

Deres dato:

Deres ref.:

Vår ref.: 0755/HVS

Vår dato: 05.12.2019

VARSEL OM MINDRE ENDRING AV REGULERINGSPLAN FOR JØRIHAUGEN

PlanID: R-274

Varslede høringsinstanser

Kristiansund kommune	postmottak@kristiansund.kommune.no
Fylkesmannen i Møre og Romsdal	fmmrpost@fylkesmannen.no
Møre og Romsdal fylkeskommune	post@mrfylke.no
Rensvik Velforening v/Erlend Indregård	Postboks 96, 6523 Frei
Kommunale høringsparter i henhold til Kristiansund kommune sin varslingsliste	
Naboer og gjenboere iht. adresseliste	

Grunneiere: Jørihaugen Vest AS m.fl.
Tiltakshaver: Jørihaugen Vest AS
Planlegger: Ikon Arkitekt & Ingeniør AS

Formålet med planendringen:

Jørihaugen Vest AS har ervervet deler av boligområdet Jørihaugen Vest på Frei (PlanID: R-274), og det er igangsatt utbygging av teknisk infrastruktur for en større del av området.

Reguleringsplan (PlanID: R-274) med bestemmelser ble vedtatt og godkjent av bystyret 24.11.2015 og kunngjort 16.01.2016.

Jørihaugen Vest AS har ifm. salg og prosjektering av boligtomter erfart at markedet etterspør andre takformer enn saltak som hjemles i gjeldende plan. På bakgrunn av dette søkes det nå om endring av gjeldene bestemmelser for å tilpasse planen til dagens boligmarked. Endringene av planbestemmelsene er knyttet til takform, bebyggelsens høyde og terrengtilpassing.

Det søkes om å endre takform fra saltak til pulttak eller flatt-tak for felt BF2 – BF11, BF12 (tomt nr. 41-47) og BF13 (tomt nr. 48-51), jf. vedtatt plankart. Det presiseres også i bestemmelsene at det tillates bygninger med forskjøvet møne innenfor områder regulert for saltaksbebyggelse.

Reviderte bestemmelser om bebyggelsens høyde tar utgangspunkt i gjeldene bestemmelser for saltaksbebyggelse, og tilpasser disse til de øvrige takformene pulttak og flatt-tak. Gesimshøyde for saltaksbebyggelse og høyde nedre gesims for pulttaksbebyggelse settes likt, noe som betyr at utsiktsforhold for omliggende tomter blir forbedret som følge av endringen.

Maks. gesimshøyde for bebyggelse med flatt-tak settes 1m høyere enn maks. gesimshøyde for saltaksbebyggelse, dette for å hensynta tekniske takløsninger for denne typen bebyggelse.



I opprinnelig plan var det krav om saltak. Illustrasjonen over viser hvordan nye takformer (flatt-tak og pulttak) vil slå ut høydemessig i forhold til saltak.

For mer inngående informasjon om formuleringer i justerte bestemmelser med tilhørende illustrasjoner vises det til Ikon Arkitekt & Ingeniør AS sin hjemmeside; www.ikon.as, dokumentene vil ligge under fanen kunngjøringer.

Frist for å gi tilbakemelding til planendringen er satt til **09.01.2020**

Eventuelle innspill kan sendes til marius@ikon.as eller til Ikon Arkitekt & Ingeniør AS, Industriveien 5 7072 HEIMDAL.

Med vennlig hilsen



Marius Hopmark Iversen
Ikon Arkitekt & Ingeniør AS

marius@ikon.as

Mob: 951 29 611

Kristiansund kommune
Plan- og byggesak
Vågeveien 4, PB 178
6501 Kristiansund

Deres dato:

Deres ref.:

Vår ref.: 0755-04/MHI

Kristiansund dato: 07.11.19

SØKNAD OM ENDRING AV REGULERINGSPLAN FOR JØRIHAUGEN VEST GBNR. 139/1, 138/17, 138/58 OG 138/125 m.fl. – Rev 01

PlanID: R-274

Grunneiere:
Tiltakshaver:
Planlegger:

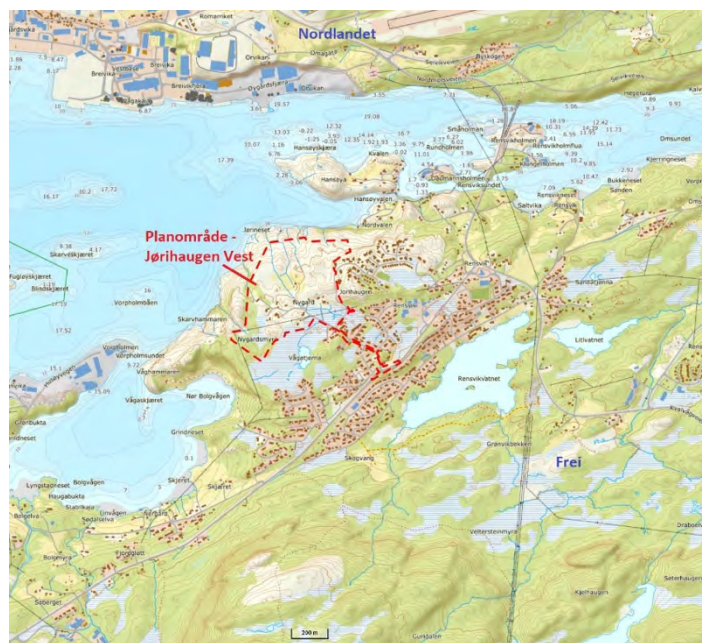
Jørihaugen Vest AS m.fl.
Jørihaugen Vest AS
IKON Arkitekt og Ingeniør AS

1. Formålet med planendringen

Jørihaugen Vest AS har ervervet deler av boligområdet Jørihaugen Vest på Frei (PlanID: R-274), og det er igangsatt utbygging av teknisk infrastruktur for en større del av området.

Reguleringsplan med bestemmelser ble vedtatt og godkjent av bystyret 24.11.2015 og kunngjort 16.01.2016. Planområdets lokalisering er markert med rødstiplet linje på figur 1 til høyre.

Jørihaugen Vest AS har ifm. salg og prosjektering av boligtomter erfart at markedet etterspør andre takformer enn saltak som hjemles i gjeldende plan. På bakgrunn av dette søkes det nå om endring av gjeldene bestemmelser for å tilpasse planen til dagens boligmarked.



Figur 1: viser avgrenset planområde (rød, stiplet linje) for Jørihaugen Vest

2. Planoppstart

2.1 Anmodning om planoppstart

Anmodning om planoppstart for endring av reguleringsplan Jørihaugen Vest ble sendt Kristiansund kommune 15.03.19. I anmodningsbrev presenterte tiltakshaver sine ønsker for planendringen.

2.2 Oppstartsmøte

Oppstartsmøte mellom tiltakshaver, plankonsulent og planavdelingen i Kristiansund kommune ble avholdt 26.04.19.

Det ble i møtet sett nærmere på ulike problemstillinger som kommunen fant ikke var tilstrekkelig utredet i anmodningsbrevet mottatt 15.03.19, dette gjaldt i hovedsak følgende punkter:

- Takform for boligområdene BF2 – BF12 og BF14 – BF18
- Fortetting av boligområde BF6 – BF10:
 - o Virkning for barn og unge
 - o Bebyggelsens landskaps- og terrengtilpassing
 - o Tiltak mot brannspredning
 - o Vurdering av bokvalitet
 - o Kapasitet for vei-, vann- og avløpsanleg
- Tilgjengelighetskrav for boligområde BK1 – BK9

2.3 Referat fra oppstartsmøte

Referat fra oppstartsmøte dat. 03.10.19 finnes vedlagt.

2.4 Planleggingsmøte 18.10.19

På bakgrunn av tilbakemeldingene som fremgår av kommunens referat fra oppstartsmøtet ble det fredag 18.10.19 avholdt et nytt planleggingsmøte mellom tiltakshaver, plankonsulent og planavdelingen. Tiltakshaver redegjorde i møtet for fremdriften i prosjektet, hvor overdragelse av tomter til kjøpere vil skje i løpet av november 2019. Når boligtomter er avhendet til kjøper vil kommunen måtte påregne at det vil sendes inn byggesøknader for en større andel av feltets tomter, og det haster derfor å avklare planens bestemmelser vedrørende takform, takvinkler og bygningshøyder.

For å sikre en enklere og raskere saksprosess ble det besluttet at tiltakshaver i denne omgang kun fremmer søknad om endring av planbestemmelsene § 4.1.3 (bygningshøyde) og § 4.1.4 (takvinkel og takform). Dvs. at punktene vedrørende fortetting av boligområdene BF6 – BF10, endring av byggegrenser og endring av tilgjengelighetskrav i sin helhet utgår fra planprosessen.

Tiltakshaver har i etterkant av møtet innhentet byggeplaner for de tomtene hvor det foreligger konkrete planer for arkitektur og bygningsplassering. Disse planene er lagt til grunn for forslag til nye bestemmelser vedrørende bygningshøyde, takvinkel og takform.

3. Plansituasjon

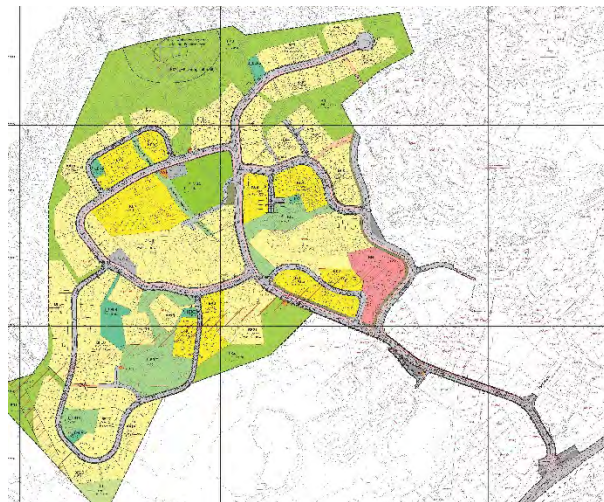
3.1 Kommuneplanens arealdel

Planområdet er i kommuneplanens arealdel (KPA) avsatt som fremtidig boligområde.

3.2 Gjeldende reguleringsplan

Gjeldende reguleringsplan for Jørihaugen Vest ble vedtatt i november 2015, og inkluderer blant annet følgende arealformål:

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Barnehage
- Nærmiljøanlegg
- Lekeplass



Figur 2: viser dagens plansituasjon på reguleringsplannivå for Jørihaugen Vest.

4. Reguleringsendring

4.1 Generelt

Tiltakshavers forslag til planendringer innbefatter revisjon av planbestemmelser dat. 25.09.15, vedtatt av Bystyret i sak PS15/22, dat. 24.11.15.

4.2 Dokumentliste

Vedlagt søknad om planendring følger reviderte planbestemmelser, gjeldende plankart, illustrasjoner mm. Komplett oversikt over vedlagte dokumenter fremgår av dokumentliste.

Dokumentliste:

Vedlegg nr.:	Dokument	Rev. dato:
V1	Rev. planbestemmelser for boligfelt Jørihaugen Vest, R-274	03.11.19
V2	Gjeldene plankart for boligfelt Jørihaugen Vest, R-274 (Rev. i)	09.10.15
V3	B101 – Plan for takform – Jørihaugen Vest	03.11.19
V4	B102 – Prinsipptegning takform – Jørihaugen Vest	03.11.19
V5	Referat fra oppstartsmøte dat. 03.10.19	03.10.19
V6	Gjeldende plan for bearbeiding av terreng, dat. 26.04.12	26.04.12

4.3 Takvinkler og takform

Tiltakshaver ønsker å endre bestemmelse om takvinkler og takform internt i boligfeltet da erfaring fra tomtesalg viser at andre og mer moderne takformer enn saltak etterspørres i markedet. Det søkes om å endre takform fra saltak til pulttak eller flatt-tak for felt BF2 – BF11, BF12 (tomt nr. 41-47) og BF13 (tomt nr. 48-51). Det presiseres også i bestemmelsene at det tillates bygninger med forskjøvet møne innenfor områder regulert for saltaksbebyggelse.

4.3.1 Plankart

Planendringen medfører ikke endring av plankart.

4.3.2 Planbestemmelser

Tiltakshavers forslag til nye bestemmelser for takvinkler og takform fremgår av tabell 1.

Tabell 1: Gjeldende og reviderte planbestemmelser for takvinkler og takform

§ 4.1.4 - Takvinkler og takform	
Gjeldende planbestemmelse:	Revidert planbestemmelse:
<u>Felt BK1-BK9</u> (konsentrert småhusbebyggelse) Bygningene skal utformes med saltak med maksimum takvinkel på 39 grader, alternativt med flatt tak eller pulttak. Alle tak innenfor hvert felt skal ha samme takform og takvinkel og enhetlig bruk av materialer og farge på tak. Boder og garasje kan ha avvikende takvinkel fra hovedhusene, men være tilpasset disse. <u>Felt BF1-BF21</u> (frittliggende småhusbebyggelse). Bygningene skal utformes med saltak med maksimum takvinkel på 39 grader. Hus som naturlig hører sammen i gruppe bør ha samme takvinkel. Boder og garasje kan ha avvikende takvinkel fra hovedhusene, men være tilpasset disse.	<u>Felt BK1-BK9</u> (konsentrert småhusbebyggelse) Bygningene skal utformes med saltak med maksimum takvinkel på 39 grader, alternativt med flatt-tak eller pulttak. Alle tak innenfor hvert felt skal ha samme takform og takvinkel og enhetlig bruk av materialer og farge på tak. Boder og garasje kan ha avvikende takvinkel fra hovedhusene, men være tilpasset disse. <u>Felt BF1-BF21</u> (frittliggende småhusbebyggelse) Bygningene skal utformes med takform saltak, forskjøvet møne, pulttak eller flatt-tak. <u>Saltak og forskjøvet møne</u> Innenfor følgende delfelt skal bygningene utformes med saltak eller forskjøvet møne med maksimum takvinkel på 39 grader: ▪ BF1 ▪ BF12 (tomt nr. 52-54) ▪ BF13 (tomt nr. 55-56) ▪ BF14 – BF21 Hus som naturlig hører sammen i gruppe bør ha samme takvinkel. Boder og garasje kan ha avvikende takvinkel fra hovedhusene, men være tilpasset disse.

