

Hatlane - Borgundvegen - gbnr. 48/87, 88 mfl. - Politisk sluttbehandling**Dokumentinformasjon:**

Saksbehandlar: Christopher Hesseberg Byrne
E-post: postmottak@alesund.kommune.no

Arkivsak: 24/289
Journalpost: 25/15623

Behandling:

Saksnummer:	Utval:	Dato:
066/25	Planutval	06.05.2025
024/25	Kommunestyret	15.05.2025

024/25 - Kommunestyret**Vedtak:**

Ålesund kommunestyre egengodkjenner med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12, detaljregulering for Hatlane - Borgundvegen - gbnr. 48/87, 88 mfl. med plankart, bestemmelser og planbeskrivelse, sist revidert 27.02.2025.
Samt bindene illustrasjonsplan datert 05.02.2024.

Behandling:**Votering:**

Planutvalet si tilråding vart einstemmig vedtatt.

066/25 - Planutval**Tilråding:**

Ålesund kommunestyre egengodkjenner med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12, detaljregulering for Hatlane - Borgundvegen - gbnr. 48/87, 88 mfl. med plankart, bestemmelser og planbeskrivelse, sist revidert 27.02.2025.
Samt bindene illustrasjonsplan datert 05.02.2024.

Behandling:**Votering:**

Kommunedirektørens si innstilling samrøystes tilrådd.

Kommunedirektøren sitt forslag til vedtak:

Ålesund kommunestyre egengodkjenner med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12, detaljregulering for Hatlane - Borgundvegen - gbnr. 48/87, 88 mfl. med plankart, bestemmelser og planbeskrivelse, sist revidert 27.02.2025.
Samt bindene illustrasjonsplan datert 05.02.2024.

Saksgang:

I samsvar med plan- og bygningsloven § 12-12 blir saken lagt frem til vedtak i kommunestyret, sammen med innstillingen fra planutvalget.

Dersom planen blir vedtatt vil den bli kunngjort, og parter og andre med rettslig klageinteresse kan klage på vedtaket.

Sammendrag

OSE AS har på vegne av Idéhus Ålesund AS utarbeidet forslag til detaljregulering for gbnr. 48/87, 88 m.fl. på Hatlane, nord for Borgundvegen. Planforslaget legger til rette for åtte boenheter fordelt på to eneboliger i nord (BF) og en seksmannsbolig lenger sør (BK). Lek- og uteoppholdsarealer er i hovedsak plassert mot Borgundvegen, med private oppholdsarealer på balkonger og mellom eneboligene (se fig.3 og vedlagt plankart og illustrasjonsplan).

Planen samler to avkjørsler fra Borgundvegen (fv. 536) til én felles avkjørsel (f_KV0) og regulerer en adkomstveg (f_KV1) til planområdet og eksisterende boliger. Parkering løses primært i garasjer, supplert med noe overflateparkering. Øst for boligene reguleres et grøntdrag fra Borgundvegen mot Hatlaåsen. Det meste av planområdet er i dag uregulert. Planforslaget er i tråd med kommunedelplanen for Ålesund (KDP).

Planen har blitt bearbeidet flere ganger før første gangs behandling. Administrasjonen har tidligere argumentert for at planen burde omarbeides ytterligere, både for å bedre tilpasse seg omkringliggende bebyggelse, men også for å sikre bedre bomiljø og bedre leke- og uteoppholdsareal. Trafikksikkerhet, herunder ny avkjørsel og vegføring fra Borgundvegen har også vært et tema som har vært diskutert gjennom planprosessen. Planutvalget vedtok å sende planen på høring uten endringer (se saksfremlegg vedlegg J). Etter høringsrunden er det gjort mindre endringer i tråd med innkomne merknader og for å imøtekomme innsigelser. Planen legges nå frem til 2. gangs behandling i planutvalget. For ytterlige beskrivelse av intensjonen med planarbeidet vises det til planbeskrivelsen (vedlegg C) og plandokumentene for øvrig.



Fig.1- Oversiktskart - Planområdet markert med rød sirkel

▲ Nord - Ikke i målestokk

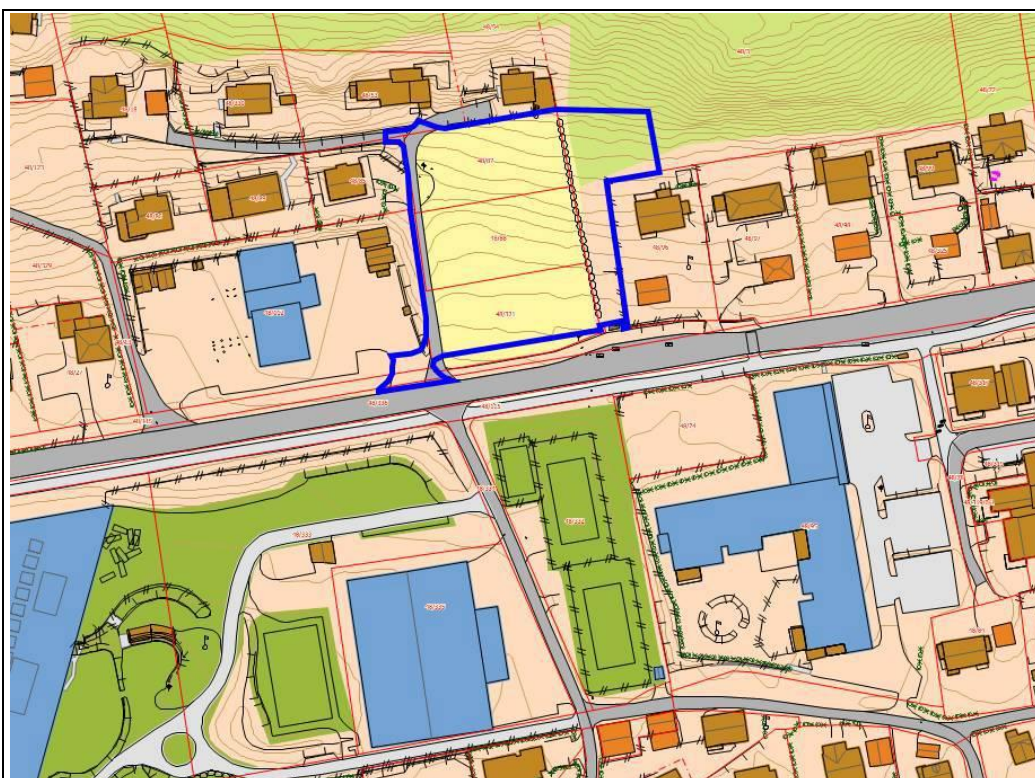


Fig.2 - Grunnkart med planområdet i blått

▲ Nord - Ikke i målestokk

Saksopplysninger:Tidligere saksbehandling:

Planarbeidet ble startet med oppstartsmøte tilbake i februar 2018 og varsel om oppstart i september samme år. I planprosessen har det vært flere møter og tilbakemeldinger knyttet til ulike innsendte planforslag, referat fra møtene ligger vedlagt saken (vedlegg O). Tabellen under gir en oppsummering av planprosessen så langt. For en inngående oversikt over tidligere saksbehandling og tilbakemeldinger se side 5 i vedlagt saksfremlegg til 1. gangs behandling i planutvalget (vedlegg J).

