



ÅLESUND KOMMUNE

PLANBESKRIVELSE

Detaljreguleringsplan Blindheimsbreivika

rev. C 12.02.2026



Innhold

1	Sammendrag	4
2	Bakgrunn	5
	2.1 Hensikten med planen	5
	2.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold	5
	2.3 Krav om konsekvensutredning?	5
3	Planprosessen	6
4	Planstatus og rammebetingelser	7
	4.1 Kommunedelplanens arealdel 2016-2028	7
	4.2 Tilstøtende reguleringsplaner	8
	4.3 Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet (2025)	8
	4.4 RPR for å styrke barn og unges interesser i planlegging (1995)	8
5	Planområdet – eksisterende situasjon	9
	5.1 Beliggenhet	10
	5.2 Arealbruk	10
	5.3 Stedets karakter	10
	5.4 Landskap og klima	10
	5.5 Naturverdier	11
	5.6 Kulturminner og kulturmiljø	11
	5.7 Rekreasjonsverdi/-bruk, uteområder	11
	5.8 Landbruk	12
	5.9 Universell utforming	12
	5.10 Teknisk infrastruktur	12
	5.11 Skoler og barnehager	12
	5.12 Barns interesser	12
	5.13 Grunnforhold	13
	5.14 Luftkvalitet	13
	5.15 Støyforhold og forurensning	13
	5.16 Trafikkforhold	14
6	Beskrivelse av planforslaget	15
	6.1 Planlagt arealbruk	15
	6.2 Bebyggelsens plassering og utforming	18
	6.3 Boligmiljø/bokvalitet	19
	6.4 Formspråk og arkitektonisk uttrykk	20
	6.5 Uteoppholdsareal	20
	6.6 Universell utforming	20
	6.7 Trafikk og tilknytning til infrastruktur	21
	6.8 Trafikkstøy	21
	6.9 Parkering	21
	6.10 Kollektivtilbud	21
	6.11 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett	21
	6.12 Plan for avfallshenting	22
	6.13 Miljøoppfølging	22
	6.14 Rekkefølgekrav	22
	6.15 Illustrering av etappevis utbygging	23
7	Virkninger av planforslaget	24
	7.1 Overordnede planer	24

7.2 Landskap.....	25
7.3 Stedets karakter	25
7.4 Forholdet til naturmangfoldloven.....	25
7.5 Rekreasjonsinteresser/rekreasjonsbruk	26
7.6 Trafikkforhold.....	26
7.7 Barns interesser	26
7.8 Sosial infrastruktur	26
7.9 Universell utforming/tilgjengelighet.....	26
7.10Energibehov - energiforbruk	26
7.11Teknisk infrastruktur	26
7.12Økonomiske konsekvenser for kommunen	26
7.13Konsekvenser for næringsinteresser	27
7.14Konsekvenser for utsikt for bakenforliggende bebyggelse.....	27
7.15Konsekvenser for berørte eiendommer	28
7.16Konklusjon.....	28

Vedlegg

Vedlegg 1 – 955-20260120 Plankart

Vedlegg 2 – 955-20260212 Planbestemmelser

Vedlegg 3 – 955-20260120 Situasjonsplan

Vedlegg 4 – 955-20260120 Terrengsnitt

Vedlegg 5 – 955-20241122 Merknader ved offentlig ettersyn, 2. gangs høring

Vedlegg 6 – 955-20260120 Vurdering av merknader

Vedlegg 7 – 955-20260120 Renovasjonsteknisk plan

Vedlegg 8 – 955-20260116 Solstudie lekeareal

Vedlegg 9 – 955-20240409 VA rammeplan

Vedlegg 10 - 955-20190807 Bekreftelse fra arkeolog, Møre og Romsdal fylkeskommune

Vedlegg 11 - 955-20220701 Eksisterende trafo, Mørenett (nå Linja AS)

Vedlegg 12 - 955-20211207 Uttalelse ny kryssløsning, Møre og Romsdal fylkeskommune

Vedlegg 13 - 955-20220909 Uttalelse kantstopp, Møre og Romsdal fylkeskommune

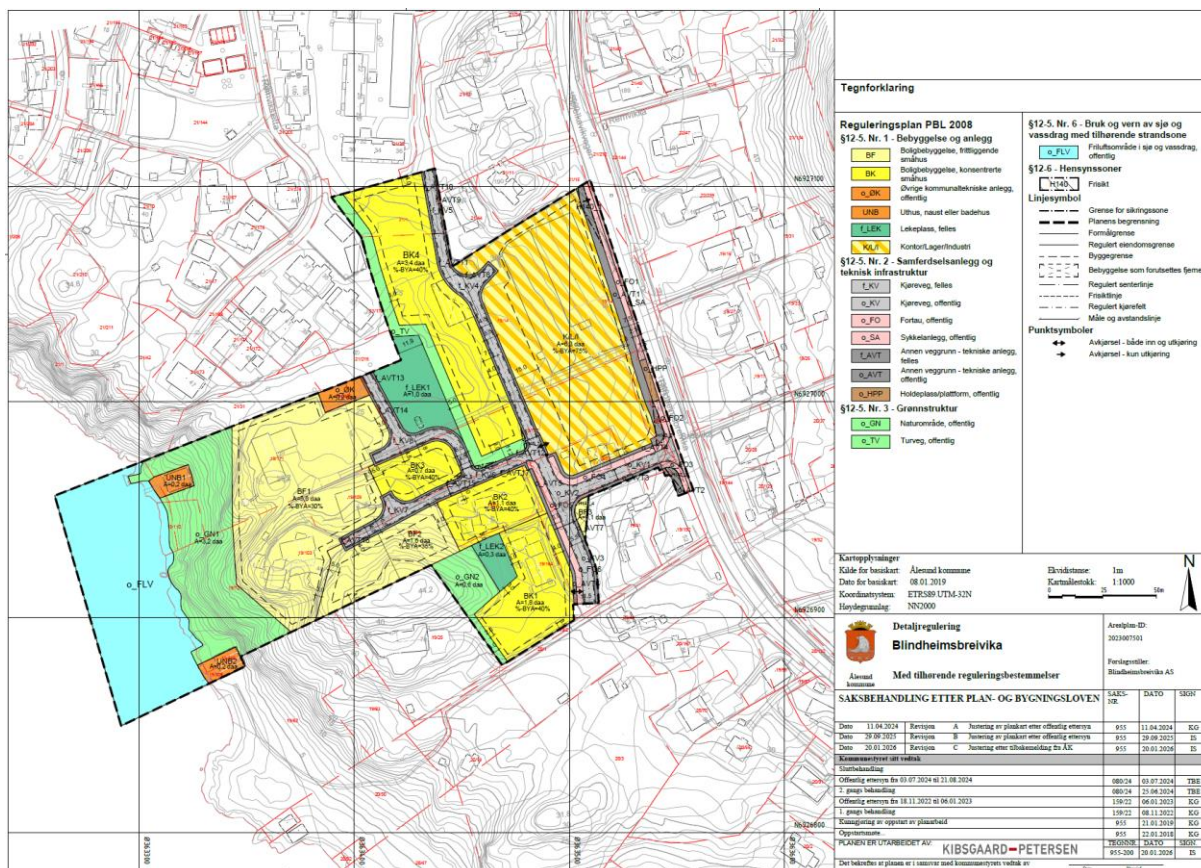
Vedlegg 14 - 955-20240117 Uttalelse fylkesveg, Møre og Romsdal fylkeskommune

Vedlegg 15 - 955-20240408 ROS-analyse

1 Sammendrag

Planområdet ligger på strekninga Blindheim - Moa, vest for vegen Blindheimsbrevika og Spjelkavikvegen og er på om lag 37 daa inkl. 4,8 daa sjøareal. Planområdet består i dag av vegetasjon, seks eneboliger, en lagerhall og et industrianlegg i øst mot fylkesvegen. Nord og sør for planområdet er det utelukkende boligområder med variasjon av enei- og tomannsboliger, rekkehus og leilighetsbygg.

