



Blindheimsbreivika - gbnr. 19/14 - detaljregulering - sluttbehandling

Dokumentinformasjon:

Saksbehandlar: Kaja Knutsen Adewale
E-post: postmottak@alesund.kommune.no

Arkivsak: 23/7501
Journalpost: 25/135222

Behandling:

Saksnummer:	Utval:	Dato:
029/26	Planutval	03.03.2026
020/26	Kommunestyret	26.03.2026
076/26	Kommunestyret	18.06.2026

076/26 - Kommunestyret**Vedtak:**

Ålesund kommunestyre egengodkjenner med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12, detaljregulering for Blindheimsbreivika – gbnr. 19/14 mfl. med plankart, bestemmelser og planbeskrivelse, sist revidert 12.02.2026 (rev. C).

Behandling:**Votering:**

Kommunedirektøren si innstilling i tråd med planutvalet si tilråding i sak 29/26 vart einstemmig vedtatt.

020/26 - Kommunestyret**Vedtak:**

Saken utsettes for å gi kommunedirektøren anledning til å vurdere om det planlagte kantstoppet for buss kan endres til en busslomme.

Behandling:

Forslag Håkon Lykkebø Strand Fremskrittspartiet

Saken utsettes for å gi kommunedirektøren anledning til å vurdere om det planlagte kantstoppet for buss kan endres til en busslomme.

Votering:

Utsetningsforslaget sett fram av ordfører Håkon Lykkebø Strand (FRP) vart vedtatt med 34 mot 13 stemmer. Desse 13 stemte mot utsetting: Anne Berit Støyva Emblem (AP), Geir Ove Leite (AP), Henriette Bryn (AP), Sagvan Fathi Abdal (AP), Sindre Nakken (AP), Svein-Rune Johannessen (AP), Tove Nygård (AP), Andrea Hunger (KrF), Tore Johan Øvstebø (KrF), Jarle Hauge Steffenssen (MDG), Karoline Stette (SP), Anders Lindbeck (SV), Mariann Ulvestad (SV).

029/26 - Planutval**Tilråding:**

Ålesund kommunestyre egengodkjenner med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12, detaljregulering for Blindheimsbreivika – gbnr. 19/14 mfl. med plankart, bestemmelser og planbeskrivelse, sist revidert 12.02.2026 (rev. C).

Behandling:**Votering:**

Kommunedirektøren si innstilling samrøystes tilrådd.

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Ålesund kommunestyre egengodkjenner med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12, detaljregulering for Blindheimsbreivika – gbnr. 19/14 mfl. med plankart, bestemmelser og planbeskrivelse, sist revidert 12.02.2026 (rev. C).

Nye opplysninger

Detaljregulering for Blindheimsbreivika, gbnr. 19/14 var oppe til sluttbehandling i kommunestyret 26.03.2026, saksnummer 020/26. Saken ble utsatt for å gi kommunedirektøren anledning til å vurdere om det planlagte kantstoppet for buss kan endres til en busslomme.

Kommunen har vært i kontakt med plankonsulent og fylkeskommunen vedrørende vurderingen om kantstopp kan endres til busslomme. Det er lagt ved tre nye vedlegg i saken, R, S og T. Vedleggene er vurdert som grunnlag for vurderingen av kantstopp.

Det ble både vurdert busslomme og kantstopp i planprosessen som aktuelle løsninger. Etter tilbakemelding fra Møre og Romsdal fylkeskommune 09.09.2022 (vedlegg O), ble det besluttet å videreføre kantstopp som løsning, og dette har siden vært lagt til grunn i planarbeidet. I forbindelse med offentlig ettersyn ble det fremmet innsigelse fra fylkeskommunen, datert 06.01.2023 (vedlegg R), med krav om at nødvendig sikkerhetsone regulert til «annen veggrunn» skulle være minimum 3,5 meter.

Plankonsulent har utarbeidet en skisse (vedlegg S), som viser konsekvensene av å endre kantstoppet til busslomme. I skissen er Statens vegvesens krav til utforming av busslomme lagt til grunn, med en lengde på 70 meter og en dybde på 3 meter. Som vist på skissen vil de regulerte arealene da komme i konflikt med eksisterende næringsbygg, inkludert inngangsparti med trapp. Snittet viser også at høydeforskjellen mellom kjørevegen/busslommen gjør tiltaket ytterligere krevende å gjennomføre. Det er i tillegg ikke tatt høyde for eventuell plassering av eventuelt busskur i skissen.

Kommunen har vært i kontakt med Møre og Romsdal fylkeskommune hvor de i brev datert 20.04.2026, (vedlegg T) informerer om at saken er drøftet med FRAM, og det vurderes at det ikke er grunnlag for å endre deres uttalelse datert 09.09.2022, der fylkeskommunen ga deres aksept til kantstopp som holdeplassløsning. Sammenlignet med kantstoppene ved Furmyrhagen (Åse) har denne holdeplassen betydelig lavere passasjertall. Dette medfører at bussens tidsbruk ved holdeplassen er vesentlig lavere. I tillegg er frekvensen av avganger lavere opplyser fylkeskommunen. Videre ber fylkeskommunen at planlagt løsning beholdes.

Etablering av busstopp lar seg ikke gjennomføre innenfor foreslått løsning som følge av eksisterende næringsbebyggelse. En omlegging fra kantstopp til busslomme vil i tillegg medføre vesentlige negative konsekvenser for kryssløsningen. Fylkeskommunen stiller seg negativ til å endre fra kantstopp til busslomme, og forslagsstiller har i dialog med konsulent opplyst at videre planarbeid vil gi store negative konsekvenser for kostnader og vanskeliggjør gjennomføringen. Kommunen har samtidig ikke kapasitet til å foreta den omfattende omarbeidingen av planforslaget som en alternativ løsning vil kreve. Disse konsekvensene styrker begrunnelsen for å videreføre kantstopp som løsning.

