



2. gangs behandling Blindheimsbreivika- gbnr. 19/14 mfl. - detaljregulering

Dokumentinformasjon:

Saksbehandlar: Maya Lorgen Flem

Arkivsak: 23/7501

E-post: postmottak@alesund.kommune.no

Journalpost: 24/50399

Behandling:

Saksnummer: 080/24
Utval: Planutval

Dato: 25.06.2024

080/24 - Planutval

Vedtak:

Planutvalet vedtar med heimel i plan- og bygningslova § 12-10, å legge forslag til detaljregulering for Blindheimsbreivika med plankart, føresegner og planomtale datert 20.10.2022, rev A 31.05.2024, ut til offentlig ettersyn.

Behandling:**Votering:**

Kommunedirektøren si innstilling samrøystes vedtatt.

Kommunedirektøren si innstilling:

Planutvalet vedtar med heimel i plan- og bygningslova § 12-10, å legge forslag til detaljregulering for Blindheimsbreivika med plankart, føresegner og planomtale datert 20.10.2022, rev A 31.05.2024, ut til offentlig ettersyn.

Saksgang:

Kibsgaard-Petersen AS regulerer et område i Blindheimsbreivika på vegne av Blindheimsbreivika AS. Arealet er satt av til næring/kontor, bolig, naust og grøntstruktur i gjeldende kommunedelplan for Ålesund (2016-2028). Kommunen hadde oppstartsmøte med forslagsstiller og plankonsulent 22.01.2018. Det ble varslet oppstart av planarbeid 21.01.2019, med frist for innsendelse av innspill 20.02.2019.

Ålesund kommune mottok 20.10.2022 komplett planforslag for detaljregulering av Blindheimsbreivika- gbnr. 19/14 mfl. Planforslaget er i tråd med gjeldende kommunedelplan og ble lagt frem til 1. gangs behandling 08.11.2022. Saken var lagt ut til offentlig ettersyn i perioden 18.11.2022 til 06.01.2023.

I forbindelse med høring kom det inn totalt 16 merknader, hvorav tre av merknadene var innsigelser.

På bakgrunn av innkomne merknader er planforslaget revidert og legges frem til 2. gangs behandling for planutvalget.

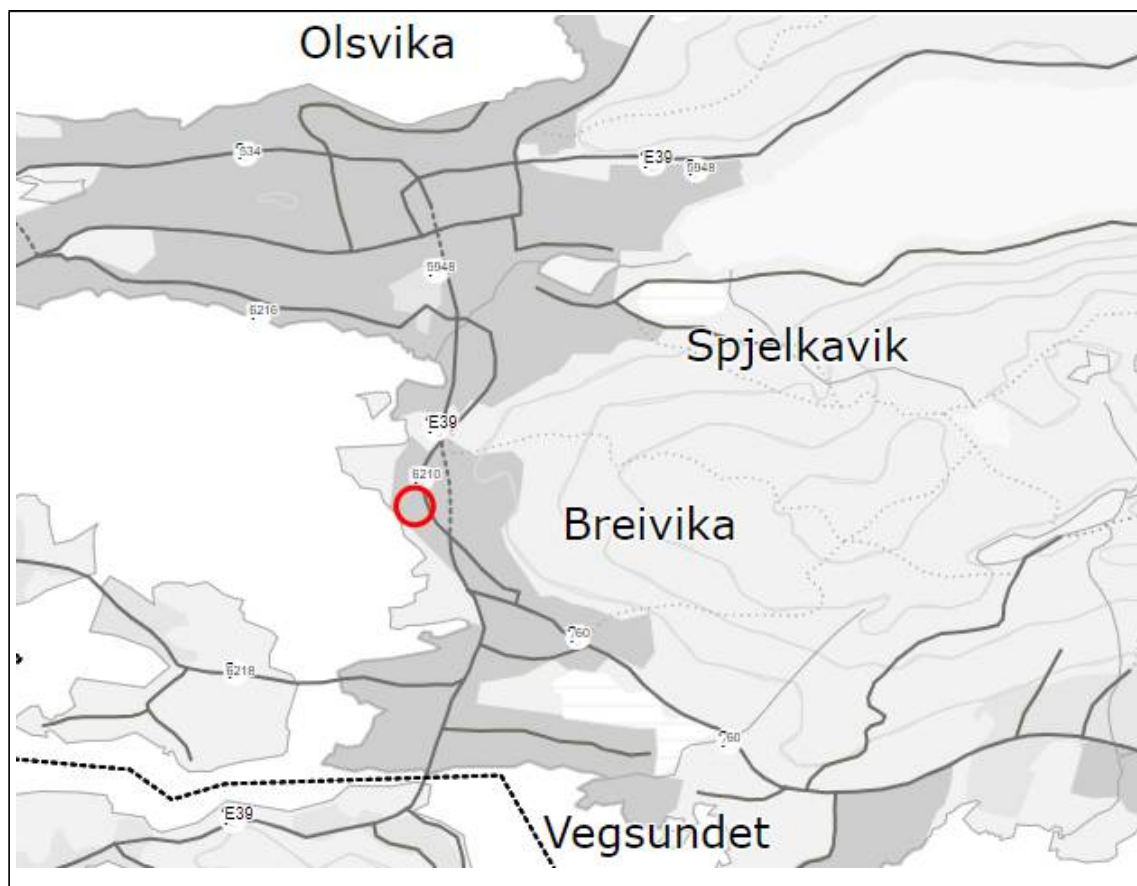
Sammendrag:

Planarbeidet utføres av Kibsgaard- Petersen AS på vegne av Blindheimsbreivika AS. Arealet er hovedsakelig satt av til næring/kontor og bolig i gjeldende kommunedelplan (2016-2028). Arealet er uregulert og grenser inn til reguleringsplan for Remvika (06.11.2003), Reguleringsplan for gnr. 21 bnr. 38- Remvika (04.12.2003) og Spjelkavik- Vegsund del 1 (14.01.1980). Planområdet er på om lag 37 daa. inkl. sjøareal. Plangrensen er etter offentlig ettersyn noe utvidet i sørøst for å bedre tilkomsten til området.

