

---

Saksnummer eByggesak  
PLAN-21/00766-31

Arkivsaksnummer:

Saksbehandler  
Wiam Alaridi

Saksgang

Klikk eller trykk her for å skrive inn tekst.  
Klikk eller trykk her for å skrive inn tekst.

Møtedato

20.03.2023

Klikk eller trykk for å skrive inn en dato.

---

## Saksframlegg

### R-318 Detaljregulering for Senterveien del 2, førstegangsbehandling

#### Kommunedirektørens innstilling

Hovedutvalg plan og bygning legger forslag til detaljregulering for Senterveien del 2 på Frei, R-318, ut til offentlig ettersyn i seks uker med de endringer som er tilrådd av kommunedirektøren. 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 politisk førstegangsbehandling av privat forslag til detaljregulering for Senterveien del 2 på Frei i Kristiansund kommune. Norconsult AS fremmer planen på vegne av Multiplan AS. Formålet med planen er å tilrettelegge for boligutvikling i form av 4 tomannsbolig med tilhørende infrastruktur og fellesarealer, samt sikring av en bergskjæring i et LNF-område i bakkant av planområdet. Tiltaket kan ses på som en fortsettelse av et nylig vedtatt reguleringsområde, R-307 Detaljregulering, Senterveien del 1.

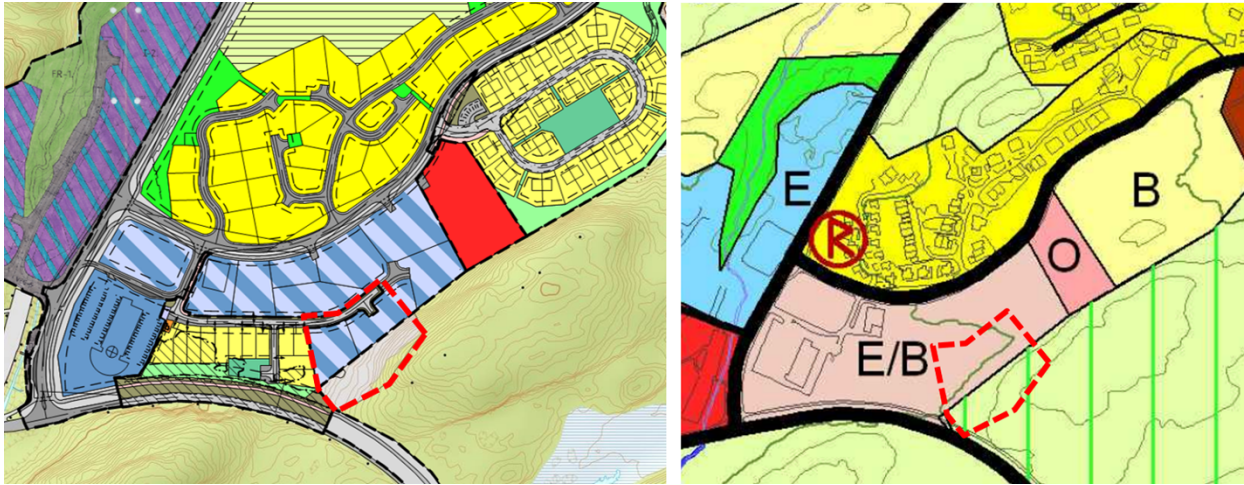
#### Planstatus og konsekvensutredning

Planområdet er i kommuneplanens arealdel (KPA), vedtatt 22.02.2011, avsatt til erverv/bolig. Området er i forslag til ny KPA avsatt til bolig/tjenesteyting/kontor. En del av planområdet er avsatt til LNF-formåle der friluftsliv er dominerende. Dette området inngår i reguleringsplanen uten at LNF-formålet endres.

Området er regulert til forretning/kontor i gjeldende reguleringsplan 20060001 – Frei Sentrum (vedtatt 30.05.2006). I området er det også følgende gjeldende reguleringsplaner: Frei sentrum (endring område OB) med planid 20060001-01, Godhaugen R-268 og Senterveien del 1 R-307. Ny reguleringsplan vil erstatte deler av planen «Frei sentrum» og deler av Senterveien del 1.

Gjeldende reguleringsplan er i strid med nyere arealdel av kommuneplanen. KPA gjelder derfor foran gjeldende reguleringsplan, og planforslaget er dermed i tråd med overordnet plan.

Det er vurdert at planen ikke utløser krav til konsekvensutredning etter plan- og bygningslovens § 4.2. Selv om planen ikke utløser krav om KU, skal planbeskrivelsen beskrive virkninger og konsekvenser planen har for omgivelsene. I planbeskrivelsen kapittel 6 beskrives virkninger og konsekvenser av planforslaget.



Figur 1: Til venstre: reguleringsplan 20060001 – Frei Sentrum, til høyre: kommuneplanens arealdel (KPA), planområdet vises med stiplet rød linje

### Overordnede føringer og retningslinjer:

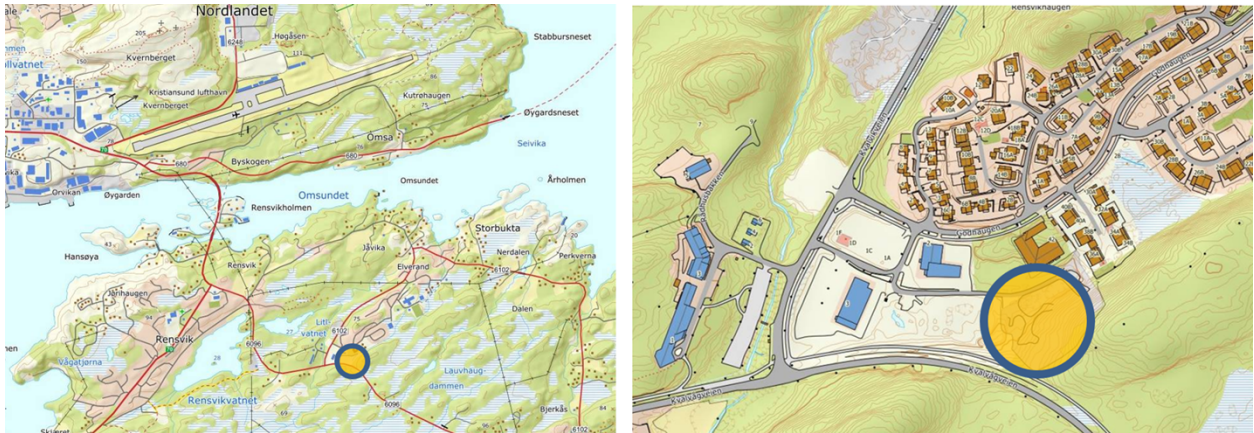
For planarbeidet er følgende planer og retningslinjer av relevans:

- Lov og planlegging og byggesaksbehandling (Plan og bygningsloven), 2008
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014)
- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpassing (2018)
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995)
- Leikeplassar – lokalisering og utforming. Fylkesmannen sine råd i plansaker (2018)
- Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021)
- Lov om forvaltning av naturens mangfold (Naturmangfaldlova) av 19.juni 2009
- Lov om kulturminner (Kulturminneloven) av 15.februar 1979
- Fylkesplan for bærekraftfylket Møre og Romsdal 2021-2024

### Områdebeskrivelse

Planområdet er på 7,5 daa og ligger på nordlige Frei, øst for Rensvik og ved det nordlige vegkrysset mellom Fv6102 (Kvalvikveien) og Fv6096 (Kvalvågveien). Det er en indirekte adkomst til området via Kvalvikveien og så gjennom Godhaugen og Senterveien. Området følger naturlige avgrensinger mot eksisterende kjøreveger og nabogrenser. Områdene rundt er bebygde med boliger, dagligvarebutikk, treningssenter og noen andre næringsbygg.

