



MOLDE KOMMUNE

Arkivsak-dok. 20/00094-1
Saksbehandler Adrian Holmeide Barsten

Saksgang Møtedato
Hovedutvalg for teknisk, plan, næring og miljø 28.01.2020

Saksframlegg

Områderegulering for Frænavegen-Lingedalen, plannr. 201607 - Forslag til 1. gangs behandling

Kommunalsjefens forslag til vedtak:

Hovedutvalg for teknisk, plan, næring og miljø vedtar å sende forslag til områderegulering for Frænavegen – Lingedalen – plan nr 201607 ut på høring, og å legge det ut til offentlig ettersyn.

Innenfor ny plans avgrensning, vil følgende planer bli helhetlig eller delvis opphevet:

Plannr. 0252, 0461, 1400, 1673 og 200621.

Vedtaket er gjort med hjemmel i plan- og bygningsloven §5-2 og 12-10

Saksopplysninger

Søker:

Molde Kommune

Reguleringsforslaget består av følgende dokument:

- Plankart, sist revidert 17.01.2020
- Plankart med alternativ løsning BBB 4& 5, sist revidert 15.01.2020
- Planbestemmelser, sist revidert 17.01.2020
- Planbeskrivelse, sist revidert 17.01.2020
- ROS-analyse, sist revidert 30.12.2019
- Kommentarer fra varsel om oppstart av planarbeid
- Oppsummering fra varsel om oppstart av planarbeid

Hensikten med områdeplanen

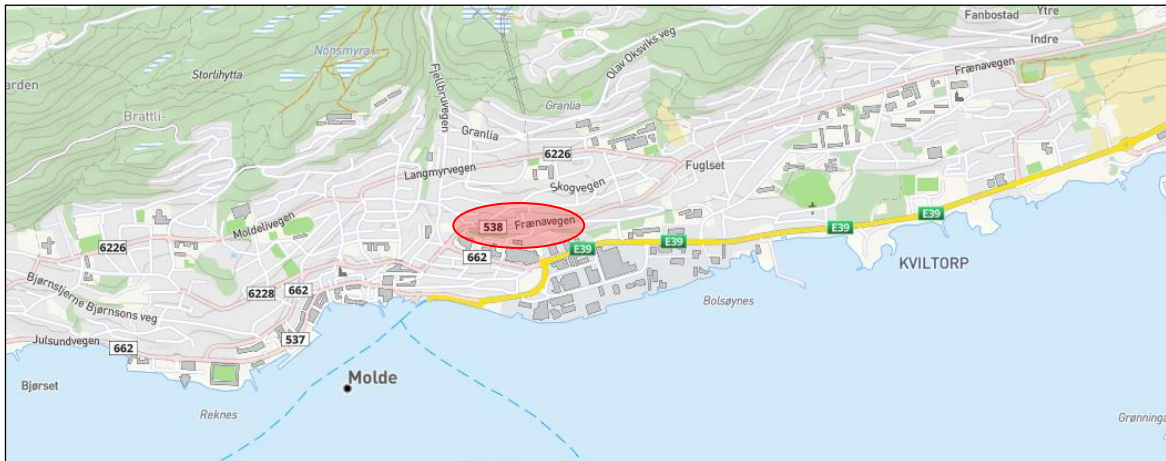
I gjeldende kommuneplan som ble vedtatt i 2016 forutsettes det at det skal utarbeides en områderegulering for et stort område i Frænavegen, Lingedalen og Rosebyområdet (S2). Med hensyn på boligfortetting har kommunen i denne omgang funnet det hensiktsmessig å utarbeide en områdeplan for et avgrenset område. Dette endrer ikke behovet for områdeplan for resten av område S2.

Formålet med områdeplanen er å legge til rette for fortetting av eksisterende boligområde, klargjøre Frænavegens fremtidige gateprofil, samt legge grunnlag for utvikling av området mot Lingedalen.

Forhold til tidligere vedtak og planpremisser

Hovedpremissene for planen er å legge til rette for fortetting i området, forbedre gangvei for myke trafikanter samt skape et ettertraktet sentrumsnært friområde som kan benyttes av både beboere, forbipasserende, alle aldersgrupper og besøkende til Roseby.

Dagens gjeldende planer innenfor planavgrensningen er utdatert og har unøyaktige bestemmelser. Kommunen har valgt å utvide planområdet der det er i samsvar med kommuneplanens arealdel innen fortetting.



