



Detaljregulering for Tunvoll – 13/35 og 70 mfl. – Plansak til 1. gangs behandling

Dokumentinformasjon:

Saksbehandlar: Birgit Fylling

E-post: postmottak@alesund.kommune.no

Arkivsak: 23/7800

Journalpost: 24/44415

Behandling:

Saksnummer: 066/24
Utval: Planutval

Dato: 04.06.2024

066/24 - Planutval**Vedtak:**

Planutvalet vedtar med heimel i plan- og bygningslova § 12-10 å legge forslag til detaljregulering for Tunvoll - gbnr. 13/35 og 70 mfl., med plankart, føresegner og planomtale, datert 16.04.2024, ut til høyring og offentlig ettersyn.

Behandling:

Alternativ forslag fremma av , foreslått av Hans Kjetil Knutsen, Ålesundlista

Planutvalet vedtar med heimel i plan- og bygningslova § 12-10 å legge forslag til detaljregulering for Tunvoll - gbnr. 13/35 og 70 mfl., med plankart, føresegner og planomtale, datert 16.04.2024, ut til høyring og offentlig ettersyn.

Votering:

Kommunedirektøren sitt forslag 2 stemmer.

Hans Kjetil Knutsen (Å) sitt alternative forslag 11 stemmer og er vedtatt.

Desse stemte for kommunedirektøren sitt forslag: Karoline Stette (Sp) og Jarle Hauge Steffensen (MDG)

Kommunedirektøren si innstilling:

Planutvalet vedtar med heimel i plan- og bygningslova § 12-10 å legge forslag til detaljregulering for Tunvoll - gbnr. 13/35 og 70 mfl., med plankart, føresegner og planomtale, datert 16.04.2024, ut til høyring og offentlig ettersyn.

Før planforslaget blir sendt på høyring skal føresegn §4.2 – første ledd bli oppdatert med følgande: *Det kan ikkje etablerast horisontaldelte bustadar.*

Saksgang:

Ålesund kommune har mottatt privat planforslag for detaljregulering for Tunvoll - gbnr. 13/35, 70 mfl., like sør for Flisneskrysset, vest for Flisnes barneskule. Planforslaget blir no lagt fram til 1. gongs behandling i planutvalet.

Dersom planutvalet vedtek å legge planforslaget ut til offentleg ettersyn, vil planen bli annonsert og sendt på høyring til alle som på ulike måtar har interesse i saka. Alle innkomne merknadar vil bli lagt fram for planutvalet til 2. gongs behandling/sluttbehandling.

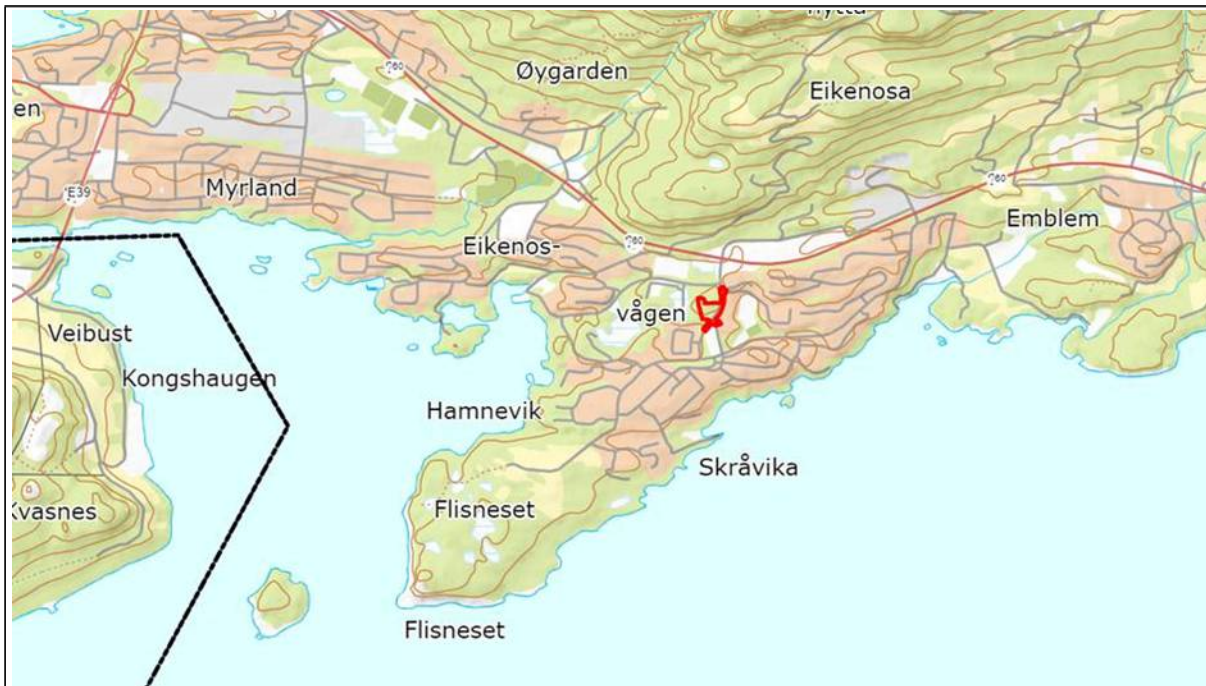
Samandrag:

Planforslaget er utarbeidd av ProEss på vegne av forslagsstillar Idéhus AS. Planområdet er på omlag 9 daa og ligg på Flisnes, ca. 180 meter sør for Flisneskrysset (sjå figur 1). Arealet ligg i sørvendt, hallande terreng vest for Flisnesvegen. Nordlege del av planområdet er bygd ut med ein einebustad nærast vegen (gbnr. 13/34) og ein fritidsbustad vest for denne (sjå figur 2 og 3).

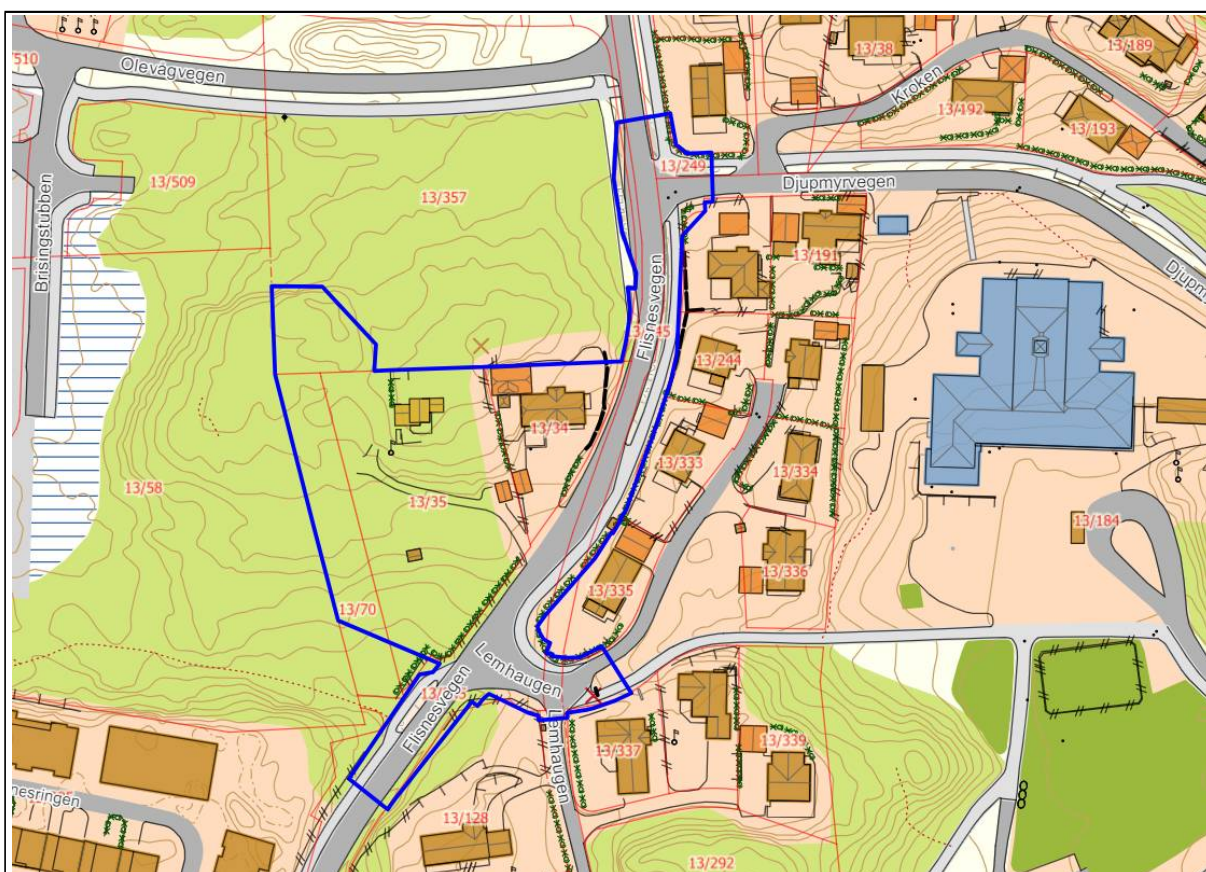
Planforslaget opnar for tre (to nye) frittliggande småhus med moglegheit for hybel/utleigedel innafor BF 1 og 2 i nord (BF2 regulerer eksisterande bustad aust i planområdet). I sør er det lagt opp til konsentrert busetnad (BK) med inntil 6 bueiningar og parkering i underetasje. Nærleik er løyst i samband med avsett friområde nordvest i planområdet og i tillegg er det regulert inn eige areal til renovasjon ved felles innkøyring frå Flisnesvegen (jf. plankart vedlegg 1 og figur 4). Konsentrert busetnad i sør er presentert som ein seksmanns-bustad. Denne er omtalt vidare som *lågblakk*.