I reguleringsplanen tilrettelegges det for inntil 31 nye boenheter. Med eksisterende og ny bebyggelse kan det bli totalt 34 boenheter innenfor planområdet. Her reguleres leikeareal, friområde og offentlig turveg gjennom området. Næringsbebyggelsen konsentreres langs fylkesvegen med muligheter for videreutvikling og utvidelse av bygningsmassen. Eksisterende avkjørsel fra fylkesvegen saneres, og atkomst til planområdet vil skje via ny avkjørsel som også vil betjene fremtidig bebyggelse lenger sør. Busstoppet flyttes og det tilrettelegges for fremtidig sykkeltrase langs fylkesvegen.



Figur 1. Plankart 20.01.2026.

2 Bakgrunn

2.1 Hensikten med planen

Planforslaget har til hensikt å legge til rette for ny boligbebyggelse og videreutvikling av næringseiendom på gnr. 19, bnr. 14.

2.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold

Bydel	Spjelkavik/ Blindheim
Gårdsnavn (adresse)	Blindheimsbreivika
Gårdsnummer/ bruksnummer	19/14 m. fl.
Forslagsstiller	Blindheimbreivika AS
Grunneier	Blindheimbreivika AS m. fl.
Plankonsulent	Kibsgaard-Petersen AS
Planforslagets hovedformål	Bolig og næring
Planområdets areal i daa	Ca. 37 daa inkl. 4,8 daa sjøareal
Antall eksisterende boenheter	3 boenheter
Antall nye boenheter	Inntil 31 boenheter

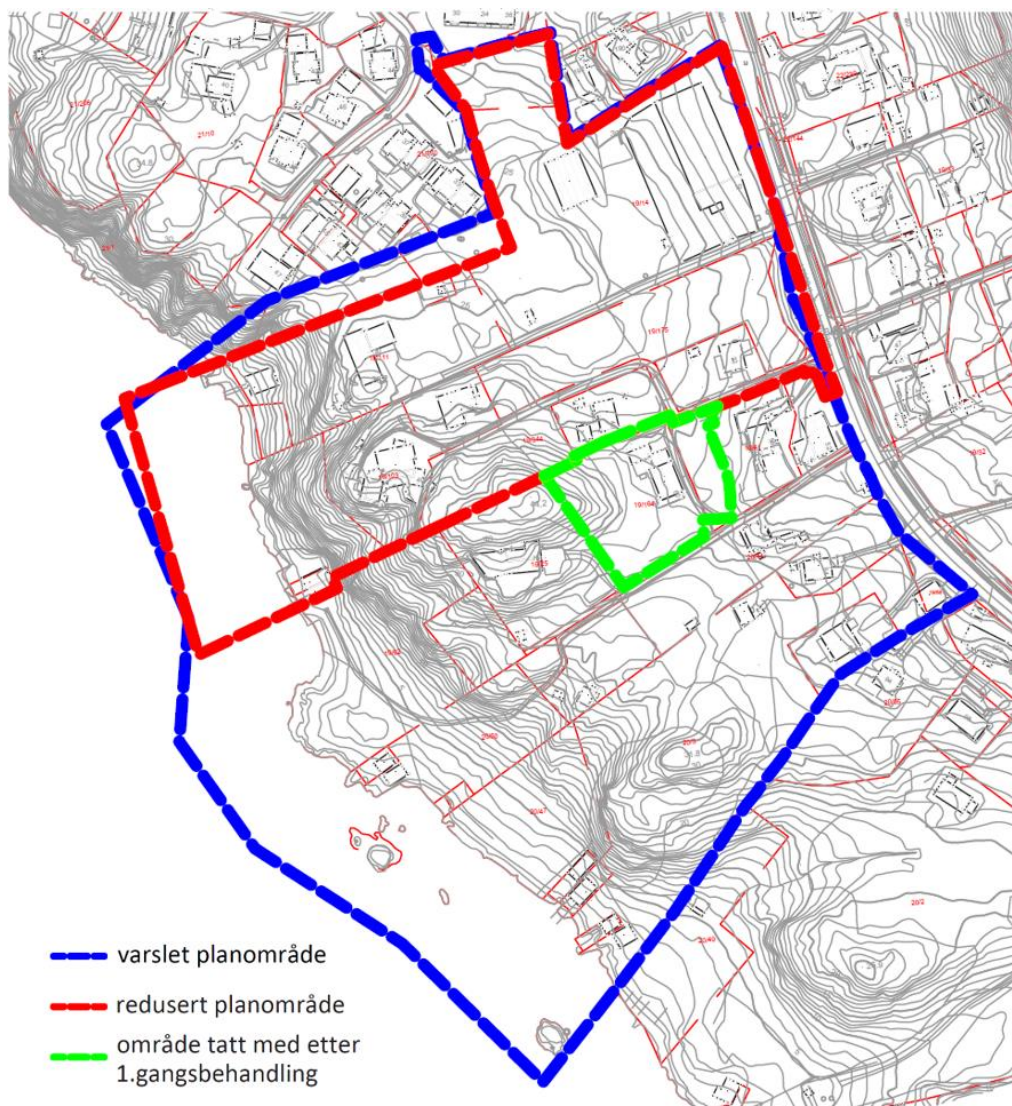
2.3 Krav om konsekvensutredning?

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.

3 Planprosessen

I tråd med Plan- og bygningsloven er det lagt opp til medvirkning i planprosessen. Dette i form av møter med kommunens planavdeling og vegmyndigheter i tillegg til annonsering i Sunnmørsposten og på kommunens hjemmeside, samt varslingsbrev til berørte naboer og offentlige instanser ved oppstart og offentlig ettersyn. Den formelle planprosessen har vært som følger:

22.01.2018	Oppstartsmøte med Ålesund kommune
21.01.2019	Varsel om oppstart
21.10.2022	Innlevering komplett planforslag
08.11.2022	Politisk behandling i Planutvalet - 1. gangs offentlig ettersyn
25.06.2024	Politisk behandling i Planutvalet - 2. gangs offentlig ettersyn
03.10.2025	Innlevering av revidert planforslag - sluttbehandling
03.03.2026	Politisk behandling i Planutvalet - sluttbehandling og vedtak



Figur 2. Planomriss fra planprosessen.

4 Planstatus og rammebetingelser

4.1 Kommunedelplanens arealdel 2016-2028

I arealdelen er det temaplaner og -kart som gir føringer for arealdisponering i kommunen. Noen av disse er juridisk bindende, mens andre er retningsgivende eller begge deler.

Relevante temaplaner/-kart:

Temaplan 1 - Reguleringsplankrav: Planområdet er uregulert og det stilles krav om områdeplan for den uregulerte delen av Blindheimsbreivika.

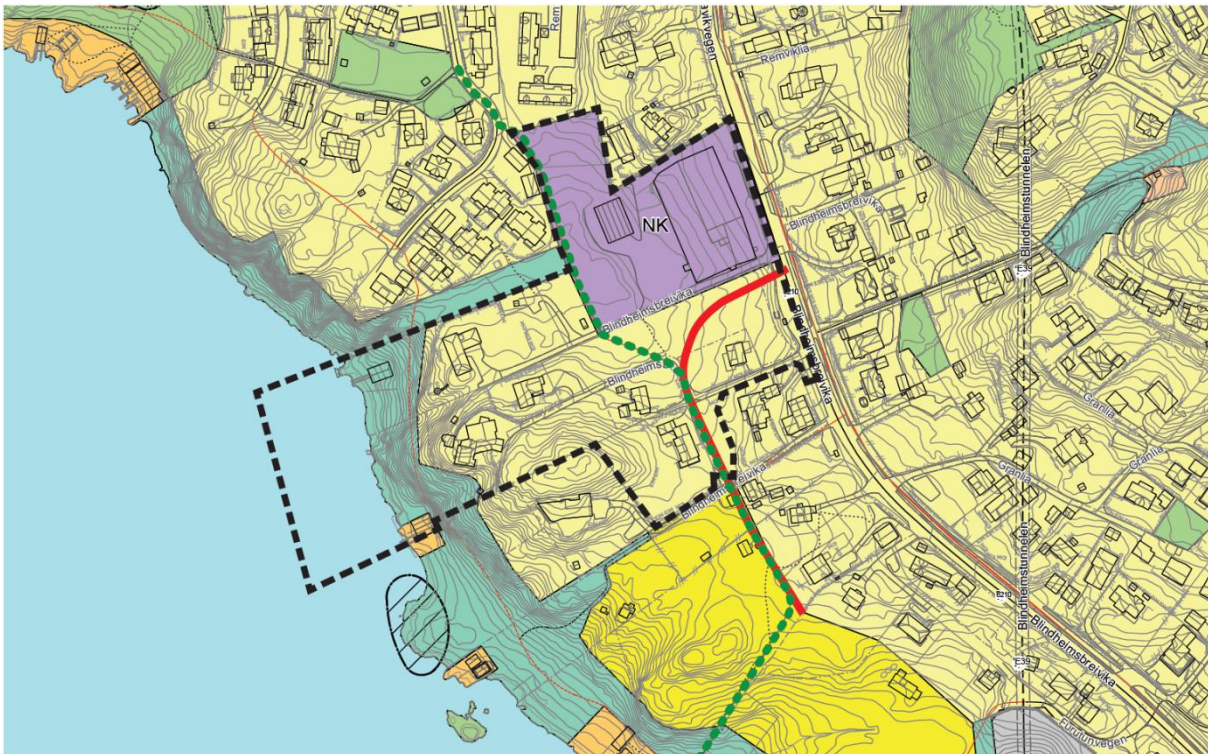
Temaplan 3 - Fortettingsstrategi: Planområdet ligger i fortettingskategori 4, inntil kategori 3.

