

PLANBESKRIVELSE

DETALJREGULERING

VASSTRANDVEGEN 67

GBNR. 22/353 med flere

PLAN-ID: 2023007226



Figur 1 Planområdet sett mot ortofoto

Innholdsfortegnelse

1 Sammendrag	5
2 Bakgrunn	5
2.1 Hensikten med planen.....	5
2.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold	5
2.3 Tidligere vedtak i saken	5
2.4 Utbyggingsavtaler.....	5
2.5 Krav om konsekvensutredning?	5
3 Planprosessen	5
3.1 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart, ev. planprogram.....	5
4 Planstatus og rammebetingelser	5
4.1 Overordnede planer	5
4.2 Gjeldende reguleringsplaner	6
4.3 Tilgrensende planer	8
4.4 Temaplaner.....	8
4.5 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer	9
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.....	16
5.5 Kulturminner og kulturmiljø.....	17
5.6 Naturverdier	17
5.7 Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder	17
5.8 Landbruk.....	17
5.9 Trafikkforhold	17
5.10 Barns interesser.....	20
5.11 Sosial infrastruktur	22
5.12 Universell tilgjengelighet.....	22
5.13 Teknisk infrastruktur	22
5.14 Grunnforhold.....	22
5.15 Støyforhold.....	25
5.16 Luftforurensing.....	26
5.17 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)	26
5.18 Næring.....	28

5.19 Analyser/ utredninger	28
6 Beskrivelse av planforslaget	28
6.1 Planlagt arealbruk.....	28
6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål	28
6.3 Bebyggelsens plassering og utforming.....	30
6.3.1 Bebyggelsens høyde	30
6.3.2 Grad av utnytting.....	31
6.3.3 Antall boliger, leilighetsfordeling	31
6.4 Boligmiljø/ bokvalitet	31
6.5 Parkering	32
6.6 Tilknytning til infrastruktur.....	33
6.7 Trafikkløsning	33
6.7.1 Kjøreatkomst	33
6.7.2 Utforming av veger.....	34
6.7.4 Tilgjengelighet for gående og syklende.....	35
6.7.5 Felles atkomstveger, eiendomsforhold.....	36
6.8 Planlagte offentlige anlegg.....	36
6.9 Miljøoppfølging	37
6.10 Universell utforming.....	37
6.11 Uteoppholdsareal	37
6.12 Landbruksfaglige vurderinger.....	40
6.13 Kollektivtilbud.....	40
6.14 Kulturminner	40
6.15 Sosial infrastruktur	40
6.16 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett	41
6.17 Plan for avfallshenting/søppelsug.....	41
6.18 Avbøtende tiltak/ løsninger ROS	41
6.19 Rekkefølgebestemmelser	42
7 Konsekvensutredning	42
8 Virkninger/konsekvenser av planforslaget	42
8.1 Overordnede planer	42
8.2 Landskap og fjernvirkning	43
8.3 Stedets karakter	45
8.4 Byform og estetikk.....	46

8.5 Kulturminner og kulturmiljø, evt. Verneverdi	47
8.6 Forholdet til kravene i kap. II i Naturmangfoldloven	47
8.7 Rekreasjonsinteresser/rekreasjonsbruk.....	49
8.8 Uteområder	49
8.9 Trafikkforhold	50
8.10 Barns interesser.....	51
8.11 Sosial infrastruktur	51
8.12 Universell tilgjengelighet.....	51
8.13 Energibehov - energiforbruk	52
8.14 ROS	52
8.15 Jordressurser/landbruk	52
8.16 Teknisk infrastruktur	52
8.17 Økonomiske konsekvenser for kommunen.....	52
8.18 Konsekvenser for næringsinteresser.....	53
8.19 Interessesmotsetninger	53
8.20 Avveining av virkninger	53
9 Innkomne innspill	53
10 Avsluttende kommentar	53

1 Sammendrag

Planforslaget legger til rette for et nytt leilighetsbygg i Vasstrandvegen, ved Lillevannet i Spjelkavik. Maksimalt antall boenheter settes til 24. For leilighetsbygget har man lagt til rette for garasjekjeller i underetasjen. Man foreslår nærleikeplass ved leilighetsbygget og inntil friarealet i vest. Planforslaget følger kommunedelplanen og legger til rette for konsentrert utbygging i et område som ligger nært skoler, idrettsanlegg og sentrumsfasiliteter i Spjelkavik.

2 Bakgrunn

2.1 Hensikten med planen

Planforslaget har til hensikt å legge til rette for boligbebyggelse i samsvar med gjeldende kommunedelplan. Tiltaket er ment å utgjøre en buffer mellom eksisterende boligområde og eksisterende næring. Det er planlagt for universell utforming. Det er også planlagt skjerming mellom nytt boligområde og næring i øst. Tursti langs Lillevannet er foreslått med bakgrunn i kommunens ønsker.

2.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold

Planarbeidet utføres av proESS AS på vegne av forslagstiller som også er grunneier.

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?

Det er vurdert at planforslaget ikke er omfattet av forskrift om konsekvensutredning med bakgrunn i at utbygging er planlagt i tråd med gjeldende kommunedelplan.

3 Planprosessen

3.1 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart, ev. planprogram

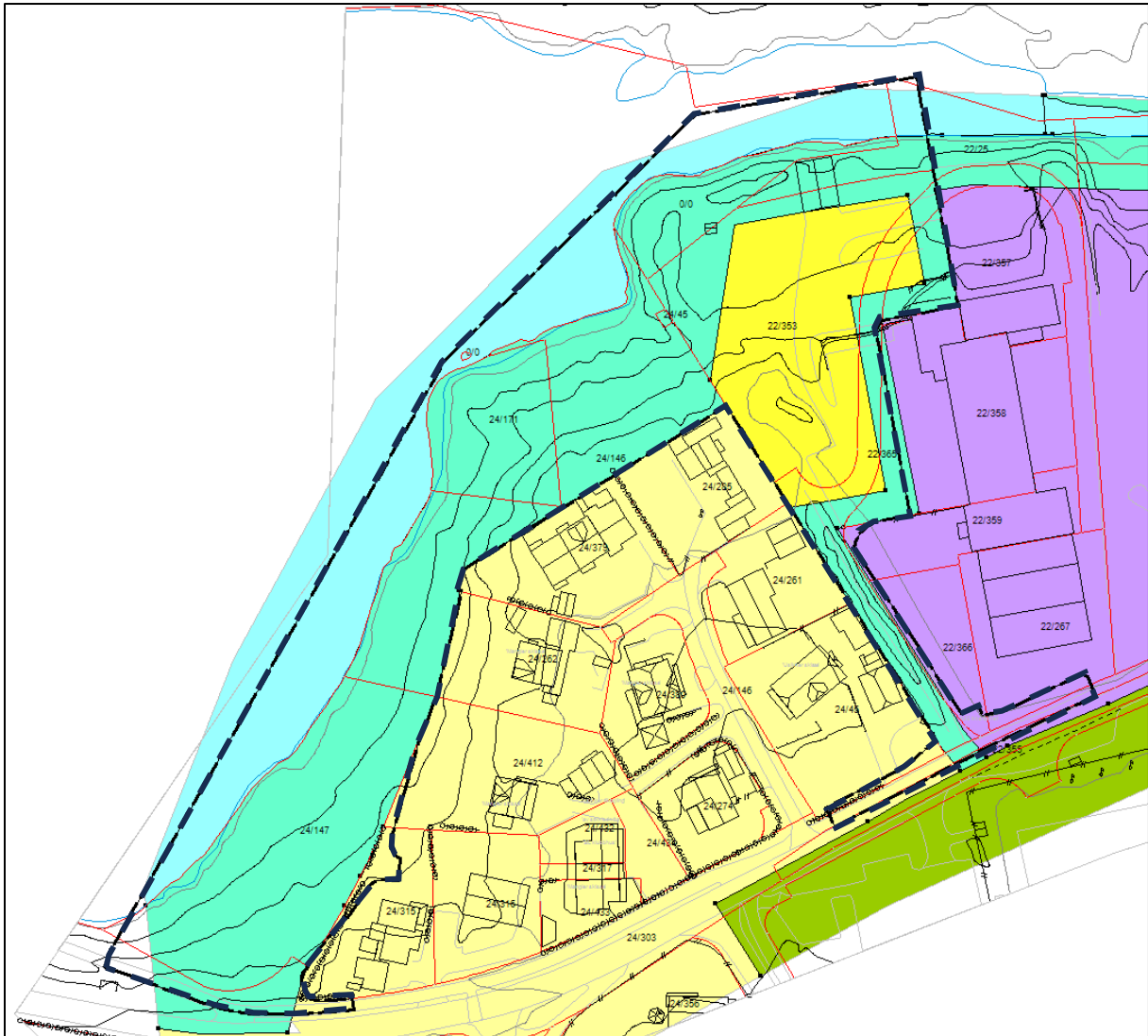
Oppstartsmøte med Ålesund kommune ble avholdt 01.12.2020. Varsel om oppstart ble annonsert i Sunnmørsposten den 17. april 2021. Naboer, gjenboere og offentlige instanser ble tilskrevet i eget brev datert 14.04.21.

I sak 047/24 i planutvalet 16.04.24 ble ett tidligere planforslag avvist. En har nå tatt stilling til vurderingene som dannet grunnlaget for avvisningen og revidert planforslaget.

4 Planstatus og rammebetingelser

4.1 Overordnede planer

- Kommunedelplan for Ålesund 2016-2028



Figur 2 Planområdet sett mot gjeldende kommunedelplan

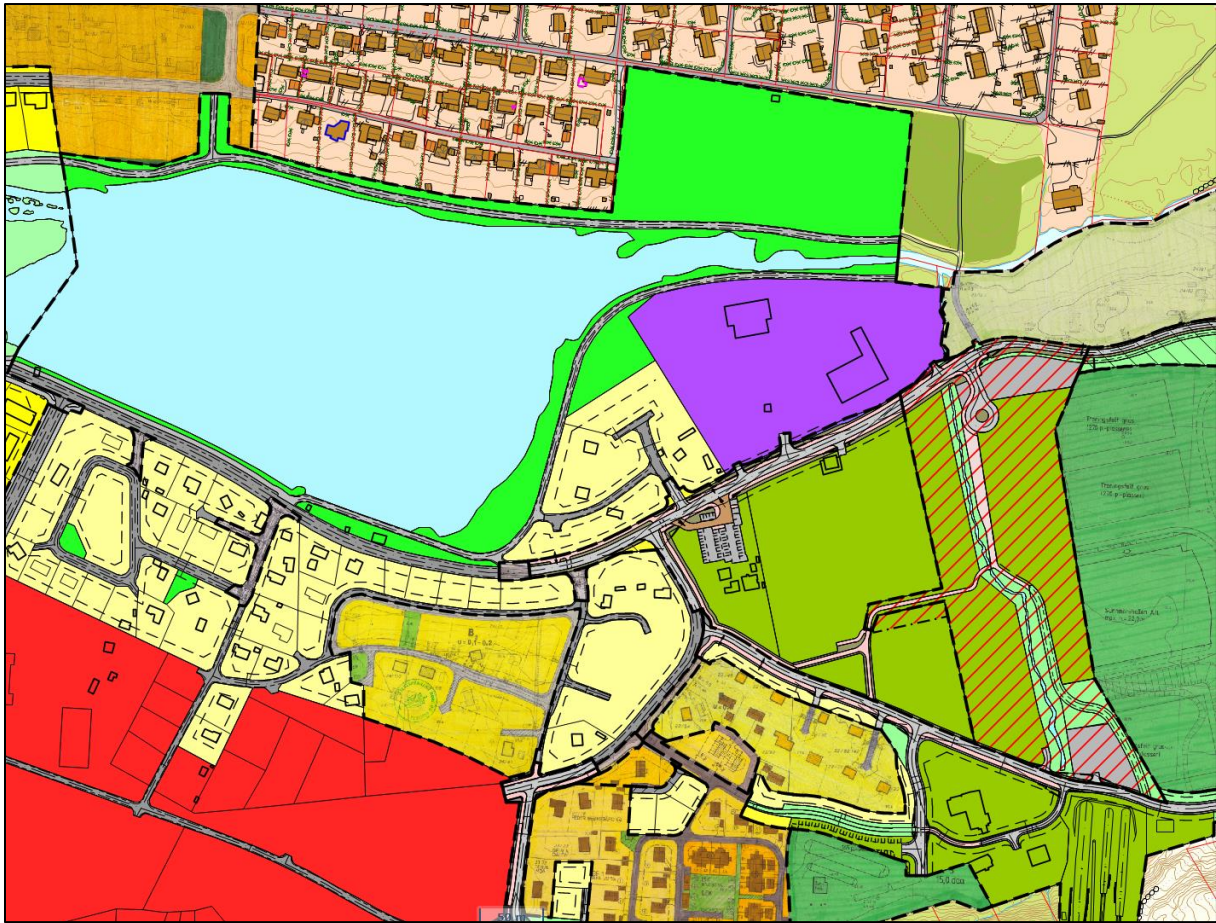
I gjeldende kommunedelplan, «Kommunedelplan for Ålesund 2016-2028» er eiendommen som er planlagt utbygget regulert til formålet boligbebyggelse. Etter ønske fra kommunen er et større areal med blågrønt formål, strandsona til Lillevannet, inkludert innenfor plangrensen, i tillegg til et smalt areal som knytter området til vegareal i sør.

4.2 Gjeldende reguleringsplaner

Spjelkavik Øst I (06.05.1975, plan-ID 1507-1504231) er gjeldende reguleringsplan for området.



I gjeldende reguleringsplan er arealet som skal utvikles til bolig regulert til industri. Det er regulert en turveg gjennom planområdet. Denne turvegen er videreført og lagt inn i kommunedelplanen. Kommunedelplanen er av nyere dato, og denne gjelder foran reguleringsplanen. Lenger sør-vest finnes store bebyggede arealer regulert til bolig, og enda lenger sør-vest er områdene regulert til offentlige arealer hvor man finner både barne-, ungdoms- og videregående skole.



Figur 4 Planområdet og tilgrensende reguleringsplaner i området

4.3 Tilgrensende planer

Sør for planområdet gjelder planen Spjelkavik idrettsanlegg og anlegg _ Storhall og Spjelkavik, detaljreg. for idrettshall og idrettsanlegg m/best. Øst for sistnevnte gjelder planen Spjelkavik Idrettsanlegg gbnr 22/212 og Spjelkavik, detaljreg. for idrettshall og idrettsanlegg m/best. Nord for elva/vannet finnes bebyggede arealer, men disse er uten en gjeldende reguleringsplan pr. i dag.

4.4 Temaplaner

Kommunedelplanen har følgende temaplaner som er relevante for plansaken:

- 2-Senterstruktur – avstand til bydelssenter i Spjelkavik
- 3-Fortettingsstrategi – hvilken fortettingsstrategi skal legges til grunn, planområdet ligger omtrent på grensen mellom sone 3 og 4.
- Temakart A – Grønt/blått – planområdet ligger midt mellom «andre friluftsområder» (Lillevannet), «leike- og rekreasjonsområder» samt ved barnehager, skolegård og idrettsbaner.
- Temakart C – Hovednett for sykkel – frem til planområdet er det definert «Hovedrute (2-vegs)»

Ellers er også PAKT relevant å nevne. Dette er en strategiplan for bærekraftig vekst i Ålesundsregionen med klimaperspektiv. Den gir analyser og oversikt over arealbruk og infrastruktur. Spjelkavik er definert som områdesenter i PAKT.

4.5 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer

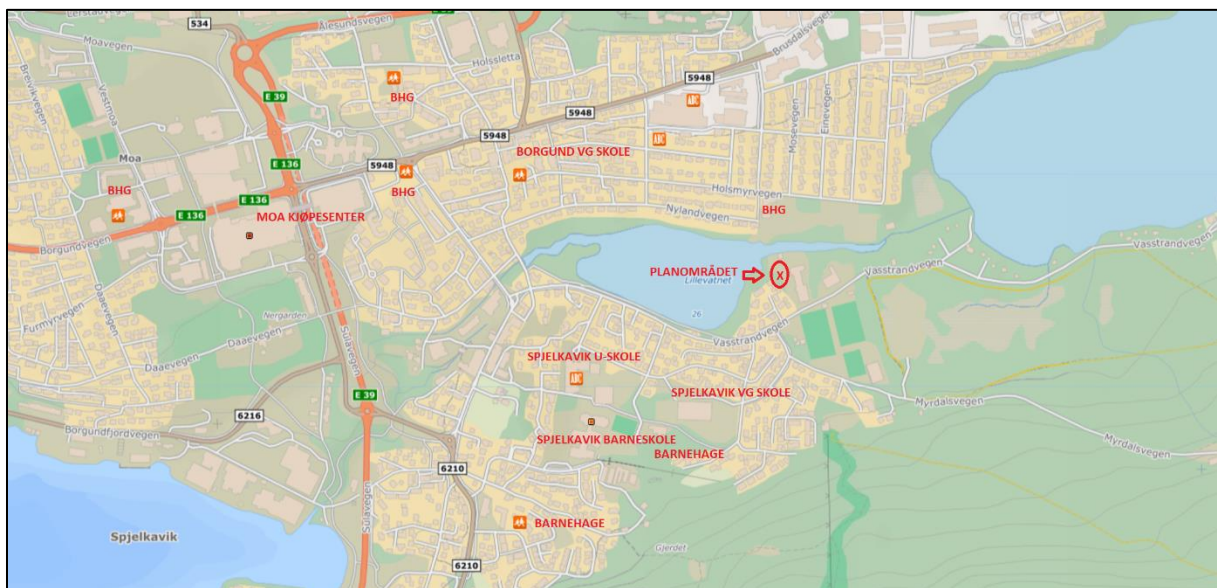
- PBL – plan og bygningsloven
- RPR for barn og planlegging
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
- SOSI-standard
- Teknisk forskrift TEK17

