



MOLDE KOMMUNE

Områderegulering for Lundavang og Stuevollen

Planbeskrivelse



Innhold

1	SAMMENDRAG	6
2	INNLEDNING OG BAKGRUNN	9
2.1	Innledning	9
2.2	Hensikten med planen	9
2.3	Forslagsstiller, plankonsulent, eierforhold	9
2.4	Mål for utvikling av Lundavang og Stuevollen	10
2.5	Planprosess	12
	Politisk behandling av planforslag november 2024	12
	Offentlig ettersyn og høring av planforslag februar og mars	12
3	PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER	13
3.1	Overordnede planer	13
3.2	Gjeldende reguleringsplaner	16
3.3	Relevante utredninger og temakart	21
3.4	Statlige planretningslinjer og føringer	21
3.5	Øvrige rammebetingelser – sentrale avtaler og dokumenter som ligger til grunn for utarbeidelse av planforslaget	23
	Aktuelle politiske vedtak	24
4	EKSISTERENDE FORHOLD	25
4.1	Beliggenhet, størrelse og bruk	25
4.2	Stedets karakter	26
4.3	Landskap	27
4.4	Kulturminner og kulturmiljø	28
4.5	Naturverdier	30
	Registrerte forhold	30
	Naturtyper og vegetasjon	31
	Fugler og pattedyr	31
	Naturmangfold i ferskvann	32
	Fremmede arter	32
	Økosystemtjenester	33
4.6	Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder	33
4.7	Trafikkforhold	35
	Tilrettelegging for gående	35
	Tilrettelegging for syklister	35
	Kollektivtransport	35
	Biltilgjengelighet og bilparkering	37
	Trafikkmengder	37
	Ulykkessituasjon	38
	Fartsnivå	38
	Trygghet for myke trafikanter	39
4.8	Barn og unges interesser	39
4.9	Sosial infrastruktur	41
	Skole og barnehage	41
	Helse og velferdstilbud	41
4.10	Universell utforming	41
4.11	Teknisk infrastruktur	41

Vann og avløp	41
Brannvannkapasitet	42
Strømforsyning	42
Energiforsyning	42
4.12 Grunnforhold	42
4.13 Støyforhold	43
4.14 Forurensning	43
4.15 Risiko og sårbarhet	43
Flomrisiko	43
5 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET	45
5.1 Planforslagets hovedidé og hovedgrep	45
5.2 Arealformål og arealoversikt	48
5.3 Presiseringer knyttet til planbestemmelsene	50
5.4 Antall boliger leilighetsfordeling og antall arbeidsplasser	51
5.5 Bebyggelsens plassering, utforming, høyder og takform	52
Regler/krav mot strøgsgaten	54
Terrengtilpassning og overgang til tiliggende områder	54
5.6 Utnyttelse	55
Lundavang	55
Alternativ med gjenbruk av sykehusbebyggelse	56
Eiendommene Helse Møre og Romsdal disponerer	56
Stuevollen	57
Symralinjen	57
5.7 Særlig om BAA4	57
5.8 Stuevollen park (Felt BB3, BB4, f_LEK3)	58
Mål og hensikt	58
Prosjektbeskrivelse fra forslagsstiller	60
5.9 Bjørnstjerne Bjørnsons veg 45 (Felt B/T2, B/T3)	62
Prosjektbeskrivelse fra forslagsstiller	62
Adkomst motoriserte og myke trafikanter	64
Forhold til omgivelsene	64
Planlagt søppelhåndtering	64
Forslagsstillers beskrivelse av virkning av tiltaket	64
Tilpasninger i områdeplanen:	66
5.10 Boligmiljø/bokvalitet	67
5.11 Sosiale boformer	67
5.12 Kulturminner	67
5.13 Sol- og skyggeforhold	68
5.14 Grønnstruktur og byrom	70
Helikopterplassen	71
Strøgsgaten	72
5.15 Naturmangfold	73
Vurdering etter Vannforskriften	73
Vurderinger i forhold til Naturmangoldloven §§ 8-12.	73
Fremmede arter	74
5.16 Uteoppholdsareal og lekeplasser	74
Områder med krav til lek og uterom i henhold til kommuneplanens arealdel	74
Områder med krav til lek og uterom som avviker fra kommuneplanens arealdel	74
5.17 Mobilitet	78
Tilgjengelighet for gående og syklende	78
Kollektivtrafikk	79
Kjøreveger og adkomst	80

Vegutforming	80
Parkering	86
5.18 Flom og klimatilpasning	86
Tiltak for å unngå flom fra Bjørsetelva	86
5.19 Klimatilpasning	87
5.20 Sosial infrastruktur	87
5.21 Teknisk infrastruktur	88
Hovedplan for vann og avløp	88
Fjernvarme	88
Strøm- og energiforsyning	89
5.22 Rekkefølgekrav og vilkår ved gjennomføring av planen	89
6 KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET	90
6.1 Videre bearbeiding av plangrep fra planprogram til grunnlag for konsekvensutredning	90
6.2 Hovedelementene i plangrepet som ligger til grunn for konsekvensutredningen	93
6.3 Utforming av alternativer	93
0-alternativet	95
Hovedgrep/hovedalternativ	96
Alternativ med eksisterende sykehusbebyggelse	97
6.4 Sammenstilling av konsekvenser og utredninger i henhold til utredningsprogram	98
6.5 Risiko og sårbarhet	101
6.6 Landskapsbilde	103
6.7 Friluftsliv	104
6.8 Naturmangfold og vannmiljø	104
6.9 Kulturminner og kulturmiljø	105
6.10 Folkehelse	105
6.11 Barn- og unges interesser	106
6.12 Transportbehov	106
Sagvegen	108
6.13 Trafikksikkerhet	109
6.14 Universell tilgjengelighet	109
6.15 Byutvikling / Næring	109
6.16 Klima	110
6.17 Støyforhold	112
6.18 Grunnerverv, økonomiske konsekvenser og utbyggingsavtale	112
7 ENDRINGER ETTER POLITISK BEHANDLING	113
7.1 Prosess	113
7.2 Endringer i plankart	114
Bebyggelse og anlegg	114
Uteoppholdsareal og grøntstruktur	115
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	115
7.3 Endringer i planbestemmelser	115
Byggehøyder	115
B/T 2-3	116
Parkering	116
Rekkefølgebestemmelser	116
7.4 Endringer i konsekvenser og virkninger	117
Landskapsbilde	117
Naturmangfold	118
Kulturminner og kulturmiljø	119

Barn og unges interesser	119
Byutvikling	119
Trafikale virkninger	119
8 ENDRINGER ETTER HØRING OG OFFENTLIG ETTERSYN AV PLANFORSLAGET	120
8.1 Høringsprosessen	120
8.2 Endringer i planforslaget	120
9 MEDVIRKNING	121
9.1 Gjennomført medvirkning	122
9.2 Resultater fra medvirkning og områdemodning	123
9.3 Kvalitetsprogram	124
10 VEDLEGG	126
10.1 Plandokumenter	126
10.2 Fagrapporter	126
10.3 Andre vedlegg	126

1 SAMMENDRAG

Det utløsende for planene om transformasjon av Lundavang og Stuevollen er flyttingen av Molde sykehus våren 2025. Det er store forventninger knyttet til utviklingen av Lundavang, som skal supplere og berike Molde sentrum, bli levende og inkluderende, samt være et forbildeprosjekt som viser veg for hvordan Molde skal bli klimanøytral innen 2050.

Planens hensikt er å legge til rette for transformasjon til et attraktivt boligområde med innslag av næring. Områdereguleringen skal gi de nødvendige rammene for påfølgende detaljregulering av delområder. Innenfor områdereguleringen er det to boligområder som ikke vil kreve detaljregulering: Bjørnstjerne Bjørnsons veg 45 (B/T2) og Stuevollen Park nord for Glomstuvegen (BB3-4). Det er også andre områder innenfor planområdet som allerede er utbygget og på disse kan det gjøres mindre tiltak uten å utarbeide detaljreguleringsplan.

Planforslaget bygger videre på eksisterende kvaliteter med grønnstruktur og sammenhengende skogsområder, Bjørsetelva og skrånende terreng med gode solforhold og utsikt. Samtidig tilrettelegges det for et nytt nabolag med attraktive omgivelser og urbane kvaliteter.

Planen skal sikre/legge vekt på:

- En helhetlig utvikling av området
- Bevaring av de grønne verdier i området
- God tilpasning til terreng og landskap
- Styrket biologisk mangfold
- Urbane kvaliteter med gode og varierte møteplasser
- En strøgsgate med utadrettede funksjoner som kan skape liv på gateplan
- Ny bebyggelse og uteområder med høy bokvalitet
- Attraktive nabolag med gode fellesskapsløsninger for boligene
- Åpen overvannshåndtering og sikre flomveger
- Hovedforbindelser og attraktive forbindelser for gående og syklende og trafikk sikre løsninger
- En fornuftig energi- og ressursbruk

Planforslaget har et utbyggingspotensial på rundt 670 boliger og 300 arbeidsplasser, som vil utvikles over lengre tid. Det tilrettelegges for konsentrasjon av publikumsrettede funksjoner sentralt i planområdet, som skal støtte beboernes muligheter for et kortreist hverdagsliv.

Det åpnes for etablering av helse- og omsorgstjenester med ønsket om å tilrettelegge for et nytt helsehus, som drivkraft for samlokalisering av offentlige og private funksjoner knyttet til helse- og omsorg.

Transformasjonen av planområdet med mange nye kvaliteter og fokus på gående og syklende vil hovedsakelig gi positive konsekvenser. Tiltaket har en tydelig positiv helseeffekt, gir gode forhold for barn og unge og friluftsliv, attraktive forbindelser for gående og syklende, og en utvikling som gjør beboerne mer uavhengige av privatbilen.

Det er ingen kritiske negative konsekvenser, men tiltaket vil medføre en forringelse av lokale verdier knyttet til kulturmiljø. Grad av gjenbruk av sykehusbebyggelse vil



Figur B Illustrasjonsplan med nye utbyggingsfelt illustrert

Forslag til områderegulering lå ute til høring og offentlig ettersyn i perioden 15. februar – 31. mars 2025, samt at det var en begrenset høring i juli og august 2025. Etter dette er det gjort noen mindre endringer for å imøtekomme merknader og svare ut innsigelser. Disse er omtalt i kap. 8.

2 INNLEDNING OG BAKGRUNN

2.1 Innledning

I henhold til Plan- og bygningsloven § 4-2 skal alle forslag til planer etter loven ved offentlig ettersyn ha en planbeskrivelse som beskriver planens formål, hovedinnhold og virkninger, samt planens forhold til rammer og retningslinjer som gjelder for området. Planbeskrivelsen for Områderegulering av Lundavang og Stuevollen bygger i hovedsak på det vedtatte planprogrammets mål, hovedinnhold og krav til planarbeidet, herunder aktuelle tema for konsekvensutredning.

2.2 Hensikten med planen

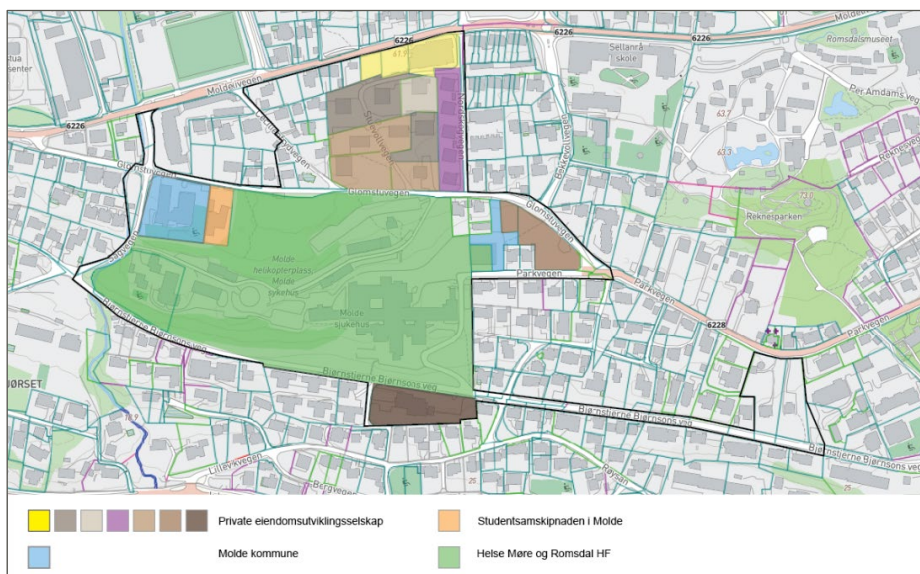
Planområdet Lundavang og Stuevollen skal transformeres i forbindelse med flytting av Molde sykehus våren 2025. Hensikten med planarbeidet er å sikre en helhetlig utvikling av området til et sentrumsnært boligområde med innsalg av næring og tjenesteyting, med grønne og urbane kvaliteter og en fornuftig energi- og ressursbruk.

Områdereguleringen skal gi de nødvendige rammene for påfølgende detaljregulering av delområder.

2.3 Forslagsstiller, plankonsulent, eierforhold

Molde kommune har besluttet å utarbeide områderegulering for transformasjonen av Lundavang og Stuevollen for å sikre en helhetlig utvikling. Forslagsstiller er Molde kommune. Planforslaget er utarbeidet av Norconsult AS Norge i tett samarbeid med kommunens planavdeling.

Planområdet er i både offentlig og privat eie. Den største eiendommen er selve sykehusområdet som eies av Helse Møre og Romsdal HF, og planlegges solgt. Molde kommune eier flere tomter med blant annet sykepleierskolen og parkeringsplassen ved Bjørsetelva. Kommunen eier også gatenettet og tiliggende gang- og grøntområder. Studentsamskipnaden i Molde (SiM) er eier av studentboligene. I tillegg er det noen private eiendomsutviklingsselskaper i området. Flere steder i planområdets randsone ligger eiendommer med småhus som eies av privatpersoner.



Figur 1: Figur som viser eiendomsstrukturen i planområdet.

2.4 Mål for utvikling av Lundavang og Stuevollen

Kommuneplanens samfunnsdel har tre langsiktige utviklingsmål:

- Molde er et attraktivt samfunn og er Norges mest næringsvennlige kommune
- Molde er et grønt og innovativt samfunn
- Molde er et inkluderende og trygt samfunn

Disse tre målene var utgangspunkt for konkretisering av mål for utviklingen av Lundavang og Stuevollen. Det ble jobbet med konkretisering av målene for utviklingen i den tidlige medvirkningen som relaterer seg til 4 tema:

Nøysom og varig

- Lundavang skal vise veg for hvordan Molde skal bli **klimanøytralt** innen 2050.
- Lundavang skal ta vare på, samt bygge videre på, **eksisterende kvaliteter**.
- Lundavang skal ta hensyn til eksisterende landskap ved god **terrengtilpasning**.
- Lundavang skal være et forbilde for **transformasjon og gjenbruk**.
- Lundavang skal legge til rette for at de som bor der skal ha en **sirkulær** hverdag, med tilrettelegging for **sambruk, deling, gjenbruk og reparasjon**.
- Lundavang skal **tåle** bruk og at tiden går. Det skal velges **robuste** løsninger og materialer. Lundavang skal bygges ut på en måte som tar hensyn til livsløpskostnader og gir lønnsomhet både på kort og **lang sikt**.

Levende og inkluderende

- Lundavang skal **supplere og berike Molde sentrum**.
- Lundavang skal være en **nærhetsbydel** hvor en har det en trenger innen fem minutter.
- Lundavang skal være **en vital ny bydel med plass for alle**, med varierte sosiale møteplasser og aktivitetstilbud tilpasset alle generasjoner og nivå av funksjonalitet.
- Lundavang skal legge til rette for et **mangfoldig** boligtilbud, **alternative boformer** samt et fremtidsrettet næringsliv og fleksible arbeidsplasser.

Sammenkoblet og trygt

- Lundavang skal bidra til å **koble sammen** eksisterende målpunkter og funksjoner med nabolagene rundt og Molde sentrum.
- Lundavang skal være et trygt og inspirerende sted å **gå og sykle**. Området skal ha et finmasket nettverk av gater slik at gange og sykkel er foretrukne måter å transportere på.
- Lundavang skal **knyttes så godt sammen** med omkringliggende områder og destinasjoner at man velger gange eller sykkel når man skal ut av området.
- Lundavang skal ha et gatenett og parkeringsløsninger som ivaretar **trafikksikkerhet** og prioriterer miljøvennlige transportformer som buss, sykkel og gange.
- **Privatbilkjøring begrenses**. Parkering samordnes i parkeringshus/ mobilitetshub langs periferien av planområdet.

Grønt og aktivt

- **Bjørsetelva skal dyrkes frem** og bli en viktig nord-sør-forbindelse mellom fjorden og marka.
- Den blågrønne strukturen skal være flerfunksjonell både for natur og mennesker.
- Lundavang skal være en **grønn lunge for bydelen**, der deler av eksisterende natur er tatt vare på, knyttet sammen, videreutviklet og gjort tilgjengelig.
- Utviklingen skal ivareta prinsipper for god **klimatilpasning**.

Med bakgrunn i de generelle mål for utvikling av området ble målene for områdereguleringen konkretisert. Områdeplanen skal:

- Gi rammer for en tett utbygging uten at det går på bekostning av områdets kvaliteter
- Tilrettelegge for mest mulig gjenbruk av eksisterende bebyggelse og infrastruktur
- Det skal stilles realistiske klimakrav

- Tilrettelegge for en sammenhengende bebyggelse og ferdselsstruktur, som knytter området sammen med tiliggende områder og legger til rette for gode og varierte møteplasser
- Sikre arealer for publikumsrettet virksomhet med sentral beliggenhet og i riktig omfang
- Legge til rette for attraktive nabolag med et variert boligtilbud og innslag av alternative boformer.

- Sikre et tett og attraktivt nettverk for gående og syklende
- Ivareta kollektivtransport til og fra området
- Bidra til begrenset bruk av privat bil

- Sikre en sammenhengende og flerfunksjonell grønnstruktur som ivareta både natur og mennesker
- Sikre flomveger

Ambisjon med at Lundavang skal være klimanøytral innen 2050 ble konkretisert for områdereguleringen:

- Store deler av planområdet skal sikres som grønnstruktur
- Det skal tilrettelegges for en 5-minutters by
- Transporthierakiet skal snus.
- Det skal gis gode fysiske rammer for attraktive nabolag
- Muligheter for gjenbruk av eksisterende infrastruktur og bebyggelse skal ivaretas.

2.5 Planprosess

Historikk:

- 2012 Vedtak om nytt sykehus på Hjelset. Sykehus på Lundavang skal legges ned våren 2025
- 2016 Kommuneplanens arealdel satte krav om utarbeidelse av områderegulering på Lundavang og Stuevollen
- 2022 Vedtak om planbestilling
- 2022 Fysisk og sosiokulturell stedsanalyse, mulighetsstudie, tilstandsrapport sykehusbygningen, medvirkningsprosesser
- 2022 Varsling av oppstart planarbeid og høring av planprogrammet
- 2023 Vedtak planprogram
- 2023 Vedtak: Utredning av helsehus på Lundavang

Overordnet plangrep for området ble utarbeidet i 2022 som grunnlag for planprogram med plangrep og utredningsprogram. Planprogram lå ut for høring i tidsrommet 16.03.2023 - 27.04.2023 og ble fastsatt den 23.06.2023.

Planarbeidet for områdereguleringen og utredninger ble startet opp i begynnelsen av 2024. Utredningsarbeidet er gjennomført i samsvar med kravene i planprogrammet

Politisk behandling av planforslag november 2024

Planforslaget ble sendt til førstegangsbehandling 26.11.2024. Planen ble sendt tilbake til administrasjonen for å gjennomføre endringer før den kan legges ut til høring og offentlig ettersyn.

Politisk vedtak gikk på endringer ift. antall parkeringsplasser, bebyggelse langs Bjørnstjerne Bjørnsons veg, øke mulighet for utbygging og mer fleksibilitet i planen for utvikling av området samt å se på enkelte løsninger innenfor samferdsel.

Endringene som er gjort, samt konkretiseringer er dokumentert i kapittel 7 i denne planbeskrivelsen.

Offentlig ettersyn og høring av planforslag februar og mars

Det omarbeidede planforslaget, omtalt i kap.7, ble sendt på offentlig ettersyn og høring i perioden 15. februar – 31. mars 2025. Merknadene er oppsummert i eget vedlegg [23]. Det ble gjennomført et åpent møte 18. mars. I høringsperioden og i tiden etterpå har det vært flere møter med aktører innenfor planområdet. Både kvalitetsprogram, kostnader for utbygging av infrastruktur og konkrete innspill til planen har vært diskutert. Det er også gjennomført et møte med Møre og Romsdal fylkeskommune der innsigelsen til planen var tema. Dette ble gjennomført i juni 2025.

Endringene som følge av merknadene medførte behov for en begrenset høring i juli og august 2025. Merknadene er oppsummert i eget vedlegg [25].

3 PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

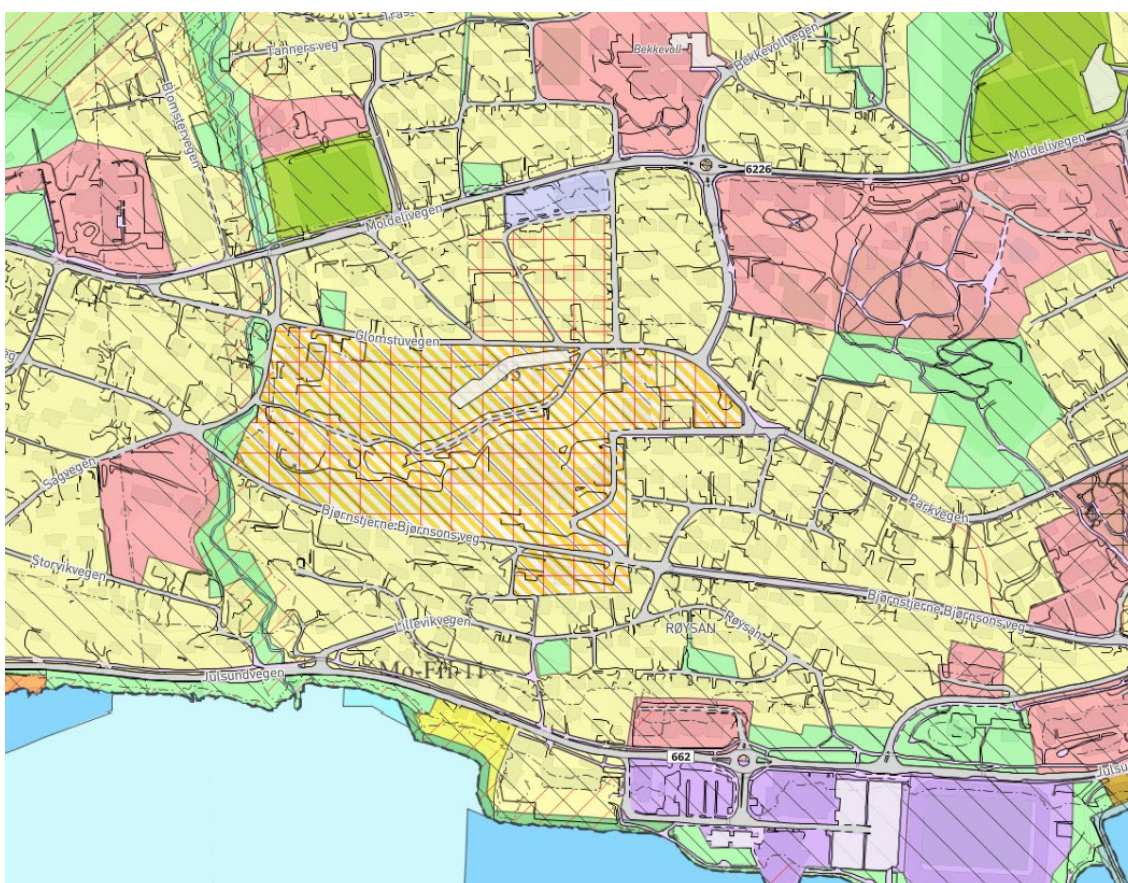
3.1 Overordnede planer

Tabell1: Oversikt over overordnede planer og relevans for planområdet

Fylkesstrategi, fylkesplaner/ Kommuneplan/	GENERELL BESKRIVELSE	RELEVANS FOR LUNDAVANG OG STUEVOLLEN
Fylkesstrategi for attraktive byar og tettstader (2023)	Fylkesstrategien gir felles mål og retningslinjer for by- og tettstedsutvikling. Blant annet skal Møre og Romsdal være pådriver for å løse klima- og miljøutfordringer. Lokalisering av funksjoner, blågrønne strukturer, tilpasning til klimaendringer, reduksjon av nedbygging av natur- og kulturmiljø, sirkulærøkonomi, gjenbruk og flerbruk av bygningsmasser og anlegg i byer og tettsteder skal bidra til dette. Møre og Romsdal skal være et attraktivt og inkluderende fylke der folk velger å bo. Dette skal oppnås blant annet gjennom planlegging som fremmer folkehelse, gode bomiljøer, offentlige møteplasser, godt kultur- og tjenestetilbud og miljøvennlig transport.	Plangrepet bygger videre på de eksisterende kvaliteter i området, blant annet med bevaring av store deler av skogen, sikring av naturverdier i området og terrengtilpasning av nye tiltak. Planen åpner for videreføring av eksisterende sykehusbebyggelse med bevaringsverdi. Tilgjengeligheten til området sikres for både kjørende og myke trafikanter, samtidig som de myke trafikanter prioriteres. I planen jobbes det med tiltak som skal legge til rette for gode bomiljøer, god folkehelse, styrke miljøvennlig transport og tilrettelegge for gjenbruk.
Fylkesplanen for berekraftfylket Møre og Romsdal 2021-2024	Fylkesplanen er den overordnede planen for samfunnsutvikling i fylket. Planen legger fire overordnede mål til grunn. De mest relevante er målene for klimafylket. En ambisiøs klimasatsing, samfunnets robusthet i møte med klimaendringene. Arealplanleggingen skal bidra til strengere jordvern, mer naturmangfold, sikre kulturminner og kulturlandskap, samt bidra til å øke naturens karbonlagring. Arealplanleggingen skal samordne behovene for	Plangrepet bygger videre på de eksisterende kvaliteter i området, blant annet med bevaring av store deler av skogen, sikring av naturverdier i området og terrengtilpasning av nye tiltak. Tilgjengeligheten til området sikres for både kjørende og myke trafikanter, samtidig som de myke trafikanter prioriteres.

	boligbygging, næringsvirksomhet og transport.	
Kommuneplanens samfunnsdel (2021–2031)	Samfunnsmål: • Molde er eit attraktivt samfunn i vekst - Norges mest næringsvenlege kommune. • Molde er eit grønt, smart og innovativt samfunn. • Molde er eit inkluderande, trygt og mangfaldig samfunn. Organisasjonsmål: • Molde kommune har berekraftig økonomi og tenesteproduksjon. • Molde kommune er ein open organisasjon og ein attraktiv arbeidsgjevar.	Målene for planen er tett knyttet opp mot målene i kommuneplanens samfunnsdel. Transformasjon av planområdet skal fremme en bærekraftig areal- og samfunnsutvikling og bidra til utvikling av attraktive, inkluderende og klimavennlige byområder. Det skal åpnes for en samlokalisering av kommunens helsetilbud i planområdet.
Kommunens arealdel (2016)	Arealdelen inneholder kart og bestemmelser for fremtidig arealbruk som er juridisk bindende. Kommuneplanen legger til rette for en transformasjon av sykehusområdet og åpner for både bolig og næring (kombinert bebyggelse og anleggs formål) etter sykehuset er flyttet ut av planområdet. Planområdet for øvrig er avsatt grønnstruktur (grønn); og bolig (gul). Frem til områdeplanen er vedtatt, er det vedtatt bygge- og deleforbud i planområdet. Forbudet går ut i oktober 2024. Det er stilt krav om en samlet områdeplan som dekker Lundavang- og Stuevollområdet.	Sikre utvikling av sentrumsnære boligområder, fremme gåing og sykling og ivareta løsninger for kollektivtransporten.
Veileder: Fortetting med kvalitet i Møre og Romsdal 2022	Veilederen er et verktøy for kommunen og fylkeskommunen i deres by- og tettstedsutvikling. Det pekes på viktige kvaliteter som skal ivaretas i planer og prosjekter og hvilke krav til forslagstillersarbeid dette innebærer. Veilederen gir anbefalinger knyttet til overordnet strategisk planlegging, ulike	Transformasjon av planområdet skal skje med kvalitet

	stedskategorier i Møre og Romsdal og anbefalinger knyttet til prosess og gjennomføring. I tillegg er det laget tre sjekklister, kvalitet i stedsutforming, sammenheng og byrom samt kvalitet i byggeprosjekt, som kan brukes for å vurdere kvalitet i stedsutforming og enkelttiltak.	
--	--	--

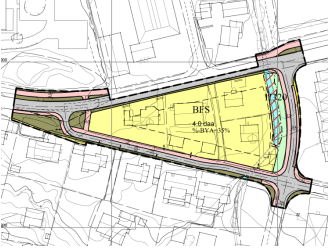
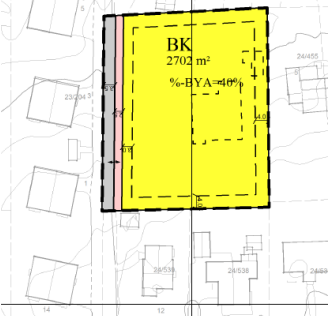


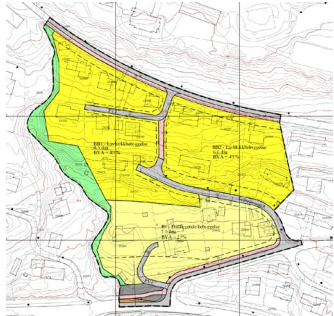
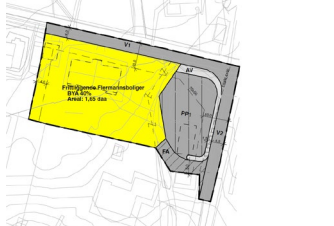
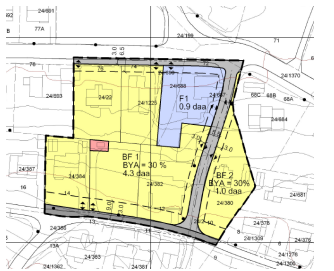
Figur 2: Utsnitt av kommuneplanens arealdel (2016) som viser gjeldende reguleringsformål.

3.2 Gjeldende reguleringsplaner

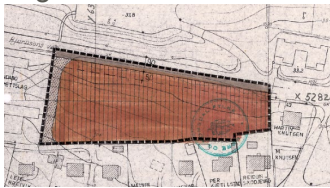
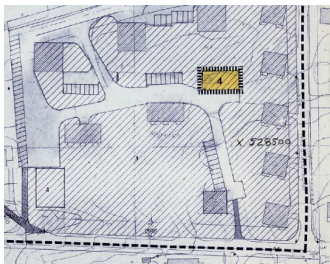
Disse listene viser planer i området som kan bli erstattet og delvis erstattet av den nye områdeplanen.

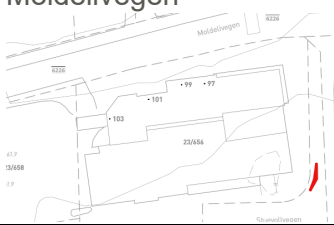
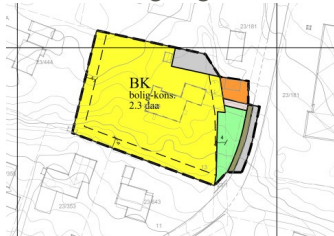
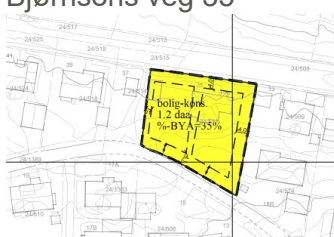
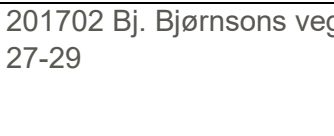
Tabell 2: Planer som ligger innenfor eller delvis innenfor planområdet

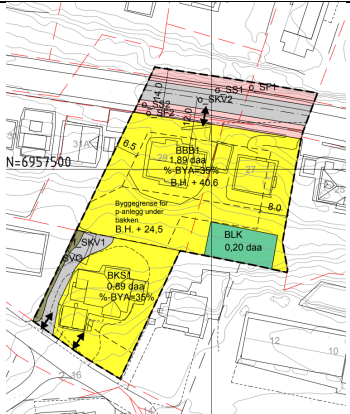
PlanID, navn og plankart	Ikraftsettelses dato	Regulering	Kommentar
202008 Glomstuvegen - Sagvegen, mindre endring 	30.12.2020	Boligområdet ligger utenfor områdereguleringen. Reguleringen overlapper med Sagvegen som er regulert som kjøreveg med fortau.	Sagvegen utgår som kjøreveg. Det legges til rette for blågrønnstruktur med en gjennomgående gang- og sykkelveg istedenfor samferdselsformål.
201917 Stuevollområdet vest 	08.06.2020	Tilgrensende plan, som ligger hovedsakelig utenfor planområdet. Området er regulert til konsentrert småhusbebyggelse med %BTA = 35 og blokkbebyggelse med %BYA = 36, samt et offentlig friområde mot Glomstuvegen.	Planen berører en mindre flik av felt BBB innenfor frisiktsonen i planen, hvor noe areal (ca. 2,5 m ²) er regulert som blågrønnstruktur.
201320 Nordskogvegen 2 	22.05.2014	Tilgrensende plan, som ligger hovedsakelig utenfor planområdet. Området regulert til konsentrert småhusbebyggelse. %BYA = 40. Området som er regulert til offentlig fortau skal ha en minste bredde på 2,5 meter og skal utformes etter de til byggetidspunktet gjeldende vegnormaler fra Statens vegvesen.	Regulering med fortau på vestsiden av Nordskogvegen videreføres både nord og sør for reguleringsplan.
201204 Symra barnehage	20.06.2013	Reguleringen viser ny vegforbindelse mellom Parkvegen og Bjørnstjerne Bjørnsons veg («Symralinjen»).	Symralinjen er ikke lengre aktuelt og regulert veg tas ut gjennom områdereguleringen.

			Dagens situasjon med boligbebyggelse videreføres.
200811 Lillevika vest 	13.09.2012	Boligbebyggelse langs Bjørnstjerne Bjørnsons veg med regulering av gangveg/fortau på sørsiden av vegen. Byggeområdet ligger delvis utenfor planavgrensningen.	Fortau på sørsiden av Bjørnstjerne Bjørnsons veg er førende for etablering av fortau i områdereguleringen. Fortau kobles opp mot gjeldende regulering. Utenom gjeldende regulering legges eiendomsgrensen til grunn for formålsgrensen.
200809 Elvestad 	23.10.2008	Området som vender mot elven er regulert til spesialområdet privat parkering (skal være parkering på østsiden av Sagvegen), samt felles avkjørsel for tilgrensende eiendommer. parkeringsplass og bakenforliggende frittliggende flermannsboliger (BYA 40%).	Felles adkomst og vegareal videreføres i områdereguleringen. Parkeringsplassen omreguleres til grønnstruktur, med konsekvensen at eiendommen på østsiden av Sagvegen må dekke parkeringen på egen tomt. (Plangrensen i eiendomsgrensen mot boligområdet)
200730 Parkvn. 72,74,76 og N.R. Ankers veg 10,12 og 14 	22.05.2008	Tilgrensende plan, som ligger hovedsakelig utenfor planområdet. Området er regulert til frittliggende boligbebyggelse og forretning med BYA = 30%. forretning. Reguleringsplan legger opp til Frittliggende bebyggelse og forretning i hjørnetomten.	Fortau langs Parkvegen videreføres i områdereguleringen.
200219 Reg.plan for Parkvn. og Bj. Bjørnsonsv. gnr. 24	15.12.2005	Villaområdet ved Symralinjen. Bebyggelsesformålet er delvis innenfor	Regulering videreføres i områdereguleringen.

bnr. 495,666,668,673 og 676 		planområdet. Maksimal tillatt mønehøyder er 9m og gesimshøyde 6,5 meter, målt i meter over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. BYA skal ikke overstige 25%. Bygningens takvinkel skal ikke være under 25 grader.	
200414 Reg.endr. Moldelivegen 97, 99, 101 og 103 	19.05.2005	Område er regulert til kombinert formål bolig/forretning/kontor med bebyggelse i to etasjer og kjeller. Bygninger skal ha flatt tak, maksimalt tillatt gesimshøyde på bygningene er kote + 69,5. Parkeringskrav er 1,25 p-plasser per boenhet, 1 p-plass pr. 50 m ² forretingsareal og 1 parkeringsplass per 100 m ² kontorareal.	Dagens regulering videreføres med samme formål og bygningshøyder og takform. Adkomst til området videreføres.
1300 Privat reguleringsplan for Symra barnehjem 	15.05.2003	Reguleringen viser ny vegforbindelse mellom Parkvegen og Bjørnstjerne Bjørnsons veg («Symralinjen»). Denne vegforbindelsen er ikke lengre aktuell og skal tas ut av reguleringsplanen.	Symralinjen utgår og reguleres til boligformål. Bjørnstjerne Bjørnsons veg reguleres med sykkelfelt og fortau.
0379 Vesentlig reg. endr. Moldelivegen – Bekkevollvegen 	28.03.1980	Ligger utenfor planområdet med unntak av Nordskogvegen	Nordskogvegen tilrettelegges med fortau på vestsiden.

0475 Regulering for Bjørnstjerne Bjørnsons veg 45-53 	07.08.1975	Området er regulert til allmenntilgjengelig formål med adgang fra Bjørnstjerne Bjørnsons veg.	Planen erstattes av områdereguleringsplan iht. til planinnsnitt fra utbyggeren og kommunens føringer. Området reguleres som byggeområde for boliger.
1574 Reg. endring for Glomstuvegen 24-26 og Cecilienfrydvegen 1 	27.06.1975	Området er regulert til villamessig boligbebyggelse.	Eksisterende bebyggelse videreføres og reguleres med samme tetthet som tiliggende boligområder i vest.
0175 Mindre vesentlig reg. endring Glomstuvegen 16. 	17.01.1975	Se området omtalt under 1372.	Se området omtalt under 1372.
1372 Omregulering for Stuevollområdet 	Eldre reguleringsplan 18.12.1973	Stuevollen er regulert til åpen villamessig bebyggelse og konsentrert boligbebyggelse med felles adgangsveg og interne gangveger.	Eksisterende bebyggelse videreføres, men området fortettes iht. planinnsnitt fra utbyggeren og kommunens føringer for fortettingen. Byggegrensen mot Glomstuvegen opprettholdes. Bebyggelsen langs Nordskogvegen videreføres. Åpne villamessig bebyggelse videreføres.
0567 Reg.plan med tomte og bebyggelsesplan for området Bjørset.	14.05.1970		Regulering til sykehusområdet erstattes i sin helhet

			gjennom områdereguleringen.
0377 Symra – Sykehuset – Sellenrå 	Eldre reguleringsplan 27.06.1978		Endringer i bebyggelsesstruktur og veg.
0300 Bebyggelsesplan ICA Sparmat Moldelivegen 	02.10.2000		Regulering til vegformål, en liten del av planen som ligger igjen i vegen.
201311 Sagvegen 13 	17.03.2013		Justering av veg og grønt, øst i planen.
201225 Bjørnstjerne Bjørnsons veg 35 	22.05.2014		Tilgrensende til Bjørnstjerne Bjørnsons veg. Fortau kan berøre boligformål men ikke betydelig.
201702 Bj. Bjørnsons veg 27-29 	26.09.2019		Endret system på Bjørnstjerne Bjørnsons veg. Regulering på veg og fortau endres.

			
0494 Mindre vesentlig endring gangveg Bjørsetaleen-Moldelivn 	26.05.1994		Justering av kryssforhold og siktlinjer i kryssene Nordskogvegen / Moldelivegen og Ceciliendrydvegen / Moldelivegen
2281 Reguleringsplan for Røysan og Reknes sør 	Eldre reguleringsplan 14.03.1985		Justeringer opp mot Bjørnstjerne Bjørnsons veg
201114 Området ved Fylkeshuset 	19.03.2015		Tilgrensende plan, øst i Bjørnstjerne Bjørnsons veg.

3.3 Relevante utredninger og temakart

Det er utarbeidet en fysisk stedsanalyse, en sosiokulturell stedsanalyse i 2022 som sammen med mulighetsstudien ligger til grunn for plangrepet og planprogrammet.

I tillegg er det utarbeidet en tilstandsanalyse for Molde sykehus (hovedbygningen), Sykepleierskolen og Sykehusapoteket som vurderer muligheten for gjenbruk av dagens bygningsmasse.

3.4 Statlige planretningslinjer og føringer

Planforslaget bygger opp under statlige og rikspolitiske retningslinjer og bestemmelser.

Tabell 3: Tabell oppsummerer statlige planretningslinjer og bestemmelser med relevans for planområdet.

STATLIGE PLANRETNINGSLINJER/ BESTEMMELSER /	GENERELL BESKRIVELSE	RELEVANS FOR LUNDAVANG OG STUEVOLLEN
Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023–2027	Dokumentet gir kommunen oversikt over de viktigste føringer fra staten med mål om at nasjonale interesser blir ivaretatt i kommunal planlegging. Det skal legges vekt på at planleggingen bidrar til en grønn omstilling av økonomien, at verdifulle natur- og jordressurser ikke blir bygde ned, og at vi alle kan leve godt i trygge lokalsamfunn. Kommunen skal bidra til å nå målene om redusert klimagassutslipp, ansvarlig forbruk, ressursbruk, bevaring av naturmangfold og mindre ulikheter. Arealplanlegging er særlig viktig for å skape gode fysiske rammer for hverdagslivet med trygge og inkluderende lokalsamfunn.	Transformasjon av planområdet skal fremme en bærekraftig areal- og samfunnsutvikling og bidra til utvikling av attraktive, inkluderende og klimavennlige byområder.
Statlige retningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging 2014	Arealbruk og transportsystem skal utvikles slik at de fremmer samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafikk sikkerhet og effektiv trafikkavvikling.. Utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer.	Sikre utvikling av sentrumsnære boligområder, fremme gåing og sykling og ivareta løsninger for kollektivtransporten.
Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning 2018	Offentlig sektor skal bidra til omlegging til miljøvennlig energi og reduksjon av klimautslipp gjennom planlegging og myndighetsutøvelse. Det er	Sikre en realistisk plan med fornuftig energiforbruk. Stimulere til høyt ambisjonsnivå i forhold til reduksjon av

	viktig å planlegge for løsninger som både reduserer utslippene og reduserer risiko og sårbarhet som følge av klimaendringer.	klimautslipp for utbyggerne i området. Adressere utfordringer knyttet til flom fra Bjørsetelva.
Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen 1995	Retningslinjene skal bidra til å styrke barn og unges interesser i planleggingen og setter blant annet krav til gode oppvekstforhold i nærmiljøet, samt krav til utformingen av arealer og anlegg. Det skal vises spesiell oppmerksomhet til at arealer og anlegg som brukes av barn skal sikres mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare og sørge for at det i nabolaget finnes arealer for utfoldelse og å skape sitt eget lekemiljø.	Ivareta medvirkning av barn- og unge. Planen skal sikre varierte oppholds- og lekearealer som kan brukes av barn og unge i ulike aldersgrupper. Sikre gode og trygge forbindelser som gjør det lettere for barn og unge å bevege seg i området.