På bakgrunn av fylkeskommunens tilbakemelding og utfordringene nevnt ovenfor anbefaler kommunedirektøren at kantstopp videreføres som bussholdeplassløsning i denne reguleringsplanen.

Saksgang:

I samsvar med plan- og bygningsloven § 12-12 blir saken lagt frem til vedtak i kommunestyret, sammen med innstillingen fra planutvalget. Dersom planen blir vedtatt vil den bli kunngjort og parter og andre med rettslig klageinteresse kan klage på vedtaket.

Sammendrag:

Kibsgaard-Petersen AS har på vegne av Blindheimsbreivika AS utarbeidet forslag til detaljregulering for gbnr. 19/14 mfl. i Blindheimsbreivika nord. Arealet er hovedsakelig satt av til næring/kontor og bolig i gjeldende kommunedelplan for Ålesund (2016-2028).

Planområdet ligger i Blindheimsbreivika, mellom Moa/Spjelkavika og Blindheim. Planområdet er uregulert og er på om lag 37 daa inkludert sjøareal. Området er delvis utbygd med eneboligbebyggelse samt et større industribygg lokalisert langs fylkesveg 6210 (Blindheimsbreivika) i øst. Terrenget skråner bratt ned mot sjøen i vest, og de ubebygde arealene innenfor planavgrensningen er i dag i hovedsak dekket av skog og naturlig vegetasjon. Eksisterende adkomst til planområdet skjer via to avkjørsler fra fylkesvegen.

Planforslaget legger til rette for etablering av inntil 31 nye boenheter. Sammen med eksisterende bebyggelse åpner planen for totalt 34 boenheter innenfor planområdet. Hovedsakelig i form av eneboliger, rekkehus og tomannsboliger. Det reguleres også lekeareal, friområde og offentlig turveg gjennom planområdet.

Næringsbebyggelsen konsentreres langs fylkesvegen, med mulighet for videreutvikling og utvidelse av eksisterende bygningsmassen. Eksisterende avkjørsel fra fylkesvegen saneres og atkomst til planområdet skal etableres via ny avkjørsel som også vil betjene fremtidig bebyggelse lengre sør. Busstoppet flyttes og det tilrettelegges for fremtidig sykkeltrasé langs fylkesvegen.

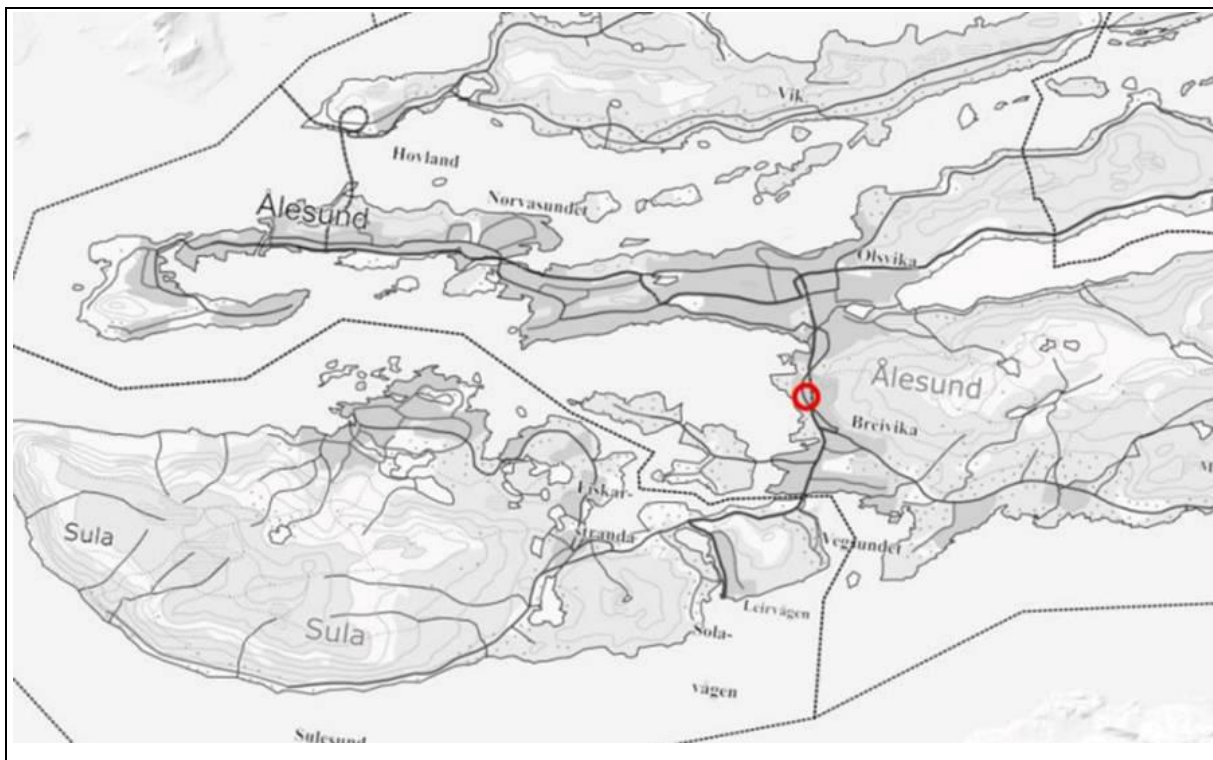
Planforslaget er i hovedsak i samsvar med kommuneplanens arealdel. Det er gjort noe omdisponering avsatt til bolig og næring internt på planområdet.

Planområdet ligger innenfor sone 4 i henhold til kommunedelplanens fortettingsstrategi og dermed utenfor definert fortettingssone. Som følge av områdets nærhet til kollektivknutepunkt og beliggenhet langs hovedaksen mellom nærsenteret Blindheim og bydelscenteret Spjelkavik, er det likevel åpnet for noe høyere utnyttelsesgrad innenfor delområdene BK1-BK4 enn kommunedelplanens fortettingsstrategi legger opp til.

