

VELA Eiendom AS

► R-310 Skytterveien 26-30

Planbeskrivelse

Detaljregulering

Oppdragsnr.: 5198732 Dokumentnr.: 03 Versjon: 08 Dato: 2025-02-14



Oppdragsgiver: VELA Eiendom AS
Oppdragsgivers kontaktperson: Espen Bugge Larssen
Rådgiver: Norconsult Norge AS, Grandfjæra 24, NO-6415 Molde
Oppdragsleder: Marco Böhm
Fagansvarlig: Marco Böhm
Andre nøkkelpersoner: Stine Misund Fiksdal
Maria Sæther Miller
Sverre Sevaldsen

Versjonstabellen viser i synkende rekkefølge:

Versjonsnummer, Revisjonsdato, beskrivelse av versjonsendringen og initialene fra forfatteren, fagkontrollør og oppdragsleder.

08	2025-02-14	Justeringer ift. lekeplassen	MaBRo	(SMFi)	MaBRo
07	2025-01-31	små justeringer	MaBRo	(SMFi)	MaBRo
06	2024-12-09	endring lekeplass til offentlig	MaBRo	(SMFi)	MaBRo
05	2024-11-14	Justeringer etter varsel om endret plangrense	MaBRo	(SMFi)	MaBRo
04	2024-10-02	Justeringer iht. kommunens tilbakemeldinger	MaBRo	(SMFi)	MaBRo
03	2024-04-30	Forslag til godkjenning hos oppdragsgiver	MaBRo	SMFi	MaBRo
02	2024-04-03	Forslag til intern drøfting	MaBRo		
01	2020-05-20	Disposisjonsplan	Marco Böhm		
Versjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontrollert	Godkjent

► Sammendrag

Reguleringen følger føringene gitt i overordnet plan og er et fortettingstiltak i et allerede veletablert boligområde. Planområdet ligger ved utkanten av et bomiljø i periferien til Kristiansund sentrum, dvs. i sykkelavstand til de fleste offentlige og private tjenestene. I tillegg er det en kollektivholdeplass ved siden av.

Planområdet avgrenses til det området som skal tilrettelegges for nye tiltak. Eksisterende forhold og problemstillinger i forbindelse med oppgradering av leilighetsbygningene i Skytterveien 26, 28 og 30, samt utfordringene med trafikksituasjonen i fellesområdet til Realsameiet, skal hovedsakelig holdes utenfor.

Planområdet grenser til et svært viktig frilufts- og utfartsområde og gir lett tilgang til et variert tilbud for fysisk aktivitet. I tillegg reguleres inn en offentlig lekeplass som dekker behovet for lekemuligheter i nærområdet. Lekeplassen vil plasseres i tilknytning til gangveitrasèer.

De topografiske forholdene med nivåforskjell på tomten gir mulighet for sokkeletasje. Dette gir lavere bygningshøyde sett fra de eksisterende leilighetene. Den nye bebyggelsens typologi vil skape gode uterom på det øvre nivået med gode lysforhold og utsikt, mens den nordvendte underetasjen legges til rette for biladkomst.

Foreslått bebyggelse vil påvirke utsikten for eksisterende leiligheter, i særlig de nærmeste i første etasjen. Ut over dette vil tiltaket i seg selv ikke medføre vesentlige konsekvenser for andre interesser. Det ble likevel identifisert noen ulemper ved å ha sambruk på en del av den kommunale driftsveien til pumpestasjonen og ved å bruke en del av friområde til adkomstvei. Friområde på denne parsellen vurderes å ha lite kvaliteter og bruksverdi, da driftsveien isolerer området fra det øvrige friluftsområdet. Friområdet har i så fall kun funksjon som vegetasjonsbuffer mot eksisterende bebyggelse som bidrar til en bedre turopplevelse. Denne funksjonen blir redusert som følge av tiltaket.

Som kompenserende tiltak for ulemper for kommunal driftsvei og friluftsområdet, etableres en gangforbindelse ved snuplassen som kobler sammen et turveinett, adskilt fra offentlig motorisert ferdsel.

Planforslaget har kommet fram til en løsning som tar hensyn til eksisterende forhold så godt det lar seg gjøre med eksisterende forutsetningene. Evt. ulemper som resulterer i tilrettelegging for biladkomst via nordsiden kompenseres med økt tilrettelegging for myke trafikanter og lett tilgjengelige friområder og gode uteoppholdsarealer for ny bebyggelse.

Innhold

1	Bakgrunn	6
1.1	Generelle opplysninger	6
1.2	Planens hensikt	6
1.3	Forslagstiller og plankonsulenter	6
1.4	Tidligere vedtak, utbyggingsavtaler og krav om KU	7
1.4.1	<i>Tidligere vedtak</i>	7
1.4.2	<i>Utbyggingsavtaler</i>	7
1.4.3	<i>Krav om konsekvensutredning</i>	9
2	Planprosess	10
2.1	Medvirkning	10
2.2	Varsel om oppstart med oppsummering av merknadene	10
2.3	Planpause	10
2.4	Planavgrensning – nytt varsel	10
3	Planstatus og rammebetingelser	12
3.1	Overordnede planer	12
3.1.1	<i>Fylkeskommunale planer</i>	12
3.1.2	<i>Kommuneplanen</i>	12
3.2	Gjeldende reguleringsplaner	13
3.3	Aktuelle temaplaner	13
3.4	Statlige planretningslinjer og føringer	13
4	Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold	14
4.1	Beliggenhet og planområdets avgrensning	14
4.2	Dagens arealbruk	15
4.3	Stedets karakter	15
4.4	Naturverdi	16
4.5	Landskap	18
4.6	Rekreasjonsverdi	18
4.7	Kulturarv	19
4.8	Landbruk	20
4.9	Nærings- og samfunnsinteresser	20
4.10	Barns interesser	20
4.11	Trafikkforhold	21
4.12	Teknisk infrastruktur	21
4.12.1	<i>Vann- og avløp</i>	21
4.12.2	<i>Elektro</i>	21
4.13	Sosial infrastruktur	21
4.14	Samfunnssikkerhet og beredskap (ROS-sjekkliste)	22

4.15	Kunnskapsgrunnlaget og utredningsbehov	27
4.16	Oppsummering ROS-forhold	27
5	Beskrivelse av planforslaget	28
5.1	Planlagt arealbruk	28
5.2	Reguleringsformål	29
5.2.1	<i>Konsentrert småhusbebyggelse – BK1-2</i>	29
5.2.2	<i>Renovasjonsanlegg – RA</i>	30
5.2.3	<i>Lekeplass - LEK</i>	31
5.2.4	<i>Samferdselsformål</i>	31
5.3	Bebyggelsens plassering og utforming	32
5.4	Hensyn til bokvalitet	33
5.5	Hensyn til teknisk infrastruktur og avbøtende tiltak	34
5.6	Rekkefølgebestemmelser	35
5.7	Planfaglig begrunnelse for avvik fra normer	36
5.7.1	<i>Utnyttelsesgrad og areal til uteopphold/lek</i>	36
5.7.2	<i>Veinormaler, parkering og adkomst</i>	37
5.7.3	<i>Universell tilgjengelighet</i>	40
6	Planens virkninger	41
6.1	Overordnede planer	41
6.2	Landskap	41
6.3	Kulturminner	42
6.4	Naturmangfold	42
6.5	Friluftsliv, rekreasjon og barns interesser	42
6.6	Trafikkforhold	43
6.7	Sosial infrastruktur og universell utforming	45
6.8	Teknisk infrastruktur	45
6.9	Forurensning/ støy	45
6.10	Bokvalitet	46
6.11	Økonomiske konsekvenser for kommunen	47

1 Bakgrunn

1.1 Generelle opplysninger

Planen skal utarbeides som detaljreguleringsplan, jf. plan- og bygningsloven (pbl) § 12-3. Nasjonal planidentifikasjon er 1505-R-310. Det ca. 7 daa store planområdet omfatter eiendommen på gnr. 4, bnr. 568 og deler av gnr. 4, bnr. 536 i Kristiansund kommune.



Figur 1.1-1 Oversiktskart som viser planområdet

1.2 Planens hensikt

Planen skal legge til rette for etablering av fire rekkehus nord for de tre eksisterende leilighetsbygningene. Eneboligene skal få eget adkomst fra snuplassen i Skytterveien. De eksisterende boligene i de tre leilighetsbygningene ble modernisert i en separat sak. Disse inngår i reguleringsplanen og følger eksisterende forhold, slik de er godkjent og bygd («as built»).

Nord for driftsveien til det kommunaltekniske anlegget eksisterte en lekeplass som forfalt, var tilgrodd og til slutt ble fjernet. Denne ønskes reaktivert/ nybygd.

1.3 Forslagstiller og plankonsulenter

Forslagstiller er VELA Eiendom AS. Norconsult AS, avd. Kristiansund ble leid inn som utførende plankonsulent.

1.4 Tidligere vedtak, utbyggingsavtaler og krav om KU

1.4.1 Tidligere vedtak

Relevante vedtak som berører reguleringsplanen

Kjøp av eiendommen fra kommunen:

Eiendommen ble kjøpt av utbyggeren fra kommunen i januar 2019

Byggesak vedr. modernisering/ rehabilitering av eksisterende boliger:

Det ble søkt om modernisering/ rehabilitering av eksisterende boliger i 2001. Huset i Skytterveien 30 ble bygd om til fire boenheter, mens husene i nummer 28 og 26 beholdt sine åtte leiligheter hver iht. tidligere situasjon.

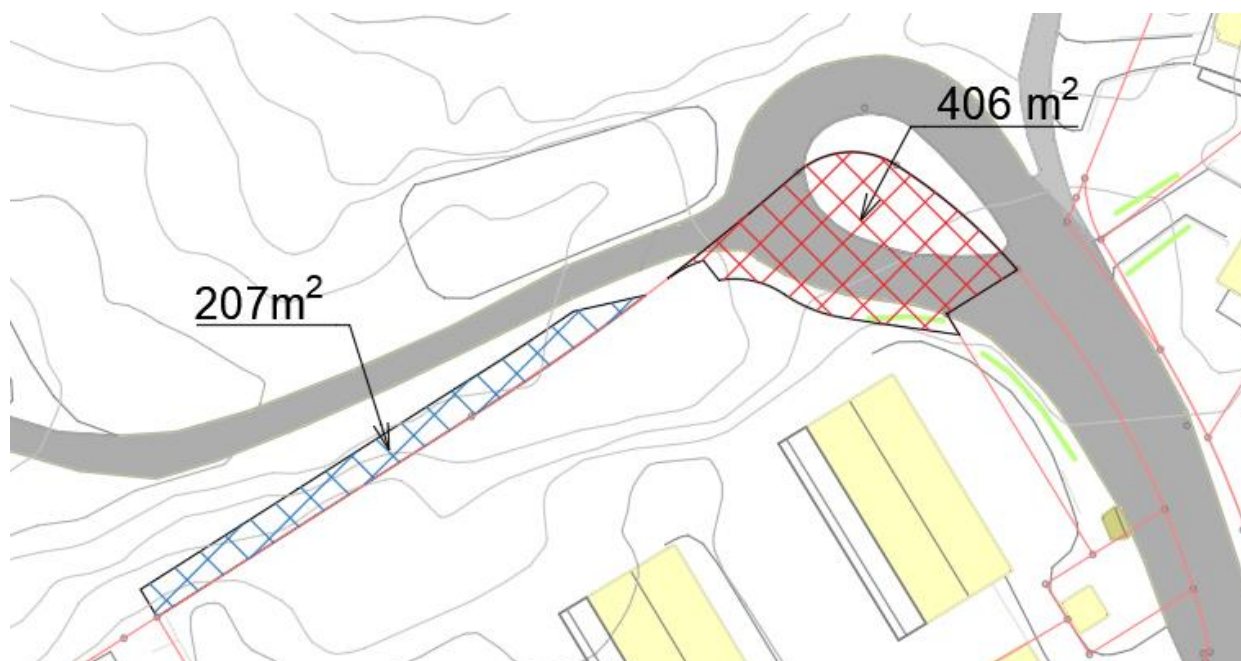
Bruk av felles adkomst og parkeringsareal på gnr. 4, bnr. 559

Det viste seg at det eksisterer et konfliktforhold i tilknytning til eksisterende trafikksituasjon på sameierens fellesareal og ombygging av de kommunale boligene til selveier leiligheter med økt parkeringsbehov. Det kan være nødvendig for drøftingsmøter med realsameie, utbygger og kommunen ang. løsning for de trafikale utfordringene på fellesarealet. Konflikten mellom partene ble til slutt løst gjennom rettssak. Utfallet av rettssaken tas til etterretning, men fører til at eksisterende forhold ønskes å ikke bli blandet inn i reguleringsplanen. Dette førte til at «konfliktområde», dvs. tilkomstvei og parkeringsareal tilknyttet sameiet ble tatt ut av planen.

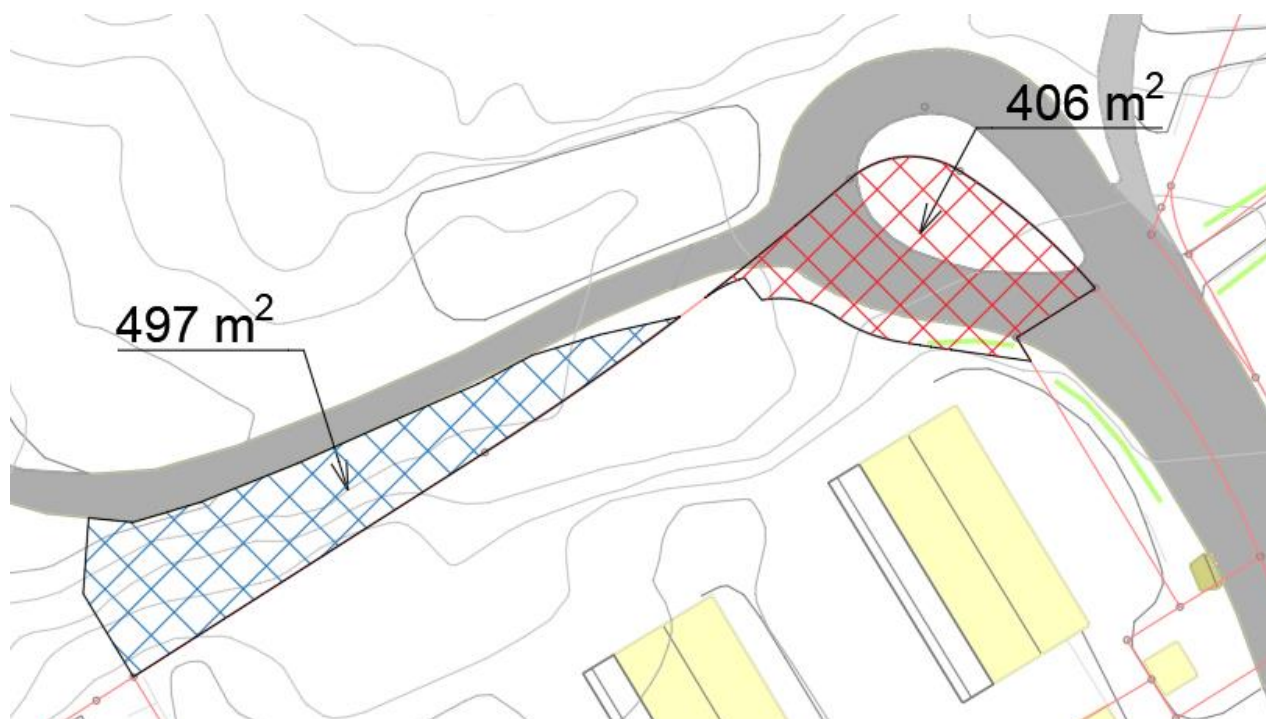
1.4.2 Utbyggingsavtaler

Det er pr. dato ikke inngått utbyggings- eller intensjonsavtaler med kommunen. Det kan være aktuelt å inngå en avtale vedr. lekeplassen, samt avtale vedr. sambruk av deler av driftsveien som adkomst til rekkehusene.

