



# MOLDE KOMMUNE

---

Arkivsak-dok. PLAN-21/00414-31  
Saksbehandler Julie Merete Rødskog Fiksdal

Saksgang	Møtedato	
Hovedutvalg teknisk, plan, næring og miljø	12.10.2021	PS-86/21
Molde formannskap	19.10.2021	PS-118/21
Molde kommunestyre	21.10.2021	PS-91/21

---

## Saksframlegg

### Klatrehall Grandfjæra - detaljregulering 202107 - planforslag til politisk behandling

#### Kommunedirektørens forslag til innstilling:

Molde kommunestyre vedtar detaljregulering for Klatrehall Grandfjæra, plannr, 202107, i samsvar med plankart sist revidert 20.08.2021, planbestemmelser sist revidert 04.10.2021 og planbeskrivelse sist revidert 04.10.2021.

Innenfor planens avgrensning vil følgende planer bli delvis erstattet: reguleringsplan planID 1502201128, vedtatt 14.02.2013.

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

#### Saksopplysninger

Plankonsulent: Asplan Viak AS

Forslagstiller: Molde Næringseiendom AS

Hjemmelshaver: Molde Næringseiendom AS

Molde Næringseiendom AS foreslår å detaljregulere Grandfjæra 22 C (Høghallen) til kombinert bebyggelse (kontor- og idrettsanlegg). Planområdet består av eiendom 25/1676, minus deler av utvendig kaiareal mot sør. Størrelsen på planområdet er 2, 5 daa, hvor avsatt areal til bebyggelse utgjør 1,4 daa. Planforslaget legger til rette for kontor og idrettsformål/klatrehall, med inntil 7 etasjer bebyggelse og maks 9800 m2 bruksareal (BRA). Hovedinngang til klatrehall er planlagt fra nord.

Bebyggelsens makshøyde skal ikke overstige kote +32. Det tillates tekniske installasjoner opp til kote 34. Disse kan ikke utgjøre mer enn 15% av takflaten. Høyder er i samsvar med områdereguleringen.



Figur 1: Snitt som viser fordeling av kontor (hvit farge) og idrettsanlegg/klatrehall (blå farge). Kilde planbeskrivelse Klatrehall Grandfjæra.

#### Reguleringsforslaget består av:

- Plankart, datert 20.08.2021
- Planbestemmelser, datert 04.10.2021
- Planbeskrivelse, datert 04.10.2021
- Merknader til høring og offentlig ettersyn
- Kommunedirektørens kommentarer til merknader til høring og offentlig ettersyn

#### Bakgrunn for reguleringsplanen

Molde Næringseiendom AS har intensjon om å inngå leieavtale med Romsdal Tindeggruppe (RTG), som har vokst ut av dagens lokaler i Istadhallen. Dette har utløst behov for omregulering av eiendommen, slik at det kan bygges klatrehall med kontor over i inntil 7 etasjer i de tidligere produksjonslokalene til Stålprodukter ved Grandfjæra. Romsdal Tindeggruppe har nå startet avslutning av leieavtalen med Molde kommune i Istadhallen.

#### Hensikten med reguleringsplanen

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

#### Forholdet til tidligere planvedtak og planpremisser

Planforslaget er bare delvis i samsvar med overordnet plan. I kommuneplanens arealdel for Molde del 1, 2015-20215, vedtatt, 06.10.2016, er planområdet avsatt til næringsvirksomhet. I områdeplan for Grandfjæra, plannr. 201118, vedtatt 14.02.2013, er planområdet regulert til næringsbebyggelse. Områdeplanen har ikke plankrav for kontor, men idrettsanlegg er ikke i samsvar med kommuneplan og områderegulering for området. Molde kommune har derfor, etter innspill fra Møre og Romsdal fylkeskommune, stilt krav om detaljregulering for etablering av klatrehall. Bakgrunn for plankravet var at dispensasjon ikke ble ansett som tilstrekkelig for å avklare nødvendige forhold i saken. Møre og Romsdal fylkeskommune stilte også spørsmål til egnetheten av plassering av klatrehall i Grandfjæra, på grunn av

avstand til skoler og boligområder og trafikksituasjonen i området. Planområdet er konsekvensutredet i områdereguleringen. Molde kommune har i oppstartsmøte vurdert at avviket fra overordnet plan ikke er av et slikt omfang at det utløser behov for ny konsekvensutredning.