5 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

5.1 Beliggenhet

- Beliggenhet

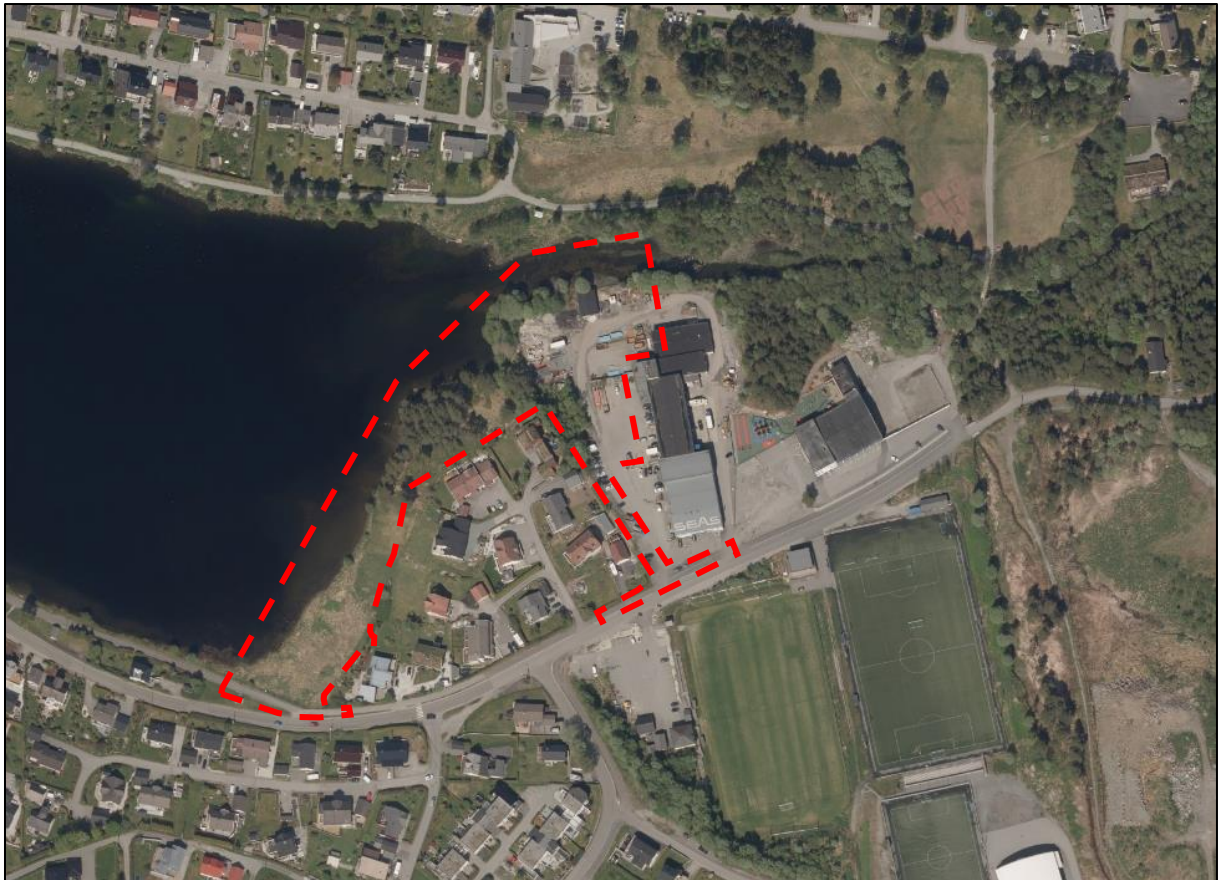
Planområdet ligger ca 800 meter øst for Spjelkavik sentrum. Planområdet ligger tett inntil Lillevannet og Spjelkavikelva. Det er under 2 km til kjøpesentrene på Moa fra planområdet.



Figur 5 Oversiktsbilde med merking av skole og barnehager

- Avgrensning og størrelse på planområdet

Planområdet har en størrelse på ca 17,5 dekar, men store deler av arealet utgjør grønne arealer langs Lillevannet. Avgrensning er satt i eiendomsgrense og formålsgrenser, og ellers der man har vurdert en hensiktsmessig avgrensning av området i Lillevannet.



Figur 6 Planområdet sett mot ortofoto

5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Det avsatte utbyggingsområdet er i dag planert og etablert med overkjørbare masser. Det er delvis i bruk som parkeringsareal og areal for utvendig lagring. Det er industrien i området som har benyttet området til lagring av byggevarer og parkering av lastebiler og øvrige kjøretøy i forbindelse med sin entreprenørvirksomhet. Regulert grøntareal er i hovedsak i bruk slik det er regulert, men den regulerte gangstien er ikke opparbeidet. Et mindre areal like nordvest for avsatt areal til boligformål er planert og gruset innenfor grønt arealformål.

5.3 Stedets karakter



Figur 7 Utsnitt fra temaplan 3 - fortettingsstrategi. Planområdet vist innringet.

- Struktur og estetikk/byform - Nærområdet er i stor grad ferdig etablert i de arealene som er avsatt til boligformål i gjeldende kommunedelplan. Planområdet ser ut til å være det siste byggearealet i dette området som ennå ikke er utbygget. Man tror likevel ikke at utbygging i området vil stoppe med denne, fordi deler av den eldre bebyggelsen i nærområdet har potensial for fortetting. Eldre bebyggelse er ofte plassert på store tomter, og Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging har følgende mål:

3. Mål

Planlegging av arealbruk og transportsystem skal fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafiksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet.

Utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer. I henhold til klimaforliket er det et mål at veksten i persontransporten i storbyområdene skal tas med kollektivtransport, sykkel og gange.

Planleggingen skal legge til rette for tilstrekkelig boligbygging i områder med press på boligmarkedet, med vekt på gode regionale løsninger på tvers av kommunegrensene.

Figur 8 Statlig målsetting for fortetting, utdrag

Samtidig vet vi at planområdet ligger like utenfor fortettingssone 3, altså i fortettingssone 4. I temaplan 3 er dette vurdert som et område som ligger utenfor fortettingssonene. I fortettingsstrategien står det blant annet følgende om sone 4: «vedlikeholdsvekst gjennom forsiktig utbygging» og «fradeling/utskilling av egne tomter ... minimum størrelse på tomtene skal være 400 m²». Vi vurderer at slike retningslinjer er utarbeidet med hensyn til fortetting av eksisterende utbygde områder. Ser man til sone 3 finner man andre kriterier, blant annet for områder med industri- og næringsbebyggelse. Planområdet er i dag benyttet til nettopp dette. Områder kan «fortettes ved transformasjon» og «... grøntdrag ... skal være førende ved plassering og gruppering av ny bebyggelse». Ut over dette har kommunen vurdert situasjonen og dette er vist i referatet fra oppstartsmøtet: «fortettingssonene er ikke absolutte og er ment å tolkes ut fra omgivelsene i hvert enkelt område. Ålesund kommune er åpen for en viss fortetting i området, utover det som kommer frem av føringene for sone 4, men påpeker at planforslagets hensyn til eksisterende bebyggelse vil veie tungt».

Vi vurderer at planområdet er plassert i et område med høyt utbyggingspress på grunn av nærhet til skoler og handel. På bakgrunn av dette, samt en samlet vurdering av fortettingssonene til Ålesund kommune, vurderes det at den planlagte utbyggingen er i tråd med målsetningene som er fastsatt i Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, ved at arealet tilrettelegges for høyere arealutnyttelse enn tilgrensende eiendommer, jf. pkt 4.3 under:

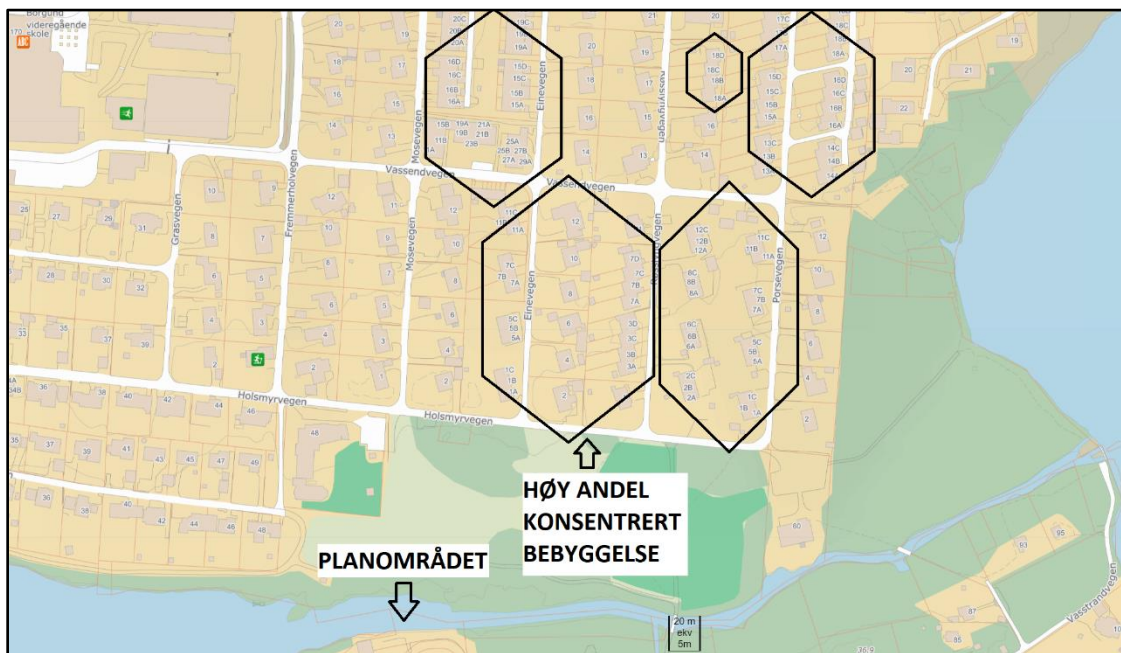
4.3 I by- og tettstedsområder og rundt kollektivknutepunkter bør det legges særlig vekt på høy arealutnyttelse, fortetting og transformasjon. I områder med stort utbyggingspress bør det legges til rette for arealutnyttelse utover det som er typisk. Samtidig bør hensynet til gode uteområder, lysforhold og miljøkvalitet tillegges vekt, i tråd med statlige normer og retningslinjer.

Potensialet for fortetting og transformasjon bør utnyttes før nye utbyggingsområder tas i bruk. Nye utbyggingsområder bør styres mot sentrumsnære områder med mulighet for utbygging med mindre arealkonflikter. Utvikling av nye, større boligområder må sees i sammenheng med behovet for infrastruktur.

Figur 9 Statlig målsetting for fortetting, utdrag

Det er vedlagt skissekonsept til planforslaget, der en har hatt fokus på tilpasning til omkringliggende omgivelse og bebyggelse, ved å begrense byggehøyde og ta ulike arkitektoniske grep (fastsatt i bestemmelser).

- Eksisterende bebyggelse – man finner en blanding av både frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse i området. Mot øst finner man industri og næring. I sør-øst ligger idrettsområder med fotballbane, hall og skibakke.



Figur 10 Eksisterende konsentrert bebyggelse nord for planområdet

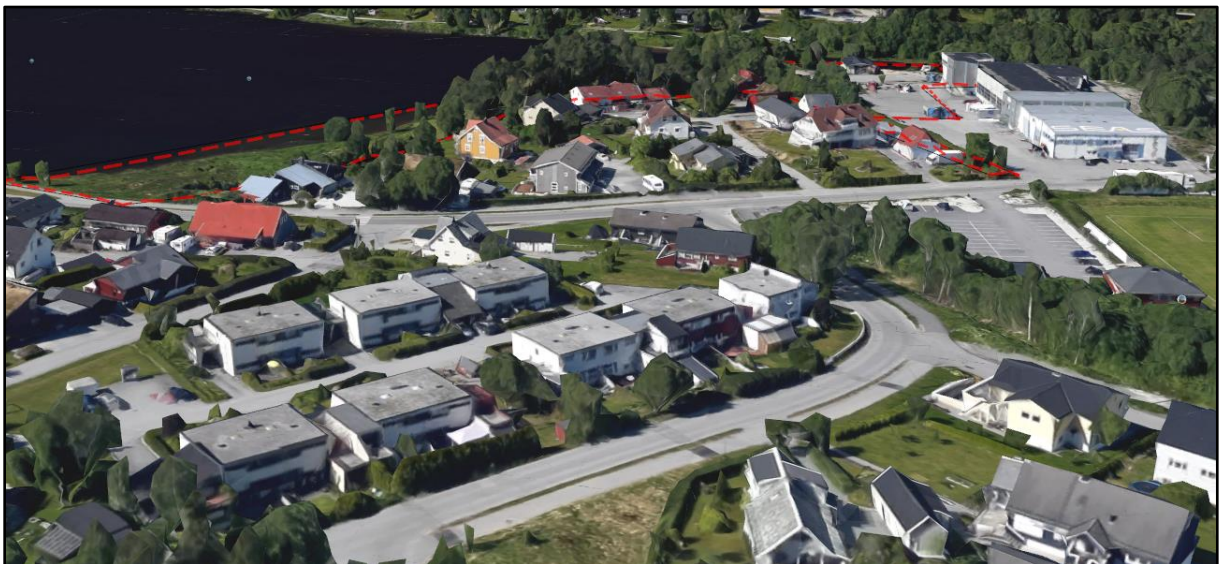


Figur 11 Variert bebyggelse ved og sør for planområdet





Figur 13 Planområdet (rød stipling) sett fra nord-øst



Figur 14 Planområdet (rød stipling) sett fra sør

5.4 Landskap

- Topografi og landskap – terrenget er svakt hellende mot nord, fra ca kote +30 ved Vasstrandvegen i sør til ca. kote +26 ved Lillevannet i nord.
- Solforhold – planområdet vurderes til å ha gode solforhold hele dagen.

- Lokalklima – som Ålesund og Spjelkavik for øvrig. Vestkystklima med milde vintre og somre.
- Estetisk og kulturell verdi – ingen kjente innenfor planområdet.

5.5 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ingen registrerte eller kjente kulturminner eller -miljø i eller i nærheten av planområdet.

5.6 Naturverdier

I planarbeidet har man foretatt søk i relevante databaser for å avdekke om det finnes registrerte naturverdier innenfor planområdet. Det er flere registreringer i og ved planområdet, og spesielt nærheten til Spjelkavikelva og Lillevannet har stor verdi for naturmangfoldet.

I forbindelse med planarbeidet til nytt vannbehandlingsanlegg med pumpestasjon (nord-øst for dette planområdet) er det utført en kartlegging av randsonearealet til Spjelkavikelva og Lillevannet og betydningen disse har for naturmangfoldet i området. Dette er utført av Asplan Viak. Kunnskapen fra denne kartleggingen er overført i eget notat (utført av proESS AS) til dette planområdet, og kvalitetssjekket av nevnte Asplan Viak. Både notat og bekreftelse på kvalitetskontroll følger som egne vedlegg til planforslaget. En oppsummering av dette finnes under kapittel 8.

5.7 Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder

Tomta som forslås bygget ut har kun adkomst fra Vasstrandvegen og har vært i bruk til næring.

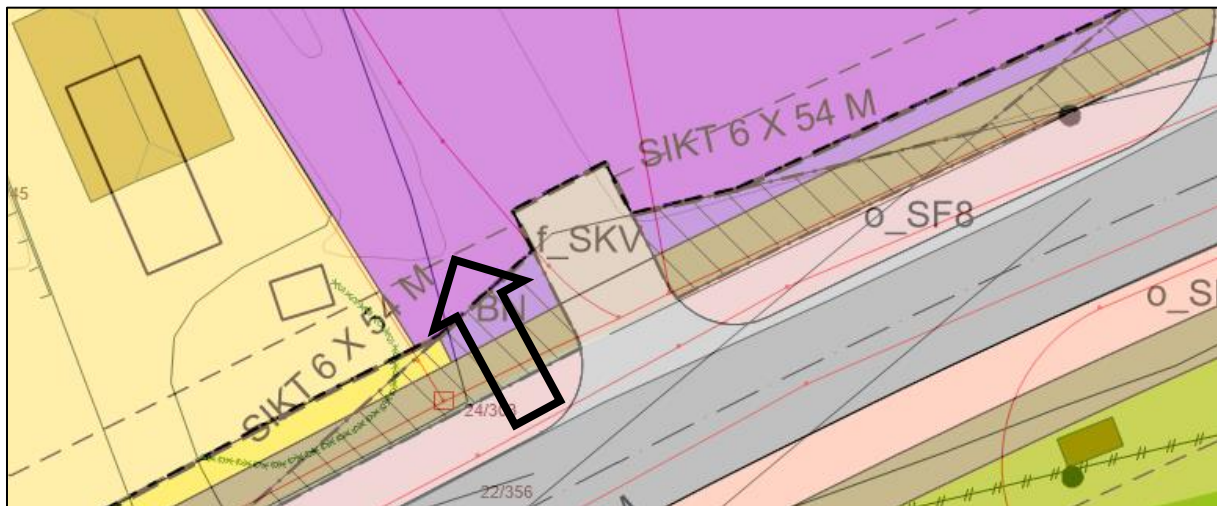
Denne har ikke vært i bruk til rekreasjon. Grøntområdet i vest og nord har potensiale for rekreasjon i form av en turveg, men denne er ikke bygget i henhold til gjeldende regulering. Noe av grøntarealet er også blitt planert og brukt til utelagring.

5.8 Landbruk

Det er ikke kjent at planområdet har vært benyttet til landbruk.

5.9 Trafikkforhold

- Kjøreatkomst – planområdet har regulert adkomst fra Vasstrandvegen i sør. Denne er etablert noe lenger vest enn slik den er regulert i gjeldende reguleringsplan. Det vil foretas en planteknisk opprydding av dette i forbindelse med planarbeidet, slik at regulert avkjørsel blir liggende der den er etablert.