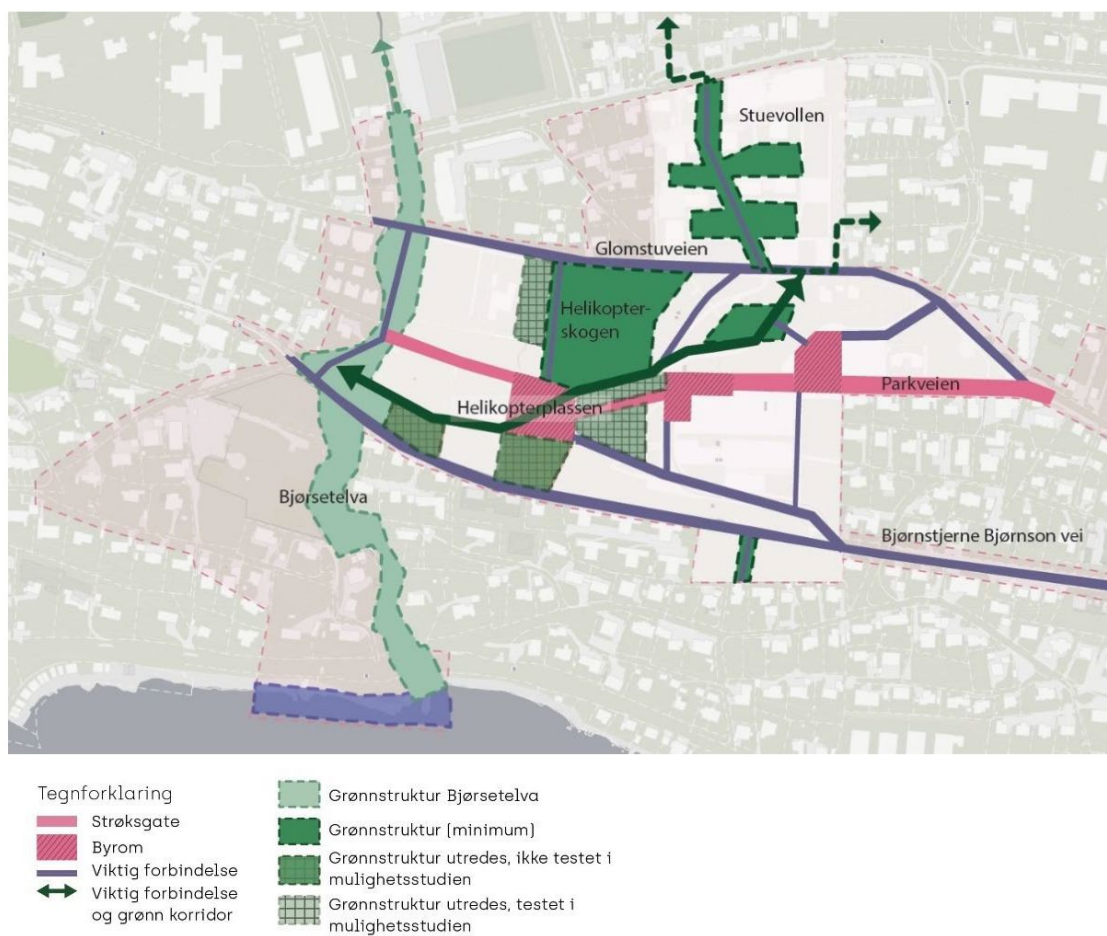
3.5 Øvrige rammebetingelser – sentrale avtaler og dokumenter som ligger til grunn for utarbeidelse av planforslaget

Planprogram med plangrep for områderegulering for Lundavang og Stuevollen

Planprogrammet med plangrep og utredningsprogram ble fastsatt i Molde kommunestyre den 23.06.2023, sak 46/23.

Hovedelementer i plangrepet er:

- Grønnstruktur som strukturerende element og hovedkvalitet i området.
- Mange forbindelser som skaper sammenhenger internt i området samtidig som det knytter planområdet til tiliggende områder
- En sentral strøgsgate
- Utbyggingsfelt, som kan utbygges uavhengig av hverandre



Figur 3: Figur som viser samlet plangrep for Lundavang og Stuevollen fra mulighetsstudien. Illustrasjonen er fra Pir 2.

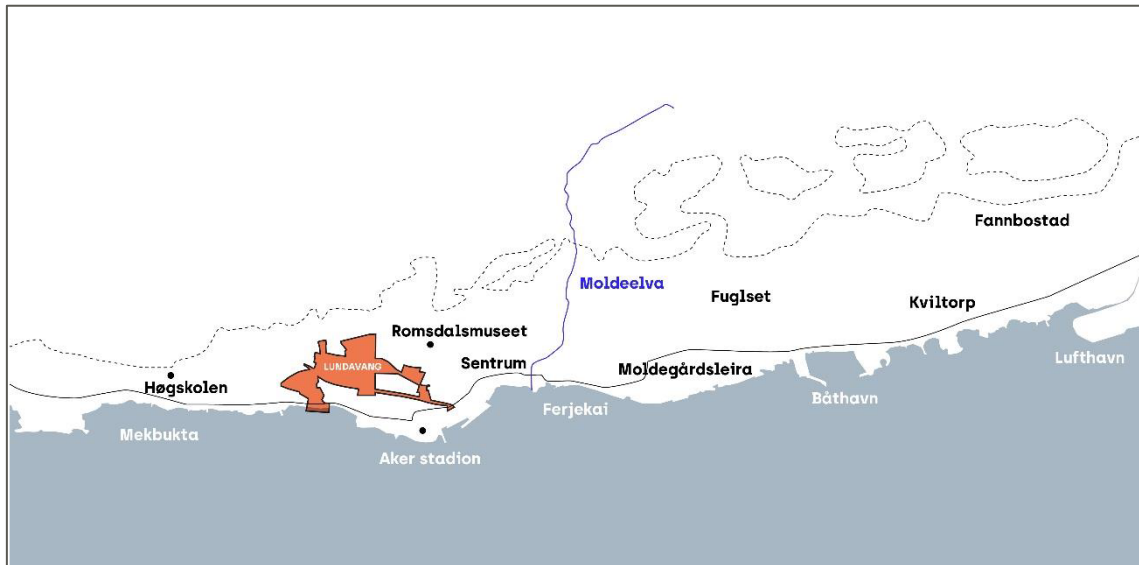
Aktuelle politiske vedtak

I november 2023 vedtok Molde kommunestyre (sak 82/23) oppstart av planlegging av Helsehus på Lundavang i 2024.

4 EKSISTERENDE FORHOLD

4.1 Beliggenhet, størrelse og bruk

Planområdet ligger mellom marka og fjorden omkring en kilometer vest for Molde sentrum. Tilsvarende er det 1,5 kilometer til høgskolen i Molde vest for sykehuset. Planområdet er ca. 156,8 daa stort.



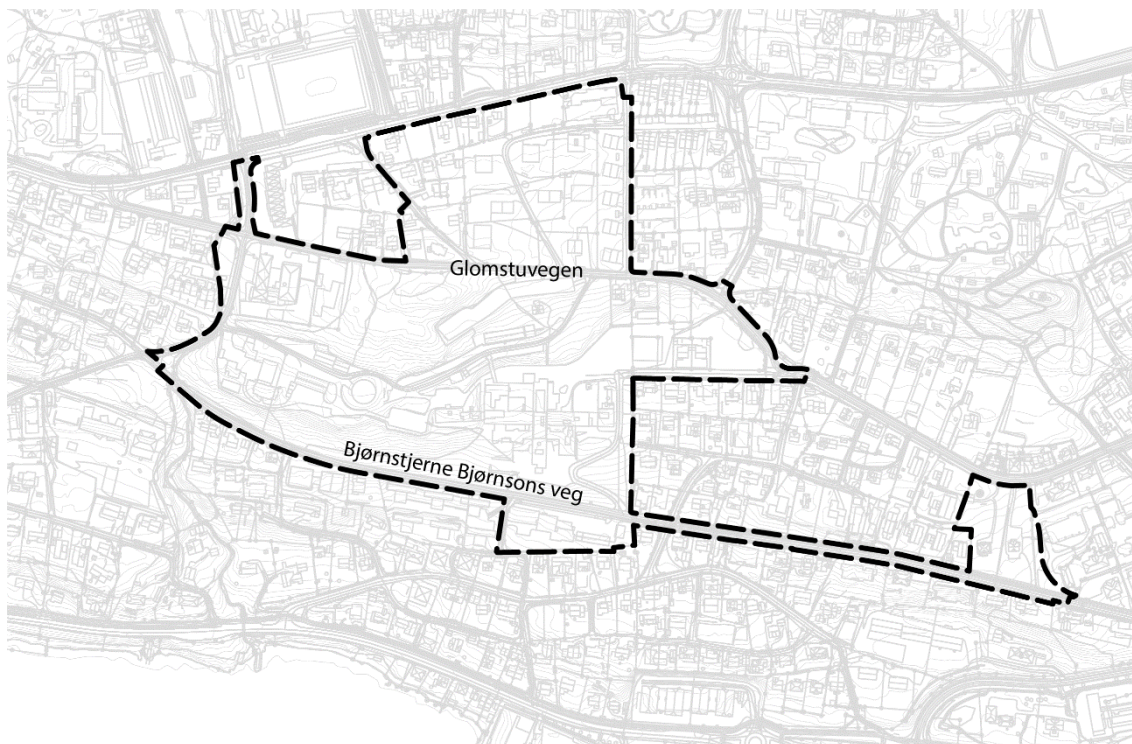
Figur 4: Oversiktsbildet som viser beliggenhet av planområdet mellom sentrum og Høgskolen. Illustrasjon er fra Pir 2.

Kjerneområdet for områdereguleringen er:

- Sykehusområdet på Lundavang som skal transformeres og
- Boligområdet på Stuevollen som skal fortettes.

I tillegg inngår det:

- Bjørnstjerne Bjørnsons veg mellom planområdet til og med Symralinjen, en regulert vegforbindelse mellom Bjørnstjerne Bjørnsons veg og Parkvegen. Etablering av Symralinjen er ikke lenger relevant ettersom sykehuset flytter fra området. Området reguleres iht. dagens bruk. Langs Bjørnstjerne Bjørnsons veg legges det til rette for en sykkelforbindelse fra sentrum til planområdet.
- Området langs Bjørsetelva for å sikre grønnstrukturen langs elven



Figur 5: Avgrensningen av planområdet.

4.2 Stedets karakter

Planområdet er et sentrumsnært område. I dag er det preget av sykehusbebyggelse og tilhørende parkering, med sykehusets hovedblokk og helikopterlandeplass som landemerkene i området. Det er generelt mye vegetasjon i området, blant annet to skogsområder. Disse bidrar til at planområdet fremstår grønt. Nord for sykehuset ligger Stuevollen med lavblokker i 2-4 etasjer.



Figur 6: Flyfoto av sykehusområdet.

Planområdet oppleves som et sammensatt område, preget av utbygging over tid. Sentralt i planområdet dominerer sykehusbebyggelse med tilknyttet parkering og større volumer. Området oppleves som privatisert og lite tilgjengelig. Skogsområdene ligger i tilknytning til den eksisterende sykehusbebyggelsen.

På utkanten av planområdet er det hovedsakelig boligbebyggelse med en variert men enhetlig skala. Bebyggelsen består av småhus, eneboliger og villaer med egen hage.

Flermannsboliger og lavblokker i 2-4 etasjer finner man i Stuevollen og langs deler av Bjørnstjerne Bjørnsons veg. Nord i Stuevollen er det en dagligvarebutikk med tilknyttet parkering på bakken. Utenom sykehusfunksjoner er det ingen flere publikumsrettede funksjoner i området.

4.3 Landskap

Molde ligger skjermet til med slakt til småkupert kystslettelandskap. Molde by ligger i et naturlig skrånende terreng mellom fjord og fjell. Topografien har satt sterke premisser for byens fremvekst med en veg- og bebyggelses- og grønnstruktur som følger øst-vest retningen. Planområdet ligger vest for Molde sentrum, rundt 50 meter over havet, og med god utsikt mot sjøen og over Romsdalsalpene. Det er store høydeforskjeller i planområdet med bratte skåninger og bakker. Terrengen faller fra nord til sør, men flere store hyller i skråningen som benyttes til parkering og logistikk. Det er generelt mye vegetasjon i området, og planområdet fremstår grønt. Bjørsetelva avgrenser planområdet i vest. Det er en liten elv som er kanalisert gjennom planområdet og som delvis ligger i kulvert.

Lokalklima er relativt vintermildt med mye nedbør. Dominerende vindretning er fra sør-vest, oftest kombinert med nedbør, men nordøst er finværsvinden. Det er svært gode solforhold sommerstid.



Figur 7: Primære elementer i Moldes landskap som ble laget i forbindelse med stedsanalyse for Molde, Fortetting med kvalitet i Møre og Romsdal, Møre og Romsdal Fylkeskommune, 2022. Planområdet er markert med en rød ring.

4.4 Kulturminner og kulturmiljø

De er gjennomført arkeologiske registreringer uten konkrete funn.

Molde har en sterk historie som sykehusby. I tillegg til sykehusets hovedbygning består planområdet av flere karakteristiske bygninger tilhørende sykehusdrift. Verdien ligger hovedsakelig i et helhetlig sykehusanlegg plassert i det grønne, som forteller en viktig del av historien om Molde som sykehusby og som er en god bidragsyter til etterkrigsarkitekturen innen helse.

Sykehuset og sykepleierskolen er kommunalt listeført. Sykehuset er i kommunens kulturminneplan vurdert til middels lokal verdi. Verdien er i hovedsak knyttet til den opprinnelige korsformede bygningsmassen uten tilbyggene. Sykepleierskolen har beholdt mye av sitt opprinnelige preg. Deler av skolen er i kulturminneplanen vurdert til å ha stor lokal verdi.

Bygningsmiljøet i Nordskogvegen/Glomstuvegen er av fylkeskommunen vurdert til å ha verneverdi. Punkthusene fremstår som godt bevart og har beholdt sitt enkle uttrykk i en nøktern og tidstypisk stil. Den øvrige bebyggelsen på Stuevollen har tydelig arkitektonisk slektskap med Sykepleierskolen. Personalboligene har beholdt mye av sitt opprinnelige preg og forteller om boforholdene ved sykehuset. Sykehushistorien i området er godt lesbar gjennom de ulike driftsbygningene og boliger.

Sykepleierskolen

Sykepleierskolen ligger nordvest for selve sykehuset og ble etablert i 1958. Skolen er tegnet av reguleringsarkitekt i Molde, Ivar Bjordal. Bygningen omtales i kulturminneplanen til Molde som et typisk gjenreisningsbygg. Bygningen fremstår utvendig som godt vedlikeholdt og med stor grad av det autentiske fasadeuttrykket bevart, med overflater i mineralittpuss, karakteristiske balkonger med jernrekkverk, gesims med kobberbeslag og dører i teak. Skolen ligger godt plassert omringet av grøntområde og med flott utsikt ut over fjorden.



Figur 8: Bildet viser sykepleierskolen. Kilde Romsdalsmuseet, ukjent årstall. Det er bare fløyen til venstre i bildet som er kommunalt listeført.

Sykehuset

Sykehuset i Molde er et kjent landemerke der det ligger plassert høyt opp i åssiden, omgitt av et åpent parkpreget landskap og med god utsikt utover fjorden og med skogkledde fjell i bakkant. Sykehuset ble tatt i bruk i 1960 og innviet 28. januar 1961. Arkitekt var Knut P. Motzfeldt.

Sykehuset er påbygget og endret med tilbygg og påbygg for å tilpasse seg ulike driftsbehov, men den opprinnelig korsformede bygningskroppen er fortsatt synlig og gjenkjennbar.



Figur 9: Bildene viser sykehusets hovedbygning, før og nå. Arkitekt Knut P. Motzfeldt. Romsdalsmuseet/Google Street View sept. 2019.

Punkthusene på Stuevollen

Punkthusene i Nordskogvegen og Glomstuvegen på Stuevollen var tidligere boliger for sykehusansatte. Bebyggelsen ligger i et større felles grøntanlegg. Punkthusene utgjør et helhetlig miljø hvor flere bygninger med et enkelt, men enhetlig arkitektonisk formspråk, er samlet innenfor et avgrenset område. Punkthusene er bygget i tre og består av tre etasjer med saltak. Husenes langside med inngangsparti henvender seg mot Nordskogvegen.

Den øvrige bebyggelsen på Stuvollen består av studentboliger og hybelhus opprinnelig bygget for ansatte ved sykehuset og forteller om boforholdene for ansatte og studenter. Hybelhusene i Stuevollvegen 3, 4 og 6 har tydelig arkitektonisk slektskap med sykepleierskolen. Bebyggelsen inngår i det helhetlige sykehusmiljøet på Lundavang og vurderes her til å ha lokal kulturhistorisk verdi.



Figur 10: Glomstuvegen 14 og 18 lengst fremme i bildet og de øvrige punkthusene i Nordskogvegen 1-3-5-7. Google Street view sep. 2019.



Figur 11: Personal- og studentboliger på Stuevollen tegnet av arkitekt Ivar Bjordal. Stuevollvegen 3 i bildet til venstre er bygget som hybelhus for ansatte (Stuevollvegen 3, 4 og 6). «Søsterboligene» i Stuevollvegen 1 og 2, i bildet til høyre, er oppført i 1961. Google Street view juni 2022.

4.5 Naturverdier

Registrerte forhold

Planområdet er i stor grad preget av urban bebyggelse, hvor det i tillegg til sykehuset er veger og boligområder dominert av eneboliger med hager. Nord og sør for helikopterlandingsplassen til sykehuset er det skogholt og et hogstfelt. Vest i utredningsområdet renner Bjørsetelva, en liten elv med årssikker vannføring. I boligområdene og rundt sykehuset er det mye plen og opparbeidede hager, men skogholtene rundt helikopterlandingsplassen har variert og artsrik natur. Berggrunnen består i hovedsak av næringsfattige bergarter, men store deler av utredningsområdet er dekket av marine avsetninger, så derfor finnes det også mer næringskrevende vegetasjon i utredningsområdet.

Naturtyper og vegetasjon

Det finnes ingen tidligere kartlagte naturtypelokaliteter i planområdet. Store deler av utredningsområdet er preget av parkvegetasjon, med plen og plantede busker og trær. Svært mange av buskene i utredningsområdet er fremmede arter brukt som hageplanter.

Et av parktrærne er en stor ask. I skogen rundt helikopterlandeplass er det flere store asketrær, og mange små trær og spirer av ask. Ask er rødlistet på grunn av sopp sykdommen askeskuddsyke, som rammer bestanden på Østlandet, Sørlandet og Vestlandet.

I skogen sør for Glomstuvegen, er det en liten rygg som skråner mot sør. Denne er dominert av furu, og har tynt jordsmonn. Her ble det funnet planter som liljekonvall, legeveronika, gulaks, skogstorkenebb, gullris, storkransemose, hassel og skogfiol. Mange av disse er planter som krever noe kalk i bakken, og et område her kvalifiserer til den rødlistede naturtypen «Lågurtfuruskog». Ellers er det mye lyng, med blåbær på de friskere partiene og tyttebær og røsslyng på de tørrere. Et lite holt med store ospetrær står vest for hogstgata nord for Småsundskogen. I hogstgata er det noe fuktigere, og det er innslag av pors.

Nord for Glomstuvegen ligger Stuevollen, hvor det i dag er boliger omkranset av plan og store furu- og grantrær, i tillegg til en noe artsrik vegkant med blomster, ned mot Glomstuvegen. Store trær og blomster er av noe betydning for andre arter, særlig fugl, og bør derfor ivaretas.

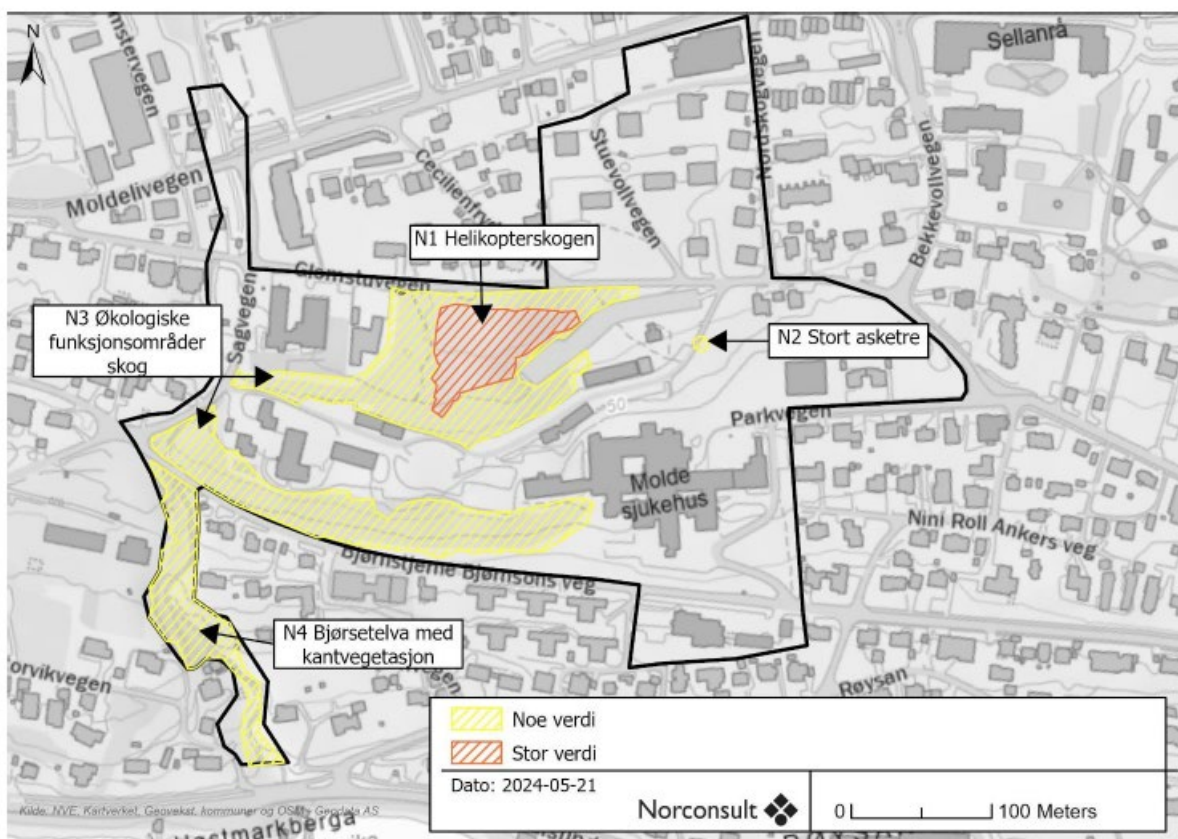
Øst i området, i trekanten mellom Parkvegen og Glomstuvegen er vegetasjonen dominert av busker, høye urteplanter og lauvtrær. Det er noen mellomstore seljetrær, samt et gammelt frukttre. Dette er tidligere jordbruksmark, noe som forklarer at bakken framstår næringsrik.

Skogen langs Bjørnstjerne Bjørnsons veg er variert med tanke på treslag, og har lite utviklet bunnvegetasjon. Stedvis domineres bunnvegetasjonen av nitrogenkrevende arter som skvallerkål og mjødurt. Hegg er vanlig, noe som gjør skogen tett. Dette området er også preget av tipping av stein fra platået som ligger over.

Fugler og pattedyr

Det foreligger observasjoner av mange vanlige fuglearter i området. Dette inkluderer en lang rekke spurvefugler, inkludert tallrike rødlistearter som gulspurv, grønnefink og gråspurv. Skogene i utredningsområdet er i bruk av mange fuglearter, og ospesholtet i vest er av betydning for hakkespetter og meisefugler som bygger reir i gamle hakkespetthull.

Det foreligger få observasjoner av andre dyregrupper som pattedyr og insekter, og det ble heller ikke observert arter som er forvaltningsrelevante under feltarbeidet.



Figur 12: Verdiområder for naturmangfold i planområdet. I tillegg er det store, solitære asketreet markert. Gul farge indikerer «noe verdi», mens oransje farge indikerer «stor verdi». Utredningsområdet til Konsekvensutredning for naturmangfold vises med svart omriss. Området N4 ligger utenfor planavgrensningen for områdereguleringen.

Naturmangfold i ferskvann

Bjørsetelva har lav vannføring gjennom året, og har ikke nok vann til å ha en fiskebestand. Den er heller ikke stor eller stri nok til å være av betydning for amfibier. Elva kan ha betydning for insekter som har deler av livssyklusen i ferskvann, men er preget av noe tilførsel av næring og andre stoffer fra omkringliggende bebyggelse og veger. Det er derfor lite sannsynlig at artsmangfoldet er stort.

Fremmede arter

Fremmede artene i utredningsområdet vokser i stor grad langs veger, parkeringsplasser og lignende, med unntak av platanlønn og rødhyll, som også vokser i skog. Fremmedarten platanlønn er svært mye brukt som parktre i utredningsområdet, og hele sykehusområdet er beplantet med fremmede arter, hovedsakelig i form av busker. Det er eksempelvis mye *Spirea* øst og sør for sykehusbygningen. Enkelte fremmede trær av edelgran står også spredt i skogen nord for sykehuset, og sprikemispel står spredt i utkanten av skogområder og i vegkanter. Gyvel er også vanlig i utredningsområdet, og står i vegkanter, skogkanter og utkanter av plener. Dette er en art som har stor risiko for spredning ved massehåndtering, og en art som bør kartlegges nøyere ved de enkelte utbyggingsprosjektene. Platanlønn finnes i store antall og spredt over hele planområdet. Dette er en art som kan fortrenge hjemlige trearter.

Økosystemtjenester

Skogen i dette utredningsområdet ivaretar flere viktige økosystemtjenester. Skog binder og lagrer mye karbon i plantematerialet og i jordsmonnet. Utredningsområdet bidrar til pollinering og frøspredning gjennom å være leveområde for insekter som pollinerer, og fugl og pattedyr som sprer frø. Naturen med vegetasjon (spesielt trær) tar opp mye vann, og bidrar slik til å dempe flommer. Røttene til trær og andre planter binder jordsmonnet og hindrer erosjon og jordtap til bekker og elver. Utredningsområdet med sitt biologiske mangfold bidrar til naturopplevelser og økt kunnskap hos menneskene som besøker utredningsområdet.

4.6 Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder

Småsundskogen er et større sammenhengende område med rekreasjonsverdi i planområdet. Den har opplevelseskvaliteter knyttet til natur og den er stor nok til at man kjenner at man er ute av byen når man er inne i skogen. Beliggenheten i nærhet til boligområder gjør den attraktiv for nærmiljøet. Den benyttes som turmål for barnehager og har verdi/egnet for læring.

Helikopterlandeplassen sør for Småsundskogen ligger som et landmerke i byen og har en symbolverdi for Lundavangs identitet som sykehusbydelen. Fra helikopterlandeplassen har man en fantastisk utsikt mot fjorden og Romsdalsalpene, som er en viktig opplevelseskvalitet i området.

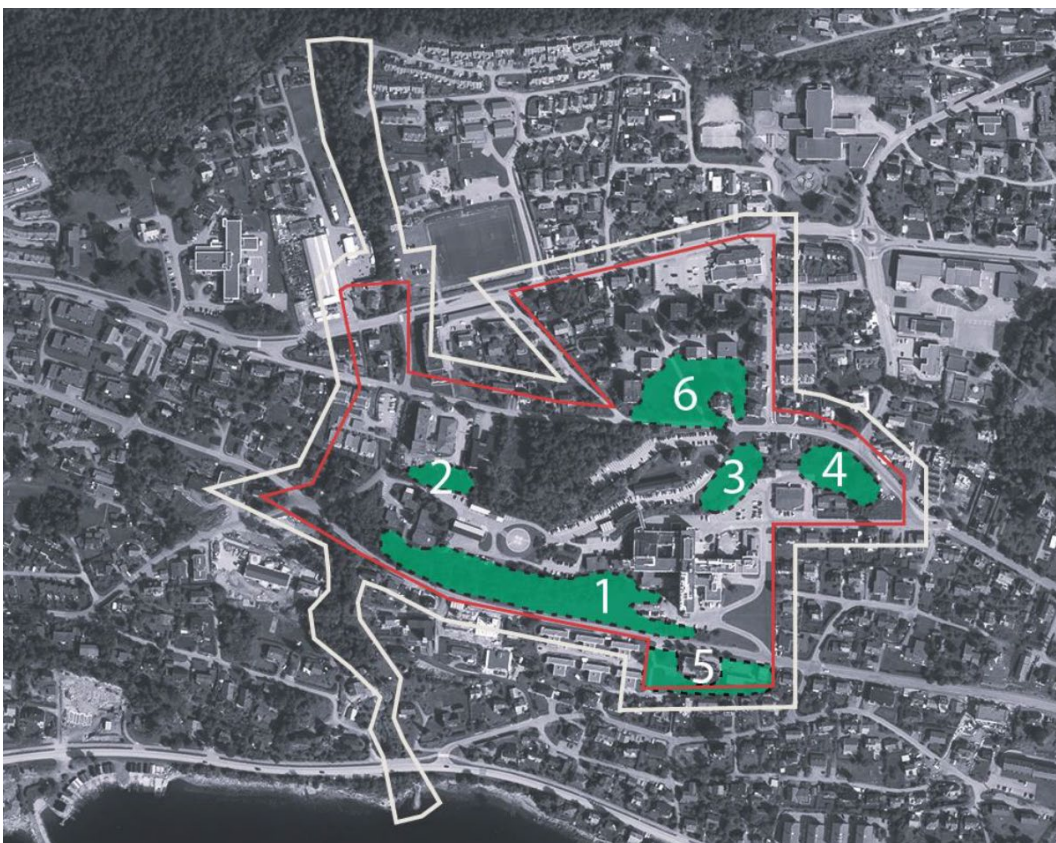


Figur 13: Kartlagte friluftsområder i naturbasen. Sentralt i området er både Småsundskogen og Helikopterlandeplassen markert som friluftsområder.



Figur 14: Helikopterlandeplassen.

Det er flere mindre delområder med mulighet for lek i planområdet, selv om de ikke er tilrettelagt for det. Særlig skråningen mellom Glomstuvegen og Apotekerbygningen har noe verdi for friluftsliv, siden den er egnet både til lek om sommeren og aking om vinteren (nr.3 i illustrasjon under) og de store plenflater på Stuevollen med enkel møblering inviterer til variert bruk.(nr. 6 i illustrasjon under).



Figur 15: Delområder vurdert til å ha noe verdi for lek i planområdet.

Bjørsetelva er lite tilgjengelig og har lite naturkvaliteter som den framstår i dag. Samtidig representerer elva en viktig korridor mellom fjorden og marka og har et stort potensial som overordnet grønn forbindelse med opplevelseskvaliteter knyttet til vann.

Ferdselsårer gjennom planområdet er i dag lite tilrettelagt for myke trafikanter, selv om de utgjør viktige forbindelser for friluftslivet.



Figur 16: Ferdselsårer som er viktig for friluftsliv, to forbindelser i nord-sør retning og en forbindelse i øst-vest retning, Molde kommune.

4.7 Trafikkforhold

Molde er langstrakt med tydelige øst -vest forbindelser. Ferdselsstrukturen internt i området mangler sammenheng og har dårlig lesbarhet. Det er ikke tilrettelagt for universell utforming.

Tilrettelegging for gående

Det er lite tilrettelegging for fotgjengere i planområdet. Parkvegen, den østlige deler av Glomstuvegen og Bjørnstjerne Bjørnsons veg er strekninger med fortau og enkelte gangfelt. På de andre vegene deler fotgjengere arealene med biler og syklist. Medvirkningsprosessen i forbindelse med planen har avdekket at mange opplever utrygge skoleveger, og at det generelt er skummelt å la barn ferdes i området til og fra aktiviteter.

Tilrettelegging for syklist

Planområdet ligger innenfor en 5 minutters sykkelavstand fra sentrum. Bjørnstjerne Bjørnsons veg og Glomstuvegen er del av kommunes hovednett for gående og sykkel, men det er per i dag ikke tilrettelagt for syklist. Gang- og sykkelveger finnes langs Moldelivegen nord for planområdet, og langs Julsundvegen sør for planområdet.

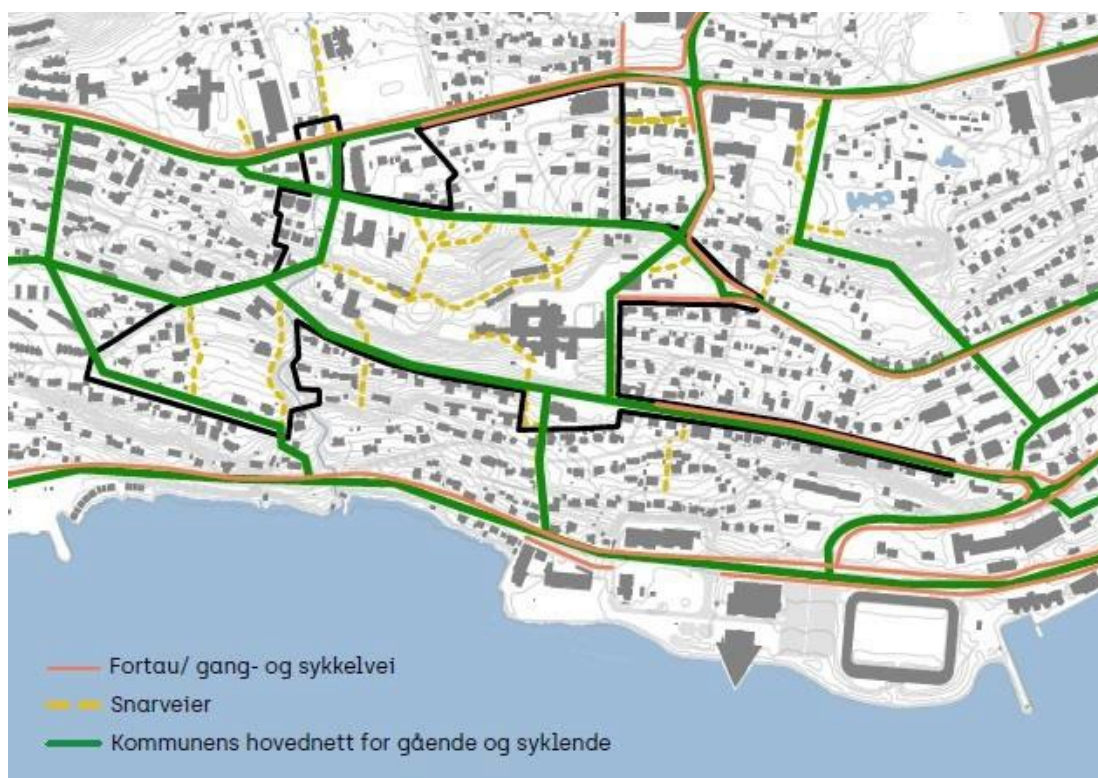
Kollektivtransport

Dagens tilbud er i stor grad rettet mot sykehuset. Bussrutene 702 og 703 går i en pendel mellom Hatlelia i vest og Nordbyen skole i øst, via trafikkterminalen i sentrum.

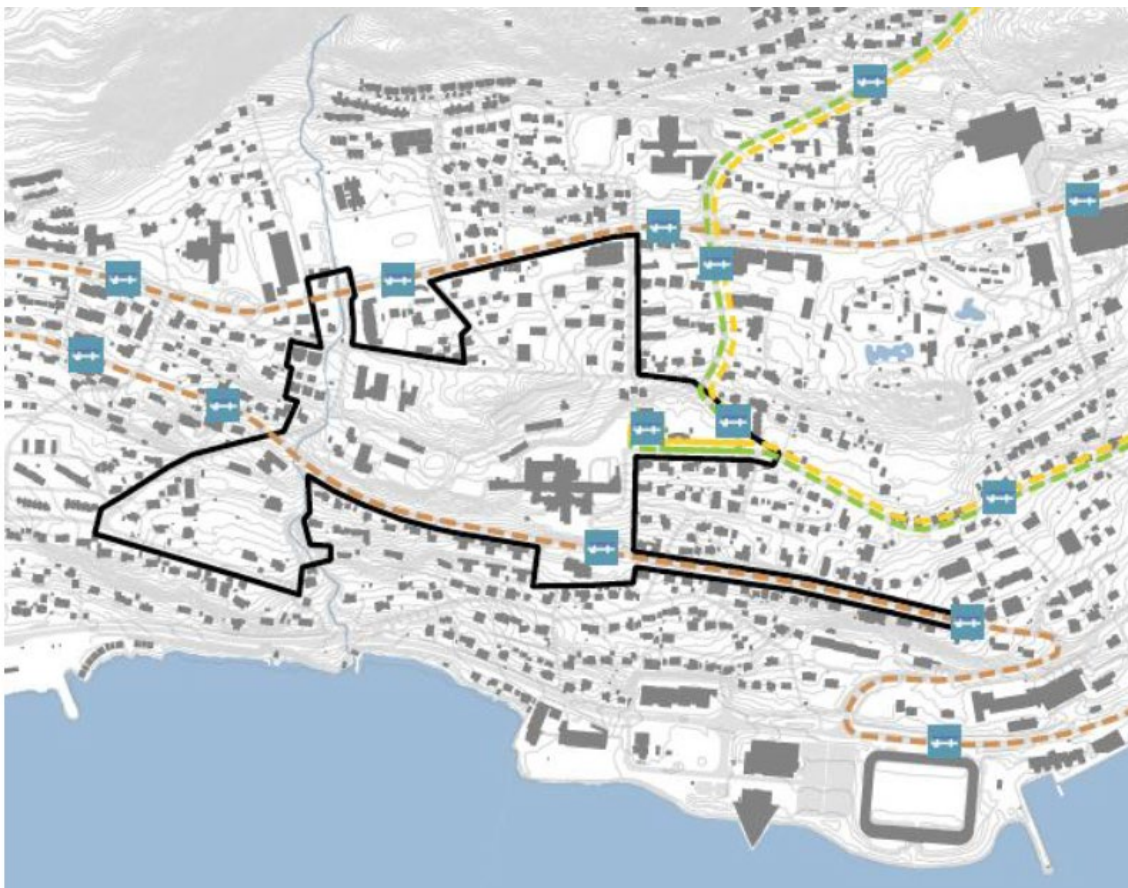
En utfordring er at ikke alle busser går fra samme holdeplass. Rute 702 har avganger fra sykehuset mot sentrum hver time mellom 07.00 og 23.00. Rute 703 går hyppigere, med avganger hver halvtime mellom 05.30 og 09.30 på hverdager, samt på ettermiddagen på skoledager.

Rute 705 går i en sløyfe fra trafikkterminalen i sentrum, østover til Roseby og Molde VGS, og så vestover til Glomstua og sykehuset, før den vender tilbake til sentrum. Bussrute 705 har avganger fra sykehuset mot sentrum hver time på hverdager mellom 08.00 og 17.00, og mellom 10.00 og 15.00 på lørdager.

Tilbudet kan dermed bli vanskelig å lese, og dette skaper lengre avstander mellom holdeplassene. Molde har en transportmiddelfordeling med 4% kollektivreisende (RVU 2013/ 2014), som påpeker at busstilbudet i liten grad klarer å konkurrere mot bilen.



Figur 17: Gang- og sykkelforbindelser i dagens situasjon. Kilde: Lundavang fysisk stedsanalyse



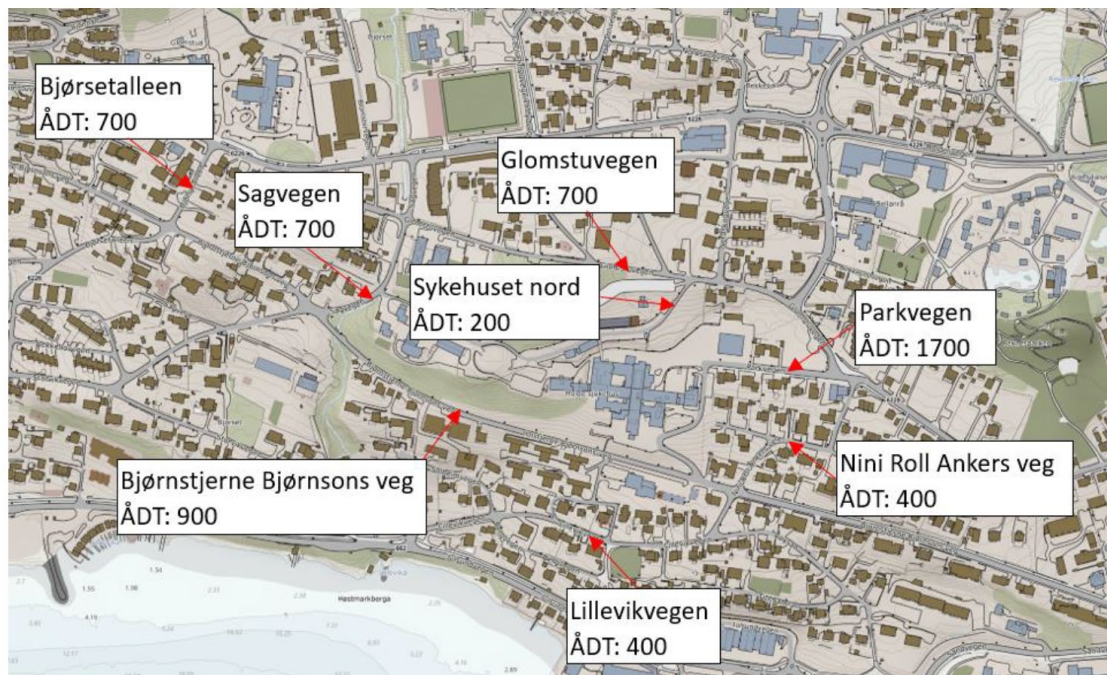
Figur 18: Kollektivdekning med bussruter og holdeplasser i og ved planområdet. Kilde: Lundavang fysisk stedsanalyse

Biltilgjengelighet og bilparkering

Planområdet har kjøreadkomst fra Bjørnstjerne Bjørnsons veg i syd, Parkvegen i øst, Glomstuvegen i nord og Sagvegen i vest. Området framstår som bilbasert med et stort antall parkeringsplasser på bakken (rundt 450 plasser) i tilknytning til sykehuset.

Trafikkmengder

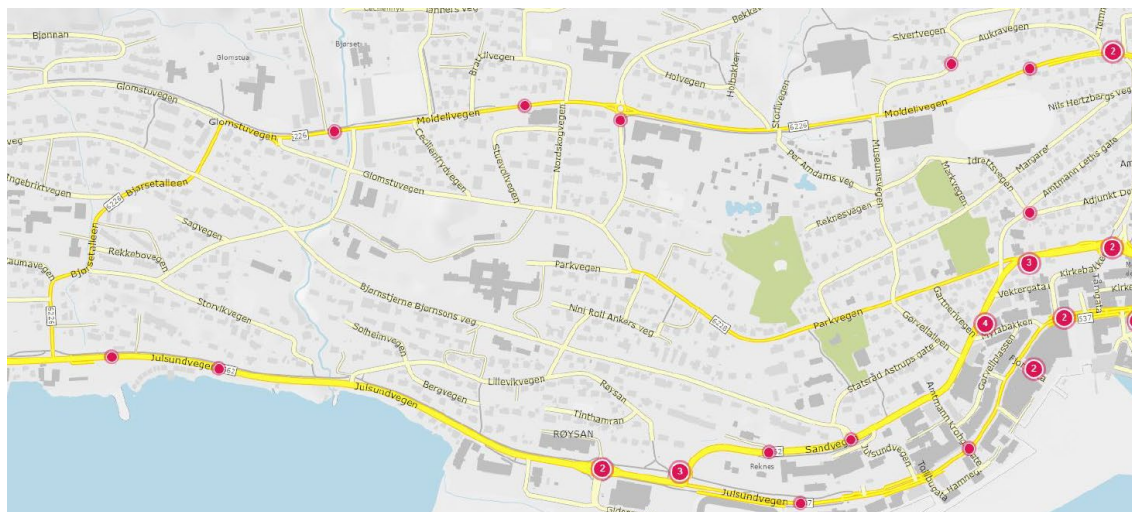
I umiddelbar nærhet av planområdet finnes det ikke trafikk tall i Nasjonal vegdatabank (NVDB). De få tallene som finnes, ser ut til å være estimert (oppgitt med kilde «skjønnet» i NVDB), og ikke registrert. De nærmeste registreringspunktene ifølge NVDB/trafikdata.no ligger i fv. 537 Julsundvegen, fv. 662 Sandvegen og fv. 6226 Moldelivegen. På grunn av usikkerheten knyttet til trafikkvolumet i nærheten av planområdet, har Molde kommune gjennomført radartellinger på utvalgte veger i/ved planområdet. Tellingene ble gjennomført med varighet på minst 7 hele dager i april, mai og juni 2024. Basert på disse tallene antas det at hovedmengden av trafikk til det eksisterende sykehusområdet, kommer fra Parkvegen.