#### Førstegangsbehandling

Planforslaget ble førstegangsbehandlet av hovedutvalg for teknisk, plan, næring og miljø den 01. 06. 2021, sak 59/21. Utvalget vedtok å fremme saken og sende den på høring og legge den ut til offentlig ettersyn.

#### Planforslaget er endret etter offentlig ettersyn:

Som ledd i kvalitetssikringen av planforslaget, og for å imøtekomme høringsuttalelser, er det gjort endringer i planforslaget. De viktigste endringene er:

- Del av planområdet mot sør som lå utenfor kaikanten er tatt ut av planforslaget for å unngå ulik visning av kaiareal i områderegulering og detaljregulering.
- Dagens trapperom som ligger nordøst for dagens høghall tatt inn i planområdet. Endringer berører samme grunneier, og det har ikke vært behov for ny varsling av planoppstart som følge av den mindre justeringen.
- Nytt rekkefølgekrav om midlertidig stengning av det kommunale krysset Oscar Hanssens veg x Birger Hatlebakks veg. Dette er vurdert å være i samsvar med intensjonen i områdereguleringen.
- Rekkefølgekrav om etablering av fortau er knyttet til brukstillatelse i stedet for ferdigattest, for å sikre at fortau er opparbeidet før klatrehallen tas i bruk.

#### Høringsuttalelser:

Planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn i perioden fra 03.06.2021- 24.07.2021. I samme periode ble forslaget sendt til regionale myndigheter, berørte grunneiere og andre berørte parter og lagt ut på kommunens hjemmeside. Det kom inn totalt 7 uttalelser.

Avinor

Norges Vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Møre og Romsdal fylkeskommune

Statsforvalteren i Møre og Romsdal

Statens vegvesen

Kystverket

Kai André Mortensen

Uttalelsene følger saken som vedlegg. Hovedtrekkene i merknadene og kommunedirektørens kommentarer til merknadene er referert i eget vedlegg.

## **Kommentarer**

#### Hovedgrepene i planen

Planforslaget innebærer å:

- omregulere arealformål fra næringsbebyggelse til kombinert formål (kontor/idrettsanlegg), slik at det kan bygges klatrehall med kontor i etasjene over
- etablere et mindre torg/uteplass (ST) på deler av kaikant, som er tiltenkt brukerne av idrettsformål/klatrehall
- endre utnyttelse fra % bruksareal (% BRA) = 350 % i områdeplanen til % bebygd areal (% BYA) = 100 %, for å tilpasse bygget til en mer moderne bruk av eksisterende bygningsmasse
- sikre at det etableres fortau fra krysset Grandfjæra/Birger Hatlebakks veg, og langs vestsiden av Birger Hatlebakks veg mellom E39 og Grandfjæra før anlegget tas i bruk
- tilrettelegge for trafiksikker kryssing fra nytt fortau i Grandfjæra og til inngangsparti i nord
- sikre midlertidig stenging av kommunalt kryss Oscar Hanssens veg/Birger Hatlebakks veg før anlegget tas i bruk
- tilrettelegge for sambruk av parkeringsplasser for bil og sykkel med næringsområde i Grandfjæra

#### Virknings og konsekvenser av planforslaget

Planforslaget er bare delvis i samsvar med områdereguleringen for Grandfjæra. Planforslaget medfører at det blir formalisert en ny funksjon, klatrehall, i Grandfjæreamrådet. Etablering av klatrehall vil medføre at området tiltrekker seg en ny brukergruppe, og barn og unge, som ikke tidligere har hatt tilhold i dette området. Ettersom klatrehallen har barn og unge som en viktig brukergruppe, kan det forventes en økende andel myke trafikanter som går/sykler til trening. Planforslaget sikrer nytt fortau som kobles til eksisterende gang- og sykkelvegnett, og sikrer midlertidig stenging av krysset Oscar Hanssens veg/Birger Hatlebakks veg.

Planområdet ligger ikke i tilknytning til boligområder og skoler. En konsekvens av reiseavstand fra boligområder og skoler kan bli at de yngste brukerne av klatrehallen ikke kan gå/sykle til og fra klatrehallen. Planforslaget tilrettelegger for økt bruk av kollektivtransport gjennom plassering nær busstopp.

