

PLANBESKRIVELSE
DETALJREGULERING FOR TUNVOLL - FLISNES
GBNR. 13/35 OG 70 M. FL. - ÅLESUND KOMMUNE
ArealplanID 2021004788



Figur 1 Planområdet i ortofoto

Innhold

1 Sammendrag	4
2 Bakgrunn.....	4
2.1 Hensikten med planen.....	4
2.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold	4
2.3 Tidligere vedtak i saken	4
2.4 Utbyggingsavtaler.....	4
2.5 Krav om konsekvensutredning?	4
3 Planprosessen.....	4
3.1 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart, ev. planprogram	4
4 Planstatus og rammebetingelser.....	4
4.1 Overordnede planer	4
4.2 Gjeldende reguleringsplaner	6
4.3 Tilgrensende planer	6
4.4 Temaplaner.....	6
4.5 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer	8
4.6 Bærekraftsmål	8
5 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold	9
5.1 Beliggenhet.....	9
5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk	10
5.3 Stedets karakter	11
5.4 Landskap.....	12
5.5 Kulturminner og kulturmiljø	12
5.6 Naturverdier	13
5.7 Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder	13
5.8 Landbruk.....	13
5.9 Trafikkforhold	13
5.10 Barns interesser.....	14
5.11 Sosial infrastruktur	15
5.12 Universell tilgjengelighet.....	16
5.13 Teknisk infrastruktur	16
5.14 Grunnforhold.....	17
5.15 Støyforhold	19
5.16 Luftforurensing.....	19
5.17 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)	20
5.18 Næring	20
5.19 Analyser/ utredninger	20
6 Beskrivelse av planforslaget	21
6.1 Planlagt arealbruk:	21
6.1.1 Reguleringsformål	22
6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål	22
6.3 Bebyggelsens plassering og utforming.....	23
6.3.1 Bebyggelsens høyde	24
6.3.2 Grad av utnytting.....	27
6.3.3 Antall boliger, leilighetsfordeling	28
6.4 Boligmiljø/ bokvalitet	28
6.5 Parkering	28

6.6 Tilknytning til infrastruktur.....	29
6.7 Trafikkløsning	29
6.7.1 Utforming av regulert intern veg f_KV	29
6.7.2 Tilgjengelighet for gående og syklende.....	30
6.7.3 Teknisk opprydding av o_KV1 (og tilhørende areal)	31
6.7.4 Nye regulerte fortau:.....	32
6.8 Miljøoppfølging	33
6.9 Universell utforming.....	33
6.10 Uteoppholdsareal.....	34
6.10.1 Solforhold	34
6.10.2 Nærlekeplass	35
6.10.3 Offentlig friareal	37
6.10.4 Turveier	37
6.11 Landbruksfaglige vurderinger.....	37
6.12 Kollektivtilbud.....	37
6.13 Kulturminner	37
6.14 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett	37
6.15 Plan for avfallshenting.....	38
6.16 Avbøtende tiltak/ løsninger ROS	39
6.17 Rekkefølgebestemmelser	40
7 Konsekvensutredning	40
7.1 Konsekvensutredning etter konsekvensutredningsforskriften	40
8 Virkninger/konsekvenser av planforslaget.....	40
8.1 Overordnede planer	40
8.2 Landskap.....	41
8.3 Stedets karakter	41
8.4 Byform og estetikk.....	41
8.5 Kulturminner og kulturmiljø, evt. verneverdi.....	41
8.6 Forholdet til kravene i kap. II i Naturmangfoldloven	41
8.7 Rekreasjonsinteresser/rekreasjonsbruk.....	43
8.8 Uteområder	43
8.9 Trafikkforhold	43
8.10 Barns interesser.....	46
8.11 Sosial infrastruktur	46
8.12 Universell tilgjengelighet.....	46
8.13 Energibehov - energiforbruk	47
8.14 ROS	47
8.14.1 Klimatilpasning – klimaendringer	48
8.15 Jordressurser/landbruk	48
8.16 Teknisk infrastruktur	48
8.17 Økonomiske konsekvenser for kommunen – Ingen kjente forhold.....	49
8.18 Forholdet til Statlige planretningslinjer for samordnet bustad-, areal- og transportplanlegging:	49
8.19 Planens bidrag – bærekraft og miljø	49
8.20 Avveining av virkninger	49
9 Innkomne innspill	49
9.1 Innspill til oppstart planarbeid	49
9.2 Innspill underveis i planarbeidet	52

10 Avsluttende kommentar..... 52

1 Sammendrag

Planområdet for Tunvoll er plassert på Flisnes i Ålesund kommune. Byggeområdet grenser til bydelssenteret «Flisneskrysset», og har sentral plassering i forhold til dagligvare, skole og kollektivtransport. Det tilrettelegges for frittliggende og konsentrert boligbebyggelse med tilhørende vegareal og lekeareal. Lekeplassareal for beboerne er sikret i plankart og planbestemmelser, og krav til støynivå er ivaretatt ved avbøtende tiltak. Plankartet regulerer nytt fortau langs byggeområdet med tilhørende rekkefølgekrav, og det er utført planteknisk opprydding for tilgrensende vegareal.

2 Bakgrunn

2.1 Hensikten med planen

Planforslaget legger til rette for frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse, i tillegg til lekeareal, vegareal, etc. I nordlig del av planområdet er det planlagt frittliggende boliger for inntil 4 boenheter, og på sørlig del av planområdet er det planlagt konsentrert bebyggelse for inntil 6 boenheter, og med parkeringsgarasje i underetasjen. Totalt tilrettelegges det for 10 nye boenheter.

2.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold

Planarbeidet utføres av proESS AS på vegne av forslagstiller som er Idéhus AS, som har avtale med grunneier om regulering av området.

2.3 Tidligere vedtak i saken

Det er ikke gjort tidligere vedtak i saken.

2.4 Utbyggingsavtaler

Det er ikke planlagt utbyggingsavtale i forbindelse med gjennomføring av planforslaget.

2.5 Krav om konsekvensutredning?

Planforslaget er ikke omfattet av forskrift om konsekvensutredning med grunnlag i at utbygging er planlagt i tråd med gjeldende kommunedelplan.

3 Planprosessen

3.1 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart, ev. planprogram

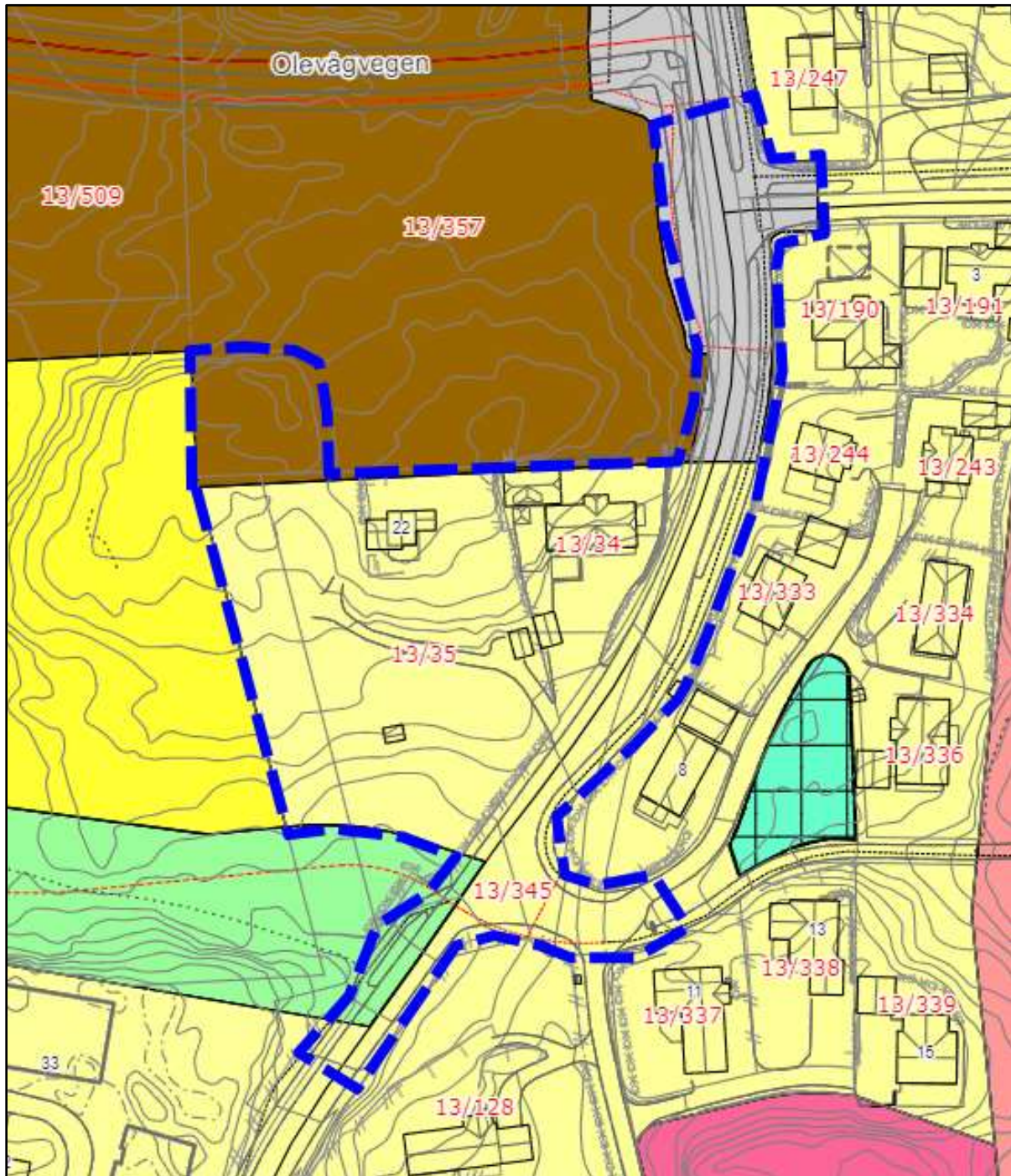
Oppstartsmøte med Ålesund kommune ble avholdt 14.06.21. Varsel om oppstart ble annonsert i Sunnmørsposten 12.03.22. Naboer, gjenboere og offentlige instanser ble tilskrevet i eget brev.

4 Planstatus og rammebetingelser

4.1 Overordnede planer

Kommunedelplan for Ålesund 2016-2028

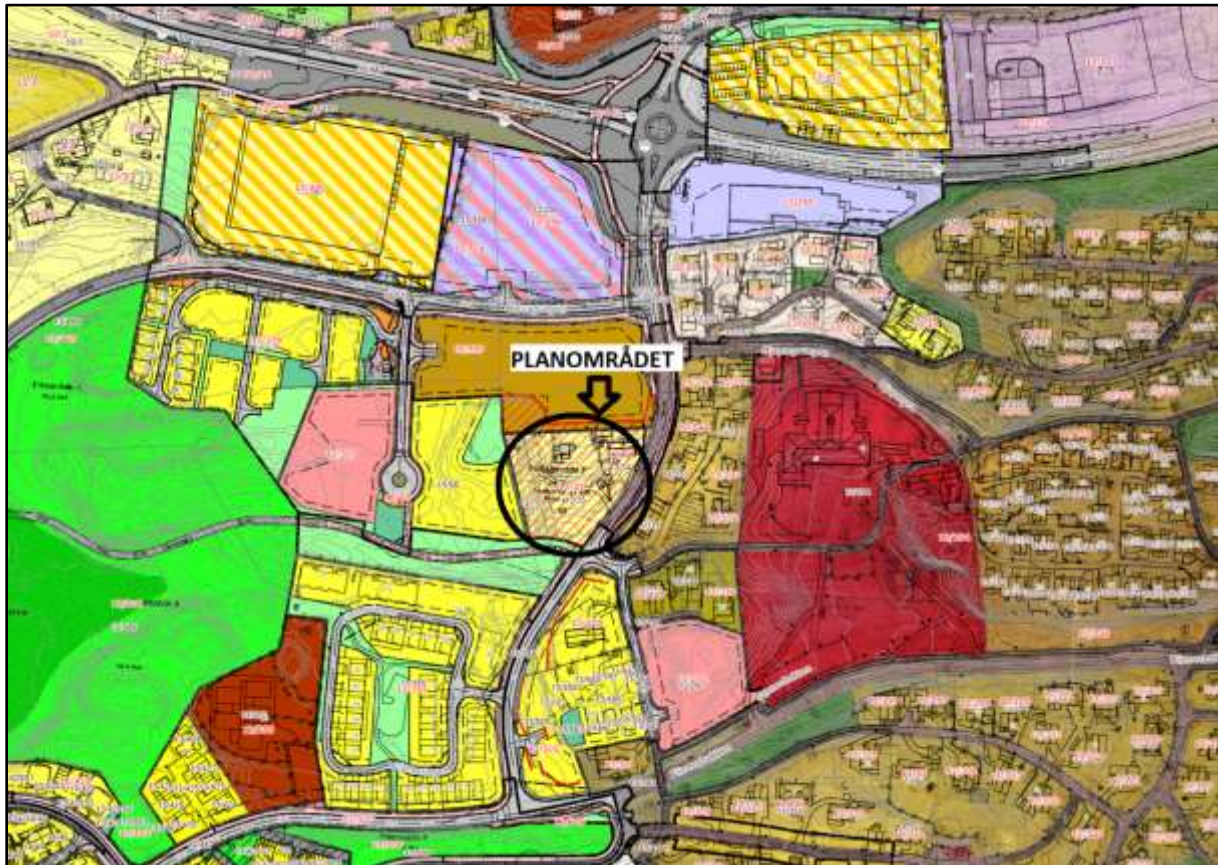
I gjeldende kommunedelplan, «Kommunedelplan for Ålesund 2016-2028» er areal innenfor plangrensen avsatt til formålet boligbebyggelse. Nordvestre del av planområdet er avsatt til sentrumsformål (brunt) i gjeldende kommunedelplan, og er tatt med i planområdet for å omreguleres til friområde (Figur 2).



Figur 2 Utsnitt av gjeldende kommunedelplan. Plangrense er markert med blå stippet strek.

4.2 Gjeldende reguleringsplaner

Planområdet (gjennom vegarealet) omfatter 4 reguleringsplaner i dag. Dette er Reguleringsplan Flisnes næringspark og Havnevika vedtatt 04.09.2003, Flisnes Nord områdeplan vedtatt 10.05.2012, Regplan for Emblemsvåg-Flisnes vedtatt 27.09.78, Flisnes-Lemhaugen vedtatt 12.05.2016.



Figur 3 Kartillustrasjonen viser planområdet med avmerking i gjeldende reguleringsplankart.

4.3 Tilgrensende planer

Planområdet grenser i vest til «Flisnes nord, BKS1, Brisingstubben» PLAN-ID:2020000295 godkjent 10.11.2020. Her er tilgrensende boligareal regulert til blokkbebyggelse, med mulighet for andre typer bebyggelse også. I tillegg finnes tilgrensende regulerte grønne arealer. I nord og sør er det områdeplanen «Flisnes Nord» PLAN-ID:1504502, godkjent 10.05.2012 som gjelder, og tilgrensende byggeformål er sentrumsformål. I øst er det den eldre planen for «Emblemsvåg-Flisnes» PLAN-ID:1504263, godkjent 27.9.1978 som gjelder, og tilgrensende formål er boligformål med frittliggende boligbebyggelse. I sørøst gjelder planen «Lemhaugen» PLAN-ID:15042013008, godkjent 12.5.2016. Denne tilrettelegger for konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse.

4.4 Temaplaner

Kommunedelplanen har følgende temaplaner som er relevante for plansaken:

2-Senterstruktur – Markerer i aktuelt temakart hvilke arealer som er del av bysentrum, Moa og knutepunktsentra, samt bydelssentra og nærsentra. Ut fra dette temakartet er planområdet plassert like ved bydelssenter Flisneskrysset. Bydelssenterets funksjon skal være å sikre lokale behov i bydelen med nærbutikker og nærservice, uten å være i konkurranse med hovedsentra.

Kommuneplanen definerer tillatte arealstørrelser for detaljhandel og dagligvarebutikker. En slik type senter skal ha urbane kvaliteter, ha god tilgang på kollektivtransport, legge til rette for handel, service og kontorarbeidsplasser og ha en blanding av funksjoner med gangavstander til butikk, skole og barnehage.

3-Fortettingsstrategi – Deler inn «gamle» Ålesund kommune i soner der det skilles mellom 4 soner:

- 1) urban fortetting (Bysentrum, Moa og knutepunkter)
- 2) boligfortetting i randsonene rundt bysentrum, Moa og knutepunkta
- 3) Boligfortetting langs kollektivaksen bysentrum-Moa og rundt bydels- og nærsentra.
- 4) Øvrige boligområder – utenfor fortettingssonene.

Planområdet er plassert i sone 3 – fortetting med middels utnyttning. Temaplan for fortettingsstrategi beskriver hvilke kriterier som skal legges til grunn for ny bebyggelse, og anbefalingene avhenger av hvilken type bebyggelse som finnes i nærområdet. Det skilles mellom 3 typer: 1) enhetlig bebyggelsesstruktur, 2) variert bebyggelse og 3) industri og næringsbebyggelse.

Følgende anbefalinger fra fortettingsstrategien er relevant for planområdet, og må legges til grunn i planleggingen:

- Fortetting med middels utnyttelse, tilrettelegge for nyskapende strukturer som binder området/områder sammen.
- Kriterier som bør legges til grunn er kort avstand til sentrum, tomtas egnethet, infrastruktur (skole, barnehage, vann, avløp etc.), krav til lekeareal må kunne løses. Hensynsoner og grøntstruktur kan ikke være i konflikt med planområdet, og støy og luftforurensing må utredes.
- Det skal gjøres en totalvurdering av lekeplass-situasjonen (avstand, areal, kvalitet mm.) hvis lekeareal ikke kan dekkes på egen tomt må lekeareal samordnes med omkringliggende boligfelt og/eller kompenseres med opprusting av for eksempel friområder.
- Landskap/terreng, grøntdrag og eksisterende bebyggelsesstruktur skal være førende ved plassering og gruppering av ny bebyggelse og ved fradeling.
- Nye tiltak skal samspille med eksisterende bygninger og terreng gjennom flertallet av følgende elementer: volum, høyde, lengde, grunnflate, takform og materialbruk, hvorav takform og/eller materialbruk skal være et av elementene.

Siden naboområdene til planområdet i nord og vest ikke er utbygget enda, bør reguleringsplaner og forventet utbygging for disse områdene legges til grunn. De ubebygde arealene rett nord og vest for planområdet er regulert til hhv. sentrumsområde og blokkbebyggelse. Begge arealene har en tillatt utnyttelsesgrad på 50 % BYA. Arealene i øst består i stor grad av frittliggende småhusbebyggelse. Planområdet er plassert imellom byggeområde for større bygg, og byggeområde for småhusbebyggelse. Planområdet er plassert i et område med variert bebyggelse.