Tabell 1 fortsetter:

Gjeldende planbestemmelse: (gjentakelse fra forrige side) <u>Felt BF1-BF21</u> (frittliggende småhusbebyggelse). Bygningene skal utformes med saltak med maksimum takvinkel på 39 grader. Hus som naturlig hører sammen i gruppe bør ha samme takvinkel. Boder og garasje kan ha avvikende takvinkel fra hovedhusene, men være tilpasset disse.	Revidert planbestemmelse: (fortsettelse fra forrige side) <u>Pulttak og flatt-tak</u> Innenfor følgende delfelt skal bygningene utformes med pulttak eller flatt-tak med maksimum takvinkel 13 grader: ▪ BF2 – BF11 ▪ BF12 (tomt nr. 41-47) ▪ BF13 (tomt nr. 48-51) Variasjon i takform løses slik: ▪ BF2 – BF3: Pulttak ▪ BF4 – BF5: Flatt-tak ▪ BF6 – BF10: Pulttak ▪ BF11 – BF12: Flatt-tak ▪ BF13: Pulttak Det kan tillates avvik ift. angitt variasjon i takform etter en særskilt vurdering av det enkelte tiltak. I denne vurderingen skal tiltakets samspill med nærområdet og nabobebyggelsen vektlegges, og det skal legges spesielt vekt på samspillet mellom formingsfaktorene terrengtilpassing, volum, høyde og materialbruk. Boder og garasjer kan ha avvikende takvinkel fra hovedhuset, men være tilpasset disse.
--	--

4.3.3 Planendringens virkninger

Av vedlagt prinsipptegning for takform [V4] fremgår fire typiske takformer (fig. 1 – 4) som ny småhusbebyggelse kan oppføres med iht. reviderte bestemmelser.

For felt BF1, BF12 (tomt nr. 52-54), BF13 (tomt nr. 55-56) og BF14-BF21 videreføres gjeldende bestemmelser om saltak (fig. 1) med maksimum takvinkel på 39°. Det presiseres samtidig at det innenfor disse områdene tillates takform forskjøvet møne (fig. 2). Disse takformene står godt til hverandre, hvor takformen forskjøvet møne underordner seg saltakets hovedform.

Innenfor de øvrige områdene regulert til frittliggende småhusbebyggelse, BF2-BF11, BF12 (tomt nr. 41-47) og BF13 (tomt nr. 48-51), revideres bestemmelsene slik at bebyggelsen kan oppføres med flatt-tak (fig. 3) eller pulttak (fig. 4) med maksimum takvinkel 13°. Begrunnelsen for at tiltakshaver søker å endre denne bestemmelsen er at takformene flatt-tak og pulttak med lav takvinkel er dominerende ønske for bygningsmessig uttrykk blant tomtekjøpere i feltet.

For boligfelt hvor utbygging skjer ved salg av byggeklare tomter – slik tilfellet er for Jørihaugen Vest – er det krevende å oppnå en gjennomgående ensartet takform da

selvbyggere krever en hvis grad av valgfrihet og fleksibilitet. Det er samtidig viktig at bestemmelsene utformes på en slik måte at det overordnede målet om å sikre godt samspill mellom fremtidig bebyggelse ikke svekkes.

Tiltakshavers forslag om å tillate takformene flatt-tak og pulttak med maksimal takvinkel 13° vil gi selvbyggere større valgfrihet og fleksibilitet enn hva som hjemles i gjeldene plan, samtidig som det overordnede målet om en ensartet bebyggelse ivaretas. De to takformene står godt til hverandre, og det kan tidvis være utfordrende å finne klare skillelinjer mellom flatt-tak og pulttak. Det er likevel viktig at bebyggelsen innordnes i grupper med ca. samme takform og takvinkel. Tiltakshaver foreslår å løse dette ved at det i bestemmelsene vises til en veiledende plan for variasjon i takform mellom delfeltene, hvor variasjon løses slik:

- BF2 – BF3: Pulttak
- BF4 – BF5: Flatt tak
- BF6 – BF10: Pulttak
- BF11 – BF12: Flatt tak
- BF13: Pulttak

Variasjonen i takform mellom de ulike delfeltene er illustrert i vedlagt plan for takform for boligfelt Jørihaugen Vest [V3].

Delfeltene hvor det nå legges til rette for bebyggelse med pulttak eller flatt-tak ligger med større avstand til de etablerte boligområdene ved Jørihaugen og Nygårdsvegen som hovedsakelig domineres av saltaksbebyggelse. Det vil normalt være en hvis variasjon i type tak, takvinkel, tekking o.l. innenfor et boligfelt og bruk av skrå takflater med varierende takvinkel vil kunne binde bebyggelsen sammen. Det legges derfor opp til en feltinndeling hvor felt med pulttak som hovedregel ligger mellom felt med flatt-tak og saltak.

Bygningers visuelle karakter sett opp mot nærområdet og nabobebyggelse skapes i stor grad av samspillet mellom formingsfaktorene terrengtilpassing, volum, høyde, takform, og materialbruk. Det er derfor viktig å ta inn over seg at bestemmelsene om takform ikke alene sikrer en ensartet bebyggelse.

4.4 Bebyggelsens høyde, plassering og utforming

Foreslåtte endringer i bestemmelse § 4.1.4 om takvinkler og takform medfører at høydebestemmelsene i § 4.1.3 også må revideres. Gjeldende bestemmelser angir krav til maks. gesims- og mønehøyde, disse bestemmelsene kan ikke videreføres for delfelt hvor det iht. søknad ønskes bygninger med pulttak eller flatt-tak.

4.4.1 Plankart

Planendringen medfører ikke endring av plankart.

4.4.2 Planbestemmelser

Tiltakshavers forslag til nye bestemmelser for bebyggelsens høyde, plassering og utforming fremgår av tabell 2 på neste side.

Tabell 2: Gjeldende og reviderte planbestemmelser for bebyggelsens høyde, plassering og utforming

§ 4.1.3 - Bebyggelsens høyde, plassering og utforming	
Gjeldende planbestemmelse: (utdrag) Innenfor felt BF1-BF7, BF13-BF21 og BK1–BK9 gjelder følgende: • Maks. gesimshøyde 6,5m og maks mønehøyde 10,5m over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Innenfor felt BF8, BF9, BF10, BF11 og BF12 gjelder følgende: • Maks gesimshøyde 5,5m og maks mønehøyde 9,5m over veinivå.	Revidert planbestemmelse: (utdrag) Innenfor felt BF1-BF7, BF13-BF21 og BK1–BK9 gjelder følgende: • Bebyggelse med saltak eller forskjøvet møne tillates oppført med maks. gesimshøyde 6,5m og maks. mønehøyde 10,5m over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. • Bebyggelse med pulttak tillates oppført med maks. høyde for nedre gesims 6,5m og maks. høyde for øvre gesims 8,5m over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. • Bebyggelse med flatt-tak tillates oppført med maks. gesimshøyde 7,5m over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Innenfor felt BF8, BF9, BF10, BF11 og BF12 gjelder følgende: • Bebyggelse med saltak eller forskjøvet møne tillates oppført med maks. gesimshøyde 5,5m og maks. mønehøyde 9,5m over veinivå. • Bebyggelse med pulttak tillates oppført med maks. høyde for nedre gesims 5,5m og maks. høyde for øvre gesims 7,5m over veinivå. • Bebyggelse med flatt-tak tillates oppført med maks. gesimshøyde 6,5m over veinivå.

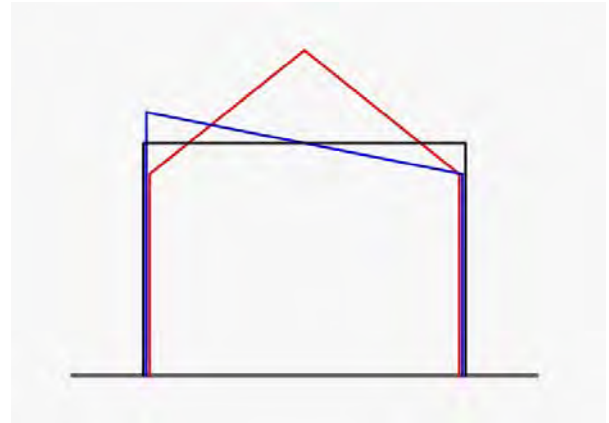
4.4.3 Planendringens virkninger

Som det fremgår av vedlagt prinsipptegning for takform [V4] vil de ulike takformene saltak, forskjøvet møne, pulttak og flatt-tak kreve egne og tilpassede bestemmelser hva gjelder bebyggelsens høyde. I de områdene hvor saltak opprettholdes som gjeldende takform videreføres gjeldende bestemmelser, planendringen får dermed ingen virkninger i disse områdene.

Innenfor de øvrige områdene regulert til frittliggende småhusbebyggelse, BF2-BF11, BF12 (tomt nr. 41-47) og BF13 (tomt nr. 48-51) søkes det nå om å tillate bebyggelse med pulttak eller flatt-tak. Maksimal takvinkel senkes fra 39° til 13° og det foreslås derfor å redusere maks. høyde for pulttaksbebyggelse med 2m, fra maks. mønehøyde 10,5m til maks. høyde øvre gesims 8,5m. For bygninger med flatt-tak settes maks. gesimshøyde til 7,5m, 1m høyere enn maks. gesimshøyde for saltak.

Reviderte bestemmelser om bebyggelsens høyde tar utgangspunkt i gjeldene bestemmelser for saltaksbebyggelse, og tilpasser disse til de øvrige takformene pulttak og flatt-tak. Gesimshøyde for saltaksbebyggelse og høyde nedre gesims for pulttaksbebyggelse settes likt, noe som betyr at utsiktsforhold for omliggende tomter blir forbedret som følge av endringen.

Maks. gesimshøyde for bebyggelse med flatt-tak settes 1m høyere enn maks. gesimshøyde for saltaksbebyggelse, dette for å hensynta tekniske takløsninger for denne typen bebyggelse.



Figur 3: viser maks. høyder for de aktuelle takformene iht. reviderte bestemmelser. Saltak (rød), pulttak (blå) og flatt-tak (sort).

5. Behandling av reguleringsendring

Av kapittel 9 i referat fra oppstartsmøte fremgår det at videre prosess for endring av planen er avhengig av hvordan et eventuelt revidert planforslag forholder seg til gjeldende plan. Planforslaget er bearbeidet iht. kommunens merknader, og forslagstillers vurdering er at endringene nå ikke går utover hoveddrammene i gjeldene plan. Vi anmoder derfor om at planinitiativet behandles som en mindre endring.

Vi håper på et fortsatt positivt samarbeid.

