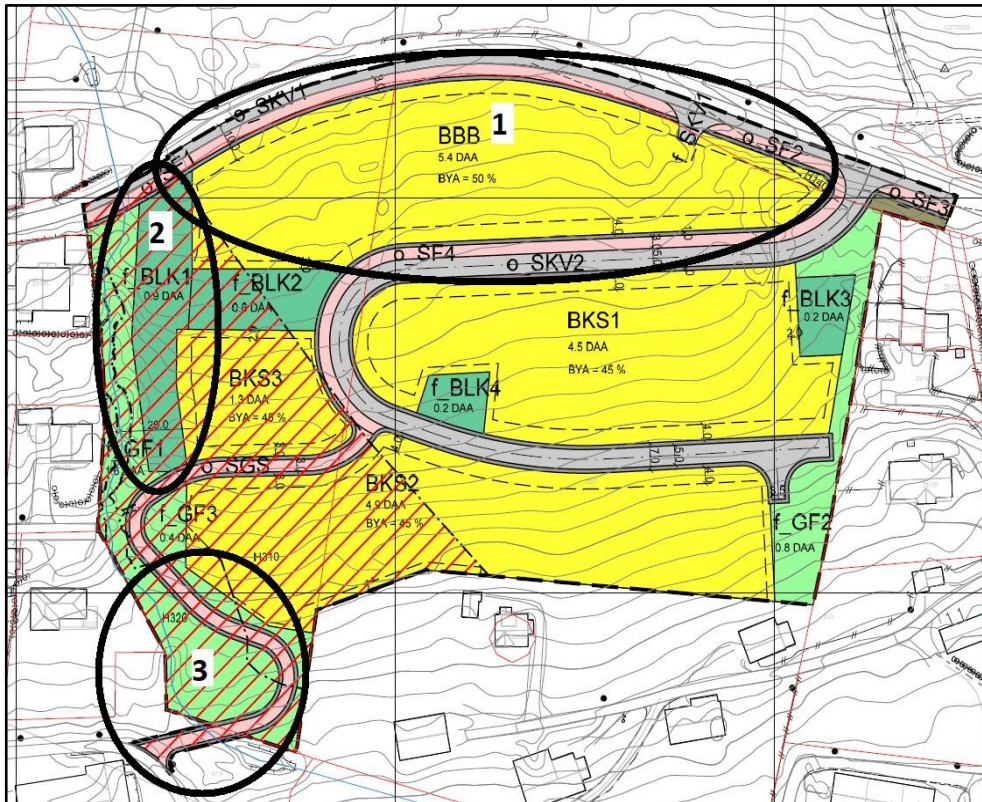


BESKRIVELSE AV REGULERINGSENDRING FOR NIHUSVEGEN GBNR. 523/248 – STORBAKKEN SKODJE, ÅLESUND KOMMUNE

Ålesund, 05.08.25, rev. 04.11.25

Denne planbeskrivelsen omtaler en reguleringsendring av *Storbakken* (planID: 1529R84, vedtatt 31.01.2019). Behandlingen av reguleringsendringen følger forenklet prosess etter plan- og bygningsloven §12-14. Planen endres innenfor delområdene merket med (1), (2) og (3), se Figur 1.



Figur 1

Innledning - bakgrunn for søknaden

Møre Hus Bustad AS er grunneier av arealene som ønskes endret. I forbindelse med planlagt utbygging har det meldt seg behov for endret tilrettelegging for følgende 3 forhold:

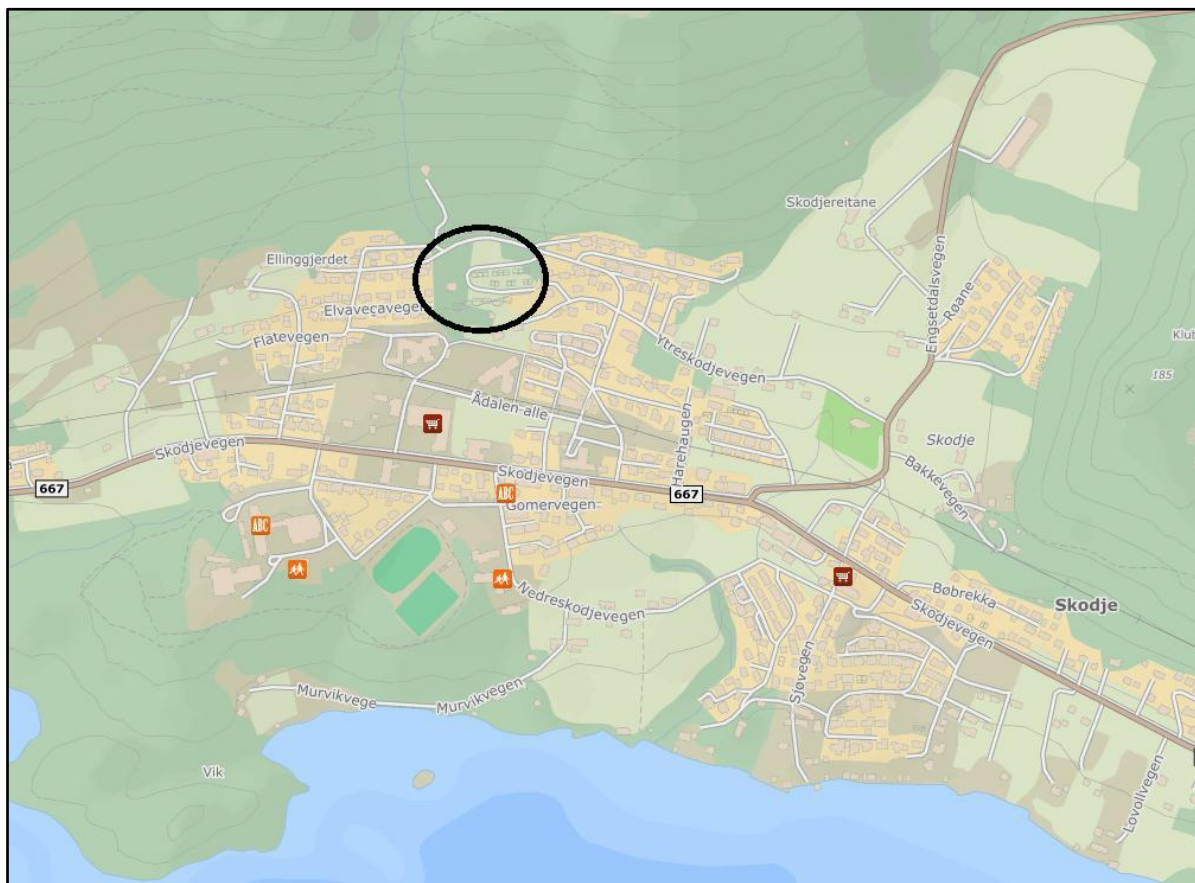
- Endret bebyggelse og adkomstveger innenfor området merket (1) i figur 1.
- Endret plassering for f_BLK1 innenfor området merket (2) i figur 1.
- Endret trasé for o_SGS innenfor området merket (3) i figur 1.

Innhold

1)	Planområdets plassering	3
2)	Beskrivelse av området	3
3)	Beskrivelse av planforslaget	3
3.1	Planlagt bebyggelse - BBB	3
3.1.1	Endring adkomstveger	7
3.2	Endring lekeareal og friområder	11
3.3	Endring regulert gangveg – o_SGS	16
4)	ROS – Vurdering i forhold til risiko og sårbarhet:	18
4.1	Flomfaresone – utredet areal	18
4.2	Flomfaresone – areal som ikke er flomutredet.	18
4.3	Skredfaresone S3.....	19
5)	Virkninger av planforslaget	19
5.1	Bygninger og adkomstveger	19
5.2	Lekeplasser, uteoppholdsareal og friområder	20
5.3	Justert gangvegtrasé	20
6)	Vurdering av plantype	21
7)	Avsluttende kommentar	22

1) Planområdets plassering

Planområdet er sentralt plassert i sørvendt skråning innenfor Skodje sentrum, i nordlig del.



Figur 2 Kartutsnittet viser planområdets plassering. Planområdet som det omsøkes endringer innenfor, er markert med sort sirkel som viser plassering i forhold til Skodje sentrum.

2) Beskrivelse av området

Nærområdet er i stor grad etablert med småhusbebyggelse, frittliggende og konsentrert, og utgjør et fortetningsområde innenfor Skodje sentrum. Skodje omsorgssenter er plassert like sør for planområdet. Det finnes også leilighetsbygg, dagligvare og sentrumsfunksjoner like sør for planområdet. Planområdets areal for konsentrert småhusbebyggelse, sør for BBB-området er allerede utbygget/under utbygging.

3) Beskrivelse av planforslaget

3.1 Planlagt bebyggelse - BBB

Innenfor delområde BBB var det opprinnelig planlagt å bygge tre boligblokker med parkering i underetasjen (Figur 3). I løpet av planprosessen har utbygger valgt å endre boligtypen, slik at bygningene blir større enn først planlagt (Figur 4).



Figur 3 Illustrasjonen viser hvordan man så for seg utbygging av boligblokkene på reguleringsstidspunktet. (3 boligblokker)

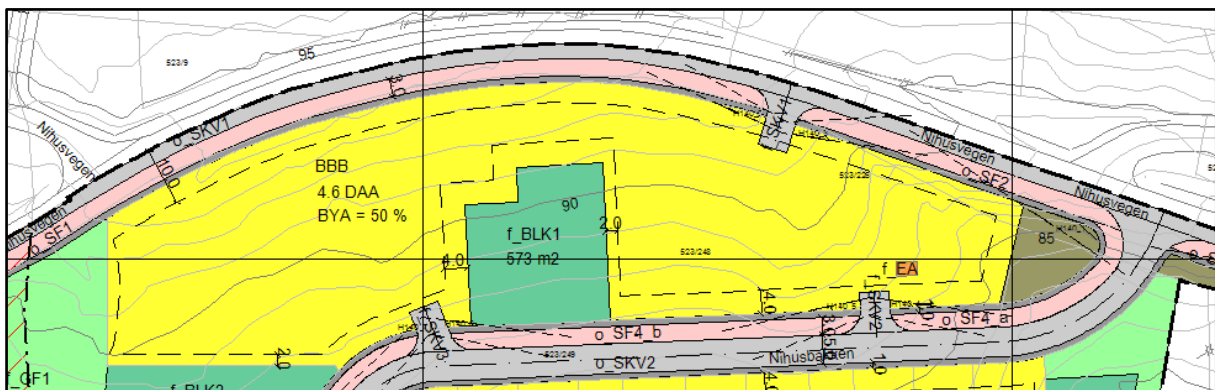
Dette medfører at det nå er planlagt to boligblokker i stedet for tre, med flere leiligheter per bygg. Totalt reduseres antallet boenheter fra 44 til 40.

