

Molde kommune

# ► Sammenstilling av konsekvenser og utarbeidelse av planforslag

Områderegulering for Lundavang og Stuevollen

Oppdragsnr.: 52309902 Dokumentnr.: PLAN-01 Versjon: 2 Dato: 2024-10-15



**Oppdragsgiver:** Molde kommune  
**Oppdragsgivers kontaktperson:** Siv Sundgot  
**Rådgiver:** Norconsult Norge AS, Kongens gate 21, NO-0153 Oslo  
**Oppdragsleder:** Jørgen Biørn  
**Fagansvarlig:** Berit Bjørnsen  
**Andre nøkkelpersoner:** Sander Dekker

|         |            |                                          |            |                |          |
|---------|------------|------------------------------------------|------------|----------------|----------|
| 2       | 2024-10-15 | Til kommunen for godkjenning             | BEB        | ANDHOE         | JOEBIO   |
| 1       | 2024-06-26 | Utkast til kommentarer fra oppdragsgiver | BEB        | JOEBIO         | JOEBIO   |
| Versjon | Dato       | Beskrivelse                              | Utarbeidet | Fagkontrollert | Godkjent |

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Norconsult. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

## Innhold

|          |                                                                             |           |
|----------|-----------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Sammendrag</b>                                                           | <b>5</b>  |
| 1.1      | Konsekvenser                                                                | 5         |
| 1.2      | Skadereduserende tiltak og anbefalinger for det videre arbeid               | 5         |
| 1.3      | Valg av alternativ                                                          | 5         |
| <b>2</b> | <b>Bakgrunn og forutsetninger</b>                                           | <b>7</b>  |
| 2.1      | Mål for områdeutviklingen                                                   | 7         |
| 2.2      | Mål for områdereguleringen                                                  | 8         |
| <b>3</b> | <b>Beskrivelse av plangrep (tiltak) for planområdet</b>                     | <b>9</b>  |
| 3.1      | Konkretisering av plangrepet                                                | 10        |
| 3.2      | Hovedelementene i plangrepet som ligger til grunn for konsekvensutredningen | 10        |
| 3.3      | Utforming av alternativer                                                   | 11        |
| 3.4      | Alternativene som ligger til grunn for konsekvensutredningen                | 13        |
| 3.4.1    | <i>0-alternativet</i>                                                       | 13        |
| 3.4.2    | <i>Hovedgrep/hovedalternativ</i>                                            | 15        |
| 3.4.3    | <i>Alternativ med eksisterende sykehusbebyggelse</i>                        | 17        |
| 3.5      | Tema som er konsekvensutredet og undersøkt                                  | 18        |
| 3.6      | Metode                                                                      | 19        |
| <b>4</b> | <b>Sammenstilling av konsekvenser</b>                                       | <b>20</b> |
| 4.1      | Sammenstilling av konsekvensutredningen                                     | 20        |
| 4.2      | Oppsummering av undersøkelser                                               | 22        |
| <b>5</b> | <b>Valg av alternativ</b>                                                   | <b>23</b> |
| <b>6</b> | <b>Justering av plangrepet</b>                                              | <b>27</b> |
| 6.1      | Styrke de grønne verdiene i området                                         | 27        |
| 6.2      | Sikre siktlinjer                                                            | 27        |
| 6.3      | Styrke tilpasning til eksisterende bygningsmiljøer                          | 29        |
| 6.3.1    | <i>Bjørnstjerne Bjørnsons veg 45</i>                                        | 30        |
| 6.3.2    | <i>Stuevollen, Glomstuvegen 18 - 22</i>                                     | 31        |
| 6.3.3    | <i>Parkveien 1</i>                                                          | 32        |
| 6.3.4    | <i>Viktige solitærtrær som skal bevares</i>                                 | 33        |
| 6.3.5    | <i>Styrke grønnstruktur langs Bjørsetelva</i>                               | 33        |
| <b>7</b> | <b>Revidert hovedgrep</b>                                                   | <b>34</b> |
| <b>8</b> | <b>Sammendrag tema fra utredningsprogrammet</b>                             | <b>36</b> |
| 8.1      | Landskapsbilde                                                              | 36        |

|       |                                             |    |
|-------|---------------------------------------------|----|
| 8.1.1 | <i>Konsekvenser</i>                         | 36 |
| 8.1.2 | <i>Anbefalinger for det videre arbeidet</i> | 37 |
| 8.2   | Friluftsliv                                 | 37 |
| 8.2.1 | <i>Konsekvenser</i>                         | 37 |
| 8.2.2 | <i>Anbefalinger for det videre arbeidet</i> | 38 |
| 8.3   | Naturmangfold og vannmiljø                  | 38 |
| 8.3.1 | <i>Konsekvenser</i>                         | 38 |
| 8.3.2 | <i>Anbefalinger for det videre arbeidet</i> | 39 |
| 8.4   | Kulturmiljø                                 | 41 |
| 8.4.1 | <i>Konsekvenser</i>                         | 41 |
| 8.4.2 | <i>Anbefalinger for det videre arbeidet</i> | 42 |
| 8.5   | Folkehelse                                  | 42 |
| 8.5.1 | <i>Konsekvens</i>                           | 42 |
| 8.5.2 | <i>Anbefalinger for det videre arbeidet</i> | 43 |
| 8.6   | Barn- og unges interesser                   | 44 |
| 8.6.1 | <i>Konsekvenser</i>                         | 44 |
| 8.6.2 | <i>Anbefalinger for det videre arbeidet</i> | 44 |
| 8.7   | Mobilitet                                   | 45 |
| 8.7.1 | <i>Konsekvenser</i>                         | 45 |
| 8.7.2 | <i>Anbefalinger for det videre arbeidet</i> | 46 |
| 8.8   | Byutvikling (undersøkelser)                 | 47 |
| 8.9   | Gjenbruk av materialer (undersøkelser)      | 49 |
| 8.10  | Energikilder og bruk (undersøkelser)        | 51 |



# 1 Sammen drag

Denne rapporten inneholder sammenstilling av konsekvenser og undersøkelser, valg av alternativ, skadereduserende tiltak, gjennomgang av revidert plangrep som grunnlag for utarbeidelse av planforslaget og anbefalinger for det videre arbeidet iht. utredningsprogrammet i planprogrammet. Konsekvensutredninger og undersøkelser er gjennomført med bakgrunn i plangrepet, som representerer et overordnet planleggingsnivå. Videre detaljering av tiltaket er et usikkerhetsmoment som kan påvirke konsekvensene. Det er derfor viktig at intensjonene i plangrepet følges opp videre fram mot realisering.

## 1.1 Konsekvenser

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 bevaring av sykehusets hovedbygning, Sykepleierskolen og Apotekerbygget og uten bevaring. Begge alternativer medfører negative konsekvenser fordi dagens situasjon med den monumentale bygningen i et åpent landskap endres. Hovedalternativet vil gi størst konsekvens ettersom bebyggelsen rives.

## 1.2 Skadereduserende tiltak og anbefalinger for det videre arbeid

Det er knyttet noe negativ konsekvens til landskapsbildet og naturmangfold med bakgrunn i endret arealbruk og fortetting. Dette påvirker ikke vurderingen av alternativene, men plangrepet er blitt bearbeidet videre for å hensynta skadereduserende tiltak. Endringer er knyttet til ytterlig styrking av grønnstrukturen, sikring av siktlinjer og solitærtrær samt ivaretagelse av tilgrensede bygningsmiljøer. I tillegg gis det konkrete anbefalinger for det videre arbeid for å kunne ivareta verdiene i området på en best mulig måte.

## 1.3 Valg av alternativ

Både hovedalternativet og alternativet med eksisterende sykehusbebyggelse har høy måloppnåelse. Iht. konsekvensutredningen er det lite forskjell mellom alternativene, med unntak av at hovedalternativet har noe større negative konsekvenser for kulturmiljø. Den største forskjellen ligger i klimafotavtrykket til alternativene og alternativet med bevaring av den eksisterende sykehusbebyggelsen er tydelig best for å støtte opp under klimaambisjonen til kommunen.

Både hovedalternativet og alternativet med eksisterende sykehusbebyggelse har høy måloppnåelse. Det er lite forskjell mellom alternativene. Hovedalternativet har noe større negative konsekvenser for kulturmiljøet og negative konsekvenser for klimafotavtrykk. Den største forskjellen mellom alternativene ligger i midlertidig klimafotavtrykk, der alternativet med bevaring av eksisterende sykehusbebyggelse er tydelig best for å støtte opp under klimaambisjonen til kommunen. Det er knyttet stor usikkerhet til kostnader for rehabilitering av eksisterende bebyggelse. Dette gjør valg av alternativ svært vanskelig. Gjenbruk av hovedbygningen innebærer

også økt økonomisk risiko, ettersom kostnader for rehabilitering av den store bygningsmassen må tas samlet. Rehabiliteringen gir også mange boliger som må selges samtidig i et boligmarked som en på nåværende tidspunkt ikke kan forutsi etterspørselen i. Derfor anbefales det at beslutningen om videreføring av bygningsmassen tas på neste plannivå og sammen med den da aktuelle utvikleren for området. Områdeplanen tilrettelegger for både videreføring og transformasjon av den foreslåtte bygningsmassen.

## 2 Bakgrunn og forutsetninger

Planområdet Lundavang og Stuevollen skal transformeres i forbindelse med flytting av Molde sykehus våren 2025. Planprogram med plangrep og utredningsprogram ble vedtatt den 23.06.2023.

Konsekvensutredninger ble gjennomført i våren 2024 og oppsummeres i dette dokumentet. Utredningene ligger til grunn for valg av alternativet og endringer av plangrepet, som igjen vil ligge til grunn for utarbeidelse av områdereguleringen.

### 2.1 Mål for områdeutviklingen

Med utgangspunkt i kommunens mål for utvikling av byen, planarbeid og medvirkningsprosesser for Lundavang og Stuevollen er det utarbeidet mål for utviklingen av planområdet som relaterer seg til 4 tema:

#### Nøysom og varig

- Lundavang skal vise vei 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 **trafiksikkerhet** 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**.

## 2.2 Mål for områdereguleringen

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
- Stille 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 grøntstruktur som ivareta både natur og mennesker
- Sikre flomveier

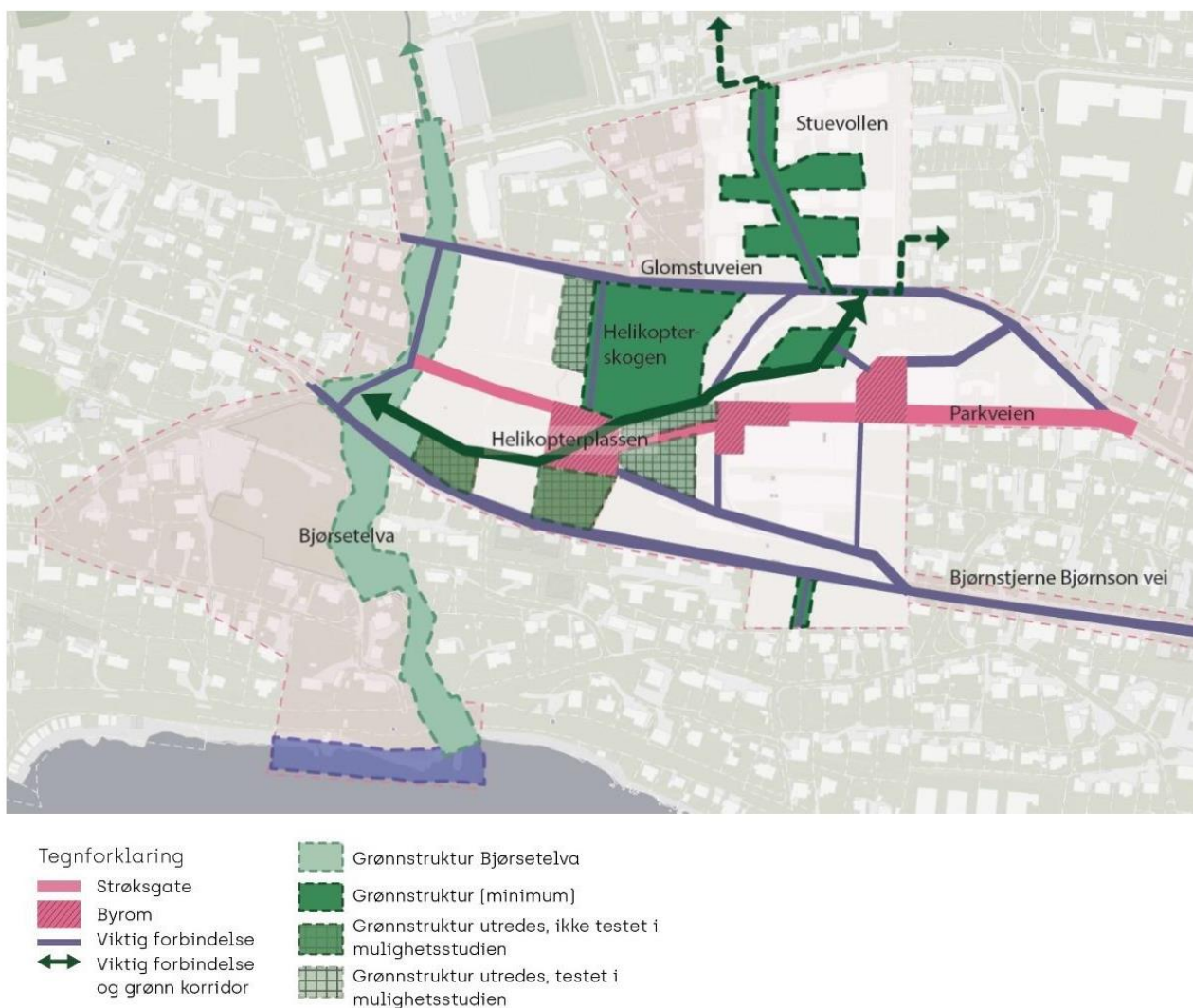


### 3 Beskrivelse av plangrep (tiltak) for planområdet

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

### 3.1 Konkretisering av plangrepet

Plangrepet som det framstår i mulighetsstudien og planprogrammet, ble bearbeidet videre som grunnlag for konsekvensutredningen (Hovedgrep og alternativer som grunnlag for KU, Norconsult, 2024). Blant annet var det behov for konkretisering av grepet fra planprogrammet for tema grøntstruktur, 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 grøntstruktur, hovedforbindelser for gående og syklende, snarveier, strøksgaten, bebyggelsesstruktur, adkomst til bilparkering og strukturering av utbyggingsfelt som nabolag.