Temaplan 5 - Aktsomhetsområder: De bratte naturområdene vest på planområdet er markert som snø- og steinskredområde.

Temakart A - Grønt/blått: Sentralt på området er det registrert grøntkorridor og leike- og rekreasjonsområde.

Temakart C - Hovedvegnett for sykkel med viktige målpunkt: Sykkeltrase ligger i fylkesvegen øst for planområdet.

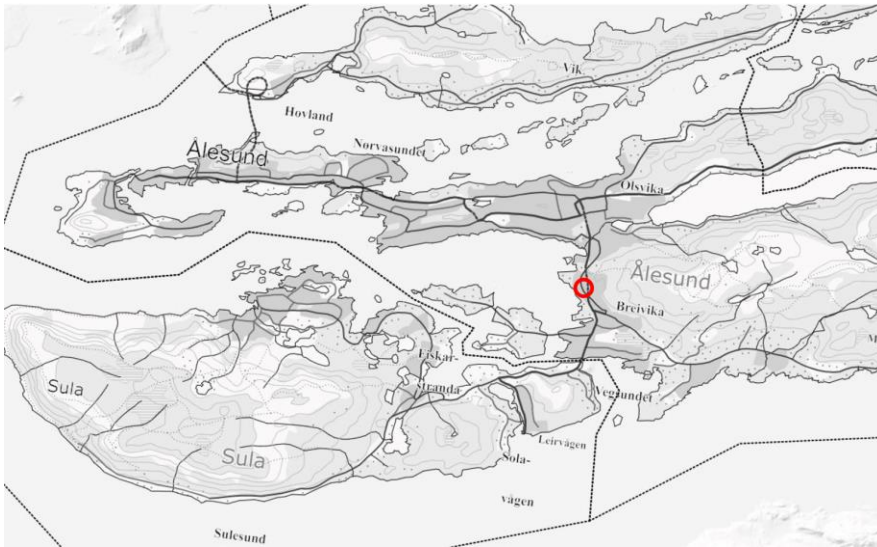
Temakart D - Støysoner langs hovedvegnettet: Trafikkstøy fra fylkesvegen gir rød og gul støysoner på østligste delen av planområdet.



Figur 3. Utsnitt fra kommunedelplanens arealdel 2016-2028.

Kartutsnittet i Figur 3 viser også overordna føringer for ny tilkomst og kjøreveg (rød strek) til eksisterende og fremtidige utbyggingsområder i Blindheimsbreivika, samt intensjonen om turveg gjennom området (grønn stiplet linje). Planområdet er markert med svart omriss.

5 Planområdet – eksisterende situasjon



Figur 5. Oversiktskart.



Figur 6. Området sett fra øst. Avkjørsler fra fylkesvegen er i dag til høyre og venstre på bildet.



Figur 7. Området sett fra vest.

5.1 Beliggenhet

Planområdet ligger i Blindheimsbrevika, på vegstrekningen mellom Moa/Spjelkavik og Blindheim.

5.2 Arealbruk

Planområdet består av vegetasjon, eneboliger og et industrianlegg i øst mot fylkesvegen. I tilknytning til industrianlegget er en lagerhall. Rundt planområdet er det utelukkende boligområder med variasjon av ene- og tomannsboliger, rekkehus og 3 etasjes leilighetsbygg i nord, og spredt småhusbebyggelse i sør. Det nordlige området fremstår homogent, mens det sørlige er mer variert.

5.3 Stedets karakter

Både planområdet og området rundt er preget av lav, spredt boligbebyggelse, i et småkupert terreng. Vegene er smale. Ubebygde arealer består av vegetasjon. Industrianlegget er omtrent det eneste som bryter med omgivelsene med tanke på størrelse og innhold.



Figur 8. Bebyggelse i og rundt planområdet.

5.4 Landskap og klima

Planområdet ligger på en vestvendt helling som strekker seg fra veien Blindheimsbrevika og vestover. Sentralt i planområdet er et flatere parti som i dag består av noe skog og noe planert terreng. Det er gode solforhold på området gjennom hele dagen. Deler av området har flott utsikt mot Åsefjorden. Området har et typisk sunnmørsk klima og er utsatt for sterk vestavind.

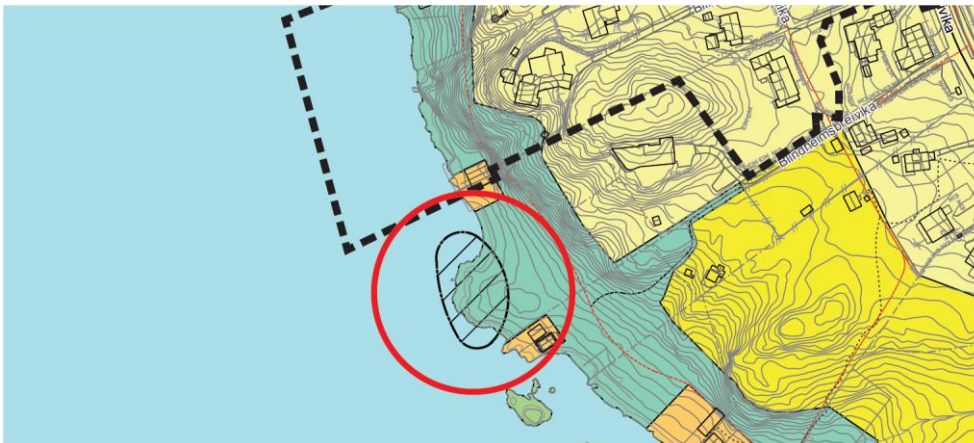
Høydeforskjeller og variasjoner i landskapet kan skape små mikroklima. Dette gjør også at lys- og utsiktsforhold varierer på planområdet.

5.5 Naturverdier

Søk i artsdatabanken og Miljødirektoratets Naturbase viser ingen funn av prioriterte arter, rødlistearter eller spesiell natur innenfor planavgrensningen. Langs fylkesvegen er det registrert platanlønn (fremmed art), men dette er utenfor planområdet.

5.6 Kulturminner og kulturmiljø

På neset sørvest for planområdet er det registrert et kulturminne. Kulturavdelingen i Møre og Romsdal fylkeskommune har gjennomført befarings i planområdet og har trukket sitt opprinnelige krav om arkeologisk registrering.



Figur 9. Registrert kulturminne.

5.7 Rekreasjonsverdi/-bruk, uteområder

Ved sjøen sør for planområdet er det opparbeidet et rekreasjonsområde som brukes av mange om sommeren som badeplass. Det er også en del aktivitet i tilknytning til naustene. Strandsonen er ikke veldig egnet for gjennomfart.



Figur 10. Rekreasjonsområde i strandsonen.