Det er aktuelt med en makebytteavtale vedr. grensejustering knyttet til snuplass og tilkomstvei til BK2.



Figur 1.4-1 Kart som viser parsellene som kan byttes mellom utbyggeren og kommunen



Figur 1.4-2 Arealframstilling ved alternativt makebytte der hele område mellom gnr./bnr. 4/568 og tilkomstveien byttes.

1.4.3 Krav om konsekvensutredning

I oppstartsmøtet med planmyndigheten og i planinitiativet ble det konkludert med at foreslått arealformål er i samsvar med overordnet plan.

Imidlertid ble planområdet utvidet mot kommunens areal i nord, som er avsatt til friområde. En stripe langs eiendomsgrense vil reguleres til adkomstvei til boligene. I tillegg avsettes en lekeplass vest for snuplassen. Begge forholdene vil stride mot overordnet plan (friområde).

Det ble det gjort følgende vurderinger opp mot forskriften:

- Aktuelle tiltak i vedlegg I – Planer [...] som alltid skal ha planprogram eller melding om konsekvensutredning.

Ingen aktuelle forhold

- Aktuelle tiltak i vedlegg II – Planer [...] som skal vurderes nærmere.

Ingen aktuelle forhold

- Aktuelle kriterier i § 10 Kriterier for vurderingen av om en plan eller et tiltak kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn.

... områder som er særlig viktige for friluftsliv.

Når det gjelder stripen til adkomstveien, så er dette et smalt areal på 3,5 meter bredde som følger formåls-/ eiendomsgrensen. Vi viser til kap. 6.5 i planbeskrivelsen for planens konsekvenser for friluftslivet.

Når det gjelder lekeplass, er også denne i strid med arealformålet «friområde», selv om arealformålene er beslektet og ha en viss overlapp mtp. funksjon og bruksformål. Siden det var en lekeplass før og det ellers er underdekning av lekeareal i dette område, mener vi at lekeplass på den foreslåtte plasseringen er uansett er hensiktsmessig som supplement for eksisterende tilbud knyttet til tur- og friluftsområdet.

Omdisponering av friområde til adkomstvei er av begrenset omfang og kan kompenseres gjennom makebytte med arealet på snuplassen som ligger innenfor eiendommen. Det vises til at avløpsanlegget med tilhørende driftsvei, heller ikke er innenfor friområde-formålet.

Lekeplass har beslektet funksjon som et friområde og vil derfor styrke eksisterende arealformål.

Vi mener derfor at tiltaket ikke utløser krav om konsekvensutredning iht. *Forskrift om konsekvensutredninger* med tilhørende vedlegg.

2 Planprosess

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

2.1 Medvirkning

Medvirkning skjer iht. til kravene gitt i plan- og bygningsloven vedrørende underretting og mulighet for uttalelse.

2.2 Varsel om oppstart med oppsummering av merknadene

Det ble varslet oppstart med regulering 2. januar 2020 med frist 31. januar. Etter fristen var ute hadde 7 saksparter kommet med merknader og innspill til planarbeidet.

- Det må avsettes tilstrekkelig areal til nærlekeplass for både ny og eksisterende bebyggelse
- Veiarealer med siktkrav skal reguleres iht. gjeldende veinormaler og trafikkssikker for myke trafikanter
- Planen skal ikke åpne for biladkomst eller parkering på realsameies fellesareal, pga. allerede uoversiktlig trafikkssituasjon

2.3 Planpause

Det har oppstått en rettstvist mellom Båen borettslag og eiere/utbyggeren av Skytterveien 26-30 vedr. sambruk av adkomst og parkeringsareal på gnr. 4, bnr. 559, der utbyggeren ville avvente utfallet/ dom i saken. Saken ble avgjort ved årsskifte 2023/2024.

2.4 Planavgrensning – nytt varsel

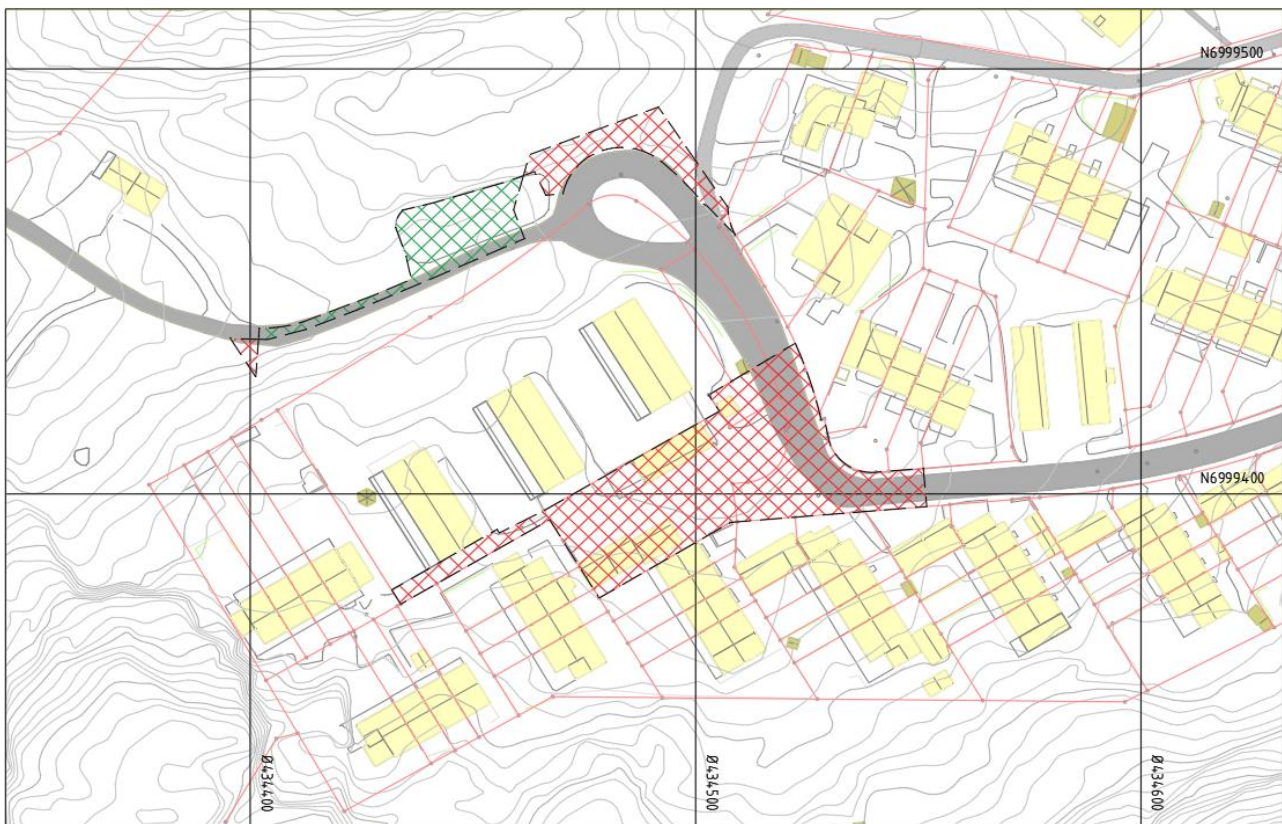
Formålet med utvidelsen av plangrense var etablering av lekeplass vest for snuplassen.

Det har kommet opp følgende spørsmål i oppstartsfasen angående planavgrensning og inkludering av:

- Driftsveien til kommunalt teknisk anlegg for evt. sambruk
- innregulering av gangforbindelse mellom turveitraseene mot nord og vest ved snuplassen (ble ikke tatt med)

- (tidligere) kommunal lekeplass nordvest for snuplassen som nytt felles lekeareal (offentlig lekeplass)
- hele området til realsameie for å rydde opp i trafikkforholdene (ble ikke tatt med)
- hele tomt med gnr./bnr. 4/536 (ombygging av eksisterende leilighetsbygg til selveierleiligheter er godkjent) (ønskes tatt ut, men ble til slutt tatt med i planen)

Felles trafikkareal som Båen borettslag disponerer ble tatt ut, da rettighetene om bruk og parkeringsrett ble avklart i egen rettssak mellom partene. Avgjørelsen i rettssaken var også grunnen for utsettelsen av planarbeidet. Endring av reguleringsplanen vil ikke påvirke eksisterende trafiksituasjonen på gnr./bnr. 4/559.



Figur 2.4-1 Kart som viser endringer i planavgrensningen ift. varsel om oppstart og planforslag, rød: reduksjon av planområdet; grønn: utvidelse av planområdet.

Endring av planavgrensningen ble varslet i september 2024. Merknadene knyttet til varslingen er framstilt i eget dokument. Statsforvalteren er kritisk mot omdisponering av friområde (kilen mellom driftsveien og eiendomsgrense) til utbyggingsformål, og at det var uaktuelt med offentlig lekeplass. Ellers var det ingen vesentlige merknader til endring av planavgrensningen. Kun det faktiske veiarealet ble omregulert. Lekeplassen beholdes som offentlig.

3 Planstatus og rammebetingelser

3.1 Overordnede planer

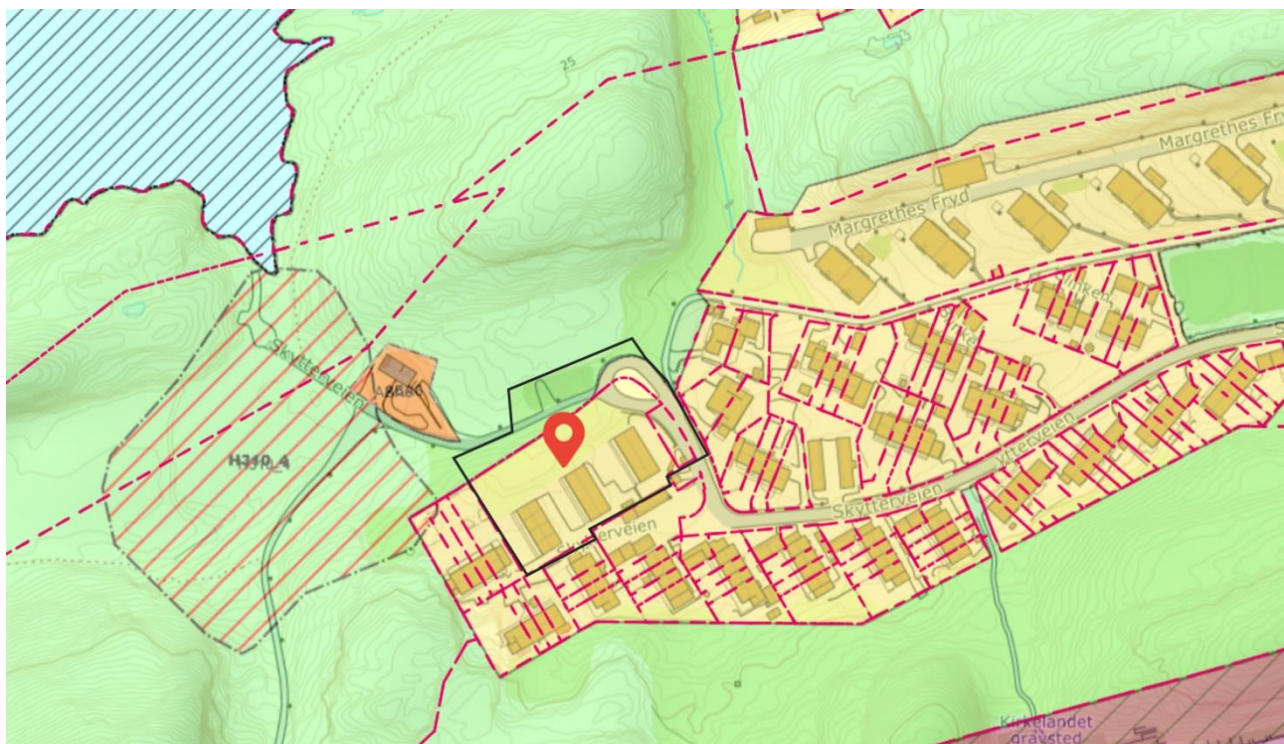
3.1.1 Fylkeskommunale planer

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

3.1.2 Kommuneplanen

Området er avsatt til boligformål i gjeldende kommuneplanens arealdel. Tiltaket er en detaljering/ fortetting i samsvar med overordnet plan innenfor dette arealformålet.