Figur 19: Beregnet ÅDT (årsdøgntrafikk) med bakgrunn i Molde kommunes radartellinger.

Ulykkessituasjon

Tallene om registrerte ulykker innenfor planområdet viser at det har ikke skjedd noen ulykker med personskade de siste 10 årene.



Figur 20: Trafikkulykker 2013-2022 (NVDB). I planområdet er det ikke registrert ulykker.

Fartsnivå

Fartsnivået er stort sett innenfor fartsgrensen på strekningen. Unntaket er i Glomstuvegen og Bjørsetalleen. I Glomstuvegen er fartsnivået 45 km/t (i begge retninger), mens fartsgrensen er 40 km/t. I Bjørsetalleen er fartsnivået 37–38 km/t og fartsgrensen 30 km/t.

I Sagvegen er det generell fartsgrense 50 km/t som gjelder, fordi det ikke er satt opp noe skilt her. Fartsnivået på 37–38 km/t er innenfor fartsgrensen. Likevel oppleves nok dette fartsnivået på bilene utrygt for gående og syklende fordi vegen er smal og sideterrenget er bratt og avvisende.



Figur 21: Sagvegen, sett mot nord.

Trygghet for myke trafikanter

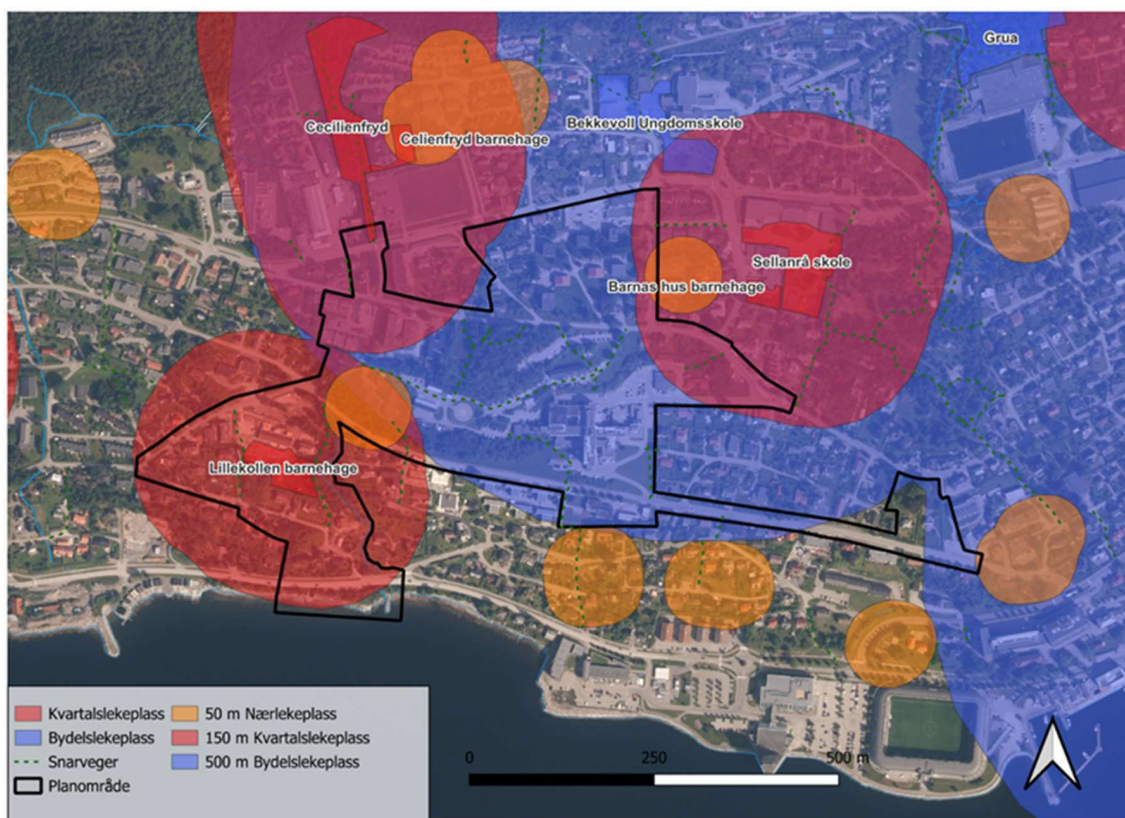
Trafikksikkerhet kan defineres som reell ulykkesrisiko, mens trygghet kan defineres som opplevd ulykkesrisiko. Det er ikke nødvendigvis noen sammenheng mellom reell og opplevd ulykkesrisiko. Gjennom medvirkningsprosessen kom det fram at trafikk og sikkerhet oppfattes som et stort problem og det nevnes blant annet smale veger og at det savnes fortau og tilrettelegging for sykkel (Lundavang Medvirkningsrapport, 2022).

4.8 Barn og unges interesser

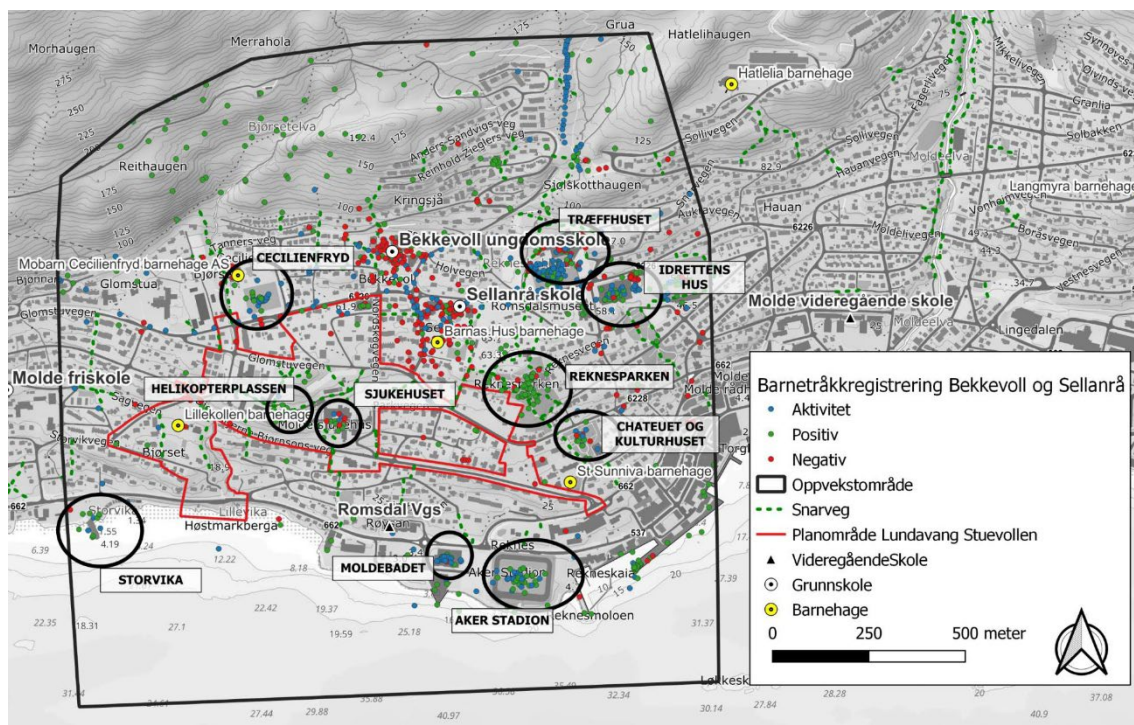
Planområdet er dominert av sykehusbebyggelse, med tilhørende asfalterte flater til parkering. Med unntak av et lite skogsområde nord for helikopterlandeplassen (Småsundskogen), er området lite egnet eller tilrettelagt for barn- og unge. Barn og unge velger å ikke gå gjennom planområdet ifølge barnetråkkregistreringer fra 2024.

Det finnes flere viktige aktivitetsområder innen 10 minutters gangavstand fra planområdet. Dette er blant annet Reknesparken i øst og Cecilienfryd fotballbane nord for planområdet. Flere målpunkt noe lengre unna planområdet supplerer tilbudet for de eldste barna: Storvika i sørvest, Molde bad og Aker stadion i sør, Idrettens hus med blant annet skatepark og Træffhuset i øst, samt tilgang til marka i gangavstand.

Planområdet har derfor god dekning av aktivitetstilbud for ungdommene, men dårlig dekning for aktivitetstilbud for barn, særlig de minste barna.



Figur 22: Oversikt over aktivitetsområder og lekeplasser. Illustrasjon: Molde kommune.



Figur 23: Oversikt over målpunkter for barn og unge fra barnetråkkregistrering. Illustrasjon: Molde kommune

4.9 Sosial infrastruktur

Skole og barnehage

Planområdet har gangavstand til Bekkevoll ungdomsskole med plass til ca. 480 elever. Det er rundt 430 elever ved skolen i dag. Sellanrå barneskole med plass til ca. 410 elever ligger også i gangavstand (det er ca. 330 elever ved skolen i dag).

Det er 4 barnehager i gangavstand til planområdet: Cecilienfryd barnehage (100 plasser), Barnas Hus barnehage (80 plasser) St. Sunniva barnehage (40 plasser) og Lillekollen barnehagen (ca. 80 plasser som kan utvides til ca. 120 plasser).

Helse og velferdstilbud

Glomstua omsorgssenter med dagtilbud ligger rett nord for planområdet. Det utredes om flere helse- og velferdstilbud i kommunen skal samlokaliseres ved å etablere et helsehus i planområdet. Det utredes også hvilke funksjoner et slikt helsehus skal inneholde. Dette for å utvikle kommunens helsetilbud til å møte eldrebølgen.

4.10 Universell utforming

Området ligger i skrånende terreng og særlig nord-sør forbindelser gjennom planområdet er i dag ikke tilrettelagt for universell tilgjengelighet.

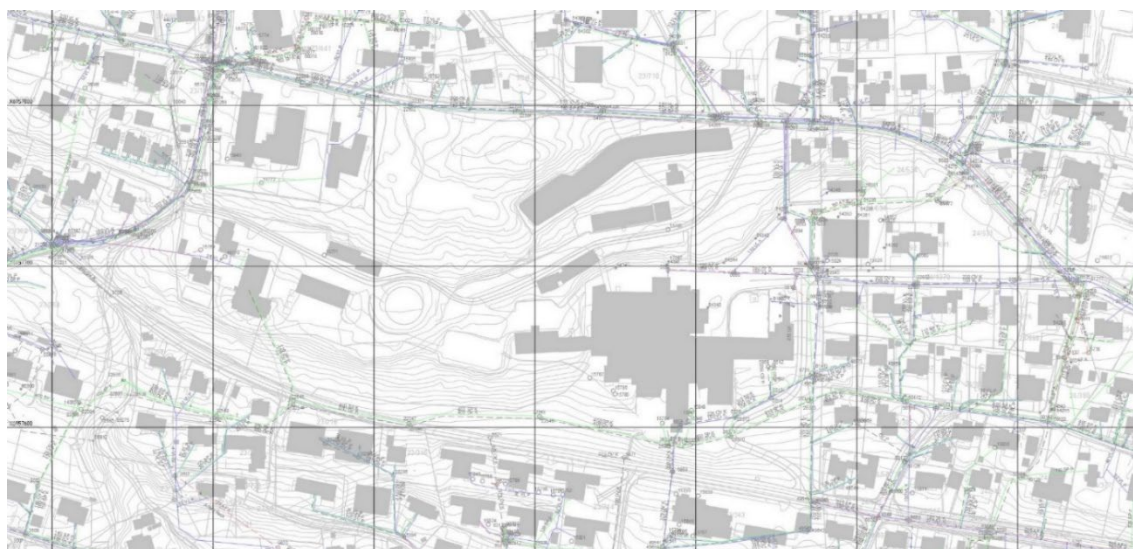
4.11 Teknisk infrastruktur

Vann og avløp

Avløp fra områdene i nordvest på planområdet er tilknyttet ledningsnett i Sagvegen mens vannforsyningen er tilknyttet Glomstuvegen.

Områdene i Sydvest (vest for helikopterplassen) har vannforsyning fra Sagvegen mens avløpsledningene går til Bjørnstjerne Bjørnsons veg i tillegg til en AF-ledning til Sagvegen.

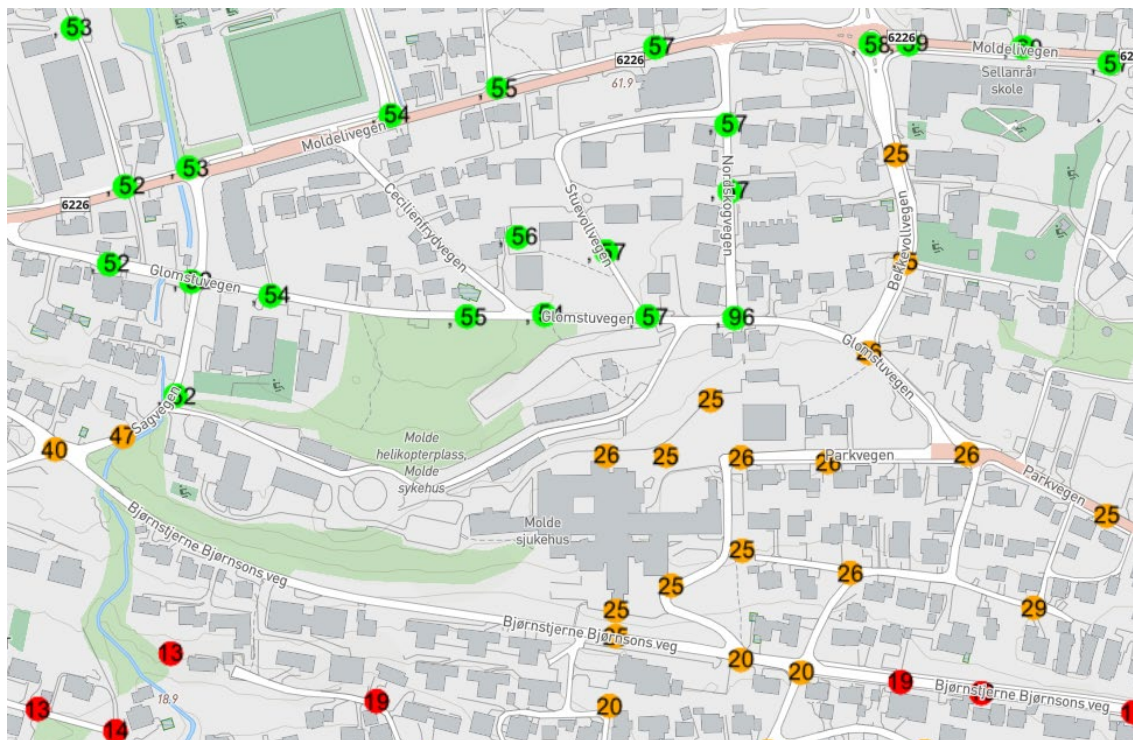
Sykehuset og eiendommene i nord er tilknyttet ledninger som er tilkoplede de kryssende hovedledningene på sydsiden av sykehuset. Dette er DN400 spillvannsledning og DN400 overvannsledning som går videre vestover ut av planområdet. Sykehuset er tilknyttet vannledninger fra både Glomstuvegen og Bjørnstjerne Bjørnsons veg. Eiendommene i Parkvegen er tilknyttet ledningsnett som går nordover og er videre tilknyttet de samme hovedledningene.



Figur 24: Eksisterende VA anlegg i planområdet

Brannvannkapasitet

Molde kommune bekrefter at det ikke er brannvannkapasitet på 50 l/s til sykehuset så det antas at brannvannsystemet kun er tilknyttet vannforsyningen fra Bjørnstjerne Bjørnsons veg.



Figur 25: Brannvannkapasitet [l/s] på eksisterende ledningsnett

Strømforsyning

Strømforsyning er tilfredsstillende i dag, siden sykehus har god elektrisk effektforsyning. Forsyningsledningene for strøm ligger i Bjørnstjerne Bjørnsons veg og Sagrovegen.

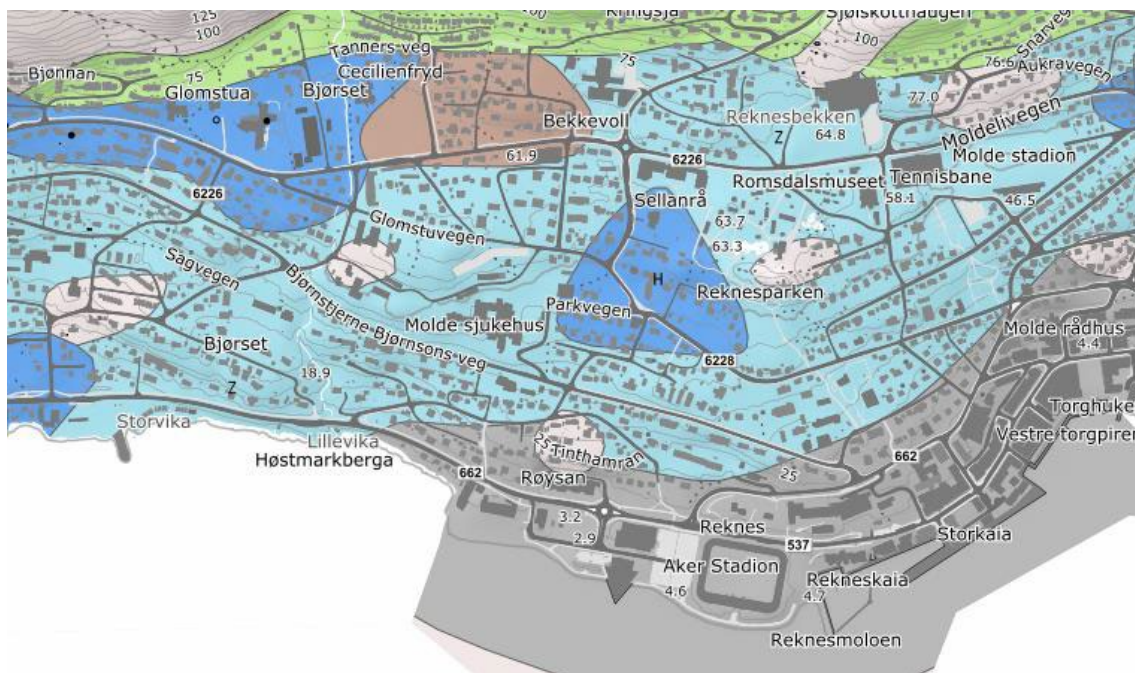
Energiforsyning

Istad Kraft har konsesjon på å bygge og drive fjernvarmeanlegg i Molde by. Det er ikke igangsatt bygging av fjernvarme i sentrumsområdet eller Lundavang på det nåværende tidspunkt, men det er igangsatt prosjektering av et fjernvarmeanlegg med varmesentral i Reknes-området. Fjernvarmenettet er planlagt med en egen gren til Lundavang gjennom Røysan. En endelig beslutning om dette anlegget skal bygges er ikke tatt.

4.12 Grunnforhold

Store deler av planområdet er dominert av marine strandavsetninger (Figur 26) og deler av planområdet ligger innenfor NVEs aktsomhetskart for marin leire. Det er gjennomført grunnundersøkelsene ved Parkvegen 81 innenfor den aktuelle aktsomhetssonen som viser en løsmassemektighet på ca. 17m og som er vurdert til å være friksjonsmasser. Innenfor planområdet er fare for områdeskred vurdert av Multiconsult på oppdrag fra NVE (NVEs eksternrapport Nr.72/2019) og planområdet ligger ikke innenfor aktsomhetsområde for områdeskred. (Molde kommune, Notat: Grunnforhold Lundavang, udatert). En liten del av planområdet ligger innenfor kartlagt faresone for kvikkleire (2839 Reknes). Tiltak i denne sonen må ivareta sikkerhet mot

skred i alle faser av utbyggingen, og fagområdet geoteknikk skal belegges med ansvar i forbindelse med detaljprosjekteringen i henhold til byggesaksforskriften (SAK10).



Figur 26: Kart fra NGU som viser løsmasser. Blå er marine sedimenter, lyseblå er hav-, fjord- og strandavsetninger, brunt er torv og myr, grønt er morenemateriale, rosa er bart fjell, grå er fyllmasser.

4.13 Støyforhold

Med bakgrunn i lave trafikk tall er det lite trafikkstøy i området. Det er flystøy i forbindelse med helikopterlandeplassen og sykehusdrift.

4.14 Forurensning

Det foreligger ingen registreringer av forurenset grunn i planområdet.

Området ligger utenfor gul sone i Miljødirektoratet sine luftsonekart og det foreligger ingen registrering av større punktutslipp i nærheten av planområdet. Trafikktall med en ÅDT godt under 8000 og tilsier heller ikke behov for utredningen av luftforurensning.

4.15 Risiko og sårbarhet

Flomrisiko

Deler av planområdet ligger innenfor NVE sitt aktsomhetsområde for flom.



Figur 27: NVEs aktsomhetskart for flom viser arealer langs Bjørsetelva som kan være utsatt for flomfare. Aktsomhetskartet medfører at det skal vurderes nærmere dersom det er aktuelt med utbygging.

Det er 3 nedslagsfelt i det planlagte utviklingsområdet:

- Deler av områdene i nord / vest går direkte til Bjørsetelva.
- Nedslagsfeltet fra utviklingsområdet på Lundavang går ned mot nordsiden av Bjørnstjerne Bjørnsons veg, videre nedstrøms mot Lillevikvegen og til sjøen.
- Nedslagsfeltet fra Stuevollen og østre del av planområdet går videre sydvover mot krysset Lillevikvegen/Røysan videre ned mot Julsundvegen og til sjøen.

5 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

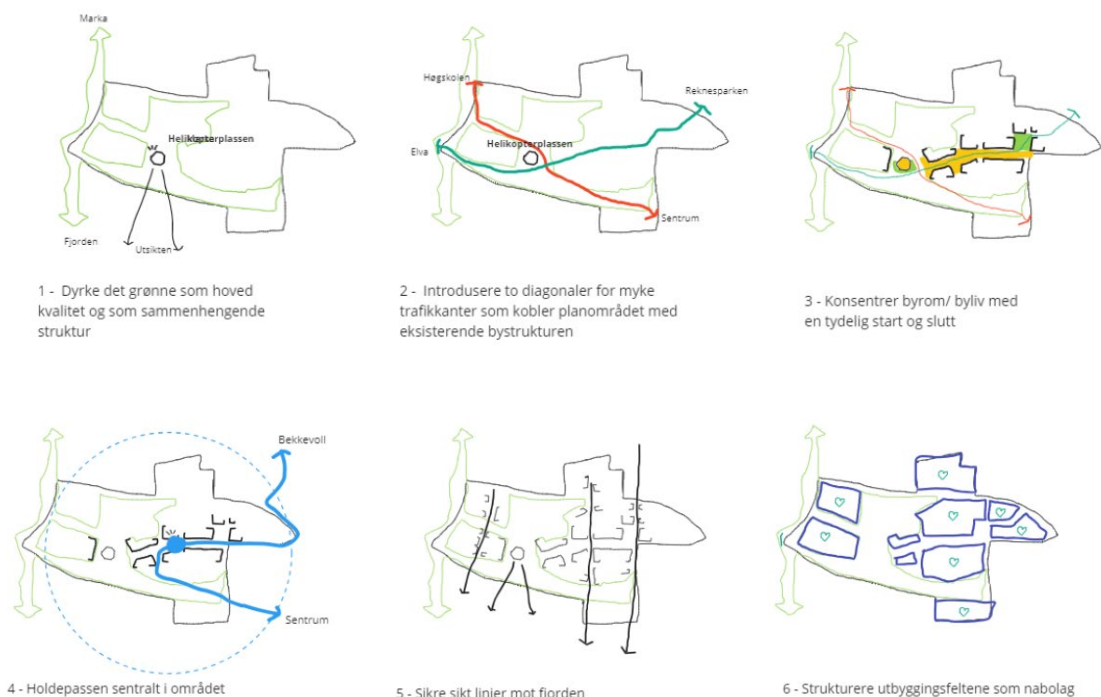
5.1 Planforslagets hovedidé og hovedgrep

Planens hensikt er å legge til rette for transformasjon fra sykehus til et boligområde med innslag av næring. Områdereguleringen skal gi de nødvendige rammene for påfølgende detaljregulering av delområder.

Planen skal sikre/legge vekt på:

- En helhetlig utvikling av området
- Bevaring av de grønne verdier i området
- God tilpasning til terreng og landskap
- Styrket biologisk mangfold
- Urbane kvalitetar med gode og varierte møteplasser
- En strøkgate med utadrettede funksjoner som kan skape liv på gateplan
- Ny bebyggelse og uteområder med høy bokvalitet
- Attraktive nabolag med gode fellesskapsløsninger for boligene
- Åpen overvannshåndtering og sikre flomveger
- Attraktive forbindelser for gående og syklende og trafiksikre løsninger
- En fornuftig energi- og ressursbruk

Planforslaget bygger videre på de eksisterende kvalitetene med sammenhengende skogsområder, Bjørsetelva, det skrånende terrenget mot sør med gode solforhold og utsikt samtidig som de nye strukturene styrker sammenhenger både i planområdet og med tiliggende områder. Det er 6 hovedelementer i planen som definerer plangrepet.



Figur 28: Figuren viser diagrammer som visualiserer planforslagets hovedidé.

Grønnstrukturen dyrkes som hovedkvalitet

Det ligger store verdier i eksisterende grønnstrukturen for å kunne møte klimautfordringer med bærekraftige løsninger. Derfor er det et viktig prinsipp i planen og bevare, styrke og videreutvikle skogsområder, elvedraget og viktige enkelt trær i områder. De danner rammen for utvikling av en grønn og attraktiv bydel.

Diagonaler kobler planområdet til eksisterende bystruktur

Det introduseres to diagonale forbindelser for gående og syklende som kobler planområdet opp til eksisterende bystruktur og forbedre tilgjengeligheten for myke trafikanter. Diagonalene sikrer universelle utformede forbindelser gjennom planområdet til tross for høydeforskjellene og prioritere forbindelse for gående og syklende gjennom området. Helikopterplassen kobles på en naturlig måte til ferdselsnettets og blir dermed til et synlig målpunkt i planområdet.

Strøkgaten danner områdets urbane hjerte

Strøkgaten skal utvikles til hjerte i Lundavang. Tjenestefunksjoner innen helse og andre publikumsrettede funksjoner konsentreres langs Strøkgaten. Helikopterplassen og Apotekertorget definerer utstrekningen av den urbane gaten som skal bli til den lokale møteplassen i nabolaget både for utviklingsområder og tiliggende områder.

Kollektivtransport trekkes inn i området

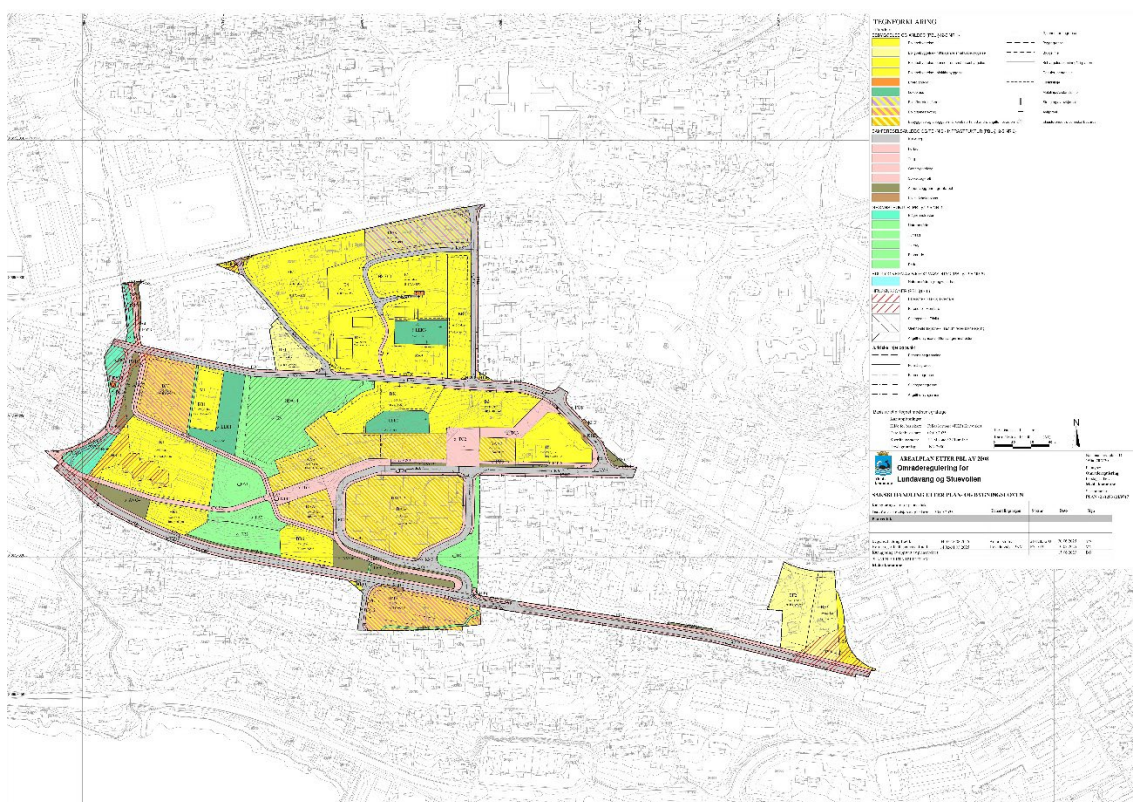
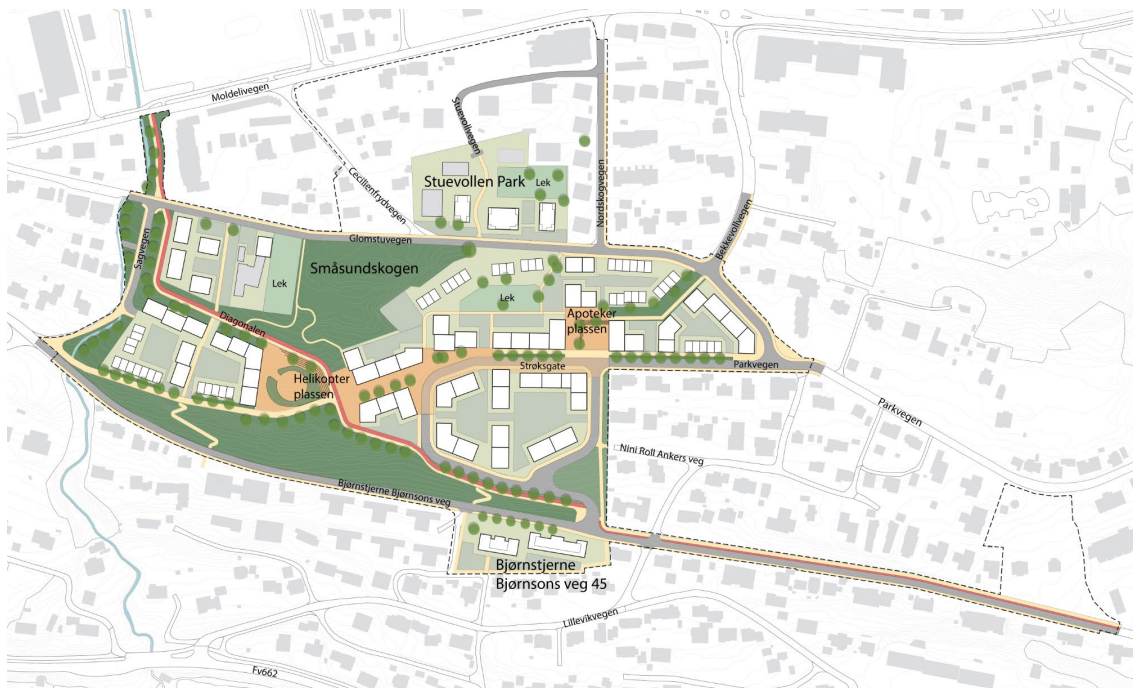
Bussholdeplassen plasseres sentralt i planområdet for å sikre god tilgjengelighet til kollektivtransporten i hele planområdet.

Siktlinjer sikrer utsikt mot sjø og fjell

Siktlinjer er styrende for plassering av bygningsvolumer for å sikre kvaliteten med utsikt til sjøen og Romsdalsalpene

Utbyggingsområder struktureres som nabolag

Bebyggelsen er organisert i åpne kvartaler rundt felles gårdsrom. Gårdsrom gir sammenhengende uteoppholdsarealer som videreføre det grønne preget fra den overordnede grønnstrukturen i området og danner gode forutsetning for utvikling av gode nabolag.



5.2 Arealformål og arealoversikt

Planforslaget reguleres til bebyggelsesformål, samferdselsformål og grønnstruktur.

Tabell 4: Arealformål

Bebyggelse og anlegg (§ 12-5-1)	
Boligbebyggelse (B)	Formålet sikrer arealer for boligbebyggelse (rekkehus og blokkbebyggelse) med fellesfunksjoner og uteoppholdsarealer.
Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BF)	Formålet sikrer videreføringen av eksisterende boligbebyggelse i tilliggende områder som ikke skal transformeres eller fortettes.
Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BK)	Formålet sikrer arealer for konsentrert småhusbebyggelse og uteoppholdsarealer.
Boligbebyggelse-blokkbebyggelse (BB)	Formålet sikrer arealer for boligbebyggelse (blokkbebyggelse) med fellesfunksjoner og uteoppholdsarealer.
Energianlegg (EA)	Formålet sikrer eksisterende trafostasjon/nettstasjon.
Lekeplass (LEK)	Formålet sikrer arealer til kvartalslekeplasser.
Kombinert bebyggelse (BAA, B/F/K, B/T)	Formålet sikrer arealer til bolig, forretning, kontor, helse- og omsorgstjenester, tjenesteyting og næringsformål med tilhørende utearealer.
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5-2)	
Kjøreveg (KV)	Formålet sikrer kjøreveg.
Fortau (FO)	Formålet sikrer fortau.
Torg (TO)	Formålet sikrer areal til atkomst for p-kjeller, varelevering, brann/redning, renovasjon, syketransport, flyttetransport, vedlikehold og snømåking. I tillegg sikres arealer for overvannshåndtering, opphold og grønt.
Gang- sykkelveg (GS)	Formålet sikrer arealer til ferdsel og opphold av gående. Arealet tillater også varelevering, brannoppstilling
Sykkelanlegg (SA)	Formålet sikrer sykkelveg og -bane.
Annen veggrunn- grøntareal (AVG)	Formålet sikrer arealer til trær, grøft og grøntarealer tilknyttet samferdselsarealer.
Kollektivholdeplass (KH)	Formålet sikrer areal til kollektivholdeplass for buss.
Grønnstruktur (§ 12-5-3)	
Blå/grønnstruktur (BG)	Formålet sikrer areal til grønnstruktur, og inkluderer eksisterende skogarealer.
Naturområde (GN)	Formålet sikrer minst mulig inngrep i arealer.
Turveg (TV)	Formålet sikrer turveger gjennom området, både nye og eksisterende.
Park (PA)	Formålet sikrer arealer til utarbeidelse av parkmessige arealer.

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (§ 12-5-6)	
Naturområde i sjø og vassdrag (NSV)	Formålet sikrer Bjørsetelva.
Hensynssoner (§12-6)	
Frisikt (H140)	Hensynssonene sikrer frisikt der frisiktsoner går utenfor samferdselsarealer.
Hensynssone grønnstruktur (H540)	Hensynssonen sikrer naturlokaliteten som er angitt i naturmangfoldsrapport.
Faresone flomfare (H320)	Faresonen sikrer hensyn til flomhendelser ang Bjørsetelva
Krav om felles planlegging (H810)	Sonen setter krav om felles planlegging for deler av feltene i planområdet, for å sikre helhetlig planlegging.

Planområdets totale størrelse er: 156 825 m².

Tabell 5: Arealoversikt

FORMÅL	AREAL (m ²)
Bebyggelse og anlegg	91,4
Boligbebyggelse (B)	22,8
Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BF)	7,8
Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BK)	12,3
Boligbebyggelse-blokkbebyggelse (BB)	12,8
Energianlegg (EA)	0,0
Lekeplass (LEK)	5,3
Bolig/forretning/kontor (B/F/K)	4,3
Bolig/tjenesteyting (B/T)	8,1
Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål (BAA)	18,0
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	36,3
Kjøreveg (KV)	16,9
Fortau (FO)	11,5
Torg (TO)	3,7
Gang- sykkelveg (GS)	1,7
Sykkelanlegg (SA)	1,7
Annen veggrunn- grøntareal (AVG)	0,8
Kollektivholdeplass (KH)	0,0
Grønnstruktur	28,9
Blå/grønnstruktur (BG)	22,9
Turveg (TV)	0,6
Park (PA)	5,4
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (§ 12-5-6)	0,2
Naturområde i sjø og vassdrag (NSV)	0,2

5.3 Presiseringer knyttet til planbestemmelsene

For å unngå ulik forståelse av enkelte formuleringer i planbestemmelsene, er utvalgte bestemmelser konkretisert i planbeskrivelsen..

- a) MUA og parkering mm. per 100m²-BRA
Grunnlag for beregning av areal til MUA, parkering og fellesareal baserer seg på BRA etter utnyttelsesgrad.
- b) Byggelinjer
Byggelinjer i plankartet skal være absolutte for detaljreguleringen.

- c) Krav om fellesareal for beboere i blokkbebyggelse
Planbestemmelsene setter krav om minst 2 m² fellesareal per 100 m² BRA.

Fellesarealene skal skape sosiale møteplasser for beboere og kan for eksempel være felleskjøkken, selskapslokale, verksteder, lekerom og lignende og bør møbleres slik at de kan brukes til ulike aktiviteter. Fellesarealer bør plasseres primært i første etasje mot offentlige arealer.

Ganger, heis, trappeoppganger o.l. kan ikke regnes som fellesarealer.

- d) Variasjon i høyde/avtrapping
Variasjon i byggehøyde og avtrapping i terreng og mot omkringliggende områder er avgjørende for en helhetlig og balansert utvikling av Lundavang. Denne tilnærmingen tar hensyn til både estetiske og funksjonelle aspekter.

For det første bidrar variasjon i byggehøyde til å skape et visuelt dynamisk bybilde. Ensartede høyder kan gi et monotont inntrykk, mens en godt balansert variasjon tilfører en opplevelse av mangfold og identitet i området. Høyere bygninger kan plasseres strategisk for å markere viktige punkter, som knutepunkter og torg, mens lavere bygg sikrer en mer menneskevennlig skala nær grøntområder og gangveier.

For det andre er avtrapping i terreng og mot eksisterende bebyggelse viktig for å sikre en god overgang mellom nye og gamle strukturer. Dette reduserer risikoen for visuell dominans og skyggelegging av eksisterende bygninger, og ivaretar områdets historiske og sosiale kontekst. Gradvis nedtrapping av bygningene mot naboeiendommene og terrengets naturlige høyder skaper en harmonisk overgang og integrasjon med det omkringliggende landskapet.

Høydevariasjon og avtrapping må være tydelig. 3D-modellen som vises i planbeskrivelsen, viser de grunnleggende prinsippene og skal brukes for vurdering av tiltak.

- e) Variasjon i boligtyper
Variasjon i boligtyper refererer til tilstedeværelsen av ulike typer boliger i et område, som tar hensyn til forskjeller i størrelse, pris, design, eierskapsformer (f.eks. leie- eller eieboliger) og tilpasninger til spesifikke behov (som tilgjengelighet for eldre eller personer med funksjonsnedsettelse). Målet med variasjon i boligtyper er å sikre at boligmassen kan imøtekomme behovene til et

bredt spekter av mennesker, inkludert familier, enslige, unge, eldre og husholdninger med ulik økonomisk bakgrunn.

f) Tillatt hybelbebyggelse på BK2

Kommunen har valgt å tillate etablering av hybler i eneboliger på BK2, men ikke i blokkbebyggelse, for å ivareta bomiljø, infrastrukturkapasitet og en balansert boligstruktur.

Hybler i blokker kan føre til økt befolkningstetthet, som belaster felles fasiliteter som parkering, søppelanlegg og uteområder. Dette kan også medføre økt støy og konflikter i fellesområdene, noe som reduserer bokvaliteten for fastboende.

Blokkbebyggelse er ofte planlagt med begrenset kapasitet for infrastruktur som parkering og renovasjon. Å legge til flere hybler kan overstige denne kapasiteten. I eneboliger er det derimot enklere å integrere hybler, ettersom disse ofte har større tomteareal og egne parkeringsmuligheter.

Et annet viktig hensyn er bevaring av boligformål i blokkbebyggelse. Kommunen ønsker å sikre at blokker i størst mulig grad brukes som primærboliger. En høy andel hybler kan føre til en overvekt av midlertidige beboere, noe som svekker det sosiale fellesskapet og den langsiktige trivselen i området. Samtidig kan eneboliger, som ofte har uutnyttede arealer som kjeller eller loft, bidra til økt boligkapasitet uten at det skaper utfordringer knyttet til tetthet eller infrastruktur.

Ved å begrense hybler i blokkbebyggelse og tillate det i eneboliger, søker kommunen å unngå overkonsentrasjon av hybler i visse områder. Dette bidrar til en mer balansert fordeling av hybeltilbudet og en heterogen befolkningsstruktur. Tilnærmingen støtter kommunens mål om å sikre et godt bomiljø, bærekraftig arealutnyttelse og en balansert utvikling av boligområdene i tråd med overordnede planer og reguleringsbestemmelser.

Dersom det skal etableres hybler i områder for blokkbebyggelse, må dette avklares i en detaljregulering.

5.4 Antall boliger leilighetsfordeling og antall arbeidsplasser

Området skal utvikles til et sentrumsnært boligområde med innslag av næring.

Det skal være varierte boligstørrelser og boligsammensetninger innenfor området. I tillegg settes det krav om at en andel av boenhetene i transformasjonsområdet skal være rekkehus.

Gjennomsnittlig størrelse for boliger i mulighetsstudien for planområdet er på 80 m² BRA for leiligheter og 150 m² BRA for rekkehus. Planforslaget setter krav om varierte boligstørrelser og i forhold til dette synes de antatte gjennomsnittsstørrelser fra mulighetsstudien som noe høyt. Gjennomsnittsstørrelsen på rekkehusbebyggelse vurderes til å ligge på rundt 120 m² BRA, blokkbebyggelse på rundt 70 m² BRA. Planen legger da opp til rundt 600-680 boliger på Lundavang. Utbyggeren på Stuevollen planlegger med 35 nye boliger.

Det legges opp til utbygging på inntil 12 000 m² BRA næring, med maksimal 3000 m² til detaljhandel iht. kommuneplanens bestemmelser. Illustrasjonsplanen som følger

planforslaget, viser utbygging av 8000 m² næring. Eksisterende dagligvare i felt B/F/K regnes ikke inn i arealbegrensingen.



Figur 31: Utsnitt av planforslaget med full utbygging. Gule arealer angir boligbebyggelse. Lilla farge angir næringsarealer.