Illustrasjonen (Figur 3) viser tenkt bebyggelse i gjeldende plan (illustrasjonsplan – ikke bindende for gjennomføring av planen).

Illustrasjonen under viser tenkt bebyggelse i endringsforslaget (illustrasjonsplan (Figur 4) og plankart (Figur 5)).



Figur 4 Illustrasjonen viser hvordan man ser for seg å etablere 2 boligblokker innenfor området BBB.



Figur 5 Illustrasjonen viser hvordan man ser for seg BBB-området i endringsforslaget.

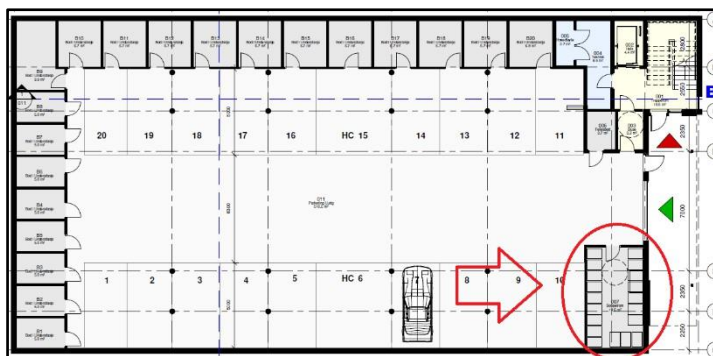
Det foreslås å endre reguleringsplanen ved å fjerne den østligste boligblokken (i figur 3). I stedet planlegges det to boligblokker, begge med fire etasjer og parkering i underetasjen. Mellom blokkene skal det etableres en naturlekeplass (f_BLK1), som erstatter lekeplassen som tidligere var plassert

lenger vest, nær bekken. Byggenes plassering vil gi en mer sentral og brukervennlig plassering for lekeplassen. Løsningen gir mer luft mellom byggene samt bedre utnyttelse av arealet. I tillegg blir lekeplassen lettere tilgjengelig, og mer attraktiv. Summen av ovennevnte fører til at det blir vurdert som unødvendig å videreføre den tidligere høydebegrensningen på tre etasjer for den østlige blokken.

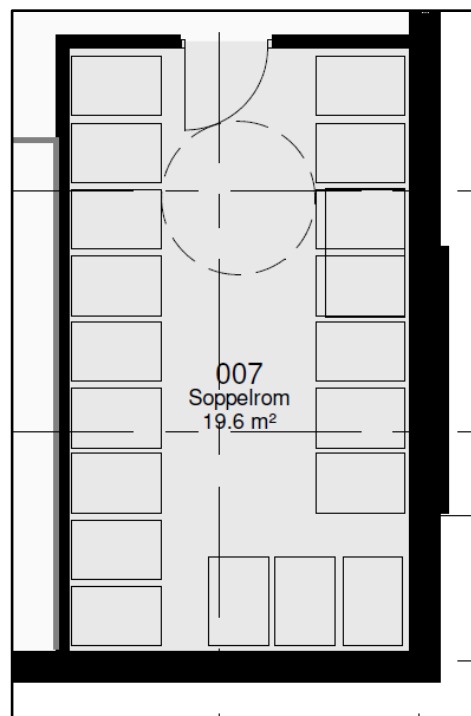
Løsning for renovasjon

Løsning for renovasjon er planlagt ved etablering av renovasjonsrom i bygningenes underetasje (Figur 6). Dimensjonering av avfallsbeholderne skal gjøres i samråd med Attvin. På hentedagen skal dunkene trilles frem til avmerket oppsamlingssted (Figur 8). Renovasjonsbilen foretar kantstopp under oppsamlingen og følger vegen o_SKV1 videre til konsentrert bebyggelse lenger sør, hvor det er etablert snuhammer.

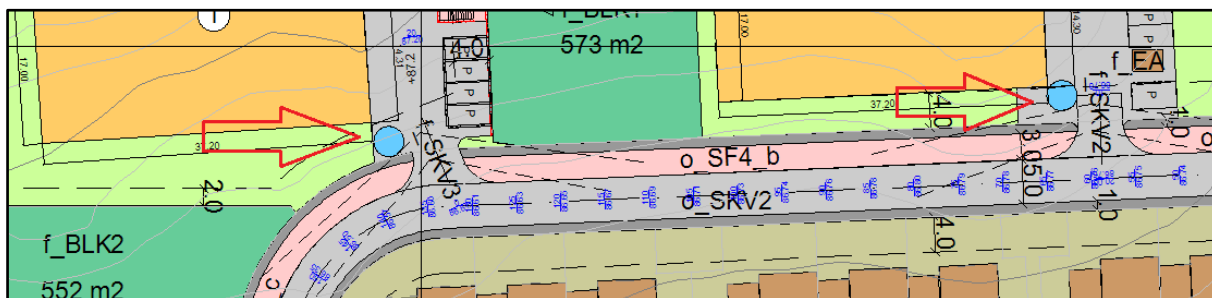
For eksisterende bebyggelse innenfor planområdet lenger sør, er det allerede etablert tilsvarende renovasjonsordning. Ved valg av løsning er det lagt vekt på at løsningen bør tilrettelegges slik at den er enkel å benytte for bevegelseshemmede og eldre. Spesielt vinterstid vurderes dette som en god løsning siden beboerne slipper å gå utendørs med avfallet med den risiko som følger av glatt veg og fare for fall og skade.



Figur 6 Underetasje til planlagt blokkbebyggelse. Soppelrom er plassert i byggets sørøstlige hjørne.



Figur 7 – Utforming for planlagt soppelrom.

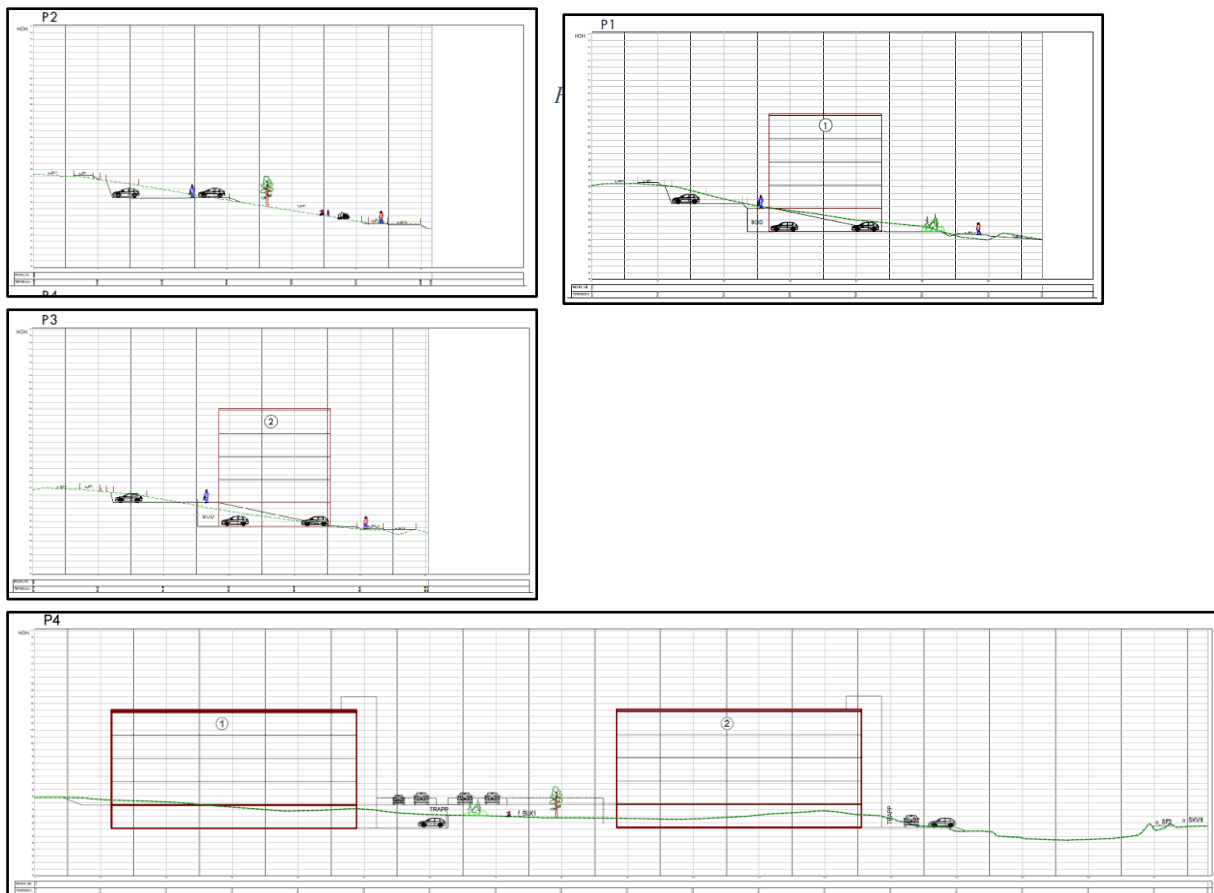


Figur 8 Oppstillingsplass for dunkene på hentedagen. Punktet er markert med blått i illustrasjonen. Det er nødvendig å hensynta frisktlinjer til fortauet.

Terrengtilpasning

De to bygningene er planlagt plassert med samme høydeplassering i terrenget som tidligere planlagt. Terrengprofilene (Figur 9) viser at det ikke vil bli endringer i terrengtilpassingen i forhold til hva som opprinnelig var planlagt etablert på tomten. Det hellende terrenget fører til at parkeringsgarasjen blir plassert delvis under terreng høyde. P-plasser på nordsiden av byggene blir plassert i samme høyde som hovedinngangene.

Kart med profiloversikt (Figur 10) - grønne linjer viser hvor terrengsnittene er tatt. P1 til venstre i nord-sør retning, P2 i midten og P3 til høyre. P4 horisontalt i vest-øst-retning. Illustrasjonene følger planen i eget vedlegg. Planføresegnene tilrettelegger for at parkeringsgarasje under bakkenivå kan bryte regulert byggegrense mot Nihusvegen med inntil 1.0 meter.



