

Planinitiativ Brunsvika

Planinitiativet inneholder premissene for det videre planarbeidet i tråd med Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven.

a) Formålet med planen

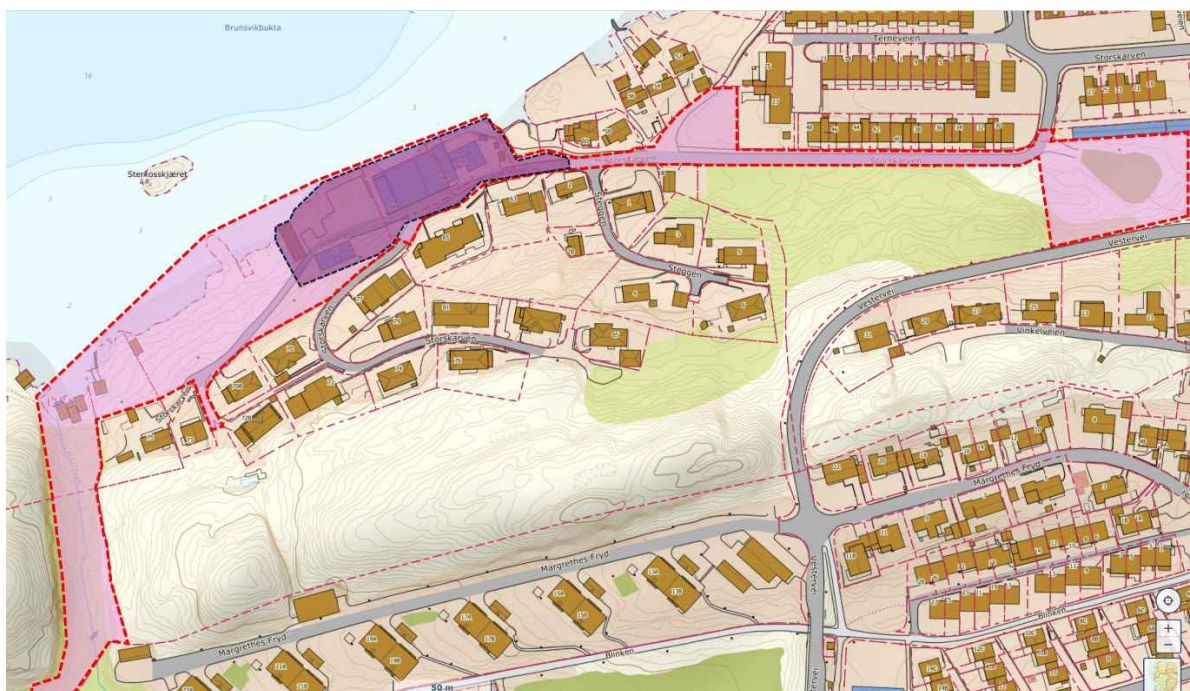
Planinitiativet omhandler regulering til boligformål, med tilhørende uteareal, friområde, tursti, kjøreveg og lekeplasser.

Planforslaget vurderes å være i tråd med den nylig vedtatte KPA 2020-2032 av 07.09.2023, som viser framtidig boligområde og eksisterende friområde.

Det ligger godt til rette for å utvikle det aktuelle området til leilighetsbygg med sjønær beliggenhet. Planområdet ligger ca. 2 km unna Kristiansund sentrum, og har en godt egnet beliggenhet for både å gå og sykle til daglige gjøremål.

b) Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet

Planområdet omfatter hovedsakelig eiendommene gnr/bnr. 5/571, 5/584, 5/819 og 5/760, hvor det er ønskelig å legge til rette for utbygging av nye boliger (mørk lilla i figur 1). I tillegg inngår gnr/bnr. 5/7 (del av), 5/550, 5/548, 5/547, 5/598 (del av) i planområdet (rosa). Dette er areal som omfatter vegen Storskarven, friområdet mot vest, turveg mot Margrethe Fryd, og lekeareal ved kommunens areal for «trekanttomta» og ved Reperbahn.



Figur 1. Eiendomskart og foreløpig planavgrensning for området.