Bruken av næringsarealene planen legger opp til vil kunne variere, og gir dermed en usikkerhet i antall arbeidsplasser. Tar man utgangspunkt i at en arbeidsplass utgjør 25 m², vil planen legge opp til rundt 350 arbeidsplasser. Dette må anses som noe høyt, da det trolig vil være mest aktuelt med tjenesteyting og service som lege, fysioterapi og andre helsetjenester, kafé, kiosk og mindre nisjebutikker i området. Slike virksomheter har behov for andre typer lokaler enn typiske kontorarbeidsplasser, slik at antall ansatte per m² næringsareal trolig vil være færre. Det er også tillatt med mindre dagligvareforretninger som også vil ha større arealer enn den klassiske arbeidsplassnormen tilsier.

Næringsetableringen i området er tiltenkt førsteetasjer langs strøgsgaten i BAA1-4. Virksomheter skal samles der mennesker skal ferdes, og at både virksomhetene og befolkningen kan dra nytte av en strøgsgate med mye aktivitet. Fordelingen etterkommer mulighetsstudien, og vil gi en fleksibilitet om utvikling av området.

I planen tas det ikke stilling til minimum størrelse for næring i området. Dette er gjort for å legge til rette for en utvikling over tid, og gi en fleksibilitet i planutformingen for å sikre gjennomføringen av områdeutviklingen. Hensikten er at det kan tas stilling til næringsutviklingen i forbindelse med detaljreguleringer.

Fagrapporten for byutvikling vektlegger planens fleksibilitet som en viktig faktor, da det er knyttet usikkerhet til etablering av næringsareal i området. Fleksibiliteten skal åpne for en økning av boligandelen i planen, samtidig som man åpner for et bredt spekter funksjoner innen handel, kontor, tjenesteyting og sosial infrastruktur. Dette understøttes også av at utviklingen på Lundavang vil skje over lang tid.

5.5 Bebyggelsens plassering, utforming, høyder og takform

Byggegrenser er angitt på plankartet. Mindre tiltak som snøopplag, søppelhåndtering, mindre støttemurer inntil 0,5 meters høyde, forhager og møblering tillates utenfor byggegrensen.

For feltene mot strøgsgaten ligger byggelinjen i formålsgrensen. På den måten rammer byggene inn gateløpet og bygger opp under den urbane kvaliteten en strøgsgate er. For å få variasjon i volumoppbygging og for å unngå lange fasadeløp, tillates det mindre sprang, brytninger og oppdeling av volumer innenfor byggelinjen.

I plankartet er det lagt inn byggegrenser og bestemmelsesområder mot gårdsrom. Dette er gjort for å sikre at bebyggelsesstrukturen gir rom til grønne og attraktive gårdsrom. Dette er med på å skape gode uteoppholdsarealer og nabolag. Det er også lagt til byggegrenser i enkelte felt for å ivareta siktlinjer i området, slik at utsikt mot sør ivaretas der dette er utpekt som særlig viktig.

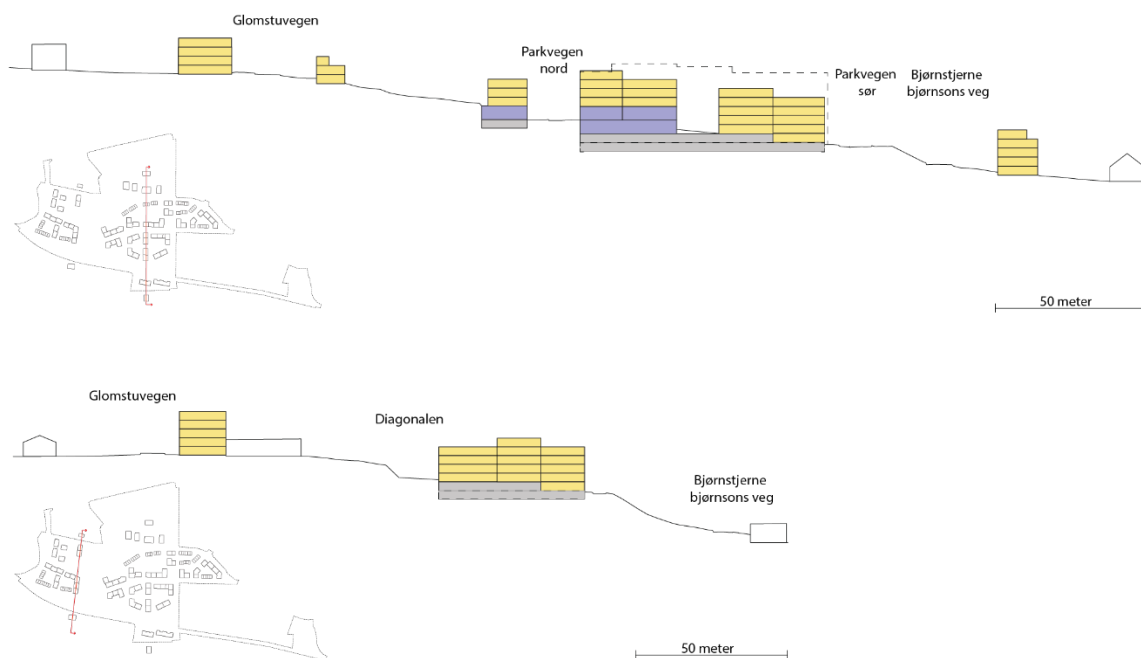
Byggegrenser mot veg tilpasses eksisterende og planlagt situasjon, sett opp mot grad av bymessighet og bevaringsverdig grønnstruktur. Frisiktsoner er lagt til der de går utenfor samferdselsarealer.

Høyden på bebyggelsen for nye utbyggingsfelt er regulert med gjennomsnittlig høyde (i meter) over terreng. Maksimal høyde tilsvarer 5 etasjer med en høy næringsetasje på 4,5 m. Høyden på næringsetasjene er valgt for å få gode, lyse lokaler med plass til nødvendig infrastruktur. I bestemmelsene er innvendig minimumshøyde i første etasje fire meter. Bebyggelsen skal ha en variert volumoppbygging og ny bebyggelse skal ha avtrapping av høyder mot eksisterende bebyggelse. Høydevariasjonen skal bidra til å sikre nok lys og luft samt skape en variert silhuett.

Grønnstrukturen bevares i størst mulig grad og bebyggelsen på Lundavang plasseres i områder som allerede i dag brukes til bebyggelse, parkering og infrastruktur. Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende terreng og struktureres rundt indre gårdsrom.



Figur 32: Volummodell fra planområdet, som viser en mulig volumoppbygging med avtrapping av volum til eksisterende bebyggelse



Figur 33: Snitt gjennom planområdet

Over maks regulerte høyder på flate tak tillates takoppbygg for trapp og heis på inntil 25 % av underliggende takflate. Over maksimal høyde kan det oppføres solcellepaneler og nødvendig rekkverk for takterrasse. Tiltak på takene skal innlemmes i en helhetlig, arkitektonisk utforming med hensyn til form og materialbruk i fasader.

Balkonger skal utformes som en helhetlig og integrert del av arkitekturen. Det skal være variasjon i hvor mye balkongene krager ut eller trekkes inn i bygget for å hensynta grad av offentlighet i byrommet. Intensjonen er at balkonger ikke skal trekkes for langt ut i det offentlige rom, og at man får en grad av privatliv også langs fasader mot strøgsgaten. Det skal også oppnås en variasjon i fasaden. Dette må detaljeres nærmere i neste planfase.

Regler/krav mot strøgsgaten

I bestemmelsene er det satt krav om at fellesarealer for boligene i enkelte felt skal henvende seg strøgsgaten. På denne måten får man liv i førsteetasjene også etter arbeids- og stengetid. Handel-, bevertning og næringsarealer skal også henvende seg mot gaten i høye førsteetasjer. Fasadene skal være transparente slik at god kontakt med gaten utenfor oppnås. Hovedinnganger til boliger skal også være langs strøgsgaten, slik at bylivet og trygghetsfølelsen øker med åpenhet og synlighet. Balkonger skal ikke trekkes for langt ut i det offentlige rom.

Terrengtilpassning og overgang til tilliggende områder

Kantsoner mellom bebyggelse, byrom og uteareal er viktig for opplevelsen av bebyggelsen i bylandskap og attraktiviteten av byrommet. Ny bebyggelse skal gis god terrengtilpassning med særlig fokus på gode avslutninger inn mot torg, gater og uteoppholdsareal slik at unødige terrenginngrep unngås.

5.6 Utnyttelse

Grad av utnyttelse beregnes som maks %-BYA i kombinasjon med konkrete høydebegrensninger for utbyggingsområder uten krav til detaljregulering og maks BRA i kombinasjon med generelle høydebegrensninger for utbyggingsområder med krav til detaljregulering.

Eksisterende områder med småhusbebyggelse videreføres som de framstår i dag med %-BYA-angivelse som i gjeldende plan.

Lundavang

Førende for utforming av planforslaget er at det skal legges til rette for transformasjon av dagens bebyggelse og en fortetting av planområdet Lundavang. Planen gir mulighet for en utbygging av 58 000 m² BRA, som tilsvarer utnyttelsen i mulighetsstudien for alternativene uten eksisterende sykehusbebyggelse (alternativ 2 og 3). Tall som definerer det maksimale bruksareal (BRA) i planforslaget per felt er rundet oppover. De fire eneboligene som ligger på Lundavang videreføres ikke i planforslaget og full utnyttelse betinger at tomtene til eneboligene integreres i den helhetlige utbyggingsstruktur for området.

Tabell 6: Tabell som viser utnyttelse per felt på Lundavang

FELT	%-BYA	Maks BRA	Høyder
B1	ingen	11500	9/15,5 m
B2	ingen	4800	9/13,5 m
B3	ingen	4900	9/16,5 m
B/T1	35 %	Ikke beregnet	15,5 m
BB1	40 %	Ikke beregnet	15,5 m
BK1	ingen	1700	9 m
BAA1	ingen	11000	16,5 m
BAA2	ingen	2200	16,5 m
BAA3	ingen	3100	16,5 m
BAA4	ingen	15000	16,5 m
B/T2-3	35 %	Ikke beregnet	Maks kote +45

Alternativ med gjenbruk av sykehusbebyggelse

Reguleringsplanen setter ikke krav om riving av eksisterende sykehusbebyggelse (hovedbygningen, apoteket og sykepleierskolen). Gjenbruk av sykehusbebyggelsen vil tilsvare alternativ 1 i mulighetsstudien, med en maksimal utnyttelse på rundt 62 000 m² BRA. Videreføringen av eksisterende bebyggelse kan påvirke den samlede utnyttelsen. Utnyttelsen for felt BAA4 vil da øke med rundt 4000 m² BRA avhengig av hvilken deler av sykehusbebyggelsen videreføres. Dette tilsvarer det maksimale utbyggingsvolum fra mulighetsstudien.

Eiendommene Helse Møre og Romsdal disponerer

Den samlede utnyttelsen fra mulighetsstudien videreføres på eiendommene helseforetaket disponerer. Avgrensningen av utbyggingsfelt, omfang og fordelingen av utbyggingsvolumer varierer mellom alternativer i mulighetsstudien, mellom mulighetsstudien og planprogram og mellom mulighetsstudien og planforslag. Tabellen nedenfor er en samstilling av relevante arealtall fra mulighetsstudien alternativ 2 og byggefelt i planforslag, som ligger helt eller delvis innenfor eiendommene helseforetaket disponerer.

Tabell 7: Delområder som ligger helt innenfor eiendommene helseforetaket disponerer

Delområde mulighetsstudie	BRA – alternativ 2	Byggefelt planforslag	Maks BRA
Sagbakken	10161	B1	11500
Sykehus nord	9968	BK1, BAA1	12700
Sykehusområdet	22332	BAA3, BAA4	18100
SUM	42461	SUM	42300

Tabell 8: Delområder som ligger delvis innenfor eiendommene helseforetaket disponerer

Delområde mulighetsstudie	BRA – alternativ 2	Byggefelt planforslag	Maks BRA
Apotektomta og hjørnetomtene	5484	BAA2, B2	7000
(Del av sykehusområde nord og del av Apotektomta og hjørnetomtene)	0 (arealtall tatt med i tabellen ovenfor)	B3	4900

Dette tilsvarer det som ble vist mulighetsstudien og er videreutviklet i områderegeringsplanen. Tallene er derfor ikke direkte sammenlignbare, men gir en oversikt per delfelt i maks tillatt BRA.

Stuevollen

Tabell 9: Tabell som viser utnyttelse per felt på Stuevollen

FELT	%-BYA	Maks BRA	Høyder
BB3-4	35 %	Ikke beregnet	Maks kote +75,5
BB5	35 %	Ikke beregnet	10 m
B4-5	35 %	Ikke beregnet	11 m
BK2	Jf. kommuneplan	Ikke beregnet	Jf. kommuneplan
BF	30 %	Ikke beregnet	Jf. PBL
B/F/K	35 %	Ikke beregnet	15,5 m

Stuevollen videreføres i store deler som det framstår i dag, med unntak av Stuevollen park hvor det legges til rette for en fortetting. Sammenligningen med mulighetsstudien er derfor ikke relevant.

Symralinjen

Reguleringen for boligtomter som var berørt fra Symralinjen videreføres med formål og utnyttelse tilsvarende gjeldende regulering. Maksimal kotehøyde er satt i henhold til eksisterende bebyggelse.

Tabell 10: Tabell som viser utnyttelse per felt ved Symralinjen

FELT	%-BYA	Maks BRA	Høyder
B7	25 %	Ikke beregnet	Maks kote +44
B8	25 %	Ikke beregnet	Maks kote +43
B9	30 %	Ikke beregnet	Maks kote +42,7

Bestemmelsene angir at følgende arealer ikke regnes med i BRA:

- Plan som har himling lavere enn 0,5 meter over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen
- Parkering under eller delvis under terreng
- Bruksareal for tenkte plan

5.7 Særlig om BAA4

Det er tilrettelagt for at hovedblokka til sykehuset kan beholdes og videreføres med noe ombyggingsmuligheter slik at byggene kan brukes som bolig, næring og helse- og omsorgstjenester. Det stilles krav til at minimum 2/3 av bygningsmassen i hovedblokka skal ombygges til bolig.

Det er knyttet stor usikkerhet til kostnader for rehabilitering av sykehusbebyggelsen. Gjenbruk av sykehusblokka medfører økt økonomisk risiko, fordi kostnaden for rehabilitering av den store bygningsmassen må tas samlet. Det kan også være utfordrende å selge mange boliger samtidig i et relativt lite boligmarked. Samtidig har prosjekter som gjenbruker eksisterende bebyggelse potensial for å utvikle eget særpreg og kvaliteter som man ellers ikke hadde fått. Konkrete planer for utviklingen vil være avgjørende for vurdering av lønnsomhet både økonomisk og med hensyn til klimapåvirkning. Det legges derfor opp til at konklusjonen om sykehus skal rives eller bevares skal tas gjennom detaljregulering av feltet.

For felt BAA4 åpnes det for videreføring av eksisterende sykehusbebyggelse. Det er lagt til grunn at den originale hovedbygningen gjenbrukes, men at tilbygg fjernes, i tråd med rapporten *Molde sykehus tilstandsvurdering*, datert den 23. november 2022

(Multiconsult). Ifølge tilstandsanalysen av bygningsmassen er 15 928 m² BRA av bygningsmassen egnet for ombruk til bolig. 5630 m² BRA i underetasjen og førsteetasjen vurderes egnet til andre formål enn bolig, som for eksempel forretning og nærmiljøtjenester. Eksisterende bygningsmasse som kan videreføres har dermed en BRA på rundt 21 600 m² og vil gi økt utbyggingspotensial på felt BAA4.

15928 m² BRA som er egnet til bolig eller primærhelse, 5630 m² i underetasjen og førsteetasjen som er egnet til andre formål enn boliger, som fortetting, nærmiljøtjenester og lignende.

5.8 Stuevollen park (Felt BB3, BB4, f_LEK3)

Stuevollen park er et av to områder i planen som ikke er omfattet av plankrav og kan gå direkte til rammesøknad. Det er utbyggerne selv som står for reguleringsplanforslaget og redegjørelsen som er tatt med i områdereguleringsplan og som gjengis nedenfor.

Mål og hensikt

Stuevollen Park AS sin målsetning og ambisjon er å utvikle et boligområde der leilighetene totalt ser er variert i størrelse og pris gjennom både å renovere og bygge nytt. Gjennom dette sikre at leiligheten vil bli bebodd med mennesker i ulike aldre og ulike faser i livet.

Stuevollen Park AS vil også vektlegge løsninger med jordvarme og et grøntområde som blir et midtpunkt i bebyggelsen. Gjennom et parkeringsanlegg med stor kapasitet, vil parkeringsarealer og biler i dagen bli betydelig redusert og understreke en grønn profil.

Stuevollen Park AS mener dette også stemmer godt overens med kommunens planprogram og signaler vedrørende utvikling og omstrukturering av denne bydelen.



Figur 34: Perspektivskisser fra sørvest. Skissen viser en større og mindre inntrukket øverste etasje på nybyggene enn det bestemmelsene tillater. Illustrasjon: Stuevollen Park AS



Figur 35: *Perspektivskisser fra nordøst. Skissen viser en større og mindre inntrukket øverste etasje på nybyggene enn det bestemmelsene tillater. Illustrasjon: Stuevollen Park AS*

Situasjonsplanen bygger på kommunens forslag til arealdisponering, med et større sentralt grøntområde, med gjennomgående gang- og sykkelveg fra nord til sør, og plass for fortau på nordsiden av Glomstuvegen. Kjøretilkomsten vil fordeles mellom den eksisterende på nordsiden og fra Glomstuvegen til et større underjordisk parkeringsanlegg fra Glomstuvegen.

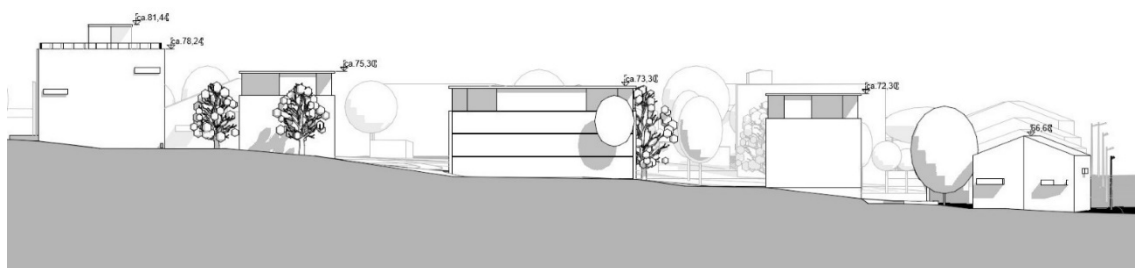
Stuevollvegen 1 og 2 er eksisterende bygninger som skal renoveres og oppgraderes. Det same gjelder Glomstuvegen 22, der vi i tillegg vil legge til rette for bruk av taket som et felles uteareal/terrasse. Disse er markert med juridisk linje «Bygg som inngår i planen» i plankartet. Planbestemmelsene åpner for bruk av taket.

Langs med Glomstuvegen planlegges tre nye bygningsvolum plassert over en gjennomgående felles underjordisk parkeringskjeller. Ny bebyggelses høyeste punkt kan ikke overstige kote +75,5. Dette tilsvarer fire etasjer med boliger, der de øverste får betydelig inntrukne fasader inntil 75 % av etasjen under. Byggene plasseres slik at det blir et grøntområde/vegetasjonsbelte mellom byggene og Glomstuvegen. Det er også lagt til en kvartalslekeplass nord for prosjektet som skal opparbeides.



Figur 36: Situasjonsplan. Illustrasjon: Stuevollen Park AS

Stuevollen Park AS indikerer at det prosjektet vil gi ca. 35 nye leiligheter i tillegg til eksisterende leiligheter i byggene som beholdes i planen. Parkeringsplasser vil opparbeides i tråd med områdeplanen. Adkomst vil være fra Stuevollvegen og fra Glomstuvegen.



Figur 37: Terrengsnitt. Illustrasjon: Stuevollen Park AS

Det legges opp til fellesarealer i bebyggelsen. Omfanget av fellesareal i bebyggelsen kan ikke konkretiseres på dette stadiet.

Prosjektbeskrivelse fra forslagsstiller

Byggehøydene framgår av situasjonsplan og terrengsnittet ovenfor: Glomstuvegen 22 kote 81,5, nye bygg fra vest mot øst: kote 75,5, 73,5 og 72,5.

- b. Volumene framgår av illustrasjonene 1-4.
- c. Utnyttelsesgraden vil være avhengig av hvilke områder som legges til grunn. Det er naturlig å se eiendommene 23/710, 23/230, 23/431 og 23/432 samlet. Eksisterende bygninger inkl. 3 nye volumer vil utgjøre cirka $BYA=2215 \text{ m}^2$. BYA vil da være knapt 20% utenom utvendige parkeringsplasser. Legges disse til vil BYA komme opp under 30 %, det vil si at det er naturlig å regulere denne til $BYA=30 \%$.
- d. I situasjonsplanen er det vist et spesifisert areal som er tenkt som felles grøntområde/aktivitetsområde. Dette vil bli cirka 2,8 daa stort. Men dette vil i praksis være noe større, da det ikke skal være noen avgrensinger eller fysiske

- hinder mot omkringliggende områder. Området vil ligge svært sentralt og lett tilgjengelig for alle funksjonsgrupper.
- e. Tallet på parkeringsplasser vil i utgangspunktet være i samsvar med kommuneplanens krav, både for sykler og biler. Vi registrerer at kommunen vurderer å sette kravet til biloppstillingsplasser til 0,8 pr. 100 m² bolig.
 - f. Stuevollen Park er et rent boligprosjekt, med varierende størrelse og utforming av leilighetene for ulike behov.
 - g. Pr. dato er det 34 leiligheter i Glomstuvegen 22 og Stuevollen 1 og 2. Disse opprettholdes. I de nye bygningene ønsker vi cirka 35 nye leiligheter.
 - i. Atkomstene framgår av situasjonsplanen. Topografien legger til rette for atkomst med små høydeforskjeller både fra Stuevollvegen og Glomstuvegen. Det samme gjelder for den gjennomgående gang- og sykkelvegen.
 - j. De nye bygningene vil plasseres langs Glomstuvegen med en avtrapping mellom disse tilsvarende fallet på veien. De vil være med å skape et skjermet uterom/fellesområde sentralt i området. Langs Glomstuvegen vil de bidra til å styrke gateløpet, samtidig som det blir lagt til rette for et grøntareal langs veien.
 - k. Sjøppelhåndteringssystem er ikke planlagt, men vil skje etter dialog med RIR.
 - l. Stuevollen-området ligger ypperlig til for videreutvikling som boområde. Det ligger med kort avstand til bysentrum, og med skoler, barnehager, idretts- og kulturtilbud innenfor svært korte avstander. I tillegg ligger Moldemarka med turveger og stier innenfor gangavstand. – Beliggenheten samsvarer med de fleste kriterier for god bokvalitet.

Med atkomst fra to kanter vil trafikkbelastningen for omgivelsene bli begrenset. I tillegg vil underjordisk parkeringsanlegg bidra til å redusere ulempene internt i området.

Det er ikke foretatt prosjektering ennå, og å redegjøre for antall «m² areal og kvalitet som kan inngå i minste felles uteoppholdsareal» vil ikke gi et reelt bilde av prosjektet (og knapt innenfor det som vil være «tilsvarende innholdet i et tradisjonelt oppstartsmøte» for en reguleringsplan.

Vi mener våre skisser legger godt til rette for myke trafikanter i nærområdet.

Planer for de tilknytting og evt. tilpasning av kommunaltekniske anlegg må utarbeides etter tett dialog med Molde VA KF.

Prosjektet vil ellers tilfredsstillende gjeldende krav til energieffektivitet og sikkerhet. Som nevnt planlegges det for å benytte geovarme/jordvarme, og på denne måten redusere behovet for tilført energi.

Med tanke på de generelle kravene for universell utforming, vil bygningene selvfølgelig tilfredsstillende gjeldende forskriftskrav. Det samme gjelder for uteområdene, som har små høydeforskjeller og vil derfor lett gjøres tilgjengelige. Materialbruk i veier og dekker samt belysning skal bidra til at alle får glede av områdene.

Tilpasninger av prosjektet til områderegulering:

- Et grønt hjerte med arealstørrelse på 1,5 daa er regulert inn som felles areal for lek og skal sikre kvartalslekeplassen. Området inngår da ikke i utbyggingsfelt og BYA økes derfor til 35%-BYA i forhold til prosjektforslaget
- Visualiseringen viser ikke inntrukkede fasader i 4. etasjer. Krav om inntrukkede fasader i fjerde etasjer konkretiseres i bestemmelsen.
- Arealkrav om fellesareal i bebyggelsen konkretiseres i bestemmelsene.

- Felles bestemmelser og generelle krav om utforming og bokvalitet for planområdet.
- Krav til bil- og sykkelparkering skal følge områderegulering, som innebærer redusert krav til bilparkering og økt krav til sykkelparkering i forhold til kommuneplanen. Men det kan avvikes fra maksimalkrav om parkering, hvis feltet skal dekke parkering for andre områder

5.9 Bjørnstjerne Bjørnsons veg 45 (Felt B/T2, B/T3)

Bjørnstjerne Bjørnsons veg 45 er det andre av to byggeområder i planen som ikke er omfattet av plankrav og kan gå direkte til rammesøknad. Det er utbyggerne selv som står for reguleringsplanforslaget og redegjørelsen som er tatt med i områdereguleringsplan og gjengis nedenfor. Prosjektbeskrivelsen er utarbeidet av HRTB.

Prosjektbeskrivelse fra forslagsstiller

Tiltaket er utformet i to deler. Bygningsvolumene har varierende høyder og er tilpasset tomten. Disse inkluderer en vestvendt leilighetsdel som strekker seg over 4 etasjer med en inntrukken femteetasje, samt en østvendt leilighetsdel som strekker seg over 3 etasjer med en inntrukken fjerdeetasje. I tillegg er det planlagt et lavt mellombygg i 1-2 etasjer som forbinder de to bygningsvolumene. Videre er det en underetasje med parkeringskjeller gravd inn i terrenget. Innkjøringen er planlagt på sørsiden av tomten. Fotavtrykket til planlagt tiltak er plassert i størst mulig grad innenfor fotavtrykket til eksisterende bygg. Fra Bjørnstjerne Bjørnsons veg blir kun de tre øverste etasjene liggende over terreng. Bygget er utformet for å bevare flere av de store eksisterende trærne.



Figur 38: Situasjonsplan. Illustrasjon: HRTB

PLASSERING

Plassering av de to volumene er i størst mulig grad tilpasset tomtens helning og plassering av det gamle sykehotellet. Evt. skjæringer og fyllinger framkommer på vedlagte snittegninger, A30-01. Situasjonsplanen viser også hovedinnganger til boligene, samt adkomst til parkeringskjelleren og avsatt areal til utvendige bil- og sykkelparkeringsplasser.

BYGGEHØYDER

Byggets høyeste punkt, heissjakten, blir liggende på kote 46. Resterende høyde på hovedvolum (parapet) ligger på kote +42.10 og høyde for den inntrukne toppetasjen (parapet) ligger på kote +45.10. Høydene framkommer også på tegning A30-01 Snitt A og B.

VOLUMOPPBYGGING

Volumoppbygging, oppdeling av volum, se også vedlegg A 50-01

AREALER / UTNYTTELSESGRAD

1. Utnyttelsesgrad

BYA regulerings-/byggeområde:

BYA = 4.7 daa.

Forslag til tillatt bebygd %-BYA = 35

Tillatt bebygd BYA 1.645 m²

BYA nytt tiltak:

Nytt tiltak = 1.330 m² (inkl. åpent overbygd areal 310 m²)

%-BYA = 29

2. BRA Fellesarealer

BRA Fellesarealer A = 1.150 m²

Fellesarealene inkluderer areal for trapp, heis, gangsoner og et fellesareal i første etasje som ligger sentralt mellom de to bygningsvolumene.

PARKERINGSPLASSER FOR BIL OG SYKKEL

Parkeringskrav bil:

BRA bolig = 2.950 m² – i plangrepet legges det opp til 0,8 p-plasser pr. 100 m² for bolig. Antall etter plangrepet = 24 parkeringsplasser

Tiltaket har 21 innvendige parkeringsplasser og 8 utvendige bilparkeringsplasser. Av totalt 31 bilparkeringsplasser vil tilstrekkelig mange utføres som HC-parkeringsplasser.

Parkeringskrav sykkel:

Det etableres 28 utvendige sykkelparkeringsplasser og 26 innvendige sykkelparkeringsplasser. Antall sykkelparkeringsplasser er beregnet iht.

Kommuneplanens arealdel for Molde. Type Antall leiligheter Krav-sykkelplasser Krav sykkelparkering under tak (40% av totalt antall)

ANTALL LEILIGHETER

Det er planlagt å bygge 37 leiligheter, derav 20 stk. 2-roms leiligheter og 17 stk. 4-5-roms leiligheter. Alle leilighetene er utformet med balkong/terrasse som vender mot sør.

FELLESAREALER

Fellesarealene i bygget vil være areal avsatt for kommunikasjonsveger, det vil si gang, trapp og heis. Arealene for disse funksjonene ligger mot nord i alle etasjer. I

underetasjen etableres det parkeringskjeller for både sykler og biler. I første etasje er det avsatt et fellesrom som ligger mellom de to bygningsvolumene. BRA felles = 1.150 m².

Adkomst motoriserte og myke trafikanter

Hovedadkomst er fra Bjørnstjerne Bjørnsons veg. Den eksisterende innkjøringen på nordvestsiden av tomten opprettholdes og er planlagt brukt til innkjøring for gjesteparkering. På sørvestsiden av tomten er det planlagt å etablere innkjøring til parkeringskjeller. Det vil også opparbeides en gangveg parallelt med Bjørnstjerne Bjørnsons veg og en ny gang- og sykkelveg på sørsiden av tomten.

Forhold til omgivelsene

Bygget feller seg godt inn i terrengets opprinnelige helling. Det vil legges opp til noe bearbeiding for å få gode løsninger med adkomst og god tilrettelegging for bl.a. bevegelsehemmede. Felles uteområder vil hovedsakelig ligge på sørsiden av tomten og utformes slik at arealene imøtekommer ulike beboergrupper sine behov.

Planlagt søppelhåndtering

Det planlegges for en nedsenket løsning, plassert parallelt med Bjørnstjerne Bjørnsons veg i tilknytning til gjesteparkeringen på nordsiden av tomten.

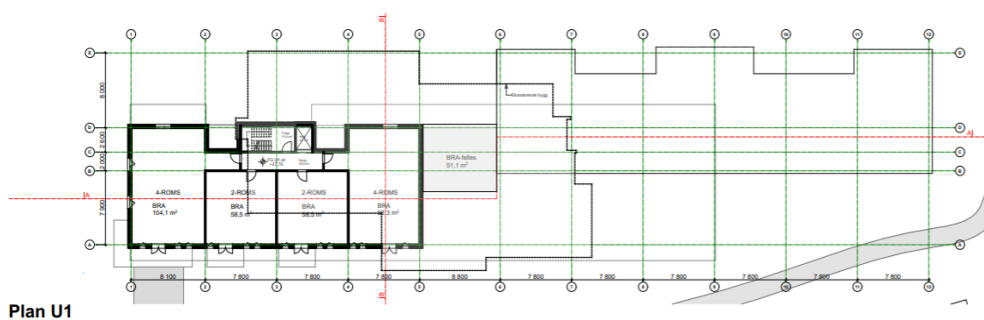
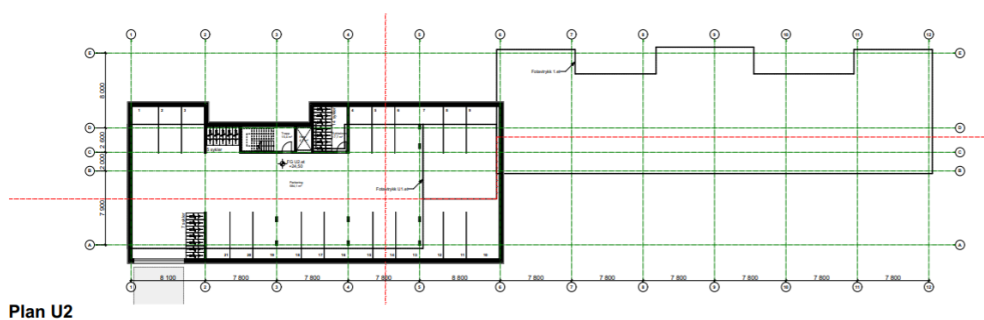
Forslagsstillers beskrivelse av virkning av tiltaket

Nabolaget til tiltaket består av en blanding av åpen småhusbebyggelse, lavblokker (i 3 etasjer) mot vest og det eksisterende sykehuset mot nord.

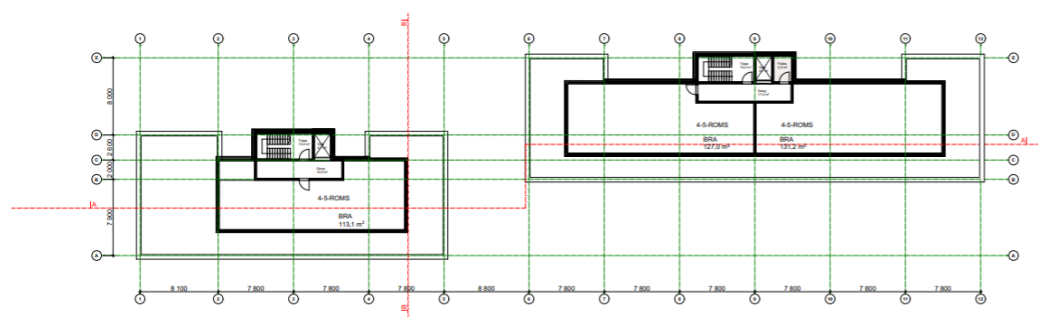
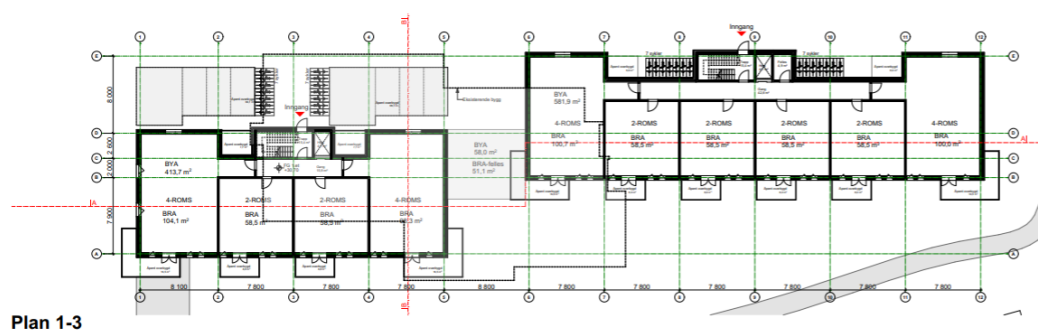
Planlagt bebyggelse ligger som to volum og vil gi plass til solbelyste friarealer, lekearealer / grøntområder, på sørsiden av tomten.

Det etableres to gangadkomster som ligger parallelt med både Bjørnstjerne Bjørnsons veg og tiltaket, vegene strekker seg fra øst til vest. Den ene gangadkomsten er den eksisterende vegforbindelsen på nordsiden av tomten som tilpasses det nye tiltaket. Den andre gang- og sykkelvegen er planlagt på sørsiden av tomten og vil dermed, sammen med de eksisterende trærne, danne en buffersone mot den åpne småhusbebyggelsen. På sørsiden av tomten etableres friarealer, lekearealer og grøntområder, den detaljerte utformingen ivaretas i videre prosjektering.

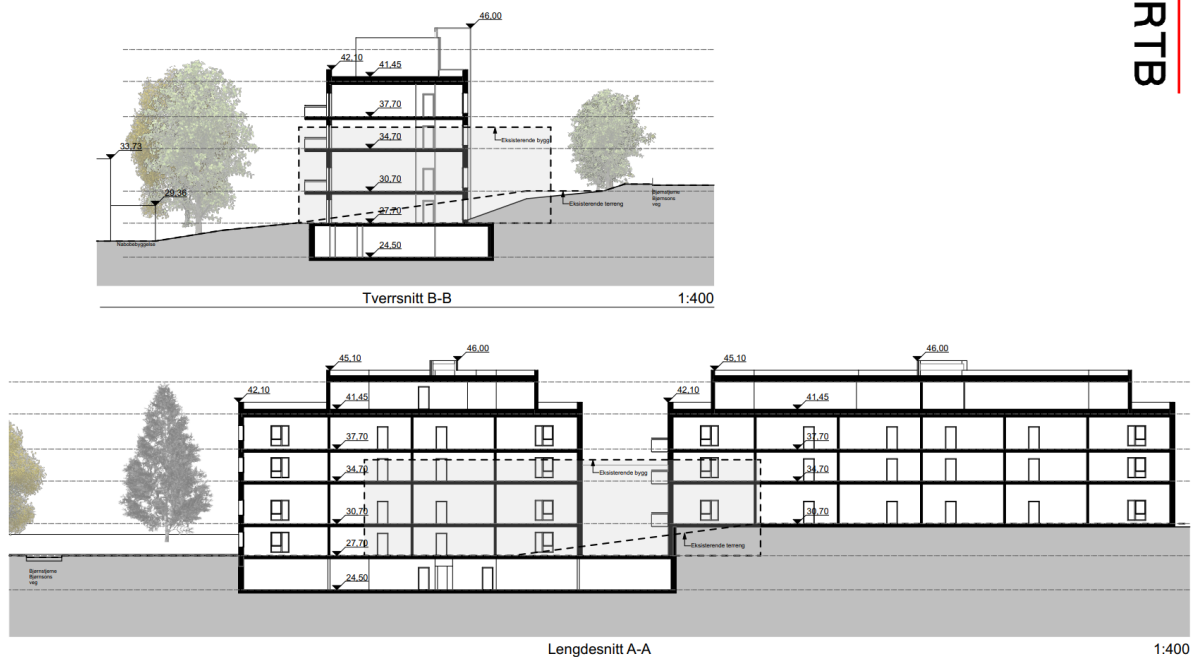
Det nye tiltaket kobler seg til det offentlige strøm- og VA-nettet. Tiltaket skal legges til rette for tilkobling til fjernvarme. Brannprosjekteringen inkludert brannoppstillingsplass blir ivaretatt i videre prosjektering. Mulighet for oppstillingsplass og lift på Bjørnstjerne Bjørnsons veg (offentlig veg) og ikke på byggets egen tomt vurderes i videre prosjektering i samråd med bl.a. brannvesenet.



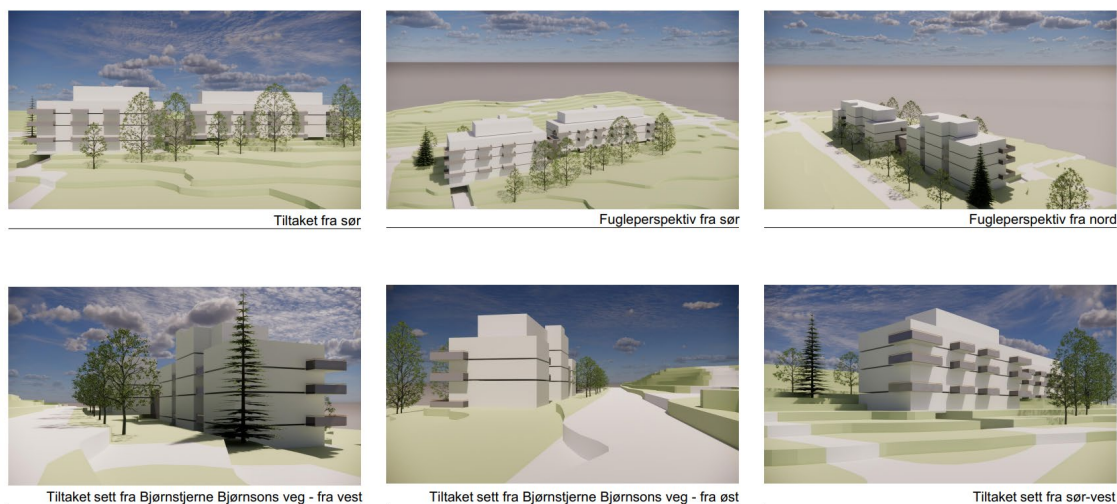
Figur 39: Underetasjer: U2 og U1 etasjer. Illustrasjon: HRTB



Figur 40: Typiske etasjeplaner. Illustrasjon: HRTB



Figur 41: Snitt. Illustrasjon: HRTB



Figur 42: Modellbilder fra tiltaket. Illustrasjon: HRTB

Tilpasninger i områdeplanen:

- Eksisterende trær langs Bjørnstjerne Bjørnsons veg skal bevares. Innkjøring til gateparkering og gateparkering vil derfor ikke være realistisk.
- Krav til bil- og sykkelparkering skal følge områderegulering, som innebærer redusert krav til bilparkering og økt krav til sykkelparkering i forhold til kommuneplanen.
- Arealkrav om fellesareal i bebyggelsen konkretiseres i bestemmelsene
- Krav om utforming og bokvalitet.
- Adkomst skal være fra Lillevikvegen

5.10 Boligmiljø/bokvalitet

Planområdet har svært attraktiv beliggenhet med gangavstand til sentrum og byens store arbeidsplasser. Det er gode sol- og utsiktsforhold og kort veg til rekreasjonsområder både knyttet til fjorden og marka. Ny infrastruktur vil sammen med bebyggelsesstrukturen knytte transformasjonsområdet tettere til eksisterende bystruktur, og sikre korte veger til og fra området, særlig for myke trafikanter. Biltrafikken inn til transformasjonsområdet begrenses, noe som er positivt for å skape attraktive og trygge bomiljøer.

Den åpne kvartalsstrukturen gir godt definerte gårdsrom med gode rammer for sosialt felleskap og gode naboskap. Byggefeltene ligger tett knyttet opp mot varierte byrom og grønnstrukturen tilrettelagt for ulike typer møteplasser og aktiviteter som gir et mangfoldig tilbud av oppholds- leke- og rekreasjonsområder for nabolaget.

I områdeplanen legges det føringer om en variasjon i boligsammensetning med både rekkehus og leiligheter. Det varierer også mellom byggeområder i forhold til beliggenhet. De mest sentrale områdene har ikke krav om rekkehus. Andelen rekkehus i forhold til den totale BRA bolig i transformasjonsområdet skal være minst 10%. I den videre planleggingen skal det redegjøres for en variasjon i boligstørrelser med formål om å sikre en variasjon både med hensyn til boligsammensetning og pris.

I tillegg til felles utearealer planlegges det for felles lokaler for å påvirke samhold og tette naboskap og det er satt krav om at minimum 2 m²/per 100 m² boligareal i blokkbebyggelse skal avsettes om innendørs fellesarealer for beboerne for felt BAA1 – BAA4, felt BB3 og BB4, samt felt B/T2 og BT/3. Dette sikrer innendørs møteplasser og gir gode rammer for samhandling mellom beboerne. Fellesarealene kan for eksempel være felleskjøkken, selskapslokale, verksteder, lekerom og lignende og bør møbleres slik at de kan brukes til ulike aktiviteter. Fellesarealer bør plasseres primært i første etasje mot offentlige arealer.

Det er gitt en ekstra høyde i første etasjene mot strøgsgaten, både for å ivareta byrommet og for å kunne tilpasse større innvendige høyder ved arealer som har andre funksjoner enn boliger. Her skal også fellesarealene til boligkvartalene lokaliseres.

5.11 Sosiale boformer

Sosiale boformer er boformer som har rom for en større grad av deling og nabofelleskap enn i vanlige boliger. De vanligste sosiale boformer i dag er bofellesskap (selvstendige boliger med noen felles rom i tilknytning), kollektiv (deling av hovedfunksjon innenfor en boenhet) og serviceboliger, men det kan også tenkes at det utvikles nye boformer som utfordrer skille mellom kollektiv og bofellesskap. I sosiale boformer skal det legges til rette for høy grad av samhandling mellom beboerne.