Den nordlige delen av øya Frei er preget av lett kupert landskap med flere knaustopper i bart fjell. På de flate og lavere partiene er det myr og lyng med lett furuskog. Den opprinnelige myra på eiendommen er drenert og fjernet, og området fungerte tidligere som massetak og framstår i dag som en byggeplass med grusdekke. I bakkant av reguleringsområdet ligger en bratt fjellskjæring som er sprengt ut i forbindelse med masseuttak. Fjellskjæringen ligger mot et skogsområde (LNF). Ellers ligger det planlagte tiltaket under marin grense, men alt av løsmasser i planområdet har blitt fjernet ned til berg og fylt opp igjen med grus/pukk.



Figur 2: Oversiktsbilde over planområdets plassering i Kristiansund

Forholdene for lek og aktivitet er god i området, det er fotballbane og lekeplass i forbindelse med Frei ungdomsskole, i tillegg mange små nærlekeplasser. Det er ca. 2,5 km til Rensvik barneskole og i underkant av 1 km til Frei ungdomsskole.

Senterveien er enveiskjørt i vest. Den østlige forgreiningen av Senterveien er en blindveg med grusdekke. Det er etablert gang- og sykkelveg langs Kvalvågveien, Kvalvikveien og Godhaugen på en side. Busslommer er etablert i krysset mellom fylkesveiene og ved Freitorget (Senterveien/Kvalvikveien) byggeplass.

Det er ingen registreringer av vern, naturtyper eller arter av nasjonal forvaltningsinteresse innenfor planområdet i Naturbasen hos Miljødirektoratet, artsdatabanken.no eller i Statsforvalterens database GISLink.no.

### Beskrivelse av planforslaget

Planforslaget er en detaljregulering etter plan- og bygningsloven §12-3. Forslag til detaljregulering ble sendt til kommunen den 03.10.2022. Revidert planforslag ble mottatt den 16.01.2023.

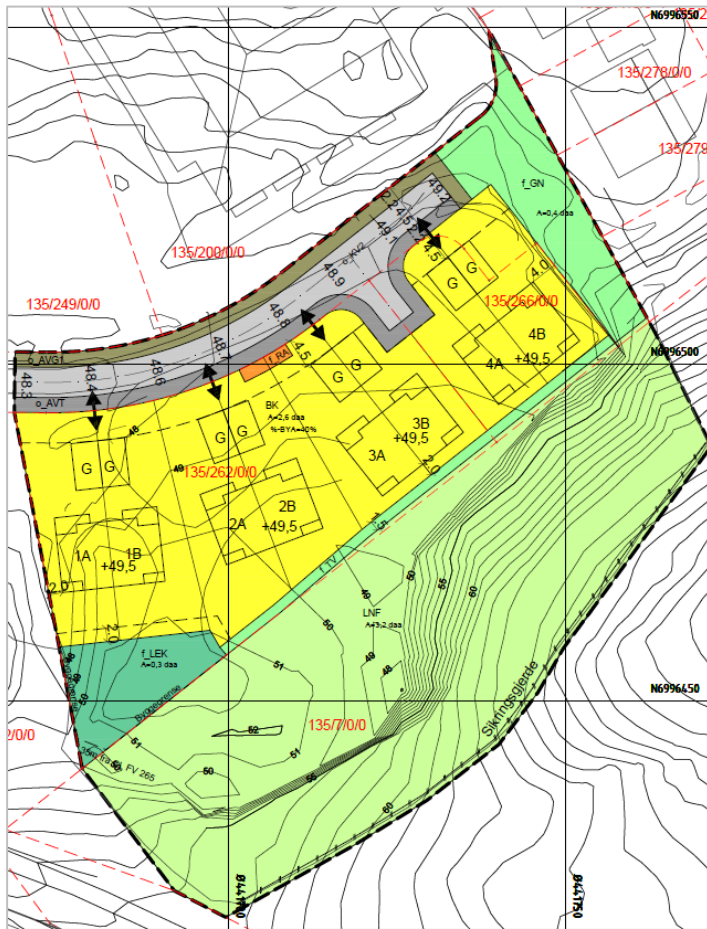
Formålet med reguleringsarbeidet er å tilrettelegge for videre boligutvikling i område Frei Sentrum. Planforslaget legger opp til en forlengelse av det nylig regulerte boligområdet «detaljregulering Senterveien del 1» øst for gjeldende område.



Figur 3: Illustrasjonen viser planlagte boliger sett fra Senterveien mot sørøst

Reguleringsarbeidet tar spesielt hensyn til naboreguleringsområdet Senterveien del 1 slik at man kan oppnå en harmonisk bebyggelse og helhetlig utvikling langs Senterveien. Forslaget legger til rette for en

utbyggingsavtale mellom eiere i Senterveien del 1 og del 2 for å sikre at infrastrukturen er på plass før boligene oppføres i del 2.



Figur 4: Plankart

Planforslaget legger til rette for å plassere 8 boenheter i form av fire vertikaldelte tomannsboliger langs den østlige grenen av Senterveien. Planforslaget er utformet med tanke på at naboreguleringsplanen for Senterveien del 1 også hjemler for samme type bebyggelse, altså vertikaldelte tomannsboliger. Dette vil sammen med kravene om felles prosjektering eller samlet feltutbygging stilt i gjeldene planforslag, legge til rette for et enhetlig preg av bebyggelsen sør for hele veistrekningen Senterveien.

Det etableres egen felles lekeplass for planområdet med en felles turveg som snarveg til lekeplassen. Dette er underlagt egne bestemmelser om universell utforming og tilgjengelighet.

Topografien og den tidligere industrielle arealbruken av tomten byr på en utfordring for reguleringsområdet med en bratt bergskjæring i bakkant av tomten som er sprengt ut. Dette er tatt inn i reguleringsområdet slik at bergveggen renses og sikres i henhold til et fagkyndig ingeniørgeologisk notat utført i forbindelse med planarbeidet. Utførelsen av sikringstiltakene er ivaretatt gjennom rekkefølgebestemmelsene.

Planen åpner for følgende:

#### **Bygninger og anlegg:**

*Konsentrert småhusbebyggelse (BK):* Hovedformålet i planen er etablering av tomannsboliger. Det tillates opp mot 4 bygg, totalt 8 boenheter innenfor utbyggingsformålet, med en maks utnyttelsesgrad for hver tomt på 40%. Det avsettes areal for minst 2 biloppstillingsplasser per boenhet.

