

0955 - REGULERING BLINDHEIMSBREIVIKA		
Vurdering av merknader ved 2. gangs høring		
Avsender	Merknad	Vår kommentar
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.	Tatt til orientering.
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.	Tatt til orientering. Rekkefølgekravet er lagt inn i bestemmelsene og motesegnet kan trekkes.
3. Statsforvalter, 13.08.24	Statsforvalter registrerer endringene og har ellers ingen merknader.	Tatt til orientering.
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.	Vi vurderer planområdet som lite relevant for NVEs ansvarsområder og tar merknaden til orientering.
5. Kommuneoverlegen, 01.08.24	<p><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.</p> <p><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 uteoppholdsareal, dette kan gi redusert kvalitet på bo- og oppvekstmiljøet.</p> <p><u>Støy innen industri-/næringsområdet:</u> 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><u>Antall boenheter:</u> I kapittelet vises det til %-BYA, dette er tydeliggjort i revidert planbeskrivelse. Det totale antall nye boenheter er fortsatt 32.</p> <p><u>Boligtype/uteopphold/bokvalitet:</u> Blindheimsbreivika består av flere typologier, fra eneboliger og tomannsboliger til rekkehus og leilighetsbygg. Dette planområdet består i dag av eneboliger, men vil i suppleres med rekkehus/kjedeboliger. Utarbeiding av planen har vært en omfattende prosess, og realisering medfører betydelige kostnader knyttet til etablering av nytt vegkryss og offentlig veg, oppkjøp av eiendommer for opparbeiding av nødvendig infrastruktur m.m., og det er derfor avgjørende med en høy utnyttelse. Videre er vår vurdering av vi tilfredsstillende kommunepanens krav til boligutbygging. Illustrasjonene er veiledende, og det vil være mulig med mer variasjon innenfor de rammene som er satt.</p> <p><u>Støy innen industri-/næringsområdet:</u> Tatt til orientering.</p>
6. VA, 10.07.24	<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 avløpsrenseanlegg 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>	Bestemmelsene er lagt inn iht. merknaden.
7. Miljø og samferdsel, 15.07.24	<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>1. Offentlig turveg reguleres bredde=3,5 m inkl. sideareal, med grusdekke bredde= 2,5 m. Turvegen er ment som en gangforbindelse som kobler eksisterende og nye boligområder i Blindheimsbreivika sammen, men er ikke en del av fjordstien. Det er ikke tenkt at turvegen skal brøytes.</p> <p>2. Turvegen stopper i plangrensa som i tidligere fremlagt planforslag.</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>6. Det må være forbindelse mellom o_TV1 og friområdet i vest.</p> <p>7. Det må reguleres inn siktsone for avkjørsel i nord, og denne må ta høyde for utvidelse med fortau og sykkelfelt.</p> <p>8. Snuplasser må reguleres inn på offentlig vei iht. normene. På o_KV5 må ev. midlertidig snuplass opparbeides.</p> <p>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.</p> <p>10. o_GG skal endres til fortau og utvides til normal bredde pluss breddeutvidelse der det krysser kommunal veg.</p> <p>11. I § 3.12 må det stå: «<i>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.</i>»</p> <p>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.</p> <p>13. I §6.1 vises det til kommunens norm fra 2018. Det må presiseres at dette er <i>utkast til norm</i>.</p> <p>14. Avkjørslene på BK4 langs o_KV6 (sit.plan) er ikke lovlig. Vegene må enten reguleres til felles veg eller så må det avklares hvordan avkjørslene mot offentlig veg skal løses.</p>	<p>3. Viser til oppstartsmøtereferat der er avklart at pga. bratt terreng kan turvegen gå gjennom boligområdet med ev. avstikkere til strandsona. Reguleringsplanen forholder seg til dette som ved tidligere offentlige høringsrunder. Planen legger imidlertid ikke til rette for ny bebyggelse langs strandsona. En fremtidig kyststi langs Blindheimsbreivika er mulig å realisere, men dette vil være et omfattende arbeid som etter vår vurdering bør skje i en egen planprosess.