Det er ønskelig med etablering av sosiale boformer i området for å oppfylle mål om sosial bærekraft i området. Omfang og utforming er imidlertid avhengig av konkrete prosjekter som per i dag ikke foreligger og det er derfor ikke sikret i planen.

5.12 Kulturminner

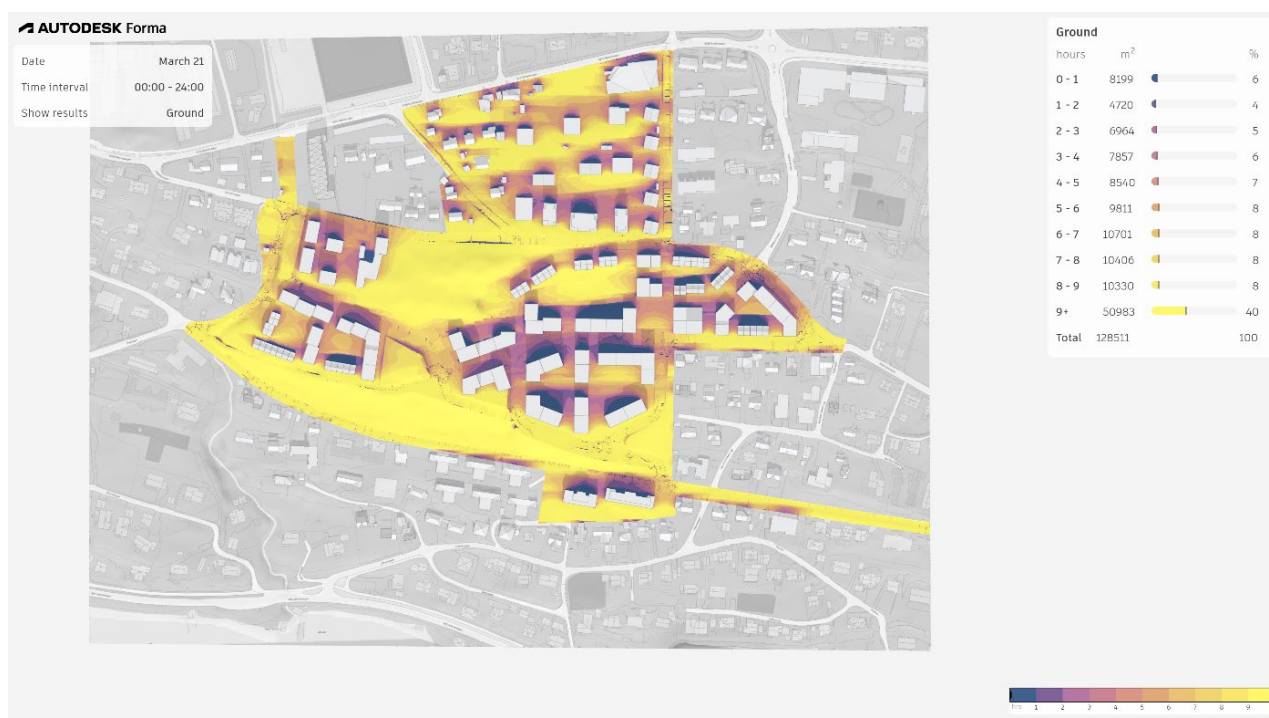
Områdeplanen setter ikke krav om bevaring av bygningsmiljø tilknyttet sykehuset. Samtidig gir den heller ikke føringer at bebyggelsen må rives.

Områdereguleringen tar vare på helikopterlandingsplassen som viktig landemerke gjennom at denne i framtiden kan benyttes som park. Planen sikrer også viktige siktakser mellom Glomstuvegen, fjorden og Romsdalsalpene.

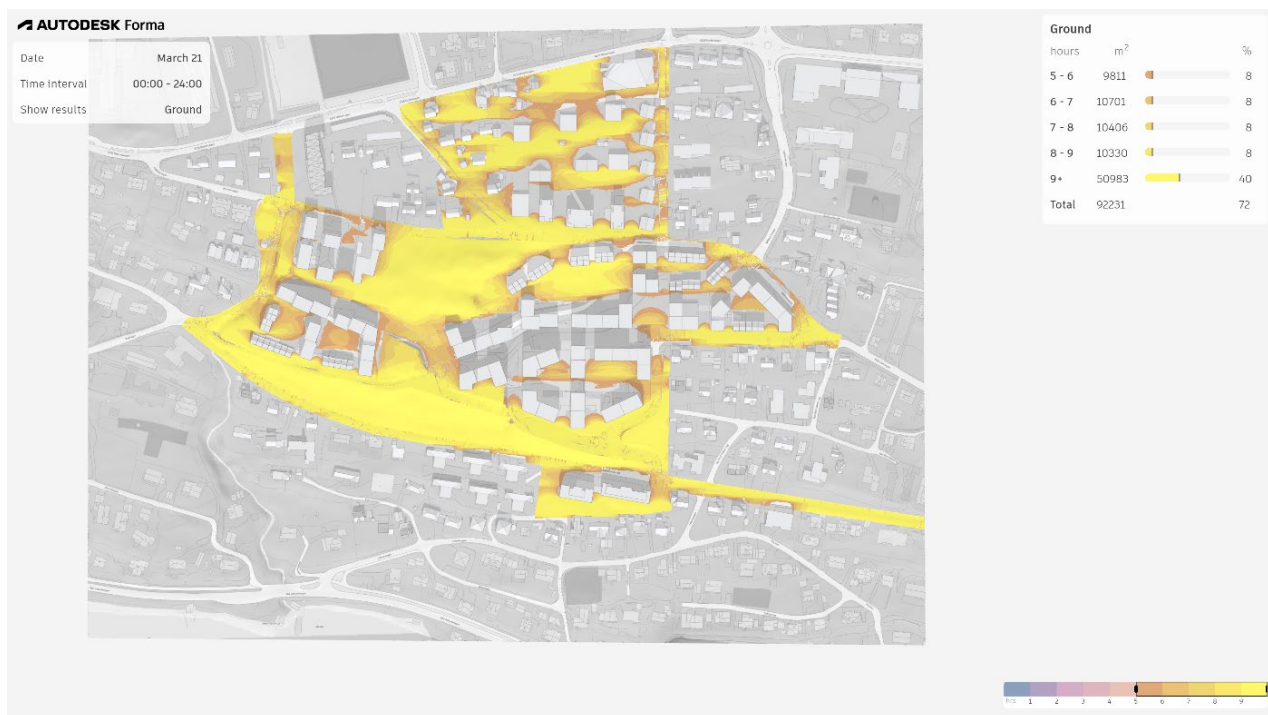
5.13 Sol- og skyggeforhold

De generelle kravene fra kommuneplanen om solforhold på lekeplasser tilsier at 50 % av lekeplassen skal være solbelyst ved klokken 15:00 ved vår/høstjevndøgn. Kravene oppfylles for kvartalslekeplasser i feltene LEK1, LEK 2 og LEK3. Men kravet kan ikke oppfylles for alle lekearealer som etableres i forbindelse med uteoppholdsareal tilknyttet gårdsrommene. Solforholdene i gårdsrommene er svært gode ved klokken 15:00, 1. mai.

Solforholdene for en mer urban utbyggingsstruktur som planen legger opp til, vurderes likevel som gode. Det foreslås derfor å tilpasse kvalitetskravene til den urbane utbyggingsstrukturen med at minimum 30 % av felles uteoppholdsareal skal ha direkte sollys minst 5 timer ved jevndøgn.



Figur 43: Solforhold i planområdet 21. mars uten eksisterende sykehus.



Figur 44: Områder som er mer enn fem timer solbelyst i planområdet 21. mars uten eksisterende sykehus



Figur 45: Solforhold i planområdet 21. mars for planalternativet med eksisterende sykehus.



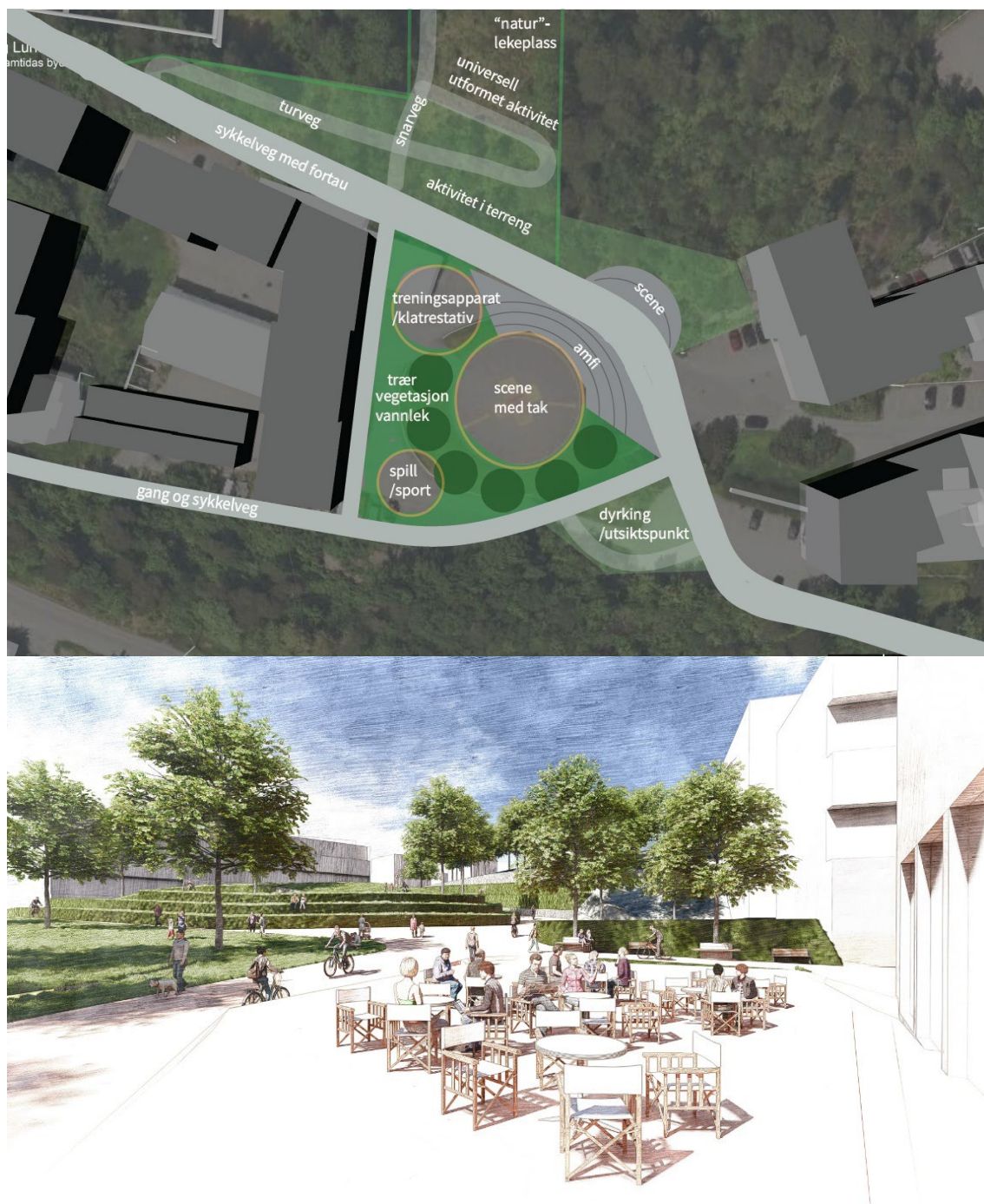
Figur 46: Områder som er mer enn fem timer solbelyst i planområdet 21. mars med eksisterende sykehus

5.14 Grønnstruktur og byrom

Planforslaget legger opp til en videreføring av store deler av den eksisterende grønnstrukturen med formålene blågrønn struktur, naturområde og park. Det viktige skogområdet som er kartlagt i forbindelse med planarbeidet, er markert med hensynssone grønnstruktur i plankartet med tilhørende bestemmelser. Stedegne trær skal bevares og hensyntas under utbyggingen, slik at det grønne preget opprettholdes. Trær og annen vegetasjon som plantes i utbyggingsområdet skal være stedegne arter. De skal fremme økt biologisk mangfold. Arealene skal være offentlig. Det tillates terrenginngrep der det er nødvendig for å etablere gangveger, fortauer og sykkelanlegg.

Parkarealene skal være utformet på en måte som ivaretar behov, opphold og møter på tvers av generasjonene med lekearealer og oppholdssoner. Helikopterplassen skal opparbeides slik at den blir et sentralt og identitetsskapende samlingssted.

Helikopterplassen



Figur 47: 48: Helikopterplassen

Helikopterlandeplassen er et landemerke allerede i dag, og forteller om områdets funksjon som sykehus. Transformasjon av helikopterlandeplassen til park bør ivareta landeplassens form for at historien forbli lesbart i det framtidige parklandskapet.

Høydeforskjellene kan utnyttes til å skape ulike og varierte platåer hvor man kan klatre balansere, leke og oppholde seg i kombinasjon med naturkvaliteter som stimulerer til nysgjerrighet og kreativitet.

Utformingen skal sees i sammenheng med omkringliggende områder, særlig sammenheng med adkomst til Strøkgaten i vest.

Strøksgraten



Figur 49: Strøksgraten

Planforslaget gir rammer for etablering av et nytt byrom, som skal utvikle seg til å bli området hjerte (se også kapittel 5.4). Detaljeringen av selve byrommet skal gjøres i sammenheng med detaljreguleringen av området. Strøksgraten har mange funksjoner som skal ivaretas. Det skal legges til rette for handel og publikumsrettet aktivitet, samtidig som byrommet skal utvikles som et godt oppholds- og møtested både for naboer og tilreisende. Det skal legges til rette for ferdsel for gående og syklende, samtidig som tilgjengelighet for kollektivtransport og varelevering skal sikres. Utforming av byrommet skal understøtte funksjonene som orienterer seg mot gaten og være med å bygge identitet for utviklingen av Lundavang til Molde's nye bydel. Beplantning bør gi byrommet et grønt preg. Løsninger for overvannshåndtering i byrommet bør vurderes.

5.15 Naturmangfold

Vurdering etter Vannforskriften

Eksisterende tilstand

Etter vann-nett.no oppnår Bjørsetelva miljømål i perioden 2022 – 2027 med både god økologisk og kjemisk tilstand. Vassdraget er derimot delvis lukket og mye oppstykket på grunn av kulverterter, som er uheldig for bunnfaunaen i vassdraget, og gjør det vanskelig for bunndyr å vandre. På grunn av kanalisering og bekkelukking er kvalitetselement for bunnfauna vurdert som moderat.

Områderegulering

Det er ikke planlagt noe arbeid i eller ved vassdraget som skal ha negativ effekt på vassdraget. Ved arbeid i eller ved vassdraget må det utformes planer for å sikre at vassdraget ivaretas i både anleggsfase og i permanent situasjon. Tiltakene planlegges i samråd med biolog.

For å ytterligere bedre tilstanden i vassdraget anbefales det at vandringshindre og bekkelukking fjernes der det er mulig. Andre positive tiltak for bunnfaunaen er å gjøre vassdraget mindre kanalisert, og å bringe hydromorfologien til en mer naturnær tilstand. Forsterkelse og diversitet av kantvegetasjon langs bekken vil gi skygge til vassdraget og bidra til en naturbasert forbedring av kvaliteten til overvann som renner til bekken. Dette vil bidra positivt for både kjemisk og økologisk tilstand i vassdraget. Det anbefales med bakgrunn i dette å unngå å bygge tett mot elveløpet.

Vurderinger i forhold til Naturmangfoldloven §§ 8-12.

§8 Kunnskapsgrunnlaget (inkludert usikkerhet)

Kunnskapsgrunnlaget anses som godt.

§9 Føre-var-prinsippet

Føre-var prinsippet er delvis lagt til grunn ved vurdering av utredningsområdet betydning som område med landskapsøkologiske sammenhenger, da det ikke er bevist noen villtrekk, men slike sammenhengende skogområder har som regel villtrekk.

§ 10 Samlet belastning

Samlet belastning for arter og naturtyper som finnes i utredningsområdet vil i liten grad øke. For den rødlistede naturtypen «Kalk- og lågurtfuruskog» vil den samlede belastningen øke noe, men dette er en vidt utbredt og forholdsvis vanlig naturtype, og akkurat denne lokaliteten er heller ikke av de mest kalkrike og artsrike utformingene av lågurtfuruskog. Likevel er det viktig å påpeke at alle tiltak som fører til at natur blir erstattet med menneskelig infrastruktur bidrar til den pågående bit-for-bit nedbyggingen av natur. Det finnes flere arter i norsk natur som er truet på grunn av hogst av skog og tap av skogarealer.

§ 11 Kostnader ved miljøforringelse bæres av tiltakshaver

Det legges til grunn at kostnadene ved miljøforringelse bæres av tiltakshaver.

§ 12 Miljøforsvarlige teknikker

Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder inkluderer skadereduserende tiltak som å redusere hogst og terrenginngrep.

For mer utfyllende informasjon henvises til KU-rapporten om naturmangfold som følger planbeskrivelsen som vedlegg.

Fremmede arter

Det er som tidligere nevnt funnet flere fremmede arter innenfor planområdet. Noen av artene som er funnet i utredningsområdet har stor risiko for å spre seg ved graving, anleggsarbeid og massehåndtering, da de har frø eller røtter som overlever lenge i jorda og som lett spirer i nylig bearbeidet jord. For å ivareta kravene i naturmangfoldloven §28, vil det bli nødvendig å utføre spesifikke kartlegginger for hvert av feltene som bygges ut, og det må utarbeides prosedyrer for at artene med stor risiko for spredning ikke sprer seg. Graden av påvirkning fra spredning av fremmede arter kan variere mye fra prosjekt til prosjekt, og dette avhenger i stor grad av hvilke arter som er til stede ved oppstart av byggefase, og hvordan massene blir håndtert i anleggsfasen til de enkelte prosjektene.

5.16 Uteoppholdsareal og lekeplasser

Planforslaget sikrer sammenhengende, attraktive og allment tilgjengelige uteoppholdsarealer og lekeplasser i grønnstrukturen, i byrom og i gårdsrom. I umiddelbar nærhet til planområdet finnes en rekke aktivitetsområder og lekeplasser som vil bidra til å komplettere det fremtidige tilbudet til beboere på Lundavang og Stuevollen når området er utbygget (dette omfatter kvartalslekkeplass, nærlekkeplass, bydelslekeplasser, skoler og barnehager).

Områder med krav til lek og uterom i henhold til kommuneplanens arealdel

Kommuneplanens arealdel definerer to soner med ulike krav til uterom, avhengig om de ligger innenfor eller utenfor sentrumskjernen. Planområdet ligger i hvit sone, det vil si utenfor sentrumskjernen, med et arealkrav på egnet uteoppholdsareal på 50 m² på egen grunn. Areal til lek kommer i tillegg. For eksisterende boligområder (felt BF1-3, BK2, B4, B5, BB5 og B9) gjelder bestemmelsene i kommuneplanens arealplan,

Områder med krav til lek og uterom som avviker fra kommuneplanens arealdel

For transformasjonsområdene avvikes fra kommunedelplanens arealkrav. Området skal utvikles til en bydel med urbane kvaliteter med en bymessig utbyggingsstruktur, med lavere utbyggingstetthet enn sentrum, men med høyere utbyggingstetthet enn tilsvarende områder i hvit sone. Samtidig avsettes store arealer til grønnstruktur innenfor planområdet, for å sikre økosystemtjenester, leke- og oppholdsarealer for området.

Bydelslekeplasser

I henhold til krav fra kommuneplanen tilsier utbyggingstettheten behov for en bydelslekkeplass i 500 meter avstand fra boligene, med et arealbehov på minst 5000 m² som skal tilfredsstillere behov for plasskrevende aktiviteter.

Planområdet har imidlertid en god dekning av aktivitetstilbud for barn over 10 år. Det finnes flere viktige aktivitetsområder innen 10 minutters gangavstand fra planområdet, blant annet Reknesparken i øst, Cecilienfryd fotballbane nord for planområdet, og uteområder i tilknytning til Bekkevoll ungdomsskole og Sellanrå barneskole (se også figur med oversikt over aktivitetsområder og lekeplasser i kap. 4 Eksisterende forhold).

I tillegg vil naturen som bevares i området åpne for mange muligheter for lek og læring. Det å gi barn og unge tid og rom til å utforske naturen vil berike deres opplevelser og forståelse av naturmangfold rundt dem og gi en variasjon i forhold til det mer menneskeskapte lekearealer i tilknytning til parken ved Helikopterplassen og gårdsrommene. Kombinasjonen av naturpreget lek og menneskeskapte lekeareal og byrom vil gi større variasjon av lekemuligheter i nabolaget og er en kvalitet i seg selv.

Med bakgrunn av dette vurderes kravene til bydelslekeplass å være dekket og det reguleres ikke egne arealer utelukkert til bydelslekeplass innenfor planområdet.

Kvartalslekeplasser

Krav til kvartalslekeplass oppfylles i henhold til kommuneplanen. Det reguleres tre kvartalslekeplasser i området med en størrelse 1500 m². De skal opparbeides for lek for flere aldersgrupper, samtidig som de fungerer som sosiale møteplasser.

Kvartalslekeplasser i tilknytning til boligområder er avsatt til felles lek for de tiliggende eiendommer. I videre detaljering bør det vurderes å sikre offentlig tilgjengelighet for allmennheten gjennom for eksempel tinglyst erklæring.



Figur 50: Områder avsatt for kvartalslek (områder markert med Lek)

Sandlekeplasser

I henhold til krav fra kommuneplanene skal areal til lek komme i tillegg til uteoppholdsareal. I planforslaget inngår sandlekeplasser som del av krav til uteoppholdsareal.

Uteoppholdsarealer til boliger

Kravet til uteoppholdsareal til boliger avviker fra krav i kommuneplanen for hvit sone. Området skal utvikles til en bydel med urbane kvaliteter og en bymessig utbyggingsstruktur. Utbyggingen balanseres mellom bevaring av grønnstrukturen og etablering av bystruktur. Dette vil gi tettere utbyggingsområder i forhold til en jevn fordeling av utbyggingsvolum over større deler av planområdet, og har konsekvenser for tilgjengelig areal og utforming av uteoppholdsarealer i tilknytning til boligene.

Sammenlignet med kravene i gjeldende kommuneplanens arealdel, vil den nye beregningsmetoden per 100 m² BRA gi en mer hensiktsmessig fordeling av MUA, basert på leilighetsstørrelse og antall beboere som potensielt bor i en bolig. Dagens regler setter krav om 50 m² per boenhet, uansett om det er en eller 5 personer i

boligen. Det samme gjelder krav om lekeareal. Det er mer naturlig at barn bor i leiligheter med stort bruksareal, enn i leiligheter som bare er for en person.

Målet med de foreslåtte kravene for lek og uteoppholdsarealer for boliger er å sikre attraktive boligområder med gode uteoppholdsarealer hvor folk opplever det som attraktivt å bo i alle livets faser. Det stilles både arealkrav og kvalitetskrav. Arealkrav til minste uteoppholdsareal til boliger (MUA) er på 35 m². Krav til minste felles uteoppholdsareal for boliger (MFUA) er på 28 m² (80 % av MUA-krav). Dette er det netto fellesarealet som skal være brukbart for lek og opphold, og som skal være tilgjengelig for alle boliger arealet skal betjene. På denne måten tilrettelegges det for naturlige møteplasser mellom naboer og for møter mellom generasjoner. Minsteareal for lek på 10 m² per 100 m² bolig ivaretar arealbehov for nærlekeplasser/sandlekeplasser i kvartalene og inngå i det totale arealkravet.



Figur 51: Areal benyttet i overslagsberegning av MFUA og som grunnlag for vurdering av solkrav. Det markerte areal (i lysegrønt) er på rundt 14 000 m² som tilsvarer arealbehov for MFUA på rundt 50 000 m² BRA bolig.
Illustrasjon: Norconsult

Det tilgjengelige uteoppholdsarealet på bakkeplan varierer mellom utbyggingsfeltene. Kravene til uteoppholdsareal vil derfor være avhengig av utbyggingstetthet og fordelingen mellom boliger og næring. Felles uteoppholdsareal som ikke kan løses på bakkeplan, kan sikres på felles takterrasser. Unntaket er lekeareal som skal ligge på bakkeplan.

Det åpnes også for at deler av MFUA (inntil 10 m² per 100 m² BRA) kan dekket i offentlige arealer som skal bli til viktige møteplasser for nabolaget: Helikopterplassen i PA1, torgene TO1 og TO2 samt den offentlige kvartalslekeplassen (o_LEK1) vest for Småsundskogen. Dette vil støtte opparbeidelsen av varierte sosiale møteplasser i området.

Er det i den videre detaljeringen konflikt mellom maksimal tillatt utnyttingsgrad og minstekrav til uteoppholdsareal, skal kravet til uteoppholdsareal vektlegges foran oppnåelsen av maksimal tillatt utbyggingsgrad. Dette sikrer at arealkrav til uteoppholdsareal alltid kan oppfylles.

Kvalitetskravene i bestemmelsene skal sikre god kvalitet på uteoppholdsarealene og kompensere for reduserte arealkrav i forhold til kommuneplanen. Det settes blant annet krav til at uteoppholdsarealene skal ha et tydelig grønt preg og at vegetasjon skal opparbeides med formål om å styrke naturmangfold. Leke- og oppholdsarealer skal ha en solrik plassering som er skjermet for støy- og luftforurensning og trafikkfare. De skal opparbeides for å bli gode sosiale møteplasser for alle aldersgrupper og utformes for å gi variasjon i aktivitetstilbudet og slik at de kan brukes til alle årstider.



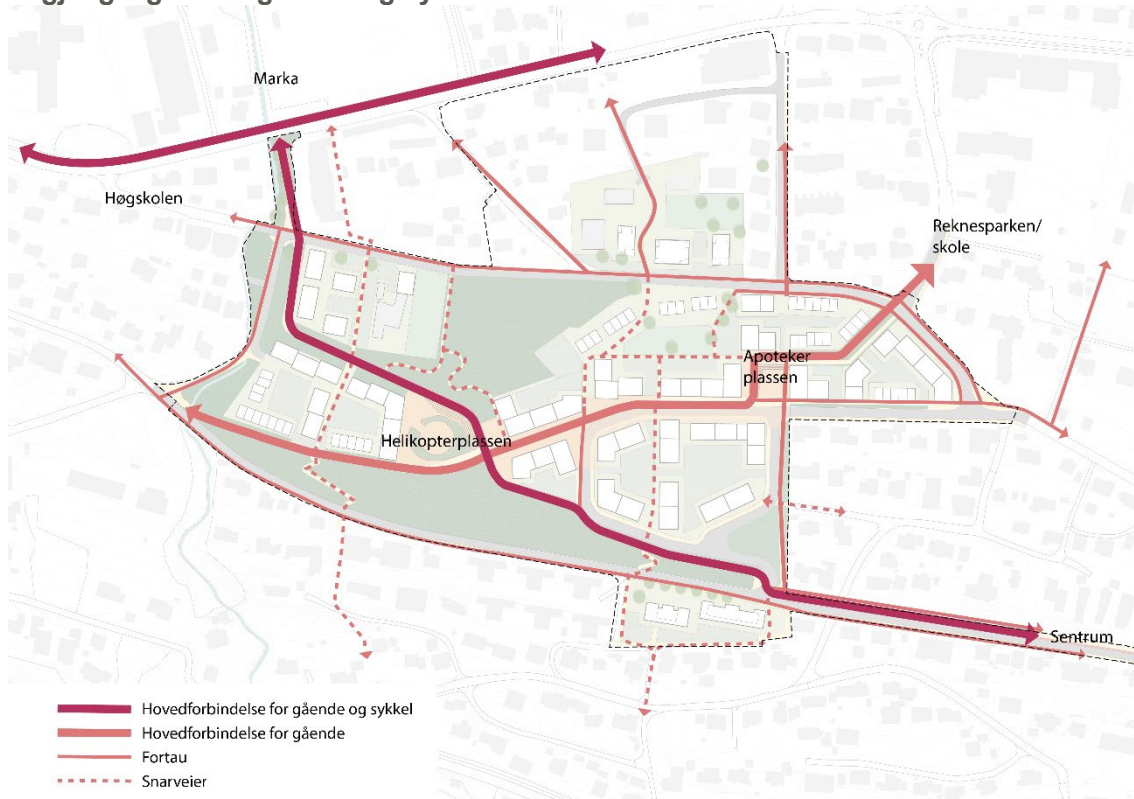
Figur 52: Vurdering av solkrav for MFUA. Planområdet har gode solforhold med over 50% av uteoppholdsarealer som er direkte solbelyst minst 5 timer ved jevndøgn.

I bestemmelsene til områdereguleringen er det satt krav om utomhusplan, hvor blant annet bør dokumentere at arealkrav for lekeareal er oppfylt. Utomhusplanen bør også vise utforming av lekeareal og tilrettelegging for bruk i alle årstider. For områder med krav om detaljregulering skal det utarbeides en utomhusplan i målestokk 1:500. For områder uten krav om detaljregulering skal det utarbeides en utomhusplan i målestokk 1:200 i forbindelse med rammesøknaden.

5.17 Mobilitet

Det overordnede grepet områdeplanen legger til rette for, gir gode muligheter for mobilitet for beboere i og rundt planområdet.

Tilgjengelighet for gående og syklende



Figur 53: Forbindelser for gående og syklende gjennom planområdet.

Gående gis en tydelig prioritering innenfor området gjennom et finmasket nett av forbindelser både i det offentlig rom og gjennom private gårdsrom:

- Diagonalene på tvers av området er nye hovedforbindelser for myke trafikanter i området. Diagonalene sikres gjennom regulering til offentlig samferdselsanlegg og har en stigning som tilrettelegger for universell utforming.
- Nye vegforbindelser reguleres med fortau. Eksisterende veger uten fortau reguleres med større bredde for å legge til rette for etablering av fortau.
- I tillegg er det lagt opp til mange snarveger gjennom området både i offentlig areal og gjennom private gårdsrom. Snarvegene er særlig viktig både for barn som skal besøke andre barn i området, men også for å sikre kortes mulig gangforbindelser for allmenheten. Snarveger som ikke er sikkert som turveg i plankart bør sikres gjennom detaljreguleringen.

Planforslaget sikrer etablere av én ny sykkelforbindelse gjennom området for å koble Molde sentrum til eksisterende gang- og sykkelveg i Moldelivegen.

I kommunedelplan for Hovednett for gående og syklende fra 2012 vises hovedsykkeltrasé i Bjørnstjerne Bjørnsons veg, i Glomstuvegen og i Moldelivegen. Det er også vist hovedsykkeltrasé i Sagvegen til tross at den er veldig trangt og bratt. For områder vist som hovednett skal det utarbeides detaljplaner, hvis ikke eksisterende planer ivaretar kravene i kommunedelplanen. Sykkelløsninger er tenkt som sykkelveg

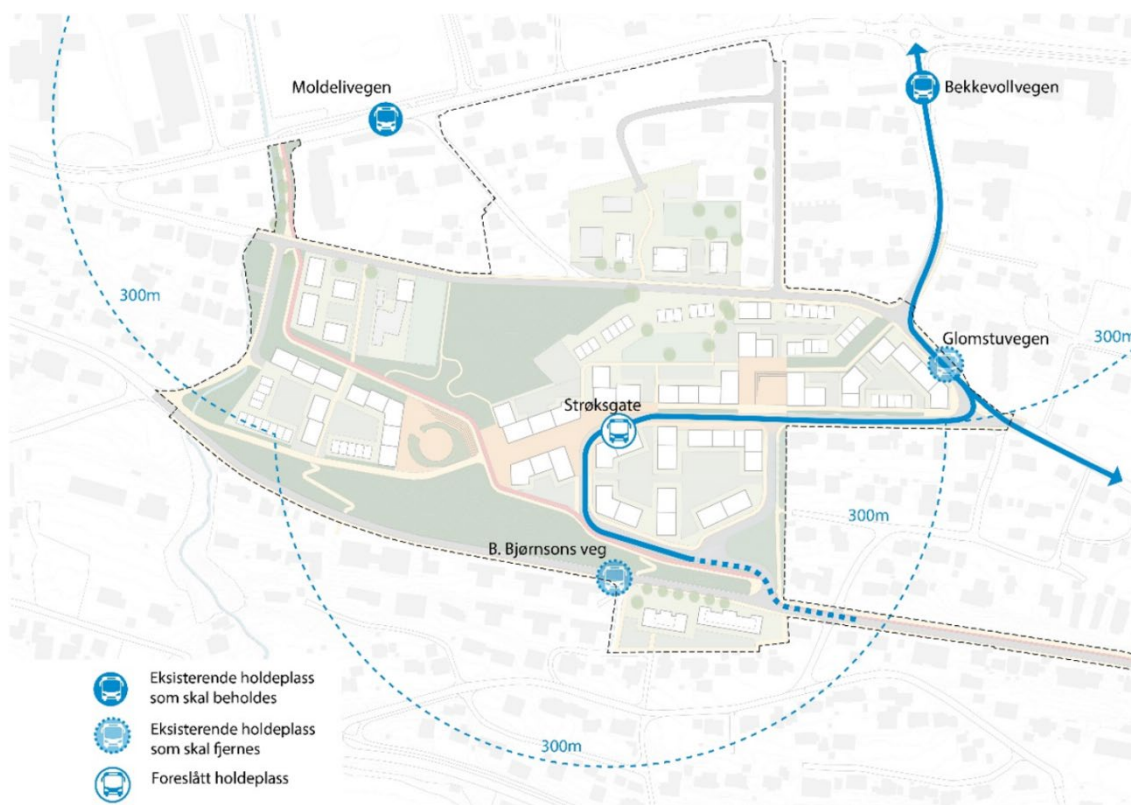
med fortau og sykkelfelt. Moldelivegen er den eneste vegen hvor det er opparbeidet en gang- sykkelveg.

Kravene i kommunedelplan er omfattende, ressurskrevende og medfører store inngrep i landskap og i tilliggende eiendommer og planforslaget avviker derfor fra føringer i kommunedelplanen.

Ny hovedsykkeltrasé er foreslått på tvers av området for å kunne tilfredsstille flere viktige funksjoner. Traséen er en viktig del av en overordnet sykkelforbindelse i øst - vest retning fra Molde sentrum og til høyskolen i Molde. Samtidig vil det bli en hovedforbindelse for gående og syklende som tilgjengeliggjør planområdet og forankre det i eksisterende bystruktur. En attraktiv sykkelforbindelse gjennom planområdet vil også bidra til å styrke kundegrunnlag for virksomheter i tilknytning til strøks-gaten. Dermed blir sykkelforbindelsen en viktig del av plangrepet og kan realiseres i takt med utbyggingen av området. Store inngrep i landskap og eiendommer langs Bjørnstjerne Bjørnsons veg og Glommensvegen unngås.

Med en årstdøgns trafikk (ÅDT) på under 1000 er både Glomstuvegen og Bjørnstjerne Bjørnsons veg egnet for sykling i blandet trafikk. Sagvegen stenges for gjennomkjøring for bil, noe som gir gode forhold for gående og syklende.

Kollektivtrafikk

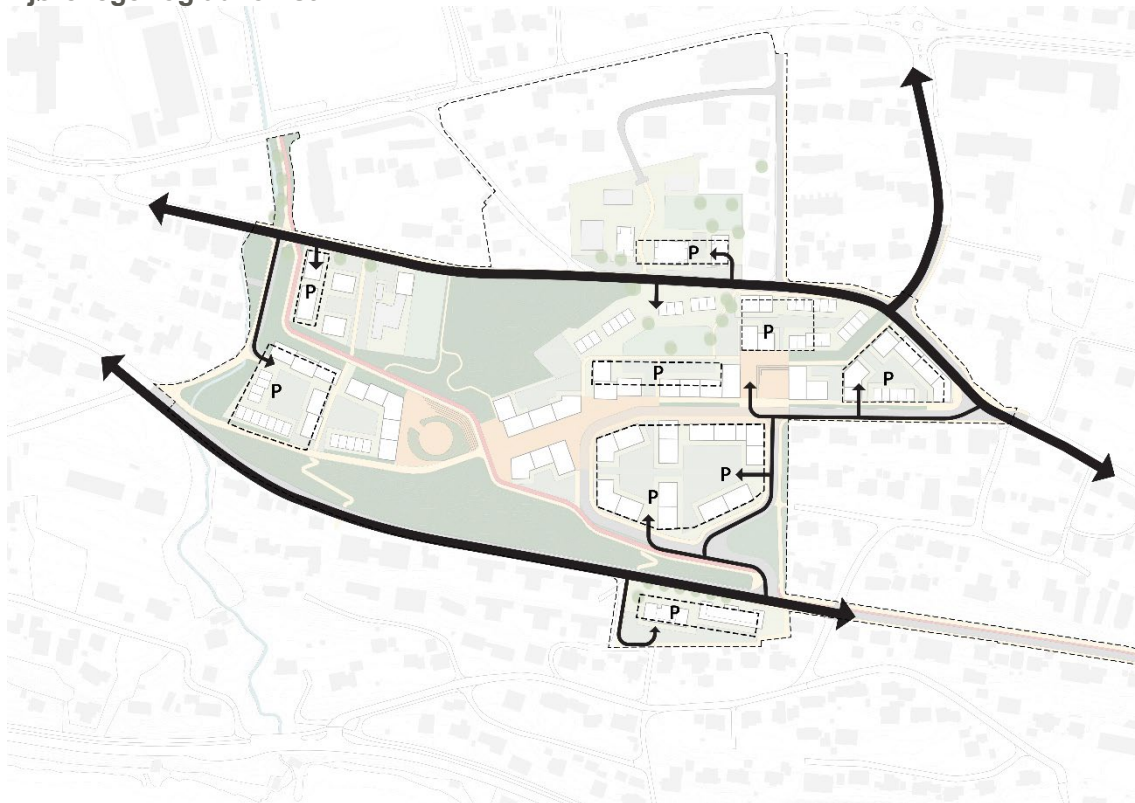


Figur 54: Kollektivtilbud

Kollektivtrafikken kan på et senere tidspunkt trekkes inn sentralt i planområdet, slik at det er mulig å få en lett tilgjengelig holdeplass for hele planområdet. Bussholdeplassen vil så fall være tilkoblet de viktigste byrommene i området som skal gi gode forutsetninger for hyggelig ventearealer og møteplasser i forbindelse med holdeplassen.

I detaljreguleringsprosessen må det i tett dialog med ansvarlig myndighet for kollektiv vurderes om det skal reguleres kollektivholdeplass i Strøkskata..

Kjøreveger og adkomst



Figur 55: Kjøreveger og adkomst

Planforslaget knytter seg til eksisterende vegsystem. Hovedadkomst til Lundavang vil være via Parkvegen. Sekundæradkomster via Bjørnstjerne Bjørnsons veg og Glomstuvegen.

Planforslag legger opp til en løsning der det kan etableres gjennomkjøring for bil øst for dagens sykehusbygg. De allmenn tilgjengelige kjøreforbindelser er vist med sort i figur ovenfor. Strøkskataen bør vurderes bilfritt med unntak av kollektivtrafikken, varelevering og nødvendig kjøring til eiendommene. Omfang og utforming av parkeringsanlegg vil være del av den videre detaljeringen.

Adkomst fra Sagvegen er utelukkende for adkomst til tiliggende boligfelt og boliger samt (nød)tjenester for den delen av planområdet.

Kjøreadkomst er vist med avkjørselspiler for alle felt i planen.

Vegutforming

Generelt om vegutforming.

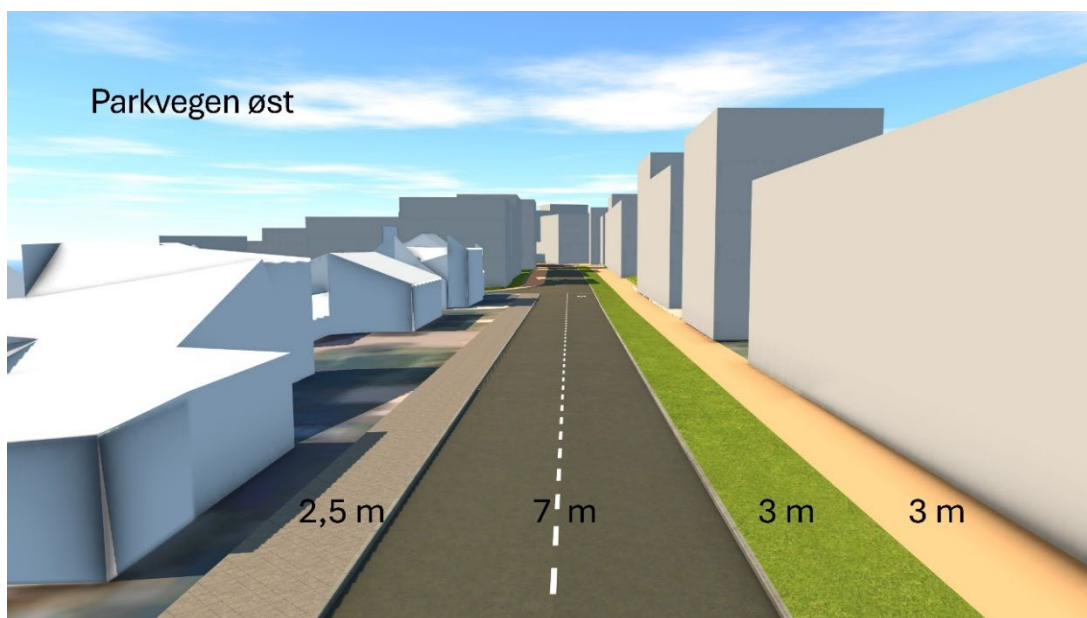
Reguleringsplanen er basert på overordnede utviklingsplaner som i stor grad forholder seg til eksisterende terreng og infrastruktur. Vegene er ikke prosjektert. Siktkrav er vurdert med bakgrunn i illustrasjonsplanen og arbeidsmodell som ligger til grunn for reguleringen. Det er foreslått to hensynssoner for å ivareta siktkrav der siktretanten går utover regulerte samferdselsareal i områdeplanen. Disse sonene er i forbindelse med kryss mellom Parkvegen og Bjørnstjerne Bjørnsons veg og Nordskogvegen i kryss med Glomstuvegen.

Utforming av vegene balanserer mellom føringer fra vegnormalene Møre og Romsdal og tilgjengelig areal og investeringsbehov. Kjørebanebredder er iht. til kravene med unntak av Stuevollvegen som er tilpasset eksisterende situasjon. Fortausbredder tilpasses til lokale forhold og varierer mellom 2,5 og 3 m. Sidearealer tilpasses til eksisterende og planlagt situasjon.

