

**Vasstrandvegen 67 - gbnr. 22/353 - Detaljregulering - NY Politisk 1. gangs
behandling****Dokumentinformasjon:**

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

Arkivsak: 23/7226
Journalpost: 25/38189

Behandling:

Saksnummer:	Utval:	Dato:
081/25	Planutval	03.06.2025

081/25 - Planutval**Vedtak:**

Planutvalget vedtar med heimel i plan- og bygningslova § 12-10, at planforslaget for detaljregulering for Vasstrandvegen 67 - gbnr. 22/353, sist rev. 11.3.2025, blir sendt ut på høring og blir lagt ut til offentlig ettersyn.

Før planforslaget legges ut skal følgende endringer gjøres og godkjennes administrativt:

- Bestemmelsesområde som viser maksimalt omfang av parkeringskjeller skal inntegnes på plankartet. Det skal knyttes egne bestemmelser til parkeringskjeller som angir antall parkeringsplasser og sikrer kvaliteten på de områdene hvor den ligger under leke- og uteoppholdsarealer.

Før planen vedtas skal følgende intensjoner være bedre sikret gjennom bestemmelsene eller andre juridiske dokument:

- Gode uteoppholdsareal og utforming av skjerming mellom ny bolig- og næringsbebyggelse.
- Arkitektoniske grep for bedre tilpasning til omgivelsene, f.eks. oppbrytning av bygningsvolumet, og fasadelengder.
- Trafikksikker tilkomst med minst mulig blandet trafikk, færrest mulig avkjørsler og parkeringsplasser utenfor parkeringskjeller innafor planområdet.

Behandling:**Votering:**

Kommunedirektøren si innstilling vedtatt med 11 mot 2 stemmer.
Karoline Stette (Sp) og Jarle Hauge Steffenssen (MDG) stemte mot.

Kommunedirektørens innstilling:

Planutvalget vedtar med heimel i plan- og bygningslova § 12-10, at planforslaget for detaljregulering for Vasstrandvegen 67 - gbnr. 22/353, sist rev. 11.3.2025, blir sendt ut på høring og blir lagt ut til offentlig ettersyn.

Før planforslaget legges ut skal følgende endringer gjøres og godkjennes administrativt:

- Bestemmelsesområde som viser maksimalt omfang av parkeringskjeller skal inntegnes på plankartet. Det skal knyttes egne bestemmelser til parkeringskjeller som angir antall parkeringsplasser og sikrer kvaliteten på de områdene hvor den ligger under leke- og uteoppholdsarealer.

Før planen vedtas skal følgende intensjoner være bedre sikret gjennom bestemmelsene eller andre juridiske dokument:

- Gode uteoppholdsareal og utforming av skjerming mellom ny bolig- og næringsbebyggelse.
- Arkitektoniske grep for bedre tilpasning til omgivelsene, f.eks. oppbrytning av bygningsvolumet, og fasadelengder.
- Trafikksikker tilkomst med minst mulig blandet trafikk, færrest mulig avkjørsler og parkeringsplasser utenfor parkeringskjeller innafor planområdet.

Saksgang:

Ålesund kommune har mottatt privat planforslag for detaljregulering for Vasstrandvegen 67 – gbnr. 22/353. Planforslaget blir nå lagt frem til NY 1. gangs behandling i planutvalget.

Hvis planutvalget vedtar å sende planforslaget på offentlig høring, vil planen bli sendt til naboer, kommunale råd og komiteer, organisasjoner og andre offentlige instanser som på ulike måter har interesse i saken.

Etter gjennomført offentlig høring vil merknader bli vurdert og kommentert, og planforslaget revidert i tråd med disse. Planforslaget skal deretter legges fram for endelig behandling/2. gangs behandling i planutvalget.

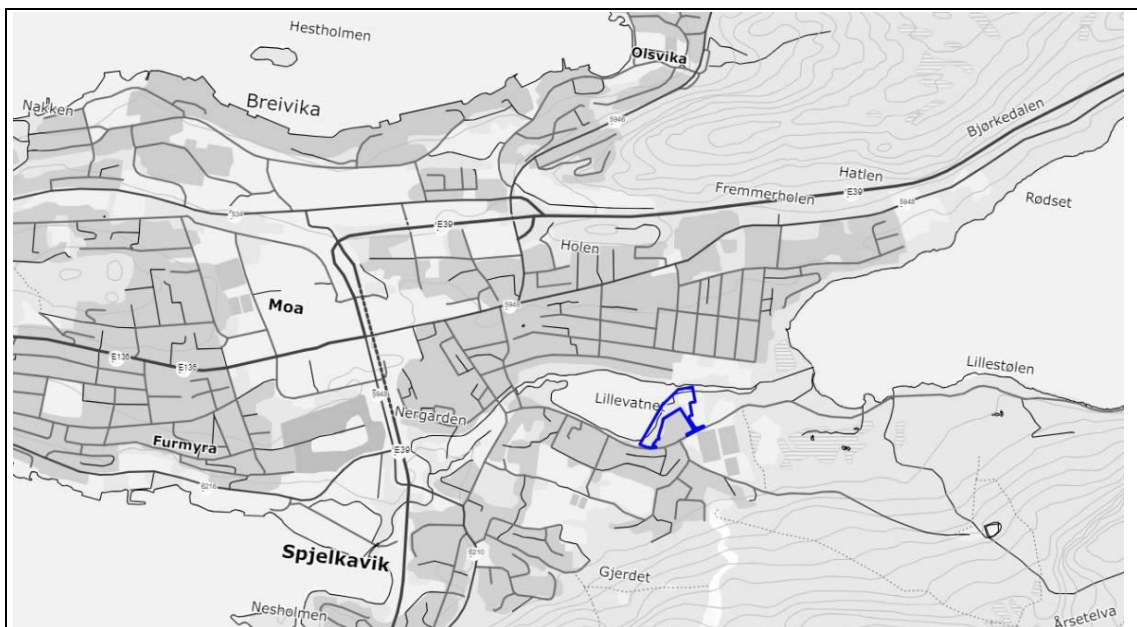
Sammendrag:

Planarbeidet er utført av ProESS AS, på vegne av Vasstranda Næringspark Drift AS og TCV Utleiebolig AS. Planområdet er på ca. 17,4 daa og ligger like øst for Lillevatnet i Spjelkavika, utenfor fortettingssone i gjeldene kommunedelplan (KDP).