Oppstartsmøte	26.02.18
Varsel om oppstart	18.08.18 - 18.09.18.
Tilbakemelding på planforslag, datert 27.02.2020 (eldre sak 20/1119)	03.04.20
Avklaringsmøte etter ønske om videre planarbeid	01.11.22
Komplett planforslag	22.04.24
Første gangs behandling	07.05.24
Høring/Offentlig ettersyn	21.05.24 - 09.07.24

Planforslaget består av:

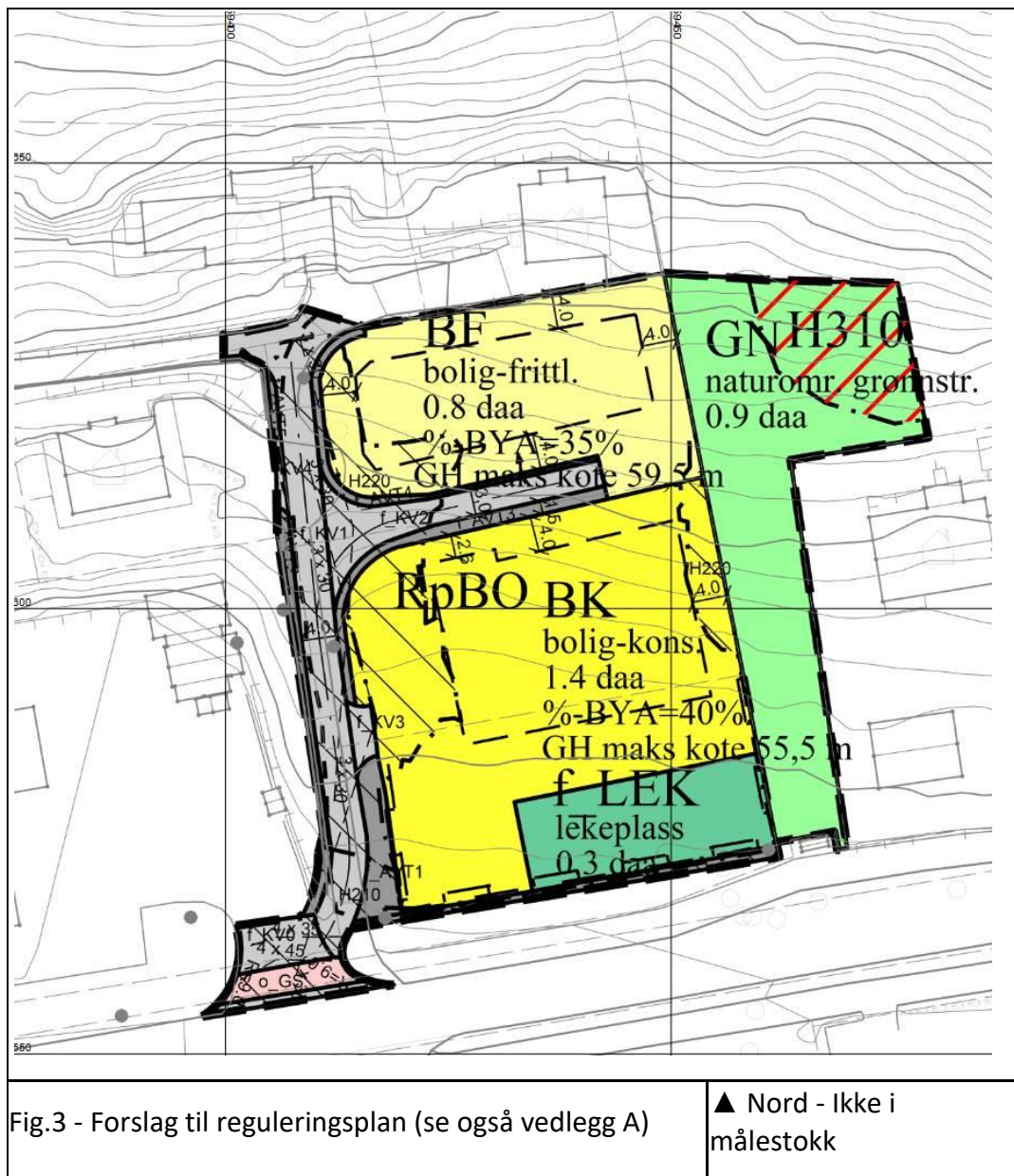
Plankart, rev. 27.02.2025 (vedlegg A)
Bestemmelser, rev. 27.02.2025 (vedlegg B)
Planbeskrivelse, rev. 27.02.2025 (vedlegg C)
Bindene illustrasjonsplan, datert 05.02.24 (vedlegg D)

Vedlegg som følger plandokumentene:

Solstudier, snitt og fasader (Vedlegg E)
VAO-Rammeplan (Vedlegg F)
Støyrapport (Vedlegg G)
Skredfarevurdering (Vedlegg H)
ROS-Sjekkliste (Vedlegg I)

Andre vedlegg til saken:

Saksfremlegg 1. gangs behandling (Vedlegg J)
Forslagstillers vurdering av merknader (Vedlegg K)
Brev om trekking av innsigelser (Vedlegg L)
Notat - fremtidig vegføring mot øst (Vedlegg M)
Søknad om fravik fra vegnormalene (Vedlegg N)
Samla merknader ved høring (Vedlegg O)
Møtereferat fra planprosess (Vedlegg P)



Formålet med reguleringsplanen:

Planområdet er ca. 4,1 daa og ligger sentralt plassert nord for Borgundvegen på Hatlane i Ålesund. Formålet med planforslaget er å legge til rette for 2 eneboliger innfor felt BF nord i planområdet samt konsentrert boligbebyggelse med 6 leiligheter innenfor felt BK. I tillegg er det regulert ny adkomstveg og lekeareal mot Borgundvegen.

Forhold til gjeldene planer:

Planforslaget er stort sett i tråd med KDP, men en mindre del av vegarealet i sør-vest ligger innfor areal avsatt til næring, samt at fremtidig vegføring mot øst ikke videreføres (se fig.4).

Planområdet er i hovedsak ikke regulert. Den østlige delen av planområdet som er foreslått til grønnstruktur overlapper med eldre plan for *Hatlaåsen - Åsemulen, regplan for friområdet H, m/ best.* (planid 1504254), vist i figur 5.