5.8 Landbruk

Området er i dag ikke benyttet til landbruksformål og i kommunedelplanens arealdel er området avsatt til boligformål og grøntområde.

5.9 Universell utforming

Det er ikke tilrettelagt for universell utforming/tilgjengelighet på planområdet slik det fremstår i dag. Området er kupert og faller fra ca. kote 36 i nordøst ned mot havnivå i vest.

5.10 Teknisk infrastruktur

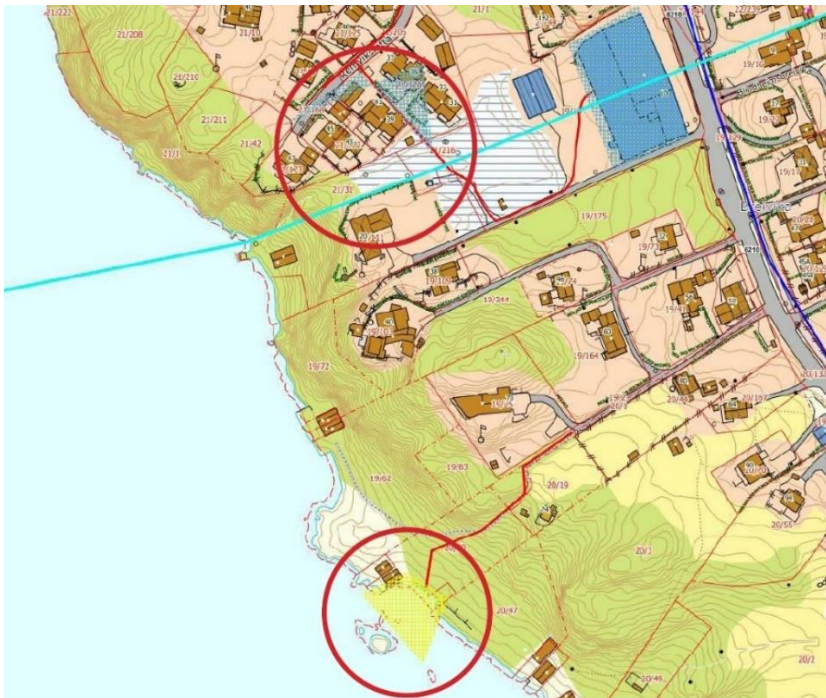
Eksisterende VA-infrastruktur i området er i hovedsak kommunal. Omtrent midt i planområdet er det en pumpestasjon. Tilkomsten består av grusveg og ellers gjengrodd areal. Inne i eksisterende næringsbygg er det en trafostasjon.

5.11 Skoler og barnehager

Planområdet ligger i både Spjelkavik og Blindheim skolekrets. Barneskolene er med bil hhv. ca. 1,6 km og 1,8 km unna, og ungdomsskolene hhv. ca. 1,6 km og 2 km unna. Innenfor en radius på 2 km er det rundt 10 barnehager.

5.12 Barns interesser

I 2014 ble det gjennomført barnetråkkregistreringer på barneskolene i Ålesund. Innenfor planområdet er det registrert to tråkk: ett fra boligfeltet i nord til Danseskolen i Blindheimsbreivika og ett tråkk ned til badeplassen ved sjøen. I Figur 11 markerer gul skravur område for sommeraktiviteter, mens blå skravur markerer område for vinteraktiviteter. Skillet mellom skolekretsene er vist med blå strek.

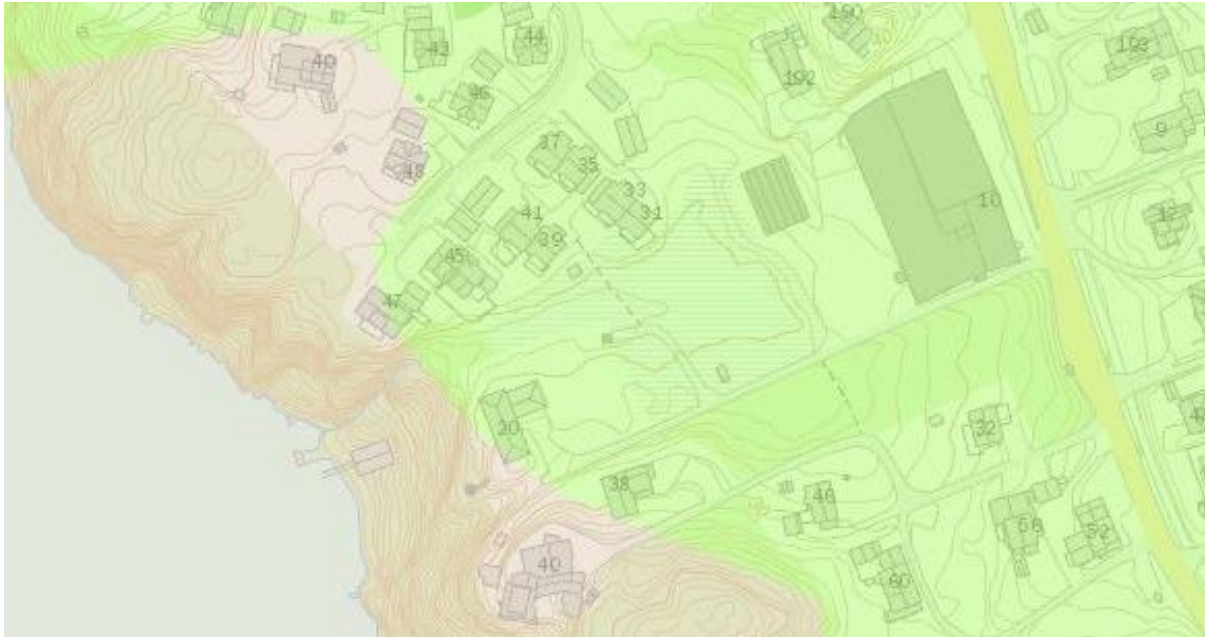


Figur 11. Barnetråkkregistreringer.

5.13 Grunnforhold

Iht. norgeskart.no ligger det en myr rett vest for eksisterende næringsbygg (Spilka). Iht. oppslag på kart.gislink.no består området av to forskjellige typer løsmasse:

1. Løsmasstype 12 - morenemateriale, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen (grønn skravur i Figur 12).
2. Løsmasstype 100 - humusdekke/tynt torvdekke over berggrunn (rosa skravur i Figur 12).



Figur 12. Grunnforhold.

5.14 Luftkvalitet

Lufta i Ålesund overvåkes av to målestasjoner i sentrum; en ved Karl Eriksens plass og en i posthuskrysset. I den siste rapporten fra Ålesund kommune (perioden 2010-2020) har det ikke skjedd at antall ganger med overskridelser per år har vært større enn tillatt. Kilde: luftkvalitet.nilu.no

5.15 Støyforhold og forurensning

Området tilstøter vegen Blindheimsbrevika og Spjelkavikvegen langs den østre plangrensa. Statens vegvesen sitt vegkart oppgir en trafikkmengde på 6103 ÅDT, med ca. 9% andel lange kjøretøy i 2024. Som kartutsnittet på neste side viser (Figur 13), er de nærmeste områdene støyutsatt. Resten ligger utenfor utsatt sone.



Figur 13. Støy fra Spjelkavikvegen/Blindheimsbreivika.