Vennlig hilsen



Marius Hopmark Iversen
Ikon Arkitekt & Ingeniør AS
E-post: marius@ikon.as
Tlf: 951 29 611

Kopi: Tiltakshaver

[illegible]

Emne: PLAN-19/00150 Tilbakemelding på forslag til mindre endring av reguleringsplan Jørihaugen Vest R-274

Dato: onsdag 27. november 2019 16:01:02 sentraleuropeisk normaltid

Fra: Marita K. Spånberg

Til: Marius Iversen

Kopi: Joar Eide, Ingar Gudmund Iversen, 'Per Arne Fladseth', Janne Kristiansen, Ulla-Britt Nyborg, Jan Brede Falkevik

Vedlegg: image006.png, image001.png, image007.png

Hei

Viser til samrådsmøte 18.10.2019 og til revidert planforslag mottatt 8. nov (e-post nedenfor). Vi har gått igjennom forslaget. Materialet er oversiktlig og nå i hovedsak ok, men vi anbefaler følgende endringer/kompletteringer:

Takform:

- «Prinsipptegning takform» (V4): Vi opprettholder vår tidligere anbefaling. Pulttak har to gesimshøyder (jf. fig 4-9 d Pulttak i veiledning til grad av utnytting), uansett fall på takflaten. Flatt tak har kun en gesimshøyde. Det vil si at tak hvor fallet på takflaten er mindre enn 1:10 (ca. 6°) også skal defineres som pulttak. Dette fordi øyet oppfatter det som en skrå takflate (jf. rekkehusbebyggelsen i Brunsvika som har takfall på 1:20). Så lenge gesimshøyden er den samme rundt om bygningskroppen, er taket å betrakte som flatt. Hva som skjer innenfor gesimsen, med fall til sluk etc. er underordnet i denne sammenheng. Byggforsk 525.002 beskriver kun krav til bygningskonstruksjoner av slike tak. Det er kommunen som gjennom endelig godkjenning av arealplan gir en definisjon av de begreper som benyttes, og for å unngå tolkningstvil kan dette beskrives nærmere. «Undertekst» til fig. 3 og 4 vedr. takfall tas derfor bort. Opprinnelig tekst til fig 3 tas inn dvs. «Med flatt tak menes tak med parapet som fremstår som en horisontal takflate». Dere vurderer om endringen har betydning for foreslått feltinndeling jf. § 4.1.4.
- For felt BF8, BF9 og BF10 må bestemmelsene fastsette at laveste gesimshøyden skal være mot vei (selv om dere i møtet nevnte at dette var en selvfølge pga utsikt).
- Reguleringsplanen gjelder også ved ev. endringer på eksisterende boliger. § 4.1.4 avsnitt vedr. saltak og forskjøvet møne; bestemmelsen for BF12 respektive BF13 gjelder, i tillegg til nevnte tomter, også for gnr. 138 bnr. 459, 164, 311 og 58. Bestemmelsen må skrives om, alternativt kompletteres, slik at dette fremgår tydelig. Det gjelder også beskrivelsen jf. pkt. 4.4.3

Bebyggelsens høyde:

- Bestemmelse § 4.1.3 og tabell 2 i beskrivelsen er i sin form og innhold nå i hovedsak grei. Vi stiller derimot spørsmål til foreslått gesimshøyder over veinivå for bebyggelsen med flatt tak (felt BF11-BF12) og pulttak (felt BF8-BF10). [Opprinnelig plan](#) med saltak hjemlet ikke for to etasjer mot vei, men en hovedetasje pluss en god loftsetasje mot vei, samt en underetasje der det terrengmessig ligger til rette for det (se sak 13/08 s. 8-10 og typiske snitt). Vi forutsetter at dere her har tenkt bebyggelse med kun én etasje mot vei, men med ev. halve plan eller hel underetasje for å ta opp terrengfallet. Se også kommentarer nedenfor.
- Beskrivelsen av planendringens virkninger pkt. 4.4.3 mangler et avsnitt som omhandler ovennevnte bebyggelse, dvs. de felt der høydebestemmelsene er fastsatt i forhold til veinivå istedenfor planert terrengs gjennomsnittsnivå. Det er greit hvis en her også nevner hvilken type av bebyggelse som planen hjemler for, jf. punkt ovenfor.

Illustrasjoner, jf. dokumentliste, og forholdet til byggegrense mv.:

- Det må legges ved noen typiske snitt som viser foreslåtte endringer av takformer og høyder. Vi foreslår minimum snitt gjennom: BK6 og BF12 / BF6 og BF9 / BF5 og BF10. Ettersom terrenget variere er det en fordel med typiske snitt både der det terrengmessig ligger til rette for

underetasje, men også der dette ikke er aktuelt. Illustrasjonene bør ha samme detaljeringsgrad som tidligere (vedlegg 10A) og skal vise maksimale bygningshøyder (ev. med en illustrasjonslinje hvis bebyggelsen er noe lavere enn hva planen hjemler). Byggegrenser og tomtegrenser illustreres/markeres i tillegg, jf. kommentar i neste punkt. Snittangivelser kan vises i «Plan for takformer» (V3).

- Det er i forslag til reguleringsendring lagt ved et vedlegg V6 med benevnning «Gjeldende plan for bearbeiding av terreng, dat. 26.04.12». Illustrasjonen var et arbeidsverktøy ved behandling av gjeldende reguleringsplan og har med seg noen gode grep, men vi kan ikke se at den tilfører noe til vurdering og behandlingen av foreliggende forslag til mindre reguleringsendring som omhandler takformer. I tillegg er dette kun én av flere [illustrasjoner til opprinnelig plan](#) (=Vedl. 10 Nytt terreng, illustrasjon og snittangivelse, rev. 14.11.2013). Illustrasjonene er bevisst ikke gjort juridisk bindende, og dere har sikkert oppdaget at det ikke er samsvar mellom noen av snittene og illustrert terrengbearbeidelse i illustrasjonsplanen. Dette må ses på som en glipp i planprosessen. I våre tilbakemeldinger til mindre reguleringsendring har vi imidlertid spesielt vist til vedlegg 10A med fire typiske snitt, fordi denne best illustrerer de føringer som fremgår av juridisk bindende bestemmelse § 4.1.3 *Bebyggelsens høyde, plassering og utforming*:

(...)Bebyggelse og anlegg skal plasseres innenfor viste byggegrenser. Byggegrensen skal likevel ikke være til hinder for en hensiktsmessig opparbeiding av terrenget mellom bebyggelsen.

Bebyggelsen må ta opp terrengfallet, ved bruk av underetasje der det ligger til rette for det, slik at skjemmende skjæringer, fyllinger og forstøtningsmurer unngås(..). Mindre terrengnivåforskjeller skal søkes overvunnet med skråninger(...)

Disse føringer ligger fast, og typiske snitt skal ikke være i strid med plankart og bestemmelser. Vi vil her presisere at all terrengbearbeidelse og andre tiltak skal skje innenfor formål byggeområde og, der bestemmelsene ikke sier noe annet, innenfor byggegrenser vist på plankart.

Vi ser imidlertid at det kan være behov for noen mindre terrengendringer også utenfor byggegrenser for de tomtene som har byggegrense mot friluftsområder mot nord. Dette for å muliggjøre en hensiktsmessig opparbeidelse og tilpassing mot tilstøtende terreng . Det bør da fremgå av bestemmelsene. Det forutsetter som tidligere nevnt at hensikten bak gjeldende plan ikke tilsesettes (jf. sak [13/08](#) s. 9 vedr. bakgrunn for planens byggegrenser mv.). Noen tomter ligger også innenfor 100-metersbeltet langs sjøen (felt BF8, BF9 og tomt 44 og 45 i BF12), og evt. tiltak utom fastsatt byggegrense vil kreve dispensasjon fra pbl § 1-8, jf. departementets tolkningsuttalelser fra [8.3.2017](#), [4.10.2017](#) og [28.5.2019](#), alternativt endring av reguleringsplan. Byggegrense mot sjø må fastsettes på en klar og entydig måte, enten tekstlig og/eller ved påtegning på plankartet. Dere må vurdere behovet for komplettering. Her er et forslag til komplettering av bestemmelsene (endring vist med rødt):

§ 4.1.3 Bebyggelsens høyde, plassering og utforming

(...)Bebyggelse og anlegg skal plasseres innenfor viste byggegrenser. Byggegrensen skal likevel ikke være til hinder for en hensiktsmessig opparbeiding av terrenget mellom bebyggelsen, og for mindre fyllings- og planeringsarbeider mellom byggegrense og tilstøtende friluftsområder. Nevnte tiltak kan tillates innenfor byggeområde bolig, selv om det er nærmere sjø enn 100 meter (gjelder felt BF8, BF9 og BF12).

Bebyggelsen skal ha god terrengtilpassing og må ta opp terrengfallet, ved bruk av underetasje der det ligger til rette for det, slik at skjemmende skjæringer, fyllinger og forstøtningsmurer unngås. Der hvor terrenget er meget bratt skal hovedmøneretning følge kotene i terrenget. Mindre terrengnivåforskjeller skal søkes overvunnet med skråninger.
(...)

§ 7.2 Friluftsområder

Gjelder områdene merket FR1-FR4 som skal være allment tilgjengelige friluftsområder. Bygninger og anleggsvirksomhet tillates ikke oppført i disse områdene med unntak for tilrettelegging av teknisk infrastruktur og enkle stier/turveier, **tilpasset terreng og vegetasjon på en skånsom måte. Nevnte tiltak kan tillates selv om det er nærmere sjø enn 100 meter.**

Generelt:

Beskrivelsen ajourføres.

Vi anbefaler at planforslaget revideres i henhold til ovennevnte før det sendes berørte parter til uttalelse. Denne e-post kan legges ved møtereferatet for å tydeliggjøre at administrasjonen nå anbefaler planinitiativet. Kopi av høringsbrev mv. sendes til: v/Plan og byggesak med kopi til saksbehandler; skriv plannavn og PlanID i emneteksten.

Behandling av reguleringsendring:

Slik planinitiativet nå foreligger vurderer vi at det kan behandles som en mindre endring iht. pbl § 12-14. Prosess for slik endring ble kort beskrevet i møtereferat fra oppstartsmøtet:

- Krav til material jf. reguleringsplanveileder (KMD), rundskriv H-6/17 og kommunens veileder
- Møtereferat skal følge planforslag på høring til berørte parter
- Høring; berørte myndigheter, eiere og festere og andre berørte – rimelig frist
- Komplet (revidert) planforslag sendes plan og byggesak
- Politisk behandling i plan- og bygningsrådet (nå Hovedutvalg for plan og bygning)

Av vår veileder fremgår det at det er forslagsstiller som skal sende planforslaget til berørte parter. Liste over myndigheter og kommunale instanser som må varsles (dere vurderer ev. komplettering) vil bli ettersendt sammen med vår veileder som er under ajourføring. Her for øvrig en utdyping vedr. krav til materiale som kan tjene som huskeliste (jf. mal for referat fra oppstartsmøte):

Høring – krav til materiale ved mindre reguleringsendring, jf. pbl § 12-14 og rundskriv H-6/17

Forslagsstiller skal sende komplett forslag til reguleringsendring til berørte parter, og er gjort kjent med kommunens veileder for private planforslag og regjeringens planveileder der krav til materiale er nærmere omtalt:

<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/reguleringsplanveileder/id2609532/>.

Oppgave	Merknad
Brev til berørte parter:	Forslag til endringer skal forelegges for berørte myndigheter, eiere og festere og andre berørte. Forslagsstiller varsler direkte til kommunale instanser.
– oversiktskart	Adresselisten skal legges ved brevet.
– kartutsnitt med planavgrensning	Materialet tilpasses den aktuelle mindre endringen. (Søknadsbrev fra IKON vurderes å tilfredsstille krav til innhold).
– berørte gnr/bnr	Rimelig frist (minimum 2-3 uker)
– redegjørelse for formålet med planendringen	Tilsvarende informasjon legges ut på internett (v/forslagsstiller).
– dagens planstatus	
– ønsket planstatus	
– type regulering	
– plankart, bestemmelser, planbeskrivelse, illustrasjoner og annen relevant informasjon	
– møtereferat fra oppstartsmøte	

– frist for uttalelser og kontaktinfo – henvisning til webside for ev. mer info	
Informasjon på internett: – bør inneholde mer informasjon enn varselbrev/ ev. avisannonsen.	Brev til berørte parter bør inneholde henvisning til egen hjemmeside for mer informasjon
<i>Ev. informasjonsmøte / andre info-tiltak</i>	<i>Ev. møte med berørte parter, behov vurderes av forslagsstiller.</i>
<i>Annonse i lokalavisen (Tidens Krav):</i> – lovhjemmel – type regulering – kartutsnitt med planavgrensning – tydelig beskrivelse av lokalisering – redegjørelse for formålet med planendringen – forslagsstiller og planlegger – frist for uttalelser og kontaktinfo inkl. web	<i>Vurderes av forslagsstiller, det er ikke lovkrav ved mindre endring.</i> <i>Ordinære krav til offentlig ettersyn gjelder ikke for mindre endringer.</i>

Innlevering av planforslag – krav til materiale

Planforslaget leveres i utgangspunktet kun elektronisk. Ved behov kan kommunen be om utskrift av hele, eller deler av planforslaget.

Planforslaget skal utarbeides iht. gjeldende plan- og bygningslov med tilhørende forskrifter og gjeldende SOSI-format. Planer som avviker fra gjeldende regelverk vil bli returnert. Omfanget at planforslaget tilpasses den aktuelle reguleringsendringen.

Innhold	Merknad
Plankart	Hvis aktuelt: Leveres i gjeldende SOSI-format og pdf. I pdf-filen skal riktig utskriftsformat angis. Se Nasjonal produktspesifikasjon http://www.regjeringen.no/nb/dep/kmd/tema/plan-og-bygningsloven/plan/kart--og-planforskriften-.html?id=570324 og kommunens veileder
Bestemmelser	Leveres i Word og pdf-format
Planbeskrivelse inkl. evt. ROS-analyse	Omfang av planbeskrivelse tilpasses endringen (søknadsbrev fra IKON vurderes her å tilfredsstille krav til innhold).
Illustrasjonsplan og andre illustrasjoner inkl. typiske snitt	Leveres i pdf-format
Visualiseringsmateriale (volumstudier)	Leveres i pdf-format, 3D-modellering, Sketch-Up eller ev. annet bildeforamt etter avtale
Kopi av varslingsbrevet med adresseliste	Sendes til kommunen med kopi til saksbehandler i forbindelse med varslings
Kopi av innspill under varslings	Leveres samlet sortert etter dato i pdf-format sammen med planforslag
Dokumentasjon av samråds- og	Leveres i Word og pdf-format

medvirkningsprosess med forslagsstillers vurdering av innkomne høringsuttalelser	
<i>Kopi av ev. annonser</i>	<i>Leveres i pdf-format samtidig med innspillene</i>
Annet materiale	Det kan bli påkrevd materiale som bidrar til å visualisere det planlagte tiltaket. Følgende tema vil være sentrale å få belyst i utbyggingsprosjekter: – Sol-/skyggevirkninger – Tilpasning ift. omkringliggende bebyggelse – Landskapstilpasning

Forslagsstiller er gjort kjent med krav til innhold og utforming av planforslaget. Planforslaget blir ikke behandlet før materialet er komplett og iht. maler og avtale med kommunen på oppstartsmøtet.