Området ligger i Blindheimsbreivika, mellom Moa/Spjelkavik og Blindheim. Planområdet er delvis utbygd med eneboliger og et større industribygg ved fylkesvegen i øst. Terrenget skråner bratt mot sjøen i vest og de ubebygde områdene innenfor planavgrensningen er i dag stort sett overgrodd med skog og vegetasjon. Tilkomsten til planområdet skjer i dag via to avkjørsler fra fylkesveg 6210 (Blindheimsbreivika)

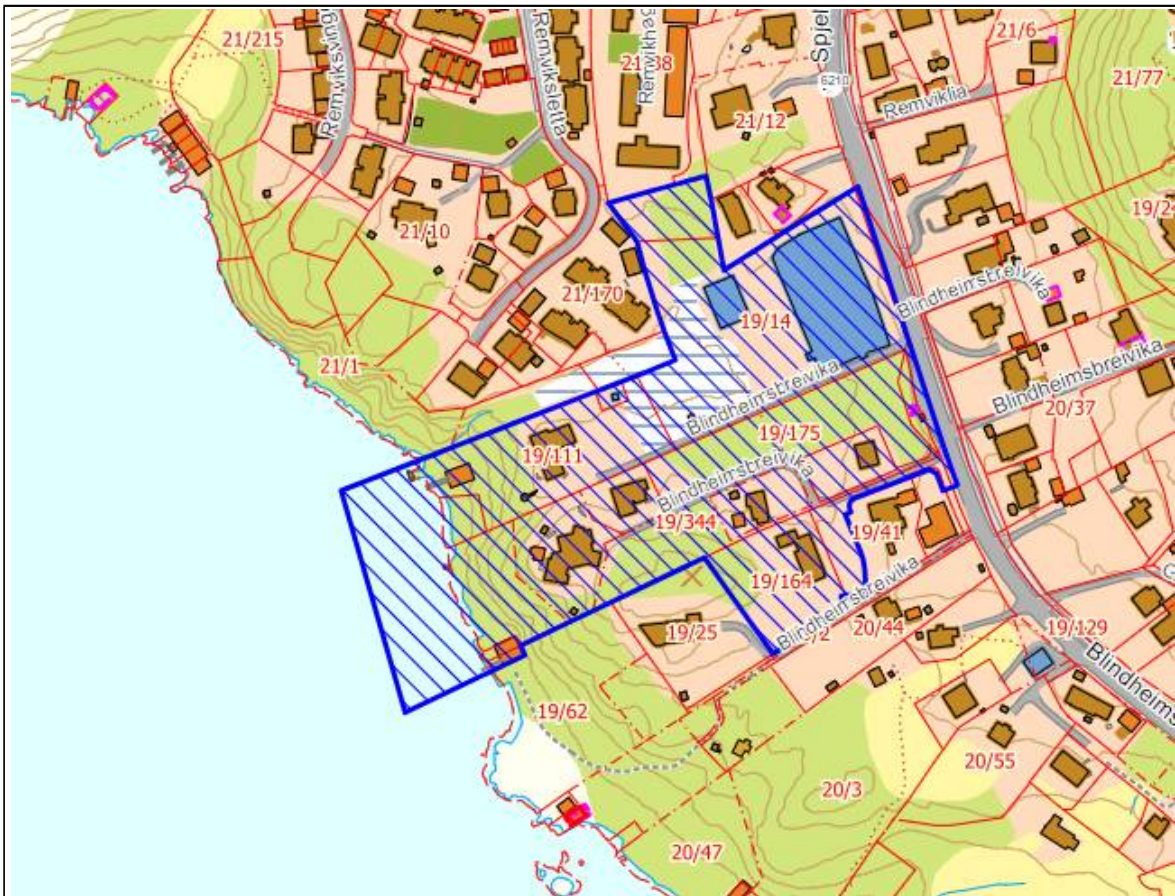
Planforslaget legger til rette for ny boligbebyggelse, samt utviding av eksisterende næringsbebyggelse. Det er ønske om å legge til rette for inntil 32 nye boenheter, hovedsakelig i form av eneboliger, rekkehus og to-mannsboliger.

Området ligger i sone 4 (KDP fortettingsstrategi) og dermed utenfor fortettingssonen. Men fordi det ligger nært kollektivpunkt og langs hovedaksen mellom nærsenteret Blindheim og bydelscenteret Spjelkavik, er det åpnet for noe høyere utnyttelse innenfor delområdene BK1-4 enn kommunedelplanens fortettingsstrategi legger opp til.