Forslag til plassering og omriss av boliger og garasjer vises på plankart. Disse er ment som en illustrasjon og kan fravikes om det er formålstjenlig. Det skal fortrinnsvis etableres vertikaldelte boliger slik at alle enheter har tilgang til privat uteområde.

Bebyggelse kan plasseres på tomtegrense ved sambygging med nabobygg. Det skal avsettes areal for min. 2 biler (25 m<sup>2</sup>) pr. boenhet på egen tomt. Det tillates oppført garasje eller carport i tilknytning til hovedbygget eller som frittstående bygg. Garasje/ carport skal ha en maksimal bygningshøyde (møne/gesims) på 3.5 m over ferdig planert gjennomsnittsnivå rundt bygning.

Det reguleres også *renovasjonsanlegg (f\_RA)* der arealet skal benyttes til felles oppsamling av avfall for alle boenheter på BK, renovasjonsområdet sin størrelse gir mulighet for større og færre dunker. Renovasjonsbilen kan snu i snuhammer og parkere parallelt med renovasjonspunktet for effektiv henting av avfall.

### **Områder for uteopphold og lek (f\_BLK) samt grønnstruktur**

Det etableres ny lekeplass på 300 m<sup>2</sup> bak boligene med minimumskrav til innhold. Opparbeidelse av lekeplassen er sikret i rekkefølgebestemmelsene. Det er også lagt inn en turveg (f\_TV) i bakkant av boligtomtene for å gi tilkomst til lekeplassen. Adkomsten skal være universell utformet med fast dekke som grus eller lignende.

På nordvesthjørnet i planområdet ligger et grøntareal som reguleres til naturområdet (GN). Området består av eksisterende skjæring mot høyereliggende boligområde og beholdes med naturlig vegetasjon og fungerer som en buffer mot annet byggefelt.

### **Teknisk infrastruktur**

*Kjøreveg (o\_KV) og annen veggrunn – tekniske anlegg (o\_AVT) og – grøntareal (o\_AVG)*

Regulert kjøreveg o\_KV2 er en fortsettelse av Kjøreveien for Senterveien del 1. Veien skal utformes med fast dekke og skilles mot o\_AVT med nedsenket kantstein. Regulert o\_AVT kan brukes av myke trafikanter slik at de slipper å ferdes i kjørebanelen. Det tillates overkjøring av arealet ved tilkomst til eiendommene. Arealene avsatt til o\_AVG er grøntareal i forbindelse med veganlegget, som grøfteareal, skjæringsareal, rabatt eller lignende.

### **Landbruks-, natur og friluftsmål (LNF)**

I bakkant av boligområdet ligger en fjellskjæring mot et skogsområde (LNF). Skjæringen skal tilbakeføres til naturlig vegetasjon med vegetasjonsdekke eller jorddekke der helning tillater det, skråningstoppen skal sikres mot fall med sikringsgjerde. Bergskjæringen skal spyles/renskes der det er påvist slikt behov.

### **Planens virkninger**

Planen åpner for 8 boenheter innenfor et område som defineres som tettsted. Områdene rundt er bebygde med boliger, dagligvarebutikk, treningssenter og noen andre næringsbygg. Det er ca. 2,5 km til Rensvik barneskole (240 elever) og i underkant av 1 km til Frei ungdomsskole. Kristiansund kommune har vedtatt at barneskolene på Rensvik og Bjerkelund skal slå sammen i en ny skole ved Freihallen i Omsundet som er i underkant av 1 km fra planområdet.

### **Eiendommer som berøres**

135/262 – Tomt som skal utvikles til nytt boligområde. Eier er Aasen Maskin AS.

135/266 – Tomt som skal utvikles til nytt boligområde. Eier er Kvalvik Maskinservice AS.

135/197 – Senterveien og naturområde (GN) Eier er Kristiansund kommune.

135/7 – Landbruks-, natur og friluftsmål (LNF). Eier er Therese Sæther Røsand.

Planens virkninger omtales i planbeskrivelsen kapittel 6 med følgende temaer:

- Rammer og premisser for planarbeidet
- Barn og unge
- Landskap og arealbruk
- Terreng/bergskjæring
- Trafikkforhold
- Landbruk
- Renovasjon
- Energibruk/energiløsninger
- Sol/skygge
- Støy
- Relevante bærekraftsmål
- Naturmangfold
- Kulturminner
- Nærmiljø og friluftsliv
- Grunnforhold
- Klimaendringer – overvann
- Teknisk infrastruktur
- Risiko- og sårbarhetsanalyse
- Oppsummering av tiltak og konklusjon

### **Planprosess, medvirkning og innkomne innspill til oppstart**

- 21.07.2021 – Planinitiativ mottatt av kommunen.
- 10.11.2021 – Oppstartsmøte ble avholdt. Kommunen anbefalte oppstart av planarbeid.
- 09.02.2022 – Varsel om oppstart, med høringsfrist på 4 uker. Annonisert i TK den 11.02.2022. Fem innspill kom inn. Disse er kommentert i kapittel 7 i planbeskrivelsen, og ligger i sin helhet som vedlegg til saken.
- 23.02.2023 – Sist reviderte versjonen av planmaterialet ble sendt inn til kommunen.

### **Medvirkningsprosess**

I samsvar med PBL § 12-8 varslet Norconsult AS i februar 2022 på vegne av Multiplan AS oppstart av detaljregulering for Senterveien del 2. Naboer, og de som blir berørt av omleggingen, ble varslet pr. brev mens myndighetene ble varslet via e-post. Merknadsfrist var 11.03.2022. Det ble samtidig annonsert i lokalavisa «Tidens krav».

Frist for å komme med innspill var 11.03.2022. Det kom inn 7 innspill, fra Statsforvalteren, Møre og Romsdal fylkeskommune, Statens vegvesen og Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE). Disse ligger i sin helhet vedlagt saksframlegget. Kommunalteknikk ved Kristiansund kommune og NEAS har i senere tid sendt innspillene sine i forbindelse med planarbeidet. Direktoratet for mineralforvaltning og Nordmøre interkommunale brann- og redningstjeneste har ikke merknader til varsel om oppstart av planarbeidet.