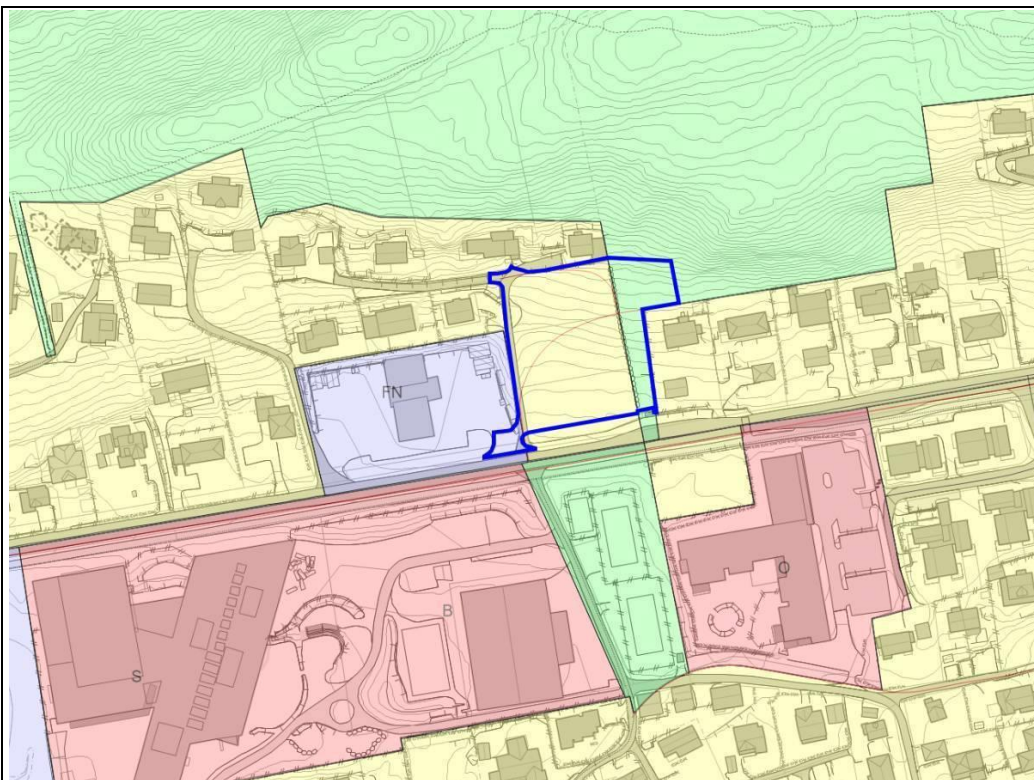


Fig.4 - Gjeldende kommunedelplan for Ålesund 2016-28.

▲ Nord - Ikke i målestokk

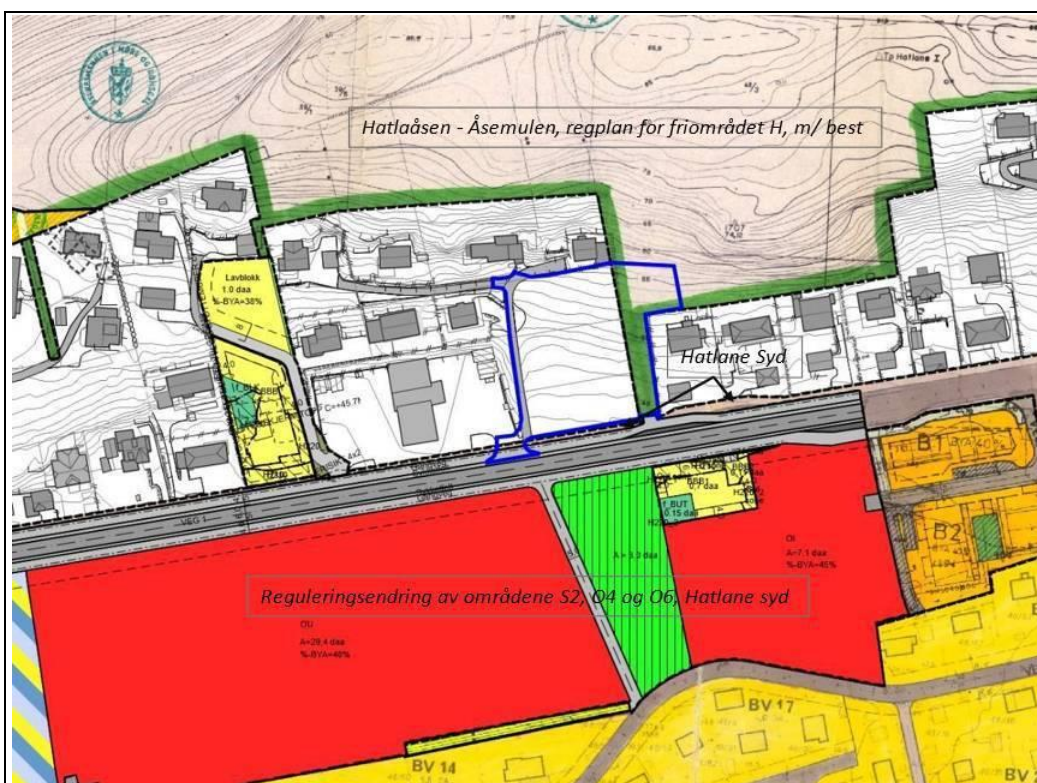


Fig.5- Gjeldende regulering med planområdet (blå linje)

▲ Nord - Ikke i målestokk

Første gangs behandling:

Planforslaget ble lagt frem for første gangs behandling i planutvalget 07.05.2024 (sak 059/24). Kommunedirektøren fremmet to alternativer til innstilling i saken.

Alternativ 1: Planforslaget sendes på høring med revisjoner og med en reduksjon av boliger innenfor felt BF1.

Alternativ 2: Planforslaget legges *ikke* ut til offentlig ettersyn og sendes tilbake til administrasjonen for videre bearbeiding.

Et knapt flertall vedtok følgende over kommunedirektørens alternativ 2 (vedlegg J):

"Planutvalget vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 12-10 og 12-11 å legge forslag til detaljregulering for Hatlane - gbnr. 48/87, 88 mfl. med plankart, bestemmelser og planbeskrivelse datert 12.04.2024, og bindende illustrasjonsplan datert 09.02.24, ut til offentlig ettersyn."

Planforslaget har dermed vært på høring uten administrasjonens anbefaling av endringer. Høringsperioden varte fra 21.5. - 9.7.2024. Det kom inn totalt 13 merknader, hvorav 2 innsigelser fra Statsforvalteren og fylkeskommunen. Alle merknadene følger saken i vedlegg O. Hovedtrekkene i merknadene er referert og vurdert nedenfor.