Vennligst ta kontakt hvis noe er uklart eller det er behov for ytterligere informasjon!

Mvh



Fra: Marius Iversen <marius@ikon.as>

Sendt: fredag 8. november 2019 17:21

Til: Postmottak Kristiansund kommune <Postmottak@kristiansund.kommune.no>

Kopi: Jan Brede Falkevik <Jan.Brede.Falkevik@kristiansund.kommune.no>; Marita K. Spånberg <Marita.Spanberg@kristiansund.kommune.no>; Joar Eide <eide@utbygging.no>; Ingar Iversen <ingar@ikon.as>; 'Per Arne Fladseth' <per.arne@mosnes.no>; Janne Kristiansen <janne@ikon.as>

Emne: Endring av reguleringsplan R-274 - Jørihaugen Vest

Kristiansund kommune
v/Plan og byggesak

Vedlagt følger søknad om endring av gjeldende reguleringsplan for boligfelt Jørihaugen Vest, plan R-274.

Viser forøvrig til avholdt planleggingsmøte dat. 18.10.19 og tilbakemelding fra Jan Brede Falkevik dat. 30.10.19.

Høydebestemmelser er revidert slik at disse samsvarer med planinitiativet. Vi gjør oppmerksom på at reviderte høydebestemmelser også gjelder bebyggelse på BK-områder. Med reviderte bestemmelser vil bygningstypen som er tenkt på område BK5 være innenfor høydekravene til øvre- og nedre gesims for bebyggelse med pulttak.

Håper på snarlig tilbakemelding vedrørende videre prosess med endring av plan.

Vennlig hilsen

Marius Iversen
Ingeniør, Infrastruktur
marius@ikon.as
Mobil. 95 12 96 11



Industriveien 5
7072 HEIMDAL
Tlf : 71 54 04 55

HØRINGSPARTER FOR REGULERINGSPLANER – POSTADRESSE/ORGANISASJONSNUMMER/E-POST¹

*obligatorisk høringspart i de fleste planer ved oppstart av planarbeid + ved offentlig ettersyn og høring av planforslag

Obligatoriske høringsparter for R-274 Jørihaugen vest, mindre endring av takformer og høyder, er markert med gult v/Marita K. Spånberg, regulering 28.11.2019

Fylkesmannen i Møre og Romsdal* Pb. 2520, 6404 Molde (org 974764067) postmottak@fmmr.no

Møre og Romsdal fylkeskommune* Pb. 2500, 6404 Molde (org 944183779) post@mr fylke.no

Statens kartverk Molde*² (org 873623632) plan.mrfylke@kartverket.no

NTNU Vitenskapsmuseet³ Arkeologisk. avd., 7491 Trondheim arkeologi@vm.ntnu.no

Statens vegvesen, Region midt Molde* Pb. 8142 Dep, 0033 Oslo (org 971032081) firmapost-midt@vegvesen.no

Kystverket Midt-Norge(*)⁴ Pb. 1502, 6025 Ålesund (org 870947852) post@kystverket.no

Avinor AS, Kristiansund Lufthavn Kvernberget⁵ Pb. 150, 2061 Gardermoen (org 985198292) post@avinor.no

Direktoratet for mineralforvaltning*⁶ Pb. 3021 Lade, 7441 Trondheim (org 974760282) mail@dirmin.no

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), Region vest* Pb. 5091 Majorstua 0301 Oslo (org 970205039) rv@nve.no

Fiskeridirektoratet Region Midt Pb. 185 Sentrum, 5804 Bergen (org 979529716) postmottak@fiskeridir.no

Møre og Romsdal siviltforsvarsdistrikt* Pb. 2014, 3103 Tønsberg (org 974760983) mr.sfd@dsb.no

Møre og Romsdal Politidistrikt, Kristiansund* Pb. 1353 Sentrum, 6001 Ålesund (org 974764113) post.moreogromsdal@politiet.no

Nordmøre Energiverk AS, Planavdelingen* Pb. 2260 Løkkemyra, 6503 Kristiansund N. (org 960684737) neas@neas.mr.no

Mattilsynet avd. Nordmøre og Romsdal⁷ Felles postmottak Pb. 383, 2381 Brummundal (org 985399077) postmottak@mattilsynet.no

Telenor Norge AS kabelnett* Pb. 800, 1331 Fornebu (org 976967631) kabelnett@telenor.com,

VY buss AS⁸ Pb. 1800 Sentrum, 0048 Oslo (org 976948394) konsern@vy.no

Tide Buss Nordmøre v/Tide ASA, Pb. 6300, 5893 Bergen (org 910500805) post@tide.no

Norges Handikapforbund Kristiansund* v/John Kuløy, Stortua Terrasse 2, 6511 Kristiansund N. (folkeregister) john.kuloy@nktv.no

Kristiansund og Nordmøre havn IKS(*)⁴Astrups gate 9, 6509 Kristiansund N. (org 986712720) info@knhavn.no

Visit Nordmøre & Romsdal AS Pb. 508, 6501 Kristiansund N. (org:986702628) info@visitnorthwest.no

Nordmøre Museum Pb. 291 Kongens Plass, 6501 Kristiansund N. (org 985907293) post@nordmore.museum.no

Fortidsminneforeningen avd Nordmøre v/Øyvind Silset og Ann-Kristin Sørvik (org 975600025) Stavkirkenikvernes@gmail.com

Kristiansund og Nordmøre Næringsforum AS⁹ Pb. 161, 6501 Kristiansund N (org 931564374) post@knn.no

Friluftsrådet Nordmøre og Romsdal Idrettsvegen 2, 6413 Molde (org 984681828) post@stikkut.no

Forum for natur og friluftsliv i Møre og Romsdal(*)¹⁰ Idrettsvegen 2, 6413 Molde (org 916451954) post@stikkut.no

Naturvernforbundet i Møre og Romsdal(*) c/o Øystein Folden, Rasta 4, 6630 Tingvoll (org 871367132)

Naturvernforbundet i Kristiansund og Averøya(*) c/o Johan Fredrik Schmedling, Husøyvegen 30, 6520 Frei (org 898315282)

kristiansund@naturvern.no

Huseiernes landsforbund Nordmøre v/Eivind Sylthe, Fred. Olsens gate 5, 0152 Oslo (org 874250082) nordmore@huseierne.no

Kristiansund kirkelige fellesråd Pb. 71, 6501 Kristiansund N. (org 976996895) kirkevergen@kristiansund.kirken.no

Rensvik Velforening v/Erland Indergaard, Postboks 96, 6523 Frei (org 914219132)

Ev. Lag og organisasjoner (og Excel-ark på Teams) søk i [Brønnøysundregistrene](#) for ev. organisasjonsnummer

Tidens Krav (kopi av varsel til orientering, i tillegg til kunngjøring i avisa) redaksjonen@tk.no, Pb. 8, 6501 Kristiansund N. (org 932318334)

KRISTIANSUND KOMMUNE:

Plan og byggesak, Regulering¹¹ Pb. 178, 6501 Kristiansund postmottak@kristiansund.kommune.no Besøksadresse: Vågeveien 4

Kommunale enheter varsles av forslagsstiller (gjelder varsel om oppstart)¹¹

Assisterende rådmann Knut Mostad* (inkl. teknisk, kultur, plan mv.) knut.mostad@kristiansund.kommune.no

Kommunalsjef Siv Iren Stormo Andersson* (helse, sosial og pleie og omsorg) Siv.Iren.Andersson@kristiansund.kommune.no

Kommunalsjef Christine Reitan* (skole, barnehage, opplæring, velferd og helsetjenester for barn og unge)

Christine.Reitan@kristiansund.kommune.no

Kulturenheten Eigunn Stav Sætre* Eigunn.Stav-Satre@kristiansund.kommune.no

Skolefaglig rådgiver Tove Johannessen (*)¹² Tove.Johannessen@kristiansund.kommune.no

Spesialkonsulent for barnehage Elin M. Aspen (*)¹⁰ Elin.Aspen@kristiansund.kommune.no

Byingenør Eivind Raanes* Eivind.Raanes@kristiansund.kommune.no

Kommunalteknikk, parkleder Kinga Burda* Kinga.Burda@kristiansund.kommune.no

Kommunalteknikk, leder planavdeling Vidar Dyrnes* Vidar.Dyrnes@kristiansund.kommune.no

Brannsjef Kjell Inge Mathisen* Kjell-Inge.Mathisen@kristiansund.kommune.no

Eiendomsdrift Roald Røsand* Roald.Rosand@kristiansund.kommune.no

Helsetjenesten v/kommuneoverlege Kai Grimstad* Kai.Grimstad@kristiansund.kommune.no

Miljørettet Helsevern v/miljøkonsulent Kjetil Tore Fjalestad* Kjetil.Fjalestad@kristiansund.kommune.no

Barn og unges repr. i plan- og bygningsrådet og helsekoordinator Bente Elshaug¹³, samfunnsutvikling.*

Bente.Elshaug@kristiansund.kommune.no

Barn og unges repr. i plan- og bygningsrådet Gunn E. Otnes, rektor Frei ungdomsskole* gunn.e.otnes@kristiansund.kommune.no

Ungdomsrådet og evt. **Elevrådet** v/Marit Grytnes Dullaet, Kulturenheten*¹⁴ marit.Grytnes.Dullaet@kristiansund.kommune.no

Rådgivere Bjarne Sandvik, fagstab helse og omsorg¹⁵ Bjarne.Sandvik@kristiansund.kommune.no

Eldrerådet v/Rigmor Holten, politisk sekretariat* Rigmor.Holten@kristiansund.kommune.no

Råd for funksjonshemmede v/Toril Skram, politisk sekretariat* Toril.Skram@kristiansund.kommune.no

Landbruksforvaltningen v/Rolf Amundsen(*)¹⁶ (postadresse: v/Gjemnes kommune, 6631 Batnfjordsøra)

rolf.amundsen@gjemnes.kommune.no

Viltforvaltningen v/Lars Erling Koksvik(*)¹⁷ (postadresse: v/Tingvoll kommune, 6630 Tingvoll)

lars.erling.koksvik@tingvoll.kommune.no

¹ NB merk alle henvendelser med aktuell region/avdeling/referanser. Ved oppstart av planarbeid skal de myndigheter som har saksområde som blir berørt varsles, jf. §§ 11-12, 12-8 og 12-14. Fylkesmannen og fylkeskommunen skal alltid varsles. I tillegg kan det være andre offentlige organer, organisasjoner eller private interesser som skal varsles i enkelte plansaker, se myndigheter med innsigelsesadgang og andre høringsparter på neste side. OBS ny mulighet - elektronisk oversendelse til regionale instanser jf. [link](#) på nettsiden til Møre og Romsdal fylkeskommune.

² Obligatorisk plansjekk: Send SOSI-fil og PDF-fil av plankart på e-post (må være identiske med det plankart som legges ut til offentlig ettersyn).

³ Planer med utfylling/tiltak i sjø sendes direkte til NTNU Vitenskapsmuseet pga. evt. marinarkologiske kulturminner.

⁴ Høringspart for alle planer som berører utnyttning av sjøområder, kaianlegg etc. Kystverket er innsigelsesmyndighet, jf. neste side.

⁵ Lufthavner, lufttransport jf. områder med bruksrestriksjoner i kommuneplanens arealdel - innsigelsesmyndighet

⁶ Direktoratet skal alltid varsles ved oppstart av planarbeid!

⁷ Mattilsynet; for saker hva gjelder, eller er nært drikkevaan. Fiskehelse og fiskevelferd.

⁸ OBS lokalbuss kjøres av Tide Buss Nordmøre.

⁹ Fra 1.1.2016: Sammenslutning av Kom vekst, Averøy Næringsforum, KOM Byliv, Nordmøre Næringsråd og Tingvoll Næringsforum

¹⁰ Høringspart når grøntstruktur tas i bruk til utbygging samt planer vedr. friluftsliv, miljø og infrastruktur + nye boligområder.

¹¹ Plan og byggesak skal alltid ha varsel om igangsatt planarbeid inkl. kopi av adressater. Kopi av e-post sendes også saksbehandler for koordinering og innlegging av planomriss i planregisteret.

¹² Hvis skole er direkte berørt varsles også skolens rektor.

¹³ Barn- og unges interesser i planleggingen, utemiljø. Bente Elshaug er i tillegg folkehelsekoordinator.

¹⁴ Ungdomsrådet er fast høringsinstans i alle reguleringssaker

¹⁵ Planer for nye boligområder eller endring av eksisterende, vurdering av behovet for kommunale boliger innenfor planområdet

¹⁶ Obligatorisk når LNF-områder og landbrukseieendommer blir berørt. Fylkesmannen har innsigelseskompetanse, jf. neste side.

MYNDIGHETER MED INNSIGELSESDGANG I PLANSAKER ETTER PBL¹⁹

Andre kommuner: Saker av vesentlig betydning for kommunen.

