



Arkivsak-dok. PLAN-21/00414-10
Saksbehandler Adrian Holmeide Barsten

Saksgang	Møtedato	
Hovedutvalg teknisk plan næring og miljø	01.06.2021	PS-59/21

Saksframlegg

Detaljregulering for Klatrehall Grandfjæra - plannr. 202107 - forslag til 1. gangsbehandling

Kommunalsjefens forslag til vedtak:

Hovedutvalg for teknisk, plan, næring og miljø vedtar å sende forslag til detaljregulering Klatrehall Grandfjæra – plannr. 202107 ut på høring og offentlig ettersyn i samsvar med plan- og bygningsloven §12-10.

Saksopplysninger

Søker:

Asplan Viak

Reguleringsforslaget består av følgende dokumenter:

- Plankart
- Planbestemmelser
- Planbeskrivelse
- Kommentar og merknadsbehandling
- Tilhørende vedlegg (se vedleggliste nederst)

Hensikten med detaljreguleringen

Romsdal Tindegruppe har i dag sine fasiliteter i klatreanlegget ved Istadhallen, men har for lenge siden vokst ut av sine lokaler. Siden 2007 har klatring hatt en enorm vekst ettersom klatreinteressen har økt betraktelig i Norge.

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for etablering av klatrehall i kombinasjon med kontorlokaler i den gamle produksjonshallen til Stålprodukter ved Grandfjæra.

Forhold til tidligere vedtak og planpremisser

Formålet med gjeldende områdeplan vedtatt 14.02.2013 var å tilrettelegge for en langsiktig utvikling av fergeoppstillingsarealet, og en omforming av dagens industri og lagerområde til et byutviklingsområde. Området skulle bestå av parkareal, boligbebyggelse, industri, kontor og en sjøfront som skulle knyte sammen Grandfjæra og sentrum.

Planområdet er en del av «Østre del» av områdeplanen som er avsatt til næring og kai. Plankonsulenten ønsker å øke formålets fleksibilitet og tilrettelegge for ny kombinert bebyggelse der det tillates kontor og klatrehall. Områdeplanen er førende for hvordan en ny detaljregulering skal utarbeides, og det nye planforslaget forholder seg til de gitte premissene. Unntaket er endring av tillatt BRA (bruksareal) som endres fra %BRA = 350% til %BYA = 100% for å tilpasse et mer moderne bruk av bygget. Da det allerede er angitt maks kôtehøyde, vil dette kun ha en praktisk betydning for utnyttning innvendig. I tillegg er det endring av parkeringsbestemmelsene i henhold til kommuneplanens arealdel 2015-2025.



Planprosess

Det ble avholdt et innledende møte med Molde kommune og Fylkeskommunen om initiativet til klatresenteret 25.2.21 og mulighet for å behandle saken som en byggesak. Fylkeskommunen mente det var behov for utarbeidelse av reguleringsplan som følge av at arealet er avsatt til næringsbebyggelse i gjeldende områdeplan (herunder kontor og langer, med mindre del forretning og service), og at formålet ikke åpner for etablering av klatresenter. Dispensasjon ble ikke ansett som tilstrekkelig for å avklare nødvendige forhold knyttet til saken, og Molde kommune konkluderte dermed med at det var behov for å utarbeide egen reguleringsplan. Fylkeskommunen var også skeptisk til ny lokalisering som følge av planområdets lokalisering, avstand til dagens skoler og boligområder, samt trafikksituasjonen i området.

Det har blitt drøftet internt i Molde kommune om nødvendigheten rundt utvidelse av planområdet for å omfatte mer av det trafikale på nordsiden av næringslokalet (Grandfjæra). Konklusjonen var at denne reguleringsplanen alene ikke klarer å løse de trafikale problemstillingene. Det må utarbeides en ny reguleringsplan for å erstatte deler av gjeldende reguleringsplan der hele veg- og gangnettet vurderes sammen. Utfordringen ligger i usikkerheten knyttet til både E39 (Kåre Solhjells veg) og fergekaia. I reguleringsplanen er det tatt utgangspunkt i at E39 skal nedgraderes til bygate når hovedåren flyttes vekk fra sentrum, men usikkerheten knyttet til tidsforløpet på gjennomføringen gjør det vanskelig å ta stilling til i dette i planarbeidet. Det er også tatt utgangspunkt i at fergekaia skulle flyttes og gjøres om til grønnstruktur, men ettersom fergekaia fortsatt står og det har blitt tilpasset nye elektrifiserte ferger er tidshorizonten forskjøvet. For å unngå en situasjon der det utarbeides et lappeteppes med ulike trafikale forslag, anser Molde kommune det som forsvarlig at planområdet ikke utvides ytterligere. Det er sikret tiltak for å forbedre området på nordsiden gjennom rekkefølgebestemmelser.