Innsigelsene ble trukket i brev datert 28.2.2025 og 31.03.2025 (vedlegg L). Det reviderte planforslaget datert 27.2.2025 ansees nå som tilstrekkelig bearbeidet ut fra merknadene til å kunne legges fram for politisk sluttbehandling.

Merknadsvurdering:

Merknad:	Kommunens vurdering av merknaden:
A) Statens vegvesen: 1. Ønsker at planlagt vegtrasé i kommunedelplanen (KDP) realiseres, selv om dette innebærer omdisponering av arealer regulert til BF og BK. Tiltaket vil muliggjøre sanering av avkjørsler fra Borgundvegen øst for planområdet og legge til rette for etablering av sykkelfelt med fortau. Borgundvegen er en definert hovedrute for sykkel, og det forventes at kommunen følger opp dette som en del av en helhetlig trafikkløsning 2. Tilkomsten (f_KV1) til planområdet har en uheldig tilknytning til fellesavkjørselen fra Borgundvegen (f_KV0), noe som skaper uklarhet rundt vikeplikt og utfordringer for myke trafikanter. 3. Den regulerte avkjørselen (f_KV0) er satt av til vegformål, planmessig	 1. Selv om administrasjonen langt på vei er enige i at reguleringsplanen burde videreføre traseen lagt i gjeldene KDP ser vi også at det vil være krevende å gjennomføre en veg på nordsida av bebyggelsen langs Borgundvegen på grunn av terrenget. Det er tidligere avholdt avklaringsmøte med fylkeskommunen og det er innvilget fravik for gjeldene løsning. Utforming av veger og utfordringer knyttet til opparbeiding i henhold til KDP er beskrevet under punkt 6.11.2 og 7.1 i planbeskrivelsen. For å sikre areal til gang og sykkel oppdateres plankartet med en videreføring av regulert gang- og sykkelfelt. 2. Forslagstiller har søkt om avvik fra vegnormalene til fylkeskommunen. Søknaden ble innvilget av fraviksgruppa den 30.09.2024.

skal fortausformålet ligge over avkjørsler. 4. Fraråder at man går videre med planforslaget slik det foreligger, ettersom det vil hindre videre utvikling av vegnettet iht. kommuneplanens arealdel og øvrige planer i området. De fraråder også å gå videre med den regulerte atkomstløsninga ut fra hensynet til trafikksikkerhet og framkommelighet. 5. Ber Ålesund kommune, ta hensyn til det å skape en trygg og godt fremkommelig løsning for gående og syklende i videre vurdering og behandling av saken.	3. Dette er rettet i plandokumentene, det er vist gang og sykkelfelt i tråd med gjeldene reguleringsplan langs Borgundvegen. 4. Det er gjort vurderinger som viser at videreføring av vegtraseen i tråd med gjeldende vil være vanskelig grunnet krevende terrengforhold, dette er også vist i planbeskrivelsen. Etter avklaringer med Møre og Romsdal fylkeskommune er det gitt aksept for å avvike fra vegtraseen vist i kommunedelplanen. Ved at adkomsten samles til en felles avkjørsel fra fylkesvegen er det det også gitt fravik fra vegnormalene for å etablere regulert adkomst. 5. Administrasjonen er enig i at det ikke er optimalt å etablere en tilkomst uten at det etableres fortau langs vegbana, selv om det jf. vedlagt situasjonsplan vil være mulig å ferdes fra BF til felles uteområder og evt. videre til fortau langs Borgundvegen via interne snarveier. Gang- og sykkelfelt langs fylkesvegen er videreført som i gjeldene plan.
B) Møre og Romsdal fylkeskommune: 1. Det har vært dialog mellom fylkeskommunen som veieier, planforslagsstiller, og kommunen om veglinjen fra fylkesvei 536 som er tegnet inn i KDP. Under et avklaringsmøte 5. januar 2024 ble det besluttet at den foreslåtte vegløsningen ikke var realistisk, og derfor ikke skulle videreføres. Fylkeskommunen anbefaler sterkt at dette blir omtalt i planomtalen, med tilhørende tegningsgrunnlag. 2. Den eksisterende avkjørselen fra fylkesvei 536 oppfyller ikke kravene i <i>N100</i> og <i>Forskrift om avkjørsel fra offentlig veg</i> på grunn av for bratt stigning. Reguleringsplanen foreslår noen forbedringer, men de er ikke tilstrekkelige. Fylkeskommunen fremmer derfor innsigelse til	1. Dette er innarbeidet i planbeskrivelsen. 2. Det er søkt om, og innvilget avvik fra forskrift N100 i tråd med merknaden, søknaden ble godkjent av fraviksgruppa i MRFK 30.09.24. Innsigelsen er trukket. 3. Illustrasjonsplanen viser at det kun er tenkt mulig uteopphold på garasje/egen balkong i tilknytning til Enebolig 01. Arealet som er vist vil ligge direkte bak leilighetsbygget innafor felt BK og dermed være tilstrekkelig skjermet for støy. Administrasjonen er enig i at leke- og uteoppholdsområder kunne vært utformet bedre, men ser også at

planforslaget, da det utgjør en trafikkrisiko. For at innsigelsen skal trekkes, må enten: - Avkjørselen opparbeides i tråd med gjeldende forskrifter, spesielt med hensyn til stigning/fall. - Det søkes om, og innvilges, avvik fra forskriften knyttet til stigning/fall. 3. Støyrapporten virker fornuftig, men det er behov for avklaring rundt om det er tilfredsstillende støyforhold for Enebolig 01, spesielt med tanke på utendørs oppholdsareal mot sør og vest. Det påpekes også at lekeområdet nært fylkesveien vil ha noen ulemper, selv med støyskjerm. 4. <i>Konflikt med kulturminne ID 261123.</i> Innenfor planområdet er det registrert et automatisk fredet kulturminne som ikke er mulig uten å påvirke utbyggingen. UiB vil gi dispensasjon fra kulturminneloven, forutsatt at bestemmelser om automatisk fredede kulturminner opprettholdes og at plankartet tydelig viser kulturminnets ytre grenser. Fylkeskommunen vurderer at reguleringsplanen kan godkjennes under forutsetning av at det utføres arkeologiske utgravninger før tiltakene gjennomføres. Tiltakshaveren skal dekke kostnadene for disse utgravningene.	disse oppfyller kravene satt i gjeldene KDP. 4. Merknaden følges opp med eget bestemmelsesområde i plankartet og medfølgende bestemmelser.
C) Statsforvalteren i Møre og Romsdal: 1. Planen samsvarer i stor grad med KDP og Statsforvalteren har ikke merknader til arealbruken i seg selv. De bemerker likevel at utnyttingsgraden er høy, noe som vil legge press på bokkvalitet, trafikkløsninger og naboer. Kommunen bør vurdere om en lettere utbygging kan knytte ulike	1. Planforslaget er vesentlig bearbeidet og har en lavere utnyttelse enn det opprinnelige forslaget fra 2020. Administrasjonen har flere ganger i planprosessen allikevel påpekt at en omdisponering av arealene enten gjennom lavere utnyttelse, en annen organisering eller andre