</p> <p>4. I revidert plankart er o_TV2 og 3 regulert som fortau o_FO, bredde=3 m pluss sideareal bredde=1,5 m.</p> <p>5. I revidert plankart er fellesveger regulert med bredde=4,5 m pluss sideareal bredde=1 m, også mot offentlig turveg.</p> <p>6. I revidert plankart reguleres det offentlig friområde i forlengelsen av friområdet i tilstøtende plan. Dette sikrer offentlig forbindelse mellom turveg og friområde.</p> <p>7. Siktlinjer og -sone er lagt inn.</p> <p>8. I revidert plankart er kun hovedvegnettet fra fylkesvegen til fremtidig utbyggingsareal i sør regulert som offentlig veg. Atkomstveger til boliger (eksisterende og nye) samt næringsbebyggelse innenfor planområdet reguleres som felles.</p> <p>9. I reviderte bestemmelser er det lagt inn krav om etablering av midlertidig gangforbindelse i fortsettelsen av o_FO3, frem til ny reguleringsplan sør for planområdet er realisert med permanente løsninger.</p> <p>10. I revidert plankart er gangareal langs offentlig veg på planområdet regulert som fortau bredde=3 m pluss sideareal bredde=1,5 m.</p> <p>11. Setningen er lagt inn i reviderte bestemmelser.</p> <p>12. I revidert plankart er fellesveger regulert med bredde=4,5 m pluss sideareal bredde=1 m (definert som privat veg II i kommunens utkast til Veg- og gatenorm). I tillegg nødvendig breddeutvidelse i sving. §5 er oppdatert.</p> <p>13. Ordlyden er endret i reviderte bestemmelser.</p> <p>14. I revidert plankart er vegene regulert felles.</p>
---	--

	15. Siktsonene innad planområdet ser ut til ikke å stemme, disse må korrigeres.	15. Korrigererte siktsoner er tegnet inn på plankartet iht. kommunens utkast til Veg- og gatenorm.
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 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>Nytt kryss til fylkesvegen og offentlig veg gjennom planområdet og videre sør til nye utbyggingsarealer er et krav fra kommunen og ligger nedfelt i kommuneplanens arealdel. All utbygging i Blindheimsbreivika, både innenfor dette planområdet og utenfor, er avhengig av denne vegtraséen. Dette gjelder også fradeling av tomter i Blindheimsbreivika, inkludert 19/41, da det ikke vil aksepteres boligbygging med økt trafikk fra eksisterende private avkjørsler mot fylkesvegen.</p> <p>Planforslaget legger opp til en vegløsning der alle eksisterende boliger vil bli berørt, men kun bolig på 19/73 forutsettes å bli sanert for å realisere vegen. Denne er ervervet av forslagsstiller for å gjennomføre kryssutbygging.</p> <p>I revidert planforslag er fortau langs o_KV1 flyttet til nordsida av vegen, slik at plangrensa følger tomtegrensa mellom 19/41 og 19/73 så langt det er mulig, slik at mindre areal på 19/41 berøres og det blir mindre innsyn fra fortauet.</p> <p>Krav til blant annet stigningsforhold på den offentlige vegen gjør at det vil bli en høydeforskjell mellom vegen og p-plass på 19/41. I tillegg vil det ikke tillates avkjørsel nærme krysset. Det foreligger ingen godkjent tilkomst til nordsida av 19/41 i dag, så p-plassene her er foreslått flyttet til sørsida av huset der hovedatkomst er. Som kompensasjon for flyttingen har forslagsstiller tilbydd seg å opparbeide nye p-plasser ved hovedatkomsten. Vi har vært av den oppfatning at dette har vært en omforent løsning som er akseptert av tomteeier, helt frem til merknaden kom 07.08.24.</p> <p>19/164 består i dag av et boligbygg som kan utvikles til konsentrert småhusbebyggelse (BK1), forutsatt at o_KV3, samt f_LEK3 opparbeides. Det er imidlertid ingen krav om at boligen på 19/164 skal rives for etablering av veg. Vegen på 19/41 er en forutsetning for nybygg innenfor BK1 og fremtidige bygg eller fradelinger i Blindheimsbreivika. Ved en høyere utnyttelse av 19/41 må boenhetene på eiendommene koble seg på den nye offentlige vegen.</p>
9. Karl-Arne Remvik, gbnr. 21/1, 08.08.24	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.	Det er etter vår vurdering plass til maks. 3 boenheter på 21/1. Tomte er avhengig av både vegtilkomst og leik, dette må ses i sammenheng med omkringliggende fremtidig bebyggelse innenfor hele planområdet. Turvegen er et krav i kommunedelplanens arealdel.