5.16 Trafikkforhold

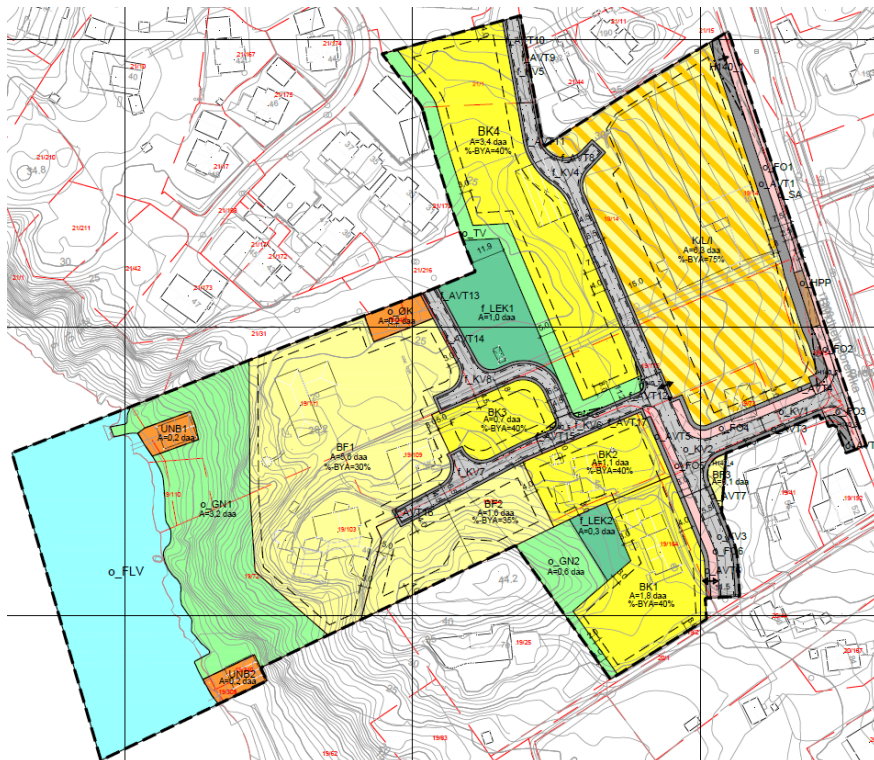
Tilkomsten til planområdet er i dag via to avkjørsler fra vegen Blindheimsbreivika, den ene på nordsiden av industribygget og den andre helt sørøst på planområdet. Disse er bratte, smale og uoversiktlige, og kommunedelplanen forutsetter at det etableres ny avkjørsel rett sør for industrianlegget. Bussholdeplasser ligger i/like ved 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.

6 Beskrivelse av planforslaget

6.1 Planlagt arealbruk

Tegnforklaring	
Reguleringsplan PBL 2008	
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	
	Boligbebyggelse, fritliggende småhus
	Boligbebyggelse, konsentrerte småhus
	Øvrige kommunaltekniske anlegg, offentlig
	Utthus, naust eller badehus
	Lekeplass, felles
	Kontor/Lager/Industri
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
	Kjøreveg, felles
	Kjøreveg, offentlig
	Fortau, offentlig
	Sykkelanlegg, offentlig
	Annen veggrunn - tekniske anlegg, felles
	Annen veggrunn - tekniske anlegg, offentlig
	Holdeplass/plattform, offentlig
§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur	
	Naturområde, offentlig
	Turveg, offentlig
§12-5. Nr. 6 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
	Friluftsområde i sjø og vassdrag, offentlig
§12-6 - Hensynssoner	
	Frisikt
Linjesymbol	
	Grense for sikringszone
	Planens begrensning
	Formålgrense
	Regulert eiendomsgrense
	Byggegrense
	Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Regulert senterlinje
	Frisiktlinje
	Regulert kjørefelt
	Måle og avstandslinje
Punktsymboler	
	Avkjørsel - både inn og utkjøring
	Avkjørsel - kun utkjøring

Figur 14. Tegnforklaring fra plankart 20.01.2026.



Figur 15. Utsnitt plankart 20.01.2026.

6.1.1 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BF)

Reguleringsplanen tilpasses eksisterende situasjon og tilrettelegger for frittliggende hus på allerede bebygde boligtomter (BF1). I tillegg reguleres to nye tomter i den nordvendte skråningen på kollen langs den sørlige plangrensen (BF2). For å ivareta kollen som et karakteristisk landskapstrekk, er maks. tillatte byggehøyde innenfor BF2 3,0 m lavere enn kollens høyeste punkt. Planens byggegrenser tilrettelegger for at bebyggelsen på de nye tomtene skal hensynta det naturlige terrenget. I tillegg er hjørnet av gbnr. 19/41 tatt inn i planområdet (BF3), for å sikre frisikt i krysset.

6.1.2 Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse (BK)

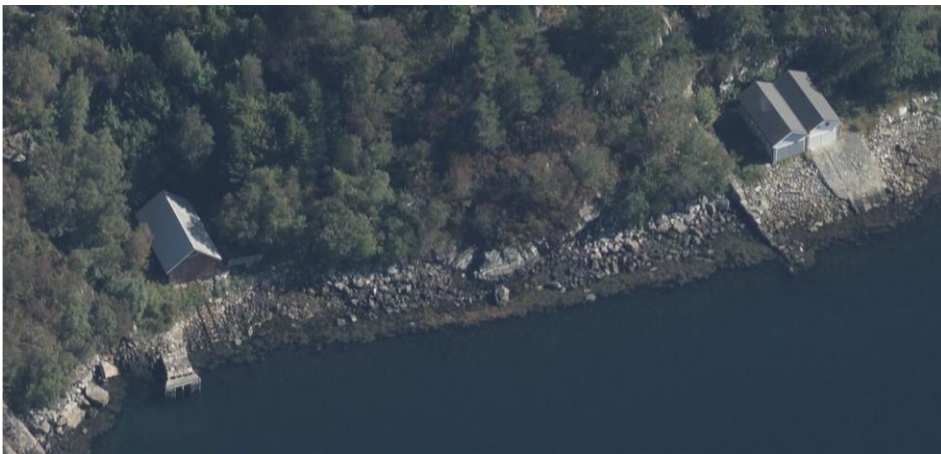
Det tilrettelegges for inntil 29 boenheter fordelt på fire delområder (BK1-4). Den konsentrerte bebyggelsen (tomanns- og kjede-/rekkehus) blir en overgang fra næringsbebyggelse med høy utnyttelse i øst til frittliggende bebyggelse i vest. Utbyggingen av boliger gir et sammengende boligområde i Blindheimsbrevika med tilhørende grøntarealer. Turveg og fortau gjennom planområdet binder det hele sammen.

6.1.3 Øvrige kommunaltekniske anlegg (o_ØK)

På gnr. 19 bnr. 240 ligger en offentlig pumpestasjon. Arealet reguleres til kommunalteknisk anlegg (o_ØK). Tilkomsten er utformet i dialog med Ålesund kommune og ÅRIM (nå Attvin). Dette er en betydelig forbedring av vegtilkomsten og sikrer at drift og vedlikehold videreføres.

6.1.4 Uthus/naust/badehus (UNB)

I nordre del av strandsona (UNB1), gbnr. 19/111, står det i dag et naust som ble bygget/meldt/godkjent i 1985 og oppført i 1986, men i arealplanen er arealet avsatt til grønnstruktur/friområde. For å stadfeste de faktiske forholdene reguleres dette arealet til naustformål. Ved riving/sanering av eksisterende naust må ev. nytt naust oppføres iht. planbestemmelsene. I søndre del av strandsona (UNB2), gbnr. 19/308 og 19/340, er det i arealplanen avsatt to nausttomter. Disse reguleres som naust i tråd med overordnet plan.



Figur 16. Skråfoto av planområdets strandsoner. UNB1 til venstre, UNB2 til høyre.

6.1.5 Leikeplass, felles (f_LEK)

Krav til leikeareal

Minimumskrav kommuneplanens arealdel: 36 m² per boenhet

Totalkravet i denne planen: 34 x 36 m² = 1224 m²

Krav til leikeplastyper

Nærleikeplass 200 m²: Minimum 1 nærleikeplass per 25. bueining

Liten kvartalsleikeplass 750 m²: Dimensjonert for opptil 50 bueining

Leikeareal og leikeplastyper er fordelt slik:

Sentralt på planområdet (f_LEK1): 1 nærleikeplass = 200 m²

1 liten kvartalsleikeplass = 750 m²

Sør på planområdet (f_LEK2): 1 nærleikeplass = 288 m²

Totalt leikeareal = 1238 m²

Det reguleres 14 m² mer leikeareal enn minimumskravet. Den sentrale leikeplassen (f_LEK1) er felles for BF1-2 og BK2-4, mens den sørlige (f_LEK2) er felles for BK1. Kvartalsleikeplassen er åpen for allmennheten og ligger lett tilgjengelig fra turvegen. Begge leikeplassene har gode solforhold og er skjermet for trafikk.