Planforslaget innebærer at kontorlokaler og klatrehall etableres i tidlig fase, i et område som er tiltenkt å gå gjennom en transformasjon fra industri til bolig, kontor, næring og grøntstruktur. Dersom områdereguleringen ikke blir realisert med boligutbygging og innfrielse av rekkefølgekrav som er knyttet til utbygging av boligene, vil en konsekvens være at plassering av klatrehall i Grændfjæra blir mindre egnet.

Planforslaget medfører at det blir tilrettelagt for et mindre torg/uteplass inntil kaiområde og areal for varelevering og parkering. Det kan medføre at kaiområdet/vareleveringsområdet blir tilgjengelig for brukere av idrettsanlegget/klatrehallen og utfordrer sikkerhetshensyn til dagens bruk av kaiområde. Planbestemmelsene sier at torg tillates fysisk avsperrert.

#### Innkommene merknader

Vurdering av de enkelte innkomne uttalelsene fremgår av vedlegg.

#### Innsigelse ved offentlig ettersyn

Det kom innsigelse fra Statsforvalteren i Møre og Romsdal og Statens vegvesen.

Innsigelsen fra Statsforvalteren i Møre og Romsdal knyttet seg til følgende forhold:

- ROS-analysen tilfredsstillende ikke utredningskravet i plan- og bygningsloven § 4-3.

**Statsforvalteren i Møre og Romsdal har nå trukket innsigelsen** til manglende oppfyllelse av utredningskravet i plan- og bygningsloven § 4-3. Det ble oversendt et revidert planforslag med oppdatert ROS-analyse. Her kommer det, ifølge Statsforvalteren i Møre og Romsdal, «tydeligere frem av ROS-analysen at potensiell risiko som ble avdekket i områdereguleringsplanen er vurdert på nytt i detaljreguleringen, og oppdatert kunnskap er benyttet i ROS-analysen». Statsforvalteren i Møre og Romsdal anså utredningskravet i plan- og bygningsloven § 4-3 som oppfylt og kunne trekke innsigelsen.

Innsigelsen fra Statens vegvesen knyttet seg til følgende forhold:

- Manglende utredning av trafikale konsekvenser for kryss mellom E39 og kv.10700 (Birger Hatlebakkks veg) og kv. 10715 (Grandfjæra).

Statens vegvesen viste til at det framgår at «planforslaget genererer ca. 450 kjøretøy i gjennomsnittdøgnet, hvorav 100 av disse er forventet i makstimen på ettermiddag, og at dette er 25 kjøretøy mer i makstimen enn det som er lagt til grunn for beregningene i trafikkanalysen i områdeplanen».

**Statens vegvesen har nå trukket innsigelsen** til manglende utredning av trafikale konsekvenser for E39. Det ble oversendt et notat utarbeidet av Asplan Viak, hvor det ble redegjort nærmere for de trafikale konsekvensene endringen fra overordnet plan medfører. Statens vegvesen skriver at «notatet fra Asplan Viak viser til at endringene i forhold til tidligere godkjent områdeplan er så små at det ligger innenfor feilmarginene i beregningene». Statens vegvesen anså utredningene som tilstrekkelig til å trekke innsigelsen.

## Samlet vurdering

Plassering av idrettsanlegg/klatrehall i planområdet kan sies å være utfordrende på grunn av avstanden til boligområder og skoler. Reiseavstand kan oppleves lang og utrygg, særskilt for de yngste brukergruppene (barn ned i 6 år alder/SFO). På den annen siden kan den sentrale plasseringen nær sentrum og kollektivknutepunkt oppleves som å forbedre tilgjengeligheten for andre brukergrupper i kommunen og regionen. Planforslaget ligger i tilknytning til overordnet gang- og sykkelvegnett i retning øst-vest. Med innføring av mikromobilitet som el-sparkeykler kan opplevd avstand kortes ned. Det er flere busstopp i nærområdet, og området betjenes av et utvalg av bussruter med hyppige avganger sammenlignet med andre områder/boligområder i kommunen. Planområdet ligger også i nærheten av fergekaia hvor det er opparbeidet sammenhengende gang- og sykkelvegnett fram til Grandfjæra, som nytt fortau i Grandfjæra blir koblet til. Mens fergekaia er i bruk vil dette gjøre at klatrehallen er tilgjengelig for brukere utover kommunegrensen, og gi god atkomst for myke trafikanter som ankommer med ferge.