Figur 9 Terrengsnitt



Figur 10 Profilinjer

3.1.1 Endring adkomstveger

Plankartet (Figur 5) har 3 regulerte adkomstveger til område BBB. To avkjørslar til offentlig internvei o_SKV2 i sør og en til offentlig eksisterende veg Nihusvegen i nord. Illustrasjonsplanen (Figur 4, 10, 11, 13) viser at man i tillegg tilrettelegger for en midlertidig adkomst i nordvest til Nihusvegen.

f_SKV1 og midlertidig adkomst i nordvest

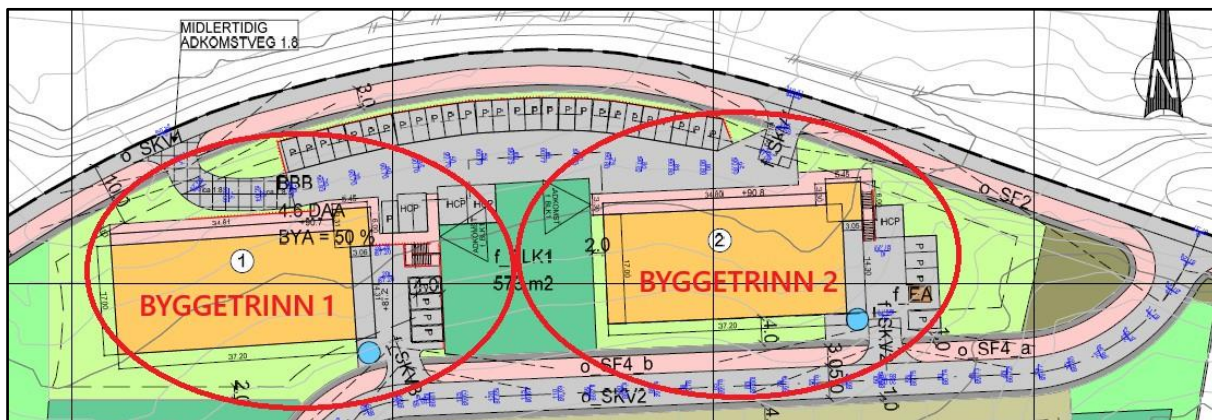
Avkjørselen f_SKV1 i nordøst er flyttet 18 meter mot vest for å passe bedre med den nye plasseringen av bygningene. Den nye hovedadkomsten til området får en stigning på omtrent 1:10 (Figur 12).

I plankartet er det regulert kun en adkomst til byggeområdets nordlige del, av hensyn til trafiksikkerhet og vanlig praksis. Planen legger imidlertid til rette for etablering av en midlertidig adkomst i nordvestlig del av området. Bakgrunnen for dette er at det vil bli vanskelig å bygge blokk nummer 2 etter at blokk 1 er ferdig og folk har flyttet inn, dersom man ikke har en ekstra anleggsvei. Når begge blokkene er ferdige, skal den midlertidige vegen stenges, og f_SKV1 skal være den eneste adkomsten til området. Dette er sikret gjennom rekkefølgekrav i planen.

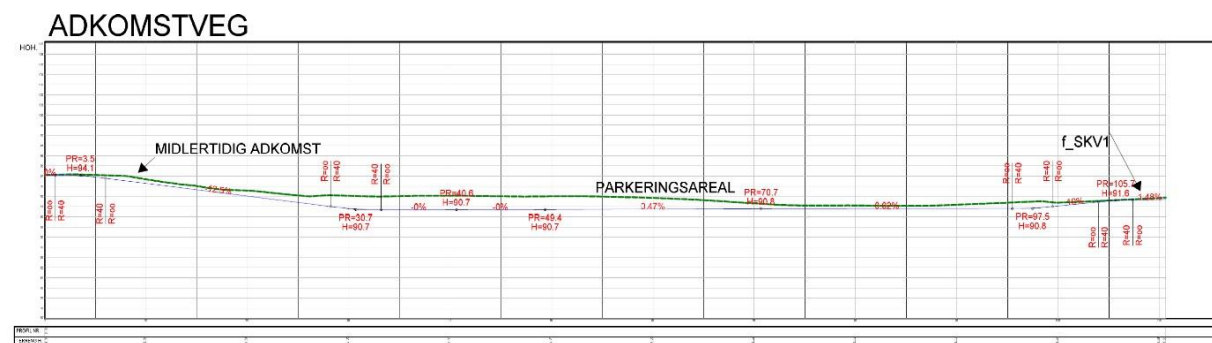
Den midlertidige veien vil gi som gevinst at det blir mulig å skille mellom anleggstrafikk og beboernes ferdsel i byggeperioden når blokk nr 2 skal bygges. Det er markedssituasjonen som avgjør når blokk 2 skal bygges. Når arbeidet med blokk 2 starter, vil det allerede være flyttet inn 20 familier i vestlig blokk, som skal bygges først (blokk 1). Nær bebyggelsen (blokk 1), vil det være ferdsel fra barn, voksne og parkering av biler, og denne type ferdsel bør av sikkerhetsmessige årsaker ikke blandes med anleggstrafikk og anleggsarbeid for blokk nr 2.

Det er normalt ønskelig at den første etablerte vegen også blir den permanente adkomsten. Imidlertid vil de 2 avkjørslene ha ulike egenskaper: Den vestlige (midlertidige) vegen er 30 meter lang og har en stigningsgrad på 1:8, noe som gjør den mindre trafiksikker enn den østlige. Østlig avkjørsel (f_SKV1) er kortere (ca. 10 meter) og har en slakere stigning på inntil 1:10, og vurderes som tryggere og mer brukervennlig. Derfor vil den sist etablerte vegen være den permanente adkomsten.

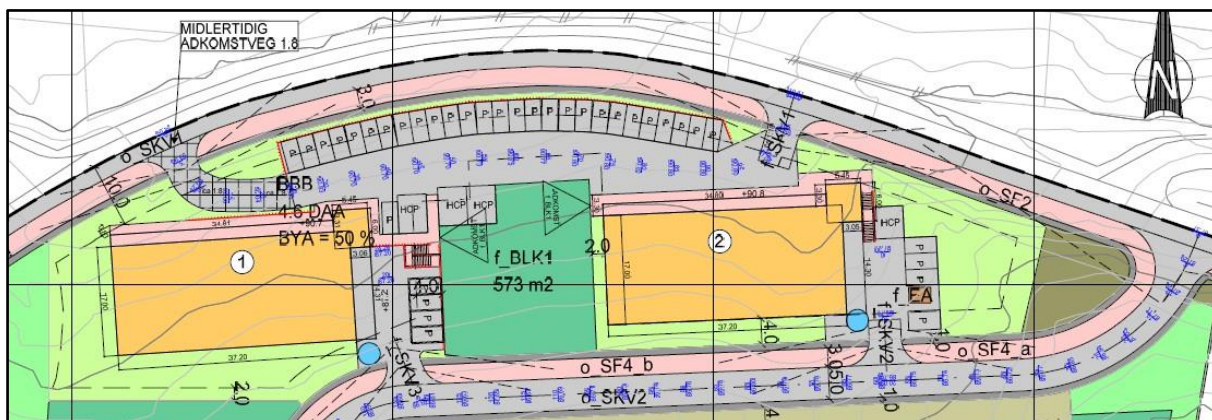
Dersom utbyggingsrekkefølgen mot formodning skulle bli snudd, slik at blokk 2 bygges først, ville behovet for en midlertidig anleggsvei være uendret. Planen inneholder ikke krav til rekkefølge, men sikrer at det kun vil være én avkjørsel i bruk når begge blokkene er ferdigstilt – f_SKV1 i nordøst.



Figur 11 – Kartutsnittet markerer hvilken adkomstveg som bør knyttes til hvert bygg i byggeperioden, og referer også til vegprofilen i figur 12 under.



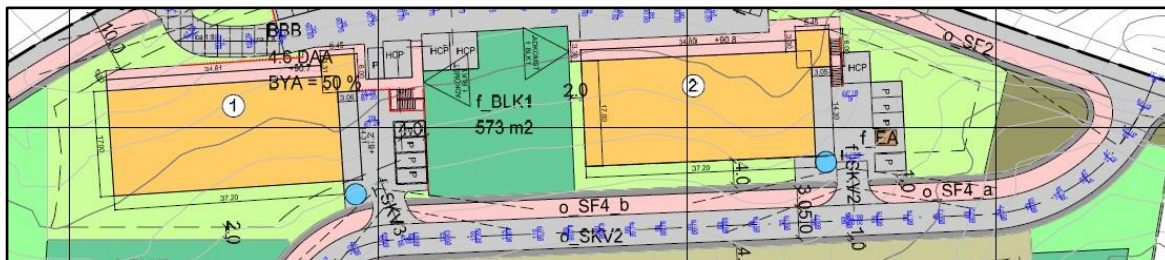
Figur 12 – Vegprofil for f_SKV1, parkeringsplass i nordlig del av BBB og midlertidig adkomst. Profilen viser at midlertidig adkomst i vest vil ha en brattere stigningsgrad enn regulert adkomstveg.



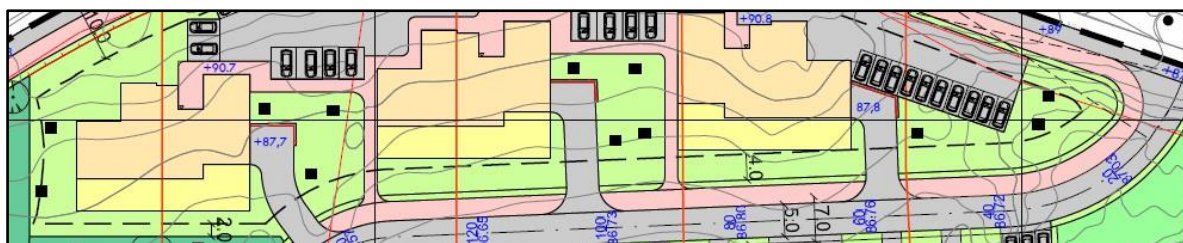
Figur 13 – Illustrasjonsplanen som følger planforslaget og viser hva planendringen tilrettelegger for.

f SKV2 og f SKV3

Sør for bebyggelsen er det innregulert 2 adkomster med frisktlinjer (Figur 14). Som det kommer frem av illustrasjon i figur 15 utgjør sistnevnte en formalisering og innregulering av den samme adkomstløsningen som har vært planlagt hele tiden. Allerede i detaljreguleringen for gjeldende plan (figur 15) var det planlagt 3 uregulerte avkjørsler fra sør. Nå som det foreligger konkrete planer for utbygging, er plankartet formalisert med 2 regulerte avkjørsler fra sør, og intensjonen fra gjeldende plan videreføres. Regulerte frisktlinjer sikrer god sikt til fortauet og forsvarlig trafiksikkerhet i



Figur 14 Planlagt bebyggelse har 2 regulerte avkjørsler mot sør.