PAKT – Plan for areal, klima og transport – Dette er en strategiplan for bærekraftig vekst i Ålesundregionen med klimaperspektiv. Planen gir analyser og oversikt over arealbruk og infrastruktur. Det beskrives at Flisnes har sterk folketalsvekst, og ligger sentralt plassert i indre bydel, midt mellom Blindheim og Emblem. Planen vurderer videre at sammenlignet med Blindheim, er det få tilbud på Flisnes. Her er to dagligvarebutikker, en take-away og en hjelpemiddelsentral. Dette er bakgrunnen for at Flisnes er definert som et lokalsenter i PAKT, selv om området er definert som bydelssenter i kommuneplanen.

4.5 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer

- Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging = Gir overordnede føringer for hvordan barn og unge skal hensyntas i detaljplanleggingen.
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging = Gir føringer for hvordan utbygging i by- og tettstedsområder og rundt kollektivknutepunkter bør gjennomføres, herunder fortetting.
- T-1442/2021 - Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging = Stiller krav til lydnivå i områder med støyfølsom bebyggelse, som detaljplanleggingen må hensynta.
- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning = Gir retningslinjer for hvordan man skal forholde seg til de forventede klimaendringene i detaljplanleggingen.
- H-5/18 Samfunnssikkerhet i planlegging og byggesaksbehandling = Stiller krav til hvordan detaljplanleggingen skal forholde seg til naturfarer og hvordan dette skal håndteres i detaljplanene.

4.6 Bærekraftsmål

a) <u>FNs bærekraftsmål: «FNs bærekraftsmål er verdens felles arbeidsplan for å utrydde fattigdom, bekjempe ulikhet og stoppe klimaendringene innen 2030.»</u>
b) <u>Møre og Romsdal fylkeskommunes målsetting om å bli miljøfylke nr. 1: «Dette inneber ei ambisiøs klimasatsing minst i tråd med Parisavtalen, at samfunnet er klimarobust og godt rusta for klimaendringane, at fylket har lukkast med det grønne skiftet og meir bruk av fornybar energi. Arealplanlegginga på land skal bidra til strengare jordvern, meir naturmangfald, sikre kulturminne og kulturlandskap og bidra til å uke naturens karbonlagring. Arealplanlegging i sjø skal sikre berekraftig forvaltning av biologiske ressursar. Arealplanlegginga skal samordne behova for bustadbygging, næringsverksemd og transport.»</u>
c) <u>Ålesund kommunes mål om redusert vekst i biltrafikk: I bypakken er eit av måla å auke delen som sykklar, går og reiser kollektivt. I forbindelse med bypakken blei dei langsiktige måla formulert slik av bystyret i Ålesund: Av dei daglege reisene i kommunen skal 8 % skje med sykkel, 15 % med kollektiv og om lag 30 % til fots. I PAKT er eit av måla for klimavenleg utvikling i regionen formulert slik: Samla vekst i persontransport i regionen skal takast med sykkel, gange og kollektivtrafikk.</u>
d) <u>Denne planens bærekraftsmål: Tilrettelegge for nye boliger i et område som er plassert i gangavstand til skole, butikker, rekreasjonsområder, samt plassert nær kollektivsamband. Tilrettelegge for energieffektive boliger og tilgjengelige boenheter, bruk av fornybare og holdbare materialer. Sørge for bærekraftig overvannshåndtering, tilrettelegge for grønne areal for lek og rekreasjon, tilrettelegge for variasjon i boligtyper.</u>

5 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

5.1 Beliggenhet

Planområdet er plassert på Flisneset, ca. 180 meter sør for rundkjøringen på Flisneset og ca. 6.2 km fra Moa kjøpesenter.

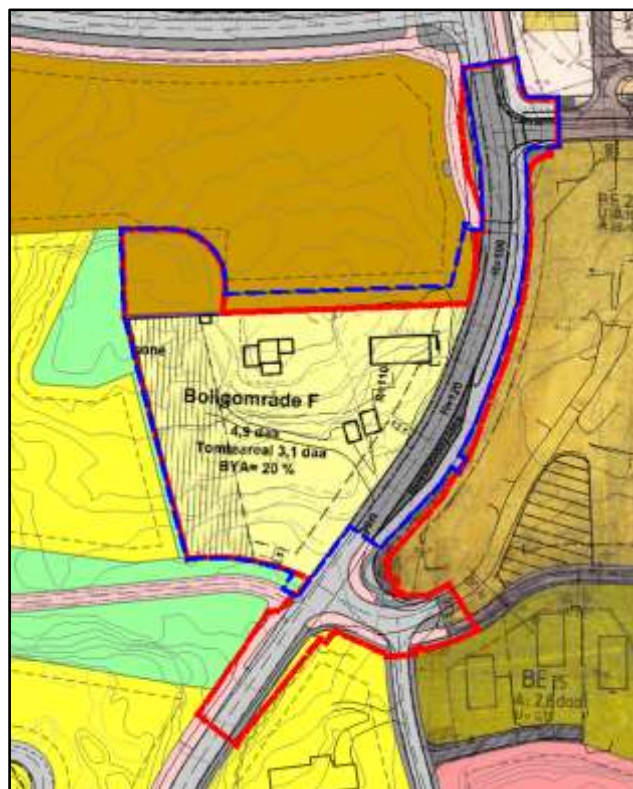


Figur 4 Oversiktskart viser plassering for planområdet i oversiktskart. Plassering for Moa kjøpesenter fremgår også.

Avgrensning og størrelse på planområdet

Planområdet har en størrelse på ca. 9 dekar inkludert kommunalt vegareal. Avgrensning er satt i formålsgrenser der denne er felles med eiendomsgrense, og ellers er planen avgrenset i samsvar med formålsgrenser i gjeldende planer.

Plangrense - Under planarbeidet er plangrensen endret. Rød linje i figur 5 viser plangrense i endelig plankart og blå linje viser plangrense ved oppstartvarsling. Planområdet er blitt krympet i nord innenfor sentrumsområdet (brun farge) (etter dialog med kommunen) fordi det er vurdert som unødvendig med en tursti her (som tidligere planlagt).



Figur 5 Kartillustrasjonen viser planområdet med rød linje og plangrensen som ble varslet ved oppstart med blå linje.

Planområdet er økt i sør og øst for å kunne gjennomføre planteknisk opprydding av regulert vegareal etter avtale med MILSAM (=avdeling for Miljø og samferdsel i Ålesund kommune). Som det kommer frem av figur 5, består regulert vegareal av 4 forskjellige planer (disse er omtalt i punkt 4.2). Planene er både av eldre og nyere dato, og avvikene består av at senterlinjer og vegareal har forskyvninger i forhold til hverandre. Oppryddingen består i å få samordnet og rette opp plankartet, slik at vegarealet blir sammenhengende i plankartet. Vi viser til nærmere beskrivelse under punkt 6.7.

5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Planområdet er i dag delvis bebygget med veg, fortau og to boliger, boligen lengst mot nordvest er planlagt revet. Resterende areal innenfor planavgrensningen består av gran og furutrær, hagevekster og andre typer stedegen vegetasjon.



Figur 6 Ortofoto viser planbegrensning.



Figur 7 Foto av byggeområdet sett mot sørvest fra avkjørsel til eksisterende bolig

Over (Figur 7) er foto av byggeområdet sett fra avkjørsel til eksisterende bolig. Avkjørselen skal «strammes inn» ved gjennomføring av planen fordi den er noe utflytende i dag.

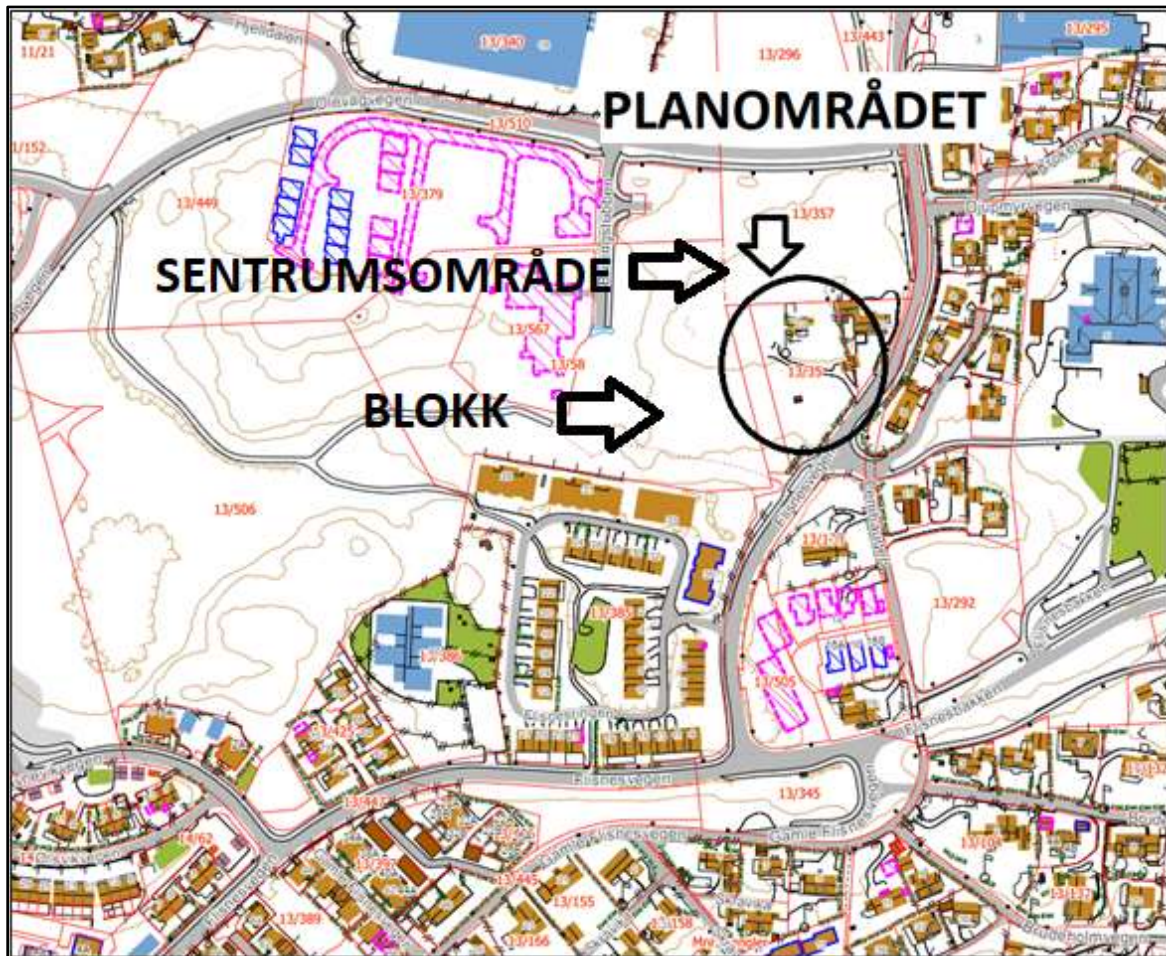
Under (Figur 8) er foto av området sett fra sør mot nord. Dagens avkjørsel skal «strammes opp».



Figur 8 Eksisterende bebyggelse innenfor planområdet.

5.3 Stedets karakter

Flisneset består i dag hovedsakelig av frittliggende småhusbebyggelse, med innslag av fortetting i form av konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse. Områdene nord og vest for planområdet er regulert til hhv. sentrumsområde og blokkbebyggelse. (Flisnes nord, BKS1, Brisingstubben fra 2020 og Flisnes Nord fra 2012.)



Figur 9 Planområdet er merket med sort sirkel. Avmerking i rosa og blå linjer og skravur markerer omsøkte byggetiltak.

5.4 Landskap

Topografi og landskap – planområdet er sørvendt og har en gjennomsnittlig stigningsgrad på ca. 1:8. De sørligste arealene har slakkere stigning enn de nordligste.

Solforhold – er svært gode for planområdet. Sørvendt orientering gir sol store deler av dagen.

Lokalklima – Vanligste vindretning er fra sørvest. Statistikk viser at varmeste måneden er august med 14 grader i gjennomsnitt. Kaldeste måneden er februar med 3 grader i gjennomsnitt. Våteste måneden er oktober med 116.6 mm i gjennomsnittlig nedbørsmengde. Måneden med mest vind er januar. Årlig nedbør er estimert til 976.7 mm pr år. Kilde: [Klima & gjennomsnittsvær i Ålesund, Norge \(timeanddate.no\)](http://Klima & gjennomsnittsvær i Ålesund, Norge (timeanddate.no))

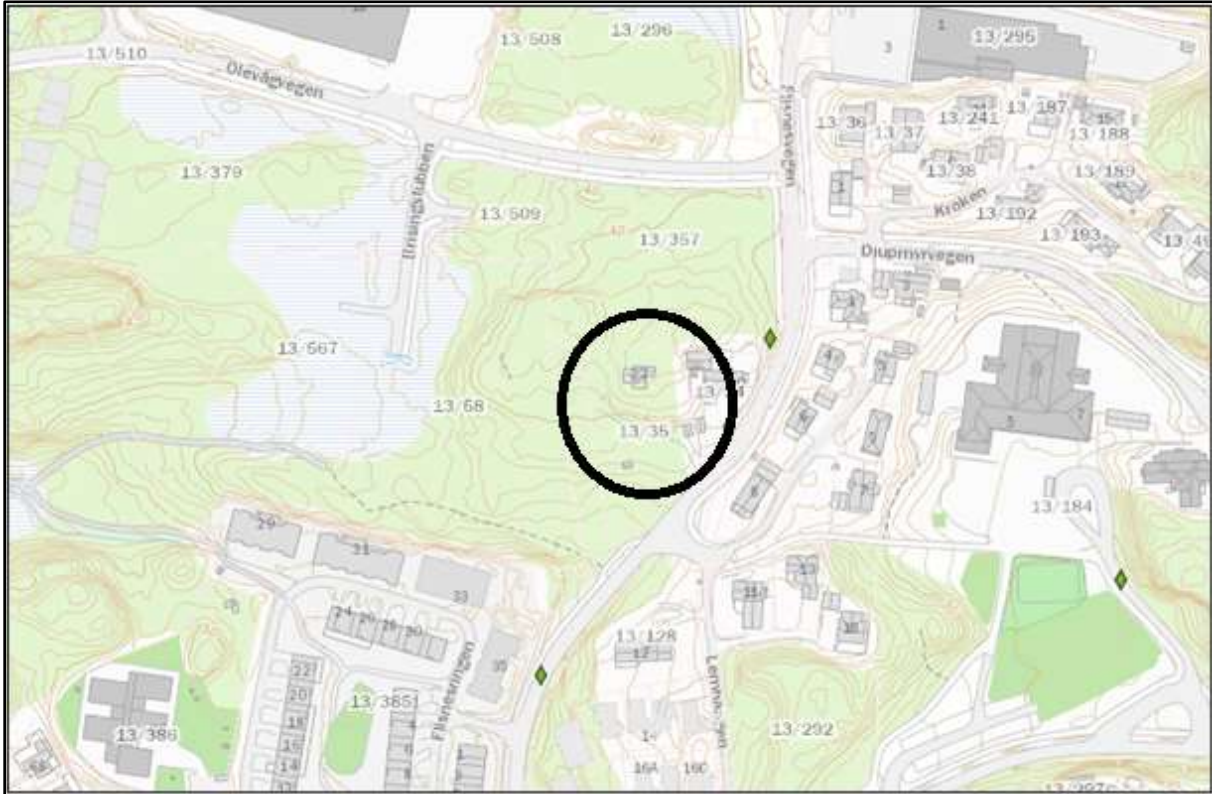
Estetisk og kulturell verdi – ingen spesielle verdier. Bygningene i de forskjellige byggeområdene gjenspeiler tidsepoken for byggeåret med sine respektive estetiske uttrykk.

5.5 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ingen registreringer av kulturminner eller SEFRAC-registrerte bygninger innenfor planområdet.

5.6 Naturverdier

Planområdet er vurdert av hensyn til natur og naturmangfold. Det er ikke funnet rødlistede arter innenfor planområdet eller andre sårbare arter. Det er registrert to fremmede arter innenfor planområdet: hagelupin og klasespirea. Søkekilde: Naturbase.



Figur 10 Kartutsnittet markerer registrert funnsted for fremmede arter Klasespirea og Hagelupin.

5.7 Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder

Planområdet er ikke registrert brukt som friluft- eller rekreasjonsområde. Der er flere turveier i gangavstand til planområdet for eksempel Geitnausa på Emblemsfjellet og Høgkubben, i tillegg til flere gang-sykkelveier som knytter sammen nærliggende friområder.

5.8 Landbruk

Planområdet er ikke registrert med dyrkbar jord i offentlige databaser.

5.9 Trafikkforhold

Kjøreatkomst – Planområdet har en smal gruset tilkomst fra Flisnesvegen i dag. Flisnesvegen er samlevei for eksisterende og fremtidige boliger i området, og grenser inn mot Magerholmvegen (fylkesveg 60).

Vegsystem – Planområdet har en smal gruset eksisterende adkomstveg pr i dag.

Trafikkmengde – Det er ikke registrert data for trafikk for Flisnesvegen. Men det er beregnet at her er en del trafikk da vegen er samlevei, med nærhet til skole og handel (dagligvarebutikk).

Ulykkes-situasjon – det er ikke kjent at det finnes kjente ulykkes-punkter nær planområdet. For tilførselsveiene er det registrert noen få enkeltstående trafikkulykker. På fylkesvegen, både i

avkjøring til Flisnesvegen og ellers på strekningen nord for planområdet, er det registrert et antall ulykker.

Trafikksikkerhet for myke trafikanter – Innenfor planavgrensningen er det etablert fortau langs østsiden av Flisnesvegen. Utenfor planavgrensningen er fortau etablert på vestsiden av veien.



Figur 11 Blå sirkel markerer plassering for trafikkulykker i Statens vegvesens vegkart.



Figur 12 Plassering for bussholdeplasser.

Kollektivtilbud – Det er to busstopp innenfor planavgrensningen hvor det går lokale busser. Bussen går på hverdager fra ca. kl. 0600 og frem til midnatt. Tidsintervall er ca. 30 minutter utenfor arbeidstid og 10-15 minutter mellom kl. 0700 og kl. 1900. Bussen passerer Moa på vei til Ålesund sentrum. Lørdag og søndag er det bussavganger hver time.

5.10 Barns interesser

Det er ikke etablert lekeplasser i planområdet, men det finnes flere offentlige regulerte friområder i nærområdet. I tillegg er det planlagt et offentlig friområde i nordlig del av planområdet for Tunvoll. Dette er planlagt plassert i arealet som er avsatt til sentrumsområde i gjeldende plan. (Figur 13).



