

## **Kort resymé etter off. infomøte ang. reguleringsplanforslag R272: Nordholmen og Strandgata 18-26. GNR/BNR 8/74, 8/84, 8/249 mfl**

---

Den 19/10 2015 varslet Voll Arkitekter i brev om oppstart av privat detaljreguleringsplan for Nordholmen og Strandgata 18-26. I brevet til naboer og andre berørte parter ble det informert om avholdelse av off. informasjonsmøte.

Informasjonsmøtet ble avholdt tirsdag den 27/10 2015 kl. 17.00 i Bohus Hopen møbler AS sine lokaler i Omagata 160. Siden møtet har det kommet frem ønske fra enkelte beboere om at Voll Arkitekter sitt resyme etter møtet ble gjort tilgjengelig.

Nedenfor følger i kortform resymé av punkter, som ble gjennomgått i møtet.

### **1. Presentasjon av prosjektledelse og planlegger**

#### Tiltakshavere:

- Norholmen Brygge AS v/Sven Eidjord
- Strandgata 18 AS v/Jostein Hopen og Tore Hopen

#### Rådgiver for utbygger:

- Voll Arkitekter AS v/ Rasmus Bolvig Hansen, arkitekt og planlegger

### **2. Historikk/føringer**

De to tiltakshavere har tidligere kjørt hver sin reguleringsprosess med egne rådgivere tilknyttet. For å sikre en helhetlig planlegging har Kristiansund Kommune bedt om at man regulerer et større området mellom Strandgata og Nordsundet. Derfor har de to tiltakshavere gått sammen og engasjert Voll Arkitekter til å lage en felles reguleringsplan.

Flg. gjeldende kommunale planer vil være styrende for vår reguleringsplan:

- RETNINGSLINJER FOR HAVNEBEBYGGELSEN, vedtatt 28.11.2007  
Retningslinjene gir føringer for hvordan en skal bygge i nærhet til havnen. Retningslinjene vil være et viktig redskap for kommunen sin vurdering av planforslaget.
- Kommuneplanens Arealdel for Kristiansund, vedtatt 22.02.2011  
Kommuneplanens Arealdel er øverste styrende dokument for byutvikling i kommunen. Området er regulert til "bolig/erverv", mens byggehøyder, bygningstyper og utnyttelsesgrad (hvor mye som kan bygges) ikke er regulert i Kommuneplanens Arealdel.

Formålet med vår reguleringsplan for området er derfor å nå frem til føringer for hvordan området skal utbygges og at kartlegge hvilke konsekvenser dette vil ha for omgivelsene.

- Reguleringsplan R158 stadfestet 26.01.81  
Planen regulerer Freiveiens forløp og gatebredder fra Verkstedblokka i Nord og til Strandgata i sør. Reguleringsplan R158 regulerer freiveien til en bredde av 6,0 meter. Veien har imidlertid aldri blitt bygd bredere enn 5,5 meter.

Samtidig er fortauene på vestsiden av Freiveien for smale – om en tar utgangspunkt i dagens anbefalte vegstandarder.

Det er i dag gateparkering i Freiveien – noe som ikke er nærmere utredet i reguleringsplan R158.

Som følge av planlagt utbygging vil trafikken i Freiveien øke. Flere beboere til stede på møtet spurte inntil trafikkavvikling og trafiksikkerhet – ikke minst med tanke på sikt i kryssene langs Freiveien. Det kom frem at krysset Freiveien/Gomagate allerede i dag har dårlig trafikkavvikling og sikt.

Etterfølgende har Voll Arkitekter klarert med Krisitansund Kommune at det skal utarbeides trafikk-analyser, som tar for seg trafiksikkerhet og trafikkavvikling. Analysene skal følge reguleringsplanen og tydelig vise konsekvensene ved utbyggingen, samt foreslå nødvendige tiltak.

Når reguleringsplanen legges frem til offentlig ettersyn skal også ev. behov for inngrep på privat tomt (f.eks. ved utvidelse av vei og fortau) gå tydelig frem, slik at ev. berørte naboer får mulighet for å uttale seg.

### 3. Hvorfor skal det utarbeides reguleringsplan?

Tiltakshavere ønsker at eksisterende bygg innenfor tiltaksområdet rives, og at det bygges nytt. Endringer og tiltak er så store at kommunen (i samsvar med plan- og bygningsloven og kommuneplanens arealdel) har bedt om at det utarbeides en reguleringsplan for området, før det kan søkes om lov til å bygge.