Figur 15 Tidligere planlagt bebyggelse i gjeldende plan hadde 3 uregulerte avkjørsler mot sør.

avkjørslene.

Parkering

Planen viderefører tilrettelegging for etablering av blokkbebyggelse med parkering i underetasjen. På terrenget ser man for seg parkering på nordsiden av byggene som tidligere, i tillegg til noe parkering ved innkjøring til parkeringsgarasjene fra vegen i sør (o_SKV2). Illustrasjonsplanen viser parkering i samsvar med kravet i gjeldende plan, dvs. 2 p-plasser pr boenhet. Det er beregnet plass til 4 stk. hcp. p-plasser.

Det er tilrettelagt i planføresegnene for at utendørs p-plasser ikke skal være reservert for beboere, slik at ledige p-plasser skal være tilgjengelige for både beboere og besøkende. Dette er en akseptabel løsning fordi det erfaringsmessig vil være flere beboere som ikke har mer enn 1 bil, og det vil være ledig kapasitet på parkeringsplassen.

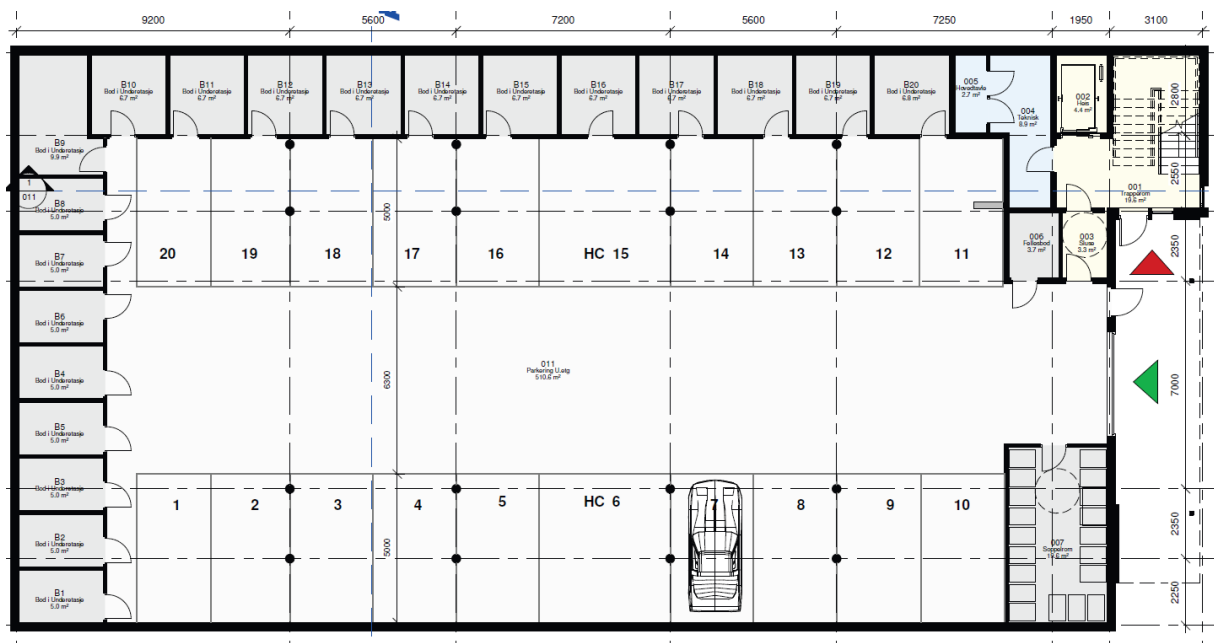
STORBAKKEN PARKERINGSDEKNING		Antall	
PARKERING I UETG. PARKERINGSKJELLER	20	2	40
PARKERING PÅ TERRENG - UETG. NIVÅ (1 HCP)	9	1	9
PARKERING PÅ TERRENG - 1. ETG. NIVÅ HCP	3	1	3
PARKERING PÅ TERRENG - 1. ETG. NIVÅ	28	1	28
			80

Figur 16 – Beregning av parkeringsdekning i illustrasjonsplanen

Jf. tabellen over (Figur 16) er det planlagt plassert 40 biler i parkeringskjeller, 31 p-plasser på terreng nord for bebyggelsen, og 9 p-plasser på terreng ved innkjøring til parkeringskjellerne. Planarbeidet har vurdert om det er mulig å tilrettelegge for at alle parkeringsplasser på terreng kan plasseres nord for bebyggelsen, slik at kjøring over fortauet i sør kan begrenses til innendørs p-

plasser. Dette for å bidra til økt trafiksikkerhet. Prosjekteringen har imidlertid vist at det er flere negative forhold som ville gjøre seg gjeldende ved slik prioritering. Dette ved at enkelte av p-plassene i så fall måtte bli stående i bakke, samt ville fått et begrenset manøvreringsareal.

Gjennom planprosessen er det vurdert at det derfor er akseptabelt at 9 p-plasser plasseres på terreng på underetasjenivå. Disse p-plassene vil sannsynligvis være de minst attraktive, minst tilgjengelige og minst benyttede p-plassene. Dette på grunn av kombinasjonen plassering utendørs, samt avstand og høydeforskjell til hovedinngangsnivå. Det er sannsynlig at beboerne vil benytte parkeringsplassen i p-garasjen, fordi tilgjengeligheten hit vil være god fra heisen. Derfor vil de få utendørs p-plassene på underetasjenivå, sannsynligvis ikke påvirke trafikkmengden i avkjørselen i særlig grad, og trafiksikkerheten vil være tilfredsstillende.



Figur 17 Tegningen viser hvordan man i skisseprosjektet ser for seg etablering av parkeringsgarasjen med 20 p-plasser og boder.

MUA-uteoppholdsareal

Det er intensjon om at forholdene til uteoppholdsareal skal være minst like gode som i gjeldende plan. Gjeldende plan stiller krav til uteoppholdsarealet, ved at stigningsgrad skal være maks 1:3, bredde skal være minst 7 meter, og arealstørrelse skal være minst 25 m² pr boenhet. Arealstørrelse var i gjeldende plan beregnet til 30 m² pr boenhet, men det fantes da ingen regulert lekeplass innenfor samme område.

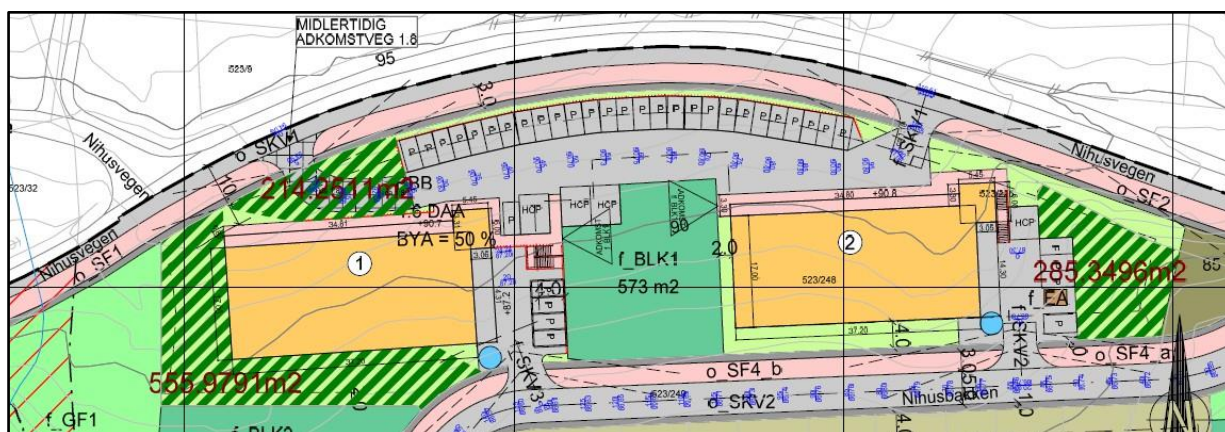
Det er utført en beregning av arealstørrelser for uteoppholdsareal for foreslått illustrasjonsplan (Figur 18 og 19), som viser at gjeldende plans krav til uteoppholdsareal på 25 m² pr boenhet ivaretas ved foreslått løsning, ved at det nå vil være mulig å etablere 26.38 m² pr boenhet, med bredde mer enn 7 meter og stigningsgrad mindre enn 1:3, pluss en naturlekeplass på 573 m².

I tillegg vil alle boenhetene disponere privat uteoppholdsareal på balkonger. Sistnevnte type areal er ikke inkludert i arealberegningene fordi det er mulig at balkongene vil få takoverbygg. Normalt aksepteres det ikke å inkludere overbygget uteareal i MUA-beregningene.

AREALOVERSIKT - MUA OMRÅDE BBB

FELLES UTEOPPHOLDSAREAL INNENFOR OMRÅDET BBB			
KRAV TIL FELLES UREGULERT UTEOPPHOLDSAREAL = 25 M2			
FORMÅL	FELLES UTEOPPHOLDS- AREAL - BEREGNET TOTALT ILLUSTRASJONS- PLAN 2023 BBB	FELLES UTEOPPHOL- DSAREAL PR BOENHET VED 40 BOENHETER	
556+214+285 + =			
BBB	1055.00	26.38	
KRAV = 25 M2 PR BOENHET			
OVERSKUDD		1.38	
OVERSKUDD FOR HELE OMRÅDE BBB		55.00	

Figur 18 Beregning av felles uteoppholdsareal i endringsforslaget.



Figur 19 Beregninger viser at felles uteoppholdsareal vil være tilfredsstillende for område BBB

3.2 Endring lekeareal og friområder

f_BLK1

I gjeldende plan er lekeplassen f_BLK1 plassert nær bekken på vestsiden av planområdet (Figur 20), med et areal på 897 m². Denne plasseringen forutsetter tiltak i bekken før området kan tas i bruk, men slike tiltak er ikke planlagt gjennomført. Derfor foreslås det å flytte lekeplassen til et nytt område mellom de to boligblokkene (Figur 21).

Den nye f_BLK1 skal fortsatt være en naturlekeplass, og får et areal på 573 m². Selv om dette er mindre enn opprinnelig, gir den nye plasseringen flere fordeler:

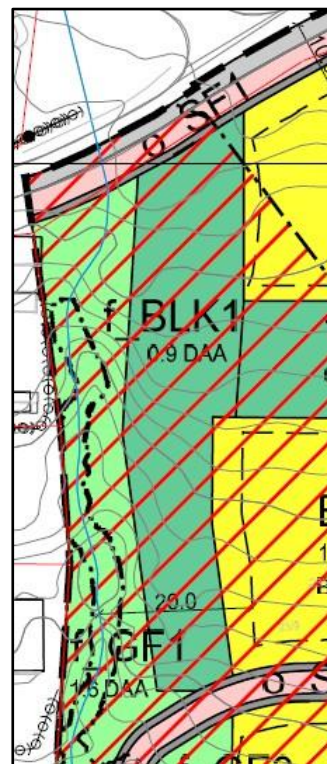
- Den ligger nær boligene og er lett tilgjengelig, også for personer med nedsatt funksjonsevne.
- Den styrker det grønne preg og bruksverdien av uterommet mellom byggene.

