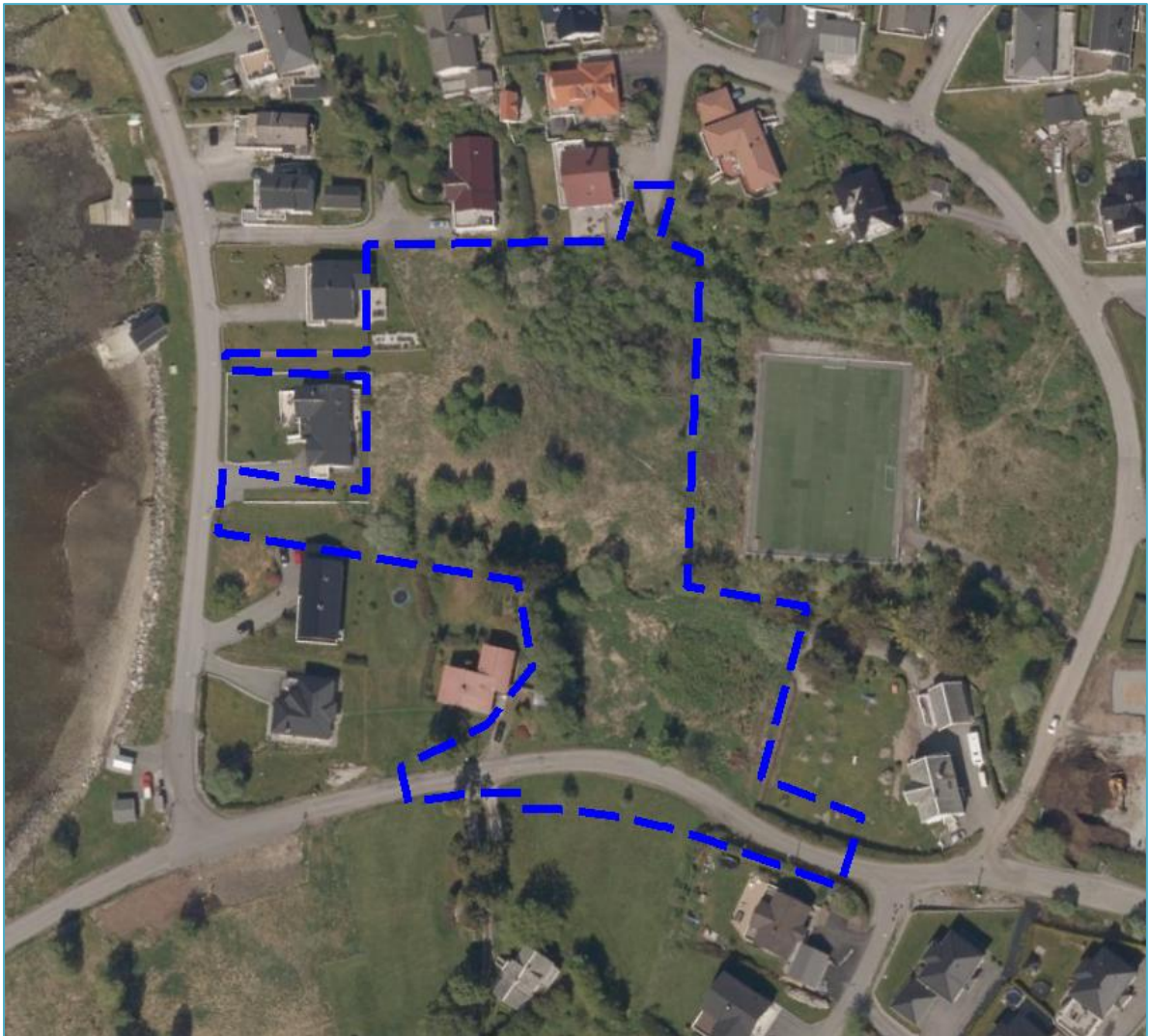


Reguleringsendring for Olsvika gbnr. 34/383 m. fl.

DETALJREGULERING



Planomtale

17.12.2024

Rev. 06.05.26

Innhald

1	Samandrag.....	5
2	Bakgrunn.....	5
2.1	Formålet med planen.....	5
2.2	Forslagsstillar, plankonsulent, eigarforhold.....	5
2.3	Tidlegare vedtak i saka.....	5
2.3.1	Historikk for planområdet.....	5
2.4	Utbyggingsavtalar.....	5
3	Planprosessen.....	6
3.1	Oppstartsmøte.....	6
3.2	Medverknadsprosess, varsel om oppstart.....	6
3.3	Innkomne merknadar.....	6
3.4	Medverknad.....	6
4	Planstatus og rammevilkår (med vekt på avvik frå overordna plan).....	7
4.1	Overordna planar.....	7
4.2	Gjeldande reguleringsplanar.....	7
4.3	Tilgrensande planar.....	7
4.4	Temaplanar.....	7
4.5	Statlege planretningslinjer/rammer/føringar.....	8
5	Omtale av planområdet, eksisterande forhold.....	10
5.1	Plassering av området.....	10
5.2	Dagens arealbruk og tilstøytane arealbruk.....	10
5.3	Staden sin karakter.....	10
5.4	Landskap.....	11
5.5	Kulturminne og kulturmiljø.....	11
5.6	Naturverdiar.....	12
5.7	Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområde.....	12
5.8	Landbruk.....	12
5.9	Trafikkforhold.....	12
5.10	Barns interesser.....	13
5.11	Sosial infrastruktur.....	13
5.12	Universelt utforming/tilgjengelege bueiningar.....	14
5.13	Teknisk infrastruktur.....	14
5.14	Grunnforhold.....	14
5.15	Støyforhold.....	16
5.16	Luftforureining.....	16
5.17	Klimavurdering.....	16
5.18	Privatrettslege bindingar.....	17
5.19	Næring 17	
6	Beskriving av planforslaget.....	18
6.1	Planlagt arealbruk.....	18
6.2	Plangrense.....	18
6.3	Prefiks feltnamn/regulert eigarskap.....	19
6.4	Arealoversikt reguleringsformål.....	19
6.5	Reguleringsformål.....	19
6.5.1	Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål.....	19
6.6	Bygningar si plassering og utforming.....	26
6.6.1	Bygningar si høgde.....	27
6.6.2	Grad av utnytting (vegleiar).....	27