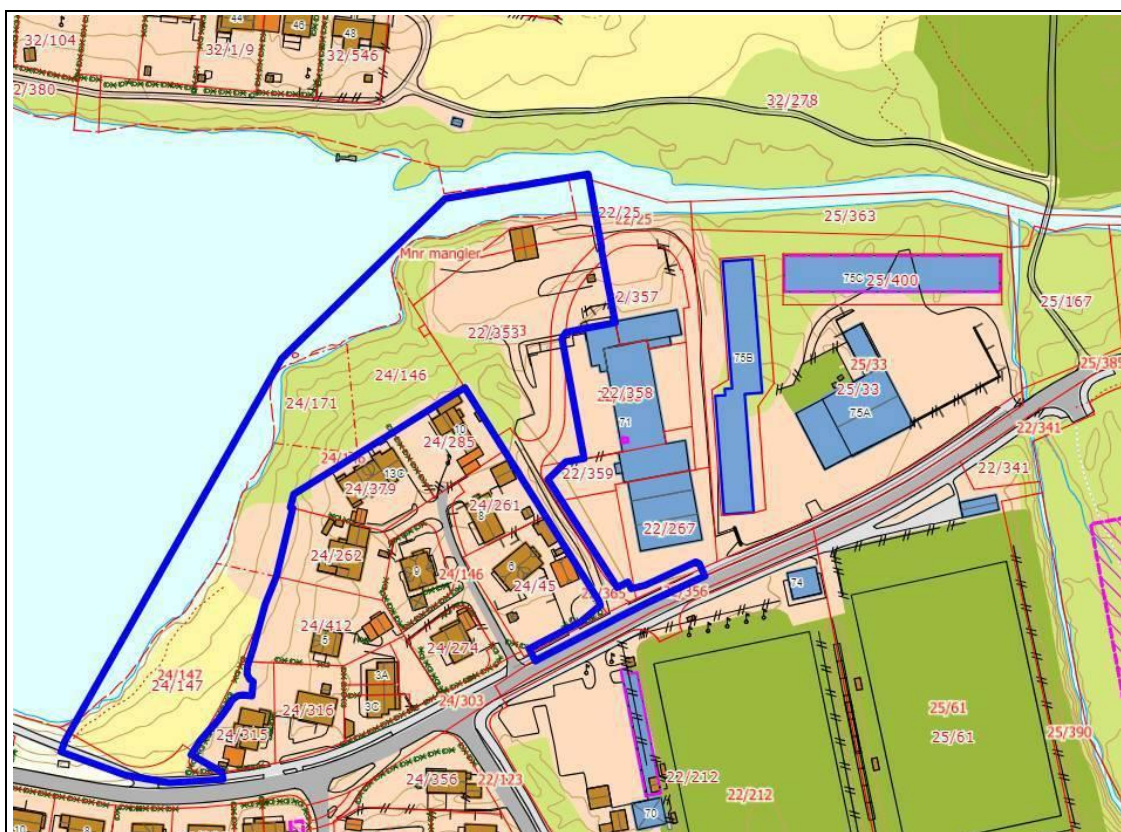
Formålet med planen er å legge til rette for konsentrert boligbygging av 24 boenheter i en leilighetsblokk med 2-4 etasjer. Det legges i tillegg opp til en nedgravd parkeringskjeller, samt leke- og uteoppholdsareal sør og vest i planområdet.

Tilkomst vil være fra Vasstrandvegen i sør, via avsatt areal til grøntdrag/buffersone mot næringsarealet i øst, i kommunedelplan for Ålesund.

Særlig relevante problemstillinger for planarbeidet har vært hensyn til verdifulle naturinteresser og biologisk mangfold i- og langs Brusdalsvassdraget og Lillevatnet. Videre har trafikksikkerhet og tilkomst til planområdet, samt areal til lek- og uteoppholdsareal vært viktig, i tillegg til bygningsmassens størrelse og forhold til omkringliggende bebyggelse og retningslinjene for utbygging utenfor fortettingssonene (sone 4)



▲ Nord - Ikke i målestokk



▲ Nord - Ikke i målestokk

Saksopplysninger:

Tidligere behandlinger:

Det ble avholdt oppstartsmøte for reguleringsarbeidet 01.12.2020. I forkant av oppstartsmøtet gjennomførte kommunen et internt prinsippavklaringsmøte, med representanter fra planavdelingen og virksomhet for veg, grønt og anlegg (nå miljø og samferdsel), der vern av naturinteresser og fortetting utenfor fortettingssone var tema. Møtet resulterte i en konklusjon om at skisseprosjektet som lå til grunn for planinitiativet burde reduseres (se vedlegg 13).

Planinitiativet ble ikke bearbeidet før oppstartsmøte, men kommunen var tydelig på at vi fastholder tidligere tilbakemeldinger om hensyn til naturinteressene i- og rundt Brusdalsvassdraget og Lillevatnet, og behov for reduksjon av bygningsmassen. Videre ble behovet for tilstrekkelig og egnet leke- og uteoppholdsareal innenfor område avsatt til boligformål i KDP trukket frem som særlig viktig, i tillegg til trafiksikkerhet og tilkomst til planområdet.

Siden oppstartsmøte har det vært mye dialog mellom kommunen og plankonsulent/forslagsstiller, der blant annet kvalitet- og formalitetskrav til plandokumentene har vært diskutert, i tillegg til det foreslåtte bygningsvolumet og konsekvensene dette har for øvrige forhold i planen. Selve konseptet og plasseringen av bygningsmassen har vært lik gjennom hele planprosessen, men med flere innstramminger, av blant annet byggehøyder, volum og utearealer.

Totalt har kommunen mottatt 5 formelle innsendinger av planforslaget, der det første ble mottatt 24.02.2023. Planforslaget ble lagt frem til politisk 1. gangs behandling 16.04.2024 i sak nr. 47/24 (se vedlegg 15), med negativ innstilling. Det ble vedtatt at forslaget *ikke* skulle legges ut til offentlig ettersyn og saken ble sendt tilbake til forslagstiller for bearbeiding. Selv om administrasjonen fortsatt ser at det er noen utfordringer med planforslaget anser vi at planen har blitt tilstrekkelig bearbeidet til å kunne legges fram til ny 1. gangs behandling i planutvalget.

Planforslaget:

Komplett og revidert planforslag ble mottatt 18.03.2025, og består av:

- Reguleringsplankart, datert 23.02.2023, sist revidert 11.03.2025 (vedlegg 1)
- Reguleringsbestemmelser, datert 23.02.2023, sist revidert 11.03.2025 (vedlegg 2)
- Planbeskrivelse, datert 23.02.2023, sist revidert 11.03.2025 (vedlegg 3)
- Sjekkliste for ROS-analyse (vedlegg 4)

Se vedleggslista sist i saksfremlegget for alle relevante dokumenter, analyser og utredninger som følger planforslaget.

Jamfør tilbakemelding gitt i referat fra oppstartsmøtet (s.10, vedlegg 14) er det ikke stilt krav til VA-rammeplan, dette er derfor ikke med i planforslaget.