Forslag til planinitiativ ble utarbeidet og oversendt Molde kommune 19.03.2021, med anmodning om å avholde formelt oppstartsmøte i løpet av uke 12. Oppstartsmøtet ble gjennomført 26.03.2021.

I henhold til plan- og bygningsloven §§ 12-3 og 12-8 ble det sendt ut varsel til berørte naboer, offentlige høringsinstanser, foreninger og organisasjoner 19.04.2021, med høringsfrist på 3 uker.

Det ble avholdt et folkemøte via Teams 29.04.2021 som en alternativ løsning for å ivareta koronarestriksjonene. Hovedfokuset var å skape medvirkning blant barn- og unge, samt beboere i kommunen. I møtet ble løsninger i planforslaget diskutert og kommentert. Se vedlegg for referat.

Innspill til planarbeidet

Asplan Viak har mottatt innspill ved oppstart av planarbeidet fra følgende:

- Istad Nett
- Avinor
- Statsforvalteren i Møre og Romsdal
- NVE
- Statens Vegvesen
- Møre og Romsdal fylkeskommune
- Kystverket
- NORBR

Det foreligger ingen varsel om innsigelse til det videre planarbeidet.

Innspillene med sammendrag og kommentarer er å finne som eget vedlegg.

Hovedgrepene i planforslaget

Endringene er i forhold til gjeldende områdeplan:

- Endre formål fra næringsbebyggelse til kombinert bebyggelse (kontor- og idrettsanlegg).
- Endra %BRA til %BYA for å tilpasse en mer moderne bruk av eksisterende bygningsmasse.
 - o Fra %BRA = 350% til %BYA = 100%
- Viderefører ikke bestemmelse knyttet til frihøyde konstruksjon over terrengnivå.
- Tilføring av eget formål for:
 - o Parkering
 - o Torg
 - o Kai

- En tydeligere presisering av parkeringsbestemmelser knyttet til både bil og sykkel.
- Rekkefølgekrav til opparbeidelse av fortau fra krysset Grandfjæra x Birger Hatlebakksveg, og langs vestsiden av Birger Hatlebakksveg mellom E39 og Grandfjæra.
- Overvannshåndtering.

Kommunalsjefens vurdering

Det er gjort en oppsummering med kommentarer til innspillene i eget vedlegg. Kommunalsjefen har ingen ytterligere kommentarer utover de svarene som foreligger. En ny reguleringsplan, i motsetning til en dispensasjon for klatrehallen ved Grandfjæra, er et viktig grep for å sikre at barn- og unges interesser blir ivaretatt når det åpnes for et nytt idrettsanlegg i et næringsområde. Det anses som et positivt grep å finne alternative løsninger for hvordan bygninger kan utnyttes på nye bærekraftige måter. Det er ingen tvil om at det foreligger utfordringer knyttet til det trafikale på nordsiden av planområdet, men dette er problemstillinger som er for omfattende for en reguleringsplan av dette omfanget å løse alene. Molde kommune må gjøre en ny vurdering av områdeplanens premisser og foreslåtte trafikale løsninger i området, og eventuelt utarbeide et nytt planforslag der et mye større område vurderes helhetlig.

Planforslaget forholder seg til premissene og føringene gitt i gjeldende områdeplan. Planendringen er av en så liten karakter at den ikke utfordrer hovedintensjonen for områdeplanen. Kommunalsjefen vil tilrå hovedutvalg teknisk, plan, næring og miljø til å legge planen ut til offentlig ettersyn.

Eirik Heggemsnes
Kommunalsjef

Anni Kari Pedersen
enhetsleder samfunn og plan

Vedlegg

202107_Plankart nivå2
202107_Planbeskrivelse
202107_Planbestemmelser
202107_Kommentarer og innspill
Vedlegg 1_Trafikkanalyse Grandfjæra øst
Vedlegg 2_Geotekniske rapporter
Vedlegg 3_Illustrasjoner
Vedlegg 4_Møtoreferat - medvirkning barn og unge
Vedlegg 5_Samlede merknader til oppstartsvarsel