Her oppsummeres og kommenteres innspillene:

<b>Høringspart, dato</b>	<b>Merknad</b>	<b>Forslagsstillers kommentar</b>	<b>Kommunedirektørens kommentar</b>
------------------------------	----------------	---------------------------------------	---

<p>Statens vegvesen, 28.02.2022</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) Trygge gangforbindelser til det offentlige gangsystemet langs Godhaugen og fv. 6096, samt gangatkomst mot butikken, bør sikres før nye boliger bygges ut, jf. plan- og bygningsloven § 12-7, pkt. 10. Tiltak må også ses i sammenheng med pågående planarbeid i vest.</li> <li>2) Støyretningslinjen T-1442 må legges til grunn for planleggingen. Eventuelle tiltak for å tilfredsstillere grenseverdiene må sikres i planbestemmelsene og plankartet.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) Tiltakshaver på Senterveien del 1 har akseptert utvidelse av plangrensen for å regulere inn fortau langs Senterveien mot Godhaugen.</li> <li>2) Støyvurdering viser kun støyutsatt område i LNF grøntområde. Derav ingen spesielle tiltak innarbeidet i plandokumentene.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) Reguleringsplanen for Senterveien del 1 er nylig vedtatt. Det er regulert inn fortau langs Senterveien mot Godhaugen.</li> <li>2) Støyutredningen er basert på beregnede støysoner i forbindelse med støyberegning for Senterveien del 1. Beregnede soner viser at det ikke er støypåvirkning til området for Senterveien del 2. Temaet er nærmere beskrevet i avsnitt om støy i planomtalen, uttale fra støyfaglig ressurs hos plankonsulent. Se planbeskrivelse, kap. 6.10.</li> </ol>
<p>Fylkeskommunen i Møre og Romsdal, 10.03.2022</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) Med tanke på de hensynene byggegrensene skal ivareta, bør bebyggelse oppføres i god avstand fra fylkesvegen, og rammeplanen angir 50 meter fra fylkesvegens senterlinje.</li> <li>2) Fylkeskommunen kan, som et minimum, akseptere ei byggegrense 30 meter fra fylkesvegens senterlinje for reguleringsplan Sentervegen 2. Byggegrensens avstand må bli vist, og tallfestet, i plankart med tilhørende bestemmelse.</li> <li>3) Reguleringsplanen må ta stilling til og vurdere om krysset mellom fv 6096 og fv 6102 er dimensjonert slik at det vil tåle den økte trafikken reguleringsplanen vil medføre. Trafikksikkerheten må ivaretas ved økt bruk av krysset.</li> <li>4) Vi forutsetter at planforslaget omtaler</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) Senterveien del 1 fikk godkjent 30m byggegrense fra Fv. Ved å forholde seg til samme avstand eller større i denne planen vil det ikke bli konflikt med bygninger og avstand til fylkesvegen.</li> <li>2) Byggegrense med bestemmelser er innarbeidet i plandokumentene</li> <li>3) En anser forholdene i krysset til å være tilfredsstillende for å tåle den økte trafikkbelastningen. Økning i ÅDT estimert til 24 turer for hele planområdet.</li> <li>4) Planomtalen vil omtale disse tema</li> <li>5) Tas til følge</li> <li>6) Fylkesvegens sikkerhetssone er utenfor planområdet. Planforslaget er ikke i konflikt med sikkerhetssonen</li> <li>7) Støyvurdering viser kun støyutsatt område i LNF grøntområde. Derav</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) Planforslaget forholder seg til samme byggegrense langs fylkesveien som ble godkjent i reguleringsplan R-307 Senterveien del 1.</li> <li>2) Tatt til følge.</li> <li>3) Økning i ÅDT i fylkesveiekrysset er vurdert i planbeskrivelsen.</li> <li>4) Planforslaget omtaler disse forholdene i kap. 6.5 i planbeskrivelse. Vi vurderer omtalen som tilstrekkelig.</li> <li>5) Tatt til følge</li> <li>6) Støtter plankonsulten sin vurdering.</li> <li>7) Det er utført en støyutredning som viser at det ikke er støypåvirkning til området for Senterveien del 2. Se planbeskrivelse kap. 6.10.</li> <li>8) Ingen fravik i planforslaget.</li> <li>9) Ingen fravik i planforslaget.</li> </ol>

	<p>trafikkøkning, trafikkløsninger, kollektivtrafikk, samt situasjonen for myke trafikanter for planområdet, samt influensområdet, ev. avbøtende tiltak, rekkefølgekrav.</p> <p>5) Areal utenfor selve fylkesvegen, som Møre og Romsdal fylkeskommunen eier, skal ha formål «annen veggrunn».</p> <p>6) Vi ber om at fylkesvegens sikkerhetssone vurderes og beskrives i planomtalen.</p> <p>7) Angående støyskjerming: Dersom støyvoll vurderes som en aktuell løsning ber vi om at løsning beskrives i planomtalen.</p> <p>8) Dersom planforslaget krever fravik fra gjeldende normaler, bør fraviksbehandlingen være gjennomført før planforslaget blir vedtatt.</p> <p>9) Planomtalen bør ha et eget kapittel med oversikt over ev. avbøtende tiltak og/eller nødvendige fravik, ev. opplysninger om at fravik ikke er aktuelt for planen.</p> <p>10) Planforslaget må ta tilstrekkelig hensyn til barn og unge. Vi vil ha fokus på dette ved offentlig ettersyn. Det innebærer blant annet tilrettelegging av egne areal for felles leik og opphold.</p>	<p>ingen spesielle tiltak innarbeidet i plandokumentene.</p> <p>8) Tatt til orientering</p> <p>9) Tatt til orientering</p> <p>10) Tas til følge.</p>	<p>10) Det er regulert inn en lekeplass på 300 m<sup>2</sup>. Opparbeidelse og funksjonskrav er sikret i bestemmelsene. Lekeplassen skal ha et minimum areal på 150 m<sup>2</sup> som er solbelyst kl. 15.00 ved vårjevndøgn.</p>
<p>Statsforvalteren, 04.03.2022</p>	<p>1) I det videre arbeidet med ROS-analysen vil vi trekke fram Statlege planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpassing. Denne seier mellom anna at ved planlegging av nye område for utbygging, fortetting eller transformasjon, skal det</p>	<p>1) Tas til følge, klimaendringer blir tema i planomtalen.</p> <p>2) Tas til følge</p> <p>3) Støyvurdering er utført for fylkesvegen og berører ikke byggeområdene eller lekeplassen.</p> <p>4) Tas til følge, blir innarbeidet i plandokumentene</p>	<p>1) Dette anses som svart tilstrekkelig ut i planforslaget. Vi viser til omtalen om overvannshåndtering i klima i endring kap. 6.11.4 i planbeskrivelse.</p> <p>2) Temaet anses som tilstrekkelig svart ut i planforslaget. Vi viser til kap. 6.16</p>