6.1.6 Kontor/Lager/Industri (K/L/I)

I gjeldende kommunedelplan er den sentrale delen av planområdet avsatt til næringsvirksomhet. Reguleringsplanen legger til rette for en omdisponering av arealene slik at næringsarealet flyttes opp til fylkesvegen, mens avsatt boligareal legges mer sentralt i planområdet. Dette gir hensiktsmessige utvidelsesmuligheter for eksisterende næringsbebyggelse, samtidig som trafikk knyttet til næringsvirksomhetene ikke blander seg inn i boligområdet.

Næringsbebyggelsen vil også fungere som støyskjerming for de nye boligene innenfor planområdet. Næringsbebyggelsen ligger rett ved busstopp langs fylkesvegen. Det tillates utkjøring i det nordvestre hjørnet. Regulert næringsareal er på 6,3 daa. Høyden på næringsbebyggelsen blir tilsvarende som på eksisterende bygg med gesims på maks. kote +43,0.

6.1.7 Kjøreveg (o_KV/f_KV)

Hovedatkomst til boligområdet reguleres som offentlig veg (o_KV1-2) frem til felles veger (o_KV4-8) som betjener delområdene. Felles veger er tilpasset eksisterende private veger så langt det lar seg gjøre. Vegtilkomst til eksisterende pumpestasjon utbedres og reguleres felles. Det tilrettelegges for trinnvis utbygging slik at den offentlige vegen mot sør (o_KV3) ikke må opparbeides før BK1 bygges ut, eller eventuelt fremtidig utbygging utenfor planområdet.

6.1.8 Fortau (o_FO)

Langsmed den offentlige fylkesvegen og kommunale vegen på området legger planen til rette for fortau. Fortaue sikrer trygg ferdsel både langs fylkesvegen og innad i eksisterende og fremtidige boligområder i Blindheimsbreivika.

6.1.9 Sykkelanlegg (o_SA)

Langsmed fylkesvegen legger planen til rette for sykkelfelt i sørgående retning.

6.1.10 Annen veggrunn – teknisk anlegg (f AVT/o AVT)

Formålet sikrer tilstrekkelig sideareal til regulerte kjøreveger. Arealet kan brukes til skjæringer, fyllinger, grøfter, rekkverk, murer og snølagring.

6.1.11 Holdeplass/plattform (o HPP)

Regulert holdeplass vil ha kantstopp for buss på fylkesvegen. Ny holdeplass erstatter eksisterende bussholdeplass i området.

6.1.12 Friområde (o GN)

Skråningen ned mot sjøen, samt areal tilknyttet kollen i sør reguleres som friområde. Grøntarealene opprettholder dermed sin funksjon slik de er i dag.

6.1.13 Turveg (o TV)

Iht. kommunedelplanen reguleres det turveg gjennom planområdet. Turvegen løser myke trafikanter trygt og effektivt gjennom området, både for de som bor i planområdet og andre. Langs turvegen er det siktlinjer mot fjord og fjell. Det tilrettelegges for at turvegen fortsetter sørover.

6.1.14 Friluftsområde i sjø og vassdrag (o FLV)

Formålet sikrer allmenn tilgang til fjorden for rekreasjon og friluftsliv.

6.1.15 Hensynssoner (H140)

Sonene sikrer frisikt innad i planområdet både ved felles og offentlig veg.

6.2 Bebyggelsens plassering og utforming

Traseen for de nye offentlige vegene i og gjennom planområdet har særskilte krav til blant annet bredde, kurvatur og stigning. På grunn av eksisterende bebyggelse og terreng har det derfor vært begrensede muligheter for plassering av ny avkjørsel og veger, som igjen har gitt føringer for videre arealbruk i området. Det har vært viktig å lage en effektiv infrastruktur for god utnyttelse.



Figur 17. Illustrasjon av nye volumer, sett fra sør (illustrasjonen er ikke bindende).



Figur 18. Illustrasjon av nye volumer, sett fra nordvest (illustrasjonen er ikke bindende).

6.3 Boligmiljø/bokvalitet

Planen tilrettelegger for et nabolag som føyer seg godt inn i nærområdets boligbebyggelse. Leikeplasser med naturlige kvaliteter er i umiddelbar nærhet. Det tilrettelegges for utsikt, siktlinjer og gode solforhold gjennom store deler av dagen. Trafikken innad i området er fordelt med fokus på trygge og gode internforbindelser. Boligområdet blir ikke belastet med biltrafikk som skal videre til eksisterende og fremtidig boligområde lenger sør i Blindheimsbreivika.

6.4 Formspråk og arkitektonisk uttrykk

Bygningstypologien er tilpasset omkringliggende bebyggelse i størrelse og volum. Mens vegføring og eksisterende bebyggelse har vært avgjørende for boligområdets ytre begrensninger, har landskapstrekk og lokalklimatiske forhold gitt føringer på organisering av bebyggelsen innad i området. Det vil være naturlig at boligområdet bygges ut samlet og gis et sammenhengende, moderne arkitektonisk uttrykk. Det tillates bygg med inntil 3 etasjer.



Figur 19. Volumstudie av ny bebyggelse på BF2, sett fra nordvest (ikke juridisk bindende).



Figur 20. Volumstudie av ny bebyggelse på BF2, sett fra nordøst (ikke juridisk bindende).

6.5 Uteoppholdsareal

I tillegg til gode felles uteoppholdsareal i kort avstand fra boligene, vil det være gode muligheter for private terrasser/verandaer med gode sol- og utsiktsforhold. Uteplassene vil i stor grad være skjermet for biltrafikk og trafikkstøy.

6.6 Universell utforming

Boligområdene skal oppfylle kravene satt i gjeldende TEK. Leikeplassene skal opparbeides iht. kommunedelplanens bestemmelser om utforming og innhold.

6.7 Trafikk og tilknytning til infrastruktur

Det tilrettelegges for etablering av ny avkjørsel ved fylkesvegen og videre derfra en ny offentlig vegtrase som betjener nye utbyggingsområder. I forbindelse med renovering av næringsbygget i 2021-2022 er én avkjørsel og kjøreveg innenfor gbnr. 19/14 allerede sanert. Ved etablering av ny avkjørsel til området forutsettes det sanering av avkjørselen som benyttes til området i dag, samt riving av bolighus på gbnr. 19/73.

I nordøstre hjørne av planområdet er det i dag en avkjørsel som større kjøretøy benytter når de skal til industrianleggets varemottak. For fortsatt å kunne benytte dette varemottaket er det nødvendig å beholde utkjøringsmulighet her. Innkjøring blir via ny avkjørsel og veg i sør. Utkjøringen er utarbeidet i dialog med fylkeskommunens vegavdeling. Planen tilrettelegger for fremtidig fortsettelse av offentlig veg videre sørover der det i dag er uregulert. Vegene reguleres og prosjekteres iht. kommunale standarder.

I dialog med Mørenett (nå Linja AS) er det mulighet for utvidelser i eksisterende nettstasjon 2016 Spilka, slik at området forsynes herfra. Strømforsyning til de nye byggene planlegges nærmere i detaljprosjektering.

6.8 Trafikkstøy

Innenfor planområdet er det per i dag kun næringsbebyggelsen som ligger innenfor gul eller rød støysone. Det var tidligere også en bolig som var støyutsatt, men den er i løpet av planprosessen revet. Det vil dermed ikke være noen boliger i planområdet som er støyutsatt. Ved fremtidig utvidelse av næringsbebyggelsen vil støyforholdene i planområdet forbedres etter vår vurdering, da bygningsmassen mot fylkesvegen vil fungere som støyskjerm.

6.9 Parkering

Planen tilrettelegger for parkering på egen grunn. Antall parkeringsplasser vil være iht. overordna parkeringsbestemmelser og behandles i byggesak.

6.10 Kollektivtilbud

Planen tilrettelegger for at eksisterende busslomme flyttes og tilpasses nytt vegkryss. Buss-toppet ligger rett ved planområdet og gjør bolig- og næringsarealene med tilhørende arbeidsplasser lett tilgjengelig for kollektivreisende. Stoppet reguleres som kantstopp med sykkelfelt som vist i Figur 21, iht. forhåndsuttale fra Møre og Romsdal fylkeskommune.