Planarbeidet ble igangsatt i 2018. Bratt terreng, høy trafikkbelastning langs fylkesvegen og hensynet til eksisterende bebyggelse har medført utfordringer knyttet til etablering av tilfredsstillende og trafiksikker adkomst til området.

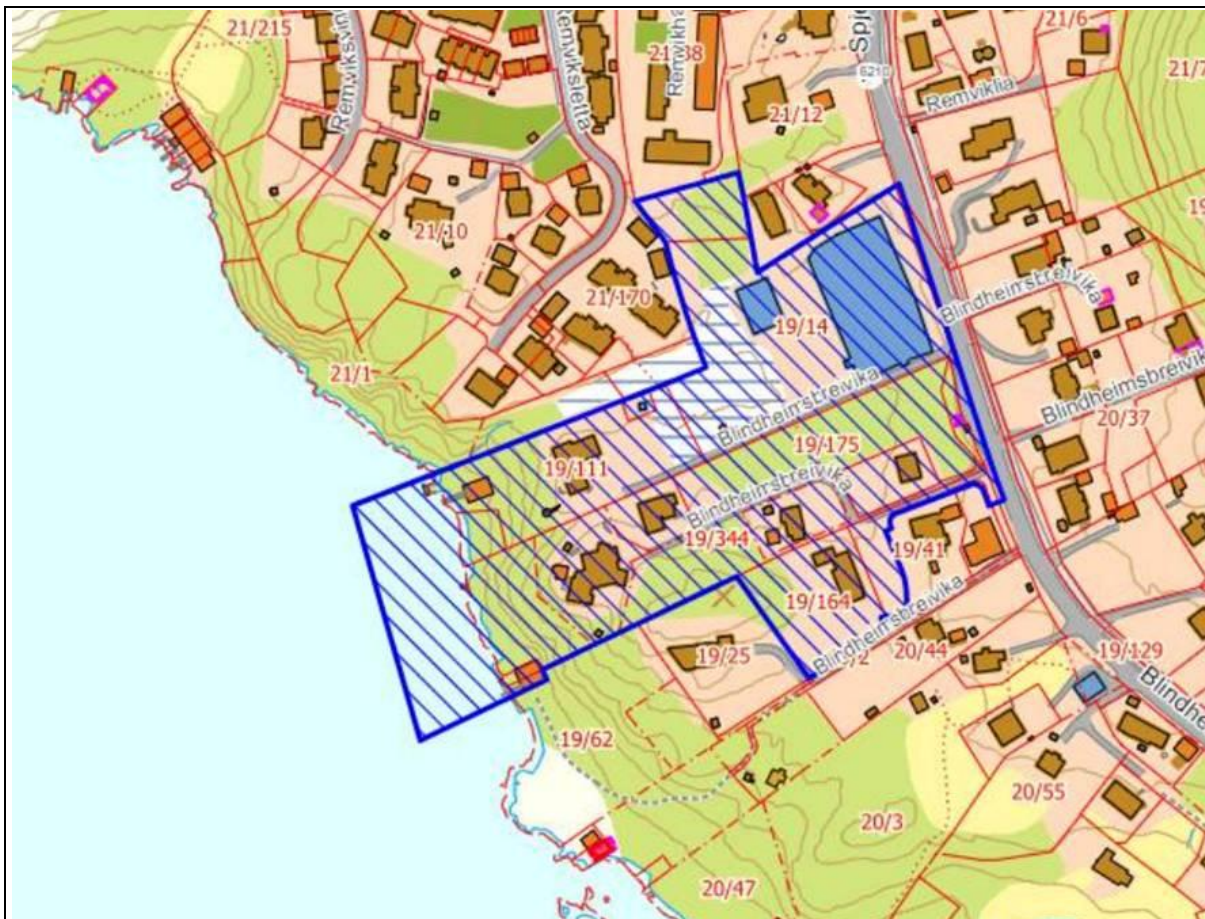
Saken ble lagt frem til 1. gangs behandling 08.11.22. Etter høringsrunden ble planforslaget vesentlig endret. Endringene dreide seg hovedsakelig om utviding av planområdet, omarbeiding av de ulike delområdene, endring av kryssforslag ved fylkesvegen samt flere mindre justeringer. Saken ble derfor lagt frem til 2. gangs behandling 25.06.24.

Etter høringsrunden er det gjort mindre endringer i tråd med innkomne merknader. Administrasjonen har vurdert at det ikke er behov for ny høring da endringene er små og saken er tidligere godt opplyst. Planen legges nå frem til sluttbehandling i planutvalget. For ytterligere beskrivelse av intensjonen med planarbeidet vises det til planbeskrivelsen (vedlegg C) og plandokumentene for øvrig.



Figur 1. Oversiktskart med planområdet (rød sirkel)

▲ Nord - Ikke i målestokk



Figur 2. Grunnkart med planområdet (blå linje og skravur)

▲ Nord - Ikke i målestokk



Figur 3. Flyfoto med planområdet (markert med rød strek)

▲ Nord - Ikke i målestokk

Saksopplysninger:

Tidligere saksbehandling:

Planarbeidet ble startet med oppstartsmøte tilbake i januar 2018 og varsel om oppstart i januar året etter. I planprosessen har det vært flere møter og tilbakemeldinger knyttet til ulike innsendte planforslag. Tabellen under gir en oppsummering av planprosessen så langt.