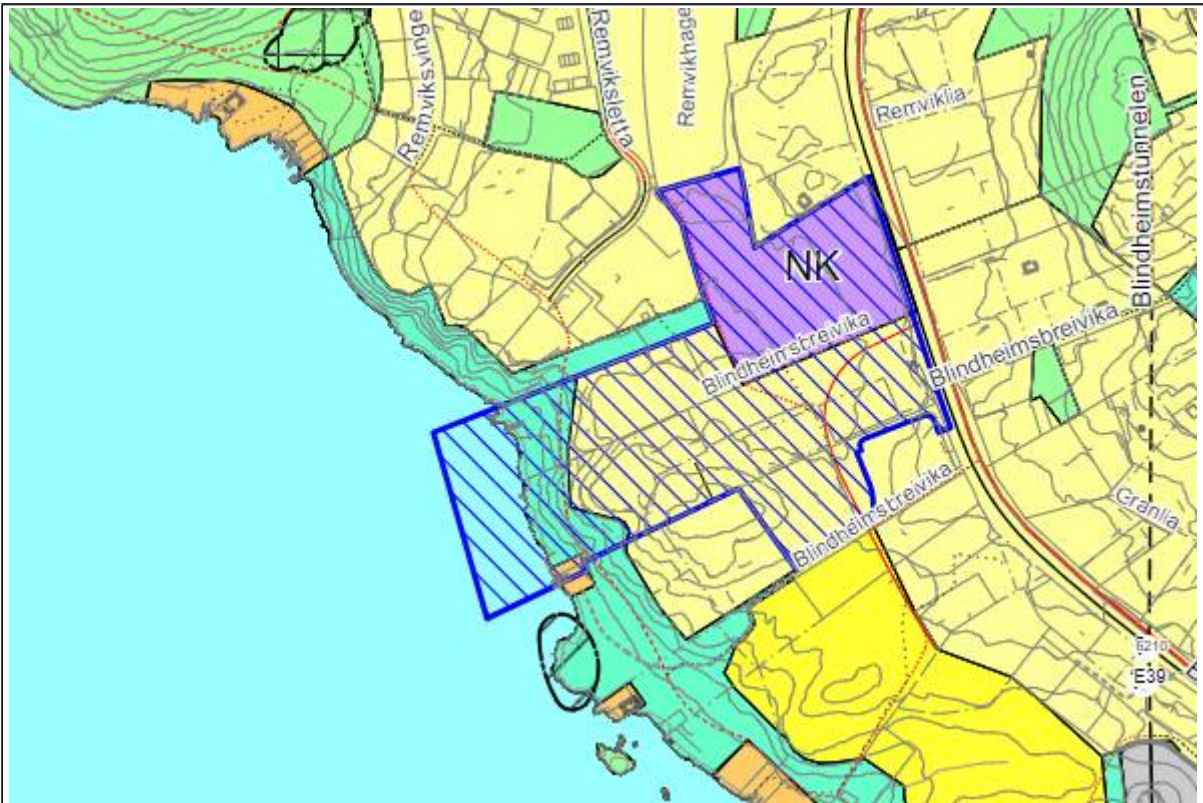
Oversiktskart med planområdet (rød sirkel)

▲ Nord - Ikke i målestokk



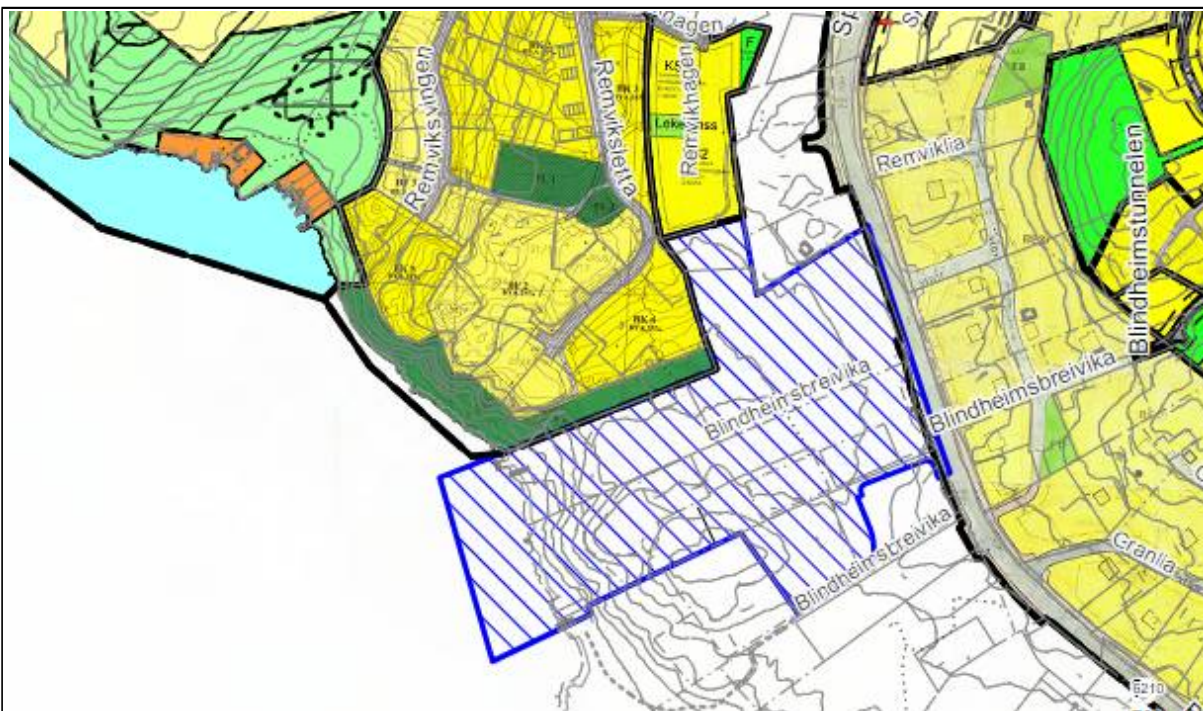
Grunnkart med planområdet (blå linje og skravur)

▲ Nord - Ikke i målestokk



Utsnitt av gjeldende kommuneplan for Ålesund med planområdet (blå linje og skravur)

▲ Nord - Ikke i målestokk



Utsnitt av gjeldende reguleringsplaner med planområdet (blå linje og skravur)

