

Deres dato:

Deres ref.:

Vår ref.: 0960-02-HVS

Dato: 04.11.2022

**VARSEL OM UTVIDELSE AV PLANOMRÅDET FOR SÆTHER BOLIGFELT
(PlanID: R-275), KRISTIANSUND KOMMUNE (gnr/bnr: 137/1, 137/13, 135/5, 135/1
m.fl)**

Tiltakshaver: Utbygging Møre AS
Planlegger: Ikon Arkitekt & Ingeniør AS

Varslede høringsinstanser

Kristiansund kommune v/plan og byggesak, samt kommunalsjefer og representanter iht kommunens liste over høringsparter.	postmottak@kristiansund.kommune.no m.fl.
Møre og Romsdal fylkeskommune	sfmrpost@statsforvalteren.no
Statsforvalteren i Møre og Romsdal	post@mr fylke.no
Avinor	post@avinor.no
Direktoratet for mineralforvaltning	mail@dirmin.no
Møre og Romsdal politidistrikt	post.moreogromsdal@politiet.no
Brannsjef i Kristiansund	Kjell-Inge.Mathisen@kristiansund.kommune.no
Mattilsynet	postmottak@mattilsynet.no
Nordmøre energiverk (mellom)	neas@neas.mr.no
Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)	rv@nve.no
Statens vegvesen	firmapost@vegvesen.no
Vy/Tide	konsern@vy.no og post@tide.no
Norges handikapforbund Nordvest	john.kuloy@nktv.no
ReMidt IKS	firmapost@remidt.no
Friluftsrådet for Nordmøre og Romsdal	post@stikkut.no
Naturvernforbundet i Kristiansund og Averøy	kristiansund@naturvern.no
Naboer/gjenboere iht. naboliste utarbeidet av Kristiansund kommune	

Varsel om utvidelse av plangrense for Sæther boligfelt (PlanID R-275)

Vi viser til den pågående planprosessen for detaljregulering av Sæther boligfelt på Rensvik, planID R-275. Planarbeidet utføres på vegne av Utbygging Møre AS og har pågått i lengre tid. Et planforslag ble lagt ut til høring ved årsskiftet 2014/2015. Høringsforslaget var utarbeidet av Solem Arkitektur. Det ble i forbindelse med dette høringsforslaget gitt flere merknader og innsigelser til planforslaget. Den mest krevende innsigelsen er knyttet til hovedtilkomsten til området, som er krysset mellom Omsundveien og fv. 6096.