	<p>vurderast korleis omsynet til eit klima i endring kan sikrast.</p> <p>2) Vi ser at oppstartvarselet viser til ein VA-plan. Det må kome fram av ROS-analysen om VA-planen tek omsyn til eit klima i endring. Vidare bør naturbaserte løysingar vurderast. Dersom andre løysingar veljast, skal dette grunngjevast.</p> <p>3) Det er vegtrafikkstøy i området, men ikkje slik at støynivået er over anbefalt grense i T-1442. Vi viser her til støysjablongar utarbeidd av statens vegvesen som ligg i <a href="http://www.gislink.no">www.gislink.no</a>.</p> <p>4) greie ut for verknadane planforslaget har på barn og unge. I tillegg må eigna areal til leikeareal vere sikra i plankart og føresegner.</p>		<p>«Klimaendringer-overvann» i planbeskrivelse.</p> <p>3) Vi viser til kommentaren til innspill fra Statens vegvesen på støy problematikken. Vi viser også til planbeskrivelsen, kap. 6.10.</p> <p>4) Se kommentar til fylkeskommunens innspill vedr. lekeklassen.</p>
NVE, 04.03.2022	<p>1) NVEs kartbaserte veileder for reguleringsplan er en veileder som leder dere gjennom alle våre fagområder og gir dere verktøy og innspill til hvordan våre tema skal ivaretas i reguleringsplanen. Vårt innspill er at dere går gjennom denne kartbaserte veilederen og bruker den i planarbeidet. Forslagstiller har ansvar for at disse interessene blir vurdert i planarbeidet.</p> <p>2) Dersom planen berører NVEs saksområder, skal NVE ha tilsendt planen ved offentlig ettersyn. I plandokumentene må det gå tydelig fram hvordan de ulike interessene er vurdert og innarbeidet i planen.</p>	<p>1) Tas til følge</p> <p>2) Tatt til orientering</p>	NVE vil ved høring og offentlig ettersyn bli bedt om å se nærmere på vurderingene som er gjort i planforslaget.
ReMidt, 21.02.2022	<p>1) Ved Senterveien gbnr 135/262 og 266 er det planlagt opp til 8 leiligheter fordelt på 4 tomannsboliger. ReMidt</p>	<p>1) Eget renovasjonsareal felles for boligene i Senterveien del 2 er plassert etter veiledning fra ReMidt</p>	Vi anser innspillet som tilstrekkelig kommentert og forsøkt løst av forslagsstiller.

	<p>ser samarbeid med avfallsdunker som løsning.</p> <p>2) Som beskrevet i planinitiativet (Norconsult) er det ytret om snuhammer skal trekkes lengre mot øst, for ReMidt's del bør dette være i tilknytning til aktuelt byggeprosjekt. Renovasjonen må også være tilknyttet benyttet kjørerute (enden av Senterveien) innenfor 5 meter grensen som er beskrevet i RTP.</p>	<p>2) En legger opp til at renovasjonsbil er dimensjonerende kjøretøy og at hentepunkt er i tilknytning til kjøreveg.</p>	
<p>Direktoratet for mineralforvaltning, 03.03.2022</p>	<p>DMF kan ikke se at den foreslåtte planen berører registrerte forekomster av mineralske ressurser, bergrettigheter eller masseuttak i drift. Vi kan heller ikke se ut fra forelagt informasjon, at planen vil omfatte uttak av masse som vil omfattes av mineralloven. Vi har derfor ingen merknader til varsel om oppstart av detaljregulering for Senterveien II. Dersom videre behandling av planen viser at noen av våre fagområder blir berørt, ber vi om å få saken oversendt når den blir lagt ut til høring og offentlig ettersyn.</p>	<p>Tatt til orientering</p>	<p>Tatt til orientering</p>
<p>Nordmøre interkommunale brann- og redningstjeneste, 10.02.2022</p>	<p>Nordmøre interkommunale brann- og redningstjeneste har ingen kommentarer til oppstartsvarsel planarbeid – detaljregulering av boligområde Sentervegen II.</p>	<p>Tatt til orientering</p>	<p>Tatt til orientering</p>
<p>NEAS/Mellom AS, 22.02.2023</p>	<p>1) Mellom AS har ikke noen innvendinger til denne reguleringsplanen, da de ikke har noe kabelanlegg i dette området.</p> <p>2) Nettstasjon FR_N3064 Senterveien har nok kapasitet til de boliger som er planlagt (8 stk), men utbygger må koste kabler og lignende fra nettstasjon og til fordelingskapene som blir plassert ved</p>	<p>1) Info. 2) Tatt til orientering.</p>	<p>Tatt til orientering</p>

	vei/fortau og videre inn til boligene.		
Kommunalteknikk, 13.02.2023	Når det allikevel skal legges ny ledning fra Senterveien og ned til bekken bør denne ta høyde for hele nedbørsfeltet, og ikke bare den delen som nå bygges ut. Det er samme utbygger som har stått for opparbeidelsen av feltet i sin helhet, og sånn sett har lagt en dimensjon som ikke etter dagens beregninger er tilstrekkelig. Den nye ledningen fra feltet og ned til bekken bør ta med seg hele feltet, altså hele 8,6 ha. Hvis en legger til grunn hele arealet (8,6 ha), samme avrennings-koeffisient (0,32) og klimafaktor (1,2), og øker regnvarigheten til 10 minutter får man avrenningen: $Q = 8,6 \text{ ha} * 0,3 * 134 \text{ l/ha} * 1,2 = 415 \text{ l/s}$ . Overvanns-rørets dimensjon fra og med O3 bør da slik vi ser det økes fra DN 315 til 500 mm, gitt at fallet er 15 promille. Hvis dette gjøres, ser saken grei ut.	Kommentar fra Plankonsulenten: «Jeg var i dialog med Dyrnes på tlf angående merknaden fra kommunalteknikk i mai 2022 og hvordan vi skulle løse det i plandokumentene (for Senterveien del 1). Vi ble da enige om formuleringen i dokumentene som lyder som vist i utklipp under- Fra VA-rammeplan: kap. 1.2 side:4. Samme formuleringen er videreført i VA-rammeplan for Senterveien del 2. I bestemmelsene fra Senterveien del 2 står det følgende: «§ 5.1 Dokumentasjonskrav: I forbindelse med byggesøknad innenfor planområdet må det foreligge godkjent VAO-detaljplan (vannavløp-overvann) for hele utbyggingsfeltet» Kommunen har da full mulighet til å styre størrelsen på overvannsledningen i prosessen med VAO-detaljplanen».	Vi ber kommunalteknikk om å se nærmere på VA-rammeplanen og å vurdere tilbakemeldingen fra plankonsulent i høringsperioden.

Kommunedirektøren anser at merknader og innspill i alt er tilstrekkelig kommentert og forsøkt løst av forslagsstiller. Vedlagt følger merknadene og innspillene i sin helhet.

### Kommunedirektørens vurdering

Planen er i samsvar med gjeldende overordnede planer og regnes som fortettingsprosjekt i et allerede etablert boligmiljø. Langs Senterveien og øst for gjeldende planområde er det den tilgrensende reguleringsplanen «R-307 Senterveien del1», en nylig vedtatt plan som innehar samme planmessige hovedtrekk som del 2. I tillegg til nærheten og likheten som de to planene innehar, er etablering av infrastruktur og veisystem for Senterveien del 2 avhengig av ferdigstilling av infrastrukturen for Senterveien del 1. Det er derfor viktig å se på Senterveien del 2 i sammenheng med del 1. En enhetlig utvikling for området er ivaretatt gjennom en rekke bestemmelser om utbyggingsavtale, samlet prosjektering, rekkefølgebestemmelser og bestemmelser om et arkitektonisk helhetlig uttrykk.