Planforslaget foreslår løysing for å få regulert fortau langs vestsida av Flisnesvegen og syt samtidig for ei planteknisk opprydding av samferdselsareal i området. I nord og vest er det sett av areal til offentleg friområde og grøntdrag/tursti.

Eit sentralt tema i planarbeidet har, mellom anna, vore uteopphaldsareal til lågblakka. Planavdelinga har ved fleire tilfelle problematisert talet på bueiningar og val av bustadtype innafor BK, med bakgrunn i kvaliteten på uteopphaldsareal, og bede om endring. Vi meiner tomte er for lita til å oppnå tilstrekkeleg gode, felles uteopphaldsareal for ei lågblakk med 6 bueiningar. Det er eit problem at korsdelte- og horisontaldelte bustadar blir etablert på for små tomter og at fellesareal på bakkeplan består av restareal rundt bygningskroppen. Dette gjer ofte at fellesareal blir privatisert av 1. etasje, og at dei er for små og oppstykkja til å kunne inneha dei brukskvalitetane som er forventa og naudsynte. Dette meiner vi er tilfelle for foreslått løysing innafor BK og ber difor planutvalet legge inn atterhald om bustadtype i føresegnene.



Figur 1: Oversiktskart med planområdet markert med raudt ▲ Nord - Ikkje i målestokk



Figur 2: Grunnkart med planområdet markert med blå linje ▲ Nord - Ikkje i målestokk



Figur 3: Skråfoto/flyfoto med planområdet markert med raudt ▲ Nord - Ikkje i målestokk

Saksopplysningar:

Tidlegare behandlingar:

Ålesund kommune mottok planinitiativ for detaljregulering av Tunvoll, gbnr. 13/ 35 og 70 i mai 2021. Det var der skissert frittliggende og konsentrert busetnad med 12 nye bueiningar.

I oppstartsmøtet 14.06.2021 var behovet for fortau langs vestsida av Flisnesvegen og utviding/vidareføring av friområdet i nordvest viktige tema. Talet på bueiningar var også problematisert, med omsyn til å kunne skape eit godt bumiljø med gode uteopphaldsareal og leikeområde, og unngå for mykje vegareal sentralt i planområdet.

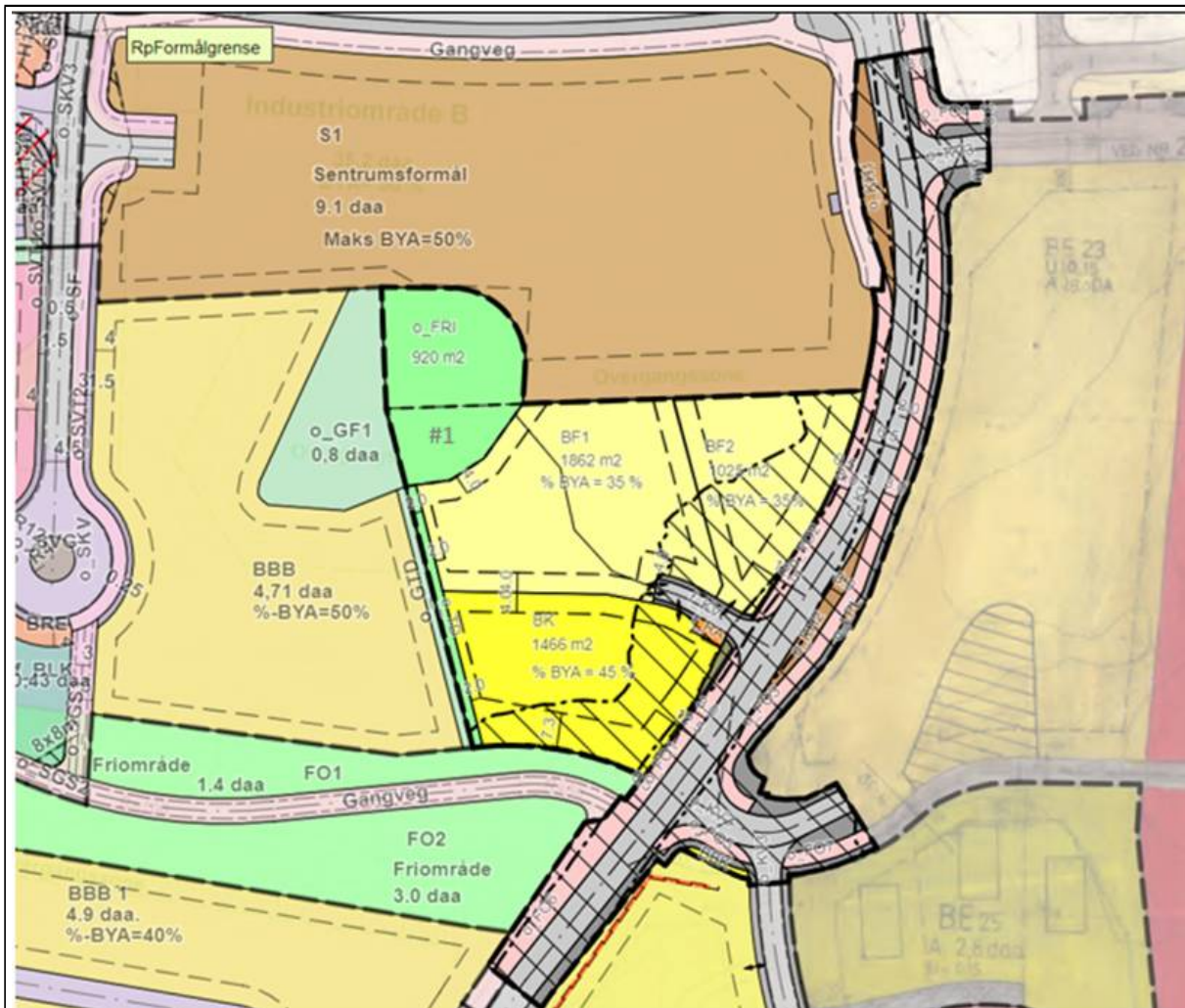
Det var varsla oppstart av planarbeidet 11.03.2022, med frist for innspel 10.04.2022. Det kom inn 8 innspel i perioda.

Planforslag vart mottatt første gong 21.03.2023. I etterkant har det vore fleire runder med skriftlege tilbakemeldingar og møter med plankonsulent/tiltakshavar for å diskutere innhald i ulike planforslag, manglande oppfølging av presiserte innhaldskrav og formalitetskrav til

plandokumenta. Planavdelinga har også i fleire rundar peika på problematikken kring korsdelte/ horisontaldelte bustadar og uteopphaldsareal.

Siste justering av planforslaget er datert 16.04.2024. Her er det meste av våre tilbakemeldingar følgt opp og innarbeidd. Der er framleis element i planforslaget vi ikkje er enige i og der vi ikkje kjem vidare i diskusjon med forslagsstillar. Vi vurderer likevel at det meste av planforslaget er «godt nok» og ynskjer ikkje å avvise det. Vi vel difor å legge fram planforslaget fram til 1. gongs behandling, med atterhald om justering av føresegn §4.2.

Planforslaget:



Figur 4: Forslag til reguleringsplankart datert 16.04.2024 sentralt i utsnitt. Gjeldande plansituasjon rundt- lett gjennomskinleg. Sjå vedlegg 1 for plankart.