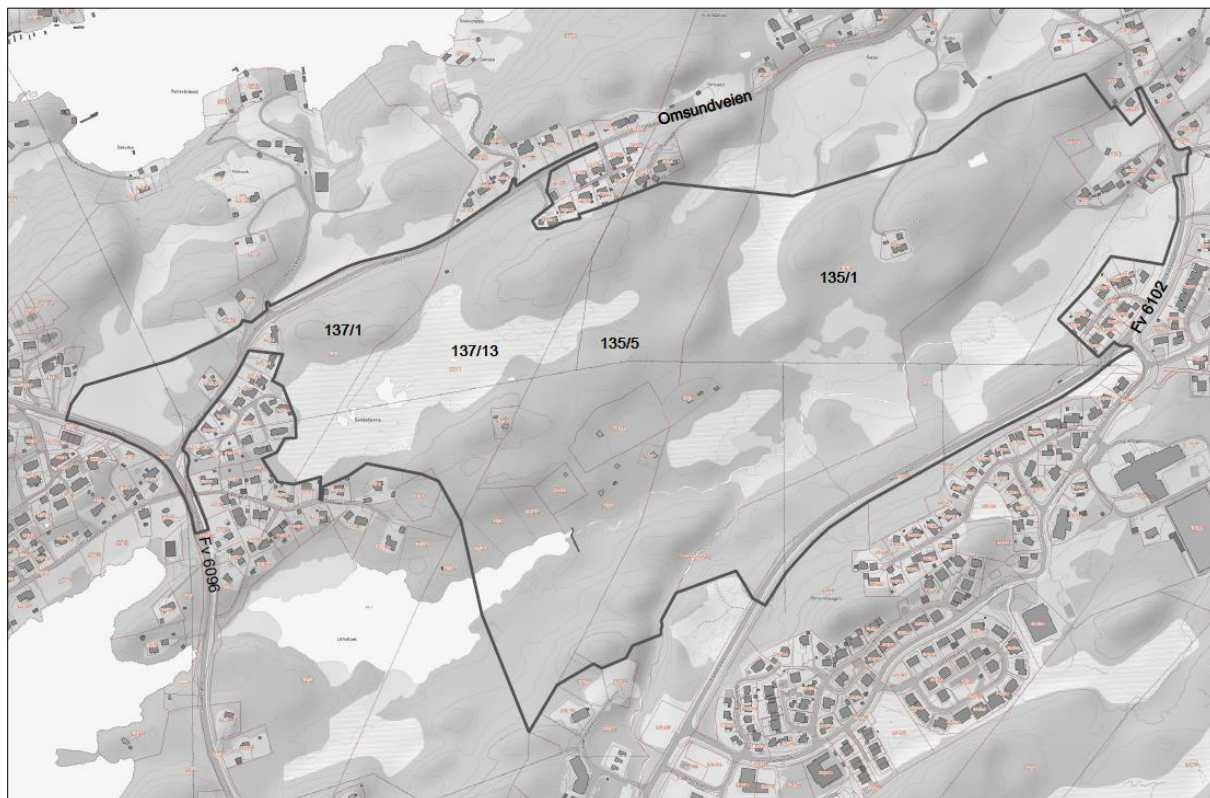
Det er i senere tid vurdert flere mulige løsninger. Når vi tar hensyn til gjeldende håndbøker for veiutforming og fremtidig trafikkmengde, mener man nå at eneste mulighet for å løse innsigelsene er å utvide planområdet. Dette medfører å parallellforskyve Omsundveien mot vest, slik at den framtidige veien ikke går gjennom den eksisterende bebyggelsen.

I forbindelse med planutvidelsen vil man også se på en optimalisering av veinettet internt i boligområde, samt vurdere en endring av sammensetningen av boligtyper.

Iht. plan- og bygningsloven § 12-8 gis det melding om utvidelse av planområdet for detaljregulering av Sæther boligfelt (gnr/bnr: 137/1, 137/13, 135/5, 135/1 m.fl) i Kristiansund kommune.

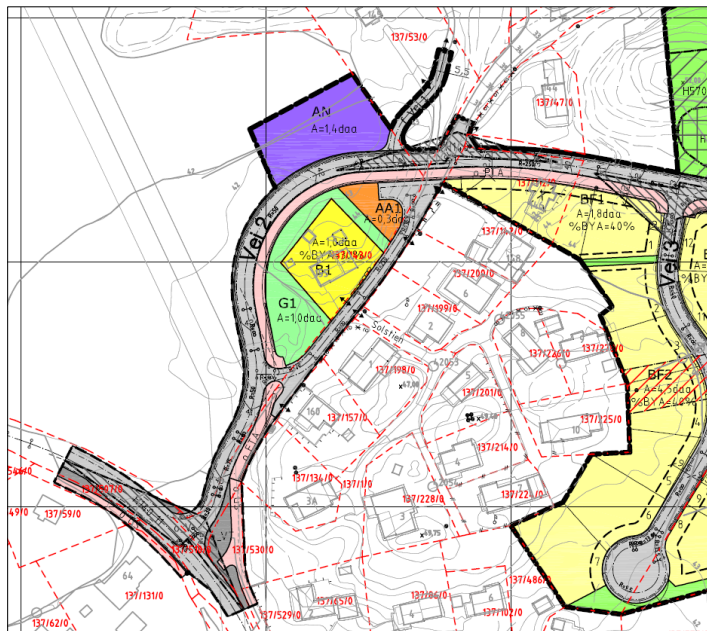
Det vises til planprogrammet på Ikon Arkitekt & Ingeniør AS sine hjemmesider for mer informasjon om planarbeidet (www.ikon.as). Informasjonen ligger under fanene nyheter og kunngjøringer.

