



Saksframlegg

Plan 201618 - Detaljregulering Øver Eikrem, endring BB1, BK3 og BK4.

Sluttbehandling

Utvalgssaksnr	Utvalg	Møtedato
16/19	Plan- og utviklingsutvalget	26.02.2019
21/19	Molde formannskap	05.03.2019
19/19	Molde kommunestyre	28.03.2019

Saksprotokoll i Molde kommunestyre - 28.03.2019

Vedtak

Molde kommunestyre vedtar detaljregulering for Øvre Eikrem slik denne framgår av plankart sist datert 16.05.2017, planbestemmelser datert 01.02.2019 og beskrevet i planbeskrivelse sist datert 02.10.2018.

Ved dette vedtaket oppheves følgende eldre planer helt eller delvis:
Plan nr. 200702, 200913, 201117 og 201135.

Vedtaket er gjort med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12.

Behandling

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Saksprotokoll i Molde formannskap - 05.03.2019

Formannskapetets innstilling

Molde kommunestyre vedtar detaljregulering for Øvre Eikrem slik denne framgår av plankart sist datert 16.05.2017, planbestemmelser datert 01.02.2019 og beskrevet i planbeskrivelse sist datert 02.10.2018.

Ved dette vedtaket oppheves følgende eldre planer helt eller delvis:
Plan nr. 200702, 200913, 201117 og 201135.

Vedtaket er gjort med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12.

Behandling

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Saksprotokoll i Plan- og utviklingsutvalget - 26.02.2019

Innstilling

Molde kommunestyre vedtar detaljregulering for Øvre Eikrem slik denne framgår av plankart sist datert 16.05.2017, planbestemmelser datert 01.02.2019 og beskrevet i planbeskrivelse sist datert 02.10.2018.

Ved dette vedtaket oppheves følgende eldre planer helt eller delvis:
Plan nr. 200702, 200913, 201117 og 201135.

Vedtaket er gjort med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12.

Behandling

Rådmannens forslag til innstilling ble enstemmig vedtatt.

Rådmannens forslag til innstilling

Molde kommunestyre vedtar detaljregulering for Øvre Eikrem slik denne framgår av plankart sist datert 16.05.2017, planbestemmelser datert 01.02.2019 og beskrevet i planbeskrivelse sist datert 02.10.2018.

Ved dette vedtaket oppheves følgende eldre planer helt eller delvis:
Plan nr. 200702, 200913, 201117 og 201135.

Vedtaket er gjort med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12.

Saksopplysninger

Søker: Sweco AS

Reguleringsforslaget består av følgende dokumenter:

Planbeskrivelse, datert 02.10.2018

Plankart, datert 16.05.2017

Planbestemmelser, datert 01.02.2019

Støyutredning, datert 17.09.2018

Søkers gjennomgang og kommentarer til mottatte merknader.

Andre dokumenter:

Møre og Romsdal fylkeskommune, brev om at innsigelse trekkes, datert 10.12.2018.

Avinor, brev om at innsigelse trekkes, datert 17.01.2019.

Fylkesmannen i Møre og Romsdal, brev om at innsigelse trekkes, datert 24.01.2019.

Hensikten med reguleringsplanen:

Bestemmelsene til Områdeplan for Øvre Eikrem II, plan nr. 2001913 fastsetter at «På areal for feltutbygging BK 1-4 og BB1-2 skal det før byggemelding utarbeides detaljplan for feltet i h.h.t. § 12-3 i plan- og bygningsloven.»

Målsetningen er gjennom detaljregulering å legge til rette for videre utbygging av feltene BB1, BK4 og BK3 i områdeplanen. Planforslaget viser blokkbebyggelse på områdene BB1 og BK4, mens det på BK3 planlegges for rekkehusbebyggelse.



Fig. 1 Planområdets beliggenhet

Merknader til planforslaget:

Reguleringsforslaget har vært sendt ut på høring og offentlig ettersyn i perioden 18.04. – 30.05.2018. Det er mottatt merknader fra følgende:

Avinor AS	med innsigelse
Fylkesmannen i Møre og Romsdal	med innsigelse
Møre og Romsdal fylkeskommune	med innsigelse
Statens vegvesen	
Noregs vassdrags- og energidirektorat	
Molde kommune, Helsetjenesten	
Vegard Bakken	
Alv Magne Kirkeslett	
Tiriltunga borettslag	

Sweco AS har i eget vedlegg kommentert merknadene, og vurdert grunnlaget for innsigelsene.