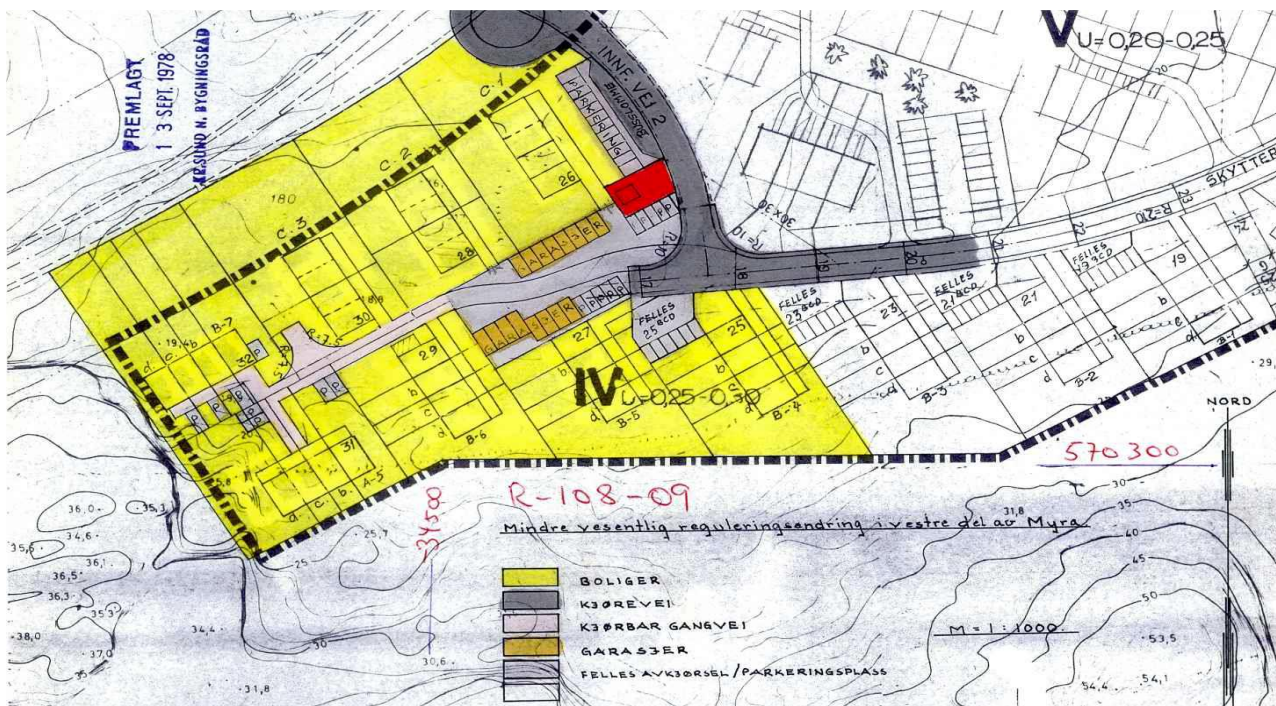
Området i nord er avsatt til friområde. Her reguleres adkomstvei og lekeplass, noe som strider mot gjeldende arealformål i KPA.



Figur 3.1-1 utsnitt fra gjeldende kommuneplanens arealdel vedtatt i 2023. Avsatt til boligformål (gult)

3.2 Gjeldende reguleringsplaner

Området er også allerede regulert til boligformål gjennom gjeldende reguleringsplan for vestre del av Myra R-108-09 fra 1978.



Figur 3.2-1 Utsnitt fra gjeldende reguleringsplan. Området er avsatt til boligformål

3.3 Aktuelle temaplaner

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

3.4 Statlige planretningslinjer og føringer

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

- SPR for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging

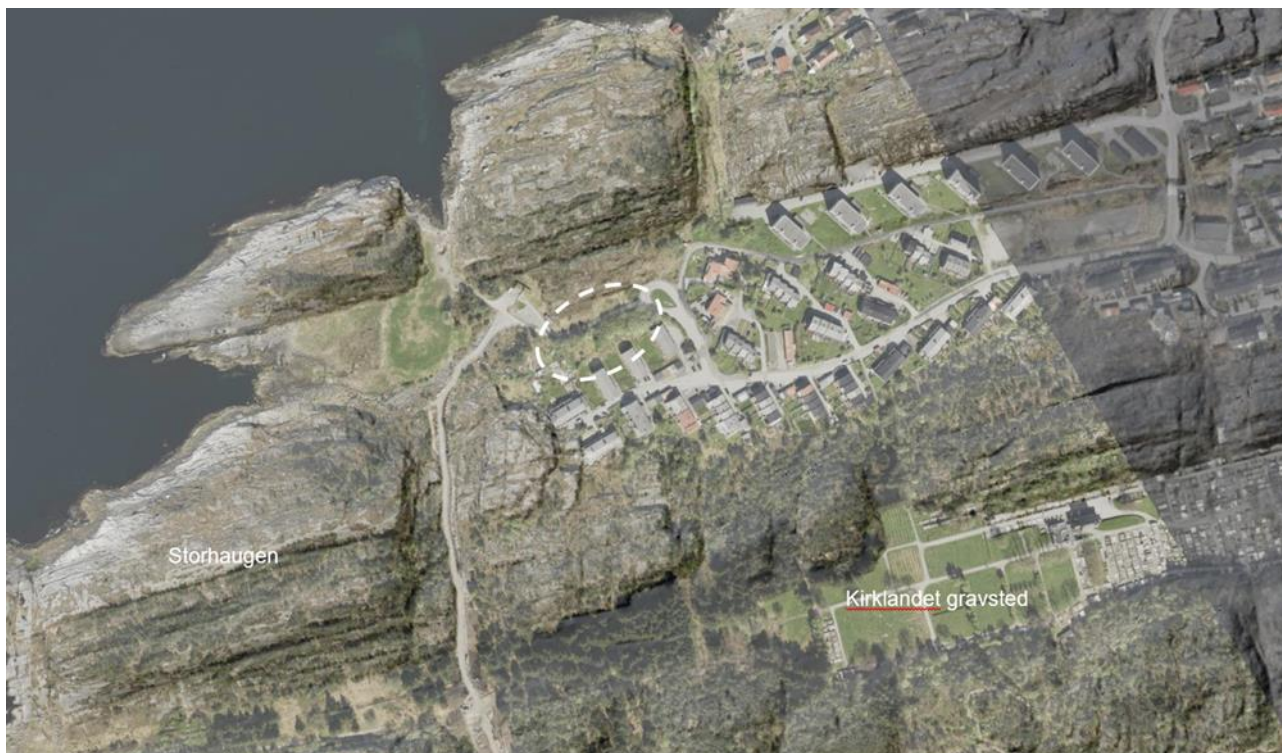
Planen skal legge til rette for kompakt byutvikling og effektive transportløsninger

- RPR for å styrke barn og unges interesser i planleggingen

Planen skal ta hensyn til gode oppvekstvilkår for barn og unge

4 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

4.1 Beliggenhet og planområdets avgrensning



Figur 4.1-1 Topografisk ortofoto

Planområdet ligger i vest på Kirklandet i Kristiansund kommune helt i enden av et boligområde. Boligområdet strekker seg som en finger inn i den vestlige delen av Kirklandet som er et stort friluftsområde.

Brunsvikbukta ligger i nord og Klubbneset i vest. Kirklandet gravsted ligger på andre siden av et lite høydedrag. Toppene til Storhaugen og Klubba ligger i sørvest. Det er lett tilgang til varierte friluftsområder med sjø, fjell og skog, samtidig som området er ca. 2-3 km fra Kristiansund sentrum.

Tomten selv ligger i kanten av boligområdet direkte ved friområdet og utsikt mot sjøen. Utfordringen ligger i tomten sin helling og orientering mot nord.

4.2 Dagens arealbruk

Tomtearealet ligger mellom eksisterende boligfelt i sør og friområdet i nord. Friområdet ligger på kommunens eiendom og starter i prinsippet fra eiendomsgrensen. Driftsveien til det kommunaltekniske anlegget vil ansees som en naturlig grense til friområdet, siden vegetasjonen på arealet mellom eksisterende bolighus og denne veien ble fjernet.

Arealet mellom driftsveien og eksisterende bebyggelse framstår nå som restareal uten særlige kvaliteter. Tomten har ellers ca. 2-3 meter nivåforskjell fra eksisterende bebyggelse og ned til driftsveien.



Figur 4.2-1 foto av tomta fra snuplassen mot vest, februar 2020

4.3 Stedets karakter

Området ligger i utkanten av et bomiljø med store friluftsområder rundt og nærsjøen. I tillegg er området i sykkelavstand til Kristiansund sentrum. Bebyggelsen er typisk for områder i periferien til bysentrum og består av småhusbebyggelse med høyere utnyttingsgrad, i hovedsak rekkehus.

4.4 Naturverdi

Vurderinger etter naturmangfoldloven (nml) §§ 8-12

Det meste av planområdet er i dag allerede regulert eller brukt til utbyggingsformål. Noen deler er ubebygde og regulert til friområde, herunder areal med tidligere lekeplass.

Det er ikke registrert naturtyper i området. I det hele vestlige området til Skytterveien er det registrert flere arter med særlig stor og stor forvaltningsinteresse, primært fuglearter. (Figur 4.4-1 og tilhørende tabell). De oransjefargede punktene ved planområdet er registreringer av en karplante (Heistarr) fra 1967 og er antatt å være utdaterte.



Figur 4.4-1 Utklipp fra artskartet med inntegnet planområde, Kilde: artsdatabanken

Tabellen nedenfor viser registrerte arter innenfor avmerking A i Figur 4.4-1

Status rødliste	Art	Observasjoner/ antall individ					
		2019	2020	2021	2022	2023	2024
Svært høy risiko (SE)	<u>Brunskogsnegle</u>				20		
Nær truet (NT)	Heilo						2
	Gråspurv		1 (2x)	2-3 (5x)			20
	Tyrkerdue		1 (2x)			1	
	<u>Småspove</u>					1	
	<u>Stær</u>		1				
Sårbar (VU)	Konglebit	13					
	Gråmåke	2			1		
	Grønnfink		1-3 (2x)				1
	Fiskemåke		1				
	Båndkorsnebb	7			2		
	Hønehauk				1 (2x)		
	Granmeis						1-2 (2x)

§ 8 – Kunnskapsgrunnlaget:

«Offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet skal så langt det er rimelig bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger. Kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet».

Det ble gjennomført i eksisterende databaser ((Naturbase kart (miljødirektoratet), Kilden (NIBIO), Økologiske grunnkart (artsdatabanken.no)). De ubebygde delene av planområdet er registrert som skog i arealressurskart (AR5). Dette stemmer ikke helt med eksisterende situasjon der skogen er hogget. Det er eller ingen registreringer av naturtyper i planområdet.

§ 9 – Føre-var-prinsippet:

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

I og med at området allerede er sterk påvirket er det vurdert at man har tilstrekkelig kunnskap til å ta en avgjørelse om at tiltaket ikke vil ha alvorlige eller irreversible skader på naturen sin mangfold. Ubebygde arealer (friområde) skal ha vegetasjonsdekke.

§ 10 – Økosystemtilnærming:

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

Området er allerede utbygd og utsatt for tiltak og dermed sterk påvirket. Det bemerkes også at friluftsområdet ved sjøen er brukt til hundepark med trafikk helt inntil. Den samlede belastningen pga. de nye boligene vurderes som lite avgjørende.

§ 11 og 12 Kostnader av miljøforringelse og bruk av miljøforsvarlige teknikker:

«Tiltakshaveren skal dekke kostnadene ved å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet som tiltaket vilder, dersom dette ikke er urimelig ut fra tiltakets og skadens karakter. For å unngå eller begrense skader på naturmangfoldet skal det tas utgangspunkt i slike driftsmetoder og slik teknikk og lokalisering som, ut fra en samlet vurdering av tidligere, nåværende og fremtidig bruk av mangfoldet og økonomiske forhold, gir de beste samfunnsmessige resultater».

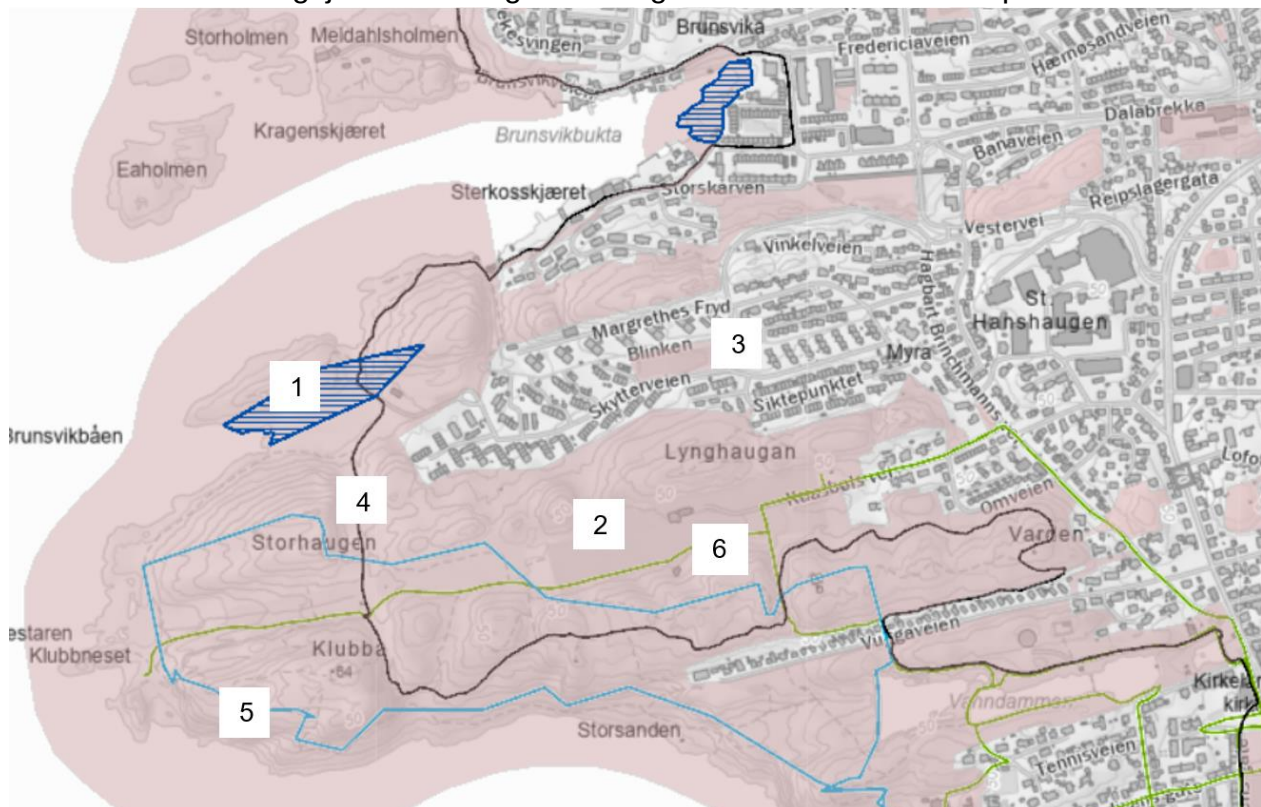
Det legges til grunn at tiltakshaver følger prinsippene i naturmangfoldsloven om at kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver og at miljøforsvarlige teknikker og metoder brukes ved utbyggingen.

4.5 Landskap

Landskapet er typisk for Kristiansund med lettкупert terreng og bare knaustopper. Vegetasjonen er preget av øyklima med lave vekster og lyng. Selve planområdet ligger i et relativt beskyttet dalføre mellom to ca. 50 m høye fjellrygger i nord og sør.

4.6 Rekreasjonsverdi

Området grenser til det svært viktige friluftsområdet og turveinettet «Vanndammen/Kringsjå/Klubba» og det statlig sikret friområdet «Silkeputene».