Planområdet



Forslag til ny plangrense.

Illustrasjonen under viser tilkomsten som var regulert i det gamle planforslaget. Det er knyttet flere innsigelser til denne løsningen. Innsigelsene er årsaken til at en nå varsler en utvidelse av plangrensen.



Illustrasjonen er et utklipp av planforslaget som ble lagt ut på høring i 2014/2015. Det var flere innsigelser til planforslaget. Blant annet var det innsigelser til veiløsningen som er vist på illustrasjonen.

Kilde: Solem Arkitektur / Norconsult

Illustrasjonen under viser en aktuell løsning for omlegging av Omsundvegen med etablering av nytt kryss til fylkesveien. Løsningen er lagt til grunn for den nye plangrensen.



Illustrasjonen er et utsnitt forslag til hvordan omlegging av Omveien kan skje og samtidig løse innsigelsene som ble gitt til planforslaget som ble lagt ut på høring 2014/2015.

Kilde: Ikon Arkitekt & Ingeniør AS

Samfunnssikkerhet

På grunn av strengere krav til utforming av plandokumenter vil det bli utarbeidet en ny risiko- og sårbarhetsanalyse for detaljreguleringen. Analysen skal vise alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av planlagt utbygging. Nødvendige avbøtende tiltak skal sikres i planen.

Forskrift om konsekvensutredninger

Forskrift om konsekvensutredning er vurdert og en kan ikke se at utvidelsen av planområdet vil utløse nye utredningskrav.

Eventuelle merknader/innspill til planarbeidet sendes til:

Postadresse:

Ikon Arkitekt & Ingeniør AS
Hauggata 12-14
6509 KRISTIANSUND N

E-post: post@ikon.as

Frist for innspill: 19.12.2022

Spørsmål kan rettes til:

- Anne Marie E. Valderaune på epost: anne@ikon.as
- Marius Iversen på epost: marius@ikon.no

(Vi vil understreke at dette er et varsel om utvidelse av plangrensen. Når det endelige planforslaget er ferdig, så vil dette også legges ut til offentlig ettersyn. Det vil bli gitt anledning til å uttale seg til selve planforslaget når planforslaget foreligger.)

Med vennlig hilsen

Anne Marie E. Valderaune
Arealplanlegger
Ikon Arkitekt & Ingeniør AS



Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

Linjesymbol

Plangrense

Kartopplysninger

Kilde for basiskart:
Dato for basiskart:
Koordinatsystem:
Høydegrunnlag:

Ekvidistanse: 1m
Kartmålestokk: 1:2000 m
0 50 100

Områderegulering

Reguleringsplan for XXX

Med tilhørende reguleringsbestemmelser

Trondheim

AreaId:

Forslagstiller:

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

Dato

Revisjon

Dato

Revisjon

Dato

Revisjon

Kommunestyret sitt vedtak

Ny 2. gangs behandling

Offentlig ettersyn fra

2. gangs behandling

Offentlig ettersyn fra

1. gangs behandling

Kommisjonering av oppstart av planarbeid

Oppstartsmøte...

PLANEN ER UTARBEIDET AV:

SAKS-NR

DATO

SIGN

TEGN

DATO

SIGN

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

32

33

34

35

36

37

38

39

40

41

42

43

44

45

46

47

48

49

50

51

52

53

54

55

56

57

58

59

60

61

62

63

64

65

66

67

68

69

70

71

72

73

74

75

76

77

78

79

80

81

82

83

84

85

86

87

88

89

90

91

92

93

94

95

96

97

98

99

100

Møtereferat, teamsmøte 23.05

Sæther boligområde, R-275.