6.6.3	Tal bustadar, fordeling av bueningar/leilegheiter	28
6.7	Bustadmiljø/bu kvalitet	28
6.8	Landskapsanalyse.....	28
6.9	Parkering	29
6.10	Sol/skugge leikeareal	30
6.11	Tilknytting til infrastruktur.....	32
6.12	Forprosjektering VAO	32
6.13	Trafikkløysing	33
6.13.1	Tilkomst	33
6.13.2	Utforming av vegar	33
6.13.3	Krav til samtidig opparbeiding	36
6.13.4	Tilgjenge for gåande og syklende	37
6.13.5	Frisikt	38
6.13.6	Felles tilkomstvegar, eigedomsforhold	38
6.14	Planlagde offentlege anlegg	38
6.15	Miljøoppfølging	38
6.16	Universell utforming/tilgjengelege bueningar	38
6.17	Uteopphaldsareal	39
6.18	Landbruksfaglege vurderingar	39
6.19	Kollektivtilbod	40
6.20	Kulturminne	40
6.21	Sosial infrastruktur	40
6.22	Plan for avfallshandtering	40
6.23	Naturfare	41
6.24	Avbøtande tiltak/ løysingar ROS	41
6.25	Vurdering av Olsvikbekken	42
6.26	Allmenne interesser Olsvikbekken	47
6.27	Rekkjefølgjeføresegner	47
7	Konsekvensutgreiing	48
7.1	Vurdering av planarbeidet etter forskrift konsekvensutgreiing (KU)	48
8	Verknadar/konsekvensar av planforslaget.....	51
8.1	Overordna planar.....	51
8.2	Landskap	52
8.3	Staden sin karakter	52
8.4	Byform og estetikk, staden/tettstaden sin karakter	52
8.5	Kulturminne og kulturmiljø, ev. verneverdi	53
8.6	Forholdet til krav i kap. II i Naturmangfaldslova	53
8.7	Rekreasjonsinteresser/rekreasjonsbruk	53
8.8	Uteområde	54
8.9	Trafikkforhold	55
8.10	Born sine interesser	55
8.11	Sosial infrastruktur	55
8.12	Universelt tilgjengelege/tilgjenge etter TEK17	55
8.13	Energibehov – energiforbruk	55
8.14	Jordressursar/landbruk	55
8.15	Teknisk infrastruktur	56
8.16	Konsekvensar kringliggande busetnad.....	56
8.17	Oreigning.....	57
8.18	Økonomiske konsekvensar for kommunen	57
8.19	Konsekvensar for næringsinteresser	57

8.20	Interessemotsettingar.....	57
8.21	Avveging av verknadar	57
9	Innkomne innspel.....	57
10	Avsluttande kommentar.....	57
11	Plankart	58

Kjelde: Vedlegg 2 til T-1490 Veileder for utforming av reguleringsplaner. Tilpassa frå web av Ålesund kommune, avdeling Plan.

1 Samandrag

Regulering av 9 bueiningar med nødvendige funksjonar, med moderat utnytting med frittliggande mindre einbustadar som ein del av eit etablert bustadområde. Det blir regulert leikeareal, og areal for snarvegar til fotballbane og strandsone.

2 Bakgrunn

2.1 Formålet med planen

Målsetjing med planen er å leggje til rette for:

- Bustadar med nødvendige funksjonar
- Leikeplass og blågrønstruktur
- Vegar og snarvegar for å knyte området saman med området rundt

2.2 Forslagsstillar, plankonsulent, eigarforhold

Mostein AS er forslagsstillar, ART arkitekter og ingeniører AS og OSE AS er plankonsulentar. Det er private eigarar innanfor planområdet, medan Østre Olsvikveg er offentleg eigd.

2.3 Tidlegare vedtak i saka

Handsaming i Planutvalet

Arealspørsmålet var oppe som prinsippsak i Planutvalet 22. mars 2022 (sak PU-[031/22](#)).

Kommunedirektøren hadde innstilt positivt på endring frå offentleg areal til bustadformål.

Planutvalet vedtok ikkje innstillinga om prinsippvedtak frå kommunedirektøren, utan at det vart fremma eit alternativt vedtaksforslag.

2.3.1 Historikk for planområdet

Notat med historikk som vart sendt medlemmane i Planutvalet i Ålesund kommune:

- Ålesund kommune eksproprieerte gbnr. 34/380, 383 mfl. for lang tid tilbake frå grunn-eigar
- Ålesund kommune regulerte delar av planområdet til offentleg formål (skule). Reguleringsplanen vart vedteke 1979.
- Ålesund byggjer skule i Spjelkavik på anna stad - 34/380, 383 mfl. var for lite
- Delar av planområdet blir selt til Møre og Romsdal fylkeskommunen
- Fylkeskommunen sel til Statsbygg for det skulle byggast ungdomsbustadar for vanskeleg stilte barn/unge. Planen vart skrinlagt etter ca. 1 år
- Statsbygg legger 34/380 og 383 ut for sal. Ålesund kommune ved ÅKE blir før dette tilbode å kjøpe igjen området, noko dei stadfestar ikkje er ønskeleg
- Mostein kjøper 34/380, 383 av Notar basert på historikken ovanfor
- Mostein ønsker å regulere frå offentleg formål til bustadformål. Kommunen ber da om at dette blir kommentert/evaluert av eigendomselskapet (ÅKE), og andre aktuelle brukarar av området, mellom andre Kommunalområde Helse
- Mostein får skriftleg tilbakemelding fra kommunen (ÅKE) om at ein ikkje har innvenningar til at arealet blir omregulert fra offentleg formål til bustadformål
- Behandling av «prinsippsak» i PU, sjå ovanfor

2.4 Utbyggingsavtaler

Det vil truleg vere aktuelt for VAO-leidningar.

3 Planprosessen

3.1 Oppstartsmøte

Det vart halde oppstartsmøte med Ålesund kommune 10.06.2022, med følgjande hovudpunkt:

- Politisk prinsippavklaring/planprosess
- Vatn og avløp
- Snarveg
- Tilkømt
- Plangrense
- Utnytting

3.2 Medverknadsprosess, varsel om oppstart

Planen vart i samsvar med pbl. §§ 12-8 og 12-3 varsla oppstart i Sunnmørsposten og Ålesund kommune og OSE AS sine heimesider 26.09.2022. Brev vart sendt til grunneigarar, naboar, lokale og regionale høyringsinstansar med høyringsfrist 26.10.2022. Det vart halde møte med Ålesund kommune 08.12.2022 for gjennomgang av framlegg til arealbruk.

3.3 Innkomne merknadar

Det kom inn 10 merknadar. I vedlegg merknadsvurdering, datert 03.02.2023, er det utarbeidd oppsummering av innkomne merknadar med vurdering og originale merknadar.

3.4 Medverknad

Etter innkomne fråsegner til oppstart av planarbeid er det vurdert at det ikkje er behov for medverknadsmøte før plandokumenta blir lagt ut til offentleg ettersyn. Det har ikkje kome merknadar som syner behov, og oppdragsgjevar har hatt kontakt med nokre av naboane.

VARSEL OM REGULERINGSARBEID
Detaljregulering for Østre Olsvikveg, gbnr. 34/383 m. fl. - Ålesund kommune



I samsvar med plan- og bygningslova § 12-8, varslar OSE AS med dette at det vert starta arbeid med privat reguleringsplan for Østre Olsvikveg gbnr. 34/383 m. fl. i Olsvika. Planid: 2021012476. Varslingsområdet er vist med stipla strek på kartutsnittet. Mostein AS står som forslagsstillar og ART arkitekter og ingeniører/OSE AS står for planarbeidet.