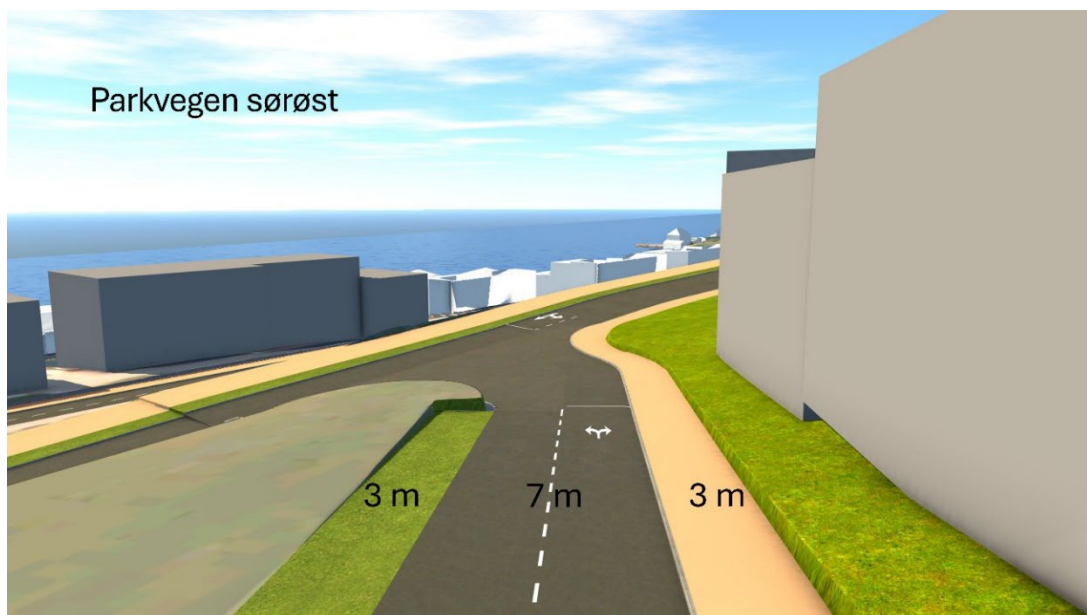
Parkvegen

Parkvegen er en fylkesveg og opprinnelig hovedadkomst til sykehus. Denne kan vurderes endret til kommunal veg etter at sykehuset er flyttet.

Parkvegen vil fungere som hovedvegen inn til transformasjonsområdet fra øst og videreføres i stor grad som i dag. På nordsiden utvides tverrsnittet med grøntribatt og fortau. Kjørebane på 7 m ivaretar busstrafikk. I detaljregulering må areal for bussholdeplasser vurderes og prosjekteres.



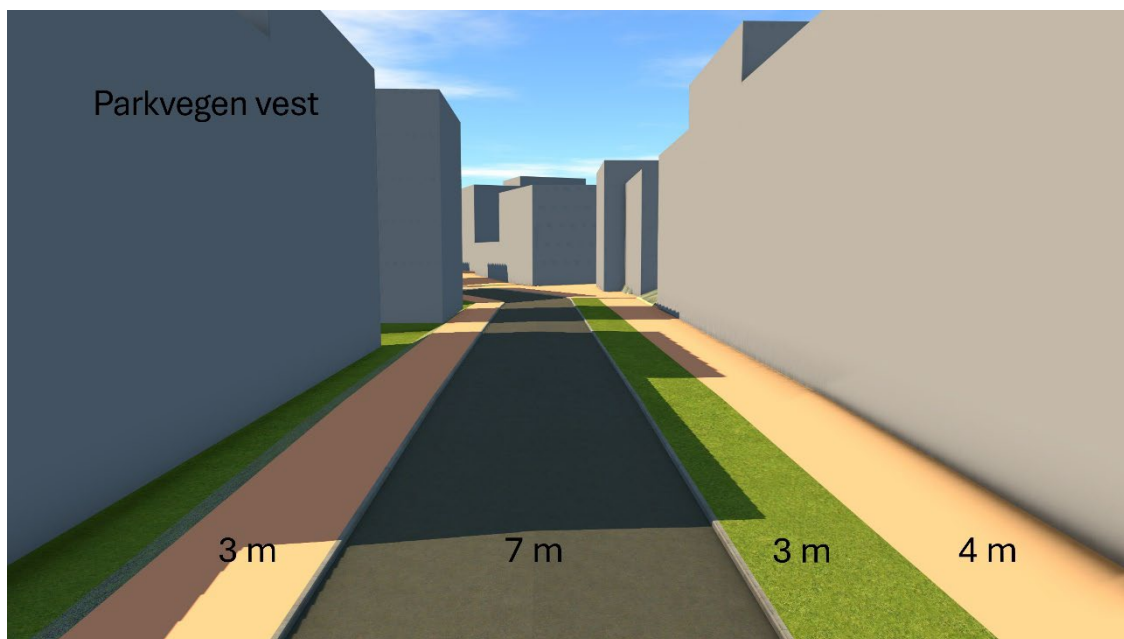
Figur 56: Snitt Parkvegen øst



Figur 57: Snitt Parkvegen sør

Parkvegen vest/Strøks-gaten

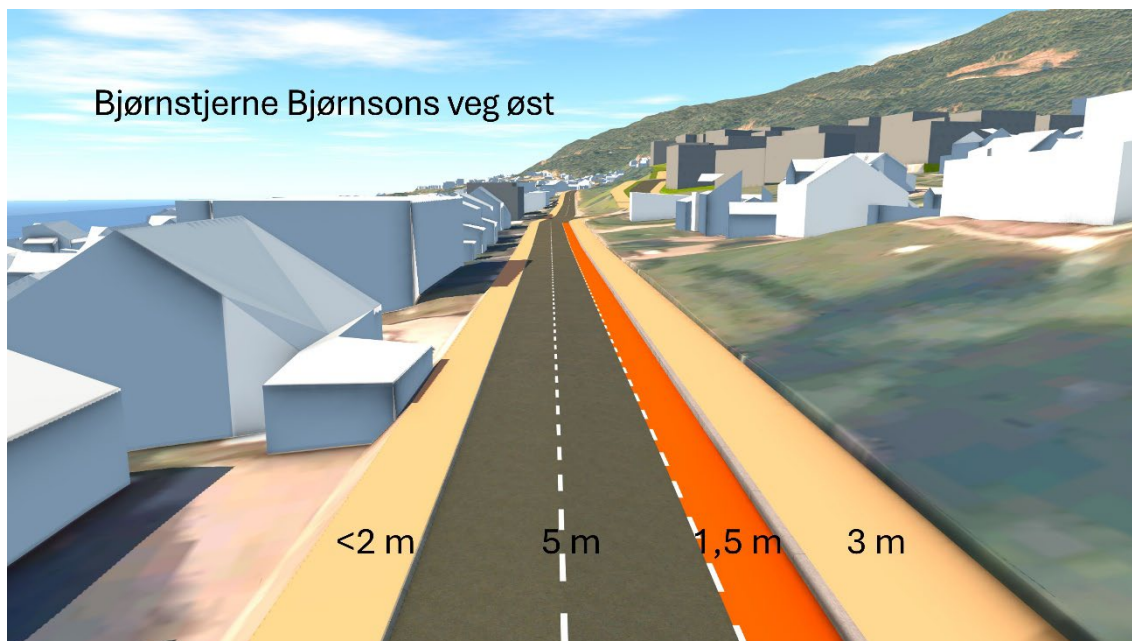
Strøks-gaten skal detaljeres videre i forbindelse med detaljreguleringen. Oppholdskvaliteten skal prioriteres samtidig med at det må tilrettelegges for framkommelighet for buss, sykkel og varelevering. Videre detaljering skal gjøres i samspill med bebyggelsen. (se også kapittel om Grønnstruktur og byrom)



Figur 58: Snitt Parkvegen vest

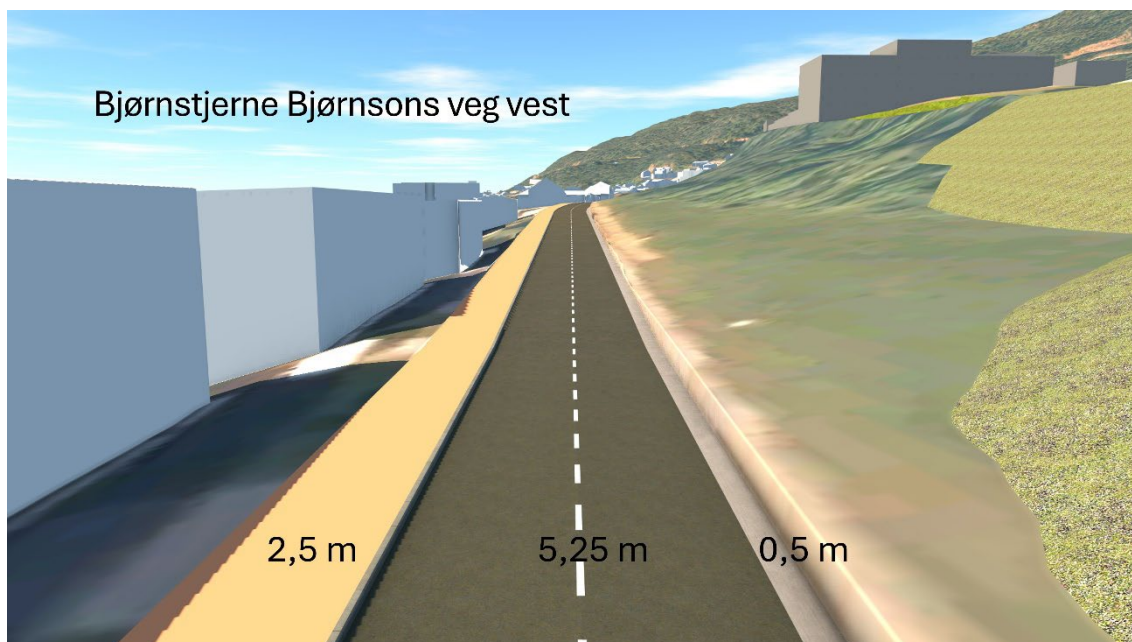
Bjørnstjerne Bjørnsons veg

Bjørnstjerne Bjørnsons veg fra transformasjonsområdet til bysentrum tilrettelegges for sykkel fra sentrum mot vest. Føringsen for utforming av vegen er eksisterende situasjon med bakgrunn i eksisterende infrastruktur, tilliggende tomter og investeringskostnader. Fortau på nordsiden videreføres som i dag. Kjørebane reduseres til 5 m for å prioritere sykkel, med eget sykkelfelt på 1,5 m mot vest. Av sikkerhetsgrunner er etablering av sykkelfelt på sideareal ikke anbefalt. Dagens sideareal videreføres for å ivareta adkomst til boligene og parkering. Syklister henvises derfor til kjørebane i retning sentrum. Vegens ÅDT på rundt 2000 kan forsvare blanding mellom syklister og biler. Hastigheten i dag er 40 km/t i timen, mens Statens vegvesen anbefaler 30km/t, som da også vil være bedre tilpasset til smalere kjørebane.



Figur 59: Snitt Bjørnstjerne Bjørnsons veg øst

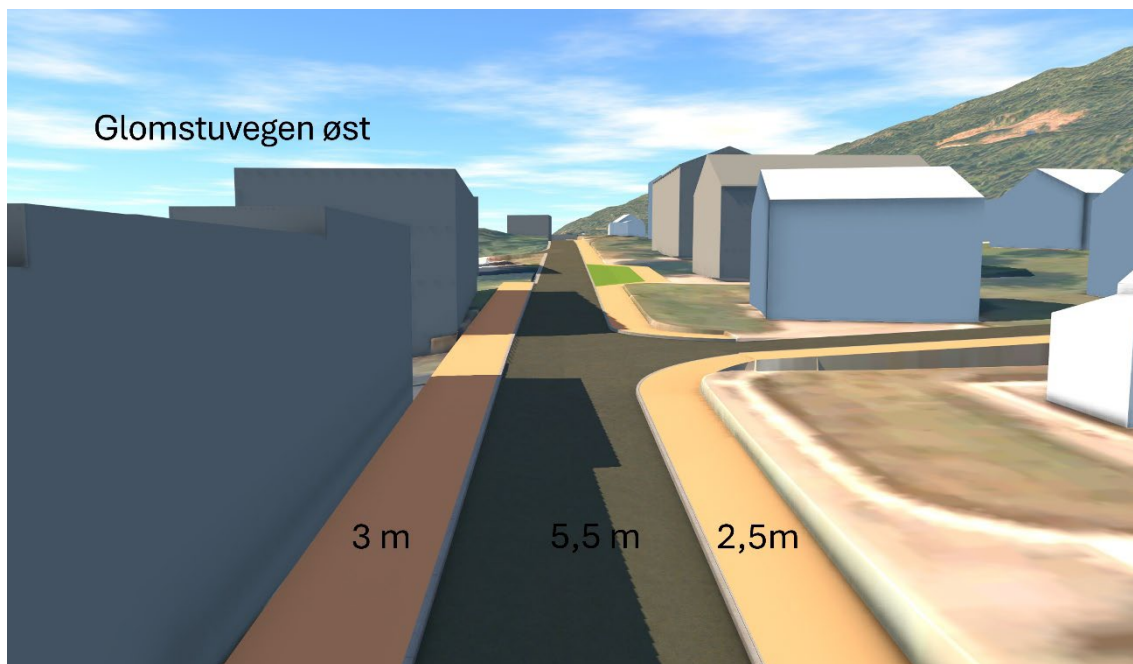
Ved Parkvegen ledes syklistene innover i transformasjonsområdet og kobles til eksisterende gang- sykkeløsning i Moldelivegen. Dagens kjørebane i Bjørnstjerne Bjørnsons veg videreføres. Fortau legges på sørsiden av vegen, for å ivareta adkomst til boligene sør for vegen, og kobles opp til gjeldende regulering for Lillevika vest (PlanID 200811).



Figur 60: Bjørnstjerne Bjørnsons veg vest

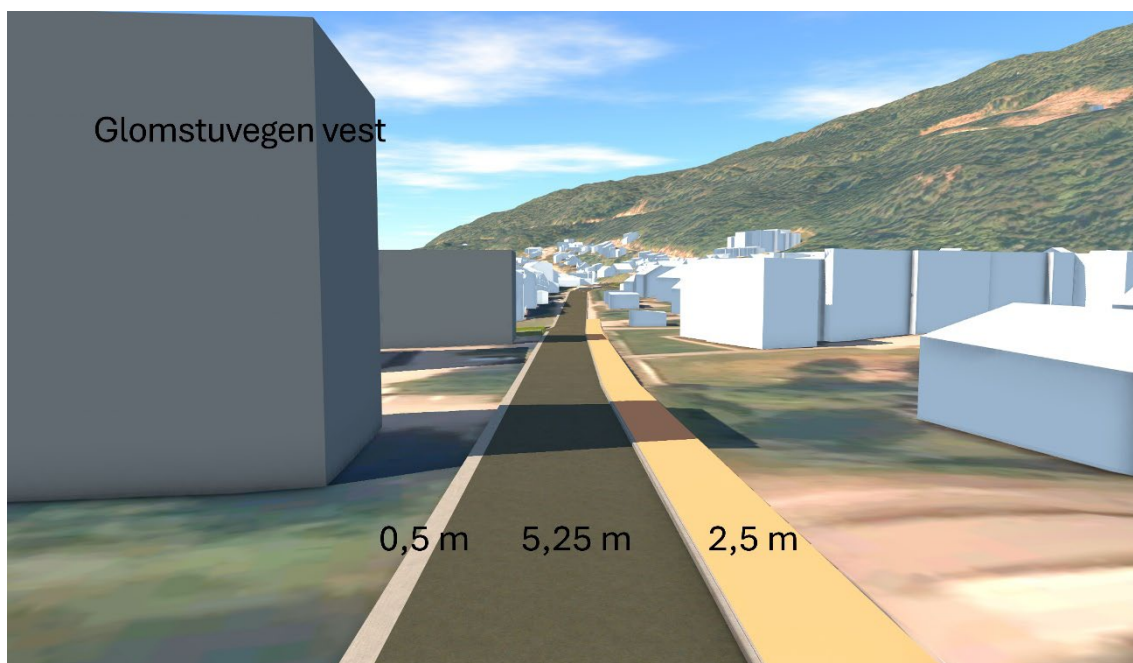
Glomstuvegen

Glomstuvegen gir adkomst til Lundavang og Stuevollen. Den østre delen skal opparbeides med fortau på begge sider. Tverrsnittet tar utgangspunkt i eiendomsgrensene mot nord. Dagens kjørebane snevres inn til 5,5 m. Fortau på sørsiden krever terrengtilpasning og bør sees i sammenheng med ny bebyggelse langs vegen.



Figur 61: Snitt Glomstuvegen øst.

Glomstuvegen vest har fortau kun på nordsiden, også med utgangspunkt i eiendomsgrensene. Kjørebane utvides noe mot sør for å få plass til fortau på nordsiden. Det er ikke lagt opp til fortau på begge sider for å ikke komme i konflikt med hensynssone for grønnsstruktur. Fortau på nordsiden ivaretar adkomst til tiliggende boligene.



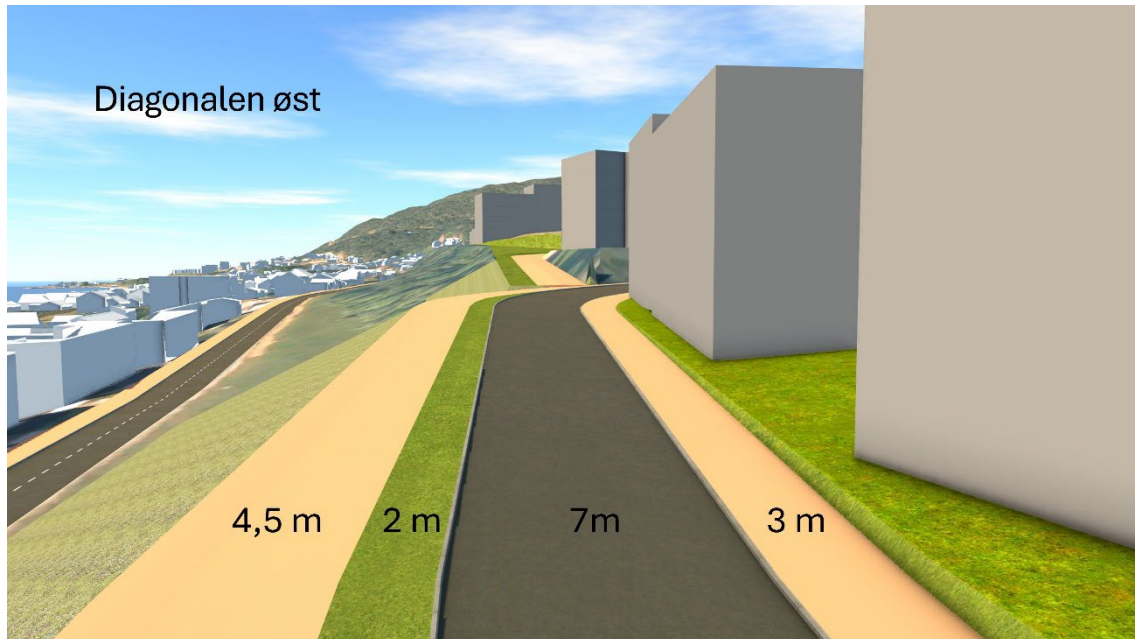
Figur 62: Glomstuvegen vest.

Nordskogvegen

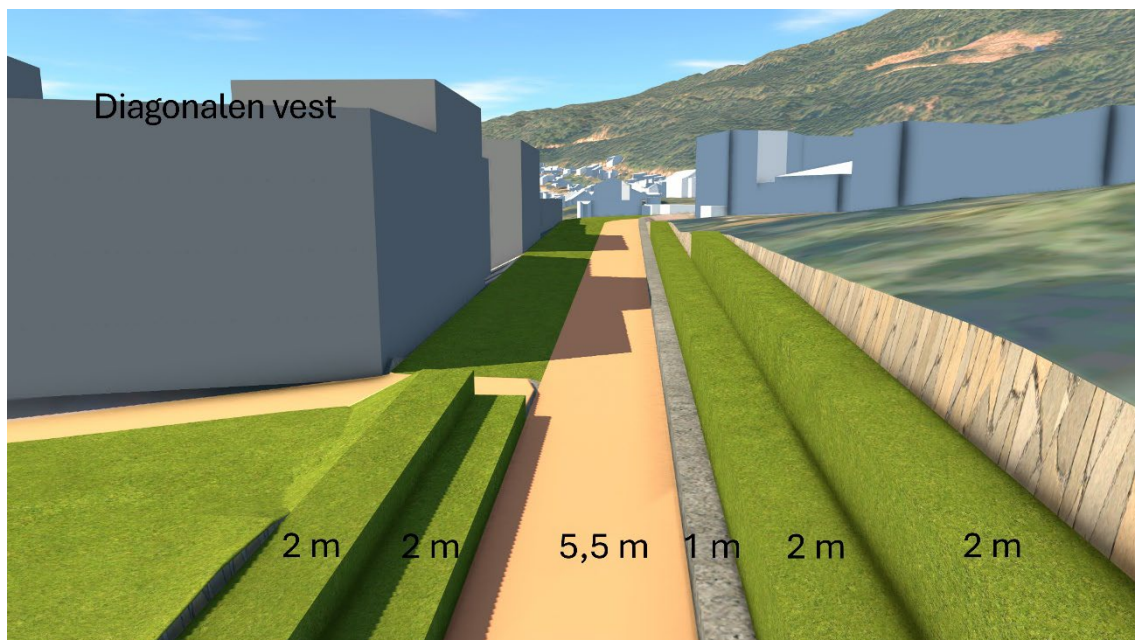
Nordskogvegen utvides med 2,5 m fortau på østsiden iht. til gjeldende regulering for Nordskogvegen 2 (PlanID 201320).

Diagonaler

Diagonalen øst er del av hovedsykkelforbindelsen mellom sentrum og høyskolen i Molde. Den består av to deler. Den vestre delen er foreslått som gang- sykkelveg parallelt med Parkvegen. Den østre delen er foreslått som sykkelveg med fortau. Tilrettelegging for universell utforming krever terrenginngrep med en fjellskjæring på 7 m på det høyeste punkt og det er derfor viktig å se det i sammenheng med utforming av tilliggende friområder.



Figur 63: Snitt Diagonale øst



Figur 64: Snitt Diagonale vest

Avvik fra vegnormalene

Planforslaget bygger på mest mulig gjenbruk av eksisterende vegareal i et eksisterende bygningsmiljø. Veger er gitt økt bredde der det er nødvendig pga. endret

bruk, men der økt vegbredde har gitt store kostnader og/eller store inngrep i private eiendommer, er vegbredden mindre enn kravene i vegnormalene.

For noen av vegene er det ikke planlagt større oppgradering av vegarealene og disse er regulert med dagens bredde. Planen legger også stor vekt på tilrettelegging for myke trafikanter. For å få til dette i områder med eksisterende bebyggelse har spesielt fortau måtte tilpasses og reguleres i en mindre bredde enn kommunal vegnorm for å begrense kostnader og/eller unngå inngrep i private eiendommer. Løsningene er vurdert å ivareta og forbedre trafikksikkerheten i planområdet.

Parkering

Krav til bilparkering avviker fra krav i gjeldende kommuneplan.

Parkeringsbestemmelsene foreslått i planforslag er mer restriktive enn i kommuneplanen. Dette for å oppnå målet med begrensing av privatbiltrafikken og som viktig tiltak for at Lundavang kan vise veg for hvordan Molde skal bli klimanøytral i 2050. Mobilitet er en svært viktig faktor for å begrense klimautslipp og parkeringsbestemmelsene er et svært viktig virkemiddel for å begrense biltrafikken. Samtidig sette det økte krav til sykkelparkeringsplasser.

Parkeringsbestemmelsene framgår av bestemmelsene. Det legges opp til følgende parkeringsnorm:

Tabell 11: Parkeringsnorm

Formål	Antall bilplasser per 100m ² BRA	Antall sykkelplasser per 100m ² BRA
Bolig	Maks 1,5	Min 3
Kontor	Maks 0,5	Min 2
Forretning	Maks 2	Min 0,5
Offentlig og privat tjenesteyting	Maks 2	Min 2

Bilparkering skal (med unntak for de eksisterende boligfeltene) skje i parkeringsanlegg under terreng. Minst 10 % av parkeringsplassene skal være tilgjengelig for besøksparkering og korttidsparkering. 5 % av parkeringsplassene skal være forbeholdt forflytningshemmede, og skal være plassert nær innganger. Alle parkeringsplasser for boliger skal ha lademuligheter.

Tre fjerdedeler av sykkelparkering skal ha overdekning og være lett tilgjengelig fra boligene. Den siste fjerdedelen kan plasseres i hage og gårdsrom og trenger ikke ha tak. Det skal være lademulighet for 25 % av sykkelparkeringene. Minimum 10 % av plassene skal være store nok til å parkere lastesykler og andre større familiesykler. For småhusbebyggelse kan krav om sykkelparkering dekkes med tilstrekkelig bodareal i/ved huset eller garasjen

5.18 Flom og klimatilpasning

Tiltak for å unngå flom fra Bjørsetelva

Utbyggingsfeltet i B1, som ligger lengst vest i planområdet, ligger innenfor en aktsomhetssone for flom fra Bjørsetelva. Flomsone er generert i forbindelse med arbeidet med kommuneplanens arealdel i Molde, og er ikke beregnet ytterligere i denne planfasen. I plankartet ligger aktsomhetssonen beregnet av NVE inne. Det er utarbeidet en flomfarevurdering som angir fire foreløpige flomsikringstiltak. Ved detaljregulering av feltet må det derfor gjøres ytterligere beregninger og vurderinger av

flomsikringstiltakene. Sikringstiltakene må være gjennomført før rammetillatelse kan gis for bebyggelsen i feltet.

5.19 Klimatilpasning

Planforslagets grønnstruktur, er et viktig element som har særlig verdi for biologisk mangfold, opplevelse, overvannshåndtering og klimatilpasning. Mye av den eksisterende vegetasjonen beholdes, og etablering av ny vegetasjon i gaterom og boligkvartal skal skape flere levesteder og hensyntar naturmangfold på lang sikt.

Håndtering av overvann skal følge tretrinnsstrategien:

1. Mindre regn. Fange opp, rense og infiltrere.
2. Stort regn. Forsinke og fordrøye.
3. Ekstremt regn. Lede overvann i trygge flomveger.

Det bør i videre planlegging sikres trygge flomveger og dempende tiltak for å redusere belastningen igjennom og nedstrøms utviklingsområdet. Norsk Vanns tre-trinns strategi for overvannshåndtering anbefales som forebyggende tiltak for å redusere risiko for flom og oversvømmelser.

5.20 Sosial infrastruktur

Befolkningsprognosen viser nedgang i antall barn- og unge. Framskrivningen av elevtallene viser sterk nedgang i antall elever hos Bekkevoll ungdomsskole. Dette indikerer at tilgang til skoleplasser for planområdet er tilfredsstillende og at det blir lettere å opprettholde tilbudet med flere elver i nedslagsfeltet til skolen. Med bakgrunn i befolkningsprognoser, eksisterende barnehager og utvidelsesmuligheter av dagens kapasitet er det sannsynligvis også god tilgang til barnehageplasser i framtiden. (Fagrapport: Barn og unges interesser (KU)).

Strøm- og energiforsyning

Behov for tilknytning til fjernvarme er ikke avklart i denne fasen. Det må tas høyde for nye trafoer i området.

Massehåndtering

Midlertidige og permanent massehåndtering skal skje etter prinsippene for bærekraftig masseforvaltning.

Det stilles krav om å utarbeide en massehåndteringsplan for anleggsperioden i forbindelse med igangsettelsestillatelse. Dette innebærer en masseoversikt fordelt på massetyper, volumer, tid og sted. Målet er å få fram løsninger som minimere masseoverskuddet og vurdere muligheter for mellomlagring og gjenvinning. Ved masseoverskudd vil det være viktig å belyse om tilgrensende prosjekter kan ha nytte av overskuddsmasser som ikke kan håndteres innenfor eget prosjekt. Klimavurderinger bør inngår som vurderingskriteriet for valg av forslått massehåndtering.

5.22 Rekkefølgekrav og vilkår ved gjennomføring av planen

Plan – og bygningsloven § 12-7 nr. 10 åpner opp for at det i nødvendig utstrekning kan stilles rekkefølgekrav i reguleringsplan. Bestemmelsene om rekkefølgekrav gir føringer for hva som skal være dokumentert, sikret og opparbeidet før rammetillatelse og igangsettingstillatelse gis og før bebyggelse kan tas i bruk. I det følgende skal det redegjøres for hvorfor Molde kommune mener planforslagets rekkefølgekrav er nødvendige og planavledet.

Molde kommune har som stedsutviklingsstrategi å legge til rette for gode gang – og sykkelveiforbindelser og attraktive bomiljø. For å bedre trafikksikkerheten og de opplevelsesmessige kvalitetene for de myke trafikantene til og fra planområdet, mener Molde kommune at det er nødvendig å tilrettelegge for at kjøreveier, sykkel – og gangveier i området opparbeides i en standard som oppfyller kommunens krav til trafikksikkerhet og god trafikkavvikling.

Planforslaget legger opp til at området kan bygges ut med 600 boliger og tilrettelegge for 300 arbeidsplasser. Molde kommune mener at de nye boligene og arbeidsplassene i planområdet har behov for nye møteplasser og uteareal i form av torg og parker. Slike møteplasser vil være samlende, legge til rette for rekreasjon og bidra til et godt bo – og arbeidsmiljø. Det er også viktig å sørge for gode forbindelser fra boligene og torgene til sentrum og nærmiljøet rundt, samt trygg og enkel tilgang til omkringliggende friområder slik at tilgjengeligheten til viktige grøntarealer opprettholdes og videreutvikles. På denne måten forbindes arealene for gående og syklende i området på trygg måte.

Kjøreveger og fortau vil i utgangspunktet være dekket av opparbeidelsesplikten i plan – og bygningsloven § 18-1, som er infrastruktur som etter loven må være på plass før bygging kan tillates. Tiltakshaver vil uansett ha ansvar for å opparbeide tiltak som er omfattet av opparbeidelsesplikten, uavhengig av om tiltaket også er dekket av en rekkefølgebestemmelse. I planforslaget har kommunen valgt å konkretisere opparbeidelsen i rekkefølgebestemmelsene for å skape forutsigbarhet for hvilken infrastruktur hvert enkelt felt vil ha ansvar for å opparbeide. Disse tiltakene skal være ferdig opparbeidet før midlertidig brukstillatelse gis.

Den helhetlige transformasjonen av området som planforslaget legger opp til, forutsetter gjennomgående infrastruktur som parkanlegg, torg og hovedakser for gående og syklende. Dette vil være tiltak som utbyggingen av alle felter i planområdet

skaper behov for. Gjennomføring av tiltakene vil forutsette opparbeidelse i takt med utviklingen av planområdet over tid. Kommunen har derfor lagt opp til at hver enkelt av de ulike delfeltene skal bidra til at tiltakene blir sikret opparbeidet før det gis rammetillatelse. I praksis vil rekkefølgebestemmelsene legge til rette for at utbyggerne kan yte et forholdsmessig bidrag til tiltakene gjennom å inngå en utbyggingsavtale med kommunen.

6 KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET

Transformasjonen av planområdet fra sykehusdrift til en integrert del av byen med mange nye kvaliteter og fokus på gående og syklende vil hovedsakelig gi positive konsekvenser. Tiltaket har en tydelig positiv helseeffekt, gir gode forhold for barn- og unge og friluftsliv, attraktive forbindelser for gående og syklende, og en utvikling som gjør beboerne mer uavhengig av privatbilen.

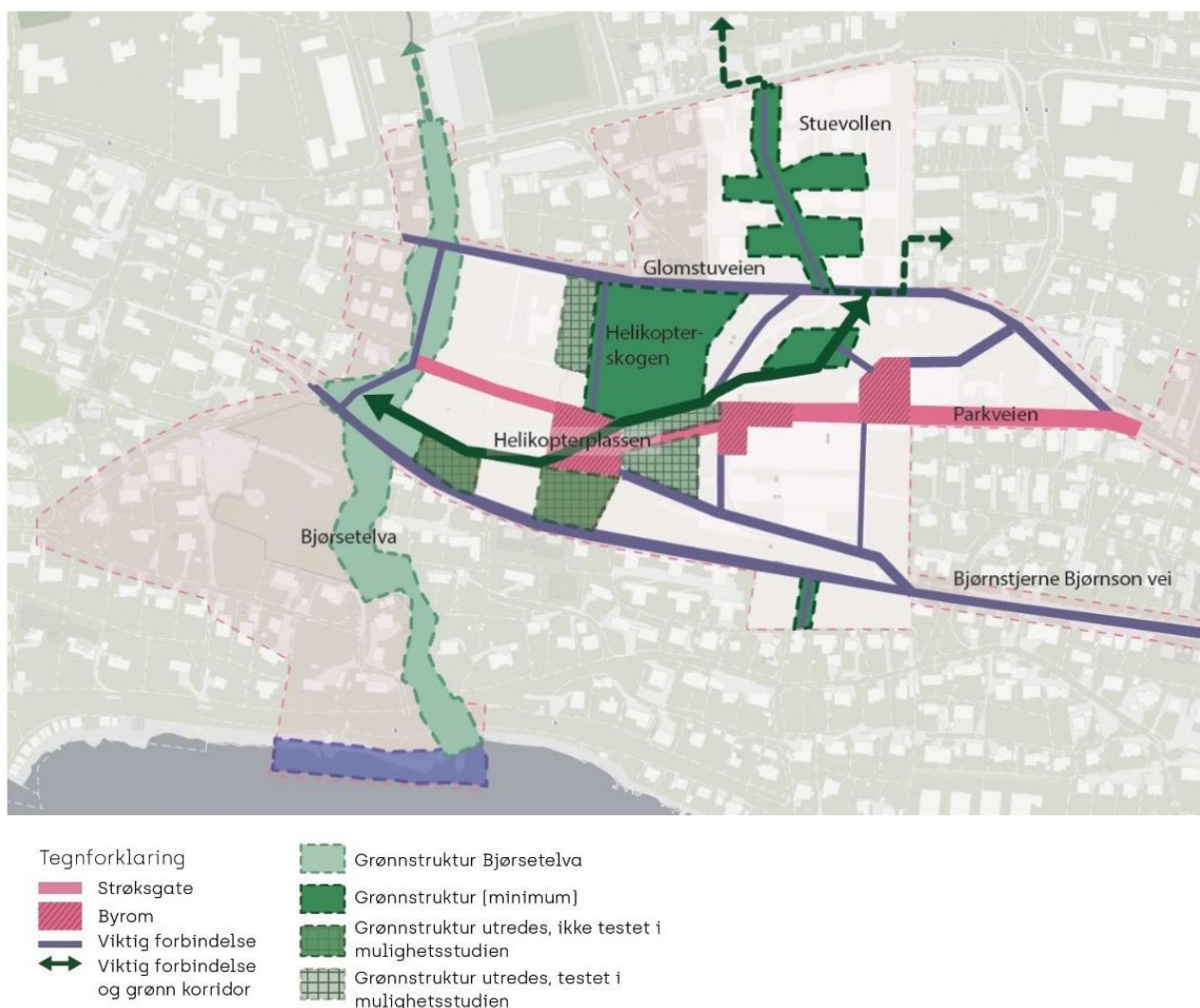
Det er ingen kritiske negative konsekvenser. Men tiltaket kan medføre en forringelse av lokale verdier knyttet til kulturmiljø. Konsekvenser for kulturmiljø er belyst i to alternativer; med gjenbruk av sykehusets hovedbygning, Sykepleierskolen og Apotekerbygget og uten gjenbruk. Planforslaget åpner for begge alternativer og vil uansett medføre negative konsekvenser fordi dagens situasjon med den monumentale hovedbygningen til Molde sykehus i et åpent landskap endres. Men de negative konsekvensene er størst hvis bebyggelsen rives.

En sammenstilling av konsekvenser er utarbeidet i henhold til vedtatt planprogram og følger planbeskrivelsen som vedlegg. Sammenstillingen inneholder også beskrivelse av alternativer som ligger til grunn for konsekvensvurderingene, valg av alternativ som ligger til grunn for områderegulering, endringer som er innarbeidet i forhold til mulighetsstudien, dokumentasjon av hvilke skadereduserende tiltak som er innarbeidet i plangrepet og et kort sammendrag av utredningstema med anbefalinger for det videre arbeidet. (Norconsult, Sammenstilling av konsekvenser og utarbeidelse av planforslag, Områderegulering Lundavang og Stuevollen, oktober 2024)

6.1 Videre bearbeiding av plangrep fra planprogram til grunnlag for konsekvensutredning

Planprogrammet for områdereguleringen for Lundavang og Stuevollen inneholder et plangrep. Det er plangrepet som skal konsekvensutredes. Hovedelementene i plangrepet i henhold til planprogram er:

- Grønnstruktur som strukturerende element i området
- Mange forbindelser som skaper sammenhenger internt i området, samtidig som det knytter planområdet til tiliggende områder
- En sentral strøgsgate
- Utbyggingsfelt som kan utbygges uavhengig av hverandre



Figur 66: *Figur som viser samlet plangrep for Lundavang og Stuevollen fra planprogram. Illustrasjonen er fra Pir 2.*

Plangrepet som det framstår i mulighetsstudien og planprogrammet, ble bearbeidet videre som grunnlag for konsekvensutredningen (Norconsult, Hovedgrep og alternativer som grunnlag for KU, 2024). Blant annet var det behov for konkretisering av grepet fra planprogrammet for tema grønnstruktur, bebyggelsesstruktur, parkering, kollektivtransport og uteoppholdsareal.

Resultatet av konkretiseringen er et hovedgrep som er likt for alle alternativer og som omfatter de vesentlige elementene for områdeutviklingen som grønnstruktur, hovedforbindelser for gående og syklende, snarveger, strøksgaten, bebyggelsesstruktur, adkomst til bilparkering og strukturering av utbyggingsfelt.

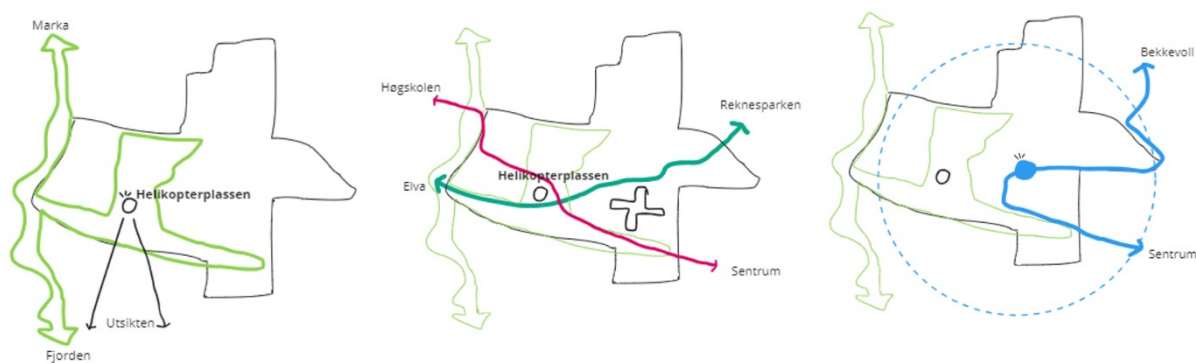
Følgende endringer ble innarbeidet i plangrepet fra mulighetsstudien:

- Grønnstruktur styrkes som hovedkvalitet. Eksisterende skogsområder videreføres og arealbeslag begrenses ved å fortette på dagens bebygde areal. Den gjennomgående vegforbindelsen mellom Glomstuvegen og Sagvegen på tvers av området utgår.
- De diagonale forbindelsene gjennom planområdet forsterkes for å styrke sammenhenger internt i området samtidig som det knytter planområdet til tiliggende områder.

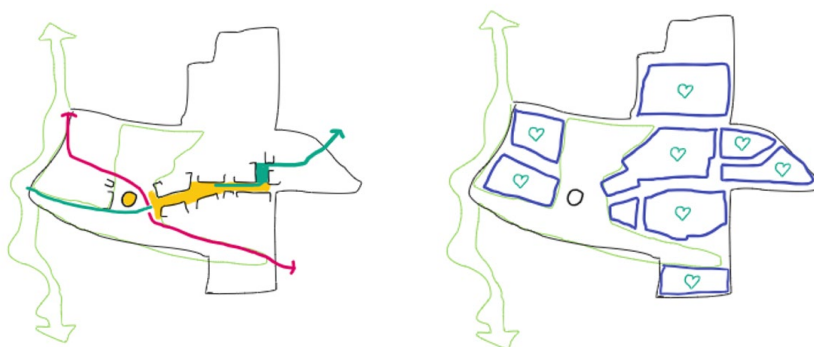
- Utstrekning av strøgsgaten begrenses. Strøgsgaten er en gate med en blanding av boliger, butikker, restauranter og andre tjenester og vil spille en viktig rolle for området's sosiale liv. Det å begrense utstrekningen av strøgsgaten samtidig med å konsentrere publikumsrettede funksjoner langs gaten, vil gi bedre forutsetning for byliv og etablering av publikumsrettede virksomheter sentralt i området.
- Bebyggelsen struktureres rundt felles gårdsrom, som gir sammenhengende uteoppholdsarealer. Dette viderefører det grønne preget i byggeområdene, samtidig som det danner gode forutsetning for utvikling av velfungerende nabolag.
- Tomtene til de fire eksisterende eneboligene på Lundavang integreres i et felles konsept for utviklingen.
- Næringsareal begrenses til maks. 12 000 m² iht. markedsvurderinger for planområdet og for å begrense antall arbeidsplasser utenfor sentrumskjernen i henhold til prinsipp om samordnet areal og transportplanlegging.

6.2 Hovedelementene i plangrepet som ligger til grunn for konsekvensutredningen

Plangrepet er videreutviklet med bakgrunn i prinsipper fastsatt i planprogram og er i tråd med målene for utvikling av planområdet. Hovedelementer i plangrepet er:



Figur 67: *Prinsipper for plangrepet som ligger til grunn for konsekvensutredningen: 1. Grønnstrukturen videreutvikles. 2. To diagonaler for myke trafikanter kolber planområdet til eksisterende bystruktur. 3. Kollektivtransporten trekkes inn i området.*



Figur 68: *Prinsipper for plangrepet som ligger til grunn for konsekvensutredningen: 4. Strøksgaten mellom Helikopterplassen og Apotekertorget. 5. Utbyggingsfelt strukturert som nabolag.*

6.3 Utforming av alternativer

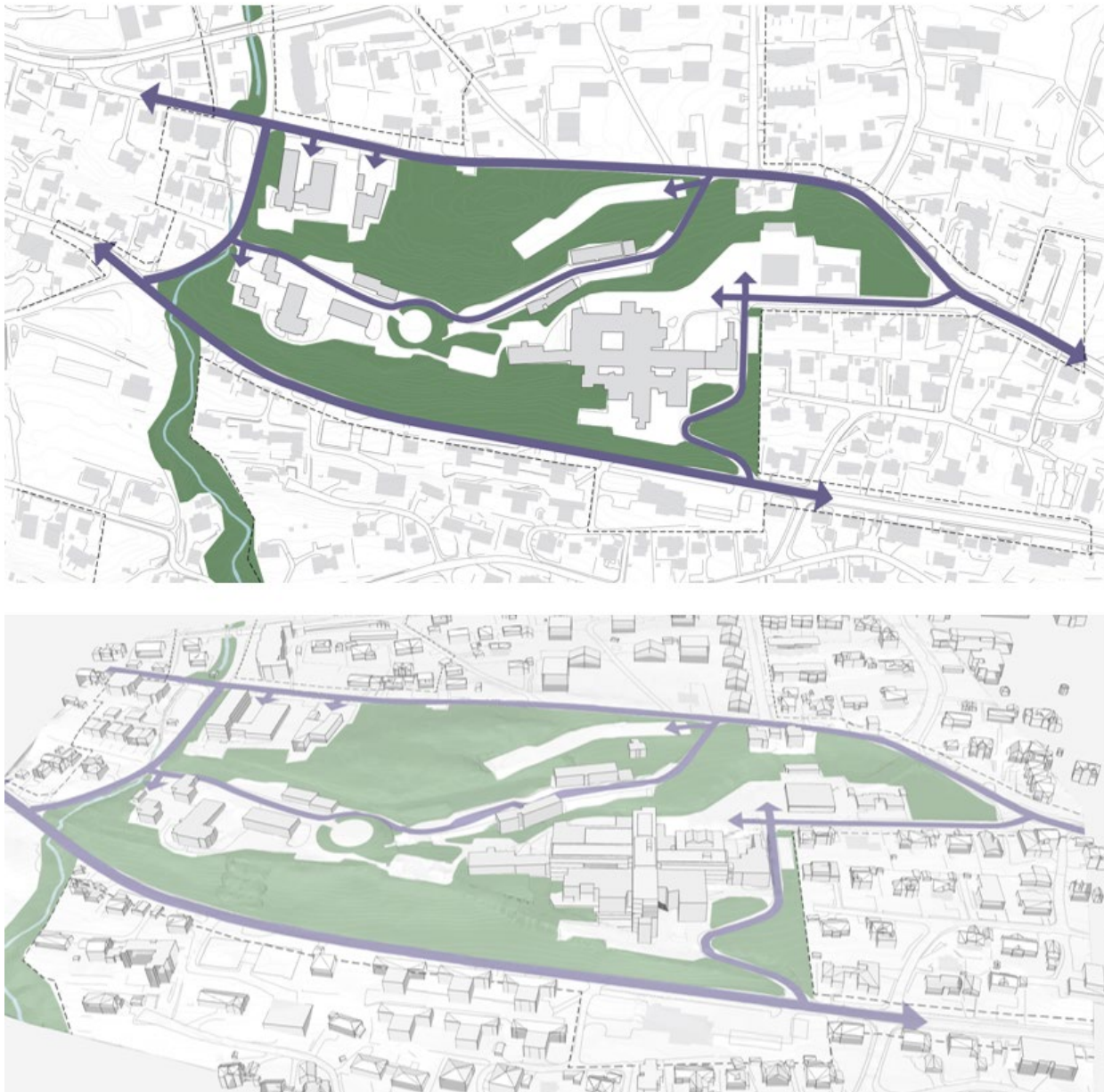
Det er gjennomført en forenkling av alternativene som skal utredes. Alternativ 2 og 3 fra planprogrammet forutsetter begge riving av sykehusbebyggelsen, og framstår som tilnærmet like i planprogram med 450-550 boliger kontra 400-500 boliger og 8000 – 10 000 m² BRA næring kontra 8000 – 13 000 m² BRA næring. Disse er slått sammen til ett alternativ som omtales som «hovedgrep» eller «hovedalternativ». Hovedalternativet tar utgangspunkt i utbyggingspotensial for alternativene 2 og 3 for Lundavang fra mulighetsstudien (som viser 50 000 m² boliger og 8000 m² næring for begge

alternativene) og forholder seg dermed til den maksimale foreslåtte utbyggingen av området. Byggehøyde begrenses til maksimale byggehøydene på 5 etasjer. Utbyggingspotensial for Stuevollen vurderes adskilt.