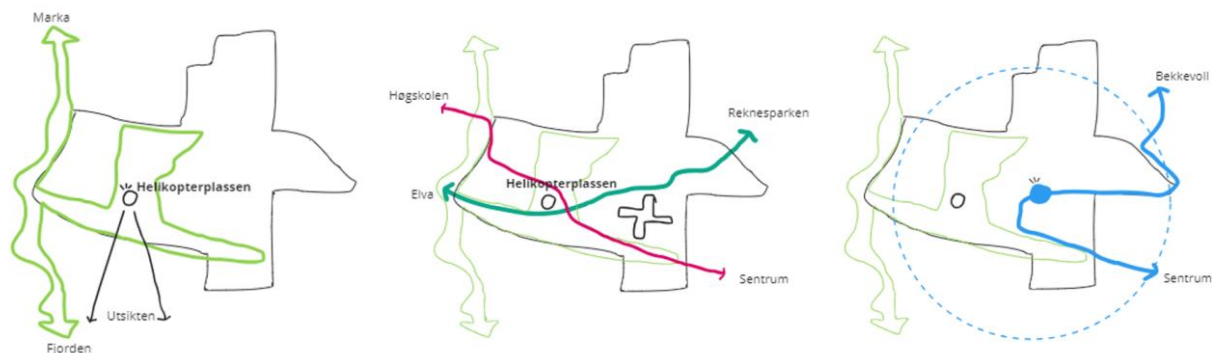
Følgende endringer ble innarbeidet i plangrepet:

- Grønnstruktur styrkes som hovedkvalitet. Eksisterende skogsområder videreføres og arealbeslag begrenses ved å fortette på dagens bebygde areal. Den gjennomgående veiforbindelse mellom Glomstuvegen og Sagvegen på tvers av området utgår.
- De diagonale forbindelser gjennom planområdet forsterkes for å styrke sammenhenger internt i området samtidig som det knytter planområdet til tiliggende områder.
- Utstrekning av strøksgaten begrenses. Strøksgaten er en gate med en blanding av boliger, butikker, restauranter og andre tjenester og vil spille en viktig rolle for områdets sosiale liv. Det å begrense utstrekningen av strøksgaten samtidig med å konsentrere publikumsrettede funksjoner langs gaten vil gi bedre forutsetning for byliv og etablering av publikumsrettede virksomheter sentralt i området.
- Bebyggelsen organiseres 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 m<sup>2</sup> iht. markedsvurderinger for planområdet og for å begrense antall arbeidsplasser utenfor sentrumskjernen i henhold til prinsipp om samordnet areal og transportplanlegging.

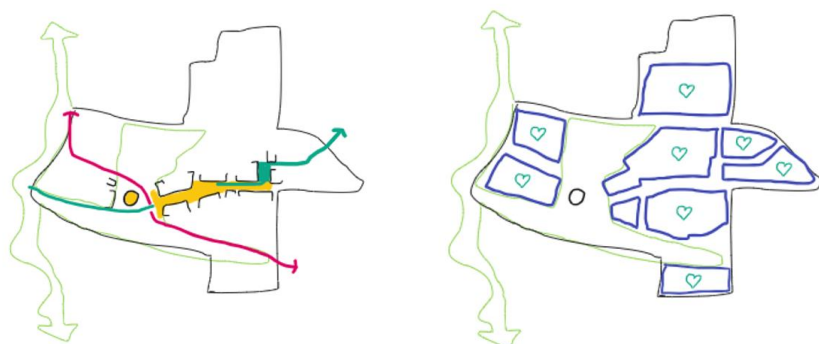
### 3.2 Hovedelementene i plangrepet som ligger til grunn for konsekvensutredningen

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

- Grønnstruktur, som ivareta eksisterende skogsområder og naturkvalitetene i området og samtidig sikrer rekreasjonsområder i umiddelbar nærhet til boligene.
- To diagonale forbindelser (universell utformet) for myke trafikanter (gående og syklende) som forankrer planområdet i eksisterende bystruktur.
- Kollektivtransporten trekkes inn i området
- En strøksgate sentralt i området, med funksjon som nærsenter.
- Utbyggingsfelt som organiseres rundt grønne gårdsrom for å fremme gode nabolag.



Figur 2: 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 3: Prinsipper for plangrepet som ligger til grunn for konsekvensutredningen: 4. Strøkgaten mellom Helikopterplassen og Apotekertorget. 5. Utbyggingsfeltet struktureres som nabolag.

### 3.3 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 m<sup>2</sup> BRA næring kontra 8000 – 13 000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> boliger og 8000 m<sup>2</sup> 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 sykehusbebyggelse (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 m<sup>2</sup> 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.



### 3.4 Alternativene som ligger til grunn for konsekvensutredningen

#### 3.4.1 0-alternativet

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



Figur 4: 0-alternativ.

Planområdet er dominert av sykehusbebyggelse med tilhørende asfalterte flater til parkering. Sykehusbebyggelse består av selve hovedbygget, apoteket (en næringspaviljong i en etasje

nordvest for sykehuset), den tidligere sykepleierskolen (som i dag står tom) og noe frittliggende bebyggelse i to etasjer av varierende teknisk standard. I tillegg til sykehusbebyggelse er det fire eneboliger med hage i øst og rundt 30 studentboliger i en boligblokk nordvest i planområdet.

Området er dominert av øst-vest forbindelser. Stor andel av vegene mangler fortau, som gir opplevelsen av manglende trafiksikkerhet.

Med unntak av et lite skogsområde nord for helikopterlandingsplassen, er området lite egnet eller tilrettelagt for opphold og aktivitet.

Stuevollen nord for Glomstuvegen, er et boligområde med flere leilighetsbygg som er organisert som punkthus i et felles grøntanlegg bestående av gressplen og noen større trær. Nord på Stuevollen er det en dagligvarebutikk med parkeringsplass i tilknytning til Moldelivegen.



### 3.4.2 Hovedgrep/hovedalternativ



Figur 5: Hovedgrep. Kart som viser plangrepet i hovedalternativet. Kartet viser grøntområder, ferdssårer og ny bebyggelse.

Utbyggingskonseptet bygger videre på eksisterende strukturer og kvaliteter i området. Ny bebyggelse tilpasses størst mulig eksisterende forhold, som terreng, eksisterende byggeområder, adkomster og parkeringsplasser.

Det legges til rette for at skogsområdet nord for helikopterlandingsplassen videreføres som del av grønnstrukturen og med mulighet for naturpreget lek og opphold. Den tidligere helikopterlandingsplassen innlemmes i grønnstrukturen og gjøres tilgjengelig for offentligheten. «Helikopterplassen» har med sin eksponerte beliggenhet, særegne form og historie som landingsplass potensial til å bli en attraksjon, møtested og identitetsskapende element i planområdet. Det legges til rette for utvidelse av de grønne arealene i tilknytning til Bjørsetelva. Den grønne skråningen nord for Bjørnstjerne Bjørnsons veg videreføres.

Det etableres to nye hovedforbindelser for gående og syklende diagonalt gjennom planområdet, noe som krever terrenginngrep for å sikre universell utforming. I tillegg videreføres og suppleres dagens nettverk av gangforbindelser og snarveier. Tilrettelegging for biltrafikken begrenses til det som er nødvendig for å sikre adkomst til parkeringsanlegg under bakken i tilknytning til utbyggingsfeltene, busstrafikk med holdeplass sentralt i området og varelevering i forbindelse med nærsenteret. Det legges til rette for etablering av fortau langs eksisterende gater, med unntak av Sagveien, der gangforbindelsen sikres i grønnstrukturen parallelt med kjøreveien.

Det legges til rette for et nærsenter sentralt i planområdet. Det organiseres som en strøgsgate med publikumsrettede funksjoner i første etasje og bolig, eller næring i de øvre etasjene. Utstrekningen av strøgsgaten defineres av «Helikopterplassen» og «Apotekerplassen».

Ny bebyggelsesstruktur henvender seg til det offentlige rom, definerer byrommet langs strøgsgaten og danner samtidig halvprivate gårdsrom med sammenhengende uteoppholdsarealer. De grønne gårdsrommene viderefører det grønne preget i bystrukturen og strukturerer utbyggingsfeltene som nabolag. Kombinasjon av leiligheter og rekkehus med mellom 10-15% av total BRA bolig gir en variasjon av boligtypologier. Det er lagt opp til et bevisst møte mellom by- og grønnstruktur ved «Helikopterplassen». Bebyggelsen henvender seg til grønnstrukturen og definerer «Helikopterplassen» som plassrom.

#### 3.4.2.1 Utbyggingspotensial

Det totale utbyggingspotensial i hovedalternativet er på rundt 58 000 m<sup>2</sup> BRA på Lundavang og 2800 m<sup>2</sup> BRA på Stuevollen med en varierende volumoppbygging opptil 5 etasjer. Ca. 8000 m<sup>2</sup> BRA settes av til næring inkl. handel og service.

##### Lundavang:

- *Totalt utbyggingspotensial: ca. 58 000 m<sup>2</sup> BRA*
- *Derav: ca. 8000 m<sup>2</sup> BRA til næring og ca. 50 000 m<sup>2</sup> BRA til bolig*
- *Ca. 550 boliger, (andel rekkehus på 15 - 20% - i forhold til BRA-bolig)*
- *Maks 5 etasjer*

##### Stuevollen:

- *Eksisterende situasjon + utbyggingspotensial Stuevollen Park AS med ca. 2800 m<sup>2</sup> bolig*
- *Ca. 35 boliger (80 m<sup>2</sup> BRA per bolig)*

### 3.4.3 Alternativ med eksisterende sykehusbebyggelse

Alternativet med eksisterende sykehus bygger på samme plangrep som hovedalternativet for grønnstruktur, hovedforbindelser for gående og syklende, snarveier, strøgsgaten, bebyggelsesstruktur, adkomst til bilparkering og strukturering av utbyggingsfelt som nabolag.

Det som skiller alternativene er at hovedbygningen til Molde sykehus, Sykepleierskolen og Apotekerbygget videreføres.



Figur 6: Alternativ med sykehusbebyggelse. Kartet viser grøntområder, ferdselsårer og ny bebyggelse



### 3.4.3.1 Utbyggingspotensial

Lundavang:

- Totalt utbyggingspotensial: ca. 62 000 m<sup>2</sup> BRA
- Derav: ca. 12 000 m<sup>2</sup> BRA til næring og 50 000 m<sup>2</sup> BRA til bolig
- Ca. 550 boliger, (andel rekkehus på 15 - 20% - i forhold til BRA-bolig)
- Maks. 5 etasjer for ny bebyggelse. Sykehusbebyggelse videreføres med 7 etasjer og mindre justeringer av bygningsmassen.