Lekeplassen vil inneholde:

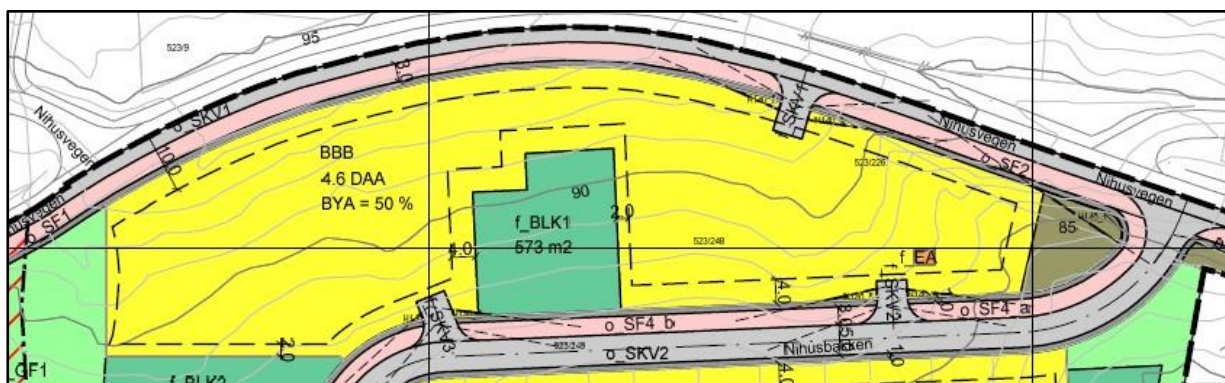
- Klatresteiner
- Benker og bord
- Minst tre lekeapparat av naturmateriale (f.eks. huske, sklie eller klatretårn)
- Sandkasse
- Terrengformasjoner og voller laget av overskuddsmasse

Det er krav om at minst halvparten av lekeplassen skal være ferdig opparbeidet samtidig med første boligblokk. Årsaken til at hele lekeplassen ikke etableres med én gang, er behovet for plass rundt den andre blokken under bygging for å kunne ta hensyn til sikkerhet og anleggsdrift. Planbestemmelsene sikrer at den delen som ligger nærmest blokk 1 skal opparbeides med nødvendige elementer før brukstillatelse gis.

Naturlekeplasser som f_BLK1 gir barn mulighet til variert og fysisk lek i naturlige omgivelser. De stimulerer både motoriske ferdigheter og kreativitet, samtidig som de gir økt kontakt med naturen. Slike områder er også miljøvennlige og inkluderende for ulike aldersgrupper.



plankart



Figur 21 f_BLK1 i foreslått endringsplan.

f_BLK5

For å videreføre samme størrelse på lekeareal per boenhet som i den opprinnelige planen, foreslås det å etablere en ny naturlekeplass kalt f_BLK5. Denne plasseres lengst sør i planområdet, utenfor regulert faresone til bekken, 20 meter avstand (Figur 22). Selv om det ikke er gjort en konkret flomutredning, anses dette som tilstrekkelig for å regne området som flomsikkert (se punkt 4.2 for detaljer).

Lekeplassen blir av typen naturlekeplass, fordi behovet for tradisjonelle lekeplasser allerede er dekket i området. Det blir samtidig regulert et eget område som angir hvordan tilkomsten skal etableres. Tilkomsten vil utvikles som en naturlig sti, basert på hvor barna ferdes. Ved vått terreng kan det legges grus i stien. Arealet er sikret med bestemmelsesområde #1.

Lekearealet skal avgrenses mot sør med vegetasjon, steiner eller hekk. Det er sannsynlig at vegetasjon vil bli benyttet, siden området allerede er ferdig opparbeidet/planert, og bruk av tunge maskiner kan skade terrenget. Det vurderes at det ikke vil være hensiktsmessig å sikre mot fall i bekken for et avgrenset område som dette, siden resten av bekken i friområdet og utenfor planområdet ikke er sikret. f_BLK5 er ikke ment å være tilrettelagt for de minste barna, og målgruppen, de større barna, ferdes både i friområdet og på f_BLK5.

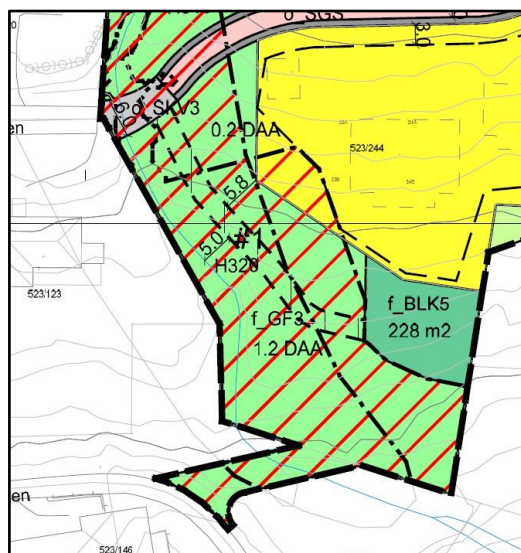
Det er satt rekkefølgekrav til når lekeplassen skal etableres. Følgende elementer skal inngå i utformingen:

- Minst 2 trær som kan brukes til klatring
- 1 stor stein
- 2 balansestokker
- Minst 1 lekeelement av naturmateriale (f.eks. huske eller klatretårn)
- Sitteplasser og bord, også laget av naturmateriale

Beregninger viser at det totale lekeplassarealet i planforslaget er 24,56 m² per boenhet, noe som tilsvarer arealet i den gjeldende planen (24,53 m² per boenhet) (Figur 23).

Oppsummering vedr. lekeplassene f_BLK1 og f_BLK5

Det konkluderes med at planendringen tilrettelegger for uendrede arealstørrelser for lekeplasser innenfor planområdet. Illustrasjonen som viser avstand 50 meter mellom boliger og lekeplasser (Figur 24), viser at lekeplassbehovet for nærlieplasser er dekket ved de eksisterende lekeplassene som er etablert pr i dag. Planendringen foreslår derfor å tilrettelegge for at lekeplassene som er omfattet av denne planendringen, f_BLK1 og f_BLK5, videreføres som naturlekeplasser, slik den opprinnelige f_BLK1 var planlagt. Planføresegnene stiller krav til opparbeiding av begge lekeplassene.



Figur 22 Kartutsnittet viser plassering for f_BLK5 samt bestemmelsesområde#1 som markerer areal innenfor friområdet hvor det skal etableres naturtrakk fra o_SGS til f_BLK5.

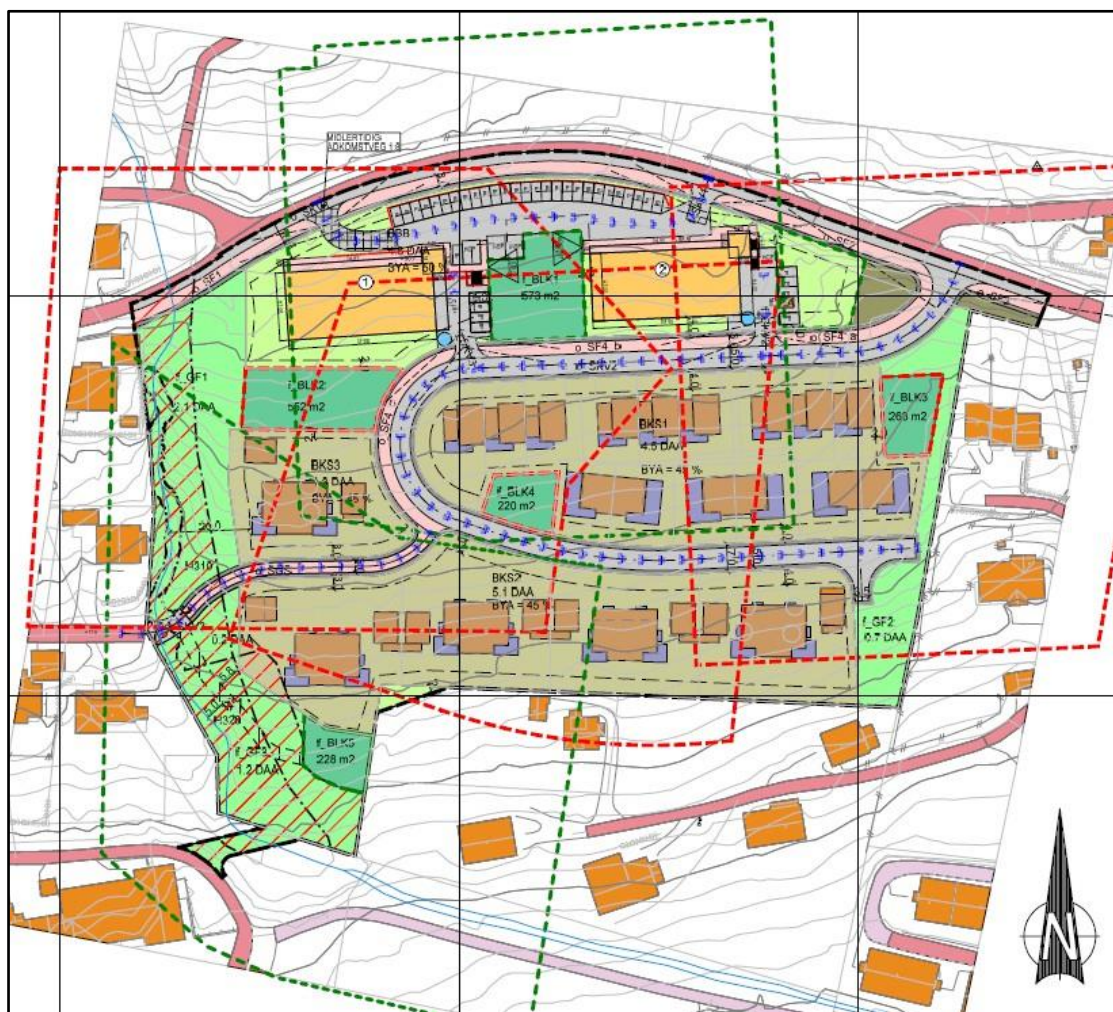
Figur 23
Arealberegningen viser at planforslaget tilrettelegger for samme arealstørrelser for lekeplasser pr boenhet i endringsforslaget som i gjeldende plan. Den viser i tillegg at areal for friområder øker fra 36.89 m² til 52.74 m² pr boenhet. Totalt øker arealer for leik og friområder fra 61.43 til 77.3 m² pr boenhet.