Det aktuelle området ligg på gbnr. 34/383 m. fl. og er på omlag 9,3 daa. Det vart halde oppstartsmøte med Ålesund kommune 10.06.2022. Formålet med planarbeidet er å regulere til:

- Bustadar med nødvendige funksjonar
- Leikeplass og blågrønstrukturar
- Vegar og snarveg

Det er konkludert med at reguleringsplanen ikkje utløyser krav om konsekvensutgreiing eller planprogram. Eigedomen er kjøpt frå Statsbygg. Ålesund kommune har via sitt eigedomsselskap (ÅKE) gjeve melding om at ein ikkje ser behov for å halde av arealet til offentleg tenesteyting og har heller ikkje ønske om å kjøpe dette.

Orientering om saka kan ein få ved å vende seg til OSE AS tlf. 974 89 987 eller e-post: plan@oseing.no. Varslingsdokument for meir utfyllande informasjon ligg på nettsidene til Ålesund kommune og ART arkitekter og ingeniører AS/OSE AS under kunngjeringar.

Den som har opplysningar av betydning for planarbeidet vert beden om å sende desse skriftleg til OSE AS, per e-post til plan@oseing.no eller Vikeøyane 7, 6150 Ørsta innan **26.10.2022**. Naboar/grunneigarar/partar/offentleg mynde vert varsla med brev.




Figur 1 Annonse i Sunnmørsposten 26.09.2022.

4 Planstatus og rammevilkår (med vekt på avvik frå overordna plan)

4.1 Overordna planar

- Fylkesplan for Møre og Romsdal
 - Gjev overordna føringar for blant anna næring, kompetanse og verdiskaping
- Regional delplan klima og energi
 - Planen legg strategiar og mål for klimaarbeidet i Møre og Romsdal
- Kommunedelplan Ålesund 2016 – 2028 (KDP)
 - Arealbruken i KDP er offentlig eller privat tenesteyting, blågrønstruktur og bustadformål. Området ligg i eit utbygd bustadområde.

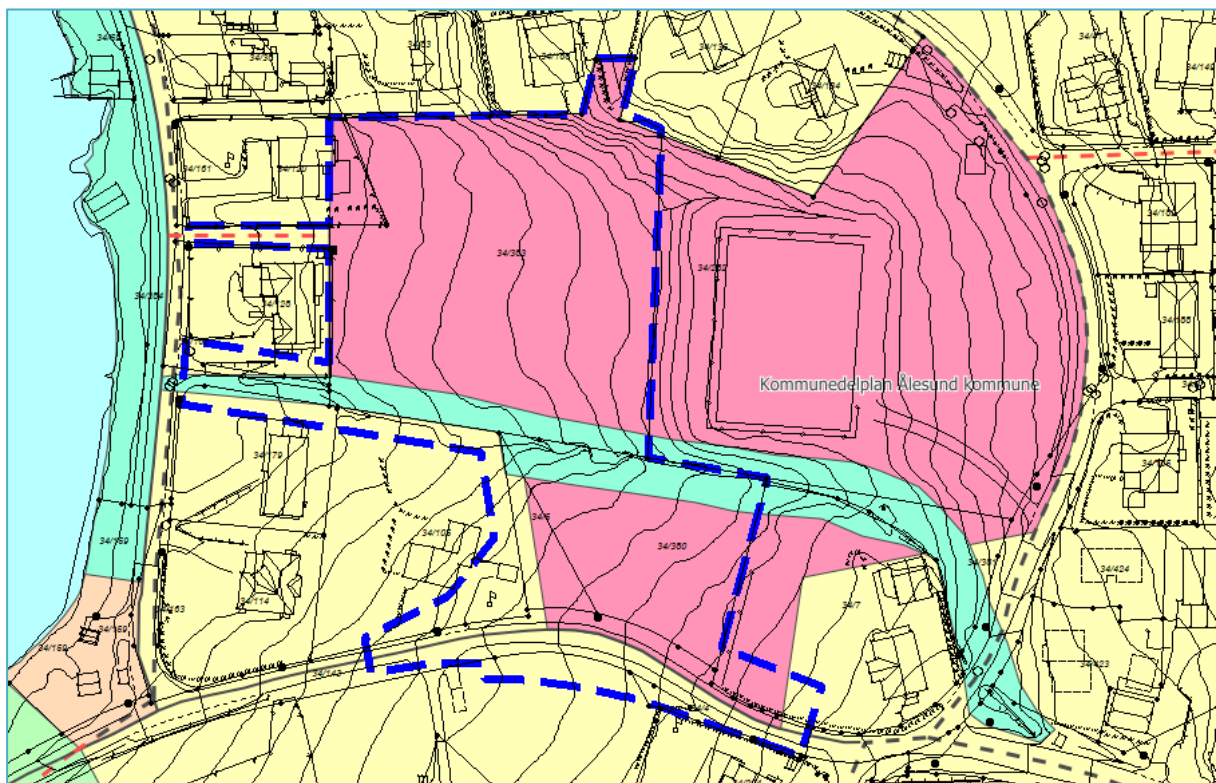
4.2 Gjeldande reguleringsplanar

Gjeldande reguleringsplan for planområdet er Reg. plan for søndre del av Hovdelandområdet m/best., planid [1504268](#), vedteken 11.06.1979.

4.3 Tilgrensande planar

Mot sør grensar planområdet til Holen – Olsvik, reg. plan m/best, planid [1504290](#), vedteken 21.12.1981.

Resten av planområdet grensar til Reg. plan for søndre del av Hovdelandområdet m/best.



Figur 2 Utsnitt av gjeldande kommunedelplan for området.

4.4 Temaplanar

Temakart A – Grønt / Blått. [Vedlegg til kommunedelplan Ålesund.](#)

Temaplan 3 - Fortettingstrategi



Figur 3 Utsnitt av gjeldende reguleringsplanar, planområdet synt med raud skravur. Kjelde Ålesund kommune.

4.5 Statlege planretningslinjer/rammer/føringar

Lov

Plan- og bygningsloven (pbl)

- Utarbeiding av detaljplan etter pbl.

Naturmangfaldlova

- Vurdering av konsekvensar planen vil få for naturmiljø

Folkehelselova

- Vurdering av konsekvensar for folkehelse

Forskrift

Forskrift om konsekvensutredning

- Vurdering om planar og tiltak skal konsekvensutgreiast

Byggteknisk forskrift (TEK17)

- Krav for å føre opp lovlege bygg/tiltak

Retningslinjer

Rikspolitisk retningslinje for samordnet areal og transportplanlegging

- Det blir lagt opp til regulering av bustadar ved eksisterande bustadområde.