Fylkesmannen i Møre og Romsdal (adresse se forrige side)

Forurensning herunder støy, lokalluft og klima, vannmiljøkvalitet, naturmangfold, landskap, friluftsliv, strandsone, samordnet areal- og transportplanlegging, kjøpesenter, tilstrekkelig boligbygging (KLD/KMD), Folkehelse herunder miljørettet helsevern (HOD), Barn- og unges interesser (BLD/KD), Universell utforming (BLD), Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet (JD), Jord- og skogsbruk herunder kulturlandskap (LMD), Reindrift (LMD).

Møre og Romsdal fylkeskommune (adresse se forrige side)

Kulturminne-, kulturmiljø- og landskapshensyn, friluftsliv, samordnet areal- og transportplanlegging, kjøpesenter, regional plan eller planstrategi (KLD/KMD), Barn og unges interesser (BLD/KD), Universell utforming (BLD), Fylkesveier (SD), havbruksinteresser, akvakultur (NFD)

Avinor AS, Pb. 150, 2061 Gardermoen post@avinor.no

Luftfartsanlegg drevet av Avinor (SD)

Luftfartstilsynet, Pb. 243, 8001 Bodø postmottak@caa.no

Støyhensyn ved lufthavnsdrift og reglene om luftfartshinder, offentlige lufthavner som ikke er drevet av Avinor (SD)

Biskopene/bispedømmerådene, Møre bispedømme more.bdr@kyrkja.no

Kirker og gravplasser (KUD)

Direktoratet for mineralforvaltning (adresse se forrige side)

Mineralske forekomster, massetak, bergverk (NFD)

Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (adresse se forrige side)

Planer knyttet til virksomheter som håndterer farlige stoffer, transport av farlig gods, brannsikkerhet, herunder tunneller og underjordiske anlegg (JD)

Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap: - Sivilforsvarsdistriktene (adresse se forrige side):

Tilfluktsrom (JD)

Fiskeridirektoratet Region Midt, (adresse se forrige side)

Fiskeri, tang- og tarehøsting (NFD)

Forsvarsbygg post@forsvarsbygg.no

Forsvarets interesser (FD)

Bane NOR SF: Jernbaner, jernbanetransport (SD)

Kystverket distrikt Midt-Norge (adresse se forrige side)

Havne- og farvannsforvaltning, utnyttelse av sjøområder, kaianlegg, sjøverts transport (SD)

Mattilsynet (adresse se forrige side)

Fiskehelse og fiskevelferd (NFD), Drikkevann (HOD)

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)²⁰, Region Vest (adresse se forrige side)

Energi-, skred-, flom-, vassdrags- og grunnvannsspørsmål (OED)

Oljedirektoratet

Etablerte og planlagte landanlegg og rørledninger for petroleumsvirksomhet knyttet til utvinning av petroleum på norsk kontinentalsokkel (OED)

Politidistriktene (adresse se forrige side)

Kriminalitetsforebygging (JD)

Riksantikvaren, Pb. 1483 Vika, 0116 Oslo (jf. dog praksis at evt. saker sendes via fylket) postmottak@ra.no

Kulturminne-, kulturmiljø- og landskapsinteresser (KLD)

Statens vegvesen, Region midt (adresse se forrige side)

Riksveier, veitransport (SD)

Stadsbygg: Bygge- og eiendomspolitik og samfunnspolitiske mål i forhold til arkitektur (KMD)

¹⁷ Obligatorisk når LNF-områder og landbrukseiendommer blir berørt. Fylkesmannen har innsigelseskompetanse, jf. neste side.

¹⁸ Registrerte grunneiere og festere i planområdet, og så vidt mulig andre rettighetshavere i planområdet, samt naboer til planområdet når de er direkte berørt, skal ha skriftlig varsel om igangsetting av planarbeid og offentlig ettersyn. Matrikkel eiendomsinformasjon fås ved henvendelse til oppmålingsavd. ved plan og byggesak (begjær opplysninger på Excel ark).

¹⁹ Temaer for innsigelse er angitt med stikkord, men stikkordene er ikke uttømmende. Ansvarlig departement er angitt i parentes, jf. for øvrig [Rundskriv H-2/14](#).

²⁰ Kun evt. saker vedr. dammer sendes: **NVE, Region Midt-Norge**, Vestre Rosten 81, 7075 Tiller rm@nve.no

ANDRE HØRINGSPARTER

(som kan være relevante for varsling, samråd og høring – kompletteres etter hvert)

Kommunale virksomheter, utvalg og råd

Rådgiver for fysisk aktivitet og friluftsliv Britt Engvig Hjelle²¹, Kulturenheten, Pb. 178, 6501 Kristiansund N.

Atlanten Idrettspark v/Per Inge Storvik, Pb. 178, 6501 Kristiansund N. Per-Inge.Storvik@kristiansund.kommune.no

Kristiansund Idrettsråd²² c/o Kjetil Løbersli, John Allans gate 9, 6509 Kristiansund N.(org 994341383) leder@kristiansundir.no

Kommunale Foretak/ Aksjeselskap

Kristiansund Parkering AS v/Knut Olav Hjelen, Pb. 163 Kongens plass, 6501 Kristiansund N. (org 984974825)

kparkering@kristiansund.kommune.no

Kristiansund kommunale Sundbåtvæsen KF v/Susanne Kirk, Pb. 178, 6501 Kristiansund N. (org 974765780)

post@sundbaten.no

Kommunens lokale tjenester jf. [Alle tjenester - Kristiansund kommune](#)

Grunnskoler i nærområdet

Barnehager

Sykehjem

Andre (jf. også liste over Lag, foreninger og organisasjoner på kommunens hjemmeside)

Bolga Velforening v/Arve N. Teige, Pb. 108, 6520 Frei (org 995245892) anteige@hotmail.com

Norsk Ornitologisk Forening avd. Møre og Romsdal c/o Olbjørn Kvernberg, Idrettsvegen 9, 6413 Molde (org 975717623)

Møre og Romsdal Idrettskrets²³ Idrettsvegen 2, 6413 Molde (org 971570652) mrik@idrettsforbundet.no

Kristiansund Småbåtlag, Freiveien 50, 6512 Kristiansund N. (org 971367911) kristiansund@smaabat.no

Statskog SF Pb. 63 Sentrum, 7801 Namsos (org 966056258)

²¹ Tilsatt på kulturretaten fra 1. desember 2014

²² Høringspart ved idrettsfaglige spørsmål.

²³ Høringspart for større idrettsanlegg i tillegg til at Møre og Romsdal fylke varsles.

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR JØRIHAUGEN VEST

PlanID: R-274
Arkivsak: 11/1286

Planen er datert: 19.12.2011, sist rev. 10.2.2015
Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 25.9.2015
Dato for godkjenning av bystyret: 24.11.2015

Rev. nr.:	Dato:	Kommentar:
00	24.11.15	Reguleringsbestemmelser vedtatt i bystyret, sak 15/22.
01	20.02.19	Forslag til endring av reguleringsplanbestemmelser
02	03.11.19	Søknad om endring av reguleringsplanbestemmelser
03	03.12.19	Endring reguleringsplanbestemmelser etter innspill planavdelingen.

§1 AVGRENSNING

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

§2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Formålet med planen er tilrettelegging av ny boligbebyggelse med tilhørende anlegg. Området reguleres til følgende, jf. plan- og bygningslovens § 12-5 og § 12-6:

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

- Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BF1-BF21)
- Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BK1-BK9)
- Barnehage (BH)
- Nærmiljøanlegg (f_NMA)
- Energianlegg (E1 - E3)
- Avløpsanlegg (o_AA1 – o_AA3)
- Renovasjonsanlegg (f_REA1 – f_REA2)
- Lekeplass (f_LEK1 - f_LEK6)

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

- Vei (offentlig vei o_V og felles vei f_V)
- Fortau (o_FT)
- Gang-/sykkelvei (o_GS)
- Annen veigrunn – tekniske anlegg (o_AVT)
- Annen veigrunn – grøntareal (o_AVG og f_AVG)
- Parkering (o_PP)
- Vann- og avløpsnett (o_VA)

Grønnstruktur (pbl § 12-5 nr.3)

- Grønnstruktur
- Friområde (f_FRI1 - f_FRI3)

Landbruks-, natur-, og friluftsområder (pbl § 12-5 nr.5)

- Landbruksformål (L1)
- Frilftsformål (FR1 – FR4)

Henssynssoner (pbl § 12-6)

- a1) Sikringssone H140 - friskt
- a3) Faresoner H370 – Høyspenningsanlegg inkl. høyspentkabler
- c) Sone med angitte særlige hensyn – bevaring av kulturmiljø H570
- d) Båndleggingssone – båndlegging etter lov om kulturminner H730

§3 FELLES BESTEMMELSER

3.1 Utforming av bebyggelse og anlegg

Bebyggelse og utomhusområder skal ha arkitektonisk god kvalitet på bygningsutforming, materialbruk og annen estetisk utforming, i samsvar med sin funksjon. Dette gjelder både tiltaket i seg selv og i forhold til bygde og naturgitte omgivelser.

Skjæringer og fyllinger skal i størst mulig grad overdekkes og gis en parkmessig behandling.

3.2 Universell utforming

Felles uteareal og adkomst til bygning, herunder gangveier, og areal avsatt til felles lekeareal og nærmiljøanlegg skal i størst mulig grad tilrettelegges for universell utforming.

3.3 Dokumentasjon ved søknad om tiltak

3.3.1 Byggeplan for veianlegg

Før bygging av offentlige kjøreveier mv. kan igangsettes, skal det utarbeides byggeplan i samsvar med veistandard vist på plankartet og for øvrig i samsvar med føringer gitt i håndbok N100 (vei- og gateutforming), håndbok N200 (veibygging) og håndbok V121 (geometrisk utforming av vei og gatekryss). Byggeplanen skal angi utforming av avkjørsler for eksisterende bebyggelse i Nygårdsvegen og for øvrig vise nødvendige avbøtende tiltak. Byggeplan skal godkjennes av byingeniøren og bygningsmyndighetene etter søknad om tillatelse til tiltak etter § 20-1, byggeplan for krysset rv70/Nygårdsvegen skal også godkjennes av Statens vegvesen.

Før igangsetting skal det foreligge godkjent massehåndteringsplan og plan for bygge- og anleggsfasen jf. § 3.4.

3.3.2 Utomhusplan for lekeplasser, nærmiljøanlegg og friområder

Alle områder som skal benyttes til aktiv lek, skal byggemeldes. Totalt skal det innenfor felles lekeområdene f_LEK og nærmiljøanlegg f_NMA opparbeides minst 4250 m² til variert lek for alle aldersgrupper jf. §§ 4.3 og 4.7.

Det skal utarbeides egen utomhusplan i målestokk 1:500/1:200 for opparbeidelse av felles nærmiljøanlegg og lekeplasser inkl. eventuell tilrettelegging av tilstøtende felles friområder. Fagansvarlig for park og barnas representant skal høres ved detaljprosjektering av ovennevnte anlegg. Plassering, kvalitet og funksjonskrav skal legges frem ved søknad om tiltak.

3.3.3 Utomhusplan og øvrig dokumentasjon for felt BK1-BK9 og BF2

Sammen med søknad om byggetiltak skal det for respektive felt foreligge:

- Detaljert utomhusplan i målestokk 1:500 eller 1:200. Planen skal vise nye tomtegrenser, bebyggelsens plassering, herunder høydeplassering målsatt ved inngangsparti, samt bebyggelsens høyde, takform og møneretning. Planen skal videre vise avgrensning av tomt/privat uteplass, felles leke- og oppholdsarealer,

parkeringsløsning, eventuelle fellesanlegg for avfall og annen bruk av ubebygde deler av privat- og fellesarealer, herunder utforming og opparbeidelse av terreng og vegetasjon med angitt høyde (både eksisterende og planert terreng for eiendommen og terrengtilpasning til naboeiendommene). Utomhusplan skal vise at utomhusarealet oppfyller prinsipp for universell utforming. Det skal på egen grunn avsettes tilstrekkelig areal for adkomst og parkering.

- Snitt og fasader som viser bygningens plassering i forhold til terreng (eksisterende og planlagt), veier og nabobebyggelse. Planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygning skal beregnes og vises på fasadetegningene.
- Estetisk redegjørelse for bebyggelsen, også i forhold til omgivelsen, inklusive beskrivelse av materialbruk og farger.
- Redegjørelse for hvordan tilgjengelighet og universell utforming er ivaretatt.
- Plan for bygge- og anleggsfasen jf. § 3.4.
- Massehåndteringsplan (gjelder primært for felt BK3, BK4 og BF2).

3.3.4 Byggesøknad for felt BF1-BF21 (frittliggende småhusbebyggelse)

Sammen med søknad om tiltak skal det foreligge:

- Situasjonsplan utarbeidet på grunnlag av situasjonskart utstedt av kommunen. Situasjonsplan skal vise grunnriss av bygningene påført ytre hovedmål, takform, møneretning og høyder, samt evt. terrasse, støttemur, utvendig trapp og levegg forbundet med bygningen. Planen skal også vise behandling av den ubebygde delen av tomte, herunder plass for garasje/oppstilling, avkjørsel til vei med angitt stigningsforhold og minste avstand til eiendomsgrense. Planen skal vise både eksisterende og planert terreng for eiendommen og terrengtilpasning til naboeiendommene.
- Snitt og fasader som viser bygningens plassering i forhold til terreng (eksisterende og planlagt), veier og nabobebyggelse. Det skal angis kotehøyder for gesims- og mønehøyde samt ferdig gulv i hovedetasje på nybygg og bestående nabobygg.
- Planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen skal beregnes og vises på fasadetegningene. For bebyggelse innenfor felt BF8, BF9, BF10 og BF11 skal høyder i forhold til veinivå angis, jf. pkt. 4.1.3.
- Estetisk redegjørelse for bebyggelsen inkl. beskrivelse av materialbruk og farger.