Stuevollen:

- Eksisterende situasjon + utbyggingspotensial Stuevollen Park AS med ca. 2800 m<sup>2</sup> bolig
- Ca. 35 boliger (80 m<sup>2</sup> BRA per bolig)

## 3.5 Tema som er konsekvensutredet og undersøkt

Tabell 1: Tabell som viser tema som er konsekvensutredet i henhold til utredningsprogram

| Utredningstema             | Metode for utredning                                                             | Utreder/fagansvarlig           |
|----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Landskapsbilde             | Miljødirektoratets veileder «Konsekvensutredninger for klima og miljø». (M-1941) | Ingvild Yri                    |
| Friluftsliv                | M-1941                                                                           | Karin Fossbakken               |
| Naturmangfold og vannmiljø | M-1941                                                                           | Hauk Liebe                     |
| Kulturarv                  | M-1941                                                                           | Siri Sandtorv Heimark          |
| Folkehelse                 | Tekstlige vurderinger med illustrasjoner                                         | Gunnar Ridderstrøm             |
| Barn- og unges interesser  | Tekstlige vurderinger med illustrasjoner                                         | Gunnar Ridderstrøm             |
| Mobilitet/trafikkanalyse   | Tekstlige vurderinger med illustrasjoner                                         | Sander Dekker og Stein Emilsen |

Tabell 2: Tabell som viser tema som er undersøkt i henhold til utredningsprogram

| Utredningstema         | Metode for utredning                     | Utreder/fagansvarlig |
|------------------------|------------------------------------------|----------------------|
| Byutvikling            | Tekstlige vurderinger med illustrasjoner | Maria Hatling        |
| Gjenbruk av materialer | Tekstlige vurderinger med illustrasjoner | Daan Boonstra        |
| Energi                 | Tekstlige vurderinger med illustrasjoner | Håvard Fjellheim     |

### 3.6 Metode

Iht. utredningsprogrammet i planprogrammet skal konsekvensutredningen og undersøkelsene sammenstilles i en rapport, hvor skadereduserende tiltak skal innarbeides og anbefalt løsning skal presenteres:

1. Beskrivelse av plangrep (tiltak)
2. Sammenstilling av konsekvenser og undersøkelser
3. Valg av alternativet
4. Skadereduserende tiltak. Oppsummering av endringer som er innarbeidet i plangrepet, som grunnlag for detaljreguleringen.
5. Revidert hovedgrep som skal ligge til grunn for områderreguleringen
6. Sammendrag av konsekvenser etter utredningstema med anbefalinger for skadereduserende tiltak i det videre arbeidet med områderreguleringen.



## 4 Sammenstilling av konsekvenser

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

Begge alternativer bygger på samme plangrep i forhold til grønnstruktur, hovedforbindelser for gående og syklende, kollektivtransporten, strøkgaten 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).

### 4.1 Sammenstilling av konsekvensutredningen

Tabell 3: Tabell med sammenstilling av konsekvenser for tema som iht. planprogram skal konsekvensutredes

| Vurdering av konsekvenser  | Nullalternativet | Alternativ 1<br>Hovedgrep  | Alternativ 2<br>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. Tilpasning av ny bebyggelse til eksisterende bygningsmiljøer bør sikres gjennom krav som stilles til den videre detaljeringen. Sykehusblokka er et karakteristisk og identitetsgivende landskapselement, og gjenbruk av hovedblokka vurderes derfor som positivt.

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. Justering av byggeområdet i forbindelse med naturtypelokaliteten vil være et viktig skadereduserende tiltak.

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 Parkveien, 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. Nye tiltak bør hensynta særpreg til småhusområdene rundt og ivareta utsikt fra gater og veier.

Plangrepet er justert etter utarbeidelsen av konsekvensutredningen for å bedre ivareta naturtypelokaliteten, 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. (se også kapittel 6: Justering av plangrepet). Endringene av plangrepet vil påvirke de negative konsekvensene i planen i positiv retning.

## 4.2 Oppsummering av undersøkelser

Undersøkelsene svarer ut utredningsprogrammet iht. planprogrammet.

| Tema                   | Sammendrag                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Byutvikling            | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Handelsetableringer konkurrerer ikke med Molde sentrum eller Moldegård/Lingedalen.</li> <li>- Etablering av et handels- og tjenestetilbud vil gjøre det mer attraktivt for beboerne å gå eller sykle til daglige gjøremål.</li> <li>- 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.</li> <li>- 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.</li> </ul> |
| Gjenbruk av materialer | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gjenbruk av materialer har påvirkning på klimagassutslipp og et relevant tiltak for å redusere klimagassutslipp:</li> <li>- 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.</li> <li>- 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.</li> <li>- Det bør utføres en ombrukskartlegging i kombinasjon med miljøkartlegging i forkant av riving.</li> <li>- Det bør utarbeides en overordna massehåndteringsplan for anleggsperioden.</li> </ul>                                                                                |
| Energi                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lundavang skal vise vei for hvordan Molde skal bli klimanøytralt innen 2050.</li> <li>- 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.</li> <li>- Fjernvarmeanlegg basert på sjøvannsvarmepumpe vurderes som den totalt sett beste løsningen. Det forutsetter at den planlagte varmesentralen i Reknes-området etableres.</li> <li>- Nettkapasiteten til område er tilfredsstillende</li> <li>- Solceller bør vurderes</li> <li>- Valg av energimål vil være et viktig styringsverktøy for å oppfylle et høyre ambisjonsnivå enn krav for TEK tilsier.</li> </ul>                                                            |

## 5 Valg av alternativ

Både hovedgrepet og alternativet med eksisterende sykehusbebyggelse har høy måloppnåelse. Iht. konsekvensutredningen er det lite forskjell mellom alternativene, med unntak av at hovedgrepet har noe større negative konsekvenser for kulturmiljø, ettersom sentrale deler av den eksisterende sykehusbebyggelse rives.

Den største forskjellen ligger i klimafotavtrykket til alternativene og alternativet med bevaring av den eksisterende sykehusbebyggelsen er tydelig best for å støtte opp under klimaambisjonen til kommunen.

Det er gjennomført flere utredninger i forhold til tilstandsvurdering, byggeteknisk stand, egnethet, bærekraft og økonomi for å vurdere realismen i gjenbruksalternativet.

Tilstandsvurderingen av sykehusbebyggelsen (Molde sykehus – tilstandsvurdering, fra 15. sept. 2022 og fra 23. nov 2022, Multiconsult) kommer med følgende oppsummering om egnethet, teknisk restverdi og klimafotavtrykk:

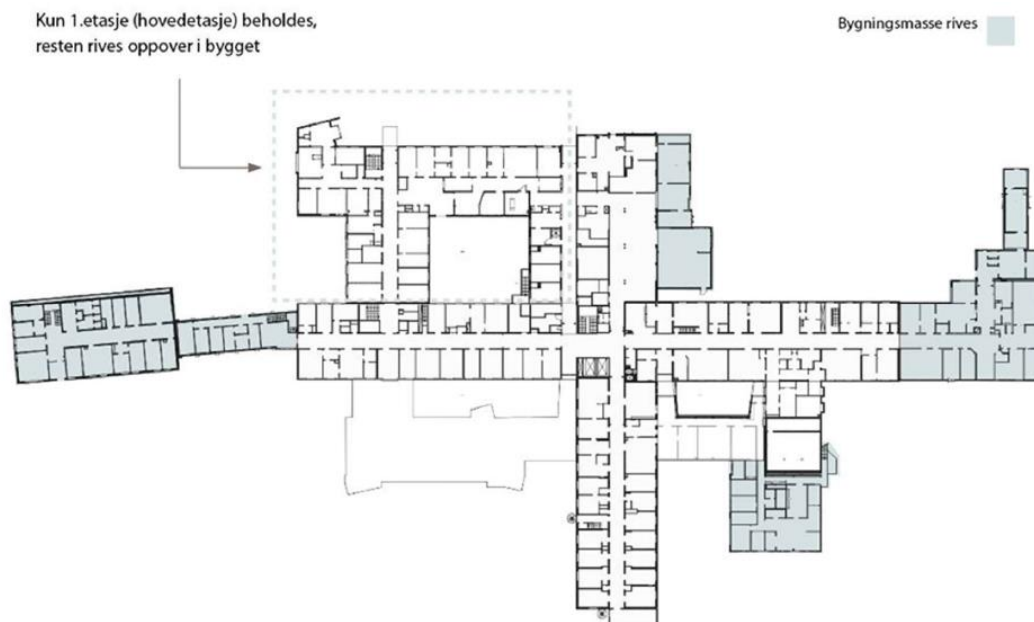
- Undersøkelsen av egnethet viser at hovedbygningens opprinnelige korsform er endrings- og tilpasningsdyktig og særlig godt egnet for boliger. Sykepleierskolen er spesielt egnet til boligformål og nærmiljøformål, mens Apoteket er godt egnet til nærmiljøformål, og til liten forretning/kiosk.
- Teknisk restverdi er i rapporten vurdert på generelt grunnlag, fordi økonomiske vurderinger krever en helt annen detaljering av prosjektet for å kunne gi realistiske anslag. De massive bygningskomponentene har høy mulighet for gjenbruk. Brukes byggene til formål de er godt egnet til, er det antatt at de vil ha en høy til middels teknisk restverdi.
- Klimagassberegninger viser at området har et stort potensial for utslippsreduksjon.



Figur 7: Hovedbygning – foto fra digitalt museum – før alle til og påbygg og med sin opprinnelige korsform



Figur 8: Inndeling av dagens hovedbygning. Hovedkonstruksjon er «korsbygget» fra 1960. Hovedbygningen er bygget i skrått terreng og går derfor over mange plan. Nederst er det to underetasjer som strekker seg under deler av sør- og østfløyen. Første underetasje ligger i deler av sør, øst og nordfløyen sammen med sengesentralen mot vest. Psykiatribygget ble bygget i 1966 som en forlengelse mot vest. Patologi-bygget lengst øst ble bygget i 1979, med tilbygg omtrent i 2002. I 1982 ble 2. etasje på Nord-vestfløyen bygget og omkring 1995 kom 3. og 4. etasje på Nordvestfløyen. Kilde: Molde sykehus – tilstandsvurdering, 15.09.2022 (Multiconsult).



Figur 9: Plantegning som viser tilbygg som er foreslått skal rives, Kilde: Molde sykehus – tilstandsvurdering, 15.09.2022 (Multiconsult).



Tabell 4: Oversikt over sykehusbyggene og de aktuelle kategoriene de kan rehabiliteres til

| Bebyggelse                            | BTA   | Leiligheter/bolig | Nærmiljøtilbud/forretning |
|---------------------------------------|-------|-------------------|---------------------------|
| Sykehus hoveddel                      | 16592 | Ja                | Nei                       |
| Sykehus etg. U og 1                   | 5865  | Nei               | Ja                        |
| Apotek                                | 1079  | Nei               | Ja                        |
| Sykepleierskolen hoved- og mellombygg | 2367  | Ja                | Nei                       |
| Sykepleierskolen Østfløy              | 544   | Nei               | Ja                        |

Tilstandsvurderingen av Molde sykehus (Tilstandsvurdering av Molde sykehus, 2024-02-13, Norconsult for Norian Næringsmegling AS) kommer med følgende oppsummering:

- Rapporten sammenfatter tilstandskartlegging av bygningsmassen på sykehusområdet eid av Helse Møre og Romsdal. Hovedbygningen har kvaliteter som kan gjøre det interessant for å vurdere transformasjon. Muligheten for ombruk av hovedkonstruksjon i betong, kan potensielt gir vesentlig gevinst, både økonomisk og klimamessig.
- Det er fremdeles knyttet stor usikkerhet til tilstanden av betongen og dermed også rehabiliteringsbehovet. Det er påvist mulig kritisk omfang av betongskader og redusert betongkvalitet, så en beslutning om ombruk må baseres seg på nærmere undersøkelse av faktisk tilstand i hoved konstruksjonene.
- I tillegg til utredning av betongkvaliteten anbefales det at man går videre med analyse av egnethet og tilpasningsdyktighet for å avdekke alle krav i forhold til valgt bruksformål. Det anbefales at det foretas en bærekrafts-screening i forhold til den faktiske betongkvaliteten og det bør gjennomføres nye kostandskalkyler før man tar beslutningen om gjenbruk.

Det er stor usikkerhet knyttet til kostnader for rehabilitering av sykehusbebyggelsen. For gjenbruk av sykehusblokka er det 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 hvor den framtidige etterspørselen er usikker.

Samtidig har prosjekter som gjenbraker eksisterende bebyggelse potensial for å utvikle eget særpreg og kvaliteter som man ellers ikke hadde fått, selv om de er mer komplekse og utfordrende. Gjenbruk av sykehusblokka vil redusere klimagassutslipp og bevare kulturminner.

Målet for områdeutviklingen er at «Lundavang skal vise vei for hvordan Molde skal bli klimanøytral». Derfor er det svært viktig at det treffes de riktige valgene, som støtte opp under kommunens klimamål. Det som gjør diskusjonen utfordrende, er at framtidig eier og utvikler ikke er kjent. Er ikke området interessant for potensielle investorer, kan dette føre til at sykehusblokka står tomt over et lengre tidsrom. Det vil være svært negativt for utviklingen av lokalmiljøet og kan påvirke interessen for investeringer i nærområdet negativt.