Premisset som ligger til grunn for områdereguleringens endelige fase er at fergekaia skal gjøres om til grøntstruktur og E39 skal omgjøres til byggate. Usikkerheten knyttet til tidsforløpet for gjennomføring av endelig fase er stor. Kontor- og klatrehall kommer i en tidlig fase, men på sikt er intensjonen at transformasjonen skal binde området sammen med sentrum. En transformasjon er avhengig av gjennomføringskraft og at grunneiere bidrar med realisering av områdereguleringen. Molde kommune

vurderer at klatrehall er en funksjon om passer inn i den overordnede intensjonen om transformasjon av området, og anser det som positivt at det vises initiativ til realisering av transformasjonen. Selv om en reell transformasjon er avhengig av realisering av flere elementer i områdereguleringen.

Det pågår detaljregulering for boligområdet i Grand Fjæra øst. I områdereguleringen er det stilt rekkefølgekrav om stenging av utkjøring fra Grandfjæra ut i E39 samtidig med første utbyggingstrinn for boliger. Her er det også stilt rekkefølgekrav til utbedring av busslommer og etablering av lysregulert fotgjengerfelt over E39 mellom busslommene samtidig med utbygging av første utbyggingstrinn innenfor arealet som omfattes av BB1-BB4.-Søknad om lysregulert fotgjengerfelt over E39 (Kåre Solhjells veg) er innsendt i forbindelse med detaljregulering for Grandfjæra øst og er til behandling hos Vegdirektoratet.

Når det nå foreslås å etablere et idrettsanlegg (klatrehall) i Grandfjæra er det avgjørende at hensynet til myke trafikanter blir ivaretatt i tidlig fase, i påvente av gjennomføring av permanente løsninger som blant annet vil følge av boligutbyggingen i Grandfjæra øst. Kommunedirektøren vurderer at planforslaget ivaretar nødvendige hensyn i akseptabel grad i denne fasen. Planforslaget imøtekommer områdereguleringens rekkefølgebestemmelser om opparbeidelse av nytt fortau. Planforslaget tilrettelegger for forbedret trafiksikkerhet gjennom stenging av krysset Oscar Hanssens veg x Birger Hatlebakks veg, som også er i samsvar med vedtatt områderegulering. Kommunedirektøren vurderer derfor at det ikke er behov for ny høring av planforslaget.

## **Økonomiske konsekvenser**

Stenging av kommunalt kryss Oscar Hanssens veg og Birger Hatlebakks veg vil kreve bidrag fra kommunen. Avslutning av kommunens leieavtale med Romsdal Tindegruppe i Istadhallen medfører tap av leieinntekter, men vil også frigjøre areal til andre aktører.

## **Betydning for folkehelse**

Klatrehallen vil tilby et aktivitet- og fritidstilbud som i seg selv er positivt for folkehelse. Planforslaget forbedrer forholdene for myke trafikanter i Grandfjæra området.

## **Klimakonsekvenser**

Ombygging av eksisterende bygg framfor å rive og bygge nytt er positivt for reduksjon av CO2 utslipp.

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor og gjennomgang av merknadene i vedlegg 4, anbefaler kommunedirektøren at detaljregulering for Klatrehall Grandfjæra - planid 202107 - vedtas.

Marianne Stokkereit Aasen  
Kommunedirektør

Eirik Heggemsnes  
Kommunalsjef

## Vedlegg

- Vedlegg 1 Plankart Klatrehall Grandfjæra planid 202107
- Vedlegg 2 Planbestemmelser Klatrehall Grandfjæra planid 202107
- Vedlegg 3 Planbeskrivelse Klatrehall Grandfjæra\_planid 202107
- Vedlegg 4 Oppsummering av innspill og kommunedirektørens kommentarer
- Vedlegg 5 Samlede merknader til høring og offentlig ettersyn
- Vedlegg 6 Samlede merknader til oppstartsvarsel
- Vedlegg 7 Oppdatert ROS-analyse - Utkvitteringa av innsigelse fra Statsforvalteren
- Vedlegg 8 Trafikknotat Klatrehall Grandfjæra - Utkvittering av Innsigelse fra Statens vegvesen
- Vedlegg 9 Trafikkanalyse Grandfjæra øst
- Vedlegg 10 Geotekniske rapporter
- Vedlegg 11 Møtereferat - medvirkning barn og unge
- Vedlegg 12 Forslagstillers og plankonsulents kommentarer til varsel om oppstart og høring offentlig ettersyn