I tillegg utredes et alternativ med videreføring av sykehusbebyggelsen (hovedbygning, Sykepleierskolen og Apotekbygningen jf. alternativ 1 fra planprogram) som omtales som «alternativ med bevaring av eksisterende sykehusbebyggelse». Det legges til rette for at sykehusbebyggelsen kan beholdes innenfor samme plangrep for å sikre en robust plan som vil kunne fungere med og uten sykehusbebyggelse. Tomtens utnyttelse vil da endre seg i forhold til bygningsmassen som bevares. Det forutsettes likt omfang bruksareal for boliger som i hovedalternativet, mens areal til næring økes til 12 000 m² BRA for å gi et større handlingsrom for gjenbruk av dagens sykehusbebyggelse. Konsekvensene for alternativet med eksisterende sykehusbebyggelse ble utredet eller belyst for de temaene der det er relevant.

For nærmere beskrivelse av alternativene som ligger til grunn for konsekvensutredningen henvises til dokumentet «Sammenstilling av konsekvenser og utarbeidelse av planforslag» (Norconsult, oktober 2024)

0-alternativet



Figur 69: 0-alternativ.

Iht. utredningsprogrammet er 0-alternativet definert som dagens situasjon med sykehus i drift og fremskrevet trafikk til 2030.

Hovedgrep/hovedalternativ



Figur 70: Hovedgrep. Kart som viser plangrepet i hovedalternativet. Kartet viser grøntområder, ferdselsårer og ny bebyggelse.

Alternativ med eksisterende sykehusbebyggelse



Figur 71: Alternativ med sykehusbebyggelse. Kartet viser grøntområder, ferdselsårer og ny bebyggelse

6.4 Sammenstilling av konsekvenser og utredninger i henhold til utredningsprogram

Planprogrammet skiller mellom tema som skal konsekvensutredes og tema som skal undersøkes. Konsekvensutredningen og undersøkelsene er gjennomført på plangrepet.

Følgende alternativer ligger til grunn for konsekvensutredningen:

- 0-alternativet er dagens situasjon med sykehus i drift og framskrevet trafikk.
- Hovedgrep eller hovedalternativ, uten gjenbruk av eksisterende sykehusbebyggelse.
- Alternativet med gjenbruk av eksisterende sykehusbebyggelse

Begge alternativer bygger på samme plangrep i forhold til grønnstruktur, hovedforbindelser for gående og syklende, kollektivtransporten, strøgsgaten og den overordnede bebyggelsesstrukturen. Derfor er konsekvensene for tema friluftsliv, naturmangfold og vannmiljø, folkehelse, barn- og unges interesser og mobilitet tilnærmet like. Fokuset i utredningen har vært hvordan plangrepet kan justeres og bearbeides videre for å avbøte negative konsekvenser og for å øke måloppnåelsen. Forskjellen mellom alternativene er hovedsakelig knyttet til kulturarv (konsekvensutredning) og gjenbruk (undersøkelse).

Tabell 12: Tabell med sammenstilling av konsekvenser for tema som iht. planprogram skal konsekvensutredes

Vurdering av konsekvenser	Nullalternativet	Hovedgrep	Alternativ med eksisterende sykehusbebyggelse
Landskapsbilde	Ingen konsekvens	Noe negativ konsekvens	Ubetydelige/noe negativ konsekvens
Friluftsliv	Ingen konsekvens	Positiv konsekvens	Positiv konsekvens
Naturmangfold og vannmiljø	Ingen konsekvens	Noe negativ konsekvens	Noe negativ konsekvens
Kulturarv	Ingen konsekvens	Middels negativ konsekvens	Noe negativ konsekvens
Folkehelse	Ingen konsekvens	Tydelig positiv konsekvens	Tydelig positiv konsekvens
Barn- og unges interesser	Ingen konsekvens	Tydelig positiv konsekvens	Tydelig positiv konsekvens
Mobilitet	Ingen konsekvens	Høy måloppnåelse	Høy måloppnåelse

Konsekvensene for utvikling av området er hovedsakelig positive. Negative konsekvenser er knyttet til temaene landskapsbilde, naturmangfold og kulturarv og er totalt sett innenfor det som må kunne forventes i forhold til den ønskede bytransformasjonen etter at sykehuset har flyttet.

Tiltaket vil være med på å styrke friluftsliv i regionen og bidra til å knytte sammen verdifulle friluftsområder i byen med blant annet strandlinja, marka, skoler og idrettsanlegg og Reknesparken. Utviklingen av området fra sykehusdrift til et boligområde med urbane kvaliteter, som bevarer og utvikler dagens grønne kvaliteter,

vil ha tydelig positiv helseeffekt og være tydelig positivt for barn- og unge. Tydelig forbedringer for gående og syklende som tilrettelegger for et tett nettverk for myke trafikanter, tilrettelegging for kollektivtransport sentralt i området og effektive bidrag til å begrense bruk av privat bil gir høy måloppnåelse for mobilitet.

Samtidig medfører utviklingen av området noe negative konsekvenser for landskapsbildet, naturmangfoldet og kulturmiljøet med bakgrunn i endret arealbruk og fortetting. Tiltaket er tilpasset det overordnede landskapsbildet, og fjernvirkningen er dermed liten. Endringer fra sykehusbebyggelse til en helhetlig bebyggelsesstruktur vil gi et nytt og positivt innhold til stedet. Samtidig kan nye bygningsvolumer oppleves store i overgang til eksisterende bebyggelse. Grad av påvirkning er avhengig av volumoppbygging, formgivning, bevaring av vegetasjon og plassering i terreng.

De negative konsekvensene for naturmangfoldet er hovedsakelig knyttet til arealtap og fragmentering av skogsområder i byggesonen. Hvis det blir mindre og dårligere habitater for skoglevende arter, kan det føre til at artsmangfoldet i byggesonen synker. Det er pekt på en mulig konflikt mellom bevaring av naturtypelokaliteten «Kalk- og lågurtfuruskogen» i Småsundskogen og slitasje gjennom økt bruk fra nærmiljøet. De negative konsekvensene for kulturmiljøet er knyttet til tap og forringelsen av kulturmiljøet gjennom riving av bebyggelse og endringer av omgivelser i forbindelse med transformasjon av området. Det finnes flere kulturminner på Lundavang og Stuevollen. Sykehusområdet, punkthusene i Stuevollen, eneboligstrøket i Parkvegen, sykepleierboligene og villaene har arkitektoniske verdier og er med på å gi området både historiefortellende og identitetsskapende verdi. De arkitektoniske verdiene er hovedsakelig av lokal verdi, men Molde sykehus forteller en viktig del av historien om Molde som sykehusby og en god bidragsyter til etterkrigsarkitekturen innen helse. Endringen vil være mest merkbar i hovedgrepet, fordi en stor del av bygningsmassen tilhørende sykehusdrift skal rives. Men også alternativet med bevaring av sykehusbebyggelsen har negative konsekvenser på grunn av tettere bebyggelse kontra dagens situasjon med den monumentale bygningen i et åpent landskap. I dag er det stor grad av åpenhet med god utsikt utover Romsdalsfjorden og til fjellene, som er en viktig steds karakter.

Plangrepet er justert etter utarbeidelsen av konsekvensutredningen for å bedre ivareta naturtypelokaliteten, styrke grønnstrukturen, bevaring av solitærtrær og siktlinjer. I tillegg er plasseringen av volumer og volumoppbygging vurdert for sentrale tomter i overgangen mellom transformasjonsområdet og eksisterende bygningsmiljøer både med hensyn til kulturmiljø og landskap. Endringene av plangrepet vil påvirke de negative konsekvensene i planen i positiv retning. For nærmere beskrivelse av justeringer av plangrep med bakgrunn i konsekvensutredningen henvises til kapittel 6 i dokumentet «Sammenstilling av konsekvenser og utarbeidelse av planforslag» (Norconsult, oktober 2024)

Tabell 13: Tabell som sammenstiller resultater fra undersøkelsene som er gjennomført iht. utredningsprogram.

Fag	Sammenstilling av resultater
Byutvikling	- Handelsetableringer konkurrerer ikke med Molde sentrum eller Moldegård/Lingedalen - Etablering av et handels- og tjenestetilbud vil gjøre det mer attraktivt for beboerne å gå eller sykle til daglige gjøremål - Etablering av en stor andel kontor på Lundavang kan i en situasjon med lav etterspørsel etter denne typen arealer, bidra til å redusere etterspørsel etter tilsvarende arealer/lokaler i sentrum, og vil kunne få negative konsekvenser for Molde sentrum. - Etterspørsel etter kontorareal antas å være spesielt usikkert. Det forventes imidlertid vekst innen helsesektoren grunnet en aldrende befolkning. Dette kan være et mulighetsrom for Lundavang, som kan gi Lundavang en egen identitet og tydelig rolle, som skiller seg vesentlig fra Molde sentrum eller næringsområdene Moldegård/Lingedalen.
Gjenbruk av materialer	- Gjenbruk av materialer har påvirkning på klimagassutslipp og et relevant tiltak for å redusere klimagassutslipp: - Ombruk av bygninger har størst påvirkning for materialbruk og levetid. Alternativ med bevaring av eksisterende sykehusbebyggelse er tydelig best for å støtte opp under klimaambisjonen til kommunen - I begge alternativer vil det være mulig å vurdere ombruk av materialer for delene av prosjektet som rives. Men selv om TEK17 stiller krav til ombrukskartlegging før riving, er det fortsatt store praktiske barrierer for ombruk - Det bør utføres en ombrukskartlegging i kombinasjon med miljøkartlegging i forkant av riving - Det bør utarbeides en overordna massehåndteringsplan for anleggsperioden
Energi	- Lundavang skal vise veg for hvordan Molde skal bli klimanøytralt innen 2050. - En overordnet beregning av totalt energibehov er gjennomført for både TEK17 og passivhus. Med passivhusnivå på hele bygningsmassen kan man oppnå en reduksjon av energibehovet på ca. 22,5% i forhold til TEK 17 for hovedgrepet og på ca. 8,5% på alternativet med eksisterende sykehus. - Fjernvarmeanlegg basert på sjøvannsvarmepumpe vurderes som den totalt sett beste løsningen. Det forutsetter at den planlagte varmesentralen i Reknesområdet etableres. - Nettkapasiteten til område er tilfredsstillende - Solceller bør vurderes - Valg av energimål vil være et viktig styringsverktøy for å oppfylle et høyre ambisjonsnivå enn krav for TEK tilsier.

6.5 Risiko og sårbarhet

Planområdet fremstår generelt, med de tiltak som er beskrevet og forutsatt fulgt, som lite til moderat sårbart. Det har blitt gjennomført en innledende fareidentifikasjon og sårbarhetsvurdering av de temaer som gjennom fareidentifikasjonen fremsto som relevante. Følgende farer har blitt utredet:

- Ustabil grunn (områdestabilitet)
- Flom i vassdrag (herunder isgang)
- Ekstremnedbør (overvann)
- Skog- / lyngbrann
- Transport av farlig gods
- Trafikkforhold
- Sårbare bygg (Med «sårbare bygg» menes herunder barnehager, lekeplasser, skoler, sykehus, sykehjem, bo- og behandlingssenter, rehabiliteringsinstitusjoner og andre sykehjem/aldershjem).

Faren «sårbare bygg» ble vurdert med forhøyet sårbarhet, men på bakgrunn av at områdereguleringen ikke har tilstrekkelig informasjon om planlagte tiltak, er det stor usikkerhet i vurderingen. En ny vurdering, samt eventuell risikoanalyse ved fremdeles forhøyet sårbarhet, må gjøres i videre detaljregulering.

Det er, gjennom fareidentifikasjon og sårbarhetsvurdering, identifisert tiltak som det ut fra samfunns-sikkerhetshensyn er nødvendig eller anbefalt å gjennomføre for å unngå å bygge sårbarhet inn i dette planområdet. Særlig flomsituasjonen må følges opp i videre detaljreguleringer.

Tabell 14: Oppsummering av tiltak

Fare	Sårbarhets- og risikoreduserende tiltak
Flom i vassdrag	Flomsikringstiltak må videre planlegges og detaljprosjekteres for dimensjonerende 200-årsflom etter gjeldende retningslinjer for Bjørsetelva. Tiltakene må gjennomføres før det kan bygges i flomsonen ved eksisterende situasjon. Kantvegetasjonen langs Bjørsetelva bør ivaretas og forsterkes.
Vind	Det blir forutsett at planlagte byggverk og konstruksjoner dimensjoneres i samsvar med gjeldende vindlaster for området.
Ekstremnedbør (overvann)	Det bør i videre planlegging sikres trygge flomveger og dempende tiltak for å redusere belastningen igjennom og nedstrøms utviklingsområdet. For å sikre god overvannshåndtering for hele nedslagsfeltet bør tilstand og kapasitet for eksisterende ledninger kartlegges. Molde vann og avløp KF har utarbeidet en veiledning for vann-, avløps- og overvannsløsninger i arealplansaker. Veiledningen må følges ved videre utredninger.
Skog- / lyngbrann	Det bør i senere detaljregulering vurderes hvilke tiltak som kan forhindre eller begrense brann i utearealene.

Fare	Sårbarhets- og risikoreduserende tiltak
Radon	Det forutsettes at tiltak som gir sikkerhet mot inntrengning av radon utføres i henhold til TEK 17 § 13-5 ved oppføring av nye bygninger for personopphold. Radonkonsentrasjon i inneluft skal ikke overstige 200 Bq/m ³ . Ved ombygging av eksisterende bygg bør Strålevernets anbefalinger til radonnivå, som samsvarer med TEK 17, også følges
Kjemikalieutslipp og annen akutt forurensning	I anleggsperioden må entreprenør ivareta sikker drift av maskiner og kjøretøy for å unngå hendelser som fører til akutt forurensning.
Transport av farlig gods	I detaljregulering må det undersøkes nærmere om andre nærliggende virksomheter eller arealer avsatt til næring endrer DSB sine tidligere kartlegginger av farlig gods.
VA-anlegg/-ledningsnett	Kapasitetene som er beskrevet i rammeplan for vann og avløp må følges (Norconsult Norge AS, 2024-10-03). Eksisterende VA-infrastruktur må ivaretas av entreprenør i anleggsfasen.
Trafikkforhold	Ferdselsårer må utformes slik at de er trafikksikre, attraktive og oppleves trygge. Alle gangforbindelser bør utformes med belysning og med vegetasjon som ikke hindrer sikten
Eksisterende kraftforsyning	Eksisterende kraftforsyning i bakken må kartlegges og hensyntas i forbindelse med anleggsarbeid. Elinett må involveres tidlig i planleggingen av de ulike byggene, da nye trafoer må planlegges for.
Fremkommelighet for utrykningskjøretøy	Byggteknisk forskrift (TEK17) § 11-17 setter krav til fremkommelighet for utrykningskjøretøy. Det er viktig at fremkommelighet for utrykningskjøretøy ivaretas også i anleggsperioden for nærliggende virksomheter og bygninger. Teknisk norm for kommunale gater og veger i fylkeskommunen har også etablert krav til adkomst for utrykningskjøretøy som må følges ved adkomst for slokkevann (NFK Nettverksgruppe veg og trafikk Møre og Romsdal, u.d.).
Slokkevann for brannvesenet	Byggteknisk forskrift (TEK17) § 11-17 setter krav til slokkevann. Dette må følges i alle plan- og byggesaksfaser. Molde vann og avløp KF har også utarbeidet en veiledning med formål å sørge for blant annet forsvarlig slokkevannsmengder (Molde kommune vann og avløp KF, u.d.). Tiltakshaver må avklare behov/ønske for slokkevann og planlagt brannvann. Endelig dokumentasjon på slokkevann må legges inn i konklusjon til ROS-analyse senest på detaljreguleringsnivå.
Sårbare bygg	I detaljregulering må områdene som blir satt av til sårbare bygg, vurderes nærmere. Det bør utredes hvordan områdene er lagt opp med hensyn til omkringliggende farer for barn og eldre nær de avsatte arealene. Dette gjelder spesielt åpne områder med siktlinje fra boliger (for foreldre) for barn i lek og trafikksikkerhet for både barn, ungdom og eldre.

Fare	Sårbarhets- og risikoreduserende tiltak
Tilsiktede handlinger	Det forutsettes at virksomheter som skal etableres, vurderer deres sikringsrisiko og gjennomfører nødvendige sikringstiltak mot tilsiktede handlinger i senere detaljprosjektering og drift.

6.6 Landskapsbilde

Tiltaket er tilpasset det overordnet landskapsbildet og fjernvirkningen er liten. Endringen fra sykehusbebyggelse til en helhetlig bebyggelsesstruktur vil være et nytt og positivt tilskudd på stedet. Samtidig kan nye bygningsvolumer oppleves store i overgang til eksisterende bebyggelse. Grad av påvirkning er avhengig av volumoppbygging, formgivning, bevaring av vegetasjon og plassering i terreng. Tilpasning av ny bebyggelse til eksisterende bygningsmiljøer (herunder avtrapping) er viktig og er fulgt opp gjennom bestemmelsene.

Sykehusblokka er et karakteristisk og identitetsgivende landskapselement og ved eventuell gjenbruk av hovedblokka vil dette derfor være positivt for landskapsbildet.



Figur 72: *Fra Reknesparken. Utsnitt fra modellen med dagens situasjon og hovedalternativet (nederst). Utsnittet viser landskapets hovedform der terrenget faller mot sør. En ser også Molde sin typiske langsgående bebyggelsesstruktur som følger kotene i øst-vest gående retning. Sykehusblokka har en karakteristisk silhuettlinje i landskapsbilde som ellers fremstår grønt og åpent. Sykehuset gir stedet identitet til området på grunn av sin fremtredende form. I hovedalternativet erstattes sykehuset med annen bygningsstruktur. Tiltaket er istandsatt slik at det fra avstand faller naturlig inn i landskapsbilde. Det er ingen eller liten endring i sammenhenger og kvaliteter i grønnstruktur. Tiltakets fjernvirkning er liten eller ikke påvirket.*



Figur 73 *Fra fjorden. Tiltaket er istandsatt slik at det faller naturlig inn i landskapsbildet. Plangrepet gir ingen eller liten endring i sammenhenger og kvaliteter i grønnstruktur. Tiltakets fjernvirkning er liten eller ikke påvirket. Dette kan variere med årstidsvariasjon på vegetasjonen*

Det ligger en usikkerhet i at konsekvensene er vurdert i forhold til overordnede planer. Avgjørende for konsekvenser for nærvirkningen er utformingen av ny bebyggelse og tilpasningen av terrengnivåer og terrengsprang, sammen med ivaretagelse av vegetasjon. Planforslaget inneholder derfor fellesbestemmelser om utforming av bebyggelse og anlegg. Disse inneholder blant annet krav om god terrengtilpasning og avtrapping av høyder mot eksisterende bebyggelse. Sammen med dokumentasjonskrav for utomhusplan vil dette gi gode forutsetninger for oppfølging gjennom den videre planleggingen og detaljeringen av området. Trær som er viktige for opplevelsen av området, er foreslått regulert til bevaring og vil være med på å styrke det grønne preget området har.

6.7 Friluftsliv

Tiltaket vil bidra til å knytte sammen verdifulle friluftsområder i byen, blant annet strandlinja, marka, skoler og idrettsanlegg og Reknesparken. Etablering av nye og attraktive ferdselsårer for gående og syklende gjennom området gjør eksisterende kvaliteter, med blant annet Småsundskogen og Helikopterplassen, tilgjengelig for både beboere i og ved planområdet. Tilrettelegging for strøkslekeplasser innimellom ny boligbebyggelse vil være et tilskudd til lek og aktivt og skaper flere målpunkter i området.

6.8 Naturmangfold og vannmiljø

De negative konsekvensene for naturmangfoldet er hovedsakelig knyttet til arealtap og fragmentering av skogsområder i byggesonen, som kan føre til at artsmangfoldet minker. Det har derfor vært viktig å bevare så mye av skogen som mulig. Store deler av planområdet er derfor foreslått regulert som grønnstruktur. Lokaliteten med den

rødlistede naturtypen «Kalk- og lågurtfuruskog» i Småsundskogen er sikret gjennom regulering som hensynssone grønnstruktur. Byggegrenser og avgrensningen av utbyggingsområder hensyntar en buffersone til naturlokaliteten. Hogstflaten skal opparbeides til offentlig kvartalslek for å avlaste Småsundskogen som lekeområdet. Det er pekt ut viktige solitærtrær i området som skal bevares og det følges opp med krav om marksirkingsplaner med blant annet påbud om fysisk beskyttelse av trær i anleggsfasen. Naturmangfold beskyttes gjennom krav om at fremmede arter må kartlegges og risikovurderes. Tiltak som hindrer spredning, må framlegges før innsending av rammesøknad. Ved revegetering skal det benyttes arter som er stedstilpasset og fremmer økt biologisk mangfold.

Avrenningen av overvann i planområdet forverres ikke gjennom tiltaket. Bjørsetelva med omkringliggende skog vil ikke bli negativt påvirket av tiltaket. I deler av planområdet er det fare for flom fra Bjørsetelva. Utvidelse av grønnstrukturen langs Bjørsetelva gir bedre forutsetninger for etablering av sikringstiltak mot flom og tiltak for å forbedre biologisk mangfold.

6.9 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke registrert automatisk fredete kulturminner i området.

Områdeplanen åpner for riving av sykehusbebyggelsen. De arkitektoniske verdiene i planområdet er hovedsakelig av lokal verdi, men Molde sykehus forteller en viktig del av historien om Molde som sykehusby og er en god bidragsyter til etterkrigsarkitekturen innen helse. En riving vil derfor ha negative konsekvenser for kulturmiljøet. Transformasjonen vil uansett medføre negative konsekvenser, selv med ombruk av sykehusbebyggelsen. Dette er fordi opplevelsen av den monumentale bygningen i et åpent landskap vil bli endret.

I dag er det stor grad av åpenhet med god utsikt utover Romsdalsfjorden og til fjellene, som er en viktig steds karakter. Derfor er det foreslått å sikre siktakser fra Glomstuvegen mot fjorden for å ivareta særpreget med utsikt fra gater og veger med byggegrenser.

6.10 Folkehelse

Utviklingen av fra sykehusområde til et boligområde med urbane kvaliteter vil ha tydelig positiv helseeffekt. Det etableres en bystruktur som tilfredsstiller både behovet for private arealer og felleskapets behov for møteplasser. Veger utformes med skille mellom gående og kjørende og med universell utforming der det er mulig. Reduksjonen i biltrafikk vil redusere faren for ulykker. Bevaringen og utviklingen av dagens grønne områder gir mulighet til fysisk aktivitet, skaper arealer for møter og felles aktivitet, og visuelt tiltalende omgivelser for boligene som skal etableres. De offentlig tilgjengelige områdene har potensiale til å bli samlingspunkter for beboerne i området. Dette kan bidra til å skape sosial kontakt og nettverk mellom beboerne både i og utenfor planområdet. Etablering av et lokalsenter/nærsenter i forbindelse med strøgsgaten vil gi et sosialt møtepunkt og service som beboerne ellers måtte ut av området for å finne. Service tilknyttet helse vil være positiv for eldre beboere og kan skape en trygghet i form av helsetjenester som området ellers ikke ville gi. Egne gang/sykkelveger vil øke tryggheten og framkommeligheten for gående og syklende.

En fare for utviklingen i området er at sykehusbebyggelsen kan bli stående tom over lengre tid før utviklingen av området kommer i gang. Dette kan bidra til et inntrykk av forslumming og inaktivitet i planområdet, og kan ha negative virkninger for opplevelsen av trygghet og identitet for beboerne som grenser til området. Planforslaget åpner

derfor for midlertidig bruk av de fraflyttete sykehusarealer til kontor, tjenesteyting, forsamlingslokaler, fritidsaktiviteter eller lignende.

6.11 Barn- og unges interesser

Planområdet er i dag i liten grad tilrettelagt for barn og unge. Utvikling av området fra sykehusdrift til et boligområde vil ha en stor positiv virkning. Det legges opp til en variasjon i uteområder, som gir gode rammer for utvikling av ulike typer aktiviteter og opphold. Dette ivaretar samhandling mellom barn og mellom barn og voksne. Økt areal til aktivitet og opphold, økt tilgjengelighet i og gjennom planområdet og økt trafiksikkerhet har utelukket positive virkninger, særlig også for skolevegen. Utforming av tiltaket og programmering av innhold i funksjonene som vil etablere seg i området, er et usikkerhetsmoment som kan påvirke konsekvensene. Det er derfor viktig at intensjonene i plangrepet følges opp videre fram mot realisering.

6.12 Transportbehov

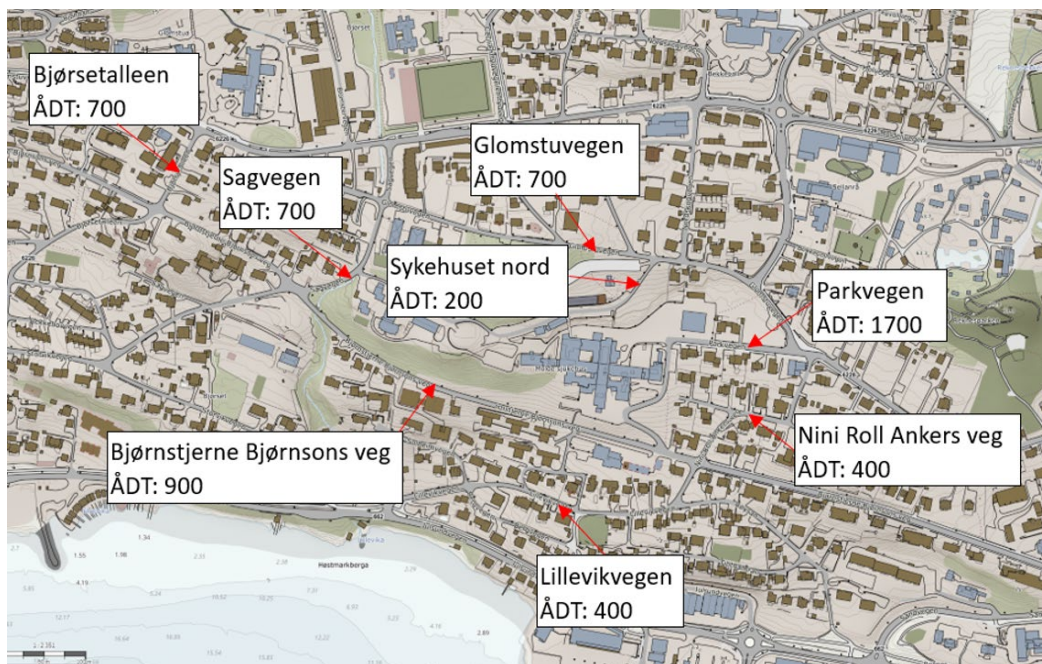
Den sentrumsnære beliggenheten av planområdet i Molde legger til rette for at beboerne kan gå og sykle. Et finmasket gangnett som separerer de gående fra de kjørende og nye forbindelser for sykkel, vil koble planområdet til eksisterende bystruktur og forbedre forhold for gående og syklende vesentlig.

Tilrettelegging for busstopp sentralt i planområdet vil gi korte gangavstander til kollektivtransport i hele planområdet.

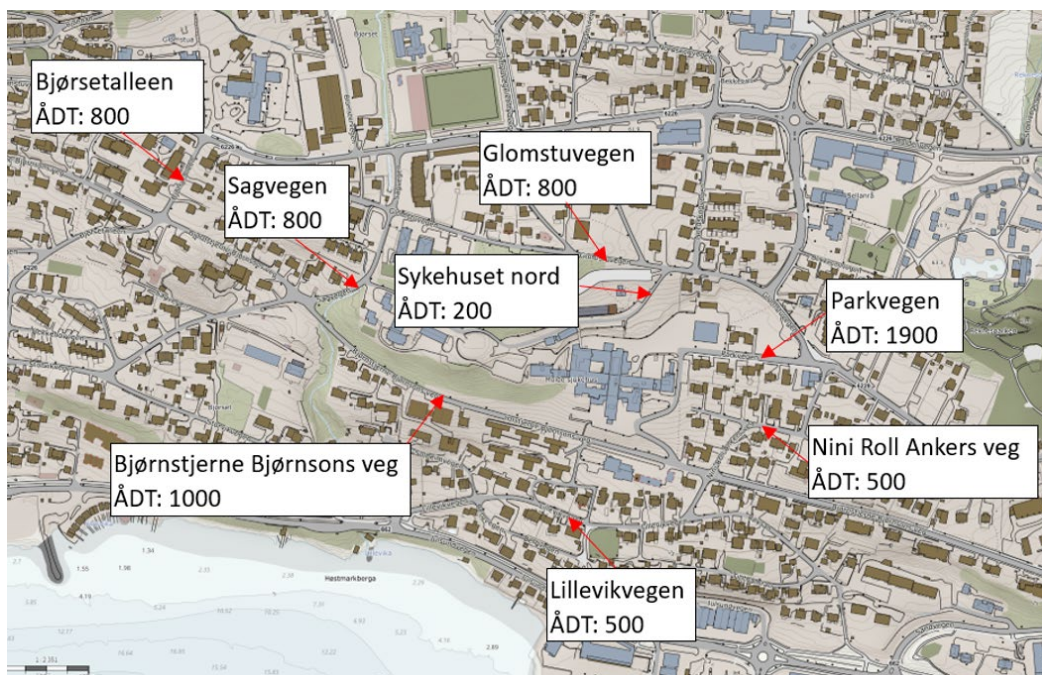
Ved realisering av planforslaget vil bilturproduksjonen fra transformasjonsområdet nesten bli halvert i forhold til dagens situasjon. Dette er en positiv konsekvens, som er et resultat fra både arealbruksendringen og restriktive parkeringsnormer. Planforslaget vil dermed avlaste dagens vegnett og ikke utløse behov for tiltak på hovedvegnettet.

Parkeringsrestriksjoner og mobilitetsplanlegging er svært viktige virkemidler for å begrense biltrafikken og dermed også begrense klimagassutslipp både i forhold til etablering av parkeringsanlegg og bilkjøring. Parkeringsrestriksjoner er derfor et viktig tiltak for at Lundavang kan vise veg for hvordan Molde skal bli klimanøytral i 2050.

Den antatte generelle trafikkveksten vil imidlertid bidra til økt trafikk på vegnettet. Men planområdet vil ikke bidra til denne økningen, tvert imot vil planforslaget bidra til å redusere de negative konsekvensene av den generelle veksten.



Figur 74: Trafikkmengder: Kart som viser beregnet ÅDT med bakgrunn i Molde kommunes radartellinger.



Figur 75: Trafikkmengder: Kart som viser ÅDT framskrevet til 2045

Planforslaget er vurdert å ha høy måloppnåelse for å påvirke innbyggere til mindre bilbruk. Bilførerandelen i området er vurdert til å ligge på 43 %. Dette er vesentlig lavere enn det gjennomsnittlige tallet i Molde på 58 %. For å opprettholde mobiliteten til beboerne, er det i mobilitetsplanen som følger planen gitt anbefalinger om en mobilitetspakke. Denne vil redusere behovet for privat bilbruk, og tiltakene bør vurderes videre ved realisering av planforslaget.

Sammenlignet med en situasjon der sykehuset ikke hadde flyttet, gir den fremtidige beregnede trafikkveksten til planforslaget (transformasjon av sykehuset til bolig) en langt lavere trafikkbelastning til det omkringliggende vegnettet.

Beregningene viser at planforslaget nesten vil halvere planområdets bilturproduksjon. Dagens situasjon er nok noe høyt estimert fordi tellingen i Parkvegen, som danner grunnlaget for beregningen av besøksparkering, også inkluderer gjennomkjøringstrafikk. Men selv om estimatet for dagens situasjon er høyt, så vil planforslaget redusere biltrafikken til og fra planområdet. En ÅDT på 1040 + 220 = 1260 for boligene Lundavang kan i utgangspunktet synes mye. Som omtalt tidligere kan det forventes 5,4 personturer per bolig, og 1260 bilturer tilsvarer dermed en bilandel på 43 %.

Dette er vesentlig lavere enn det gjennomsnittlige tallet på 58 % for Molde. En bilførerandel på 43 % er omtrent det vi finner i Oslo nordøst og Oslo sør, med henholdsvis 41 % og 38 % bilførerandel (kilde: Prosam-rapport 242 Reisevaner i Oslo og Viken. En analyse av nasjonal reisevaneundersøkelse 2018/19). Dette er områder i Oslo som har t-bane og dermed et vesentlig bedre kollektivtilbud enn Lundavang. En bilførerandel på 43 % vurderes derfor å bygge opp under nullvekstmålet.

Unngå eller redusere transportbehovet	Etablering nærsenter i planområdet. Dialog med potensielle aktører som for eks. daglivarebutikk eller helsehusaktører	Funksjonsblanding redusere transportbehovet og øker andel gående og syklende i hverdagen.
	Tilrettelegging for hjemmekontor, co-working eller felles inndørs arealer	Reduserer daglige reise til og fra jobb. Reduserer det totale transportomfanget.
	Etablering av selvbetjente hentepunkter	Unngå reiser for henting av varer handlet på nett.
	Etablering av barnehager i planområdet	Unngå reiser for levering og henting utenfor planområdet
Tiltak for å redusere attraktiviteten av bilbruk	Etablering av felles parkeringsstrategi for hele planområdet, men reduksjon av parkeringsdekning over tid.	Påvirke bilhold per hushodning og sikre at det ikke finnes en overkapasitet av parkeringsplasser.
	Felles parkeringsanlegg med lengere avstand til inn- og utganger.	Gjør bærekraftige transportformer mer konkurransedyktig på korte reiser enn bilbruk
	Atskillelse av parkeringskostnader. Beboere betaler en månedlig basis for tilgang til parkering	Synliggjøre kostnader knyttet til parkering og påvirker bildhold. Sosial tiltak for å sikre at de som ikke har bil må ikke betale for parkeringskjelleren.
Tiltak for å øke attraktiviteten for bærekraftige transportformer	Etablering av sykkelparkering innefor 25 meter av målpunktene.	For å skape et konkurransefortrinn for sykling bør sykkelparkering plasseres nærmere enn bilparkering.
	Etablere attraktive gang- og sykkelveier til funksjoner i gang/sykelavstand	For å skape et konkurransefortrinn for gang og sykkel bør nettverket være attraktive.
	Etablering av bildelingsordning	Bildeling bidrar til at flere velger å ikke ha en bil.
	Dialog med aktører om bysykkel- og esparkesykkelordning i Lundavang.	Løsning for korte reiser, særlig til sentrum av Molde.
	Tilbud for (felles) kjøp av lastesykkel ved innflytting.	Løsning for innkjøp av varer og transport av barn, som er typisk bilbaserte aktiviteter.
	Etablering av mobilitetspunkt	Mobilitetspunkt gjør mobilitetstilbudet mer synlig.
	Mobilitets-velkomstpakke med gratis eller rabattert bruk av ulike mobilitetstilbud ved innflytting	Sikres at nye tjenester tas i bruk og at beboerne kan teste tilbudet på en uforpliktende måte.
Forbedre effektiviteten av mobilitetskonseptet	Gjennomføring av reisevanerundersøkelse etter den første innflyttingsperioden	Få innsikt i faktiske reisevaner og måloppnåelsen av bilbruken. Brukes for videre utforming av planområdet og eventuelt tilpassing tiltakene.

Figur 76: Oversikt over anbefalte tiltak i mobilitetspakken

Sagvegen

I planforslaget er det foreslått å stenge den nedre delen av Sagvegen for biltrafikk. Dette foreslås både for å prioritere funksjonen som grøntdrag langs Bjørsetelva, og for å avbøte den uheldige kryssutformingen ved Bjørnstjerne Bjørnsons veg. Trafikkb belastning i området er relativ lav. På generelt grunnlag bør biltrafikken i byen henvises til hovedgatenettet og den lokale biltrafikken på korte distanser bør i større

grad erstattes av gange og sykkel. Tiltak i planområdet med utvikling av urbane kvaliteter og et attraktiv nett av gang- og sykkelforbindelser vil bygge opp under denne utviklingen.

I forhold til dagens adferdsmønster bør man allikevel regne med at en del av bilene som i dag bruker Sagvegen som snarveg, vil omfordes på de andre tverrforbindelsene Bjørsetalleen, Parkvegen og Nini Roll Ankers veg samt den nye forbindelsen øst for sykehuset. Parkvegen skal opparbeides med fortau og vil tåle en begrenset trafikkøkning, mens Bjørsetalleen og Nini Roll Ankers veg per i dag ikke har fortau. På det tidspunktet etablering av grøntdraget langs Sagvegen skal realiseres, anbefales det å overvåke situasjon med hjelp av trafikkmålinger for å kunne vurdere evt. uheldige konsekvenser og komme fram til avbøtende tiltak. For økt trafikksikkerhet bør det vurderes å etablere fortau langs de boligvegene som ikke har fortau per i dag. Trafikkmengder vil fremdeles være så lave at syklisterne kan dele vegbanen med bilistene.

6.13 Trafikksikkerhet

Planforslaget bidrar til reduksjon av turproduksjon fra planområdet, og vil dermed ha positive konsekvenser for trafikksikkerheten.

I planforslag er det flere tiltak som forventes å påvirke trafikksikkerhet i positiv retning:

- Prioritering av gående og syklende
- Tilrettelegging for gående langs eksisterende vegforbindelser uten fortau
- Stenging av Sagvegen for gjennom kjøring
- Vekt på utforming av byrom på gående sine premisser
- Parkering samles til få lokaliseringer, med få avkjørsler

6.14 Universell tilgjengelighet

Et av hovedelementene som definerer planforslag er de diagonale forbindelsene for gående og syklende som kobler planområdet opp til eksisterende bystruktur og forbedre tilgjengeligheten for myke trafikanter. Diagonalene sikrer universelle utformede forbindelser gjennom planområdet til tross for høydeforskjellene og tiltaket vil øke tilgjengeligheten for alle i et område som er lite tilrettelagt for universell utforming i dag.

6.15 Byutvikling / Næring

Etableringen av strøgsgaten med publikumsrettede funksjoner innen handel, tjenesteyring og bevertning, er et sentralt element i planforslaget. Etableringen er avgjørende for utvikling av en nærhetsbydel og dermed måloppnåelsen for utvikling av planområdet.

Det er gjort nærmere vurderinger av temaet i fagrapport for byutvikling, vedlegg 13. Fagrapporten peker vurderer at det som utgangspunkt ikke bør etableres publikumsrettet aktivitet og eller næringsvirksomhet med høy tetthet av arbeidsplasser i stort omfang på Lundavang/Stuevollen. Næringsvirksomhet bør i størst mulig grad være rettet mot lokalområdet. En etablering av handels- og tjenestetilbud på Lundavang vil gjøre at beboerne opplever det som mer attraktivt å gå og sykle til daglige gjøremål.

Det er ikke definert hva næringsarealene skal brukes til, men det har vært omtalt å tilrettelegge for etablering av en dagligvarebutikk, helsehus, samt funksjoner innen

tjenesteyting, eksempelvis legesenter og treningssenter. Det er tatt utgangspunkt i at omfang av handelsareal vil være mindre enn 3 000 m² BRA. Sammenlignet med omfanget og variasjon av handel og tjenestetilbud i Molde sentrum vil et eventuelt mindre handelstilbud på Lundavang ha et mindre utvalg og derfor ikke oppfattes å være attraktivt å bruke for andre enn de som bor i nærområdet. På grunn av befolkningsvekst antas det at nytt handelsareal på Lundavang vil kunne absorberes av økt etterspørsel som og derfor ikke ha negative konsekvenser for annen handel.

Planforslaget følger føringer fra gjeldende kommuneplan med å begrense det samlede bruksarealet på nytt handelstilbud i området til maks. 3000 m² BRA. Handelen på Lundavang vil dermed ikke konkurrere med omfang og variasjon i handelstilbudet i Molde sentrum eller Moldegård/Lingedalen. Befolkningsveksten planforslaget legger opp til, bør gjøre at det nye handelsarealet på Lundavang vil kunne absorberes av økt etterspørsel. Utfordringen er heller motsatt; det lokale kundegrunnlaget på Lundavang er lavt og det derfor kan bli krevende å få til lønnsom drift for forretninger og tjenestetilbud i området.

Etterspørselen etter kontorareal i planområdet antas å være spesielt usikkert. Det å legge til rette for etablering av næringsarealer på Lundavang kan bidra til at det er flere tilgjengelige arealer/lokaler hvor næringslivet kan etablere seg. Dette er positivt for verdiskapning i kommunen. Men i en situasjon med lav etterspørsel etter denne typen arealer, kan det også bidra til å redusere etterspørselen etter tilsvarende arealer/lokaler i sentrum (gitt at det finnes egnede lokaler/alternativer i sentrum). Derfor er maksimalt bruksareal til næring i planforslaget begrenset til 12 000 m². Planforslaget inneholder en fleksibilitet i planen ved at man kan ha en høyere andel boliger dersom etterspørselen etter næringsareal uteblir. Behovet for fleksibilitet understøttes av at utviklingen av området vil skje over lang tid. I en tidlig fase av utbyggingen vil det kunne være utfordrende å drive publikumsrettet næringsvirksomhet eller tjenesteyting i området, når kundegrunnlaget i området ikke er etablert. Bruken av næringsarealer kan derfor endres over tid.