Oppstartsmøte	22.01.2018
Varsel om oppstart	21.01.2019
Innlevering komplett planforslag	21.10.2022
Politisk behandling i Planutvalget – 1. gangs offentlig ettersyn	08.11.2022
Politisk behandling i Planutvalget – 2. gangs offentlig ettersyn	25.06.2024
Innlevering av revidert planforslag	03.10.2025
Innlevering komplett planforslag	12.02.2026

Planforslaget består av:

Plankart, rev. 20.01.2026 (vedlegg A)

Bestemmelser, rev. 12.02.2026 (vedlegg B)

Planbeskrivelse, rev. 20.01.2026 (vedlegg C)

Vedlegg som følger plandokumentene:

ROS-analyse (vedlegg D)

VA rammeplan (vedlegg E)

Situasjonsplan (vedlegg F)

Terrengsnitt (vedlegg G)

Renovasjonstekniskplan (vedlegg H)

Solstudie lekeareal (vedlegg I)

Andre vedlegg til saken:

Saksfremlegg 1. gangs behandling (vedlegg J)

Saksfremlegg 2. gangs behandling (vedlegg K)

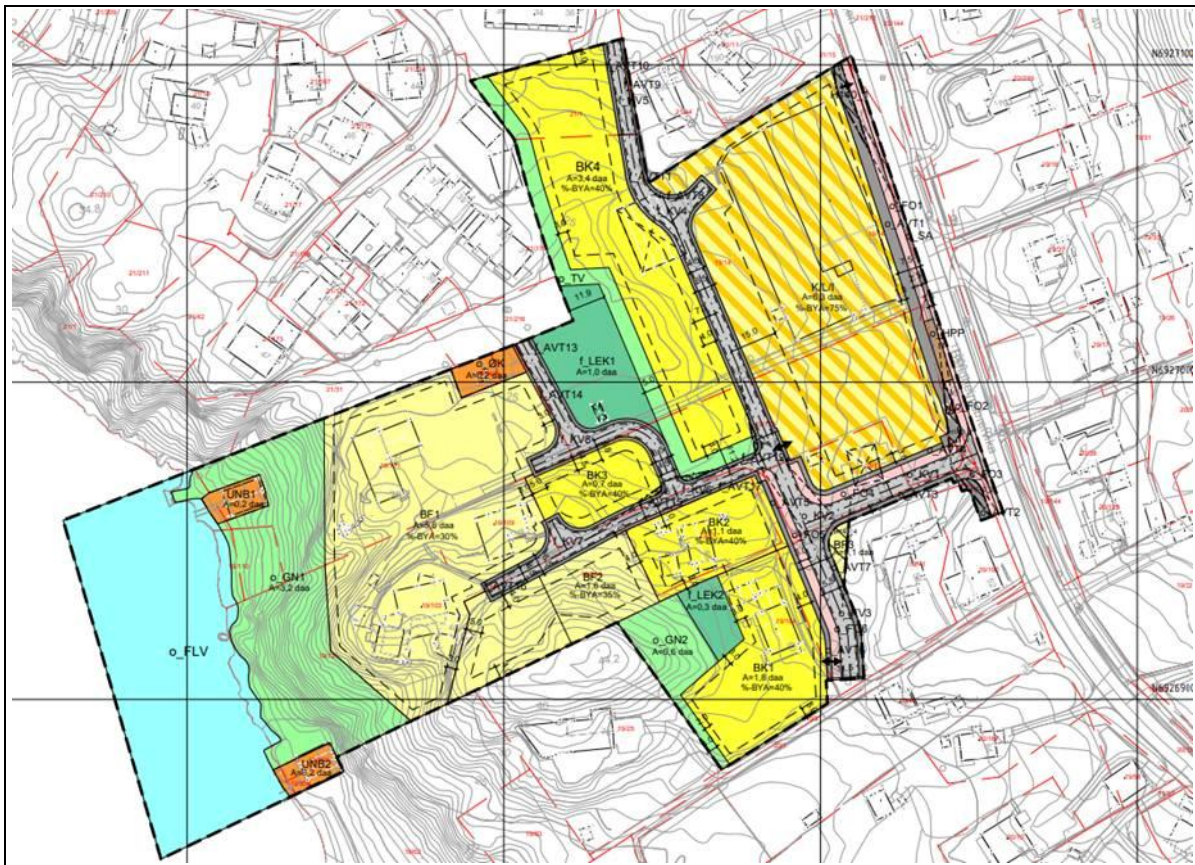
Forslagsstillers vurdering av merknader (vedlegg L)

Merknader ved offentlig ettersyn/høring, 2. gangs behandling (vedlegg M)

Uttaler angående vegløsning – Møre og Romsdal fylkeskommune (vedlegg N og O)

Bekreftelse fra arkeolog – Møre og Romsdal fylkeskommune (vedlegg P)

Eksisterende trafo, Mørenett (vedlegg Q)



Figur 4. Forslag til reguleringsplan

▲ Nord - Ikke i målestokk

Formålet med reguleringsplanen:

Planområdet ligger i Blindheimsbreivika, mellom Moa/Spjelkavika og Blindheim. Planområdet er uregulert og er på om lag 37 daa inkludert sjøareal. Planforslaget legger til rette for etablering av inntil 31 nye boenheter og ny adkomst fra fylkesveg 6210 Blindheimsbreivika.

Forhold til gjeldende planer:

Planområdet er uregulert. Planforslaget er i hovedsak i samsvar med kommuneplanens arealdel. Det er gjort noe omdisponering avsatt til bolig og næring internt på planområdet. Planområdet ligger innenfor sone 4 i henhold til kommunedelplanens fortettingsstrategi og dermed utenfor definert fortettingszone



Figur 5. Utsnitt av gjeldende kommuneplan for Ålesund med planområdet (blå linje og skravor)

▲ Nord - Ikke i målestokk

1. gangs behandling:

Planforslaget ble lagt frem til 1. gangs behandling 08.11.2022. I forbindelse med høring kom det inn totalt 16 merknader, inkludert 3 innsigelser. Etter høringsrunden ble planforslaget vesentlig endret. Endringene dreide seg hovedsakelig om utviding av planområdet, omarbeiding av de ulike delområdene, endring av kryssforslag ved fylkesveg samt flere mindre justeringer.