Formålet med reguleringsplanprosessen er – gjennom offentlige høringer, hvor myndigheter og berørte parter gis mulighet for å uttale seg – å komme frem til konsekvenser ved planforslaget. Dette slik at kommunen (som planmyndighet) kan ta endelig stilling til og ev. korrigere reguleringsplanen innen den vedtas.

### 4. Hva er en reguleringsplan?

Det vises til plan- og bygningslovens § 12-1. Reguleringsplan:

*"Reguleringsplan er et arealplankart med tilhørende bestemmelser som angir bruk, vern og utforming av arealer og fysiske omgivelser."*

Dette betyr kort fortalt at reguleringsplanen setter de ytre rammer for bebyggelsen:

- Hvilke funksjoner legges det til rette for, hvor skal nye bygg ligge, hvor store kan byggene bli, hvordan løses vei-atkomst, utearealer, parkering osv.
- Konsekvenser av den planlagte utbyggingen for omgivelsene må gå tydelig frem av reguleringsplanen.

Reguleringsplanen skal endelig vedtas i bystyret, men før en kommer så langt må først Voll Arkitekter sitt planforslag gjennom kommunal 1. behandling og enda en offentlig høringsrunde (se pkt. 5, Tidsplan), slik at reguleringsplanen er tilstrekkelig belyst innen bystyret treffer sine beslutninger.

## 5. Tidsplan

- Det planlegges innsending av planforslaget til kommunal 1. behandling rundt årsskiftet 2015/2016.
- Ny off. høring av ev. omarbeidet planforslag blir da ut på våren 2016.
- Sluttbehandling i bystyret ventes å bli etter sommerferien 2016
- Byggestart er usikkert, men kan forventes 2017

## 6. Skisseprosjekt

Det ble lagt frem et skisseprosjekt, som viser i alt 6 blokker på 4-8 etasjer:

- Et enkelt 8 etasjers punkthus lengst vest
- Og 5 lamellblokker langs Strandgata.  
Lamellblokkene er skissert med 4-6 etasjer: 4 etasjer mot Strandgata og 5-6 etasjer mot Nordsundet, som ligger ca. 2 etasjer under Strandgata.

## 7. Regulering

På møtet la Voll Arkitekter frem et prosjekt, som inneholdt:

**Funksjon:** Bolig/næring/småbåthavn

**Byggehøyder:**

- 4 etasjer mot Strandgata
- 5 etasjer mot Nordsundet
- 5-6 etasjer midt i bebyggelse
- 8 etasjer lengst vest

**Andel parkering over terreng:**

5-10% = gjesteparkering. Øvrig parkering legges til parkeringskjellere.

**Bygningstyper:** Blokker

**Utnyttelse:**

- Antatt ca. 16.000 m<sup>2</sup> BRA-S boligareal tilsvarende inntil 230 boenheter (70 m<sup>2</sup> BRA-S hver).
- Antatt inntil 10.000 m<sup>2</sup> BRA tilleggsarealer (balkonger, trapper/heis, parkering, boder mv).

## 8. Trafikk

På møtet la Voll Arkitekter frem en foreløpig trafikkvurdering, som viser at:

- Registrert trafikk for Freivegen (desember 2011 og januar 2012) viser at belastningen øker fra ca 600 kjt/døgn mellom Gomagata og Strandgata til ca. 2700 kjt/døgn ved Verkstedblokka. Trafikk på telletidspunkt er trolig noe under gjennomsnitt for hele året (ÅDT), det antas her ca 5 % under årsgjennomsnittet.
- Omgjort til ÅDT for 2013 antas det ÅDT på ca. 700 og 2900. Det er en forholdsvis lav trafikkbelastning. Tillatt hastighet i Freivegen er 30 km/t, registrerte hastigheter viser at hastighetsnivået er ca 30 km/t eller litt lavere.
- Antatt trafikkvekst i planområdet er på antatt ÅDT på inntil ca. **850 kjøretøy/døgn**

- Dersom all denne biltrafikken belaster Freivegen, så kan trafikkmengde øke opp til ca.1450 kjt/døgn mellom Gomagata og Strandgata og inntil ca. 3750 kjt/døgn ved Verkstedblokka.
- Endelig trafikkanalyse med vurdering av trafikkmengder, trafiksikkerhet osv. vil følge reguleringsplanen ved innsending til kommunal behandling.

