



Hatlane II, gbnr. 48/87, 88 m. fl.

DETALJREGULERING



Planomtale
27.02.2025

Innhald

1	Samandrag.....	4
2	Bakgrunn.....	4
2.1	Formålet med planen.....	4
2.2	Forslagsstillar, plankonsulent, eigarforhold.....	4
2.3	Tidlegare vedtak i saka.....	4
2.4	Utbyggingsavtalar	4
2.5	Krav om konsekvensutgreiing?.....	4
3	Planprosessen	4
3.1	Medverknadsprosess, varsel om oppstart.....	4
4	Planstatus og rammevilkår	5
4.1	Overordna planar.....	5
4.2	Gjeldande reguleringsplanar	5
4.3	Tilgrensande planar	6
4.4	Temaplanar.....	6
4.5	Statlege planretningslinjer/rammer/føringar	6
5	Omtale av planområdet, eksisterande forhold.....	7
5.1	Plassering av området	7
5.2	Dagens arealbruk og tilstøytane arealbruk.....	8
5.3	Staden sin karakter	8
5.4	Landskap	8
5.5	Kulturminne og kulturmiljø	8
5.6	Naturverdiar	8
5.7	Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområde	9
5.8	Landbruk	10
5.9	Trafikkforhold.....	10
5.10	Barns interesser	11
5.11	Sosial infrastruktur	11
5.12	Universelt tilgjenge	12
5.13	Teknisk infrastruktur	12
5.14	Grunnforhold.....	13
5.15	Støyforhold.....	15
5.16	Luftforureining.....	15
5.17	Klimaprofil	15
5.18	Privatrettslege bindingar	17
5.19	Næring	17
5.20	Analyser/ utgreiingar.....	17
6	Omtale av planframlegget.....	18
6.1	Planlagt arealbruk.....	18
6.2	Plangrense	18
6.3	Prefiks feltnamn/regulert eigarskap	18
6.4	Reguleringsformål	19
6.5	Arealoversikt reguleringsformål	19
6.5.1	Gjennomgang reguleringsformål og omtale av valde løysingar	19
6.6	Bygningar si plassering og utforming	25
6.6.1	Bygningar si høgde	25
6.6.2	Grad av utnytting (vegleiar) Forskrift.....	25
6.6.3	Tal bustadar, fordeling av bueningar/leilegheiter	25
6.7	Bustadmiljø/bu-kvalitet.....	25

6.8	Landskapsanalyse.....	27
6.9	Parkering	33
6.10	Tilknytning til infrastruktur.....	34
6.11	Trafikkløysing	34
6.11.1	Tilkomst	35
6.11.2	Utforming av vegar	35
6.11.3	Krav til samtidig opparbeiding	38
6.11.4	Tilgjenge for gåande og syklande	38
6.11.5	Felles tilkomstvegar, eigedomsforhold.....	38
6.12	Planlagde offentlege anlegg	38
6.13	Miljøoppfølging	38
6.14	Universell utforming/ tilgjenge etter TEK17	38
6.15	Uteopphaldsareal.....	39
6.16	Kollektivtilbod	39
6.17	Kulturminne	39
6.18	Sosial infrastruktur	39
6.19	Plan for vatn- og avlaup samt tilknytning til offentlig nett	39
6.20	Plan for avfallshandtering	39
6.21	Forureining	40
6.22	Avbøtande tiltak/ løysingar ROS	41
6.23	Rekkjefølgjeføresegner	42
7	Verknadar/konsekvensar av planforslaget.....	43
7.1	Overordna planar.....	43
7.2	Landskap	44
7.3	Staden sin karakter	44
7.4	Byform og estetikk.....	44
7.5	Kulturminne og kulturmiljø, ev. verneverdi	44
7.6	Forholdet til krav i kap. II i Naturmangfaldslova	44
7.7	Rekreasjonsinteresser/rekreasjonsbruk	45
7.8	Uteområde	45
7.9	Trafikkforhold	45
7.10	Born sine interesser	45
7.11	Sosial infrastruktur	45
7.12	Universelt utforming/tilgjengelege bueiningar	46
7.13	Teknisk infrastruktur	46
7.14	Oreigning.....	46
7.15	Økonomiske konsekvensar for kommunen.....	46
7.16	Konsekvensar for næringsinteresser	46
7.17	Interessemotsettingar.....	46
7.18	Avveging av verknadar	46
8	Innkomne innspel.....	46
9	Avsluttande kommentar.....	47
10	Plankart	47

Kjelde: Vedlegg 2 til T-1490 Veileder for utforming av reguleringsplaner. Tilpassa frå web av Ålesund kommune, avdeling Plan.

1 Samandrag

Planen legg opp til regulering av gbnr. 48/87, 88 og 321 med inntil åtte bueiningar delt på tre bygningar; frittliggende småhus (to einebustadar) og konsentrerte småhus (seksmannsbustad), med vidareføring av dagens veg, med stikk mot aust, leikeareal og utomhus areal. I tillegg blir det regulert veg og grøntområde av gbnr. 48/3, 53 og 85 er privat eigar. Planen legg til rette for variert bustadtilbod i fortettingsområde kategori 3.

2 Bakgrunn

2.1 Formålet med planen

Målet med planen er å leggje til rette for utbygging med i inntil 8 bueiningar med nødvendige funksjonar; veg, leikeplass og uteoppfallsareal.

2.2 Forslagsstillar, plankonsulent, eigarforhold

Forslagsstillar er Idèhus Ålesund AS. Plankonsulent er OSE AS. Forslagsstillar er eigar av tomtene gbnr. 48/87, 88 og 321. Gbnr. 48/3, 53 og 85 er privat eigar, på desse eigedomane blir det regulert til grøntområde og veg.

2.3 Tidlegare vedtak i saka

Det er ikkje tidlegare vedtak i saka.

2.4 Utbyggingsavtalar

Utbyggingsavtale om utbygging av vatn, avløp og overvatn (VAO) og veg kan vere aktuelt.

2.5 Krav om konsekvensutgreiing?

Arealbruken er i samsvar med kommunedelplan Ålesund, det blir regulert til bustadformål, jamfør § 6 i forskrift til konsekvensutredning.

Etter § 8 i forskrift til konsekvensutgreiing skal planer KU-utgreiast dersom de får vesentleg verknad for miljø og samfunn, og tiltak i vedlegg II. Det blir vurdert at planen ikkje får vesentleg verknad for miljø og samfunn.

Etter en samla vurdering blir det vurdert at planarbeidet for detaljregulering Hatlane II ikkje utløyser krav om konsekvensutredning eller planprogram.

3 Planprosessen

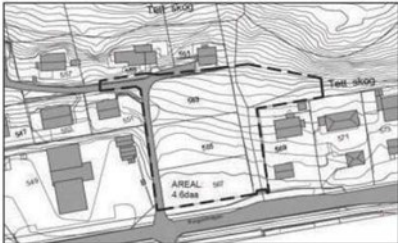
3.1 Medverknadsprosess, varsel om oppstart

Planen vart i samsvar med plan- og bygningsloven §12-8 og §12-3, varsla oppstart i Sunnmørsposten og på Ålesund kommunes heimeside 18.08.2018. Brev ble sendt til grunneigarar, naboar, lokale og regionale høyringsinstansar, med frist for innspel satt til 18.09.2018.

OPPSTART AV DETALJREGULERING AV EIT OMRÅDE PÅ HATLANE – ÅLESUND KOMMUNE

På vegne av våre oppdragsgivere varsler vi i henhold til plan- og bygningsloven § 12-8 og § 12-3 om oppstart av detaljregulering for gnr./bnr 48/87,88 og 321 - Borgundvegen 563, 565 og 567 - Hatlane i Ålesund Kommune.

Planen innbefatter også gnr./bnr. 48/3.



Planområdet er avgrenset som vist på kartutsnittet. Planområdet er på ca. 4,6 daa. Hoveddelen av arealet er i dag avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel. Det er denne planen som er gjeldende.

Planen er vurdert i forhold til forskrift for konsekvensutredning, og planavdelingen i Ålesund kommune har konkludert med at planen ikke skal konsekvensutredes.

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for et boligområde med lavblokk/konsentrert småhusbebyggelse med veianlegg og leke/fellesareal for området.

Tiltakshaver: IdèHUS Ålesund AS
Plankonsulent: Miro Arkitektur AS

Naboer og grunneiere blir varslet direkte. Oppstartsmeldingen kan sees på www.miroark.no via linken AKTUELT.

Merknader som kan ha virkning for planarbeidet kan sendes elektroniske via e-post:
renate@miroark.no, eller til Miro Arkitektur AS, Ytterlandshavna 5. 6050 Valderøy

Merknadsfristen er satt til 18.09.2018

Alle mottatte dokument blir sendt kommunen sammen med planforslaget.

Nærmere informasjon om planarbeidet kan en få hos Miro Arkitektur AS tlf. 920 32 299



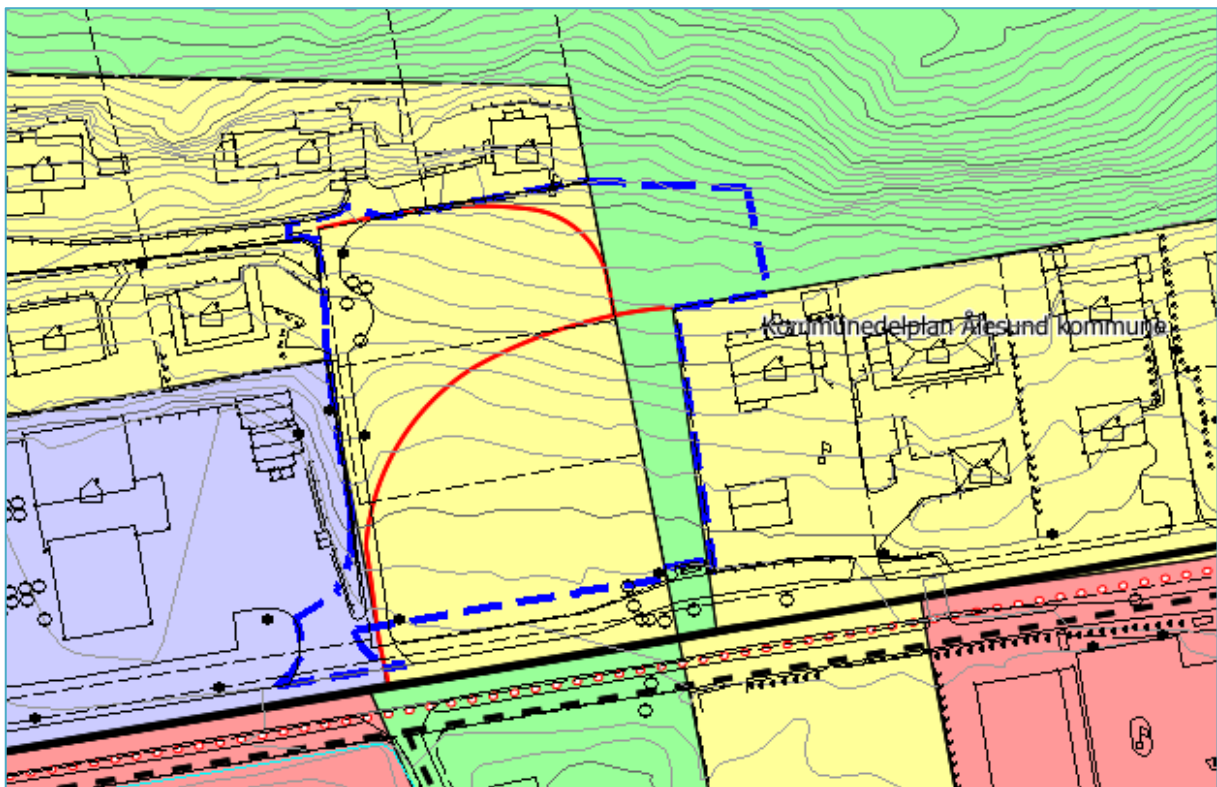
Figur 1 Annonse i Sunnmørsposten.

Det vart halde klargjeringsmøte med Ålesund kommune den 04.11.2022, for å få oppdatert gjensidig informasjon for planarbeidet.

4 Planstatus og rammevilkår

4.1 Overordna planar

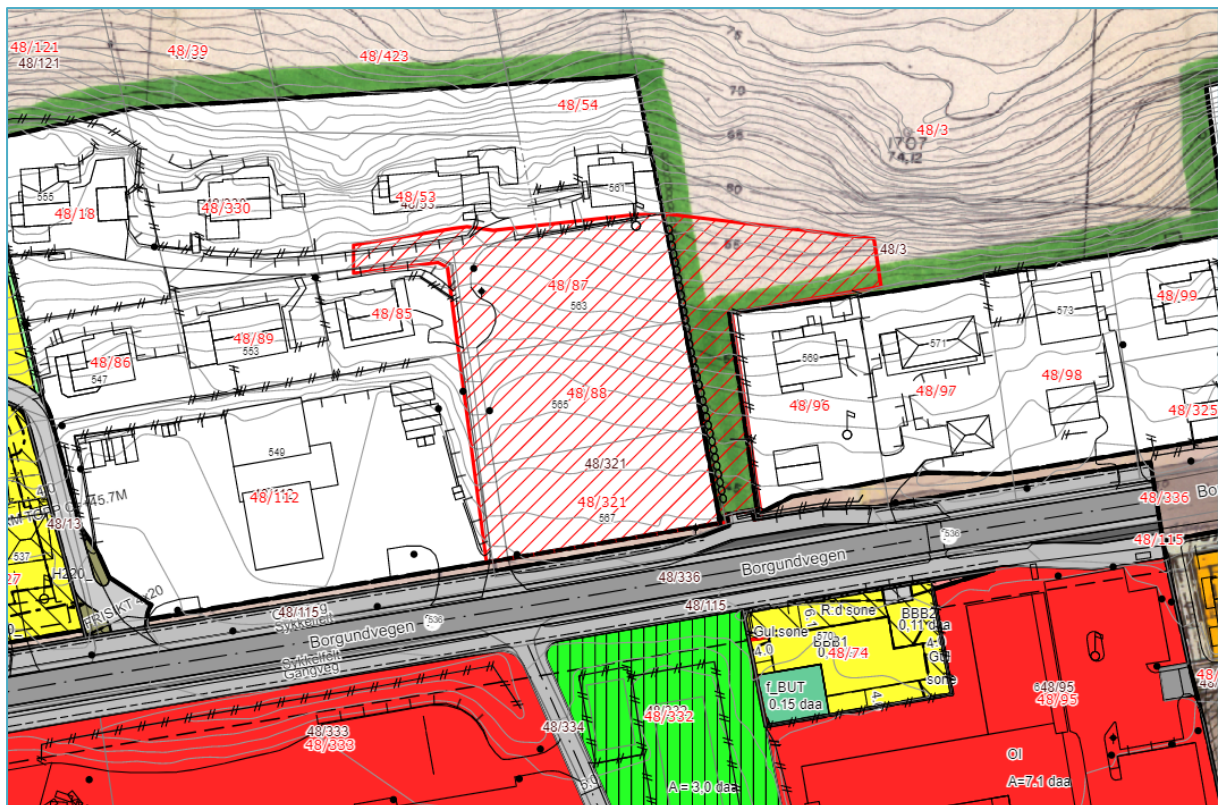
- Fylkeskommunale planar
Fylkesplan for Møre og Romsdal
 - Gjev overordna føringar for blant anna næring, kompetanse og verdiskapingRegional delplan klima og energi
 - Planen legg strategiar og mål for klimaarbeidet i Møre og Romsdal
- Kommuneplanen sin arealdel ev. kommunedelplanar
Kommunedelplan for Ålesund 2016 – 2028
 - Arealbruken i KDP er bustadformål, veg og grønstruktur.



Figur 2 Utsnitt av KDP Ålesund, med planområdet midt i figuren, synt med blå stipla line.

4.2 Gjeldande reguleringsplanar

Hovuddelen av planområdet er ikkje regulert. Austleg del av området ligg innanfor reguleringsplan Hatlaåsen - Åsemulen, regplan for friområdet H, m/ best. – planid [1504254](#), vedteken 02.01.1978, regulert til grønstruktur.



Figur 3 Utsnitt av gjeldende reguleringsplanar, kvite område er ikkje regulert. Raud skravur syner planområdet som vart varslet oppstart for. Kjelde WebInnsyn.

4.3 Tiltgrensande planar

Sør for planområdet, stripe med anna vegformål – Hatlane Syd, planid [1504237](#), vedtekt 25.05.1976.

Sør for planområdet, veg, fortau og formål sør for Borgundvegen – Reguleringsendring av områdene S2, O4 og O6, Hatlane syd, planid [1504625](#), vedtekt 12.02.2009

4.4 Temaplanar

[Temaplan 3](#) fortettingsstrategi og [temakart C](#) - hovudnett for sykkel med viktige målpunkt.

4.5 Statlege planretningslinjer/rammer/føringar

Lov

Plan- og bygningsloven (pbl)

- Utarbeiding av detaljplan etter pbl.

Naturmangfaldlova

- Vurdering av konsekvensar planen vil få for naturmiljø

Folkehelselova

- Vurdering av konsekvensar for folkehelse

Forskrift

Forskrift om konsekvensutredning

- Vurdering om planar og tiltak skal konsekvensutgreiast

Byggteknisk forskrift (TEK17)

- Krav for å føre opp lovlege bygg/tiltak

Retningslinjer

Rikspolitisk retningslinje for samordnet areal og transportplanlegging

- Det blir lagt opp til fortetting av bustadar i eksisterande bustadområde.

Rikspolitisk retningslinje for universell utforming

- Gje føringar for uteareal og offentleg veg

Statlig planretningslinje for klima og energiplanlegging i kommunene

- Planen legg opp til fortetting i eksisterande bustadområde.