Figur 13 Kartutsnittet viser regulerte offentlige friområder i plankartet. Planområdet er avmerket med blå sirkel i kartet

5.11 Sosial infrastruktur

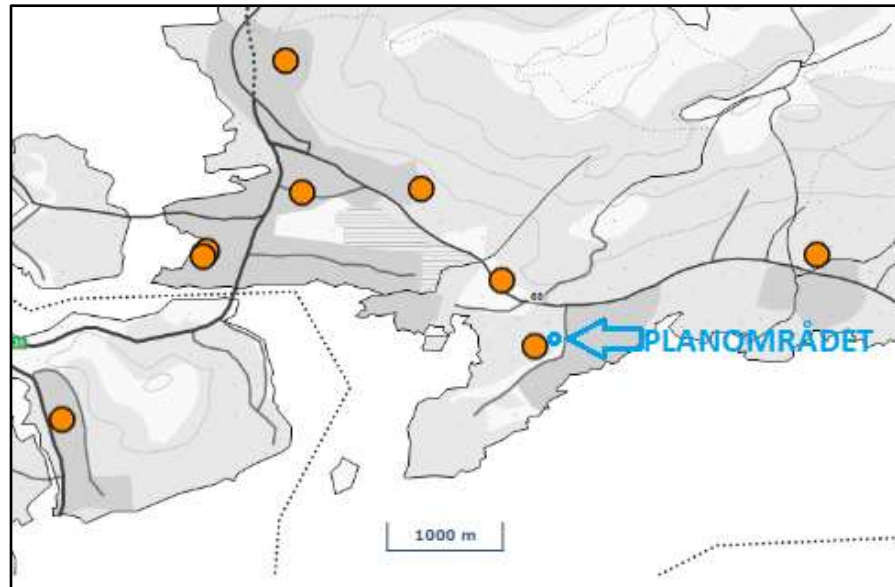
Skolekapasitet

Nærmeste barneskole er Flisnes skole, som er plassert kun 200 meter i gangavstand til planområdet. Dette er en skole med ca. 340 elever på 1-7. trinn. Kommunen opplyser om at det er forventet en økning i elevtall ved Flisnes barneskole, og at dette kan gi utfordring med skolekapasitet en tid fremover.

Den nye barneskolen på Emblem ble tatt i bruk januar 2023. Denne er plassert ca. 2,5 km nordøst for planområdet og har kapasitet for 350 elever. Ny-oppstartet barnetrinn ved den private skolen Møre barne- og ungdomsskole Ålesund, kan også bidra i forhold til skolekapasitet. Denne er plassert ca. 1 km vest for planområdet og annonserer høst 2022 ledig kapasitet i alle klasser på barnetrinnet.

Nærmeste ungdomsskole er på Blindheim. Denne ligger ca. 2.5 km vest for planområdet. I tillegg er det ungdomstrinn ved den private barne- og ungdomsskolen ca. 1 km vest for planområdet; Møre barne- og ungdomsskole.

Barnehagedekning – Det er mange tilgjengelige barnehager for familier som bor i denne delen av Ålesund, se kartillustrasjon for plasseringer. (Figur 14)



Figur 14 Orange punkt markerer plassering for de nærmeste barnehagene.

5.12 Universell tilgjengelighet

Planområdet er pr i dag ikke opparbeidet med universell tilgjengelighet.

5.13 Teknisk infrastruktur

Vann og avløp – Eksisterende bolig i østlig del av planområdet, er i dag tilknyttet offentlig vann og avløp som ligger i bakken øst for planområdet. Det vil ikke bli nødvendig å legge om eksisterende ledninger som følge av gjennomføring av denne planen.

Overvann – eksisterende situasjon: Det ligger en overvannsledning øst for planområdet som eksisterende bebyggelse er tilknyttet.

Brannvann – eksisterende situasjon: Eksisterende 150 mm vannledning som ligger i bakken øst for Flisnesvegen vil kunne forsyne eksisterende bolig med brannvann.

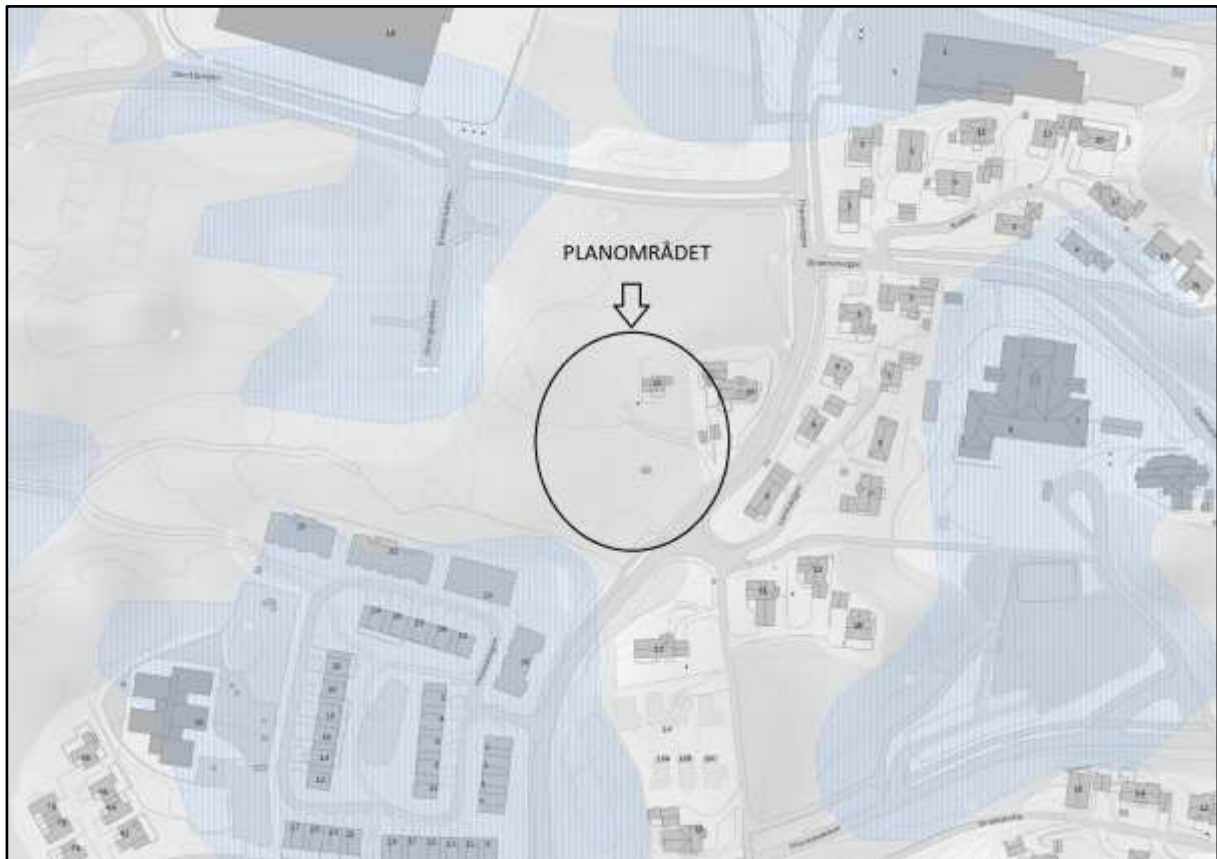
Trafo – Det er ikke varslet at det er behov for utviding av energikapasiteten i forbindelse med gjennomføring av planen. Mørenett hadde ingen merknad til oppstartsvarsling.



Figur 15 Ledningskart – dagens situasjon.

5.14 Grunnforhold

Stabilitetsforhold – Planområdet er vurdert for kvikkleire (marin leire) av NVE i forbindelse med regional kartlegging av kvikkleire for Vestlandet (2018). Undersøkelsene til NVE viser liten sannsynlighet for at det finnes marin leire innenfor planområdet, men tilgrensende områder kan ha mulighet for marin leire i grunnen.

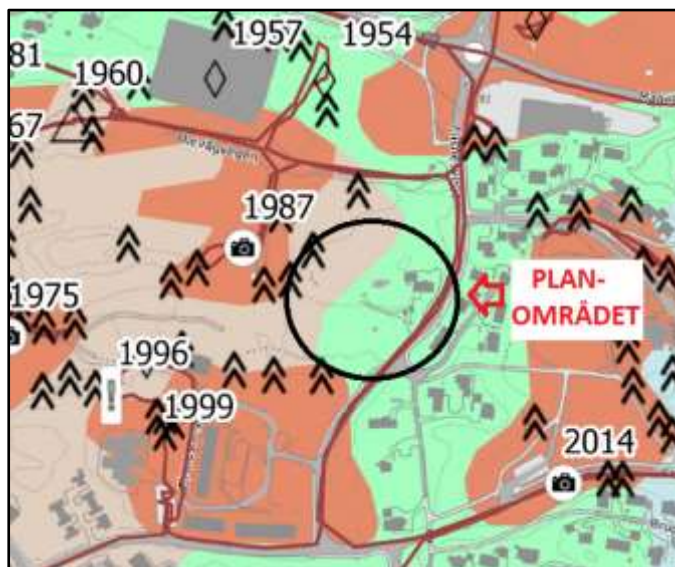


Figur 16 Planområdet har ingen skravur og det er antatt at arealet ikke har mulighet for sammenhengende forekomst av marin leire (blå skravur) Kilde: NVE's offentlige database for kvikkleire.



Figur 14 - Kartutsnitt av Spjelkavik, Humla, Tørlo, Vegsundet Blindheim og Flisneset med befæringsområder og GPS-spor fra befæringen.

Figur 17 – Kartet er hentet fra «Regional kartlegging av kvikkleire for Vestlandet» datert 06.07.18 revisjon /01 dokumentkode 10203549-RIG-RAP-004. Rød linje markerer arealene som er undersøkt. Planområdet er plassert innenfor kartlagt område.



Tegnforklaring	Løsmasser
Feltobservasjoner	Tynn morene
— Skerterekke	Tykk morene
▲ Berg i dagen	Avsmeltingsmorene
△ Skilrings høyde	Randmorene
◻ Tidligere skred	Breefavssetning
□ Erosjon	Bresje-Annsjøavssetning
Annet	Tynn hav-/strandavssetning
◇ Terrenngrep/OCR	Tykk havavssetning
⊕ Oppdemming/flom	Marin strandavssetning
⊗ Bildepunkt	Elveavssetning
○ Løsmasstype	Vindavssetning
Annet	Forvitningsmateriale
□ Interesseområde	Skredmateriale
□ Kartleggingsområde	Steinbreavssetning
— GPS-spor	Torv og myr
	Tynt humus-torvdekke
	Fyllmasse
	Bart fjell, stedvis tynt dekke

Figur 18 Kartillustrasjon og tegnforklaring er hentet fra «Regional kartlegging av kvikkleire for Vestlandet» datert 06.07.18 revisjon /01 dokumentkode 10203549 - RIG - RAP - 004.

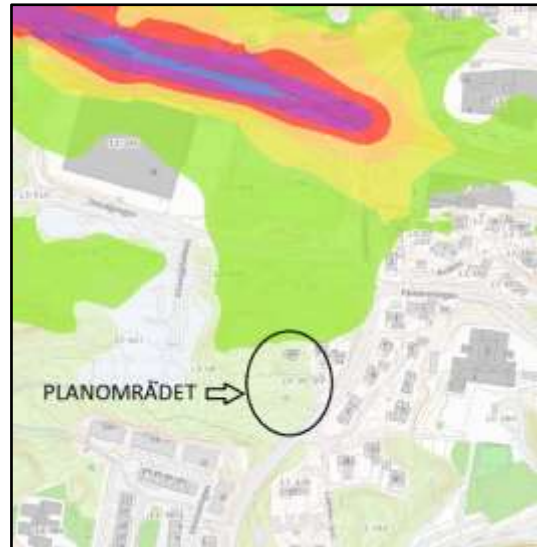
Rapporten «Regional kartlegging av kvikkleire for Vestlandet» datert 06.07.18 revisjon /01 dokumentkode 10203549-RIG-RAP-004, dokumenterer at planområdet har grunnforhold tynn morene, tynt humus-torvdekke og fjell i dagen. Alle 3 forholdene tilsier at området har trygg byggegrunn.

5.15 Støyforhold

Planområdet er pr i dag ikke utsatt for støy fra Fylkesvegen jf. Statens vegvesens støykart. Gul sone markerer lydnivå som gir et lydnivå høyere enn 55 Db og som krever vurdering i forhold til støyskjerming, denne er avgrenset til et område ved fylkesvegen.

Støykartet viser at planområdet ikke vil være berørt av vegtrafikkstøy fra Fylkesvegen. Grønn sone markerer areal som har lavere lydnivå enn 55 Db, og det er ikke krav til støyskjerming for bebyggelse i grønn sone.

Andre støykilder ved planområdet er kommunal veg Flisnesvegen. Utredning av vegtrafikkstøy fra Flisnesvegen er utført, og denne er omtalt i punkt 6.16.

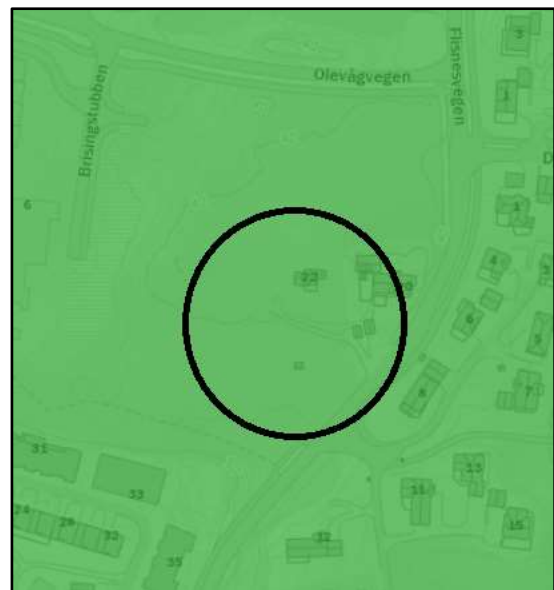


Figur 19 Støykart fra Statens Vegvesen.

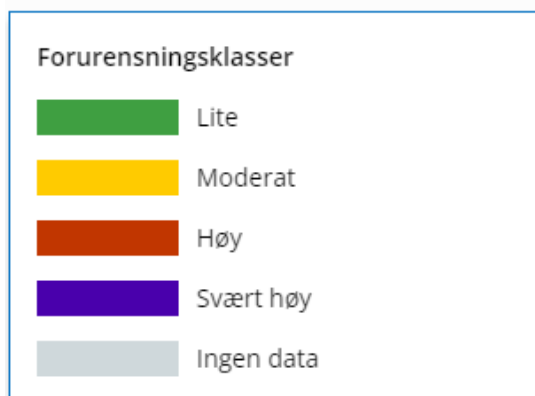
5.16 Luftforurensing

Svevestøv er små partikler i luften som varierer i størrelse og sammensetning. Det er fire hovedtyper basert på størrelse: ultrafine (PM0,1), fine (PM2,5), mellomstore (PM10-2,5) og store (PM10). De største partiklene stopper i nesen og halsen, mens de minste kan pustes dypt inn i lungene. Disse partiklene kommer fra for eksempel bilutslipp, vedfyring, slitasje og industri, og kan være skadelige for helsen. Hovedkildene til svevestøv er veitrafikk, vedfyring og langtransportert forurensning.

I Miljødirektoratets kart over lokal forurensning, er Ålesundsdistriktet registrert med lite samlet luftforurensning,



Figur 20 Kart fra Miljødirektoratet



Figur 21 Tegnforklaring til Figur 20



Figur 22 Tegnforklaring til Figur 20

Når det gjelder støvforurensing fra vegtrafikk, så er det i retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520), vurdert at det hovedsakelig er vegstrekninger med ÅDT på mer enn 8.000 som blir påvirket av luftforurensing, som følge av trafikk. Flisnesvegen har pr. i dag 2.900 ÅDT og 20 år frem i tid, er det beregnet en trafikkmengde på 3.800 ÅDT. Med grunnlag i en forholdsvis lav ÅDT og dertil liten risiko for støvplager, er det ikke foretatt en konkret vurdering av luftforurensing i planarbeidet.

5.17 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

Rasfare – Jf. søk i offentlige databaser er det ikke registrert skredfare fra bratt terreng innenfor planområdet.

Flomfare – ingen registrerte elver eller bekker i nærheten.

Vind – Ingen spesielle utfordringer i forhold til vind.

Støy – I dagens situasjon er det ikke registrerte støysoner i Statens vegvesens databaser som kan påvirke bebyggelsen i planområdet. Vegtrafikkstøy fra kommunal veg Flisnesvegen er utredet og virkningene blir beskrevet i punkt 6.16.

Luftforurensing og forurensing i grunnen – Ingen kjente forhold. Det har ikke vært drevet næring innenfor området som kunne medført forurensing i grunnen.

Høyspent – Ingen høyspentlinjer i luft i nærheten.

Beredskap og ulykkesrisiko – Kort avstand til legevakt ved Ålesund sykehus, avstand fra planområdet er ca. 8 km. Ålesund brannstasjon har avdeling i Spjelkavik som nærmeste brannberedskap, avstand ca. 6 km.

5.18 Næring

Det er ikke etablert næring innenfor planområdet.