Planområdet har tidligere fungert som et masseuttak, og i bakkant av de planlagte boligene ligger en bratt bergskjæring. Reguleringsplanen tar hensyn til sikkerhet mot steinfall fra bergskjæring mot det nære boligområdet, turveien og lekeplassen. For å oppnå en hensiktsmessig bruk samt sikkerhet, tas bergskjæringsområdet samt den bakenforliggende bergtoppen inn i reguleringsområdet som LNF-område med bestemmelser om tilbakeføring av jorddekke, sikring av løse stein og sikring mot fall og ulykker gjennom å regulere et sikringsgjerde på toppen av det regulerte LNF-området.

Forslag til detaljregulering for Senterveien del 2 framstår stort sett som godt gjennomarbeidet. Sektormyndighetene for relevante fagområder vil bes om å vurdere viktige tema som planen berører.

Under følger en nærmere vurdering av sentrale tema:

#### **Bebyggelsens utforming og tilpasning til omgivelsene:**

Planforslaget er fleksibelt med tanke på boligernes utforming, men samtidig settes krav om tomannsboliger, med maks gesimshøyde på 8 meter og maks mønehøyde på 9 meter. Takform, takvinkel og materialbruk er ikke fastsatt i bestemmelsene, men utforming for hele feltet samlet skal fremlegges ved byggesøknad. Bestemmelsene herunder sikrer samlet prosjektering og utbygging av feltet. Kravet om samlet prosjektering vil ivareta en harmonisk bebyggelse gjennom å styre en helhetlig utforming av de 8 boenhetene med tanke på takform, plassering i tomten, garasjeplassering og sambygging og -prosjektering med felles vegg for tilgrensede boliger. Det settes krav til at bestemmelse §4-2 klargjør dette. Garasjer skal tilpasses boligernes utforming.

Det settes også krav om at området som er tillatt for boligbygging skal utfylles til et minimumsnivå på kote 49,5 moh. I planforslaget er det satt krav om at 15% av boenhetene i planområdet skal oppfylle krav til tilgjengelig boenhet. Dette er i strid med bestemmelse § 11. i kommuneplanens arealdel 2009-2020 som stiller krav på at minimum 20 % av alle boenheter skal være universell utformet. Selv om 15% vil i praksis, samme som 20%, utgjør 2 boliger av 8, synes det ikke forsvarlig å redusere minimumskrav som er fastsatt i kommuneplanens arealdel. Det settes endringskrav på dette i konklusjonen.

#### **Risiko- og sårbarhetsanalyse – ROS:**

Forslagstilleren har benyttet en ROS-metode som bygger på veilederen fra DSB - Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging. Det er gjennom fareidentifikasjon og sårbarhetsvurdering identifisert tiltak som det ut fra samfunnssikkerhetshensyn er nødvendig å gjennomføre for å unngå å bygge sårbarhet inn i dette planområdet.

Ifølge ROS-analysen fremstår planområdet generelt, med de tiltak som er beskrevet og forutsatt fulgt, som moderat sårbart. Videre er det blitt gjennomført en innledende fareidentifikasjon og sårbarhetsvurdering av de temaer som gjennom fareidentifikasjonen fremsto som relevante. Terrengformasjon eller bergskjæring ble identifisert som relevant og ble utredet videre. Det er gjennom fareidentifikasjon og sårbarhetsvurdering, identifisert tiltak som det ut fra samfunnssikkerhetshensyn er nødvendig å gjennomføre for å unngå å bygge sårbarhet inn i dette planområdet.

Tiltakene er sammenfattet nedenfor og må følges opp i det videre planarbeidet:

- 1- Utrasing av småstein/grus
- 2- Større stenblokker kan løsne og falle ned.

Planbestemmelsene setter krav om spyling/rensk av bergskjæringen for å fjerne løs stein og grus og gjennomføring av sikringstiltak etter det ingeniørgeologiske notatet «Senterveien, gnr. 135 bnr. 262 og 266 Kristiansund kommune. Ingeniørgeologisk vurdering av stabilitet i bergskjæring i forbindelse med istandsetting» i tillegg til dokumentasjonskrav ved byggesak sikrer dette risikoforholdet.

Ros- analysen konkluderer med at det ikke er avdekket konsekvenser eller virkninger av tiltaket som er så negative at en ikke kan tilråde at planen blir gjennomført.

Kommunedirektøren anser at de avdekte risikoområdene er ivaretatt og fulgt opp i reguleringsplanen.

## **Grunnforhold**

I sin vurdering av grunnforhold viser forslagstiller til at alt av løsmasser i planområdet har blitt fjernet ned til berg og fylt opp igjen med grus/pukk. Forslagstiller referer til tilgrensende område for Senterveien del 1 som har utført samme prosedyre og det ble ikke ved noen tilfeller oppdaget leirmasser.

I sin merknad i ettersynperioden til utglidningsproblematikken i forbindelse med planarbeidet i Senterveien del 1 datert 09.06.2021 skrev NVE «Siden alle løsmasser av myr/torv ble fjernet til fast fjell og området ble fylt opp igjen med grus og pukk har NVE ingen merknader til vurderingen at potensiale for områdeskred og kvikkleireskred ikke er til stedet.» Vi antar derfor at samme vurdering gjøres i det aktuelle planarbeidet. Kommunedirektøren ber likevel NVE om nærmere vurdering av om denne utredningen er god nok.

## **Trafikksikkerhet**

Senterveien er enveiskjørt i vest og reguleres som blindvei med snuhammer som er dimensjonert for liten lastebil. Det vil ikke være gjennomgangstrafikk i den østlige greinen som er korte strekninger og med begrenset vegbredde. Veganlegget inviterer derfor ikke til høy fart, og trafikkmengden vil være lav, med lav risiko for trafikkulykker. For myke trafikanter er det avsatt areal i samme plan som veibanen, adskilt med nedsenket kantstein. For strekningen ned mot Godhaugen er det regulert inn nytt fortau som skal etableres samtidig med kjørevegen.

Forslagstilleren anser krysset mellom fv. 6096 og fv. 6102 til å være tilstrekkelig dimensjonert for å tåle den økte trafikkbelastningen. Det vurderes å være god sikt i krysset og det har de siste 15 år kun vært to mindre alvorlige ulykker i tilknytning til krysset.

Kommunedirektøren stiller seg bak forslagsstillers vurdering av trafikksikkerhet, og anser den som godt ivaretatt.