Derfor legges hovedalternativet til grunn for områdereguleringen, som vil kunne innebære riving av sykehusblokka, apotekbygget og sykepleierskolen. Det vil allikevel tas høyde for i

områdereguleringen at sykehusbebyggelsen kan gjenbrukes. Kommunen vil da ha mulighet til å innlede dialog med framtidige grunneierne om utvikling av delområder og her bør muligheter for gjenbruk diskuteres nærmere. Konkrete planer for utviklingen vil være avgjørende for vurdering av lønnsomhet både økonomisk og med hensyn til klimapåvirkning.

## 6 Justering av plangrepet

Målet med planen er å tilrettelegge for en transformasjon som vil medføre økt utnyttelse av tomten og dermed også ha konsekvenser for opplevelsen av området. Konsekvensutredningen av plangrepet synliggjør utfordringene og gir anbefalinger for skadereduserende tiltak.

Nedenfor oppsummeres de viktigste endringer som skal påvirke de negative konsekvensene av plangrepet i positiv retning. Det reviderte hovedgrepet presenteres i kapittel 7.

### 6.1 Styrke de grønne verdiene i området

De grønne kvalitetene i området har gitt rammen for utvikling av plangrepet. Hovedtyngden av utbyggingen konsentreres til området utenfor skogen og med tilknytning til dagen infrastruktur.

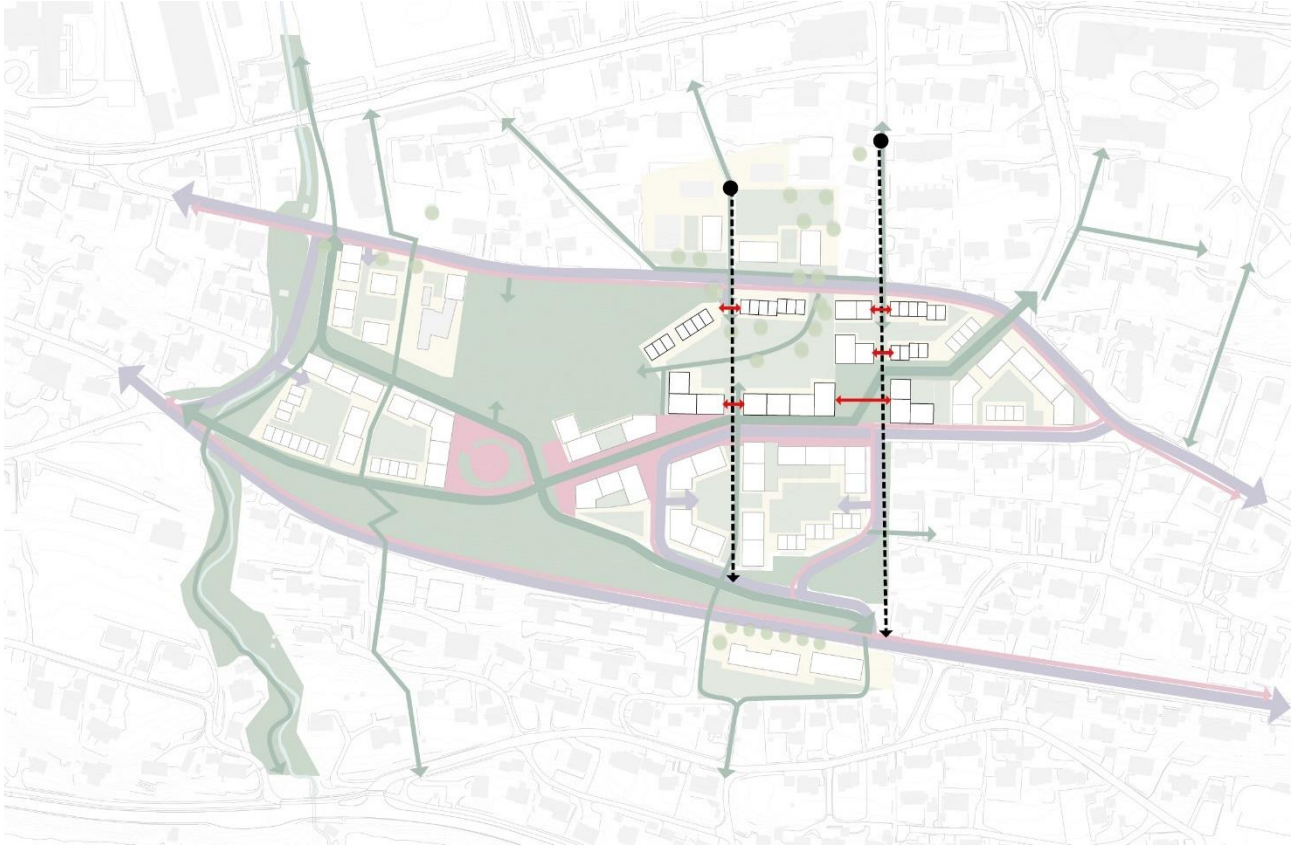
For å sikre naturkvalitetene i området ytterligere er det gjort følgende endringer:

- Naturlokaliteten reguleres til hensynssone grønnstruktur, med en bestemmelse om at naturverdiene ikke skal forringes og at det er forbudt å fjerne eller skade vegetasjon. Biologisk mangfold prioriteres framfor tilrettelegging for lek i hensynssonen.
- Hogstflaten tilrettelegges for en kombinasjon av naturpreget lek og planting av (furu)trær.
- Byggeområdet ved «Småsundskogen» tilpasses for å hensynta en buffersone mellom nytt arealformål og naturlokaliteten.
- Ny gangforbindelse gjennom «Småsundskogen» tas ut som forbindelse. Gangforbindelser skal knytte seg opp til eksisterende nett av stier.
- Det settes krav til bevaring av eksisterende trær også utenfor skogen.

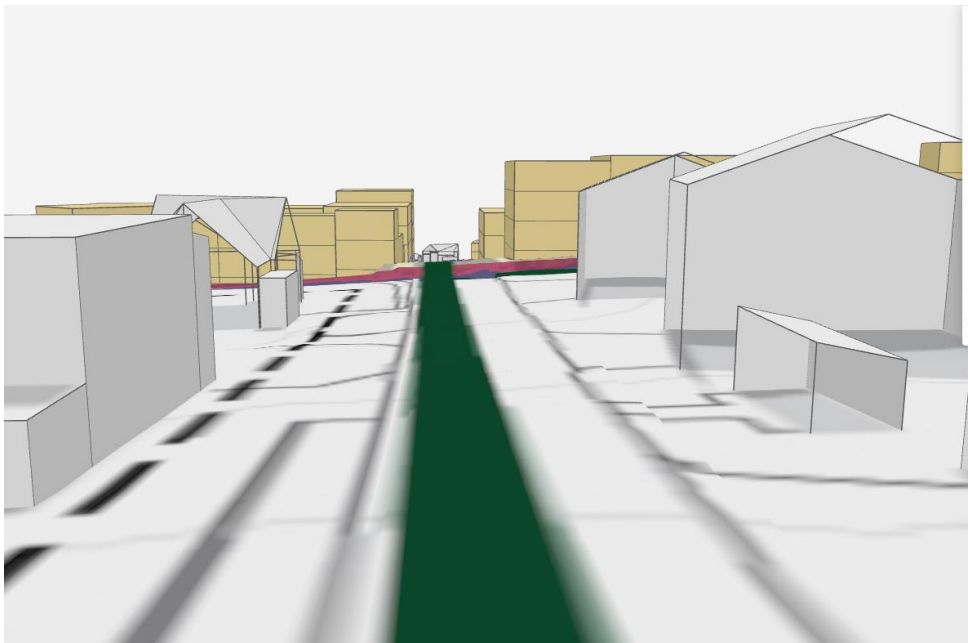
### 6.2 Sikre siktlinjer

Topografien i planområdet gir flott utsikt mot fjorden og Romsdalsalpene som er en vesentlig kvalitet i området. Ny bebyggelse vil endre på opplevelsen av området. Den vil gi området nye kvaliteter gjennom nye, definerte byrom og gårdsrom som hjerter i nye nabolag. Samtidig vil den nye bebyggelsen fjerne noe av åpenheten området har i dag. Flere siktlinjer gjennom område vil styrke områdets identitet og opplevelsesverdi:

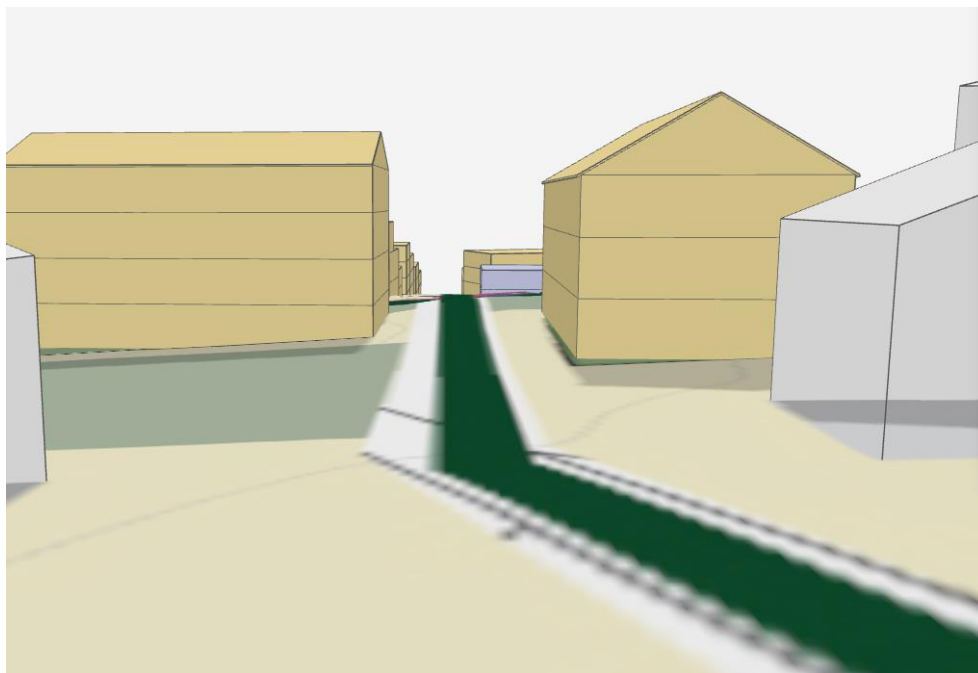
- Justeringer av byggeområder for å ivareta siktaksen fra Nordskogvegen mot fjorden
- Justering av byggeområder for å ivareta siktaksen fra Stuevollen mot fjorden



Figur 10: Illustrasjon som viser justeringer i plangrepet for å ivareta siktlinjer



Figur 11: Bilde fra volummodell som viser siktlinjen fra Nordskogvegen mot fjorden



Figur 12: Bilde fra volummodell som viser siktlinjen fra Stuevollen mot fjorden og

### 6.3 Styrke tilpasning til eksisterende bygningsmiljøer

Møtet mellom eksisterende småhusområder og nye byggeprosjekter kan være utfordrende på grunn av skalaen, høyde og fotavtrykk, spesielt når også eksisterende grønnstruktur blir berørt. Det er derfor sett nærmere på transformasjonsområdene i kantsonene av sykehustomten, som definerer overgang mellom ny og eksisterende bystruktur.

Viktig prinsipper:

- Bevaring av eksisterende trær
- Opprettholde den grønne sonen mot veien
- Terrengtilpasning
- Oppdeling av volumer og variasjon i volumoppbygging og takform
- Tilpasning av byggehøyder til tiliggende småhusområder
- Bilparkering må løses under bakken og det vil settes krav til gode sammenhengende felles uteoppholdsareal
- Utforming av fasader, materialbruk og farger som bygger opp under stedsidentiteten



### 6.3.1 Bjørnstjerne Bjørnsons veg 45



Figur 13: Figur som viser prinsipper for utvikling av Bjørnstjerne Bjørnsons veg 45

- Bebyggelsen skal ligge i terreng, med en grønn sone foran bebyggelsen (byggegrense mot veien)
- Trær langs gaten skal bevares. «Juletreet» vest for bebyggelsen skal bevares.
- Bebyggelsen skal deles opp i to adskilte bygningskropper
- Volumoppbygging skal variere og øverste etasje trekkes inn mot tiliggende områder i øst, vest og sør.
- Østlig bebyggelse kan ligge opp mot tre etasjer over Bjørnstjerne Bjørnsons veg
- Vestlig bebyggelse kan delvis ligge opp mot fire etasjer over Bjørnstjerne Bjørnsons veg , men da inntrukket i alle retninger
- Det skal settes av tilfredsstillende plass for gangforbindelsen sør for bebyggelsen.