Deltakere:

Fra kommunen:

Jan Brede Falkevik – Enhetsleder plan og bygg

Ingunn Mobæk – Avdelingsleder regulering

Ove Brynhildsvoll – Rådgiver, regulering

Fra forslagsstiller:

Halvard Vevang Straume – Plankonsulent, Ikon

Marius Iversen – Ingeniør infrastruktur, Ikon

Per Arne Fladseth – Utbygger, Mosnes (daglig leder)

Brede Forsnes – Mosnes

Pål Erik Forsnes – Mosnes

Referent: Ove Brynhildsvoll

Kort introduksjon om bakgrunn for møte v/utbygger Mosnes

Engasjert Ikon som plankonsulent. Har sammen med Ikon sett på mulige adkomstløsninger inn i feltet. Har vært, og er fortsatt, noen utfordringer knyttet til adkomst.

Vært i kontakt med kommunens planavdeling v/enhetsleder Falkevik for å avklare fremdrift på VA-anlegg i Nerlandsdalen, og fått avklart at dette er planlagt ferdigstilt i 2025.

Prosjektet har vært lagt midlertidig på is for å fullføre Jørihaugen vest. Ønsker nå å starte opp igjen planprosessen.

Reguleringsplanen har ligget i bero en lengre periode. Siden forrige behandling har bruksmåten forandret seg noe. Frei sentrum er blitt et hovedsenter med legesenter, ny skole etc. Utfordrer derfor kommunen på å finne adkomstvei via Frei sentrum. Tenker dette vil være det beste for samfunnet og nye beboere i Sæther boligfelt.

Alternativet til adkomst via Frei sentrum vil være adkomst via Kvalvikveien og Omsundet slik det er skissert i foreliggende planforslag.

Hovedproblemstilling for møtet vil derfor være å finne best mulige vei inn i feltet. Ønskelig at reguleringsplanen er vedtatt i løpet av 2024.

Alternative adkomster

Ikon v/Iversen deler skjerm og redegjør kort for prosessen så langt. I forslaget lagt ut på høring og offentlig ettersyn skisseres adkomst via Omsundveien, som innebærer innløsning av en enebolig. SVV har innsigelse til foreslått løsning, og fremmer i sin merknad alternativ adkomst.

Ikon har i samarbeid med utbygger skissert tre alternative adkomstløsninger etter offentlig ettersyn:

Alternativ a – Sideflytte avkjørsel fra Omsundveien

Forslaget er blitt til gjennom dialog med NEAS, da det er utfordringer knyttet til nærliggende høyspentlinje. Alternativet svarer ut SVVs innsigelse og medfører at adkomsten flyttes nærmere

Rensvikkrysset. Innkjørsel til nytt boligområde flyttes lengre ned/nord i Omsundveien ved veistump Bjørkhaugen.

Løsningen medfører at noe mere dyrkamark fra gnr/bnr 137/1 omdisponeres. Grunneier av 137/1 ikke interessert i skissert løsning.

Alternativ b – Bruke eksisterende veitrase Omsundveien

Fremmet av Øivind Holten på vegne av grunneier av 137/1. Svarer ikke ut SVVs innsigelse, samtidig som Omsundveien er trang forbi eksisterende boliger. Vil by på utfordringer mtp. støy etc.

Tenkt adkomst inn i planområdet likt som alternativ a, med avkjørsel ved veistump Bjørkhaugen.

Alternativ c – Adkomst via Frei sentrum

Erstatter adkomster fra Omsundet og Kvalvågveien til en felles adkomst fra Frei sentrum.