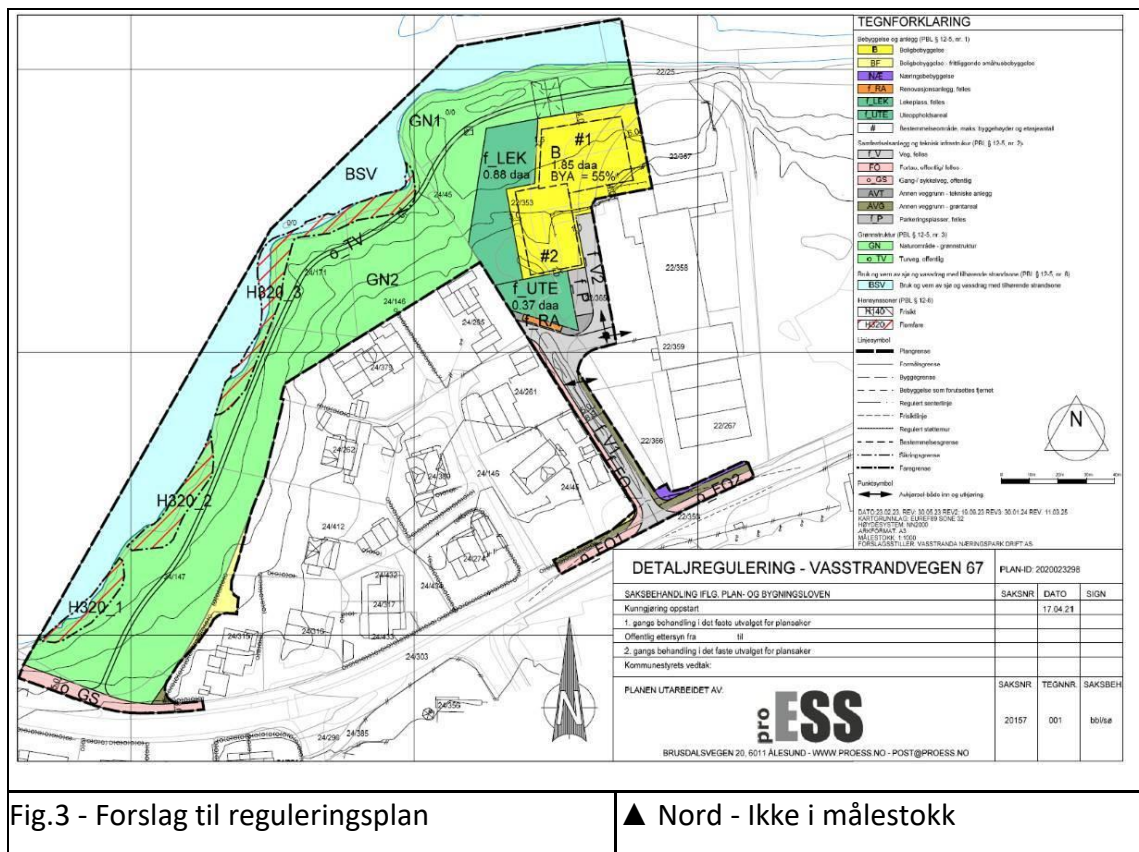


Fig.3 - Forslag til reguleringsplan

▲ Nord - Ikke i målestokk

Formålet med planen:

Formålet med planen er å legge til rette for konsentrert boligbygging i form av en boligblokk i 2-4 etasjer og inntil 24 boenheter. Planområdet er på ca. 17,4 daa og ligger like øst for Lillevatnet i Spjelkavika, mellom et eksisterende næringsareal og et eneboligområde. Planområdet ligger i fortettingssone 4 og nærmeste kollektivstopp er i Spjelkavika ca. 900m unna.

Det legges opp til et større lekeareal over to plan mot vest på til sammen 0,88 daa. og felles uteoppholdsareal på 0,37 daa. sør for boligblokkene. Privat uteoppholdsareal er planlagt i form av balkonger/veranda på minst 10 kvm per boenhet. Tilkomst til planområdet skal skje fra Vasstrandvegen i sør, med parkeringsplasser mot øst og i parkeringskjeller under boligene og lekearealet.

Eiendomsforhold:

Planområdet omfatter hele gårds- og bruksnummer (gbnr.) 22/353, 24/146, 24/171 og deler av 22/25, 24/147, 24/303, 22/357, 22/358, 22/365.

Det opplyses om at forslagsstiller (Vasstranda Næringspark Drift AS og TCV Utleiebolig AS) i all hovedsak eier områdene som skal bebygges, mens eiendommene som utgjør kantvegetasjonen til Lillevatnet, vest i planområdet, er eid av privatpersoner uten noen kjent tilknytning til planarbeidet. Flere av de private eierne har derimot kommet med innspill ved planoppstart (se vedlegg) hvor de uttrykker sin bekymring for planarbeidets konsekvenser for naturmangfold og Lillevatnet og Brusdalselvas betydning som natur- og rekreasjonsområde.



Fig.4 - Flyfoto med eiendomsforhold og gbnr. vist i rødt, planområdet i blått.

Forhold til overordna planer:



Fig.5 - Gjeldende kommuneplan

▲ Nord - Ikke i målestokk



Fig.6 - Temaplan 3



Fig.7 - Temakart A

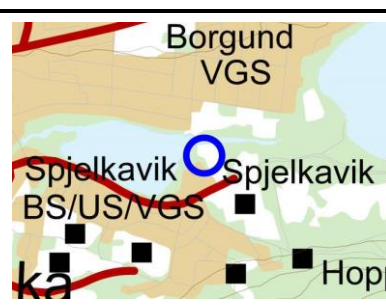


Fig.8 - Temakart C

I kommunedelplanen for Ålesund 2016-2028 (KDP) er området avsatt til boligformål (gult) og blågrønnstruktur (grønt) og naturområde i sjø (blått). Fremtidig adkomstvei til boligformålet er vist med rød linje i skjæringspunktet mellom blågrønnstruktur og avsatt areal for næringsvirksomhet mot øst (lilla utenfor planområdet).

Temaplan 3: fortettingsstrategi, viser at planområdet ligger i sone 4, utenfor fortettingssone. Dette er beskrevet som et område der man ønsker vedlikeholds-vekst gjennom forsiktig utbygging og ivaretagelse og videreføring av områdets og kulturlandskapets særpreg og kvaliteter. Videre skal landskap/terreng, grøntdrag og eksisterende bebyggelsesstruktur være førende ved plassering og gruppering av ny

bebyggelse.

Temakart A: grønt/blått viser den nordlige og vestlige delen av planområdet som viktig område for vilt (jaktområde for flaggermus), samt nærturterreng.

Temakart C: hovednett for sykkel, fremtidig hovednett for sykkel går langs Vasstrandvegen frem til Spjelkavik idrettsanlegg sørøst for planområdet.

Gjeldende reguleringsplan:

