

Deres referanse:

Vår referanse:
23/7226, 25/76401

Arkivkode:
L13

Dato:
03.07.2025

2023007226 - Vasstrandvegen 67 - gbnr. 22/353 - Detaljregulering - Høring/Offentlig ettersyn

Planutvalget har i møte 03.06.2025 (sak 81/25) med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-10, vedtatt at planforslaget fordetaljregulering for Vasstrandvegen 67 - gbnr. 22/353 sendes ut på høring og til offentlig ettersyn.

Følgende endringer skal være på plass for planforslaget kan legges ut:

- 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.

Endringene er nå gjort og planforslaget legges derfor ut til høring og offentlig ettersyn.

Sammendrag

Planområdet er på ca. 17,4 daa og ligger langs Vasstrandvegen like ved Lillevatnet og idrettsanlegget i Spjelkavik, 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 mellom småhusbebyggelse og næringsareal i kommunedelplan for Ålesund.

Særlig relevante tema ved høring

Særlig relevante problemstillinger for planarbeidet har vært hensyn til verdifulle naturinteresser og biologisk mangfold i og langs Brusdalsvassdraget og Lillevatnet. Videre har trafiksikkerhet og tilkomst til planområdet, samt å sikre nok areal til lek- og uteoppholdsareal vært viktig for å legge til rette for et godt bomiljø. Bygningsmassens størrelse og forhold til omkringliggende bebyggelse har også vært mye diskutert, spesielt sett opp mot retningslinjene for utbygging utenfor fortettingssone i KDP (sone 4).

Planforslaget utfordrer overordnede føringer på flere områder. Vi ønsker derfor utover en generell vurdering også innspill på noen konkrete tema ved høring. Disse er omtalt under.

Hensyn til naturinteressene i området:

Lillevannet, Brusdalsvassdraget og områdene som ligger i tilknytning til dem har stor biologisk og økologisk verdi. Vi ønsker at relevante høringsparter gjør en vurdering om utbygging vil komme i konflikt med viktige hensyn knyttet til naturmangfold. Vi ønsker også en spesifikk vurdering knyttet til regulert turveg (o_TV) som er regulert langs Lillevannet gjennom GN1 og 2.

I gjeldene plan (planid: 1507 1504231) er det regulert en tursti med 5,5m bredde som skal knytte seg på rundløypa rundt Lillevannet. Traseen ligger også inne i kommunedelplanen. Siden stien ligger inne i gjeldene planer er den beholdt i innsendt planforslag, som en tursti med 1,5m bredde og uten belysning. Administrasjonens vurdering i saksfremlegget (se vedlegg 16, side 10-11) er at turvegen 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.

Naturinteresser er utover det som er beskrevet i plandokumentene og i vedlagt notat om naturmangfold vurdert i saksfremlegget på side 10-11 og side 15-16.

Trafikksikkerhet:

Planforslaget regulerer en ny tilkomstvei (f_V1) som i plankartet både betjener de fremtidige boligene og deler av det inntilliggende næringsområdet. Det er regulert en fortausløsning langs veien. Administrasjonen har bedt om at trafikken og antall avkjørsler mot næringsområdet skal begrenses før sluttbehandling. Vi ønsker innspill på eventuelle løsninger som ytterligere kan bedre trafikksikkerheten langs tilkomstvegen.

Fortetting utenfor fortettingssonene i KDP:

Omfanget av boligvolumet i et område utenfor fortettingssone har vært gjenstand for diskusjon mellom kommunen og forslagstiller gjennom hele planprosessen. I planforslaget er det gjort gode grep for å sikre tilstrekkelig leke- og uteoppholdsareal i forhold til tidligere innsendelser. Det er også gjort en arkitektonisk redegjørelse (vedlegg 8) som viser hvilke grep som er tenkt for å sikre tilpassing til eksisterende bebyggelse.

Vi ønsker innspill på etablering av konsentrert boligbebyggelse utenfor fortettingssone og kollektivakser. I tillegg ønsker vi innspill på stedstilpassing og bomiljø.

Planlagt bebyggelse er beskrevet i plandokumentene og gjennom vedlagte illustrasjoner og arkitektonisk redegjørelse. Administrasjonens vurdering fremgår av saksfremlegget (vedlegg 16), fortetting er omtalt i et eget avsnitt på side 13 og utover.

Plandokumenta og sakspapira er lagt ved brevet. Planforslaget er også tilgjengelig på kommunen sine hjemmesider i perioden **04.07.2025** til **05.09.2025**. Eventuelle merknader skal sendes på e-post til postmottak@alesund.kommune.no innen **05.09.2025**.

Med hilsen
Christopher Hesseberg Byrne
planlegger – arkitekt
Plan og bygning

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:

- 1 - VASSTRANDVEGEN - PLANKART 230625
- 2 - VASSTRANDVEGEN - BESTEMMELSER 230625
- 3 - PLANBESKRIVELSE 110325
- 4 - VASSTRANDVEGEN - SJEKKLISTE ROS
- 5 - VASSTRANDVEGEN - ILLUSTRASJONSPLAN 230625
- 6 - VASSTRANDVEGEN - SKISSEKONSEPT
- 7- VASSTRANDVEGEN - ILLUSTRASJON PANORAMA
- 8 - VASSTRANDVEGEN - ARKITEKTONISK REDEGJØRELSE OG TEGNINGER
- 9 - VASSTRANDVEGEN - FØLGEBREV
- 10 - INNSPILL OG KOMMENTARER VED OPPSTART
- 11 - VASSTRANDVEGEN - NOTAT - NATURMANGFOLD
- 12 - VASSTRANDVEGEN - TILTAKSPLAN MILJØ- VASSTRANDVEGEN
- 13 - PLANINITIATIV OG SKISSER
- 14 - REFERAT OPPSTARTSMØTE
- 15 - GAMMELT SAKSFREMLEGG 2024 - MED VEDTAK
- 16 - SAKSFREMLEGG - NY Politisk behandling - MED VEDTAK