GJELDENDE PLAN LEKEPLASS OG FRIOMRÅDER (FOR HELE PLANOMRÅDET):

REGULERINGSPLAN - GJELDENDE PLAN			
PLANFØRESEGNEN:			
MAX TILLATT ANTALL BOENHETER = 79 (35/BKS + 44/BBB)			
FØR ENDRING - AREALFORDELING			PR. BOENHET
			79 BOENHETER
FORMÅL		DELSUM	AREAL PR
ID	m2	AREAL	BOENHET
f_BLK1	897.23		
f_BLK2	551.65		
f_BLK3	268.40		
f_BLK4	220.84	1938.12	24.53
f_GF1	1634.49		
f_GF2	861.10		
f_GF3	419.02	2914.61	36.89
TOTALT REGULERT LEIK OG FRIOMRÅDE		4852.73	61.43

PLANFORSLAG LEKEPLASS OG FRIOMRÅDER (FOR HELE PLANOMRÅDET):

REGULERINGSPLAN - ENDRING fra 44 TIL 40 BOENHETER			
EKSISTERENDE BOENHETER = 35 STK			
PLANLAGTE BOENHETER INNENFOR BBB = 40			
ETTER ENDRING - AREALFORDELING			PR. BOENHET
			75 BOENHETER
FORMÅL		DELSUM	AREAL PR
ID		AREAL	BOENHET
f_BLK1 - ny	573.00		
f_BLK2	551.65		
f_BLK3	268.40		
f_BLK4	220.84		
f_BLK5 - ny	228.00		
	0.00	1841.89	24.56
f_GF1	1691.00		
f_GF2	863.77		
f_GF3	1401.00	3955.77	52.74
TOTALT REGULERT LEIK OG FRIOMRÅDE		5797.67	77.30



Figur 24 Kartillustrasjonen over viser 50 meter avstand fra eksisterende nærlekeplasser med rød stiple linje, og det vurderes at behovet for nærlekeplasser er ivarettatt ved eksisterende lekeplasser. Denne illustrasjonen bekrefter at det er en tilfredsstillende løsning å videreføre f_BLK1 og f_BLK5 som naturlekeplasser, jf. slik den opprinnelige f_BLK1 var planlagt.

Solforhold

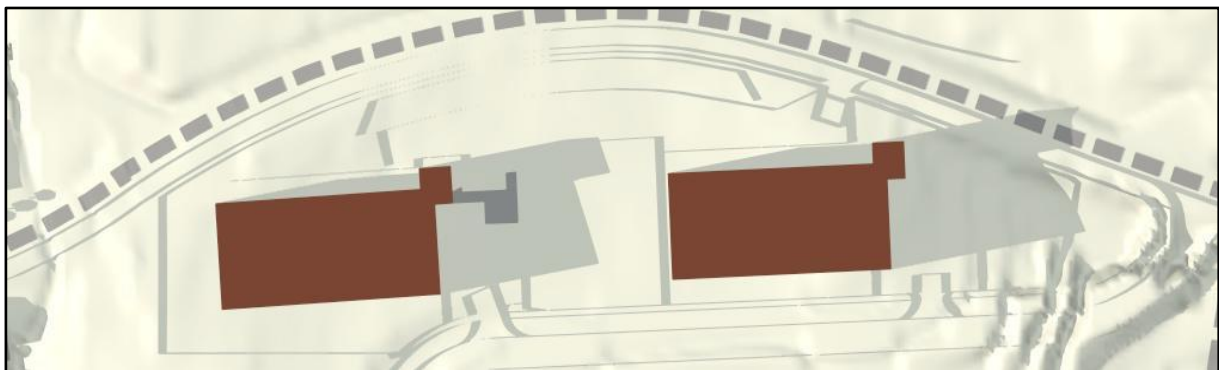
Solskjema (Figur 25-26) viser at solforhold på lekeplassen f_BLK1 er gode, etter ny plassering mellom boligbyggene. På vårjevndøgn kl. 15.00 er lekeplassen helt uten skygge. Også ved sommersolhverv kl. 1800 er store deler av lekeplassen uten skygge.

Også felles uteoppholdsarealer har tilfredsstillende solforhold. Hele området er felles for alle beboere innenfor planområdet, og det kan etableres felles uteoppholdsarealer/uterom med sitteplasser på forskjellige steder, slik at det blir mulig å nyte sol og utsikt til alle årstider og klokkeslett.

Også lekeplassen f BLK5 har gode solforhold (Figur 27-28).



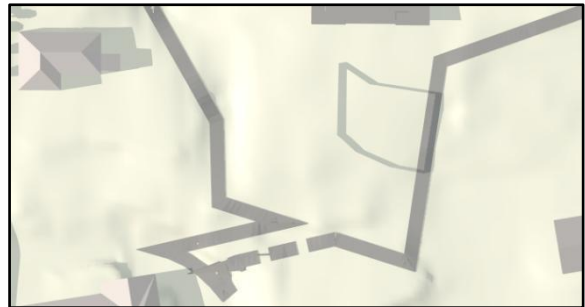
Figur 25 Sol skjema viser situasjonen på lekeplass f_BLK1 og uteoppholdsarealer 20. mars kl 15 – vårjevndøgn.



Figur 26 Sol skjema viser situasjonen på lekeplass f_BLK1 og uteoppholdsarealer 23. juni kl 18 – sommersolv.



Figur 27 Sol skjema for ny f_BLK5 vårjevndøgn



Figur 28 Sol skjema for ny f_BLK5 sommersolv.

Friområder:

Som følge av at gjeldende f_BLK1 endres til friområde i endringsforslaget, så øker arealstørrelsen for regulerte friområder fra 36.89 m² pr boenhet til 52.74 m² pr boenhet. Dette utgjør en økning på 15.85 m² pr boenhet.

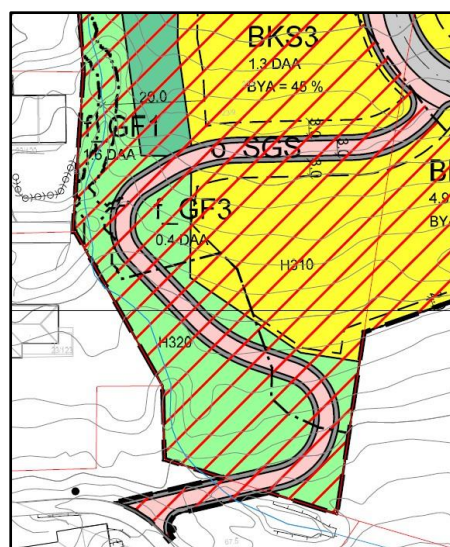
Dersom en summerer MUA areal (26.38 m²), lekeplassareal (24.56 m²) og friområder (52.74 m²) pr boenhet i endringsforslaget, utgjør summen av grønne arealer etter utbygging 103.7m² pr boenhet ved 75 boenheter totalt i planområdet. Dette vurderes som akseptabelt for konsentrert bebyggelse og blokkbebyggelse.

3.3 Endring regulert gangveg – o SGS

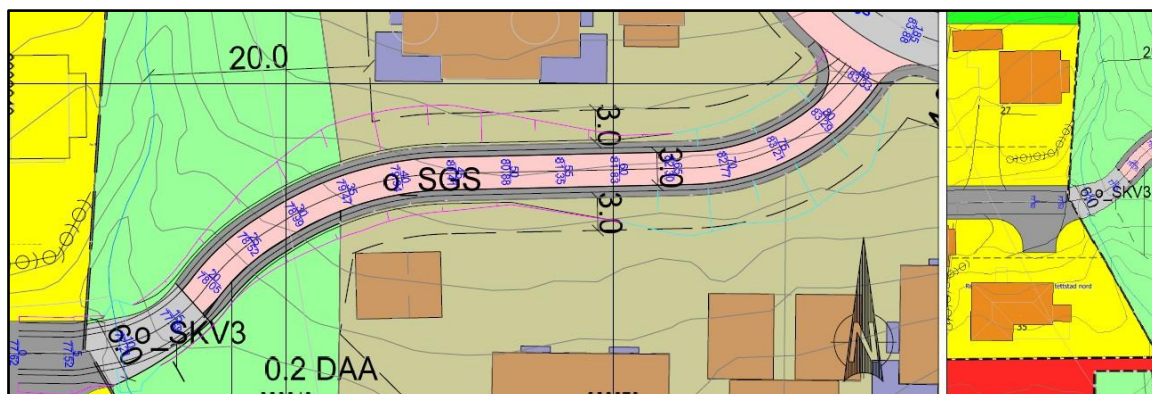
Regulert gangveg o_SGS i gjeldende plan (Figur 29) strekker seg fra o_SF4 og ned til Skodje omsorgssenter i sørvestlig hjørne av planområdet. I sør må gangvegen krysse bekken, og det er blitt klart for utbygger at regulert trasé er et ugunstig sted å krysse bekken etter at det har vært gjennomført elveforbygging i området. Det er derfor arbeidet med å definere en alternativ trasé gjennom planprosessen.

Planforslaget tilrettelegger for at gangvegen skal avsluttes i enden av eksisterende kommunal veg Elvavegen. Traséen er vurdert som godt egnet, og bygger på en samlet vurdering av tilgjengelighet, trafiksikkerhet og terrengforhold. Nødvendig størrelse på kulvert beregnes før byggesak og etablering. Vegstrekningen til sentrum og dagligvarebutikken i Ådalbakken blir noen meter lenger enn tidligere, men det vurderes at veglengden (Figur 32) ikke øker så mye at det blir en ulempe for beboerne.

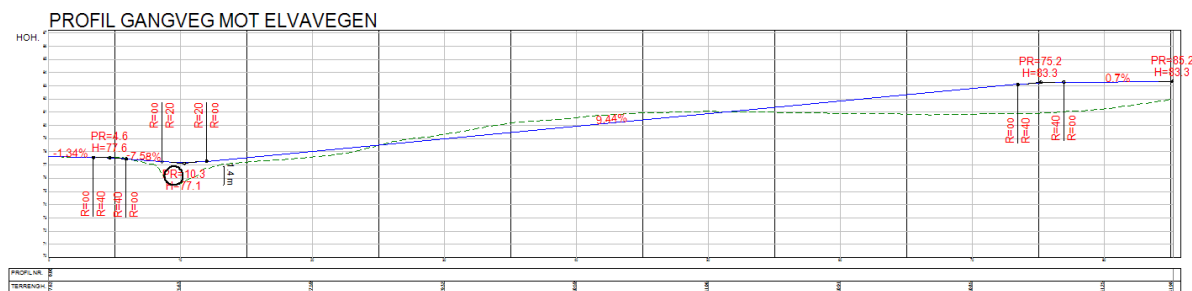
Trafikksikkerhet for myke trafikanter og på skoleveg som følge av endringen er vurdert som tilfredsstillende. Se nærmere omtale under og vurderinger i vedlagte notat, vedlegg 14 og 15.