3.3.5 Byggesøknad for BH (barnehage)

Sammen med søknad om tiltak skal det foreligge:

- Detaljert utomhusplan i målestokk 1:200 som viser grunnriss av bygningene påført ytre hovedmål, takform, møneretning og høyder. Planen skal vise plassering og utforming av lekearealer, veier, parkering, avfallsanlegg, minste avstand til eiendomsgrense samt utforming og opparbeiding av terreng og vegetasjon (inkl. belegg, tilsåing, beplantning, belysing mv.).
- Utomhusplan skal vise at utomhusarealet oppfyller fastsatte krav til størrelse og kvalitet samt oppfyller prinsipp til universell utforming. Det skal på egen grunn avsettes tilstrekkelig areal for adkomst og parkering for henting og bringing samt for ansatte.
- Snitt og fasader som viser bygningens plassering i forhold til terreng (eksisterende og planlagt), veier og nabobebyggelse. Det skal angis kotehøyde for gesims- og mønehøyde samt ferdig gulv i hovedetasje for nybygg.
- Estetisk redegjørelse for bebyggelsen inkl. beskrivelse av materialbruk og farger.
- Redegjørelse for hvordan tilgjengelighet og universell utforming er ivaretatt.
- Dokumentasjon på størrelse og kvalitet på utendørs lekearealer.

3.3.6 Andre konstruksjoner, gjerde mv.

Gjerder/forstøtningsmur mot offentlig vei må omsøkes til kommunen, som skal godkjenne gjerdenes høyde, materialer og farger. Øvrige gjerder høyere enn 1 meter må omsøkes til kommunen som skal godkjenne gjerdenes plassering, høyde, konstruksjon og farger. Tilsvarende gjelder for forstøtningsmur. Plassering skal vises ved søknad om tiltak.

3.4 Bygge- og anleggsfasen

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen, inkl. riving av eksisterende bygg, skal følge søknad om igangsetting for teknisk infrastruktur, byggeområde BK1-BK9 og BF2 og andre større tiltak. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold og støvdemping og støy og miljøforhold. Gjeldende retningslinjer for støy og luftforurensning skal legges til grunn for planen. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeid kan igangsettes. Ved oppstart, gjennomføring og avvikling av anleggsarbeid skal det tas særlig hensyn til barn- og unges uteaktivitet.

3.5 Støy

Klima- og miljøverndepartementets retningslinje T-1442/2012 skal legges til grunn for gjennomføring av reguleringsplan. Dette innebærer at ambisjonsnivået ved gjennomføring av planen er at eksisterende bygninger med støyfølsom bruksformål ikke utsettes for et utendørs støynivå ved oppholdsareal som overstiger $L_{den}55$ dB på uteplass. For innendørs støynivå er ambisjonsnivået i henhold til byggteknisk forskrift/NS8175 klasse C.

3.5.1 Fasadetiltak og lokal skjerming

For eksisterende boliger i planens influensområde som får et støynivå som overskrider de anbefalte støygrensene i tabell 3 i T-1442/2012, skal det gis tilbud om lokal skjerming og/eller fasadetiltak i forbindelse med gjennomføring av byggeplanen, dersom dette er nødvendig for å tilfredsstille kravene til støynivå på uteplass ($L_{den}55$ dB) eller kravene til innendørs støynivå ($L_{pAeq24h}$ 30dB). En oversikt over hvilke eiendommer dette gjelder, fremgår av støyutredninger gjort av COWI, dat. 17.11.2011, rev sist 22.11.2011 (dvs. ni boenheter med grå skravur jr. tabell 4). Konkret utforming og utførelse av de lokale støytiltakene avklares i samråd med den aktuelle grunneier, og eventuelt gjennom byggesaksbehandling, dersom tiltaket er søknadspliktig.

§4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Boligbebyggelsen

I felt BF1-BF21 kan det føres opp bygninger m/tilhørende anlegg innenfor de angitte byggegrenser. Bebyggelsen kan føres opp som frittliggende småhusbebyggelse dvs. eneboliger med evt. utleiedel/sekundærleilighet.

I felt BK1-BK9 kan det føres opp bygninger m/tilhørende anlegg innenfor de angitte byggegrenser. Bebyggelsen kan føres opp som konsentrert småhusbebyggelse, for eksempel to-mannsboliger, rekke- og kjedehus, mindre terrassert bebyggelse eller lignende.

I områder regulert til konsentrert småhusbebyggelse i felt BK1-BK9 samt frittliggende småhusbebyggelse i felt BF2, skal utbyggingen foretas feltvis etter forutgående godkjenning.

4.1.1 Tilgjengelig boenhet

Minst 20% av boenhetene innenfor felt BK1–BK9 må ha alle hovedfunksjoner på inngangsplanet, og skal prosjekteres slik at de tilfredsstiller kravene til tilgjengelig boenhet i teknisk forskrift. Dette løses slik:

- BK1, minst 50% av bebyggelsen skal tilfredsstille kravet.
- BK2, ingen krav.
- BK3 og BK4, minst 30% av bebyggelsen skal tilfredsstille kravet.
- BK5, ingen krav.
- BK6, minst 30% av bebyggelsen skal tilfredsstille kravet.
- BK7 og BK8, minst 20% av bebyggelsen skal tilfredsstille kravet.
- BK9, ingen krav.

Tilgjengelig boenhet skal ha alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, soverom, bad og toalett) på inngangsplan. Boenheten skal ha trinnfri adkomst fra terreng/parkering til inngangsplan og terrasse/privat uteplass. Felles uteareal innenfor byggeområdet skal være universelt utformet.

4.1.2 Grad av utnyttelse

Tillatt grad av utnytting er angitt på plankartet og er vist som %BYA (prosent bebygd areal). Nødvendig parkeringsareal inngår i beregningsgrunnlaget for grad av utnytting. Omriss av planlagt bebyggelse er kun retningsgivende.

4.1.3 Bebyggelsens høyde, plassering og utforming

Innenfor felt BF1-BF7, BF13-BF21 og BK1-BK9 gjelder følgende:

- Bebyggelse med saltak eller forskjøvet møne tillates oppført med maks. gesimshøyde 6,5m og maks. mønehøyde 10,5m over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- Bebyggelse med pulttak tillates oppført med maks. høyde for nedre gesims 6,5m og maks. høyde for øvre gesims 8,5m over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- Bebyggelse med flatt-tak tillates oppført med maks. gesimshøyde 7,5m over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Innenfor felt BF8, BF9, BF10, BF11 og BF12 gjelder følgende:

- Bebyggelse med saltak eller forskjøvet møne tillates oppført med maks. gesimshøyde 5,5m og maks. mønehøyde 9,5m over veinivå.
- Bebyggelse med pulttak tillates oppført med maks. høyde for nedre gesims 5,5m og maks. høyde for øvre gesims 7,5m over veinivå. Laveste gesimshøyde skal orienteres mot vei.
- Bebyggelse med flatt-tak tillates oppført med maks. gesimshøyde 6,5m over veinivå.

Angitte høyder gjelder byggets hovedvolum, og bygningsrådet kan fastsette andre gesims- og mønehøyder der det tillates bygninger med ark eller takoppsett. Takterrasser tillates på boliger med hovedform flatt-tak forutsatt at denne ikke ligger på øvre takplan. Takterrasse/takoppbygg for boliger med saltak skal ligge inntrukket fra gesims og skal ikke overstige 1/3 av takets lengde. Arker og takoppbygg må underordne seg hovedtaket, og utformes slik at takets hovedform ikke svekkes.

Bebyggelse og anlegg skal plasseres innenfor viste byggegrenser. Byggegrensen skal likevel ikke være til hinder for en hensiktsmessig opparbeiding av terrenget mellom bebyggelsen, og for mindre fyllings- og planeringsarbeider mellom byggegrense og tilstøtende friluftsområder. Nevnte tiltak kan tillates innenfor byggeområde bolig, selv om det er nærmere sjø enn 100 meter (gjelder felt BF8, BF9 og BF12).

Bebyggelsen skal ha god terrengtilpassing og må ta opp terrengfallet, ved bruk av underetasje der det ligger til rette for det, slik at skjemmende skjæringer, fyllinger og forstøtningsmurer unngås. Der hvor terrenget er meget bratt skal hovedmøneretning følge kotene i terrenget. Mindre terrengnivåforskjeller skal søkes overvunnet med skråninger.

Bebyggelsen skal utformes slik at den får et enhetlig og harmonisk uttrykk. Maksimal grad av utnytting og høyder kan bare tillates dersom tiltaket samlet sett har en god helhetsløsning.

4.1.4 Takvinkler og takform

Felt BK1-BK9 (konsentrert småhusbebyggelse)

Bygningene skal utformes med saltak med maksimum takvinkel på 39 grader, alternativt med flatt-tak eller pulttak. Alle tak innenfor hvert felt skal ha samme takform og takvinkel og enhetlig bruk av materialer og farge på tak. Boder og garasje kan ha avvikende takvinkel fra hovedhusene, men være tilpasset disse.

Felt BF1-BF21 (frittliggende småhusbebyggelse)

Bygningene skal utformes med takform saltak, forskjøvet møne, pulttak eller flatt-tak.

Saltak og forskjøvet møne

Innenfor følgende delfelt skal bygningene utformes med saltak eller forskjøvet møne med maksimum takvinkel på 39 grader:

- BF1
- BF12 (med unntak for tomt nr. 41-47)
- BF13 (med unntak for tomt nr. 48-51)
- BF14 – BF21

Hus som naturlig hører sammen i gruppe bør ha samme takvinkel. Boder og garasje kan ha avvikende takvinkel fra hovedhusene, men være tilpasset disse.

Pulttak og flatt-tak

Innenfor følgende delfelt skal bygningene utformes med pulttak eller flatt-tak med maksimum takvinkel 13 grader:

- BF2 – BF11
- BF12 (tomt nr. 41-47)
- BF13 (tomt nr. 48-51)

Variasjon i takform løses slik:

- BF2 – BF3: Pulttak
- BF4 – BF5: Flatt-tak
- BF6 – BF10: Pulttak
- BF11 – BF12: Flatt-tak
- BF13: Pulttak

Det kan tillates avvik ift. angitt variasjon i takform etter en særskilt vurdering av det enkelte tiltak. I denne vurderingen skal tiltakets samspill med nærområdet og nabobebyggelsen vektlegges, og det skal legges spesielt vekt på samspillet mellom formingsfaktorene terrengtilpassing, volum, høyde og materialbruk.

Boder og garasjer kan ha avvikende takvinkel fra hovedhuset, men være tilpasset disse.

4.1.5 Materialbruk

Bebyggelsen skal i hovedsak ha trekledning. Kombinasjon mur/kledning for bestemte løsninger, kan godtas.

4.1.6 Fargebruk

Fargebruken må sees på i sammenheng for hele bebyggelsen innenfor konsentrert småhusbebyggelse (BK1-BK9). Dette gjelder også farge på takbelegg, beslag og renner. Det godtas imidlertid at hvert delfelt har sitt eget særpreg fargemessig.

4.1.7 Avkjørsel

Hver tomt skal kun ha en avkjørsel fra adkomstvei og den skal være vist på utomhusplan eller ved søknad om tiltak.

4.1.8 Parkering

Det skal opparbeides 2 parkeringsplasser pr. boenhet på egen tomt eller i fellesanlegg. Den ene plassen kan være i garasje eller carport. For ev. utleieenheter fastsettes krav til parkeringsplasser ved godkjenning av søknad.

4.1.9 Garasjer

På hver tomt eller i fellesanlegg skal det være plass for 1 garasje/overdekket bilplass. Frittstående garasje på egen grunn skal tilpasses hovedbyggets utforming, materialbruk og takvinkel. Mellom veikant eller fortauskant skal det være minst 5,0m avstand når innkjøring til garasje skjer rett inn/ut av veien.

4.2 Barnehage

I området merket BH på plankartet kan det bygges barnehage m/tilhørende anlegg.

Innenfor BH (barnehage) gjelder følgende:

Tillatt grad av utnytting er angitt på plankartet og er vist som %BYA (prosent bebygd areal). Parkeringsareal inngår i beregningsgrunnlaget for grad av utnytting. Omriss av planlagt bebyggelse er kun retningsgivende.

- Maks gesimshøyde 7,5m og maks mønehøyde 11,5m, over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- Byggverk med tilhørende utearealer og anlegg skal være universelt utformet.

Bebyggelsen skal utformes slik at den får et enhetlig og harmonisk uttrykk.

Bebyggelsen må ta opp terrengfallet, ved bruk av underetasje der det ligger til rette for det, slik at skjemmende skjæringer, fyllinger og forstøtningsmurer unngås. Mindre terrengnivåforskjeller skal søkes overvunnet med skråninger.

4.3 Nærmiljøanlegg

Området NMA skal benyttes til nærmiljøanlegg. Nærmiljøanlegget skal være felles for boligbebyggelsen innen planområdet. Arealet skal tilrettelegges for et variert leketilbud til ulike aldersgrupper og gi muligheter for sosial samhandling mellom barn, unge og voksne. Minst 2100m² skal opparbeides og utstyres med apparater og innretninger for lek og samhandling (inklusive balløkke). Det tillates ikke etablert ballbinge. Området skal opparbeides i tråd med prinsippene om universell utforming.