5.19 Analyser/ utredninger

Det er utført følgende analyser/utredninger i forbindelse med planforslaget:

VA-rammeplan utført av Ha-Plan AS Dato: 01.01.2023 Sist revidert: 06.01.2023

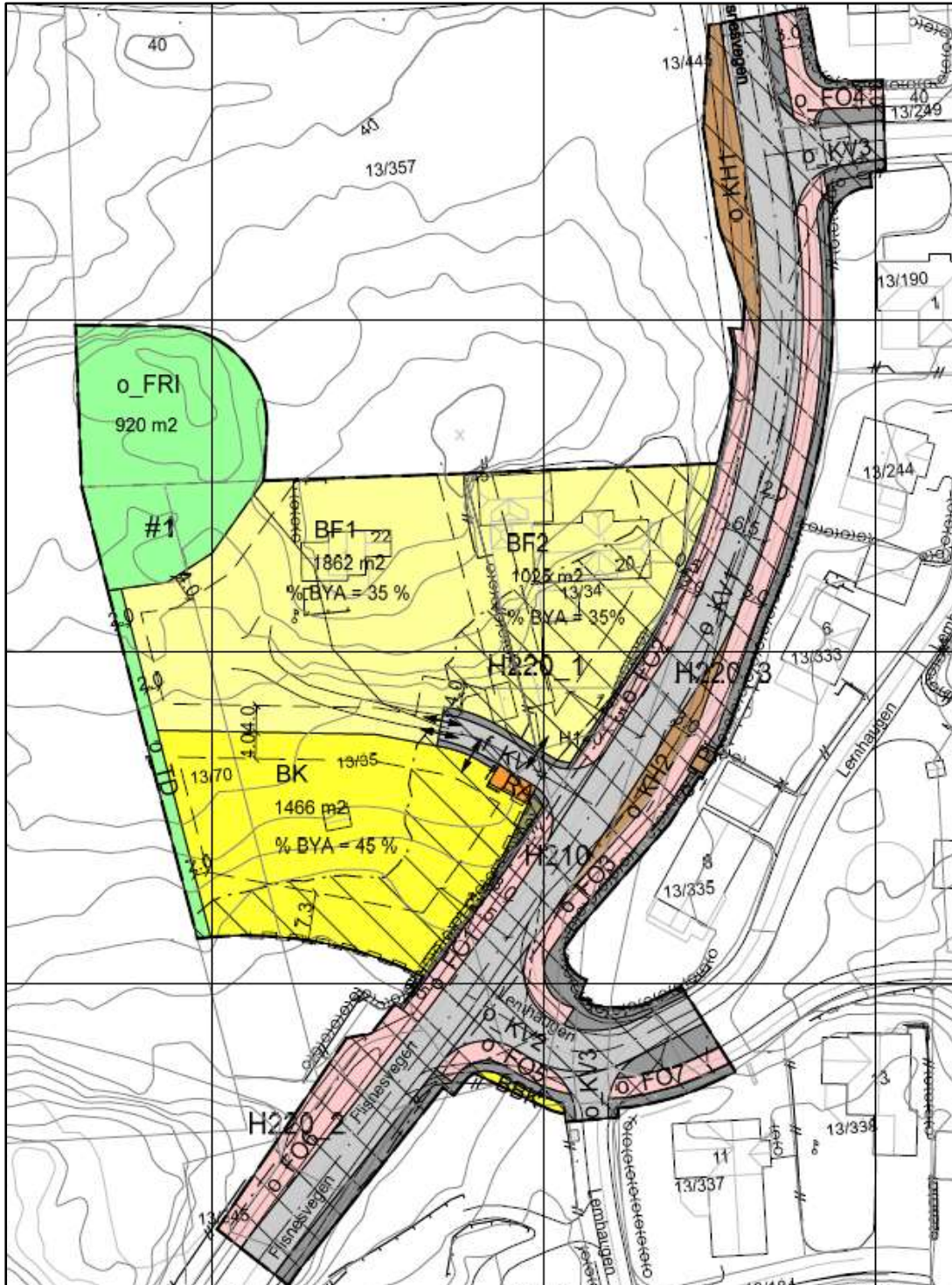
Støvvurdering utført av Efla AS datert: 08.09.23, supplert 02-24.

Renovasjonsteknisk plan datert 20.02.24 - proESS AS

Notat - analyse av gangtrafikk for nærområdet knyttet til bruk av kollektivtilbudet – proESS AS datert 17.10.23.

6 Beskrivelse av planforslaget

6.1 Planlagt arealbruk:



Figur 23 Utsnitt av plankart

6.1.1 Reguleringsformål

Planforslaget legger til rette for bolig, lekeareal/friområde, fortau og veg. Offentlig veg; Flisnesvegen er tatt med i planforslaget for å skape sammenheng mellom eksisterende veg (bygget veg) og godkjente reguleringsplaner.

6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål

Formål	Areal	Andel (av landarealet)
1110 BBK - fra naboplan	18.8	0.2
1111 Boligbebyggelse, frittliggende småhusbebyggelse	2888.3	30.4
1110 Boligbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse	1466.2	15.4
1550 Renovasjonsanlegg	20.1	0.2
2011 Kjøreveg	1881.5	19.8
2012 Fortau	1190.0	12.5
2018 Annen veggrunn, tekniske anlegg	687.9	7.2
2019 Annen veggrunn, grøntareal	19.3	0.2
2026 Leskur/plattformtak	10.7	0.1
2073 Kollektivholdeplass	285.0	3.0
3030 Turdrag	108.7	1.1
3040 Friområde	919.9	9.7
Total	9496.6	100.0

Figur 24 Tabell med arealoversikt over formål i plankartet.

Boligbebyggelse, frittliggende småhusbebyggelse (BF)
Tilrettelegger for eneboliger og tomannsboliger.

Boligbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse (BK)
Tilrettelegger for konsentrerte boliger for inntil 6 boenheter, evt. tomannsboliger. Dette kan også være boliger i rekke, eller annen type flermannsboliger.

Renovasjon, felles (f RA)

Areal for oppstilling av renovasjonsdunker er avsatt ved innkjøring til området.

Kjøreveg, offentlig (o KV)

Arealet tilrettelegger for eksisterende offentlige veier – korrigerer av plankart.

Kjøreveg, felles (f KV)

Arealet tilrettelegger for etablering av felles (privat) adkomstveg.

Fortau, offentlig (o FO)

Formålet gir teknisk opprydding i forhold til eksisterende fortau. Langs planområdet reguleres det inn nytt fortau på vestsiden av vegen, o_FO1 og o_FO2.

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, nr. 1)	
BF	Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
BK	Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
f_RA	Renovasjon, felles
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, nr. 2)	
o_KV	Kjøreveg, offentlig
f_KV	Kjøreveg, felles
o_FO	Fortau, offentlig
o_AVT	Annen veggrunn - tekniske anlegg, offentlig
f_AVT	Annen veggrunn - tekniske anlegg, felles
f_AVG	Annen veggrunn - grøntareal, felles
o_LPL	Leskur/plattformtak, offentlig
o_KH	Kollektivholdeplass, offentlig
Grønnstruktur (PBL § 12-5, nr. 3)	
o_TD	Turdrag, offentlig
o_FRI	Friområde, offentlig
Hensynssoner (PBL § 12-6)	
H210	Rød sone iht. T-1442 - H210
H220	Gul sone iht. T-1442 - H220
H140	Fnsikt - H140
#	Bestemmelsesområde - plassering nærkepplass #1

Figur 25 Tegnforklaring til plankartet

Planbeskrivelse

Detaljregulering for Tunvoll – Flisnes –
gbnr. 13/35 og 70 med flere – Ålesund kommune.

ArealplanID 2021004788

Dato: 09.03.23, rev. 09.05.23, rev. 17.10.23, rev. 22.02.24, rev. 16.04.24

Annen veggrunn – tekniske anlegg (o AVT og f AVT)

Regulert sideareal til veg langs offentlig veg og felles veg.

Annen veggrunn – grøntareal (f AVG)

Regulert sideareal til veg langs felles veg.

Leskur/plattformtak (o LPL)

Eksisterende leskur ved bussholdeplass i sørøst.

Kollektivholdeplass (o KH)

Bussholdeplass, eksisterende både i nord og sør.

Turdrag, offentlig (o TD)

Formålet skal utgjøre en passasje langs planområdets vestgrense.

Friområde, offentlig (o FRI)

Formålet skal utgjøre et areal som skal nyttes som nærlekeplass og offentlig kvartalslekeplass.

6.3 Bebyggelsens plassering og utforming

Planen tilrettelegger for frittliggende småhusbebyggelse i nordlig del og en kombinasjon av konsentrert bebyggelse i sør.

Ny bebyggelse vil kunne tilpasses eksisterende bebyggelse i nærområdet når det gjelder utforming og plassering, og også fremtidig bebyggelse i vest og nord.

Illustrasjonsplanen (Figur 26) viser en estimert utbygging med frittliggende bebyggelse i nordlig del og konsentrert bebyggelse i sørlig del, med 6-mannsbolig. Planen er ellers tilpasset eksisterende veg-situasjon i området, og det er planlagt etablert støyskjerm i sør og øst. Illustrasjonen er ikke bindende for gjennomføring av planen.



Figur 26 Illustrasjonsplanen viser en mulig utbygging for området

6.3.1 Bebyggelsens høyde

BF- områdene – frittliggende småhusbebyggelse: Planen åpner for at nye bygg kan oppføres med 8.0 m gesimshøyde og 9.0 m mønehøyde. Dette er i samsvar med høydebestemmelsene i plan og bygningsloven. Det er ikke stilt krav til takform. Trappe oppbygg på inntil 6 m² kan tillates med inntil 9.0 meter gesimshøyde.

BK-området – Konsentrert småhusbebyggelse: Planen åpner for at nye bygg kan oppføres med 3 etasjer inkludert underetasje med parkeringskjeller. Byggehøyde er regulert i forhold til kotehøyde for å sikre god tilpassing til terrenget. Begrensning for maks kotehøyde samsvarer med tillatt maks byggehøyde for tilgrensende byggeområde i vest, kun 10 cm høyere. Figur 27 illustrerer utbygging med tillatt byggehøyde. Ved planlagt høydesetting av byggene, vil det være mulig å etablere en adkomstveg som har akseptabel stigningsgrad både mot boligene i nord og i sør (1:8 stigningsgrad).



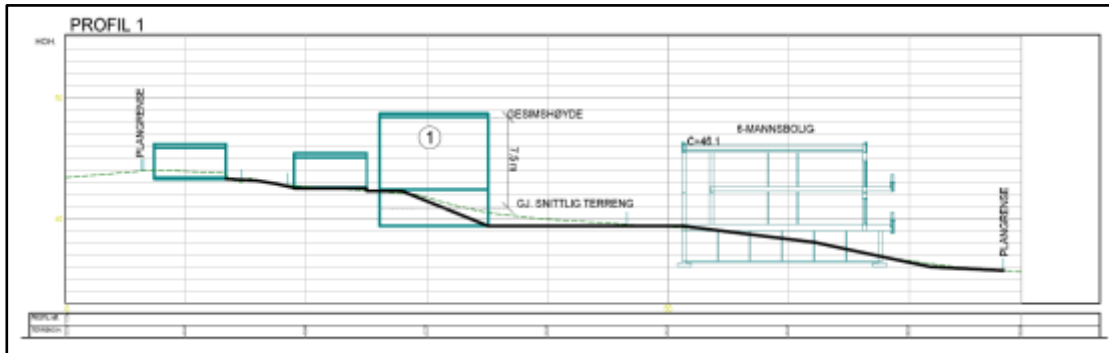
Figur 27 3D visualisering viser hvordan nybygg kan etableres på området, sett fra sørvest. Illustrasjonen er ikke bindende for gjennomføring av planen.

Det er laget terrengsnitt gjennom estimerte bygg for å vise hvordan byggene kan plasseres i terrenget (Figur 28). Illustrasjonen viser hvor terrengsnittene er tatt. Tverrsnitt viser også et større estimert bygg på nabotomta i vest, med høyde som samsvarer med naboplanens høydebegrensning for blokkbebyggelse og med «worst case» plassering. Illustrasjonen er ikke bindende for gjennomføring av planen. Snittlinjene har «knekk», blant annet for å få med flere bygg i snittet som tydeliggjør byggenes høydesetting og volum i forhold til hverandre i profilene.

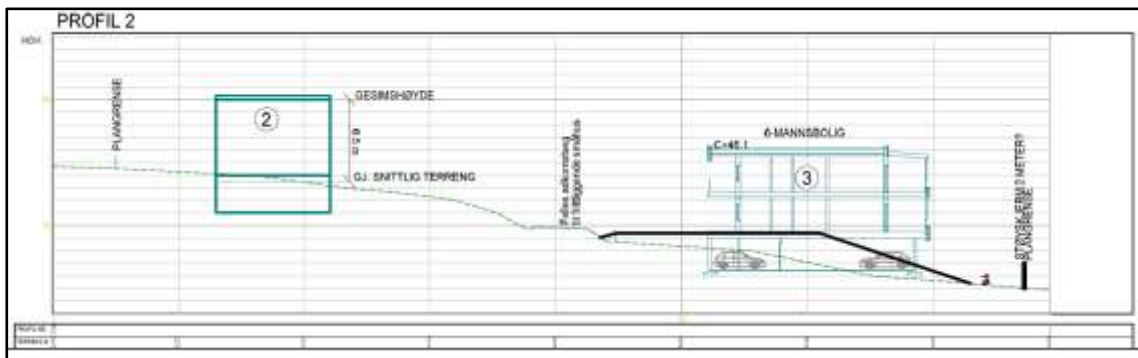


Figur 28 Illustrasjonsplan som viser hvor terrengsnitt er tatt.

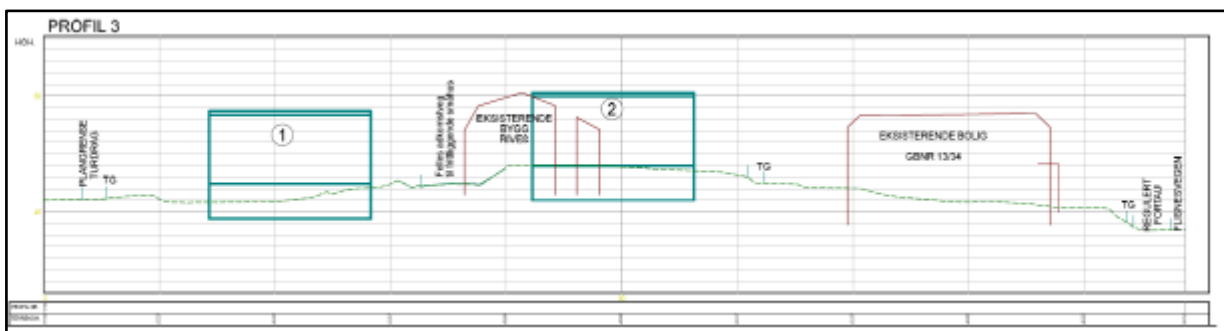
Terrenget heller i retning nord-sør gjennom byggeområdet, og det er naturlig å etablere underetasje for flere av byggene. Illustrasjonene viser bygg med flatt tak, men det er også mulig å etablere bygg med mønetak.



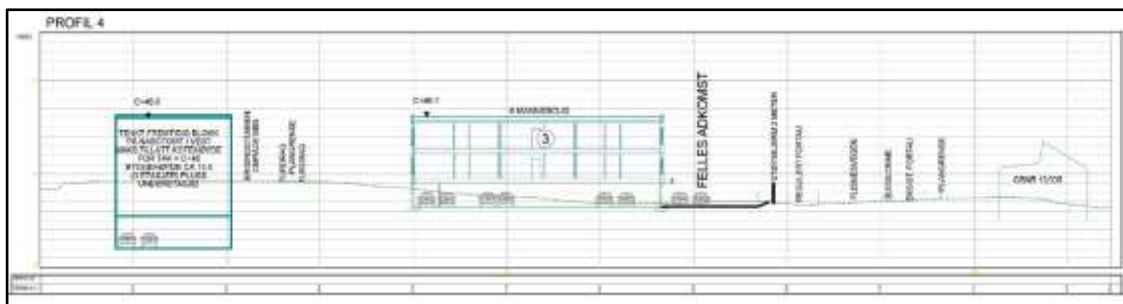
Figur 29 Terrengprofilene viser hvordan høydesetting er planlagt innenfor området, her illustrert med flatt tak. Profil 1 viser bebyggelsen i vestlig del av illustrasjonsplanen. Illustrasjonene er ikke bindende for gjennomføring av planen. Profilene er vedlagt planforslaget.



Figur 30 Terrengprofilene viser byggenes estimerte plassering. Profil 2 viser bebyggelsen i østlig del av byggeområdet.



Figur 31 Profil 3 viser terrengprofil gjennom begge fremtidige bygg i nord (BF1) og eksisterende bygg i nordøst. En ser for seg at bolig 1 kan etableres enten med eller uten underetasje. Her heller terrenget mot vest og sør. Østlig bolig er plassert på en høyde i denne illustrasjonen, og det er byggets form og plassering som vil avgjøre om det vil være naturlig å etablere underetasje.



Figur 32 Profil 4 viser terrenprofil gjennom fremtidig bygg i sør (BK-formålet). Profilene viser også estimert blokkbebyggelse på nabotomta i vest med «worst case» plassering, dvs helt inntil byggegrense mellom eiendommene. Denne er illustrert med maksimal høyde jf. gjeldende planføresegner c+46. Illustrasjonen er ikke bindende for gjennomføring av planen.



Figur 33 3D visualisering viser hvordan nærområdet kan se ut hvis det blir etablert nybygg på nabotomt i vest inntil regulert byggegrense mot Tunvoll og med tillatt høyde.

6.3.2 Grad av utnyttning

Planområdet ligger i et populært område med nærhet til skole og kollektivtransport. Innenfor BF1 og BF2 legges det til rette for frittliggende boligbebyggelse med BYA på inntil 35% og 6 boenheter totalt (inkludert eksisterende bebyggelse), dvs. 4 boenheter i BF1 og 2 boenheter i BF2. Grad av utnyttelse (veileder) skal benyttes for beregning av byggehøyde og utnyttelse. Det er ønsket å tilrettelegge for middels utnyttelse med gode uteområder.

Innenfor BK er det planlagt ett bygg med inntil 6 boenheter og en utnyttingsgrad på maks BYA= 45%.

6.3.3 Antall boliger, leilighetsfordeling

Det kan etableres inntil 6 boenheter innenfor BK. Innenfor BF1 kan det etableres inntil 4 boenheter. BF2 er utbygd med en frittliggende enebolig, men planen åpner for 2 boenheter også her.

6.4 Boligmiljø/ bokvalitet

Planlagt bebyggelse ligger i sørvendt helling. Dette gir muligheter for gode solforhold for alle boligene. Planlagt bebyggelse på nabotomt i vest (utenfor planområdet) kan påvirke solforholdene for mindre deler av uteområdene innenfor BK1 og BF1.

Andre positive egenskaper for planområdet, er nærhet til skolen, gode forhold for myke trafikanter ved at fortau er etablert, og ved at overgangsfelt over Flisnesvegen er under etablering. Denne planen vil sikre at det blir etablert gangareal langs planområdet. Det er god tilgang på dagligvarer i gangavstand til området. Videre er det regulert et nettverk av turstier som gir gode muligheter for fysisk aktivitet og turer i naturen, og det er god tilgang på lekeareal.

6.5 Parkering

Antall parkeringsplasser - Parkeringskravet for området samsvarer med gjeldende kommunedelplan i området, differensiert i forhold til type og størrelse på bolig. Planområdet er plassert i fortettingssone 3 – boligfortetting langs kollektivaksen bysentrum-Moa og rundt bydels- og nærsentra. Det tilrettelegges for følgende parkeringsdekning:

Hybler/ettromsleiligheter < 40 m ²	Min 0,25
Frittliggende bustadar	Min 1,25
Konsentrerte bustadar	Min 1,25

Figur 34 – Kommuneplanens parkeringskrav for fortettingssone 3.

Frittliggende boliger har krav på 1,25 p-plasser, hvilket i Ålesund kommune praktiseres med avrundingsregler som gir 1 pr boenhet dersom p-plassene er plassert på egen tomt og skal dekke en boenhet. Er 2 boenheter plassert på samme tomt, for eksempel 2-mannsbolig, vil kravet være 3 p-plasser avrundet oppover.