2. gangs behandling:

På bakgrunn av vesentlige endringer ble planforslaget lagt frem til 2. gangs behandling 25.06.2024. I forbindelse med ny høringsrunde kom det inn 11 merknader (vedlegg M - merknader ved offentlig ettersyn 2.gangs behandling). Innsigelsene ble trukket, men Møre og Romsdal fylkeskommune satte vilkår for trekking av sin innsigelse knyttet til plassering av avkjørsel til området K/L/I, samt avsetning til «annen veggrunn» (vedlegg N - Uttalelse ny kryssløsning, Møre og Tomsdal fylkeskommune). Vilkåret satte krav om at det måtte innarbeides et rekkefølgekrav om at sideareal på utsiden av fv. 6210 og fortau må utformes i tråd med kravene i Statens vegvesen sin håndbok N101. Se vedlegg av forslagsstillers kommentarer av merknader (vedlegg L - forslagsstillers vurdering av merknader).

Merknadsvurdering:

Merknad:	Kommunens vurdering av merknaden:
1 - Statens vegvesen, 16.08.24 SVV registrerer at det har vært god dialog med Møre og Romsdal i ettertid av offentlig ettersyn og at merknadene er imøtekommet. Ingen merknader.	Ingen kommentar da SVVs har vurdert at merknadene er imøtekommet.
2 - Møre og Romsdal fylkeskommune, 04.07.24 Areal avsatt til «annen veggrunn» er økt og plassering av avkjørsel er flyttet vekk fra kryssområdet ved fv. 6210, og kan dermed sine trekke motsegn med følgende vilkår: Det må legges inn rekkefølgekrav om at sideareal på utsida av fv. 6210 og fortau må utformes i tråd med kravene i SVV handbok N101	Plassering av avkjørsel er flyttet vekk fra kryssområdet ved fylkesveg og areal avsatt til «annen veggrunn» er økt. Det er lagt in rekkefølgekrav i bestemmelsene og innsigelsen er trukket. Kommunen har derfor ingen ytterligere kommentar.
3 - Statsforvalter, 13.08.24 Statsforvalter registrerer endringene og har ellers ingen merknader.	Statsforvalter har registrert endringene. Kommunen har ingen ytterligere kommentarer.
4 - NVE, 05.08.2024 NVE har ingen konkret tilbakemelding på planen, men viser til egne veiledere og ber om at NVE kontaktes dersom det er behov for hjelp.	NVE har vurdert at planområdet er lite relevant for deres ansvarsområde. Kommunen har ingen kommentar.
5 - Kommuneoverlegen, 01.08.24 <u>Antall boenheter:</u> I planbeskrivelsen kap. 6.1 er det oppgitt 35 boenheter i sørlig del og 40 boenheter i nordlig del, dette rettes opp. <u>Boligtype/uteopphold/bokvalitet:</u> Planen er ellers mer oversiktlig for myke trafikanter, men kommuneoverlegen skulle gjerne sett større avstand/grønn buffersone mellom boliger og næringsbebyggelse. Planen viser et homogent bomiljø som kan tiltrekke seg førstegangsetablerere med hyppig utskifting av beboere, og kommuneoverlegen skulle gjerne sett et mer variert botilbud. Planen synes å ha høy utnyttelse med begrenset privat	Det er redusert med en boenhet for å kunne øke bredden på turveg o_TV. Planen har tatt hensyn til myke trafikanter. Støyforholdene for fremtidig bebyggelsen og under bygge- og anleggsvirksomheten er sikret i bestemmelsene og er i henhold til retningslinje T-1442.

<p>uteoppholdsareal, dette kan gi redusert kvalitet på bo- og oppvekstmiljøet.</p> <p><u>Støy innen industri-/næringsområdet:</u></p> <p>Det vil være viktig å tilrettelegge for at tungtransport ikke skaper støyproblemer for naboer, f.eks. varetransport nattestid. Installasjoner må ikke gi plager for naboer.</p>	
<p>6 - VA, 10.07.24</p> <p>Under rekkefølgekrav bes det om at følgende tekst legges inn: <i>«Tekniske løsninger for vann, avløp og overvannshåndtering skal detaljprosjekteres og godkjennes i forbindelse med søknad om byggetillatelse. Løsninger skal være i tråd med prinsipp i VA rammeplan datert 23.02.2024, eller nyere versjon av denne, utarbeid av Riksheim Consulting.»</i></p> <p>Under §9.4 Avløp foreslås det at teksten erstattes med: <i>«Før det gis tillatelse til oppføring av nye boliger, skal Ålesund kommune ved virksomhet vann og avløp vurdere om aktuelt avløpsreanseanlegg har tilstrekkelig kapasitet og godkjent utslippstillatelse. Utbygger skal innhente forhåndsuttale og godkjenning fra Vann og avløp for den enkelte byggesøknad etter gjeldende praksis.»</i></p>	<p>Ønsket tekst fra VA er lagt inn i bestemmelsene.</p>
<p>7 - Miljø og samferdsel, 15.07.24</p> <p>1 Offentlig turveg må ha min. bredde=5 m, og grusdekke min. bredde=2,5 m.</p> <p>2 Det må finnes en løsning på videreføring av turveg nordover før turvegen blir opparbeidet.</p> <p>3 Det må reguleres inn turveg langs sjøkanten som binder områdene langs sjøen sammen.</p> <p>4 o_TV2 og o_TV3 er vanskelig å opparbeide med nødvendig bredde og foreslås regulert som fortau, med tanke på antall boenheter den skal serve.</p> <p>5 Det må avsettes sideareal mellom felles veger og o_TV1.</p>	<p>Offentlig turveg o_TV har økt bredden til 5 meter med grusdekke på 2,5 meter.</p> <p>Forslagsstiller stopper turvegen i plangrensen som ble avklart tidligere i planprosessen.</p> <p>På grunn av bratt terreng er det krevende å regulere inn turveg langs sjøkanten, dette ble avklart i oppstartsmøte.</p> <p>Plankart og bestemmelser er revidert slik at det imøtekommer Milsams ønsker om justeringer i henhold til trafikkområdet, fortau, fellesveg og siktlinjer og -sone.</p> <p>Det er kun hovedvegnettet fra fylkesveg til fremtidig utbygging som er regulert til offentlig veg. Snuplasser er derfor regulert som felles.</p>