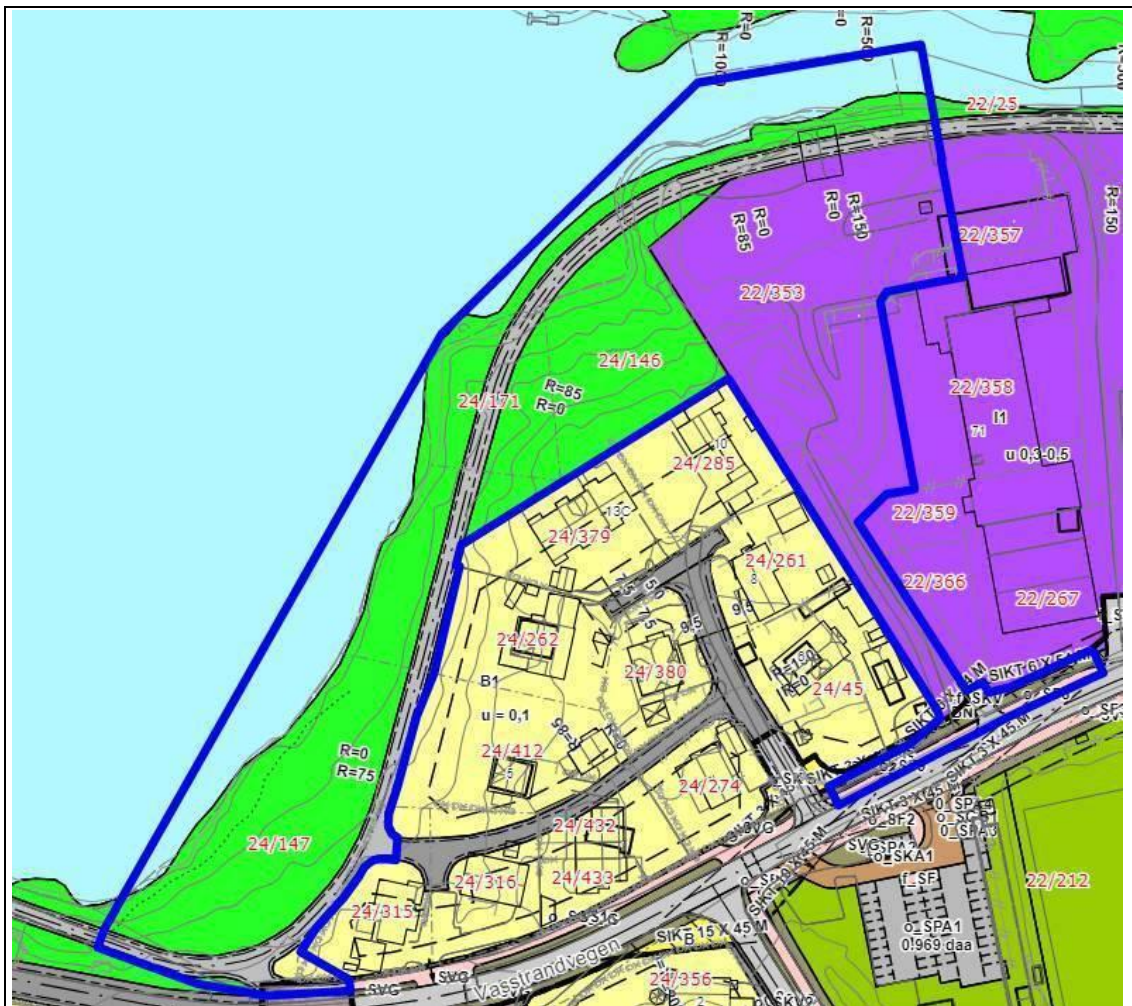


Fig.9 - Gjeldende regulering med planområdet (blå linje)

▲ Nord - Ikke i målestokk

Planområdet er tidligere regulert gjennom gjeldende *reguleringsplan for Spjelkavik øst 1* (plan ID 1507 1504231), vedtatt 06.05.1975. Her er hoveddelen av planområdet regulert til industriformål, i tillegg til offentlig friområde og gang- og sykkelveg/turveg langs Lillevatnet mot vest. Denne planen er eldre enn kommunedelplanen, der formål industri i hovedsak overstyres av formålet bolig.

Innkomne innspill til planoppstart:

Oppstart av planarbeidet ble varslet og kunngjort 17.04.2021, med frist for innspill satt til 18.05.2021. Sammendrag og forslagsstillers kommentarer til innspilla, er lagt ved saken. Administrasjonens vurdering av innspilla fremgår av vurderingskapittelet senere i saken. Det kom inn totalt 15 innspill. Av disse er det relevant for saken å nevne følgende:

Felles for innspilla fra både Statsforvalteren og Møre og Romsdal fylkeskommune var et sterkt fokus på naturinteressene i området.

Statsforvalteren i Møre og Romsdal viste i tillegg til behov for ROS-analyse, detaljert beskrivelse og vurdering av prosjektets landskapspåvirkning, tåleevne og bebyggelsesstruktur. I tillegg etterlyste de en avveining av friluftslivinteressene sett opp mot konsekvenser for naturmiljøet ved realisering av turveien langs Lillevatnet, samt sikring av barn og unges interesser.

Møre og Romsdal fylkeskommune var i sitt innspill opptatt av at det sikres nok uteoppholdsareal med gode kvaliteter, helst gjennom kartfesta områder som gjøres juridisk bindende gjennom bestemmelsene. Videre belyste fylkeskommunen behovet for trafiksikkerhet for myke trafikanter.

Statens vegvesen viste i sitt innspill til at 25 nye boenheter trolig vil gi 125 kjøretøybevegelser i døgnet, og at det derfor vil være gunstig for både trafiksikkerhet og fremkommelighet å etablere fortau langs adkomstvegen og en snuplass internt i planområdet.

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) viste blant annet til behovet for å sikre planområdet mot flom og kvikkleireskred, samt til håndtering av overvann lokalt i planområdet.

Mørenett (nå Linja AS) opplyste om at det kan være behov for ny nettstasjon i området.

Kommuneoverlegen blant annet var opptatt av støy forhold i anleggsperioden og permanent, og trafiksikkerhet langs Vasstrandvegen. I tillegg var kommuneoverlegen tydelig på at det er viktig å opprettholde et skille mellom boligområdet og næringsvirksomhetene mot øst og at forholdet mellom de to formåla må vurderes nærmere.

Barnerepresentanten viste til kravet om medvirkning fra barn og unge og påpekte at det som er bra for barn og unge er bra for alle.

Kommunedelsutvalget for Spjelkavik, Åse og Lerstad (sak 21/21) er skeptiske til høyden på inntil 4 etasjer og mener det vil bryte kraftig med eksisterende bebyggelse i området.

Svinø Holding AS driver næringsvirksomhet på naboeiendommen mot øst og ber om at det tilrettelegges for tilkomst til deres parkering via adkomsten til planområdet/grøntstrukturen.

I et felles innspill fra 12 naboer ytres det skepsis mot utbyggingen på bakgrunn av den økte belastningen i området (både trafikkmessig og VA-teknisk) og betydningen den kan få for Lillevannet og Brusdalselva som natur- og rekreasjonsområde, blant annet på grunn av sitt rike, men sårbare dyreliv.

Et annet samleinnspill fra naboer viser også til de viktige naturinteressene i området og ber om at den regulerte gangvegen sør og øst for Lillevannet ikke realiseres og fjernes fra planforslaget.

I et innspill fra naboer og eiere av gbnr. 24/258 like vest for planområdet stilles det spørsmål til regulert formål i reguleringsplan og avsatt formål i kommunedelplan, samt hvordan støy fra næringsområde skal håndteres. Det vises blant annet til sjenerende lyd fra tunge kjøretøy som går på tomgang tidlig om morgenen på vestsiden av industribebyggelsen (nærmest

planområdet og eksisterende bebyggelse). Videre vises det til omkringliggende eiendommer hvor det blant annet ble stilt krav til redusert høyde og færre boenheter enn ønsket og mener dette også bør gjelde for gbnr. 22/353. Også i dette innspillet ytres det skepsis til etablering av gangvei langs Lillevannet, av hensyn til naturinteressene.

Vurdering:

Det har i løpet av planprosessen vært mye dialog mellom planavdelingen og forslagsstiller/plankonsulent om det foreslåtte skisseprosjektet som ligger til grunn for planforslaget. Både når det gjelder planfaglige vurderinger og løsninger, men også når det kommer til plantekniske formalitetskrav som må være på plass før politisk behandling. Det lykkes ikke å komme til enighet om omfanget av prosjektet og valg av trafikale løsninger før saken ble sendt til planutvalget for første gang i 2024 og planforslaget ble derfor lagt frem med en negativ innstilling fra administrasjonen. Planforslaget har nå blitt bearbeidet og har tatt til seg flere av de tilbakemeldingene som har blitt gitt av kommunen. Planbeskrivelsen (**vedlegg 3**) belyser alle forholdene i planforslaget. I vurderingen nedenfor trekker vi frem de samme temaene som har vært sentrale ved tidligere behandling av saken. Disse er:

- Hensyn til naturinteressene i området – gangvei sør og øst for Lillevannet.
- Trafikkforhold - Tilkomst, trafiksikkerhet, parkering, og
- Fortetting utenfor fortettingssone (sone 4) – bokvalitet, tilpasning, lek, uteoppholdsareal og grøntbuffer.