▲ Nord - Ikke i målestokk



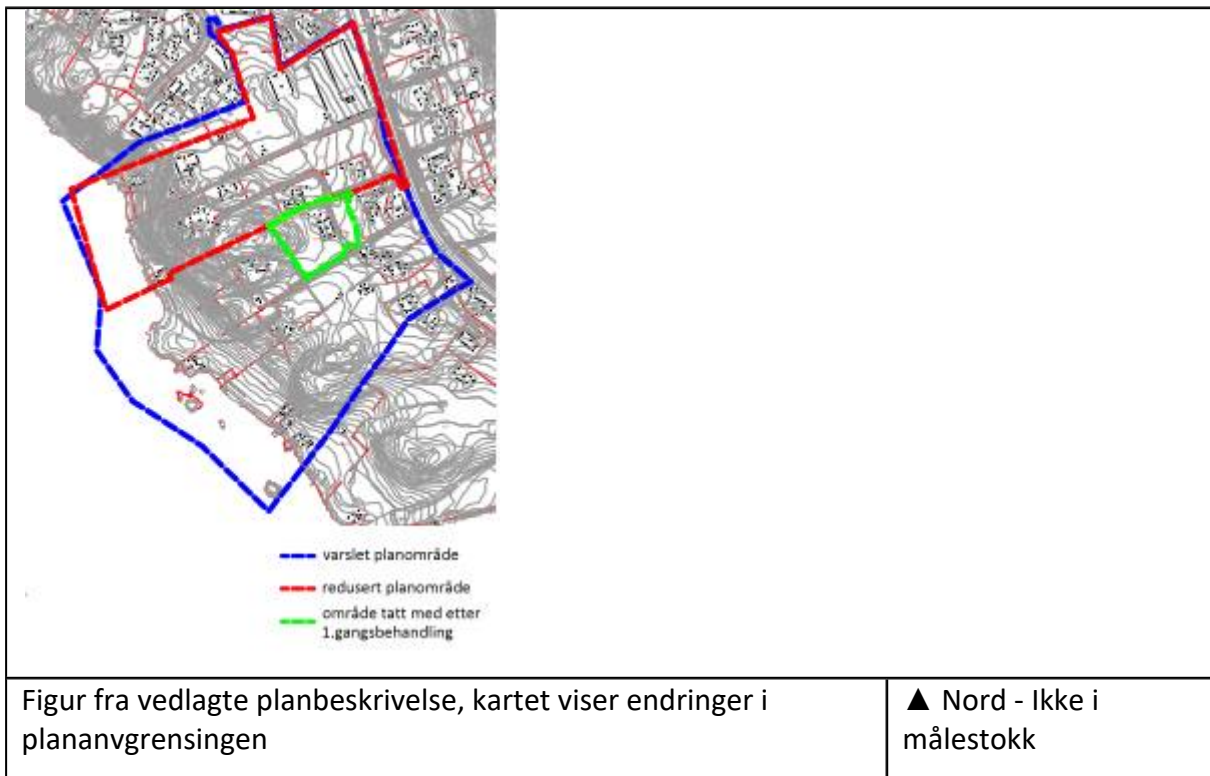
Flyfoto med planområdet markert med rød strek

▲ Nord - Ikke i målestokk

Saksopplysninger:

Kibsgaard Petersen arkitekter og planleggere regulerer et område i Blindheimsbreivika på vegne av Blindheimsbreivika AS. Arealet er satt av til næring/kontor, bolig, naust og grøntstruktur i gjeldende kommunedelplan for Ålesund (2016-2028). Arealet er uregulert og formålet med detaljplanen er å legge til rette for kontor/lager/industri, bolig og naust.

Hovedårsaken til at planforslaget legges frem for 2. gangs behandling er vesentlige endringer av planforslaget, dette gjelder noe utviding av plangrensene innenfor planavgrensningen som ble varslet ved oppstart, omarbeiding av de ulike delområdene for bolig innenfor planen, endring av kryssforslag ved fylkesvegen, i tillegg til flere mindre justeringer. Endringene kommer som et resultat av merknader og innsigelser ved offentlig ettersyn. Plankonsulenten har vurdert merknadene i eget vedlegg.



Dersom planutvalget vedtar å legge planforslaget ut på 2. gangs høring, vil planen sendes til alle som har interesse i saken og Møre og Romsdal fylkeskommune for trekking av innsigelse.

Planforslaget:

Komplett og revidert planforslag ble mottatt 04.06.2024, og består av:

- Plankart
- Bestemmelser
- Planbeskrivelse

Dokumenter som følger planforslaget:

- ROS- analyse
- Situasjonsplan
- Terrensnitt
- Renovasjonsteknisk plan
- Solstudie lekeplasser
- VA- rammeplan, Riksheim Consulting
- Bekreftelse fra arkeolog, Møre og Romsdal fylkeskommune
- Uttale eksisterende trafostasjon, Mørenett (Linja)
- Uttaler kryssløsning, kantstopp og fylkesveg, Møre og Romsdal fylkeskommune
- Merknader ved offentlig ettersyn
- Plankonsulentens kommentarer til merknader



Utsnitt av forslag til reguleringsplan

▲ Nord - Ikke i målestokk

Vurderinger:

Planområdet er småkupert med skrånende terreng mot sjøen, deler av området er allerede utbygd med et næringsbygg og frittliggende småhusbebyggelse. Planforslaget legger til rette for utviding av næringsanlegget med utvidet bruk av eksisterende bygg og et nytt bygg ved fylkesvegen i sørøst, ny kryssløsning ved fylkesvegen, samt ny boligbebyggelse og tilhørende infrastruktur. Planbeskrivelsen og vedlagte dokumenter belyser alle sentrale forhold i planforslaget.

Under følger vår vurdering av innkomne merknader, samt en vurdering av følgende temaer:

- Infrastruktur
- Kontor/lager/industri
- Bokvalitet
- Barn og unges interesser

Merknader:	Våre kommentarer:
Statsforvalteren, merknad av 02.01.2023 Statsforvalteren har ut fra sine ansvarsområder ingen merknad.	Ingen merknad.
Møre og Romsdal fylkeskommune, merknad av 06.01.2023	

Barn og unge: De nye byggeområdene BK1-3 kan med fordel organiseres slik at de ikke blir negativt påvirket av intern trafikkorganisering.

Nærlekearealet f_LEK1, trafikkareal og gjesteparkering: f_LEK1 bør plasseres i enden av intern kjøreveg o_KV2, helt mot nord. Gjesteparkering bør flyttes nærmere innkjørselen til boligfeltet, oppe ved hovedvegen. Fylkeskommunen anbefaler at gbnr. 21/44 ikke får tilkomst via intern kjøreveg o_KV2. Byggeareal BK2 bør trekkes lenger mot øst, sammen med at BK1 organiseres med en mer sammenhengende struktur. Trafikkavviklingen bør skje på baksiden mot øst.

Lekearealet f_LEK2: Lekearealet er plassert tett opptil bygg innenfor BK4. Den korte avstanden mellom nærliggende boliger gjør lekearealet mindre attraktivt og bare egnet til kortvarig opphold. Fylkeskommunen vurderer det som en mindre god løsning å organisere byggeområdene BK3 og BK4 langs intern kjøreveg, og anbefaler en annen organisering for å bedre uteoppholds- og lekeareal.