GNR/BNR	ADRESSE	AREAL	EIER
---------	---------	-------	------

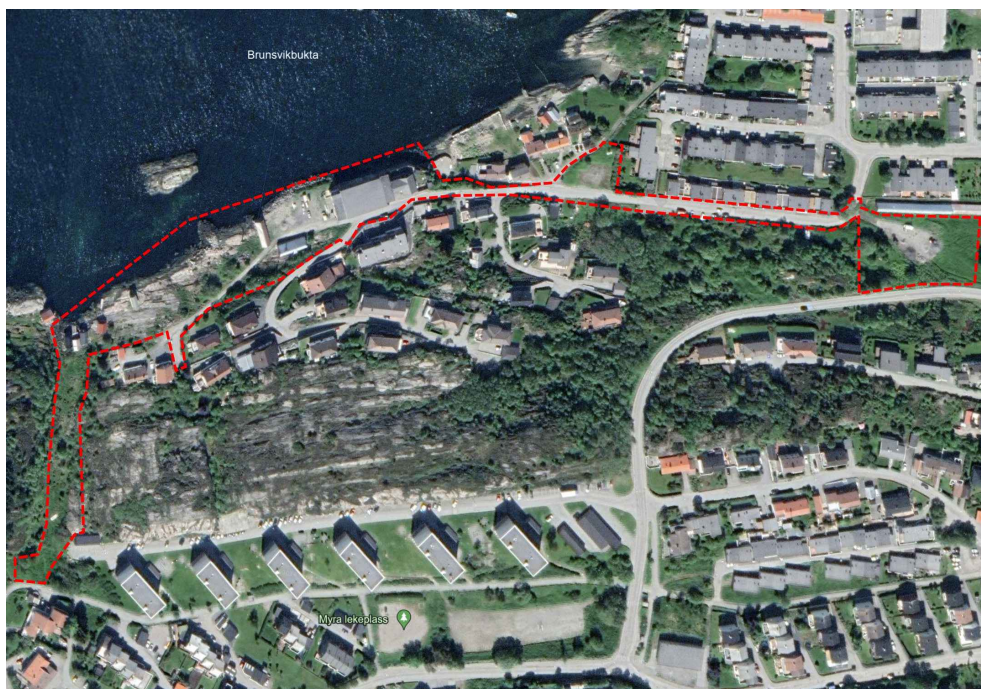


BYGGHERRE
RÅDGIVEREN

5/571	Storskarven 67	2.103m ²	Storskarven Eiendom AS
5/584	Storskarven 66B	1.028m ²	Storskarven Eiendom AS
5/819	Storskarven 66A	276m ²	Øystein Blåsvær
5/760	Storskarven 64	660m ²	Øystein Blåsvær
5/770	Ingen adresse	43m ²	Øystein Bjerkestrand Lian
5/7 (del av)	Ingen adresse	Ca. 4.600m ²	Storskarven Eiendom AS
5/550	Storskarven 75	Ca. 1.000m ²	Bjørge og Martin Halsbog
4/536 og 5/548 (del av)	Ingen adresse	Ca. 4.000m ²	Kristiansund kommune
5/547 (del av)	Ingen adresse	86m ²	Øyvind Sporsheim
Totalt		Ca. 13.800m²	

Til sammen har planforslaget en størrelse på ca. 13,8 daa. Forslag til omregulering tilrettelegger for en mer effektiv utnyttelse av eiendommen, sikring av friområde, turvei, lekeareal, samt atkomstveg fram til planområdet.

Bebyggelse i området preges av eneboligbebyggelse mot sør, i tillegg til et nyere leilighetsbygg rett bak planområdet. Mot øst, før man kommer til planområdet, er det rekkehus og noe blokkbebyggelse. Hele området benyttes til boligformål, grøntareal, og samferdselsarealer.



Figur 2. Flyfoto av det aktuelle planområdet

Situasjonen for det nærmeste nabolaget vil bli vesentlig endret når dagens relativt utslitte næringsbebyggelse, erstattes med nyere leiligheter rett mot nord. Dette vil både gi en

kvalitetsheving av området, samtidig som det vil komme ny bebyggelse på tomtearealet som i dag må sies å være lavt utnyttet.



Figur 3. Planområdet sett fra vest. Kilde. Google street view.



Figur 4. Planområdet sett fra øst. Kilde. Google street view.