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442)

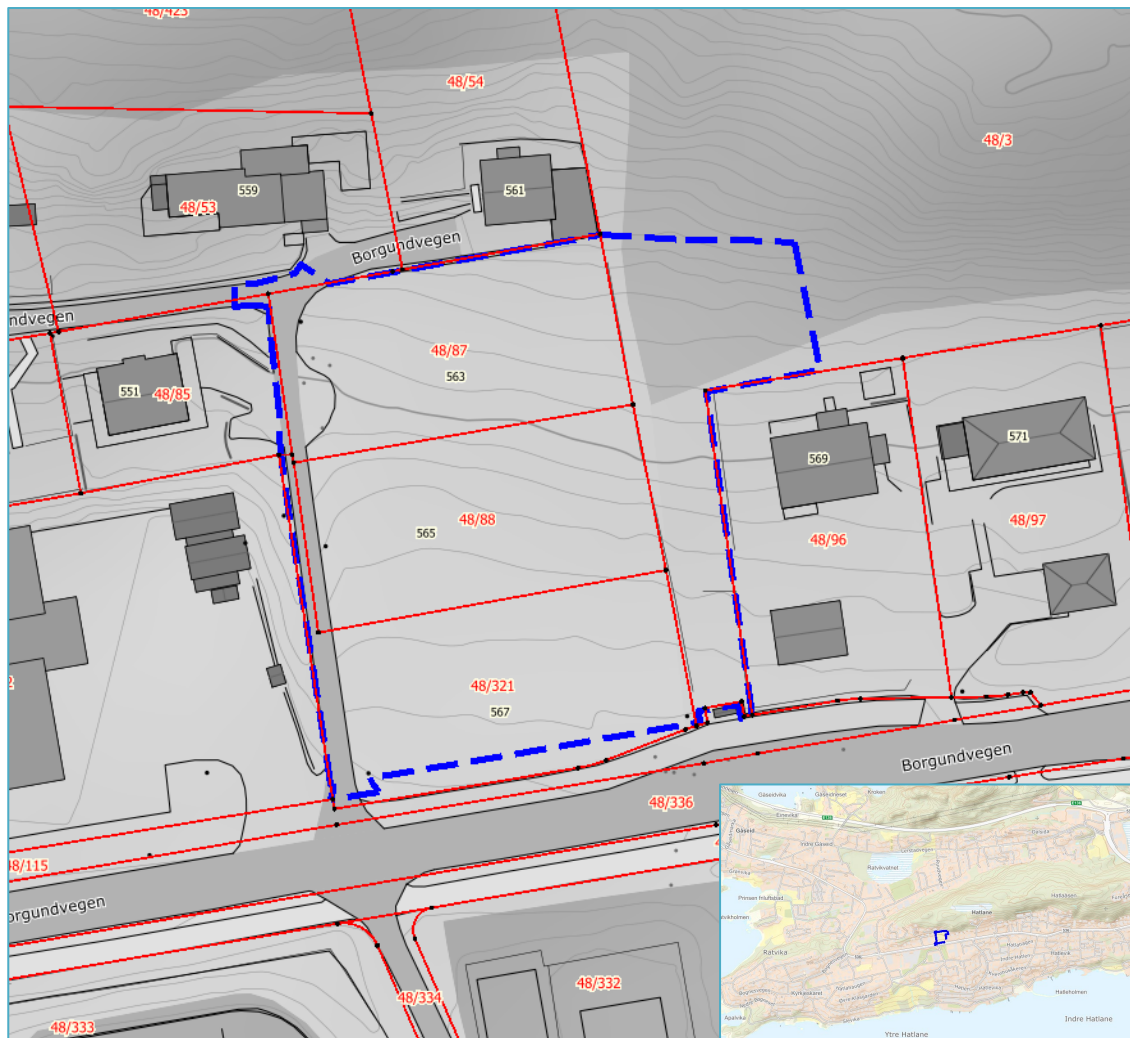
- Planen legg opp til bustadformål ved bilveg.

5 Omtale av planområdet, eksisterande forhold

5.1 Plassering av området

Planområdet ligg på Hatlane, langs Borgundvegen, og ligg i kollektivaksen Bysentrum - Moa.

Planområdet er på om lag 4,1 daa.



Figur 4 Avgrensing av planområdet, synt med blå stipla line og oversiktskart.

5.2 Dagens arealbruk og tilstøytane arealbruk

Planområdet er ubyggd areal, med opparbeidd tilkomstveg i vest til eksisterande bustadar nord og vest for planområdet.

Omkring planområdet, nordanfor Borgundvegen, ligg frittliggande einebustadar, eit naturområde og Circle K Hatlane i vest. Rett sør for planområdet, og Borgundvegen, er det bygd ut med offentlig tenesteyting. Der ligg Hatlane skule og idrettsanlegg, Ålesund tennisklubb og Hatlane omsorgssenter.

5.3 Staden sin karakter

Området ved planområdet er bygd ut til bustad, næring og offentlig teneste. Det er stor variasjon i arealbruk og bygningsstruktur i området. Inntil planområdet mot aust, nord og nord-vest er det bygd ut med frittliggande einebustadar. Området har vore bygd ut over tid, med ulike byggjestilar, og med variasjon i tomtestorleik. På grunn av terreng, tilkomst og tomtestorleik er det lite potensial for fortetting i nærområdet.

5.4 Landskap

Området ligg på ein åsrygg som ligg i aust- vest retning, der planområdet vender mot sør. Det er ope landskap med vidt utsyn, som berre delvis blir avgrensa av bygningar og vegetasjon. Planområdet ligg hellande mot sør, og har gode soltilhøve. Det opne landskapet gjer at det ikkje er noko spesielt lokalklima. Området har ikkje noko spesielle estetisk eller kulturell verdi.

5.5 Kulturminne og kulturmiljø

I samband med varsel om oppstart vart det sett krav om arkeologisk registrering. Det vart gjennomført maskinell sjakting hausten 2019. Det vart gjort funn av 9 stolpehol, 9 kokegroper, i hovudsak sentrert på ei flate mot nord, jamfør raud markering i figur 5. Ei kokegrop vart datert til seinneolitikum (2135 - 1939 cal BC), eit stolpehol til førromersk jernalder (358 - 107 cal BC) og dyrkingslaget vart datert til folkevandringstid (336- 534 cal BC).

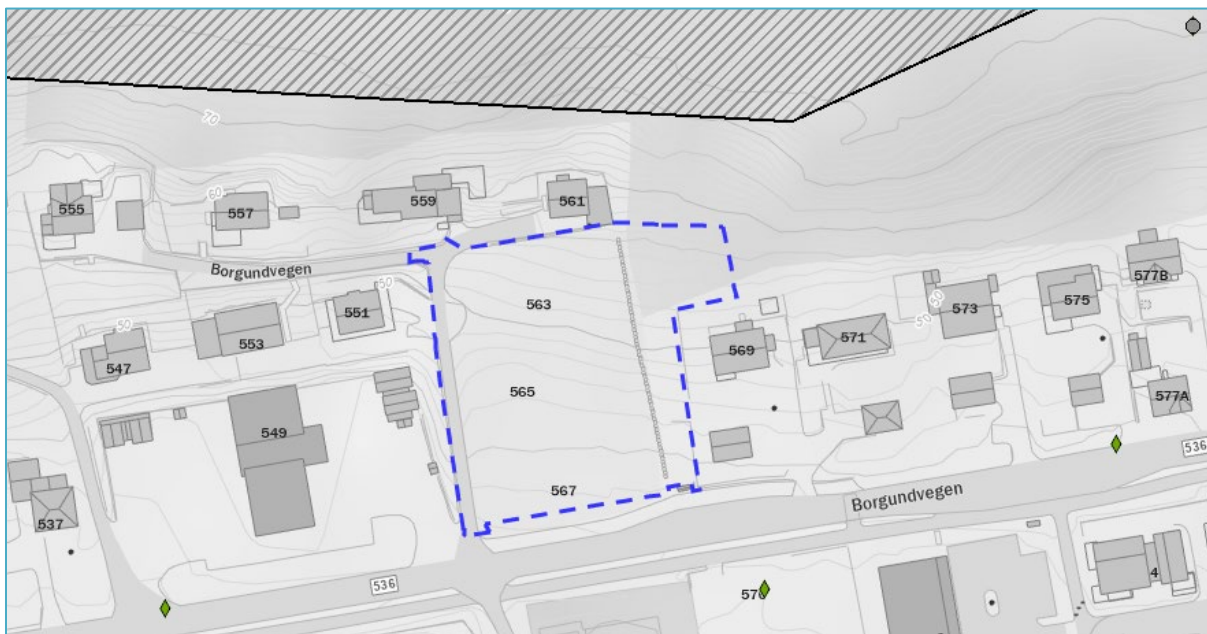


Figur 5 Utsnitt frå Askeladden som syner funn med sikringssone rundt. Planområdet er synt med grøn line. Kjelde Askeladden.

5.6 Naturverdiar

Gjennom utsjekk i GisLine er det ikkje registrert raudlista artar innanfor planområdet. Det er registrert raudlista art granmeis nord for planområdet. Om lag 150 m aust for planområdet er det registrert ask, som er sterkt truga, jamfør figur 6. Det er registrert fleire livskraftige artar nord for planområdet; stripefoldmose, storstylte, totannblonde og barkragg.

Det er registrert framande artar langs Borgundvegen, med svært høg risiko; plantanlønn og fagerfredlaus, men ikkje innanfor planområdet. Det er registrert framande art med låg risiko aust for planområdet; nobeledelgran.



Figur 6 Kart som syner raudlista artar (skravur og grått punkt) og framande artar (grøn ruter). Plangrensa er synt med blå stipla line. Kjelde GisLink.

5.7 Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområde

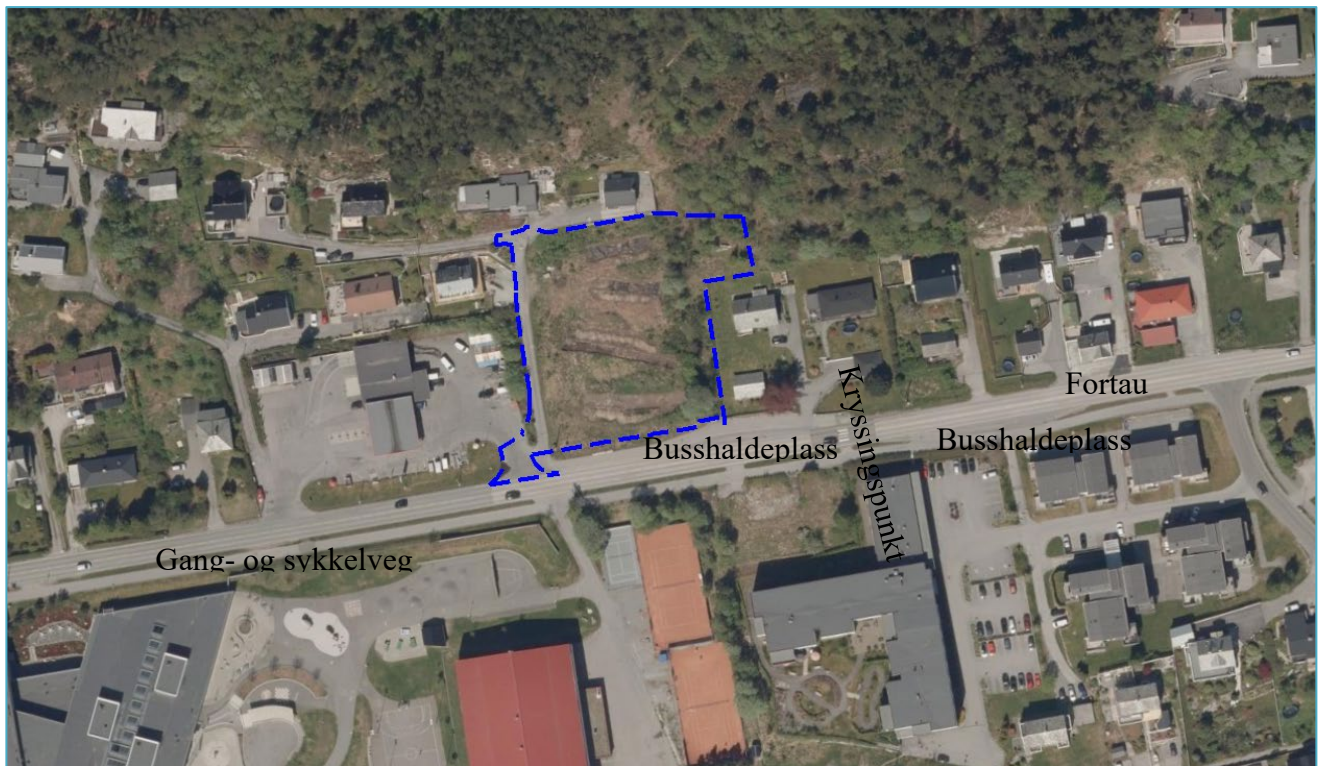
Det er ikkje registrert bruk av planområdet til friluftsliv. Nord for planområdet er det tursti på åskammen (grøn line), statleg sikre friluftslivsområde (mørk skravur) og areal registrert i friluftslivsdata-basen FRIDA (lys skravur), jamfør figur 7.



Figur 7 Oversikt over registrert friluftslivsområde, sti (grøn line), statleg sikra friluftsområde (mørk skravur) og kartlagt friluftslivsområde FRIDA (lys skravur). Blå stipla line syner plangrense. Kjelde Gis-Link.

5.8 Landbruk

Planområdet er registrert som fulldyrka jord, skog og bygd område. Området ved planområdet er i overordna plan sett av til utbyggingsområde (bustad og næring) og friområde. Dyrka jord er omdisponert i overordna plan.



Figur 8 Flyfoto av området ved planområdet.

5.9 Trafikkforhold

Tilkomst

Tilkomst til planområdet er frå eksisterande avkøyrsl frå Borgundvegen – fv536. Dette er tilkomst til 6 bueiningar i dag.

Vegsystem

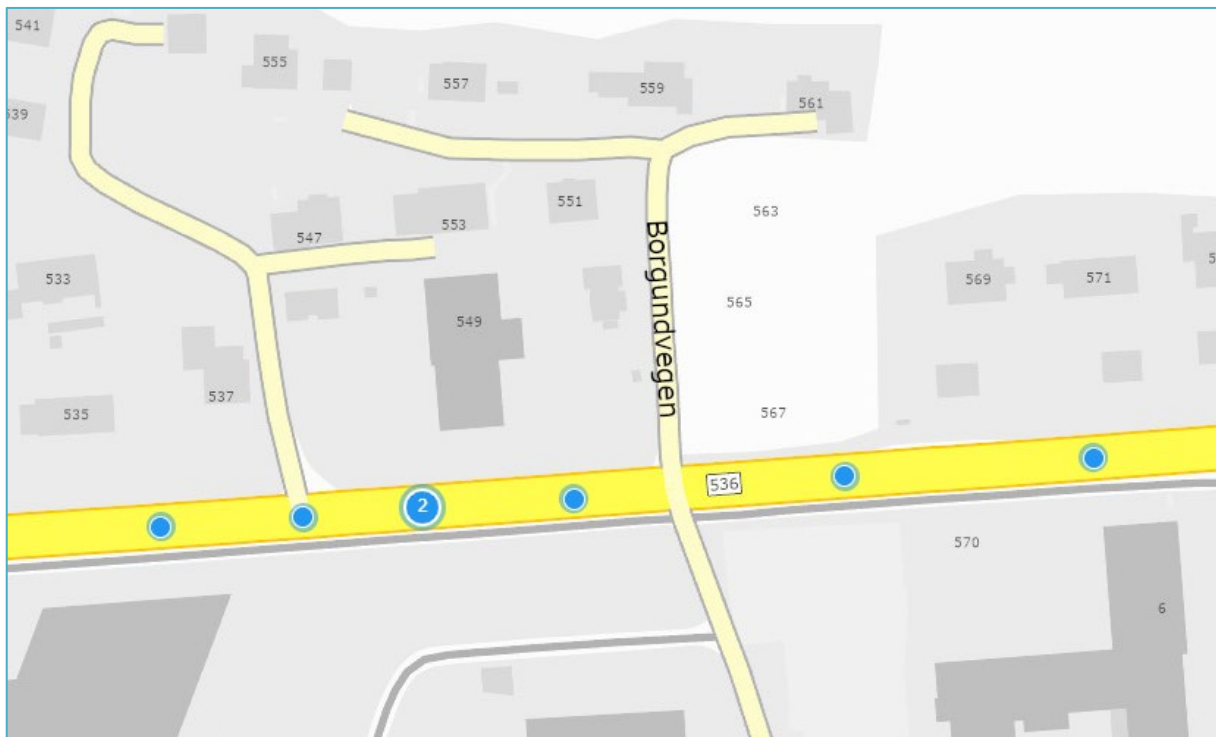
Borgundvegen er to felts veg med avkøyrsl til planområdet på oversiktleg rettstrekning, både vertikal og horisontal. Avkøyrsla til planområdet er felles med austleg avkøyrsl til Circle K. Det er i nærområdet fleire direkte avkøyrslar til bustadar. På sørsida av Borgundvegen er det privat avkøyrsl mot sør.

Trafikkmengd

Borgundvegen har ÅDT på 8550 køyretøy, med 5 % lange køyretøy. Trafikk frå avkøyrsl er stipulert til ÅDT på 18 køyretøy. (3 turar per bueining/dag, 6 bueiningar x 365/365 = 18 køyretøy)

Ulykkes-risiko/situasjon

Det er registrert fleire ulykker langs Borgundvegen, men ikkje nokon knytt til avkøyrsl frå planområdet, jamfør figur 9. Ulykkene har skjedd i tidsrommet 1980 til 2012. Tre av ulykkene er fotgjengar som har kryssa vegen, resten er møteulykke/påkøyrsl bakfrå.



Figur 9 Oversikt over trafikkulykker (blå punkt) langs Borgundvegen ved planområdet. Kjelde SVV Vegkart.