## **Støy**

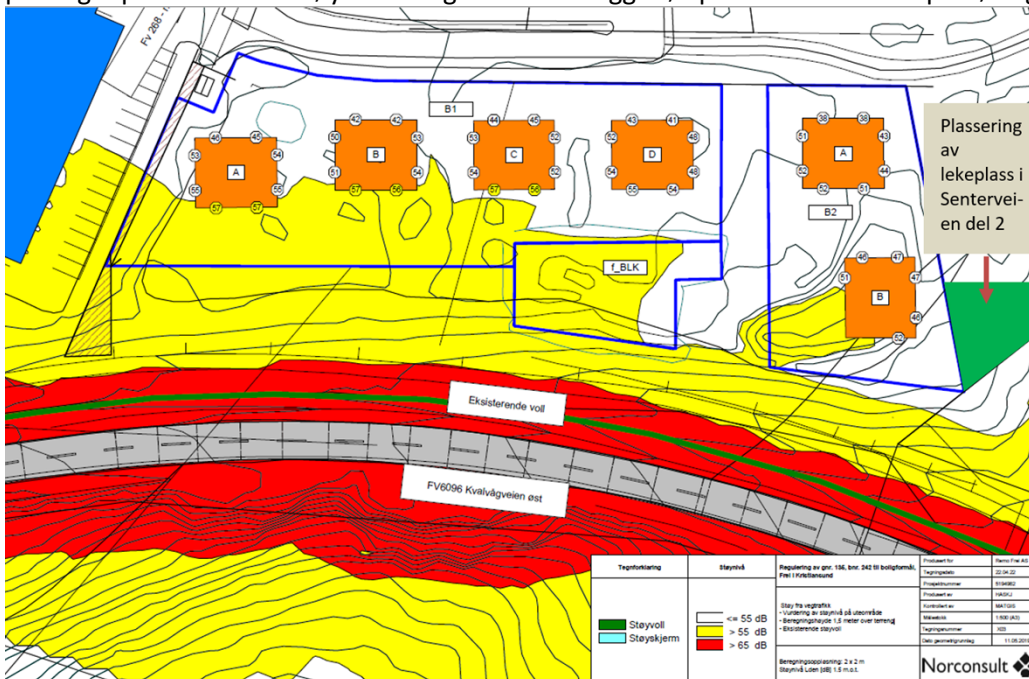
Hensynet til støyproblematikken ble påpekt fra Statens vegvesen, Statsforvalteren og fylkeskommunen i deres innspill til oppstart av planarbeidet.

Ifølge plankonsulenten viser støysonen utarbeidet i forbindelse med planen for Senterveien del 1 støy nivå også i planområdet for Senterveien del 2. Det refereres her til «Støyrapport for fremtidige boliger og lekeplass ved gnr/ bnr 135/242» datert 22.04.2022. Det ble benyttet da eksisterende terreng uten ny boligbebyggelse på tomten. Beregningen inkluderer den eksisterende støyvoll som ligger mellom Kvalvågveien i sør og nytt boligfelt på Frei.

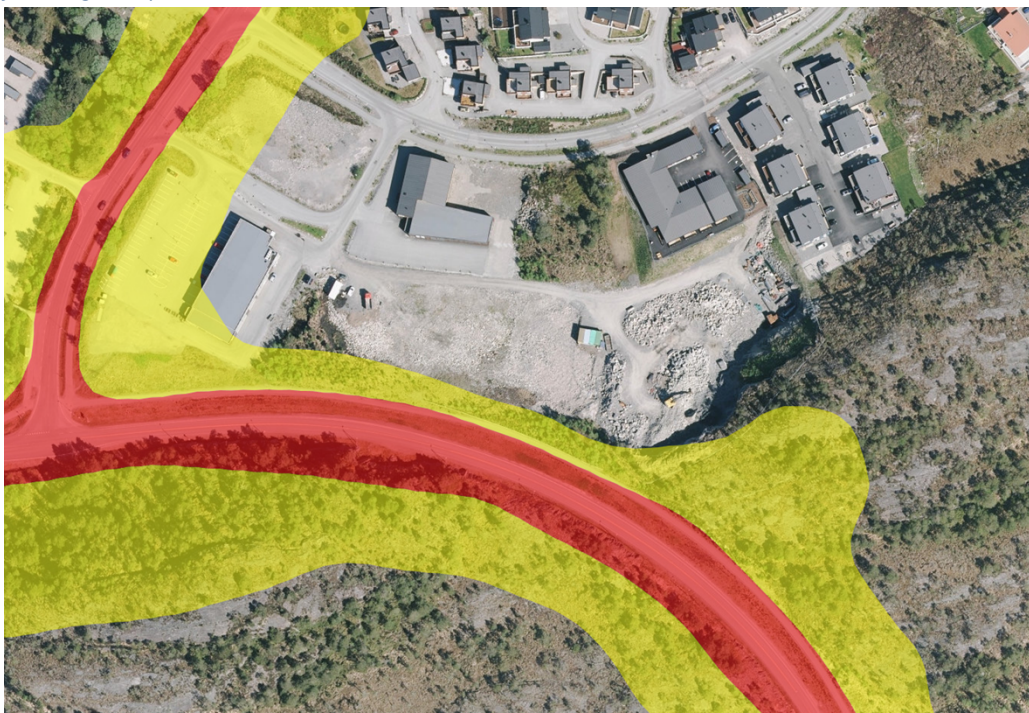
Kartleggingen inkluderer det sørvestre hjørnet i planområdet Senterveien del 2 som reguleres til lekeplass. Figur 5 under viser et kartutsnitt av støy nivå kart med beregningshøyde 1,5 meter over terreng. Vi kan se her at gul støy sone følger veikurven som et belte, men den blir større mot bergskjæringen, altså i bakkant av den ovennevnte lekeplassen. Bergskjæringen er mye høyere enn det tilstøtende flate terrenget på nordsiden. Høydeforskjellen er omtrent 20 meter på midten vist i terrengetversnittet i planbeskrivelsen, figur 21, side 29. Beregningene er utført med eksisterende terreng. Dersom terrenget senkes fra eksisterende situasjon, vil beregningen trolig fortsatt være representativ. Kvalvågveien fortsetter etter planområdet Senterveien del 1 mot sør og vekk fra planområdet Senterveien del 2, og støysonen som følger veien vil trolig ikke nå det aktuelle planområdet videre mot nord.

Støyutredningen levert av plankonsulenten konkluderer med at støyen ikke når lengre enn LNF-området. LNF området ligger kun delvis innenfor gul støysone fra vegtrafikkstøy, men for dette området foreligger det ikke krav til støynivå med mindre det er beskrevet i kommuneplanen.

Kommunedirektøren mener likevel at det ikke er tilstrekkelig å bare vise til støyvurdering fra Senterveien del 1. Planmaterialet må suppleres med egen støyvurdering for Senterveien del 2 for boligområdet og leke- og uteoppholdsarealene. Støyvurdering må opparbeides for alle etasjer som er planlagt i planområdet. Støyvurderingen skal foreligge før planen kan sendes på høring.



Figur 5: Vurdering av støynivå på uteområde med beregningshøyde 1,5 meter over terreng, kartet viser også plassering fremtidige lekeplassen i Senterveien del 2



Figur 6: Flyfoto med statens vegvesens støyvarelseskart over. Den viser hvordan støysonen følger bergskjæringens linje

## Barn og unge

Hensynet til barn og unge ble påpekt fra Statsforvalteren i Møre og Romsdal og Møre og Romsdal fylkeskommune i deres innspill til oppstart av planarbeid. Lekeplassen er planlagt på 300 m<sup>2</sup>, og arealet er med dette større enn minstekrav fastsatt i kommuneplanens arealdel 2009-2020. Minstekravet er 25 m<sup>2</sup> per boenhet, altså 200 m<sup>2</sup> for 8 boenheter. Privat uteoppholdsareal (privathage) reguleres også etter størrelsesminstekrav prinsippet.