Rikspolitisk retningslinje for universell utforming

- Gje føringar for uteareal og offentleg veg

Statlig planretningslinje for klima og energiplanlegging i kommunene

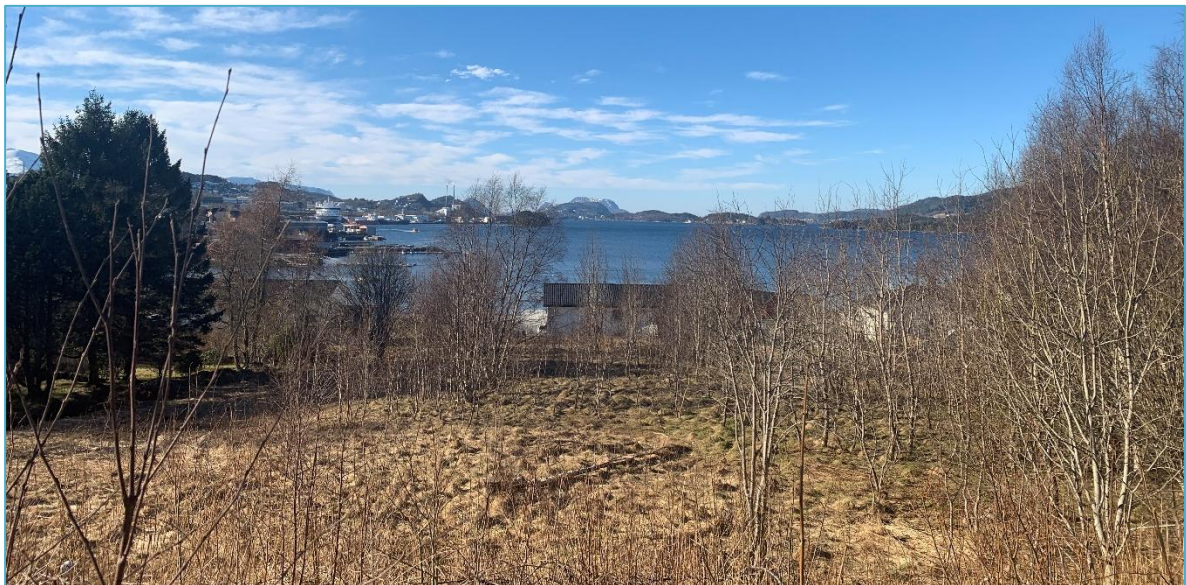
- Planen legg opp til utbygging ved eksisterande bustadområde.

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442)

- Planen legg opp til bustadformål ved bilveg med liten trafikk og låg fartsgrense, det er støyande verksemd nord for planområdet, næringsområde.



Bilete 2 Skråfoto av området ved planområdet. Kjelde Ålesund kommune.



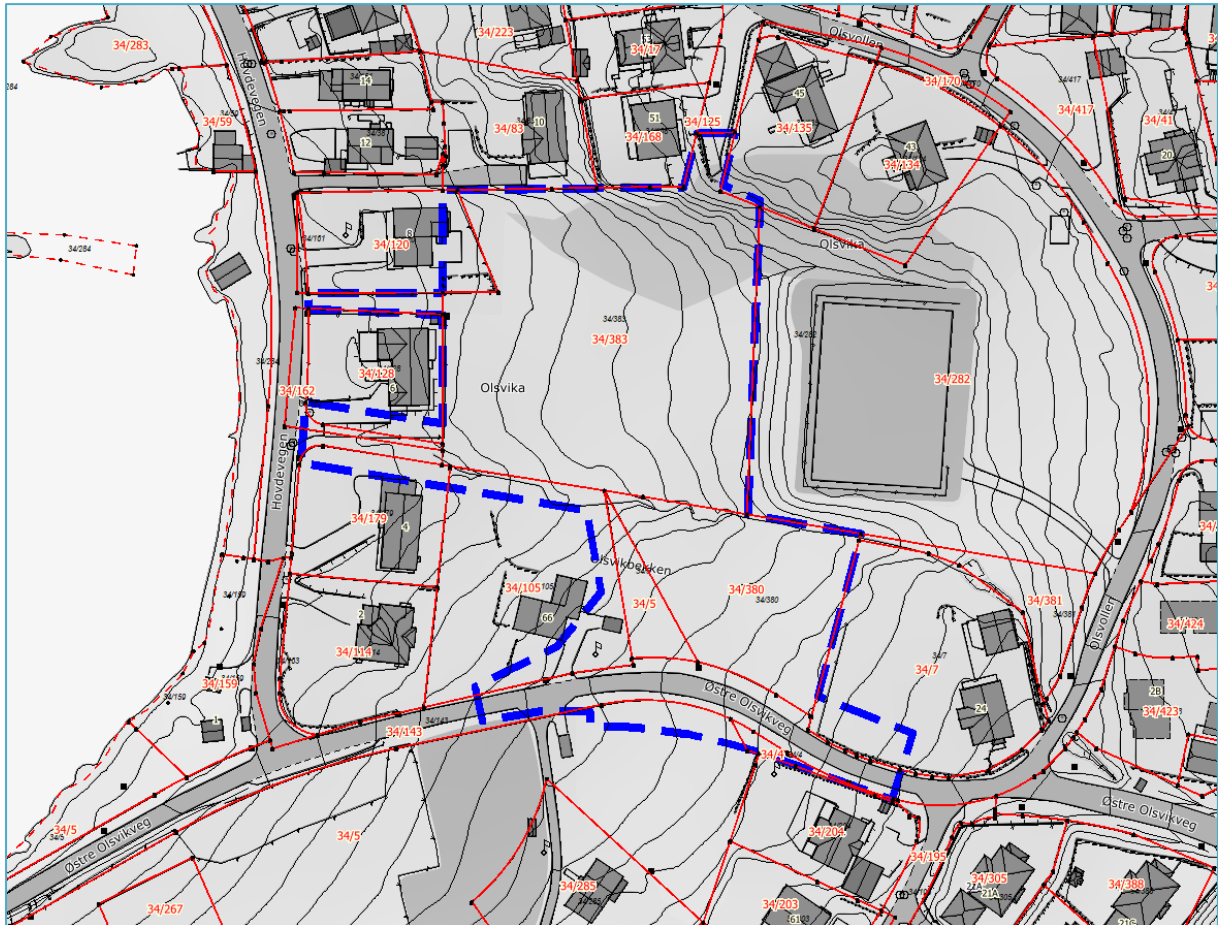
Bilete 1 Utsyn frå øvre del av planområdet. Foto Eva Birkevold

5 Omtale av planområdet, eksisterende forhold

5.1 Plassering av området

Planområdet ligg i Olsvika, mellom Østre Olsvikveg og Olsvollen i Ålesund kommune, om lag 50 m frå strandsona.

Planområdet er om lag 9 daa, avgrensinga av planområdet er bestemt av eigedomsgrenser og formål i reguleringsplan.



Figur 4 Avgrensning av planområdet, synt med blå stipla line.

5.2 Dagens arealbruk og tilstøytane arealbruk

Planområdet er ubyggt areal. Det er ikkje bygd tilkomst til planområdet, men Østre Olsvikveg ligg inntil planområdet mot sør. Kring planområdet er det bygd bustadar, med fotballbane inntil planområdet mot aust.

5.3 Staden sin karakter

Området ved planområdet er bygd ut til bustad og fotballbane. Det er i all hovudsak bygd ut med frittliggande einebustadar, nokre få tomannsbustadar. Området har vore bygd ut over tid, med ulike byggjestilar, og med variasjon i eigedomsstorleik. På grunn av terreng, tilkomst og eigedoms storleik er det lite potensial for fortetting i nærområdet til planområdet.