Figur 4.6-1 kart som viser registrerte friluftsimteresser, Kilde: GISLink.no

1 Silkeputene – statlig sikret friområde:

«På vestsiden av Kirkelandet, mot Averøy. Ved flo kommer vannet inn og legger seg i groper. Brukes mye som bade plass og lekeplass. Helt åpent ut mot Bremsnesfjorden. Værhardt når sørvesten står inn. Unik undervannsflora rett utenfor Silkeputene - brukes mye til dykking og fotografering.», Kilde: Forvaltningsplan for statlig sikra friluftsområder Kristiansund for 2019 – 2022

2 Vanndammen/Kringsjå/Klubba:

«Stort bynært friområde. Viktige snarveier, tilførselsstier og transportstier mellom bydeler. Kirklandet gravsted, Bestemors hage. Rokilde eldreboliger med planlagt sansehage. Kringsjå sykehjem, helsehus. Blåtoppen barnehage. P-plasser i området Kringsjå. Flere lekeplasser. Også mye besøkt av turister. Fiske fra land på Klubba og Mastabergan. Deler av området er statlig sikra som friluftsområde.», Kilde: Naturbase faktaark

3 Skytterveien ballslette:

«Ballslette og lekeplass. Mye brukt. Deler av området er statlig sikra som friluftsområde», Kilde: Naturbase faktaark

4 Kirklandsrunden- fottur, ekstra krevjande (svart):

«Går du Kirklandsrunden i Kristiansund, kan du oppleve det urbane med blanding av eldre og nyere historie og kultur. Du vil ved selvsyn kunne se at byen med rette kalles 'Den polykrome byen'. Er det vindvær, vil du også kunne oppleve saltsmaken av lufta der turen er nesten helt nede i fjæresteinene, og snart etterpå kan du få oppleve le og sus av store grantrær. I godvær vil utsikten fra Varden og synet av sola som 'synker' i havet garantert bli festet til en minnebrikke. Det å ha med kamera på denne turen, er et 'must'.», Kilde: Morotur, Møre og Romsdal fylkeskommune

5 Havstien – fottur, Middels (blå):

«Havstien som går mellom Lillesanden og Klubba på Kirklandet i Kristiansund er satt i stand på dugnad av Kristiansund og Nordmøre Turistforening. Stien følger terrenget langs sjøkanten mot Klubba. Terrenget er ganske kupert, men det er bygd både bruer og trapper for å gjøre turen fremkommelig. På turen får du oppleve en fantastisk havutsikt når du går over berghamrene helt ute ved havet. Samtidig som du får nærkontakt med sjøen når stien går helt nede i flomålet.», Kilde: Morotur, Møre og Romsdal fylkeskommune

6 Klubba – fottur, Enkel (grønn):

«Klubba er kanskje det viktigste friluftsområdet i Kristiansund sentrum med sine idylliske og godt opparbeidede turstier og vanndammer. Klubba ligger ikke langt fra Vanndammen og Kristiansund sentrum. Turen ut hit er trillevennlig med fine rastemuligheter underveis og med utsikt ut mot havet. Her kan du ha fine og spesielle opplevelser både på stormfulle og solfylte dager.», Kilde: Morotur, Møre og Romsdal fylkeskommune

4.7 Kulturarv

Det er ikke registrert enkeltminner innenfor planområdet eller dets influensområde.

4.8 Landbruk

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

4.9 Nærings- og samfunnsinteresser

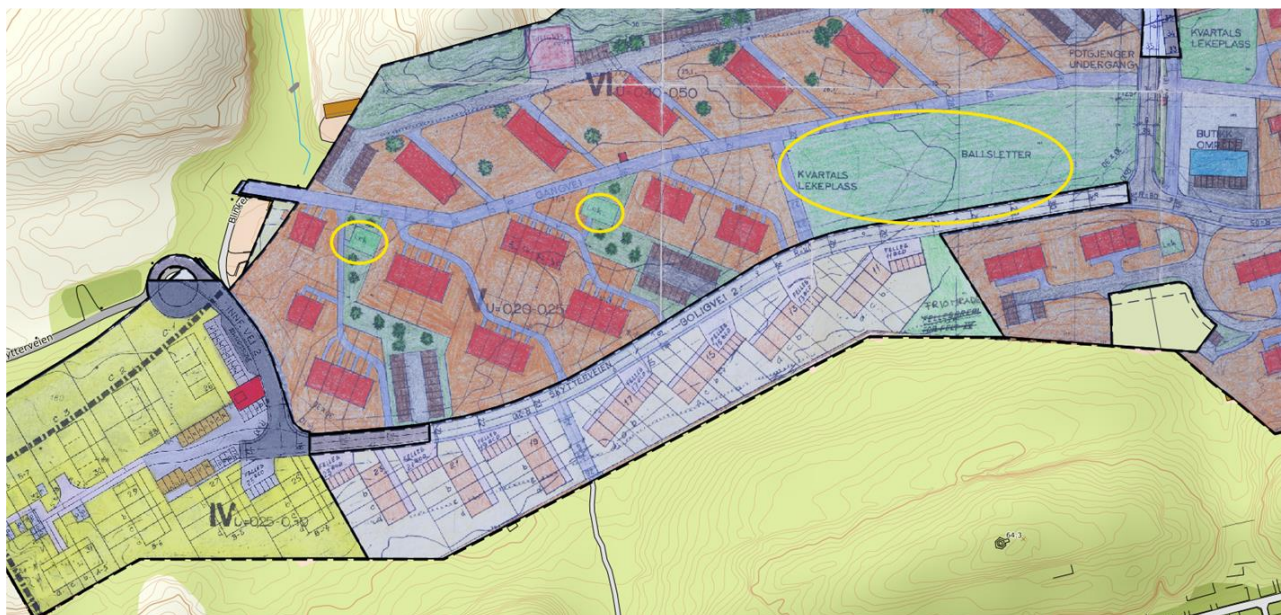
Det er ikke registrert interesser knyttet til nærings- eller samfunnsinteresser.

4.10 Barns interesser

De nære friluftsområdene byr på mange muligheter til fysisk aktivitet og lek.

Det er to -2- regulerte lekeplasser i nærområdet som ikke er opparbeidet. I tillegg finnes det en kvartalslekeplass og ballslette ca. 360 m unna planområdet. Iflg. kommunalteknikk planlegger kommunen på sikt å oppgradere kvartalslekeplassen.

I 2018, i forbindelse med arbeidet med overføringsledninger, ble en gammel lekeplass ved snuplassen fjernet. Den besto av et huskestativ og en sandkasse, og var driftet av beboerne som et oppholdssted. For å kompensere for det tapte lek- og oppholdstilbudet, har kommunen etablert et trenings- og rekreasjonsområde i Kringsjø/Klubba friområde, ca. 350 meter unna. En sittebenk ble også satt ut ved inngangen til friområdet.



Figur 4.10-1 Utsnitt fra gjeldende reguleringsplan for Skytterveien som viser regulerte lekeplasser

4.11 Trafikkforhold

Området ligger i enden av en kommunal vei (Skytterveien). Enden er utformet som snuplass med trafikkøy. Fra snuplassen går en kommunal driftsvei ned til et kommunalteknisk anlegg ved det statlig sikrede friområdet. Driftsveien er stengt med bom, men ble åpnet for allmenn biltrafikk fram til pumpehuset med bakgrunn i etablering av hundeparken. Det ligger også en bussholdeplass i tilknytning til snuplassen. På sikt ønsker kommunen å etablere ny parkeringsplass til hundeparken ved snuplassen og stenger driftsveien igjen med bom.

En privat blindvei gir adkomst til realsameie i Skytterveien. Langs denne veien er det avsatt garasjer og biloppstillingsplasser for beboere. Trafikksituasjonen i området er svært uoversiktlig pga. dårlig veiføring, utflytende veikryss, trangt tverrsnitt og mange parkerte biler. I tidligere reguleringsplan fra 70-tallet ble det avsatt én biloppstillingsplass pr. boenhet i området, dimensjonert for biler fra denne tiden.

4.12 Teknisk infrastruktur

4.12.1 Vann- og avløp

Det er tilstrekkelig fall ned til pumpestasjon. Området er allerede bygd ut og en kan koble seg til eksisterende ledninger og knutepunkter. Ledningene for drikke-, spill- og slokkevann har tilstrekkelig kapasitet. Det er likevel ikke ønskelig at overvannet føres til kommunal ledning. Utkast fra taknedløp må føres til terreng.

4.12.2 Elektro

Området er allerede bygd ut og en kan koble seg til eksisterende ledninger og knutepunkter.

4.13 Sosial infrastruktur

Nærmeste barnehage er Karihola (kommunal) ca. 1,5 km og Blåtoppen (privat) i 2,4 km avstand.

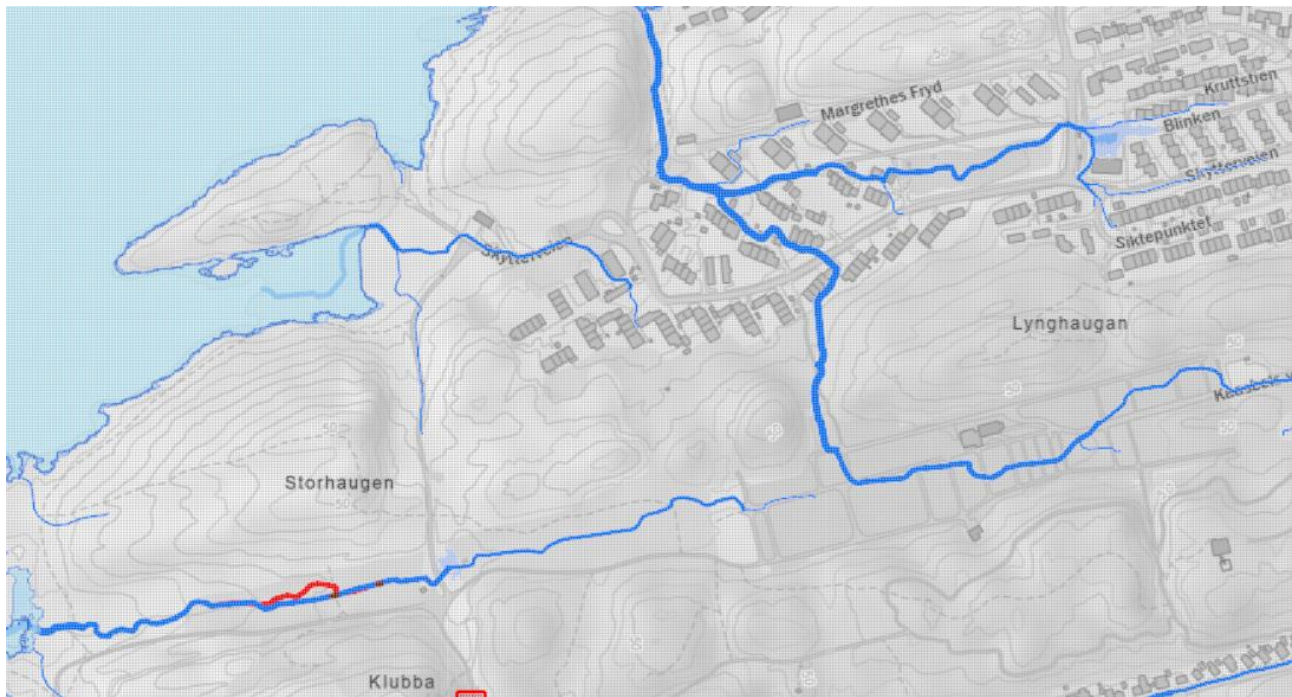
«Kristiansund vgs» ligger ved Sankthanshaugen i ca. 750 m avstand.

Dagligvareforretninger Bunnpris Brunsvika og Bunnpris St. Hanshaugen ligger i under 2 km avstand fra Planområdet.

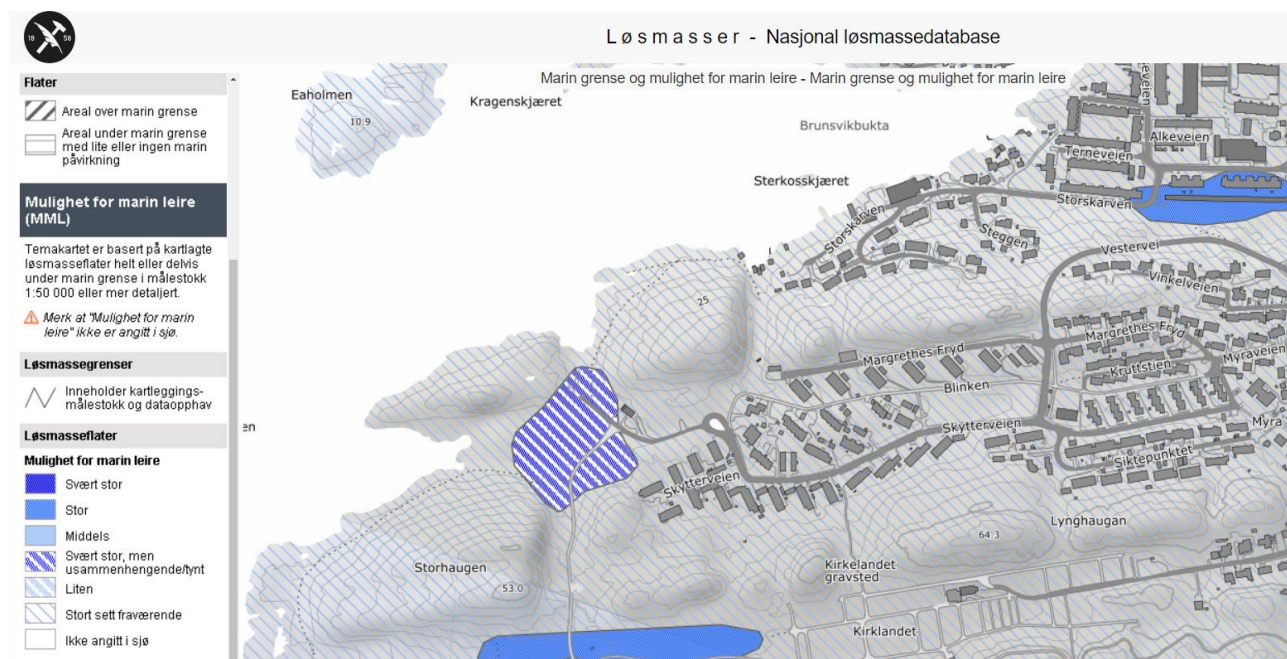
Kristiansund sentrum ligger i god sykkelavstand, rundt 3 km.

4.14 Samfunnssikkerhet og beredskap (ROS-sjekkliste)

For innledende fareidentifikasjon brukes nettbaserte løsninger for kart- og områdeanalyse. Spesielt brukes karttjenesten GISLink.no fra Statsforvalteren og fylkeskommunen i Møre og Romsdal og Trøndelag, samt NVE og NGU sine kartløsninger.