▲ Nord - Ikkje i målestokk

Planforslag datert 16.04.2024 består av:

- 1 -Plankart
- 2 -Reguleringsbestemmelser
- 3 -Planbeskrivelse
- 4 -Illustrasjonsplan - Lekeplass

Følgande dokument ligg ved planforslaget:

- 5 -Illustrasjonsplan
- 6 -Terrengprofiler
- 7 - Plan for MUA (minste uteoppholdsareal)
- 8 -Støyvurdering
- 9 -VA-rammeplan
- 10 -Renovasjonsteknisk plan
- 11 -ROS- sjekklister
- 12 -Solskjema
- 13 -3D visualisering – Lekeplass
- 14 -Notat- gangtrafikk
- 15 -Innspill til planoppstart
- 16 -Referat frå oppstartsmøte
- 17 -Illustrasjon av gangareal, fortau/ vegsituasjon

Formålet med reguleringa:

Målet med planforslaget er å legge til rette for nye bustadar i eit område nær Flisneskrysset (handel), skule og kollektivtilbud. Planen syt også for ei planteknisk opprydding av vegformål, der det er misforhold mellom eldre og nyare reguleringsplanar (jf. fig. 12 og 13 med beskriving).

Beskriving av nokre hovudelement i planforslaget (for full beskriving sjå vedlegg 3-Planbeskrivelse):

Bustadformål

Planen opnar for frittliggande småhusbusetnad (BF1 og BF2) i nord og konsentrert busetnad (BK) i sør (figur 4 og figur 5).

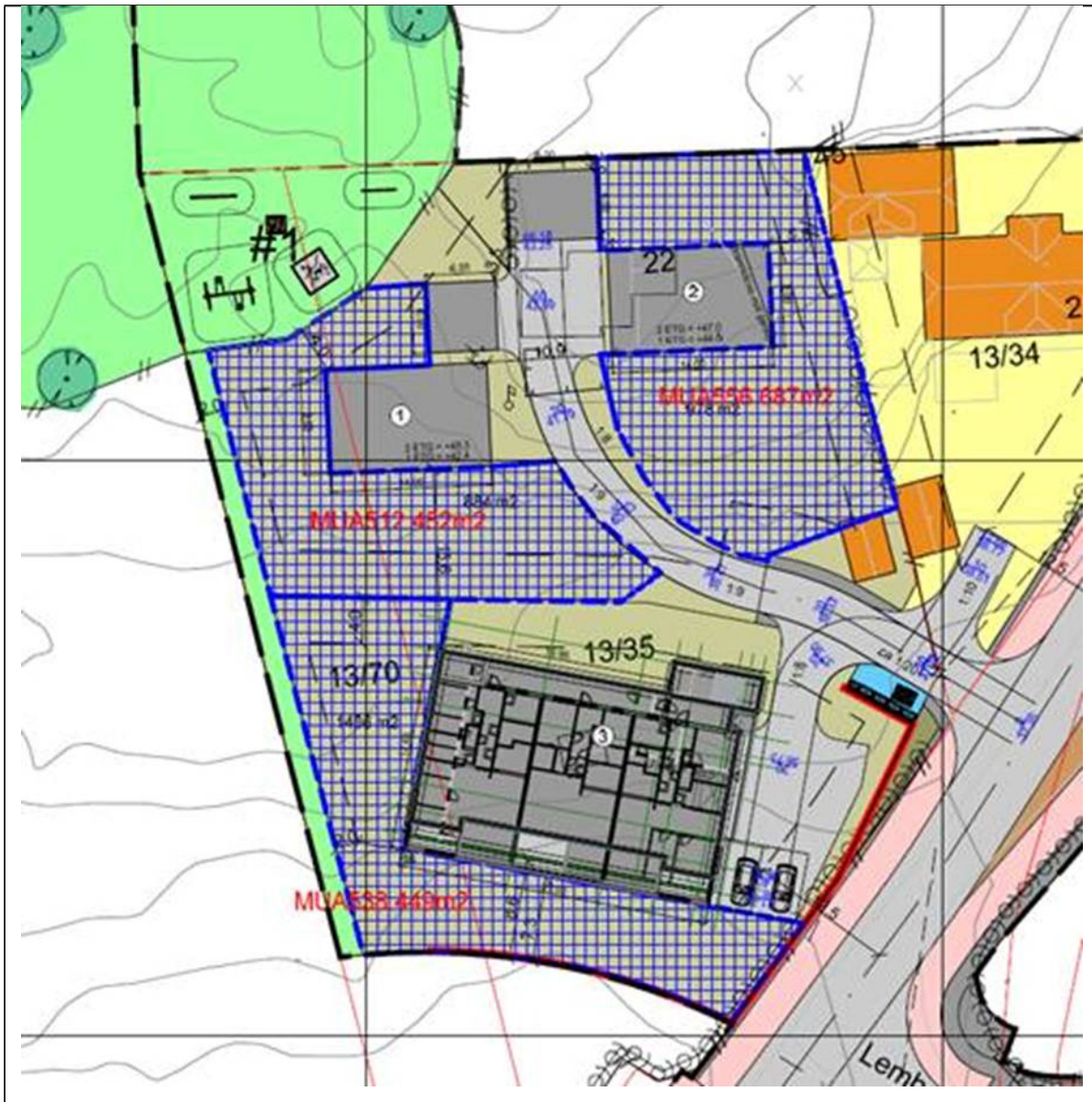
Innafor BF 1 og 2 kan det etablerast til saman 3 frittliggande småhus/ einebustad med 1 hybel/utleigedel per hus. BF2 er tomte i aust med eksisterande bustad. BF1 opnar for to nye bygg. Grad av utnytting skal ikkje overstige BYA-35%, maks høgde er sett til 8 og 9 meter for gesims og møne.

Innafor BK er det opna for ulike typar konsentrert bustadar; kjedehus, tomannsbustad, rekkehus eller lågblokk med inntil 6 bueiningar. Bygningar kan oppførast med garasje i underetasje og 2 etasjar over. Det er sett maks kotehøgde på 46,1 (inneber gesimshøgde på om lag 10 meter) og grad av utnytting skal ikkje overskride BYA- 45%.

Krav til parkering er i tråd med krav for fortettingssone 3 i kommunedelplan- 1,25 plass for frittliggande og konsentrert bustad, og 0,25 for hybel/utleigedel.

Føresegnene set krav om eit minste uteoppholdsareal (MUA) for kvar bueining. For BF skal det settast av minst 100m² per bueining (også hybel), og innanfor BK skal det vere 58 m² per eining, der 8m² skal vere privat på balkong eller markterrasse. Vidare er det sett krav til at felles uteopphald for BK skal ligge sør eller vest for bygnaden. Byggegrense mot sør er sett dryge 7 meter frå plangrensa, med tanke på å sikre sørvendt uteoppholdsareal. Figur 5 og vedlegg 7 illustrerer korleis dette er tenkt løyst innafor området. Solforhold på uteoppholdsareal er vist i sol/skyggediagram (vedlegg 12).

Planområdet er utsatt for støy fra veitrafikk på Flisnesvegen. Jamfør støyvurdering i vedlegg 8 er det naudsynt med støyskjerm med høgde på 2 meter mot Flisnesvegen i sør og aust, tiltak i fasade og balkongskjerming på 1,2 meter , for å få tilfredstillande støyforhold for uteoppholdsareal og illustrert lavblokk innanfor gulstøysone (H220) i sør.



Figur 5: Utsnitt av plan for MUA (minste uteopphaldsareal)- vedlegg 7

Støy

Planområdet er utsett for støy fra vegtrafikk på Flisnesvegen. Jmfør støyvurdering i vedlegg 8 er det naudsynt med støyskjerm med høgde på 2 meter langs planområdet i sør og aust, støytiltak i fasade og balkongskjerming på 1,2 meter for å oppnå tilfredsstillande støyforhold for uteopphaldsareal og foreslått lågblokk innfor gul støysone (H220) i sør (BK).

Friområde/leik

I tilknytning til regulert friområde (o_GF1) i gjeldande reguleringsplan *Flisnes nord, BKS1, Brisingsstubben* vest for planområdet (figur 4), legg planforslaget til rette for eit felles offentleg friområde (o_FRI). Del av arealet (bestemmelsesområde #1) på om lag 0,3 daa skal opparbeidast som nærleikeplass for nye bustadar innanfor planen, men med minimale terrenginngrep. Det skal etablerast «naturlege» leikeapparat tilpassa omgjevnadar og ryddast skog i den grad det er naudsynt for akkurat dette området (jmfør vedlegg 4 og 13 og §§ 6.2 og 6.3 i vedlegg 2). Det blir også regulert eit grøntdrag, o_TD, som

utviding/forsterking av gjeldande o_GTD i naboplan (jf. fig. 4). Dette skal utgjere ein passasje/grønkorridor mellom o_FRI i nord og gangveg og friområde sør for planområdet.

Samferdsel – avkjørsel/fortau

Bustadar innafor planområdet har tilkomst frå Flisnesvegen (o_KV1) og det blir regulert felles avkjørsle (f_KV) for både nye og eksisterande bustad.