Det forventes imidlertid vekst innenfor helsesektoren grunnet en aldrende befolkning. Dette kan være et mulighetsrom for Lundavang. Planen åpner for etablering av helse og omsorgstjenester knyttet til de sentrale deler av området og strøgsgaten. Her kan for eksempel kommunens helsehus og både offentlig og private funksjoner i tilknytning til dette, etableres. Dette gir en unik mulighet for kommunen å spille en sentral rolle i å sikre at utviklingen på Lundavang bygger opp under mål for områdeutvikling. Særlig målene med et levende og inkluderende Lundavang kan være relevante: «Lundavang skal være en vital ny bydel med plass for alle, med varierte sosiale møteplasser og aktivitetstilbud tilpasset alle generasjoner og nivå av funksjonalitet» og «Lundavang skal supplere og berike Molde sentrum».

Gjennom områdereguleringen settes det krav som skal gi gode rammer for etablering av et lokalt senter med gode byrom, egnete lokaler, handel og tjenestetilbud som drivkraft for byliv. Men områdereguleringen vil ikke sikre at virksomheten faktisk etablerer seg. Det er derfor viktig at kommunen engasjerer seg som pådriver for utvikling av et lokalsenter, selv om de ikke eier området. Gjennom programmering og lokalisering av helsehuset kan dette bli til en sentral drivkraft for utviklingen av området.

6.16 Klima

Beregning av klimagassutslipp er et viktig virkemiddel for å synliggjøre muligheter for reduksjon av klimagassutslipp. Det er derfor satt krav til klimagassberegninger i forbindelse med rammesøknader i området. Det vil være viktig at man beregner

klimagassutslipp etter samme metode i hele kommunen for at prosjektene skal være sammenlignbare. Derfor er det satt krav til klimagassberegninger iht. (til enhver tid gjeldende) NS3720.

For områderegulering er det ikke gjennomført beregninger av klimagassutslipp. Men det er gjort vurderinger som fremmer klimavennlig utbygging som viktig del av måloppnåelse om at området skal vise veg for hvordan planområdet kan bli klimanøytralt innen 2050.

Mobilitet

En viktig del av planforslaget er ønsket om å snu transporthierarkiet med prioritering og tilrettelegging for gående og syklende. Det er mobilitet som gir store utslag for klimagassutslipp. Derfor reduseres krav til bilparkering vesentlig i forhold til føringer gitt fra kommuneplanen. En lav andel parkeringsplasser begrenser også behovet for parkeringsanlegg under bakken, som igjen har store konsekvenser for klimagassutslipp. Mobilitet i planforslaget vurderes derfor med høy måloppnåelse i forhold til klimagassutslipp.

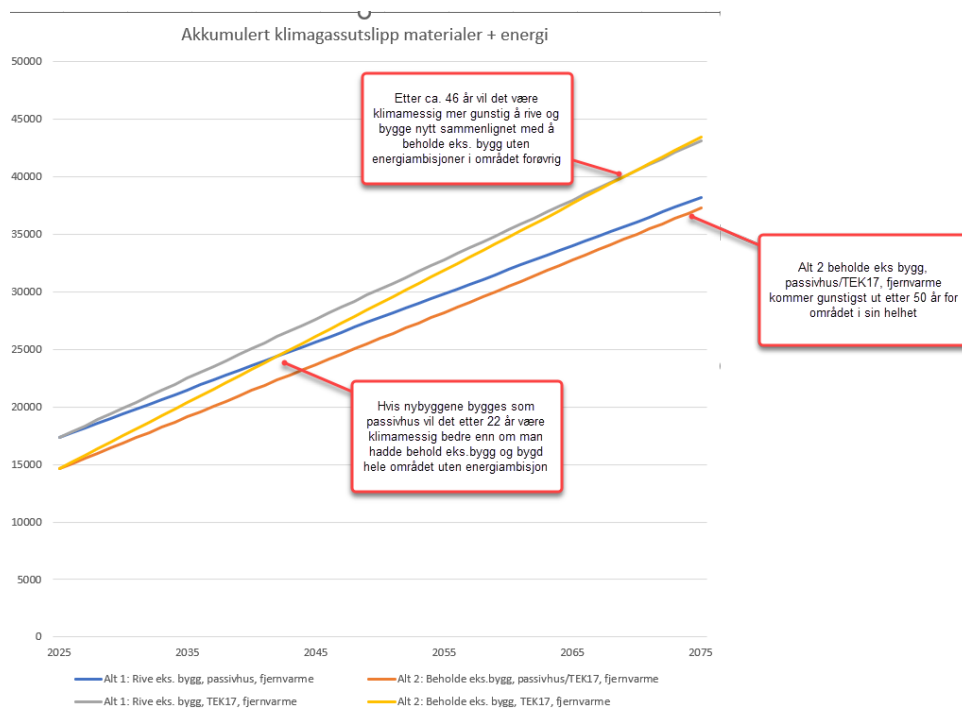
Arealbruk

Det er viktig med høy utnyttelse av planområdet, ettersom planområdet ligger i gangavstand til Molde sentrum. Planen foreslår hovedsakelig å bygge på allerede utbygde arealer. Dagens grønnstruktur sikres i stor grad, noe som vil balansere utbyggingen med arealbehov for grønnstrukturen og sikre økosystemtjenester og kvalitet i transformasjonsområdet. Konsentrasjon av utbyggingsområdet på mindre areal samtidig med etablering av en bystruktur, danner byrom som arena for sosiale møter i nabolaget. Dette er positivt både miljømessig og for sosial bærekraft. For å begrense massehåndtering, skal ny bebyggelse skal gis god terrengtilpasning. Det stilles krav om masseregnskap som også belyser tiltak for å redusere behov for sprenging og graving i området.

Materialer og energibruk

Ombruk av bygninger har størst påvirkning for materialbruk og levetid. Det meste av klimagassutslippet knyttet til materialer vil skje gjennom etableringsfasen av et prosjekt. I planforslagets vurdering av klima er det derfor antatt at alle utslipp for materialer vil skje i 2025. Deretter vil det årlige klimagassutslippet hovedsakelig være knyttet til energibruk i drift.

Klimagassutslippene for materialbruk bør derfor vurderes sammen med energibruken. Akkumulert klimagassutslipp for materialer og energi tilsier at det mest klimamessig gunstige alternativ er å beholde eksisterende bygg og rehabilitere disse til TEK17-standard, mens resterende området bygges ut tilsvarende passivhusstandard. Dette gir ca. 6 150 tonn CO₂e lavere klimagassutslipp akkumulert i år 2075 sammenlignet med det dårligste alternativ og er tydeligst best for å støtte opp under klimaambisjonene til kommunen.



Figur 77: Akkumulerte klimagassutslipp for materialer og energi viser at det mest klimamessig gunstige alternativ er å beholde eksisterende bygg og rehabilitere disse til TEK17-standard, mens resterende området bygges ut tilsvarende passivhusstandard.

I både hovedgrepet og alternativet med bevaring av sykehusbebyggelse vil det være mulig å vurdere ombruk av materialer for delene av prosjektet som rives. Selv om TEK17 stiller krav til ombrukskartlegging før riving, er det fortsatt store praktiske barrierer for ombruk og besparelser vil bare utgjøre en brøkdel av potensialet som ligger i gjenbruk av eksisterende bygg.

6.17 Støyforhold

Helikopterlandingsplassen legges ned i forbindelse med at sykehusdriften flyttes ut av planområdet, og området vil ikke lenger belastes av flytrafikkstøy.

Det er relativt lave trafikk tall allerede i dag. I ny situasjon vil planområde generere mindre trafikk som i stor grad kan kompensere for trafikkveksten, og støysituasjonen i planområdet vil ikke forverres. Støyforholdene skal dokumenteres i detaljregulering og rammesøknad.

6.18 Grunnerverv, økonomiske konsekvenser og utbyggingsavtale

Områdeplanen legger opp til noe utvidelse og oppstramming av vegarealer. Det vil trolig være behov for såkalt stripeerverv for eiendommer hvor vegarealene må utvides. Dette gjelder særlig for eiendommer langs Nordskogvegen (hvor det tilrettelegges for fortau på østsiden), enkelte eiendommer langs Glomstuvegen (hvor veg- og fortausarealet er utvidet noe mot nord) og eiendommer mot sør langs Bjørnstjerne Bjørnsons veg fram til Nini Roll Ankers veg og på nordsiden etter Nini Roll Ankers veg.

Hovedgrep i områdeplan kan sikres ved utbyggingsavtale mellom kommunen og utbygger innenfor rammene av plan- og bygningsloven kapittel 17. Kommunens forventninger til bruk av utbyggingsavtale fremgår av kommuneplanens arealdel § 4. Forhandling om utbyggingsavtale kan bidra til forutsigbarhet for plangjennomføring og finansiering av fellestiltak for offentlig anlegg som teknisk infrastruktur og grøntstruktur.

7 ENDRINGER ETTER POLITISK BEHANDLING

7.1 Prosess

Planforslaget ble sendt til førstegangsbehandling 26.11.2024. Der ble det vedtatt å sende planen tilbake til administrasjonen for å gjennomføre endringer før den kan legges ut til høring og offentlig ettersyn.

I det politisk vedtaket ble det spesielt bedt om å vurdere følgende:

- BYA bør kunne økes betydelig blant annet gjennom at området BG10 åpnes for terrasserte boliger på nordsiden av Bjørnstjerne Bjørnsons veg,
- Gang/sykkelveg på nordsiden av Bjørnstjerne Bjørnsons veg.
- Maks antall bilplasser per 100m² BRA er satt urealistisk lavt.
- Byggehøydene bør gjennomgås på nytt.
- Det må vurderes om busstilbudet skal inn i området.
- Stenging av Sagvegen for gjennomkjøring må konsekvensvurderes.

Endringene som er gjort, er dokumentert i kapittel 7 i denne planbeskrivelsen.

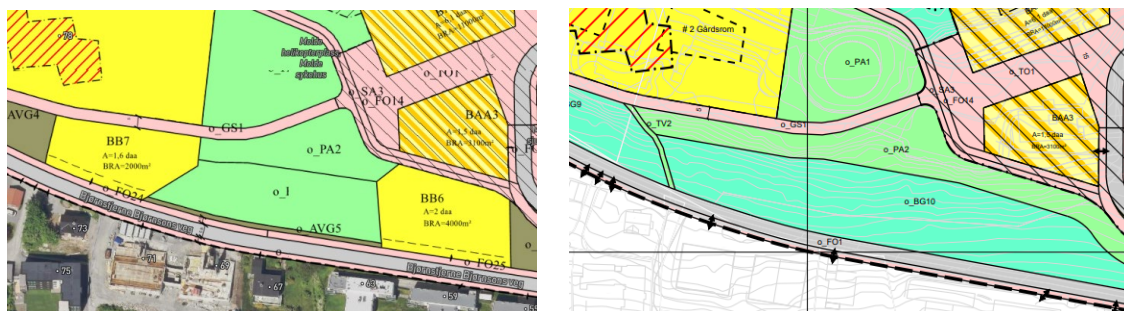


Figur 78 Illustrasjonsplan med nye utbyggingsfelt illustrert

7.2 Endringer i plankart

Bebyggelse og anlegg

Det er det regulert inn to nye områder til blokkbebyggelse langs Bjørnstjerne Bjørnsons veg - BB6 og BB7. Dette utgjør 6000 m² BRA til boligformål som tilsvarer opptil 70 nye boenheter, se Figur 78.



Figur 79 Utsnitt fra plankartet som viser de nye byggeområdene BB6 og BB7 til venstre. Planforslag før politisk behandling til høyre

Dette gir et utbyggingspotensiale på 64 000 m² BRA for en løsning uten bevaring av sykehusbebyggelsen og 68 000 m² BRA for alternativ som bevarer sykehuset. Tabellene nedenfor gir en oversikt over arealene som inngikk i mulighetsstudiet, alternativ 2 og hva som nå inngår i planforslaget med bevaring av sykehusbebyggelsen. Tallene er ikke direkte sammenlignbare, men gir en oversikt over maks tillatt BRA per delfelt

Tabell 15 Delområder som ligger helt innenfor eiendommene helseforetaket disponerer

Delområde mulighetsstudie	BRA – alternativ 2 fra mulighetsstudiet	Byggefelt planforslag	Maks BRA i planforslaget
Sagbakken	10161	B1	11500
Sykehus nord	9968	BK1, BAA1	12700
Sykehusområdet	22332	BAA3, BAA4, BB6 og BB7	24100
SUM	42461	SUM	42300

Tabell 16 Delområder som ligger delvis innenfor eiendommene helseforetaket disponerer

Delområde mulighetsstudie	BRA – alternativ 2 fra mulighetsstudiet	Byggefelt planforslag	Maks BRA i planforslaget
Apotektomta og hjørnetomtene	5484	BAA2, B2	7000
(Del av sykehusområde nord og del av Apotektomta og hjørnetomtene)	0 (arealtall tatt med i tabellen ovenfor)	B3	4900

For områder som skal detaljreguleres er flere byggegrenser tatt ut for å gi større fleksibilitet for hvordan områdene kan utvikles. Byggegrenser inngår i planen der de er

nødvendige. Dette gjelder områder der det ikke stilles krav om detaljregulering, for å sikre siktlinjer, for å sikre buffer mot grøntområdene, for å sikre avstand til veg og langs strøksgata der plassering av fasade er viktig for hvordan strøksgaten fremstår

Uteoppholdsareal og grøntstruktur

Pga. etablering av to nye byggeområder vil parkområdet reduseres langs diagonalene. Det viktigste parkområdet vil opprettholdes, men sidearealene langs gang- og sykkelforbindelsene vil ikke lenger være en del av parkbeltet, se Figur 78. Endringen vil ikke gå utover muligheten for å etablere felles uteoppholdsareal i offentlige grøntområder. Arealet er som kan benyttes til dette er stort nok til å tåle denne økningen i områdets utnyttelse.

For å øke fleksibiliteten for utbyggerne er det ikke lenger regulert gårdsrom i utbyggingsområder. Å skape god bygningsstruktur med tilstrekkelig uteopphold og nærlekeplasser må sikres i detaljreguleringen.

Bebyggelse langs Bjørnstjerne Bjørnsons vegen vil redusere grøntareal med ca. 3,5 daa. Plassering og utforming av utbyggingsområdene er basert på at de skal gi minst mulig negativ konsekvens for det sentrale området rundt Helikopterplassen.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Noen punkter om kollektivtrafikk rundt/gjennom området er konkretisert etter politisk behandling. En tilrettelegging for fremtidig busstrasé gjennom planområdet på områdets vegnett er tydeligere omtalt som en mulighet og ikke som krav. En reguleringsplan kan uansett ikke bestemme at buss skal kjøre gjennom området. Det er noe kollektivmyndighet må avgjøre. Etter avvikling av sykehuset er det behov for holdeplasser som ikke krever at bussene snur inne ved sykehuset. Det er derfor regulert to kantstopp ved Glomstuevegen i tråd med innspill fra kollektivmyndighetene.

For å ivareta tilkomst for gående og syklende samt trafiksikkerhet i forbindelse med de to nye utbyggingsområdene langs Bjørnstjerne Bjørnsonsveg, er det regulert et fortau på nordsiden av vegen.

For å få innsikt i mulige konsekvenser for stenging av Sagvegen, skal Molde kommune i høringsfasen stenge vegen for gjennomkjøring. Observasjonene og trafikkteilingene som gjøres i den forbindelse skal benyttes for å vurdere om planen må justeres før den godkjennes.

7.3 Endringer i planbestemmelser

Byggehøyder

I tråd med det politiske vedtaket er flere tiltak vurdert for å øke planens fleksibilitet. Makshøyde i sentrale utbyggingsområder er økt noe, men områdene har samme BRA. Dette gir større fleksibilitet for hvordan man planlegger utbyggingen. Høyder skal fastsettes nærmere i detaljregulering.

I og med at planen har en målsetning om å ta hensyn til omgivelsene er det bare feltene BAA og B1 som har fått økt høyde. Utformingsprinsippene som legges til grunn for videre planlegging tilsier også at de høyeste punktene ikke skal skje i grense mot lavere bebyggelse, så man sikrer en god overgang mellom eksisterende og ny bebyggelse.

Fastsatt makshøyde for de nye feltene BB6 og BB7 er satt for å sikre utsikt fra Helikopterplassen.

Tabell 17: Oppdatert høydetabell (erstatte tabell 6)

FELT	%-BYA	Maks BRA	Høyder
B1	ingen	11500	9/20 m
B2	ingen	4800	9/13,5 m
B3	ingen	4900	9/16,5 m
B/T1	35 %	Ikke beregnet	15,5 m
BB1	40 %	Ikke beregnet	15,5 m
BB6	ingen	4000	Maks kote +51
BB7	ingen	2000	Maks kote +54
BK1	ingen	1700	9 m
BAA1	ingen	11000	20 m
BAA2	ingen	2200	20 m
BAA3	ingen	3100	20 m
BAA4	ingen	15000	20 m
B/T2-3	35 %	Ikke beregnet	Maks kote +42

B/T 2-3

I forbindelse med innspill etter høring, og behov som er kommet frem i utviklingsprosjektet for Helse og omsorg, er det vurdert som nødvendig å gjøre endringer i bestemmelsene på BT2/3.

For å legge til rette for en bærekraftig drift av omsorgstjenester legges det inn egne bestemmelser dersom det skal være ren tjenesteyting. For det tilfelle at formålet blir ren tjenesteyting vil det være mulig å bygge sammen byggene, med et glassbygg for å unngå unødvendige utfordringer ved driften.

Høyden er også tatt ned, i tillegg til at avkjørsel er flyttet fra sør til adkomst fra vest.

Parkering

Det benyttes ikke parkering per boenhet slik praksis har vært i Molde kommune. I stedet benyttes bruksareal for boligformål som grunnlag for beregning av parkeringsareal. Dette vil gi en mer hensiktsmessig beregning av parkeringsdekning tilpasset husholdningenes størrelse.

Basert på det politiske vedtaket knyttet til parkering, økes parkeringskravene for boliger til et nivå som tilsvarer nylige vedtatte planer i Molde kommune.

For å få en parkeringsdekning tilsvarende nylig vedtatte planer er maksimalt antall parkeringsplasser per 100 m² BRA økt fra 0,8 til 1,5. Det vil gi utviklerne mer handlingsrom til å tilpasse seg behov og etterspørsel.

Det er også gjort en korrigering på sykkelparkering for forretning fra 2/100 m² BRA til 0,5/100 m² BRA.

Rekkefølgebestemmelser

Rekkefølgebestemmelsene er justert for å tilpasse dem bedre til en trinnvis utbygging. Infrastrukturen er delt ytterligere opp i plankartet, og kravene til opparbeidelse er begrenset til den infrastrukturen som vurderes som helt nødvendig for at det skal kunne bygges på de ulike feltene. Ved å fordele opparbeidelsen av infrastrukturen på

flere felt, vil vi hindre at belastningen på de feltene som bygger ut ikke blir for tyngende.

7.4 Endringer i konsekvenser og virkninger

Landskapsbilde

Av de endringene som er gjort som følge av politisk vedtak, er det to elementer som endrer forutsetningene for konsekvensutredning av landskapsbilde. Dette er nye utbyggingsområder (BB6 og BB7) samt endringer av makshøyde i BAA-feltene og B1.

Høydeendringene i BAA og B1 tilsvarer en potensiell økning på 4-5 meter på de høyeste delene av ny bebyggelse. Høydene vil bli nærmere vurdert i detaljregulering, men utformingsprinsippene som skal legges til grunn tilsier at de høyeste bygningene i feltene ikke skal ligge inntil eksisterende bebyggelse. På bakgrunn av dette vurderes det at den økte høyden ikke har vesentlig påvirkning på konsekvensene for landskapsbilde.



Figur 80: Inndeling i delområder og verdivurdering. (Kilde: Fagrapport konsekvensutredning Landskapsbilde, Norconsult, 2024)

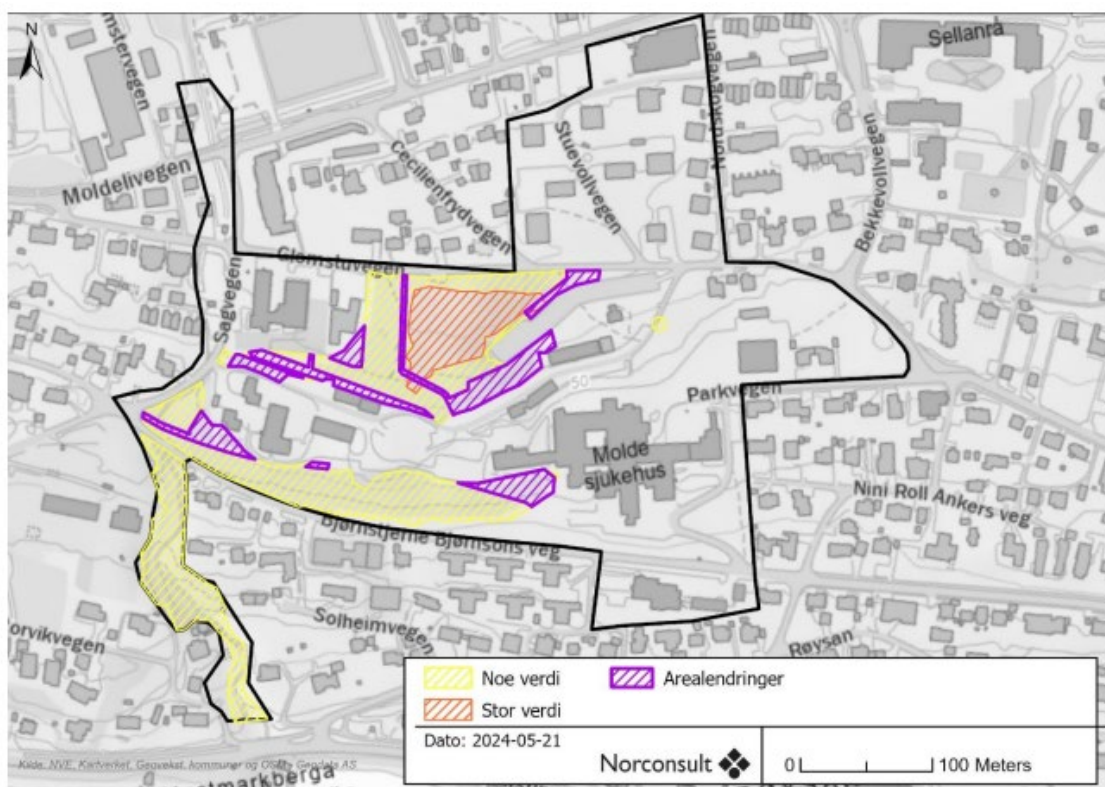
De nye feltene BB6 og BB7 ligger i den nedre del av delområde 2 fra konsekvensutredningen for landskapsbilde. Dette delområdet er i konsekvensutredningen vurdert til å ha 'middels verdi' (nedre del av skalaen) og påvirkningen var vurdert til 'noe forringet' (nedre del av skalaen) med tidligere planlagt bebyggelse. Dette ga noe konsekvens (-)

Når konsekvensene av ny bebyggelse, BB6 og BB7, vurderes for delområde 2 vil påvirkningen gå fra 'noe forringet' til 'forringet'. Dette til tross for at det er gitt utformingsrestriksjoner som minsker forringelsen utbyggingen kan føre med seg, og sikrer kvaliteter som vil være viktig for planen. Dette gir fortsatt 'noe konsekvens' (-) for området. Samlet vurdering av konsekvens som følge av planforslaget for landskapsbildet er uendret og er vurdert å være 'noe negativ konsekvens'.

Naturmangfold

Av de endringene som er gjort som følge av politisk vedtak, er det et element som endrer forutsetningene for konsekvensutredning av naturmangfold. Dette er nye utbyggingsområder (BB6 og BB7).

De nye feltene BB6 og BB7 ligger innenfor delområdet 'N3' i konsekvensutredningen for naturmangfold. Delområdet omfatter deler av Småsundskogen og nordsiden av Bjørnstjerne Bjørnsons veg, hvor BB6 og BB7 nå ligger. Verdisettingen av dette delområdet legger i hovedsak vekt på verdien til Småsundskogen, og delområdet er vurdert til 'middels verdi', se Figur 80. Skogen på nordsiden av Bjørnstjerne Bjørnsonsveg blir nevnt som lite velutviklet og mer næringsrik sammenlignet med Småsundskogen. Kartet viser at området hvor BB6 og BB7 er lokalisert er gitt 'noe verdi'.



Figur 81 - Inndeling i delområder og verdivurdering. (Kilde: Fagrapport konsekvensutredning naturmangfold, Norconsult, 2024)

Påvirkningen av planen var i konsekvensutredningen vurdert til 'forringet'. De nye feltene vil påføre ytterligere fragmentering av grøntstrukturen og større arealtap av skog. De ekstra 6000m² BRA vil også være med på å øke bruken av Småsundskogen, og dette gir noe mer slitasje. Det vil også være en videre reduksjon av grøntstrukturens evne til å levere økosystemstjenester.

Delområdet vil fortsatt ha en påvirkning av området i kategorien 'forringet' siden de viktigste verdiene i delområdet bare påvirkes marginalt. Dermed endres ikke konsekvensene for naturmangfold i delområdet. Samlet vurdering av konsekvens som følge av planforslaget for naturmangfold er uendret og er vurdert å være 'noe negativ konsekvens'.

Kulturminner og kulturmiljø

Av de endringene som er gjort som følge av politisk vedtak, er det to elementer som endrer forutsetningene for konsekvensutredning av kulturminner og kulturmiljø. Dette er nye utbyggingsområder (BB6 og BB7) samt endringer av makshøyde i BAA-feltene og B1. Høyde og utformings bestemmelser i felt BB6 og BB7 er med på å sikre utsikt fra helikopterplassen og bakenforliggende bebyggelse, for å unngå forringelse av utsyn mot fjorden. Endringene ligger i delområde 1 i konsekvensutredningen. Dette delområdet har en 'middels verdi' (øvre del av skalaen). Denne verdien er først og fremst basert på det helhetlige sykehusanlegget plassert i det grønne.

I konsekvensutredningen er tiltakets påvirkning vurdert ulikt ved bevaring (alternativ 1) eller ikke bevaring av sykehuset (alternativ 2), der bevaringsalternativet gir påvirkning 'noe forringet' og rivningsalternativet gir påvirkning 'forringet'.

Nye byggeområder og økt høyde endrer ikke påvirkning for alternativ 2. For alternativ 1 vil endringen bety at sykehusbygget i mindre grad ligger 'i det grønne'. Økte byggehøyder i BAA feltene kan også påvirke hvor monumentalt sykehusbygget framstår og gjøre det mindre framtrædende. Det vurderes at ekstra byggehøyde og tilføringen av felt BB6 og BB7 medfører at påvirkning på kulturminner og kulturmiljø øker fra 'noe forringet' til 'forringet' (nedre del av skalaen). Dette medfører at konsekvensen for delområde '1' for alternativ 1 går fra 'noe konsekvens' (-) til 'middels konsekvens' (--). Samlet vurdering av konsekvens som følge av planforslaget for kulturmiljø har økt for alternativ 1 og er vurdert å være 'middels negativ konsekvens', slik som alternativ 2. Et alternativ hvor sykehusbebyggelsen ivaretas vil likevel komme best ut i en samlet vurdering selv om konsekvensgraden er den samme.

Barn og unges interesser

Utbygging av området nord for Bjørnstjerne Bjørnsonsveg vil føre til en betydelig reduksjon av tilgjengelig grøntareal. Deler av dette kunne være egnet til lek. Utbygging av disse områdene vil ikke endre den overordnede vurderingen som ser hele planområdet under ett når det gjelder konsekvenser som berører barn og unge. Der er det vurdert at utvikling av området fra sykehusdrift til et boligområde med urbane kvaliteter vil ha stor positiv konsekvens for barn og unge

Byutvikling

De nye feltene BB6 og BB7 medfører 6000m² mer BRA bolig. Dette gir noe økning i det potensielle kundegrunnlaget for lokal næring i planen. Øvrige endringer for å sikre fleksibilitet og gjennomføring av planen vurderes som positivt med hensyn til å gjøre området attraktivt for utviklere og unngå at området står uberørt når sykehuset flytter ut av området. Utover dette påvirker ikke endringene forhold knyttet til byutvikling

Trafikale virkninger

Det er gjort tre endringer som følge av politisk vedtak som påvirker trafikale forhold.

Det er regulert fortau langs Bjørnstjerne Bjørnsonsvegens nordside mellom krysset med Parkvegen og Sagvegen. Dette vurderes som nødvendig når det tillates to nye utbyggingsområder som har tilkomst på nordsiden av Bjørnstjerne Bjørnsonsveg. Fortauet vil øke trafikksikkerheten til og fra eiendommen og for gjennomgående trafikk i Bjørnstjerne Bjørnsonsveg.

Det er regulert bussholdeplasser i Glomstuvegen. Dette tilrettelegger for at kollektivtrafikken ikke trenger å kjøre inn på sykehusområdet når aktiviteten der flyttes til Hjelset. Dette kan rasjonalisere kollektivdrift og gi et mer attraktivt tilbud til kollektivpassasjerene. Det er fremdeles mulig å tilrettelegge for kollektivtrafikk i de

sentrale områdene på regulert vegareal, men planen gir ingen føringer for når eller om dette skal skje.

Parkeringskravet er økt fra maks 0,8 plasser/100 m² BRA til maks 1,5 plasser/100 m² BRA. Siden det er maksimalt krav i planen og det er ikke satt minimumskrav er det opp til utbyggeren å bestemme, om og hvor mye parkeringsareal som skal bygges. Dersom dette medfører at det bygges flere parkeringsplasser vil dette føre til økt bilbruk på bekostning av miljøvennlig transport og bilførerandelen vil øke ift. det som er beregnet i kap. 6.12. Økt trafikk kan gi økt trafikkbelastning både i og utenfor planområdet, det gir økt konflikt mellom biler og gående/syklende samt større potensiale for trafikkulykker. Både bygging av parkeringsanlegg under bakken og økt bilbruk vil motarbeide klimamålene satt i planen.

8 ENDRINGER ETTER HØRING OG OFFENTLIG ETTERSYN AV PLANFORSLAGET

8.1 Høringsprosessen

Forslag til områderegulering lå ute til høring og offentlig ettersyn i perioden 15. februar – 31. mars 2025. I samme periode ble Sagveien stengt for gjennomkjøring og det ble satt opp automatisk trafikkteiling. Dette ble gjort for å kunne vurdere konsekvensene av stenging og løsningen skulle inngå i planforslaget ved oversending for godkjenning.

Det kom innsigelse til planforslaget fra Møre og Romsdal fylkeskommune. I tillegg kom det 7 merknader fra offentlige myndigheter og 33 merknader fra lag, organisasjoner og private grunneiere interessenter. Det ble organisert en privat underskriftskampanje som også ble levert til kommunen i forbindelse med høringen.

Som følge av innsigelsen måtte det gjøres noen endringer som medførte justeringer i plankartet for å få innarbeidet tilstrekkelige sikringssoner for friskt. Dette medførte at planen ble sendt på begrenset høring perioden 4. juli – 18. august. Det kom inn 7 merknader i denne perioden. Møre og Romsdal fylkeskommune trakk sin innsigelse 23. september.

8.2 Endringer i planforslaget

Plankart:

- Inntegning i sikringssoner for friskt i alle kryss
- Utvidelse av planområdet for å sikre kryssutforming og friskt i henhold til gjeldende krav.
 - Nordskogvegen x Moldelivegen
 - Nordskogvegen x Glomstuvegen
 - Cecilienfrydvegen x Moldelivegen
 - Lillevikvegen x Bjørnstjerne Bjørnsonsveg
- Avkjørselspiler er fjernet på en del områder der det er krav til detaljregulering
- Tilkomst til B/T2 er endret fra sør til vest
- Justering av fortausformål i kryss Glomstuvegen x Parkvegen
- Justering av formålsgrense mellom torg TO1 og utbyggingsområder, BAA1 og BAA3
- Endret byggegrense på B/T2
- Endret byggegrense på BB4
- Faresone skred, H310, lagt inn lengst vest i planområdet

Planbestemmelser:

- Fellesbestemmelser – det er gjort mindre justeringer for å gjøre de mer entydige.
- Bestemmelser til bebyggelse og anlegg
 - Bestemmelser knyttet til hybler er justert
 - For B2 er krav om rekkehus fjernet
 - For BB3 og BB4 åpner bestemmelsene opp for parkeringskjeller under gang- og sykkelveg
 - Bestemmelser til B/T2 er justert, bl.a. er byggehøyde redusert, krav til avtrapping er endret og krav om oppdeling av bygning i to volumer er justert for å sikre at det kan bygges et bygg som er rasjonelt i drift dersom det skal bygges omsorgstjenester.
 - For lekeområder er det tatt inn bestemmelse om at det som støtdempende underlag skal benyttes miljøvennlige alternativer.
- Bestemmelser til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
 - For torg er bestemmelser knyttet til omfang av fast dekke justert for å redusere kostnader ved opparbeidelse.
 - Det tillates trapper på bratte turstier.
- Hensynssone
 - Det er lagt til faresone for skred.
- Rekkefølgekrav
 - Justeringer i rekkefølgebestemmelser basert på kostnadsgjennomgang og vurdering av forholdsmessighet.
 - Rekkefølgekrav for krysset Bjørnstjerne Bjørnsonsveg x Sandvegen er tatt inn.

Trafikkvurdering:

- Det er utarbeidet dokumentasjon av konsekvenser for trafiksikkerhet og fremkommelighet.
- Denne vurderer tiltaket som helhet og konsekvenser ved stenging av Sagvegen spesielt
 - Totaltrafikk inn/ut av planområdet før/etter
 - Endring i trafikkmønster og kjøreruter
 - Beskrivelse av vegtiltak i planforslaget og virkninger av disse
 - Forslag til tiltak utover det som inngår i planforslaget

9 MEDVIRKNING

Planbestillingen fra april 2022 presiserer at «det er viktig å fokus på medvirkning i hele planforløpet».

Prosjektets mål for medvirkning ble fastsatt innledningsvis i planarbeidet og er forankret både i prosjektorganisasjonen og på politisk nivå. Følgende mål ble satt:

- Medvirkningsprosessen skal være forbilledlig og anerkjennes av berørte parter
- Interessenter, naboer og andre berørte skal bli gitt varierte medvirkningsmuligheter i tillegg til de lovfestede kravene til medvirkning.

Innledningsvis ble det laget en egen plan for medvirkning og kommunikasjon.

områdereguleringen ble startet opp i begynnelsen av 2024. I løpet av denne perioden har det blitt avholdt arbeidsmøter med fylkeskommunen, Statsforvalteren, kollektivselskapet FRAM, Istad Fjordvarme, samt en møteserie med berørte grunneiere som har utbyggingsinteresser i området.

I perioden har kommunen gjennomført barnetråkkregistrering. Resultatene er oppsummert i rapport om barnetråkk, Molde kommune, 2024. Barnetråkk viser elevene hvordan deltagelse i planprosesser fungerer, og hvordan de kan ta vare på rettighetene sine i ung alder. Gjennom Barnetråkk kan elever enkelt registrere og kartfeste hvordan de bruker sitt nærmiljø. (Kilde: [Forsiden - Barnetråkk \(barnetrakk.no\)](https://www.forsiden.no/barnetrakk)) Resultatene benyttes av kommunen både i denne planprosessen og kan være relevant i påfølgende kommende plansaker i/nær planområdet.

Det er i tillegg gjennomført en områdemodning. Områdemodning eller «placemaking» innebærer å benytte midlertidige tiltak på et tidlig tidspunkt for å aktivisere området og for å forberede endringen til framtidig funksjon og bruk. Temaet henger sammen med helhetlig medvirkning og involvering av innbyggerne. Det er benyttet som en viktig arena for kommunikasjon, engasjement, involvering og benytte de gode kreftene som har eierskap til området.

Kommunens prosjektgruppe har sammen med fokusgruppa planlagt og gjennomført aktiviteter på Lundavang. En fin vårdag i april ble det arrangert en aktivitetsdag for innbyggerne og politikere. Politikere fikk en egen tur, en befaring, for å oppleve området med musikk, teater og historiefortelling. I samarbeid med Lillevika vel ble det arrangert en julegrantenning som en sosial aktivitet for nabolaget og en trygghetsvandring for å få innsikt i barnas skoleveg. Å skape trygge nærmiljø med gode sosiale møteplasser er essensielt for folks helse og trivsel. Resultatene er oppsummert i rapporten *Områdemodning Lundavang og Stuevollen, Anna Design, 2024*.

9.2 Resultater fra medvirkning og områdemodning

Det er lagt til rette for medvirkning i hele planforløpet. Å ha mulighet til å delta tidlig i et planforløp gir en større mulighet for å kunne påvirke sluttresultatet.

Mangfoldet av metoder har lagt spesielt til rett for barn og unge sin medvirkning, barnefamilier, personer med nedsatt funksjonsevne og innvandrere. En viktig bidragsyter til aktiviteter er Tyrili-stiftelsen som har personer med alvorlig rusavhengighet til behandling. Å benytte digital medvirkning i kartet ved hjelp av OpenCitiesPlanner har supplert de andre metodene.

Mangfoldet av deltagere og bruk av ulike metoder gjør at medvirkningen på flere måter har bidratt til kvalitet i plan og beslutningsgrunnlaget. Medvirkningen har sikret et stort antall innspill og fra flere enn de som vanligvis kommer med innspill til planarbeid. Medvirkningen har bidratt til å beskrive stedsidentiteten og historien i den sosiokulturelle stedsanalysen, kvaliteter og utfordringer i området og en ønsket utvikling av området. De ulike metodene har på hvert sitt vis bidratt til kreativ tenkning og ikke kun et kritisk blikk.

Med den gjennomførte medvirkningen erfarer kommunen at man har oppnådd en høyere grad av tillit fra innbyggerne. Man har klart å kommunisere at kommunen er interessert i å høre hva ulike interessenter ønsker med området, og ikke bare har medvirkning fordi det er lovpålagt. Dette har igjen skapt engasjement fra grupper og har gitt de som jobber med planen mer informasjon om kvaliteter i området, områdets historie samt både eksisterende og ønsket bruk av området.

Det er fortsatt stemmer som mangler, blant annet innvandrere/bosatte flyktninger, personer med funksjonsvansker og de aller eldste. Det vil ikke være umulig å få med også disse, men det ville kanskje krevd et skreddersydd opplegg til hver enkelt. Andre utfordringer med medvirkningen som er gjennomført, er ressursbruk og tidsbruk både for kommune og de som deltar. Medvirkningen går over lang tid og en viss «medvirkningstretthet» kan merkes blant de som har blitt involvert hyppigst.

Selv om man ser at den gjennomførte medvirkningen kan ha noen svakheter, så er hovedbildet at det er gjort mye riktig i forbindelse med gjennomført medvirkning. Det vurderes også at medvirkningen har tilført planen kvaliteter som den ikke ville hatt uten alle innspillene som har kommet.

Når det kommer konkrete resultater så er det to forhold som bør nevnes:

- Kunnskap om Småsundskogens kvaliteter og verdien av grønnstruktur som bokvalitet i et fremtidig nabolag. Dette har medført en planløsning der de store sammenhengende grøntområdet er prioritert fremfor nærlekeplasser og privat uteoppholdsareal.
- Kunnskap om at det ikke oppleves som trygt å ferdes i området. Dette har dannet grunnlag for et planforslag der Sagvegen foreslås stengt for gjennomgangstrafikk, det tilrettelegges for bilfrie soner i boligområdene og gode løsninger for gående og syklende planlegges. I tillegg til det som foreslås løst i planforslaget, har innspillene som har kommet gitt kommunen god innsikt i andre trafikale utfordringer i planområdet og tiliggende områder. Flere av disse kan gjennomføres med enkle midler utenom plan.

Gjennom medvirkningsaktivitetene har politikerne også fått mulighet til å bli kjent med området og ulike gruppers interesser. Dette er kunnskap som ofte etterlyses når saker kommer til formell behandling. Det er kommunens vurdering at medvirkningen har bidratt til en styrking av den demokratiske beslutningsprosessen.

9.3 Kvalitetsprogram

Kvalitetsprogrammet er utarbeidet som en del av områdereguleringsplanen og har til hensikt å bidra til økt kvalitet i bygg og uteområder, økt bevissthet og bedre løsninger for hele Lundavang. Basis for kvalitetsprogrammet er eksisterende politiske vedtak, prosjektmålene for Lundavang, tidligere arbeider som den gjennomførte mulighetsstudien, planprogrammet og prosessen med utarbeidelse av konsekvensutredning og områdereguleringsplan.

En områdereguleringsplan har juridiske begrensninger i hva som kan kreves gjennom planbestemmelser og plankart. I noen tilfeller kan de juridiske kravene i en områdeplan bli for generelle for at planens ambisjoner for ulike deltema sikres i videre planlegging av et område. Av den grunn er det viktig med både prosesser og ambisjoner ut over de formelle plandokumentene som hever kvaliteten og ambisjonene i planen og i planområdet. Et kvalitetsprogram er et dokument som har til hensikt å heve kvaliteten i områdereguleringsplanen gjennom en synliggjøring av hvilke kvaliteter som kan økes gjennom samarbeid og frivillighet mellom partene i området.

Dersom kvalitetsprogrammet følges (helt eller delvis), vil dette bidra til en høyere bevissthet på miljø, bærekraft, gjenbruk, naturmiljø eller sosial bærekraft i planen. De tiltakene som ikke kan sikres gjennom plan- og bygningsloven, gjennom planbestemmelser og områdereguleringsplanens juridisk bindende dokumenter, samt teknisk forskrift (TEK-17), må enten gjennomføres frivillig, være gjenstand for

privatrettslige avtaler (eksempelvis gjennom utbyggingsavtaler), eller håndteres i etterfølgende prosesser.

Det er viktig at tiltakshaver har en bevisst tilnærming til hvordan slike tiltak skal følges opp, slik at dette også ivaretas i planleggings- og utbyggingsfasene etter vedtak av områdeplanen. Kvalitetsprogrammet er utarbeidet for å sikre kommunenes intensjoner og ambisjoner for videre utvikling av Lundavang og Stuevollen og ligger som vedlegg til planforslaget.

Kvalitetsprogrammet er del av områdereguleringsplanen for Lundavang og vil som del av prosessen diskuteres med grunneierne og utviklerne i planområdet. I tilknytning til høringsperioden til planforslaget vil Molde kommune kalle grunneiere og utbyggere til samhandling for å medvirke til høringsutkastet av kvalitetsprogrammet. Dette gjøres for å tilpasse, avklare og diskutere prosjektets ambisjonsnivå, mål og forslaget til de konkrete tiltakene som fremgår av kvalitetsprogrammet.

10 VEDLEGG

10.1 Plandokumenter

- [1] Plankart
- [2] Planbestemmelser
- [3] Illustrasjonsplan
- [4] ROS-analyse
- [5] Sammenstilling av konsekvenser og utarbeidelse av planforslag

10.2 Fagrapporter

- [6] Landskapsbilde (KU)
- [7] Friluftsliv (KU)
- [8] Naturmangfold (KU)
- [9] Kulturmiljø (KU)
- [10] Folkehelse (KU)
- [11] Barn og unges interesser (KU)
- [12] Mobilitetsplan (KU)
- [13] Byutvikling
- [14] Materialer og gjenbruk
- [15] Energikilder og bruk
- [16] Flomvurderinger og vannmiljø
- [17] Trafikkvurdering

10.3 Andre vedlegg

- [18] Overvann
- [19] Grunnforhold Lundavang
- [20] Kvalitetsprogram
- [21] Innspill og kommentarer til varsel om oppstart og høring av planprogram
- [22] Innspill og kommentarer til offentlig ettersyn og høring av planforslaget
- [23] Innspill ved offentlig ettersyn og høring - samlet
- [24] Innspill og kommentarer til begrenset høring
- [25] Innspill ved begrenset høring - samlet
- [26] Notat gjennomføringsmodell
- [27] Notat Kostnadskalkyle