Figur 15 Svart pil viser hvor avkjørsel er opparbeidet i dag, sett mot gjeldende reguleringsplan



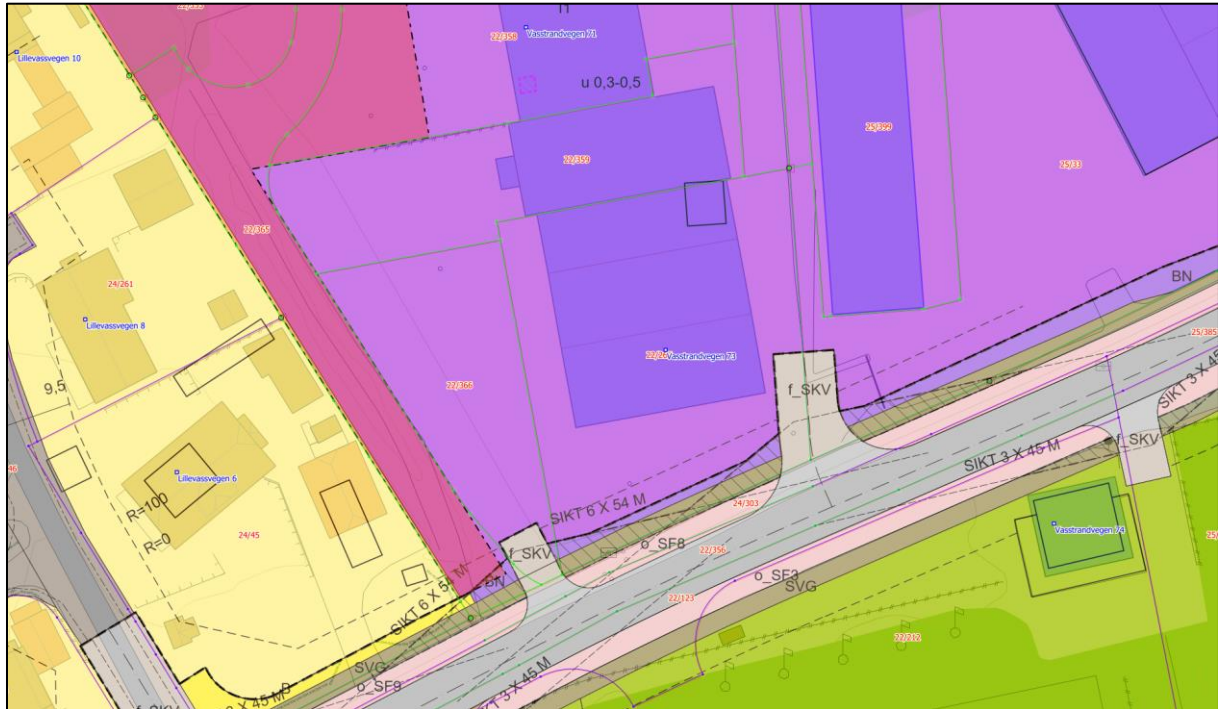
Figur 16 Eksisterende avkjørsel vist med svart pil

- Vegsystem – frem til planområdet går Vasstrandvegen. Dette er en kommunal samlevei som betjener et større område med boliger, idrettsanlegg og flere skoler. Vasstrandvegen knyttes til overordna vegnett i Spjelkavik sentrum. Dette området er under utbedring med fortau, overgangsfelt, belysning, flytting av busstopp og oppstramming av kryss og kjørebane med mer. Dette foregår i offentlig regi og vil bedre fremkommeligheten og trafiksikkerheten i Spjelkavik sentrum betydelig.

- Trafikkmengde – det er tidligere utført en trafikkanalyse av COWI i forbindelse med planarbeidet til ny idrettshall (like sør-øst for dette planområdet). Denne har viser at Vasstrandvegen ved avkjøring i Spjelkavik har en ÅDT på 4350. Ved avkjøringen til planområdet er denne redusert til 1250. Tallene er fremtidige og beregnet til etter gjennomføring av idrettshallen.

Eksisterende avkjørsel til planområdet betjener i dag tre bedrifter, se for øvrig kapittel 6.7.1. Avkjørselen betjener omtrent 20 kontorarbeidsplasser (innenfor gbnr. 22/358 og 359). Det ligger en avkjørsel også lenger øst, som betjener østlig del av den samme bygningsmassen. Det er denne avkjørselen man benytter seg av for å komme til for eksempel padel- og skatehall. Også eier av gbnr.

22/366 og 267 vil benytte denne avkjørselen. For nærmere beskrivelse av bruken av vegen, se kapittel 6.7.5.



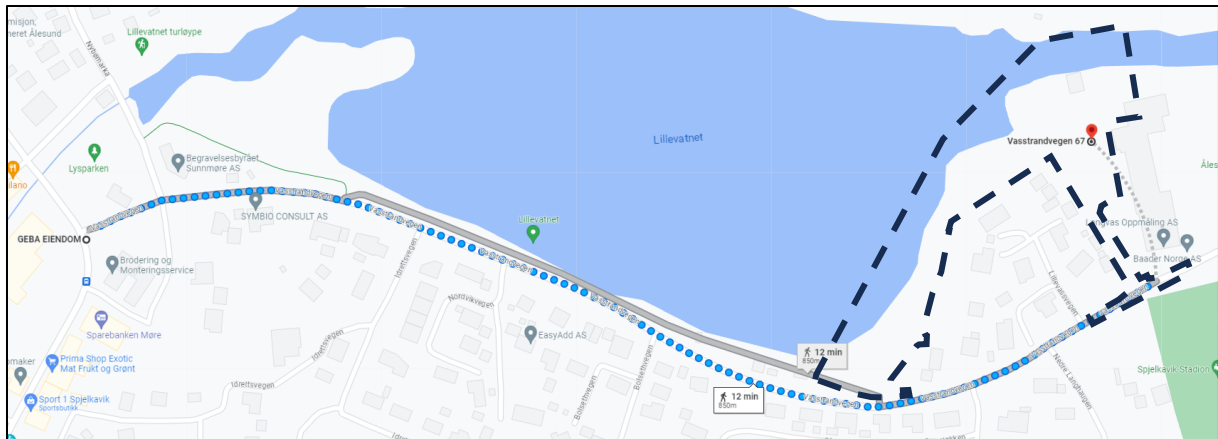
Figur 17 Oversiktsbilde, planområdet (rosa farge), gjeldende reguleringsplaner og grunnkart med eksisterende bebyggelse og eiendommer



Figur 18 ÅDT etter utbygd idrettshall (Trafikkanalyse, COWI 2016)

- Ulykkessituasjon – det er ikke kjent at strekningen har spesielle ulykkespunkter.

- Trafikksikkerhet for myke trafikanter – ved planområdet er det opparbeidet fortau som er knyttet til en helhetlig turveg området ved og rundt Lillevannet, frem til Spjelkavik sentrum. Som del av gjennomføring av planforslaget etableres eget privat fortau fra krysningspunkt mellom internveg/ Vasstrandvegen og utbyggingsområdet.
- Kollektivtilbud – nærmeste busstopp ligger i Spjelkavik sentrum, 850 meter unna.



Figur 19 Planområdet vist med stipling til nærmeste busstopp, omtrent 850 meter i gangavstand.

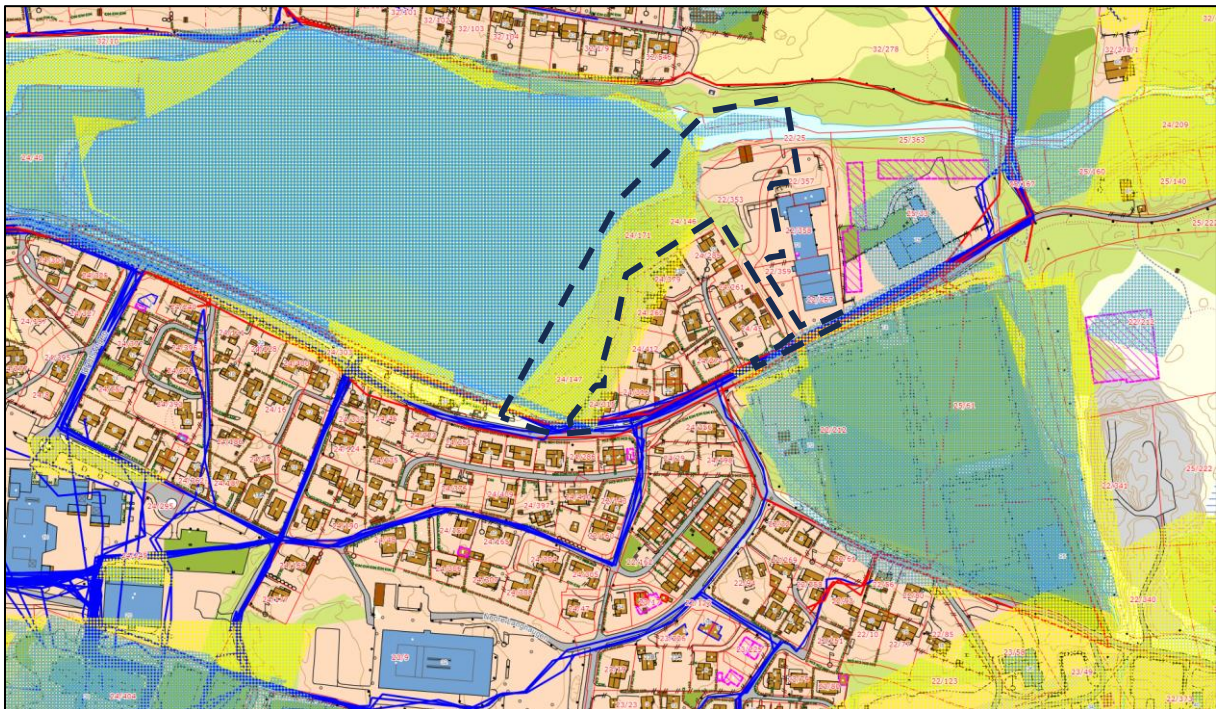
5.10 Barns interesser

Innenfor planområdet er det pr. i dag ikke opparbeidet lekeplass. Planområdet ligger ved et etablert boligområde, nært tilknyttet skoler med lekeområder, turveger rundt Lillevannet og idrettsanlegg for både fotball og ski, padel og innendørs skatepark samt ny innendørs hall som er under oppføring.



Figur 20 Planområdet ligger i nærheten av skoler, idrettsanlegg og turveger

Av barnetråkkregistreringen ser man at områdene i og rundt planområdet er et mål for barn og unge. Frem til planområdet er det etablert fortau, og overgangsfelter med belysning.



Figur 21 Barnetråkk, Ålesund kommune

5.11 Sosial infrastruktur

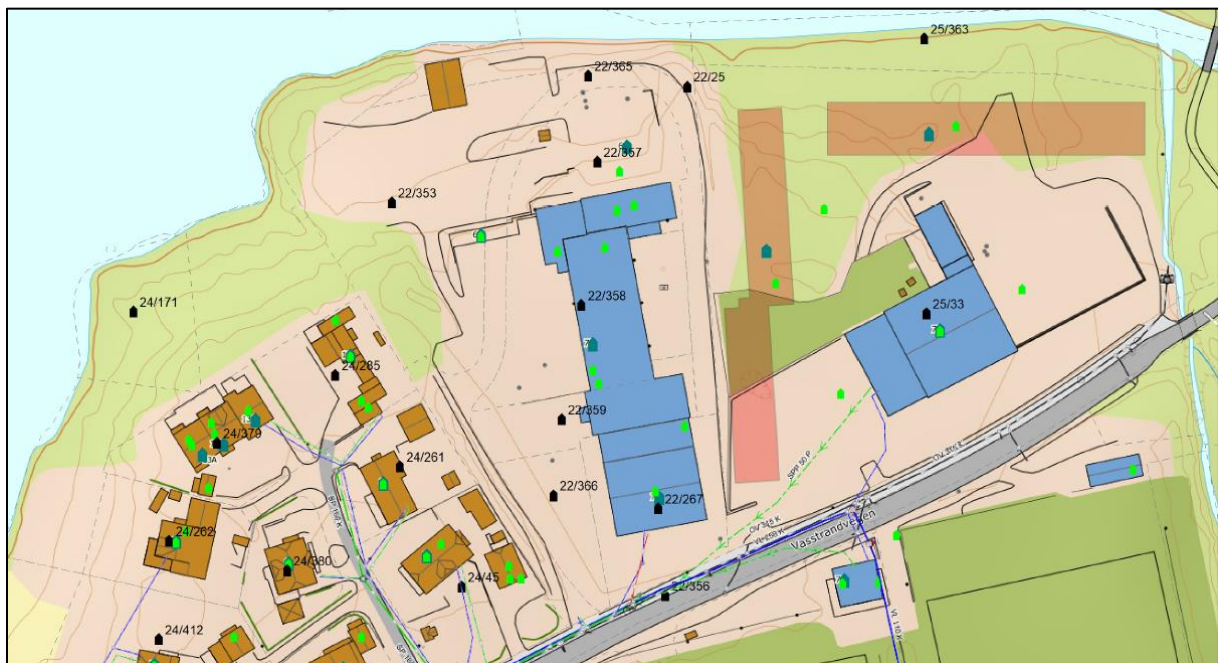
- Skolekapasitet – i gangavstand finner man både barne-, ungdoms- og videregående skole.
- Barnehagedekning – Det ligger flere barnehager under en kilometer fra planområdet.

5.12 Universell tilgjengelighet

Det er ikke lagt spesielt til rette for universell tilgjengelighet innenfor planområdet i dag. Planområdet har ingen store høydeforskjeller og vi vurderer at ny utbygging vil kunne legge til rette for universell tilgjengelighet.

5.13 Teknisk infrastruktur

- Vann og avløp – det ligger kommunale vann- og avløpsledninger i Vasstrandvegen. Kapasiteten på disse er vurdert som god av kommunen.



Figur 22 Eksisterende VA i Vasstrandvegen, sør for planlagt utbygging

- Trafo – Mørenett har ved planoppstart varslet at det kan bli behov for ny nettstasjon i forbindelse med utbygging. Dette må utbygger forholde seg til og sørge for blir ivaretatt ved utbygging.

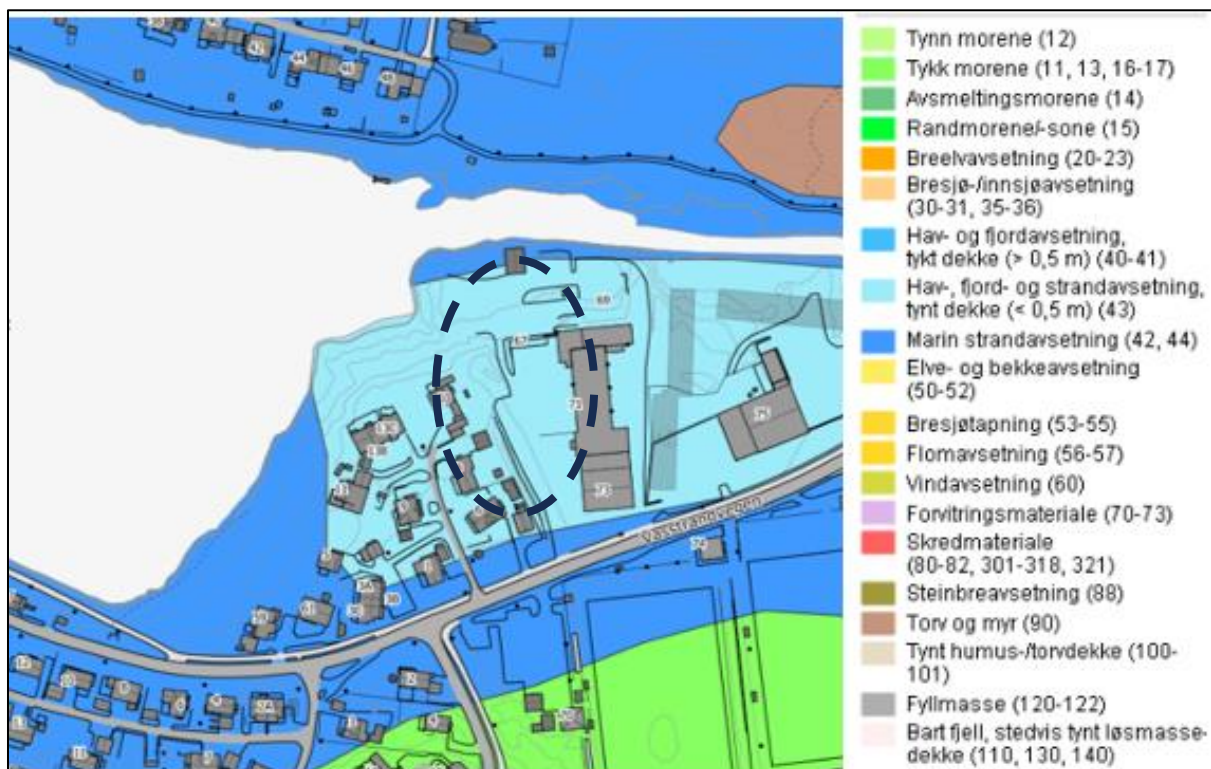
5.14 Grunnforhold

- Stabilitetsforhold – Planområdet ligger under marin grense. Området har i hovedsak innslag av marine strandavsetninger. For området som skal utnyttes til boligbygging er det kun angitt et «tynt dekke», noe som indikerer antatt kort veg til fjell, se Figur 23. Planområdet er kartlagt gjennom regional oversiktskartlegging kvikkleire (NVE, 2019). Med bakgrunn i rapporten er det utarbeidet et oversiktskart over hvilke områder som krever vurdering av geotekniker ved reguleringsplan. Området som foreslås for utbygging ligger utenfor soner hvor det skal foreligge en geoteknisk vurdering som svarer ut fare for områdeskred, se Figur 24. Det er observert fjell i dagen i sør-vestlig del av området som er foreslått til utbygging. Området som foreslås for boligbygging vurderes å ligge på stabile masser med antatt kort veg til fjell, uten fare for kvikkleire. For deler av området som blir foreslått utbygget med en tursti, kreves det vurdering av geotekniker (brun farge). For dette området

avventes det en vurdering til etter høring, siden man først behøver å få avklart om turvegen vil være i konflikt med naturmangfoldet i området og muligens må tas ut av planforslaget før egengodkjenning av plan. Den brune skravuren dekker så vidt innenfor selve planområdet også i nord, men dette er areal som ligger i Lillevannet og i elva forbi planområdet og ikke foreslås til utbygging.

Den blå skravuren i Figur 24 er overordnet og viser at det *kan* finnes leire og være utfordrende grunnforhold. Dette omhandler lokal stabilitet med sikkerhetskrav og stabilitet til selve tiltaket (byggegrop, konstruksjonssikkerhet etc.), men ikke fare for områdeskred.

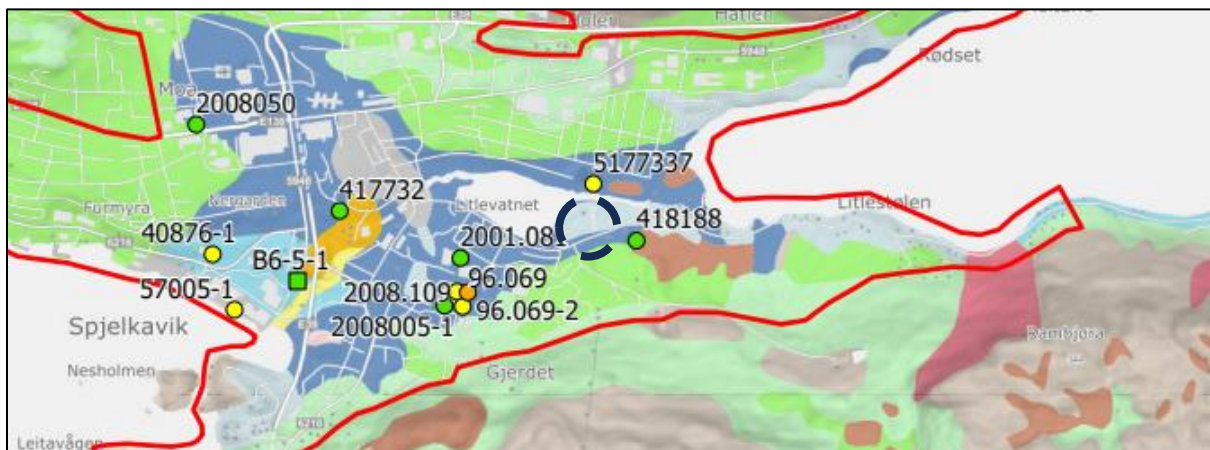
Det er ikke krav om geoteknisk vurdering i forbindelse med regulering av området som skal benyttes til utbygging, jf. Figur 24.