Figur 4.14-1 Kart med "beredskapssjekk" der alle aktsomhetsforhold vises. Aktuelle tema i planområdet er dreneringslinjer ved tette og åpne stikkerenner; Kilde: GisLink.no



Figur 4.14-2 Aktsomhetskart som viser mulighet for marin leire, for planområdet er mulighet for marin leire stort sett fraværende; kilde: NGU løsmassekart

Innledende fareidentifikasjon gjennom Statsforvalteren sin sjekkliste:

1 Naturgitte forhold

	Er det knyttet risiko til følgende element?	Ja	Nei	Kommentar
A	Er området utsatt for snø-, flom-, jord- og/eller steinskred?		Nei	Se Figur 4.14-1
B	Er området utsatt for større fjellskred?		Nei	
C	Er det fare for flodbølger som følge av fjellskred i vann/sjø?		Nei	
D	Er det fare for utgliding av området (ustabile grunnforhold)?		Nei	Se Figur 4.14-2
E	Er området utsatt for flom eller flomskred, også når en ta hensyn til økt nedbør som følge av mulige klimaendringer?		Nei	
F	Er det kjente problemer med overflatevann, avløpssystem, lukkede bekker, oversvømmelse i kjeller osv.?		Nei	Se Figur 4.14-1. En liten dreneringslinje krysser området. Området dreneres gjennom «hundeparken» til sjøen.

G	Kan det være fare for skogbrann/lyngbrann i området?		Nei	Området ligger til et større friluftsområde. Fare for brannsmitte vurderes som liten.
H	Er området sårbart for ekstremvær/stormflo medregnet en ev. havnivåstigning som følge av endret klima?		Nei	
I	Må det tas særskilt hensyn til radon?		Nei	Aktsomhetskart viser området som usikker/ moderat til lav mulighet.

2 Omgivelsene

	Er det knyttet risiko til følgende element?	Ja	Nei	Kommentar
A	Er det regulerte vannmagasin med spesiell fare for usikker is i nærheten?		Nei	
B	Er det terrengformasjoner som utgjør spesiell fare (stup etc.)?		Nei	
C	Vil tiltaket (utbygging/drenering) kunne føre til oversvømmelse i lavere liggende område?		Nei	Se Figur 4.14-1 og punkt 1F i tabell. Ingen endring som følge av utbygging.

3 Vannforsyningen

	Er det knyttet risiko til følgende element?	Ja	Nei	Kommentar
A	Er det problem knyttet til vannforsyning og avløp i området?		Nei	Området ligger til et større boligfelt, der eks. infrastruktur vil brukes.
B	Ligger tiltaket i eller nær nedslagsfeltet for drikkevann, og kan dette utgjøre en risiko for vannforsyningen?		Nei	

4 Kraftforsyningen

	Er det knyttet risiko til følgende element?	Ja	Nei	Kommentar
A	Er området påvirket av magnetfelt over 0,4μT fra høyspentlinjer?		Nei	
B	Er det spesiell klatrefare i høyspentmaster?		Nei	
C	Vil tiltaket endre (styrke/svekke) forsyningstrykkgghet i området?		Nei	

5 Samferdsel

	Er det knyttet risiko til følgende element?	Ja	Nei	Kommentar
a	Er det kjente ulykkepunkt på transportnettet i området?	Ja		Ikke registrerte ulykker, men uoversiktlig og trangt parkeringsområde til sameie (Båens borettslag)
b	Vil utilsikta/ukontrollerte hendelser som kan inntreffe på nærliggende transportårer inkl. sjø- og luftfart utgjøre en risiko for området?		Nei	
c	Er det transport av farlig gods til/gjennom området?		Nei	
d	Kan området bli isolert som følge av blokkert infrastruktur, eks som følge av naturhendelser?		Nei	

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?		Nei	
b	Vil planen/tiltaket bli ramma av, eller forårsake fare for akutt eller permanent forurensing i området?		Nei	
c	Vil tiltaket ta areal fra dyrket eller dyrkbar mark?		Nei	

7 Forurensing

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

8 Brann/ulykkesberedskap

	Er det knyttet risiko til følgende element?	Ja	Nei	Kommentar
a	Har området mangelfull slukkevannforsyning (mengde trykk)?		Nei	Kvalitetssikres av Kommunalteknikk/ Brann og redning.
b	Har området dårlige tilkomstruter for utrykningskjøretøy?		Nei	

9 Sårbare objekt

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

10 Virksomhetsrisiko

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

11 Ulovlig virksomhet

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

4.15 Kunnskapsgrunnlaget og utredningsbehov

En har tilstrekkelig kunnskap om forholdene på stedet. En ser ikke behov for ytterligere undersøkelser og utredninger.

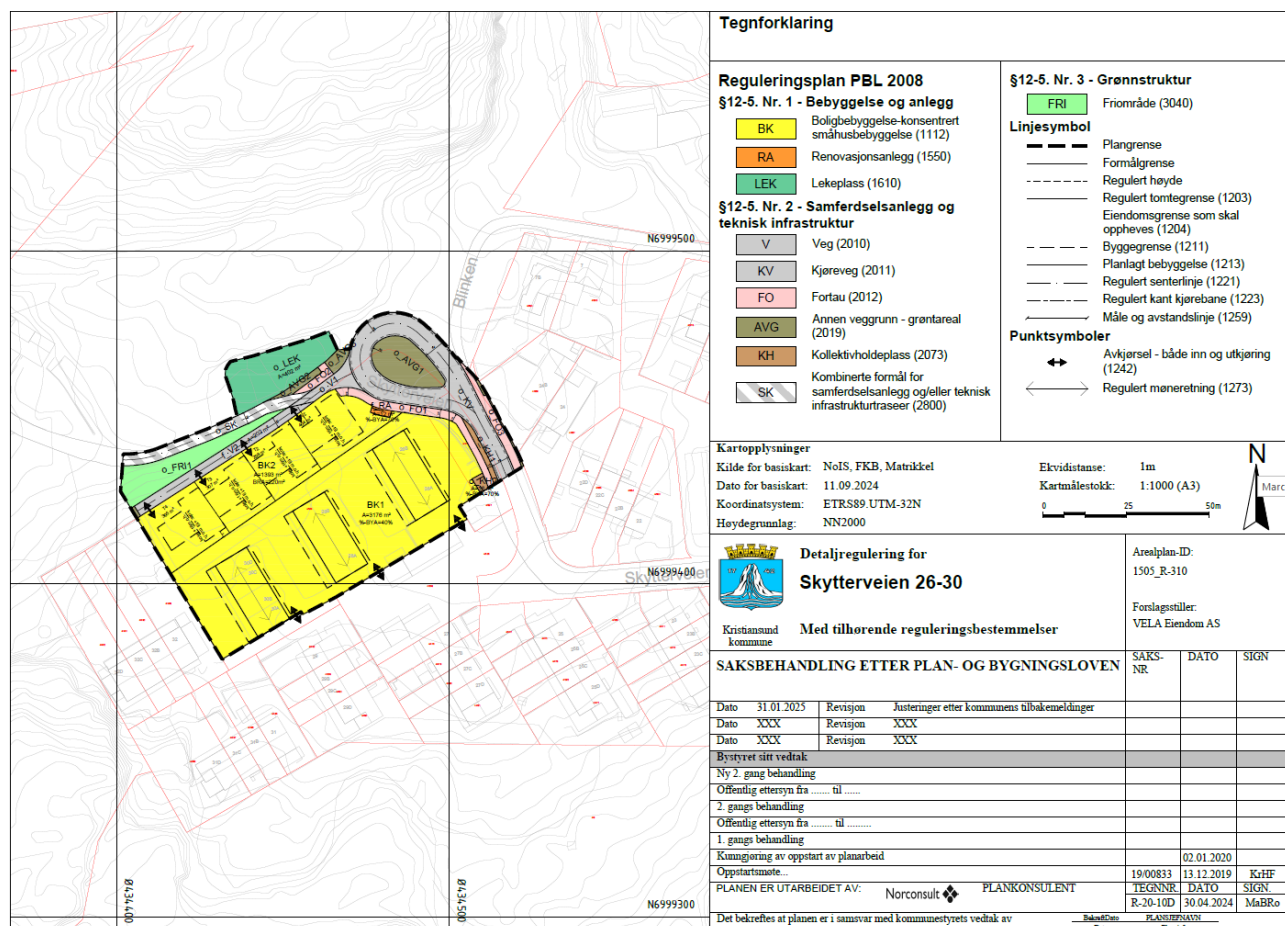
4.16 Oppsummering ROS-forhold

Det er ingen registrerte forhold som tilsier at området er mulig utsatt for fare fra naturlige eller menneskeskapte opphav. Iverksetting av avbøtende/ farereduserende tiltak vurderes å ikke være nødvendig.

Området vurderes derfor å ha tilfredsstillende sikkerhet mot aktuelle risiko- og sårbarhetsforhold og prinsipielt egnet til foreslått utbygging.

5 Beskrivelse av planforslaget

5.1 Planlagt arealbruk



Figur 5.1-1 Gjeldende plankart med tegnforklaring og tittelfelt

Området reguleres til konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende arealer for uteopphold og samferdsel. I tillegg reguleres inn nytt fortau/ gangvei langs Skytterveien for å knytte boligområdet sammen friområdet og turveinettet. Arealet med tidligere lekeplass skal reaktiveres og reguleres inn som ny offentlig lekeplass.



Figur 5.1-2 Tidlig skisse som viser mulighet for utbygging med kjedehus, Norconsult

5.2 Reguleringsformål

5.2.1 Konsentrert småhusbebyggelse – BK1-2

På gnr./bnr. 4/568 var det fra før tre leilighetsbygg med til sammen 24 boenheter. Bygningene ble modernisert og boenhetene ble redusert til 20. Endringene ble stort sett gjort innendørs, men det ble også etablert verandaer i tilknytning til leilighetene. Ellers ble uttrykket og den ytre formen til bebyggelsen ikke endret.

Samtidig ble det etablert biloppstillingsplasser på egen tomt.

Moderniseringen/ombyggingen ble behandlet i byggesaken og ble avsluttet i 2023.

Innenfor BK1 viser reguleringsplanen eksisterende situasjon.

Området til småhusbebyggelse har begrenset areal samtidig som tomten har større nivåforskjell fra nord til sør. Det vurderes derfor som mest hensiktsmessig å etablere kjedehus med sokkeletasje. Dette gir mulighet for større boliger med gode uterom til tross for høy utnyttelsesgrad. Utbyggingstomten er delt inn i fire parseller med lik sokkelbredde og biladkomst fra nord.

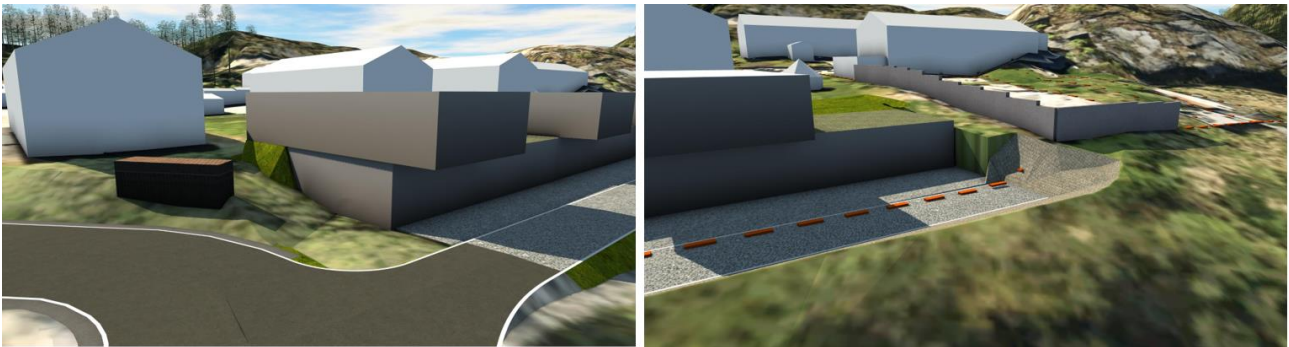
Husene skal ha én sokkeletasje over hele tomtebredden og én toppetasje som er snudd 90 grader ift. sokkelen. Dette gir et ledig areal på sokkeltaket som brukes til privat uteoppholdsareal.

Sokkeletasjen vil fungere som underetasje/ kjeller med fasadeåpninger mot nord. Pga. den nordvendte orienteringen bør sokkeletasjen huse tekniske rom, bod, evt. kontor eller gjesterom og garasje for inntil 2 biler samt biladkomst.

Sokkelen skal plasseres i terrenget, slik at gesimshøyden ligger på samme kote som uteoppholdsarealet mellom eksisterende leilighetsbygg. Dette gir mulighet for et sammenhengende uteareal bestående av takterrasse og hage. Sammenfallende takhøyde med naturlig terreng vil være ved ca. høydekote +15 m.o.h.

Toppetasjen kan etableres kun på den østlige halvdelen av sokkelen med privat uteoppholdsrom i form av altan på andre halvdelen. Gesimshøyden vil ligge på omtrent kote +19 m.o.h. Den østlige fasaden av nabobygget forutsettes derfor utformet som brannvegg uten åpninger. De åpne arealene mellom toppetasjene sørger for at utsikten fra uteoppholdsarealet til eksisterende leilighetene ikke blir helt stengt.

Ved tomt 1 (nærmest snuplassen) må terrenget tilpasses/ modelleres mot offentlig veg. Unntaksvis kan bebyggelsen her også ha åpninger i østfasaden. Ved tomt 4 (lengst fra snuplassen) vil det være mest hensiktsmessig med natursteinmur mot nabotomt, skulle en ikke møte på fjell. Evt. støttemuren og arealet rundt bør få en visuell tiltalende utforming og stelles.



Figur 5.2-1 Terrengtilpasning ved endene. Venstre: tomt T1; Høyre: tomt T4; Norconsult

5.2.2 Renovasjonsanlegg – RA

Det avsettes areal til felles renovasjonspunkt ved snuplassen. Renovasjonspunktet vil dermed være lett tilgjengelig for henting av avfall. Denne dimensjoneres for 4 eneboliger, iht. ReMidt sin veileder, og skal utformes som lukket anlegg for å ikke tiltrekke vilt.

Utformingen som skur/bod vil oppfylle disse kravene og vil samtidig være den estetisk bedre løsningen.

5.2.3 Lekeplass - LEK

Det er foreslått å reaktivere den tidligere lekeplassen på kommunen sin tomt nord for driftsveien. Det var en lekeplass før, som forfalt. I forbindelse med bygging av de nye rekkehusene vil denne gjenoppbygges. Lekeplassen skal være offentlig, men må drives og vedlikeholdes av private, dvs. av eiere innenfor BK1 og BK2. Dette må sikres gjennom en tinglyst avtale med kommunen som heftelse på eiendommene.

Planen sikrer at arealet er klar til lek når de første beboere flytter inn. Lekeplassen skal utformes som naturlekeplass med et variert leke- og aktivitetstilbud for ulike aldre, med fokus på små barn. Som et minimum skal lekeplassen være utstyrt med balanselek, sandlek og sittegrupper. Lekeapparatene skal være slitesterke og robuste for å redusere vedlikeholdsbehovet.