6 Det må være forbindelse mellom o_TV1 og friområdet i vest.

7 Det må reguleres inn siktzone for avkjørsel i nord, og denne må ta høyde for utvidelse med fortau og sykkelfelt.

8 Snuplasser må reguleres inn på offentlig vei iht. normene. På o_KV5 må ev. midlertidig snuplass opparbeides.

9 I påvente av utbygging av o_KV5 må det stilles rekkefølgekrav om opparbeiding av midlertidig tilkomst for myke trafikanter til eksisterende privat veg i sør

10 o_GG skal endres til fortau og utvides til normal bredde pluss breddeutvidelse der det krysser kommunal veg.

11 I § 3.12 må det stå: «Trafikkområder, VA-anlegg og overvannssystem som er regulert til offentlig formål, eller som etter norm er egnet for kommunalt eierskap og driftsansvar, skal opparbeides i samsvar med spesifikasjonskrav angitt i kommunens normer og retningslinjer, samt i samsvar med tekniske planer godkjent av kommunens respektive fagavdelinger for de anlegg som skal overtas.»

12 i §5.1 står det at vegene er regulert med bredde=5,5 m, dette stemmer ikke. Vegene er antageligvis regulert med kjørebredde=4,5 m pluss nødvendig utvidelse i kryss og svinger.

13 I §6.1 vises det til kommunens norm fra 2018. Det må presiseres at dette er utkast til norm.

14 Avkjørslene på BK4 langs o_KV6 (sit.plan) er ikke lovlig. Vegen må enten reguleres til felles veg eller så må det avklares hvordan avkjørslene mot offentlig veg skal løses.

8 - Jørgen Dag Veibust, gbnr. 19/41, 07.08.24
Avsender reagerer på vegen (o_KV3) som går over hans tomt og som umuliggjør fremtidige tomter i hans hage. Avsender viser til første planforslag der bolig på 19/73 er revet for å gi plass til veg, uten at det går berører 19/41. Ny veg vil ødelegge tilkomst fra dagens veg til

Etablering av nytt kryss til fylkesvegen samt offentlig veg gjennom planområdet og videre sørover til fremtidige utbyggingsarealer er et overordnet rekkefølgekrav fastsatt av kommunen og forankret i kommuneplanens arealdel. Realisering av all utbygging i

<p>p-plass tilhørende utleieleilighetene på 19/41, dersom den blir for høy. Siste planforslag antyder en voll/mur mot 19/41 og ny veg vil skape innsyn, støy og støv pga. økt trafikk. Avsenders eiendom har fra tidligere gitt grunn til veg, og mener ytterligere veggrunn må ligge på utbyggers grunn. Planforslaget viser at bolig på 19/164 skal rives og erstattes med mange rekkehus, og avsender mener ny veg sørover derfor bør ligge innenfor 19/164, da avsender ikke har noe å tjene på å avstå grunn til veg til fordel for naboeiendommen.</p>	<p>Blindheimsbreivika, både innenfor og utenfor det aktuelle planområdet er betinget av at denne vegtraséen etableres.</p> <p>Kommunen legger til grunn at boligbygging som medfører økt trafikkbelastning via eksisterende private avkjørsler fra fylkesveg ikke vil bli tillatt, av hensyn til trafikksikkerhet.</p>
<p>9 - Karl-Arne Remvik, gbnr. 21/1, 08.08.24</p> <p>Avsender eier nordligste tomte på planområdet, denne er regulert som turveg, leikeplass, bolig og veg, dette gir redusert areal til boligbygging på deres tomt. Avsender foreslår leikeplass lenger sør samt å redusere byggegrense til 2 m mot o_TV og f_LEK.</p>	<p>Turveg er et krav fastsatt i kommunedelplanens arealdel.</p>
<p>10 - Marthe Rye Otterdal og Kim Erik Lillestøl, gbnr. 21/44, 24.07.24</p> <p>1 Avsender ønsker å endre sin innkjørsel slik at den kobler seg på f_KV2.</p> <p>2 Avsender ber om at tomannsboliger vest for deres eiendom vurderes istedenfor rekkehus, for å redusere tap av sol og utsikt.</p> <p>3 Avsender ber om at kommunen/Vegamot ser på mulighet for bomfritak for levering/henting til skole.</p>	<p>Vedrørende endring av innkjørsel er ikke reguleringsplanen til hinder for dette, men må løses i en eventuell byggesak.</p> <p>Forslagstiller påpeker at det er omtrent 15 meter avstand fra husveggen til gbnr. 21/44 til byggegrensen til på planområdet, kommunen anses dette som god avstand til konsentrert småhusbebyggelse.</p> <p>Vedrørende bomfritak er dette noe som ikke vurderes i en reguleringsplanprosess.</p>
<p>11 - Hilde J. Weibust, 21.08.24</p> <p>1 For tilkomstveg mellom 19/41 (og 19/192) og 19/73 er det tegnet inn en massiv utfylling, ev. mur, som vil være svært skjemmende, øke støy, redusere sol og forhindre bruk av eksisterende p-plass for 19/41 og 19/192. Dette er svært urimelig.</p> <p>2 Planforslag har innlemmet 19/164, med mulighet for rekkehus for 8 boenheter. Tilkomstvegen for disse er på 19/41, noe som umuliggjør ev. fremtidig utskilling av 19/41. Planen vil gi økonomiske fordeler for 19/164</p>	<p>Etablering av nytt kryss til fylkesvegen samt offentlig veg gjennom planområdet og videre sørover til fremtidige utbyggingsarealer er et overordnet rekkefølgekrav fastsatt av kommunen og forankret i kommuneplanens arealdel. Realisering av all utbygging i Blindheimsbreivika, både innenfor og utenfor det aktuelle planområdet er betinget av at denne vegtraséen etableres.</p>

og ulemper for 19/41. Avsender er undrende til at vegen er lagt på annen manns grunn, og foreslår at vegen flyttes til 19/164 da denne boligen er planlagt revet og det er denne naboen som har behov for vegen.