Fordelen med dette vil være adkomst inn sentralt i feltet, da eksisterende planforslag deler feltet i to uten muligheter for gjennomkjøring i midtpartiet. Vil by på utfordringer mot eksisterende grøntdrag, som tenkes løst med en broløsning hvor bekken kan renne fritt. Vil ikke være snakk om store broer.

Diskusjon

Til opplysning var kommunens planavdeling sammen med representanter fra kommunalteknikk på befarings i området torsdag 19.05 hvor store deler av arealet ble gjennomgått, inklusive adkomster i øst og vest, samt området hvor det tenkes mulig kryssing av grøntdraget.

Straume:

Ikon sendte tidligere i 2022 inn en henvendelse, hvor tilbakemeldingen fra kommunen var klar på at man ønsket å beholde eksisterende grøntdrag. Ikon ble oppfordret til å se på løsninger ved Omsundveien. Dette har man nå gjort, uten å finne noen løsning som ikke medfører ekspropriasjon. Erfaringsmessig er det lite realistisk å gjennomføre prosjekt uten enighet med grunneier(e).

Mener alternativ Frei sentrum vil kunne betjene planområdet på en god måte, med gangforbindelse i retning Rensvik. Man har tatt ekstrarunden kommunen ba om, er tilbake til start, hvor eneste løsning uten ekspropriering vil være via Frei sentrum.

Falkevik:

I forhold til ekspropriasjon har Kristiansund kommune vært gjennom mange prosesser hvor dette er blitt løsningen. Viser til flyplassen, folkeparken etc. Det at grunneier ikke vil avgi grunn er isolert sett ikke gode nok argumenter til å gå for en løsning via Frei sentrum.

Dersom bystyret velger å vedta planen med et forslag som innebærer ekspropriasjon må de også ekspropriere. Oppnår man ikke enighet, vil eventuell sum avgjøres med en skjønnsavgjørelse i rettssystemet.

Syns løsninger skissert i alternativ a virker bra. Avklart med NEAS, uten skissert u-sving rundt eiendom 137/143. I tillegg løses vegvesenets innsigelse, og infrastruktur for myke trafikanter kobles på eksisterende gang- og sykkelvei.

Foreslår derfor å gå for alternativ a – og eventuelt kjøre ekspropriasjonsprosessen etter planvedtak.

Iversen:

Alternativ a vil være en veiteknisk løsning Ikon kan stå inne for. Dersom man skal benytte Omsundveien vil dette være løsningen, anser det som urealistisk å utvide/bygge ut eksisterende vei. Ved en eventuell adkomst fra Frei sentrum med bro vil veiforbindelse mot Omsundveien utgå. Kun gangforbindelse i vest vil da realiseres. Medfører at all trafikk må via Frei sentrum dersom man skal videre inn til Kristiansund.

Vil se nærmere på avkjørsel fra Omsundveien for å optimalisere denne dersom man velger alternativ a.

Falkevik:

At innkjørsel til området flyttes nordøstover ned i Omsundveien medfører også at man trekker seg lengre vekk fra myr og våtmarksområde. Kommunens barnehagestrategi tilsier at ingen barnehage vil opparbeides internt i planområdet.

Vedrørende bekkekryssing har dette vært gjenstand for diskusjon siden planoppstart. Bebyggelse lå i opprinnelig forslag fra Norconsult enda tettere på grøntdraget enn i dag. Kommunens planavdeling så allerede da verdien av å bevare grøntdraget (naturmangfold, dyrkamark/kulturlandskap, vannstreng etc.). Ivaretagelse av denne type kvaliteter blir mer og mer aktuelt. Kommunen tilrådte derfor ikke kryssing, utbygger tok dette til etterretning, og utbyggingsgrensen ble flyttet nordover.

Etter nevnte befarings vil kommunen fortsatt stå på at området burde bevares. Heller ikke ønskelig for kommunalteknikk å overta driftsansvar for nye broer. Ser argumentet med tettere tilknytning til Frei sentrum, men mener dette er løsbart med gangforbindelser. I forbindelse med etablering av ny skole kan det godt komme nye krav fra SVV med tanke på krysning av veier. Det er snart 10 år siden første gangs behandling, derfor ikke utenkelig at det tilkommer nye elementer.