Planlagt lekeplassen vil ha gode solforhold. Dette vises gjennom vedlagte sol- og skyggeillustrasjoner. Gjennom døgnet vil bebyggelsen skape skygge for deler av uteområdene, men dette varierer gjennom dagen og alle bygningsenheter har sol i løpet av dagen på både vårjevndøgn og sommersolhverv.

Turvegen som etableres i bakkanten av boligene skal fungere som en trygg tilkomst til lekeplassen. Med en slik sti slipper man å ferdes ut på trafikkert bilveg for å komme til lekeplassen. Det stilles krav om universell utforming av turvegen. I tillegg legger bestemmelsene til rette for at lekeplassen sikres tilgjengelig for boligene som ikke har direkte tilkomst til turvegen dvs. boligene 1A og 1B.

Planforslaget åpner for gode forbindelser til gangveinettet som knytter boligfeltet til skoleområder og idrettsplassen på Godhaugen gjennom planlagt fortau mot vegen Godhaugen som er regulert i planen for Senterveien del 1. Dette vil gi trygg ferdsel mot skole og fritidsaktiviteter. Videre er Senterveien en blindvei som vil være lite trafikkert. Det er kort vei fra de nye boligene til gang- og sykkelveinettet, som gir trygg tilkomst til skole og barnehage. Kommunaldirektøren stiller seg bak forslagsstillers vurdering om at trafiksikkerheten er godt ivaretatt.

## Kulturminner:

Det er ikke registrert kulturminner i planområdet, området er utsjekket i 2004. Standard retningslinjer angående kulturminner vil innarbeides i planbestemmelsene. Planen får derfor ingen direkte virkninger for kulturminner annet enn bestemmelser som omfatter varslingsplikten i Kulturminnelova § 8, 2. ledd.







## Forholdet til naturmangfoldloven:







Forslagsstilleren har gjennom å vurdere paragrafene 8 -12 i naturmangfoldloven vist at de miljømessige prinsippene i de ovennevnte paragrafene er oppfylt i denne planen.

## FNs bærekraftsmål som er mest relevant for saken

FNs bærekraftsmål er overordnede i alle planer for Kristiansund kommune. I kommuneplanens samfunnsdel er disse 17 globale målene tilpasset kommunen med 10 lokale bærekraftsmål som er spisset mot våre utfordringer og muligheter.

Under gjøres en vurdering av bærekraftsmål som er relevante for saken.

Globale mål		Lokale mål	Vurdering
 3 GOD HELSE OG LIVSKVALITET	 6 RENT VANN OG GODE SANITÆRFORHOLD	 GOD HELSE	Boligene etableres i et område med gode tilknytninger til uteoppholdsarealer i form av lekeplasser og friluftarealer. Det er også sykkelavstand (10km) til Kristiansund sentrum med gode gang- og sykkelveger.
 1 UTRYDDE FATTIGDOM	 5 LIKESTILLING MELLOM KJØNNENE	 MINDRE ULIKHET	Det er satt krav om at 20% av boenheter skal være universell utformet.

			<p>Boligene etableres i et område med nærhet til barne- og ungdomsskole og barnehage i tillegg til gode kollektivmuligheter. Dette gjør at en ikke er bilavhengig for å komme seg til skole, barnehage og f.eks. Kristiansund sentrum (arbeidsplasser). Det er også butikk og treningscenter like ved planområdet. Det vil være gode gangforbindelser mellom nevnte målpunkter og det er tilgang til friluftsområder til fots/sykkel. Samlet sett kan man nå de fleste nødvendige fasiliteter til fots eller ved kort veg til kollektivtransport. Videre setter VA-rammeplanen vilkår om dimensjonering av bl.a. overvannsnett til å tåle økt (økning på 20%) nedbør og hyppigere intense regnskyll som følge av klimaendringer.</p>
			<p>Boligene vil kunne etableres med de siste løsninger innen bærekraftig energi og tilpasses et moderne samfunn med de løsninger som passer vår tid. Ved å etablere tomannsboliger vil en treffe et marked for førstegangsetablerere, enslige og flere som er ute etter boliger som ikke ligger for høyt prismessig.</p>

### Økonomiske konsekvenser for kommunen

Det er forutsatt at del av Senterveien, og VA langs denne, som ligger innenfor planområdet overtas og driftes av kommunen. Utover dette er kommunedirektørens vurdering at saken ikke fører med seg andre konsekvenser enn det som normalt følger av et slikt byggeprosjekt.

### Konsekvenser for klima og det ytre miljø

Kommunedirektøren vurderer at saken ikke fører med seg andre konsekvenser enn det som normalt følger av et slikt byggeprosjekt.

### Konklusjon

Kommunedirektøren tilrår at planforslaget, med de endringer som er listet opp under, legges ut til offentlig ettersyn i seks uker. Plandokumentene må endres i henhold til endringskravene før saken sendes på høring.

#### Plankart:

- Tegn inn byggegrense langs tomten 1A mot planområdet R-307 Senterveien del 1 på vestsiden. Byggegrense skal være 2 meter fra plangrensen.



- Tegn inn byggegrense langs boligområdet mot arealformålet «turveg». Byggegrense skal være 2 meter fra turvegen.
- Tegn inn byggegrense mot nabogrense der planlagt bebyggelse er under 4 meter fra nabogrense. Dette vil være mellom tomtene 4A og 3B, 3A og 2B, 2A og 1B respektivt.

#### Bestemmelser:

- 2.6 Universell utforming: endre krav til tilgjengelig boenheter fra 15% til 20%.
- 3.1.4 tilføyr «Lekeplassen skal ha et areal på 300 m<sup>2</sup>» i første setning i bestemmelsen.

#### Planbeskrivelse

- Kap. 6.11.2. endres fra 15% til 20%.
- Planmaterialet skal suppleres med støyvurdering, og planbeskrivelsens omtale av støy må oppdateres i henhold til funn i støyvurderingen.

#### Utredning:

- Det skal utarbeides en egen støyrapport for støyfølsom bebyggelse og leke- og uteoppholdsareal med beregningshøyde for alle etasjer som er planlagt i boligområdet.

14.03.2023

Arne Ingebrigtsen  
Kommunedirektør

John Einar Aune Skontoft  
Kommunalsjef

## Vedlegg

1. R-318 Planbeskrivelse
2. R-318 Planbestemmelser
3. R-318 Plankart
4. R-318 ROS-analyse
5. R-318 Illustrasjoner sol og skygge visualiseringer
6. R-318 Ingeniørgeologisk notat for bergskjæring
7. R-318 Støyrapport Senterveien del 1
8. R-318 Rapp\_VA Rammeplan del 2
9. R-318 VA\_rammeplan\_1
10. R-318 VA\_rammeplan\_2
11. R-318 VA\_rammeplan\_3
12. R-318 Merknader til oppstartsvarsel samlet
13. R-318 Referat fra oppstartsmøte