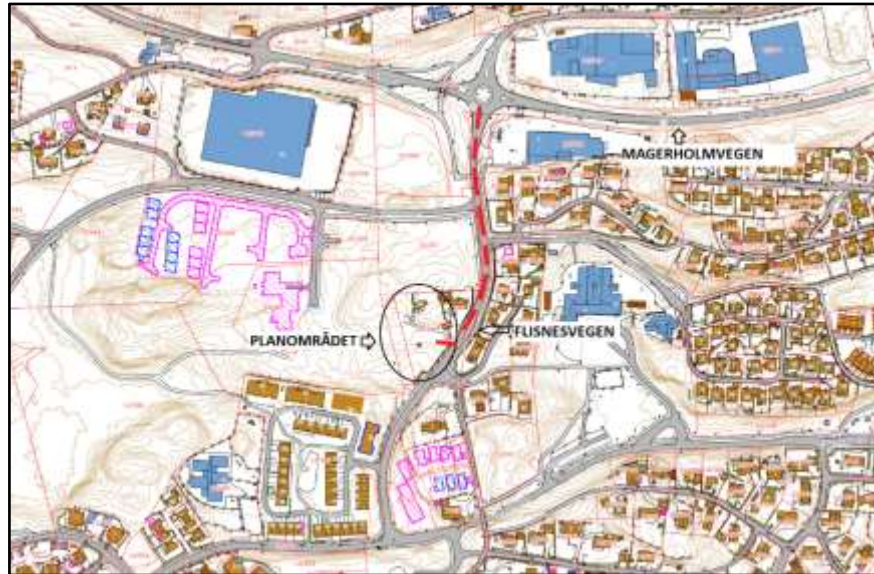
Sistnevnte krav gjelder for konsentrerte boliger, som oftest har felles p-plasser. Ved etablering av 6 boenheter vil kravet være 8 p-plasser.

6.6 Tilknytning til infrastruktur

Felles privat adkomstveg skal knyttes til eksisterende veg Flisnesvegen øst for planområdet.

Flisnesvegen er tilknyttet Magerholmvegen (Fv60) ca. 235 meter lenger nord, via rundkjøring.

Fartsgrense på Flisnesvegen forbi planområdet er 30 km/t.



Figur 35 Kartutsnittet viser planområdet plassering i forhold til Magerholmvegen (Fv60)

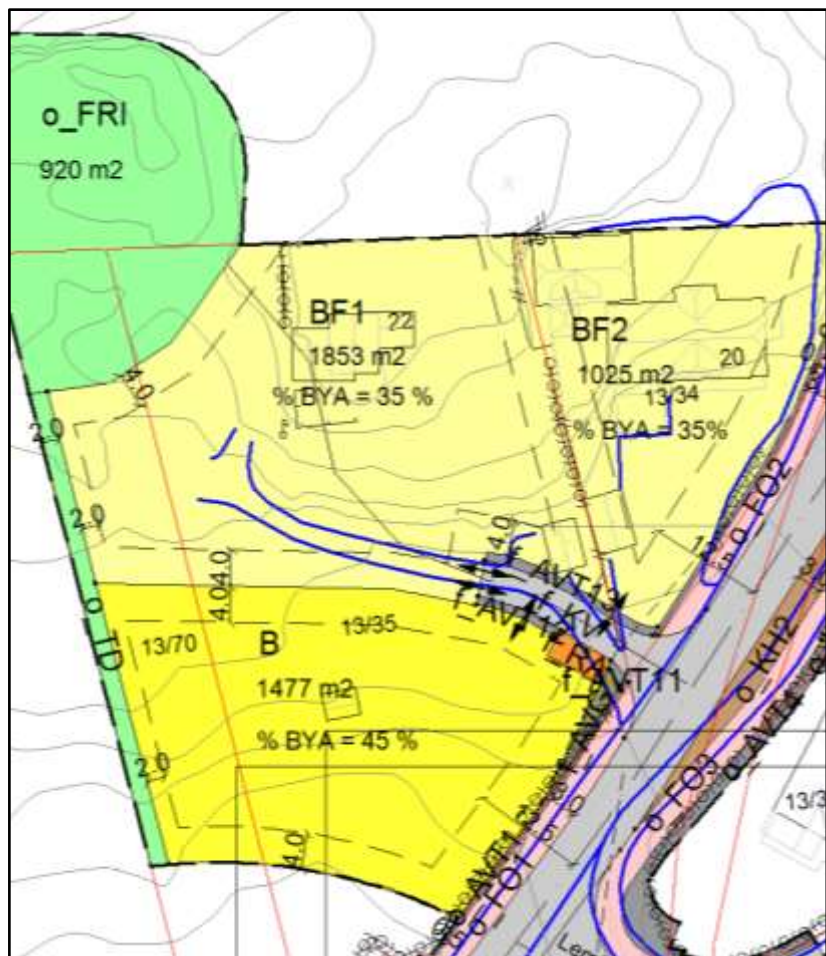
6.7 Trafikkløsning

Veg tilkomst til planområdet er planlagt som en blindveg. Snumulighet er planlagt i intern uregulert avkjørsel. Ved trafikk fra inntil 12 boenheter (inkludert eksisterende grunneiendom) vil forventet trafikkmengde utgjøre inntil 60 ÅDT, hvilket er beregnet ut fra faktor på 5 daglige kjøreturer (ÅDT) pr boenhet.

6.7.1 Utforming av regulert intern veg f KV

Regulert adkomstveg er utformet i samsvar med kommunens vegnorm Pv1. Reguleringsbredde er 6 meter. Kjørebanelen skal etableres med 3.0 meter bredde og 0.5 meter vegskulder på hver side. Sideareal er 1 meter på hver side av vegen.

Planlagt stigningsforhold er ca. 1:20. Dette sikrer enkel betjening for



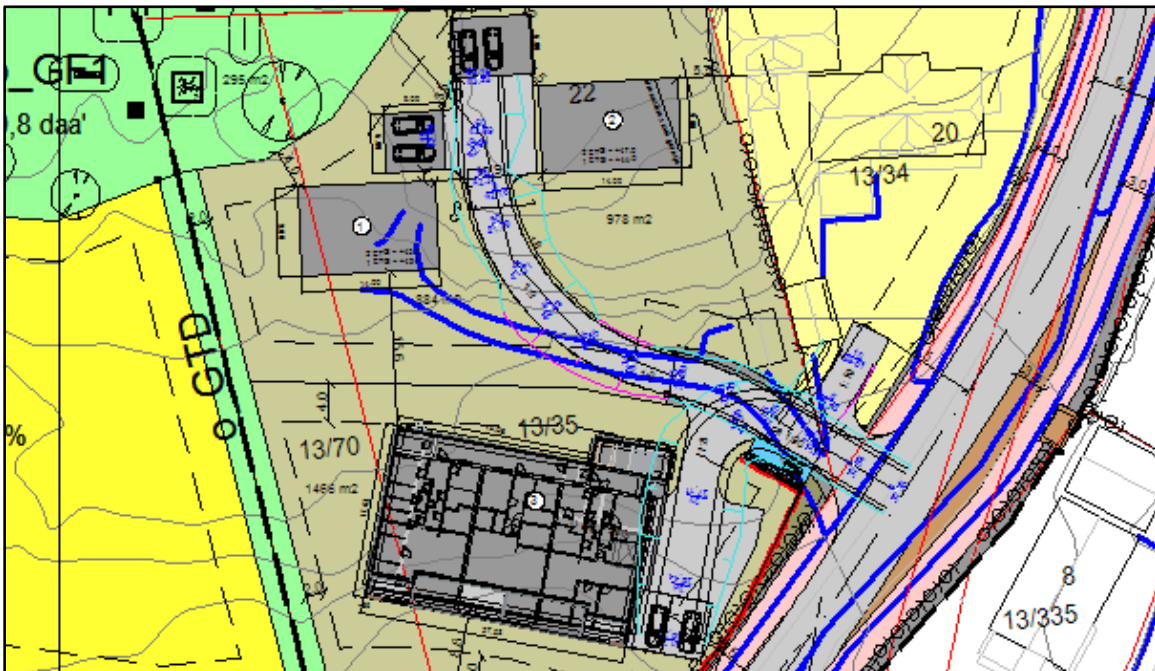
Figur 36 Kartutsnittet viser regulert internveg. Blå linje markerer dagens veiareal. Piler markerer tilkobling for adkomstveger til tomtene. Plassering for avkjørsler skal avgjøres i byggesak.

renovasjonsbilen. Både adkomst til område BK og område BF1 vil få en stigningsgrad på ca. 1:8.

Øvrige adkomstveger er tenkt opparbeidet med samme vegbredde som det regulerte vegarealet.

Frisikt er regulert i samsvar med krav i N100, dvs. 3x25 m til fortauet.

Plassering for adkomsten er omtrent der den er plassert i dag. Eksisterende bolig skal benytte samme adkomst. Eksisterende boligs avkjørsel fra Flisnesvegen er pr. i dag utflytende og udefinert, og skal saneres slik den foreligger i dag. Planforslaget legger til rette for at sistnevnte justerte avkjørsel skal benyttes som snuhammer for renovasjonsbilen, noe grunneier har gitt sin aksept for.



Figur 37 Kartutsnittet viser hvordan vegareal og parkeringsplasser er planlagt. Blå linje markerer eksisterende vegareal.

6.7.2 Tilgjengelighet for gående og syklende

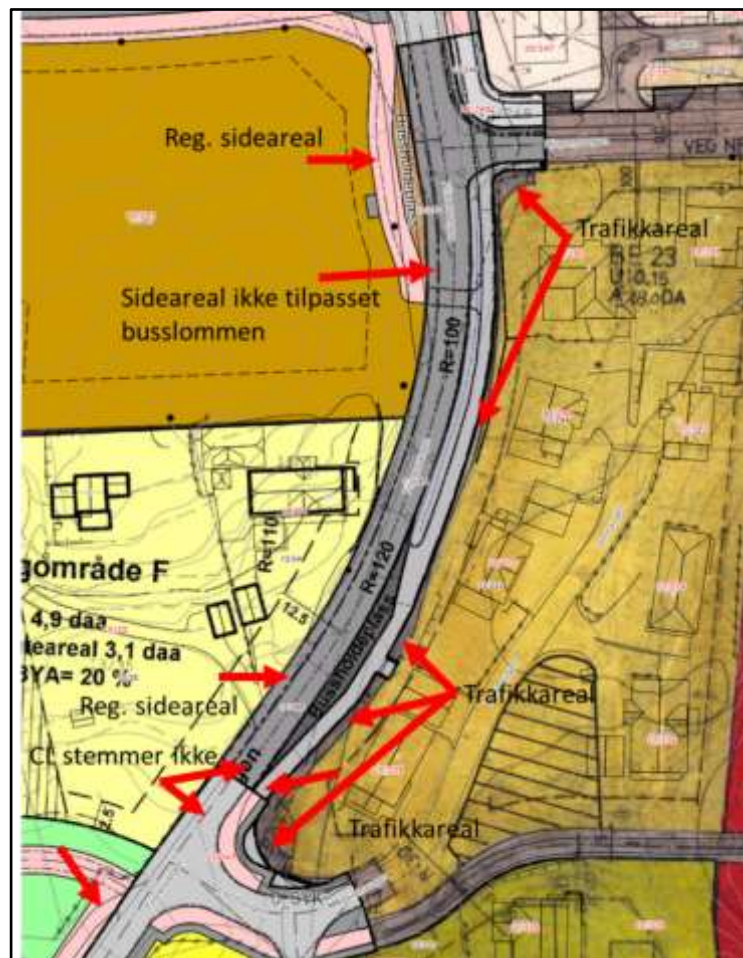
Det er godt utbygd med fortau og stier i området. Kart under (figur 38), viser dagens gangveg system markert i rødt, planlagt gangvegssystem er markert i sort.



Figur 38 Eksisterende gangvegsystem og stier i nærområdet med røde linjer, og planlagt gangvegsystem med sorte linjer.

6.7.3 Teknisk opprydding av o_KV1 (og tilhørende areal)

Teknisk opprydding av regulert vegareal, medfører at Flisnesvegen får et regulert vegformål i plankartet som samsvarer med regulert vegformål både nord og sør for planområdet. Ved å få regulert denne veggstrækningen samlet i ett plankart, er det også mulig å få regulert inn fortau i 3 meter bredde på vestsiden av Flisnesvegen. Dette innebærer at o_KV1 i plankartet stedvis justeres noe lenger øst enn dagens etablerte vegbane, men er likevel hovedsakelig plassert innenfor vegens eiendomsgrenser. Figur 40, viser veggkant i dagens situasjon med blå linjer i plankartet. Kommunen stiller ikke rekkefølgekrav til at Flisnesvegen skal justeres mot øst i forbindelse med gjennomføring av denne planen.



Figur 39 Skisse utarbeidet av kommunen som peker på problemområder i gjeldende plankart, der regulert veg ikke stemmer med tilgrensende plankart.

6.7.4 Nye regulerte fortau:

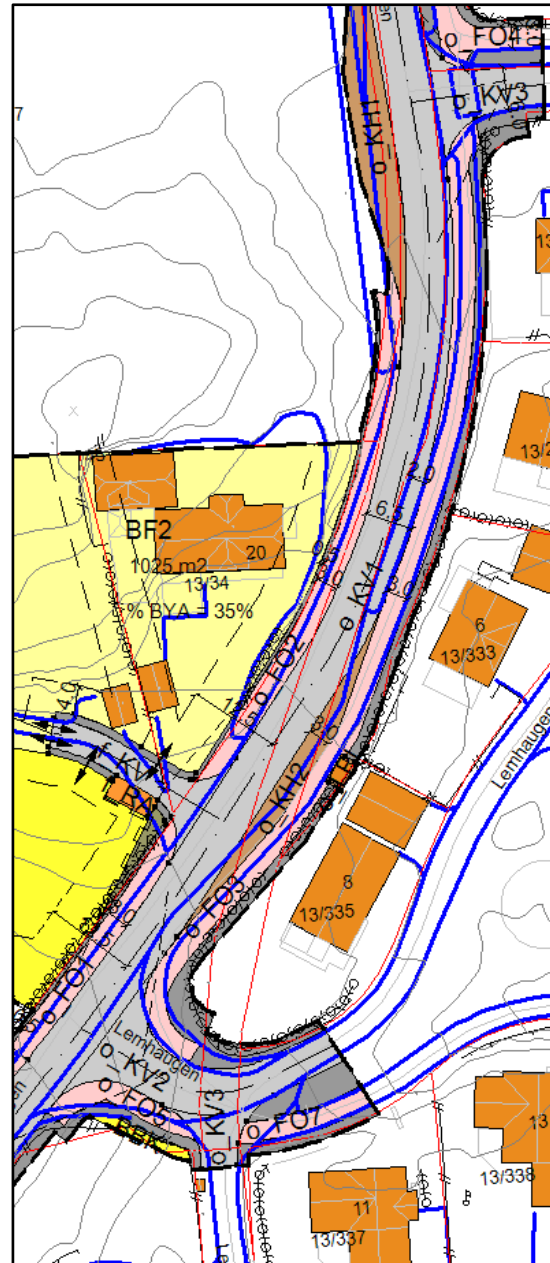
Planen tilrettelegger for etablering av fortau med 3.0 meter bredde langs vestsiden av Flisnesvegen (områdene o_FO1 og o_FO2). Dette vil forbedre fotgjengerforbindelsene i området. På østsiden av Flisnesvegen og på en del av vestsiden, er fortau allerede bygget.

Det finnes et etablert overgangsfelt nord for bussholdeplassen o_KH1 (i nordlig del av planområdet). Det er også planlagt å etablere et nytt overgangsfelt i tilknytning til krysset Flisnesvegen/Lemhaugen, i sørøstlig del av planområdet, med rekkefølgekrav tilknyttet detaljplanen for Lemhaugen. Sistnevnte plan er under utbygging.

Det nye fortauet vil koble sammen busslommen i nord (o_KH1) med en eksisterende gangvei i sør (o_FO6). o_FO2 vil forbedre trafikksikkerheten for beboere innenfor Tunvoll, ved at de slipper å krysse Flisnesvegen på veg hjem fra bussholdeplassen. o_FO1 vil gi god trafikksikkerhet på skolevegen ved at fortauet leder til krysningspunkt over Flisnesvegen.



Figur 41 Nye regulerte fortau er avmerket – o_FO1 og o_FO2, samt plassering for nytt overgangsfelt (rød sirkel).



Figur 40 Teknisk opprydding av o_KV1. Kartutsnittet til venstre viser forskjellene mellom regulert vegareal (med fargede flater) og eksisterende vegareal (Blå linjer).

Planbestemmelsene stiller rekkefølgekrav til at den tilgjengelige delen av de regulerte fortauene o_FO1 og o_FO2 som er plassert mellom eiendomsgrenser og Flisnesvegens etablerte vegkant, skal etableres i forbindelse med gjennomføring av planen. Dette vil

gi et smalere fortau enn regulert bredde, men vil fungere tilfredsstillende som gangareal for planområdets beboere.

6.8 Miljøoppfølging

Miljøtiltak – Det er ikke planlagt spesielle tiltak i forhold til miljø, men støyvurdering viser at det er behov for støyskjerming. Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021) er lag til grunn for støyvurderingen. Denne har blant annet som formål å forebygge støyplager i boligområder, og angir anbefalte støygrenser. Grenseverdien er 55 desibel.

Det er stilt rekkefølgekrav til etablering av støyskerm langs Flisnesvegen, og langs tomtegrense i sør, for å ivareta anbefalt støynivå på uteoppholdsarealer. I tillegg må noen balkonger sikres tilfredsstillende lydnivå, ved for eksempel å etablere balkongskjerming med høyde på minimum 1.2 meter over balkongdekke.



Figur 42 Kartutsnittet viser gangvegssystem og stier i nærområdet med røde linjer. Nærområdet har et svært godt utbygget gangvegssystem allerede, i tillegg til regulerte gangarealer som ennå ikke er utbygget.

Utbyggingen har ellers begrenset størrelse og variabel type bebyggelse, og det vil ikke være behov for inndeling i utbyggingstrinn for å regulere anleggsarbeidet. Støyforskriften gjelder også for utbyggingfasen.

6.9 Universell utforming

Teknisk forskrift (TEK17) regulerer forholdet til universell utforming på utendørs fellesarealer. Blant annet skal det være tilgang til felles utearealer med stigningsgrad på maks 1:15. For denne planen vil det ikke være mulig å ivareta universell adkomst til felles lekeplass, som er plassert på arealet o_FRI-merket med #1. Dette arealet er plassert i nordvestlig del av planområdet, på en høyde som ikke kan nås via 1:15 gangadkomst. Plassering av lekeplassen er gjort etter en avveining med grunnlag i bevaring av skog og landskap. Lekearealet er planlagt som en naturlekeplass, og adkomst til lekeplassen skal være naturlig og uten opparbeiding.