Figur 21. Prinsippkisse av valgt løsning for bussholdeplass.

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

Riksheim Consulting AS har i dialog med kommunens VA-avdeling, utarbeidet VA-rammeplan som beskriver overordnede prinsipp-løsninger for spillvann, overvann, vannforsyning og slokkevann for planområdet (vedlegg 9). Ålesund kommune har hatt store utfordringer med rensing, men med bygging av nytt renseanlegg på Kongshaugen vil dette problemet avta.

6.11.1 Vannforsyning/slokkevann

Tilstrekkelig vannforsyning er vurdert, kapasitet for forbruksvann og slokkevann er ivaretatt iht. TEK17. For eksisterende og planlagt ny bebyggelse blir slokkevann fordelt på to uttak. Næringsbebyggelsen dekkes av eksisterende hydranter, mens det etableres ny brannhydrant for å oppnå tilstrekkelig slokkevanndekning både for næringsbyggene og småhusbebyggelsen. Trykkforhold og kapasitet for vannledningsnettet er ivaretatt.

6.11.2 Spillvann

Det etableres nye spillvannsledninger i tråd med VA-norm Sunnmøre. Nye selvfallsledninger føres til eksisterende kommunal pumpekum med god kapasitet. Ålesund kommune ved virksomhet Vann og avløp skal ved byggesak vurdere avløps- og utslippssituasjonen.

6.11.3 Overvann

Overvann fra tilstøtende områder nord for planområdet føres i eksisterende ledninger gjennom Spjelkavikvegen og videre vest via åpent bekkeløp til Åsefjorden. Overvannsledning fra tilstøtende arealer øst for planområdet omlegges for å sikre fremtidig tilkomst og vedlikehold. Ledning dimensjoneres opp for økt kapasitet. Permeable arealer infiltrerer i grunnen, takvann føres via kum til overvannsledning. Grunnforholdene i deler av planområdet er lite egnet for infiltrasjon. Overvann føres via kommunal ledning til Åsefjorden.

Det settes av plass til drift og vedlikehold med egen tilkomst til eksisterende pumpekum.

6.11.4 Flomveger

Avrenning fra nedslagsfelt oppstrøms planområdet avskjæres av Spjelkavikvegen og tilknyttes ny overvannsledning med tilpasset kapasitet. Flomveger etableres slik at overvann føres ut av området til åpen bekk og videre til sjø. Flomveger dimensjoneres for hele nedbørsfeltet og for 25 års gjentakelsesintervall.

6.12 **Plan for avfallshenting**

Planen baserer seg på egne søppeldunker for boenhetene, men med mulighet for fellesløsninger i form av felles søppelskur. Endelig løsning planlegges i byggesak i samråd med Attvin. Planområdet er tilrettelagt for snuhammer til renovasjonsbil i enden av vegene. Avfallsløsninger for næringsbebyggelsen er ikke bestemt på dette stadiet og vil bli løst i forbindelse med byggesak. Renovasjonsteknisk plan er lagt ved som eget dokument (vedlegg 7).

6.13 **Miljøoppfølging**

Gjeldende TEK ivaretar miljøhensyn i form av krav til avfallsplan og valg av sertifiserte produkter.

6.14 **Rekkefølgekrav**

Det stilles krav til opparbeiding av nytt vegkryss med tilhørende offentlig veg før utbygging av boligområdet og brukstillatelse for næringsarealet. Det stilles i tillegg krav om ferdigstilt leikeareal og tilhørende turveger før brukstillatelse for nye boliger. Reguleringsplanen tar ellers høyde for trinnvis utbygging og at eksisterende boliger (utenom gbnr. 19/73) ikke er forutsatt sanering ved utbygging.

6.15 Illustrering av etappevis utbygging

Situasjonsplanen i Figur 22 viser hvordan området kan bygges ut med ny kryssløsning og vegføring til fremtidig boligbebyggelse på den nordlige delen av planområdet. Dette samtidig som eksisterende boliger innenfor BK1 og BK2 kan stå som i dag, men med noe justert atkomst (trinn 1). Også dette "trinnet" kan utvikles etappevis, men det stilles krav om at tilhørende infrastruktur og leikeareal skal være opparbeidet.



Figur 22. Situasjonsplan, mulighetsstudie «Trinn 1» - uten vegforbindelse videre sørover.



Figur 23. Situasjonsplan, mulighetsstudie «Trinn 2» - fullt utbygd planområde.

Situasjonsplanen i Figur 23 illustrerer et fullt utbygd planområde med offentlig vegføring sørover som muliggjør videre utvikling av utbyggingsområdet sør for planområdet (trinn 2). Situasjonsplanene er ikke juridisk bindende. Planforslaget åpner også for at de ulike delområdene kan utvikles separat, og at boligene som i planen er vist sanert, fortsatt kan bestå.

7 Virkninger av planforslaget

7.1 Overordnede planer

I kommunedelplanens arealdel 2016 - 2028 er store deler av området (deler av gbnr. 19/14 og 21/1) avsatt til næringsvirksomhet basert på dagens bruk og bebyggelse. Reguleringsplanen foreslår omdisponering av arealene slik at næringsvirksomheten konsentreres langs fylkesvegen, mens boligtomtene flyttes fra langs vege til der det før var næringsformål sentralt i området. Dette gir etter vår vurdering bedre boligområder både for eksisterende og nytt boligfelt, samt en hensiktsmessig utvidelsesmulighet for næringsbebyggelsen.

7.1.1 Fortettingsstrategi

Planområdet ligger i kommunedelplanens fortettingssone 4, tett inntil sone 3. Grensene mellom sone 3 og 4 er flytende og grad av fortetting vil i hvert enkelt tilfelle måtte vurderes opp mot kommunedelplanens intensjoner. Etter en vurdering av kriteriene i kommunedelplanens fortettingstabell, er planområdet etter vår oppfatning godt egnet for noe mer fortetting enn det som sone 4 i utgangspunktet angir. I følgende avsnitt (7.1.2 – 7.1.7) er planområdet vurdert iht. sone 3.

7.1.2 Avstand til aksens bysentrum - Moa, til bydelssentra og nærsentra

Planområdet ligger langs hovedaksen mellom nærsenteret Blindheimskrysset (ca. 1 km unna) og bydelssenteret Spjelkavika (ca. 1,5 km unna). Moa ligger om lag 2 km unna. Planområdet har busstopp i umiddelbar nærhet og det er et godt utbygd fortausnett langs fylkesvegen. Med en fremtidig utbygging av sykkeltrase vil planområdet være svært lett tilgjengelig for myke trafikanter.

7.1.3 Tomtas egnethet

Planområdet ligger svært godt til med hensyn til sol- og vindforhold. Størrelse og form på området gir gode leikeareal og en bebyggelse som kan tilpasses topografi og eksisterende situasjon på en tilfredsstillende måte. utfordringer knyttet til eksisterende uoversiktlige avkjørsler med ulykkesrisiko er løst ved å sanere to avkjørsler og erstatte disse med en ny og trygg avkjørsel fra fylkesvegen.

Planen tilrettelegger for både en-, to- og flermannsboliger innenfor planområdet og vil være godt tilpasset det utbygde boligområdet i nord, eksisterende bebyggelse på planområdet og fremtidig utbygging i sør. Det er nærliggende å sammenligne denne planen med reg. plan Digerneset-Remvika, vedtatt 19.03.24, ca. 250 m nordvest for Blindheimsbrevika. Der tillates de %-BYA = 40-50 for ny bebyggelse, selv om området ligger i fortettingssone 4. Etter vår oppfatning er planområdet Blindheimsbrevika godt egnet for fortetting innenfor kommunedelplanens kriterier.

7.1.4 Infrastruktur

Skillet mellom Spjelkavik og Blindheim skolekrets går gjennom planområdet.