3 Avsender er innforstått med at det er lagt ned et omfattende planarbeid og stiller seg positiv til resten av planforslaget

Kommunen legger til grunn at boligbygging som medfører økt trafikkbelastning via eksisterende private avkjørsler fra fylkesveg ikke vil bli tillatt, av hensyn til trafikksikkerhet.

Sammendrag av endringer etter høring/offentlig ettersyn:

- Det er lagt inn rekkefølgekrav om sideareal på utsiden av fv. 6210.
- Privat uteoppholdsareal per boenhet er justert opp fra 20 m² til 30 m².
- Ønsket tekst fra VA er lagt inn i bestemmelser/rekkefølgekrav.
- Bredde på turveg o_TV er justert opp til min. bredde 5 meter i henhold til merknad fra Milsam.
- I revidert plankart er o_TV2 og o_TV3 regulert som fortau o_FO.
- I revidert plankart er fellesveger regulert med en bredde på 4,5 m pluss sideareal 1 meter.
- I revidert plankart reguleres det offentlig friområde i forlengelsen av friområdet i tilstøtende plan.
- Siktlinjer og – sone er lagt inn.
- I revidert plankart er kun hovedvegnettet fra fylkesvegnettet fra fylkesvegen til fremtidig utbyggingsareal i sør regulert som offentlig veg.
- I reviderte bestemmelser er det lagt inn krav om etablering av midlertidig gangforbindelse i fortsettelsen av o_FO3, frem til nye reguleringsplan sør for planområdet er realisert med permanente løsninger.
- I revidert plankart er gangareal langs offentlig veg innenfor planområdet regulert til fortau (3m) pluss sideareal (1,5m).
- I revidert plankart er avkjørsel på BK4 langs o_KV6 regulert til felles.
- I revidert planforslag er fortau langs o_KV1 flyttet til nordsida av vegen.
- Situasjonsplan er endret til å vise maksimal utnyttelse.
- Det er lagt inn avkjørselspiler fra offentlig vei.

Vurdering:

Planforslaget har blitt vesentlig bearbeidet siden første gangs innsendelse, og har til en viss grad tatt til seg kommunens tilbakemeldinger og merknader ved høring. Planen legger opp til en utbygging som er i hovedsak i tråd med kommunedelplanen for Ålesund og som ikke er helt fremmed for området.

Planbeskrivelsen (vedlegg C) belyser alle forhold i planforslaget. Nedenfor gir vi en vurdering av de mest sentrale temaene i planen:

- Trafikksituasjon
- Bomiljø
- Barn og unges interesser

Trafikksituasjon:

Adkomsten til planområdet skjer i dag via to avkjørslar fra fylkesveg 6210 Blindheimsbreivika; en på nordsiden av industribygget og en i sørøstlige del av planområdet. Avkjørslene har bratt stigning, begrenset bredde og er uoversiktlige. Kommunedelplanen forutsetter etablering av ny avkjørsel sør for industrianlegget. Det ligger bussholdeplasser i og i tilknytning til planområdet. Det er i dag fortau på begge sider av fylkesvegen. Fortauet på vestsiden av fylkesvegen ligger innenfor planområdet. Hovedvegnett for sykkel er i kommunedelplanen inntegnet langs fylkesvegen.

Planforslaget legger til rette for etablering av ny avkjørsel fra fylkesvegen og vidare derfra en ny offentlig vegtrase som skal betjene nye utbyggingsområder. I forbindelse med rehabilitering av næringsbygget i perioden 2021-2022 er én avkjørsel og tilhørende intern kjøreveg innenfor gnr. 19 bnr. 14 allerede sanert. Ved etablering av ny avkjørsel til området forutsettes det at eksisterende avkjørsel til planområdet i dag saneres.

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

Vegen reguleres og prosjekteres iht. kommunale standarder.

Bomiljø:

Planområdet ligger innenfor sone 4 i kommunedelplanens fortettingsstrategi og dermed utenfor definerte fortettingssoner. Fortettingsstrategien angir en maksimal utnyttelsesgrad på BYA = 30 %, Planforslaget åpner for en utnyttelsesgrad mellom 30 og 40 %. Deler av planområdet er allerede utbygd med næringsbebyggelse og frittliggende småhusbebyggelse. Planforslaget legger til rette for inntil 31 nye boenheter. Området ligger sentralt mellom Moa og Blindheim og har nær tilknytning til kollektivtilbud.

På bakgrunn av at planforslaget i hovedsak følger føringene i fortettingsstrategien og at planområdet grenser til naturområder mot sjøen som bidrar til gode bokvaliteter, samt områdets sentrale beliggenhet, vurderes det som forsvarlig å tillate noe høyere utnyttelsesgrad enn det som følger av fortettingsstrategiens generelle rammer.

Ved full utbygging vil deler av eksisterende bebyggelse øst for planområdet kunne få noe redusert utsikt. Dette gjelder særlig bebyggelse som vil ligge bak planlagt næringsbebyggelse i sør.

Planforslaget sikrer minimum 30 m² uteoppholdsareal per boenhet. Minst 50 % av dette skal ligge på bakkenivå. Bestemmelsene åpner opp for etablering av ulike boligtyper innenfor delområdene BK1-BK4. Det tilrettelegges for konsentrert småhusbebyggelse som eneboliger i kjede, frittliggende tomannsboliger eller i kjede og rekkehus.