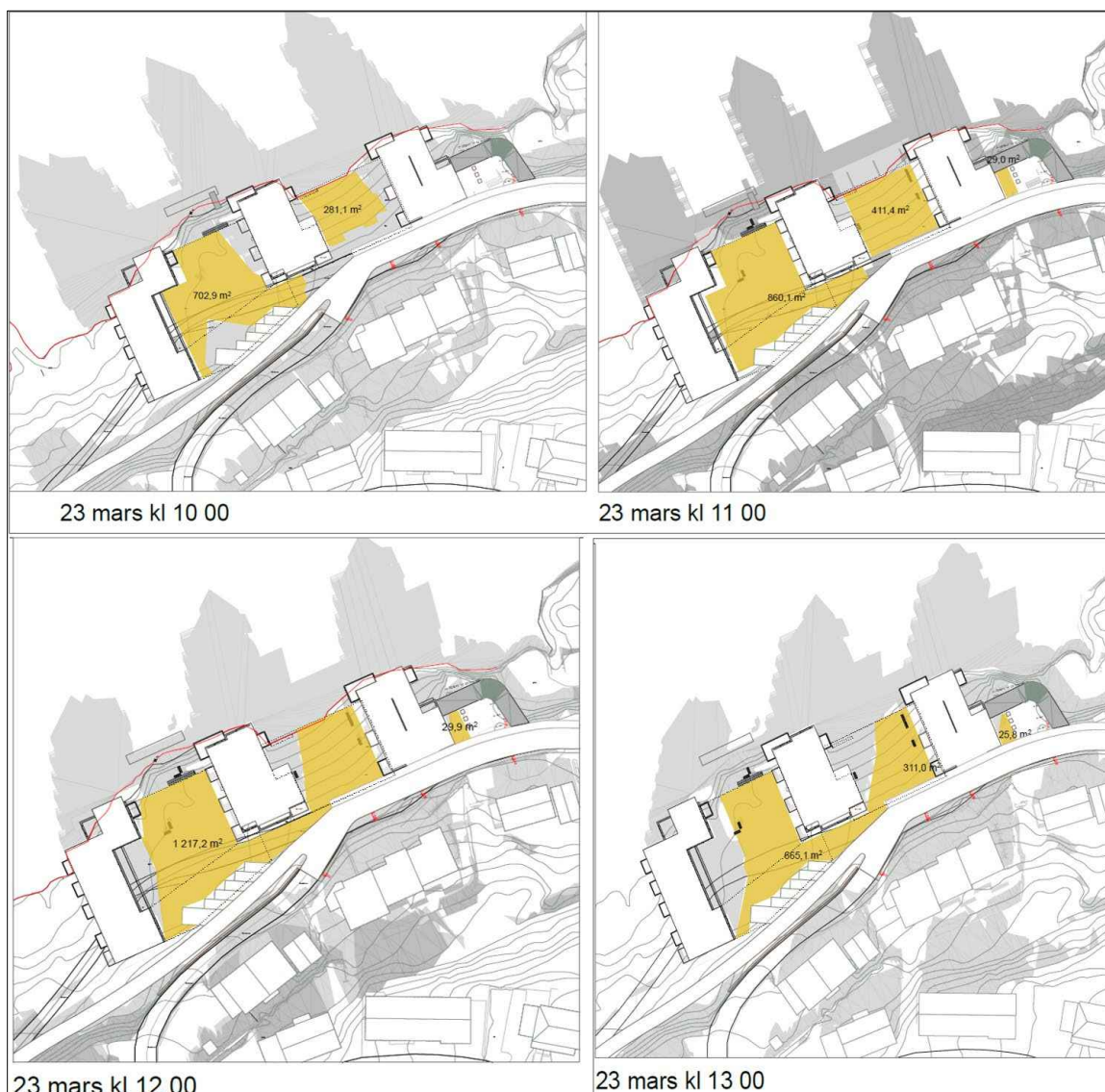
Figur 5. Det er to bygg innenfor planområdet som er registrert i Sefrak, som «lagerskur/sjøbod». Byggeår er ukjent, men de foreslås revet i planforslaget. Kilde. Google street view.

Vest for det nye boligprosjektet, vil det foreslås å regulere arealene til friområde. I tillegg er det naturlig å sikre turstien mellom sjøen og Margrethe Fryd i sør. Her er det delvis en gangforbindelse allerede i dag, men det er ønskelig at denne sikres en reguleringsmessig status.

Den østre delen av planområdet, omfatter atkomstvegen Storskarven med tilgrensende areal. Denne avgrensningen er satt for å ta høyde for evt. støytiltak for tilgrensende boliger. I tillegg er det satt av areal til kvartalslekeplass både ved kommunen sitt «trekanttomt» og ved Reperbahnen.

Når det gjelder sol- og skyggeforhold for nabobebyggelsen, har planområdet en meget gunstig beliggenhet, nord for annen bebyggelse. Det er riktignok bebyggelse på motsatt side av Brunsvika, men dette er mer enn 150 meter unna.

Det er utarbeidet sol- og skyggediagram, som viser hvordan framtidig situasjon vil bli. Ved nøkkeltidspunkt på vårjevndøgn, vil solforholdene på formiddagen være relativt gode. Supplerende tidspunkt vil utarbeides i forbindelse med innsendelse av selve planforslaget.



Figur 6. Foreløpig illustrasjon over sol- og skyggeforhold ved vårjevndøgn. Vull arkitekter.



Figur 7. Foreløpig illustrasjonsplan, 1:500. Vull arkitekter.

Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Det foreslås ny bebyggelse på eiendommen i form av 51 boenheter. Disse leilighetene fordeler seg på tre bygningsvolum. Nedenfor er to foreløpige illustrasjoner som viser planinitiativet.



Figur 8. Perspektiv med forslag til ny bebyggelse sett fra nordvest. Vull arkitekter.



Figur 9. Oppriss sett fra nord. Den nye bebyggelsen vil ha god avstand mellom byggene, som vil ivareta en viss åpenhet for eksisterende boliger mot sør. Voll arkitekter.

Planinitiativet inneholder hus A, B og C, med en samlet utnyttelse på ca. 4.800m² BRA. Det er illustrert 51 leiligheter, som gir en gjennomsnittlig størrelse på ca. 94m².

Bebyggelsen foreslås plassert i omtrentlig nord-sør retning, hvor «langsida» henvender seg mot sørvest. Dette er gunstig i forhold til sol. Ellers er sjøen mot nord en premissgiver for plassering av bebyggelsen på denne måten.

Plangrepet innebærer kjøreatkomst via Storskarven, som er en kommunal vei. De nye beboerne, som velger bil, vil ha avkjørsel fra kommunal vei og inn i rampe til p-kjeller. Totalt er det illustrert 66 parkeringsplasser i prosjektet, hvorav 10% tilrettelegges for HC. Fra parkeringskjeller vil det være tilgang til heis i de enkelte hus. Dette tilsvarer ca. 1,2 p-plasser per boenhet.