Utforming av nærmiljøanlegget skal vises i egen utomhusplan, jf. § 3.3.2. Barn og unge skal gis anledning til å medvirke i detaljutformingsprosessen for nærmiljøanlegget.

4.4 Energianlegg

Nettstasjon skal plasseres innenfor område som er regulert til energianlegg (E1-E3).

4.5 Avløpsanlegg

Gjelder offentlig avløpsanlegg merket på plankartet o_AA1 – o_AA3.

Overløp fra pumpestasjon skjer via borehull ut i sjø. Endelig trase avklares under detaljprosjekteringen, og restriksjoner knyttet til tiltak over ledningssonen skal tinglyses på de berørte eiendommene (gjelder ny bebyggelse innenfor BF11, BF12 (tomt 41-46), BK5 og BK6).

4.6 Renovasjonsanlegg

Gjelder felles renovasjonsanlegg f_REA1 som er felles for eiendommene gnr. 138, bnr. 105 og 286 og f_REA2 som er felles for tomt 13, 14 og 15.

4.7 Lekeplass

Alle lekeplasser merket f_LEK er felles for eksisterende og ny bebyggelse innenfor planområdet og skal opparbeides for variert lek og opphold. Det skal utarbeides egen utomhusplan for opparbeidelse av lekeplassene, jf. § 3.3.2.

- f_LEK1, f_LEK2, f_LEK3, f_LEK5 og f_LEK6 skal opparbeides og utstyres som lekeplasser for mindre barn, med sittegrupper og beplantning. Hver lekeplass skal være minst 150 m².
- Minst 1400 m² innenfor området f_LEK4 skal opparbeides og utstyres som kvartals-/nærlekeplass, med sittegruppe og beplantning. Det tillates ikke etablert ballbinge.

Lekeplassene skal opparbeides i tråd med prinsippene om universell utforming.

§5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- Vei merket o_Vei er offentlige vei.
- Vei merket f_V1 er felles for eiendommene gnr. 138, bnr. 105 og 286.
- Vei merket f_V2 er felles for tomt 13, 14 og 15.
- Vei merket f_V3 er felles for tomt 48, 49, 50 og 51.
- Vei merket f_V4 er felles for tomt 66, 67, 86 og 87.
- Fortau merket o_FT er offentlig fortau
- Gang-/sykkelvei merket o_GS er offentlig gang- /sykkelvei
- Parkeringsplass merket o_PP er offentlig parkering
- Annen veigrunn, merket som o_AVG og o_AVT er off. veigrunn og skal benyttes til veiskulder (snøopplag) og til skilleremse mellom kjørevei og gang-sykkelvei og til annet trafikkteknisk anlegg.
- Annen veigrunn, merket f_AVG, er felles for tomt 48, 49, 50 og 51.
- Vann- og avløpsnett, merket o_VA1, o_VA2 og o_VA3 er trase for fremføring av off.- vann og avløpsnett. Arealet kan tilrettelegges og benyttes som gangtråkk.

Veiarealet skal opparbeides med den inndeling i kjøre- og gangareal og med det stigningsforholdet som er vist på plankartet.

Skjæringer og fyllinger skal tilsås og beplantes eller steinsettes med robuste materialer tilpasset omgivelsene og utføres samtidig med veianlegget.

§6 GRØNNSTRUKTUR

6.1 Grønnstruktur – bevaring bekkeløp

Gjelder privat areal i tilknytning til eksisterende bekkeløp. Skjøtsel, vedlikehold og tiltak innenfor disse områdene skal godkjennes av kommunen.

6.2 Friområde

Gjelder områdene merket f_FRI1–f_FRI3 som er felles friområder for alle innenfor planområdet. Bygninger og anleggsvirksomhet tillates ikke oppført i disse områdene med unntak for tilrettelegging av teknisk infrastruktur og enkle stier/turveier.

Friområdene skal opparbeides med et grønt preg og kan inngå i opparbeidelse av tilstøtende lekeplasser, jf. § 3.3.2.

§7 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER

7.1 Landbruksformål.

Område L1 kan benyttes til tradisjonelt landbruk. Bygninger tillates ikke oppført i disse områdene med unntak for tilrettelegging av teknisk infrastruktur.

7.2 Friluftsområder

Gjelder områdene merket FR1-FR4 som skal være allment tilgjengelige friluftsområder. Bygninger og anleggsvirksomhet tillates ikke oppført i disse områdene med unntak for tilrettelegging av teknisk infrastruktur og enkle stier/turveier, *tilpasset terreng og vegetasjon på en skånsom måte. Nevnte tiltak kan tillates selv om det er nærmere sjø enn 100 meter.*

§8 HENSYNSSONER

8.1 Sikringssone H140 - frisikt.

Sonene er merket på plankartet H140_1-H140_13. Innenfor området skal det være fri sikt i en høyde av 0,5m over kjørebanelen.

8.2 Faresone – høgspenningsanlegg H370

Innenfor området kan det ikke gjennomføres tiltak som er til ulempe for drift og vedlikehold av høgspenningsanlegg. Dette gjelder både for kabel i grunn og luftstrekk. Eksisterende luftspenn forutsettes omlagt til kabel i grunn.

8.3 Sone med angitte særlige hensyn H570

Gjelder hensynssone (verneområde) rundt automatisk freda kulturminne. Innenfor området skal kulturlandskapet med sin naturlige vegetasjon tas vare på og skjøttes på en god måte. For øvrig vises det til § 8.4.

8.4 Båndleggingssoner – båndlegging etter lov om kulturminner H730

Området inneholder et automatisk freda kulturminne. Den naturlige vegetasjon skal tas vare på. Det er ikke anledning til å sette i gang med graving eller andre tiltak som kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme det freda kulturminne og dets verneområde eller fremkalle fare for at det kan skje, jfr. Kulturminneloven § 3. Eventuelle tiltak må godkjennes av rette antikvarisk myndighet ved Møre og Romsdal fylkeskommune.

§9 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

9.1 Trafikkarealer og støyskjerming

Før det gis rammetillatelse for bebyggelsen, skal det foreligge godkjent byggeplan for veianlegg, vann- og avløpsplan og utomhusplan der dette er påkrevd.

Utbedring av krysset rv70/Nygårdsvegen (herunder blant annet passeringslomme og veilys) samt utbedring av Nygårdsvegen inklusive VA-anlegg må være gjennomført i henhold til godkjent byggeplan til og med krysset med Jørihaugen før anleggsarbeid for boligfeltutbyggingen igangsettes. Unntak kan gjøres for grunnarbeider internt i området som ikke medfører økt trafikk i Nygårdsvegen.

Før brukstillatelse til boliger gis skal offentlig trafikkareal frem til bolig være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent byggeplan jf. § 3.3.1.

Nødvendig trafiksikkerhetstiltak og øvrige tiltak langs adkomstvei, samt lokale støyttiltak i planens influensområde skal være gjennomført før det gis brukstillatelse for nye boliger innenfor planområdet.

9.2 Lekearealer og nærmiljøanlegg

Lekearealer skal opparbeides samtidig med tilgrensende veianlegg og skal være ferdig opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan før det gis rammetillatelse for nærliggende boligbebyggelse, jf. feltbetegnelse nedenfor. Krav til ferdigstilling:

Lek1 ferdigstilles samtidig med Vei 2, 3 og 4 (BK3, BK4, BF1, BF2, BF3 og BF4).

Lek2 ferdigstilles samtidig med Vei 1 (BF5, BF6, BF7, BF8, BF9 og BF10).

Lek3 ferdigstilles samtidig med Vei 6 (BK5, BK6, BK7, BF11 og BF12).

Lek5 ferdigstilles samtidig med Vei 7 og f_V4 (BF14, BF15, BF16 og BF17).

Lek6 ferdigstilles samtidig med Vei 7 (BF13, BF21, BK8 og BK9).

Lek4 ferdigstilles samtidig med Vei 5 og før brukstillatelse for boliger i felt BK8 og BK9 gis.

Nærmiljøanlegg skal opparbeides i henhold til godkjent utomhusplan før brukstillatelse for boliger i felt BK3-BK7 gis.

Felles utearealer og anlegg for BK1-BK9 skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før brukstillatelse gis for hvert delfelt.

9.3 VA - anlegg

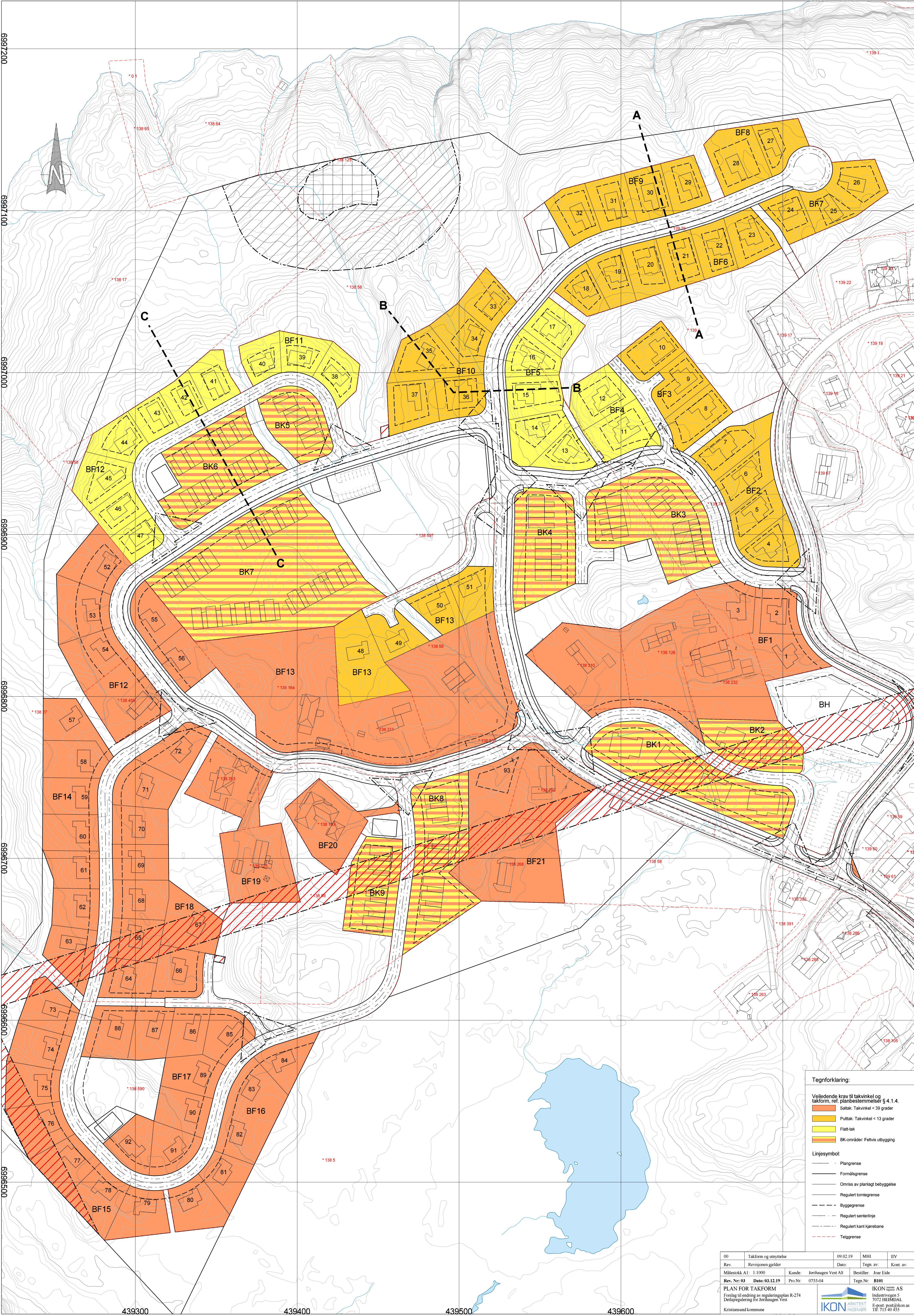
Før igangsettingstillatelse for ny bebyggelse gis skal vann – og avløpsanlegg være ferdig opparbeidet og godkjent i henhold til godkjente planer.

9.4 Bygge- og anleggsperioden

Før det igangsettes tiltak innefor området, skal det foreligge godkjent plan for bygge- og anleggsperioden, jf. § 3.4.

9.5 Eksisterende høyspenningsanlegg

Arealer innenfor sikringssone som omfatter eksisterende høyspenningsanlegg, kan ikke tas i bruk før omlegging til kabler i grunn.