Selv om lekeplassen er innrammet av friluftsområde og fortau må det etableres en hekk mot arealene med motorisert ferdsel for å hindre at barn springer i vegbanen. I starten kan gjerde brukes. Lekeplassen skal ha arealer med fast dekke for diverse aktiviteter, bl.a. for rullestol og som gir framkommelig med barnevogn.

5.2.4 Samferdselsformål

Eksisterende kjøreveier videreføres. Eksisterende kommunal vei (o_KV) vises som snuplass med trafikkøy. Dagens kollektivholdeplass (o_KH) går inn som en del av kjøreveien, men vises med eget formål i plankartet. Eksisterende fortau på østsiden av Skytterveien (o_FO3) reguleres iht. eks. situasjon. Arealet som vises med kombinert formål (o_SK) skal være gang- og sykkelvei med tillatt kjøring, jf. eksisterende situasjon.

Det må etableres nytt fortau (o_FO1-o_FO2) til lekeplassen før brukstillatelse kan gis. Fortauet bør adskilles fra motorisert ferdsel med avvisende kantstein. Dette skal forbedre trafiksikkerheten mot og langs offentlige veier og kollektivknutepunkter.



Figur 5.2-2 Sporingskurve personbil ved Tomt 4.

Den kommunale driftsveien (o_V1 og o_SK) ned til pumpestasjonen videreføres i reguleringsplanen, men reguleres som felles adkomst på de første 20 meterne. Boligene vil stort sett ha egen adkomstvei (f_V2) som går parallelt med driftsveien, men en vil dele veitraseen i avkjørselen fra offentlig vei. Dette samler avkjørsler ved snuplassen som gjør det mer oversiktlig og lettere å krysse kjøreveien. Resterende strekning (o_SK) kan være forbeholdt driftskjøring og stenges med bom. Fortau sør for lekeplassen (o_FO2) kan ha naturlig overgang til o_SK, som også er turvei ned til sjøen og det statlig sikra friområdet.

5.3 Bebyggelsens plassering og utforming

De tre eksisterende leilighetsbygningene som ble modernisert til selveierleiligheter videreføres i reguleringsplanen iht. eksisterende situasjon med de endringene som ble godkjent og utført i forbindelse med ombyggingen, herunder etablering av verandaer, etablering av uteboder og parkeringsarealer mellom bygningene.

De nye rekkehusene vil plasseres i den eksisterende skråningen, nord for leilighetsbygningene. Rekkehusene vil ha sin adkomst fra nord, gjennom en parallell vei ved siden av driftsveien til pumpestasjonen.

Sokkeletasjen til rekkehusene vil være sammenhengende og gjennomgående langs med, og på nivå av adkomstveien. Andre etasjen skal begrenses på ca. halvparten av husets bredde for å gi en mer åpen silhuett fra platået med de eksisterende leilighetsbyggene, slik at utsikten ikke blir helt stengt fra uteoppholdsarealet mellom de eksisterende bygningene.

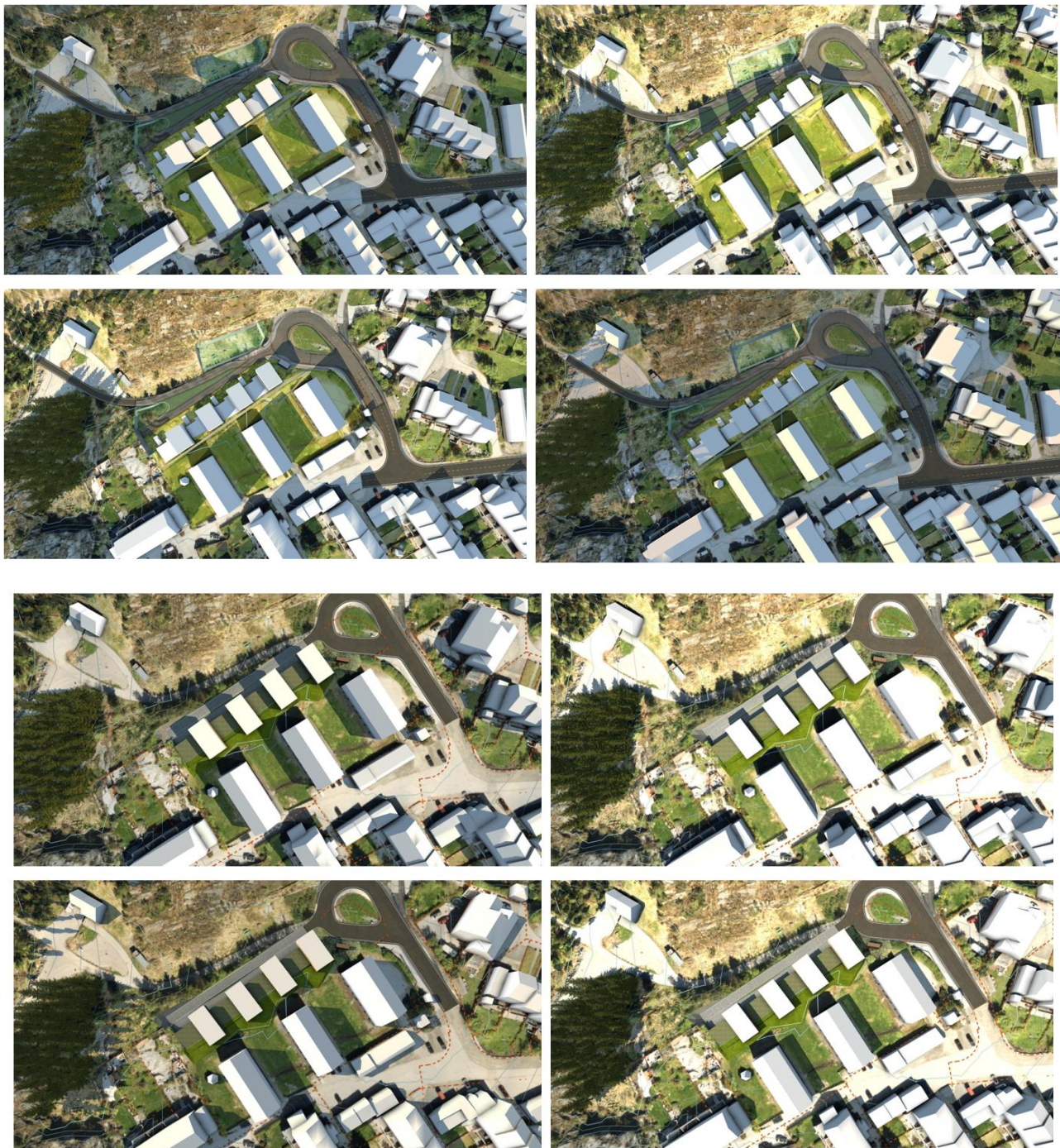
Taket til sokkelen mellom 2. etasjene skal da fungere som privat uteoppholdsareal/veranda. For å bevare åpningene i andre etasjen skal det ikke være tillatt med skjermingsvegger, pergola og andre høye elementer som kan stenge utsikten fra uteoppholdsareal til eksisterende bebyggelse komplett.

For å begrense høyden til rekkehusene pga. utsikt, men også skyggedannelse, vil disse utformes med flattak.



Figur 5.3-1 – 3D-modellskisse med utkast til planforslag som viser den potensielle utbyggingen, Norconsult

5.4 Hensyn til bokvalitet



Figur 5.4-1 Sol- og skyggeanalyse. Oppe: vårjevndøgn. Nede: Sommersolverv. I leseretning. kl. 08.00, 12.00, 15.00 og 18.00

Nivåforskjellen unyttes ved å etablere en sokkeletasje med biloppstillingsplass og sekundærfunksjoner. Hovedfunksjonene plasseres på sokkelen i andre etasje. Det settes

krav om at andre etasje ikke skal bruke hele sokkelbredden, slik at det holdes fritt et areal for uteopphold på taket til sokkeletasjen/biloppstillingsplass. Bebyggelsen er orientert mot nord-vest, der det er utsikt mot sjøen, men andre etasjen har i tillegg vindu mot sør/sør-øst som gir gode lysforhold innendørs.

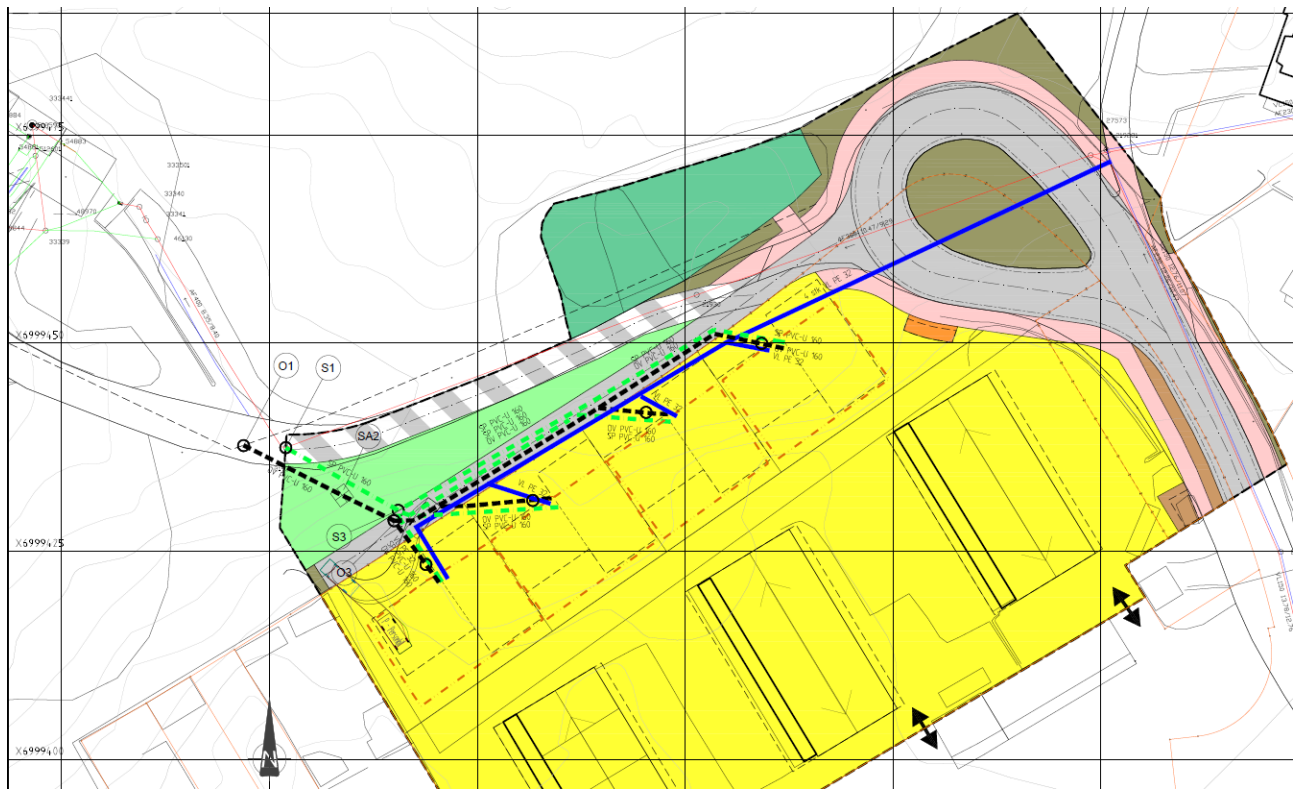
Området har akseptable solforhold. Foreslått lekeplass har stort sett sol hele dagen i sommerhalvåret, jf. Figur 5.4-1. Privat uteoppholdsareal mellom bygningene har noe skygge tidlig på morgen og ettermiddag/kveld. For eksisterende leilighetene er situasjonen uendret og blir ikke påvirket av ny bebyggelse. For de nye rekkehusene vil skyggen på altanen kompenseres med utsikt.

Lekeplassen og fortau på vestsiden av snuplassen skal være ferdigstilt før ny bebyggelse kan tas i bruk. Dette sikrer at også eksisterende boliger i området får en mer trafiksikker tilgang til et solrikt og opparbeidet lekeområde.

5.5 Hensyn til teknisk infrastruktur og avbøtende tiltak

I planen settes krav om VAO-rammeplan i forbindelse med rammesøknad. Det samme gjelder for tilkomstveien, som må være ferdigstilt før ny bebyggelse kan tas i bruk. Felles tilkomstvei er smal, der kun personbiler har mulighet å snu. Renovasjon skal derfor samles på et felles område i tilknytning offentlig vei.

Drikke-, spill- og slokkevann kan enkelt kobles til eksisterende ledninger nordvest for eneboligene. Disse har tilstrekkelig kapasitet og dimensjonering. Vannutkast fra takflater må ledes til bakken, helst gjennom et fordrøyingsanlegg, f.eks. et miniregnbed, slik det er beskrevet i VAO-rammeplan. I tillegg bør utearealene utformes med permeable overflater der dette er mulig. Overvannet skal ikke ledes til kommunal nett og må føres til terreng for naturlig avrenning til sjø.



Figur 5.5-1 Løsning for VAO tatt fra VAO-rammeplan (tidligere planutkast), Norconsult

5.6 Rekkefølgebestemmelser

Løsning for teknisk infrastruktur, herunder VAO- og renovasjon må være godkjent før utbygging kan settes i gang. Det må legges fram en skisse som viser utforming av lekeplassen og arealet mellom drifts- og adkomstveien i forbindelse med rammesøknad.

Lekeplass, friområdet og teknisk infrastruktur, herunder renovasjonspunkt, må være ferdigstilt før ny bebyggelse kan tas i bruk.

For å sikre at gangveiforbindelsen gjennomføres, settes inn som rekkefølgekrav at gangforbindelsen må være opparbeidet før brukstillatelse kan gis.