Hovedgrepene i reguleringsforslaget:

- Det er innarbeidet tre felt for ny utbygging. Felt BB1 og BK4 reguleres til blokkbebyggelse og felt BK3 til konsentrert småhusbebyggelse.
- Plankartet fastsetter byggehøyder med en nedtrapping fra vest mot øst. (regulert høyde på nærmeste eksisterende blokk er +130). Ny bygningshøyder på blokkbebyggelsen er +126, +123 og +120.
- Nærlekeområder regulert inn i plankartet.

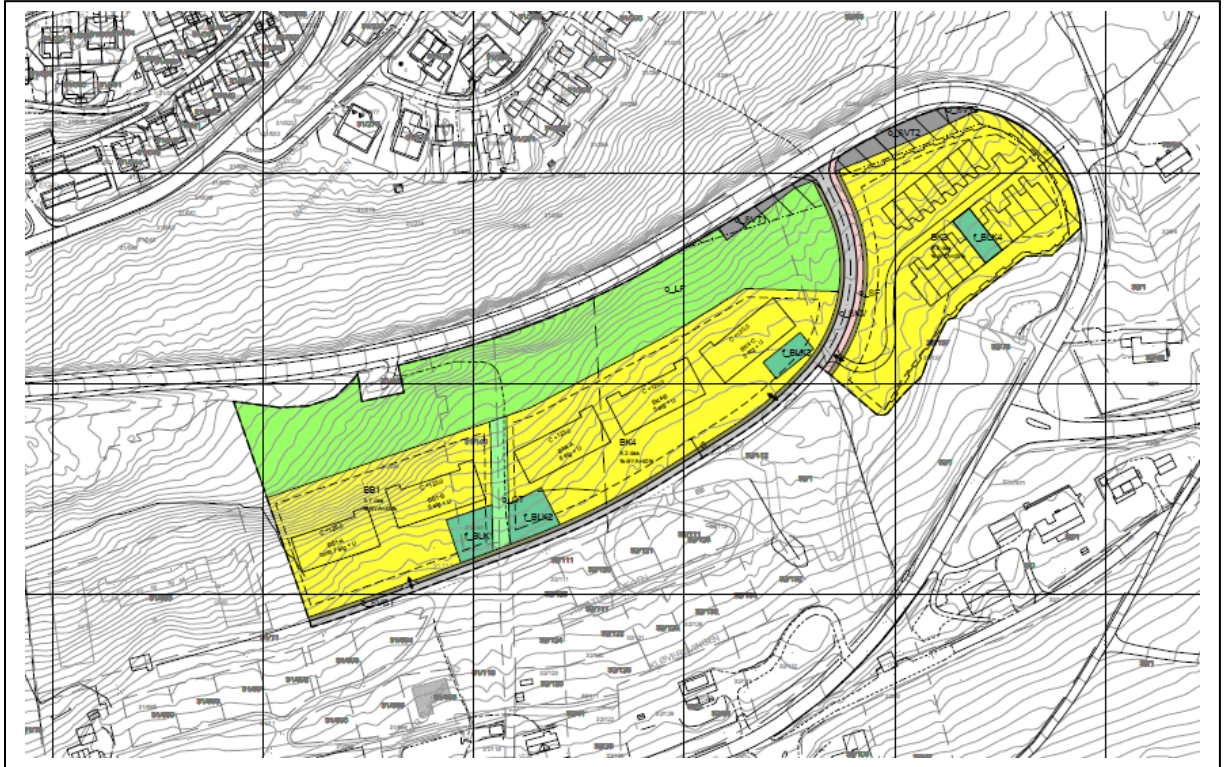


Fig. 2 Plankart

Forholdet til tidligere vedtak og planpremisser:

I eksisterende områdeplan er feltet BK4 regulert til konsentrert småhusbebyggelse, mens dette i ny plan reguleres til blokkbebyggelse. Dette gikk også fram av forslaget som var ute til høring og offentlig ettersyn.