Trafikktryggleik for mjuke trafikantar

Det er regulert og bygd fortau frå avkøyrse til planområdet og austover til kryssingspunkt over Borgundvegen. På sørsida av Borgundvegen er det bygd samanhengande gang- og sykkelveg. Tilkomstvegen er bratt og smal.

Kollektivtilbod

Det er opparbeidd kollektivhaldeplass søraust for planområdet ved Borgundvegen, med kryssingspunkt mellom busshaldeplassane, jamfør figur 8.

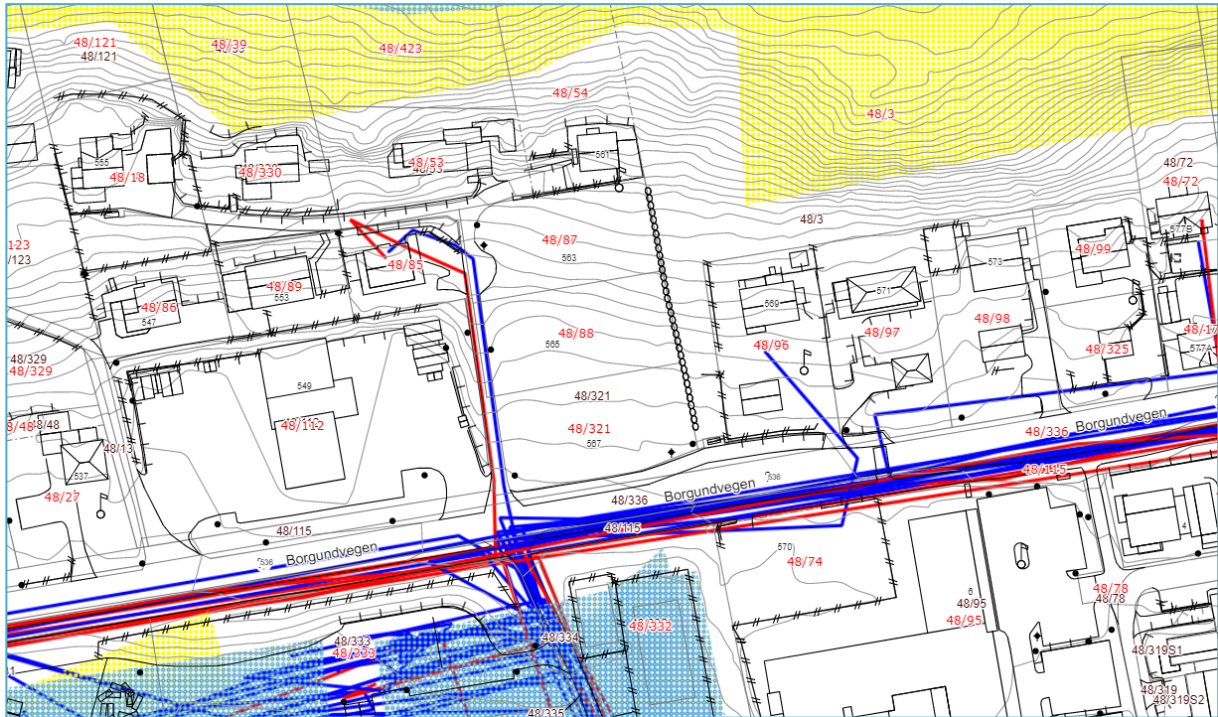
5.10 Barns interesser

Det vart gjennomført barnetrakk i 2014, som syner at dagens veg gjennom planområdet er nytta både som skule og fritidsveg. I tillegg er det registrert at området nord for planområdet er nytta som leike og opphaldsområde. Areal på sørsida av Borgundvegen er også registrert som leike- og opphaldsområde.

5.11 Sosial infrastruktur

Skulekapasitet

Det er barneskule like ved planområdet, med ungdomsskule lenger unna. Begge har tilstrekkeleg kapasitet for ei mindre utbygging.



Figur 10 Utsnitt av gjennomført barnetrakkregistrering frå 2014, fargar i kartet syner område som blir nytta av barn og unge i skuletida og fritida. Kjelde WebInnsyn.

Barnehagedekning

Det er fleire barnehagar i nærområdet. Det er tilstrekkeleg kapasitet for ei mindre utbygging.

Anna

Hatlane omsorgssenter ligg sørvest for planområdet. Det er tilstrekkeleg kapasitet for ei mindre utbygging.

5.12 Universelt tilgjenge

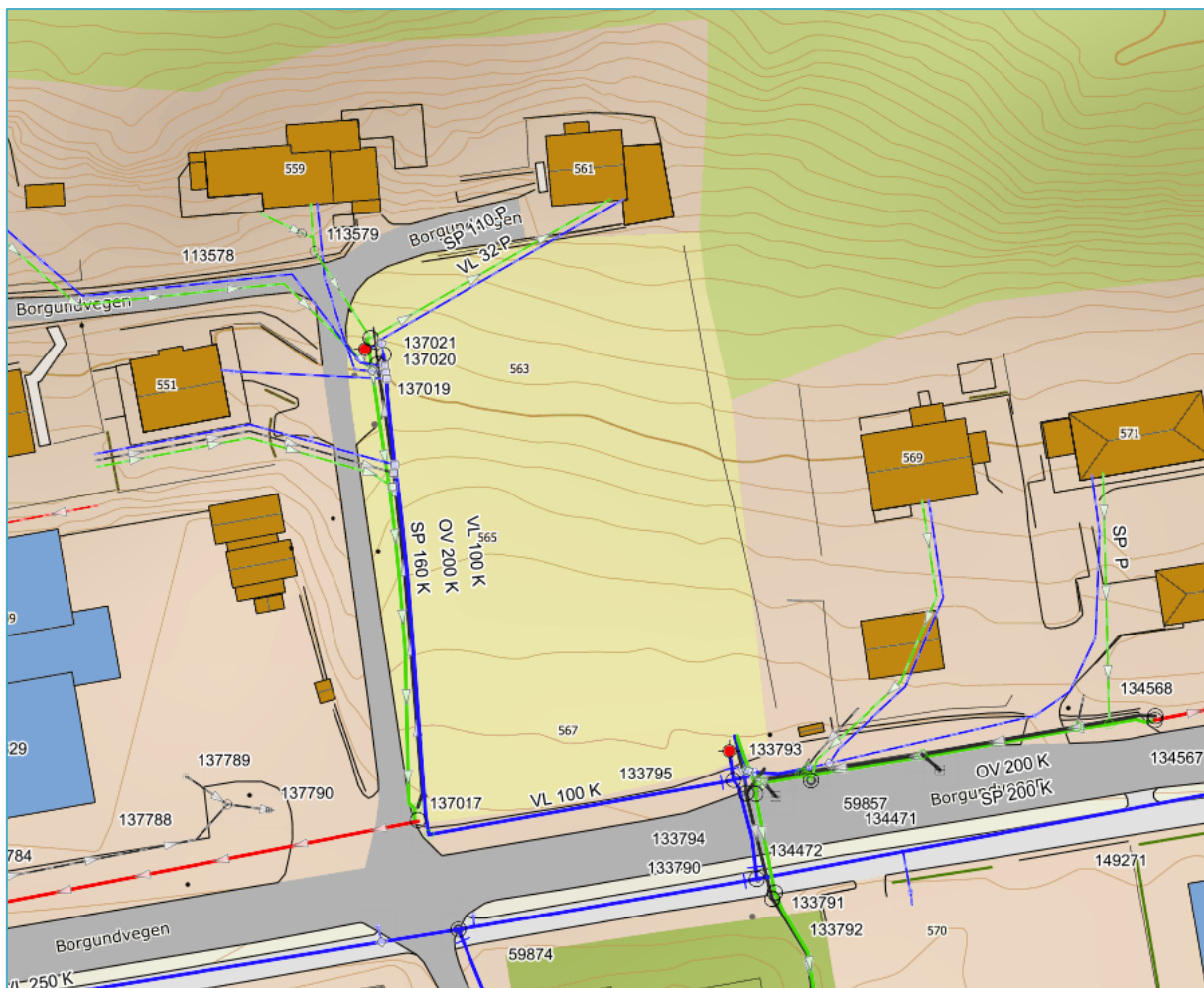
Planområdet har helling mot sør, med høgdeforskjell på om lag 12 m, på ei strekning på om lag 70 m, som gjev ei gjennomsnittleg helling på om lag 1:6.

Det vil bli utfordrande å få til universell utforming innanfor planområdet. Det vert ikkje lagt opp til tiltak som sett krav om universell utforming innanfor planområdet.

5.13 Teknisk infrastruktur

Vatn og avlaup, VA-rammeplan

I samband med klargjeringsmøte med kommunen vart det orientert om status for VA i og ved planområdet. Det blir sett krav om VA-rammeplan og overvasshandtering. Vassleidning bør oppdimensjonerast til minst Ø 150 mm.



Figur 11 Oversikt over VAO-leidningar i og ved planområdet. Blåe liner er vatn, grønne liner er spillvatn, svarte liner er overvatn, og raud line er felles spillvatn/overvatn. Kjelde Ålesund kommune.

Overvatn

Det må vurderast kapasitet på overvassleidning nedstraums mot aust, som har liten dimensjon, vurdere å sikre areal til drygingsanlegg ved Borgundvegen.

Trafo

Det er truleg tilstrekkeleg kapasitet i leidningsnett til ei mindre utbygging.

Energiforsyning og alternativ energi, fjernvarme m.m.

Det er ikkje alternativ til straum som hovudenergikjelde.

5.14 Grunnforhold

Lausmasse

Lausmasse i og ved planområdet er tjukk morene (grøn farge), med humusdekke/tynt torvdekke over berggrunn nord for planområdet (brunt område). Sør for planområdet er det marin strandavsetning (blå farge). Planområdet ligg delvis over marin grense, synt med blå stipla line.



Figur 13 Oversikt over lausmasse (grøn farge - morene, blå farge marin strandavsetning) og marin grense (blå stipla line) i og ved planområdet. Kjelde NGU.

Stabilitetsforhold

NVE har gjennomført oversiktskartlegging for kvikkleire i og ved planområdet. Planområdet ligg ikkje innanfor aktsemdsområde for verken områdeskred eller marin leire, sjå figur 13.



Figur 13 Utsnitt av oversiktskartlegging kvikkleire NVE, planområdet ligg ikkje innanfor aktsemdsområde for områdeskred eller marin leire. Kjelde NVE.



Figur 14 Oversikt over aktsemdsområde for snøskred og steinsprang (NGI), synt med brun skravur. Planområdet er synt med blå stipla line. Kjelde NVE Atlas.

Leidningar i grunn

Det ligg VAO-leidningar i grunnen, parallelt aust for vegen som går gjennom planområdet, jamfør figur 11.

Rasfare

Del av planområdet ligg innanfor aktsemdsområde for snøskred og steinsprang (NGI). Det er gjennomført ei skredfarevurdering som syner at området ikkje er utsett for skredfare.

5.15 Støyforhold

Heile planområdet ligg innanfor gul og raud støysoner for vegstøy langs Borgundvegen, jamfør figur 16.

5.16 Luftforureining

Det er ikkje gjort noko registrering av dårleg luftkvalitet ved planområdet.

5.17 Klimaprofil

[Klimaprofilen](#) gjev eit kortfatta samandrag av klimaet, venta klimaendringar og klimautfordringar i Møre og Romsdal. Konklusjon frå klimaprofilen som gjeld planområdet er:

Sannsynleg auke:

- Det er venta vesentleg auke i episodar med kraftig nedbør, både i intensitet og førekomst. Dette vil føre til meir overvatn.
- Det er venta fleire og større regnflaumar

Mogleg sannsynleg auke:

- Kortare sesong for islegging og tidlegare isgang. Isgangar vil kunne skje lenger oppe i vassdrag enn i dag

Sannsynleg uendra eller mindre:



Figur 16 Aktsemdskart for støy langs Borgundvegen. Kjelde SVV.

- Snøsmelteflaumane vil kome stadig tidlegare på året og bli mindre mot slutten av hundreåret



Figur 15 Oversikt over varsla berekna luftforureining i og ved planområdet kl. 15 08.11.2022. Kjelde Miljødirektoratet

5.18 Privatrettslege bindingar

Det er privatrettslege bindingar (eigedomssrett) som vil påverke planarbeidet. Det er private eigedomar som brukar tilkomstvegen over planområdet, der bruken skal vidareførast. I tillegg vil planen leggje føringar for arealbruken for del av gbnr. 48/3.

5.19 Næring

Det er ikkje næringsinteresser som blir råka av planarbeidet.

5.20 Analyser/ utgreiingar

Det er gjennomført fagutgreiing for støy og skred, vedlagt plandokumenta:

RA-01_Skredfarevurdering Hatlane_Ålesund kommune datert 25.03.2021

2564037-Støyrapport_05 datert 30.06.2023

Vurderingar av andre tema blir gjennomført i planomtalen.

6 Omtale av planframlegget

6.1 Planlagt arealbruk

Det vert regulert for inntil åtte bueiningar delt på tre bygningar; frittliggande småhus (BF - to einebustadar) og konsentrerte småhus (BK - seksmannsbustad), med nødvendige funksjonar; felles renovasjon, felles veg, biloppstilling, uteopphaldsareal og felles leikeareal, jamfør figur 18. Planen vil gje eit variert bustadtilbod.

6.2 Plangrense

Etter varsel om oppstart er plangrensa justert, grøn line syner grense som vart varsla planarbeid for, blå line syner plangrensa til planen som går til offentlig ettersyn. Planområdet er redusert mot aust og vest, og utvida ved avkjørsel mot Borgundvegen mot sørvest.



Figur 17 Oversikt endring av plangrense, grøn stipla line syner planområde som det vart varsla oppstart for, blå stipla line er planområdet til offentlig ettersyn.

6.3 Prefiks feltnamn/regulert eigarskap

Prefiks til feltnamn i plankartet gjev informasjon om regulering av eigedomstilhøva for respektivt areal. Prefiks f syner at arealet skal vere felles, prefiks o syner at arealet skal vere offentlig. For feltnamn utan prefiks gjev ikkje planen føringar for eigarskap til arealet.

6.4 Reguleringsformål

6.5 Arealoversikt reguleringsformål

Tabell 1 Oversikt over areal for arealformåla

formålskode	formål	feltnamn	eigar	utnytting	areal m2
1111	Frittliggende småhus	BF	annen eierform	%-BYA=35	814,0
					814,0
1112	Konsentrert småhus	BK	annen eierform	%-BYA=40	1 448,1
					1 448,1
1610	Leikeplass	f_LEK	felles		292,3
					292,3
2011	Køyreveg	f_KV1	felles		322,7
2011	Køyreveg	f_KV2	felles		128,7
2011	Køyreveg	f_KV3	felles		17,3
2011	Køyreveg	KV4	annen eierform		8,2
2011	Køyreveg	f_KV0	felles		111,5
					588,4
2015	Gang-/sykkelveg	o_GS	Offentlig formål		43,5
					43,5
2018	Annan veggrunn - tekniske anlegg	f_AVT4	felles		40,0
2018	Annan veggrunn - tekniske anlegg	f_AVT3	felles		55,9
2018	Annan veggrunn - tekniske anlegg	f_AVT2	felles		45,9
2018	Annan veggrunn - tekniske anlegg	f_AVT5	felles		7,8
2018	Annan veggrunn - tekniske anlegg	f_AVT1	felles		57,1
2018	Annan veggrunn - tekniske anlegg	o_AVT1	offentlig formål		43,4
					250,0
3020	Naturområde - grønstruktur	GN	annen eierform		891,1
					891,1
Samla areal					4 283,9

6.5.1 Gjennomgang reguleringsformål og omtale av valde løysingar

Bustad

Planen opnar for frittliggende og konsentrert småhusbustad.

Frittliggende småhus - BF

Øvre del av planområdet blir regulert til frittliggende småhus, der det vert opna for inntil to bueiningar, som frittliggende einestad. Det vert lagt til rette for bustadtypar som har om lag 90 m² grunnflate, med biloppstilling i garasje/carport bygd inn i terreng, med tak på garasje som skal opparbeidast som uteopphaldsareal, i tillegg til uteopphaldsareal på bakke. Det blir sett rekkjefølgjekrav om opparbeiding av veg, leikeareal, støyskjerming og seksmannsbustad innanfor BK før det kan gjevast bruksløyve/ferdigattest for nye bueiningar innanfor formålet. Krav om utbygging av seksmannsbustad har med støydemping å gjere, sidan bygget vil fungere som støyskjerm for BF-området.

Tilkomst vil vere frå ny veg som går aust – vest frå eksisterande veg i vest – f_KV2.

Konsentrert småhus – BK

Innanfor formålet blir det lagt til rette for inntil seks bueiningar i ein seksmannsbustad som er vertikal- og horisontaldelt. Det vert lagt til rette for bueiningar med gjennomsnittleg 134 m² BRA.