5.7 Planfaglig begrunnelse for avvik fra normer

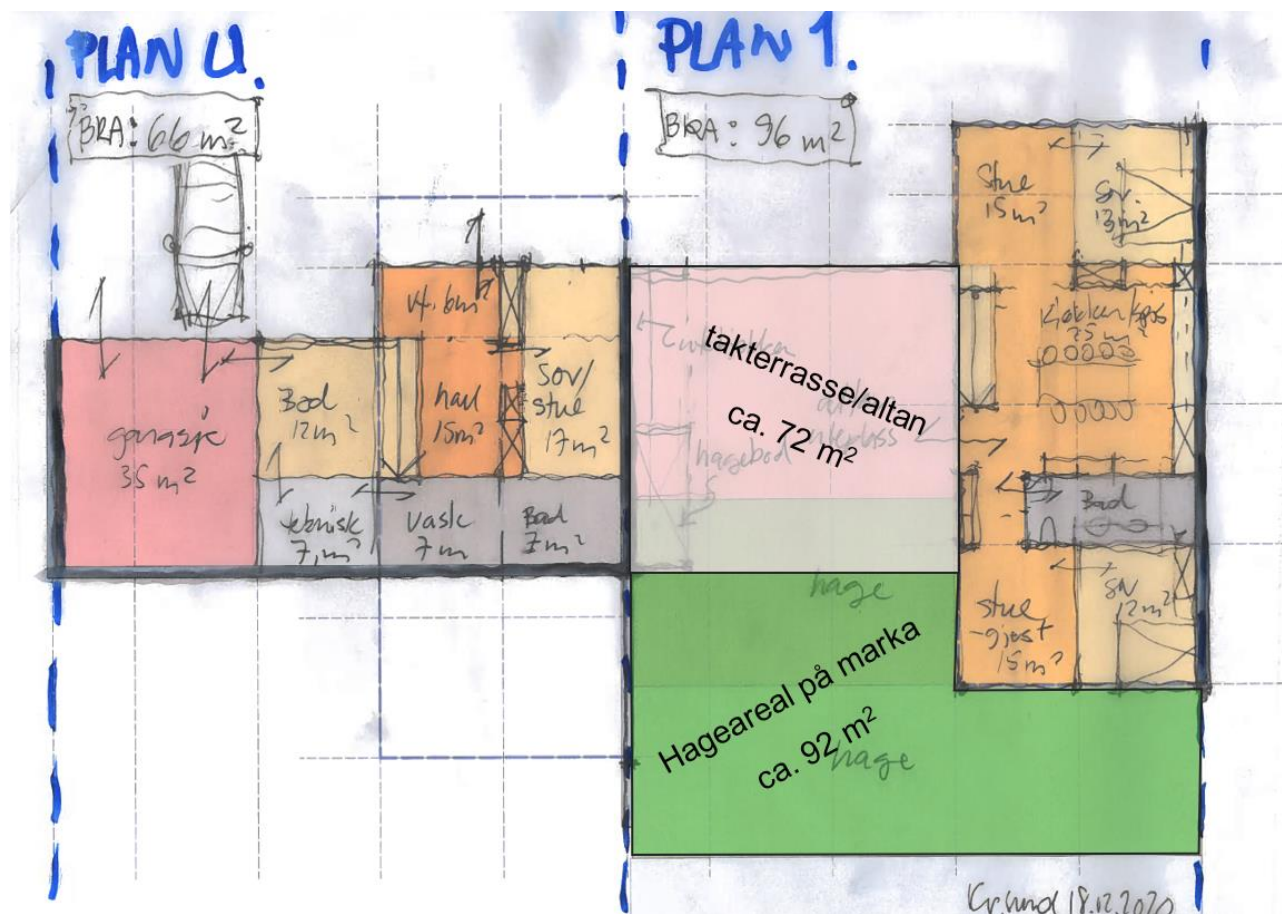
5.7.1 Utnyttelsesgrad og areal til uteopphold/lek

5.7.1.1 Utnyttelsesgrad

Området med de eksisterende leilighetsbygningene (BK1) ligger i sone 3 i gjeldende kommuneplanens arealdel, der retningsgivende utnyttelsesgrad for uregulerte områder er satt til 40 %-BYA. Dette kan knapt oppfylles etter fradeling av den nordlige parsellen (BK2). Dagens utnyttelsesgrad, dvs. uten fradelingen, er $BYA=27\%$.

Området med de nye eneboligene (BK2) har en mye tettere utnytting med gjennomsnittlig %-BYA= 54%. Utnyttelsesgraden er fastsatt til maks $BRA=220\text{ m}^2$ og vil dermed følge kommuneplanens bestemmelser der BRA ikke skal overstige $BRA=400\text{ m}^2$.

5.7.1.2 Uteoppholdsareal



Figur 5.7-1 Arealregnskap for privat uteoppholdsareal til rekkehusene, basert på tidlig utbyggingsskisse, Norconsult

For BK1 kan kravet om MUA og felles uteoppholdsareal oppfylles. Det må også bemerkes at arealet nord for eksisterende boligene (som ønskes bygd ut med boliger – BK2) i dag er en skråning med krattvegetasjon. Området er ikke brukbart i tilknytting til boligene verken som lekeplass eller uteoppholdsareal uten større opparbeiding med terrengtilpasninger gjennom utfylling.

Rekkehusene vil få sitt privat uteoppholdsareal i form av takterrasse/altan over sokkeletasjen og hageareal på marka, jf. Figur 5.7-1. I en tidlig konseptskisse vil totalt uteoppholdsareal pr. rekkehus være ca. 164 m², hvorav ca. 44 % ligger på tak. Dette er omtrentlig innenfor kravene i gjeldende KPA, spesielt når arealet foran bygningene medregnes.

5.7.1.3 Lekeareal

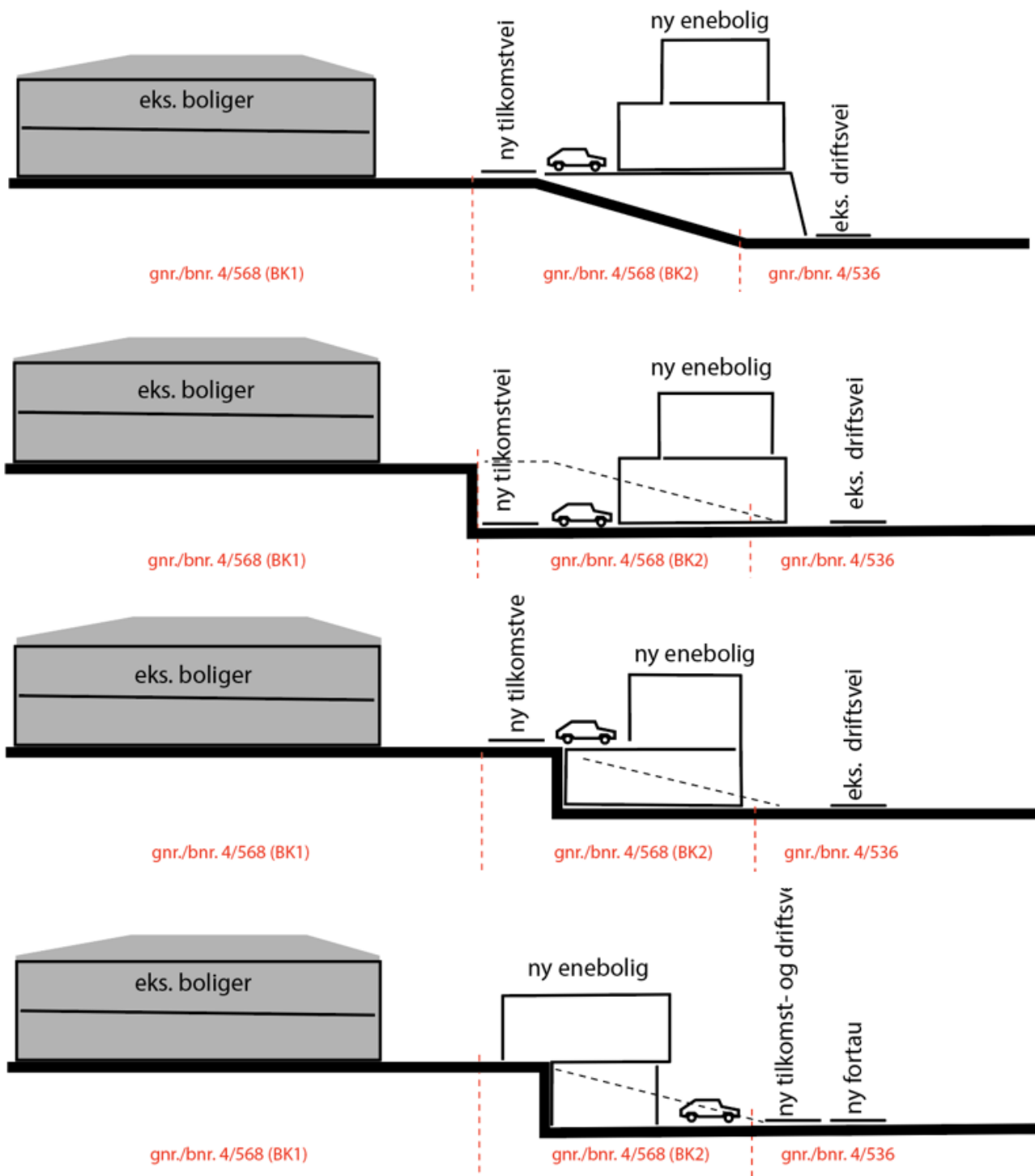
Planen åpner for fire nye eneboliger som for seg ikke vil utløse krav til nærlekeplass. Lekeelementer kan plasseres på privat uteoppholdsareal/hageareal. Når en ta med eksisterende situasjon vil etablering av nærlekeplass være hensiktsmessig. Som kompensasjon for generell tett utnyttning i området, reguleres inn et større nærlekeareal på et område, der det var lekeplass før, men ble fjernet i ettertid. Her kan etablering av nye boliger brukes for reaktivering og ny opparbeiding av denne.

Lekeplassen er over 400 m² og vil være en offentlig lekeplass som gjennom tinglyst avtale må drives og vedlikeholdes av beboere innenfor planområdet. Opparbeidelse må gjøres av utbygger. Dersom de nye boligene ikke vil etableres, vil dagens situasjon fortsette med underdekning av lekeareal.

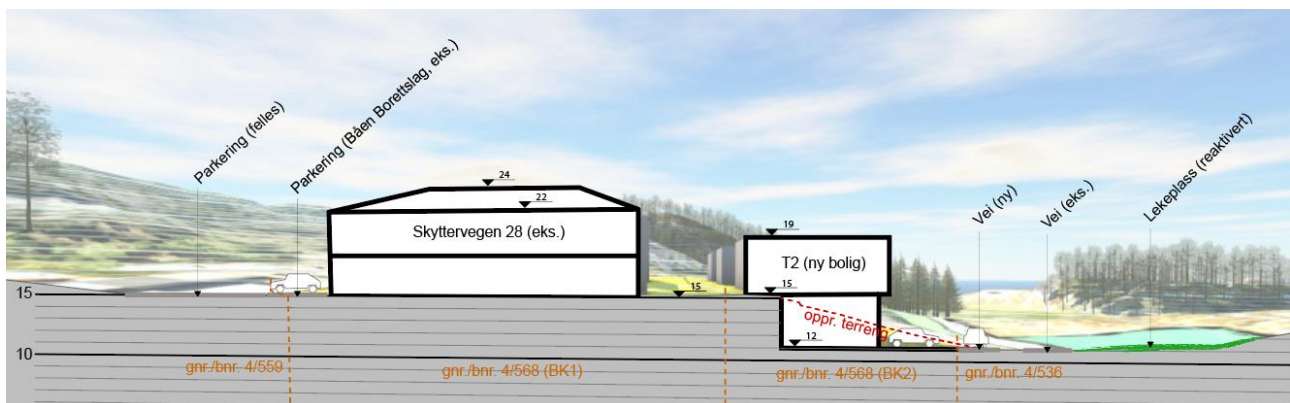
Nærlekeplassen vil nok ligge litt lengre fra alle boenhetene enn anbefalingene tilsier, men vil i kombinasjon med tilgrensende friluftsområdet være en god løsning. Lekeplassen vil være universell tilgjengelig fra alle boliger i enden av Skytterveien. Planforslaget regulerer også in fortau/ gangveg på vestsiden av skyttervegen, med krav om opparbeiding før brukstillatelse kan gis. Dette sikrer også relativt trafikksikker tilkomst fra alle boligene til lekeplassen.

5.7.2 Veinormaler, parkering og adkomst

Området mellom leilighetsbygningene er begrenset. Gjeldende reguleringsplan tar ikke høyde for framtidig behov både i antall biler pr. hushold og bilens ytre dimensjoner. Det er dermed allerede en latent underdekning av romslig parkeringsareal. En er derfor nødt til å bruke kortsiden foran bygningene til parkering for å oppfylle kravene til 1 biloppstillingsplasser pr. boenhet. Dette for å unngå vill- og feilparkeringer på sameiets areal eller langs offentlig vei.



Figur 5.7-3 Drøftingsalternativer som blir forkastet. i leseretning. 1 A, 1B, 1C, 2A;
Norconsult



Figur 5.7-4 Favorisert alternative (2B), snitt NV-SØ gjennom Skytterveien 28, Norconsult

5.7.3 Universell tilgjengelighet

I gjeldende kommuneplanens arealdel sin bestemme § 6.5 står: «Ved utbygging av nye boligfelt og vesentlig utvidelse av eksisterende, skal minimum 15 % av boenhetene være tilgjengelige. Bestemmelsen gjelder ikke for områder tilrettelagt for selvbyggere.» Den nye bebyggelsen vil ikke øke det opprinnelige antallet for boenheter da eiendommen var overtatt fra kommunen. Huset i Skytterveien 30 ble bygd om med større boenheter, slik at antall boenheter i Skytterveien 30 ble redusert fra 8 til 4 (totalt fra 24 til 20).

Reguleringsplanen åpner riktignok for større boligareal (kvadratmeter), men ikke for flere boenheter enn i opprinnelig situasjon. Selv om feltutbygging, kan være en løsning for å redusere byggekostnadene, har typologien likhetstrekk med selvbygger boliger. Typologien regnes som kjedet enebolig og kan i teorien bygges én om gangen. Det er terrengtilpasningene som gjør feltutbygging, økonomisk bedre, men ikke tvingende nødvendig. Hovedfunksjonen vil ligge i øvre etasjen, mens sekundærfunksjoner og biloppstilling vil ligge i sokkeletasjen. TEK17 vil fortsatt gjelde.

Vi mener at reguleringsplanen ikke strider mot intensjonen med kommuneplanens arealdel og dens bestemmelser.

6 Planens virkninger

6.1 Overordnede planer

Forslaget er stort sett i samsvar med overordnet plan og følger dens intensjon og retningslinjer, selv om ca. 600 m² av friområde reguleres til både adkomstvei og lekeplass.

Areal til adkomstveien er ca. 200 m² og ligger langs formålsgrensen, på en teig som er inneklemt mellom en driftsvei og eiendomsgrensen med kun bufferfunksjon. Likevel vil adkomstvei stride mot avsatt arealformål i KPA. Vi mener likevel at friområdets funksjon og hensikt ikke berøres vesentlig og at omfanget av avviket kunne regnes som en grensejustering, spesielt mtp. de ulike målestokkene og detaljeringsgradene til kommuneplan og detaljregulering.

Lekeplassen skal utformes som naturlekeplass. Selv om arealformålet «lekeplass» faktisk er et avvik fra gjeldende arealformål i KPA, vil lekeplassen funksjonell og bruksmessig regnes som del av et friområde. Vi mener derfor at lekeplassen ikke kunne regnes som å være i strid med gjeldende intensjon og forhold fastsatt i gjeldende KPA.

Forslaget medfører avvik fra fastsatt utnyttelsesgrad i kommuneplanen, jf. redegjørelsen i kap. 5.7.1. Etter vår mening vil tiltaket ikke føre til en høyere utnytting enn dagens faktiske forhold vitner om. Derimot gir reguleringsplanen mulighet for gjenoppbygging av lekeareal som det er underdekning av i hele nærområdet.