5.4 Landskap

Planområdet ligg i vestleg helling ned mot sjøen, langs Ellingsøyfjorden som ligg i aksen aust – vest. Det er eit ope landskap mot vest, sør og nord, med terreng som stig opp mot 200 m høgde mot aust. Planområdet vil ha gode soltilhøve på ettermiddag. Det er ikkje noko spesielt lokalklima. Området har ikkje noko spesiell estetisk eller kulturell verdi.

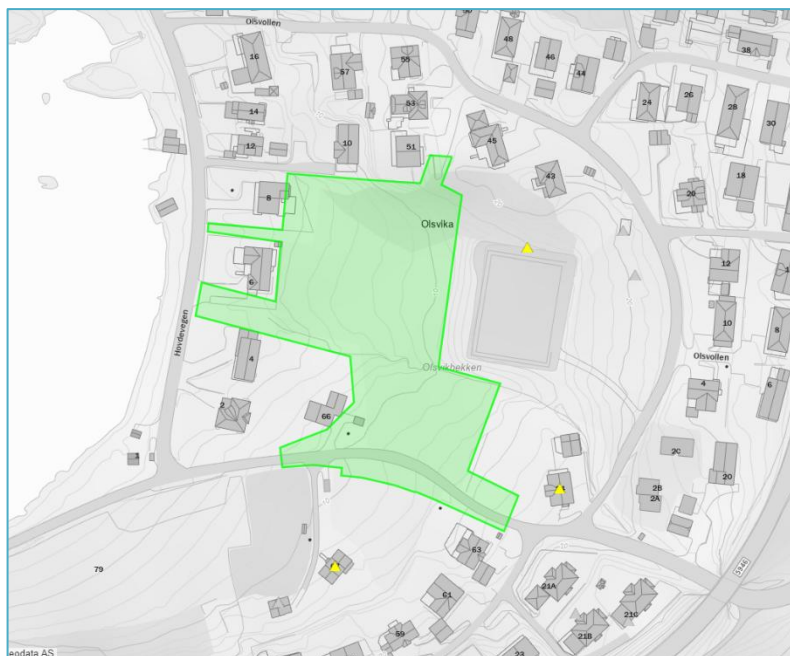


Figur 5 3D av omland til planområdet. Planområdet er indikert med blå sirkel. Kjelde: 3D kommune-kart.

5.5 Kulturminne og kulturmiljø

Det var ikkje registrert automatisk freda kulturminne innanfor eller like ved planområdet. Det er registrert nyare tids kulturminne ved planområdet – SEFRAC bygg mellom 1900 -1850, eldre våningshus i sørvest, og bustad i søraust – Kapteinshuset. Aust for planområdet er det registrert løe, men den er fjerna.

I samband med varslingsplanarbeid vart det sett krav om arkeologisk registrering av planområdet. Ved arkeologisk registrering vart det gjort funn av automatisk freda kulturminne, omtala i kapittel 6.20.

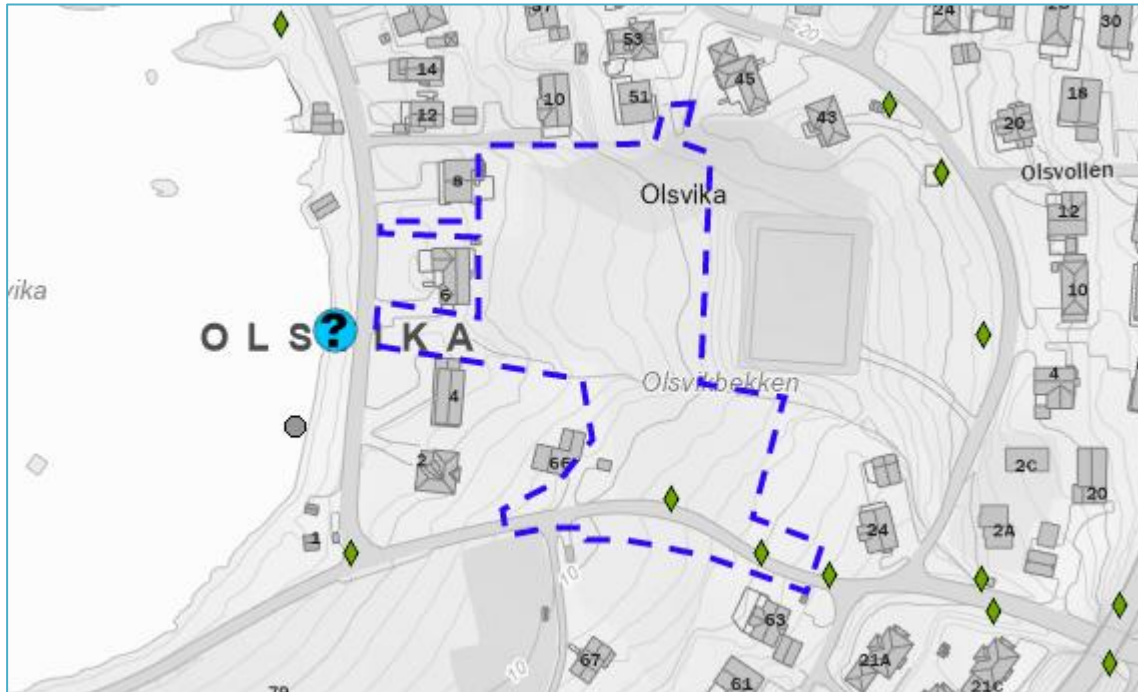


Figur 6 Oversikt over kjente kulturminne i og ved planområdet. Gule trekantar er SERAFK-bygg. Kjelde Askeladden.

5.6 Naturverdier

Gjennom utsjekk i GisLink er det ikkje registrert raudlista artar innanfor planområdet. Det er registrert framand artar sør i planområdet med svært høg risiko; platanlønn.

I Artsdatabanken er det registrert fleire artar som er sårbare vest for planområdet; Grønfinn, gråsporv, tyrkardue og sjøorre.



Figur 7 Oversikt over raudlista artar (grått punkt) og framande artar (grøn ruter). Spørsmålsteikn er uavklart. Plangrensa er synt med blå stipla line. Kjelde GisLink.

5.7 Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområde

Planområdet er ikkje registrert brukt til friluftsliv i FRIDA. Vegane i området vert truleg brukt som turveg.

5.8 Landbruk

Del av planområdet er registrert som innmarksbeite i Gårdskart. Areal i planområdet er om-disponert til utbyggingsformål i både overordna plan og gjeldande reguleringsplan.

5.9 Trafikkforhold

Tilkomst

Det er ikkje opparbeidd tilkomst til planområdet. I gjeldande reguleringsplan er det regulert tilkomst frå Østre Olsvikveg og inn i planområdet.

Vegsystem

Østre Olsvikveg er samleveg for eksisterande og framtidige bustadar i området.

Trafikkmengd

Det er ikkje data for trafikk for Østre Olsvikveg. Sidan vegen skal betene eit bustadområde med om lag 100 bueiningar (Hovdevegen), med delt trafikk mellom Østre og Vestre Olsvikveg, vert ÅDT grovstipulert til 175 køyretoy (3,5 turar/dag – 50 bueiningar). I tillegg

kjem timesbussar på kvardagar (13 turar per dag), med halvering av turar i helg, om lag ÅDT 76 turar. Samla ÅDT på strekninga er om lag 250 køyretøy.