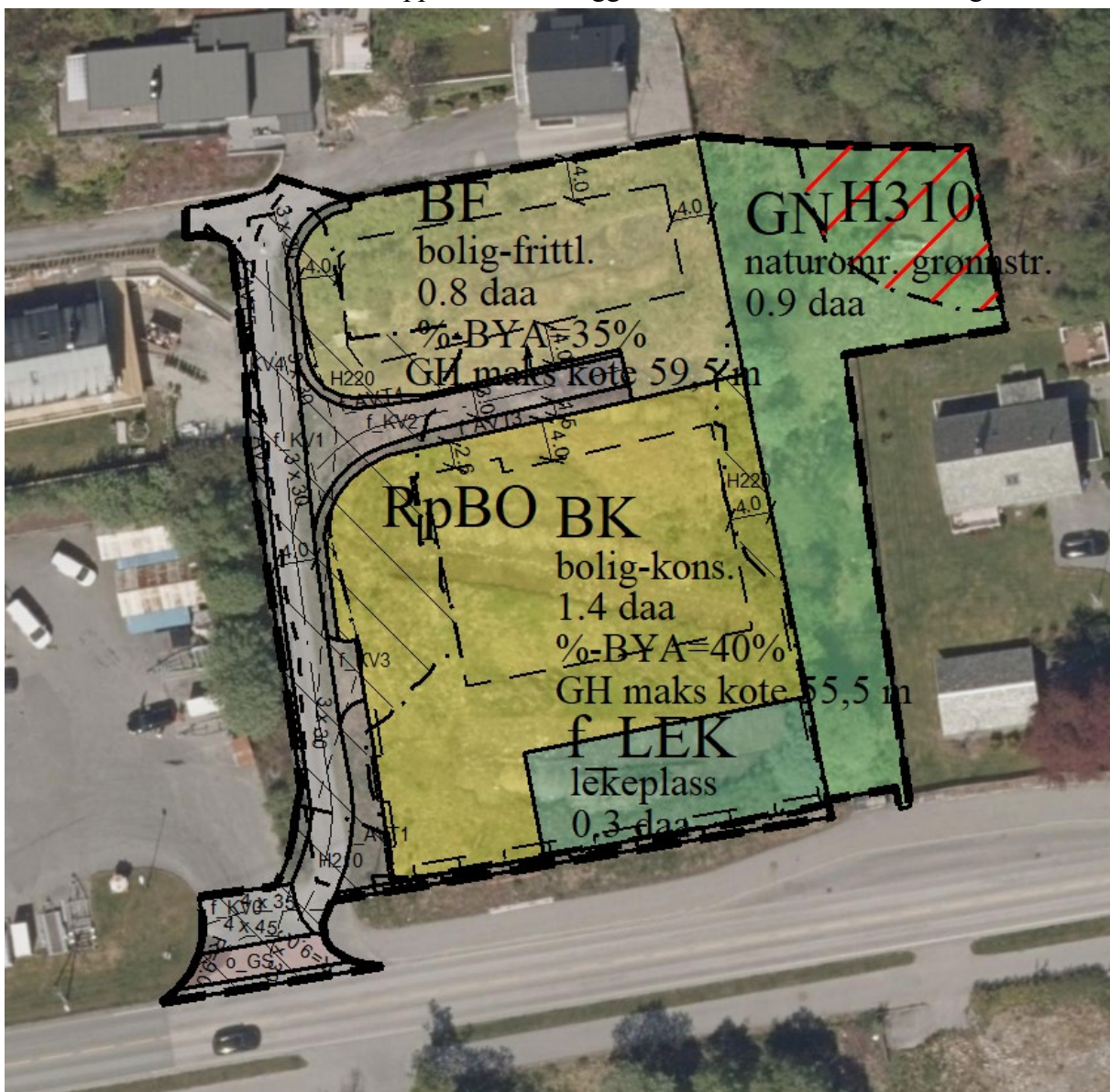
Det vert lagt opp til biloppstilling i kjellaren til seksmannsbustad og med gjesteparkering på terreng.

Det blir sett rekkjefølgjekrav om opparbeiding av leikeareal, støyskjerming, tilkomstveg og ny avkøyrsløse til Borgundvegen før det kan gjevast bruksløyve/ferdigattest for nye bueiningar innanfor formålet.

Tilkomst vil vere frå eksisterande veg innanfor planområdet.

Leikeplass - LEK

Det vert regulert inn leikeareal som skal vere felles for alle bueiningane innanfor planområdet. Med eit areal på 292 m² vil det stette krav i kommunedelplan (KDP) Ålesund med 36 m² per bueining. I samsvar med KDP Ålesund vert det sett krav om sandkasse på 10 m² og tre ulike typar utstyr/leikeapparat som er retta mot aldersgruppe 1 – 6 år, til dømes klatrestativ, huske, sklie, balansestokk eller vippehuske. I tillegg skal området ha benk, bord og fast dekke



Figur 18 Reguleringsplan med flyfoto under.

på minimum 1,6 x 1,6 m. Det blir sett rekkjefølgjekrav om at leikearealet med utstyr skal vere opparbeidd før det kan gjevast bruksløyve for nye bueiningar innanfor planområdet. I tillegg vert det opna for at det kan leggjast til rette for bruk på tvers av generasjonar med sosialt utstyr som grill og liknande.

Leikeplassen ligg innanfor raud sone for vegstøy langs Borgundvegen. Det blir sett rekkefølgjekrav om støyskjerming i samsvar med gjennomført støyvurdering før det kan gjevast bruksløyve for nye bustadar for planområdet. Dette vil også gjelde leikearealet, som vil få stetta krav til støy.

I austleg del av BK vil det bli opparbeidd gangareal for å kome rundt bygget, med trapp opp til f_KV2, dette vil gje tilkomst til leikearealet for BF, synt i situasjonsplan figur 24. Dette er sett som rekkjefølgjekrav i føresegnene.

Køyreveg f_KV

Eksisterande veg til bustadar nord og vest for planområdet blir vidareført. Vegen har ikkje optimal vegføring/ stigningsforhold grunna terreng, men blir regulert og opparbeidd med 4 meter breidde for å betre på dagens situasjon.

For nedre del av planområdet blir det regulert inn ny avkøyrsløse til Borgundvegen, f_KV0. Borgundvegen har stor trafikk og vegeigar ønskjer minst mogleg avkøyrsløse til denne. Etter dialog med eigarar av tomte vest for planområdet er det lagt opp til å regulere felles avkøyrsløse, som blir smalare og meir oversiktleg enn dagens avkøyrsløse. Dette vil gje betre trafikktryggleik. Det vert sett rekkjefølgjekrav om opparbeiding av ny avkøyrsløse før det kan gjevast bruksløyve/ferdigattest for nye bueiningar innfor planområdet. f_KV1 skal kople seg på f_KV0 før ein kan køyre inn på Borgundvegen, ein vil då kunne få ei meir oversiktleg og trafikksikker tilkomst til Borgundvegen. Dette er sett som rekkjefølgjekrav før utbygging innanfor planområdet. Det bør vurderast å skilte med vikeplikt for dei som skal inn på f_KV0 frå f_KV1 for å få tryggare og meir føreseieleg trafikkbilete i området. Avkøyrsla vil ikkje stette krav til stigning/fall, det er søkt og innvilga fråvik frå vegnormalane med krav til avbøtande tiltak, jamfør kapittel 6.11.

Det blir regulert stikkveg, f_KV2, mot aust, for å betene bustadar innanfor BF.

Vegar blir regulert som felles –

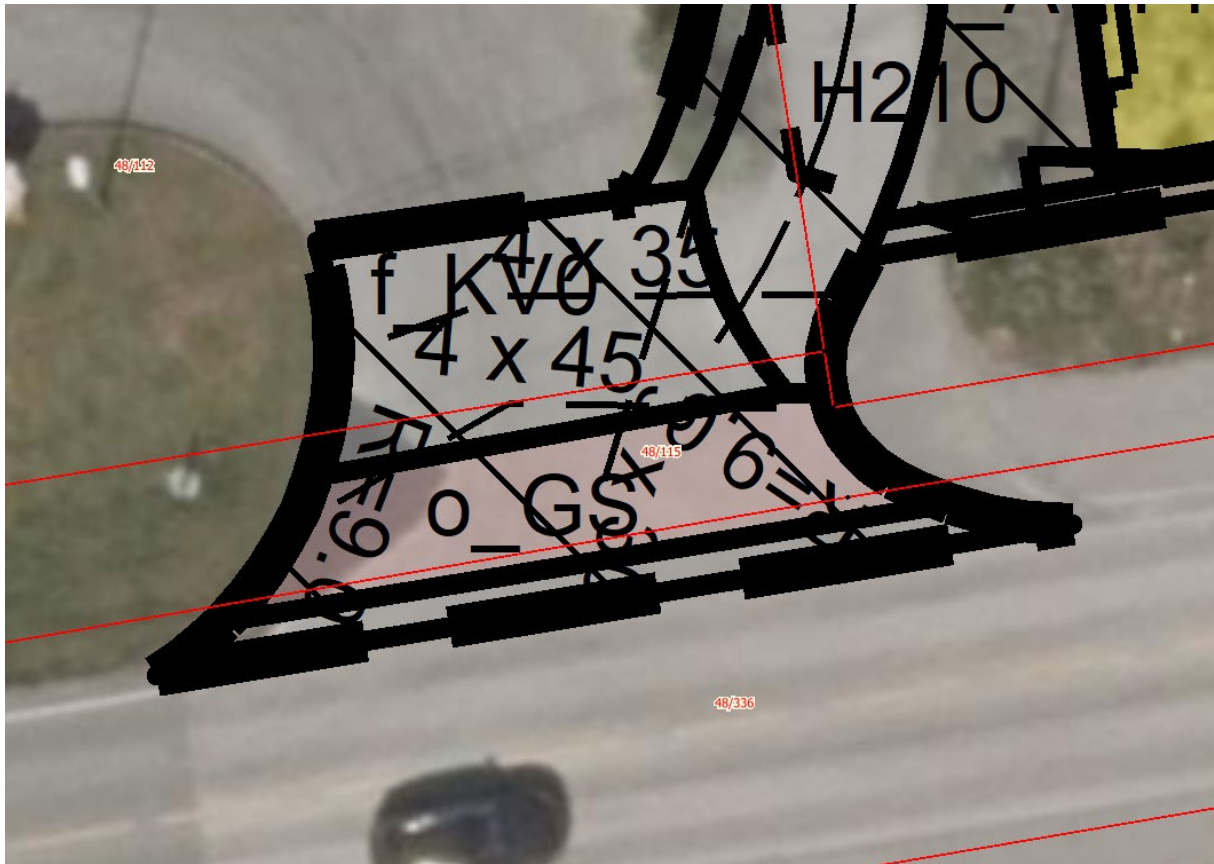
- f_KV0 skal vere felles gbnr. 48/112 og dei som skal nytte f_KV1.
- f_KV1 skal vere felles for eksisterande bustadar, nye bustadar innanfor planområdet.
- f_KV2 skal vere felles for eigedomar innanfor BF.
- f_KV3 skal vere felles for bustadar innanfor BK.
- Planen legg ikkje føringar for eigarforhold for KV4, avkøyrsløse er berre til gbnr. 48/85.

Gang-/sykkelveg o_GS

Det blir regulert gang- og sykkelveg over avkøyrsla til fylkesvegen.

Annan veggrunn f_AVT

Langs vegareal blir det regulert inn annan veggrunn, sideareal til veg. I formålet inngår skjering- og fyllingsskråningar, grøntområde, grøfter, murer, stabiliserande tiltak og liknande. Det kan etablerast permanente terreng endringar og nødvendige konstruksjonar innanfor formålet. Teknisk infrastruktur kan leggjast i formålet.



Figur 19 Utsnitt av plankartet av felles avkjørsel til Borgundvegen.

Naturområde - GN

Austleg del av planområdet blir regulert til naturområde, og vil ha tilkomst frå fortau langs Borgundvegen. Naturområdet vil vere del av eit større samanhengande turområde. Det vert ikkje lagt føringar for eigarforhold i planen. Det vert i føresegnene opna for enkle skjøtselstiltak for å leggje til rette ferdsel og leik i området, jamfør §6 i føresegnene.

Omsynssone

Sikringssone – frisikt - H140

For utbyggingsareal som kjem i konflikt med frisikt blir det lagt inn omsynssone frisikt for å sikre sikt i avkjørsler frå f_KV2 og f_KV3. Innanfor sona vert det lagt restriksjonar på høgde av vegetasjon og tiltak. Det kan ikkje vere noko som hindrar sikt 0,5 m over vegplanet. Høgstamma tre, trafikkskilt og lysstolpar kan stå innanfor sikringssona. Det vert ikkje lagt omsynssone frisikt på areal til veg eller fortau.

Støysone H210 og H220

Planområdet ligg langs Borgundvegen som har mykje trafikk, som genererer støy. For å kunne byggje ut innanfor planområdet er det nødvending med tiltak mot støy.

Det er lagt inn i plankartet omsynssone for gul (H220) og raud (H221) støysone frå gjennomført støyvurdering datert 30.06.2023. Støyskjerming i samsvar med støyvurderinga vil utearealet hovudsakleg få tilfredsstillande lydnivå under grenseverdiar innanfor planområdet. Støyskjerm skal vere lydabsorberande på side mot veg og naboar for å unngå sjenerande refleksjon av støy til nabolaget. Dette skal gjerast greie for i prosjektering/byggjesøknad. Det vert sett rekkjefølgjekrav om oppføring av støyskjerm før det kan gjevast bruksløyve for nye bueningar innanfor planområdet. I tillegg til krav om støyskjerming vert det sett krav om at

seksmannsbustad mot vegen må ha fasadetiltak mot støy. Ytterveggar må tilfredsstille lydisolasjonskrav på minst 43 dB R_w+C_{tr} , og vindaug dB 35 R_w+C_{tr} . Det blir planlagt ein kombinasjon av innglassing og opne verandaer. Dei opne verandaene vil då vere godt skjerma mot sideinnfall av støy og bortsett frå aller nærmast rekkverket, vil sittande person få tilfredsstillande lydnivå. Føresetnad er tette rekkverk i minst 1,2 m høgde i herda glas eller polykarbonat, tette mott dekke/golv og mot eventuelle stolper og gelender. Verandahimling må ha lydabsorbent.

For einebustadar er det berekna til 50 – 57 dB L_{den} mot syd. Einebustad mot aust får ikkje noko nivå over 55,0 dB L_{den} og tiltak er ikkje nødvendig. Vindaug bør utstyrt med 33 dB lydglas og rekkverk og himling bør utførast som for seksmannsbustad over.

Sidan seksmannsbustad vil vere med å redusere støy for bustadane innanfor BF, blir det sett rekkjefølgjekrav om at seksmannsbustad innanfor BK skal vere oppført før det kan gjevast bruksløyve/ferdigattest for bustadar innanfor BF.

Tiltak i frå støyvurderinga blir sett som krav i føresegnene. Fartsgrensa er redusert frå 50 km/t til 40 km/t etter at støyvurderinga er gjennomført.



Figur 20 Støysonekart med støyskjermer og støy målt 1,5 m over terreng.

Faresone – skred H310

Det er gjennomført skredfarevurdering, det ligg ikkje faresone for skred innanfor utbyggingsområdet. Det ligg faresone for skred med sannsyn 1/5000 innanfor grøntareal, den får ikkje konsekvensar for planlagt utbygging.

Juridiske liner

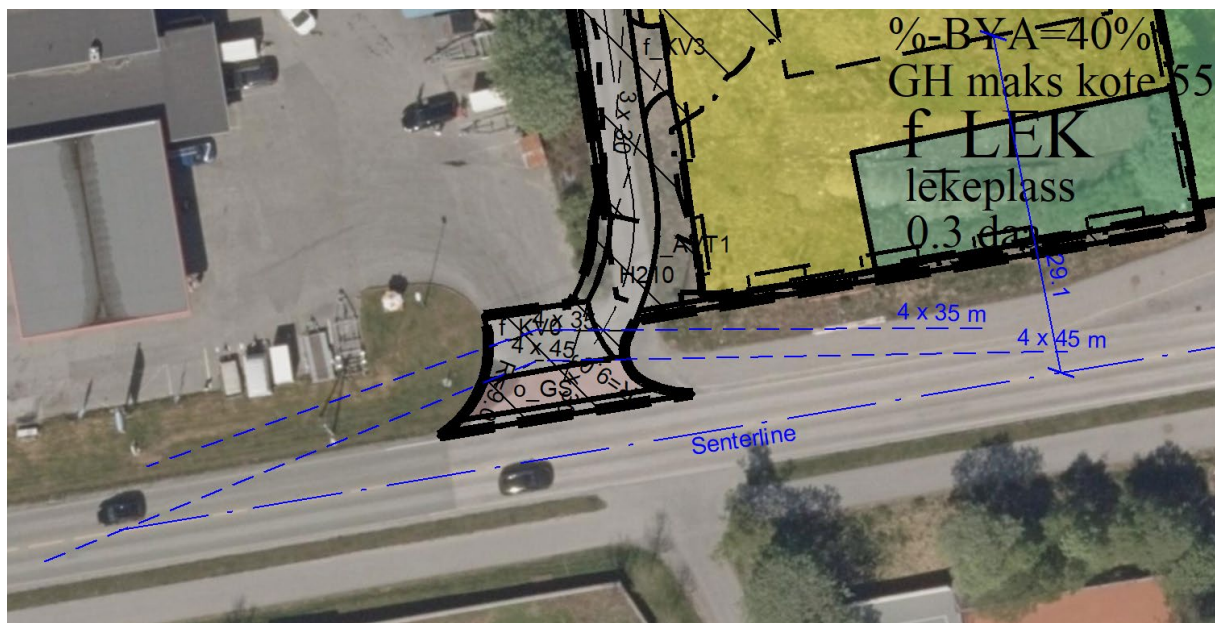
Byggjegrense

Det blir regulert byggjegrense på 4 m mot nabotomter, mot eksisterande felles veg er det lagt inn byggjegranser på 4 m for BF og over 11 m for BK, målt frå annan veggrunn. Langs ny veg gjennom planområdet vert det sett byggjegrense på 4 m mot BF, hovudsakleg 4 m til BK, men heishus kjem 2,6 m frå annan veggrunn. Mot Borgundvegen er det sett byggjegrense på over 29 m frå senterline veg, jamfør figur 21. Der det ikkje er sett byggjegrense vil plan- og bygningslova § 29-4 gjelde.

Frisktline

I avkøyrslar er det sett på frisktliner med dimensjonering etter 4 x 45 m, som stettar krav til friskt for vegar med 50 km/t fartsgrensa i N100. For avkøyrslar innanfor planområdet er det

ikkje tilstrekkeleg med lengde på vegane for 45 m lengde, der er det synt friskt til næraste avkøyrsl. I illustrasjon for friskt er det synt krav til friskt for kryss til Borgundvegen, der alt areal for friskt vil liggje innanfor vegareal (fortau og annan veggrunn), og friskt vert stetta. Friskt for fortau er 4 x 35 m.