Det blir også lagt til rette for samanhengande fortau (o_FO1 og o_FO2) langs vestsida av Flisnesvegen. Slik Flisnesvegen er etablert i dag, er det ikkje plass til fortau i full breidde (3m) langs heile strekinga, jamfør figur 6. I planforslaget er Flisnesvegen (og tilstøytande samferdselsareal) difor (stadvis) foreslått regulert noko lenger aust enn etablert trase. Dette gir nok areal langs vestsida til å regulere fortau på 3 meter.

Det er sett krav til opparbeiding av fortau o_FO1 og 2 i den breidde det er mogleg ut frå dagens situasjon (jf. §5.3- andre ledd, vedlegg 2).



Figur 6: Utsnitt frå Google Maps (

[20 Flisnesvegen - Google Maps](#)) syner Flisnesvegen langs eksisterande bustad i nordleg del av planområdet, gbnr. 13/34. Sett mot nordaust (mot Flisneskrysset) i bilete til venstre og sett mot sørvest i bilete til høgre

Det er sett følgjande rekkefølgekrav i planforslaget (utdrag føresegn §9):

Før det blir gitt brukstillatelse til nye boliger i området stilles det rekkefølgekrav til opparbeiding av:

- *Tilkomstveier til de enkelte eiendommene*
- *Fortau/gangpassasje i tilgjengelig bredde innenfor o_FO1 og o_FO2*
- *Renovasjonsareal*
- *Leikeplass innenfor o_FRI*
- *Støyskjerming i tråd med støyvurdering (bl.a. støyskjerm) før det gis brukstillatelse til boliger innenfor gul støysone (hensynssone H220)*

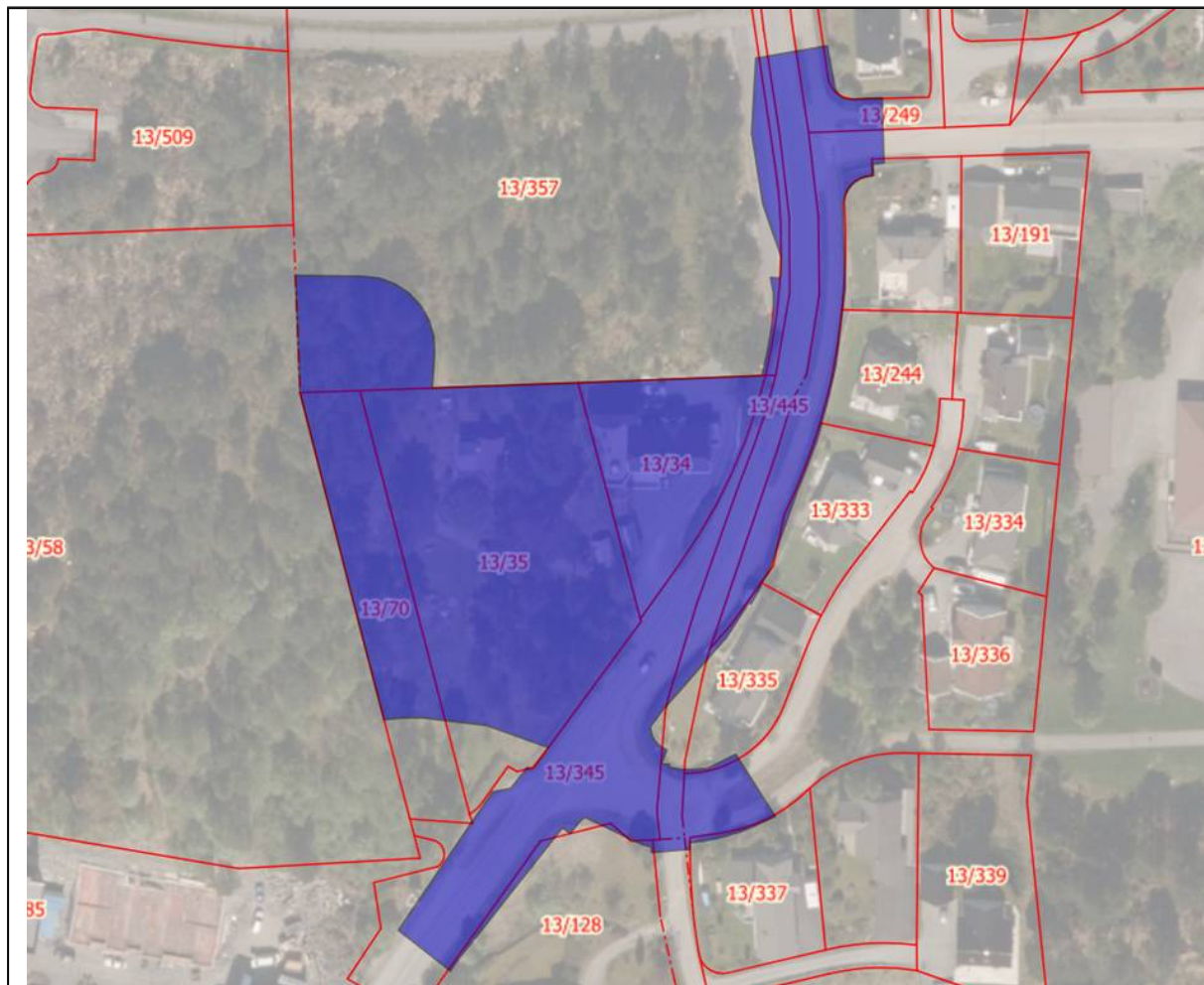
Det er ikkje sett rekkefølgekrav til å etablere Flisnesvegen i tråd med ny regulering.

Eigdomsforhold:

Planforslaget omfattar bustadformål innanfor grunneigedomane gbnr. 13/35, 13/34, 13/70 og 13/357.

I tilknytning til veg og den plantekniske oppryddinga, er fleire eigedomar rørde av planforslaget. Dette gjeld gbnr.: 13/128, 13/190, 13/244, 13/247, 13/333, 13/335, 13/337. Offentleg veg; 13/184, 13/249, 13/253, 13/345, 13/445.

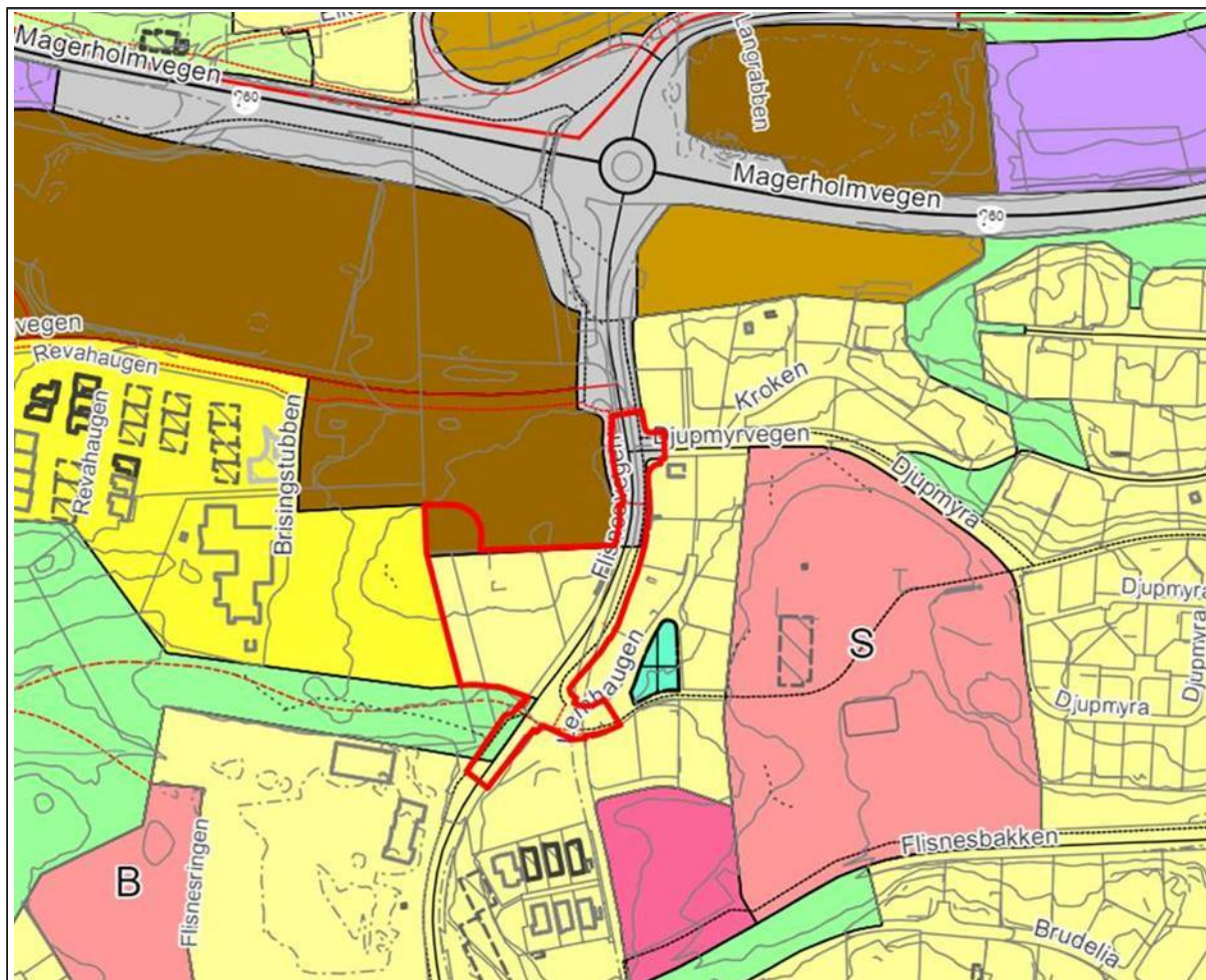
Figur 7 syner eigedomsforhold innanfor planområdet.