Figur 23 Løsmassekart

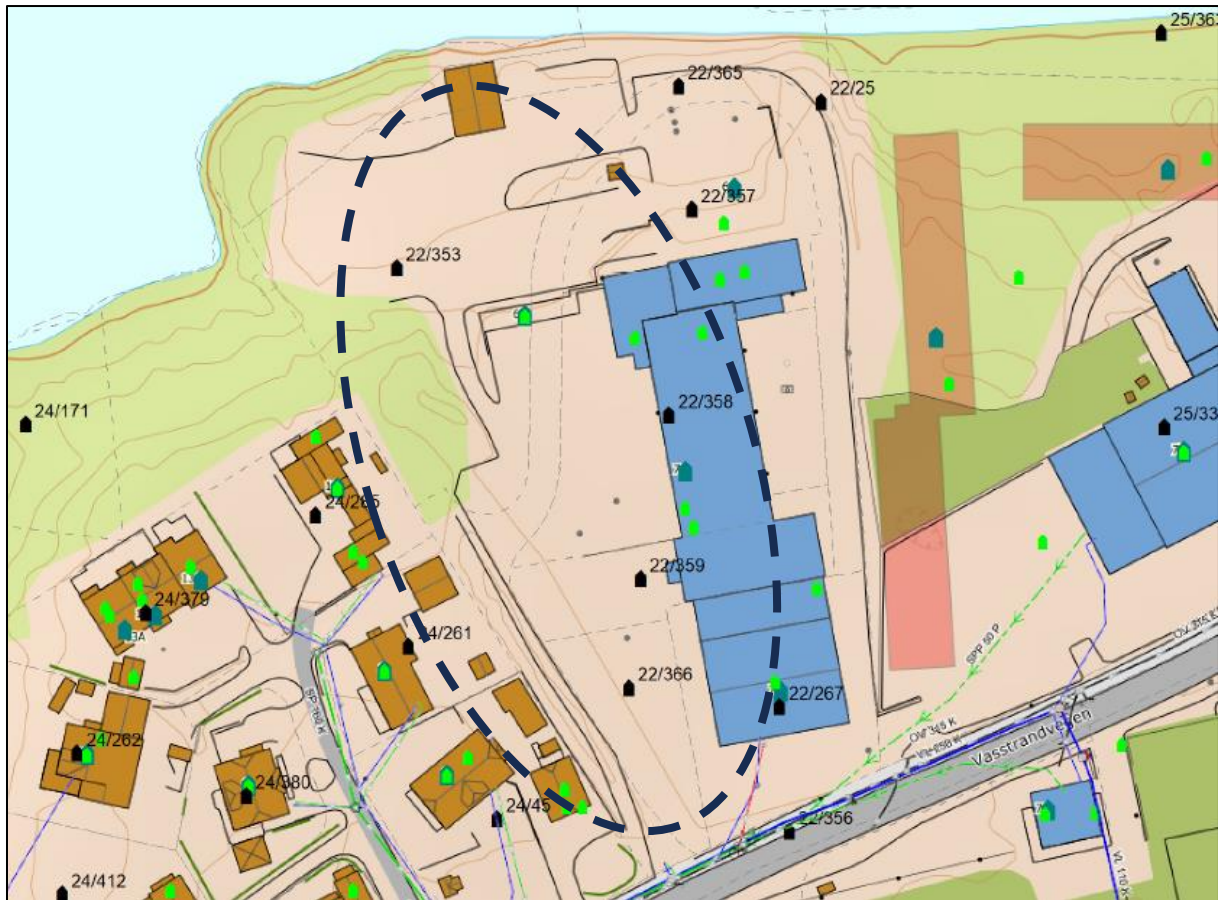


Figur 24 Kart fra oversiktskartlegging kvikkleire. Områder som har brun farge skal vurderes av geotekniker ved regulering. Områder med blå eller ingen farge behøver ingen vurdering av geotekniker ved regulering.



Figur 25 Nærmeste prøvepunkt i kartlegging viser friksjonsmasser (418188) og leire (ikke kvikkleire) 5177337

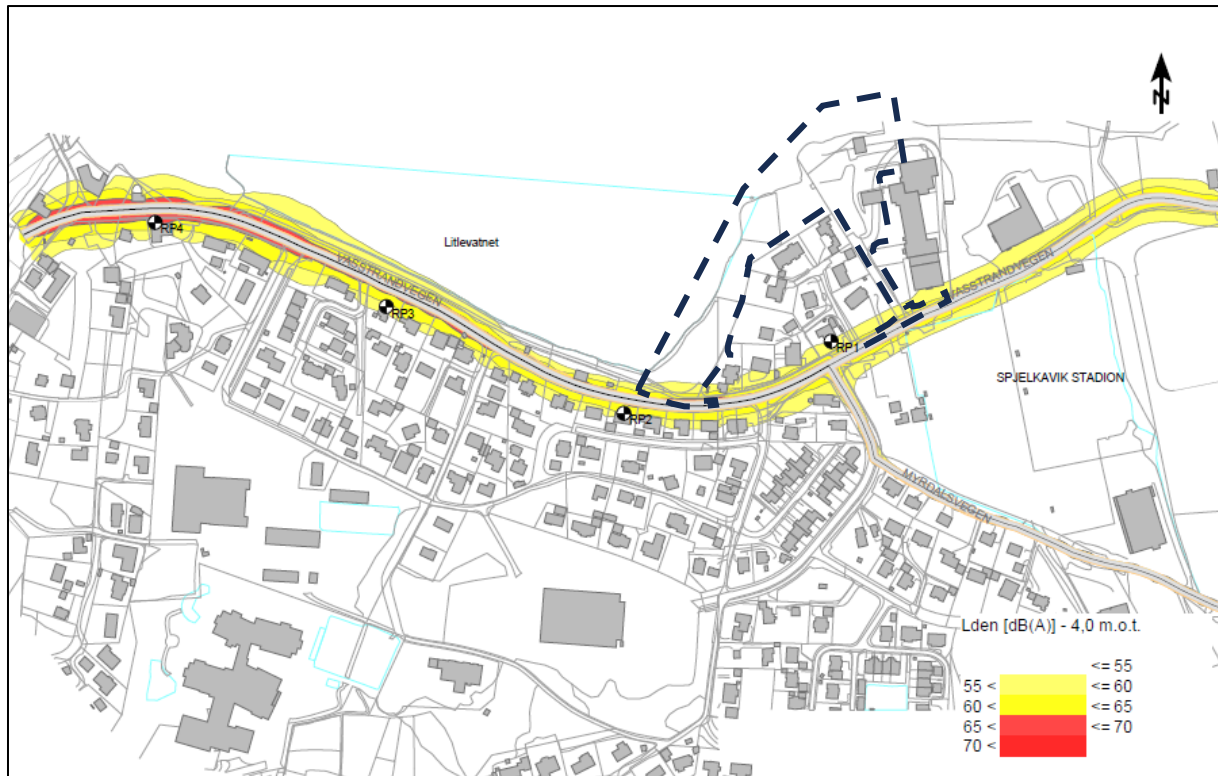
- Ledninger – det kan ligge private ledninger innenfor planområdet. Disse må påvises i forbindelse med utbygging. Offentlig vann- og avløp ligger i Vasstrandvegen.



Figur 26 Eksisterende VA i området

5.15 Støyforhold

Planområdet ligger utenfor sone for vegtrafikkstøy fra Vasstrandvegen. Kartutsnittet under viser beregnet fremtidig situasjon, etter at den nye idrettshallen sør-øst for planområdet er tatt i bruk. Med bakgrunn i denne beregningen vurderer vi at planområdet ikke er utsatt for vegtrafikkstøy. Mot øst finner man et industriområde. På byggets vestside er det kun personbiltrafikk og arbeidsplasser med kontor. Det foregår pr. i dag ikke virksomhet som produserer støy man må ta hensyn til ved utbygging av nye boliger. Eventuell tungtrafikk foregår på byggets østside og vil ikke påvirke nye boliger i området.



Figur 27 Estimert støysituasjon etter utbygd idrettshall (COWI, 2016)

5.16 Luftforurensing

Det er ikke kjent at planområdet er utsatt for luftforurensing.

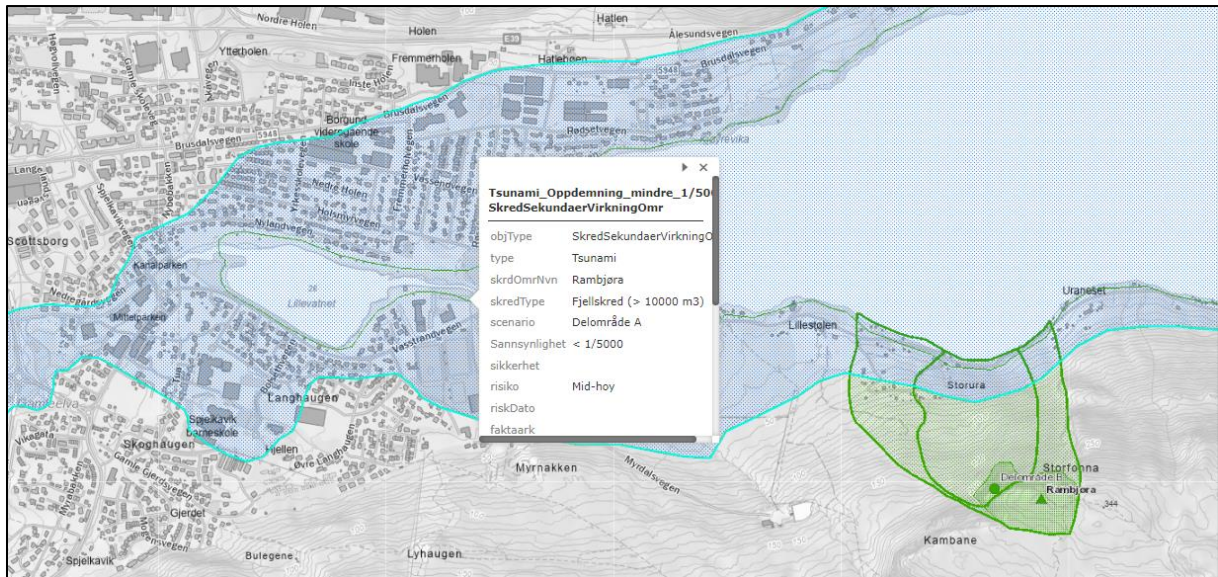
5.17 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

- Risikomatrise

Konsekvens:	1. Ubetydelig	2. Mindre alvorlig	4. Alvorlig	4. Svært alvorlig
Sannsynlighet:				
4. Svært sannsynlig				
3. Sannsynlig	FORURENSING I GRUNN			
2. Mindre sannsynlig		FLOM		
1. Lite sannsynlig				

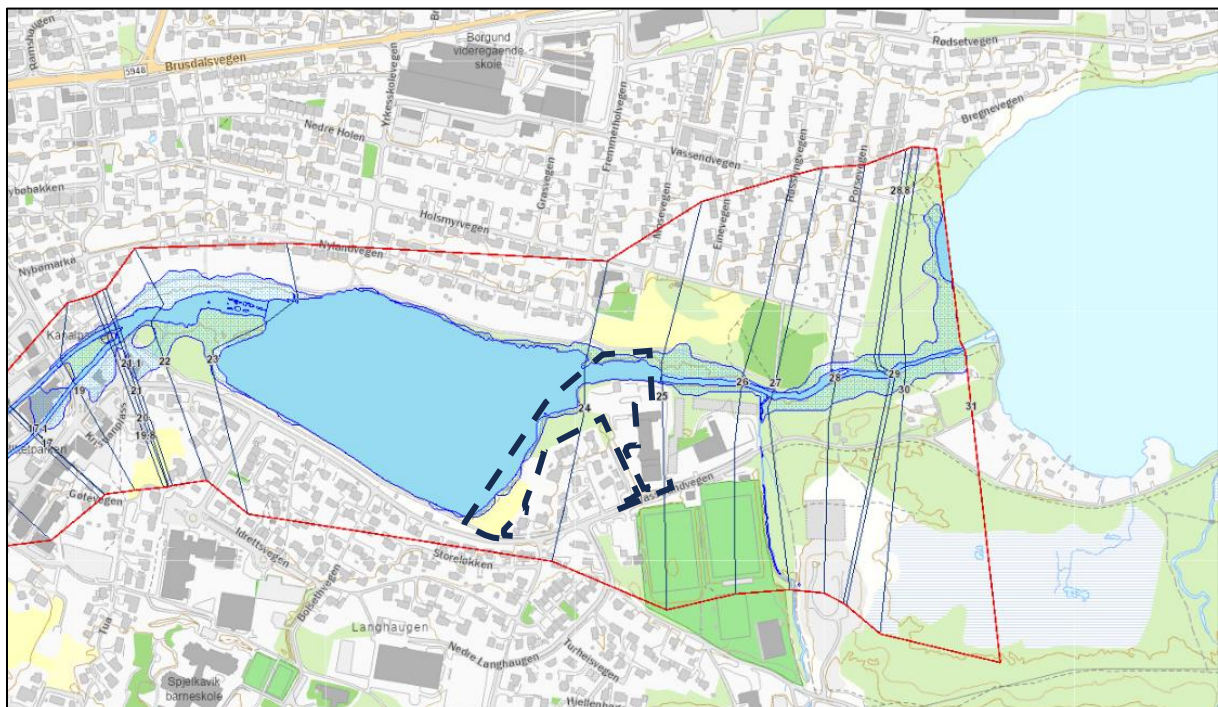
Figur 28 Risikomatrise

- Rasfare – planområdet ligger ikke innenfor rasfare. Det ligger derimot innenfor sekundærvirkning av fjellskred. Fjellskred med utløp mot Brusdalsvannet kan utløse «tsunami» som strekker seg mot planområdet. Etter dialog med NVE er det kommunisert at denne faresonen ikke utgjør fare for planområdet, siden faren for skred er vurdert med sannsynlighet $>1/5000$. Dette har dermed ikke betydning for tiltak i sikkerhetsklasse S1, S2 og S3.



Figur 29 Fjellscred, oversiktskart

- Flomfare – det er utført flomfarekartlegging langs Brusdalsvannet, Spjelkavikelva og Lillevannet. Rapporten er utarbeidet av NVE (Bævre og Peereboom, 2008). Den delen av planområdet som skal benyttes til utbygging ligger utenfor flomfare fra disse faresonene, jf. faresonekartet som er utarbeidet i forbindelse med rapporten.



Figur 30 Faresonekart for flom

- Vind – ingen spesielle forhold.

• Støy – planområdet ligger utenfor støysone fra vegtrafikkstøy fra Vasstrandvegen. Planområdet ligger tett inntil et nærings- og industriområde i øst og kan være påvirket av støy herfra, men det foregår ikke støyende virksomhet her pr. i dag.

• Luftforurensing og forurensing i grunnen – det er utført innledende miljøkartlegging av grunnforholdene. Arbeidet og rapporten er utarbeidet av WSP (von Hellens, 2022) og er vedlagt planforslaget. Det ble gjort funn av forurensing i tilstandsklasse 2 og 3. Klasse 2 er akseptert i toppjord, men klasse 3 må graves bort. Det er skrevet en tiltaksplan som gjennom bestemmelsene gjøres gjeldende for utbyggingen.

• Beredskap og ulykkesrisiko – Ålesund sykehus befinner seg knappe sju km unna. Nærmeste brannstasjon er i Spjelkavik, kun tre km unna.

5.18 Næring

Det ligger ingen næringsbebyggelse innenfor planområdet. Tilgrensende planområdet i øst ligger et næringsområde. Dette inneholder flere typer næringer som kontorlokaler, område for maskinentreprenører og lager. Lenger øst (med egen avkjørsel) finner man padelhall, lagerseksjoner og skatehall for unge. Se ellers beskrivelse under 5.9 «trafikkmengde» for fordeling av trafikk til og fra disse eiendommene.

5.19 Analyser/ utredninger

Det er utført miljøundersøkelser i grunn. Tiltaksplan for dette følger vedlagt. Videre er det skrevet et notat om naturmangfold for planområdet.

6 Beskrivelse av planforslaget

6.1 Planlagt arealbruk

Planforslaget legger til rette for etablering av et nytt leilighetsbygg. Som en del av planforslaget foreslår man også arealer for leikeplass, uteoppholdsareal, turveg i friarealet, adkomstveg, parkeringsplass og et område for renovasjonsløsning. Det legges også til rette for parkeringskjeller som en del av utbyggingen.

6.2 Gjennomgang av

aktuelle reguleringsformål

Boligbebyggelse (B) regulerer et område for et nytt leilighetsbygg. Det

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, nr. 1)	
B	Boligbebyggelse
BF	Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
NÆ	Næringsbebyggelse
f_RA	Renovasjonsanlegg, felles
f_LEK	Lekeplass, felles
f_UTE	Uteoppholdsareal
#	Bestemmelseområde, maks. byggehøyder og etasjeantall
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, nr. 2)	
f_V	Veg, felles
FO	Fortau, offentlig/felles
o_GS	Gang-/ sykkelveg, offentlig
AVT	Annen veggrunn - tekniske anlegg
AVG	Annen veggrunn - grøntareal
f_P	Parkeringsplasser, felles
Grønnstruktur (PBL § 12-5, nr. 3)	
GN	Naturområde - grønnstruktur
o_TV	Turveg, offentlig
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (PBL § 12-5, nr. 6)	
BSV	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
Hensynssoner (PBL § 12-6)	
H140	Frisikt
H320	Flomfare

Figur 31 Utsnitt av tegnforklaring

AREALFORMÅL	FELTNAV	AREAL, m2
1110	B	1848.6
1111	BF	9.2
1111	BF	164.1
1300	NÆ	59.1
1550	f_RA	30.1
1600	f_UTE	369.1
1610	f_LEK	883.8
2010	f_V	1.5
2010	f_KV	265.3
2010	f_KV	640.8
2012	o_FO	95.2
2012	o_FO	92.6
2012	f_FO	122.9
2015	o_GS	277.9
2018	AVT	57.1
2019	AVG	23.7
2019	AVG	112.0
2019	AVG	191.9
2082	f_P	104.9
3020	GN2	4946.9
3020	GN1	3642.1
3031	o_TV	465.3
6001	BSV	3830.0
SUMAREAL		18233.8

Figur 32 Arealtabell

legges samtidig til rette for etablering av parkeringskjeller under terreng. Det er gitt egne bestemmelser om høyder og etasjer til de ulike bestemmelsesområdene (**#1 og #2**).

Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (**BF**) er underliggende formål og regulert i forbindelse med frisiktsone (**H140**) og en del av en planteknisk opprydding. Det samme er næringsbebyggelse (**NÆ**).

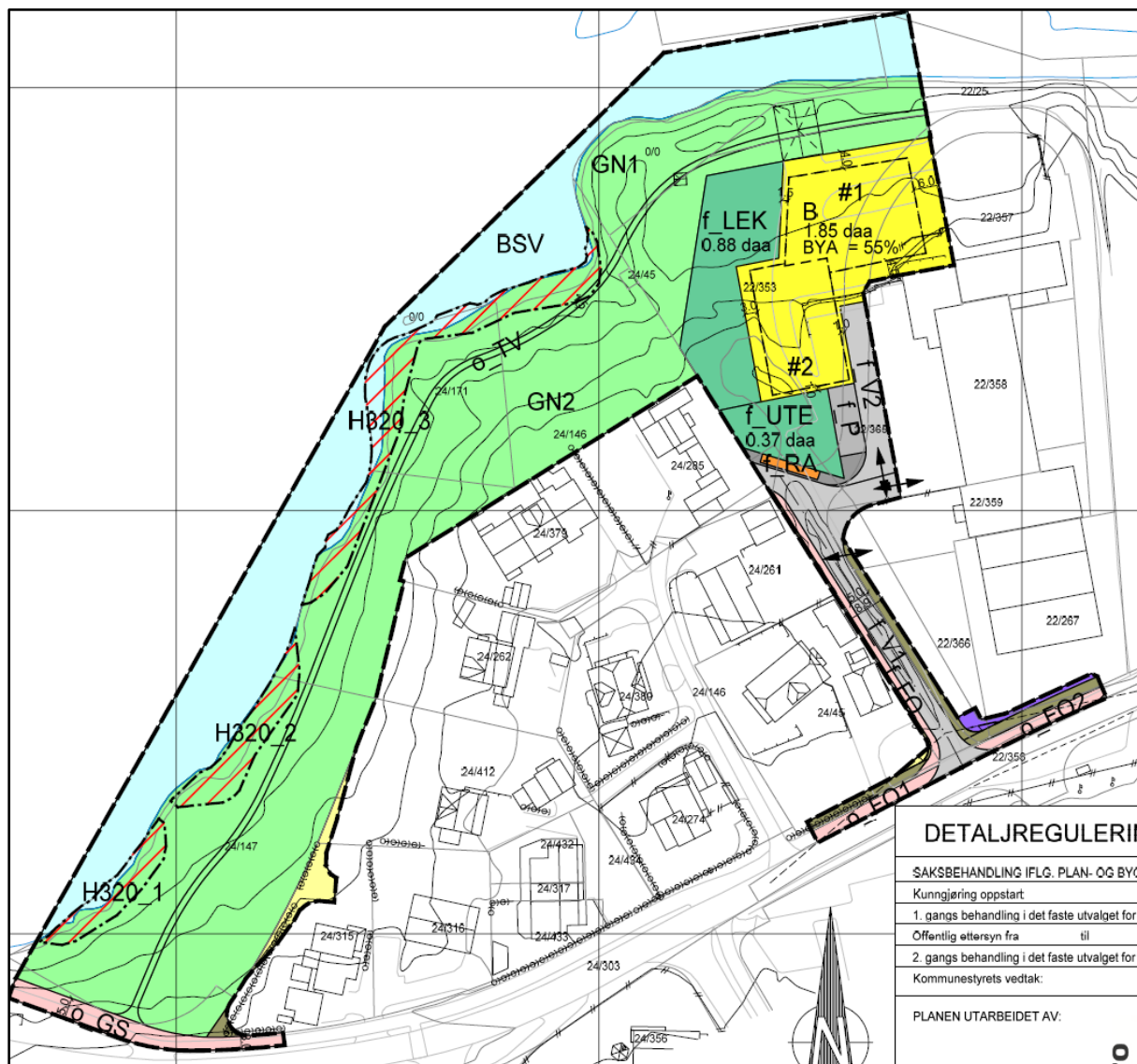
Renovasjonsanlegg, felles (**f_RA**) regulerer et område til henting av renovasjon for det nye byggeområdet (**B**).

Det er satt av areal til lekeplass (**f_LEK**) i forbindelse med utbyggingen. Dette er en nærleikeplass. I tillegg er det regulert et felles uteoppholdsareal i tilknytning til lekeplassen (**f_UTE**). Det er også tilrettelagt for parkeringskjeller under lekeplassen og uteoppholdsarealet.

Det reguleres en felles veg (**f_V1**) til det nye leilighetsbygget, med tilhørende annen veggrunn (tekniske anlegg og grøntareal). Vegen vil også gi avkjøring til næringsområdet i øst, gbnr. 22/358 og 359. Intern kjøreveg (**f_V2**) regulerer adkomst ned mot/ til parkeringskjeller.

Offentlig fortau (**o_FO**) videreføres som i gjeldende plan. Felles fortau (**f_FO**) er foreslått anlagt på vestsiden av kjørevegen f_V1 for tryggere ferdsel for myke trafikanter. Offentlig gang-/sykkelveg (**o_GS**) videreføres slik den er opparbeidet og regulert (planteknisk opprydding/tilpasning).

Naturområdene (**GN**) regulerer friareal mot Spjelkavikelva og Lillevannet (**BSV**). Innenfor disse foreslås det en turveg (**o_TV**). Over disse ligger også en faresone for flom (**H320**).



Figur 33 Plankart, utsnitt

6.3 Bebyggelsens plassering og utforming

6.3.1 Bebyggelsens høyde

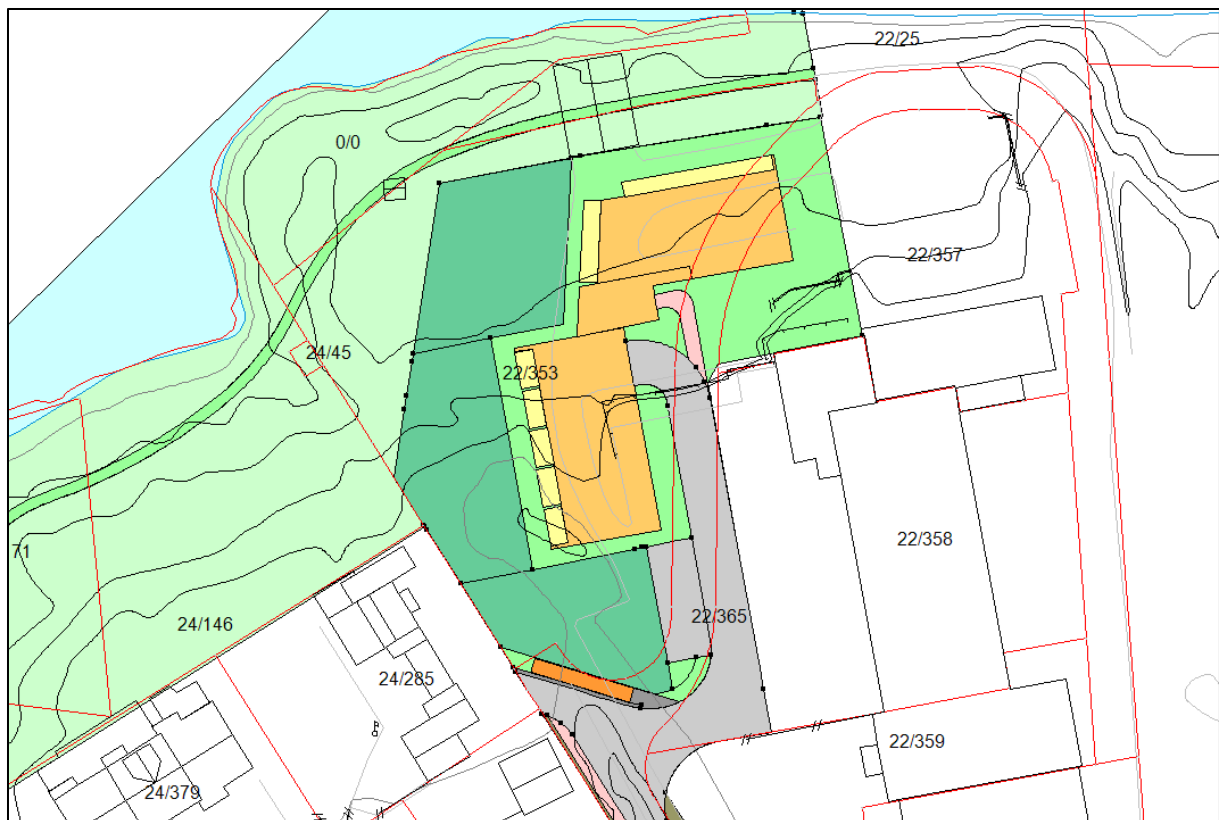
For bestemmelsesområde #1 foreslår vi at det kan bygges inntil fire etasjer med leiligheter (samt parkeringskjeller). Maksimal kotehøyde er kote +39,6. For bestemmelsesområde #2 foreslår vi at det kan bygges inntil tre etasjer med leiligheter (samt parkeringskjeller) og eventuelt takterrasse for uteopphold/lek. Maksimal kotehøyde er kote +38,4. Sørlig del av bestemmelsesområde #2 skal trappes ned med en etasje mot sør. Nedtrappingen skal være minst 1/5 av den totale lengden på bygningskroppen innenfor bestemmelsesområde #2. Hensikten med grepet er å tilpasse seg byggehøyder mot vest og samtidig skape en variasjon i uttrykket. Det nedtrappede arealet kan brukes til veranda/takterrasse, enten privat i forbindelse med leilighet eller som del av felles uteopphold.

6.3.2 Grad av utnytting

For det nye byggeområdet foreslås det en grad av utnytting på 55% BYA. Parkeringsplasser på terreng (innenfor f_P) inngår som grunnlag for beregningen av BYA sammen med formål B. Dette er i tråd med praksis i Ålesund kommune. Illustrasjonsplanen viser en utnytting på om lag 47 %, noe som indikerer at en kan legge til rette for noen flere bygningsmessige tiltak som generer BYA enn angitt i illustrasjonsplanen. Begrensninger er likevel angitt med byggegrenser (følger bestemmelsesområde #1 og #2 som angitt i plankart).

1 Grad av utnytting

Bebygd areal, kvm	920
Beregningsgrunnlag (B og f_P), kvm	1953
%BYA	47 %



Figur 34 Utsnittet viser omramming av et bygg med 47% BYA – bygningskropp slik angitt i illustrasjonsplan.

6.3.3 Antall boliger, leilighetsfordeling

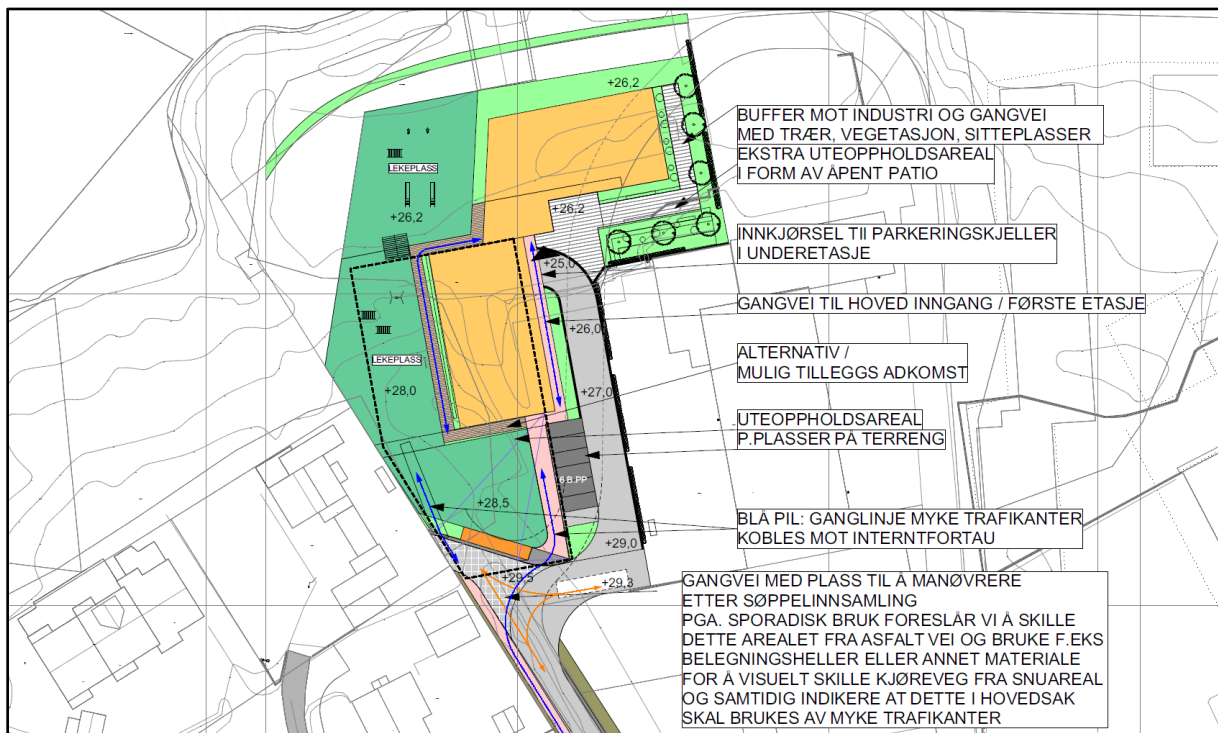
Det settes en maksimal begrensning på 24 boenheter.

6.4 Boligmiljø/ bokvalitet

Planforslaget legger til rette for inntil 24 nye boenheter. Området ligger mellom et eksisterende boligområde i sør-vest og et næringsområde i øst. Mot nord og vest ligger Lillevannet med åpne grøntarealer. En naturlig orientering for de nye leilighetene er mot disse friarealene. Ved å plassere

vegareal, vegetasjonsbuffer og regulert mur mellom boligareal og næringsbebyggelsen, vil man få et boligområde som ligger skjermet fra næringsbebyggelse. Med dette grepet får man lagt til rette for uteopphold og lek mot sør og vest, og balkonger mot vest og mot nord.

En sentral del av planforslaget er å legge det meste av parkeringskrav til en parkeringskjeller. Lek- og uteoppholdsarealene, både på bakken og på private balkonger blir på denne måten orientert bort fra trafikk og eventuelle parkeringsplasser på bakkenivå.



Figur 35 Illustrasjonsplan, ikke juridisk bindende

6.5 Parkering

- Antall parkeringsplasser

Det skal settes av minimum 1,5 parkeringsplass per boenhet. Dette er i tråd med bestemmelsene i kommunedelplanen, som har krav til minimum 1,5 parkeringsplass pr boenhet for blokkbebyggelse i dette området («øvrige områder (kategori 4)»).

- Utforming og lokalisering av parkeringsanlegg

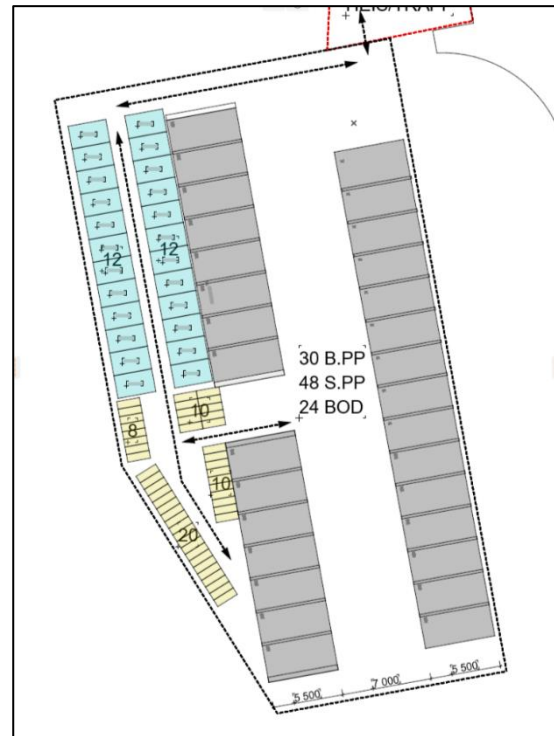
Man legger til rette for å etablere parkeringskjeller under leilighetsbygget og lekeplassene. Denne kan plasseres utenfor regulert byggegrense, under terreng. En foreløpig skisse av parkeringskjelleren

viser at denne kan romme 30 parkeringsplasser. Det kan i tillegg opparbeides parkeringsplasser på bakkenivå, med plass til 6 p-plasser. Parkeringskravet dekkes og dokumenteres ved prosjektering/ byggesak. For f_P tillates oppføring av carport (garasjeanlegg) med maksimal høyde inntil 3,5 meter fra planert terreng.

Sykkelparkering og utvendige boder tilknyttet boenhetene tenkes etablert i parkeringskjeller, evt. på egnet areal på terreng. Byggesak skal dokumentere hvordan dette løses. Foreløpig tegning til høyre viser hvordan dette kan løses i parkeringskjeller.

Området ligger utenfor flomfare (faresonekart), og det er eventuelt tiltak i forbindelse med tilsig av vann som må håndteres ved byggesak.

Langs kjørevege ned til parkeringskjeller ((øst for de 6 angitte p-plassene) og i sør langs den østlige delen av område B, skal det etableres en mur mot næringsområdet. Støttemuren vil ta opp høydeforskjell mellom boligområdet og næringsområdet. Opparbeidet terreng for boligdelen (parkering og adkomst) vil ligge på et lavere nivå enn næringsområdet. Den vil også ha en funksjon for å skille boligdelen fra industribebyggelsen. Støttemuren er regulert i plankartet med juridisk linje. Utforming og materialvalg skal komme frem av byggesøknad.



Figur 36 Illustrasjon parkeringsgarasje

6.6 Tilknytning til infrastruktur

Man ser for seg å knytte seg til eksisterende vann- og avløpsledninger som ligger i Vasstrandvegen.