Over parkeringskjelleren planlegges det altså for tre nye bygningsvolum og mellom husene tilrettelegges det for mest mulig bilfrie uteoppholdsareal. For å sikre renovasjonsbeholdere og snumulighet for renovasjonsbilen, foreslås det en egen vendehammer i tilknytning til nedkjøringsrampen lengst mot øst. Det foreslås også noen parkeringsplasser på terreng, til bruk for gjesteparkering. Erfaringsvis er det behov for noen slike plasser, og disse oppleves mer tilgjengelige hvis de foreslås på terreng.

Det var i tidlige planer for prosjektet, et ønske om å gjøre Sterkosskjæret til et tilgjengelig friområde. Dette har av hensyn til naturverdiene i området, blitt lagt vekk. Det samme gjelder en mulig småbåthavn utenfor boligprosjektet.

c) Utbyggingsvolum og byggehøyder

Den nye bebyggelsen foreslås i fire etasjer sett fra gatenivå i Storskarven. Som en følge av skrånende terreng og opparbeidelse av kaiareal / brygge mot sjøen, vil det i praksis bli én ekstra etasje mot nord hvor det planlegges én leilighet i hvert hus.

Inngangsparti til husene foreslås mot øst. Dette er hensiktsmessig i forhold til solgangen, da alle leilighetene vil få balkong mot vest / sørvest, og rikelig tilgang til sol.

Den endelige utformingen av leilighetene og de respektive leilighetstypene er ikke klart på tidspunktet for planinitiativ, men det planlegges for en overvekt av 3- og 4-romsleiligheter. Samtidig er det også aktuelt med en andel 2-romsleiligheter. Planforslaget som sendes inn til 1.gangsbehandling, vil redegjøre nærmere for leilighetsfordeling.

d) Funksjonell og miljømessig kvalitet

Planområdet vil få en effektiv arealbruk, uten at utnyttelsen er for utfordrende i forhold til omgivelsene. Miljømessig vil prosjektet forholde seg til gjeldende krav og retningslinjer for denne typen prosjekter.

Noen sentrale tema for prosjektet, vil være håndtering av overvann og energibruk i de nye boligene. Dette vil tillegges vekt i forbindelse med detaljprosjektering, når prosjektet nærmer seg gjennomføring.

e) Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

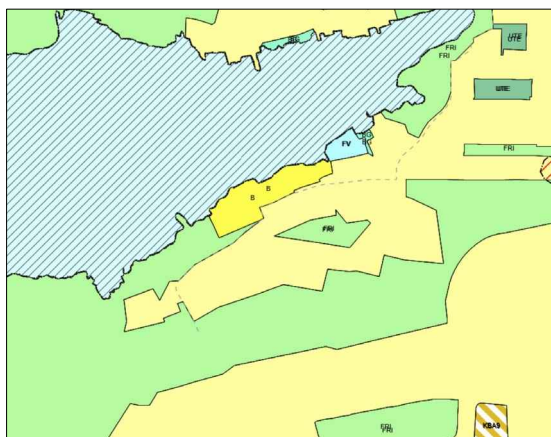
Tilpasning til omgivelsene er et sentralt tema når det fremmes nye reguleringsplaner. Planforslaget forholder seg til sine omgivelser, ved at nye leilighetsbygg foreslås i de laveste delene av landskapet og ut mot sjøen som en kvalitet. I tillegg sikres det at friområdene mot vest blir regulert for allmennheten.

Det er etter hvert vanlig å utvikle leilighetsbygg med kaifront i forbindelse med sjønære prosjekter. Dette gjelder både i Kristiansund og i andre norske byer med tilgang til sjø. Et slikt område innehar store kvaliteter for de nye boligene, samtidig som det ivaretar sine omgivelser på en tilfredsstillende måte.

Det er også et viktig prinsipp når slike arealer er frigitt til boligformål, og etterstrebe en god utnyttelse. Det har i tidligfasen for prosjektet vært sett på fire bygningsvolum, og med én etasje lavere bygg. Ved å redusere bebyggd areal med ett bygg, vurderer vi at planinitiativet gir større grad av åpenhet mellom bebyggelsen som samtidig tillater at bebyggelsen går opp med én etasje.

f) Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid

Kommuneplanens arealdel for 2020-2032 (vedtatt høsten 2023) viser det aktuelle området som framtidig boligformål. Planforslaget vurderes å være i samsvar med overordnet arealbruk.



Figur 10. Utsnitt av gjeldende KPA 2020-2032

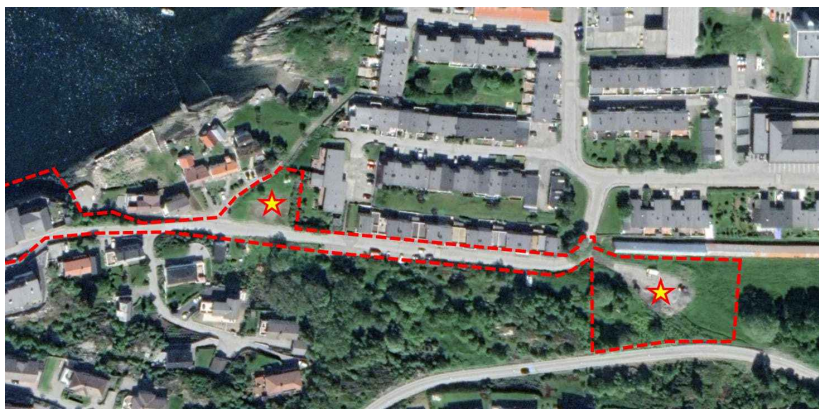
I bestemmelsene til ny KPA2020-2032 er det aktuelle planområdet definert som sone 3. Det skal derfor etableres minimum 25m² uteoppholdsareal pr. boenhet. Av disse bør 60% være på bakkeplan, og inntil 40% kan være på tak/altan. Ved etablering av mer enn 3 leiligheter, skal minimum 40% av utearealene utformes som felles areal.