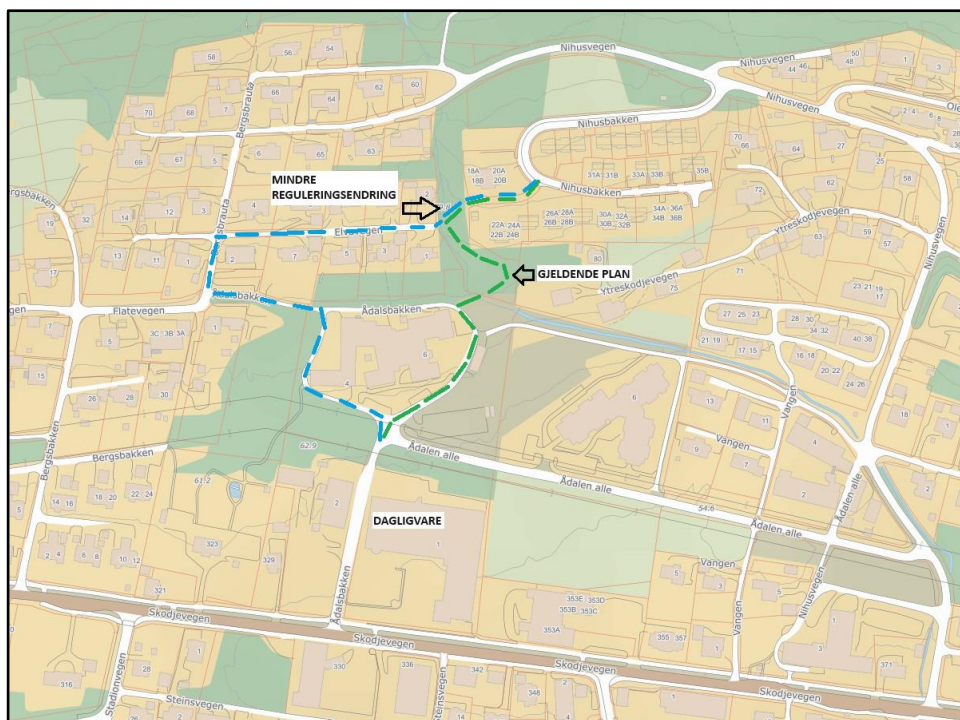
Figur 29 Gjeldende trasé i plankartet



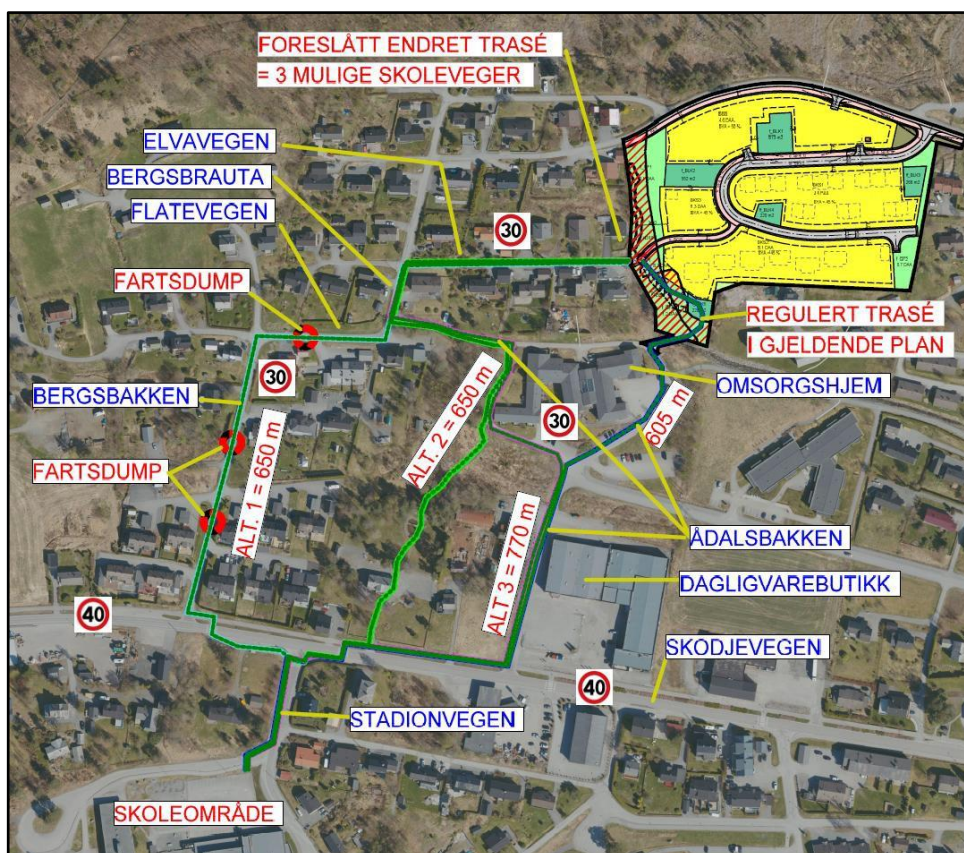
Figur 30 Gangvegen får en kortere vegtrasé ved at den kobles til eksisterende veg Elvavegen. Vestlig del av o_SGS reguleres som snuhammer for Elvavegen. Etablering av fysisk sperre er sikret i planbestemmelsene.



Figur 31 Profilen viser gangvegens stigningsgrad, ca 1:10-1:11.



Figur 32 Veglengden til skole og sentrum blir noen meter lenger enn tidligere, men det vurderes at veglengden ikke øker så mye at det blir en ulempe for beboerne. Trafikksikkerhet på skoleveg er vurdert nærmere i vedlegg 14 og 15.



Figur 33 Illustrasjon – vedlegg 15 – Vurdering av trafikksikkerhet på skoleveg. Notat med vurdering av trafikksikkerhet følger i eget vedlegg (vedlegg 14).

4) ROS – Vurdering i forhold til risiko og sårbarhet:

I forbindelse med planarbeidet for planen som ble godkjent i 2019, ble det utført vurdering av skredfare og flomfare, og det ble regulert inn faresoner i plankartet. Med grunnlag i at dette er en plan som ble godkjent i 2019, vurderes det at tidligere utredede faresoner er gjeldende også for dagens situasjon. Det er ikke utført nærmere undersøkelser relatert til risiko og sårbarhet. Faresone for flomfare er videreført i plankartet jf. gjeldende plan. Skredfaresonen er oppdatert i revidert plankart med grunnlag i en skredvurdering som ble utført i 2022, se omtale punkt 4.3.

4.1 Flomfaresone – utredet areal.

Flomfaren er utredet konkret langs f_BLK1 i gjeldende plan. Flomfaresonen er definert som 1/200 – Sikkerhetsklasse F2 og forutsetter erosjonssikring i bekken jf. flomfarenotat fra Multiconsult 10201459-RIVass-NOT-001 datert 04.12.17). Regulert byggegrense definerer i tillegg avstand på 20 meter fra bekken.

4.2 Flomfaresone – areal som ikke er flomutredet.

I sørlig del av planområdet er flomfaresonen regulert med 20 meter avstand til bekken jf. NVE retningslinje «Flaum- og skredfare i arealplanar Revidert 22. mai 2014»: «Det vil i dei fleste tilfelle vere tilstrekkeleg å sette av soner på minimum 20 meter på kvar side av bekkar».

Vedr. flomfare og lekeplass f_BLK5

På grunn av at flomfaren ikke er utredet, og heller ikke skal utredes, er det valgt å avgrense lekeplassen (nå kalt f_BLK5) til flomsikkert område. Avstand til bekken er ca 20 meter både mot vest og sør.

Vedr. flomfare og friområde f_GF1 og f_GF3

Flomfare i et friområde som f_GF1 og f_GF3, kan påvirke både mennesker og infrastruktur som for eksempel gangveg, tursti og kulvert. På miljøsidan kan flomhendelser både være en ressurs og en utfordring. Friområder kan fungere som naturlige flomreservoarer og dermed bidra positivt til lokal overvannshåndtering. Samtidig kan flom skade vegetasjon, jordstruktur og økosystemer. Erosjon, sedimenttransport og spredning av forurensning (som olje, tungmetaller, mikroplast eller næringsstoffer fra landbruk) er også mulige konsekvenser som kan svekke områdets miljøkvalitet.

Friområdets rolle som rekreasjonsområde blir endret ved flomhendelser, og tilgjengelighet for allmennheten kan bli begrenset i kortere eller lengre perioder. I tillegg kan det påløpe kostnader til reparasjon og vedlikehold av stier, grøfter og annet, samt tiltak for erosjonssikring eller nyetablering av skadet vegetasjon. Flomfare i et friområde er ikke til hinder for bruk, men det kan være behov for planlegging og bærekraftig forvaltning. Da kan slike områder fungere både som attraktive byrom og som viktige ledd i lokal klimatilpasning. I denne sammenheng nevnes at planføresegnene stiller krav til at planlagt ny kulvert skal dimensjoneres for å kunne håndtere estimerte fremtidige nedbørsmengder pluss klimapåslag, og lenger sør er det allerede utført elveforbygging for å sikre bekkeløpet mot flom. Bekken vil ikke få økt fare for flomhendelser som følge av gjennomføring av denne planen.

I forhold til sikring av bekken med gjerde, så vurderes det ikke som hensiktsmessig å stille krav om sikring innenfor friområdet, både fordi bekken er usikret både oppstrøms og nedstrøms planområdet, og fordi friområdet og bekkens nærområde må antas å ikke være tilgjengelig for små barn uten tilsyn, hverken i en normalsituasjon eller når det er store nedbørsmengder.