6.7 Trafikkløsning

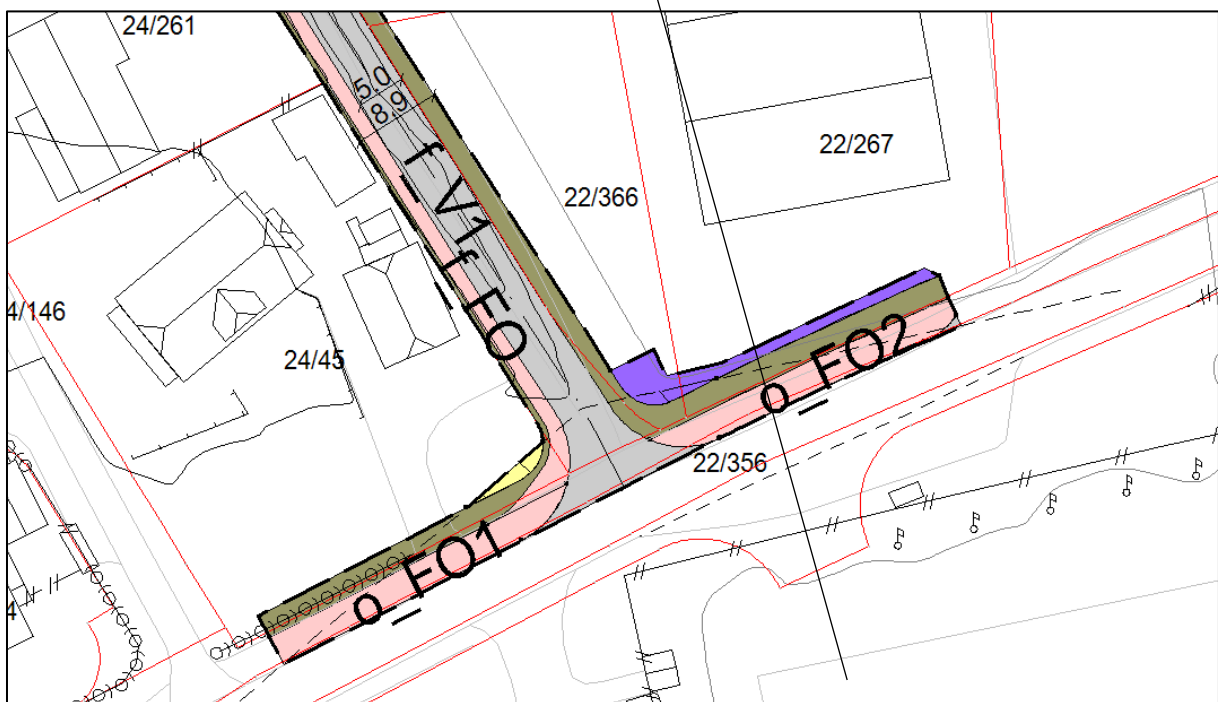
6.7.1 Kjøreatkomst

- Tilknytning til overordnet vegnett

Eksisterende avkjørsel er ikke opparbeidet i tråd med gjeldende regulering. Den opparbeida avkjørselen ligger like vest for den regulerte. Gjennom planforslaget foreslås det å flytte regulert avkjørsel til opparbeidet avkjørsel, og benytte denne som adkomst til planområdet. Det er her man knytter seg til overordnet vegnett. I plankartet er denne plantekniske oppryddingen gjennomført.



Figur 37 Gjeldende regulering



Figur 38 Foreslått flytting av avkjørsel, i tråd med slik den er opparbeidet

6.7.2 Utforming av veger

- Bredde og stigningsforhold – f_V1 foreslås med 5 meters bredde inkl. 0,5 meter skulder på hver side. Øst for kjørevegen (inn mot gbnr. 22/366 og gbnr. 22/359) avsettes ett sideareal på ca. 1,8-2,0 meter. Vest for kjørevegen foreslås etablert ett smalt fortau for å ivareta myke trafikanter ferdse fra området B innenfor planområdet til fortau langs Vasstrandvegen. Vegen f_V1 vil ha slakt fall nordover mot areal avsatt til renovasjonsanlegg, f_RA.

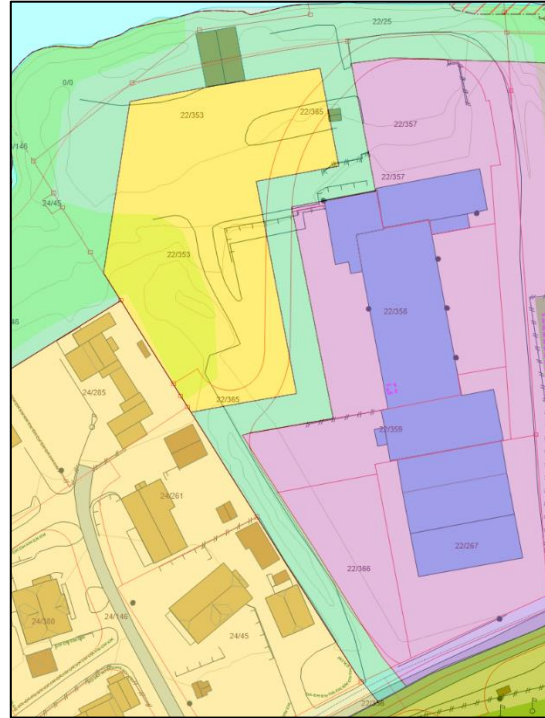
Kommunedelplanen angir ikke adkomst til det nye byggeområdet B. Vi foreslår å regulere adkomstvegen der det i kommunedelplanen er vist areal til en buffersone mellom bolig og næring.

Hensikten bak en buffersone er å skape en avstand og skjerming mellom bolig- og industriområdet. Her er det allerede opparbeidet en adkomst/avkjørsel (se ellers punkt 6.7.1).

Buffersonen ser man i dag ikke like stort behov for. Bakgrunnen for denne vurderingen er at den delen av næringen som er vendt mot vest (mot boligområdet) er kontorplasser, og at det er personbiler som benytter seg av adkomstveg og parkeringsplasser. Tungtrafikk til de større bedriftene i området er samlet på østsiden av bygget (på gbnr. 22/267, 358 og 359) og benytter en annen avkjørsel og adkomstveg. Vi vurderer at det derfor ikke er like stort behov for skjerming mellom boligområdet og næringsområdet, og at det vil være fornuftig å legge adkomstvegen i denne traséen.

Det skal etableres en internveg i planområdet. Internvegen f_V2 er angitt med 6 meters bredde og kan også brukes som manøvrerings- og snuareal for parkeringsplassene på f_P.

f_V2 vil falle jevnt nordover fra manøvreringsarealet til lastebil (ved renovasjonsanlegget f_RA) mot innkjøring til parkeringskjeller. Gangadkomst til planlagt inngangsparti kan nås fra tilnærmet flatt nivå, slik angitt i illustrasjonsplan.



Figur 39 Utsnitt av kommunedelplan viser en buffersone (grønn) mellom næring og bolig

6.7.3 Varelevering

Ved eventuell varelevering til utbyggingsområdet eller næringsområdet i øst er det snumuligheter i enden av f_V1.

6.7.4 Tilgjengelighet for gående og syklende

Planforslaget foreslår å sette en øvre grense på 24 boenheter. Ved dette antallet boenheter er det i utgangspunktet ikke krav til etablering av fortau eller gang- og sykkelveg, men jf. dialog med Ålesund kommune er det enighet om å etablere ett forholdsvis smalt fortau langs østsiden av f_V1 ned til renovasjonsanlegget f_RA, og videre nordover inn mot uteoppholdsarealet f_UTE og f_LEK. Herfra vil myke trafikanter kunne bevege seg på byggets vestsida til uteoppholdsarealet f_UTE og videre mot lekearealet, f_LEK. Alternativt kan en gå inntil byggets østfasade slik angitt i illustrasjonsplanen som følger planforslaget, se figur 35 over.

Nevnte illustrasjonsplan viser også at østlig del av selve manøvreringsarealet som betinges av tilkomst til renovasjonsarealet bør anlegges med annet materiale enn asfalt (f.eks. belegningsheller) for tydelig å markere forskjell i bruk. Vestlig del av snuhammer vil kun benyttes ved manøvrering av store kjøretøy. Det kan være renovasjonsbil eller lastebil ved for eksempel flytting. Vi anser derfor trafiksikkerhet for myke trafikanter fra Vasstrandvegen til å være tilstrekkelig ivarettatt.

Fortauet ivaretar krav til universell utforming. Planen knytter seg for øvrig til Vasstrandvegen hvor det er opparbeidet et offentlig fortau. Se ellers vurdering av trafikk fra næringsvirksomheten i kapittel 6.7.5.

6.7.5 Felles atkomstveger, eiendomsforhold

Adkomstvegen f_V1 gir også adkomst til eiendommene med gbnr. 22/358 og 22/359. Dette er angitt med avkjørselspiler i plankartet. Virksomhetene innenfor bruksnummer 358 og 359 huser i dag henholdsvis en entreprenør, en oppmålingsbedrift og en maskinprodusent for næringsmiddelindustri. Hos entreprenør er det sju kontorarbeidsplasser, men bruken av lokalene varierer slik arbeidshverdagen for en entreprenør er. Oppmålingsbedriften har fire arbeidsplasser, men også her er ansatte ute av lokalene i perioder. Maskinprodusenten har totalt mellom 20-22 arbeidsplasser, men kun halvparten av disse benytter lokalene på fast basis. De øvrige ansatte er omreisende til andre steder. Totalt dreier det seg om vel 20 faste arbeidsplasser som vil benytte f_V1 som adkomst. Hovedvekten av trafikken vil skje ved arbeidsdagens start og slutt, som for kontorarbeidsplasser som regel er mellom 0800-1600.

Eiendommen med gbnr. 22/366 vil benytte regulert adkomst lenger øst og ikke benytte f_V1.

Basert på det ovennevnte ser en at det er de nye boenhetene innenfor formålet B, samt bedriftene innenfor eiendommene 22/358 og 359 som vil benytte avkjørselen til den regulerte vegen f_V1.

Med bakgrunn i den trafikkmengden som genereres av boenhetene og næringseiendommene samlet, vurderes det at trafiksikkerheten internt i området er god. Dette begrunnes i at det kun er personbiler som vil benytte vegen i det daglige. f_V1 er kort (omtrent 70 meter) og oversiktlig uten store høydeforskjeller. Myke trafikanter vil kunne benytte fortau langs Vasstrandvegen og bevege seg videre via fortauet f_FO til boligbebyggelsen B. Samlet er dette faktorer som bidrar til at trafiksikkerheten internt i området er tilstrekkelig ivaretatt.

6.8 Planlagte offentlige anlegg

Det er ikke planlagt utbygging av offentlige anlegg i forbindelse med planforslaget. Fortauene o_FO1 og o_FO2 er opparbeidet og fradelt til vegareal og i Ålesund kommunes eie. Det samme er gang-/sykkelvegen o_GS.

6.9 Miljøoppfølging

Det er utført graving og prøvetaking av grunn. Det er videre utarbeidet en rapport med tilhørende tiltaksplan. Tiltaksplanen gir føringer for håndtering av forurensa masser. Dokumentene følger planforslaget. Kort oppsummert så ble det funnet forurensa grunn (nikkel) i ett punkt. Det skal tas supplerende prøver i forbindelse med oppstart av gravearbeidene på tomte jf. vedlagt miljørapport (WSP, 22.12.22) (Figur 40). Bakgrunnen for at man skal ta ytterligere prøver er både på grunn av funn i ett punkt, men også for å tilfredsstille antall prøvepunkter i Miljødirektoratets veileder for forurensa grunn.

6.10 Universell utforming

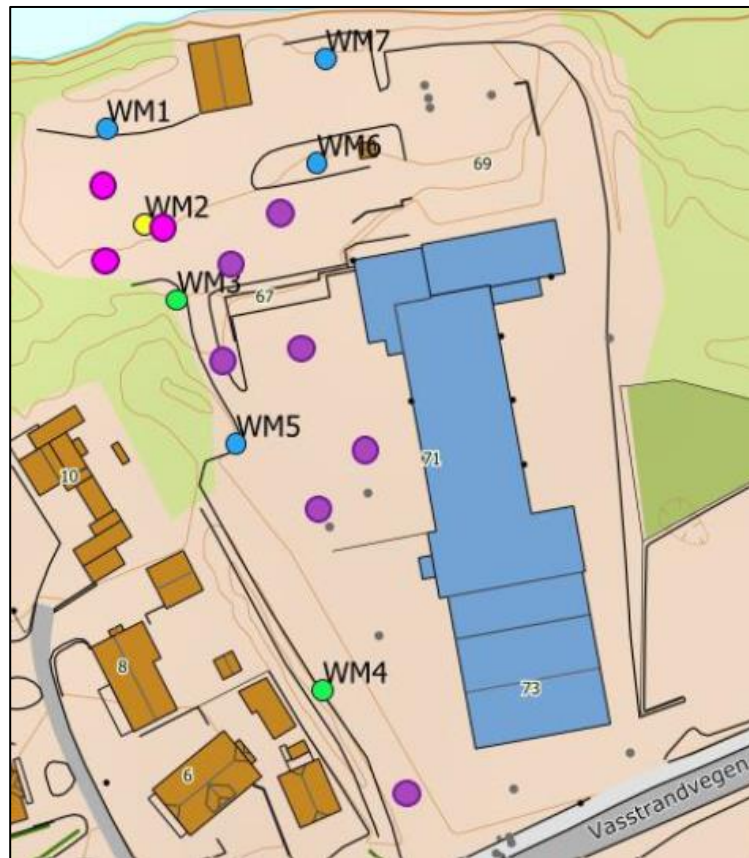
Innenfor planområdet bør alle kunne nå lekeplass og renovasjon i tråd med kravene til universell utforming. Sørlig del av lekeplass (f_LEK) er plassert på samme høyde som første etasje for bygg sør. Nordlig del vil, slik angitt i medfølgende illustrasjoner, plasseres naturlig noe lavere i terrenget. Med andre ord legger en til rette for at lekeplassen kan etableres i 2 nivåer.

Uteoppholdsarealet f_UTE er plassert noe høyere i terrenget og må stedvis tilpasses med skråninger (maksimalt 1:3). Renovasjonsarealet er tenkt plassert noe høyere enn første etasje, men tilfredsstiller krav i henhold til stigning for universell utforming (1:15). I selve leilighetsbygget skal det etableres heis med adkomst fra parkeringskjeller til leilighetene over.

6.11 Uteoppholdsareal

- Privat og felles uteoppholdsareal. Det er avsatt eget solrikt uteoppholdsareal f_UTE, som er tenkt å være felles for alle beboerne. Her sier bestemmelsene at det kan etableres grillplasser etc., og arealet bidrar til mulighet for rekreasjon for beboerne i området. f_UTE vil også fungere som tilkomst til f_LEK direkte fra fortau f_FO. Leilighetene er ellers planlagt med private balkonger mot nord og vest på minimum 10 kvm. Minste krav til arealstørrelse for privat uteoppholdsareal er 10 kvm.

De vestvendte leilighetene har spesielt gode sol- og utsiktsforhold, men også balkonger mot nord kan få høy kvalitet med kveldssol og spesielt flott nærhet til elva og naturområder. I tillegg til de private balkongene kan øvrig tomteareal opparbeides slik at de kan benyttes til felles uteoppholdsarealer (se vedlagte illustrasjoner). Felles uteoppholdsareal kan også etableres på tak i form av takterrasse. Slik bygningsmassen for bygg sør er angitt i illustrasjonsplanen, kan man her opparbeide inntil 180 kvm

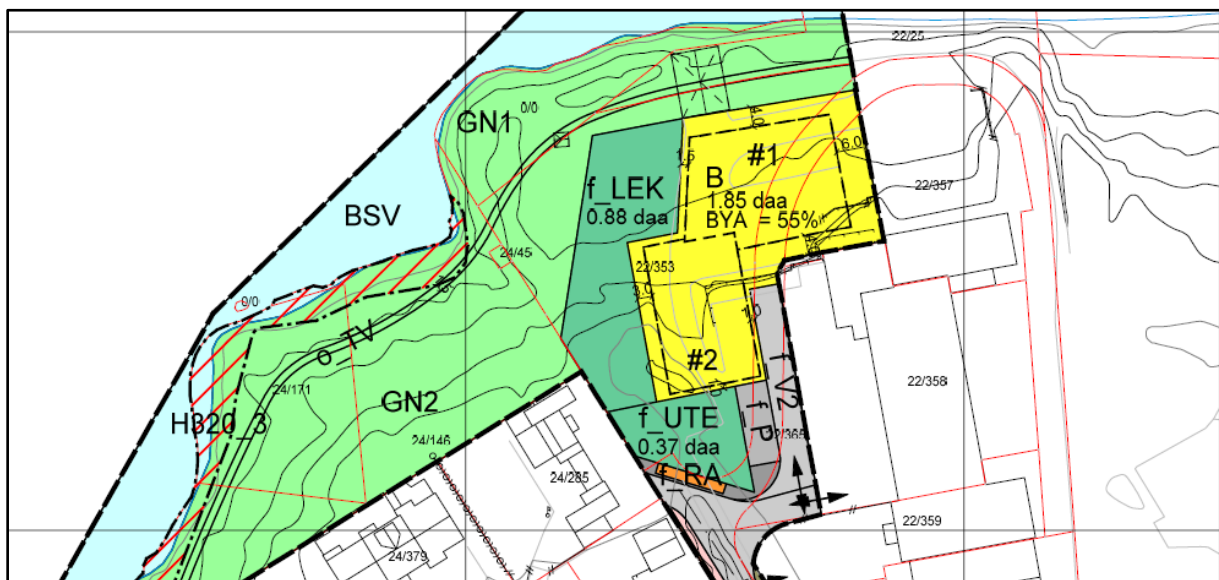


Figur 40 Foretatte prøver (blå, gul og grønne) og supplerende prøver (lilla og rosa).

(fjerde etasje) og 40 kvm (tredje etasje) med takterrasse. Det skal opparbeides minimum 10 kvm felles uteoppholdsareal pr. boenhet innenfor formålet f_UTE. Både privat og felles uteoppholdsarealer er sikret etablert, enten i plankart og/ eller bestemmelser.

- Lekeplasser – vi foreslår en større nærlekeplass, f_LEK. Denne er omtrent 880 kvm, noe som tilfredsstiller kommunedelplanens krav til lekeareal (36m² pr boenhet – 24 boenheter gir krav til 864m² lekeareal.

I tillegg til nevnte lekeareal, innehar regulert uteoppholdsareal mot sør (f_UTE) også gode kvaliteter med mye sol. I tillegg ser en for seg å anordne et mer lukket uteoppholdsareal sør for nordlig bygg, slik angitt i illustrasjoner medfølgende planforslaget. I tillegg er det gitt åpning for uteoppholdsarealer på tak. En vurderer videre at planområdet har mange gode tur-/lekemuligheter da planområdet ligger i umiddelbar nærhet til eksisterende turløype rundt Lillevannet og lysløypa, padelhall og skatepark, store ballplasser i forbindelse med de tre skolene samt idrettsanlegg (både fotball og skihopp (helårsanlegg), tuftepark og gode turopplevelser ved den tidligere stolheisen. Se for øvrig kapittel 5.10.