interesser sammen på en bedre måte. De vil særlig peke på hensynet til barn og unge og at en lavere utnytting kan gi rom for bedre kvalitet på lekeareal og annet uteoppholdsareal. 2. Fornøyde med at planforslaget opprettholder grøntstrukturen som er vist i kommuneplanen. 3. Planområdet ligger i rød og gul støysone. Det er gjennom bestemmelsene sikret støyskjerming som tilfredsstillende T-1442. Statsforvalteren har derfor ikke direkte innvendinger til planen på dette grunnlaget. 4. Lekearealet er plassert nær fv. 536 bak en 2,5 meter høy støyskjerm. Veien har en ÅDT på 9 000 i 2023, og det forventes å øke til 10 600 i 2033. Selv om støynivåene ligger under grenseverdiene, ansees plasseringen som dårlig pga. dårlig luftkvalitet. Trafikk er den viktigste kilden til svevestøv, og luftkvalitet bør vurderes med framskrevne trafikk tall. Statsforvalteren krever en kvalifisert vurdering for å sikre helsemessige forhold for barn. Statsforvalteren fremmer innsigelse til planen inn til den viser at vegstøv ikke gjør lekearealet uegnet til formålet	boligtypologier ville kunne gitt en bedre utnyttelse av planområdet med bedre samlede kvaliteter både i forhold til bokkvalitet, men også med tanke på tilpassing til nærområdet. Administrasjonen ønsket i utgangspunktet en videre bearbeiding av planforslaget før det ble sendt på høring. Planutvalget vedtok allikevel å sende planforslaget til høring og offentlig ettersyn uten endringer. Planforslaget følger overordnede føringer i gjeldende kommunedelplan, og det er gitt aksept for trafikkklønsningen fra fraviksgruppa i fylkeskommunen. Vi anser derfor planforslaget som tilstrekkelig gjennomarbeidet for å kunne vedtas. 2. Tas til orientering. 3. Tas til orientering. 4. Det er gjort egen vurdering av svevestøv som viser at lekearealet har tilstrekkelig luftkvalitet i henhold til grenseverdiene angitt i T-1520. Det er innarbeidet et eget avsnitt om luftforurensning under punkt 6.21 i planbeskrivelsen. Innsigelsen er trukket.
D) Noregs vassdrags- og energidirektorat (NVE): 1. Skredfarevurderingen mangler skjema for egenerklæring. 2. VAO-plan viser overvannshåndtering i behov for to overvannsledninger og forsinkelser. Detaljprosjektering kreves ved søknad om byggetillatelse. NVE viser til veilederne 4/2022 og 2/2023 for mer informasjon om overvannshåndtering.	1. Skjema for egenerklæring legges ved vurderingen. 2. Tas til orientering.

E) Linja AS: 1. har elektriske anlegg i området som må tas hensyn til. Ønsker at utbygger tar kontakt i god tid før byggestart for avklaringer.	1. Tas til orientering.
F) Rådet for mennesker med nedsatt funksjonsevne: 1. Forutsetter at likestillings- og diskrimineringslovens kapittel 3 om universell utforming blir fulgt.	1. Det legges til grunn at planlegging og utbygging skal baseres på prinsippet om universell utforming jf. plan- og bygningsloven og gjeldende teknisk forskrift.
G) Eldrerådet: Ønsker at det legges vekt på følgende: 1. Hensynet til naturmangfold, friområder og areal til lek og trygge oppholdsområder. 2. Lekeplassareal må være stort nok og på egne areal. 3. Sikre tilstrekkelig uteareal både til felles og private oppholdsareal. 4. Gode renovasjonsløsninger, med trygg avstand til myke trafikanter. 5. Tilpasse boliger til eksisterende bygningsmasser.	1. Hensyn til naturmangfold er godt ivaretatt i planarbeidet, grøntstruktur øst i planområdet er videreført fra Borgundvegen mot Hatlaåsen. Lekeareal er ivaretatt. 2. Det reguleres tilstrekkelig lekeareal i tråd med krav og føringer i gjeldene KDP. Selv om administrasjonen stiller spørsmål til lekearealenes plassering mot Borgundvegen har man i planarbeidet gjort vurderinger som tilsier at arealet skal være godt nok egnet til lekeareal. 3. Planen legger opp til private uteoppholdsareal på egen balkong eller terrasse(garasjetak). Ved eneboligene er det vist noe mulig uteoppholdsareal på bakkeplan mot friområdet i østlig del av planområdet. Foran BK1 er det vist et større solrikt areal som felles uteområde, i tilknytning til lekearealet. Administrasjonen påpeker at utearealene kunne vært bedre planlagt, men at det i sum er avsatt tilstrekkelig areal til uteopphold. 4. Tas til orientering. Vurderes ved gjennomføring av byggetiltak. 5. Planforslaget legger opp til frittliggende- og konsentrert boligbebyggelse, i tråd med føringene i KDP. Antall boenheter og

	omfang av prosjektet er vesentlig mindre og bedre tilpasset enn det opprinnelige planforslaget fra 2020. Ut ifra skissene ser vi at prosjektet kunne vært bedre tilpasset bebyggelsen på nordsida av Borgundvegen. Vi vurderer allikevel at det legges opp til en utbygging som er typisk for lignende nybygg og vedtatte planer i området.
H) Ålesund Brannvesen: 1. Viser til sin veileder om tilrettelegging og slokking, og ber om at denne hensyntas i planarbeidet.	1. Tas til orientering.
I) Ålesund kommune, vann og avløp: 1. Kap. 4: presiserer at det ikke er et ønske fra kommunen om oppgradering av VL 100mm, men en anbefaling. 2. Kap.5: Det kommunale ledningsnett opp langs veg /vestlig grense bør ligge uforandret hvis det ikke medfører konflikt med ny bebyggelse. Det bør legges større dimensjon på vannledning fra der ledningsnett foreslås omlagt mot øst. 3. Kap. 9: Overvannshåndtering. Det er ikke vurdert dimensjon og kapasitet på nedstrøms OV200mm overvannsledning. Det er gjort beregninger som viser at ledningen bør oppdimensjoneres til OV300mm, men det bør også utredes lengde på og konsekvens for ledningsnett som må skiftes ut nedenfor planområdet. Vi foreslår at det vurderes et fordrøyningsmagasin som et alternativ til å legge ny overvannsledning nedenfor planområdet. 4. § 3.13 fjernes i sin helhet siden det også står oppført under § 3.10	1. Innarbeidet i revidert VAO-rammeplan. 2. Tas til orientering. Det kommunale ledningsnett skal i utgangspunktet ikke endres. VAO-rammeplan er oppdatert. 3. VAO-rammeplan er revidert i samsvar med merknaden. 4. Bestemmelsen er tatt ut slik at det ikke står dobbelt. 5. Det er lagt inn rekkefølgekrav i tråd med merknaden.

