

Ålesund kommune
Planavdelingen

Ålesund: 12.03.25

FØLGEBREV – DETALJREGULERING, VASSTRANDVEGEN 67 NY INNSEENDING PLANFORSLAG ETTER AVVISNING I PLANUTVALGET I SAK 047/24 – BEHANDLINGSDATO 16.04.24.

Vedlagt følger reviderte plandokumenter for Vasstrandvegen 67. Ved revisjon har en tatt for seg vurderinger/ konklusjoner fra avvisningsvedtaket, og foretatt justeringer basert på disse. Under vil en redegjøre for utførte endringer, basert på vår forståelse av avvisningsvedtaket.

I den forbindelse vises det til skriftlig tilbakemelding fra Ålesund kommune ved Christopher Byrne 07.10.2024. Denne tilbakemeldingen dannet grunnlaget for videre arbeid, samt det nye planforslaget.

I hovedsak er det 3 forhold som dannet grunnlaget for avvisningen i nevnte sak. Disse er:

- Areal- og funksjonskrav til lekeareal og uteoppholdsareal.
- Trafikksikkerhet - trygg ferdsel fra boligområdet til gang-sykkelveg langs Vasstrandvegen.
- Hensyn til omgivelsene (arkitektoniske kvaliteter).

Areal- og funksjonskrav til lekeareal og uteoppholdsareal

I avviste planforslag la en til grunn at inntil 10 leiligheter under 55m² ikke genererte leikeplasskrav, basert på en noe uklar ordlyd i bestemmelsene tilknyttet kommunedelplanen for Ålesund kommune. Kommunens vurdering/ tolkning av bestemmelsene er ikke lik, med resultat at kommunedelplanens arealkrav til lekeplass ikke ble ansett som oppfylt.

I revidert planforslag har en justert selve boligareal B, ved å minske selve utbyggingsarealet betydelig, fra ca. 2,3 daa til 1,85 daa, til fordel for større lekeplass. Reduksjonen av boligarealet er kommet i vestlig del, der en har lagt til rette for ett betydelig større lekeareal enn tidligere. Lekearealet f_LEK er nå ca. 880m², noe som tilfredsstiller kravene gitt i kommunedelplanen – rettere sagt minst 36m² pr. boenhet. En legger til rette for maks 24 boenheter i planforslaget. Kravet vil da være 864m².

Vi anser kravet til lek ivaretatt.