Innspill til planarbeidet

Det har tatt lang tid å få utarbeidet planforslaget på grunn kapasitet utfordringer. Molde kommune har mottatt innspill ved oppstart av planarbeid fra følgende:

- Avinor
- Mattilsynet Midt
- NVE
- Møre og Romsdal fylkeskommune
- Statens vegvesen
- Fylkesmannen i Møre og Romsdal

Innspillene med sammendrag og kommentarer er lagt ved som eget vedlegg

Hovedgrepene i planforslaget

- Utvidelse av gang- og sykkelvei mellom Frænavegen og Lingedalsvegen.
- Tilrettelegging for fortetting og kombinerte formål.
- Reduksjon i antall avkjørsler til boliger langs Frænavegen.
 - 17 til 5

- Plassering vil være fleksible i forhold til fremtidige reguleringer
- Fortau for myke trafikanter langs Frænavegen og Lingedalsvegen
- Nye universelt utformet bussholdeplasser langs Frænavegen
- Universelt utformet gang- og sykkelvei som kobler Frænavegen og Lingedalsvegen til hovednett for gang- og sykkel.
- Etablering av stort grønt oppholdsareal, bydelslekeplass og park.
- Tilrettelegging for tryggere og grønnere ferdsel langs Lingedalsvegen.
- Rammer for boligfortetningssoner
 - Inndelt i utbyggingsområder
 - Tilkomst til BBB områder kun fra Frænavegen
 - Tilkomst til BKB områder kun fra Lingedalsvegen
 - Maks begrensning på parkeringsplasser for bil
- Detaljregulering må foreligge for hvert område.
 - Utbygningsområder må vurderes for å sikre helhetlig utvikling langs Frænavegen og Lingedalsvegen.
 - Uteoppholdsarealer må vises gjennom en utomhusplan
 - Påkobling til hovednett for gang og sykkel må vises
- BYA utgjør mellom 40 – 45% i boligområdene
- BYA utgjør 90% i foretningsområdene
- Parkeringskravet fastsettes med maxtall i stedet for min tall
- Området har potensiale for opp mot 200 boenheter

Kommunalsjefens vurdering

Kommunalsjefen ønsker i planbestemmelsene å endre de generelle bestemmelsene for parkering og BYA kommuneplanen.

- I et sentrumsnært område hvor det legges vekt på mer bærekraftig fremkomstmetoder sees det som hensiktsmessig å sette en maksbegrensning på antall parkeringsplasser pr. boenhet.
- Innenfor planområdet er terrenget en stor utfordring. For å gi best mulig utvikling og utforming av bygningsvolumene er det nødvendig å tillate et større fotavtrykk for å dekke alle bestemmelsene et byggeprosjekt innebærer.

Det legges ved en alternativ løsning for område BBB 4 & 5. Det er viktig å etablere en universelt utformet kobling mellom Frænavegen og hovednett for gang og sykkel. Konsekvensen dette medfører er to mindre fortetningssoner. Det stilles spørsmål til kvaliteten av disse sonene (BBB4 & BBB5). Det er ønskelig å få tilbakemelding i høringspreioden om hvilken løsning er mest ettertraktet og gjennomførbar.

Alternativ 1)

Det opprinnelige forslaget legger til rette for to utbyggingsområder hvor eksisterende vei brukes i stor grad for å gi en universell utformet kobling mellom Fv 538 (Frænavegen) og o_SGS1 (gang- og sykkelveg gjennom grøntområdet). Tilkost til ny bebyggelse vil skje langs o_SGT1 (definert i kartet med avkjøringspiler). Dette vil åpne opp for to mindre fortetningsprosjekt.

Alternativ 2)

Alternativ to åpner for større utvikling av samarbeidssonen med utgangspunkt i en bygningsmasse, men risikerer å miste den universell utformet koblingen mellom Fv 538 og o_SGG1. Denne løsningen kan forenkle byggeprosessen og gir mer fleksibilitet for å sikre gode uteoppholdsareal og parkering. Bygningsmassen(e) vil bli større.

Områdene GAA skal sikre et sentrumsnært grøntareal som skal benyttes som park og bydelslekeplass. For å realisere GAA1 er det regulert inn parkeringshus med inngang fra Lingedalsvegen. Dette skal dekke parkeringsplassene som eksisterer i dag og nye plasser for besøkende / ansatte. Taket skal utvikles som park og være på samme høyde som o_SGS1. GAA2 er i hovedsak regulert til bydelslekeplass, og skal være et kjærneområdet for familier, barn og unge.

I oppstartsfasen har kommunen registrert at det er ulike holdninger til fortetning i området. Med visning til kommuneplanen mener kommunen likevel at det er viktig å fremme planforslag for fortetning for boligområdene. På denne måten kan en også få lagt ramme for utbygging på avgrensede deler sett i en større sammenheng.

Kommunalsjefen vil tilrå hovedutvalget teknisk, plan, næring og miljø til å legge planen ut til offentlig ettersyn.

Vedlegg

- 1) Planbeskrivelse
- 2) Planbestemmelser
- 3) Plankart
- 4) Alternativ planløsning
- 5) ROS analyse
- 6) Kommentar og innspill til varsel om oppstart

Eirik Heggemsnes
Kommunalsjef

Jostein Bø
Enhetsleder samfunn og plan