5. § 9: Det bør legges inn rekkefølgekrav knyttet til overvannstiltak i bestemmelsene. Enten krav til etablering av fordrøyningsmagasin eller alt. oppgradering/utskifting av OV-ledning nedenfor planområdet, avhengig av hvilken løsning som blir foreslått og konkludert med i VAO rammeplan.	
J) Ålesund kommune, miljø og samferdsel: 1. Vanskelig å orientere seg pga. overlappende tekst og forskjellige fonter. 2. Må ta hensyn til framtidig fortau og gang- og sykkelveg på nordsiden av fylkesvegen. 3. Høyde på støyskjerm og mur må avklares i reguleringsplanen for å minimere høydeforskjellen mellom veg og lekeplass, da dette påvirker miljøet langs veien. 4. Mellom lekeplass og fylkesveg må det være offentlig vegareal. Mur og støyskjerm er en del av leke- og oppholdsarealet. 5. Anbefaler ikke å tillate andre konstruksjoner enn det som er nødvendig for å bygge vegen (innenfor sidearealet), mht. trafiksikkerhet, vinterdrift og overvannshåndtering. 6. § 3.10 og 3.13: Har samme tekst, en av dem må fjernes. Tekst må endres til spesifikasjonskrav i samsvar med kommunens normer og retningslinjer. Andre avsnitt i 3.13 må fjernes da det er feil. 7. § 3.4 (støyskjerm): Setning om støyskjerm må fjernes og omtales i eget punkt. Støyskjermer kan vanligvis ikke plasseres i formålsgrensen da de krever fundament utenfor vegarealet. 8. § 3.1 (carporter): Unntak fra byggegrenser for carporter er uheldig, alle byggverk påvirker naboer og bør vurderes individuelt.	1. Tas til orientering. Plankart skal være utarbeidet i tråd med nasjonale krav og retningslinjer. 2. Tas til orientering. 3. Høyde på støyskjerm er fastsatt i plandokumenene til totalt 2,5m. Muren vil kun være ca. 20cm fundamentering for skjermen. 4. Rettet i plandokumentene. 5. Beholdes for å sikre tilkomst mellom BF og BK og videre mot felles uteopphold og lekeareal. Trappen vil ikke få konsekvenser for brøyting eller overvannshåndtering. 6. Bestemmelsene er revidert. 7. Etablering av støyskjerm skal i utgangspunktet skje innenfor forslagsstillers eget areal, med mindre det inngås andre avtaler. Det er presisert at støyskjerm ikke kan plasseres innenfor frisiktsone. 8. Punkt om carporter er tatt ut av bestemmelsene. 9. Mur mot veg er kun ment som fundament for støyskjerm.

Unntak fra byggegrense mot offentlig veg er ikke aktuelt. 9. § 3.3 (mur ved offentlig veg): Dersom plassering av mur tas unna byggegrensen, må høyden på muren avklares i planen. Høye murer mot vegen er uheldig for ferdsel langs vegen.	
11 Ålesund kommune, kommuneoverlegen: 1. Planområdet i rød og gul støysone før utbygging. Planområdet ligger i fortettingssone 3, hvor kravet om støynivå under 55 dB(A) utenfor fasaden ikke bør fravikes og kommuneoverlegen er imot bygging av støyutsatte boliger. Støyskjerm langs veien kan redusere støynivået lekeplassen og uteområdene, men noen boliger vil fortsatt ha høyere støynivåer. 2. Støy i utbyggingsfasen kan oppleves som belastende for nærmiljøet. Reguleringsbestemmelsene sier at T-1442 skal være gjeldende for bygge- og anleggsstøy. Det bør stilles krav om utarbeidelse av plan for bygge- og anleggsfasen som sikrer at støygrensene ikke blir overskredet. 3. Plankartet viser at store deler av området avsatt til boligformål brukes til parkering og internveier, noe som resulterer i små og oppstykkede utearealer, spesielt i nord. Eneboligen i øst er plassert tett opptil eksisterende bolighus, noe som påvirker bomiljøet negativt både innenfor planområdet og for naboene. Kommuneoverlegen stiller spørsmål ved at andre boligformer kanskje kunne vært mer egnet, slik at lekeområdet kunne fått en bedre plassering og bomiljøet forbedret, samtidig som antall boenheter kanskje kunne opprettholdes.	1. Det er i bestemmelsene §3.7 lagt inn flere avbøtende tiltak mot støy for boliger og uteoppholdsareal. Summen av disse tiltakene vil sikre tilfredsstillende støyforhold i tråd med T-1442. Statsforvalteren har i sin merknad heller ingen innvendinger på støyforholdene i sin merknad. 2. Vi anser det som tilstrekkelig at retningslinjene for anleggsstøy satt i T-1442 legges til grunn for anleggsfasen. 3. Se vurdering gjort under punkt nummer 1 i merknad C), fra Statsforvalteren i Møre og Romsdal.

12. Silje Marø, nabo: 1. Bemerker at boligene som ligger i området har saltak og at foreslåtte boliger er foreslått med flatt tak. Dette vil medføre at de ønskede boligene vil skille seg ut og være dominerende. Videre bør det ikke åpnes for mønehøyde utover det som er tillatt for eksisterende boliger. 2. Dagens tilkomst er bratt, med 90 graders sving og 13 grader helning. En innsnevring av tilkomst fra fylkesvegen vil medføre problemer på vinterføre og for tilkomst for større kjøretøy. Selv om det er planlagt å utvide selve vegen med ca. 0,5 m er ikke dette nok til at to biler vil kunne passere hverandre på vegen. Ved dagens tilkomst fra fylkesvegen er det mulig å vente ved avkjørselen ved fylkesvegen dersom det er trafikk på internvegen, dersom avkjørselen innsnevres kan dette medføre en vanskelig trafikksituasjon.	1. Administrasjonen er enig i at frittliggende boliger med saltak ville vært bedre tilpasset bebyggelsen på nordsida av Borgundvegen. Vi anser mønehøyden i seg selv som grei, men innser at man ved bruk av flatt tak åpner for boligvolum som i praksis er høyere enn ved sal- eller valmtak. Se ellers vår vurdering gjort under punkt nummer 1 i merknad C), fra Statsforvalteren i Møre og Romsdal. 2. Tilkomsten har vært del av en større diskusjon omkring utnyttelsen av planområdet og videreføring av vegføringer angitt i kommunedelplanen. Etter søknad til fylkeskommunen er det gitt fravik fra vegnormalene for å etablere regulert tilkomst til planområdet. Se ellers vurderinger gjort under merknad A) og B).
13. Roger Inge Holmen, nabo: 1. Ok	1. Tas til orientering.

Sammendrag av endringer etter offentlig ettersyn:

- Plankartet er endret slik at Gang og sykkelveg (o_GS) langs Borgundvegen vises over vegformål.
- Punkt 6.11 i planbeskrivelsen er revidert med et avsnitt om trafikkløsning og avvik fra vegnormalene. Under pkt. 7.1 er det i tillegg lagt inn et avsnitt om dialog omkring regulert trafikkløsning kontra vegføring vist i gjeldene KDP.
- Under punkt 6.23 i planbeskrivelsen er listen med rekkefølgekrav er revidert.
- Punkt 6.21 i planbeskrivelsen er revidert med nytt avsnitt om støy, da fartsgrensen i området er endra. Det er også lagt inn et eget avsnitt om luftforurensing.
- VAO-rammeplan er revidert i tråd med merknadene. Opplysning om hvilke tiltak og rekkefølgekrav som følger i tråd med rammeplanen er lagt inn i planbeskrivelsen under pkt. 6.19 og i bestemmelsene under §8.
- Det er lagt inn egne rekkefølgekrav om drenering og hindring mot fylkesvegen for f_KV1 i bestemmelsene i tråd med vedtak om fravik fra vegnormalene.

Vurdering:

Planforslaget har blitt vesentlig bearbeidet siden første gangs innsendelse, og har til en viss

grad tatt til seg kommunens tilbakemeldinger og merknader ved høring. Planen legger opp til en utbygging i tråd med kommunedelplanen og som ikke er helt fremmed i området. Planbeskrivelsen (vedlegg C) belyser aller forhold i planforslaget. Nedenfor gir vi en vurdering av de mest sentrale temaene i planen:

- Trafikksituasjon
- Bomiljø og
- Barn og unges interesser

Trafikksituasjon:

Dagens tilkomstvei til planområdet er både bratt og smal og krysset mot fylkesvegen er uoversiktlig. For å tilfredsstille kravene i vegnormalene ville man måtte legge om vegen med en slakere trase gjennom planområdet. En ny vegføring ville kunne ha bidratt til en bedre samlet trafikkavvikling i området og også en mulighet for å videreføre fremtidig veg i gjeldene kommunedelplan. Forslagsstiller har argumentert for at en slik vegføring gjennom planområdet vil gjøre det krevende å gjennomføre en utbygging av området. Det er også gjort en vurdering av fremtidig vegtrase angitt i gjeldende kommunedelplan hvor resultatene viser at det vil være vanskelig og lite realistisk å få opparbeida vegen. Notatet ligger ved som eget vedlegg og hovedpunktene er også innarbeidet i planbeskrivelsen. I planforslaget har man på bakgrunn av dette landet på en utbedring av dagens trase. f_KV1 reguleres med 3,5m bred kjørebane, 0,25m grøft på hver side og 1m sideareal for å delvis ta opp høyde og grøft. Vegen vil være uten fortau. Det er lagt opp til at avkjørsler til boligene kan brukes som møteplasser langs vegen (se plankart vedlegg A) og det skal etableres en ny samlet avkjørsel mot Borgundvegen. Møre og Romsdal fylkeskommune har godkjent søknad om avvik fra vegnormalene for regulert løsning (se vedlegg N). Det er satt krav til opparbeiding av vegarealene før boligene kan tas i bruk. Godkjenningen forutsetter at det må etableres drenering og fysisk hindring i nedre del av vegen. Det er satt rekkefølgekrav til dette og for opparbeiding av vegarealene i bestemmelsene.

Kommunen anser planlagt vegløsning som tilstrekkelig selv om den ikke følger traseen angitt i kommunedelplanen. Selv om det i illustrasjonsplanen er vist snarveier internt i planområdet er det uheldig at det ikke er regulert noen sikringstiltak for myke trafikanter langs f_KV1.

Bomiljø og tilpasning:

Første planforslag ble levert i mars 2020, og har siden den gang blitt revidert flere ganger. Gjennom hele planprosessen har det vært en pågående diskusjon knyttet til utnyttelsesgrad, uteoppholdsarealer og tilpasning til nabolaget. Det endelige planforslaget har tatt til seg flere av administrasjonens tidlige tilbakemeldinger hva gjelder antall boenheter og skala på bebyggelsen som er bedre tilpasset enn i det opprinnelige forslaget. Planavdelinga mener fortsatt bebyggelsen, slik det fremstår i planforslaget kunne vært bedre tilpasset nabolaget, og at det uheldig å åpne for lavblokkbebyggelse innenfor areal som reguleres til konsentrert småhusbebyggelse. Planavdelinga påpeker også at planforslaget har lite uteoppholdsareal på bakkeplan med tilstrekkelig kvalitet, både tilknyttet eneboligene (BF) eller leilighetsbygget (BK). I tillegg ser vi det som problematisk at lekearealet er plassert tett inntil fylkesvegen og at man har organisert bebyggelsen slik at det er behov for støyskjerming som danner en fysisk og visuell barriere mot Borgundvegen.

Administrasjonen foreslo i sin innstilling til første gangs behandling at planen skulle bearbeides ytterligere før den ble sendt på høring. Planutvalget vedtok å sende planen på høring uten endringer. Statsforvalteren har i sin merknad til planforslaget fremhevet at en

omarbeiding av planområdet ville kunne gi et bedre bomiljø, de fremmet også innsigelse til planforslaget inntil man hadde foretatt beregning av luftkvalitet på lekearealet.

Selv om planavdelinga står inne for vurderingene nevnt over, ser vi allikevel at det er en del variasjon i bebyggelsen i nærområdet (se fig.6) og at planforslaget legger opp til en utvikling som ikke skiller seg vesentlig fra andre godkjente reguleringsplaner eller nyere utbyggingsprosjekt og i området. Lekearealet oppfyller kravene satt i gjeldende kommunedelplan og det er gjennomført beregninger som viser at det ikke skal være vesentlig støv- eller støvforurensing på uteområdene. Gjeldene kommuneplan stiller heller ingen ytterligere krav til uteoppholdsareal og utbyggingen må derfor sies å være i tråd med føringene i gjeldene KDP.