Figur 41 f_LEK og f_UTE – begge med gode kvaliteter ift. åpenhet og solforhold

Solforholdene på leikeplassene vurderes som svært gode og tilnærmet lik 100% ved vårjevndøgn (21. mars) kl 1500 og midtsommer (24. juni) kl 1800. Solforholdene vurderes også som svært gode for sør- og vestvendte verandaer (privat uteopphold) samt for takterrassene. For eventuelt nordvendte verandaer vil sol være mindre til stede på de anviste tidspunktene, men vil likevel få kveldssol, noe mange boligeiere er opptatte av. Beliggenheten til disse verandaene er plassert direkte ut mot Spjelkavikelva og Lillevannet og har således svært rolige omgivelser. Med kveldssolen vurderer vi at disse verandaene vil ha attraktive kvaliteter, selv om det vil være lite eller ingen sol på deler av dagen.



Figur 42 Illustrasjon viser sol/skygge ved vårjevndøgn (21. mars) kl 1500 (til venstre) og kl 1800 (til høyre). Ny lekeplass er vist med inngjerding.



Figur 43 Illustrasjon viser sol/skygge ved midtsommer (24. juni) kl 1500 (til venstre) og kl 1800 (til høyre). Ny lekeplass er vist ved inngjerding.

- Ivaretagelse av eksisterende og ev. ny vegetasjon – vegetasjon utenfor områder avsatt til utbygging skal fremstå uendret. Man bør og tilstrebe å sikre en god overgang fra bolig-, leke- og uteoppholdsareal til friområdet som disse funksjonene grenser til. Eventuell trefelling innenfor formålene B, f_RA, f_LEK, f_UTE samt f_V1 må utføres utenfor hekkeperioden og uten at det er kommet reir (1. april – 15. juli). Ut over dette legges det ikke føringer for stans i bygge- og anleggsarbeid innenfor disse formålene. Det er ført dialog med naturforvalter i kommunen om problematikk knyttet til tiltak i og ved friluftsområdene.

- Offentlige friområder – grøntområdene GN1 og GN2 er offentlige friområder. Det tillates ingen nye tiltak innenfor disse formålene, bortsett fra eventuelt sideareal til o_TV. Det er knyttet krav om tilbakeføring til friluftsformål innenfor deler av GN1 og GN2. Nedbygde friluftsområder skal reetableres og et bygg skal rives. Gjennomføring av disse elementene må utføres utenfor hekkeperioden (1. april – 15. juli).

- Turveier – i forbindelse med planforslaget reguleres det en turveg o_TV. Denne ligger innenfor grøntområdene GN1 og GN2 og har samme trasé som i kommunedelplanen. Den reguleres med gruset toppdekke og bredde på 1,5 meter der skulder og sideareal kan ligge i GN1 og GN2. Turvegen skal ikke lyssettes.

Eventuell etablering av o_TV må sees i sammenheng med naturmangfoldet rundt Lillevannet. Her er det registrert flere naturtyper og ikke tidligere berørte grøntarealer. Dette er naturverdier som fagekspert (se vedlagt notat) mener man fremdeles bør verne. Med bakgrunn i at det allerede er etablert en forbindelse rundt Lillevannet er det antageligvis noe svake argumenter for å bygge den foreslåtte turvegen o_TV gjennom det urørte grøntområdet.

Det er et ønske fra kommunen å regulere turvegen o_TV. I forbindelse med høring av planforslaget ønsker man innspill på om denne kan la seg etablere uten at det får uønskede konsekvenser for naturmangfoldet. En eventuell geoteknisk redegjørelse må følge reguleringsplanen dersom turvegen skal etableres i foreslåtte trasé. Dette vil i så fall utføres før egengodkjenning av planen.

- Atkomst og tilgjengelighet - felles uteoppholdsarealer på bakkeplan er lett tilgjengelige fra inngangspartiet. Takterrasser kan nås via heis.

6.12 Landbruksfaglige vurderinger

Vi har ingen informasjon som skulle tilsi at planområdet har vært i bruk til landbruk tidligere.

6.13 Kollektivtilbud

Man regulerer ingen nye områder for kollektivtilbud.

6.14 Kulturminner

Det er ikke avdekket kulturminner i forbindelse med planarbeidet.

6.15 Sosial infrastruktur

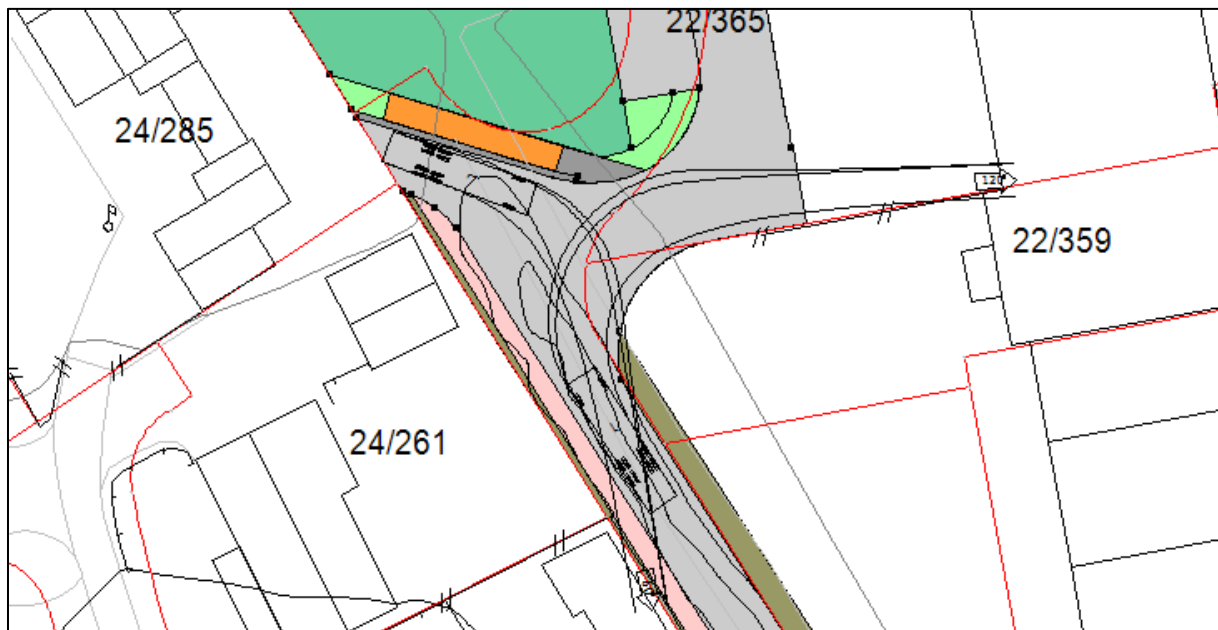
Planområdet er et av de siste ubebygde og avsatte boligområdene i denne delen av Spjelkavik. Med bakgrunn i at flere av leilighetene er å anse som mindre, vurderes det at det ikke vil være en stor andel av barnefamilier med barn i skolealder i kjøpegruppen. Det vurderes derfor at utbyggingen som det her legges til rette for, er innenfor det som er tatt høyde for ved utarbeidelse av strategi for utbygging i kommunedelplanen.

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

Det er ikke satt krav til egen VA-rammeplan for reguleringsplanen. Vann- og avløpsledninger ligger tilgjengelig i Vasstrandvegen og man vil knytte seg til offentlig nett her. Det må antageligvis etableres egen pumpestasjon for avløp. Bestemmelsene gjør det mulig å bygge eventuelle pumpehus for avløp på tomta. Med bakgrunn i at dette er et lite prosjekt (målt i antall tilknytninger), kjenner man heller ikke i detalj løsningene for vann- og avløp internt inne på eiendommen på nåværende tidspunkt. Løsninger for vann og avløp, eventuelt pumpehus, brannhydrant og ny nettstasjon håndteres gjennom teknisk plan ved byggesak og ved forhåndsuttale til byggesak.

6.17 Plan for avfallshenting/søppelsug

I forbindelse med utarbeiding av planforslaget har man vært i dialog med renovasjonsselskapet for å finne den beste løsningen for håndtering av avfall for planområdet. Vi foreslår et eget formål, f_RA (oransje farge i utsnittet under), hvor man skal etablere renovasjonsløsning. Ved denne er det foreslått en snuplass for sikker manøvrering av renovasjonskjøretøy. Området kan brukes til både vanlige beholdere på hjul og bakkecontainere. Bakkecontainere er en anbefalt løsning for mellom 25-35 boenheter. Attvin har ikke gitt uttale til planoppstart, men det er gjennomført møte mellom plankonsulent og Attvin for å finne en god løsning for renovasjonshåndtering. Foreslått løsning avviker noe fra det som var diskutert, men vurderes likevel til å tilfredsstille deres krav.

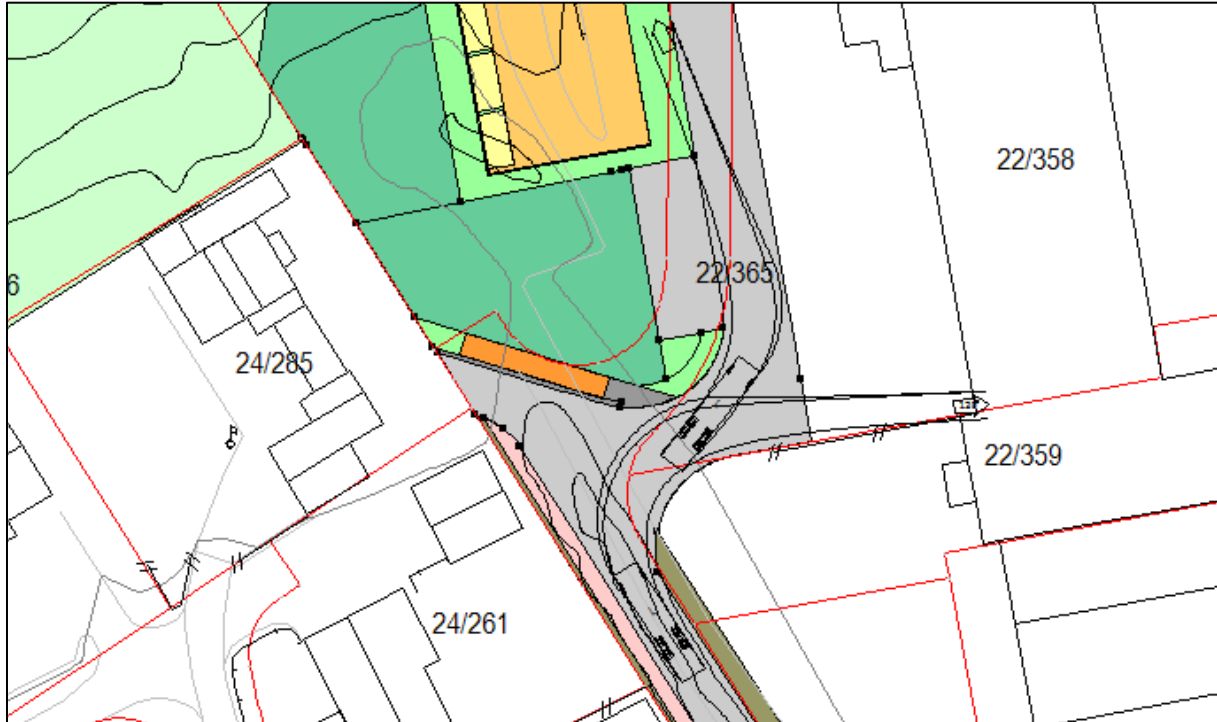


Figur 44 Snuplass for lastebil ved renovasjonsområde

6.18 Avbøtende tiltak/ løsninger ROS

- I forbindelse med at det er avdekt noe forurensa masse ved prøvegraving på tomta, er det utarbeidet en tiltaksplan som sier noe om hvordan man skal forholde seg til dette. Dette blir førende for utførelse av grunnarbeidet på tomta og skal dokumenteres ved byggesak.
- Fordi en eventuell turveg tidvis må tåle overflomming ved etablering slik den er vist i plankartet, må dette i tilfelle redegjøres for av geotekniker i forbindelse med byggesak.
- I forhold til brann og redning er det vurdert at redningsbil for brann (lastebil 12 meter) vil kunne manøvrere inn og kjøre ned f_V2. Fra posisjon ved parkeringsplassen vil redningsbil ha

direkte tilgang til øst- og sørvendte fasader. Avstand fra samme posisjon til vest- og nordvendte fasader er omtrent 50 meter.



Figur 45 Manøvrering for redningsbil (lastebil 12 meter)

6.19 Rekkefølgebestemmelser

Planforslaget har rekkefølgebestemmelser til

- infrastruktur og adkomstveger med tilhørende parkeringsplasser og renovasjonsområde (*brukstillatelse*) (9.1)
- opparbeiding av leikeplassene og uteoppholdsareal (privat og felles) (*brukstillatelse*) (9.2)
- vann og avløpshåndtering med tekniske løsninger (*byggesøknad*) (9.3)
- godkjenning av tiltaksplan for forurensa grunn (*igangsettingstillatelse*) (9.4)
- egen plan og oppstarts- og driftsrutiner som ivaretar naturmangfoldet (*igangsettingstillatelse*) (9.4)

7 Konsekvensutredning

Det er vurdert at planforslaget ikke utløser krav til konsekvensutredning. Bakgrunnen for dette er planens omfang og at den i stor grad følger overordna plan.

8 Virkninger/konsekvenser av planforslaget

8.1 Overordnede planer

Overordnet plan for området er kommunedelplan for Ålesund. Denne gjelder foran reguleringsplanen for området. I kommunedelplanen er tomta som foreslås utbygd, avsatt til bolig. I tillegg til boligformål, er det vist en grønn buffersone mellom bolig- og næringsområdet i øst.

Planforslaget legger til rette for boligformål i tråd med planen, men avviker med hensyn til grøntareal, som i kommunedelplanen er tiltenkt en funksjon som buffer mellom bolig og næring. Dette arealet ønsker man å benytte som adkomstveg til boligområdet.

I kommunedelplanen er det ikke vist hvor boligområdet skal få adkomst. Vi mener det er naturlig å benytte buffer-arealet til adkomstveg, siden det ikke er andre veger i området å koble seg til. Det skal etableres en støttemur mellom tilkomstvegen f_V2 og industriareal i øst. Denne muren følger tomtegrensen langs gbnr 22/358. Støttemurens funksjon er både å ta unna høydeforskjeller, men også å lage en skjerming mellom boligdelen og næringsområdet. Ved etablering av støttemuren vurderes det at selv ved bortfall av en «grønn buffer» i dette området er hensynet bak muren likevel tilstrekkelig ivaretatt. Utforming av og høyder på støttemuren skal fremkomme ved byggesak.

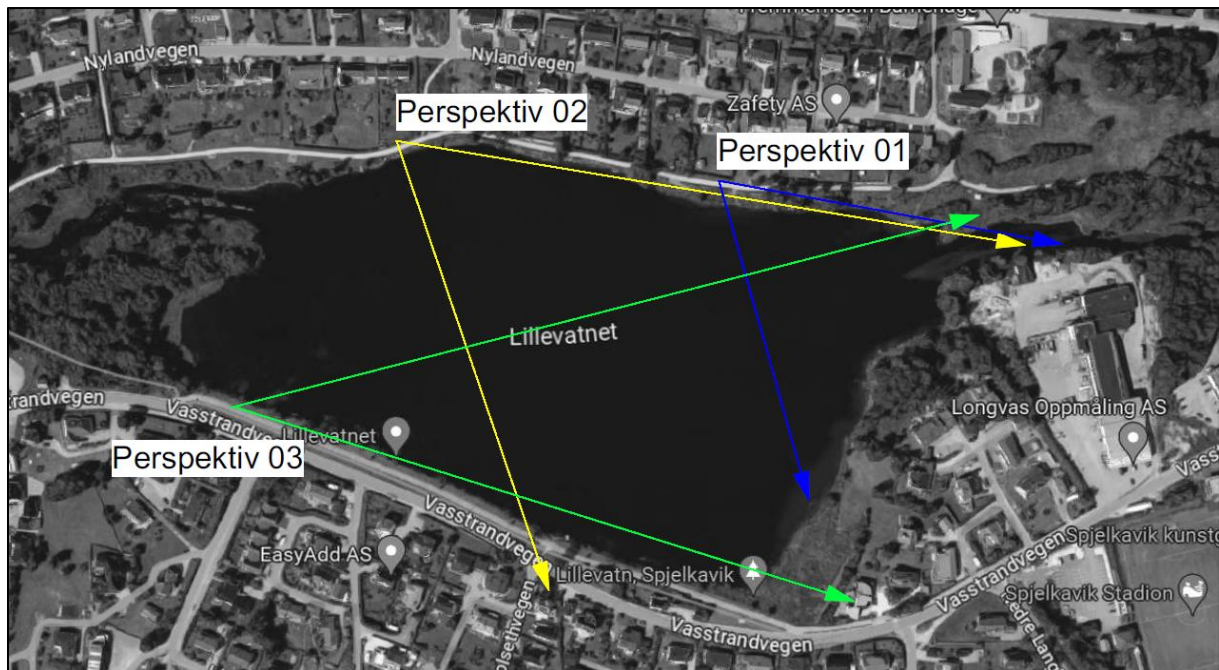
I tillegg vet vi at næringsområdet som grenser mot boligområdet, i hovedsak betjener arbeidsplasser med kontorfasiliteter, og at trafikken derfor begrenser seg til personbiler. Med bakgrunn i dette, er det ikke behov for ytterligere skjerming. Reguleringsplanen for industriområdet er eldre (vedtatt i 1975) og det er ikke gitt noen bestemmelser knyttet til støyende virksomhet. Dersom forholdet skulle endre seg i fremtiden, vil uansett støyforskriften gjøre seg gjeldende og kommunen vil ha mulighet til å håndtere forholdet til støy, hjemlet både i kommunedelplan og nevnte støyforskrift.

Friarealet i vest skal bevares, men det legges til rette for en turveg med samme trasévalg som i kommunedelplanen.

8.2 Landskap og fjernvirkning

Ved gjennomføring av boligbyggingen vil man i stor grad beholde terrenget slik det fremstår i dag. Området er ubebygget, og en virkning for landskapet vil være at det blir etablert nye bygninger i et område som for det meste er nedbygd og planert allerede. Tidligere nedbygde skogs- og naturområder skal tilbakeføres til grønnstruktur, dette vurderes som en positiv virkning av planforslaget (Rekkefølgekrav 9.2), se Figur 53.

For å vurdere fjernvirkning av planforslaget har man, ved bruk av bygningsmodellen, plassert denne i bilder, se figur 46-49. Fjernvirkningen er forsøkt illustrert ved visualisering. Bildene under er tatt ut fra de punktene som er vurdert til å ha mest potensiale for fjernvirkning, samt ett fra turheisområdet. Merk at bygningsområdet i stor grad er skjult bak eksisterende skog (som skal bestå - med mindre det bygges turveg) og at virkningene derfor vurderes som beskjedne.