Lekearealet f_LEK3: Kommunen bør vurdere å flytte lekearealet til sørvestsiden av BK3.

Samferdsel: Fylkeskommunen har innsigelse til planforslaget med grunnlag i fylkesvegen sin sikkerhetssone. Vegnormalene N100 og N101 definerer rekkverk som sikthindrende objekt i et kryss/avkjørsel, og plassering av rekkverk må tilpasses frisktsonen i det nye krysset. Dersom rekkverk kommer innenfor frisktsonen må det søkes avvik.

Mulighet for murer og annet innenfor formålet må tas ut. Fylkeskommunen kan ikke se at det er satt av tilstrekkelig areal til annen veggrunn.

Det er foreslått å legge en avkjørsel tett opp mot kryssområdet ved fylkesvegen. Denne kan føre til utflytende trafikkareal. Plasseringen vil

Barn og unge: Planforslaget er omarbeidet etter høringen. Både vegen og byggeområdene BK1-3 er flyttet og organisert på en bedre måte.

Nærleikearealet f_LEK1, trafikkareal og gjesteparkering: f_LEK1 er flyttet helt i nordvest. Gjesteparkering for boligbebyggelsen er tatt ut av planforslaget. Gbnr. 21/44 i det reviderte planforslaget tilkomst lik dagens situasjon via parkering ved næringsarealet. Byggeareal BK2 og BK1 er organisert i et samlet utbyggingsområde BK4, samtidig som trafikkavviklingen er flyttet mot øst i det reviderte planforslaget. Noe vi mener er en forbedring av planforslaget.

Lekearealet f_LEK2 og f_LEK3: Revidert planforslag har samlet to av de foreslåtte lekeområdene i en større og mer sentral lekeplass.

Samferdsel: Plankonsulent har hatt møte med fylkeskommunen angående motsegner/merknader, der det ble lagt frem forslag til løsning for kryssutforming ved fylkesvegen med tilhørende areal satt av til annen veggrunn med mer. Fylkeskommunen ga i etterkant av møtet en positiv tilbakemelding som er vedlagt saksfremstillingen.

<p>også kunne føre til utfordringer med tanke på manøvrering og kjøremønster.</p> <p>Regulert utkjøring fra K/L/I nord i planområdet mangler bestemmelse som sikrer at avkjørselen skal være opparbeidet i tråd med gjeldende vegnormaler. Det må innarbeides bestemmelse om at utkjørselen skal opparbeides i tråd med Statens vegvesen si håndbok N100.</p> <p>Gjennomføringsavtale: Før planen kan realiseres må fylkeskommunen kontaktes for å avklare roller og ansvar knytt til bygging langs fylkesvegen, og om det er nødvendig med gjennomføringsavtale for å regulere de nevnte forholdene.</p> <p>Fylkeskommunen har innsigelse knyttet til vurdering av sikkerhetssonen til fylkesvegen, og eventuelt behov for vurdering av vegrekkverk. Fylkeskommunen har videre innsigelse knyttet til for lite tilfredsstillende areal satt av til annen veggrunn og åpning for mur innenfor sikkerhetssonen, samt etablering av avkjørsel tett inntil kryssområdet ved fv. 6210.</p> <p>Fylkeskommunen anbefaler at planavgrensningen utvides til å omfatte frisiktsone mot sørøst.</p>	<p>Vi er enige i fylkeskommunens vurdering om at hele frisiktlinjen i sørøst burde vært med i plankartet. Foreslått planavgrensning ved oppstart er avgrenset til vegkanten ved fylkesvegen. Optimalt sett burde hele frisiktlinjen vært med. Det er ivaretatt i bestemmelsene at det ikke er lov med sikthindrende gjenstander som kan hindre sikten.</p>
<p>Statens vegvesen, merknad av 25.11.2022</p> <p>Innspill ved varsel om oppstart er ivaretatt. Vegvesenet registrerer at føringer som er gitt av fylkeskommunen for kantstopp og kryss fra fv. 6210 er lagt til grunn i planleggingen, og skriver videre at de ut fra sitt ansvarsområde ikke har merknader til planforslaget.</p>	<p>Tas til orientering.</p>

<p>Bergens sjøfartsmuseum, merknad av 15.12.2022</p> <p>Museet kjenner ikke til kulturminner i Blindheimsbreivika som kan bli berørt av det omsøkte tiltaket. Museet har heller ikke indikasjoner på at området har blitt benyttet som ankringssted eller havn i eldre tid, og har derfor ingen merknader til det planlagte arealinngrepet. Ved funn av eventuelle kulturminner må arbeidet stanses og kulturmyndigheter kontaktes.</p>	<p>Tas til orientering.</p>
<p>Kystverket, merknad av 28.12.2022</p> <p>Kystverket finner ikke at planen med bestemmelser har noen innvirkning på tilgrensende farvann, kystverkets anlegg eller installasjoner eller andre hensyn. Kystverket har således ingen vesentlige merknader til planforslaget.</p>	<p>Tas til orientering.</p>
<p>Linja AS (Tidl. Mørenett), merknad av 02.12.2022</p> <p>Transformator T1 i eksisterende nettstasjon må byttes ut. Utbygger må ta kontakt med Linja slik at man får legge til rette for strømforsyningen. Fremføring av nye lavspenkabler og legging av trekkerør må koordineres med annet anleggsarbeid.</p>	<p>Merknaden vil i følge vedlagte kommentarer fra plankonsulent bli fulgt opp i forbindelse med detaljprosjektering og byggesak.</p>
<p>Attvin (Tidl. ÅRIM), merknad av 06.01.2023</p> <p>Attvin ber om at det utarbeides renovasjonsteknisk plan for området i tråd med gjeldende foreskrifter. Fellesløsning for BK1 og BK2 er i tråd med Attvins anbefalinger, så sant vegstandard og tilgjengelighet til standplass oppfyller kravene i normen. Det er ønskelig at boenhetene i BK3 og BK4 får standplass langs tømmerute mott standplass for bk1 OG bk2. Det vil være fornuftig at boligene samarbeider om felles renovasjonsløsning.</p>	<p>Plankonsulent har hatt møte med Attvin angående avfallshåndtering for området. Det ble da konkludert med at det for området bør ha renovasjonsløsning med egne dunker for boenhetene innenfor BK 2-4, samt eksisterende bebyggelse. For område BK1 skal det etableres felles renovasjonsløsning og tilrettelegges for manøvrering for renovasjonsbil innenfor delområdet. Renovasjonsteknisk plan ligger ved som eget vedlegg til planforslaget.</p>
<p>Avdeling Vann og avløp, merknad av 15.12.2022</p> <p>Brannsikkerhet: Avdeling for vann og avløp kan ikke se at det preaksepterte avstandskravet på</p>	