I denne planen er det tidligere skissert mulighet for i overkant av 130 leiligheter, noe som er innenfor grunnlaget for områdereguleringen.

BK3 er noe mindre i ny plan enn i områdereguleringen. BK3 er nå avgrenset til eksisterende Olav Oksvikveg, selv om denne i reguleringsplan for nytt sykehus er tenkt flyttet østover.

Tilrettelegging for nærleikeområder er innarbeidet i samsvar med normer gitt i kommunedelplanen Molde del 1.

Områdeplanen fastsatte ikke byggehøyder. Dette er gjort i ny plan, og da med en avtrapping fra vest mot øst.

Virkninger og konsekvenser.

Interessekonflikter:

Reguleringsplanens inndeling av utbyggingsfelter er i samsvar med kommunedelplan, områderegulering og seinere detaljreguleringer i området. Forhold knyttet til veg- og trafikkstruktur, jordvern, grøntstruktur og naturmangfold anses derfor å være tilstrekkelig avklart.

Utbyggingsavtale:

Infrastrukturen i området er planlagt, dimensjonert og opparbeidet i samsvar med områdeplanen. Det er inngått utbyggingsavtale mellom utbygger og Molde kommune vedrørende utforming av tekniske anlegg og hjemmelsoverdragelser.

Utbygging etter ny detaljregulering faller således innenfor allerede etablerte rammer og forutsetninger.

Bomiljø:

Molde kommune ønsker at det skal kunne tilbys et mangfold av boliger, både i størrelser og i bygningstyper. Jfr. kommunens boligsosiale handlingsplan. Derfor har en tidligere tilrådd dette forslaget med både blokkbebyggelse og konsentrert bebyggelse. Inn til området (mot syd) er det i tillegg regulert inn tomter for småhusbebyggelse. Slik variasjon vurderes generelt som positivt for bomiljøet, da det også legger til rette for ulike beboergrupper innenfor et avgrenset område.

Bomiljøet påvirkes også av estetikk.

Reguleringsforslaget følges av illustrasjoner som viser en gjennomgående, men monoton utforming av blokkbebyggelsen. Plasseringen i linje langs vegen understreker også dette inntrykket. Dette var også påpekt ved førstegangsbehandling.

I nye bestemmelser er illustrasjonen omtalt slik i § 3.3:

«På reguleringskartet er det angitt linjer som viser planlagt bygningsstruktur i samsvar med illustrasjoner. Dette er ikke bindende.

Retningslinjer: Ved den arkitektoniske utformingen og plasseringen av enkeltbygninger skal det legges vekt på at bebyggelsen ikke framstår som sammenhengende og monoton.»

Rådmannen viser til vurderingene omkring variasjon ovenfor, og ser på de framlagte illustrasjonene som ikke å bygge opp under slike målsetninger. En utbygging av et slikt omfang vil påvirke både helhetsinntrykket og omdømmet til området.

Reguleringsplanen avgjør ikke byggesaken, men legger rammer for disse. Derfor forslår rådmannen at retningslinjen i § 3.3 i bestemmelsene skal inngå som bestemmelse. Med arkitektonisk utforming menes også hvordan bygninger og utemiljø tilpasses terreng og omgivelser.

I tillegg tilføyes at byggesakene innenfor områdene BB1, BK4 og BK3 skal behandles av plan- og utviklingsutvalget.

Samlet vurdering:

Interessekonflikter og innsigelser:

Det foreligger tre innsigelser. Disse er bekreftet frafalt gjennom brev fra Møre og Romsdal fylkeskommune, datert 10.12.2018, Fylkesmannen i Møre og Romsdal datert 24.01.2019 og Avinor AS datert 17.01.2019.

Rådmannen slutter seg til Sweco AS sine kommentarer til de øvrige merknadene.

Med bakgrunn i vurderingene ovenfor og korrigerende av bestemmelsene, rådmannen til at detaljregulering for Øvre Eikrem, BB1, BK3 og BK4 vedtas.

Arne Sverre Dahl
Rådmann

Eirik Heggemsnes
Kommunalsjef