Figur 46 Posisjoner hvor bildene er tatt



Figur 47 Perspektiv 1



Figur 48 Perspektiv 2



Figur 49 Perspektiv 3

Basert på ovennevnte visualiseringer vurderes det at foreslåtte høyder og omfang av utbygging vil innordne seg terreng, bygningsstruktur og eksisterende omgivelser i stor grad, uten at dette gir negative konsekvenser for landskapsbildet.

8.3 Stedets karakter

Området består i dag av planert areal som er benyttet til utelagring og parkering for bedriftene i området. Ved utbygging som foreslått, vil området gjennomgå en endring fra dette til boliger, lekeplasser og adkomstveg med parkering. Virkningen vil være som forventet for et område som i kommunedelplanen er avsatt til boligbygging.



Figur 50 Illustrasjon, sett fra nord-vest (ikke juridisk bindende)

8.4 Byform og estetikk

Ved gjennomføring av planforslaget vil man kunne bygge et nytt leilighetsbygg på tomten. Tomten er en del av et større bolig- og næringsområde i Spjelkavik hvor det finnes både frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse samt næringsbebyggelse i dag. Det finnes ikke leilighetsbygg i dette området fra før.

Nærområdet er i vest bebygget med frittliggende småhusbebyggelse, og i øst med næringsbebyggelse. Vår vurdering er at avtrapping av bygningsmassen mot sør vil dempe uttrykket slik at man får en bedre tilpasset overgang mot småhusbebyggelsen. Småhusbebyggelsen er orientert mot vest og har sine uteoppholdsarealer vendt bort fra det nye byggeområdet. Vi vurderer derfor at utbyggingen vil ha få konsekvenser for nærområdets byform. Viser ellers til arkitektonisk redegjørelse som følger planforslaget.



Figur 51 Modell av nærområdet. Denne illustrerer hvordan området kan fremstå etter utbygging.

Det er viktig at utbyggingen følger noen arkitektoniske prinsipper. Det må brukes naturfarger i fasade for å tilpasse seg friarealene rundt utbyggingen, og det skal i hovedsak benyttes trekledning. Dette kan gjerne skje i kombinasjon med glass eller andre materialer i fasader og rekkverk. Man skal ha oppbrudd i fasaden for å unngå én stor bygningsmasse.

Høyder tar utgangspunkt i næringsområdet i øst. Dette er etablert opp mot kote +39,6. For nordlig del av utbyggingsområdet foreslår vi utbygging inntil kote +39,6 (justert ned fra 40,6 i tidligere

planforslag). Det er ønskelig å få bygget fire etasjer i dette området (bestemmelsesområde #1 - 4.7). Her ligger man nærmere elva, vendt bort fra småhusbebyggelsen og vi vurderer at området tåler en slik høyde. Det er ikke satt spesifikke høyder i naboplan for næringsområdet, og vi vurderer at å bygge i samme høyde som næringsbebyggelsen ikke vil gi uønskede fjernvirkninger. For sørlig del settes maksimal byggehøyde til kote +38.4 (bestemmelsesområde #2 – justert ned fra kote 39.0 i tidligere planforslag). I tillegg skal minst en femtedel (1/5) av sørlig bygg (bygningdelen innenfor bestemmelsesområde #2) reduseres med en etasjehøyde mot sør for å oppnå en avtrapping mot småhusbebyggelsen i vest.

Ovennevnte er arkitektoniske grep som er gjort gjeldende i bestemmelsene, for at utbyggingen skal tilpasse seg området på en god måte med hensyn til byggeform og estetikk.



Figur 52 Illustrasjon (ikke juridisk bindende) av fasader mot nord

8.5 Kulturminner og kulturmiljø, evt. Verneverdi

Det er ikke registrert kulturminner eller -miljø 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, skal 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.»

Man har i planprosessen foretatt en vurdering av en allerede utført naturmangfoldsrapport (utført av Asplan Viak) for området. Denne vurderer at grønne områder langs elva og Lillevannet, som ikke allerede er påvirket, har stor betydning for naturmangfoldet i området.

Kunnskapen fra denne kartleggingen er overført i eget notat (utført av proESS AS) til dette planområdet, og kvalitetssjekket av nevnte Asplan Viak. Både notat og bekreftelse på kvalitetskontroll følger som egne vedlegg til planforslaget.

Planområdet er ellers lett tilgjengelig og sentralt plassert. Med bakgrunn i den allerede utarbeida rapporten (og vårt notat/ kvalitetskontroll fra Asplan Viak) vurderes det derfor at det foreligger tilstrekkelig kunnskap om naturmiljøet innenfor planområdet.

Det konkluderes med at planområdet, spesielt områdene langs Spjelkavikelva og Lillevannet, har naturverdier som må hensyntas i planarbeidet.

«§ 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.»

Vår vurdering er at valgt metode er tilstrekkelig for innhenting av kunnskap om naturmangfold for dette planområdet. Eventuell utbygging av turvegen o_TV vil medføre negativ påvirkning på naturmangfoldet i området. Reetablering av grøntarealer som tidligere har vært påvirket vil medføre en positiv effekt for naturmangfoldet, se Figur 53.

«§ 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.»

Det vurderes at den sentrale plasseringen av planområdet sammen med eksisterende bebyggelse 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 boligutbyggingen, siden planområdet er plassert ved eksisterende byggeområder 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.»

Man har ikke hatt behov for å vurdere alternativ lokalisering, driftsmetode eller teknologi. Jf. ovennevnte vurderinger, vil gjennomføring av boligutbygging i tråd med planen, ikke gi negativ virkning for naturverdier, biologisk mangfold, verdifull vegetasjon, viltinteresser, økologiske funksjoner osv. Etablering av turvegen o_TV vil kunne medføre negative virkninger for de overnevnte temaene.

Videre vises det til notat basert på naturmangfoldsrapporten (Konsekvensutredning, Asplan Viak, 2021) som ble utarbeidet i forbindelse med planlegging av nytt renseanlegg i området.

Utdrag fra notat om naturmangfold (19/4-22, proESS):

«Vi kan oppsummere med at det i forbindelse med dette prosjektet vil foregå noe aktivitet nær elva og vannkanten ved Lillevannet. Hva gjelder bevaring av naturmangfoldet har spesielt skog en viktig oppgave ved å skyggelegge for å hindre gjengroing av elva.

I den grad man kan overføre kunnskap fra konsekvensutredningen til vårt planområde, bør man vektlegge at det er viktig å bevare grøntområder som ikke allerede er nedbygd. Planområdet vårt består i stor grad av skogsområder ved elva og vannet. Dette er grøntområder vi forstår det blir viktig å bevare av hensyn til naturmangfoldet i dette området. Videre vil det være en fordel at man som en del av planforslaget foreslår å reetablere et vegetasjonsbelte nord for utbyggingsområdet på grunn av nærheten til elva.»

Med bakgrunn i denne vurderingen, foreslår man å forholde seg til areal som i kommunedelplanen er avsatt til boligutbygging, og man har lagt til rette for lek og uteoppholdsareal i nærhet til naturområder langs Lillevannet. Det skal i tillegg etableres et fysisk skille (gjerde eller lignende) mellom formål for bolig og naturområdene. På figuren på neste side (figur 53) ser man at en virkning av planforslaget er at allerede nedbygde grøntområder skal tilbakeføres til naturområdet og dermed forbedrer forholdene for naturmangfold i dette området. Videre skal nødvendig trefelling og tiltak i forbindelse med tilbakeføring i grøntområdene, utføres utenfor hekkeperioden, slik at dette ikke gir negativ konsekvens for naturmangfoldet. Trafikk til og fra boligområdet er planlagt fra sør og vil ikke gi konsekvenser for naturmangfoldet.

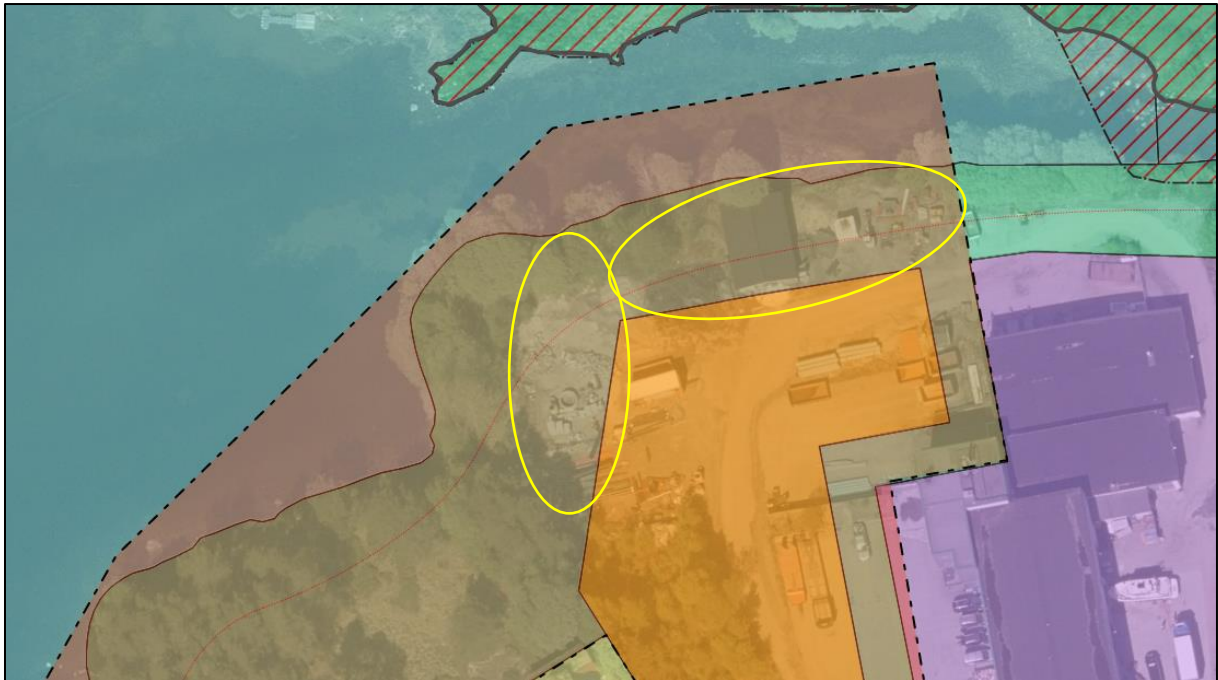
Balkonger og uteområder er tenkt plassert mot sør, vest og nord og ikke i konflikt med naturområder. Øvrig lekeareal, inngangsparti og andre gangveger ligger tett i tilknytning til de planlagte byggene og ikke i konflikt med naturområdene.

8.7 Rekreasjonsinteresser/rekreasjonsbruk

Ved gjennomføring av planen vil man legge til rette for flere nye uteområder. Det skal etableres leikeplass f_LEK og felles uteoppholdsareal f_UTE (og andre uteoppholdsarealer) som angitt i plankart, bestemmelser og illustrasjoner. En eventuell realisering av o_TV vil gi en ny turvegforbindelse rundt Lillevannet. Planlagte etableringer vurderes som positive virkninger for rekreasjonsinteressene.

8.8 Uteområder

Ved gjennomføring av planforslaget, vil øvrige uteområder få positiv virkning med hensyn til opparbeiding. Det vil legges til rette for lekeplass og øvrig uteoppholdsareal på solrike deler av tomten og bygningsmassen. Dette vurderes som en svært positiv virkning av planforslaget. Videre vil allerede nedbygde arealer, som ligger utenfor areal avsatt til utbygging, tilbakeføres til grøntarealer i forbindelse med planforslaget. Dette er et viktig moment som utgjør en svært positiv virkning for uteområdene. Se illustrasjon under (figur 53).



Figur 53 Areal mot nord og nord-vest, utenfor utbyggingsareal skal tilbakeføres til grøntareal.

8.9 Trafikkforhold

- Vegforhold – det vil etableres en ny adkomstveg f_V1 ved gjennomføring av planforslaget. Denne vil delvis erstatte en etablert jordvoll og ellers videreføre dagens bruk av området. Det vil videre etableres en internveg, f_V2, som kjøreveg til selve utbyggingsprosjektet.
- Trafikkøkning/reduksjon – man kan forvente en økning i personbiltrafikken ved gjennomføring av planen. En generell vurdering er at en boenhet medfører fem turer og ÅDT vil derfor øke med vel 100 for strekningen, avhengig av hvor mange boenheter man bygger. Dette vurderes som en forventet virkning for et nytt boligområde. Vegstrekningen frem mot planområdet (Vasstrandvegen) er oppgradert de senere år med lyssatte overgangsfelt og opparbeida fortau. Vi vurderer at vegstrekningen tåler den estimerte trafikkøkningen som planforslaget legger til rette for. Med hensyn til trafikk internt i planområdet vurderer vi at den totale mengden fordelt mellom nye boenheter og eksisterende arbeidsplasser er av et slikt omfang det ikke gir negative konsekvenser for trafikkavviklingen og myke trafikanter, spesielt med tanke på tilrettelegging for nytt internt fortau til boligtomta.



Figur 54 Bildet viser fortau og et lyssatt overgangsfelt over Vasstrandvegen, like sør-vest for utbyggingsområdet.

- Kollektivtilbud - planforslaget får ingen konsekvenser for kollektivtilbudet.

8.10 Barns interesser

Det er ingen etablerte lekeplasser i området pr. i dag. De nærmeste finner man ved skolene i området, slik som beskrevet i kapittel 5.10. Med hensyn til barns interesser vurderer man at ved gjennomføring av planen, vil barn og unge få tilgang til en ny lekeplass. Dette vurderes som en positiv virkning.

8.11 Sosial infrastruktur

- Barnehage- og skolekapasitet

Planområdet er i kommunedelplanen avsatt til fremtidig boligområde. Med bakgrunn i dette legges det til grunn at virkningen for sosial infrastruktur som barnehage- og skolekapasitet er vurdert i overordna plan. Tilbakemelding fra kommunen er også at kapasiteten på barne- og ungdomsskolen i Spjelkavik er tilstrekkelig sett i forhold til antallet boenheter som planforslaget legger til rette for. Vi vurderer at planforslaget ikke gir uønsket virkning for barnehage og skolekapasiteten i området.

8.12 Universell tilgjengelighet

Gangadkomster og felles leke- og uteoppholdsarealer kan nås innenfor kravene til stigning for universell utforming. Det skal etableres heis fra leilighetsbygget og ned til parkeringskjelleren.



Figur 55 Illustrasjon (ikke juridisk bindende) av inngangsparti og innkjøring garasje, samt uteoppholdsareal sør for nordlig bygg.

8.13 Energibehov - energiforbruk

Dersom det skulle vise seg å bli behov for ny nettstasjon i forbindelse med utbyggingen er det gitt bestemmelser som gir anledning til å etablere dette innenfor utbyggingsområdet.

8.14 ROS

I forhold til rasfare, vind, støy- og luftforurensning, samt beredskap og ulykkesrisiko, vil planforslaget ikke påvirke behov for avbøtende tiltak. Dersom man etter en vurdering av naturmangfoldet (i forbindelse med høring av planforslaget) ønsker å holde fast ved turstien o_TV, må det på plass en geoteknisk vurdering av området GN1, GN2 og o_TV før planen endelig kan egengodkjennes.

Det er utarbeidet en tiltaksplan i forbindelse med håndtering av forurensa masser i grunnen. Rapport følger vedlagt planforslaget.

8.15 Jordressurser/landbruk

Planforslaget får ingen konsekvenser for jordressurser eller landbruk.

8.16 Teknisk infrastruktur

- Vann og avløp – vann- og avløpsledninger ligger i Vasstrandvegen, og forholdene ligger til rette for at utbyggingsområdet kan koble seg til disse.
- Trafo - det kan bli aktuelt med etablering av ny nettstasjon i forbindelse med utbyggingen. Innenfor planområdet kan dette skje på areal avsatt til utbyggingsformål.

8.17 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Ingen direkte konsekvenser er kjente på nåværende tidspunkt.

8.18 Konsekvenser for næringsinteresser

For næringsområdene i øst får man klarlagt nye eiendomsgrenser, ryddet opp i gammel struktur og lagt bedre til rette for adkomst og parkering i området. Plasseringen av f_V1 vil forbedre parkeringsmulighetene for næringsinteressene betydelig, og trafikk til og fra området blir mer oversiktlig enn hva tilfellet er i dag. Ut over dette gir planforslaget ingen direkte konsekvenser for næringsinteressene i området, annet enn at det legges til rette for boligutbygging i tråd med kommunedelplanen.

En annen virkning ved gjennomføring av planen, er at de arealene som har vært brukt til utelagring, vil bebygges av boliger. Det understrekes at det mellom forslagsstiller og eierne av næringsbebyggelsen i området, er gjensidig forståelse av planene, og at man har hatt god dialog underveis i prosessen for å ivareta næringsinteressene på best mulig måte.

8.19 Interessemotsetninger

Etablering av turvegen i friarealet har klare interessemotsetninger sett i et naturmangfoldsperspektiv. Eventuell etablering av denne vil vurderes på nytt etter høringsinnspill.

8.20 Avveining av virkninger

Samlet sett er det vår vurdering at planforslaget ikke vil gi uønskede virkninger med bakgrunn i gjennomgangen over. Utbygging som foreslått følger overordna plan, og virkningene av planforslaget vurderes til samlet sett å være positive for området som en helhet. Konsekvensene for naturmangfoldet ved bygging av foreslått turveg, vurderes som negative, men man vil ta stilling til gjennomføring av denne på ny etter høringsrunden. Det kan derfor bli aktuelt å ta denne ut av planforslaget.

9 Innkomne innspill

Se eget vedlegg for oppsummering av innspill samt våre kommentarer til disse.

10 Avsluttende kommentar

Planforslaget legger til rette for etablering av et nytt leilighetsbygg i Spjelkavik. Man legger til rette for inntil fire etasjer samt parkeringskjeller. Det vurderes at etablering av et nytt leilighetsbygg med tilhørende uteområder, vil heve områdets kvaliteter sammenlignet med slik det fremstår i dag. Det foreslås ikke utbygging av grøntarealer til bolig, og nedbygde grøntarealer skal tilbakeføres til friareal i forbindelse med utbyggingen. En eventuell realisering av den offentlige turvegen, vil vurderes på nytt, etter at høringsinnspillene er vurdert.

Ålesund 13.02.23, REV:30.05.23 REV2: 28.09.23 REV3: 30.01.24 REV4: 11.03.25

proESS AS

Bjørn Bendixen Leinebø

Sindre Øen