Det endelige planforslaget har tatt til seg flere av administrasjonens tilbakemeldinger hva gjelder boligtyper og privat uteoppholdsareal per boenhet, som er bedre tilpasset enn i tidligere planforslag. Planavdelingen påpeker at det kunne vært enda mer privat uteoppholdsareal per boenhet. Gjeldende kommunedelplan stiller ingen ytterligere krav til uteoppholdsareal og utbyggingen må derfor sies å være i tråd med føringene i gjeldende KPA.

Barn og unges interesser:

Planforslaget regulerer lekeareal i tråd med kommunedelplanen for Ålesund.

Planen legger til rette for etablering av lekeareal fordelt på to lekeplasser. En nærlekeplass (288 m²) og en lekeplass som består av nærlekeplass (200 m²) og kvartalslekeplass (750 m²) som er plassert sentralt i boligområdet. Kvartalslekeplassen er åpen for allmenheten og ligger lett tilgjengelig fra turvegen. Vedlagt solstudie dokumenterer tilfredsstillende solforhold for samtlige lekeområder. Det er fastsatt rekkefølgekrav for opparbeidelse av alle lekeplassene.

I tillegg til lekearealene er det regulert turveg i øst-vest retning gjennom planområdet. Turvegen skal sikre trygg forbindelse mellom lekeplassene og tilgrensende boligområder.

Grensen mellom opptaksområdene for Spjelkavik skolekrets og Blindheim skolekrets går gjennom planområdet. Avstanden til de aktuelle skolene er om lag 1,5-2,0 km. Ved fremtidig utbygging kan det derfor være hensiktsmessig å avklare tilhørighet til skolekrets.

Det er gjennomført barnetråkkregistreringer i 2014 og 2021. Registreringen fra 2014 viste ett registrert tråkk innenfor planområdet, fra boligområdet i nord til danseskolen i næringsbygget. Det er også registrert tråkk til badeplassen ved sjøen i sørvest, hvor det er tilrettelagt for bading og lek.

På bakgrunn av ovennevnte vurderes hensynet til barn og unges interesser som tilfredsstillende ivaretatt i det reviderte planforslaget.

Konsekvensutredning:

Planforslaget er i hovedsak i samsvar med kommunedelplanens arealdel. Det er gjort noe omdisponering avsatt til bolig og næring internt på planområdet som etter en samlet vurdering gir bedre muligheter for et godt bomiljø og utvikling av næringsvirksomheten på stedet. Planen ivaretar ny fellesavkjørsel og trase til boligområdet i Blindheimsbreivika, samt en gjennomgående turveg slik det er nedfelt i kommunedelplanens arealdel. Det er derfor i samråd med Ålesund kommune ikke satt krav om konsekvensutredning.

Naturmangfoldloven:

En gjennomgang av Artsdatabanken viser at det ikke er registrert truede arter eller truede naturtyper innenfor planområdet. Langs fylkesvegen, også utenfor planområdet, er det registrert platanlønn, som er en fremmed art. Håndtering og eventuell fjerning av fremmede arter vil inngå som en del av byggesaksprosessen. På bakgrunn av dette vurderes det at temaet ikke krever ytterligere utredning i forbindelse med reguleringsplanen.

Økonomiske, juridiske og andre driftsmessige eller organisatoriske konsekvenser:

Planen legger opp til ny offentlig avkjørsel ved fylkesvegen og vegtraseer inne på området. I tillegg tilrettelegges det for offentlig fortau langs vegen Blindheimsbreivika og Spjelkavikvegen, samt en turveg gjennom området. Forslagsstiller er ansvarlig for gjennomføring av utbygging innenfor planområdet.

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

Kommunen vil være ansvarlig for drift og vedlikehold av offentlig trafikkareal.

Samlet vurdering og konklusjon:

Planforslaget legger til rette for fortetting med 31 nye boenheter i Blindheimsbreivika, sentralt mellom Moa og Blindheim i tilknytning til kollektivtilbud. Utbyggingen skjer innenfor fortettingssone 4 og er i hovedsak i tråd med gjeldende kommuneplan. Forslagsstiller har etter høring og offentlig ettersyn gjort nødvendige endringer i planforslaget. I tillegg har planutvalget gjennom vedtak ved 1. og 2. gangs behandling vært positive til forslagsstillers planforslag, noe som har vært grunnleggende for slutføring av plansaken.

Med bakgrunn i vurderingene over anbefaler kommunedirektøren derfor at detaljregulering for Blindheimsbreivika – gbnr. 19/14 mfl. blir vedtatt.

Jon Steven Hasseldal kommunedirektør	Ingunn Osdal Stette konstituert kommunalsjef
---	---

Vedlegg:

1. Vedlegg R - Merknad - Møre og Romsdal fylkeskommune
2. Vedlegg S - Skisse busslomme
3. Vedlegg T - Ny uttalelse - Møre og Romsdal fylkeskommune
4. Vedlegg A - Plankart
5. Vedlegg B - Bestemmelser
6. Vedlegg C - Planbeskrivelse
7. Vedlegg D - ROS-analyse
8. Vedlegg E - VA rammeplan
9. Vedlegg F - Situasjonsplan
10. Vedlegg G -Terrengsnitt
11. Vedlegg H - Renovasjonsteknisk plan
12. Vedlegg I - Solstudie leikeareal
13. Vedlegg J - 1. gangs behandling Blindheimsbreivika
14. Vedlegg K - 2. gangs behandling Blindheimsbreivika- gbnr. 19_14 mfl. - detaljregulering
15. Vedlegg L - Forslagstillers vurdering av merknader
16. Vedlegg M - Merknader ved offentlig ettersyn, 2. gangs behandling
17. Vedlegg N - Uttalelse ny kryssløsning, Møre og Romsdal fylkeskommune
18. Vedlegg O - Uttalelse kantstopp, Møre og romsdal fylkeskommune

Vedlegg:

19. Vedlegg P - Bekreftelse fra arkeolog, Møre og Romsdal fylkeskommune
20. Vedlegg Q - Eksisterende trafo, Mørenett