Krav til universell tilgjengelighet: For boliger på området er det krav til tilgjengelighet for boliger som har alle funksjoner på samme nivå som inngangsparti. Bygningenes planløsning vil avgjøre om boligene får tilgjengelighetskrav. Alle boenheter vil kunne etableres som tilgjengelige boenheter dersom området bebygges slik illustrasjonsplanen viser, dvs. ved etablering av 6-mannsbolig med heis, og ved etablering av de 2 frittliggende boligene. Teknisk forskrift regulerer krav til gangarealet mellom parkeringsplass og inngangsparti. For tilgjengelige boenheter gjelder krav om 1:15 stigningsgrad fra parkering og trinnfri adkomst til huset. For øvrige boenheter er det krav om 1:15 stigningsgrad fra parkering og frem til inngangsparti foran ytterdør. Det er tillatt å benytte stigning 1:12 for kortere strekk.

6.10 Uteoppholdsareal

Uteoppholdsareal, privat og felles: Ved illustrert bebyggelse vil det være uproblematisk å tilrettelegge for tilstrekkelig uteoppholdsareal, både privat og felles jf. Figur 43.

Område BF:

Planbestemmelsene stiller krav om at hver boenhet innenfor området BF1 skal disponere minst 100 m² uteoppholdsareal pr boenhet. For illustrerte boliger i nord (bygg 1 og 2), vil det være mulig å tilrettelegge for mer enn 500 m² pr tomt. Dersom det blir etablert 2 boenheter i hvert bygg, vil uteoppholdsareal likevel kunne utgjøre mer enn 100 m² pr boenhet. Illustrasjonene er ikke bindende for gjennomføring av planen.



Figur 43 Mulig uteoppholdsareal vises i illustrasjonen med blå skravur.

Område B: Planbestemmelsene stiller krav om at hver boenhet skal disponere minst 8 m² privat uteoppholdsareal, i tillegg til minst 50 m² felles eller privat uteoppholdsareal. Privat uteoppholdsareal ut over 8 m² som ikke er overdekket, kan inkluderes i grunnlag for beregning av MUA. For 6-mannsboligen i sør, vil det ved illustrert bebyggelse være mulig å etablere ca. 540 m² felles uteoppholdsareal. I

plankartet er det regulert inn byggegrense som tilrettelegger for at areal sør for byggegrensen ikke kan bebygges. Dette arealet utgjør 300 m², og tilfredstiller alene krav til MUA for 6 boenheter. Planbestemmelsene stiller krav til at felles uteoppholdsareal skal plasseres sør og/eller vest for bygningen, og at arealet skal være solrikt.

6.10.1 Solforhold

Illustrasjonene viser solforhold for illustrert bebyggelse i planområdet på hhv. vårjevndøgn, 20. mars kl. 1500 (Figur 45) og midtsommer 23. juni kl. 1800 (Figur 46). I tillegg er tenkt blokkbebyggelse på nabotomt illustrert med maksimal tillatt høyde og «worst case» plassering. Lekeplassen er helt uten

TOMT NR	KRAV MUA			ILLUSTRERT MUA M2
	PR BOENHET M2	MAKS ANTALL BOENHETER	MAKS KRAV M2	
1	100	2	200	512
2	100	2	200	556
3	50	6	300	538

Figur 44 Tabellen viser tallfestet arealkrav for MUA i forhold til illustrert uteoppholdsareal.

skygge og felles uteoppholdsareal for 6-mannsboligen har mer enn 50 % sol på illustrerte tidspunkt. Illustrasjonen følger planen i eget vedlegg.



Figur 45 Solforhold på vårjevndøgn 20. mars kl. 1500.
Illustrasjonen viser mulig bebyggelse innenfor planområdet.



Figur 46 Solforhold midtsommer 23. juni kl. 1800.
Illustrasjonen viser mulig bebyggelse innenfor planområdet.

6.10.2 Nærlekeplass

Lekearealet støtter ikke fullt ut arealkrav i KDP, men det er avsatt og sikret areal til utviding av offentlig friområde (o_FRI) og turdrag o_TD.

Innenfor o_FRI skal det etableres nærlekeplass for planområdet. Arealet er et bestemmelsesområde merket #1. Dette arealet er sammenfallende med eiendomsgrenser innenfor friområdet, og formålsgrenser mot BF1. Arealstørrelse for bestemmelsesområdet er 295 m². Fordelt på inntil 10 nye boenheter utgjør dette 29.5 m² pr boenhet. Arealkravet for lekeplass for beboerne er 36 m² x 10 nye beboere = 360. Resterende del av arealkravet plasseres på det offentlige friarealet som nærlekeplassen vil være en del av.

Bestemmelsesområdet har tilknyttede planbestemmelser som sikrer at arealet skal møbleres med sandkasse på 10 m² og 3 ulike typer utstyr/lekeapparater beregnet på aldersgruppe 1-6 år (f.eks. huske, vippedisse, balansestokk). I tillegg skal området ha benk og bord. Illustrasjonsplanen (Figur 47) viser forslag til løsning for plassering av lekeplassutstyret, og viser også fotos av eksempel på type



Figur 47 Illustrasjonsplanen viser type lekeelement som kan plasseres innenfor bestemmelsesområde #1. Illustrasjonen er vedlagt planforslaget.



Figur 48 3d visualiseringen viser terrengforholdene på naturlekeplassen sett fra sørvest, og viser mulig møblering og plassering.

lekeapparat som bør etableres. Friområdet skal ikke opparbeides, og lekeplassen skal også være en naturlekeplass. Lekeelementene skal derfor være laget av naturmaterialer.

6.10.3 Offentlig friareal

I samsvar med kommuneplanens krav, tilrettelegger planen for at beboerne i området skal ha tilgang til kvartalslekeplass. Arealkravet dekkes ved friområdet i nord, som skal tilrettelegges som en naturlekeplass. Kun den delen av området som skal være nærlekeplass for planområdet, skal opparbeides med lekeelementer. Hele arealet er definert som et offentlig friområde, og nærlekeplassens plassering er bestemt ved bestemmelsesområde #1.

6.10.4 Turveier

Tilgrensende langs vestlig grense, er det regulert inn et turdrag med 2 meter bredde. Naboplanen (Flisnes nord, BKS1, Brisingstubben fra 2020) har et tilsvarende turdrag, og samlet utgjør turdrag et areal på 4.0 meter bredde langs tomtegrensen (Figur 49).

6.11 Landbruksfaglige vurderinger

Planområdet er ikke registrert med dyrkbar jord, og er derfor ikke vurdert i forhold til landbruksinteresser.

6.12 Kollektivtilbud

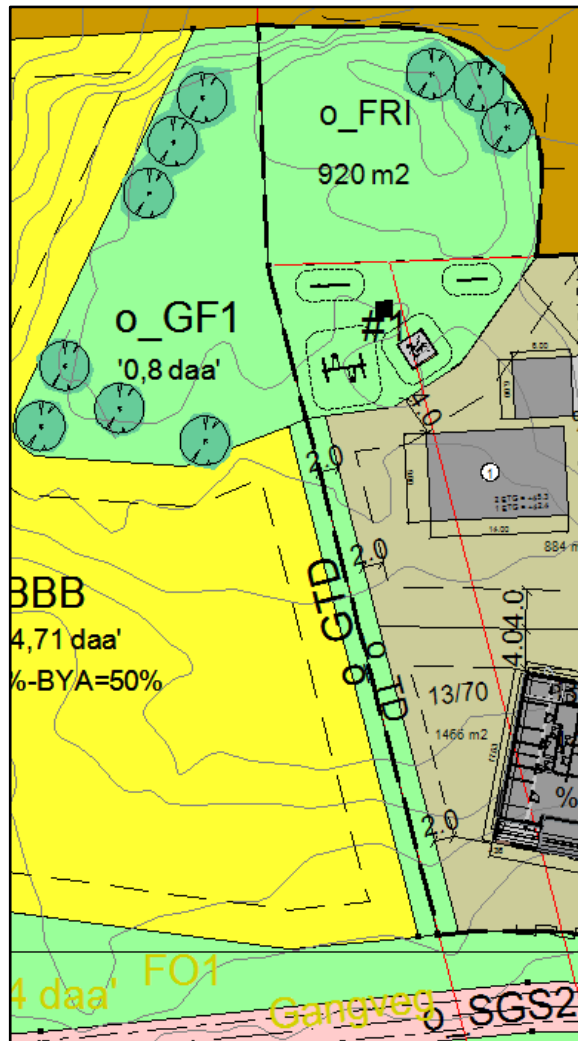
Planforslaget medfører ikke endring av kollektivtilbud. Nærmeste buss-stopp i retning mot planområdet fra nord og forbi planområdet, er plassert helt nord innenfor planområdet. Busstopp i retning ut av nærområdet, mot nord, er plassert i umiddelbar nærhet til planområdet, rett over Flisnesvegen, se Figur 12, punkt 5.9. Nytt overgangsfelt er sikret opparbeiding i rekkefølgekrav for naboplan Lemhaugen, se plassering i Figur 37, punkt 6.7.3. Tilgjengelighet til kollektivtilbud er nærmere beskrevet under punkt 6.7.3.

6.13 Kulturminner

Det er ikke registrert kulturminner i området. Fylkeskommunen har bekreftet pr epost at det ikke er behov for arkeologisk registrering (se punkt 9.2), men det er meldeplikt ved funn under arbeid, jf. bestemmelsene §3.9.

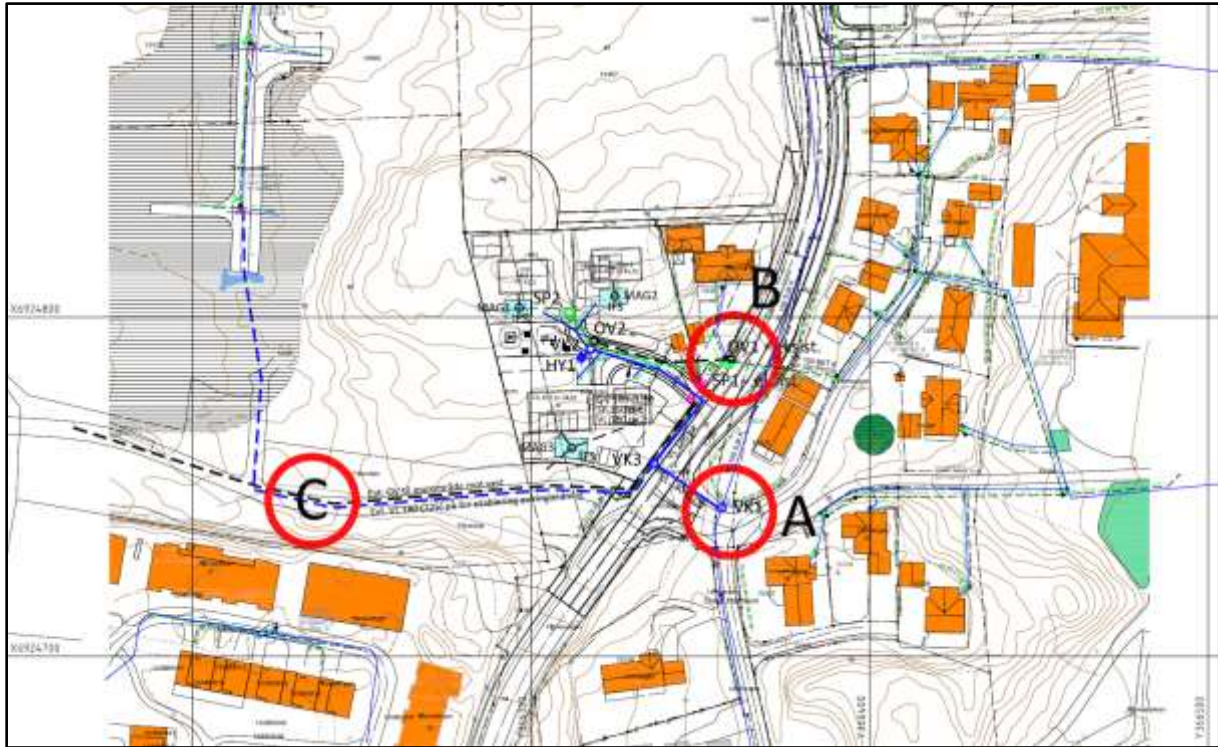
6.14 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett

HA-Plan AS har utarbeidet VA- rammeplan, datert 06.01.2023 (Figur 50). Denne er lagt ved plandokumentene og viser hvordan vann, avløp, brannvann og overvann for området skal løses.



Figur 49 Kartutsnittet viser samlet regulert situasjon for turdrag og friområde, både innenfor planområdet for Tunvoll og innenfor planen for Flisnes nord, BKS1, Brisingstubben (2020).

Planen er vurdert av kommunens ansvarlige for VA-planer før offentlig høring, og planen er tilpasset kommunens anbefalinger.

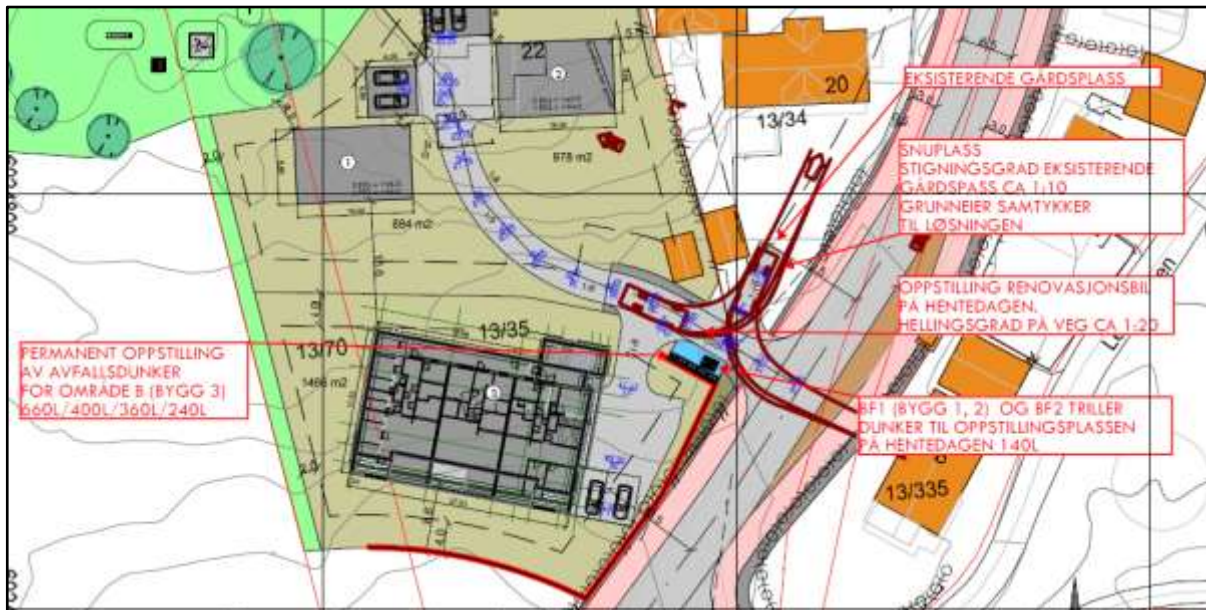


Figur 50 Utsnitt fra VA-rammeplan for planområdet

Avløp er planlagt tilkoblet eksisterende avløpsledning lenger øst for Flisnesvegen. Det er planlagt etablering av magasin for fordrøyning på tomtene slik at avrenning fra området til kommunal overvannsledning ikke skal øke i forhold til dagens situasjon. Overløp fra fordrøyningsmagasinene er planlagt ledet til terreng. VA-rammeplanen beskriver planlagte løsninger i detalj og følger planforslaget i eget vedlegg.

6.15 Plan for avfallshenting

Det er satt av areal til renovasjon sentralt i området ved tilkomst f_KV1 (Figur 51). Løsning for innsamling er 2-delt, ved at det er tilrettelagt for at frittliggende boliger i nord (BF1) skal trille dunkene frem til oppstillingspunktet på hentedagen, mens konsentrerte boliger (BK) skal ha fast oppstilling for felles dunker på renovasjonsarealet. Beboere innenfor BF områdene kan kreve å delta i renovasjonsordningen til BK, og kapasitet for dunkene må tilpasses brukerne. Renovasjonsteknisk plan datert 20.02.24 er lagt ved planforslaget.



Figur 51 Løsning for renovasjon med beskrivelse i tekstbokser. Renovasjonsteknisk plan er vedlagt planforslaget (Vedlegg 8).

6.16 Avbøtende tiltak/ løsninger ROS

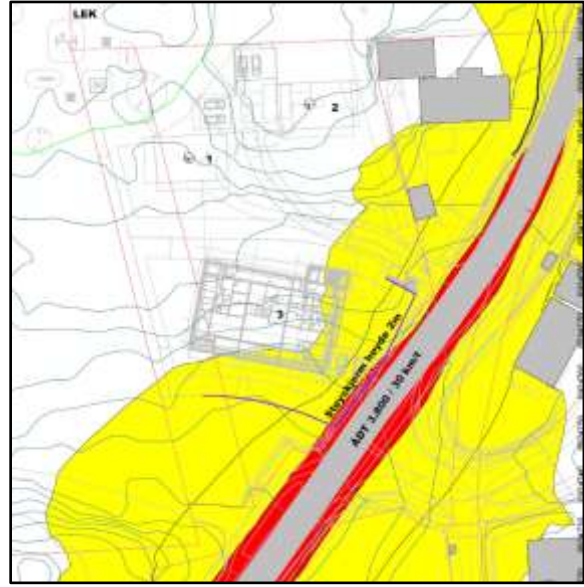
Støyvurdering er utført av Efla AS, siste revisjon 08.09.23. Da det ikke foreligger offentlige trafikk tall for Flisnesvegen, har Efla AS gjort en beregning av dette med grunnlag i generell trafikkvekst fremskrevet til 2042.

Beregninger viser at planområdet vil bli liggende i gul sone. Lekeplassen blir ikke berørt av vegtrafikkstøy. Støyvurderingen har konkludert med at dersom støyskjerm etableres med 2.0 meter høyde i regulert trase for støyskjerm, vil alt uteoppholdsareal på bakkenivå bli skjermet (Figur 52), dersom uteoppholdsareal blir etablert slik det er vist i vedlagte illustrasjonsplan.

Deler av bygningen i 1. og 2. etasje innenfor formålet BK i sør, vil fremdeles være i gul støysone (Figur 53). Boenhetene i gul støysone vil ha behov for etablering av støyreducerende tiltak i form av balkongskjerming, med høyde minimum 1,2 meter, som vil sikre tilfredsstillende støyforhold ($L_{den} < 55$ dB) på balkongene. Løsningen benyttes for både 1. og 2. etasje. Krav til støyskjerming er sikret i planbestemmelsenes § 3.8 og 7.3.