<p>25-50 meter vil være oppfylt med bare en høykapasitetshydrant sentralt i området. Krav til slukkevannsforsyning må avklares med brannvesenet. Eksisterende brannkum ved gbnr. 19/111 bør beholdes.</p> <p>Situasjonsplan viser at overvannsledning OV400 forutsettes omlagt og skal tilknyttes OV500. Denne kommer fra boligområdene ved Skåthaugen nordøst for planområdet. Det bør legges til større dimensjon helt frem til sammenkobling nede ved pumpestasjonen. Videre skriver avdelingen for vann og avløp at situasjonsplanen må forbedre med hensyn til presentasjon og være i samsvar med kommunens standardkrav i vår VA norm punkt 3.6.</p> <p>Avkjørsel f_KV3 ned til pumpestasjonen (o_ØK) må utvides til minimum 5.0 m reguleringsbredde med tillegg for breddeutvidelse i kurve. Vegen må dimensjoneres for lastebil (tung slamsugebil). I VA- rammeplan er det forutsatt at vegen skal fungere som flomveg. Innenfor reguleringsbredden må det også settes av nok areal til sidegrøft på nordsiden av vegen.</p>	<p>VA- rammeplanen er revidert og oppdatert i samsvar med merknad.</p> <p>Avkjørsel og veg er regulert i samsvar med merknad.</p>
<p>Avdeling miljø og samferdsel, merknad av 05.01.2023</p> <p>Miljø og samferdsel antar at veg o_KV1 erstatter samleveg og skal fortsette sørover gjennom tomt gbnr. 19/41 og vurderer samtidig at vegen kunne vært løst på en annen måte. Turveg (o_TV1-3) oppfyller ikke intensjonen i gjeldende kommunedelplan og vil ikke fremstå som en trygg gangakse. MilSam ber om at det blir lagt til rette for en sammenhengende gangveg/fortau retning nord-sør. Fortau o_FO2 og o_FO3 har ulik bredde og avslutninger langs veg, dette må rettes opp.</p> <p>o_GG mangler sideareal mot sør og bør reguleres som fortau og kobles mot ev. fremtidig nord/sørgående fortau. Ved regulering og utbygging mot øst kan det potensielt bli økt trafikk, det er derfor nødvendig at både veger og gangareal blir ført så naturlig som mulig.</p>	<p>Planområdet er utvidet sørover og krysset er utformet som T-kryss i revidert planforslag. Regulerte turveger er flyttet og utvidet til 3,5 m bredde.</p> <p>Fortau og løsning langs fylkesvegen er utarbeidet i samarbeid med fylkeskommunen.</p> <p>Det er satt av sideareal til o_GG, dette kan ved hjelp av overgangsfelt kobles til turvegen i området.</p>

<p>Kommuneoverlegen, merknad av 03.01.2023</p> <p>Støy: Ved å legge næringsarealene langs fylkesvegen, oppnås effektiv skjerming av boligarealene. Planlagt boligareal havner utenfor gul støysone. Kommuneoverlegen mener at dersom bestemmelsene skal gi boligområdene beskyttelse mot uønsket påvirkning fra industrien må bestemmelsene strammes opp i form av grenseverdier eller type næring. Kommuneoverlegen ser det som uheldig at boligfelt BK1 grenser til næringsområdets parkeringsområde uten noen form for buffersone. Planen må beskrive utfordringsbildet mht. Lukt, støv, støy mm., og avbøtende tiltak som skal sikre et godt bo- og oppvekstmiljø.</p> <p>Støy i utbyggingsfasen: Det må tas tilstrekkelig hensyn til folk som bor i området, slik disse ikke blir utsatt for uakseptabel støy- og støvbelastning i byggeperioden. Kommuneoverlegen ber om at T-1442 blir benyttet aktivt i det videre arbeidet for å sikre en god prosess.</p> <p>Trafikksikkerhet: Vegføringen innfor reguleringsområdet fremstår som uoversiktlig. Særleg kryssområda kan gi utfordringar, særleg vinterstid.</p>	<p>Det er lagt inn i bestemmelsene at type industri skal godkjennes av kommunen og at kommunen kan forby virksomheter som er til ulempe for naboene og andre i området.</p> <p>Det er lagt inn egen bestemmelse knyttet til støy i utbyggingsfasen.</p> <p>Vegføringen er endret i det reviderte planforslaget.</p>
<p>Mariann H. Amdam, brev av 05.01.2023</p> <p>Eier av gbnr. 21/12. Grunneier er nabo til planforslaget og ber om at eiendommen blir tatt inn i planavgrensningen, og at det blir lagt til rette for vegtilkomst fra vest.</p>	<p>Vegføringen er flyttet. Nabo kan koble seg til f_KV2 når denne etableres. Men det forutsettes at eventuell vegrett avtales privat mellom grunneierne.</p>
<p>Jørgen Dag Veibust, brev av 02.01.2023</p> <p>Ønsker ikke at tillegg kjøpt av gbnr. 19/14 skal brukes til bolig, men næringsutvikling. Grunneier mener at gbnr. 19/72 ikke er egnet som friområde da området er bratt. I tillegg ønsker grunneier å skille ut en tomt til naust fra gbnr. 19/72, og mener området er egnet til naust da massen er tatt bort tidligere.</p>	<p>Tatt til orientering da dette omhandler merknad av privat rettslig karakter. Friområdet ved sjøen skal videreføres som friområde og vil derfor beholde sin naturlige terrengformasjon, da det ikke planlegges tiltak innenfor området. Det er ikke satt av ytterligere areal til utbygging av naust i strandsonen, vi mener dette bør videreføres i planen og at det ikke bør tilrettelegges for flere naust i strandsonen.</p>