Hensyn til naturinteressene i området:

Rundt Lillevannet er det i gjeldende plan regulert en tursti med 5,5 meters total bredde. Denne er opparbeidet på nord, sør og vestsiden vannet. Øst for vannet, gjennom planområdet, består traseen i dag av kantvegetasjon og skog, men er videreført i gjeldende KDP.

Turstien fungerer i dag som en rundløype rundt vannet. I den sør-østlige delen av vannet hvor traseen i KDP ikke er opparbeida knytter gangstien seg på fortauet langs Vasstrandvegen. Den skisserte traseen gjennom planområdet vil være et positivt tilskudd til de eksisterende turveiene i området, da den vil føre turgåere nærmere vannet og et mer naturskjønt nærområde enn langs Vasstrandvegen. Vi ser allikevel at realiseringen av turvegen vil gi en vesentlig interessekonflikt mellom friluftsliv og hensynet til natur- og biologisk mangfold. Området har høy økologisk verdi, med registreringer av flere trua og trua arter (bl.a. vannrikse, elvemusling, ål og dvergmake), er et jaktområde for flaggermus og er et viktig funksjonsområde for flere typer fuglearter hvor flere av disse er sårbare. Naturinteressene i området er beskrevet og vurdert i et eget vedlegg – notat naturmangfold. Her fremgår det blant annet at grøntområder som ikke allerede er nedbygd bør bevares, samt at områder innenfor avsatt grøntstruktur i KDP bør revegeteres. Dette er sikret gjennom bestemmelsene 6.1 og rekkefølgekrav 9.2.



Fig.10 - Gjeldende reguleringssituasjon, med turvei markert med blå linjer



Fig.11- Gjeldende KDP, turvei vist med rød linje

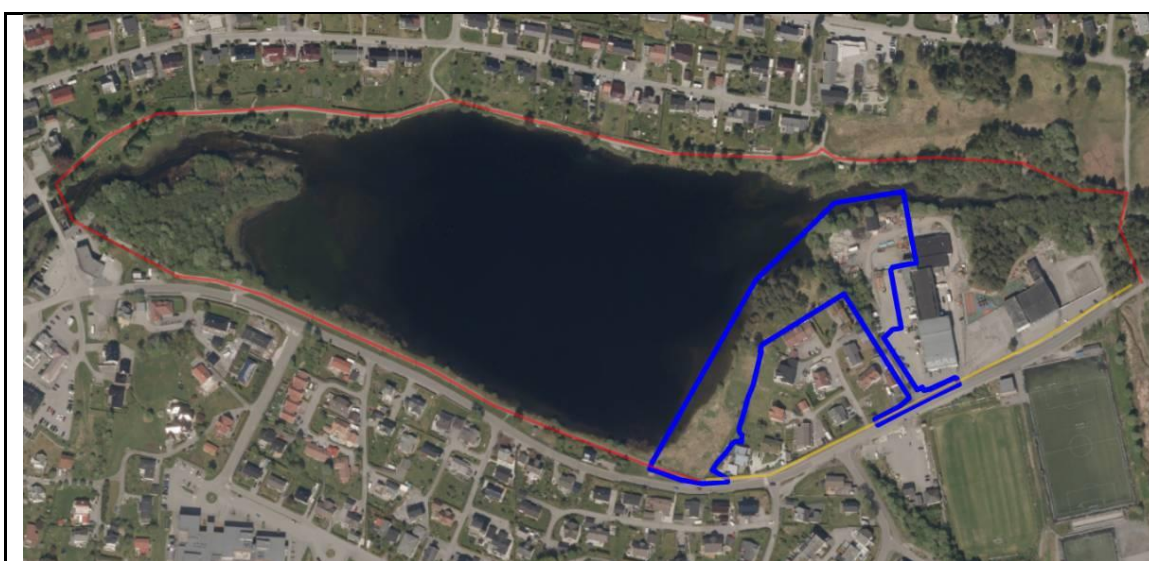


Fig.12 - Rød linje viser dagens turvei rundt Lillevannet. Oransje linje er eksisterende fortau som kan benyttes som del av rundløypa rundt Lillevannet.

Siden traseen er regulert i gjeldende plan og KDP, har administrasjonen bedt forslagsstiller inkludere den i planforslaget for politisk vurdering.

I planforslaget er det lagt til grunn en tursti med 1,5m bredde, uten belysning. Dette vil gi noe bedre forhold for naturinteressene enn ved realisering av gjeldende plan (der strekningen er regulert i fem meters bredde), men vil fortsatt være en stor ulempe sammenlignet med dagens situasjon der eksisterende kantvegetasjon og skog står urørt.

Administrasjonens klare vurdering er at en ny turvegstrekning gjennom planområdet fører til for store konsekvenser for naturmangfold i området, og at den derfor ikke bør realiseres. Men vi ønsker å få innspill fra relevante høringsparter før vi kommer med vår endelige konklusjon på om turvegen skal tas ut av planforslaget eller ikke.

Trafikksikkerhet og tilkomst til planområdet:

Tilkomst til planområdet er foreslått med felles veg fra Vasstrandvegen i sør (f_V1), via en allerede opparbeidet avkjørsel til et eksisterende parkeringsareal. Avkjørselen er opparbeidet ca. 5-6 meter lenger vest enn slik den er regulert i dag. Regulert avkjørsel i gjeldende plan er derfor tatt med i planforslaget, slik at opparbeidet og regulert situasjon

stemmer overens med hverandre. Planforslaget har også tatt til seg kommunens tilbakemelding ved sist politisk behandling (s.15 vedlegg 15) om å etablere en intern fortausløsning for å bedre trafikksikkerheten langs adkomstvegen (f_V1).