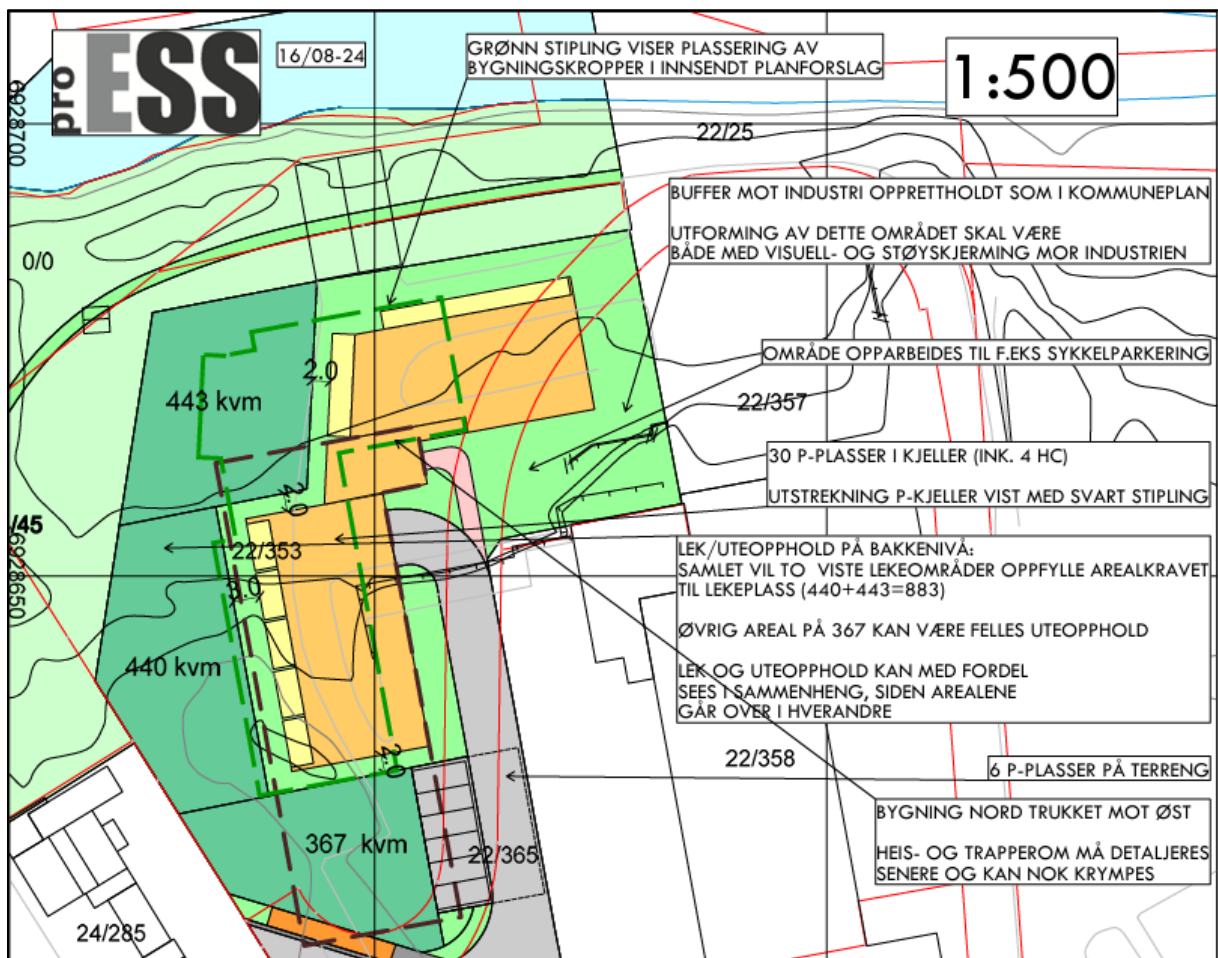
Vedr. uteoppholdsareal har en valgt, i motsetning til opprinnelig planforslag, å avsette areal til uteopphold ved å regulere sørlig del av utbyggingsområdet til formålet (f_UTE). Her sikrer en ca. 370m² uteoppholdsareal på ett solrikt areal (vendt rett sør). Dermed vil en kunne legge til rette for 15m² felles uteoppholdsarealer pr. boenhet innenfor f_UTE. Dette kommer i tillegg til de private

uteoppholdsarealene bestemmelsene stiller krav til, og evt. uteoppholdsarealer som anordnes innenfor boligområdet B og evt. på takterrasse.

En ser en stor fordel i å få ett større sammenhengende lek- og uteoppholdsarealområde. En sikrer også trygg/ god adkomst for myke trafikanter over f_UTE til f_LEK via fortau langs adkomstvegen f_V1. Lekeplassen er felles for beboerne og de har direkteadkomst til lekearealet fra boenhetene sin uten bruk av fortauet.

Ut over dette oppleves det som en positiv konsekvens at nordre del av boligområdet er trukket lenger mot øst og frigjør areal til ett større åpent vestvendt lekeareal. En annen positiv effekt er av arkitektonisk art, da bygningsmassen trekkes lenger unna eks. boligbebyggelse i vest, noe som vil anses utelukkende positivt for omgivelsene, samtidig som en sikrer oppbrudd i bygningsmassen.