Figur 21 Illustrasjon som syner friskt i avkøyrsl til Borgundvegen og fortau langs vegen, regulert støy-skjerm og avstand til senterline.

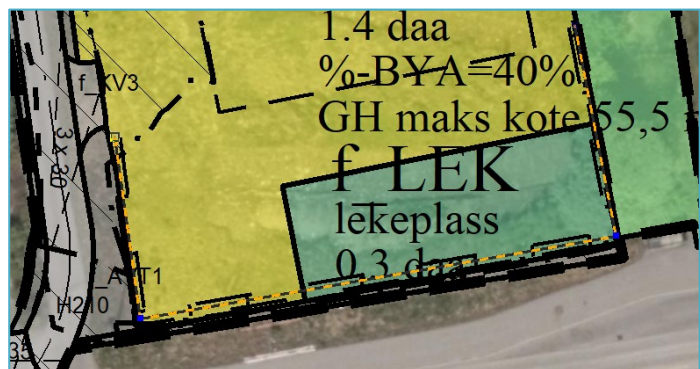
Regulert støyskjerm

I samsvar med støyvurdering er det regulert inn støyskjerming for planområdet, med støyskjerm på 2,5 m høgde mot Borgundvegen. Det vert sett rekkjefølgjekrav i føresegnene om opparbeiding før det kan gjevast bruksløyve/ferdigattest for nye bustadar innanfor planområdet og leikeareal. Det er i føresegnene sett krav til at støyskjermen skal ha gode visuelle kvaliteter og tilpassast omgjevnadane, og bør brytast opp med farge- og materialval, og/eller bygningstekniske detaljar.

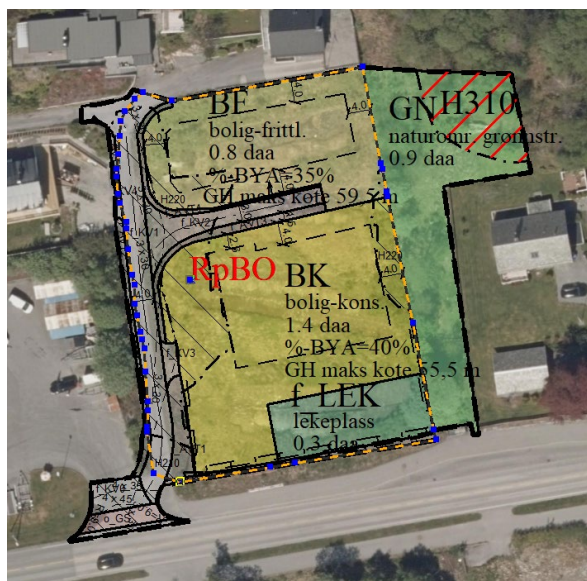
Bestemmelsesområde – RpBO

Det blir lagt bestemmelsesområde over areal bandlagt til automatisk freda kulturminne, ID 261123. Innanfor bestemmelsesområdet er det stolpehol, kokegroper og dyrkingslag.

Før tiltak kan gjerast innanfor bestemmelsesområde, skal det gjennomførast ei arkeologisk utgraving av det automatiske freda kulturminnet D 261123. Det skal takast kontakt med Møre og Romsdal fylkeskommune i god tid før tiltaket skal setjast i gang, slik at omfanget av granskinga kan fastsetjast. Det blir sett rekkjefølgjekrav om at det ikkje kan gjerast tiltak innanfor sona før tilhøve til fornminne er avklart.



Figur 22 Illustrasjon som syner regulert støyskjerm, utheva med oransje og svart stipla line.



Figur 23 Bestemmelsessone markert i plankartet.

leg terreng. For BK vert det ikkje sett krav i føresegnene om taktype. Tekniske innretningar kan gå over gesims med inntil 2 m, for inntil 5 % av takflata.

6.6.2 Grad av utnytting (veglear) Forskrift

Det blir sett BYA på inntil 35 % for BF-området – frittliggande einebustadar, for BK-området - konsentrert småhus blir det sett BYA på inntil 40 %. [Grad av utnytting](#) (rettleiar) skal nyttast for berekning av byggjehøgde og utnytting. Med den utbygginga som det er lagt opp til, og med krav til parkeringsplassar, vil ein vere innanfor utnyttinga for begge bustadområda.

6.6.3 Tal bustadar, fordeling av bueiningar/leilegheiter

Innanfor BF blir det opna for inntil to bueiningar, som frittliggande einebustadar. Innanfor BK blir det opna for seksmannsbustad.

For heile planområdet blir det opna for inntil 8 bueiningar.

6.7 Bustadmiljø/bu-kvalitet

Planområdet ligg langs trafikkert veg, med støyutfordringar og med eksisterande bustadar til fleire sider. Med avbøtande tiltak og området sine positive kvalitetar, kan det bli gode

6.6 Bygningar si plassering og utforming

Situasjonsplan for området blir gjort bindande i føresegnene for BK, slik at det skal byggjast ut i samsvar med den, men med moglegheit for justering av tiltak sidevegs inntil 0,5 m i alle himmelretningar, men ikkje utanfor regulert byggjegrænse.

6.6.1 Bygningar si høgde

Innanfor BF blir det opna for gesimshøgde inntil 8,5 m for bustadhus, og gesimshøgde inntil 3,5 m for carport/garasje, målt frå gjennomsnittleg terreng. For BF vert det sett krav i føresegnene om flatt tak for å redusere konsekvensar for nabo sitt utsyn.

Innanfor BK blir det opna for byggjehøgder med maksimal gesims på 9,5 m og maksimal mønehøgde på 10,5 m, målt frå gjennomsnitt-



Figur 24 Oversikt uteopphaldsareal, synt med blå flater og tekst over plankart.



Figur 25 Situasjonsplan for planområdet, med to einbustadar innanfor BF og seksmannsbustad innanfor BK. Kjelde Idèhus Ålesund.

buforhold innanfor planområdet. Planområdet ligg sørvendt, slik at det vil vere god soltilgang gjennom dagen og året. Med støyskjerming mot Borgundvegen og plassering av bustadar vil det vere gode uteområde. Det blir også sett av leikeareal på om lag 292 m². Med å nytte vestleg del av planområdet til køyreareal og gjesteparkering, og biloppstilling i kjellar i seksmannsbygning, får ein eit kompakt trafikkareal og legg til rette for samanhengande uteopphaldsareal på bakkenivå mot sør for alle bustadane, jamfør figur 25. For einbustadar er det lagt til rette for biloppstilling i garasje, med uteopphaldsareal på tak garasje, så ein får samanhengde uteopphaldsareal der, saman med areal framfor austleg einbustad. Areal vest og sør for bustad i vest er ikkje planlagt nytta til uteopphaldsareal, sidan det er smalt og vil ha helling. Det vil vere veranda mot sør, som med rekkverk, vil stette krav til støy.

BF – areal med gode solforhol og av ein viss storleik og breidde utgjer om lag 99 + 117 m². Det vert planlagt verandaer på 15 m² for bustadane. Per buening vil det vere om lag 120 m² privat/felles uteopphaldsareal. I tillegg er det areal på bakkenivå med dårleg arrondering på

om lag 200 m². Dette er areal som ikkje er av tilstrekkelege kvalitet til å reknast som uteopp-haldsareal.

BK - Areal med gode solforhold og av ein viss storleik og breidde utgjer om lag 414 m². I tillegg er det areal på bakkenivå med dårlegare arrondering på om lag 250 m² som kan nyttast i ulike samanhengar til ekstra leike- og uteopp-haldsareal. Uteopp-haldsareal er tilknytt leike-plassen, slik at det vil bli samanhengande grøntareal. Bygget blir planlagt med verandaer, med til saman 134 m² over to plan. Per bueining vil det vere over 91 m² privat og felles uteopp-haldsareal.

Areal på bakkenivå kan delast opp i parsellar som kan skjermast for kvar bueining.

I tillegg er det opna for mindre tiltak innanfor GN for å leggje til rette som friluftsområde.

Dette området er del av eit større samanhengande område som blir nytta til friluftsmål.

6.8 Landskapsanalyse

Planområdet ligg i område 3; bustadfortetting langs kollektivaksen Bysentrum – Moa, der det er opna for fortetting med middels utnytting.

Området er todelt ved planområdet, der Borgundvegen utgjer skilje. Nord for Borgundvegen er det hovudsakleg frittliggande einbustadar med variabel storleik og variabel tomtestorleik.

Området er bygd ut over tid, som er synleg i ulike byggjestilar, takform og arkitektonisk uttrykk. Vest for planområdet ligg det bensinstasjon. Sør for Borgundvegen er det nærast vegen fleire forskjellige offentlege bygg, skule, idrettshall, omsorgssenter og tennisbane og mat-butikk. Det er stor variasjon i byggjestorleik, byggjematerial og arkitektur i dette området.

Bustadane ved planområdet er på to etasjars bygningar, med høgde om lag på 7 – 9 m. Mesteparten av bustadane er oppført med mønetak, valmtak og nokre med flatt tak. Hus med mønetak følgjer i hovudsak kotene i terrenget. På sørsida av Borgundvegen er det store bygg med flate tak.

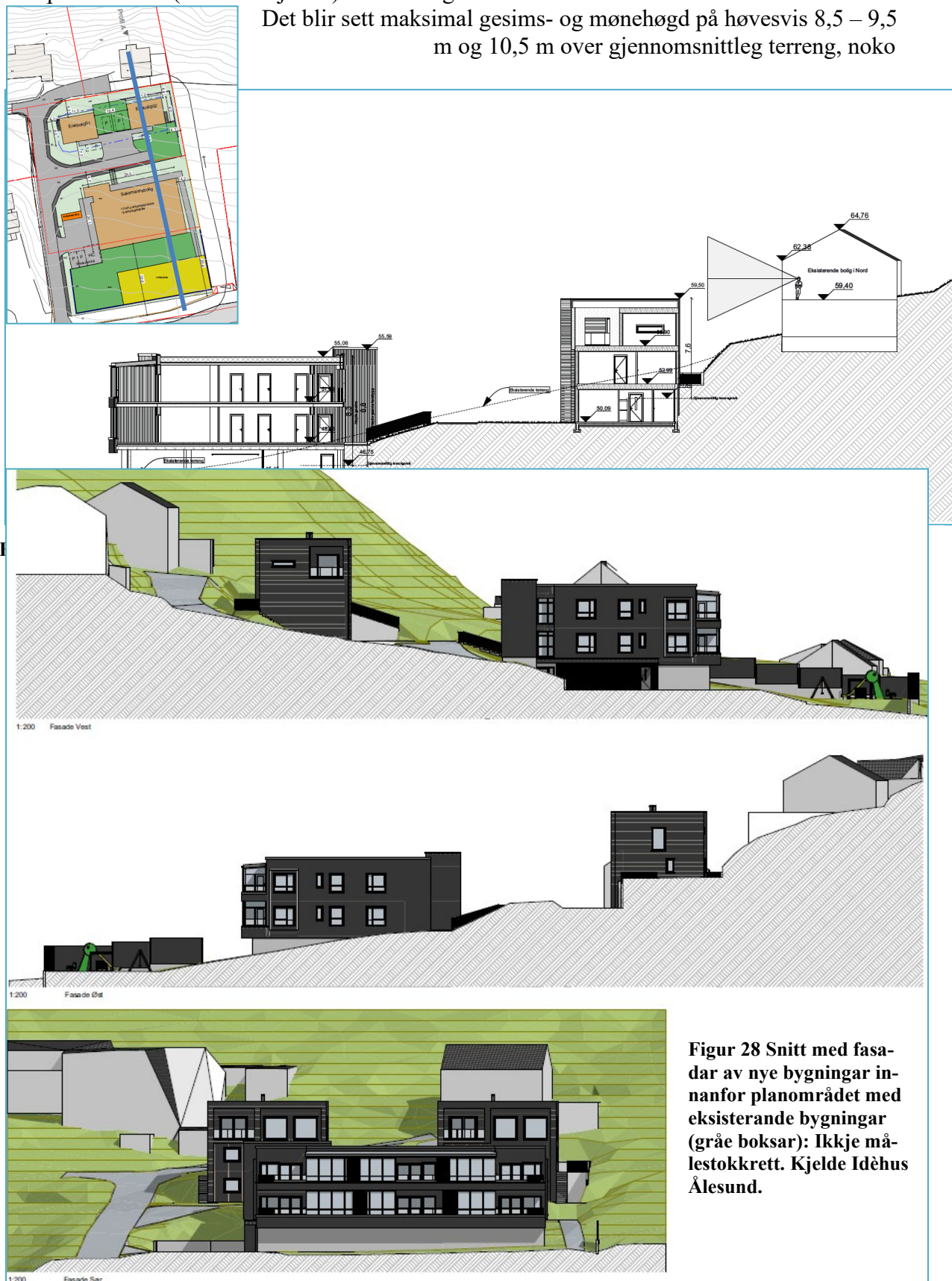


Figur 26 Illustrasjon av ny utbygging, sett frå sør. Kjelde Idèhus Ålesund

Innanfor planområdet kan det førast opp tre nye bygg. Frittliggande bustadar med grunnflate 90 m² (til saman 180 m²), og seksmannsbustad på 456,5 m² på tomter med til saman 2183 m², eksklusiv leikeareal. Tomtene vil få noko mindre areal enn det som er det som er vanleg i

området. Grunnflate på seksmannsbustad vil vere i øvre del av skalaen for det som er bygd i området, og vil skilje seg ut i høve bustadar på øvresida av Borgundvegen. I nærområdet på sørsida av Borgundvegen er det bygd ut med fleire større bygningar, og næringsbygget like ved planområdet (bensinstasjonen) har større grunnflate.

Det blir sett maksimal gesims- og mønehøgdd på høvesvis 8,5 – 9,5 m og 10,5 m over gjennomsnittleg terreng, noko





Figur 29 Illustrasjon som syner hindring av sikt frå nabohus aust for planområdet, synt med skravert areal. Nye bygningar er synt med blåe boksar.



Figur 30 Illustrasjon som syner hindring av sikt frå nabohus nord for planområdet, synt med skravert areal. Nye bygningar er synt med blåe boksar.



Figur 31 Illustrasjon som syner hindring av sikt frå nabohus nordvest for planområdet, synt med skravert areal. Nye bygningar er synt med blåe boksar.



Figur 32 Illustrasjon som syner hindring av sikt frå nabohus vest for planområdet, synt med skravert areal. Nye bygningar er synt med blåe boksar.



Figur 33 Illustrasjon som syner hindring av sikt frå nye einebustadar innanfor planområdet, synt med skravert areal for 1. etasje. 2. etasje vil ha noko betre sikt, medan 3. etasje er over tak seksmannsbustad. Nye bygningar er synt med blåe boksar.

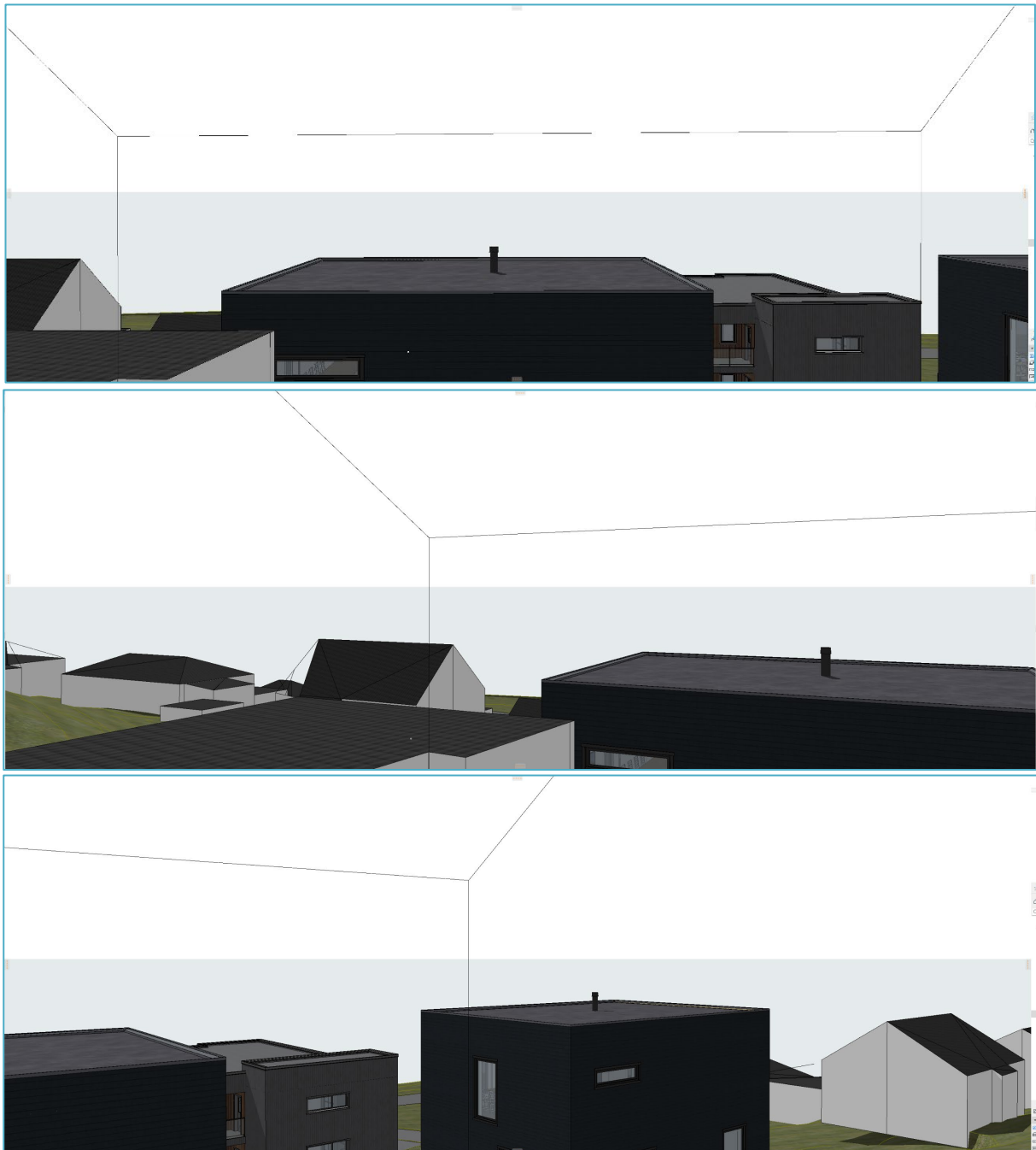
som vil vere noko høgare enn eksisterande bustadar i området. For BF vert det sett krav i føresegnene om flatt tak for å redusere konsekvensar for nabo. For BK vert det ikkje sett krav i føresegnene om taktype. På grunn av terrenget, helling mot sør, vil det vere gunstig med flatt tak for å redusere konsekvensar ei utbygging vil få for utsyn i området for bustadar i bakkant. Plassering av bygningar innanfor BF vil også ha noko å seie for konsekvensar ny utbygging vil få for eksisterande bustad. Jamfør snitt i figur 27 og vedlagte teikningar er austleg bustad innanfor BF seinka 0,5 m i høve tidlegare versjonar av plandokumenta. Planområdet ligg i sørhelling og vil i liten grad vil skilje seg ut i området, nye bygningar vil gje liten landskapsverknad sidan området rundt er bygd ut. Seksmannsbustad vil bli noko meir massiv enn eksisterande bustadar i området, men like ved er større bygningar.