Figur 7: Eigedomsforhold per i dag. Planområdet markert med blått, eigedoms grenser markert med raud strek

Forhold til overordna planar:

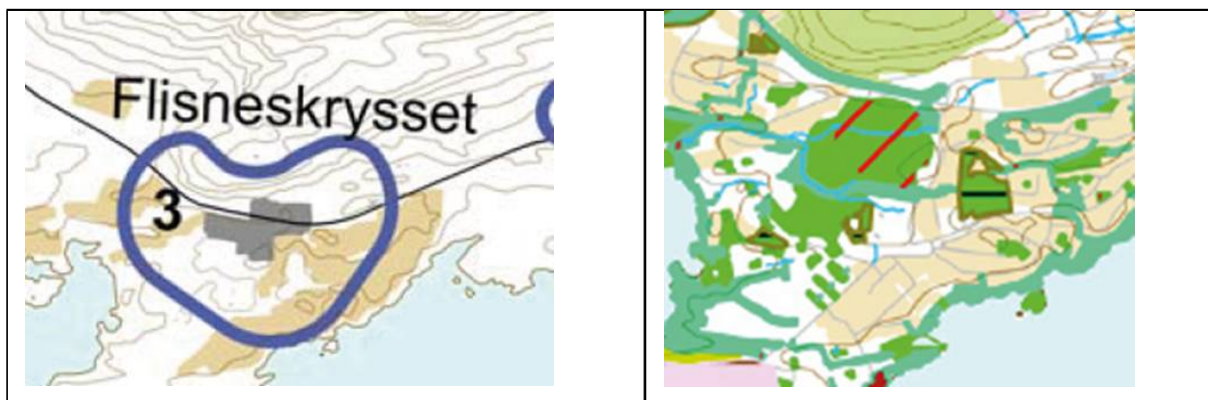
I kommunedelplan for Ålesund 2016-2028 (KDP) er areal innanfor plangrensa sett av til formål *boligbebyggelse* (lysegult). Nordvestre del av planområdet er sett av til *sentrumsformål* (brunt) og *vegformål* (grå). Den delen av sentrumsformålet som er tatt med i planområdet, er ein naturleg del av høgdedraget som er delvis er regulert til friområde o_GF i naboplan i vest (jf. fig.4 og avsnitt under).



Figur 8: Utsnitt frå kommunedelplan Ålesund 2016-2028. Areal innanfor plangrensa sett av til formål *boligbebyggelse* (lysegult), *sentrumsformål* (brunt), *vegformål* (grå), *friorråde* (grønt).

▲ Nord - Ikkje i målestokk

I KDP sin fortettingsstrategi ligg planområdet i fortettingszone 3 – *fortetting med middels utnytting*. Omsyn til omgjevnadane, m.a. landskap/terreng og eksisterande bygningsstruktur skal vere førande. Del av planområdet i nord og vest ligg innanfor areal registrert som viktig leikeskog/barnetrakkregistrering i konflikart 3, grønt/blått (figur 9).



Figur 9: Til venstre: Temaplan 3 – Fortettingsstrategi. Planområdet ligg i fortettingszone 3, middels fortetting. Til høgre: Temakart A- grønt/blått. Delar av planområdet ligg innanfor areal markert som viktig barnetrakk i konflikt med vedtatt arealbruk (raud skravur)

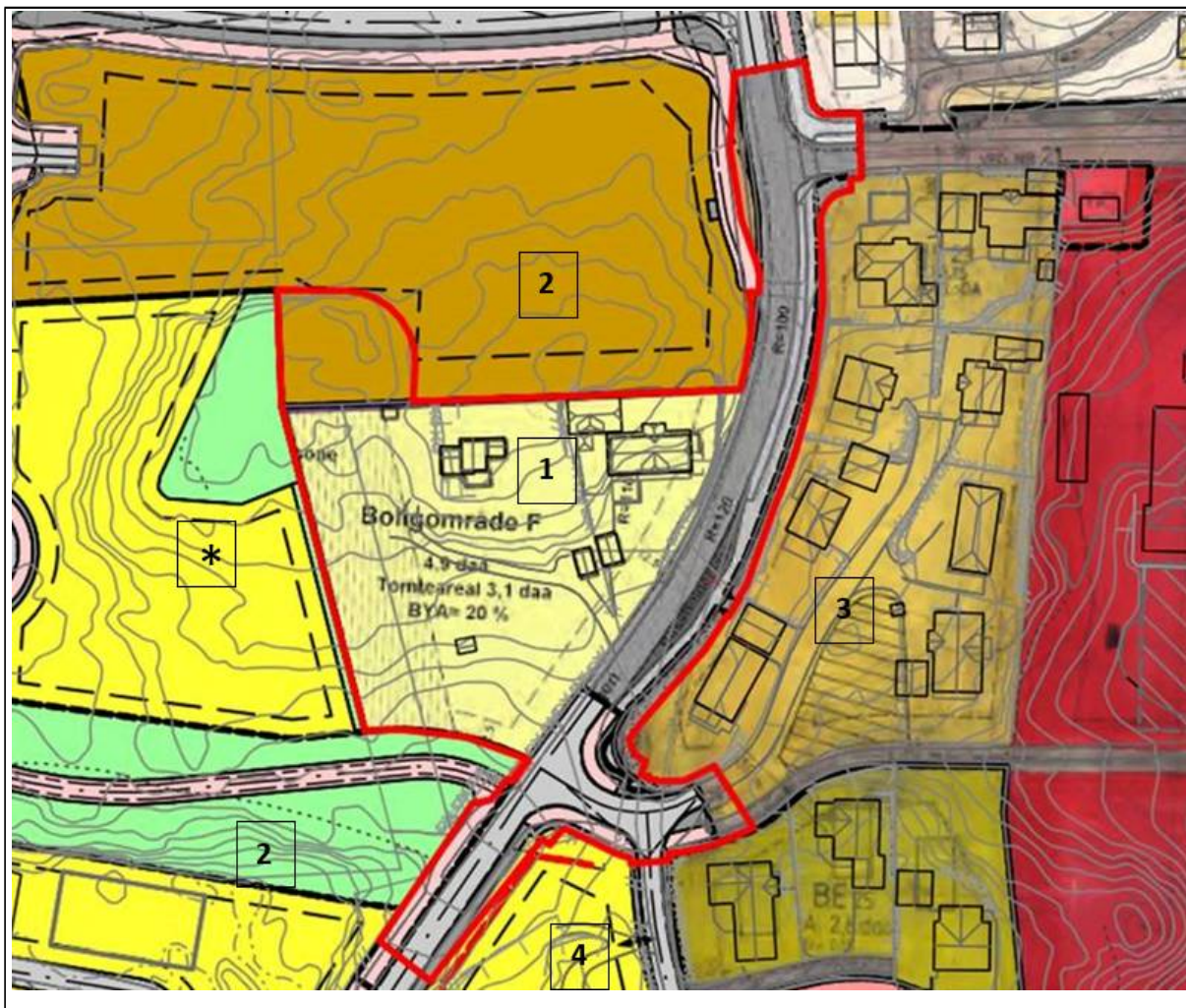
Gjeldande reguleringsplan:

Planområdet (inkludert vegarealet) omfattar heilt eller delar av fire gjeldande reguleringsplanar (jf. figur 10):

1. Reguleringsplan Flisnes næringspark og Havnevika vedtatt 04.09.2003
2. Flisnes Nord områdeplan vedtatt 10.05.2012,
3. Regplan for Emblemsvåg-Flisnes vedtatt 27.09.78,
4. Flisnes-Lemhaugen vedtatt 12.05.2016.