Nærmeste barnehager ligger på Skåthaugen, Spjelkavika, Fremmerholen og Myrland. Det er etter vår oppfatning god tilgang på barnehager og skoler. Eksisterende VA-infrastruktur i området er i hovedsak kommunal. Ny vannforsyning til planområdet tilknyttes eksisterende ledning i Spjelkavikvegen og via ledningsnett i nyregulert veg sør på planområdet.

Planen tilrettelegger for ny avkjørsel og infrastruktur som skal forsyne den uregulerte delen av Blindheimsbrevivika. Nytt kryss gjør at flere uoversiktlige avkjørsler etter hvert kan saneres, og en får et sammenhengende fortau og sykkelfelt langs fylkesvegen.

Ved etablering av ny avkjørsel og opparbeiding av en arealkrevende ny vegtrase samt oppkjøp av eiendommer for realisering av dette, vil det være nødvendig med en noe høyere utnyttelse enn %-BYA=30, slik det står i fortettingstabellen for sone 4. Mye areal som går tapt i vegareal og turveg, samt oppkjøp av nødvendige eiendommer gjør at en høyere utnyttelse (%-BYA=40) er nødvendig for finansiering.

7.1.5 Krav til leikeareal

Det er satt av totalt ca. 1,3 daa til leikeplasser og alle krav til leikeareal er tilfredsstillt både for nye og eksisterende boliger.

7.1.6 Ikke i konflikt med:

- Hensynssoner eller båndlagte områder: Ingen konflikt.
- Landbruksinteresser: Ingen konflikt.
- Grøntstruktur: Planen tilrettelegger for offentlig turveg gjennom området slik intensjonen er i kommunedelplanens arealdel. I arealplanen er det også inntegnet turveg gjennom friarealet langs strandsona, men dette er ikke gjennomførbart grunnet det bratte terrenget. Dette er avklart med kommunen i løpet av prosessen. Regulering av naustområdene er gjort etter tilbakemeldinger fra kommunen.

7.1.7 Støy- og luftforurensing

Vi viser til våre vurderinger i kap. 5.15 og 6.8.

7.2 Landskap

Terrenget vil på deler av området bli hevet for å gi hensiktsmessige vegtraseer på planområdet. Det store landskapsbildet vil likevel ivaretas med det naturlige terrengfallet, siktlinjer og den karakteristiske kollen sørvest på planområdet.

7.3 Stedets karakter

Stedets karakter vil endres fra noe spredt og tilfeldig bebyggelse og infrastruktur til et mer oversiktlig boligområde med et tydeligere skille mellom bolig og næring. Skog og kratt vil erstattes med bolig og leikeareal og gjøre området mer tilgjengelig ved etablering av turveg. Blindheimsbrevivika sett under ett vil med denne reguleringen definere området som et utpreget boligområde, men fortsatt med mange av de naturlige kvalitetene som er der i dag.

7.4 Forholdet til naturmangfoldloven

Ved oppslag på Artsdatabanken er det ikke gjort registreringer innenfor planområdet av truede naturtyper eller truede arter. Langs hele fylkesvegen, ikke kun ved dette planområdet, er det registrert platanlønn som er en fremmed art. Korrekt fjerning av fremmede vekster vil bli en del av byggesak. Etter vår vurdering er det i dette tilfellet ikke påkrevd å gå nærmere inn på dette temaet.

7.5 Rekreasjonsinteresser/rekreasjonsbruk

Planen tilrettelegger for offentlig turveg gjennom planområdet som bidrar til å knytte områdene i Blindheimsbreivika bedre sammen. Turvegen ligger i nær tilknytning til boligene og vil ha positiv effekt på folkehelsen. Nærleikeplassene er lett tilgjengelig og tilpasset de yngste aldersgruppene. Planområdet har også tilgang til uberørt skog og natur. Planområdet medfører en betydelig oppgradering av nærområdene mht. rekreasjonsarealer.

7.6 Trafikkforhold

Ny kryssløsning ved fylkesvegen er et omfattende og kostbart inngrep, men vil gi et tryggere og mer oversiktlig trafikkbilde for både biler og myke trafikanter. Krysset og den videre vegtraseen sørover muliggjør videre utbygging av Blindheimsbreivika. Dette er føringer som er planlagt fra kommunens side og som gjelder for all utbygging i området. Vegprofilen langs fylkesvegen er utarbeidet i samråd med Ålesund kommune og Møre og Romsdal fylkeskommune.

7.7 Barns interesser

Det er avsatt tilstrekkelig med leikeareal for barn. Området vil ha opparbeidet areal med leikeapparater i tillegg til tilgang på friareal med naturlig skog og terreng. Planområdet er tilknyttet tilgrensende boligområder med en gjennomgående turveg slik at barn kan ferdes på en trygg og oversiktlig måte.

7.8 Sosial infrastruktur

Planforslaget legger opp til én-, to- og flermannsboliger og området vil dermed kunne tilby boenheter i tråd med §11.3 i kommunedelplanens arealdel. Planområdet har god tilgang på skoler og barnehager, men dekningen på disse vil variere.

7.9 Universell utforming/tilgjengelighet

Planområdet ligger i kupert terreng og med dels bratte partier. Dette gir utfordringer mht. universell utforming for uteområdene, men leikeplassene vil bli utformet iht. gjeldende TEK med hensyn til krav om tilgjengelighet.

7.10 Energibehov - energiforbruk

Eksisterende nettstasjon 2106 Spilka har mulighet for utvidelse og vil bli benyttet til å forsyne området ved fremtidig utbygging. Linja (tidligere Mørenett) vil bli kontaktet i detaljplanlegging av området.

7.11 Teknisk infrastruktur

Det vil bli utarbeidet en samlet kommunalteknisk plan i forbindelse med detaljplanlegging av området.

7.12 Økonomiske konsekvenser for kommunen

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. Kommunen overtar drifts-/vedlikeholdsansvar for disse etter utbygging.

7.13 Konsekvenser for næringsinteresser

Planen tilrettelegger for fortsatt bruk av dagens virksomhet som har vært under rehabilitering og modernisering i 2021/2022. Planen gjør det også mulig for utvidelse av både dagens og ny næringsvirksomhet. Ny avkjørsel og busstopp gjør området attraktivt og planen gir positive virkninger for næringsinteresser.

7.14 Konsekvenser for utsikt for bakenforliggende bebyggelse

Næringsbebyggelsen ligger som en buffer mellom fylkesveg og boligområde. Bebyggelsens tetthet avtar gradvis jo nærmere de kommer natur og sjøen. Dette gir en myk overgang fra bebygd og bearbeidet areal, til et mer naturmessig preg.

Bildet i Figur 24 viser hvordan det ubebygde området sør for Spilka-eiendommen var, frem til det ble anlagt parkeringsplass ved bygget. Området var skogkledd med til dels tett vegetasjon som strakte seg over lyktestolpene og hindret utsikt.



Figur 24. Spilka-eiendommen før parkeringsplassen ble anlagt.

Bildet av eksisterende situasjon i Figur 25 viser at mesteparten av vegetasjonen er fjernet ved etablering av ny p-plass. Noe vegetasjon og et eldre bolighus står igjen.



Figur 25. Spilka-eiendommen i eksisterende situasjon (08.11.2021).



Figur 26. Byggegrense for ny bebyggelse på Spilka-eiendommen.

Figur 26 illustrerer hvordan ny bebyggelse innenfor K/L/I vil gi noe tapt utsikt for bakenforliggende bebyggelse.

7.15 Konsekvenser for berørte eiendommer

På den vestlige delen av gbnr. 19/41, vil det anlegges offentlig vegtrase. En kunne tenke seg utskilling av tomter her, istedenfor veg, men disse tomtene ville da ikke fått vegtilkomst. Fremtidig regulering av eiendommen vil imidlertid kunne gi en annen utnyttelse av tomta. Eksisterende hus på BK1 og BK2 vil få veg med støttemurer tett på eiendommene, men kan knytte seg til ny infrastruktur i fremtiden med en bedre utnyttelse av tomta.

7.16 Konklusjon

Vi vurderer planen til å være i tråd med arealplanens intensjoner og overordnede planer. Planen medfører ingen store interessekonflikter eller farer jf. vedlagt ROS-sjekkliste. Vår vurdering er at den har positive virkninger for Ålesund kommune.