Figur 52 Illustrasjonen viser at alt uteoppholdsareal på bakkenivå har tilfredsstillende lydnivå etter støyskjerming.



Figur 53 Illustrasjonen viser at deler av planområdet har gul støysone 4 meter over bakkenivå etter etablering av regulert støyskjerm.

6.17 Rekkefølgebestemmelser

Det er satt rekkefølgekrav til

- veg, fortau og parkering
- renovasjonsareal
- støyskjerming
- lekeplasser og friområde/kvartalsleikeplass

7 Konsekvensutredning

7.1 Konsekvensutredning etter konsekvensutredningsforskriften

Med bakgrunn i at planformålene i planforslaget er i samsvar med overordnet plan, vil planforslaget ikke utløse utredningsplikt i forhold til Forskrift om konsekvensutredning.

8 Virkninger/konsekvenser av planforslaget

8.1 Overordnede planer

Planområdet er plassert i fortettingssone 3 - Boligfortetting langs kollektivaksen bysentrum-Moa og rundt bydels- og nærsentra (se punkt 4.4). I denne sonen skal det fortettes med middels utnyttelse, og tilrettelegge for nyskapende strukturer som binder området/områder sammen.

Planen tilrettelegger for både frittliggende og konsentrert bebyggelse, med utnyttelsesgrad hhv. 35% og 45% BYA og inntil 10 boenheter. Den planlagte utnyttingen vurderes som forsvarlig fordi området er plassert sentrumsnært, det er plassert nær skole og barnehage, og krav til lekeareal er løst. 6-mannsboligen i sør vil samspille med fremtidige bygninger i tilgrensende områder i vest og nord og frittliggende småhusbebyggelse i nord vil samspille med eksisterende bebyggelse i øst.



Figur 54 Gjeldende kommuneplan



Figur 55 Planforslaget

8.2 Landskap

Utbygging vil endre landskapet innenfor planområdet, som pr i dag er naturtomt med en del vegetasjon. Det blir bygget en veg til byggeområdet i nord, og en veg til 6-mannsboligen i sør. Selve bygningene vil bli etablert på en slik måte at de blir tilpasset terrenget. Ved plassering av bygning i hellende terreng, vil det bli etablert underetasje delvis under terreng for å unngå unødvendige terrenginngrep. Etter etablering vil planering rundt byggene bli tilpasset eksisterende terreng.

8.3 Stedets karakter

Planområdet er per i dag utbygget med en frittliggende enebolig samt en eldre, litt bortgjemt bolig, plassert på en høyde innenfor en stor naturtomt med mye vegetasjon. Området vil etter utbygging bli endret til et moderne boligområde med 2 boliger i nord og en seksmannsbolig i sør med parkeringsgarasje i underetasjen. Sør for planområdet er det også etablert konsentrert bebyggelse, og når planområdet er ferdig etablert, vil stedets karakter være endret slik at arealene både langs østsiden og langs vestsiden av Flisnesvegen vil bli oppfattet som et sammenhengende utbygget område.

8.4 Byform og estetikk

Planlagt utbygging harmonerer godt med eksisterende nærliggende bebyggelse, og viderefører prinsippene med en kombinasjon av frittliggende småhusbebyggelse og flermannsboliger.

8.5 Kulturminner og kulturmiljø, evt. verneverdi

Det er ikke registrert kjente kulturminner innenfor planområdet.

8.6 Forholdet til kravene i kap. II i Naturmangfoldloven

I saker der det fattes vedtak etter plan- og bygningsloven som berører naturmangfold må man forholde seg til Naturmangfoldloven. Loven omhandler biologisk mangfold, landskapsmessig mangfold og geologisk mangfold som ikke i det alt vesentlige er et resultat av menneskers påvirkning, mangfold av arter (dyr og planter), naturtyper og økosystem. Med landskap menes større sammenhenger i naturen og omfatter rene naturlandskap og kulturpåvirkende landskap. Med geologisk mangfold menes variasjoner i geologiske forekomster, for eksempel spesielle mineraler,

bergarter, kvartærgeologiske formelementer, forkastninger og andre områder med fossiler.

Naturmangfoldloven:

«§ 8.(kunnskapsgrunnlaget) Offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet skal så langt det er rimelig bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger. Kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet.

Myndighetene skal videre legge vekt på kunnskap som er basert på generasjoners erfaringer gjennom bruk av og samspill med naturen, herunder slik samisk bruk, og som kan bidra til bærekraftig bruk og vern av naturmangfoldet.»

I planprosessen er det foretatt søk i databaser som holder rede på de ovenstående forhold for å undersøke om det er registrert forhold som må tas hensyn til ved gjennomføring av planen i form av naturtyper, økosystem eller landskap. Databasene Miljøstatus i Norge og Naturbase, er slike databaser, og i planprosessen er det undersøkt om det er registrert noen form for mangfold innenfor planområdet, dvs. om naturmangfold blir påvirket av utbygging. Det er ikke gjort registreringer eller funn som tilsier at naturmangfoldet vil påvirkes negativt som følge av utbyggingen.

«§ 9.(føre-var-prinsippet)

Når det treffes en beslutning uten at det foreligger tilstrekkelig kunnskap om hvilke virkninger den kan ha for naturmiljøet, skal det tas sikte på å unngå mulig vesentlig skade på naturmangfoldet. Foreligger en risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet, skal ikke mangel på kunnskap brukes som begrunnelse for å utsette eller unnlate å treffe forvaltningstiltak.»

Valgt metode er tilstrekkelig for innhenting av kunnskap om naturmangfold for dette planområdet. Det kan ikke påvises effekter som ikke er forventet av tiltaket på truet, nær truet eller verdifull natur.

«§ 10.(økosystemtilnærming og samlet belastning)

En påvirkning av et økosystem skal vurderes ut fra den samlede belastning som økosystemet er eller vil bli utsatt for.»

Den sentrale plasseringen av planområdet med eksisterende bebyggelse tett på, samt at området er avsatt som byggeområde i overordnet plan, viser at utbygging ikke vil medføre særlig annen belastning på økosystemet enn eksisterende bebyggelse allerede har medført. Planlagt bruk av planområdet vil endre lite på påvirkning for influensområdet i forhold til dagens situasjon.

«§ 11.(kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver)

Tiltakshaveren skal dekke kostnadene ved å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet som tiltaket volder, dersom dette ikke er urimelig ut fra tiltakets og skadens karakter.»

Naturmangfoldet for planområdet blir ikke påført en type skade som medfører miljøforringelse som følge av utbygging, siden planområdet er plassert tett inntil eksisterende byggeområder, samt at området er avsatt som byggeområde i overordnet plan og at det dermed ikke blir kostnader i forbindelse med avbøting eller avgrensning av skade på naturmangfoldet.

«§ 12.(miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder)

For å unngå eller begrense skader på naturmangfoldet skal det tas utgangspunkt i slike driftsmetoder

og slik teknikk og lokalisering som, ut fra en samlet vurdering av tidligere, nåværende og fremtidig bruk av mangfoldet og økonomiske forhold, gir de beste samfunnsmessige resultater.»

Siden både gjeldende reguleringsplan og kommunedelplan legger til rette for bebyggelse i planområdet, er planlagt utnytting er i samsvar med gjeldende plan. Alternativ lokalisering, driftsmetode eller teknologi er derfor ikke vurdert. Planbestemmelsene inneholder krav til at fremmede arter skal håndteres slik at en unngår spredning, § 3.11.

8.7 Rekreasjonsinteresser/rekreasjonsbruk

Planområdet har ikke vært benyttet til rekreasjon tidligere, men er plassert like inntil et regulert turdrag og friområde. Planen tilrettelegger for en utvidelse av begge disse arealene. I tillegg tilrettelegger planen for etablering av nærlekeplass innenfor friområdet. Dette vil føre til at friområdet får økt bruk. Først og fremst av beboerne i planområdet, men det er sannsynlig at også beboere i nærområdet blir oppmerksomme på at arealet finnes, og at det er tilgjengelig for allmennheten. Dette vil kunne medføre økt bruk og vil være en positiv virkning av planen.

8.8 Uteområder

Uteområdene består i dag av vegetasjon i form av høye trær av gran og furuskog. For å rydde plass til veg og boliger, og sikre gode solforhold, vil mesteparten av skogen innenfor byggeareal bli fjernet, og erstattet med veg, parkeringsareal, gress og hageplanter. Planbestemmelsene stiller krav til at o_FRI og nærleik-arealet merket #1 skal beholde mest mulig av terrenget og vegetasjonen i forbindelse med etablering av området.

8.9 Trafikkforhold

Vegforhold – Innenfor planområdet er det tilrettelagt for etablering av felles adkomstveg. Vegen har en stigningsgrad på ca. 1:20 i starten av vegen. Adkomstveg til de to boligområdene vil få stigningsgrad 1:8 og 1:9. Eksisterende bolig vil få sanert sin adkomst slik den fremstår pr i dag (er utflytende og udefinert) og vil bli tilkoblet vegarealet som nå reguleres. Oppstramming av avkjørselen vil gi en bedre og mer oversiktlig inn-/utkjøring til området, og vil forbedre trafiksikkerheten i forhold til dagens situasjon. Sistnevnte adkomstveg vil få en stigningsgrad på ca. 1:10.

Trafikkøkning/reduksjon – Dersom planområdet blir etablert som planlagt, vil det bli inntil 12 boenheter innenfor planområdet, inntil 2 av disse i eksisterende bolig. Med en faktor på 5 kan dette utgjøre inntil 60 ÅDT (daglige kjøreturer).

Kollektivtilbud – Planforslaget vil ikke føre til endringer i kollektivtilbudet, men vil bidra til økt trafiksikkerhet knyttet mot kollektivtilbudet.

Vegteknisk opprydding

Som nevnt tidligere, er Flisnesvegen regulert i 4 forskjellige reguleringsplaner innenfor planområdet, og gjeldende regulert vegformål for Flisnesvegen har flere avvik i de gjeldende plankart som følge av dette. For å rette på avvikene, definerer plankartet et



Figur 56 Arealet som er mest kritisk i forhold til plass er avmerket i kartet med rød ring

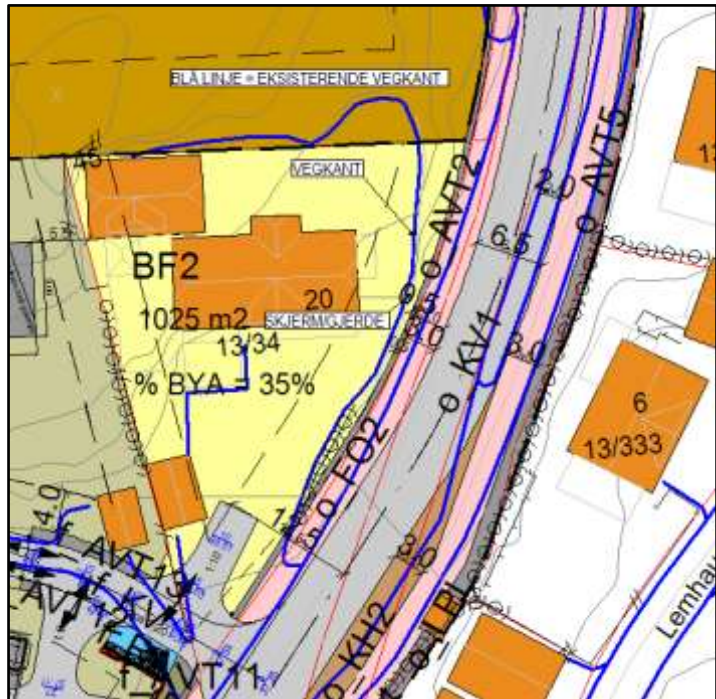
samsvarende vegformål for Flisnesvegen på strekningen, og det foretas samtidig justeringer for å få plass til fortau.

Fortau langs Flisnesvegen: Planen tilrettelegger for nytt fortau langs vestsiden av Flisnesvegen. Den kommunale vegen er i dagens situasjon plassert nær vestlig grense, og det er ikke er plass til nytt fortau. For å løse situasjonen, reguleres Flisnesvegen nå lenger øst, men er fremdeles hovedsakelig plassert innenfor kommunal veigrunn. Kommunen stiller ikke krav til flytting av Flisnesvegen i forbindelse med gjennomføring av denne planen.

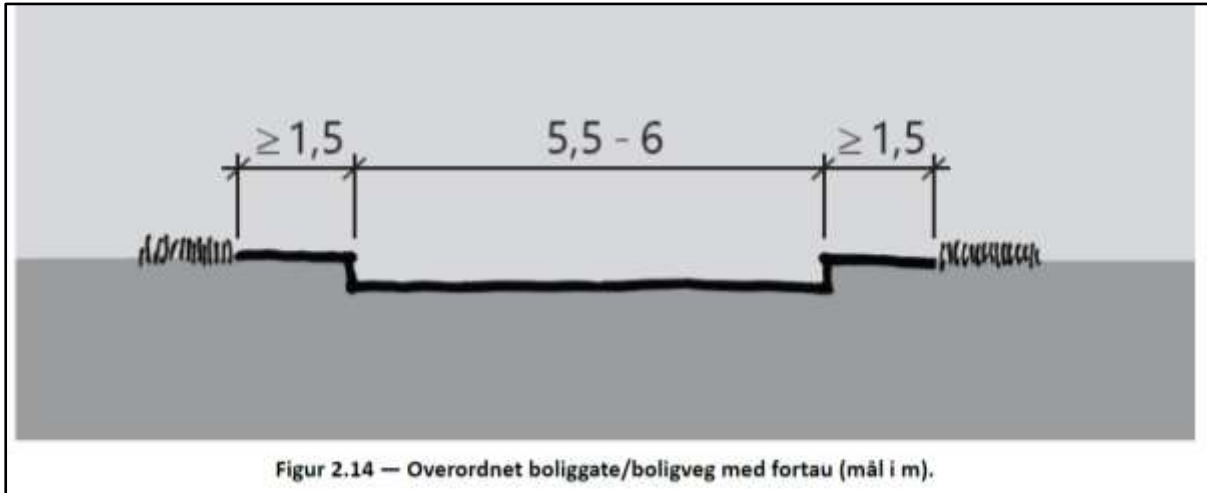
Som følge av ovennevnte, foreslår planen en midlertidig løsning for fortauet, som betinger at det etableres et smalere gangareal i påvente av at det blir mulig å bygge et fullverdig fortau. Dette gangarealet vil fungere som en trafiksikker snarvei for fotgjengere, spesielt de som bor i området, mellom bussholdeplassen i nord og adkomstveien til området på vestsiden av Flisnesvegen.

Selv om gangarealet blir smalere enn et standard fortau, er det vurdert som en god løsning. Det vil gi en tryggere rute for fotgjengere, som kan brukes det meste av året. På dager med mye snø, kan beboerne fortsatt bruke det brøytede fortauet på motsatt side av veien.

Løsningen anses som akseptabel selv om den ikke etableres i regulert bredde. Statens vegvesens håndbok N100 (2021) (Figur 58), tillates fortau med en bredde på minst 1.5 meter i boligater med lav fartsgrense. Fartsgrensen på Flisnesvegen er 30 km/t, noe som er positivt for trafiksikkerheten.



Figur 57 Problemstilling – lite areal til fortau på vestsiden av Flisnesvegen. Blå linjer markerer plassering for Flisnesvegen i dag. Grå farge er regulert plassering for vegen. Rosa markerer regulert fortau. Gul farge markerer grunneiendom gbnr 13/34.



Figur 58 Fra N100 – Statens vegvesens veileder viser at fortau med 1.5 meter bredde kan være akseptabelt.

Den delen av fortauet som skal etableres i forbindelse med gjennomføring av planen, er plassert innenfor kommunens grunneiendom. Regulert fortausareal som er tilgjengelig for opparbeiding mellom Flisnesvegen og privat grunneiendom, er markert med lilla farge i Figur 59. Før fortausarealet kan etableres i i full bredde, må Flisnesvegen flyttes mot øst. Det er ikke stilt krav om sistnevnte ved gjennomføring av denne planen.

Når det gjelder krysningspunkt over Flisnesvegen ved planområdet, så forventes dette å være på plass når boligene innenfor planen for Lemhaugen er klare for bruksløyve, siden dette forholdet har rekkefølgekrav knyttet til bruksløyve for denne naboplanen. Barn og unge i planområdet vil da ha trygg skolevei ved det nye krysningspunktet/overgangsfeltet.



Figur 59 Tilgjengelig fortausareal som ikke er i konflikt med Flisnesvegen og heller ikke i konflikt med grunneier av gbnr 13/34, er illustrert med lilla farge.

8.10 Barns interesser

Planen sikrer at det skal etableres minst 100 m² privat uteoppholdsareal pr boenhet for beboere på de frittliggende tomtene, og minst 50 m² uteoppholdsareal pr boenhet innenfor egen tomt for beboere i seksmannsboligen. Dette kommer i tillegg til lekeplass/ friområde i umiddelbar nærhet.

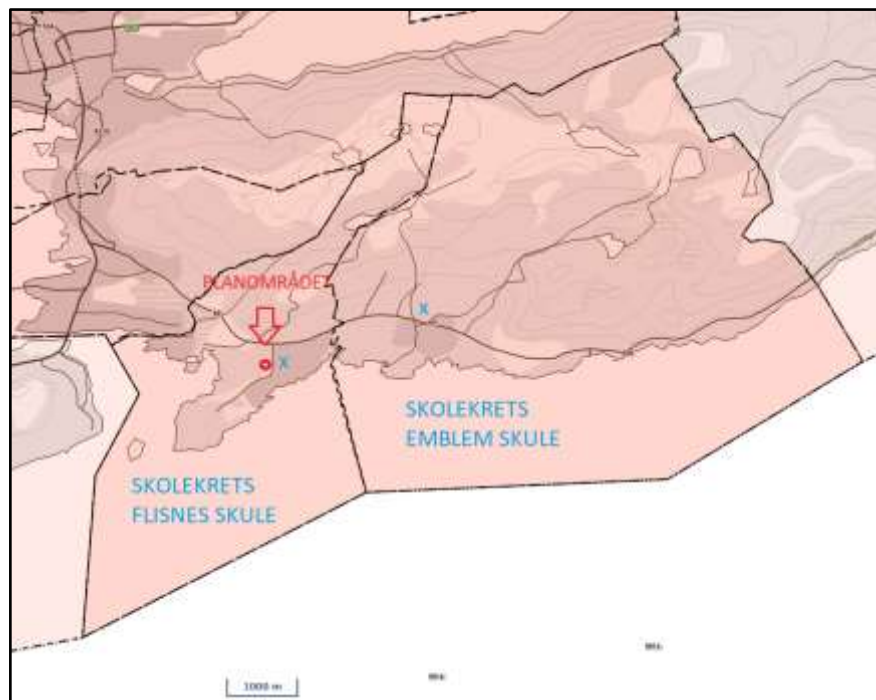
Lekeplasskravet er ivaretatt ved at det blir etablert en felles nærlekeplass innenfor det offentlige friarealet i nordvest, som også vil ha funksjon som områdelekeplass/naturlekeplass. Lekeplassen er sikret etablering ved rekkefølgekrav og plassering for lekeelementene er sikret ved bestemmelsesområde i plankartet. Tilkomst for allmennheten til friområdet/nærlekeplassen, er sikret ved regulert turdrag.