I det vedlagte illustrasjonsmaterialet er det satt opp en arealoversikt som viser hvordan utearealene fordeler seg i prosjektet. I tillegg til uteareal innenfor selve byggeområdet, vil det bli tilgjengelig uteareal innenfor det som vil bli regulert til kvartalslekeplass som blir tilgjengelig for alle. Arealoversikten viser overdekning av uteareal i forhold til krav til uteareal, også i forhold til solbelyste arealer.

	Krav	prosjekt-på bakke	prosjekt-PUA	sum prosjekt
Totalt uteareal	51 leil x25 m ² = 1275m²	1529 m²	51 leil x8 m ² = 408m²(ESTIMERT)	1937 m²
Felles uteareal på bakken	1275m ² x60% = 765 m² (100%)	1529 m²		
i sol på bakken 23.mars kl 10	1375m ² x60%/2 = 382 m² (100%)	983 m²		
i sol på bakken 23 mars kl 11	1375m ² x60%/2 = 382 m² (100%)	1300 m²		
i sol på bakken 23 mars kl 12	1375m ² x60%/2 = 382 m² (100%)	1246 m²		
i sol på bakken 23 mars kl 13	1375m ² x60%/2 = 382 m² (100%)	1001 m²		

KPA § 3.8.4 stiller også krav om kvartalslekeplass og nærlekeplass. Foreløpig arealoppsett for prosjektet, viser ikke detaljert oversikt over hvordan utearealene er organisert i ulike type lekeplasser.

I tillegg til uteoppholdsareal mellom de nye byggene, foreslås det å sikre kvartalslekeplasser både ved Reperbahnen og ved kommunen sitt areal «trekanttomta». Avstanden fra leilighetsprosjektet til de respektive lekearealene er hhv. 100 meter og 300 meter. I figur 11 nedenfor, vises de aktuelle arealene med stjerne. Reguleringsplanprosessen vil være med å avklare hvilken type utforming disse lekeplassene skal få i framtidig situasjon.



Figur 11. Forslag til kvartalslekeplass vises med stjerne.

Størrelsen på «trekanttomta» er ca.600m². Ved Reperbahn kan det sikres et større areal, og slik at kravet om 1500m² kvartalslekeplass i sone 3 vil sikres. Det er verdt å nevne at kravet om 1500m² gjelder for et intervall fra 25 til 200 boenheter. Dette prosjektet må sies å ligge i nedre sjikt av antall boenheter, og slik at et krav om 1500m² kvartalslekeplass virker noe strengt for denne typen prosjekt. Det er derimot ingenting i veien for å sikre lekearealene i planforslaget, også må evt. opparbeidelse vurderes i den forestående planprosessen.

I tillegg til felles uteoppholdsareal, tilrettelegges det for private uteareal i vestvendte balkonger.

g) Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Planområdet har tidligere vært benyttet til næringsformål. Den største endringen vil derfor bli at eksisterende bebyggelse rives, og at det opparbeides sjønære leiligheter.

Naboeiendommene mot sør vil påvirkes av den nye bebyggelse, og da i form av redusert utsikt. Det vil i planprosessen utarbeides perspektiver fra 3D-modellen, som viser hvordan utsyn fra de bakenforliggende leilighetene kan bli. Foreløpig gir figur 8 et inntrykk av hvordan ny bebyggelse er plassert i forhold til eksisterende boliger. Det vil bli godt med gjennomsyn mellom den nye bebyggelsen. Når det foreslås tre nye bygningsvolum, er det samtidig naturlig at takhøyden kan gå noe høyere enn de nærmeste nabohusene.

I sjøområdet er det sterke interesser i forhold til naturmiljøet, og det er viktig å bygge ut området på en skånsom måte. Det forekommer bl.a. observasjoner av oter i området, hvor forekomsten er livskraftig. I tillegg er det observert fugl i området som fiskemåke, storskarv, grønnfink og dvergdykker. Selv om disse artene ikke er registrert innenfor selve planområdet, er det viktig at utbyggingen gjennomføres på en mest mulig hensynsfull måte.

Når det gjelder landområdene er det noe usikkerhet knyttet til hvilke fyllmasser som er benyttet her fra gammelt av. Det vil i forbindelse med gjennomføring av prosjektet gjennomføres en miljøteknisk undersøkelse, slik at evt. forurenset grunn ryddes opp. I tillegg vil det tilrettelegges for at boligprosjektet sin avslutning mot sjøen, utføres på en måte som legger til rette for artsmangfold i fjæra. Det vil eksempelvis ikke være aktuelt med støpt betong mot sjøen, da dette er lite ønskelig for vegetasjon i fjæra.

h) Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet

Det planlegges for en trafiksikker og god atkomstsituasjon til eiendommen. I dag er det gata Storskarven som sikrer bilatkomst til området. Fra Bunnprisbutikken i krysset Hagbart Brinchmanns veg x Storskarven er det stort sett et fortau hele vegen til planområdet. Det er kun den siste 100 meterne fram til planområdet som er uten fortau. Dette vil utbedres i framtidig situasjon.