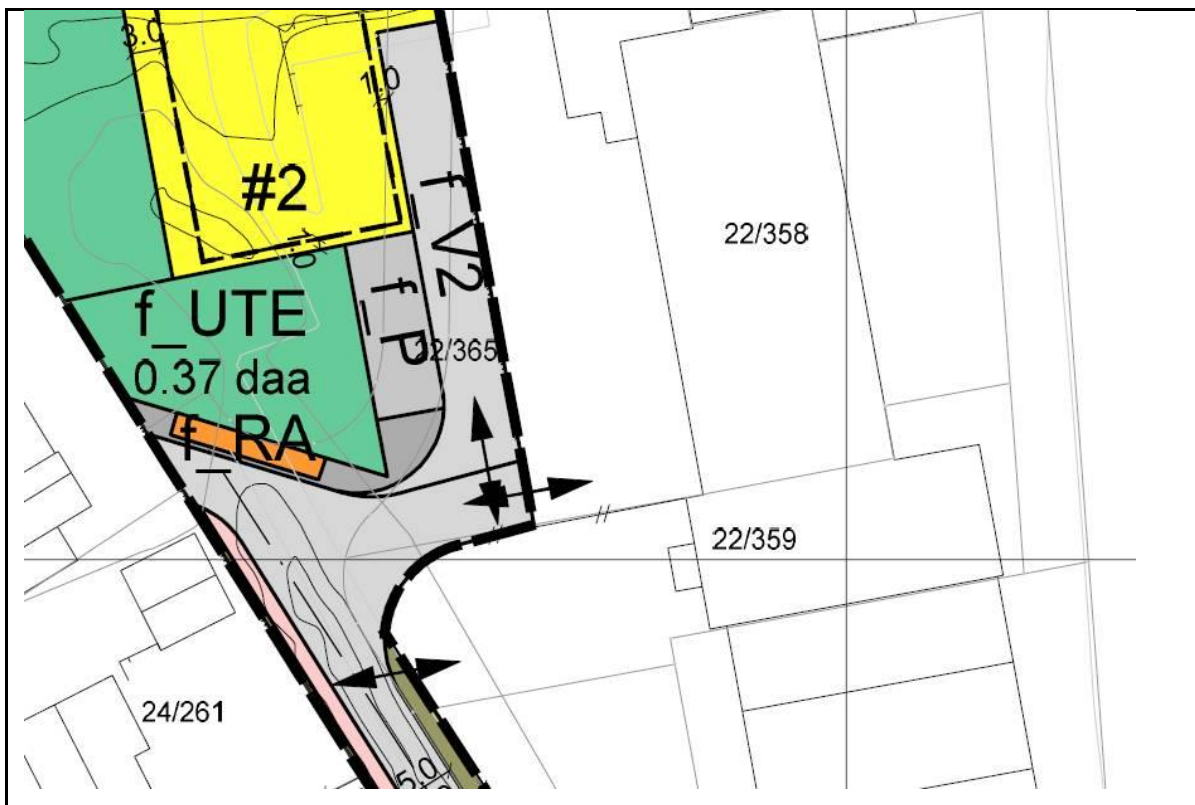


Fig.13 - Utsnitt fra plankart som viser avkjørsler (markert med piler) , snuareal/kryssingspunkt ved renovasjonsløsning og overflateparkering innafor planområdet

Det er foreslått vegklasse A1 (4 meter kjørebane med 0,5 m skulder og 1,5 m sideareal på hver side), i tråd med kommunens veg og gatenorm for boligområder med inntil 24 boenheter. Vegstrekningen er på ca. 70 meter uten vesentlig høydeforskjell og med gode siktforhold mot Vasstrandvegen. Like sør for boligformålet, og det felles uteoppholdsarealet åpner planforslaget for en avkjørsel mot parkeringskjeller, to avkjørsler til industriområdet, renovasjonsløsning med snuplass for større kjøretøy, og 6 parkeringsplasser. Til sammen vil dette kunne gi et periodevis uoversiktlig trafikkbilde både for bilister og for myke trafikanter.

Planforslaget har en antallsbegrensning på 24 boenheter, men valg av vegklasse tar ikke høyde for at en del av trafikken til næringsområde også skal bruke veien. Trafikken til næringsområde er beskrevet i planbeskrivelsen under punkt 5.9 og 6.7. Her estimeres det med ca. 20 faste arbeidsplasser som skal parkere på vestsiden av industribygget, nærmest planområdet og at det stort sett er personbiltrafikk som vil belaste veien. Vi mener at det potensielt kan bli en økning i trafikken om bruken av industriområdet endrer seg i fremtiden. Hvilke typer kjøretøy som skal benytte veien, eller hvilke virksomheter som etablerer seg på næringsområdet er heller ikke noe vi kan styre gjennom dette planforslaget (ettersom det ligger utenfor planområdet).

For å gi trafikksikker adkomst til planområdet for myke trafikanter er det planlagt et 1,5m bredt fortau på vestsida av tilkomstveien fra fortauet langs Vasstrandvegen og frem mot renovasjonsløsningen. Fortauet skal etableres på samme nivå som kjørevegen, med en

markert overgang mot kjørebanen. Administrasjonen ser det som positivt at det etableres fortau langs kjørevegen, men ser noen utfordringer med løsningen. Det er ikke plass til å etablere sideareal langs vegen utover fortausløsningen, noe som kan gjøre det utfordrende å holde fortauets snøfritt vinterstid. Fortauet ender i snuarealet ved renovasjonspunktet, her må mange trafikanter krysse vegen i et uoversiktlig område, noe som vil kunne skape utrygge situasjoner. For å gjøre krysningspunktet tydeligere er det jf. illustrasjonsplanen (ikke juridisk bindende) tenkt å at snuarealet får en utforming med annen materialitet enn selve vegbana.

Planforslaget legger opp til totalt 36 p-plasser, hvorav 30 er løst i parkeringskjeller. Planforslaget legger opp til vesentlig mindre overflateparkering enn ved forrige innsendelse, med en reduksjon fra 16 til 6 p-plasser. Administrasjonen vurderer det som positivt at det avsettes minst mulig areal til parkering over bakken, og ønsker at det ved videre bearbeiding av planforslaget sees på muligheter for å løse også de resterende 6 p-plassene i parkeringskjeller. Tenkt utforming av parkeringskjelleren er omtalt i planbeskrivelsen, men omfanget er verken sikret i plankart eller bestemmelser. Før planen sendes på høring vil administrasjonen stille vilkår om at parkeringskjellerens ytre rammer inntegnes i plankartet og at størrelse og antall plasser sikres gjennom bestemmelsene. Her må det også settes noen krav til behandling av dekket og avslutning mot naboer i de delene av parkeringskjelleren som ligger under leke- og uteoppholdsarealene, for å sikre de kvalitetene på uteområdene som er vist i planforslaget.

Administrasjonen vurderer det som positivt at det reguleres fortau langs tilkomstveien, slik at det blir tryggere for mange trafikanter å komme seg til og fra planområdet, dette er også i tråd med vurderingen gjort ved forrige behandling av planforslaget. Vi anser det også som positivt at det foreslås en reduksjon av overflateparkering i prosjektet. Ved videre bearbeiding av planforslaget ønsker vi allikevel at det sees på en løsning for å redusere trafikk og avkjørsler mot industri- og næringsbebyggelsen og om det er mulig å få all parkering tilknyttet boligene under bakken, for å gjøre trafikksituasjonen enda mer oversiktlig.

Fortetting utenfor fortettingssone (sone 4):

Planområdet befinner seg utenfor fortettingssone (sone 4), der det i KDP står at man ønsker vedlikeholdsvekst gjennom forsiktig utbygging og ivaretagelse og videreføring av områdets og kulturlandskapets særpreg og kvaliteter. Videre står det at utbygging i sone 4 blant annet ikke skal være i konflikt med grøntstruktur (lekeområder, stier, grøntkorridorer).

Basert på planområdets plassering midt mellom et etablert eneboligområde i vest og eksisterende næringsbebyggelse mot øst, var administrasjonen i oppstartsmøte åpne for en viss fortetting i området, utover det som fremgår av føringene for sone 4. Det ble samtidig påpekt at hensyn til eksisterende bebyggelse vil veie tungt i det videre arbeidet og at blant annet lekeareal måtte løses innenfor avsatt boligformål og i tråd med areal- og kvalitetskrava i KDP.