### 6.3.2 Stuevollen, Glomstuvegen 18 - 22



Figur 14: Figur som viser prinsipper for utvikling av Glomstuvegen 18-22

Prinsipper:

- Bebyggelsen skal ligge langs veien, med en grønn sone foran bebyggelsen (variert byggegrense mot veien)
- Solitærtrær som er markert i figuren ovenfor skal bevares
- Det grønne hjertet skal videreføres og det skal være offentlig tilgjengelig
- Offentlig tilgjengelig snarveier gjennom området skal sikres
- Bebyggelsen skal deles opp i adskilte bygningskropper
- Bebyggelsen begrenses til fire etasjer, med delvis inntrukket fjerde etasje
- Adkomst til parkeringsanlegg skal ligge i øst på grunn av terrengforskjellen, men må detaljeres slik at det tilfredsstiller kravene til adkomst
- Det skal vurderes om flere arealer som i dag er asfaltert, kan brukes til felles grøntområder

### 6.3.3 Parkveien 1



Figur 15: Figur som viser prinsipper for utvikling av Parkveien 1

Prinsipper:

- Bebyggelsen skjermer mot støy Glomstuvegen
- Volumoppbygging skal variere og bebyggelsen skal trappes ned til krysset Glomstuevegen/ Parkvegen
- Strukturen sikres siktlinjen eksisterende villa bebyggelsen
- Plasseringen og utforming av bebyggelse skal hensyntar gangforbindelsen i nordvest



#### 6.3.4 Viktige solitærtrær som skal bevares



Figur 16: Illustrasjon som viser viktige solitærtrær som er registrert fra Molde kommune og som skal reguleres til bevaring

#### 6.3.5 Styrke grønnstruktur langs Bjørsetelva

Vassdraget er registrert til å ha både god kjemisk og økologisk tilstand, og i videre utvikling av området er det viktig å ikke forringe vannforekomsten. Det anbefales at kantvegetasjonen ivaretas og forsterkes, og at det avsettes nødvendig areal i reguleringsplanen.

Prinsipper:

- Grønnstruktur langs Bjørsetelva utvides, dagens parkeringsplass reguleres som del av grønnstrukturen
- Gående prioriteres
- Biltrafikken tas ut av grøntdraget, med unntak av nødvendig trafikk til eiendommene

## 7 Revidert hovedgrep

Endringer omtalt i kapittel 6 er innarbeidet i plangrepet som skal ligge til grunn for utarbeidelse av områderreguleringen.



Figur 17: Hovedgrep, som legges til grunn for områderreguleringen



Endringer i volumoppbyggingen har medført mindre utbyggingspotensial. Dette er kompensert med redusert andel rekkehus, som nå ligger på rund 10% av det totale antall m<sup>2</sup> BRA bolig.

Lundavang:

- Totalt utbyggingspotensial: ca. 58 000 m<sup>2</sup> BRA
- Derav: ca. 8000 m<sup>2</sup> BRA til næring og ca. 50 000 m<sup>2</sup> BRA til bolig
- Andel rekkehus på ca. 10 % i forhold til BRA-bolig
- Maks 5 etasjer

Stuevollen:

- Eksisterende situasjon + utbyggingspotensial Stuevollen Park AS med ca. 2800 m<sup>2</sup> bolig
- Ca. 35 boliger

## 8 Sammendrag tema fra utredningsprogrammet

Planprogram med plangrep og utredningsprogram for områderegulering for Lundavang og Stuevollen ble vedtatt den 23.06.2023. Nedenfor gis et kort sammendrag av rapportene som ble laget med bakgrunn i utredningsprogram.

Konsekvensutredning:

- Landskapsbilde, Områderegulering for Lundavang og Stuevollen, Norconsult, juni 2024
- Friluftsliv, Områderegulering for Lundavang og Stuevollen, Norconsult, juni 2024
- Naturmangfold, Områderegulering Lundavang og Stuevollen, Norconsult, juni 2024
- Flom og vannmiljø Bjørsetelva, Områderegulering Lundavang og Stuevollen kunnskapsgrunnlag, Norconsult, oktober 2024
- Kulturmiljø, Områderegulering for Lundavang og Stuevollen, Norconsult, juni 2024
- Folkehelse, Områderegulering for Lundavang og Stuevollen, Norconsult, juni 2024
- Barn- og unges interesser, Områderegulering for Lundavang og Stuevollen, Norconsult, juni 2024
- Mobilitetsplan, Områderegulering Lundavang og Stuevollen, Norconsult, juni 2024

Undersøkelser:

- Byutvikling, Områderegulering for Lundavang og Stuevollen, Norconsult, juni 2024
- Materialer og gjenbruk, Områderegulering for Lundavang og Stuevollen, Norconsult, juni 2024
- Energikilder og -bruk, Områderegulering for Lundavang og Stuevollen, Norconsult, juni 2024

### 8.1 Landskapsbilde

Utredningsområdet er utredet etter Miljødirektoratets metode «Konsekvensutredninger for klima og miljø M-1941» (M1941).

#### 8.1.1 Konsekvenser

Planområdet er preget av vanlige forekommende landskaper som har lokal betydning og hovedgrepet er vurdert til å ha «noe negativ konsekvens» i henhold til M-1941. Alternativet med sykehuset er vurdert til «ubetydelig/noe negativ konsekvens».

Tiltaket er godt tilpasset det overordnede landskapsbildet og fjernvirkningen er liten. Endringer fra sykehusbebyggelse til en helhetlig bebyggelsesstruktur vil gi et nytt og positivt innhold til stedet.

Selv om tiltaket er godt tilpasset landskapet, medfører det terrenginngrep og ny bygningsmasse. Dette påvirker landskapsbildet og medfører økt synlighet i tiltakets nære omgivelser. Dette er naturlig i et utviklingsområde. Ny bebyggelse kan oppleves store i overgang til eksisterende bebyggelse. Grad av påvirkning er avhengig av volumoppbygging, formgivning, bevaring av vegetasjon og plassering i terreng.

Det er små variasjoner mellom hovedgrep og alternativet med bevaring av sykehusbebyggelse når det gjelder påvirkning av landskapsbildet. Men sykehusblokka er et karakteristisk og identitetsgivende landskapselement, og gjenbruk av hovedblokka vurderes som positivt. Alternativet med bevaring vurderes derfor som noe bedre enn hovedalternativet.

Utforming og tilpassing av terrengnivåer og terrengsprang, sammen med ivaretagelse av vegetasjon/plass til ny vegetasjon og volumoppbygging av ny bebyggelse vil være viktig for konsekvensen for landskapsbilde og opplevelsen av den nye bydelen.

### **8.1.2      *Anbefalinger for det videre arbeidet***

Ny bebyggelse bør bygge videre på eksisterende boligstruktur når det gjelder plassering i landskapet.

Det bør stilles krav til god terrengtilpasning av nye bygningsvolumer, gjerne i nivåer, og med særlig fokus på gode avslutninger inn mot gater og mot uteoppholdsareal. Overganger i terreng og landskap bør utformes slik at de holder god kvalitet. Hvis hensikten er at de skal være presise og tjene som godt synlige avgrensninger i for eksempel de «urbane områdene», må dette detaljeres. Alternativt kan gradering av skråning og naturlig revegetering benyttes i grønne områder for å begrense synlighet fra de ulike ståstedene.

Ved terrengtilpassing må fjellskjæring vurderes. Det er et ikke-reversibelt inngrep som får store konsekvenser for landskapsbilde. Det er spesielt viktig å unngå høye og steile bergvegger, som kan være synlige på lang avstand.

Variasjon i for eksempel fargevalg og plassering av byggene i terrenget vil kunne bidra til å ivareta og forsterke eksisterende visuelle kvaliteter. Avtrapping av volum i sammenheng med eksisterende bebyggelsesstruktur, gater og uteoppholdsareal må ses på i videre detaljering.

Eksisterende vegetasjon bør i størst mulig grad tas vare på, da dette tar lang tid å etablere på nytt og det kan ha en stor visuell verdi i landskapsbildet. Det er viktig å ta hensyn til eksisterende solitærtrær i videre detaljering og utvikling av konseptet.

## **8.2      Friluftsliv**

Konsekvensutredningen for Friluftsliv er gjennomført i henhold til metoden beskrevet i Miljødirektoratets håndbok «Konsekvensutredninger for klima og miljø M-1941» med tilpasninger til prosjektets størrelse og omfang.

### **8.2.1      *Konsekvenser***

Hovedgrepet vurderes samlet å ha «stor positiv konsekvens» for planområdet og planens tiltak vil være med på å styrke friluftsliv i regionen. Tiltaket vil bidra til å knytte sammen verdifulle friluftsområder i byen med blant annet strandlinja, marka, skoler og idrettsanlegg og Reknesparken. Ferdselsårene mellom disse møtes i Lundavang og ved å tilrettelegge disse for myke trafikanter vil man skape et mer attraktivt område å besøke eller ferdes gjennom. Hovedgrepet legger i økt grad til rette for universell utforming. Det etableres fortau langs veger,

nye gang- og sykkelveger og snarveier gjennom området. Dette vil tilgjengeliggjøre de eksisterende kvalitetene som er av verdi, blant annet Småsundskogen og Helikopterplassen som blir bevart. Man vil også kunne få utnyttet potensialet til beliggenheten og at dette nå kan bli den foretrukne ferdselsåren mellom de ulike attraksjonene rundt.

Tilrettelegging av strøkslekeplasser innimellom ny boligbebyggelse vil være med på å styrke denne delen av grønnstrukturen og vil være et tilskudd til den leken og aktiviteten som kan foregå i Småsundskogen uten for mye tilrettelegging.

### **8.2.2      *Anbefalinger for det videre arbeidet***

Det anbefales en detaljering og optimalisering av veger som skal sikre at terrenginngrepet ikke blir større enn nødvendig. I tillegg er det viktig å tilrettelegge for en istandsetting av berørt areal slik at vegskråninger som tar av dagens vegetasjonsbelte på sikt oppleves som en integrert del av dette vegetasjonsbeltet igjen.

Det anbefales at det utarbeides marksikringsplaner som hindrer unødvendige inngrep under bygging.

Nok rom mellom byggene og inviterende/aktive førsteetasjer vil bidra til liv mellom byggene og gjør det mer attraktivt å oppholde seg og bevege seg der. Dette er tiltak som må bearbeides og beskrives i detaljreguleringsplanene.

## **8.3      *Naturmangfold og vannmiljø***

Konsekvensutredningen for naturmangfold er gjennomført i henhold til metoden beskrevet i Miljødirektoratets håndbok «Konsekvensutredninger for klima og miljø M-1941» (Miljødirektoratet, 2023) med tilpasninger til prosjektets størrelse og omfang.

Flomfare for planområdet er vurdert i henhold til sikkerhetsklasse F2 i Byggteknisk forskrift TEK 17, §7-2. Det er gjennomført en overordnet utredning av Bjørsetelva i henhold til Vannforskriften §12.

### **8.3.1      *Konsekvenser***

Naturverdiene er først og fremst knyttet til skogområdene og plangrepet er vurdert til å ha «noe negativ konsekvens» i henhold til M-1941.

I Småsundskogen er det en naturtypelokalitet med den rødlistede naturtypen «Kalk- og lågurtfuruskoger». Naturtypelokaliteten vil i stor grad beholde arealet sitt, men vil bli påvirket av noe arealtap, samt kanteffekter og forventet økt slitasje.

Skogområdene i planområdet vil bli påvirket av fragmentering og bit-for-bit utbygging, da arealer til boliger, næring og infrastruktur er planlagt i ytre deler av skogområdene. Av de to skogområdene mellom Glomstuvegen og Bjørnstjerne Bjørnsons veg, vil omtrent 23% gå tapt. Konsekvensene av arealtapet og fragmenteringen av skog er at det blir mindre og dårligere habitater for skoglevende arter. Dette kan føre til at artsmangfoldet i denne delen av Molde synker.