## 9. Spørsmål fra salen

Spørsmål fra salen gikk på flg., som Voll Arkitekter kort har oppsummert våre svar på:

- A. Valgt høyde og drøyde på nybygg** – det ble spurt inn til bakgrunnen for de valgte bygningshøyder og bygningstyper i det fremlagte skisseprosjektet.
- Valgte bygningstyper (lamellblokker vinkelrett på Strandgata) er valgt for å gi utsikt til vannet fra alle nye leiligheter, og for å gi kikk gjennom bebyggelsen fra Strandgata og til Nordsundet.
  - Valgte byggehøyder er valgt, da dette er så tett området kan bebygges uten at det – etter Voll Arkitekter sin vurdering – vil gå på bekostning av bokvaliteter og sol på balkonger.
- B. Parkeringsdekking for prosjektet** – det ble spurt inn til hvordan parkering for nybygg løses.
- Beboer-parkering legges til store parkeringskjellere under planlagt bebyggelse.
  - Gjesteparkering legges til parkeringsplasser øst og vest for bebyggelsen, samt i parkeringsplassene nord for Strandgata. Ev. legges også noe gjesteparkering til kjeller.
- C. Eksisterende parkering i området** – det ble spurt inn til hvordan eksisterende parkering i området påvirkes.
- Ved Strandgata nr. 26 ligger det parkeringsplasser, som er skiltet med "forbeholdt Strandgata 26". Disse P-plassene forsvinner.



- I Strandgata, overfor Gomagata, ligger parkeringsplasser, som også tas bort.



- Tidligere kundeparkering til Bohus sør for Strandgata fjernes. Mens tidligere kundeparkering nord for Strandgata gjøres om til gjesteparkering for feltet.



- Parkeringsplassene, som er omtalt ovenfor, er alle private og eies av tiltakshavere.
- I Freiveien er det gateparkering. Som led i planprosessen må Voll Arkitekter i samarbeid med trafikk-konsulent undersøke om gateparkering påvirkes av utbyggingen av planområdet.

#### **D. Veitrafikkstøy, som følge av utbyggingen – det ble spurt inntil dette.**

- Det vil bli utarbeidet egen støyrapport, som følger reguleringsplanen, og som må påvise påvirkning av eksisterende boliger og ev. behov for støydempende tiltak.

#### **E. Trafikksikkerhet- og trafikkavvikling (primært i Freiveien) – det ble spurt inntil dette.**

- Det vil til reguleringsplanen bli tilknyttet trafikk-konsulent, som må se nøye på dette.



**F. Ekspropriasjon og inngrep på privat eiendom** – det ble spurt inntil dette.

- Der hvor det reguleres private formål (som f.eks. boliger på dykkerklubben sin tomt) danner dette ikke grunnlag for ekspropriasjon. Dvs. at man ikke kan tvinges til å selge om noen ønsker å bygge boliger på ens tomt.
- Der hvor det planlegges veiformål (f.eks. ev. fortausutvidelse på privat tomt) kan dette danne grunnlag for ekspropriasjon.  
Når reguleringsplanen legges frem til off. ettersyn vil ev. felles og offentlige formål på private tomter gå tydelig frem.

**G. Kristiansund Kommune sin holdning til foreslått utbygging** – det ble spurt inntil hvordan kommunen forholder seg til foreslått utbygging.

- Svaret er at kommunen ikke har tatt stilling til prosjektet. Kommunen vil foreta sine vurderinger etter hvert som underlag og utredninger er på plass.
- Kommunen (med Bystyret som endelig beslutningstaker) er planmyndighet, og vil ta endelig stilling til hvordan området skal utbygges.  
Innen sluttbehandling i Bystyret skal planforslaget ut til fornyet ettersyn.

**H. Sikkerhet ved dagens situasjon** – det ble spurt inntil sikkerheten ved Nordholmen, slik den står i dag.

- Dette er et forhold, som ligger utenfor reguleringsplanen.  
Reguleringsplanen tar seg av fremtidige forhold.
- Grunneier på Nordholmen (Norholmen Brygge AS) har tidligere satt opp skilt med at området er privat og ikke tilgjengelig for offentligheten.