Hovuddelen av planområdet omfattar Reguleringsplan Flisnes næringspark og Havnevika (1). Foreslått friområde (o_FRI) ligg delvis innanfor områdeplan for Flisnes nord (2, nord). Arealet er regulert til sentrumsformål. Samferdselsareal i sør og aust ligg delvis innanfor reguleringsplan for Flisnes-Lemhaugen (4) og reguleringsplan for Emblemsvågen – Flisnes (3).

Reguleringsplan vest for planområdet, *detaljregulering for Flisnes nord, BKS1, Brisingstubben* (*) legg opp til konsentrert bustadbygging og eit friområde og turdrag som grensar mot planområdet på Tunvoll.



Innspel til planoppstart:

Oppstart av planarbeid var varsla og kunngjort i perioden 11.03.2022 – 10.04.2022. Det kom 8 innspel til planoppstart, desse er lagt ved saka (vedlegg 15).

Innspel er oppsummert og kommentert av forslagsstillar i kap. 9 i planomtala. Planadministrasjonen har ikkje særskilde merknadar til korleis innspela no er innarbeidd i planforslaget.

Hovudtema i innspel gjekk på trafikktryggleik internt i planområdet og tilkomst til busshaldeplass, skule, leik med meir. Variasjon i bustadar, gode buforhold og gode leike- og uteopphaldsareal.

I samband med diskusjon kring fortau vest for Flisnesvegen, har kommunen si avdeling for Miljø- og samferdsel foreslått utviding av planområdet og bidratt til å rette opp i plantekniske forhold rundt Flisnesvegen og innarbeide fortau langs vestsida. Planområdet er utvida mot det som var varsla, men det er ei mindre utviding og planavdelinga vurderte den gongen at det ikkje var naudsynt å sende nytt oppstartsvarsel, då utvidinga omfattar tidlegare regulert vegareal og ikkje gjer endring i formål i tilgrensande planar (jf. regulerings situasjon i fig. 12 og 13).

Vurdering:

Det har vore mykje dialog mellom planavdelinga og plankonsulent/forlagsstillar gjennom planprosessen, både med omsyn til innhald i planforslaget og plantekniske formalitetskrav som må vere på plass før politisk behandling. Planforslaget er no omarbeidd slik at det i stor grad møter plantekniske formalitetskrav, men der er framleis løysingar i planforslaget vi ikkje er overeins om.

Planforslaget er tilpassa overordna plan og følger i stor grad opp krav frå oppstartmøtet, øvrig tilbakemeldingar frå kommunen og innkomne innspel. Planomtala, vedlegg 3, beskriv alle forhold i planforslaget. I vurderinga under har vi fokusert på tema som har vore særskilt diskutert:

- Bustadtype/ uteopphald/ bukvalitet
- Trafikktryggleik – fortau, avkjørsel, kryssingspunkt
- Offentleg friområde og nærleikeplass

Bustadtype/uteopphald/ bukvalitet

Planforslaget legg opp til 8 nye bustadar innanfor planområdet. To frittliggande einebustadar med moglegheit for hybel/ utleigedel (BF1) og seks bueiningar i lågblokk i sør (BK).

BF

Det er generelt gode solforhold på tomta (sørleg helling). BF1 ligg høgt i terrenget innfor planområdet og einebustadane innanfor kan få romlege uteareal på bakkeplan og god utsikt. I MUA-plan (vedlegg 7) er det illustrert i overkant av 500m² uteopphaldsareal på bakkeplan for kvar av dei to planlagde husa. Dette stetter kravet i føresegnene om min. 100m² per

bueining, også med ein eventuell hybel/utleigedel i kvart hus. Det skal nemnast at for bygg 2 i aust ligg over halvparten av arealet i strekt skrånande terreng.

I tillegg er det opna for etablering av takterrasse som også kan reknast med i MUA. Ein kan kanskje gå ut frå at takterrasse i hovudsak vil vere tilgjengeleg for hovudeininga i huset. Men med stort areal til hage, takterrasse og elles gode sol- og utsiktsforhold er foreslått løysing ei akseptabel for BF.

BK

Planområdet ligg i overgangen mellom eit einebustadfelt aust for Flisnesvegen og regulert og til dels utbygd område med lågblokk/ blokk og konsentrert busetnad i sør og vest. Både einebustadar og fleirmannsbustadar kan slik sett seiast å vere godt tilpassa område sin karakter. Vi ser likevel nokre utfordringar med lågblokka som er foreslått innanfor BK.

Vi er skeptiske til storleik og plassering av bygget, sett opp mot kvaliteten på uteopphaldsareala rundt det. Vi meiner ei lågblokk med seks bueiningar utløyser behov for større samanhengande uteareal enn det som er sett av her, dersom det skal fungere godt som fellesareal for alle bebuarar.

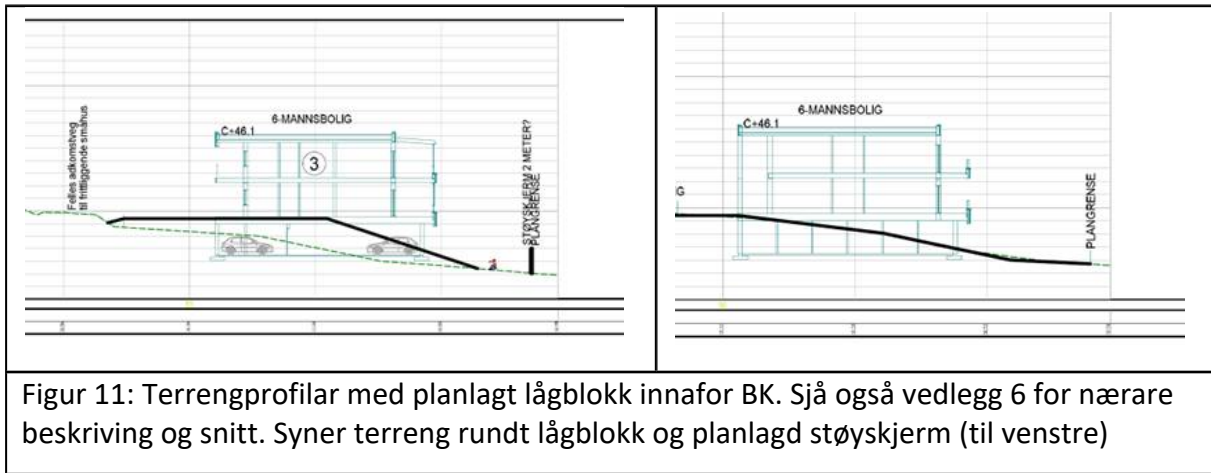
Ålesund kommune har retningslinjer knytt til uteopphaldareal, men ingen konkrete krav til storleik eller kvalitet i føresegner. Byggteknisk forskrift (TEK17) gir generelle krav om at uteopphaldsareal skal vere tilpassa brukargruppe/ aldersgrupper, og at areal skal ha tilstrekkelege og gode sol- og støyforhold.

Planavdelinga ser i aukande grad merknadar frå fylkeskommunen knytt til problematikk kring korsdelte bustadar på for små tomter. Det er ei utfordring at fellesareal på bakkeplan blir privatisert av dei som har meir eller mindre direkte tilkomst til område og at det opplevast at det ikkje er plass til alle. Det er også problematisk at fellesareal ligg rett utanfor soveroms- og stuevindu, eller nært opp til privat markterrasse, noko som gir unødig mykje innsyn.

Konklusjon

Figur 5 og vedlegg 7 viser at det er dryge 500m² tilgjengeleg fellesareal på bakkeplan for BK. Samla sett kan 500m² virke relativt stort, men utforming og plassering av arealet har mykje å seie. I dette tilfellet er arealet fordelt på ei smal stripe på ca. 7 meter i sør, plassert mellom garasjevegg og ein 2 meter høg støyskjerm, og eit areal av varierende breidde i skrånande terreng, under soveromsvindu, vest for bygget (jf. terrengsnitt i fig. 11).

Med avgrensa privat uteopphaldsarea (for eksempel balkong) er det viktig å ha tilgang på eit større fellesareal der det er plass til alle, utan at ein må vere «saman». Det er vanskeleg å sjå at arealet rundt lågblokka gir godt nok rom for fleire grupper og ulike aktivitetar ein fineversdag – familiepiknik, grilling med vennegjengen, leik med barnebarna o.l.. Planavdelinga meiner difor at avsett areal både er for lite og for dårleg utforma for i praksis å kunne fungere godt til felles uteopphald.