Trygg skoleveg er sikret ved at planen har rekkefølgekrav til opparbeiding av gangareal langs Flisnesvegen.

8.11 Sosial infrastruktur

Skolekapasitet – Ny skole på Emblem er tatt i bruk, og det er forventet at denne kan bidra til avlastning for skolekapasiteten i området. Tilskudd av boliger i Tunvoll vil øke behovet av skoleplasser i området, og det er i dag utfordringer med skolekapasitet. Ny skole på Emblem forventes å kunne bidra til avlastning for skolekapasiteten i området.

Barnehagekapasitet – Det er normalt god barnehagekapasitet i kommunen.



Figur 60 Kartutsnittet viser dagens inndeling av skolekretsene. Blått kryss markerer omtrentlig plassering for skolene.

8.12 Universell tilgjengelighet

For 6-mannsboligen er det planlagt å etablere parkering i underetasjen. Ved etablering av heis vil tilkomst til uteoppholdsarealene være universelt tilgjengelig, og alle boenheter vil være tilgjengelige boenheter.

Det vil være mulig å etablere frittliggende småhusbebyggelse med parkeringsplasser i samsvar med teknisk forskrift, dvs. hellingsgrad på 1:15 mellom parkering og hovedinngang, og dertil mulighet for etablering av tilgjengelige boenheter.

Adkomst til naturlekeplassen vil ikke kunne etableres som universell tilkomst med stigningsgrad 1:15. Dette på grunn av at terrenget er brattere enn 1:15, og i tillegg er planens føringer for turdraget, at arealet ikke skal opparbeides.

8.13 Energibehov - energiforbruk

Det er ingen spesielle forhold for planområdet hva angår energibehov. Antall nye boenheter er begrenset til 10, og det er ikke varslet at det blir behov for å øke kapasiteten for elforsyningen i forbindelse med detaljreguleringen. Planforslaget tilrettelegger ellers for at det kan etableres ny trafo innenfor planområdet dersom det viser seg at dette blir nødvendig.

8.14 ROS

Rasfare – Ingen virkning.

Flomfare – Ingen kjente utfordringer.

Vind – Ingen kjente utfordringer.

Støy – Støyvurdering viser at deler av planområdet har gul støysone fra den kommunale vegen. Som avbøtende tiltak har plankartet innregulert støyskjerm langs Flisnesvegen med 2.0 meter høyde. Planføresegnene har rekkefølgekrav som sikrer tidspunktet for etablering av støyskjerm. I tillegg sikrer planføresegnene at det i forbindelse med prosjektering av boliger, blir vurdert om det i gul støysone er behov for lokal skjerming på balkonger, eller tiltak i fasade eller med planløsning, for å sikre tilfredsstillende støynivå.

Luftforurensning – Ingen kjente utfordringer.

Forurensning i grunnen – Ingen kjente utfordringer.

Beredskap og ulykkesrisiko – Ingen kjente utfordringer. Jf. statens vegvesens vegkart finnes det flere omkjøringsveier til området i tilfelle blokkering av vegsamband. Grunnforhold: Ingen kjente utfordringer.

Høyspentlinje: Ingen kjente utfordringer.



Figur 61 Oversiktskart viser at det finnes flere omkjøringsveier mot planområdet i tilfelle den ordinære tilkomstveien skulle være stengt ved brann eller ulykke. Planområdets plassering er avmerket med rød sirkel.

8.14.1 Klimatilpasning – klimaendringer

Klimaet vårt er i endring og generelt kan dette medføre endringer i forhold til dagens situasjon. Planområdet er vurdert i forhold til følgende aktuelle forhold:

Samfunnssikkerhet og beredskap: Brannstasjon og legevakt er plassert med kort avstand til byggeområdet, og det finnes flere omkjøringsveier. Klimaendringer vil ikke påvirke tilgjengeligheten.

Flomfare: VA-planen håndterer overvann i samsvar med kommunens norm, og planområdet vil kunne håndtere de fremtidige klimaendringene med de foreslåtte overvannsløsningene.

Skredfare: Det er vurdert at planområdet har trygg byggegrunn, og at det ikke har skredfare. Klimaendring vil derfor ikke bli påvirket av klimaendringer i forhold til skredfare.

Vannforvaltning og overvann: VA-planen definerer hvordan overvann skal håndteres. Det er planlagt lokal fordrøyning av overvann i infiltrasjonsgrøfter, og det er vurdert at planlagt overvannsløsning vil være tilfredsstillende, også etter at klimaendringer er hensyntatt.

Naturmiljø og friluftsliv: Planområdet er plassert i umiddelbar nærhet til større fremtidige og eksisterende boligområder. Planlagt utbygging i denne planen vil ikke representere en vesentlig begrensning for eventuelle arter som er i forflytning.

Landbruk: Området har ikke vært benyttet til landbruksformål, og det finnes ikke landbruksområder i nærheten som vil kunne bli påvirket negativt av utbyggingen i forhold til klimaendringer.

Bygg og anlegg: Plankart og planbestemmelser sikrer at bygninger ikke kan etableres på en slik måte at de kan utsettes for fare fra naturpåkjenninger. Krav i teknisk forskrift ivaretar sikkerheten for byggverk hva angår tekniske anlegg. Planlagte bygg og anlegg forventes ikke å bli negativt påvirket av klimaendringer.

Infrastruktur og samferdsel: Planen sikrer at overvann skal fordrøyes lokalt i infiltrasjonsmagasin på tomtene. Utbyggingen vil derfor ikke bidra til økt overvann i nærområdet. Klimaendringer vil ikke påvirke infrastruktur og samferdsel.

8.15 Jordressurser/landbruk

Gjennomføring av planen vil ikke gi virkning for landbruksinteresser siden det ikke er landbruksdrift hverken innenfor planområdet eller i nærheten.

8.16 Teknisk infrastruktur

Avløp – Rammeplan for vann og avløp viser løsninger som er definert etter dialog med kommunens VA-avdeling, og det er planlagt tilkobling til eksisterende kommunale anlegg for vann og avløp. Overvann fra harde flater ved ny bebyggelse skal fordrøyes i infiltrasjonsgrøfter på hver enkelt tomt. Løsningene er nærmere beskrevet i vedlagte VA-plan.

Trafo – Mørenett har i sitt innspill til oppstart av planarbeid varslet at de ikke har merknader til planarbeidet. Det er mulig at utbygging av planområdet kan gjennomføres uten at strømforsyning må forsterkes.

8.17 Økonomiske konsekvenser for kommunen – Ingen kjente forhold.

8.18 Forholdet til Statlige planretningslinjer for samordnet bustad-, areal- og transportplanlegging:

Når det gjelder forholdet til Statlige planretningslinjer for samordnet bustad-, areal- og transportplanlegging, så er planområdet plassert i et område som har et godt utbygget kollektivsamband tilgjengelig, slik at det er godt tilrettelagt for etablering av nye boliger her. Planområdet er også sentralt plassert i forhold til skole og handel, og plasseringen samsvarer dermed med målsetninger i overordnet boligplanlegging.

8.19 Planens bidrag – bærekraft og miljø

Vedr. Planens bidrag til å oppnå a) FNs bærekraftsmål, b) Møre og Romsdal fylkeskommunes målsetting om å bli miljøfylke nr. 1 og c) Ålesund kommunes mål om redusert vekst i biltrafikk (Se punkt 4.6).

Planen bidrar til bærekraftsmålet ved at utbygging vil følge kravene i teknisk forskrift for å begrense fremtidig energibehov i boligene, og energikildene som blir etablert, vil være i samsvar med krav til utslipp av klimagasser. Tilrettelegging for barn og unge med tilgjengelige lekeplasser, vil bidra ved å imøtekomme barns behov for lekeareal. Tilrettelegging for etablering av flere forskjellige boligtyper vil kunne gi et boligtilbud for flere grupper av mennesker, inkludert minoritetsgrupper. Utbyggingen skjer ikke på bekostning av myrareal, landbruksareal, verdifull natur, kulturminne eller kulturlandskap. Planområdet har en god plassering i forhold til skole, dagligvare og kollektivtransport, hvilket kan bidra til mindre bilbruk og lavere utslipp av klimagasser. Overvannsplanen sikrer at klimaendring i form av økt nedbør blir ivaretatt, og planområdet har ingen spesielle utfordringer i forhold til klima, samfunnstrygghet og beredskap. Nærområdet har et godt utbygd gangvegsystem, hvilket gir god trafiksikkerhet og god mulighet for utendørs ferdsel og fysisk aktivitet i nærområdet.

8.20 Avveining av virkninger

Planlagt utbygging gir få utfordringer i forhold til overordnede målsetninger. Det eneste er at terrenget har forholdsvis bratt helling og fører til at internveier og turdrag blir brattere enn 1:15. Dette medfører at noen utearealer ikke får universell utforming, noe som vurderes som akseptabelt ut fra naturgitte forhold.

9 Innkomne innspill

9.1 Innspill til oppstart planarbeid

Statsforvalteren i Møre og Romsdal: Viser til oppstartsmøtereferat fra Ålesund kommune der Statsforvalter sine ansvarsområder berøres – mener dette gir god tilbakemelding til planarbeidet for de fleste av Statsforvalteren sine ansvarsområder. De har en supplerende merknad når det gjelder avløp: En må utarbeide en VA-plan (også krav fra Ålesund kommune) og beskrive hvilket anlegg avløpsvannet skal føres til. En må videre vise til at en leder avløpsvann til ett renseanlegg som oppfyller de nye krava til forurensingslova.

Kommentar: VA plan og overvannsplan er vedlagt planforslaget. Løsningene i planen er utarbeidet i dialog med kommunens VA-avdeling. Planen beskriver at avløpsvann skal tilknyttes til kommunalt

renseanlegg RA6 på Flisnes. Anlegget er forventa å oppfylle krava til primærrensing. Vi viser til detaljert informasjon i VA-planen som følger planforslaget i eget vedlegg.

Møre og Romsdal fylkeskommune: *En bør tilstrebe å unngå ett bilifisert bomiljø. Leik- og uteoppholdsareal bør nås fra boliger uten å krysse trafikkareal for bil. En må utrede trafiksikkerhet for myke trafikanter og sikre trygg tilkomst til bussholdeplass, skole, leikeareal med mer. Vil gjennomføre ei synfaring etter påske vedr. automatisk freda kulturminne, denne vil danne grunnlag for behov for evt. arkeologisk registrering. Vi må sikre tilstrekkelig uteoppholdsareal og leikeareal iht. kommunens lekeplassnorm.*

Kommentar: Planlagt utbygging inkluderer både frittliggende og konsentrerte boenheter, og planforslaget tilrettelegger for trafiksikkert miljø. Trafiksikkerhet for myke trafikanter er vurdert og omtalt i kapittel 6, punkt 6.7.2. Her er det beskrevet nærmere de forskjellige ganglinjer i nærområdet, samt hvordan myke trafikanter kan nå bussholdeplassene og skolen på en trafiksikker måte.

Fylkeskommunen v/Arve Nyttun har varslet i epost 12.10.22 at Fylkeskommunen ikke stiller krav til arkeologisk registrering.

Plassering av leikeareal innenfor regulert friområde er utført etter kommunens anvisning. Arealkravet i kommuneplanen for opparbeidet leikeareal på 36 m2 pr boenhet er imøtekommet innenfor regulert friområde. Forholdet til uteoppholdsareal er omtalt under punkt 6.10, og viser at med skissert bebyggelse vil det være tilgjengelig tilfredsstillende arealstørrelser for uteoppholdsareal.

NVE: *Automatisk innspill som påpeker at planområdet ligger innenfor flomsone, med fare for erosjon, skred og overvann. Der er i tillegg allmenne interesser i vassdrag og grunnvann som må hensyntas. Dersom planen kommer i konflikt med framføring av elektrisk kraft må dette tas hensyn til. Beskriver at overvannshåndtering må dokumenteres i planarbeidet.*

Kommentar: Planarbeidet har ikke avdekket at det finnes aktsomhetssoner for hverken flom, erosjon, skred eller overvann. Løsning for overvann er beskrevet i vedlagte VA-rammeplan, og vil sikre at utbygging ikke vil medføre mer overvann. Ellers er det ikke avdekket behov for tiltak mot naturfarer innenfor planområdet. Vi viser til punkt 5.14 som gir vurdering av grunnforhold, samt 5.17 som gir en oversikt over status for risiko og sikkerhet for planområdet i eksisterende situasjon.

Statens Vegvesen: *Positiv til at det legges til rette for fortau vest langs Flisnesvegen. Området oppleves som uoversiktlig med dårlig sikt og en må legge til rette for gode krysningspunkt, samt tilgang til busslommer. Positiv til at en legger til rette for felles avkjørsel med gnr. 13 bnr. 34. Må legge til grunn vegnormal N100 i planleggingen av kryssløsning.*

Kommentar: Vi viser til punkt 6.7.2 som gir en omtale av gangmulighetene for myke trafikanter. Fremtidig fortau er innregulert langs byggeområdet. Bussholdeplassen på østsiden av Flisnesvegen, og barneskolen, vil kunne nås ved å benytte planlagt gangfelt over Flisnesvegen i sørlig del av planområdet. Detaljreguleringsplan for Lemhaugen (sørøst for planområdet) har rekkefølgekrav tilknyttet opparbeiding av dette gangfeltet knyttet til bruksløyve. Avkjørsel til planområdet er felles med eksisterende bolig som vil få sanert sin eksisterende avkjørsel etter gjennomføring av denne planen. Avkjørselen skal gi adkomst for inntil 10 nye boenheter, og avkjørselen er regulert som en

felles avkjørsel med indre svingradius på 6.5 meter, slik at renovasjonsbilen også kan bruke avkjørselen.

Mørenett: ingen merknader.

Kommentar: Notert

Ålesund brannvesen: Viser til Ålesund Brannvesen sin veiledning ift. Tilrettelegging for redning -og slokkemannskap.

Kommentar: Planområdet er lite, og flere av boligene er innenfor en avstand til Flisnesvegen på 50 meter. Ved å benytte regulert adkomstveg kan alle boligene nås med kort avstand. VA-planen vurderer at det er mulig å etablere brannhydrant like ved intern snuhammer i byggeområdet hvis det viser seg at dette blir nødvendig.

Kommuneoverlegen i Ålesund kommune: Fokus på trafiksikkerhet og tilkomst til buss, skole- og fritids veg. Trafikkstøy må utredes, og en må ha fokus på støy- og støvbelastning i nærmiljøet i byggefase. Det må planlegges med variert boligstørrelse, samt gode leik- og uteoppholdsarealer.

Kommentar: Trafiksikkerhet for myke trafikanter er omtalt nøye under punkt 6.7.2. Her fremgår det hvilke ganglinjer som sannsynligvis vil bli brukt, og hvordan Flisnesvegen kan krysses i gangfelt for å nå bussholdeplass og barneskole. Trafikkstøy er utredet og det er knyttet rekkefølgekrav til opparbeiding av støyskjerming. Forholdet til luftforurensing er beskrevet i punkt 5.16. Det er planlagt varierte boligtyper ved mulighet for enebolig, tomannsbolig og flermannsbolig.

VA-avdeling Ålesund kommune: påpeker at det er krav til VA-plan for området. Videre sier de følgende vedr. forurensningsforskriften:

Statsforvalter er myndighet etter forurensningsforskriften kap. 14, og gjennomførte tilsyn med kommunen senere på høsten 2021 i forbindelse med utslippstillatelsen av avløpsvann. Det ble avdekket mange avvik og brudd på denne. Statsforvalter har også kommet med flere innsigelser til andre plansaker grunnet manglende utredning omkring dette tema. Avløp fra planområdet, går til renseanlegg RA6 på Flisnes. Det er derfor spesielt viktig å få utredet avløpssituasjonen, aktuelt renseanlegg for tilknytning, antall boliger/personer som forventes tilknyttet, status rundt tilstand og kapasitet på renseanlegget og avløpssystemet, og om renseanlegget vil holde utslippskrava i forurensningsforskriften.

Kommentar: VA-konsulent har vært i dialog med kommunens VAR-avdeling. Status på renseanleggetanlegget RA6 (som området her skal knyttes til) er omtalt i VA-planen, hvor det også er gitt nødvendig informasjon om antall boenheter etc. Løsning for avløp er diskutert med kommunen og foreslått løsning er i overensstemmelse med hva som er mulig og hensiktsmessig for området.

Barnerepresentanten Ålesund kommune: viser til oppstartsmøte og dialog derfra og videre at det tas hensyn til trafiksikring, uteoppholdsareal og lek i den videre planlegginga.

Kommentar: Trafiksikkerhet for myke trafikanter er omtalt under punkt 6.7.2, hvor det skildres hvilke ganglinjer som er naturlig å bruke, og hvordan Flisnesvegen kan krysses i overgangsfeltene. Vi viser til punkt 6.10, hvor forholdet til leik og uteoppholdsareal er beskrevet. Offentlig friområde som skal brukes som nærlekeplass og naturlekeplass, er innregulert i plankartet som friområde og har

tilknyttede rekkefølgekrav. Foreløpig prosjektering i planarbeidet viser at det er mulig å tilrettelegge for gode uteoppholdsarealer.

9.2 Innspill underveis i planarbeidet

Vedr. arkeologisk registrering: Fylkeskommunen varslet i forbindelse med innspill til oppstart at de vil foreta en befaringsrunde på området før de avgjør om det er nødvendig med arkeologisk registrering. De har senere bekreftet pr epost 12.10.22 at det ikke er behov for arkeologisk registrering, men minner om meldeplikt ved funn under arbeid, jf. bestemmelsene §3.9.

10 Avsluttende kommentar

Planområdet vil være et positivt bidrag til kommunens boligkjøpere, der man innenfor planområdet vil få mulighet til å velge mellom flere forskjellige boligtyper, enebolig, tomannsbolig og 6-mannsbolig. Det kan nevnes kvaliteter som gode sol og utsiktsforhold i landlige men likevel sentrale omgivelser og i umiddelbar nærhet til barneskole. Det er grunn til å tro at bokvaliteten vil bli svært god. Vegsystemet er godt, og det er gode forhold for myke trafikanter. Planområdet er også plassert i gangavstand til et handelsområde og kollektivtransport. Summen av ovennevnte vil føre til at planområdet vil bli et svært positivt botilbud for kommunens innbyggere.

Ålesund, 09.03.23, rev. 09.05.23, rev 17.10.23, 22.02.24, 16.04.24

Maria H. Skylstad
proESS AS