det foreligge godkjent massehåndteringsplan og plan for bygge- og anleggsfasen. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for myke trafikanter, støy- og støvdemping samt estimert tidsplan. Gjeldende retningslinjer for støy og luftforurensning skal legges til grunn”. Teksten er ment veiledende. Olset AS utarbeider forslag til bestemmelse som passer overens med planforslaget.

Trafikkforhold

Hovedadkomst til planområdet går via riksvei 70 (RV70) og Freiveien. Nærliggende gater er Gomagata og Strandgata, samt Kitty Williamsens gate. Det skal legges nytt kommunalt ledningsnett i Freiveien, og strekningen mellom planområdet og opp mot RV70 vil i den forbindelse bli utbedret i form av økt veibredde (til sammen 6 meter) og økt bredde på dobbeltsidig fortau (2,5 meter på hver side). Det vil ikke være tillatt med gateparkering, noe som vil medføre bedret fremkommelighet, en fordel spesielt med tanke på utrykningskjøretøyene.

Det arbeides med reguleringsplan for Nordholmen og Strandgata. Hensikten med planen er å legge til rette for blokkbebyggelse langs Strandgata. En eventuell utbygging vil medføre økt trafikk langs Freiveien, og for å sikre gode trafikale forhold, har det vært en forutsetning for planen at veistrekningen opp til krysset i Freiveien tas med i reguleringen. Se kartutsnitt under. Venstre utsnitt viser planområdet for R-272, markert med grønt. Planområdet for brannstasjonen til høyre er merket med rødt. Her ser en tydelig hvordan planforslaget for brannstasjonen har kopiert planområdet for Freiveien fra R-272.



Reguleringsplanen for R-272 er under behandling, og det er foreløpig usikkert når et endelig vedtak vil foreligge i saken. En har derfor sett det som nødvendig å ta med

adkomsten langs Freiveien i reguleringsplanen for brannstasjonen for å kunne sikre opparbeidelse av veien. Økt veibredde og nye fortau er en forutsetning for å få god sikkerhet og gode trafikale forhold når brannstasjonen kommer på plass.

Samfunnsmessige konsekvenser

Dagens brannstasjon i Øvre Enggate er snart 70 år, og fyller ikke kravene til det fysiske arbeidsmiljøet, jf. arbeidsmiljøloven. Bygging av ny brannstasjon vil medføre betydelige utbyggings- og driftskostnader, og bystyret har derfor vedtatt at det skal avsettes midler til låneopptak for ny brannstasjon i økonomiplanperioden for 2019-2022.

For nærmere redegjørelse/gjennomgang av nevnte tema og vurderinger henvises det til planbeskrivelsen.

Saken planlegges informert/involvert på følgende måte:

Saken, og behandlingen av denne, publiseres på www.kristiansund.kommune.no under fanen *Politikk*, og er søkbar i innsynsmodellen.

Miljø- og klimakonsekvenser av forslaget

I Klima- og energiplan for Kristiansund kommune stilles det krav om at et tiltaks klima- og miljøkonsekvenser og alternative energiløsninger skal vurderes. Planbeskrivelsen tilrås komplettert med plankonsulentens vurdering.

Konklusjon

Rådmannen anser at reguleringsplanen er godt belyst og dekkende for alle aktuelle utredningstema, og anbefaler at planen legges ut til offentlig ettersyn i seks uker når planmaterialet er komplettert på følgende punkter:

Plankart

- Grøntarealet o_GNT på vestsiden av Freiveien legges inn med formålet "annet veiareal".
- SV Veg: dersom veien skal være privat må dette skrives i kartet
- Nærmiljøanlegg o_BNA må skrives likt i tegnforklaring og i kartet: o_BNA

Reguleringsbestemmelsene:

- § 3 Fellesbestemmelser tilføyes:

Vei, VA og overvann:

"Ved byggesøknad for teknisk infrastruktur (vei, vann, avløp og overvann) skal søknaden vedlegges og situasjonsplan for hele planområdet. Søknaden skal inneholde detaljert og veianlegg med lengdeprofil og tverrsnitt. I tillegg skal det legges ved en detaljert VA-plan som viser lengdeprofil på ledningsnettets samt plassering av ledninger og utstikk. VA-planen skal vise prosjekterte vannledninger, spillvannsledninger og overvannsledninger".

"Før det blir gitt igangsettingstillatelse for veianlegg etc. (Olset vurderer hva som er hensiktsmessig) skal det foreligge godkjent plan for bygge- og anleggsfasen. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for myke trafikanter, støy- og støvdemping samt estimert tidsplan. Gjeldende retningslinjer for støy og luftforurensning skal legges til grunn".