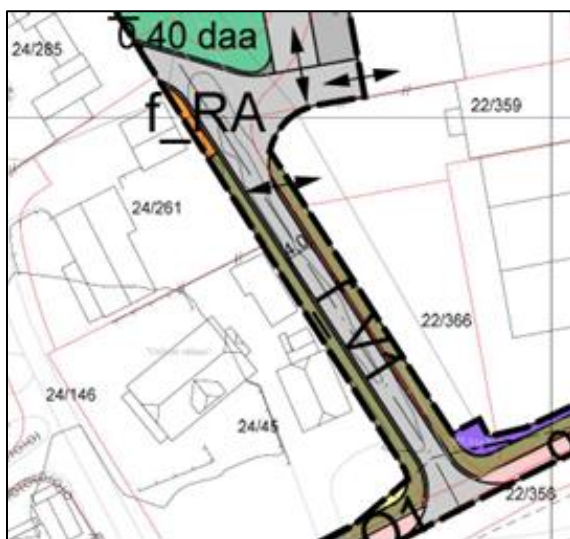
I utsnittet under ser en justering av bygningskropp slik den er illustrert i nytt planforslag sett imot det opprinnelige planforslaget (grønn stiplet strek).



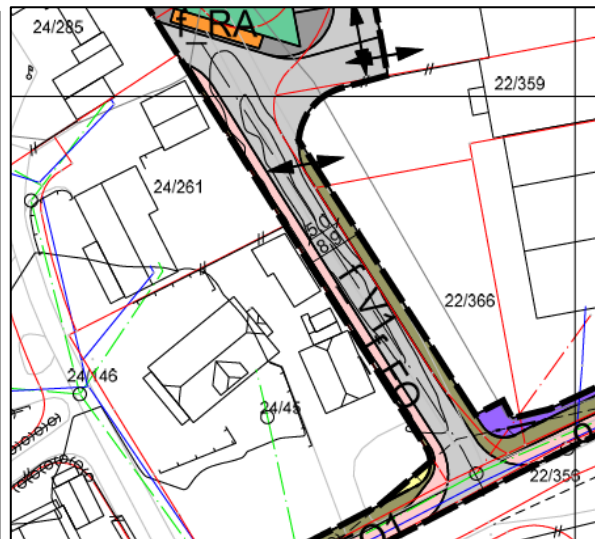
Trafikksikkerhet - trygg ferdsel fra boligområdet til gang-sykkelveg langs Vasstrandvegen.

I avvist planforslag har Ålesund kommune konkludert med at planforslaget ikke tar høyde for en del av trafikken til næringsområdet (rett øst for planområdet) som også skal benytte adkomstvegen, og at dette gir behov for fortau langs adkomstvegen (fra Vasstrandvegen), da spesielt for tilrettelegging og sikkerhet for myke trafikanter.

Dette har vi hensyntatt i nytt forslag der en har valgt å legge til rette for ett privat/ felles fortau inntil/ vegen f_V1 sin vestside, og mot naboer i vest. Det er via bestemmelser foreslått at fortauet skal ligge på samme nivå (uten tradisjonell kantstein) som f_V1 for lettere behandling av vegen vinterstid.