Det blir lagt til rette for samanhengande uteopphaldsareal, som ligg inntil leikeareal.

Ny bygningar innanfor BK er trekt lengst mot aust, med veg, leikeareal og uteopphaldsareal mot vest og sør. Med grøntareal/vegareal som buffer mellom naboar mot aust, nordvest og vest, blir det god avstand til andre bustadar som nye bygg innanfor planområdet kan skugge for/ta utsyn frå. Jamfør figurar 29-33 er siktforhold for nabohus aust (gbnr. 48/96), vest (gbnr. 48/85) og nordvest (gbnr. 48/53) for planområdet vert vurdert å få relativt små negative konsekvensar.

Med ny utbygging ved eksisterande bustadområde vil det bli konsekvensar for desse. På grunn av helling av terreng, raud støysone og tilkomstvegar har ein avgrensingar for korleis tomte kan nyttast. Det er gjort avvegingar knytt til konsekvensar for naboar og mogleg utbygging, og planen er eit resultat av dette. Eksisterande bustad nord for planområdet (gbnr. 48/54) vil vere den som blir mest råka av utbygginga innanfor planområdet. Austleg einebustad vil liggje rett framfor bustaden og vil redusere utsikt. Det blir difor sett krav om flatt tak for bygningar innanfor BF for å redusere konsekvensar for nabo. I tillegg vil bygningane bli delvis

bygd inn i terrenget for å kome i rett høgde til tilkomstvegen. Dette vil òg redusere konsekvens for nabo i nord. 2. etasje for gbnr. 48/54 vil kome i om lag same høgde som nye einebustadar, det vil vere godt utsyn frå derifrå. Uteopphaldsområde vest for bustad vil få sikt mellom einebustadane og sjå over seksmannsbustaden. Uteopphaldsområde mot aust får relativ god utsikt også, sidan det er trekt lenger fram og ikkje vil ha sikthindringar mot aust. Alternativ til utforming av BF kan vere å byggje tomannsbustad, og leggje den i vest, slik at det ikkje blir bygd framfor nabohus i nord, men det vil då ein større samanhengande flate mot bustadar nord for planområdet.



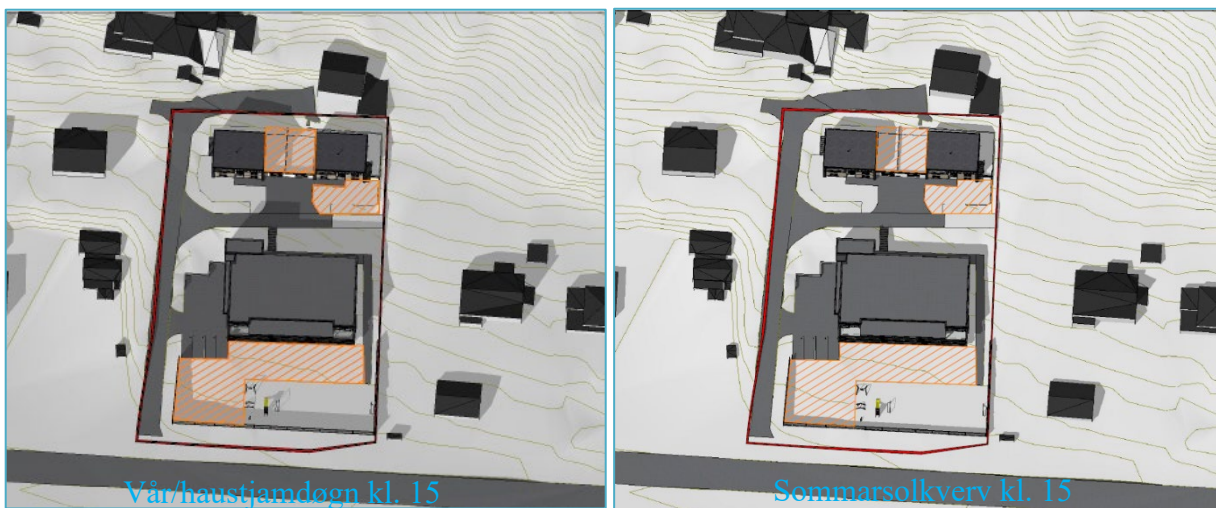
Figur 34 Utsikt frå 2. etasje frå bustad på gbnr. 48/54, sett frå person i figur 26. Grå konstruksjonar i illustrasjonen oppe til venstre er del av uteområdet/platt til gbnr. 48/54.

Ei slik løysing vil også få konsekvensar for utsikt til gbnr. 48/53. Det blir mindre gunstige uteareal/plassering av garasje/carport innanfor BF ved å leggje nye bustadar vest i BF. Ny bustad som eventuelt blir trekt mot vest vil liggje rette bak seksmannsbustad og få lite utsikt. Det er ikkje råd å senke bygga meir innanfor BF enn det som er gjort no, då vil tilkomsten til dei kome under ny veg. Reduserer ein byggjehøgda, vil det ikkje vere råd å få tilstrekkeleg buareal, sidan ein vil miste ein etasje.

Internt i planområdet vil det vere god sikt/utsyn frå seksmannsbustadane, støyskjerm vil i liten grad hindre sikt/utsyn på grunn av høgde på kjellar og skråning av terreng.

Nye einebustadar vil få lite utsikt frå 1. etasje, noko meir utsikt frå 2. etasje, 3. etasje vil vere over tak seksmannsbustadar og vil ha god utsikt.

Planområdet er lagt ut til bustadformål i overordna plan, planområdet ligg i ei sone der det kan fortettast. Det må påreknast at det vil kunne skje endringar i høve blant anna sikt/utsyn i eit bustadfelt.



Figur 35 Sol/skugge for vår – og haustjamdøgn (20. mars, 22. september) kl. 15 og sommarsolkverv (20. juni) kl. 15. Kjelde Idèhus Ålesund

6.9 Parkering

Tal parkeringsplassar

I KDP Ålesund er det i fortettingsområde kategori 3 med krav om minst 1,25 biloppstillingsplassar per bueining. Det vert lagt opp til inntil 16 biloppstillingsplassar for planområdet, ein meir enn minstekravet i overordna plan. Det blir i føresegnene sett krav om 1,25 biloppstillingsplassar.

Utforming og lokalisering av parkering

Det vert for BF lagt opp til 3 biloppstillingsplassar, ein for kvar bueining i garasje/carport, og ein felles på arealet framfor bustadane.

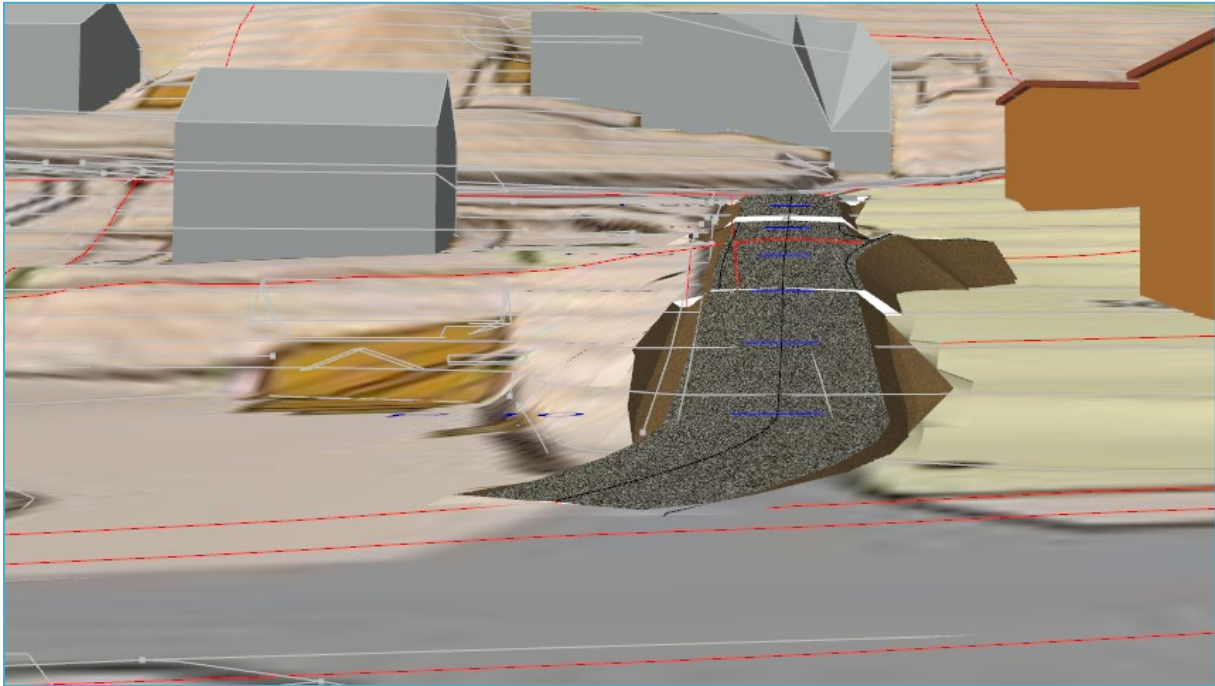
Det vert lagt opp til 10 biloppstillingsplassar under bygning innanfor BK, og 3 oppstillingsplassar på bakkenivå til gjesteparkering. Krav til biloppstillingsplassar blir stetta.

Sykeloppstilling

Det blir sett krav om 2 sykkeloppstillingsplassar for kvar bueining. Desse kan plasserast enten på terreng eller i carport/garasje eller parkeringskjellar.

6.11.1 Tilkømt

Tilkømt til planområdet vil vere langs eksisterande veg som ligg vest i planområdet f_KV1. Dette er ein smal og bratt veg, den er bygd med litt over 3 m breidde. Vegen er privat veg, men er ikkje skilt ut frå tomtene innanfor planområdet. På grunn av stigningsforholda vil det ikkje vere mogleg å støtte krav til vegnormalane utan omfattande forlenging av vegen, noko som også vil øydelegge for utbygging innanfor planområdet. Kompenserande tiltak er å regulere inn breiare veg og opparbeide denne i eksisterande trase.



Figur 37 3D som syner forprosjektert avkøyrsl til Borgundvegen, sett frå sør.

I kommunedelplan Ålesund er det synt vegføring vidare austover, for eventuell sanering av avkøyrslar aust for planområdet. Etter forprosjektering av veg vidare austover, og møte med Ålesund kommune og Møre og Romsdal fylkeskommune, er det avklart at det ikkje vil vere aktuelt å gå vidare med slik vegløyising. Dette blir grunngjeve med stigningsforhold og skje-ringar for ny veg, og at det blir vanskeleg/ikkje mogleg å kople på bustadtomter.

Tilknytting til overordna vegnett

Avkøyrsl til planområdet frå Borgundvegen blir vidareført, men avkøyrsla blir slått saman med avkøyrsl vest for dagens avkøyrsl. Geometrien blir endra, for å stramme opp avkøyrsla, slik at det blir berre ei, ikkje to parallelle avkøyrslar slik det er i dag. Planområdet blir utvida for å få med endra avkøyrsl mot vest.

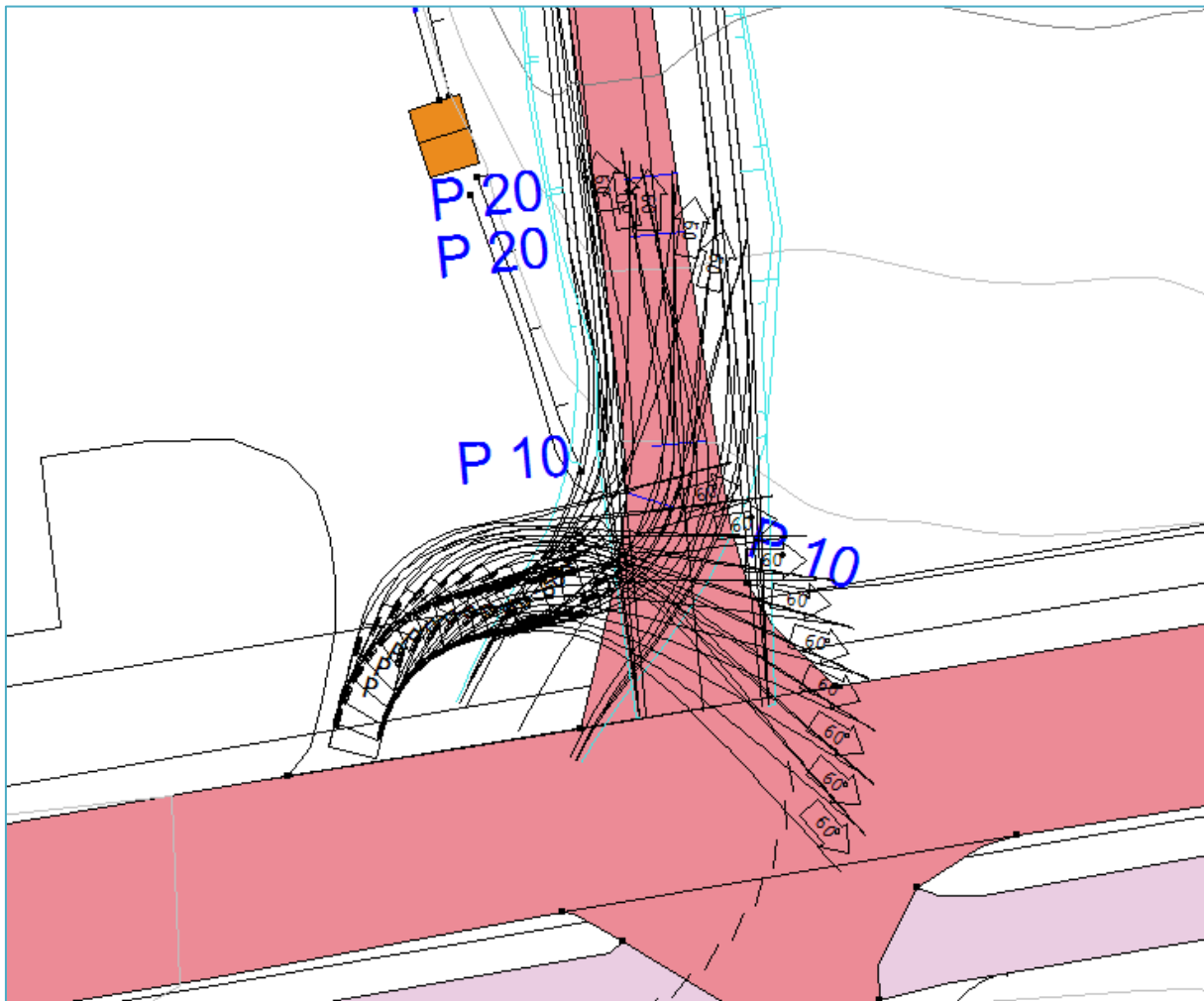
6.11.2 Utforming av vegar

f_KV0

For nedre del av samlevegen til bustadområdet, f_KV1, blir det regulert inn med ny felles avkøyrsl til Borgundvegen saman med avkøyrsl til gbnr. 48/112, f_KV0. Borgundvegen har stor trafikk og vegeigar ønskjer minst mogleg avkøyrslar til denne. Etter dialog med eigarar av tomta vest for planområdet er det lagt opp til å regulere felles avkøyrsl, som blir smalare og meir oversiktleg enn dagens avkøyrsl. Dette vil gje betre trafikktryggleik. Det vert sett rekkjefølgjekrav om opparbeiding av ny avkøyrsl (f_KV0) før det kan gjevast bruksløyve/ferdigattest for nye bueningar innafor planområdet.

f_KV1

For å gjere vegen betre vert det sikra areal for å utvide vegen til 3,5 m breidde, med 0,25 m skulder på kvar side, og 1 m sideareal til å delvis ta opp høgde og grøft. Det vert ikkje lagt opp til endringar av verken horisontal eller vertikalkurvatur av vegen. Vegen er bratt, øvre delar vil ha ei stigning på om lag 15 %, slik den er i dag. Avkøyrslar kan nyttast som møteplassar. Dersom ein trekkjer f_KV1 lenger vekk frå fylkesvegen, vil vegen få brattare stigning, og/eller at ein må heve avkøyrsla frå bensinstasjonen, som heller ikkje vil vere gunstig i høve tilkomst til fylkesvegen. Det er god oversikt i krysset, det er låg fartsgrense, det blir vurdert at trafikktryggleiken er teken i vare. Sporingskurve i Figur 38 syner køyremønster for personbil for regulert vegtrase skal vere gjennomførbart.