Ulykkes-risiko/situasjon

Oversikt over trafikkulykker for Østre Olsvikveg, det er registrert ei ulykke ved kryss Osvollen – Østre Olsvikveg i 2002, utforkøy-ring, synt med grøn sirkel i Figur 8 til høgre.

Trafikksikkerheit for mjuke trafikantar

Det er ikkje bygd fortau eller gang- og sykkel-veg ved planområdet langs kommunale vegar, det er regulert fortau langs Østre Olsvikveg på sørsida. Det er 30 km/t fartsgrense for vegar i området, med relativt moderat trafikkmengd. Det er dårleg sikt langs Østre Olsvikveg aust for planområdet på grunn av hekk og smal veg.

Kollektivtilbod

Det er busstopp vest og aust for planområdet langs Østre Olsvikveg.

5.10 Barns interesser

Det er gjennomført barnetrakk i 2014, med registrert bruk av kringliggande vegar som både skule- og fritidsveg. Fotballbana er registrert som brukt, og slik som for sjøområdet vest for planområdet. Det er ikkje registrert at ubygd areal innanfor planområdet er nytta, anna enn til ferdsel langs Østre Olsvikveg. Det er gjennomført barnetrakk i 2021, den syner om lag same bruk som for 2014 registreringa. Ved fotballbane aust for planområdet er det opparbeidd sykkelbane. Den er ikkje så mykje brukt, den er delvis igjen grodd.

5.11 Sosial infrastruktur

Skulekapasitet

Planområdet ligg innafor opptaksområdet til Spjelkavik barne- og ungdomsskule. Begge har tilstrekkeleg kapasitet for ei mindre utbygging.

Barnehagedekning

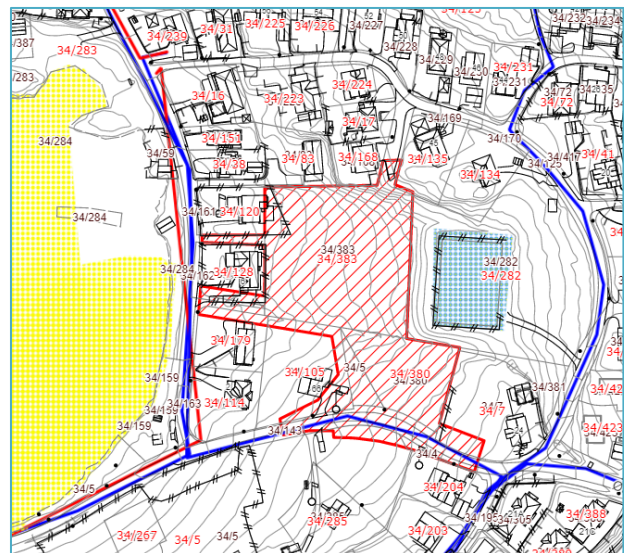
Det er to barnehagar nordaust for planområdet, og fleire ved Moa.

Det er privat barnehage i Olsvika med ledig kapasitet.

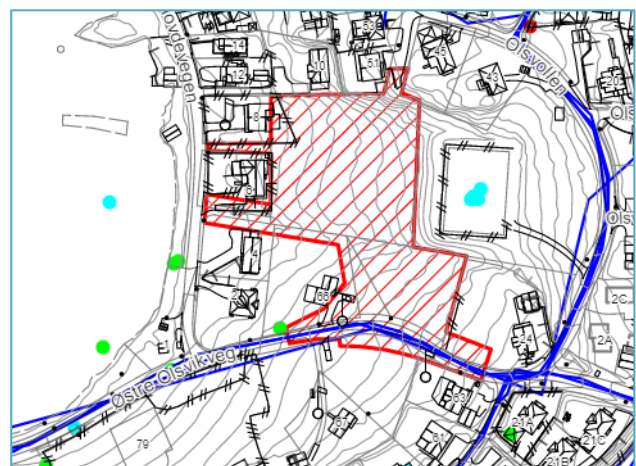
Anna



Figur 8 Oversikt over ulykker ved Østre Olsvikveg, synt med grøn runding. Kjelde SVV



Figur 9 Barnetrakk registrering i og ved planområdet frå 2014. Kjelde Ålesund kommune.



Figur 10 Barnetrakk registrering i og ved planområdet frå 2021. Kjelde Ålesund kommune.



Figur 13 Oversikt over lausmasse i og ved planområdet. Kjelde NGU.

Stabilitetsforhold

Det er gjennomført oversiktskartlegging av kvikkleire i området i regi av [NVE](#). Jmfør oversiktskartlegging er det gjennomført grunnboring innfor planområdet, og det er avklart at det ikke er aktsemdsområde for marin leire innfor planområdet.

Det er registrert aktsemdsområde for marin leire innfor planområdet.

Det er avklart med NVE om at det er tilstrekkelig å syne til kart fra oversiktskartlegging av aktsemdsområde for å avklare grunnforholda.



Figur 12 Kart fra oversiktskartlegging kvikkleire -aktsemdsområde for marin leire er synt med blå farge. Kjelde NVE:

Leidningar i grunn

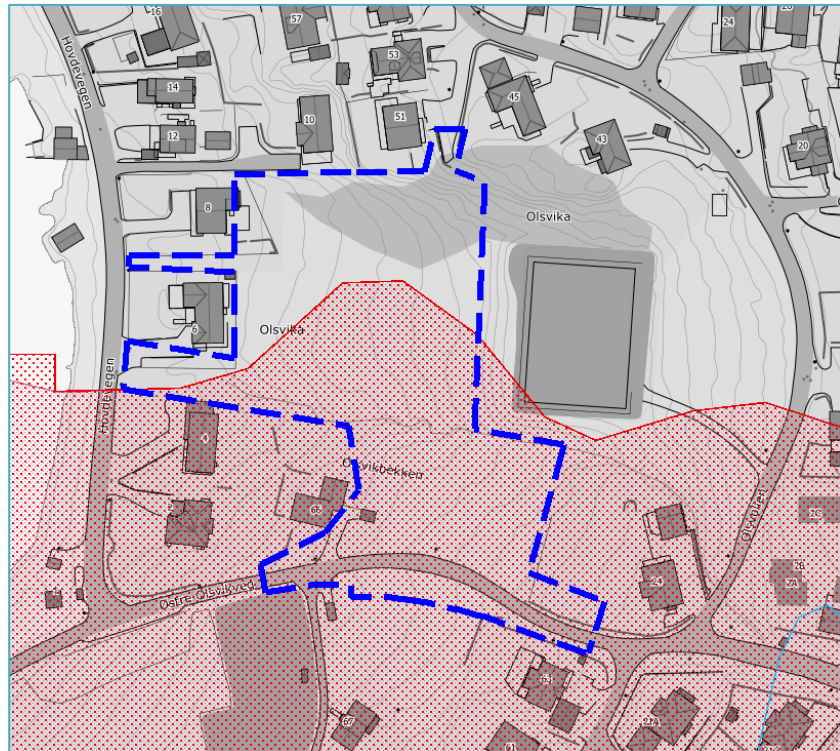
Det ligg leidning i grunnen innanfor planområdet, vassleidning frå Østre Olsvikveg til fotballbana.

