



# MOLDE KOMMUNE

MOLDE KOMMUNE  
Rådhusplassen 1  
6413 MOLDE

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	PLAN-21/01007-11	Julie Merete Rødskog Fiksdal	28.10.2021

## Planinitiativ Sagsletta - detaljregulering 202116

**Forslagstiller:** Molde kommune

**Eiendommer:** Sagsletta 1, 3, 5 og 9 og deler av gnr.22/bnr. 19.

### Formålet med planen og bakgrunn for planarbeidet

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for en styrt utvikling av frittliggende småhusbebyggelse som muliggjør utvikling av eiendommene og ivaretar allmenne interesser knyttet til friområdet Kringstadbukta.

Molde kommune har konkludert med at det er gjort saksbehandlingsfeil som har hatt betydning for vedtakets innhold når gjeldende regulering ble utarbeidet. Kommunen har besluttet at gjeldende reguleringsplan fra 2019 ikke kan stå som den er, for boligområdet BFS\_1, og at tillatt utnyttelse og rammene for utvikling av eiendommene i Sagsletta må fastsettes gjennom en ny planprosess. Molde kommune iverksetter derfor arbeid med ny detaljregulering for Sagsletta 1, 3, 5 og 9. Det foreligger planer om utvikling av tre eiendommer innenfor planområdet. Det er vesentlig for kommunen, grunneiere og brukere av friområdet at det kommer på plass en ny reguleringsplan som gir forutsigbarhet for alle parter.

### Planavgrensning

Planavgrensning følger formålsgrænse for boligbebyggelse (BFS\_1) i gjeldende regulering og senterlinje veg for å inkludere regulert atkomstløsning til BFS\_1. Planavgrensning er begrenset til dette arealet fordi det er bestemmelser og plankart for BFS\_1 som skal vurderes på nytt gjennom planprosessen.



Figur 1: Foreslått planavgrensning.

### **Planlagt bebyggelse**

Planforlaget skal legge til rette for frittliggende småhusbebyggelse i form av frittliggende eneboliger og tomannsboliger med tilhørende garasjer. Antall boliger og boenheter som skal tillates vil vurderes og fastsettes gjennom planprosessen.

### **Utbyggingsvolum og byggehøyder**

Kommuneplanens arealdel for Molde tillater en utnyttelse på 30 % bebygd areal og høyder i samsvar med [plan- og bygningsloven § 29-4](#) i dette området.

### **Funksjonell og miljømessig kvalitet**

Planområdet ligger i umiddelbar nærhet til offentlig rekreasjonsområde og badestrand. Utbygd gang- og sykkelvegnett forbinder området med Kvam og Molde sentrum. Kommuneplanens krav til uteoppholdsareal og lekeareal gjelder for planområdet. Planområdet grenser til statlig sikret friområde – Kringstadbukta - og det tillates ikke å benytte statlig sikret område for å innfri slike tekniske krav. Planområdet har i dag to atkomster fra Sagsletta. Regulert atkomstløsning planlegges videreført og det vil etableres et internt vegsystem, men med begrensninger som knytter atkomst til spesifikke eiendommer. Dette planlegges for å begrense kjøring til atkomsten nærmest Kringstadbukta og hindre gjennomkjøring i boligfeltet for annet enn utrykningskjøretøy.

### **Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser**

Planområdet grenser til friområde Kringstadbukta som har høy verdi. Ved plassering og utforming av bebyggelse og utomhusareal skal det tas særskilte hensyn til hvordan boligområdet framstår fra friområdet. Det må settes høye krav til arkitektonisk utforming og kvalitet og sikres at bebyggelsen blir godt innpasset i landskap og omgivelser. Det planlegges å justere byggegrensner i gjeldende plan for å sikre større avstand mellom boligområdet og friområdet enn gjeldende regulering legger opp til. Bevaring av eksisterende vegetasjon og trær vil spille en viktig rolle for å avgrense privat/offentlig areal og for å sikre gode, naturlige og glidende overganger mellom friområdet og boligområdet. Det planlegges å sentrere bebyggelse i vest, øst og nord for å ivareta en større grønn akse ned mot badestrand og opparbeidet gresslette i senter av friområdet. Det må også sikres grønne akser mellom øvrig boligbebyggelse slik at boligbebyggelsen ikke fremstår som en mur mot friområdet.

### **Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid**

I kommuneplanens arealdel for Molde del 1, er området avsatt til boligbebyggelse. Planområdet er omfattet av detaljregulering for Cap Clara RA\_1, vedtatt 26.09.2019. I gjeldende regulering er området regulert til frittliggende boligbebyggelse. Gjeldende regulering tillater at eiendommene kan deles i maks

8 eiendommer med to boenheter per tomt; totalt 16 boenheter. Det er ikke annet pågående arbeid med reguleringsplaner i området. Det er planlagt oppgradering og universell utforming av friområde/badestrand knyttet til statlig sikring av Kringstadbukta.

#### **Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet**

Detaljreguleringen vil avklare hvordan funksjonelle løsninger for utforming og plassering av bebyggelse og utomhusareal skal kombineres med ivaretagelse av allmenne interesser knyttet til bruk- og opplevelse av friområdet Kringstadbukta. Barn og unges interesser skal tillegges vekt. I dette tilfellet vurderes trafiksikkerhet og lekeareal som aktuelle tema.

#### **Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet**

Det skal utarbeides risiko- og sårbarhetsanalyse (jmfør plan- og bygningsloven § 4-3). Molde kommunes mal for ROS-analyse vil bli benyttet. Statsforvalterens sjekklister (tidligere Fylkesmannens sjekklister) for utarbeiding av ROS-analyse vil benyttes som ledd i kvalitetssikringen av ROS-analysen.

#### **Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart**

Molde kommunes liste over høringsinstanser og interessenter vil benyttes ved varsel om oppstart. Kringstadbukta vel er vurdert som berørt interessent og skal varsles om planoppstart.

#### **Prosser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer**

Det har vært avholdt møter med grunneiere og Kringstadbukta vel i forkant av varsel om oppstart. Det planlegges å gjennomføre informasjonsmøter og workshops hvor grunneiere, naboer og andre interessenter inviteres inn i planprosessen. Miljødirektoratet og Møre og Romsdal fylkeskommune (i rollen som representant for Miljødirektoratet) er orientert om kommende planarbeid på naboeiendommer til statlig sikret friområde og vil kobles på prosessen i tidlig fase. Barnerepresentanten i Molde kommune er også koblet på planprosessen.

#### **Vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger**

Detaljreguleringen er i samsvar med kommuneplanens arealdel og utløser ikke krav om konsekvensutredning. Viktige hensyn som må beskrives grundig i planomtalen er tilpasning til landskap og omgivelser.