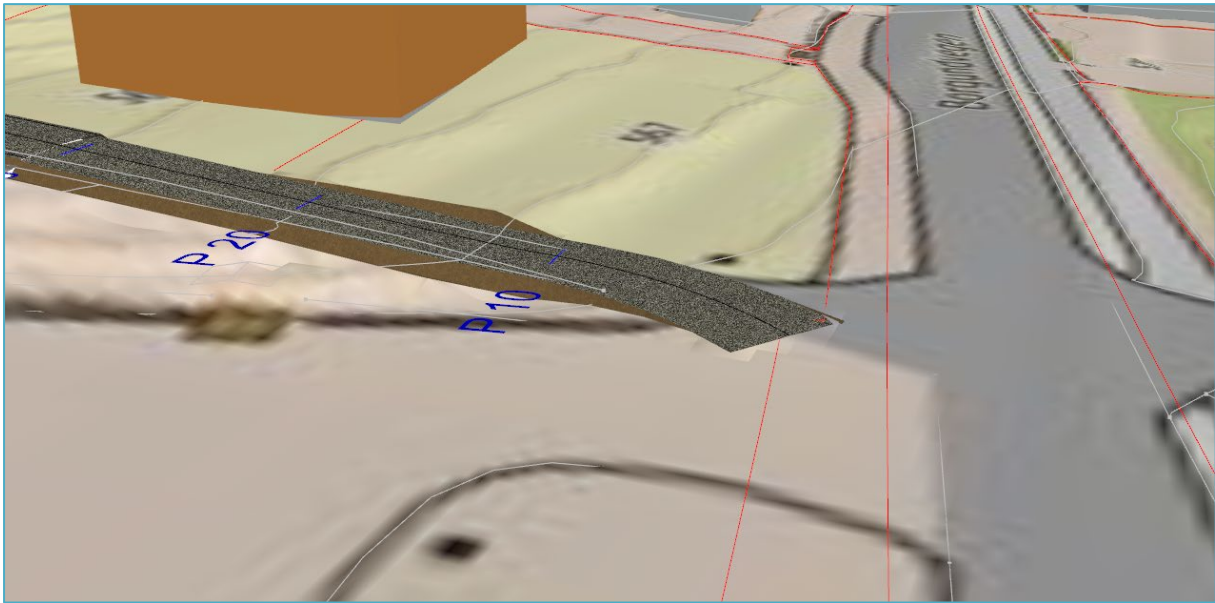
Figur 38 Sporingskurve frå fylkesvegen til privat bustadveg for personbil syner at vegløysinga er gjennomførbar.

f_KV2

Vegen blir regulert med breidde 2,75 m med 0,25 m skulder og 0,5 m sideareal mot nord/1,5 m mot sør. Første del av vegen får stigning på i underkant av 9,5 %, medan austleg del vil stigning vere på om lag 5 %.

f_KV3

Tilkomst til BK blir regulert med berre avkøyrslar. Vegen vil ha breidde på 4 m inklusiv skulder. Stigning på vegen vil vere om lag 5 %.



Figur 39 3D som syner forprosjektert avkøyrsl til Borgundvegen, sett frå vest.

KV4

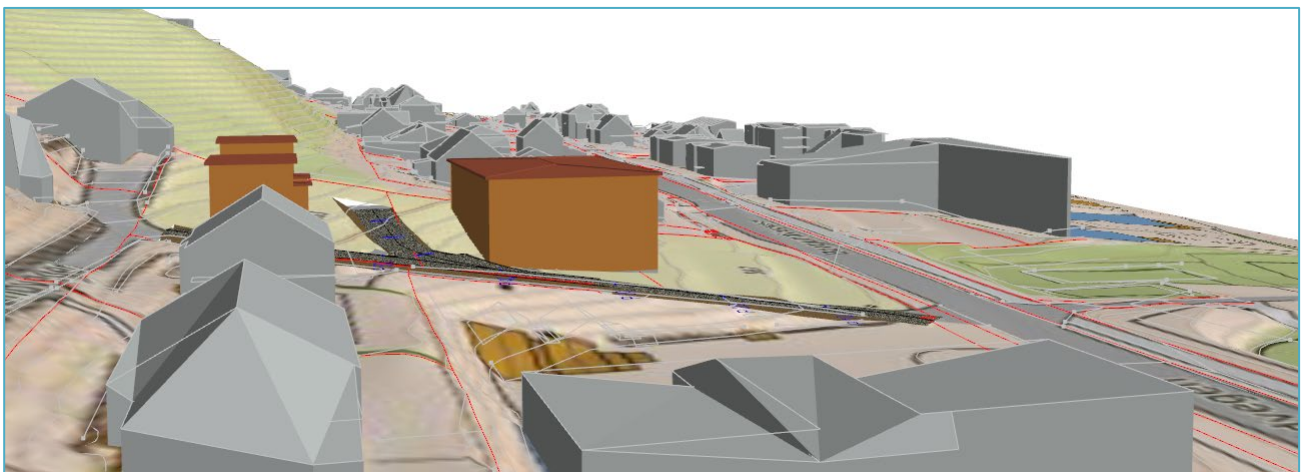
Blir regulert som eksisterande tilkomst til gbnr. 48/85.

Avvik frå vegnormalen

Avkøyrsl til fylkesvegen vil ikkje stette krav til stigning/fall. Det har vorte søkt om fråvik om dette, som har vorte innvilga, jamfør saksnummer 24/33862 datert 23.09.2024. Det blir sett krav om avbøtande tiltak;

- For å hindre at det kjem vatn inn på fylkesvegen skal det lagast til tversgåande drenering for bustadvegen.
- Det skal opparbeidast fysisk hindring i nedrekant av bustadvegen, som leier eventuelle køyretøy inn i avkøyrsla og ikkje ut på fylkesvegen. Fysisk hindring må vere under 50 cm, så den ikkje hindrar friskt i avkøyrsla.

Krav om avbøtande tiltak blir sett som rekkjefølgjekrav i føresegnene, dei må vere opparbeid før det kan gjevast bruksløyve for nye bueningar innanfor planområdet.

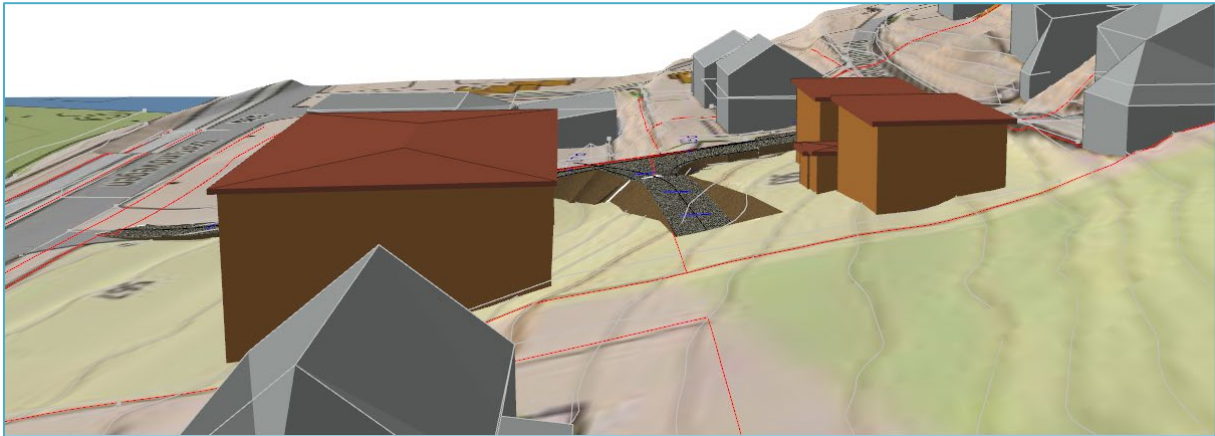


Figur 40 3D av nye bygg og utvida/ny veg, sett frå vest.

Det blir planlagt for ny privat veg og eksisterande veg, vegnormalane vil ikkje bli lagt til grunn, og ikkje stetta, sidan dei gjeld offentleg veg, og det er vidareføring av eksisterande veg.

6.11.3 Krav til samtidig opparbeiding

Det blir ikkje sett krav om samtidig opparbeiding av tiltak. Det blir sett rekkjefølgjekrav om opparbeiding av ny avkøyrsløp til Borgundvegen (f_KV0) og samleveg i tråd med plan (f_KV1) før det kan gjevast bruksløyve for nye bustadar og opparbeiding av f_V2 før det kan gjevast bruksløyve for bustadar innanfor BF.



Figur 41 3D av ny veg og nye bustadar, sett frå aust.

6.11.4 Tilgjenge for gåande og syklende

Det er regulert og bygd fortau langs del av nordsida av Borgundvegen, knytt til busshaldeplass og fotgjengarfelt for kryssing av Borgundvegen til gang- og sykkelveg på sørsida og busshaldeplass. Det vert lagt opp til blanda trafikk langs vegane innanfor planområdet, vegane er oversiktlege og vil ha moderat med trafikk.

6.11.5 Felles tilkomstvegar, eigedomsforhold

Vegane innanfor planområdet blir regulert som felles, f_KV1 skal vere felles for eksisterande bustadar som nyttar denne og alle bueiningar innanfor planområdet. f_KV2 skal vere felles for bustadar innanfor BF. f_KV3 skal vere felles for bustadar innanfor BK.

6.12 **Planlagde offentlege anlegg**

Det vert ikkje lagt opp til regulering av anlegg som skal vere offentlege.

6.13 **Miljøoppfølging**

Det vert lagt opp til støyskjerming av planområdet med støyskjerm langs Borgundvegen for leikeareal og bustadar.

6.14 **Universell utforming/ tilgjenge etter TEK17**

Jamfør formålsparagrafen til pbl vedkomande universell utforming;

«Prinsippet om universell utforming skal ivaretas i planleggingen og kravene til det enkelte byggetiltak. Det samme gjelder hensynet til barn og unges oppvekstvilkår og estetisk utforming av omgivelsene. For boliger skal prinsippet om universell utforming ivaretas gjennom krav til tilgjengelighet.»

Minst to av bueiningane kan tilfredsstillere krav til tilgjengeleg bueiningar i KDP Ålesund, også kravet om at minst 20 % av bustadane skal ha minst 2 soverom per eining. Alle bustadane innanfor BK vil stette krav til tilgjengelege bueiningar og vil ha minst 2 soverom per eining.

6.15 Uteoppfallsareal

Med arrondering innanfor planområdet og nye bygningar lokalisert inntil byggjegranser mot aust er det lagt til rette for samanhengande uteoppfallsareal med kvalitetar som gjer at dei kan nyttast av dei som bur der. Med støyskjerming vil alt areal innanfor planområdet kunne nyttast til uteareal i høve støy.

Innanfor BK får kvar bueining privat areal som balkong/terrasse på 22 m², i tillegg vil det vere om lag 414 m² på bakken som kan nyttast til uteoppfallsareal, i tillegg til leikeplassen på om lag 290 m². Tilsvarende for einebustadar er 15 m² veranda, med 117 m² og 99 m² på bakkenivå privat/felles.

Med tilrettelegging og skjerming av areal på bakkenivå vil kvar bueining få tilfredsstillande uteoppfallsareal på bakkenivå.

6.16 Kollektivtilbod

Planområdet ligg like ved kollektivhaldeplass på Borgundvegen, om lag 55 m frå avkøyrslø til planområdet. Det er bygd og regulert fortau frå avkøyrslø til busshaldeplass på nordsida av Borgundvegen, med fotgjengarfelt for å krysse Borgundvegen for å kome til busshaldeplass på sørsida av Borgundvegen, om lag 130 m frå avkøyrslø.

6.17 Kulturminne

Det er gjort funn av automatisk freda kulturminne innanfor planområdet, og nesten heile planområdet er bandlagt etter lov om kulturminne.

Det har vore dialog med kulturmynde om frigjeving av området, dersom det er aktuelt blir det krav om arkeologisk frigjevingsundersøkingar.

I påvente av avklaring av frigjeving av planområdet, blir det lagt inn bestemmelsesområde for det automatiske freda området, med rekkjeføresegn om krav at det ikkje kan gjerast tiltak innanfor sona før eventuell frigjeving av fornminnet. Ved dispensasjon frå kulturminnelova av ansvarleg mynde etter eventuell utgraving, fell RpBO vekk, og området kan nyttast til utbygging.

6.18 Sosial infrastruktur

Hatlane barneskule og Kolvikbakken ungdomskule har tilstrekkeleg kapasitet. Det er fleire barnehagar i området, som også har tilstrekkeleg kapasitet.

6.19 Plan for vatn- og avlaup samt tilknytting til offentleg nett

Det blir synt til DP Hatlane II – rammeplan VAO_2024.08.01.

Det er tilstrekkeleg kapasitet for spillvatn, blir kopla til kommunalt leidningsnett. Kommunen tilrår oppgradering av vassleidning frå Ø 110 mm til 160 mm frå kum i fortau søraust for planområdet.

Utfordringar med overvatn blir løyst med etablering av nedgravd drygingsbasseng innanfor planområdet.

Det blir sett rekkjefølgjekrav om kva tiltak som skal gjennomførast før det kan gjevast byggekløyve for nye bustadar.

6.20 Plan for avfallshandtering

BK – konsentrert småhus

Plassering felles renovasjon

Det vil vere behov å nytte f_KV1 for å kunne fjerne boss, renovasjonsbilen kan snu i ei avkøyrslene.

Dimensjonering av dunkar

For planområdet vil det vere mogleg med samarbeid om dunkar, jamfør ÅRIM si oversikt av dimensjonering, blir det for 6 bueiningar lagt opp til å nytte følgjande dunkar:

Matavfall – 400 l dunk – om lag 0,7 m²

Glas - og metallemballasje – 660 l dunk – om lag 1,1 m²

Papir – 660 – om lag 1,1 m²

Restavfall – 660 – om lag 1,1 m²

Som gjev eit areal krav på om lag 4 m². Det er sett av om lag 13 m² i situasjonsplanen, som lett tilgjengelege for bruk og tømning.

BF – frittliggande småhus

For frittliggande einbustadar kan det vere felles løysing med dunkar eller eigne, som kan plasserast framfor bustadane, og eventuelt flyttast til f_KV1 ved henting.

6.21 Forureining

Støy

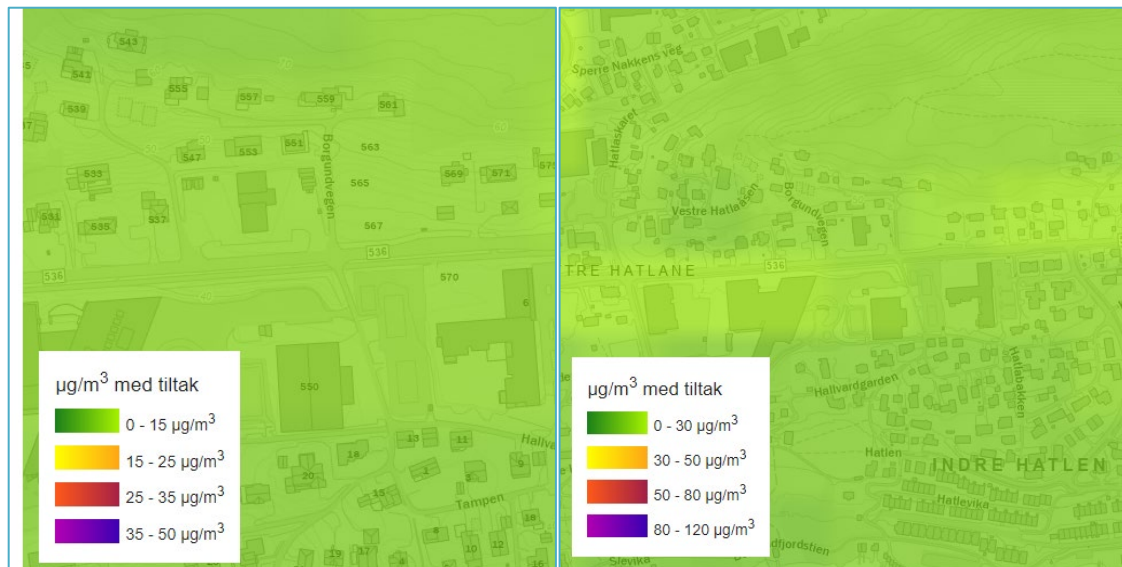
Planområdet ligg innanfor aktsemdområde for vegstøy frå fylkesvegen. Det er gjennomført støyvurdering, og med avbøtande tiltak er støy handtert i samsvar med T-1442/2021. Fartsgrensa langs fylkesvegen har vorte redusert frå 50 km/t til 40 km/t etter at støyvurderinga vart utarbeidd, slik at det vil vere gunstigare støytilhøve no.

Luftforureining

I samsvar med Retningsline for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1522) er det gjort ei vurdering av luftkvalitet ved planområdet. Miljødirektoratet sin tiltakskalkulator for luftkvalitet er nytta. Ålesund kommune sine trafikkdata er forhandsinnlagt, det er lagt til grunn 5 % trafikkauke for alle køyretøy. Med desse føresetnadane ligg berekna årsmiddel for PM10 i intervallet 0 – 15 µg/m³, og berekna høgste døgnmiddel ligg innanfor 0 – 30 µg/m³. Også NO₂ er berekna til å liggje under gul og raud luftforureiningssone, den er rekna til 0 – 20 µg/m³.

Begge berekningane ligg under gul sone for luftforureining, det er ikkje krav om meir kartlegging eller tiltak sidan berekna luftforureining ligg under gul og raud sone.

Ein støyskjermen på 2,5 m vil vere med å hindre at svevestøv og forureina snø vil kome inn på leikeplass/uteopphald området.



Figur 42 Beregna årsmiddel av PM₁₀ og høgste døgnmiddel konsentrasjon for PM₁₀ µg/m³. Kjelde Miljødirektoratet.