10. Marthe Rye Otterdal og Kim Erik Lillestøl, gbnr. 21/44, 24.07.24	<ol style="list-style-type: none"> 1. Avsender ønsker å endre sin innkjørsel slik at den kobler seg på f_KV2. 2. Avsender ber om at tomannsboliger vest for deres eiendom vurderes istedenfor rekkehus, for å redusere tap av sol og utsikt. 3. Avsender ber om at kommunen/Vegamot ser på mulighet for bomfritak for levering/henting til skole. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Reguleringsplanen er ikke et hinder for en slik innkjørsel, men dette må løses i en ev. byggesak. 2. Realisering av planen medfører store kostnader til etablering av blant annet nytt vegkryss og oppkjøp av eiendommer for å anlegge nødvendig infrastruktur. Det vil derfor være avgjørende med høy utnyttelse for realisering av planen. Fra husveggen på 21/44 til byggegrense på planområdet er det om lag 15 m, noe som vil gi noe utsiktstap, men begrenset tap av sol. 3. Dette er et anliggende som ikke en del av en reguleringsprosess og må tas direkte med kommunen/Vegamot.

<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 og ulemper for 19/41. Avsender er undrende til at veggen er lagt på annen mans grunn, og foreslår at veggen flyttes til 19/164 da denne boligen er planlagt revet og det er denne naboen som har behov for veggen.</p> <p>3. Avsender er innforstått med at det er lagt ned et omfattende planarbeid og stiller seg positiv til resten av planforslaget.</p>	<p>1. I revidert planforslag er fortauet langs o_KV1 og 2 flyttet på nordsida av veggen, slik at plangrensa her ligger i eiendomsgrensa mellom 19/41 og 19/344. Parkeringsplass på 19/41 vil måtte flyttes sør på eiendommen, men i planprosessen har det vært gjensidig forståelse for dette mellom 19/41 og forslagsstiller. Etter vår kunnskap vil ikke reguleringsplanen ødelegge for eksisterende parkering for 19/192.</p> <p>2. I kommunedelplanens arealdel er det skissert en ny vegtrasé fra fylkesvegen og fremtidig utbyggingsområde i Blindheimsbreivika. Det er stilt krav om at reguleringsplanen skal tilrettelegge for nytt kryss fra hovedvegen, og det er stilt krav om at planen skal synliggjøre og sikre en videre vegføring sørover. Det er ikke planer pr. nå om å rive huset på 19/164, men reguleringsplanen muliggjør en større utnyttelse av eiendommen enn i dag. Veggen (o_KV3) er derfor lagt der det ikke er bebyggelse i dag, slik at husene på de to eiendommene kan bestå også ved utbygging av veggen. Veggen er en offentlig veg og skal muliggjøre utvikling av Blindheimsbreivika. Veggen vil være en samleveg som også skal forsyne eksisterende boliger i området, slik at private avkjørsler langs fylkesvegen på sikt kan saneres. En fremtidig utskilling eller annen økt utnyttelse av 19/41 vil også være avhengig av tilkomst fra denne veggen. Vi oppfatter at det har vært gjensidig forståelse for dette gjennom prosessen.</p> <p>3. Tatt til orientering.</p>
---	---	---

29.09.2025