Rasfare

Del av planområdet ligg innanfor aktsemdsområde snøskred. Det må gjennomførast ei skredvurdering for å avklare skredfare i området.

Radon

Planområdet ligg i område med moderat til låg aktsemdsgrad for radon.



Figur 14 Oversikt aktsemdsområde skred, raud skravur er snøskred, brun skravur er NGI sitt aktsemdskart.

5.15 Støyforhold

Planområdet ligg ikkje innanfor støyzone for vegstøy. Området ligg inntil industriområdet Bingsa, skytebane, NAF-bane, gokartbane og masseuttak/pukkverk.

5.16 Luftforureining

Jamfør tilbakemelding frå kommunelegen har det vore klaga på lukt frå avfallsdeponiet, og auka luktplager frå asfaltproduksjonen.

5.17 Klimavurdering

Klimaprofilen gjev eit kortfatta samandrag av klimaet, venta klimaendringar og klimautfordringar i [Møre og Romsdal](#). Konklusjon frå klimaprofilen som gjeld planområdet er:
Sannsynleg auke:

- Det er venta vesentleg auke i episodar med kraftig nedbør, både i intensitet og førekomst. Dette vil føre til meir overvatn.
- Det er venta fleire og større regnflaumar

Mogleg sannsynleg auke:



Figur 15 Oversikt radon fare i og ved planområdet. Kjelde NGU

- Kortare sesong for islegging og tidlegare isgang. Isgangar vil kunne skje lenger oppe i vassdrag enn i dag

Sannsynleg uendra eller mindre:

- Snøsmelteflaumane vil kome stadig tidlegare på året og bli mindre mot slutten av hundreåret

I klimaprofilen vert det tilrådd at det blir nytta klimapåslag med minst 40 % på dimensjonerande nedbør for regnskyll som varar mindre enn 3 timar.

5.18 Privatrettslege bindingar

Det er privatrettslege bindingar (eigedomssrett) som vil påverke planarbeidet, det er private eigedomar mot sør langs Østre Olsvikveg som blir med i planområdet, og kommunalt areal mot sør (Østre Olsvikveg) og mot vest (areal mellom bustadar). Dette er av planteknisk karakter, omregulering av offentleg formål til bustadformål.

5.19 Næring

Det er ikkje næringsinteresser som blir råka av planarbeidet.

6 Beskriving av planforslaget

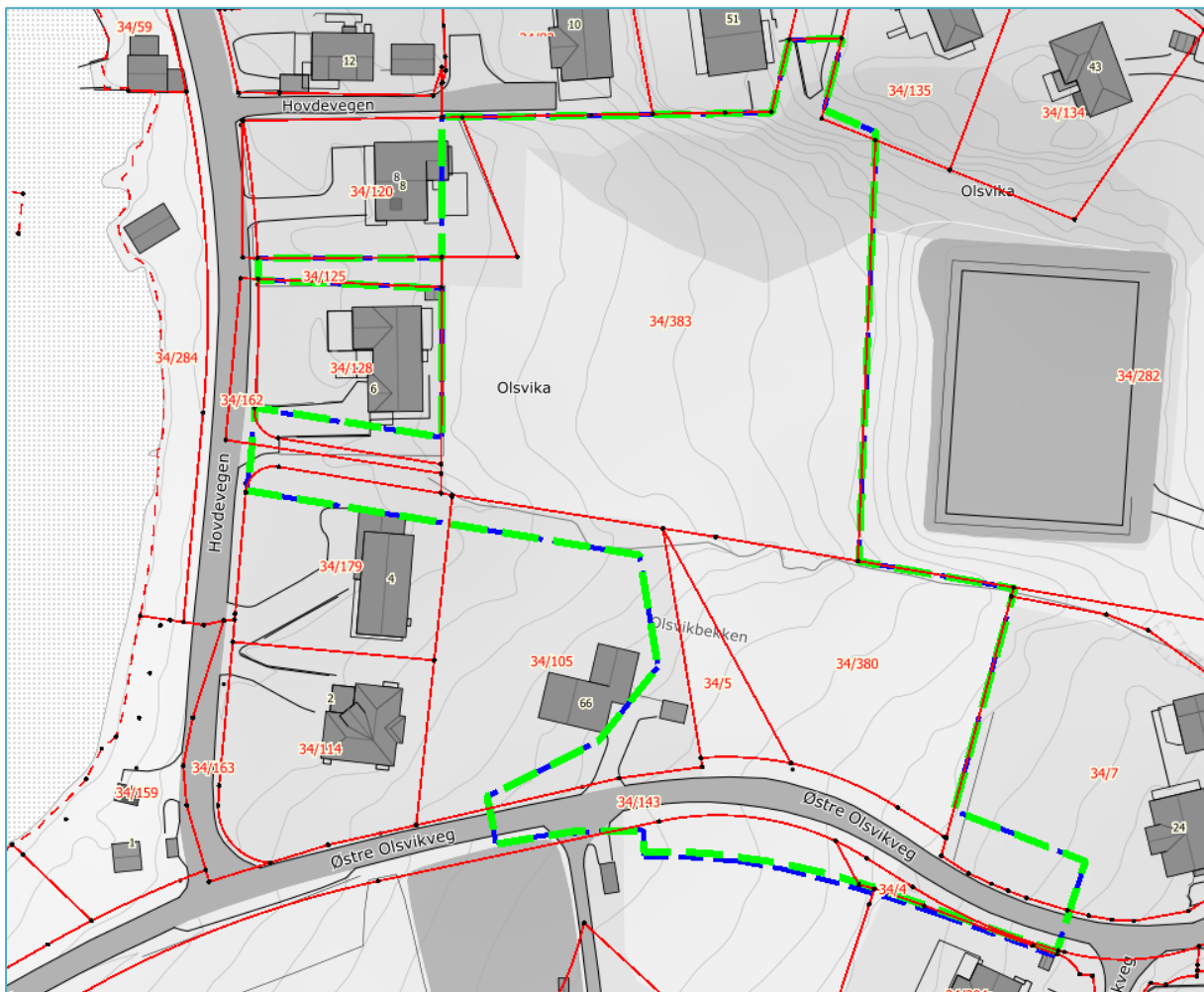
6.1 Planlagt arealbruk

Reguleringa legg opp til innpassing av inntil 9 frittstående småhus, med nødvendige funksjonar; veg, leikeareal, turdrag, renovasjon, biloppstilling og blågrønt areal. Eit viktig plangrep er å legge til rette for bygging av relativt små bueiningar samstundes som ein oppnår dei same bukvalitetane som i meir tradisjonelle einestadmiljø.

Ved å avgrense størrelsen på bustadtomter og bustadar til eit nøkternt nivå, ønskjer ein å nå kjøpargrupper som prioriterer god standard, nøktern arealbruk og eit attraktivt bumiljø framfor dyrare alternativ, der først og fremst større bustadareal gir betydeleg høgare pris på bueiningane.