<p>Hans Jarle Rekdal, brev av 06.01.2023</p> <p>Grunneier ved gbnr. 19/103 mener at å regulere boliger ved industriområdet er feil og at avkjørselen ikke er dimensjonert til trafikken. Grunneier mener videre at boliger som grenser inn mot gbnr. 19/103 bør nedskaleres og ikke vere så ruvende i terrenget. Arealet har i følge grunneier et mangfoldig dyreliv og burde vært satt av til LNF.</p>	<p>Avkjørselen ved fylkesvegen er flyttet og utformet i samsvar med tilbakemeldinger fra fylkeskommunen. Ved å flytte næringsformal til veggen vil næringsbebyggelsen kunne skjerme boligbebyggelsen mot sjøen på en bedre måte. Det er knyttet bestemmelser til foreslåtte boliger innenfor BF2, der det er sagt at boligene skal underordne seg eksisterende kolle i området. Videre sikrer bestemmelsen at bygningsvolumet skal trappes ned mot område BF1 for å hindre en dominerende fasade mot naboeiendommen. Arealet er satt av til bolig o overordnet plan (KDP).</p>
<p>Geir Holten og M. Skjong, brev av 05.01.2023</p> <p>Grunneier mener at støy og nye støykilder allerede er et problem på eiendommen og ødelegger nattesøvn for naboeiendommen. Grunneierne ber om at ingen nye tillatelser vert gitt før gitte lovnader knytt til støy er oppfylt, og at ingen flere støykilder blir etablert i forbindelse med omsøkt utbygging.</p> <p>Videre nevner grunneier fjellskjæring i området og at denne er farlig for de som ferdes i området.</p> <p>Grunneier skriver videre at dalen ikke bør fylles med mer masser enn nødvendig, særlig med tanke på at det er søkt om å bygge høyere hus enn laveste del av næringsbyggene.</p>	<p>Det er satt bestemmelser knyttet til støy i planforslaget. Det er også lagt inn bestemmelse knyttet til begrensninger av hvilke type industri det kan tilrettelegges for innenfor formålet.</p> <p>Det er i følge plankonsulenten ikke tenkt å gjøre endringer for utkjørsel i nord. Utkjørselen i nordvest innenfor K/L/I skal bare brukes i forbindelse med varelevering og skal sikres med bom. Det legges derfor opp til mindre trafikk forbi fjellskjæringen. Myke trafikanter ledes forbi næringsområdet via turveger o_TV1-3 og fortau o_GG til fylkesvegen.</p> <p>Området er allerede satt av til utbygging i overordnet plan, dette medfører at dagens terreng kan endre karakter. Planforslaget legger opp til bevaring av eksisterende naturområde mot sjø bevarer, i tillegg skal kollen i sør i stor grad bevarer som landskapselement,</p>

	samtidig som ny bebyggelse orienteres rundt denne.
<p>Knut Flakk, brev av 06.01.2023</p> <p>Grunneier ved 19/110 mener utskilt tomt må kunne reguleres til naust i tilknytning til eneboligen på Skothaugen. Dette med grunnlag i at arealet ligg i bratt og ulendt terreng og er vanskelig tilgjengelig for allmennheten. Tomten ligger i nær tilknytning til allerede etablert naustbebyggelse.</p>	<p>Det er ikke satt av ytterligere areal til utbygging av naust i strandsonen, vi mener dette bør videreføres i planen og at det ikke bør tilrettelegges for flere naust i strandsonen.</p>

Infrastruktur:

Grunnet bratt terreng, mye trafikk langs fylkesvegen og eksisterende bebyggelse har det vært vanskelig å legge til rette for god og trygg tilkomst til arealet. Vegsystemet og valg av kryssløsning ved fylkesvegen er omarbeidet i forhold til det som ble lagt frem ved 1. gangs behandling og offentlig ettersyn. Vi mener at løsningen som legges frem nå gir en bedre og mer oversiktlig trafikksituasjon. Det legges opp til sanering av eksisterende tilkomst sørvest for dagens næringsbygg. Ny tilkomst fra fylkesvegen er tenkt som felles tilkomst for utbyggingsarealet innenfor planavgrensningen, samt areal avsatt til utbyggingsområde sør for planavgrensningen. Ved en fremtidig regulering og utbygging mot sørøst legges det altså opp til at flere av dagens avkjørslar skal saneres. Det legges til rette for sykkelfelt langs fylkesvegen, samtidig som planen legger til rette for flytting av eksisterende busslomme som skal etableres som fremtidig kantstopp. I nordøst er det en eksisterende avkjørsel som benyttes ved varelevering til K/L/I- området. Denne er ønsket opprettholdt for å sikre utkjøringsmuligheter ved varemottaket. For å sikre at utkjørselen ikke benyttes til annet enn i forbindelse med varelevering, skal det settes opp bom ved utkjørselen.

I kommunedelplanen er det lagt opp til turtrase både ved sjøen og mellom areal satt av til boligformål og næring/kontor. Grunnet svært bratt terreng ved sjøen der traseen var foreslått plassert har administrasjonen gått bort fra å legge til rette for turveg i strandsonen. Planforslaget legger til rette for turveg øst-vest sentralt gjennom planområdet med bredde på 3,0 m inklusiv grøft, skulder og gruset toppdekke med minimum 1,5 m bredde. Det er satt rekkefølgekrav for opparbeiding av turvegtraseen som er knyttet opp mot utbygging av de ulike delfeltene innenfor planområdet.