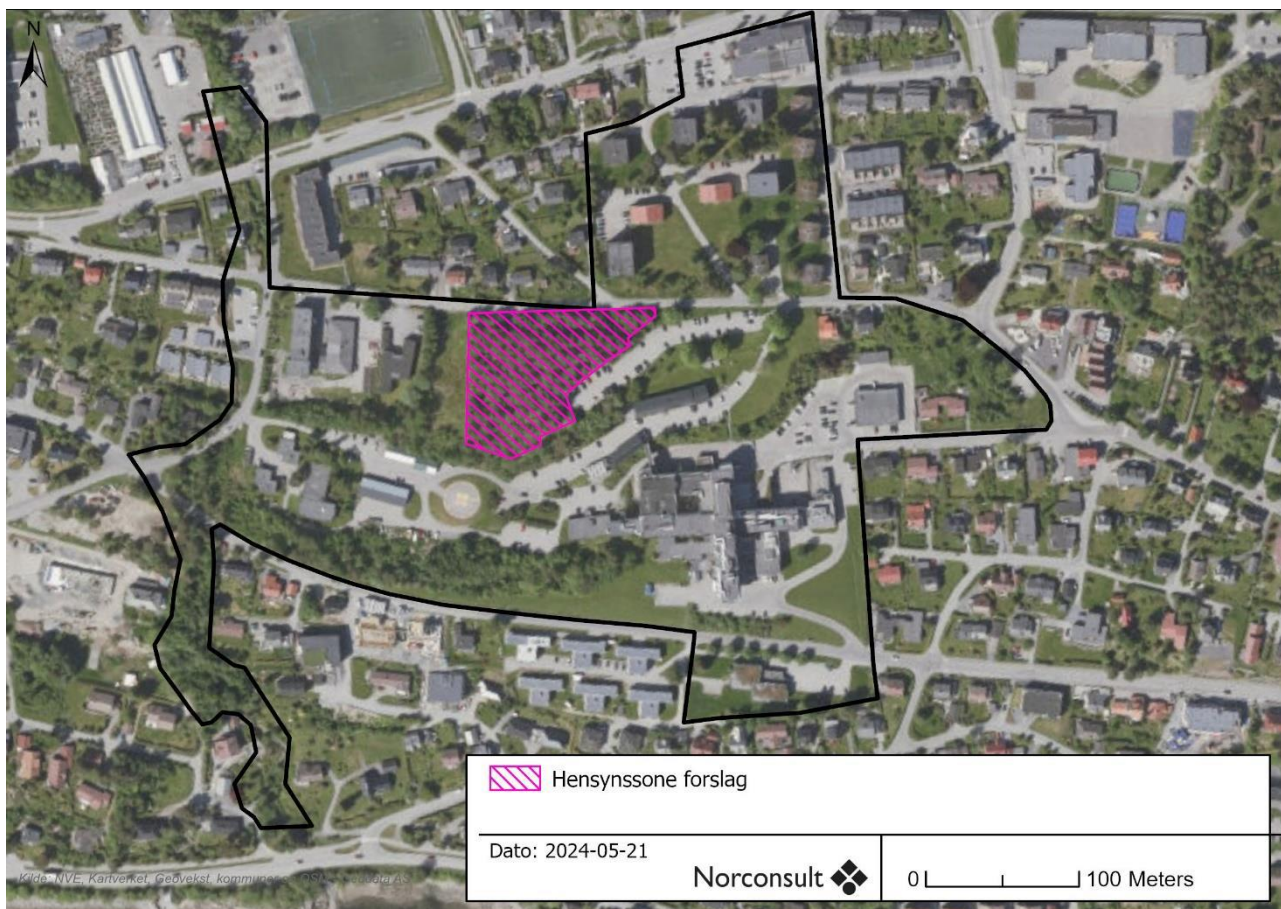
Bjørsetelva er registrert til å ha både god kjemisk og økologisk tilstand. Bjørsetelva med omkringliggende skog vil ikke bli negativt påvirket.

Avrenningen av overvann i planområdet forverres ikke gjennom tiltaket. Det vil bli marginalt mindre avrenning enn dagens situasjon grunnet endrede avrenningsflater og noe mindre total avrenningsfaktor (Overvannsnotat, Områderegulering for Lundavang og Stuevollen, Norconsult, april 2024)

I deler av planområdet er det fare for flom fra Bjørsetelva. Det er identifisert fire kritiske punkter i vassdraget og nødvendige sikringstiltak mot flom i planområdet. Disse er området oppstrøms Moldelivegen, området mellom Glomstuvegen og Sagvegen, broen under Sagvegen og broen under Bjørnstjerne Bjørnsons veg. Tiltakene går ut på å sikre for å unngå å få vann på avveie ved å etablere flomvoll/ øke kapasiteten i elveløp, utbedre kulvertkapasitet, innløpsforhold og lysåpning under bruer. Tiltakene må gjennomføres før det kan bygges i flomsone ved eksisterende situasjon.

### **8.3.2      *Anbefalinger for det videre arbeidet***

Inngrep i skogsområdene bør unngås. Det anbefales at naturtypelokaliteten i Småsundskogen reguleres til hensynssone for naturmangfold. Planlagte områder for utbygging bør justeres for å bedre ivareta kantsonen. Eventuelle områder med tilrettelegging for lek og annet opphold bør skje utenfor avgrensningen av naturtypelokaliteten, og heller for eksempel etableres på det som i dag er hogd som innflygingssone for helikopter. Det bør ikke legges opp til stier gjennom naturtypelokaliteten. Dersom det er sannsynlig at det uansett vil danne seg en sti i øst-vest retning gjennom dette skogholtet, bør det på forhånd etableres en sti nærme Glomstuvegen i nord, hvor skogen er preget av andre treslag, og derfor er utenfor naturtypelokaliteten.



**Figur 18:** Kart som viser et mulig område for regulering til hensynssone for naturmangfold. Dette vil ivareta naturtypelokaliteten og noen omkringliggende skogområder

Et av parktrærne i skråningen nord for sykehusblokka er en stor ask som bør bevares. Store grantrær mellom Nordskogvegen og Stuevollvegen bør ikke felles. Det er viktig for treets videre overlevelse at det ikke graves i rotsonen til treet (radius 5 meter ut fra stammen), da det vil ødelegge røtter og svekke treet. I kommende anleggsarbeider nær treet, bør treet sikres i anleggsfasen, gjerne med fysisk avsperring i form av anleggsgjerder

Der det skal anlegges turstier gjennom skogen, bør disse gjøres så smale som mulig for å unngå unødvendig hogst og ødeleggelse av bakkevegetasjon. Der stiene går i bratt terreng anbefales det å lage klopper av planker. Dette vil smalne inn stien og redusere slitasjen på marka og bakkevegetasjonen. Spesielt i fuktige perioder vil ofte stiene vide seg ut som følge av at folk leter etter tørre partier. Dette er ødeleggende for bakkevegetasjonen og fører til erosjon. Ved å lage en klopp som vann kan passere under, unngår man at stien blir fuktig og vider seg ut.

I henhold til naturmangfoldloven § 28 skal den som iverksetter anleggsarbeid ikke spre fremmede arter. Som et ledd i dette arbeidet bør det i forkant av bygg- og anleggsprosjekter i utredningsområdet kartlegges fremmede arter på det spesifikke utbyggingsområdet.

Det bør også nedfelles i reguleringsbestemmelsene at fremmede arter ikke skal brukes i de nye boligprosjektene, eller at kun arter med lav risiko i henhold til fremmedartslista kan brukes.

For å styrke sammenhengene mellom skogområder, med tanke på at arter kan forflytte seg mellom disse, kan det vurderes å plante busker og trær, slik at de danner en sammenhengende korridor. Trær og busker som plantes bør være stedegne arter.

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 bør planlegges i samråd med biolog.

For å ytterligere bedre tilstanden i vassdraget, anbefales det at vandringshindre og bekkelukninger 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.

I det videre arbeidet må det vurderes om Bjørsetelva bør erosjonssikres. De foreslåtte flomsikringstiltakene må planlegges og detaljprosjekteres for dimensjonerende 200-årsflom etter gjeldende retningslinjer.

## 8.4 Kulturmiljø

Konsekvensutredningen gjennomføres i henhold til metoden beskrevet i Miljødirektoratets veileder «Konsekvensutredninger for klima og miljø M-1941». Utredningen omhandler kun nyere tids kulturminner. Det er gjennomført arkeologiske undersøkelser samtidig med utredning av kulturmiljøet i området uten konkrete funn.

### 8.4.1 Konsekvenser

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 Parkveien, 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 er en god bidragsyter til etterkrigsarkitekturen innen helse. Endringer vil være mest merkbart i hovedgrepet, ettersom en stor del av bygningsmassen tilhørende sykehusdrift skal rives.

Hovedgrepet har en middels negativ konsekvens for kulturmiljøet fordi det forutsetter riving av sykehusblokken, sykepleierskolen, sykehushotellet, apoteket, eldre bolighus og Glomstuvegen 18 m.fl. og medfører til direkte inngrep og arealbeslag i forbindelse med biotransformasjon i delområdet. Sykehuset er gitt en monumental plassering og har vært et signalbygg i Molde. Med

hovedkonseptet vil både deler av det helhetlige kulturmiljøet gå tapt og viktige enkeltkulturminner går tapt. Også alternativet med bevaring av sykehusbebyggelsen vurderes med noe negativ konsekvens 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.

#### **8.4.2      *Anbefalinger for det videre arbeidet***

I deler av området brytes kulturmiljøet opp, utsynet vil endres noe. Volumoppbyggingen av den nye bebyggelsen kan være noe dominerende i forhold til nærliggende småskala bebyggelse, som hovedsakelig består av eneboliger og villaer. Det er viktig at ny bebyggelse har en tilpasset skala og harmoniserer med det eksisterende kulturmiljøet for ikke å skape for store kontraster i området. Nye tiltak bør hensynta særpreg til småhusområdene rundt og ivareta utsikt fra gater og veier.

I samsvar med «*Fortetting med kvalitet*» for Møre og Romsdal 2022, pekes det på at fortetting i småhusområdene bør skje som infill med tilpasning til omgivelsenes karakter og tomteutnyttelse som premiss. Gjennom bestemmelsene til områdeplanen bør det derfor stilles krav til at:

- Nye tiltak bør hensynta særpreget til småhusområdene rundt
- Unngå tap av utsikt fra gater og veier
- I størst mulig grad ivareta eksisterende siktlinjer og gløtt mellom bebyggelsen i bakkant av sykehusområdet
- Ha god terrengtilpasning (her vises det også til avbøtende tiltak under tema Landskap som samtidig sier noe om betydningen av ivaretagelse av eksisterende vegetasjon som et viktig avbøtende tiltak)
- Variert byggehøyde og takvinkler
- Krav til detaljregulering i transformasjonsområdet

### **8.5      Folkehelse**

Folkehelse er utredet på følgende måte:

1. Analyse av nærmiljøkvaliteter med bakgrunn i metodikken fra Stedkompasset
2. Beskrivelse av dagens situasjon og hvilke virkninger som kan oppstå. Beskrivelsen og vurderingene tar utgangspunkt i Helsedirektoratets veileder og Forskrift om miljørettet helsevern
3. Anbefalinger for den videre planleggingen

Omgivelsene til hvor man bor og lever har stor betydning for psykisk og fysisk helse. Inkluderende, trygge og menneskevennlige nærmiljøer bidrar til å fremme helse og livskvalitet i befolkningen.

#### **8.5.1      *Konsekvens***

Utviklingen av området fra sykehusdrift 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. Veier utformes med skille mellom gående og kjørende og med universell utforming der det er mulig. Redusert biltrafikk vil redusere faren for ulykker.



Bevaring og utvikling 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, og kan bidra til å skape sosial kontakt og nettverk mellom beboerne i og utenfor planområdet. Etablering av et lokalsenter/nærsenter vil gi et sosialt møtepunkt og service som beboerne ellers måtte dratt ut av området for å finne. Service tilknyttet helse vil være positivt for eldre beboere, og kan skape en trygghet i forhold til helsetjenester som området ellers ikke ville gi. Kvaliteten i selve boligene ivaretas gjennom byggeforskriftene. Utformingen av området og forslag til fordeling av leiligheter vil bidra til en variert befolkningssammensetning. Området kan bli et viktig bidrag til eldre som ønsker å flytte fra en enebolig til leilighet. Utforming av området vil legge til rette for oversikt og en utforming som bidrar til økt trygghet. Egne gang/sykkelveier vil øke tryggheten ift. biltrafikken.

For boligene vil utformingen og plasseringen av bebyggelsen skape skygge på uteoppholdsarealer i deler av døgnet. Solkrav til lekeplasser fra kommuneplan i jevndøgn vil ikke kunne oppfylles i enkelte gårdsrom. Men de åpne arealene gir mulighet for fysisk aktivitet og opphold på solbelyste arealer, også i de periodene av året hvor solen står lavt på himmelen. Utbyggingen vurderes derfor uten negativ konsekvens for nærmiljøet som helhet.

En fare for utviklingen i området er at sykehusbebyggelsen blir stående tom. Det kan bidra til et inntrykk av forslumming og inaktivitet i planområdet. Det kan ha negative virkninger for opplevelsen av trygghet og identitet for beboerne som grenser til området.

### **8.5.2      *Anbefalinger for det videre arbeidet***

Utformingen av tiltaket og innholdet i funksjonene som faktisk 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:

- Uteområdene skal bli et tilskudd både til eksisterende og nye boliger. Utforming og grad av opplevd privatisering vil avgjøre hvilken helsemessig betydning de får. En blanding av opparbeidede og naturlige arealer vil gi størst helseeffekt, forutsatt at de opparbeidede arealene blir vedlikeholdt.
- Boligsammensetningen, pris og opplevd privatisering vil ha betydning for diversiteten i befolkningen som flytter inn, og hvilken betydning området for utover planområdet. Dersom de velstående dominerer området, kan det føre til økt sosial segregering i den delen av kommunen.
- Endringene i alderssammensetningen i befolkningen tilsier at det vil bli en høy andel eldre som vil flytte inn i boligene som skal etableres. Det bør settes i verk tiltak for å sikre en blandet befolkningssammensetning.
- Sollys er viktig for helsen og bør tillegges vekt i den videre utformingen av planen og fremtidige boliger.
- Det bør skilles tydelig mellom private, halvprivate, halvoffentlige og offentlige rom i den videre planleggingen av området. De offentlige områdene bør være tydelige med tanke på allmenn bruk og opparbeides med kvalitet.