Løsning i avvist planforslag



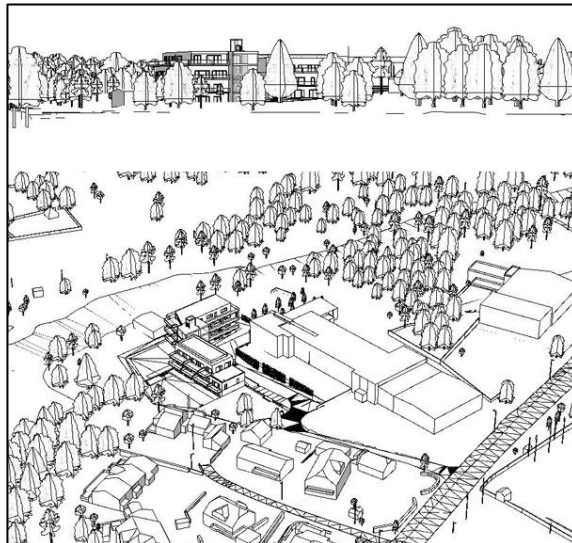
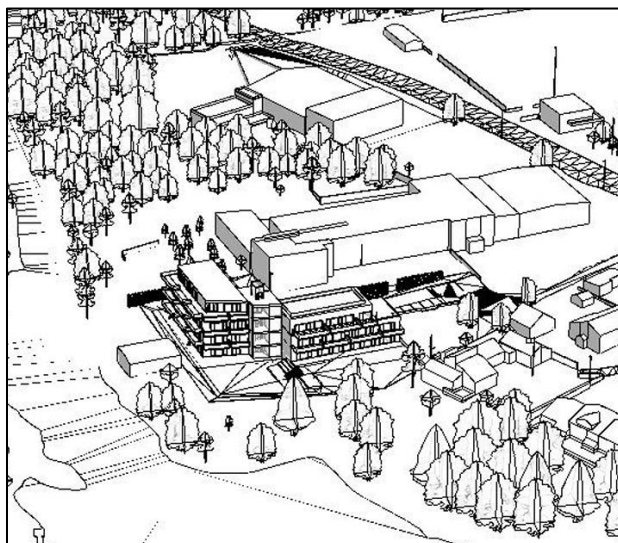
Løsning i nytt planforslag

Fortauet blir ca. 1,5 meter bredt, og vil sannsynligvis sporadisk ikke være like brukbart vinter som sommer, pga. snø, men totalt sett vil situasjonen bli betydelig bedret sett mot avvist planforslag.

Hensyn til omgivelsene (arkitektoniske kvaliteter).

I avvist planforslag har Ålesund kommune konkludert med at prosjektet ikke tilpasser seg boligbebyggelsen i vest i tilstrekkelig grad og at bygningsmassen relaterer seg i større grad til industribebyggelsen i øst enn til boligbebyggelsen i vest. Kommunen mener at dette, sett i sammenheng med manglende kvalitet på lek- og uteoppholdsarealer og manglende trafikksikkerhet, er utslagsgivende for at den planlagte utbyggingen vil gi en for stor totalbelastning på planområdet.

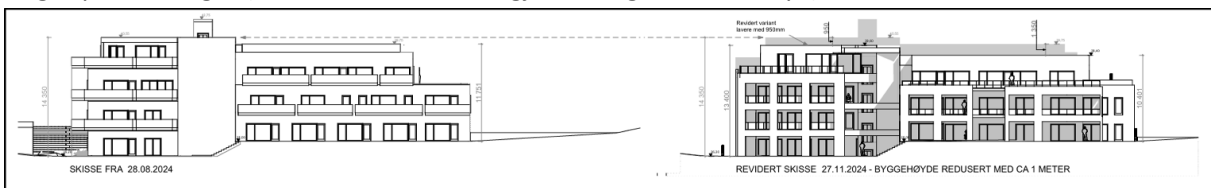
Videre har kommunen i sin tilbakemelding av 07.10.24, basert på foreløpige innsendte skisser/ perspektiver/ konsept gitt tilbakemelding på at slik det ble fremsatt i henvendelsen av 10.09.24, ikke tilstrekkelig oppfyller kravene til tilpasning til eks. boligbebyggelse i vest i volum, byggehøyde eller ved arkitektoniske virkemidler. Under ses utdrag av skisser tilbakemelding av 07.10.24 er gitt på:



Som nevnt over har en tatt grep i nytt planforslag hva angår både lek- og uteoppholdsarealer og trafiksikkerhet. I tillegg har en jobbet en hel del mer med tilpasning til omgivelser, og da med hovedfokus på å tilpasse eks. boligbebyggelse i tilstrekkelig grad. Skissekonseptet som følger

planforslaget er utarbeidet av Sivilarkitektene Bartek Kugler og Ola Vik. De har utarbeidet ett mulighetsstudie/ konsept en mener tilpasser seg omgivelsene i tilstrekkelig grad. Skissekonseptet følger i egne vedlegg til plansaken med arkitektonisk redegjørelse og gode vurderinger hva angår valg som er tatt og hvordan dette tilpasser seg omgivelsene.