Tilkomstveien er plassert i et areal som i KDP er avsatt til grøntstruktur, på deler er det også vist en rød linje som indikerer tilkomst til utbyggingsområdet. Vår vurdering er at grøntdraget er et viktig premiss for å avsette deler av industriområdet til fremtidig boligbebyggelse, nettopp fordi det gir en fysisk skille mellom de to formålene. I planforslaget er grøntstrukturen regulert til veg- og boligformål, og er dermed delvis ikke i tråd med overordnet plan. Som en erstatning for grøntstrukturen er det i plandokumentene åpnet for, men ikke satt krav til, støttemurer (med beplantning) som en visuell barriere mot næringsbebyggelsen øst for planområdet, administrasjonen stiller spørsmål ved om dette er

en god løsning som tilfører kvalitet til uteområdene og følger opp intensjonene i kommunedelplanen.

Planforslaget sikrer lek- og felles uteoppholdsareal gjennom egne formål (f_LEK og f_UTE). Lekearealet er tenkt som et samlet areal på ca. 880m² over to nivå vest for ny boligbebyggelse. I tillegg er det igjennom illustrasjoner vist, men ikke sikret uteoppholdsareal sør og øst for ny bebyggelse, mot eksisterende næringsområde. Lekearealene oppfyller de kravene som er satt i gjeldene KDP og virker i hovedsak å ha gode kvaliteter både i størrelse og plassering. Dette gjelder også for området regulert til felles uteareal. Deler av arealene er regulert tett inntil byggegrensene (1-1,5m), noe som kan føre til at deler av arealene ved opparbeiding medgår til andre funksjoner enn tiltenkt som for eksempel murer, beplantning eller fysiske skiller mot fasadelivet. For å sikre at intensjonene i planarbeidet blir fulgt må det ved videre bearbeiding sikres i bestemmelsene hvordan man forholder seg til dekket på de områdene som ligger oppå parkeringskjeller, og hvordan man forholder seg til overgangen til naboeiendommene mot vest og der hvor byggegrensene ligger tett inntil utearealene.

De øvrige uteområdene mot øst i prosjektet er omtalt igjennom en arkitektonisk redegjørelse som er vedlagt planforslaget (vedlegg 8). Vi ser det som positivt at det er tenkt flere soner med uteopphold på bakkeplan i prosjektet, og at det er vist hvilke intensjoner som ligger i disse og hvordan man tenker å skjerme dem mot næringsbebyggelsen. På grunn av bygningens plassering i og rundt planområdet ser vi allikevel at deler av disse områdene virker å være klemte inne mellom byggene. Det er også uheldig at planen ikke sikrer de viste kvalitetene gjennom bestemmelsene eller andre juridisk bindende dokumenter.



Fig.14 - Illustrasjon som viser prosjektet med omkringliggende bebyggelse

Omfanget av boligvolumet i et området utenfor fortettingssone har vært gjenstand for diskusjon mellom kommunen og forslagstiller gjennom hele planprosessen. Det har flere ganger blitt gjort mindre justeringer for å tilpasse seg kommunens tilbakemeldinger, men volumet har stort sett vært det samme gjennom hele planprosessen. Dette gjelder også i innsendt planforslag.

For å bedre tilpasse seg omgivelsene og gi bedre utearealer har man i innsendt forslag flyttet bygningsmassen noe lengre øst (mot næringsområdet) og det er vist noen arkitektoniske

grep i fasadene for å bryte ned volumet for å bedre tilpasse seg omkringliggende bebyggelse, dette er beskrevet i vedlagt arkitektonisk redegjørelse (vedlegg 8), men ikke sikret gjennom bestemmelsene. Under §4.1 i bestemmelsene er det sikret noen generelle krav til estetisk utforming. Blokkbebyggelsen er planlagt i en L-form med hovedsakelig 3-4 etasjer. Innafor bestemmelsesområde #2 er det satt krav til at 1/5 av bygningskroppen skal trappes ned til 2 etasjer. Maksimal utnyttelsesgrad på BYA = 55%, utnyttelsesgraden har økt med 10% siden forrige innsendelse fordi det totale arealet som reguleres til bolig har blitt mindre. Byggegrenser sikrer at bygget plasseres 4-6 meter fra næringsbebyggelsen. Høydene på bygget er redusert med ca. 1 meter fra forrige innsendelse og sikret i bestemmelsene.

Planområdet ligger som tidligere beskrevet mellom to områder med vidt forskjellig bebyggelse i størrelse og uttrykk. Industriebbyggelsen består av store sammenhengende volum med flatt tak og monotone fasader. Villabebyggelsen mot vest består i hovedsak av relativt store eneboliger i 2-3 etasjer. Felles for dem er skråtak, ark (takoppbygg), oppbrutte fasader og variasjon.

Planavdelinga har gjennom hele prosessen vært enig i at konsentrert boligbebyggelse vil kunne være en fornuftig overgang mellom de to områdene. Planforslaget viser noen gode grep, for eksempel gir den nye plasseringen av bygget et stort åpent uterom mot vest som gir gode kvaliteter til prosjektet. Den arkitektoniske redegjørelsen viser også en helhetlig tanke for uterommene rundt hele bygget og bearbeidingen av fasadene i skissekonseptet (vedlegg 6) fungerer mye bedre for å bryte opp det store boligvolumet enn i tidligere versjoner. Disse positive grepene er allikevel ikke gjort juridisk bindende i planforslaget, noe som kan påvirke den endelige utformingen av prosjektet.

Totalt sett ser vi at det er tatt flere gode grep for å sikre god bokvalitet gjennom tilstrekkelig gode leke- og uteareal i prosjektet. Vi mener allikevel at boligvolumet bærer preg av å være for omfattende, i og med at man har måttet flytte volumet enda nærmere næringsbebyggelsen for å oppnå disse kvalitetene. Den forslåtte bebyggelsen relaterer seg fortsatt mye mer arkitektonisk til Industriebbyggelsen i øst enn til villabebyggelsen og derfor fungerer dårlig som en overgang mellom de to bygningstypologiene. Administrasjonens anbefaler derfor ytterligere bearbeiding av boligvolumet, for å sikre tilstrekkelig bindende endringer og tilpasninger til omkringliggende situasjon.

Konsekvensutredning:

Planforslaget er i hovedsak i tråd med gjeldende og overordna plan og er heller ikke vurdert til å ha vesentlig virkning på miljø og samfunn. Det er ikke stilt krav om konsekvensutredning.

Barn og unge sine interesser:

Det vises i planbeskrivelsen pkt. 5.10 til at planområdet ligger nært tilknyttet skoler med lekeområder, turveger rundt Lillevannet og idrettsanlegg for både fotball og ski, padel og innendørs skatepark samt ny innendørshall under oppføring.

Det vurderes som positivt for barn og unge at planforslaget sikrer oppføring et større sammenhengende lekeareal med gode lokalklimatiske forhold innafor planområdet. I tillegg vil et fortau på vestsida av den private adkomstvegen bidra til bedre trafiksikkerhet selv om det potensielt kan bli relativt mye intern trafikk på vegen.

Administrasjonen vurderer at barn og unge sine interesser stort sett er godt ivaretatt i planforslaget.