- De offentlige tilgjengelige områdene bør utformes slik at de blir en ressurs for de omkringliggende boligområdene, og blir til et naturlig samlingspunkt også for beboere utenfor planområdet.
- Offentlig transport vil være viktig for de eldre som blir boende i området for å sikre tilgjengelighet til sentrum og andre målpunkter.

## 8.6 Barn- og unges interesser

Barn- og unges interesser er utredet på følgende måte:

1. Sammendrag av kunnskap fra barnetråkkundersøkelsen
2. Gjennomgang av dagens situasjon og konsekvenser ved endringer som følge av planalterativene
3. Tverrfaglig samlet vurdering av barn og unges oppvekstmiljø

### 8.6.1 Konsekvenser

Planområdet er i dag i liten grad tilrettelagt for barn og unge. Utvikling av området fra sykehusdrift til et boligområde vil ha stor positiv konsekvens. Det legges opp til en variasjon i uteområder som gir gode rammer for utvikling av ulike typer aktiviteter og opphold som ivareta 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 skoleveien.

Utforming av tiltaket og innhold i funksjonene, som faktisk vil etablere seg i området er et usikkerhetsmoment som kan påvirke konsekvensene og det er derfor viktig at intensjonene i plangrepet følges opp videre fram mot realisering.

### 8.6.2 Anbefalinger for det videre arbeidet

Følgende forhold må ivaretas i den videre planleggingen:

- Arealkrav til uteoppholdsareal og lekeareal må tilpasses boligtypene og størrelser, og utviklingen på Lundavang som helhet.
- Det bør settes krav til utforming og dokumentasjon av aktivitets- og oppholdsarealer som sikrer tilstrekkelig tilgang til fellesarealer for barn og unge. Arealene bør utformes slik at de tilpasses ulike aldersgrupper, men slik at det finnes arealer som er egnet for en blanding av barn og ungdom.
- Det må legges til rette for fellesarealer som er egnet for ulike aldersgrupper barn, ungdom, voksne og eldre. Arealene må lokaliseres og utformes slik at de også er og oppleves tilgjengelige for de som bor utenfor planområdet.
- Ferdselsårer må utformes slik at de er trafiksikre, attraktive og oppleves trygge. Alle gangforbindelser bør utformes med belysning og med vegetasjon som ikke hindrer sikten. Det bidrar til trygghetsfølelsen, særlig for de som ferdes alene når det er mørkt.
- Det må etableres fellesområder både innendørs og utendørs for å skape møteplasser for barn og unge.

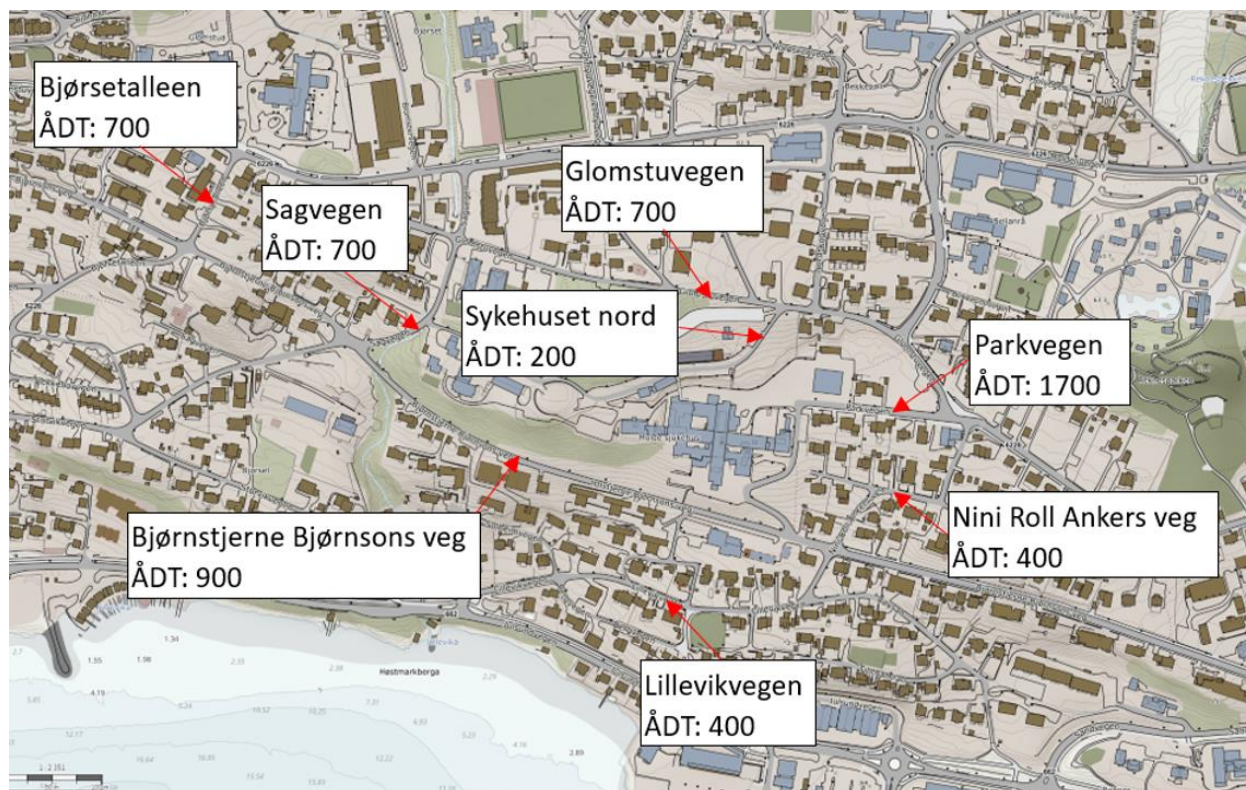
## 8.7 Mobilitet

Temaet mobilitet inneholder både en mobilitetsplan og vurderinger av de trafikale konsekvenser.

### 8.7.1 Konsekvenser

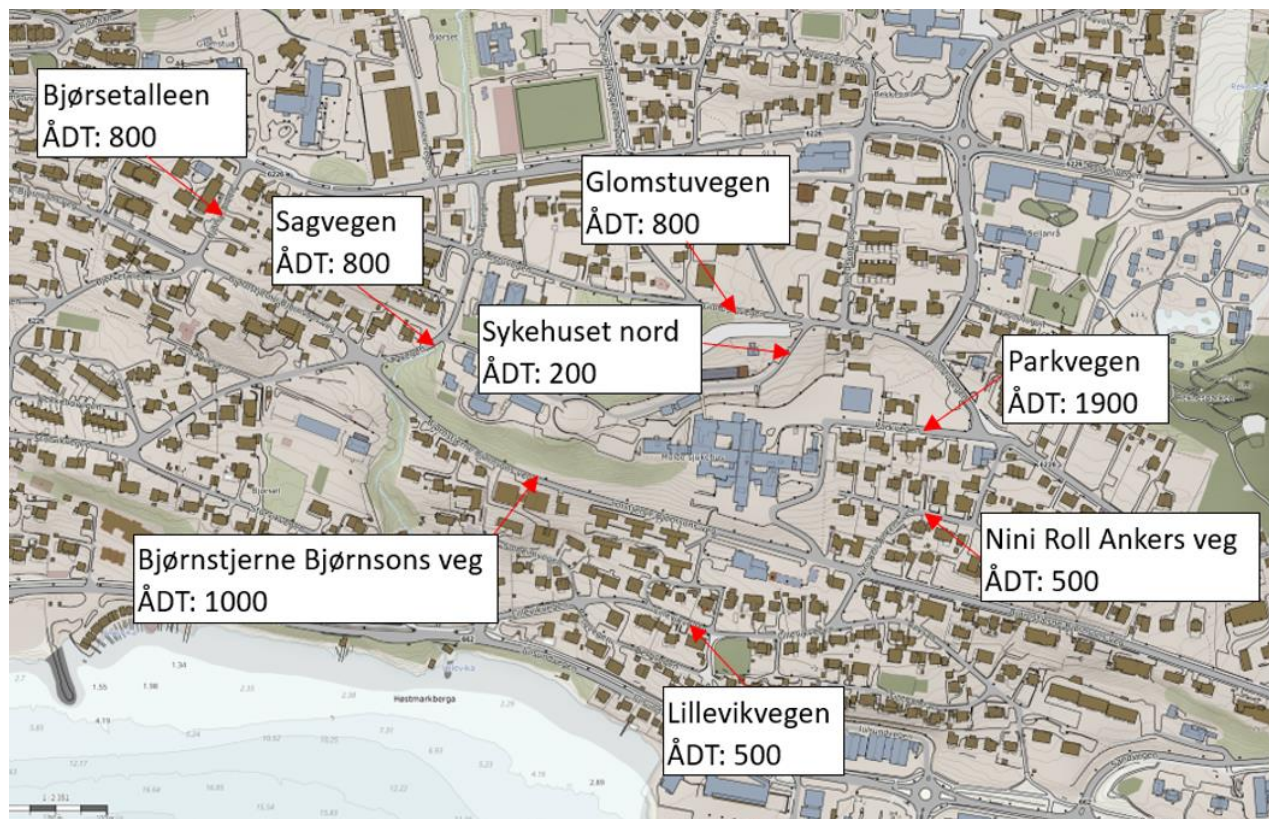
Planområdet fremstår bilbasert med rikelig antall parkeringsplasser for bil. I medvirkningsrapporten kommer det frem at trafikksituasjonen i området oppleves som utrygg. Området er blant annet dårlig tilrettelagt for myke trafikanter, det er mye biltrafikk og biler kjører fort.

Gjennomføring av plangrepet vil gi en høy måloppnåelse for mobiliteten i området. Situasjonen for gående og syklende endres vesentlig. Det legges til rette for en finmasket gangnett hvor man separerer de gående fra de kjørende. Dermed får alle forbindelser en løsning for de svakeste i trafikken. I tillegg legger hovedgrepet til rette for en hovedforbindelse for sykkel gjennom området. Holdeplass for kollektivtrafikk ligger sentralt i planområdet og betjener hele planområdet. Biltrafikken reduseres til det som er nødvendig. Det foreslåtte hovedgrepet hindrer biler i å kjøre gjennom området mellom øst og vest. Bilparkering er lagt under bakken. Det viktigste tiltaket er imidlertid krav til maksimumsnorm for bilparkering på 0,8 bilparkeringsplasser per 100 m<sup>2</sup> BRA bolig og 0,5 bilparkeringsplasser på 100 m<sup>2</sup> BRA næring.



Figur 19: Trafikkmengder: Kart som viser beregnet ÅDT med bakgrunn i Molde kommunes radartellinger.





Figur 20: Trafikkmengder: Kart som viser ÅDT framskrevet til 2045

Plangrepet medfører ifølge beregningene at planområdets bilturproduksjon blir nesten halvert i forhold til dagens situasjon. Dette vil også påvirke trafikkmengdene på det tilliggende veinettet i riktig retning og kompenserer blant annet for den generelle trafikkøkningen i området.

Bilførerandelen er vurdert å ligge på 43 %. Dette er vesentlig lavere enn det gjennomsnittlige tallet på 58 % for Molde. En bilførerandel på 43 % vurderes derfor å bygge opp under nullvekstmålet.

### 8.7.2 Anbefalinger for det videre arbeidet

For å opprettholde mobiliteten til beboerne er det gitt anbefalinger til en mobilitetspakke for å redusere behovet for privat bilbruk.

Tabell 5: Tabell som viser oversikt over anbefalt mobilitetstiltakspakke

|                                                                          |                                                                                                                       |                                                                                                                                                             |
|--------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Unngå eller redusere transportbehovet</b>                             | Etablering nærsenter i planområdet. Dialog med potensielle aktører som for eks. daglivarebutikk eller helsehusaktører | Funskjonsblanding 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. Redusere 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                                                                                                    |
| <b>Tiltak for å redusere attraktiviteten av bilbruk</b>                  | 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 konkurranse-dyktig på korte reiser enn bilbruk                                                                        |
|                                                                          | Atskillelse av parkeringskostnader. Beboere betaler en månedlig basis for tilgang til parkering                       | Synnliggjøre kostnader knyttet til parkering og påvirker bildhold. Sosial tiltak for å sikre at de som ikke har bil må ikke betale for parkeringskjelleren. |
| <b>Tiltak for å øke attraktiviteten for bærekraftige transportformer</b> | 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/sykkellavstand                                         | 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 esparkesykkellordning 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 rabatterte bruk av ulike mobilitetstilbud ved innflytting                   | Sikres at nye tjenester tas i bruk og at beboerne kan teste tilbudet på en uforpliktende måte.                                                              |
| <b>Forbedre effektiviteten av mobilitetskonseptet</b>                    | 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.               |

## 8.8 Byutvikling (undersøkelser)

Etablering av et lokalt handels- og tjenestetilbud i planområdet vil være positivt og bidra til at beboerne i større grad kan gå/eller sykle til viktige funksjoner i nærområdet. Området ligger ikke langt fra Molde sentrum med et variert kultur-, handels- og tjenestetilbud. To dagligvarebutikker ligger nord i og sør for planområdet. Allikevel påvirker topografien og manglende tilrettelegging for gående og syklende hvordan tilgjengeligheten oppleves. Etablering av funksjoner innen handel og tjenesteyting sentralt i planområdet vil ha størst betydning for beboere som ikke disponerer bil.