Mosnes:

Foretrekker kobling via Frei sentrum.

Kan leve med løsning inn via Omsundveien dersom det ikke tar for lang tid med rettssaker etc.

Mosnes har lagt ned mye arbeid og ressurser i prosjektet, derfor et sterkt ønske om å få det realisert. Er imøtekommende, og ønsker en god dialog med kommunen for å få realisert reguleringsplanen.

Falkevik:

Dersom man vil prøve det politisk kan man godt velge å fremme et forslag med krysning fra Frei sentrum (alternativ c). Kommunen som planmyndighet vil da tilrå at forslaget ikke legges ut på høring og offentlig ettersyn, blir da opp til politikerne hva de velger å gjøre.

Foreslår at man jobber med alternativ a. Trekking av innsigelser etc. vil også kunne medføre en holdningsendring hos berørte parter da man ser at det går mot en løsning.

Iversen:

Tolker det dithen at alternativ a vil være raskeste vei til et planvedtak.

Har også et spørsmål vedrørende splitting midt i feltet, hvor delene betjenes fra henholdsvis østlig og vestlig ende. Ønskelig å koble sammen hele feltet.

Mener det vil være mulig å oppnå gode løsninger med riktige tiltak. Vil også muliggjøre bussrute gjennom planområdet.

Mosnes stiller seg bak ønsket om gjennomkjøring. Mener dette vil være mest fleksibelt for etablerere i feltet.

Falkevik:

Vil være både pluser og minuser med mulighet for gjennomkjøring.

Dette vil sannsynligvis medføre høy trafikkandel til vestlig kryss.

Bør ellers se på nytt på lekeareal. Viktig at disse blir gode nok og store nok. Ok på Jørihaugen vest, her mangler dette. Tilstrekkelig areal å ta av, derfor ingen grunn til at disse ikke opparbeides i tilstrekkelig størrelse.

Også viktig å ivareta eksisterende kulturlandskap innenfor planområdet.

Mosnes:

Mosnes ønsker at området skal være attraktivt. Ikon har prosjektert Jørihaugen vest, ønsker at det skal gjennomføres på en ordentlig måte likt Jørihaugen.

Ønskelig med en kombinasjon av enebolig, småhusbebyggelse og lavblokker avhengig av markedet. Antar kommunen ønsker en viss tetthet i fremtidige prosjekter?

Enighet om at man jobber videre med alternativ a – veiforbindelse via Omsundveien.

Falkevik:

Ønsker en variasjon. Mangel av leiligheter på Frei.

Oppfordrer ellers plankonsulent til å gjennomgå alt av plandokumenter på nytt.

Endringene vil kreve ny 1. gangs behandling. Administrasjonen vil finne området det ble varslet oppstart for. Selv om man kun imøtekommer innsigelser anses det som best å behandle planforslaget på nytt. Innsigelsen fra Statsforvalteren knyttet til barn og unge må også formelt trekkes.

Mosnes:

Betalt 800-900 000 i gebyr. Blir det ytterligere å betale?

Ber kommunen passe på at man ikke tar for høyt gebyr. Vært greit å fått et overslag over hva dette eventuelt vil koste.

Likevel innstilt på å kjøre prosessen. Ikon fortsetter planbehandlingen og fremmer nytt høringsforslag.

Falkevik:

Det vil være andre betalingssatser for planendring, men noe gebyr må påberegnes.

Kommunalteknikk er ikke representert i møtet. Anbefaler at man tar et samrådsmøte med de før man jobber seg frem til endelig løsning.

Spørsmål knyttet til utbyggingsavtale og Kristiansund kommunes veinorm (som ikke er vedtatt) tas opp med kommunalteknikk.