Vedr. flomfare og justert gangvegtrasé

Som det kommer frem av dokumentasjonen, er trase for o_SGS endret. Endringen medfører at bekken må krysses et annet sted enn opprinnelig planlagt. Kryssingen er planlagt utført med kulvert som skal ha nødvendig dimensjon. Den vil i byggesaken beregnes med tilstrekkelig kapasitet i forhold til estimerte nedbørsmengder og med nødvendig sikkerhetsmargin, og vil bli omsøkt. En har forespurt NVE om den planlagte løsningen med kulvert vil være akseptabel, og NVE har svart at en for denne kryssingen kan benytte enten bro eller kulvert. Planforslaget tilrettelegger for kryssing av bekken med kulvert. Brevet fra NVE svarer også ut at det ikke er nødvendig å behandle dette tiltaket etter vannressursloven. NVEs svarbrev er vedlagt planforslaget (vedlegg 18).

4.3 Skredfaresone S3.

Arealet langs bekken har faresone for jord- og flomskred. Dette er en 1/5000 sone – sikkerhetsklasse S3, og pr definisjon er det kun leilighetsbyggene som kan være omfattet av denne faresonen. Sonen er oppdatert i revidert plankart i samsvar med ny skredfarerapport utført av Skred AS (NVE ekstern rapport Nr 14/2022). Denne endringen er i samsvar med anbefaling fra NVE i sin merknad etter høring. Skredfaresonen påvirker ikke regulert byggeareal. Planføresegn 7.2 er oppdatert i samsvar med anbefaling fra NVE i samme merknad.

Sikkerhetsklasse S3 omfatter for eksempel byggverk der det normalt oppholder seg mer enn 25 personer, eller der det er store økonomiske eller andre samfunnsmessige konsekvenser. Eksempler på byggverk som kan inngå i denne sikkerhetsklassen er eneboliger i kjede/rekkehus/boligblokk/fritidsbolig med mer enn 10 boenheter, arbeids- og publikumsbygg/brakkerigg/overnattingssted hvor det normalt oppholder seg mer enn 25 personer, og skole, barnehage, sykehjem og lokal beredskapsinstitusjon. Bebyggelse og lekeareal blir plassert utenfor faresoner og byggegrense, og blir ikke påvirket av disse.

5) Virkninger av planforslaget

5.1 Bygninger og adkomstveger

Endring bygninger: Planendringen medfører en mer konsentrert bebyggelsesstruktur, med to boligblokker i stedet for tre. Dette gir større avstand mellom byggene og åpner for et romslig fellesområde mellom dem. Endringen vil bidra til gode bokvaliteter, gode solforhold, og et godt uterom med høyere funksjonell og estetisk kvalitet. Lekeplassen får en mer sentral plassering som fremmer brukervennlighet og sosial aktivitet. Mer luft mellom byggene gir en bedre overgang mellom ny bebyggelse og eksisterende omkringliggende struktur. Det er ikke planlagt bebyggelse nord for dette byggeområdet, og bygningene vil derfor ikke påvirke negativt eksisterende eller fremtidig bebyggelse.

Forholdet til MUA, lekeareal og friområder etter endringen, vurderes å være ivaretatt bedre enn i gjeldende plan. Illustrasjoner og beregninger viser at det ved planlagt bebyggelse er mulig å ivareta nødvendig parkeringsareal og handicap-plasser, og terrengtilpassing vil være uendret fra opprinnelige planer.

Endring adkomstveger i nordlig del av BBB:

Planendringen sikrer at utbygging av blokk nr 2 vil kunne gjennomføres uten risiko for at beboerne innenfor blokk nr 1 blir påvirket negativt i forhold til fare knyttet til anleggstrafikk, anleggsarbeid, byggearbeid med kranarbeid etc. Rekkefølgekrav sikrer at regulert adkomst vil være den eneste adkomsten til området etter gjennomføring.

Endring adkomstveger i sørlig del av BBB:

Plankartet tilrettelegger for 2 regulerte avkjørsler i sørlig del av BBB området. Adkomstløsningen samsvarer med intensjonen i gjeldende plan. Planendringen formaliserer avkjørslene og sikrer friskt og trafiksikkerhet mot fortau og kommunal veg.

5.2 Lekeplasser, uteoppholdsareal og friområder:

Plankart, illustrasjoner og beregninger viser at arealstørrelse for lekeplasser, vurdert i forhold til planlagt maks antall boenheter, er uendret i forhold til i gjeldende situasjon. Samme beregninger viser at felles uteoppholdsarealer kan ivareta planens arealkrav, og at sistnevnte arealer stort sett har gode kvaliteter og gode solforhold. Planføresegner 4.2 er oppdatert og sikrer tilrettelegging for at barn innenfor BBB kan gå fra ytterdør til f_BLK1 uten ferdsel på kjøreareal.

Arealberegningene viser at arealstørrelse for friområder øker i stor grad i forhold til dagens situasjon, fordi tidligere plassering av f_BLK1 nå er regulert innenfor tidligere regulert byggeareal, og fordi arealet som tidligere var regulert til lekeplass, nå er endret til friområde. Planendringen vurderes å gi en positiv virkning i forhold til lekeplasser, uteoppholdsareal og friområder. Solskjema viser at solforhold er tilfredsstillende på lekeplassene både på vårjevndøgn kl. 1500 og ved sommersolverv kl. 1800.

Også felles uteoppholdsarealer (MUA) vurderes å være tilfredsstillende. Alle felles uteoppholdsarealer kan brukes av alle beboere innenfor BBB, og det er mulig å forflytte seg etter solens gang. Når det gjelder avstander mellom lekeplasser og boliger, viser figur 24 at avstandskravet til nærlekeplasser er ivaretatt allerede ved eksisterende situasjon, og at det derfor er forsvarlig at begge de nye lekeplassene blir videreført som naturlekeplasser, jf. slik f_BLK1 var tilrettelagt i gjeldende plan.

5.3 Justert gangvegtrase

Gangveien o_SGS vil gi beboerne i Storbakken god tilgang til sentrum, med nærhet til dagligvarebutikk, kollektivtilbud og andre sentrumsfunksjoner. I gjeldende plan var gangveien tilkoblet et område rett nord for Skodje omsorgssenter. På grunn av bekken og krevende terrengmessige forhold ved krysningspunktet, samt hensyn til personvern og innsyn mot beboelsesrom ved sykehjemmet, er traseen flyttet slik at den kobles til eksisterende Elvavegen i stedet. Flyttingen medfører at gangveien unngår å dele opp friområdet i sør, noe som gir bedre sammenheng i grøntarealene. Selv om gangstrekningen til sentrum blir noe lengre enn opprinnelig, er endringen vurdert som akseptabel ut fra brukervennlighet og trafiksikkerhet.

Endringen vil gi Elvavegen en ny funksjon, og den vil bli brukt som offentlig gang- og sykkelveg. Det forventes at flere gående og syklende vil benytte vegen til skole, sentrum, kollektivtilbud og nærliggende turstier. Sammenkobling av boligfeltene i øst/vest retning via gangvegen, vil også bidra til at de to boligområdene får en naturlig møteplass.

For beboere med uteoppholdsareal nært vegarealet kan det bli økt ferdsel, men dette gir ikke endret støynivå eller trafikkmengde med kjøretøy. Det er mulig å etablere vegetasjon eller annen skjerming dersom det er behov for redusert innsyn. Trafiksikkerheten for skolebarn er vurdert i egne vedlegg (nr. 14 og 15). Analysen viser at det vil være tre alternative og sikre ruter til skolen etter gangvegendringen.

Vestlig ende av gangveien o_SGS er endret fra gang- og sykkelveg til kjøreveg, slik at området kan brukes som snuplass (snuhammer) for Elvavegen, da dagens regulering mangler tilstrekkelig snuplass for kjøretøy. Løsningen vil bedre trafikksikkerheten og redusere behovet for rygging. Det er lagt inn krav i planføresegnene om fysisk avsperring og brøytemulighet for vintervedlikehold.

6) Vurdering av plantype

Vurdering i forhold til PBL § 12-14:

I rundskriv H-6/17 av 30. juni 2017 er det gitt nærmere vurderinger rundt tolkning og virkning av endringene. Det er 3 kriterier som må vurderes når det skal avklares om planen kan endres etter forenklet prosess:

- a) Endringen må i liten grad påvirke gjennomføring av planen.
 - Planområdet er i stor grad utbygget, og det er kun områdene som er omfattet av planendringen som ennå ikke er gjennomført. Disse områdene får endringer i byggenes størrelse og antall bygg, plassering av lekearealer og hovedavkjørsel. Dette vurderes som mindre tilpasninger i forhold til gjeldende plan.
- b) Endringen må ikke gå ut over hovedrammen i planen.
 - Planen viderefører tilrettelegging for blokkbebyggelse. Tillatt antall boenheter er krympet med 4 boenheter, bygningenes ramme for høyde er uendret, ved at det fremdeles er tilrettelagt for 2 boligblokker med 4 boligetasjer. Terrengtilpasning er uendret, det er ikke planlagt endringer i forhold til høydesetting for bygningene. Det er ikke planlagt endringer for tillatt utnyttelsesgrad. Krymping av antall bygg fra 3 til 2, og endring i størrelse for de planlagte byggene, vurderes ikke å påvirke omgivelsene i en slik grad at hovedrammene for planen blir endret.
- c) Endringen må ikke berøre hensynet til viktige natur- og friluftsområder.
 - Arealstørrelser for lekearealer, uteoppholdsareal og friområder er enten uendret eller bedre enn i gjeldende plan.

Det vurderes at planlagt endring ikke er av en slik karakter at de bryter med kravene i pkt. a), b) eller c) nevnt over.

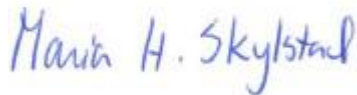
7) Avsluttende kommentar

Utbyggingsplanen er endret fra tre boligblokker med totalt 44 boenheter til to blokker med 40 boenheter. Denne justeringen gir en mer arealeffektiv løsning. Ved å redusere antall bygg og boenheter, frigjøres mer plass mellom bygningene, noe som gir et luftigere og mer åpent bomiljø. Flyttingen av lekeområdet gjør det mer tilgjengelig enn ved gjeldende plan, samtidig som uteområdene samlet sett blir bedre utnyttet. De nye regulerte adkomstene er tilpasset den planlagte bebyggelsen og sikrer både god frisikt mot fortau og trygg midlertidig adkomst under byggeperioden. Dette bidrar til å redusere risiko forbundet med anleggs- og byggearbeid i nærområdet. Gangveien justeres slik at den kobles direkte til eksisterende vei, Elvavegen, noe som vurderes som en bedre løsning enn tidligere. Trafikksikkerheten for skolebarn opprettholdes, og etableringen av en snuplass i enden av Elvavegen vil forbedre fremkommeligheten for kjøretøy og samtidig styrke sikkerheten for myke trafikanter.

Ålesund, 05.08.25

Rev. 04.11.25

proESS AS



Maria H. Skylstad