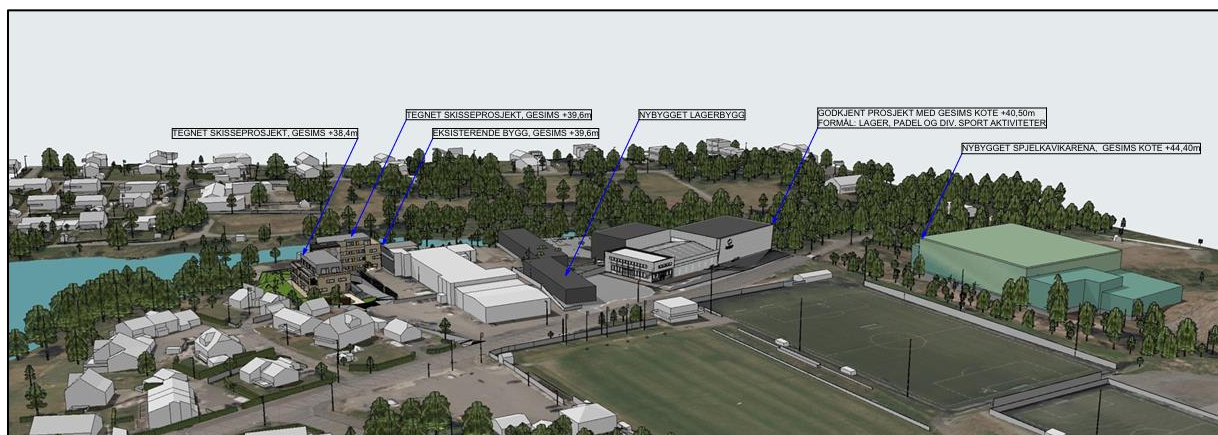
Det bør også nevnes at en har redusert makshøyde innenfor områdene med henholdsvis 1 meter (bestemmelsesområde #1) og 0,6 meter (bestemmelsesområde #2). Dvs. at en har fulgt kommunens anbefaling om ikke å legge til rette for makshøyde over høyde slik angitt for næringsbebyggelsen i øst. Utsnitt under viser deler av grepene som er tatt fra oversendte skisser 10.09.24 til skisser som nå følger planforslaget (fra arkitektonisk redegjørelse og skissekonsept).



UTSIKT FRA ØST



UTSIKT FRA NORD



Panorama som viser planområdet sett ift. omgivelser – også med inntegnet godkjent nytt tilbygg til Ålesund Padel.

Kommunen har også i sin tilbakemelding hatt fokus på at en ikke bygger nærmere næringsbebyggelsen enn nødvendig, da med henvisning til buffersone slik angitt i kommunedelplanen. I nytt forslag har en valgt å øke avstanden til næringsbebyggelsen ved å definere byggegrense på 6 meter fra plangrensen i øst. Samtidig har en, som nevnt over, fått anordnet ett betydelig større sammenhengende grøntområde (lek og uteopphold) mot vest. Vår vurdering er at dette er viktige arkitektoniske grep som må vektlegges i den videre saksbehandlingen. Byggegrensen på 6 meter gjør at arealet innenfor byggeområdet B, mellom industribebyggelsen i øst og sør, kan anordnes på en tiltalende måte med bruk av beplantning, mindre uterom og samlingsplasser slik anvist i vedlagte skisser (se utdrag under).