6.2 Landskap

Området grenser mot et viktig friområde og var tidligere tilgrodd. Vegetasjon og terrengskulte bakenforliggende bebyggelse mot innsyn fra friområdet. Siden vegetasjonen ble fjernet framstår området i dag litt rotete og lite visuelt tiltalende.

Den nye bebyggelsen vil løfte området visuelle uttrykk mot friområdet, men vil også danne et tydelig og klart skille mellom et urbant preget og et naturlig preget område. Dersom bebyggelsen utformes visuelt tiltalende med høy kvalitet i materialer og arkitektur vil dette oppleves som harmoniske og spennende. Bebyggelse vil plasseres i skråningen og utnytte høydeforskjellen mellom terrengnivå på utearealene til Båen Borettslag og den kommunale driftsveien, jf. Figur 5.7-4.

Terrenginngrepene kan påvirke landskapsopplevelsen noe negativt, noe som kompenseres med krav om hensiktsmessig og visuell tiltalende utforming. Totalt vil de nye tiltakene påvirke landskapsbildet kun lokalt og vil ha lite innvirkning på opplevelsen av landskapet og naturen i sin helhet.

6.3 Kulturminner

Planen har ingen virkninger på kulturinteresser.

6.4 Naturmangfold

Det vises også til kapittel 4.4. Tiltaket er en beskjeden fortetting i et etablert bomiljø. De registrerte naturverdiene er stort sett fugler. Disse er tilpasningsdyktige og er allerede observert i et eksisterende boligområde. Vi kan ikke se at fire ytterligere boliger i det foreslåtte området vil ha store virkninger på eksisterende fuglelivet. Endringene som planen legger opp til, har ikke avgjørende negative virkninger på naturen sin mangfold.

6.5 Friluftsliv, rekreasjon og barns interesser

Planområdet ligger ved et svært viktig friluftsområde med muligheter for varierte aktiviteter. Driftsveien til det kommunaltekniske anlegget er en del av et større turveinett. Området mellom driftsveien og eiendomsgrensen er også en del av friområdet. Før vegetasjonen ble fjernet fungerte dette området som vegetasjonsskjerm mellom friområdet og bebyggelsen, men framstår nå som «restareal» uten nevneverdige kvaliteter, jf. Figur 4.2-1 . I planforslaget ønskes å bruke deler av dette «restarealet» til adkomstvei. Funksjonelt har dette lite konsekvenser for dagens friområde, men kan endre noe av opplevelsesverdien langs den 70 meter lange strekningen av turveien, jf. Figur 6.5-1



Figur 6.5-1 Siktforandringer fra Hundeparken, Norconsult

Tiltakets virkning på friområdet er for det meste visuelt og handler om turopplevelsen. Dette er en veldig subjektiv følelse og det er vanskelig å si om de nye boligene har målbart negative virkninger for turen sin helhet.

Det er kun vegarealet som griper inn friområdet. Arealet på andre siden av eiendomsgrensen er avsatt til boligformål og ikke til vegetasjonsskjerm. Det ledige området er en bratt skråning som er lite brukelig for eksisterende boliger. Eksisterende reguleringsplanen åpner da i teorien for at området kan nivelleres til dagens nivå mellom leilighetsbygningene for å gjøre arealet brukelig/tilgjengelig for disse. Dette ville føre til en støttemur mot driftsveien, noe som påvirker turopplevelsen på samme måte.

Som kompenserende tiltak for bruk av friområde etableres gangvei/ fortau til lekeplassen, som vil sy sammen turveinettet med en mer trafiksikker løsning. Arealet med adkomstveien kan byttes mot eksisterende areal ved rundkjøringen som ligger på utbyggeren sin eiendom (gnr./bnr. 4/568). Planen regulerer likevel resterende areal -som ikke er benyttet til adkomstvei- til friområdet med krav om utforming som vegetasjonsbuffer. Området må beplantes med busker og lave vekster. Enkelte høystammede trær kan også etableres. Friområdet skal gis en estetisk utforming og opparbeides før brukstillatelsen kan gis.

Med det store friområdet finnes det allerede et variert tilbud for lek og fysisk aktivitet. En ny allmenn tilgjengelig lekeplass vil supplere tilbudet med nære lekemuligheter for de yngre barna. Rekkefølgekrav sørger for at lekeplassen står klar før første beboere flytter inn. Kravet i planforslaget sikrer også gode lekemuligheter for det allerede etablerte bomiljøet.

6.6 Trafikkforhold

Planforslaget ta hensyn til trafiksikkerheten for myke trafikanter ved å regulere inn fortau/ gangvei ved snuplassen som forbindelse mellom boligene og turveinettet. Eksisterende bussholdeplass er nært boligområdet og vil også være nå knyttet til gangveitraseen. De nye eneboligene har direkte tilknytting til sammenhengende gangveinett og en mer trafiksikker tilkomst til bussholdeplassen i maks. 130 meter avstand.

På den andre siden vil biltrafikk i avkjørselen til driftsveien på de første 20 meterne økes i beskjedent omfang. Driftsveien blir brukt som turveitrase og er offisiell stengt for allmenn motorisert ferdsel. Trafikkøkningen i avkjørselen er kun relatert til de fire nye boligene og vil derfor måten være beskjedent. Det bemerkes at driftsveien imidlertid er åpnet for allmenn biltrafikk i tilknytning hundeparken. I dette tilfelle vil trafikken knyttet til de nye boligene ikke være av betydning. Dersom der er intensjon å åpne driftsveien permanent for allmenn biltrafikk, kan det være en fordel at de fire nye boligene får sin direkte adkomst fra denne. Kostnader for opparbeiding av felles adkomstvei kan i så fall benyttes til etablering av helhetlig fortausløsning til friområdet.

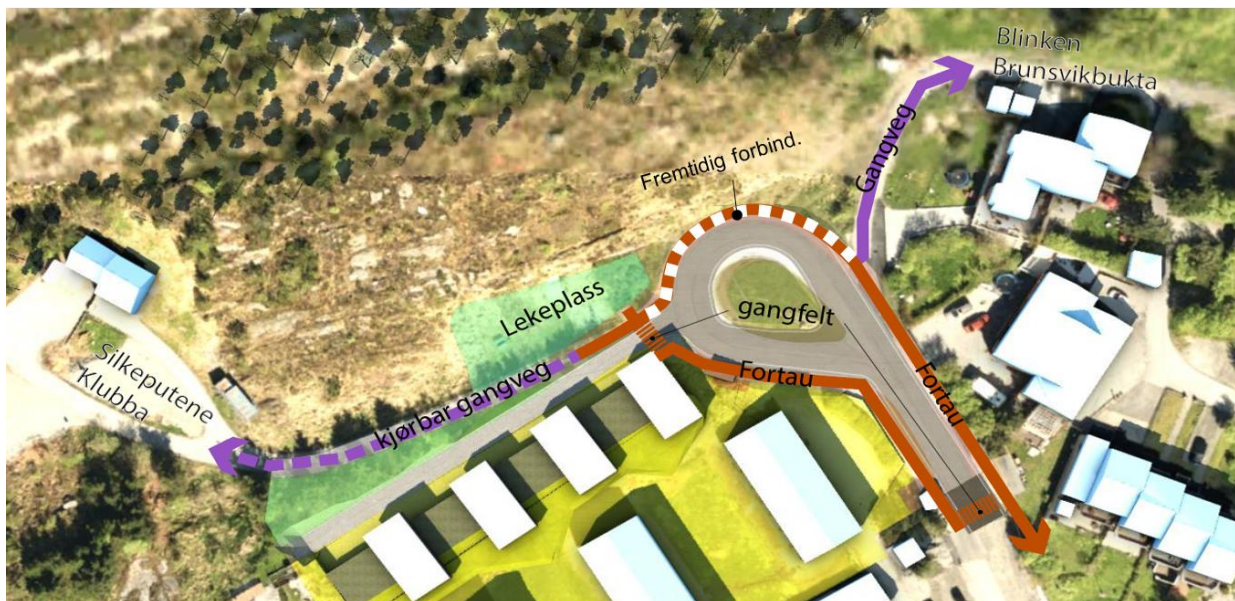
Det må inngås en avtale som sikrer sambruk av delen av adkomstveien i forhold til oppgradering, vedlikehold og brøyting. Veien vil få et økt bruk og økt slitasje. Det bør inngås utbyggingsavtaler som sikrer at veien oppgraderes og som avklarer ansvarsfordelingen når den nye veien er i drift.



Figur 6.6-1 Fotomontasje som viser løsning for adkomst vest for sнопlassen, Norconsult

Ved planoppstart ble det anbefalt å inkludere fellesarealet til Realsameie (gnr. 4, bnr. 559) for å ordne dagens trafikale forhold og tydeliggjøre trafikkmønsteret. Det ble valgt å ikke ta med dette området i planen, pga. mer kompliserende forhold uten relevans for planens formål. Løsningen for parkerings- og trafikksituasjonen i Realsameiets fellesområde må drøftes i en egen sak. Det påpekes at etablering av de fire eneboligene ikke har noen virkning for dagens trafikksituasjon på 4/559 og at denne heller ikke blir bedre dersom eneboligene ikke etableres.

Lekeplassen vil nok ligge på en annen side av en kjørevei, men med lite trafikk. Avsetting av arealene til fortau vil kanalisere gangtrafikken og lede over kjøreveien på ett sted, der man i tillegg kan etablere en fotgjengerovergang for å øke trafikksikkerheten ytterligere. Ved evt. framtidig avsetting av fortau nord for sнопlassen vil ferdselstraseen fra Blinken til Silkeputene og Klubba være trafikksikker under forutsetning at driftsveien igjen stenges for motorisert ferdsel.



Figur 6.6-2 Gangforbindelser etter gjennomføring av reguleringsplanen, Norconsult

6.7 Sosial infrastruktur og universell utforming

Tiltaket er en beskjedne fortetting i et etablert bomiljø. Avstanden til offentlige og private tjenester er i god sykkelavstand og kan regnes som korte. I tillegg ligger området ved en kollektivholdeplass. En kan ikke se at planen vil ha avgjørende virkninger på eksisterende tjenestetilbud og dens kapasitet.

Planen legger til rette for tilkomst med rullestol fra offentlig vei og inn til leilighetene. Leilighetene ligger over to plan og har ut fra bygningstypologien noen utfordringer knyttet til universell tilgjengelighet. Dette er likevel iht. reglene for eneboliger.

6.8 Teknisk infrastruktur

Tiltaket er en beskjedne fortetting i et etablert bomiljø. En kan ikke se at planen vil ha avgjørende virkninger på eksisterende infrastruktur (vann og avløp, telekommunikasjon og energiforsyning) og dens kapasitet. En kan ikke utelukke at enkelte knutepunkter eller ledninger eventuell må flyttes – noe som ikke er uvanlig i utbyggingsprosjekter.

6.9 Forurensning/ støy

Planområdet ligger i et boligmiljø og noe utenfor sentrale byfunksjoner og er verken utsatt for eller bidrar til nevneverdig forurensning eller støy.

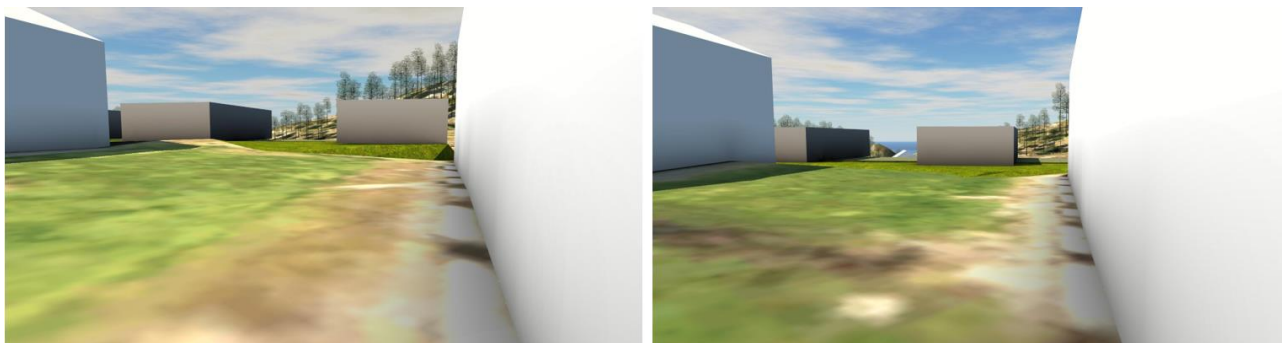
6.10 Bokvalitet

Fra eksisterende leilighetene har man i dag utsikt mot sjøen og friområdet fra veranda. Utsikten vil klart bli redusert ved ny bebyggelse. Spesielt leilighetene lengst nord og i første etasjen vil miste sin utsikt, jf. Figur 6.10-1, venstre side. Fra andre etasjen vil man fortsatt ha sjøutsikt, jf. Figur 6.10-1, øverst på høyre side.

Grepet med sokkeletasjen i terreng tillater lavest mulig bygningshøyde foran eksisterende leiligheter. Ved å legge privat uteoppholdsareal på øvre nivå og biltilkomst på nedre, sikrer man åpninger på 2. nivå, som tillater noe utsikt fra uteoppholdsarealene mellom eksisterende leilighetsbebyggelse. Spesielt fra veranda til leilighetene som ligger lengre fra ny bebyggelse, jf. Figur 6.10-2.



Figur 6.10-1 Siktforandringer fra nordlige veranda. i leseretning: 26 B, 1. etasje; 26 B 2. etasje; 28 B, 1. etasje; 30 B, 1. etasje. Norconsult



Figur 6.10-2 Siktforandringer fra veranda i 1. etasje lenger sør. I leseretning; 26 A; 28 A.
Norconsult

6.11 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Utbyggeren bekoster etablering av fortausløsning vest for Skytterveien og snuplassen. Utbyggeren er også forpliktet å etablere en ny lekeplass. Denne vil være til nytte også for eksisterende boliger og vil gi et utvidet tilbud til fysisk aktivitet for barn og unge. Lekeplassen skal eies og driftes av beboere/eiere innenfor reguleringsplanens avgrensning, dvs. gnr./bnr. 4/568. Reguleringsplanen belaster derfor ikke det kommunale driftsbudsjettet. Dette utelukker likevel ikke at lekeplassen en gang i framtiden overtas av kommunen.

Det må inngås avtale for å sikre ansvar til drift og vedlikehold av lekeplassen på kommunal eiendom.

Det må også inngås en avtale som sikrer sambruk av delen av drifts-/adkomstveien i forhold til oppgradering, vedlikehold og brøyting. Denne delen av veien vil få et økt bruk og økt slitasje. Det må også inngås utbyggingsavtale vedr. overdragelse av fortau.

Det må inngås makebytte avtale mellom utbygger og kommunen vedr. grensejustering mot driftsveien og snuplassen.

Oppsummert vil det ikke oppstå særlige bygge- eller driftskostnader for kommunen.