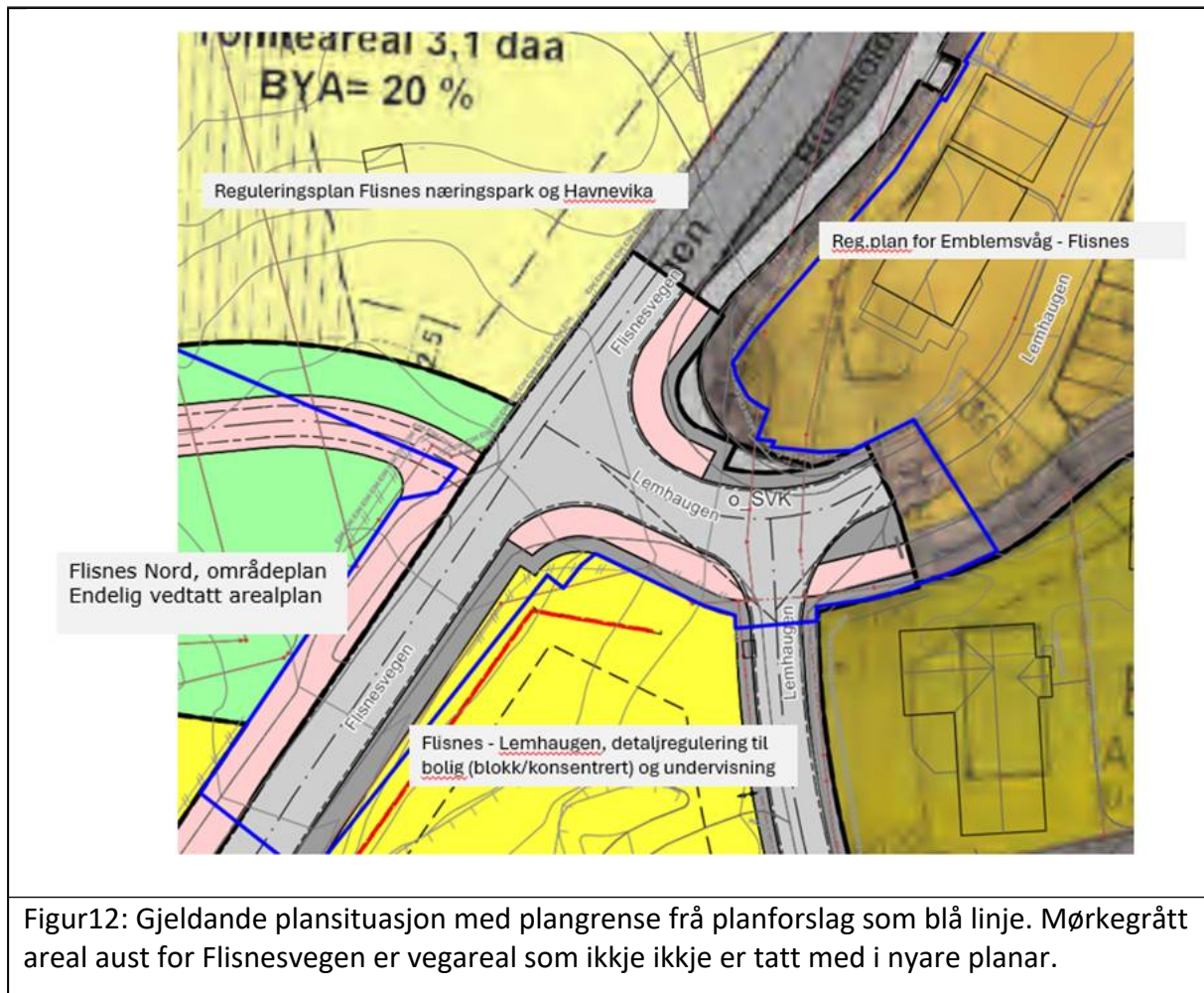
Figur 11: Terrengprofilar med planlagt lågblokk innafor BK. Sjå også vedlegg 6 for nærare beskriving og snitt. Syner terreng rundt lågblokk og planlagd støyskjerm (til venstre)

Trafikktryggleik - fortau, avkjørsel, kryssingspunkt

Fortau

Regulering og opparbeiding av fortau/gangpassasje langs vestsida av Flisnesvegen ved planområdet, vil kople saman eksisterande fortau i sør og nord og gi trygg ferdsel for mjuke trafikantar mellom planområdet og busshaldeplass, skule og butikkar.

Ved å utvide planområdet til å inkludere heile strekinga av Flisnesvegen mellom krysset mot Lemhaugen i sør og Djupmyrvegen i nord, får vi rydda opp i gamle plantekniske «feil». Dette inneber å samle alt samferdselsareal i eldre og nyare reguleringsplanar og regulere om vegsystemet for å få plass til fortau på begge sider av Flisnesvegen. Sjå figur 12 under som viser samferdselsareal i ulike planar og figur 13 som viser forskjellen mellom forslag til regulering og dagens vegføring.



Figur12: Gjeldande plansituasjon med plangrense frå planforslag som blå linje. Mørkegrått areal aust for Flisnesvegen er vegareal som ikkje er tatt med i nyare planar.

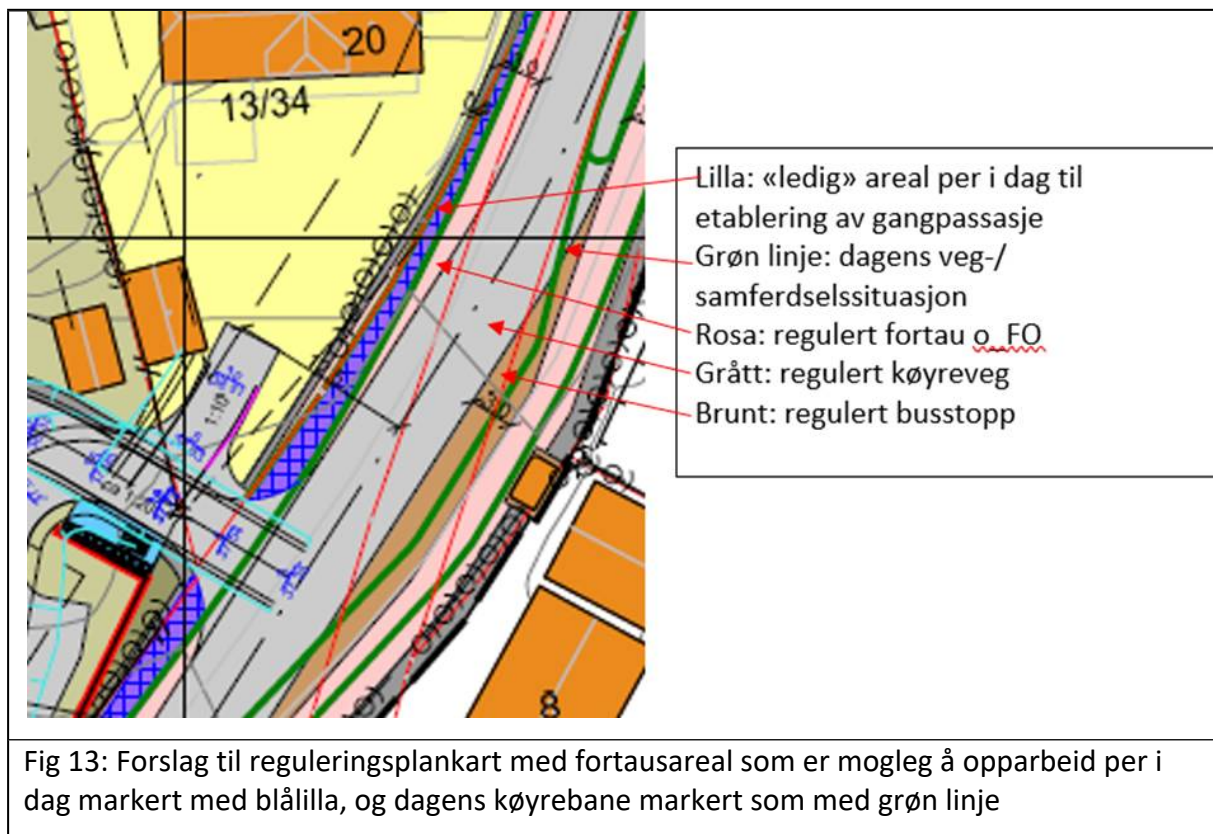


Fig 13: Forslag til reguleringsplankart med fortausareal som er mogleg å opparbeid per i dag markert med blållilla, og dagens køyrebane markert som med grøn linje

Då etablering av fortau i full breidde inneber flytting av Flisnesvegen austsover, er det ikkje sett krav om opparbeiding i tråd med regulering i denne planen. Det må gjerast i samband med ei større justering/oppgradering av heile vegsystemet i området.

Det er sett krav om etablering etter regulert breidde, der opparbeiding ikkje kjem i konflikt med dagens vegsystem, og elles skal det etablerast gangpassasje i den breidde som er mogleg ut frå dagens situasjon.

Avkøyring og kryssingspunkt

Avkøyring til planområdet er i dag vid og uoversiktleg. Planforslaget foreslår ei strammare og meir samla avkøyrse, regulert etter vegstandard N100. Saman med planlagt fortau/gangpassasje vil dette bidra til tryggare trafikkhøve ved område.