Nærhet mellom næring (kontor/lager/industri) og bolig:

I gjeldende kommunedelplan var næringsarealet tenkt lenger mot nordvest. Planforslaget legger opp til å flytte næringsområdet opp til fylkesvegen, noe vi mener gir en bedre løsning både for næringsinteressene og boligområdet. Ved å flytte næringsbebyggelsen vil denne også kunne fungere som støyskjerming for boligene innenfor planområdet, og man unngår støyproblematikk knyttet til å plassere nye boliger langs fylkesvegen, samtidig som det er lettere å legge til rette for en hensiktsmessig tilkomst til de ulike områdene. Det kunne med fordel blitt satt av areal og opparbeidet en buffersone mellom ny bebyggelse og næringsarealet, men vi ser det er vanskelig å få til dette i grunnet nødvendig infrastrukturtiltak, terrenget og behovet for parkeringsplasser ved næringsarealet. Det er derfor ikke satt krav til opparbeiding av buffersone mellom næringsarealet og ny bebyggelse. For å prøve å unngå eventuelle utfordringer mellom næring og boligbebyggelsen, er det satt krav i bestemmelsene om at industrianleggenes art skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av

kommunen. Og at kommunen kan forby virksomhet som ved lukt, støv, røyk, støy, brannfare, eksplosjonsfare ol. antas å medføre ulemper for tilgrensende strøk.

Bokvalitet:

Området ligger innenfor sone 4 i fortettingsstrategien for KDP, dette betyr at området ligger utenfor det som er fortettingssoner. I oppstartsmøtet ble det lagt til grunn at man skulle detaljregulere et mye større område. Arealet ble senere redusert, samtidig som kravet om tilrettelegging av felles tilkomst for hele området har blitt opprettholdt. Fortettingsstrategien legger opp til maks BYA= 30%. Planforslaget legger opp til en utnyttingsgrad mellom 30 og 40 %. Deler av området er allerede utbyggt med et næringsbygg og frittliggende småhusbebyggelse. Det er ønske om å legge til rette for inntil 32 nye boenheter innenfor planavgrensningen. Arealet ligger sentralt mellom Moa og Blindheim. Med grunnlag i at man i stor grad følger fortettingsstrategien, det er naturområde mot sjøen som er med på å gi gode kvaliteter til området, området ligger sentralt mellom regionsenteret Moa og arealet ligger i nær tilknytning til busstopp og kollektiv, er det vurdert at man kan tillate noe grad av fortetting innenfor planavgrensningen ut over det som er satt i fortettingsstrategien. Ved full utbygging av området vil eksisterende bebyggelse i øst få noe redusert utsikt. Dette gjelder særlig for bebyggelsen som blir liggende bak det planlagte næringsbygget i sør. Mye av skogen ved fylkesvegen er allerede fjernet i forbindelse med utviding av eksisterende næringsbygg.

Planforslaget sikrer minimum 20 m² uteareal per boenhet, dette kan opparbeides både som privat og felles uteoppholdsareal. Vi mener at planen i større grad burde sikret at alle boenhetene har eget privat uteoppholdsareal. Bestemmelsene åpner samtidig for at man kan legge til rette for ulike typer boliger innenfor BK 1-4. Vi mener det er en fordel at det i hovedsak legges til rette for kjedede boliger og at det ikke bør åpnes for korsdelte boliger innenfor planområdet (flermannsboliger). Dette vil i større grad være med på å sikre at alle boligene har mulighet for privat uteoppholdsareal på bakkeplan.

Barn og unges interesser:

Planforslaget legger til rette for lekeareal på tre lekeplasser, to mindre nærlekeplasser og en liten kvartalslekeplass på ca. 900 m² sentralt plassert i boligområdet. Vedlagte solstudie viser tilfredsstillende solforhold på alle lekeområdene. Det er satt rekkefølgekrav til opparbeiding av alle lekeplassene. I tillegg til lekearealene er det lagt til rette for turveg øst-vest gjennom planområdet som sikrer trygg tilkomst mellom de lekeplassene og boligområdene. Opptaksområdene for Spjelkavik skolekrets og Blindheim skolekrets går tvers gjennom planområdet. Det er mellom 1,5-2,0 km til de ulike skolene innenfor de to skolekretsene. Ved utbygging av området kan det derfor være fornuftig å se hvilken skolekrets barna skal søgne til. Det er gjennomført barnetråkkregistreringer i 2014 og 2021. Ved barnetråkkregistreringen fra 2014 ble det registrert ett tråkk innenfor planområdet, fra boligfelt i nord til Danseskolen i næringsbygget. I tillegg går det ett tråkk til badeplassen ved sjøen i sørvest, hvor det er lagt til rette for bading og lek. Med grunnlag i overnevnte mener vi at barn og unges interesser er godt ivaretatt i det reviderte planforslaget.

Økonomiske konsekvenser:

Forslagsstiller er ansvarlig for gjennomføring av utbygging innenfor planområdet.

Juridiske konsekvenser:

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

Andre driftsmessige eller organisatoriske konsekvenser:
Kommunen vil være ansvarlig for drift og vedlikehold av offentlig trafikkareal.

Samla vurdering og konklusjon:

Det reviderte planforslaget er i hovedsak i tråd med innkomne merknader og innspill. Vi mener det er positivt at det reguleres areal til en liten kvartalslekeplass sentralt i boligområdet og at kryssløsningen er omarbeidet til en mer oversiktlig løsning.

Med bakgrunn i vurderingen over er kommunedirektørens anbefaling at planforslaget for detaljregulering for Blindheimsbreivika- gbnr. 19/14 mfl. blir sendt ut på høring og blir lagt ut til offentlig ettersyn.

Jon Steven Hasseldal
kommunedirektør

Silja Øvrelid
verksemdsleiar

Vedlegg:

1. Plankart
2. Bestemmelser
3. Planbeskrivelse
4. ROS-analyse
5. Situasjonsplan
6. Merknader ved offentlig ettersyn
7. Kommentarer til merknader
8. VA rammeplan
9. Renovasjonsteknisk plan
10. Solstudie lekeareal
11. Terrengsnitt
12. Bekreftelse fra arkeolog, Møre og Romsdal fylkeskommune
13. Uttaler angående vegløsning- Møre og Romsdal fylkeskommune
14. Eksisterende trafo, Mørenett