Tegnforklaring:				
Veiledende krav til takvinkel og takform, ref. planbestemmelser § 4.1.4.				
Saltak: Takvinkel < 39 grader				
Pulttak: Takvinkel < 13 grader				
Flattak				
BK-områder: Felvis utbygging				
Linjesymbol:				
Plangrense				
Formalsgrense				
Omriss av planlagt bebyggelse				
Regulert tomtegrense				
Byggegrense				
Regulert senterlinje				
Regulert kant kjørebane				
Teigrense				

00	Takform og utnyttelse	09.02.19	MHI	IIV
Rev.	Revisjonen gjelder	Dato:	Tegn. av:	Kont. av:
Målestokk A1: 1:1000	Kunde: Jorhaugen Vest AS	Bestiller: Jørn Eide		
Rev. Nr: 03	Dato: 03.12.19	Pro. Nr: 0735-04	Tegn. Nr: B101	
PLAN FOR TAKFORM				
Forslag til endring av reguleringsplan R-274				
Detaljregulering for Jorhaugen Vest				
Kristiansund kommune				

		IKON AS
ARKITEKT		Industriveien 5
INGENIØR		7072 HEIMDAL
		E-post: post@ikon.no
		Tlf: 715 40 455

PRINSIPPTEGNING
TAKFORM

BOLIGFELT JØRIHAUGEN VEST
KRISTIANSUND

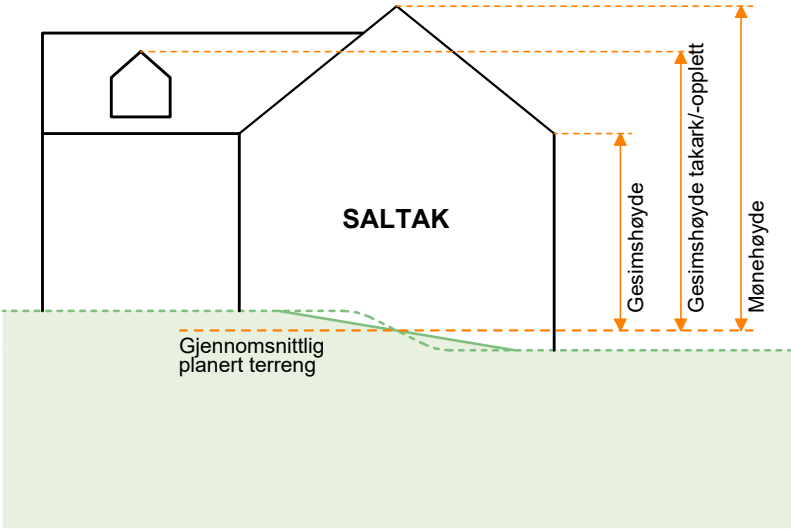


Fig. 1: Møne- og gesimshøyde for saltak.
- Gesimshøyde for takark/-opplett fastsettes særskilt.

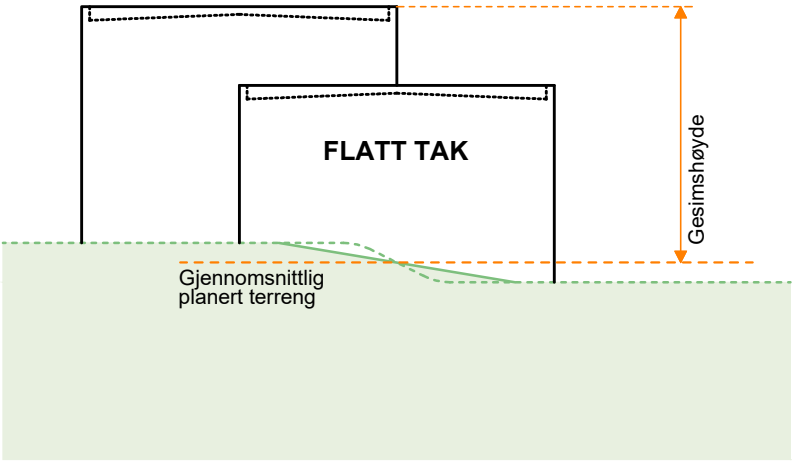


Fig. 3: Gesimshøyde for flatt tak.
- Med flate tak menes tak med parapet som fremstår som en horisontal takflate

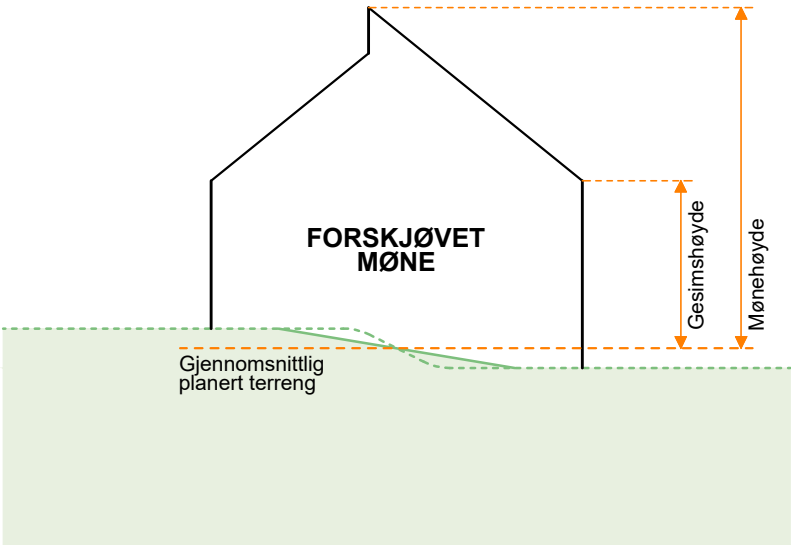


Fig. 2: Møne- og gesimshøyde ved forskjøvet møne.

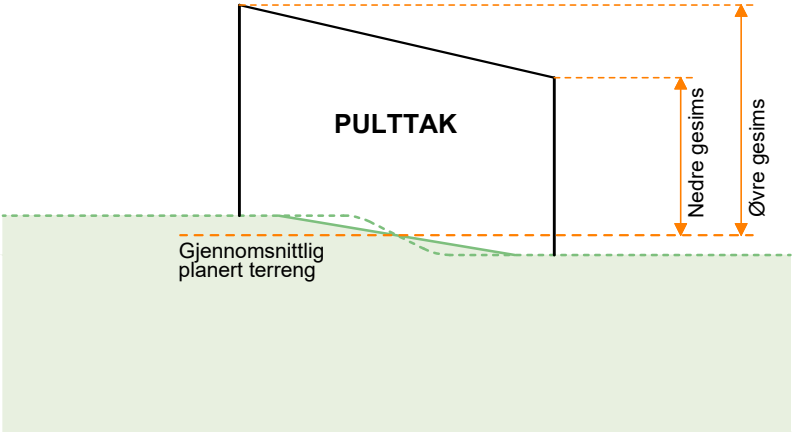
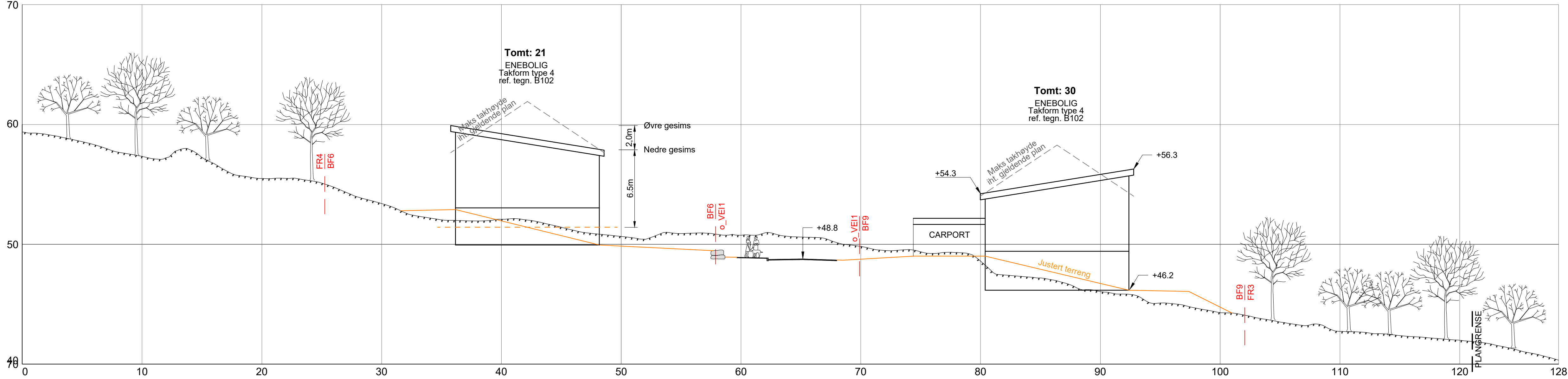


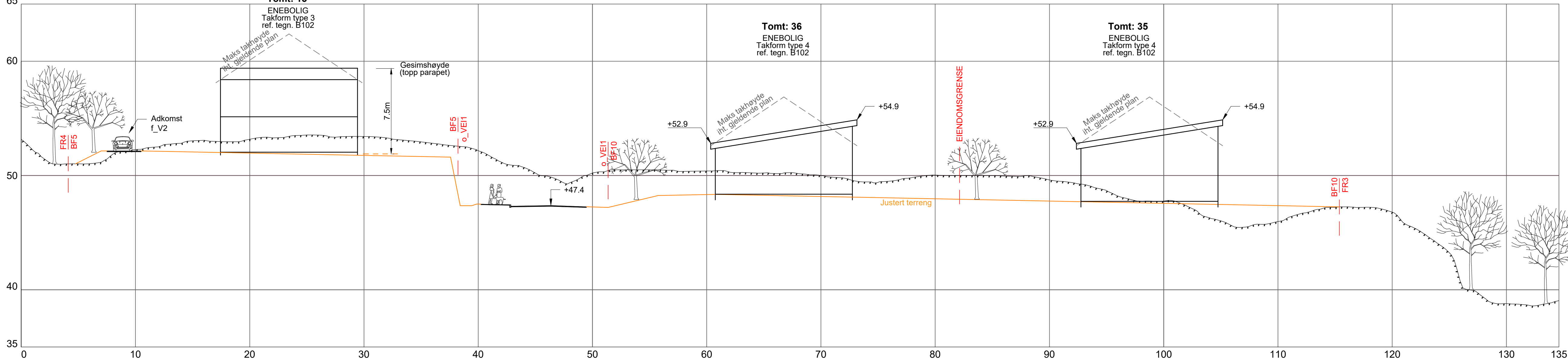
Fig. 4: Øvre og nedre gesimshøyde for pulttak.

00	Prinsipptegning	20.02.19	MHI	IIV
01	Justering av takvinkler	17.10.19	MHI	IIV
02	Justering av taktyper	03.11.19	MHI	IIV
03	Rev. beskrivelse taktype 3 og 4.	03.12.19	MHI	IIV
Rev.	Revisjonen gjelder	Dato:	Tegn. av:	Kont. av:
Målestokk A3: N.A		Kunde: Jørihaugen Vest AS	Bestiller: Joar Eide	
Ark. Ref:		Pro. Nr: 0755-04	Tegn. Nr: B102	
PRINSIPPTEGNING - TAKFORMER		 IKON AS Industrivegen 5 7072 HEIMDAL E-post: post@ikon.as Tlf: 715 40 455		
Vedlegg til planbestemmelser for detaljregulering Jørihaugen Vest				
Plan ID: R-274				
Kristiansund kommune				

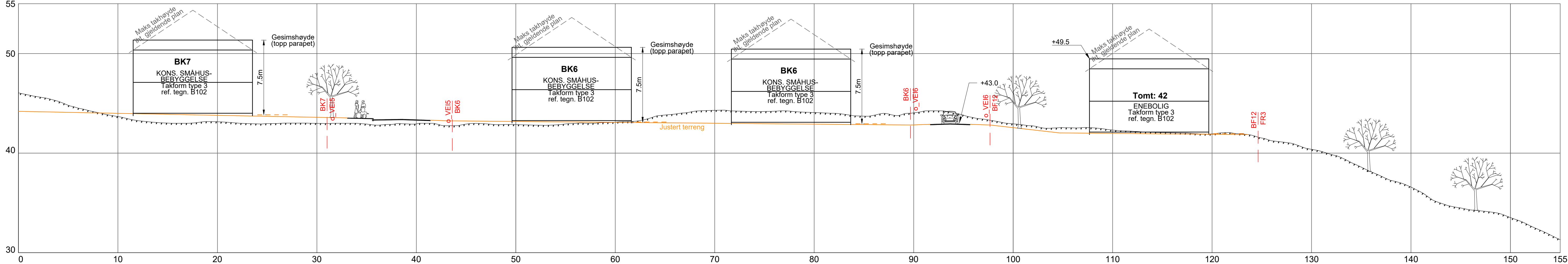
SNITT: A-A



SNITT: B-B



SNITT: C-C



MERK:

- Illustrasjon viser maksimale bygningshøyder som hjemles i plan for boligfelt Jorhaugen Vest (R-274) iht. reguleringsbestemmelser dat. 03.12.19.
- Illustrasjonen er ikke juridisk bindende.

00	Tversnitt A-A, B-B og C-C	03.12.19	MHI	IIV
Rev.	Revisjonen gjelder	Dato:	Tegn. av:	Kont. av:
Målestokk A2: 1:200	Kunde: Jorhaugen Vest AS	Pro. Nr.: 0755-04	Bestiller: Joar Eide	
Rev. nr.: 00	Dato: 03.12.19	Tegn. Nr.: B103		
TVERRSNITT A-A, B-B og C-C				
Visualisering for reguleringsendring				
detaljregulering Jorhaugen Vest, planID: R-274				
iht. rev. bestemmelser dat. 03.12.19				
Kristiansund kommune				
IKON		IKON AS		
ARKITEKT		Industriveien 5		
INGENIØR		7072 HEIMDAL		
		E-post: post@ikon.as		
		TEL: 715 40 435		