Funksjonene vil både gi et sosialt møtepunkt og et servicetilbud som beboerne ellers måtte ut av området for å finne. Service knyttet til helse vil samtidig være særlig positivt for eldre beboere.

Omfanget av et nytt handelstilbud i planområdet vil iht. føringer fra gjeldende kommuneplan være begrenset til en samlet BRA på maks. 3000 m<sup>2</sup>, og dermed ikke konkurrere med omfang og variasjon av handelstilbud i Molde sentrum eller Moldegård/Lingedalen. I forhold til befolkningsvekst bør et nytt handelsareal på Lundavangen kunne absorberes av økt etterspørsel. Utfordringen er heller motsatt; at det lokale kundegrunnlaget på Lundavang er lavt og det derfor kan bli krevende å få til lønnsom drift for forretninger og tjenestetilbud i området.

Etterspørsel etter kontorarealer 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, noe som er positiv for verdiskapning i kommunen. Men i en situasjon med lav etterspørsel etter denne typen arealer, kan det også bidra til å redusere etterspørsel etter tilsvarende arealer/lokaler i sentrum under forutsetning at det finnes egnede lokaler/alternativer i sentrum. På grunn av usikkerheten kan det vurderes å legge inn fleksibilitet i planen for en høyere andel boliger, i tilfelle etterspørselen etter næringsareal uteblir. Det forventes imidlertid vekst innen helsesektoren grunnet en aldrende befolkning, og dette kan være et mulighetsrom for Lundavang.

Lundvang vil i liten grad konkurrere med Molde sentrum og næringsområdene Moldegård/Lingedalen. Lundavang planlegges som et nærsenter. Med nærsenter menes typisk en liten/middels dagligvarebutikk supplert av to-tre mindre butikker som betjener lokalområdet. Et nærsenter kan også inneholde andre funksjoner, eksempelvis tjenesteyting. Gitt befolkningsutviklingen med en aldrende befolkning kan det blir et større behov for helserelaterte tjenester og nye boformer. Dette er funksjoner som kan være egnet for Lundavang sett i lys av områdets historie og sentrale lokalisering. Dette vil gi Lundavang/Stuevollen en egen identitet som skiller området tydelig fra Molde sentrum og næringsområdene Moldegård/Lingedalen.

Det er et mål for områdeutviklingen at «Lundavang skal være en nærhetsbydel, hvor en har det en trenger innen 5 minutter». Usikkerheten knyttet til kundegrunnlaget for publikumsrettet næringsvirksomhet krever derfor en ekstra innsats for muliggjør realisering av et nærsenter.

Ny dagligvarebutikk bør lokaliseres til nærsenteret, fordi det vil være utfordrende å etablere andre handelstilbud eller bevertning uten dagligvaretilbud. Realiseres helsehuset i området bør programmeringen sikre en publikumsrettet første etasje som også er lokalt møteplass til lokalsamfunnet. Alle typer tjenesteyting som etableres bør bidra til å aktivisere fasadene mot strøgsgaten. Også felleslokaler til boligene kan etableres i første etasje mot strøgsgaten og bidra på denne måten til byliv.

Det bør legges inn en viss fleksibilitet i planen slik at enten boligandelen kan økes og/eller at næringsdelen i planen kan romme et bredt spekter funksjoner innen handel, kontor, tjenesteyting og sosial infrastruktur. Behov for fleksibilitet understøttes av at utviklingen av området vil skje over lang tid. I en tidlig fase av utbyggingen når kundegrunnlaget i området ikke er etablert, vil det være utfordrende å drive publikumsrettet næringsvirksomhet eller tjenesteyting i området. Bruken av næringsarealer bør derfor kunne endres over tid.

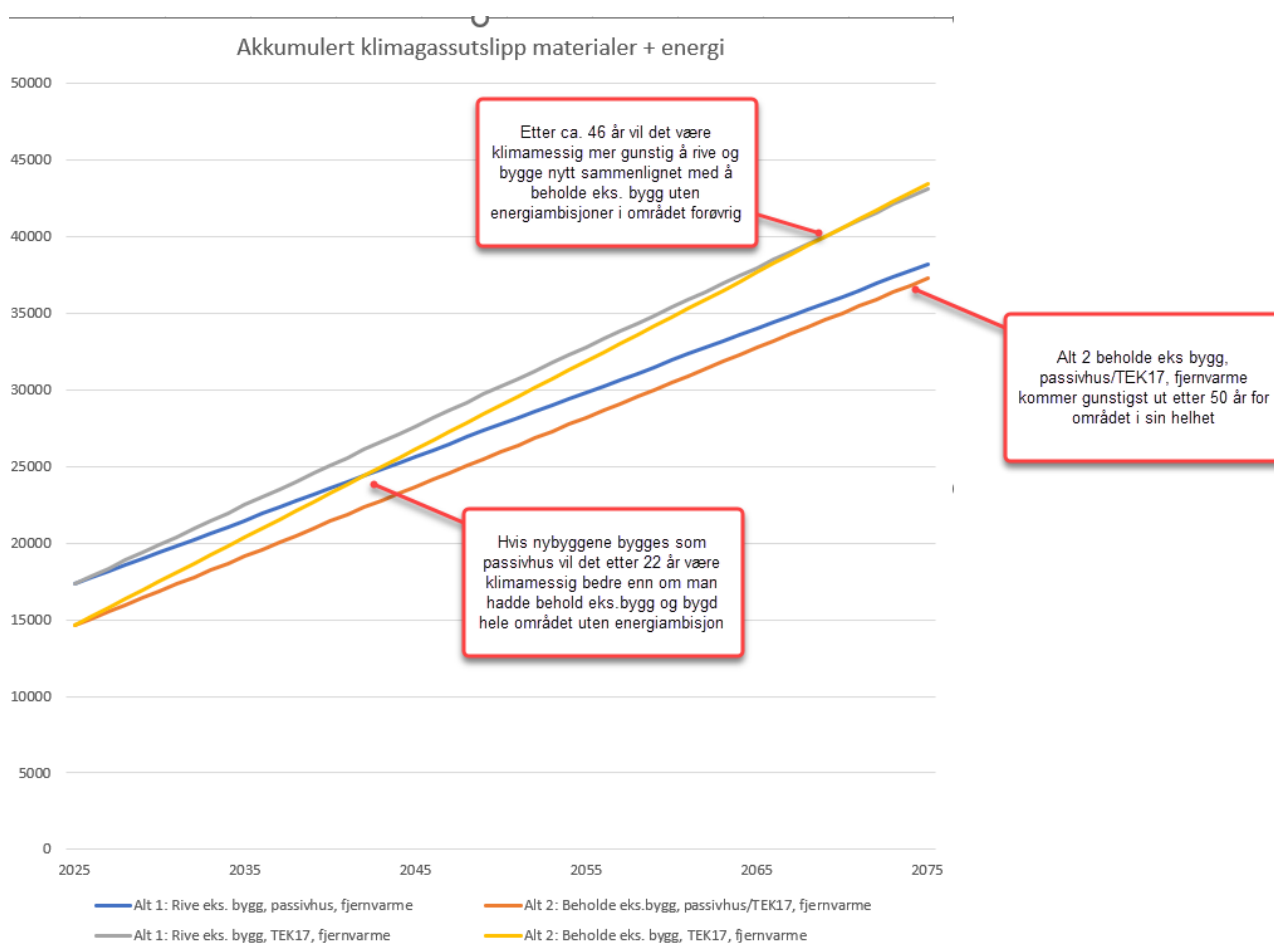


## 8.9 Gjenbruk av materialer (undersøkelser)

Gjenbruk av materialer har påvirkning på klimagassutslipp og et relevant tiltak for å redusere klimagassutslipp. Klimamål for Molde kommune og Moldesamfunnet ble vedtatt 17. juni 2021:

- 2030: Moldesamfunnets direkte klimagassutslipp er redusert med 60 prosent i forhold til 2009, inkludert null direkte utslipp fra kommuneorganisasjonen.
- 2050: Moldesamfunnets direkte utslipp er redusert med minst 95 prosent i forhold til 2009.

Ifølge Klimabudsjett 2023 gir et behov for reduksjon av ca. 7 000 tonn CO<sub>2</sub>-ekvivalenter per år fram til 2030.



Figur 21: Graf som viser akkumulert 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

Ombruk av bygninger har størst påvirkning for materialbruk og levetid. Derfor belyses virkninger av å beholde eksisterende bygningsmasse til Molde sykehus, sykepleierskolen og apotekerbygget i tråd med alternativene som ligger til grunn for utredningen. Det meste av klimagassutslipp knyttet til materialet vil skje gjennom etableringsfasen av et prosjekt. Forenklet er det antatt i vurderingen at all utslipp for materialer vil skje i år 2025. Deretter vil det årlig klimagassutslipp hovedsakelig

være knyttet til energibruk i drift. Derfor vurderes klimagassutslipp for materialbruk 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 CO<sub>2</sub>e lavere klimagassutslipp akkumulert i år 2075 sammenlignet med det dårligste alternativ.

Alternativ med bevaring av sykehusbebyggelse er tydelig best for å støtte opp under klimaambisjonen til kommunen.

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.

Det forutsettes at det utføres en miljøkartlegging i forkant av, eller eventuelt i kombinasjon med, ombrukskartleggingen, slik at man er sikre på at det som medtas faktisk er egnet for ombruk. Det anbefales at det settes et minimumskrav for ombruk, og det kan være fornuftig å ha en dedikert ressurs som følger opp ombruk gjennom prosjekteringsfasene for å få til et godt prosjekt.

Følgende bestemmelse bør vurderes for å sikre helhetlig miljø- og ressurstenkning:

*«Ved planlegging og opparbeidelse av området skal det legges vekt på løsninger preget av helhetlig miljø- og ressurstenkning. Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge:*

- en miljøoppfølgingsplan som redegjør for hvordan gjeldende miljømål og krav skal ivaretas, med angivelse av ansvar, faser og metoder. Miljøoppfølgingsplan følger opp tiltakene og målene definert i «Kvalitetsprogram Lundavang»*
- et klimagassbudsjett som viser en prosentvis reduksjon sammenlignet med referanseprosjekt.*
- en klimagassberegning iht. NS3720 som viser effekten av planlagt gjenbruk.»*

Massebalansen bestemmes av volum og kvalitet til massene som skal transporteres til og fra området og må planlegges helhetlig. Det vil være viktig å jobbe etter en helhetlig plan for området, og tilgjengelige arealer for mellomlagring må kartlegges.

Følgende bestemmelse bør vurderes for å sikre en helhetlig miljø- og ressurstenkning:

*«Massehåndtering i anleggsperioden: Før anleggsstart skal det utarbeides en overordna massehåndteringsplan for anleggsperioden. Dette innebærer en masseoversikt fordelt på massetyper, volumer, tid og sted. Midlertidige og permanent massehåndtering skal skje etter prinsippene for bærekraftig masseforvaltning».*

## 8.10 Energikilder og bruk (undersøkelser)

Det er et viktig mål for områdeutviklingen at Lundavang skal vise vei for hvordan Molde skal bli klimanøytralt innen 2050. Det er også satt som mål at det skal velges robuste løsninger.

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. Til sammenligning er følgende krav for nettoenergiebehov foreslått i kvalitetsprogram for Lundavang: 5% lavere enn gjeldende TEK for nybygg og 10% lavere krav enn før transformasjon for eksisterende bygg. Forbildekravet er passivhus-nivå eller et energibehov 30% lavere krav enn gjeldende TEK.

Som energiforsyning er det vurdert fjernvarme, nærvarmeanlegg og enkeltstående energianlegg. Fjernvarmeanlegg, vurderes som lokal fornybar energi, og er den totalt sett beste løsningen. Det forutsetter at den planlagte varmesentralen i Reknes-området etableres og det legges fjernvarmeledninger til planområdet.

Nettkapasiteten til område er tilfredsstillende siden dagens sykehus har god elektrisk effektforsyning. Det er allikevel interessant å redusere effekttapene for å frigjøre effekt til andre formål. Lokal produksjon av elektrisitet, som solceller, kan redusere bygningens behov for elektrisitet, øke områdets fornybarandel, men kan ikke dekke all energi lokalt.

Valg av energimål vil være et viktig styringsverktøy for å oppfylle et høyre ambisjonsnivå enn krav for TEK tilsier.