Like sør for planområdet er det planlagt overgangsfelt for å sikre trygg kryssing over Flisnesvegen. Dette kryssingspunktet er det sett rekkefølgekrav til i reguleringsplan for Flisnes-Lemhaugen som er under utbygging no. Det er forventa at overgangsfelt vil vere etablert før det blir aktuelt å bygge ut etter planforslag for Tunvoll. Det er derimot ingen garanti for dette og kanskje burde det innarbeidast krav til trygg kryssing av Flisnesvegen i detaljregulering for Tunvoll også.

Konklusjon

Ideelt sett skulle vegsystemet vore lagt om slik at eit fortau i full breidde var mogleg å etablere. Men vi ser at dette ikkje er rimeleg å krevje av ein plan på denne storleiken. Samla sett meiner vi at løysing med fortau, tilkomst og kryssingspunkt er gode nok ut frå føresetnadane, og bidreg til betring mot dagens situasjon.

Grønstruktur og nærleik

I samsvar med krav frå oppstartmøte om utviding av friområde i nordvest, er det lagt inn areal til friområde og grøntdrag jf. figur 4 og beskriving av planforslag over.

Når kommunen kravde areal innafor forslagsstillars eigedom regulert til offentleg friområde og grønstruktur, vart det argumentert frå forslagsstillar at dette arealet då måtte reknast som del av arealkravet til nærleik etter KDP. Etter fleire runder gjekk planavdelinga med på ei løysing der nærleik blir etablert innafor eige areal avsett til friområde (bestemmelsesområde #1). Tanken var at dei då også ville ha meir areal til disposisjon internt, til å søke gode løysingar for felt BK, tilpasse utbygging til tomta og sikre gode uteareal.

Nærleikfunksjonen skal sikrast gjennom eit bestemmelsesområde #1. Til dette bestemmelsesområde skal det knytast ein situasjonsplan som skal gjerast juridisk bindande gjennom vedtak av planen (jf. vedlegg 4). Situasjonsplanen skal sette krav til innhald og kvalitet og må vere utarbeidd med omsyn til terreng og vegetasjon. Området skal endrast minst mogleg og leikelementa skal vere "naturlege". Situasjonsplanen som er lagt fram i samband med planforslaget no er ikkje kvalitetssikra. Dette vil vi sjå nærare på etter høyring.

Planavdelinga meiner at å sikre o_FRI og o_TD til friområdet og grøntkorridor er viktige og positive grep i planforslaget. At deler av dette blir opparbeidd med nærleikfunksjon (naturleik) og blir tilgjengeleg for ålmenta er også positivt for området generelt. Det er ei utfordring er at det ikkje er mogleg å få leikeareal innafor friområde universelt tilrettelagt, men det er fleire opparbeidde og meir tilrettelagde leikeplassar i nærområdet. Vi meiner

difor at dette er ein akseptabel konsekvens ut frå naturgitte føresetnadar og at naturleik kan vere eit godt tilskudd til området.

Konsekvensutgreiing:

Det er ikkje sett krav om konsekvensutgreiing. Jamfør Forskrift om konsekvensutgreiing §§ 6-8; Planforslaget gjeld tiltak etter plan og bygningslova og er i tråd med overordna plan. Det er vurdert at utbygging etter planen ikkje vil ha vesentlege verknadar for miljø eller samfunn. Planarbeidet fell ikkje inn under Forskrift om konsekvensutgreiing sitt verkeområde, og utløyser slik ikkje krav om konsekvensutgreiing (KU).

Barn og unge sine interesser:

Planen legg til rette for bustadar i eit område med nærleik til skule og offentleg transport. Det er utfordrande høve for mjuke trafikantar langs vestsida av Flisnesvegen, noko planforslaget bidreg til å betre på ved å regulere fortau og etablere samanhengande gangpassasje på denne sida av vege.

Tidlegare barnetrakkregistreringar viser at skogsområda vest for planområdet har vore nytta til leik/opphald. Del av desse områda er regulert til friområde/leikeskog i tilgrensande plan. Dette planforslaget bygger vidare på desse elementa og utvidar det offentlege friområdet. Det er sikra tilkomst for ålmenta til friområde frå turveg utanfor planområdet. Bebuarar innafor planområdet vil ha tilgang via opning frå eigedom mot turdrag i vest eller mot nord. Det blir opparbeidd areal med nærleikfunksjonar i tilknytning til friområdet.

Naturmangfaldlova:

Forhold til krav i naturmangfaldslova er beskrive i planomtala kap. 8.6. Det er gjort søk i database Miljøstatus i Norge, og Naturbase og det er ikkje registreringar eller funn som indikerer at naturmangfaldet vil bli påverka negativt av utbygging etter planforslaget.

Økonomiske/ juridiske/ andre driftsmessige eller organisatoriske konsekvensar:

Forslagsstiller vil være ansvarlig for gjennomføring av utbyggingen innenfor planområdet.

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

Kommunen vil være ansvarlig for drift og vedlikehold av anlegga som er regulert til offentlig formål (eksisterande veg og fortau langs Flisnesvegen)

Samla vurdering og konklusjon:

Planforslaget svarar no i stor grad ut tilbakemeldingar frå oppstartsmøte, oppstartsvarsel og andre tilbakemeldingar frå administrasjonen. Men som det går fram av vurderinga ovanfor, meiner administrasjonen at foreslått bygningstype innanfor BK er for stor og at val av lågblokk går ut over gode uteopphaldsareal og god bukvalitet for BK.

Planavdelinga har i fleire tilbakemeldingar signalisert dette og bede om endringar som i større grad viser ei prioritering av bukvalitet og betre tek vare på kvalitetane som ligg i området. Vi meiner at verken utstrekning eller plassering av uteopphaldsareala rundt lavblokka er tilstrekkeleg til å gi gode opphaldsareal for alle dei seks bueiningane det er lagt til rette for i planforslaget.

Ved etablering av korsdelte firemannsbustadar eller horisontaldelte seksmannsbustadar vil det alltid vere utfordrande å legge til rette for gode uteopphaldsareal på bakkeplan for bustadane i andre etasje. Vanskelegast vert det der ein har få einingar på eit lite areal, slik

som i dette planforslaget. Summen av felles uteoppfallsareal vert veldig avgrensa, og sjølv om ein oppfyller det kvantitative kravet til kvadratmeter, vil arealet nesten utan unntak bestå av restareal. Sjølv om enkelte, i det daglege, kan vere fornøgde med å berre ha ein balkong å forholde seg til, vil dei fleste av oss ha behov for eit større uteareal for å kunne leike med dei minste barna, samle vener, eller grille m.m.

Etter gjentekne merknadar og diskusjonar kring dette temaet, har ikkje forslagsstillar klart å vise at planforslaget legg til rette for desse kvalitetane og vår konklusjon er at bustadtyper med horisontaldelte bustadar i felt BK ikkje kan anbefalast. Vi anbefalar difor planutvalet å legg inn eit atterhald om bustadtype i føresegnene.

Vi vurderer likevel planforslaget å vere tilstrekkeleg gjennomarbeidd reint teknisk og innholdsmessig, slik at det kan leggest fram for 1. gongs behandling.

Med bakgrunn i vurderinga over er kommunedirektøren si tilråding at planforslaget for detaljregulering for Tunvoll – gbnr. 13/35, 70 mfl. blir sendt ut på høyring og vidare lagt ut til offentleg ettersyn, med atterhald om ei presisering i føresegn 4.2 om at *horisontaldelte bustadar ikkje er tillat.*

Jon Steven Hasseldal
kommunedirektør

Silja Øvrelid
verksemdsleiar

Vedlegg:

1. 1 - PLANKART 160424
2. 2 - PLANBESTEMMELSER 160424
3. 3 - PLANBESKRIVELSE 160424
4. 4 - LEKEPLASS ILLUSTRASJONSPLAN 190224
5. 5 - ILLUSTRASJONSPLAN 220224
6. 6 - TERRENGPROFIL 220224
7. 7 - MUA-PLAN 220224
8. 8 - STØYVURDERING 080923 supplert 02-24
9. 9 - VA-RAMMEPLAN MED KARTVEDLEGG
10. 10 - RENOVASJONSTEKNISK PLAN 200224
11. 11 - Sjekklister ROS 130923
12. 12 - SOL-SKYGGEVIRKNING 190224
13. 13 - LEKEPLASS 3D VISUALISERING
14. 14 - NOTAT - Analyse gangtrafikk 171023
15. 15 - TUNVOLL - INNSPILL OPPSTARTMELDING
16. 16 - Referat oppstartsmøte
17. 17 - ILLUSTRASJON - GANGAREAL-FORTAU 171023