Vegbredden er noe varierende den siste biten fram til planområdet, og dette skyldes nok de stedlige forhold med både berg og eksisterende eneboliger. Det er heller ikke lagt til rette for fortau i de tilgrensende reguleringsplanene for området, hhv. R150 stadfestet 1979 eller R170 fra 1984.

I framtidig situasjon vil renovasjonsbil og nødvendig «nød- og nyttetransport», ta seg fram til området på samme måte som i dag. Det planlegges også for at eksisterende boliger lenger mot vest, får samme atkomst til sine eiendommer som i dag.

Evt. støymessige konsekvenser for eksisterende boliger i området, vil dette dokumenteres i forbindelse med at planforslaget sendes ut på høring / offentlig ettersyn. De nye boligene vil generere noe mer trafikk på Storskarven, men ikke mer enn at dette er under såkalt gul støysone (55dB).

Når det gjelder nedkjøringsrampe til p-kjeller i det nye leilighetsprosjektet, foreslås dette mot øst. Vi vurderer dette som svært positivt, at bilene slipper å kjøre lenger inn i Storskarven enn strengt tatt nødvendig. Trafikksikkerhetsmessig er det også positivt å unngå mertrafikk inn mot krysset ved Storskarven 65. Som det framgår av foreløpig situasjonsplan (figur 6), foreslås nedkjøringsrampen med vinkelrett påkjøring til Storskarven, noe som også vil være positivt for trafiksikkerheten i området.

i) Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart

Det legges opp til varsling av alle offentlige sektormyndigheter i forbindelse med igangsetting av planarbeidet. I tillegg varsles det iht. kommunens varslingsliste, som avklares i samråd med Kristiansund kommune i forbindelse med oppstartsmøtet.

Naboer vil tilskrives i forbindelse med kunngjøring av oppstart.

j) Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte

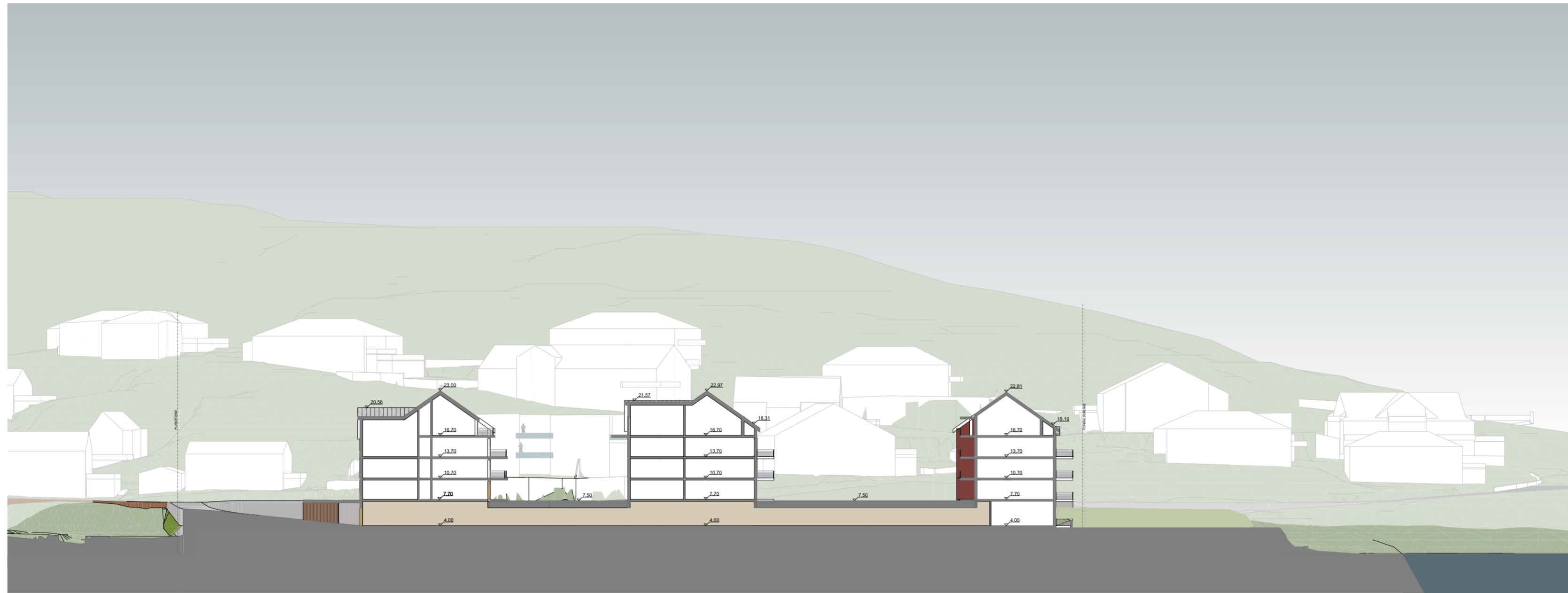
Det vil tas initiativ til et evt. informasjonsmøte om planprosessen i forbindelse med offentlig ettersyn, dersom det vurderes som nødvendig utover vanlige varslingsrutiner.

k) Vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt.