6.22 Avbøtande tiltak/ løysingar ROS

Sjekkliste for vurdering av risiko og sårbarheit i saker etter plan- og bygningslova, utarbeidd av tidlegare Fylkesmannen i Møre og Romsdal, er gjennomgått og kommentarar i den er lagt inn under med eventuelle avbøtande tiltak:

Skred - Planområdet ligg innanfor aktsemdsområde for snøskred og steinsprang (NGI). Det er gjennomført skredfarevurdering som konkludere med at det ikkje er skredfare innanfor areal sett av til bustadformål.

Grunnforhold - NVE har gjennomført oversiktskartlegging for kvikkleire i og ved planområdet. Planområdet ligg ikkje innanfor aktsemdsområde for verken om rådeskred eller marin leire.

VAO - Det er gjennomført kapasitetsvurdering av overvatn, det skal vere tilstrekkeleg kapasitet med omlegging av leidningsnett og fordeling av overvatn mot vest og aust. Det er areal til drying vest i planområdet. Tilstrekkeleg kapasitet vatn og spillvatn.

Radon - Må stette TEK17 § 13-5.

Klimaendringar - Auka i regnintensitet, nedbørsfeltet er lite, auka regn intensitet vil gje små konsekvensar.

Forsyningstryggleik - Ikkje endring

Forureining, støy - Det er gjennomført støyvurdering, det er sett krav om tiltak for å skjerme uteopphaldsareal mot støy, krav om tett rekkverk på veranda, tiltak i fasade for å stette krav til støy.

Sjekkliste ROS er vedlagt plandokumenta.

6.23 Rekkjefølgjeføresegner

Det blir sett rekkjefølgjesegn til planområdet, dette gjeld:

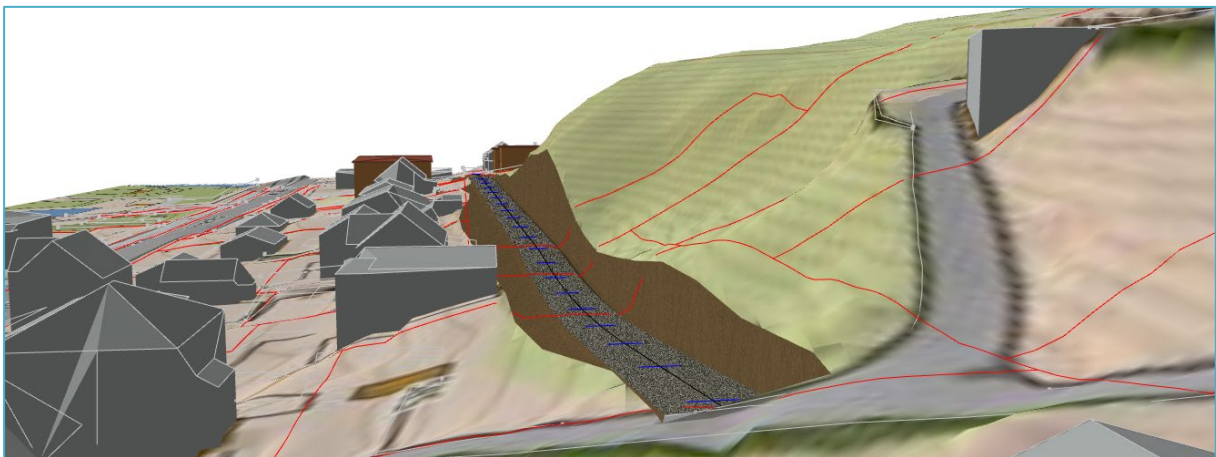
- Det kan ikkje gjerast tiltak innanfor bestemmelsesområde RpBO før det er gjennomført utgraving/gjeve dispensasjon frå kulturminnelova for kulturminnet.
- Opparbeiding av leikeplass med utstyr før det kan gjevast bruksløyve for nye bueiningar.
- Opparbeiding av samanhengande gangtilkomst mellom BF og f_LEK, jamfør situasjonsplan datert 05.02.2024.
- Opparbeiding av ny avkøyrsløp for f_KV0 til Borgundvegen, samleveg f_KV1 og tilkomst veg f_KV2 før det kan gjevast bruksløyve/ferdigattest for nye bueiningar innanfor planområdet.
- Støyskjerming mot vegstøy før det kan gjevast bruksløyve for nye bueiningar, både for bustadar og leikeareal.
- Oppføring av bustad på BK før det kan gjevast bruksløyve/ferdigattest for nye bustadar innanfor BF (støyskjermingstiltak).
- Opparbeiding av tilstrekkeleg med biloppstillingsplassar for kvar bueining.
- Krav om overvassiltak som skal gjennomførast før det kan gjevast byggjeløyve for nye bustadar.
- For å hindre at det kjem vatn inn på fylkesvegen skal det lagast til tversgåande drenering for bustadvegen.
- Det skal opparbeidast fysisk hindring i nedrekant av bustadvegen (f_KV1), som leier eventuelle køyretøy inn i avkøyrsla og ikkje ut på fylkesvegen. Fysisk hindring må vere under 50 cm, så den ikkje hindrar frisikt i avkøyrsla.

7 Verknadar/konsekvensar av planforslaget

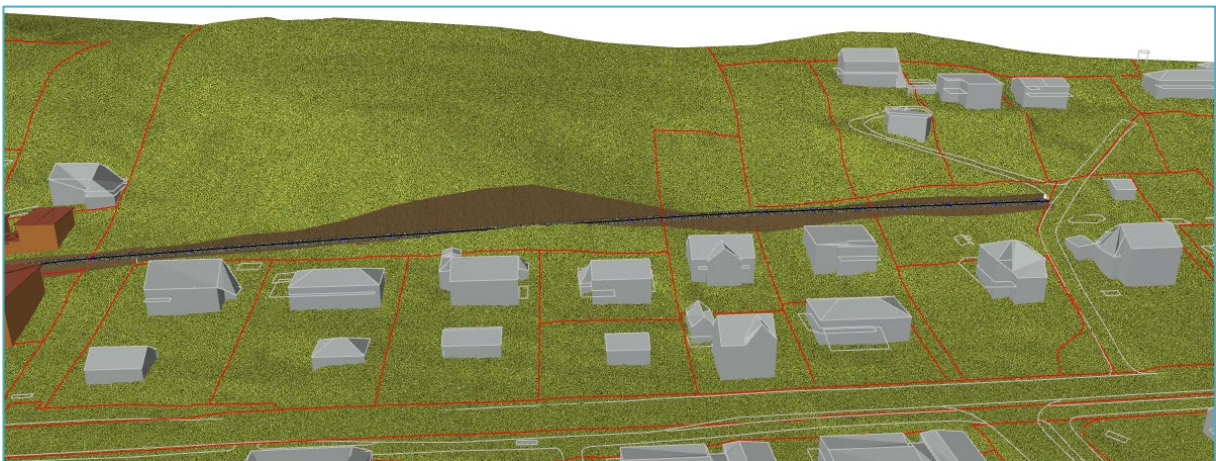
7.1 Overordna planar

Planen følgjer i all hovudsak KDP Ålesund og strategiplan PAKT, ettersom formålet er bustadutbygging med middels fortetting og variert bustadtilbod innanfor fortettingsområde kategori 3. Vidare ligg planområdet innanfor kollektivaksen Bysentrum – Moa, og det er ein avstand på om lag 10 minutt med sykling til sentrumsområda og kollektivknutepunkta Sjukehuset og Campus, som er planlagt utbetra i samband med Bypakke Ålesund (BÅ). Skulevegen til Hatlane skule skal òg utbetrast ved planområdet i samband med BÅ. Planen vil bidra til å fylje opp fleire målsettingar for kommunen.

I kommunedelplan Ålesund er det lagt inn vegline gjennom planområdet for å redusere tal avkøyrslar til fylkesvegen. Det vart halde eit avklaringsmøte med fylkeskommunen, Ålesund kommune og forslagsstillar 05.01.2024, der eit vurderingsgrunnlag av som synte korleis mogleg veg kan bli. Mogleg veg ville gje store terrenginngrep, og det ville vere utfordrande å kople på hus langs fylkesvegen på grunn av høgdeforskjellar veg/tomt, utforming av interne vegar på tomtene, og stigning på vegen. Notat som vart nytta i avklaringsmøte 05.01.2024 med illustrasjonar ligg vedlagt plandokumenta, datert 24.11.2023.



Figur 43 Framlegg vegline sett frå aust.



Figur 44 Framlegg vegline sett frå sør.

7.2 Landskap

Planen vil medføre små landskapsendringar, då det vil vere små terrenginngrep innanfor planområdet og nye bygningar vil ha om lag same byggehøgde som eksisterande bustadar/bygg i området. Med den variasjonen det er i storleik på tomter, volum, tak og material på bygningar ved planområdet, vil ikkje planlagt utbygging innanfor planområdet påverke opplevinga av landskapet nemneverdig negativt. Planen tek omsyn til og sikrar tilkome til eksisterande friområde aust for planområdet. Tiltaket vil jamt over føre seg inn i landskapssilhuetten langs Borgundvegen, samt vere i tråd med overordna planar og strategiar for området.

7.3 Staden sin karakter

Karakteren til staden vil i liten grad endre seg, ettersom planlagt tiltak er småhusbusetnad på ei relativt stor tomt, både frittliggande og konsentrert småhus. Busetnaden vil ha eit relativt stort, samanhengande grøntareal kring seg, slik som det er elles i småhusstrøket. Planen legg opp til fortetting med middels utnytting av arealet, noko som er i tråd med overordna planar og strategiar for området.

7.4 Byform og estetikk

Det blir lagt opp til ei moderat utnytting, med utforming som i liten grad vil medføre at planområdet vil skilje seg ut i området rundt. Det vil vere samanhengande grøntareal rundt bustadane.

7.5 Kulturminne og kulturmiljø, ev. verneverdi

Planen vil kome i konflikt med automatisk freda kulturminne, kulturminnet blir lagt inn med bestemmelsesområde, med rekkjefølgjekrav om at det ikkje kan gjerast tiltak innanfor sona før det er gjeve dispensasjon/gjennomført utgraving av kulturminnet. Etter dialog med kulturmynde er det signalisert at det kan vere aktuelt å dispensere frå kulturminnelova for dette fornminnet.

7.6 Forholdet til krav i kap. II i Naturmangfaldslova

Det er ikkje registrert raudlista, truga eller sårbare artar innanfor eller like ved planområdet. Framand artane platanlønn, fagerfredlaus og nobeledelgran er registrert langs Borgundvegen/ved planområdet. Platanlønn og fagerfredlaus er klassifisert som svært høg risiko, medan nobeledelgran har låg risiko.

§ 9 Føre var prinsippet

Med bakgrunn i registreringar og lokal informasjon er det ikkje grunn til å tru at det er nokon truga naturtype eller truga artar innanfor eller like ved planområdet. Føre var prinsippet vert tillagt mindre vekt i denne saka og det vert ikkje sett krav om nye opplysningar/registreringar knytt til naturmangfald.

§ 10 Økosystemtilnærming og samla belastning

Utbygging vil medføre nedbygging av areal som er biotop for ulike artar. Utover dette er ein ikkje kjend med andre faktorar som vil ha negativ verknad på naturmiljøet i området. Samla belastning for økosystemet vil gje liten negativ verknad for sårbare eller truga artar/naturtypar som følgje av utbygging etter planen. Det er i føresegn § 9.5 sett krav om analyse og tiltaksplan for å hindre spreiding av eventuell framand planteart.

§ 11 Kostnadar ved miljøforringing skal berast av tiltakshavar

Ved eventuell miljøforringing skal kostnadane berast av tiltakshavar.

§ 12 Miljøforsvarlege teknikkar og driftsmetodar

Ved utbygging av planområdet vil det verte nytta miljøforsvarlege teknikkar og driftsmetodar.

7.7 Rekreasjonsinteresser/rekreasjonsbruk

Det er regulert inn leikeplass i plankartet, med krav om opparbeiding og funksjonskrav. Det vil vere samanhengande og relativt store uteareal på bakkenivå innanfor planområdet.

Det er kort veg til samanhengande friluftsområde aust og nord for planområdet. Det er relativt kort veg til strandsona og ny turveg langs Borgundfjorden.

7.8 Uteområde

Det er sett av relativt store, samanhengande uteområde som vil vere solrike og skjerma mot støy. Uteområdet ligg i tilknytning til felles leikeplass sør i planområdet, og ei slik utforming legg til rette for sosiale interaksjonar og eit livleg nabolag.

7.9 Trafikkforhold

Vegforhold

Eksisterande tilkomst til Borgundvegen blir nytta, men den blir regulert breiare og sett krav om opparbeidd som eit avbøtande tiltak for stigninga på vegen. Det er ikkje optimal løysing, men betre enn det som er i dag.

Trafikktrygging

Det er gjort tiltak for trygge trafikksituasjonen ved Borgundvegen, parallelle avkøyrslar er slått saman og breidde på avkøyrslar er redusert, som vil gjere den meir oversiktleg.

Trafikkauking/reduksjon

Det vert lagt til rette for åtte nye bueiningar, med tilkomst til Borgundvegen på eksisterande, oversiktleg strekning med låg hastigheit. Etter utbygging vil eksisterande tilkomstveg ved planområdet ha ein ÅDT på om lag 42 køyretøy frå bustadområdet. Trafikk frå bensinstasjonen kjem i tillegg.

Kollektivtilbod

Det er kort avstand til Borgundvegen som er kollektivtrase, med busshaldeplassar like aust for planområdet. I tillegg skal kollektivknutepunkta Sjukehuset og Campus bli utbetra i samband med Bypakke Ålesund (BÅ), som vil ha ein avstand på om lag 10 minutt med sykkel.

7.10 Born sine interesser

Det vert sikra leikeareal og tilkome til større samanhengande grøntareal aust og nord for planområdet. Krav til sol ved vår/haustjamdøgn kl. 15 vert stetta, det vil vere sol på over 50 % av leikeplassen ved dette tidspunktet. Leikeplassen ligg inntil samanhengande uteoppfallsareal og ligg skjerma frå vegareal. Bustadane innanfor BF vil få trygg tilkomst til lek på austsida av BK. BÅ har som målsetting å legge til rette for tryggare skuleveg ved planområdet til Hatlane skule, Steinerskulen og næraste barnehagar.

7.11 Sosial infrastruktur

Ei utbygging med inntil åtte nye bueiningar vert vurdert å ikkje få negative konsekvensar for sosial infrastruktur i kommunen. Det er fleire barneskular og barnehagar like ved, samt annan sosial infrastruktur.

7.12 Universelt utforming/tilgjengelege bueiningar

Som fylgje og av omsyn til eksisterande terrenget i planområdet er det vanskeleg å leggje til rette for universell utforming i planområdet. Planen stettar krav til tilgjengelege bueiningar i KDP Ålesund, det vil vere minst to tilgjengelege bueiningar.

7.13 Teknisk infrastruktur

Vatn, avlaup og overvatn

Det er gjort vurderingar i DP Hatlane II VAO-rammeplan datert 05.02.2024 som sikrar temaet, med krav i føresegnene om at prinsippa i VAO-rammeplanen skal følgjast. VAO må detaljprosjekterast i samband med utbygging av området. For å kunne byggje ut på BF må VA-leidningar leggjast om, resten av leidningsnettet vil ikkje kome i konflikt. Det må gjerast tiltak i høve overvatn, det er for dårleg kapasitet.

Brannvatn

Det er ein brannhydrant innanfor planområdet, vest på BF, og ein brannhydrant søraust for planområdet ved Borgundvegen. Krav til brannsløkkevatn er stetta.

Elektrisitet

Det er tilstrekkeleg kapasitet i området.

7.14 Oreigning

Etter vedtak av reguleringsplanen kan kommunestyret foreta oreigning til gjennomføring av reguleringsplanar som ikkje er eldre enn 10 år. Vilkår for oreigning er at inngrepet må tvilsløst vere til meir gagn enn skade. Det vil ikkje vere aktuelt å oreigne areal i denne planen.

7.15 Økonomiske konsekvensar for kommunen

Det kan kome kostnader i samband med oppgradering av VAO-nettet i området, ikkje avklart.

7.16 Konsekvensar for næringsinteresser

Planen vil ha ikkje ha konsekvensar for næringsinteresser.

7.17 Interesse motsettingar

Det er ikkje registrert interesse motsetningar.

7.18 Avveging av verknadar

Det blir lagt opp til moderat utbygging i eit villaområde som har lite fortettingspotensiale. Planlagt arealbruk blir vurdert gje små negative konsekvensar for omgjevnaden.

8 Innkomne innspel

Innspel, kommentarar og vurdering av innspel ligg som vedlegg til planomtalen.

9 Avsluttande kommentar

Planen vil leggje til rette for middels fortetting i eit attraktivt område i Ålesund kommune. Planlagt arealbruk og utforming vil gje små negative konsekvensar, og fylgje opp overordna planar og strategiar.

10 Plankart

Ikkje rett målestokk.

TEIKNFORKLARING	
BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL §12-5 NR.1)	
BF	Boligbebyggelse - fritliggende småhusbebyggelse
BK	Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
LEK	Lekeplass
SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL §12-5 NR.2)	
KV	Kjøreveg
GS	Gang/sykkelveg
AVT	Annen veggrunn - tekniske anlegg
GRØNNSTRUKTUR (PBL §12-5 NR.3)	
GN	Naturområde
HENSYNSSONER (PBL §12-6)	
H310	Faresone - Ras- og skredfare
H140	Sikringsone - Frisikt
H210	Støysone - Rød sone iht. T-1442
H220	Støysone - Gul sone iht. T-1442
BESTEMMELSEOMRÅDER (PBL §12-7)	
RpBO	Bestemmelseområde
Juridiske linjer og punkt	
—	Planens begrensning
- - -	Fomålsgrænse
- · - · -	Faresonegrænse
- · - · -	Sikringsonegrænse
- · - · -	Støysonegrænse
- - -	Bestemmelsegrænse
- - -	Byggegrænse
- - -	Regulert senterlinje
- - -	Frisiktslinje
- - -	Regulert støyskjerm
- - -	Målelinje/Avstandlinje
↔	Avkjørsel