Naturmangfoldloven:

Lillevannet, Brusdalsvassdraget og områdene som ligger i tilknytning til dem har stor

biologisk og økologisk verdi. Det er gjort flere registreringer i artsdatabanken av arter med stor, og særlig stor forvaltningsinteresse, samt ansvarsarter og trua arter. Se avsnitt om *“hensyn til naturinteressene i området”* ovenfor.

Naturinteressene i området er beskrevet og vurdert av forslagsstiller i et eget vedlegg – notat naturmangfold. Her fremgår det blant annet at store deler av planområdet er allerede planert og gruslagt. Der dette er gjort innenfor areal avsatt til grøntstruktur i KDP er det stilt krav om tilbakeføring og revegetering med stedegen vegetasjon. Lokalt i planområdet vil realisering av planforslaget med tilhørende krav om revegetering trolig føre til bedre forhold for naturinteressene.

Naturmangfoldsnottatet er utarbeidet med utgangspunkt i konsekvensutredningen som ble utført i forbindelse med planarbeidet til detaljreguleringsplanen for Fremmerholen vannbehandlingsanlegg, vedtatt 15.09.2022 (plan ID 2020025552). Naturinteressene i området og foreslåtte løsninger er dermed vurdert av planfaglige kompetanse, basert på offentlig tilgjengelige kartlegginger og med relevante tema. Men ikke av natur- eller miljøfaglig kompetanse eller spesifikk kunnskap for planområdet og de foreslåtte løsningene. I forbindelse med et eventuelt offentlig ettersyn/høring vil administrasjonen spesifikt be Statsforvalteren om å vurdere om naturinteressene er godt nok ivare tatt gjennom planforslaget.

Økonomiske, juridiske, andre driftsmessige eller organisatoriske konsekvenser:

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 (eksisterende fortau og gang- og sykkelveg langs Vasstrandvegen).

Samla vurdering og konklusjon:

Formålet bolig er i tråd med formål og intensjoner i overordna plan. Siden forrige behandling i planutvalget har det blitt tatt flere helhetlige grep for å sikre bedre bokvalitet i prosjektet. Planforslaget har spesielt tatt til seg kommunens tilbakemeldinger for å sikre nok egnet lekeareal og å etablere fortau langs adkomstvegen.

Vi ser allikevel at planforslaget utfordrer kommunedelplanen (KDP) når det kommer til hvilke boligtyper man skal legge til rette for i et område som ligger utenfor fortettingssone i KDP og i et område med dårlig kollektivdekning. Dette blir spesielt tydelig når planområdet fungerer som en overgangssone mellom eksisterende industri- og villabebyggelse.

Selv om administrasjonen mener at planforslaget er tilstrekkelig bearbeidet til å kunne legges ut på høring, er det fortsatt noen konkrete punkter vi ønsker at følges opp og bearbeides ytterligere før planen kan vedtas. For å sikre bedre tilpassing til nærområdet og at intensjonene i planforslaget blir fulgt opp vil administrasjonen stille krav til at viktige arkitektoniske grep hva gjelder bygningsmassen og utforming av utearealer og skjerming mot industriområdet skal innarbeides i juridisk bindende dokumenter. I tillegg ønsker vi at det gjøres en konkret vurdering av tiltak for mest mulig å begrense blandet trafikk og å redusere overflateparkering innafor planområdet. Regulert tilkomstveg f_V1 skal etter vårt syn, hovedsakelig være kjøreveg til boligformålet og ikke hovedadkomst til industriområdet øst for planområdet. Spesielt en reduksjon av antall avkjørsler eller alternativ tilkomst til industriområdet, er tiltak som kan bidra til en mer oversiktlig trafikksituasjon. I tillegg må man sikre fysisk skille mellom industriområdet og regulerte vegareal (AVG og f_V1).

Det blir også viktig igjennom politisk behandling og en eventuell høring å avklare hvilke

konsekvenser en eventuell tursti vil ha for naturmangfold langs Lillevannet og Brusdalsvassdraget, og om den skal videreføres som vist i plankartet.

Planforslaget legger opp til en parkeringskjeller som strekker seg delvis under lekearealene og mot naboeiendommene i vest. Denne er ikke inntegnet i plankartet, og kun generelt omtalt i reguleringsbestemmelsene. Administrasjonen setter derfor som vilkår at maksimalt omfang av parkeringskjelleren inntegnes som et eget bestemmelsesområde i plankartet, som det knyttes egne bestemmelser til. Bestemmelsene må sette spesielt krav til behandling av dekket og avslutning mot naboer i de delene av parkeringskjelleren som ligger under leke- og uteoppholdsarealene, for å sikre de kvalitetene på uteområdene som er vist i planforslaget.

Om planforslaget legges ut til offentlig ettersyn vil administrasjonen be aktuelle høringsparter om spesifikk tilbakemelding på aktuelle tema som for eksempel, tilkomst, natur- og friluftslivsinteresser, fortetting, tilpassing og bokvalitet.

Med bakgrunn i vurderinga over er kommunedirektøren si anbefaling at planforslaget for detaljregulering for Vasstrandvegen 67 - gbnr. 22/353 blir sendt ut på høring og blir lagt ut til offentlig ettersyn.

Før planforslaget legges ut skal følgende endringer gjøres og godkjennes administrativt:

- Bestemmelsesområde som viser maksimalt omfang av parkeringskjeller skal inntegnes på plankartet. Det skal knyttes egne bestemmelser til parkeringskjeller som angir antall parkeringsplasser og sikrer kvaliteten på de områdene hvor den ligger under leke- og uteoppholdsarealer.

Før planen vedtas skal følgende intensjoner være bedre sikret gjennom bestemmelsene eller andre juridiske dokument:

- Gode uteoppholdsareal og utforming av skjerming mellom ny bolig- og næringsbebyggelse.
- Arkitektoniske grep for bedre tilpasning til omgivelsene, f.eks. oppbrytning av bygningsvolumet, og fasadelenger.
- Trafikksikker tilkomst med minst mulig blandet trafikk, færrest mulig avkjørsler og parkeringsplasser utenfor parkeringskjeller innafor planområdet.

Jon Steven Hasseldal
kommunedirektør

Silja Øvrelid
virksomhetsleder

Vedlegg:

1. 1 - VASSTRANDVEGEN - PLANKART 110325
2. 2 - BESTEMMELSER 110325
3. 3 - PLANBESKRIVELSE 110325
4. 4 - VASSTRANDVEGEN - SJEKKLISTE ROS
5. 5 - VASSTRANDVEGEN - ILLUSTRASJONSPLAN 110325
6. 6 - VASSTRANDVEGEN - SKISSEKONSEPT
7. 7 - VASSTRANDVEGEN - ILLUSTRASJON PANORAMA
8. 8 - VASSTRANDVEGEN - ARKITEKTONISK REDEGJØRELSE OG TEGNINGER

Vedlegg:

9. 9 - VASSTRANDVEGEN - FØLGEBREV
10. 10 - INNSPILL OG KOMMENTARER VED OPPSTART
11. 11 - VASSTRANDVEGEN - NOTAT - NATURMANGFOLD
12. 12 - VASSTRANDVEGEN - TILTAKSPLAN MILJØ- VASSTRANDVEGEN
13. 13 - PLANINITIATIV OG SKISSER
14. 14 - REFERAT OPPSTARTSMØTE
15. 15 - SAKSFREMLEGG 2024 - MED VEDTAK