Planforslaget vurderes å være i samsvar med overordnet plan (KPA 2020-2032). Innholdet i planforslaget vurderes ikke å falle inn under kriteriene som er nevnt i Forskrift om konsekvensutredning vedlegg 2. Det kreves følgelig ingen konsekvensutredning for dette planforslaget. Planbeskrivelsen vil likevel beskrive hvilke konsekvenser som må forventes som følge av planforslaget.

Trondheim, 19.04.2024





Snitt A-A

1:500



Snitt B-B

1:500

planinitiativ

A04
Snitt A-A og B-B

2014-34
brunsvika bolig



dato
16 05 2024
målestokk
1:500

tegnet av
saksbehandler
ACT

rev.



Snitt E_E

1:500



Oppriss fra nord

1:750

planinitiativ

A05
Snitt E-E - oppriss Nord

2014-34
brunsvika bolig



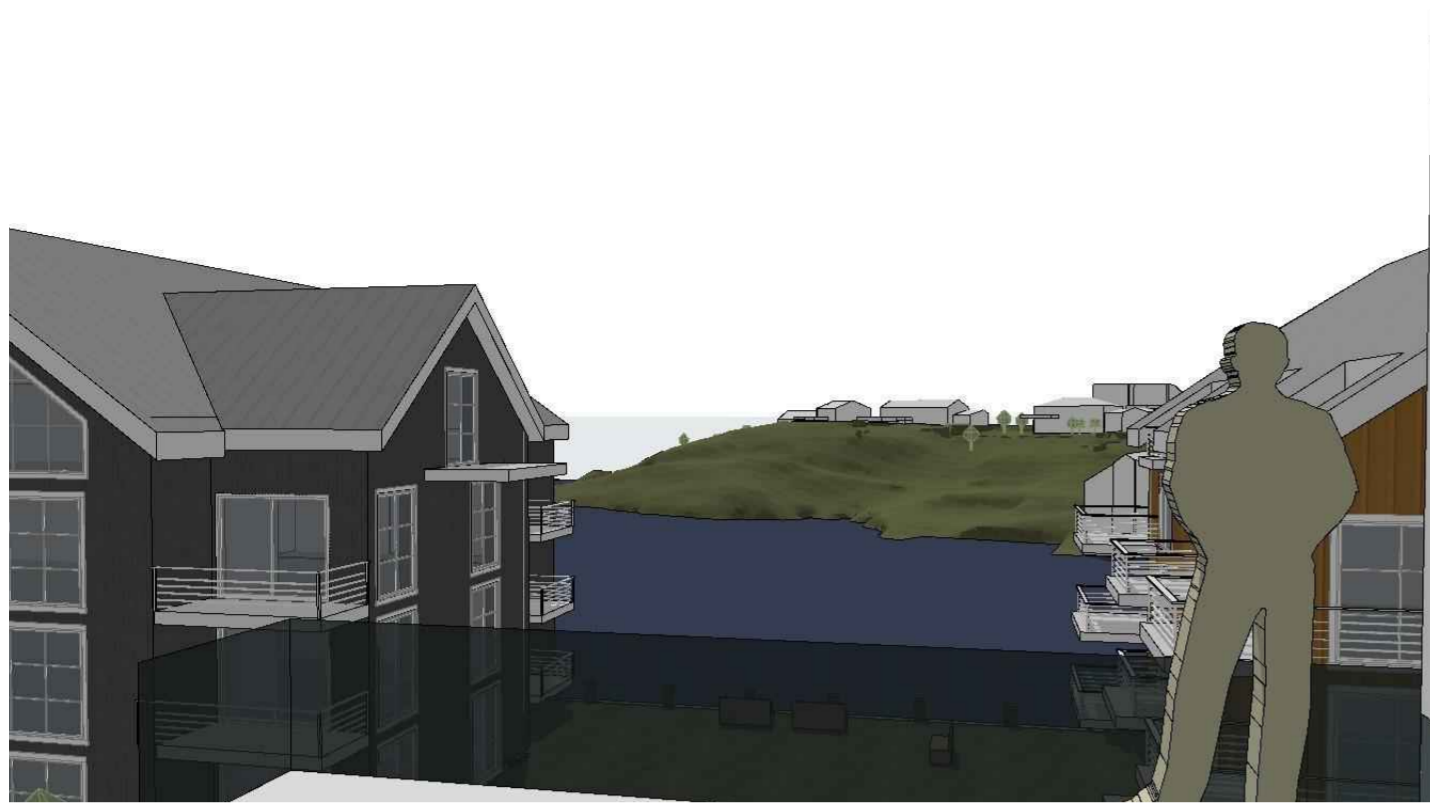
dato
16 05 2024
målstokk
1:500, 1:750
ACT

tegnet av
saksbehandler

rev.