Teksten er ment veiledende. Olset AS utformer bestemmelser tilpasset planforslaget for R-300, i tråd med veiledningsteksten.

- § 3.1
Det bør fastsettes byggegrense langs vei, slik at man unngår at 15 meter blir gjeldende (disp)
- § 3.4:
Det bør settes byggegrense i plan og gis bestemmelser om hva som tillates oppført i byggeforbudssonen (når byggeforbudssone ikke vises i plankart eller er tatt inn i bestemmelsene vil veilova gjelde (bestemmelse om byggegrense som gjaldt da planen var vedtatt). Alle tiltak som bygges i byggeforbudssonen vil kreve dispensasjon, også de som allerede er nevnt i bestemmelsen. Det kan ikke settes bestemmelser som gjelder utenfor planområdet, så med mindre planområdet utvides til å gjelde boligtomter som ikke har byggegrense i underliggende plan, vil alle tiltak på disse tomtene kreve dispensasjon)
- § 3.7
Henvis til at gjeldende støyretningslinje skal legges til grunn
- § 4.1
For boligtomter som kun delvis dekkes av ny plan bør bestemmelser om utnyttelsesgrad og høyder stemme overens med plan som gjelder for resten av eiendommen. Eks. B1, B2 og B3. Det er heldig at to ulike bestemmelser om utnyttelse gjelder for en og samme tomt. Det skal også henvises til gjeldende plan, ikke bestemte plan-ID.
- §4.2
Overskriften "Situasjonsplan skal som minimum vise" endres til "Byggesøknad skal minimum inneholde". Kulepunkt 2 siste setning er ufullstendig og må rettes opp. Byggesøknaden skal inneholde situasjonsplan, og det skal spesifiseres hva denne skal vise dersom det skal settes strengere krav til situasjonsplanen enn loven krever. Det anbefales at det ses nærmere på lovens krav til byggesøknad og situasjonsplan, og at bestemmelsene tilpasses deretter
- § 4.5
Det bør settes en maksimal tillat utnyttelsesgrad. Her vil også byggegrense på 15 meter gjelde med mindre annet kommer frem av plankartet.
- § 4.6
Krav til trafo må sjekkes opp av Olset AS.
- § 4.7
Det må settes en høydebegrensning på lageret. Olset AS kommer med forslag til kotehøyde.
- § 4.8
Henvis til gjeldende reguleringsplan, ikke til spesifikk plan-ID.
- § 5.3
Kjørevei - fortau? Konkretiser bestemmelsen.
- § 5.4
Tilføy "Gang- og sykkelvei skal være kjørbar for å sikre adkomst til boliger i Freiveien"

- § 7.3
Ikke bruk forkortelse av Statens vegvesen.
- § 8.2
Ikke bruk forkortelse av Statens vegvesen.
Konkretiser innholdet i avtalen: Er det et krav som må hensyntas i byggesaken? Hva skal i så fall avtalen inneholde, og når må den foreligge? Før rammetillatelse, igangsettingstillatelse eller brukstillatelse? Skal den tinglyses på en eiendom?
- § 8.4
Er o_GN og o_GT allerede etablert? Hvis ikke må det sikres opparbeidelse gjennom bestemmelsene.
- Bestemmelsene må korrekturleses før ny oversendelse.

Planbeskrivelsen:

- Må kompletteres med en vurdering av tiltakets klima- og miljøkonsekvenser (kommer det i konflikt med viktige natur- eller friluftslivsområder? Er hensynet til stormflo ivaretatt for bebyggelsen?)
- Må kompletteres med en vurdering av byggeforbudsgrensa langs sjø.
- Pkt. 4.5
Statlige planretningslinjer/Rammer/føringer må tilføres:
"Statlig planretningslinje for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen" med kommentar.
- Pkt. 5.15 *Støyforhold*
må kompletteres med hovedtrekkene og konklusjonen fra støyutredningen.

Støyutredning utarbeidet av Asplan Viak:

- Figurene i utredningsdokumentet og i vedleggene må bli mer lesbare (lettere å kunne se hvilke boliger som er støyutsatt).

Vedlegg:

- Nummereres i henhold til vedleggslista i saksframlegget (de viktigste dokumentene først; plankart, bestemmelser, planbeskrivelse osv.).
- I planbeskrivelsen henvises det til tilstandsrapport for gamle Goma skole, utarbeidet av Cowi, og at denne skal ligge ved saken. Denne mangler foreløpig. Hvis den anses å være av betydning for saken skal den legges ved.

Arne Ingebrigtsen
Rådmann

Knut Mostad
Assisterende rådmann

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur