



ÅLESUND KOMMUNE

Cecilie Langva

Plan, byggesak og geodata

Saksbehandler:

Linn Kristine Kvammen

Tlf. 70 16 26 43

Deres referanse:

Vår referanse:

20/23298-5 20/119795

Arkivkode:

L13 22/353

Dato:

04.02.2021

Vasstrandvegen 67 - gbnr. 22/353 - Referat fra oppstartsmøtet

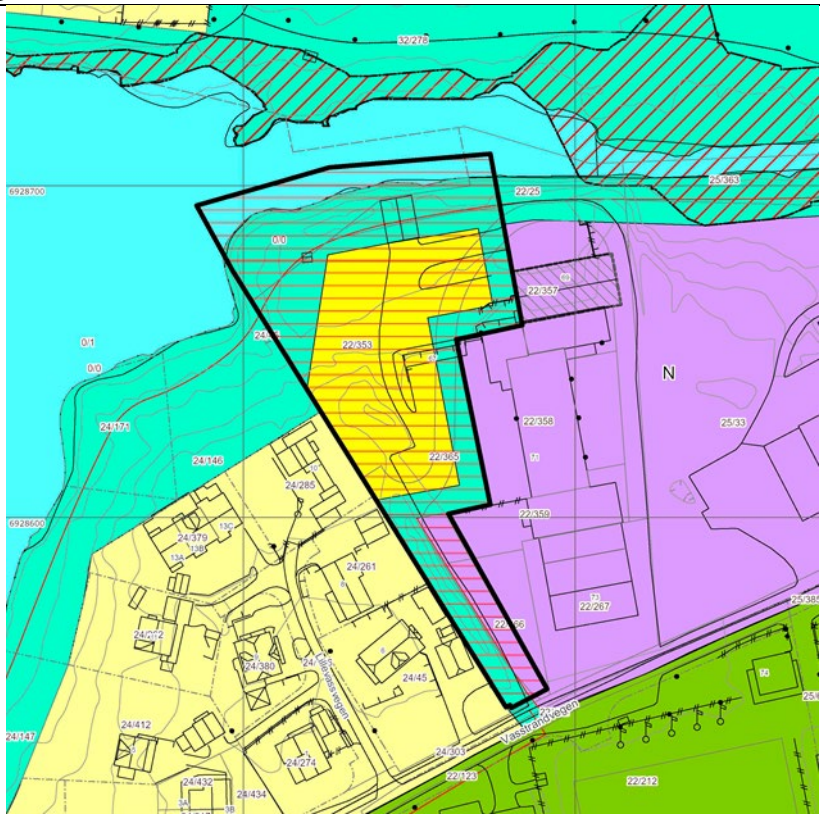
REFERAT FRA OPPSTARTMØTE

Planidentifikasjon/ arkivsak-nr.	2020023298
Plannavn	Detaljregulering for Vasstrandvegen 67
Møtedato	01.12.2020 (<i>møte avholdt digitalt</i>)
Møtedeltakere/rolle	- Anette Solbakk, plansjef - Hege Gjørsund, gruppeleder plan (saksbehandler) - Linn Kristine Kvammen, plan (saksbehandler) - Magne Blindheim, vann og avløp - Morten Nakken, veg, grønt og anlegg - Sindre Øen, proEss (plankonsulent) - Cecilie Langva, grunneier (forslagsstiller) - Torstein Holsvik, grunneier (forslagsstiller)
Stedsnavn, gbnr.	Vasstranda, 22 / 353
Plantype	Detaljregulering
Formål med planen	Legge til rette for boligbygging i tråd med formålet i kommunedelplanen. Intensjonen er at prosjektet vil fungere som en buffer/bedre overgang mellom eksisterende industri og dagens boligbebyggelse. Det foreslås lavblokker med ca. 20-35. boenheter, inntil 4 etg. + nedgravd parkeringskjeller. Det vises til en samarbeidsavtale der ÅKE kan tilvise til 40 % av boenhetene. Det vil

	stilles særlige krav til universell utforming og boliger av ulike størrelser (særlig 2-romsleiligheter, under 40 kvm, og 4-romsleiligheter). I tillegg til boligbygg inneholder planinitiativet også opparbeiding av støyskjerm, parkeringsplasser og adkomstveg, samt lekeareal og tursti plassert inn på grøntareal. Forslagsstiller og plankonsulent opplyser om at turstien er tenkt kombinert med et større lekeareal (enn det som er påkrevd gjennom lekeplassbestemmelsene) og kan være tilgjengelig for en større del av befolkningen, slik som ved tufteparken rett nord for planområdet. Plasseringen av turstien er mulig å justere i samsvar med kommunens tilbakemeldinger.
--	--

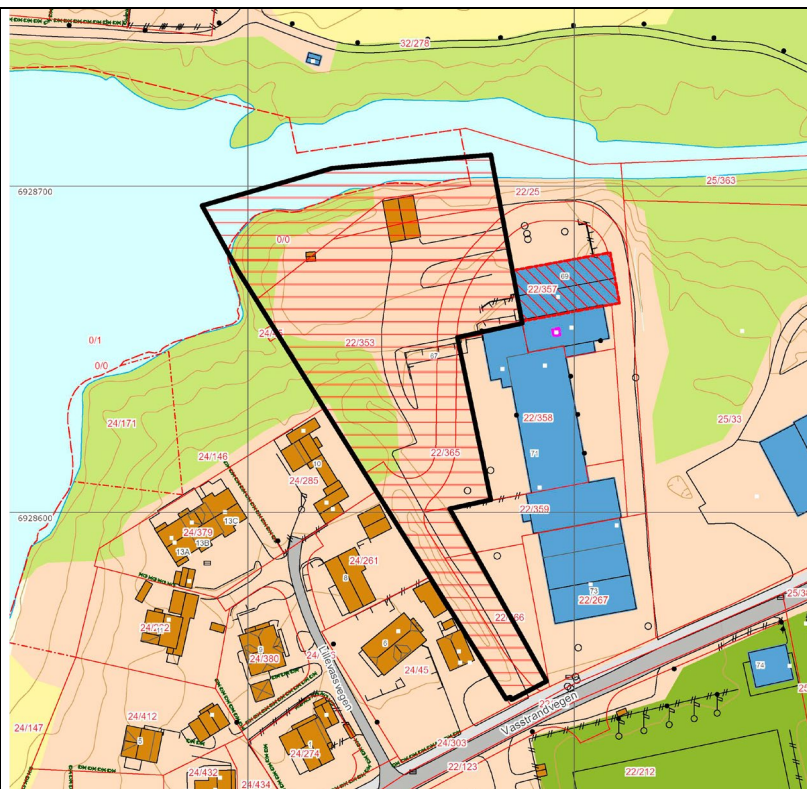
FORUTSETNINGER FOR PLANEN

Gjeldende plangrunnlag for området

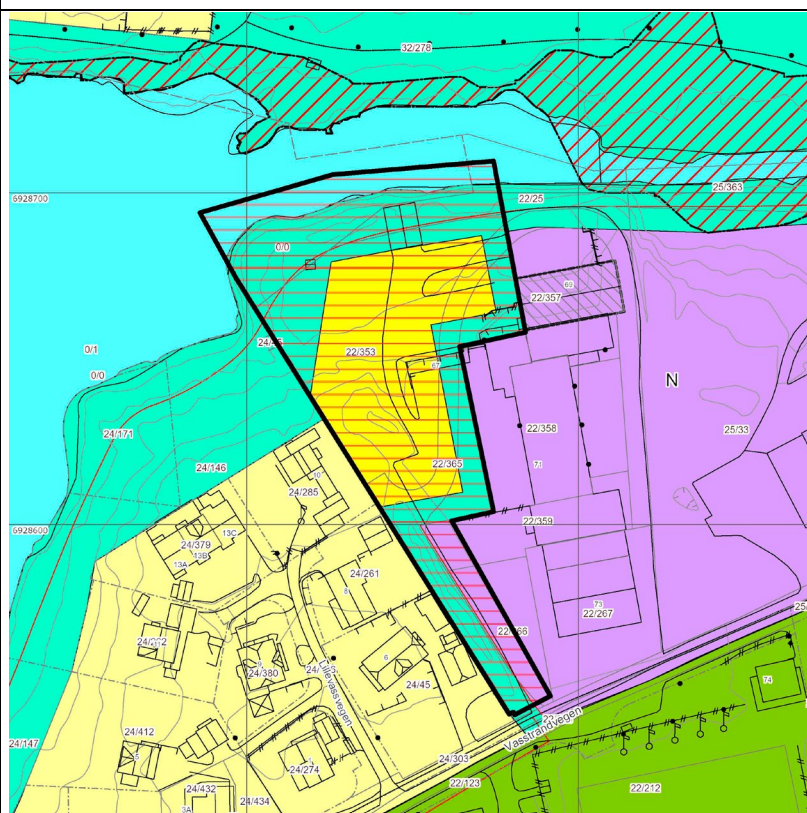
Kommunedelplanen sin arealdel: planområdet er regulert til boligformål og blågrønn struktur i kommunedelplanen for Ålesund 2016-2028, vedtatt 9.3.2017	 Arealet som ble avsatt til bolig i kommunedelplanen er mindre enn det som opprinnelig ble spilt inn i kommunedelplanprosessen. Kommunens tilbakemeldinger på innspillet var tydelig på at skisseprosjektet ikke i stor nok grad tok hensyn til naturinteressene i området, og at det som ble skissert var i stor kontrast til eksisterende nabobebyggelse.
--	---

Planavgrensing

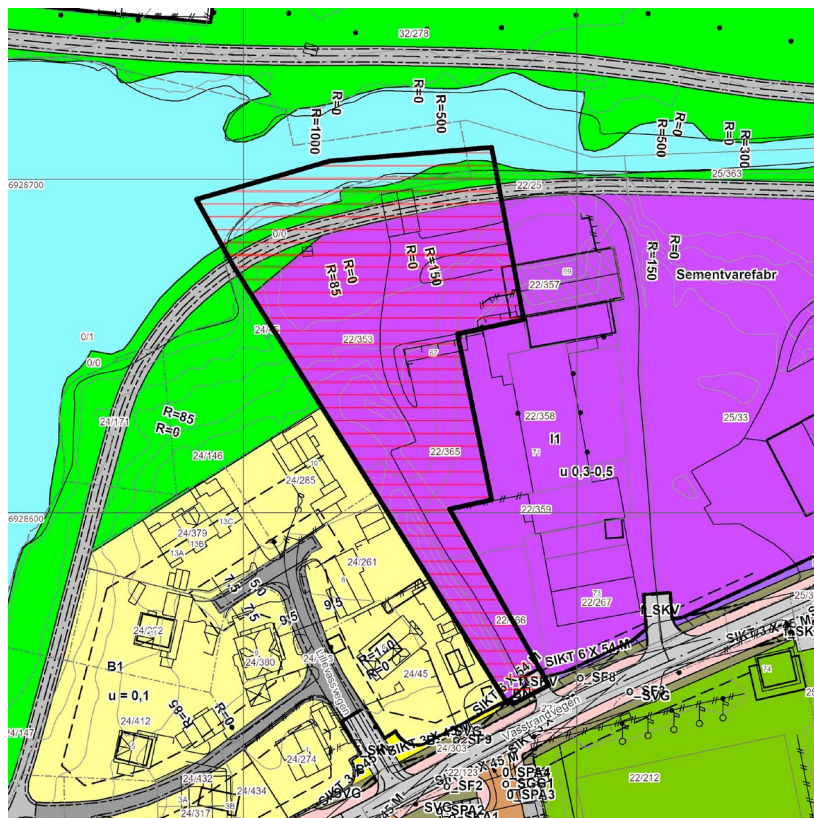
Grunnkart med
plankonsulentens forslag
til planavgrensing



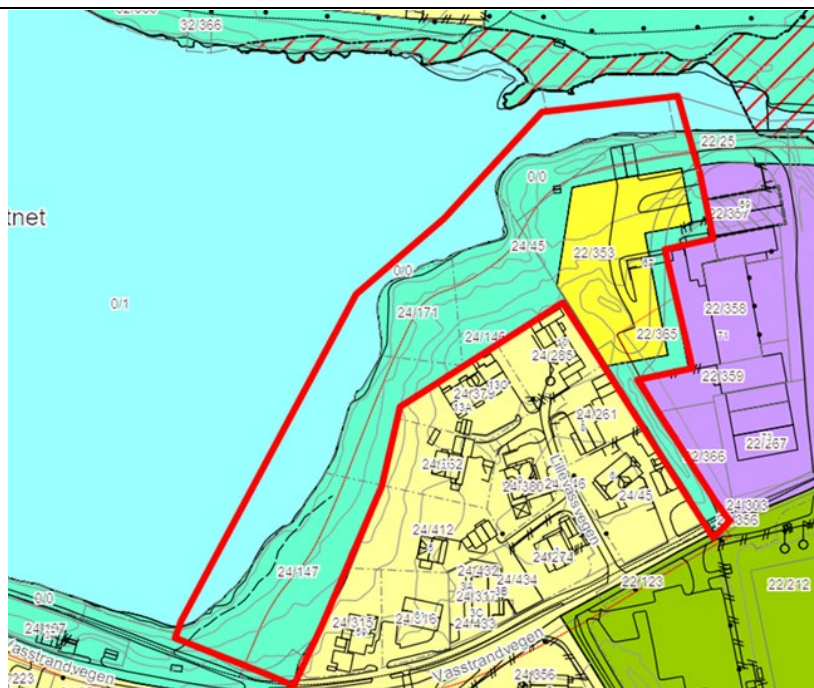
Gjeldende
reguleringssituasjon med
plankonsulentens forslag
til planavgrensing:
*kommunedelplan for
Ålesund 2016-2028, vedtatt
09.03.2017*



Ny plan vil erstatte deler av følgende plan: *Spjelkavik øst 1* (planID 1504231), vedtatt 06.05.1975.



Justert plangrense etter oppstartsmøte:



Opprinnelig planavgrensning omfatter kun boligformålet, areal til infrastruktur og direkte tilgrensende grøntareal mot Lillevatnet. Ny foreslått plangrense ble diskutert i oppstartsmøtet og inkluderer også grøntarealet mot vest. Anbefalingen om å utvide planområdet gis med utgangspunkt i kommunens ønske om å rydde opp i reguleringen av turstien, fra slik den ligger i eksisterende reguleringsplan, til slik den er lagt i kommunedelplanen.

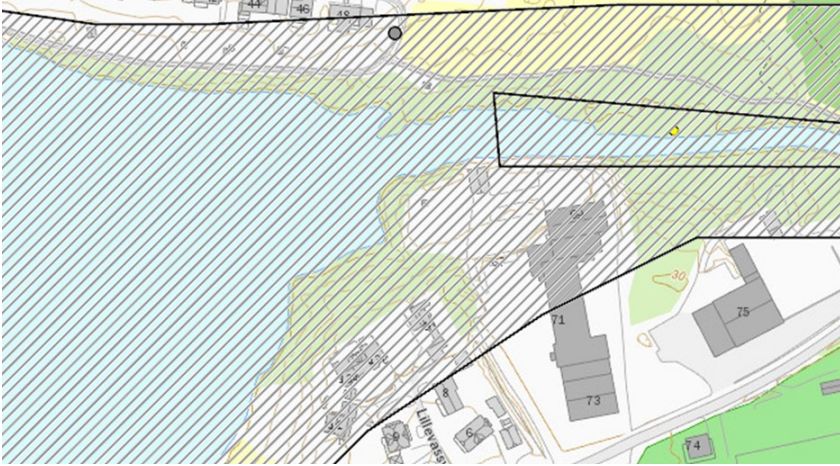
	Utvidelsen av planområdet vil ikke føre til noen økt økonomisk belastning for forslagsstiller mtp. gebyr.
--	---

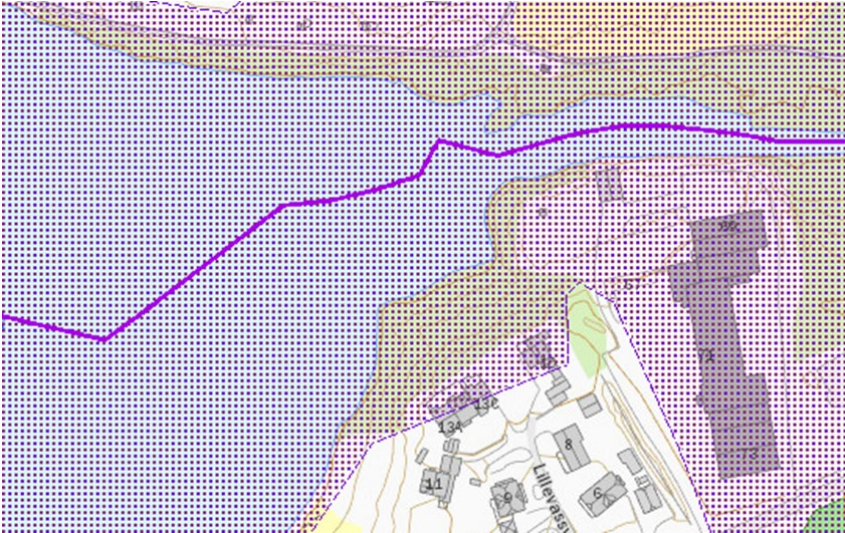
Planendring

Endringer av hovedformål i forhold til gjeldende planer	Hovedformålet er det samme som i gjeldende kommunedelplan (bolig), som overstyrer reguleringsplanen for området (industri).
Endringer av andre formål i forhold til gjeldende planer	Planinitiativet, slik det foreligger i dag, foreslår å benytte eksisterende grøntareal langs Lillevatnet til felles lekeareal for de nye boligene. Gitt naturinteressene i området, samt behovet for en buffersone rundt Lillevatnet fraråder kommunen en slik løsning. I gjeldende kommunedelplan er det lagt en grøntkorridor mellom eksisterende industri og eksisterende boliger i vest, langs tilkomsten til planområdet. Intensjonen med grøntkorridoren var å etablere en buffer mellom de to formålene. Kommunen anser derfor at grøntkorridoren blant annet kan brukes til nødvendig infrastruktur, parkering m.m. for bebyggelsen, så lenge dette medfører at støyforhold (og ev. annen forurensning) blir tilfredsstillende for boligene, samt areal for lek og uteopphold blir løst innenfor utbyggingsformålet (bolig) avsatt i kommunedelplanen.

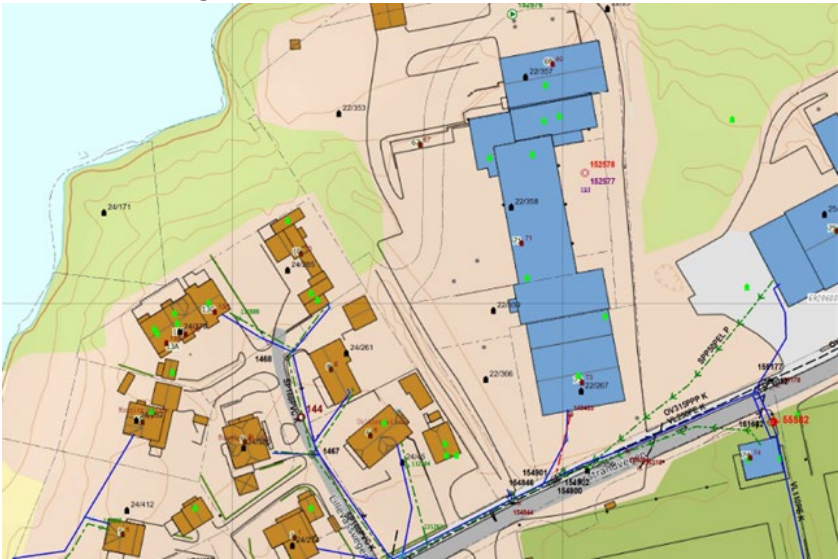
Viktige utredningsbehov

Fortettingsstrategi: planområdet ligger i sone 4 (andre boligområder; utenfor fortettingssone).	 Områder utenfor fortettingssone er i hovedsak områder med småhus og landlig preg. Utbygging er tillat, men det er ikke her større utbyggingsprosjekt skal skje. Målsettinga er vedlikeholdsvekst og ivareta områdets særpreg og kvaliteter. %-BYA skal ikke overstige 30% og maks. mønehøyde er 9,0 meter. Landskap, grøntdrag og
---	---

	eksisterende bebyggelse skal være førende for opparbeiding av nye boliger. Fortettingssonene er ikke absolutte og er ment å tolkes ut i fra omgivelsene i hvert enkelt område. Ålesund kommune er åpen for en viss fortetting i området, utover det som fremgår av føringene for sone 4, men påpeker at planforslagets hensyn til eksisterende bebyggelse vil veie tungt (her også høyder og %-BYA). Tallet på boenheter bør reduseres fra det maksantallet som er foreslått (35), men kommunen vil ikke angi et maksantall ettersom dette vil være avhengig av hvordan planforslaget løser utformingen av boligene, leilighetsstørrelse, parkering osv., i tillegg til lek og uteoppholdsareal.
Naturmangfold	 Området har registreringer i artsdatabanken med arter av særlig stor, og stor forvaltningsinteresse, ansvarsarter, trua arter (vannrikse, dvergdykker, elvemusling) og funksjonsområde for andefugl. I tillegg er det også registrert andre sårbare arter i/ved Lillevatnet (sivhøne, dvergmåke, hettemåke, ål, lappfiskand, tyrkerdue m.m.), samt elvemusling og laks i Brusdalsvassdraget nord for planområdet. VGA opplyser om at planområdet inngår i jaktområde for flaggermus, og at disse blant annet er særlig følsomme for lyssetting. Store deler av det grønne formålet langs vannet er allerede planert og grusa, og innehar derfor ikke den funksjonen det er regulert til i dag. Kommunen ønsker likevel å holde fast på formålsgrensene, da intensjonen i kommunedelplanen også var <u>tilbakeføring til grøntareal</u> og å bedre forholdene for naturinteressene. Det vil også være viktig å beholde den lille naturlige vegetasjonen som gjenstår. Turstien skal reguleres, men en ev. opparbeiding (selv slik traseen ligger i kommunedelplanen), og hvilken standard den ev. skal ha, må vurderes nøye i planprosessen. VGA opplyser om at selv en grusa sti uten belysning kan kunne påvirke det biologiske mangfoldet, og området som funksjonsområde/leveområde. Det må avklares om stien i det hele tatt bør realiseres. <i>I etterkant av oppstartsmøtet ser kommunen at det kan være formålstjenlig at planforslaget innarbeider en tursti uten belysning,</i>

	<i>slik at vi kan få tilbakemelding på dette når planen legges ut på høring.</i>
Kulturlandskap og kulturminner	Det er ikke registrert kulturminner i området. Kommunen er usikker på om dette må gjøres og overlater til fylkeskommunen å ev. kreve arkeologisk registrering.
Beredskapsmessige vurderinger/ROS-analyse	Sjekkliste for risiko- og sårbarhet må gjennomgå av forslagsstiller. Faremoment som måtte gå fram av sjekklista må vurderes nærmere.  Området ligger i aksonhetsområde for flom og den reelle faren må utredes/omtales i planarbeidet. Det stilles også spørsmål til om ikke en nedgravd parkeringskjeller vil være ekstra utsatt for flom om den opparbeides under nivået for vannet. Plankonsulent og forslagsstiller opplyser om at en kun ser for seg å etablere parkeringskjeller i den sørlige delen av planområdet (denne ligger høyere enn Lillevatnet). Problemstillingen bør likevel løftes frem i planbeskrivelsen. - Krav til slokkevann og brannhydrant må overholdes. 

	Området ligger under marin grense, og er tidligere blitt utreda for kvikkleire. Forslagsstiller/plankonsulent opplyser om at grunnforhold/geoteknikk allerede er sjekket ut via dialog med Multiconsult og overordna kartlegging. En rapport fra denne utredninga må legges ved plandokumenta og omtales i planbeskrivelsen.
Barn/unge, eldre, funksjonshemma sine interesser	Planforslaget må utarbeides jf. statlige retningslinjer for planlegging for disse gruppene. Fordi området er et viktig nærturterreng og ligger i gangavstand fra skole, barnehage og idrettsanlegg må barn og unge være en fokusgruppe i arbeidet. - Skolekapasiteten må sjekkes ut og vurderes - Barnetråkkregistreringene i området må vurderes som en del av planarbeidet. Boligområdet må oppfylle kommunedelplanen sine krav til lekeareal (størrelse, avstand, innhold m.m.), basert på antall boenheter og størrelsen på dem. Det må også legges inn rekkefølgekrav om opparbeiding. Tilkomst til lekeareal må være bilfri for alle boenheter. Barnas representant var ikke med i oppstartsmøte, men leverte en forhåndsuttalelse der følgende tema ble trukket frem: - Naturkvaliteter som viktige element i lekeområde - Trygg ferdsel til/fra- og internt i planområdet - Samspillet mellom boligbyggenes høyde og leke/turområde Med bakgrunn i prosjektets samarbeidsavtale med ÅKE om tilvisning av leietakere til 40% av leilighetene vil fremtidige leietakere være viktige grupper som særlig bør tas hensyn til. <i>Barnas representant tilføyer etter oppstartsmøte at: den grønne plenen som kommer frem på skisseprosjektet må gjøres greie for, blant annet så arealet ikke endrer naturmangfoldet eller fører til at ev. problemer med overvann hindrer barn og unge i å bruke området.</i> <i>Se veileder fra okt. 2020 for barn og unges interesser i planlegging: https://www.regjeringen.no/no/tema/plan-bygg-og-eiendom/plan--og-bygningsloven/plan/fagtema-i-planlegging1/barn-planlegging-byggesak/id418042/</i>
Veg- og tekniske forhold, annen infrastruktur m.m.	Veg og trafikkavvikling: Adkomstvegen er lagt i eksisterende grøntkorridor i gjeldende kommunedelplan. Kommunedelplanens intensjon med korridoren var å sikre nødvendig areal til ev. støytiltak mellom boligformål og industri. Ettersom adkomstveg, og annen nødvendig infrastruktur, ikke er støyfølsom anser kommunen at adkomstvegen kan ligge der den er lagt i planinitiativet. VGA presiserer at kommunens veg- og gatenorm skiller mellom ulike klasser for adkomstveg avhengig av hvor mange boenheter denne er ment å sørve. Fra 0-25 boenheter klassifiseres vegen i kategori 1, mens over 25 boenheter tilsier klasse

	2, noe som gjør at det blant annet utløses krav om fortau. Veg- og gatenormen må også være førende for vegbredde m.m. Kommunedelplanen for Ålesund stiller krav om minimum 1,5 parkeringsplasser per boenhet for boligområder i sone 4, noe som må opprettholdes i planforslaget. Sykkelparkering skal også etableres, nært hovedinngang og delvis overbygd. Tekniske forhold og annen infrastruktur: Det er viktig å sikre en snuplass med tilstrekkelig størrelse inne i planområdet, slik at utrykningskjøretøy, brøytebiler m.m. kan snu, og ikke måtte rygge hele veien ut. Snuplass kan gjerne kombineres med en felles renovasjonsløsning. Husk renovasjonsteknisk plan, og gjerne en tidlig dialog med ÅRIM. Vann og avløp: VA informerer om at det ikke vil være behov for en VA-rammeplan, men at det må utarbeides tekniske detaljplaner ifm. byggesak. Det er opparbeidet kommunale VA ledninger i Vasstrandvegen som kan tilknyttes. Ny vannledning må forlenges videre til planområdet og være tilstrekkelig dimensjonert for uttak av slokkevann/forbruksvann. Brannhydrant(er) må etableres iht. gjeldende standard og krav til avstand. Kapasitet på ledningsnett er tilstrekkelig. Det vil trolig være behov for (privat) pumpestasjon for pumping av spillvann inn på ledningsnett. Takvann m.m. bør infiltreres til grunnen for å opprettholde vanntilførsel til grøntområde. En ev. parkeringskjeller under nivået for Lillevatnet må også vurderes og beskrives i forhold til aktsomhet for flom/overvann. <i>Utsnitt av ledningskart 1:</i> 
Støy og støv, forurensning	Boligområde grenser direkte til regulert og opparbeidet industriområde. Det er viktig at det opparbeides en skjerming mellom boligområdet og industriområdet. Virkninger av nærheten til industri

	(både dagens og det som tillates i gjennom gjeldende regulering) må vurderes, og det må gjøres grep i planen som skjermer mot ev. støy, støv, lukt m.m. Dette gjelder også trafikk til og fra industriområdet (som det opplyses om at går på østsiden av industribygningene), og ev. annen forurensning (vifter, konstruksjoner på tak) eller arbeid på kveld/natt. Plankonsulent/forslagsstiller plikter også å vurdere, og ev. undersøke, om det er forurenset grunn i området. Dersom dette er tilfellet skal det utarbeides en tiltaksplan som skal godkjennes av kommunen. Ev. forurensa grunn må beskrives i planbeskrivelsen.
Estetisk utforming og hensyn til omgivelsene	 Skisseprosjektet som ble presentert ifm. planinitiativet fremstår som en sterk kontrast til omkringliggende boligmiljø, både når det gjelder høyde, volum og uttrykk. Hensyn til omkringliggende bebyggelse og eksisterende naturhorisont vil veie tungt for kommunens planfaglige vurdering, og er viktig å innarbeide i det videre planarbeidet. Til dette er det nødvendig med en landskapsanalyse som viser: snitt, illustrasjoner og sol/skyggediagram som inkluderer omkringliggende bebyggelse og landskap.
Behov for utbyggingsavtale	Forslagsstiller har inngått en samarbeidsavtale med ÅKE for tilvisning til 40% av boenhetene.
Særlig behov for medvirkningsprosesser	Skisseprosjektet har allerede fått mye oppmerksomhet gjennom media m.m. Det vil derfor være et særlig behov for oppfølgende informasjon for alle interessenter i området. Følgende grupper bør prioriteres: - medvirkning med barn og unge mtp. nærhet til skole og idrettsanlegg, samt området som nærturterreng. Kommunen foreslår at dette kan gjøres i samarbeid med elevrådet ved Spjelkavik skole. - kommunedelsutvalget for Spjelkavik, Åse og Lerstad, samt Lillevannets venner. For eks. gjennom orientering eller dialogmøte. - potensielle fremtidige beboere, med utgangspunkt i samarbeidsavtalen med ÅKE. Disse kan ev. involveres ifm. skisseprosjektet.

	Medvirkning for gruppene nevnt ovenfor bør gjennomføres som en del av planarbeidet og ikke bare som høringsinstans ved offentlig ettersyn. <i>Barnas representant tilføyer etter oppstartsmøte at: all medvirkning som gjennomføres skal omtales i planbeskrivelsen, og det skal komme tydelig frem hvilke metoder som er benyttet og hvilke kvaliteter dette har tilført planen.</i>
Grøntstruktur, grønne korridorer	Temakart A: Grønt/blått:  Planområdet inngår i et viktig område for vilt og område med nærturterreng. Utbygging inn mot grøntområde i arealplan må avklares i forhold til virkninger for naturmangfold. Se også vedlagt KU for området fra kommunedelplan-arbeidet. Den blågrønne delen av planområdet inngår i et viktig friluftsområde rundt Lillevatnet, der det i kommunedelplanen er lagt opp til etablering av tursti langs strandsona. Bestemmelsene i kommunedelplanen §13 <i>grønstruktur</i> sier at: overordna grønstruktur skal bevares eller forbedres, og at det skal ha tilstrekkelig bredde for å oppleves som naturprega områder. I planinitiativet brukes det blågrønne arealet til lekeareal for boligblokkene. Dette må endres og lekeareal må løses innenfor formålsgrensene for bolig, da de blågrønne strukturene er fellesområde og skal være allment tilgjengelig (særlig her i friluftsområde/nærturterreng langs et vann og vanndrag). Etablering av lek til boligene i dette området kan blant annet medføre privatisering av området ved at det oppleves som at det tilhører blokkene. En kan også få uønsket opphold på kveld/nattestid, noe som igjen er ugunstig for beboerne. En opparbeiding her er også i strid med kommunens ønske om å bevare naturpreget.

KART OG ANDRE PLANDOKUMENT

Kart og andre plandokument	Planframstillinga vil være som digitalisert plankart (SOSI-standard). Om krav til innhold, utforming, format m.m., se kart- og planforskriften.
----------------------------	---

	Plankart leveres også i pdf-format. Planbeskrivelse og bestemmelser leveres i pdf- og word-format.
Plangebyr	Behandling av planforslag blir gebyrlagt i samsvar med kommunen sitt gebyrregulativ.

STEDFESTING OG FORBEHOLD

Kommunen sine vurderinger er faglige, generelle og av foreløpig karakter. Naboprotester, merknader fra offentlige etater og politiske vedtak m.m. vil kunne bringe inn nye moment, eller føre til krav om/behov for endringer i planarbeidet underveis. Oppstartsmøtet skal avklare aktuelle tema og spørsmål, men skal ikke avgjøre viktige punkt som skal utredes i videre planprosess fram til endelig politisk vedtak.

Referat godkjent og kopi mottatt

.....
Underskrift forslagsstiller/tiltakshaver

Med hilsen
Linn Kristine Kvammen
planlegger

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.

Vedlegg:

KU-vurdering kommunedelplanen

Kopi til:

Anette Solbakk	Plan
Cecilie Solli	
Hege C Sandnes Gjørund	Plan
Magne Blindheim	
Morten Nakken	