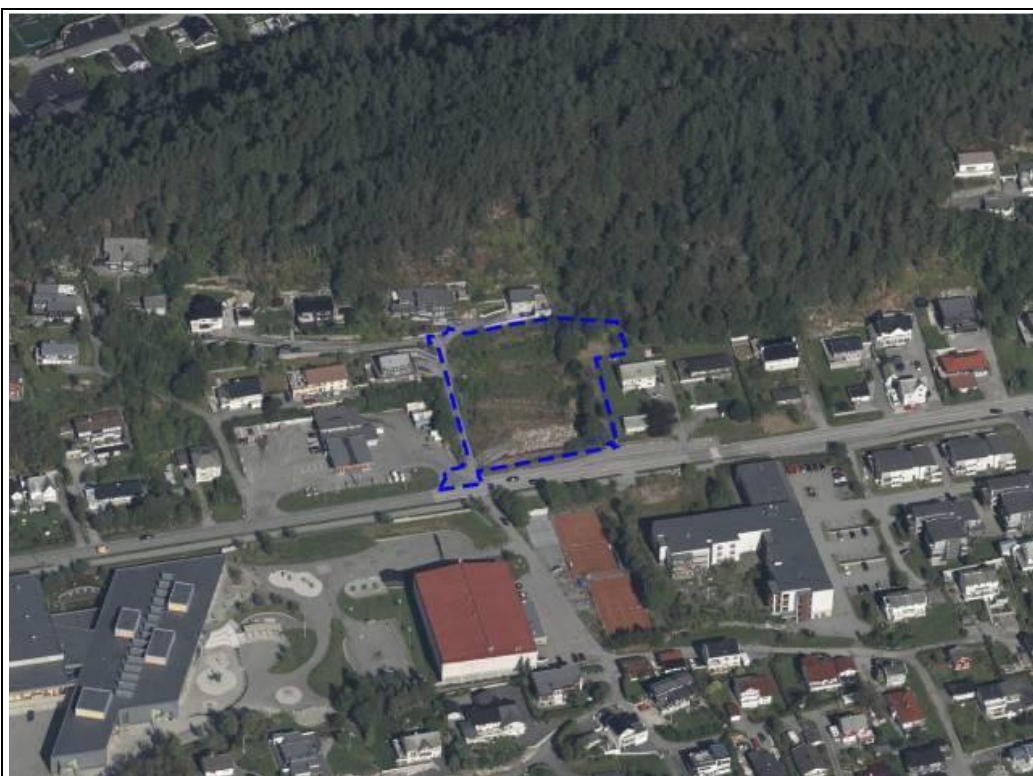


Fig.6 - Skråfoto/flyfoto - Viser variasjon av skala i nærområdet

▲ Nord - Ikke i målestokk

Barn og unge sine interesser:

Planforslaget regulerer lekeareal i tråd med KDP og sikrer tilkomst til friområde nord for planområdet. Planforslaget legger til rette for nye boliger innenfor gang- og sykkelavstand til skole, barnehage og andre fritidstilbud som tennishallen. Det er opparbeidet fortau til busstopp langs Borgundvegen og fotgjengerovergang sør for planområdet.

Vi ser at det kan være noen utfordringer knyttet til barn- og unge sine interesser med planforslaget. Blant annet er det ikke lagt opp til trafikkisikringstiltak langs tilkomstvei f_KV1, dette er spesielt uheldig siden vegen er bratt og kan være utfordrende under dårlige føreforhold. I tillegg kunne en bedre disponering av planområdet gitt bedre leke- og uteområder og dermed et bedre boligmiljø på tvers av aldersgrupper.

Konsekvensutredning:

Planforslaget samsvarer i hovedsak med avsatt formål i KDP for Ålesund 2016-2028. I dialog med fylkeskommunen og kommunen er det gitt aksept for at fremtidig vegføring i overordna

plan ikke blir fulgt opp. Det er vurdert at planforslaget ikke vil ha vesentlig virkning for miljø og samfunn og det stilles ikke krav om konsekvensutredning.

Naturmangfoldloven:

Det er ikke oppdaga verneinteresser innafor temaet naturmangfold.

Det er registret svartelistede arter i tilknytning til planområdet, det er derfor satt rekkefølgekrav til tiltaksplan for håndtering av fremmede/uønska arter ved utbygging av området.

Kulturminner:

Det er gjort funn av automatisk fredet kulturminne innenfor planområdet og store deler av planområdet er båndlagt etter lov om kulturminne. Det er lagt inn et bestemmelsesområde (RpBO) med rekkefølgekrav til frigivning etter kulturminneloven, før tiltak kan iverksettes.

Økonomiske, juridiske og andre driftsmessige eller organisatoriske konsekvenser:

Forslagsstiller vil være ansvarlig for gjennomføring av utbygging innenfor området, opparbeiding av leikeplass og areal avsatt til vegformål. Grunneiere vil kunne kreve areal regulert til offentlig formål innløst, ref. PBL §15.2.

Vedtatt plan vil danne det juridiske grunnlaget for gjennomføring av tiltak, erstatning og ev. ekspropriasjon etter plan- og bygningsloven.

Kommunen vil være ansvarlig for drift og vedlikehold av areal som er regulert til offentlig formål.

Samla vurdering og konklusjon:

Planforslaget legger til rette for en fortetting med to eneboliger og et leilighetsbygg med 6 boenheter langs kollektivaksen på Hatlane i Ålesund kommune.

Utbygginga skjer innafor fortettingssone 3 og er stort sett i tråd med gjeldende kommunedelplan. Administrasjonen har i sin overstående vurdering påpekt at det er noen utfordringer med planforslaget, knytta til trafikkikkerhet, stedstilpassing, og bomiljø.

Forslagsstiller har etter høring og offentlig ettersyn gjort nødvendige endringer i planforslaget for å få godkjent trafikkkløsnings og vist at kvaliteten på lekeareal er tilstrekkelig. Alle innsigelser er derfor trukket og planforslaget følger de overordnede føringene i kommunedelplanen. I tillegg har planutvalget gjennom vedtak ved 1. gangs behandling vært positivt til forslagsstillers planforslag, noe som har vært førende for slutføring av plansaken.

Med bakgrunn i vurderingene over anbefaler kommunedirektøren derfor at planforslaget detaljregulering for Hatlane - Borgundvegen - gbnr. 48/87, 88 mfl. blir vedtatt.

Jon Steven Hasseldal
kommunedirektør

Ingunn Stette
konst. kommunalsjef

Vedlegg:

1. Vedlegg A - Plankart_2025.02.27
2. Vedlegg B - Bestemmelser_2025.02.27
3. Vedlegg C - Planbeskrivelse_2025.02.27

Vedlegg:

4. Vedlegg D - Bindende illustrasjonsplan
5. Vedlegg E - Solstudier - Snitt og fasader
6. Vedlegg F - VAO rammeplan
7. Vedlegg G - Støyrapport
8. Vedlegg H - Skredfarevurdering
9. Vedlegg I - Sjekkliste ROS 22.02.2023
10. Vedlegg J - Plansak for offentlig ettersyn
11. Vedlegg K - Forslagsstillers merknadsvurdering
12. Vedlegg L - Brev om trekking av innsigelser
13. Vedlegg M - Notat - Vegføring mot øst
14. Vedlegg N -Vedtak om fravik - N100 - avkjørselsutforming - fv536
15. Vedlegg O- merknadar offentlig ettersyn_2024.10.03
16. Vedlegg P - Samledokument møtereferat (1-6)