Ut over ovennevnte er plankart, illustrasjonsplan, planbestemmelser og planbeskrivelse og øvrige vedlegg tilpasset nevnte endringer, og planbeskrivelsen tar for seg konsekvenser av tiltaket slik det vil fremstå ift. omgivelser.

Videre ble det i avvisningsvedtaket bemerket at naturinteressene i området er beskrevet og vurdert av forslagstiller/ plankonsulent i eget vedlegg. Det fremkom ikke at nevnte vedlegg er verifisert av Asplan Viak ved Dr. scient Per Gerhard Ihlen. Verifiseringen følger nå vedlagt planforslaget i eget vedlegg.

Avslutningsvis ønsker vi å presisere at maks byggehøyder er redusert fra maks kote 40,6 til 39,6 (lik næringsbebyggelse) for bestemmelsesområdet #1 og fra maks kote 39,0 til 38,4 for bestemmelsesområdet #2.

Ønsker også å belyse at større leikeareal, f_LEK, og regulering av eget uteoppholdsareal, f_UTE) medfører at selve %-tallet for maks BYA økes. En registrerer at planbestemmelsen pkt. 3.1 andre avsnitt ved forrige innsending sa følgende:

«Jf. praksis i Ålesund kommune beregnes grad av utnyttning med grunnlag i boligformål og tilhørende parkeringsareal, henholdsvis B og f_P».

Vi registrerer videre at kommunen ikke har bemerket dette og legger denne bestemmelsen fortsatt til grunn.

Med dette som utgangspunkt vil da maks BYA øke fra 45% til 55% i det nye planforslaget.

Men dersom man hadde lagt til grunn at både lek og uteoppholdsareal hadde vært del av BYA (slik loven gir åpning for da begge formål er underlaget kode «Bebyggelse og anlegg (PBL §12-5, nr. 1) ville

man kunne lagt til 1253m² i beregningsgrunnlaget og kunne dermed redusert maks BYA til ca. 35%. Dette får bli en diskusjon som tas ved gjennomgang av planmateriellet.

Med vennlig hilsen

proESS AS
Sindre Øen

Vedlegg:

-  0 - VASSTRANDVEGEN - FØLGEBREV
-  1 - VASSTRANDVEGEN - PLANKART 110325
-  2 - VASSTRANDVEGEN - BESTEMMELSER 110325
-  3 - VASSTRANDVEGEN - PLANBESKRIVELSE 110325
-  4 - VASSTRANDVEGEN - ILLUSTRASJONSPLAN 110325
-  5 - VASSTRANDVEGEN - SKISSEKONSEPT
-  6 - VASSTRANDVEGEN - ARKITEKTONISK REDEGJØRELSE OG TEGNINGER
-  7 - VASSTRANDVEGEN - ILLUSTRASJON PANORAMA
-  8 - VASSTRANDVEGEN - ÅRIM RENOVASJON
-  9 - VASSTRANDVEGEN - DIGITALT PLANKART 110325
-  10 - VASSTRANDVEGEN - KONTROLLRAPPORT DIGITALT PLANKART 1103...
-  11 - VASSTRANDVEGEN - OPPSUMMERING OG KOMMENTARAR TIL INN...
-  12 - VASSTRANDVEGEN - INNSPILL TIL OPSTART DETALJREGULERING
-  13 - VASSTRANDVEGEN - SJEKKLISTE ROS
-  14 - VASSTRANDVEGEN - NOTAT - NATURMANGFOLD
-  15 - VASSTRANDVEGEN - KU_AsplnViak_Inn_31.08.2021
-  16 - VASSTRANDVEGEN - VERIFISERING NATURMANGFOLD FRA ASPLAN...
-  17 - VASSTRANDVEGEN - TILTAKSPLAN MILJØ - VASSTRANDVEGEN
-  18 - VASSTRANDVEGEN - KORRESPONDANSE GEOTEKNIKER
-  19 - VASSTRANDVEGEN - NVE-rapport, kvikkleire