HUS 2 3 etg balkong vest

1:250



HUS 2 3 etg balkong øst

1:250



HUS 2 2 etg balkong vest

1:250



HUS 2 2 etg balkong øst

1:250

UTSYNSEKTORER FOR BAKENFORLIGGENDE BERØRTE BOENHETER







23 mars kl 10 00



23 mars kl 11 00



23 mars kl 12 00



23 mars kl 13 00

Utnyttelse BYA - byggesone 3

grunnlag: areal tomt (eks. fortau og veg) = 3 877 m²

i prosjekt:
BYA (eks. p-kjeller) = 1 526 m² +108 = **1634 m²** (42,1%BYA)

Antall boenheter

55 LEILIGHETER

MUA Felles uteareal



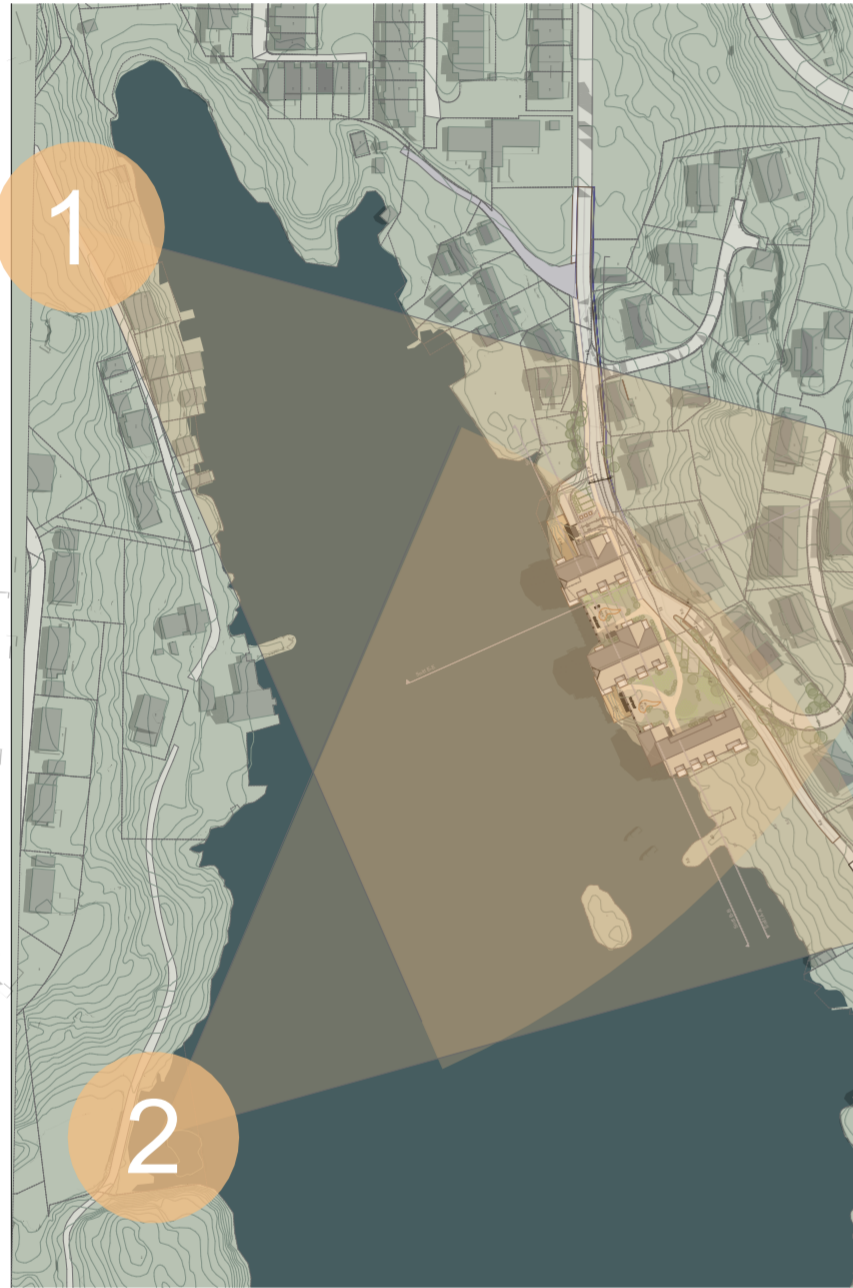
Utearealer

krav: 25 m² uteareal per boligenhet BRA
boligformål
derav max 40% felles på tak
og 50% av felles uteareal må være i sol 4
timer ved vårjevndøgn

	Krav	prosjekt-på bakke	prosjekt-PUA	sum prosjekt
Totalt uteareal	55 leil x25 m ² = 1 375 m²	1 340 m² (97%)	55 leil x10 m ² = 550 m²	1 890 m² (137%)
Felles uteareal på bakken	1 375 m ² x 60% = 825 m² (100%)	1 340 m² (162%)		
i sol på bakken 23.mars kl 10	1375 m ² x 60% / 2 = 413 m² (100%)	834 m² (202%)		
i sol på bakken 23 mars kl 11	1375 m ² x 60% / 2 = 413 m² (100%)	1 078 m² (261%)		
i sol på bakken 23 mars kl 12	1375 m ² x 60% / 2 = 413 m² (100%)	1 048 m² (254%)		
i sol på bakken 23 mars kl 13	1375 m ² x 60% / 2 = 413 m² (100%)	826 m² (200%)		

BYA utnyttelse





1 sett fra nordøst i bukta



2 sett fra nordvest