6.2 Plangrense

Etter varsel om oppstart er plangrensa endra, den er utvida mot sør for å få tilstrekkeleg vegareal, grøn line syner grense som vart varsla planarbeid for og blå line syner grense for plankartet som går til offentlig ettersyn.



Figur 16 Oversikt over plangrense, grøn stipla line syner planområde varsla oppstart for, blå stipla line er planområdet til offentlig ettersyn. Plangrensa har ikkje vorte endra etter varsel om oppstart.

6.3 Prefiks feltnamn/regulert eigarskap

Prefiks til feltnamn i plankartet gjev informasjon om regulering av eigedomstilhøva for respektivt areal. Prefiks f syner at arealet skal vere felles, prefiks o syner at arealet skal vere of-fentleg. For feltnamn utan prefiks gjev ikkje planen føringar for eigarskap til arealet.

6.4 Arealoversikt reguleringsformål

Tabell 1 Oversikt over areal for arealformåla.

formålskode	formål omtale	feltnamn	eigfar	utnytting	areal m2
1111	Frittliggende småhus	BF5	annen eierform	% BYA = 30	850,9
1111	Frittliggende småhus	BF4	annen eierform	% BYA = 25	697,1
1111	Frittliggende småhus	BF3	annen eierform	% BYA = 40	1 204,5
1111	Frittliggende småhus	BF2	annen eierform	% BYA = 40	1 216,3
1111	Frittliggende småhus	BF1	annen eierform	% BYA = 40	843,6
1111	Frittliggende småhus	BF9	annen eierform	% BYA = 30	210,7
1111	Frittliggende småhus	BF10	annen eierform	% BYA = 30	15,4
1111	Frittliggende småhus	BF6	annen eierform	% BYA = 30	134,2
1111	Frittliggende småhus	BF8	annen eierform	% BYA = 30	155,4
1111	Frittliggende småhus	BF7	annen eierform	% BYA = 30	172,1
					5 500,2
1610	Leikeplass	f_LEK1	felles		238,9
1610	Leikeplass	f_LEK2	felles		227,6
					466,5
2011	Køyreveg	o_KV1	offentlig formål		654,6
2011	Køyreveg	f_KV2	felles		1 244,1
					1 898,7
2012	Fortau	o_FO	offentlig formål		248,3
					248,3
2018	Annan veggrunn - tekniske anlegg	o_AVT1	offentlig formål		75,1
2018	Annan veggrunn - tekniske anlegg	o_AVT2	offentlig formål		113,3
2018	Annan veggrunn - tekniske anlegg	o_AVT3	offentlig formål		58,9
2018	Annan veggrunn - tekniske anlegg	f_AVT4	felles		147,0
2018	Annan veggrunn - tekniske anlegg	f_AVT7	felles		10,4
2018	Annan veggrunn - tekniske anlegg	f_AVT6	felles		29,7
					434,3
3002	Blå/grønnstruktur	f_BG2	felles		648,2
3002	Blå/grønnstruktur	f_BG1	felles		757,0
					1 405,3
3030	Turdrag	f_TD1	felles		268,6
3030	Turdrag	f_TD2	felles		321,6
3030	Turdrag	f_TD2	felles		66,1
					656,4
Totalt areal					10 609,7

6.5 Reguleringsformål

6.5.1 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål

Bustad – frittliggende småhus - BF

Planområdet blir regulert til frittliggende småhus, einebustadar med ei bueining kvar. For kvar bueining vert lagt opp til garasje/carport, med tak som kan opparbeidast til uteopphaldsareal. Det vert lagt opp til moderat utnytting, men med eige areal på bustadtomba, uteopphaldsareal

på garasje/carport og felles leikeareal på over 460 m² vil det vere godt med uteoppfallsareal for kvar buening.

Det blir sett rekkjefølgjekrav om opparbeiding av leikeareal før det kan gjevast bruksløyve/ferdigattest for nye bueningar innanfor formålet.

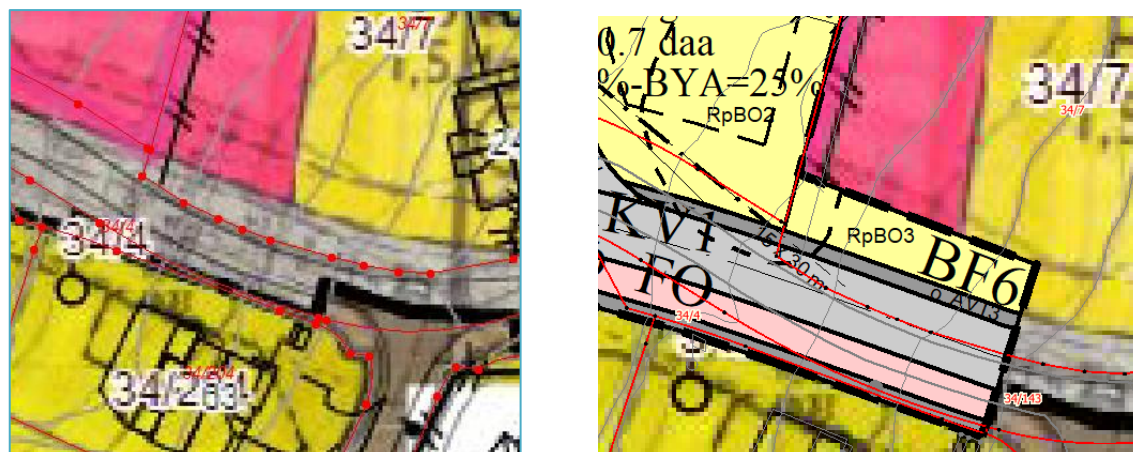
Planen legg opp til endring av arealformål for kringliggande eksisterande bustadtomter, frå offentleg bygging til bustadformål;



Figur 17 Endring av formål for gbnr. 34/5 og 105 frå offentleg til bustad. Ny plan har bustadformål og blågrønt areal.



Figur 19 Endring av formål for gbnr. 34/120 frå offentleg til bustad. Ny plan har bustadformål.



Figur 18 Endring av formål for gbnr. 34/7 frå offentleg til bustad. Ny plan har bustadformål.

- BF5 – areal omregulert til bustadformål frå veg- og offentleg formål (gbnr. 34/5 og 105)
- BF6 – omregulert til bustadformål frå offentleg formål (gbnr. 34/7)
- Endring av formål for gbnr. 34/7 frå offentleg til bustad. Ny plan har bustadformål BF7 og BF8 – Vidareføring av bustadformål for gbnr. 34/179 og 128. Det er lagt inn byggjegrænse på fire meter mot nabo eigedom (gbnr. 34/120)
- Endring av formål for gbnr. 34/120 frå offentleg til bustadformål. Det er lagt inn byggjegrænse mot naboeigedom på 4 m.
- Endring av formål for del av gbnr. 34/135 frå offentleg til bustad. Byggjegrænse etter plan- og byggjelova vil gjelde – 4 m frå eigdomsgrense.

Innanfor BF5-BF10 er det ikkje tillate med sjølvstendige bueiningar.



Figur 20 Vidareføring av areal for gbnr. 34/179 og 34/128..



Figur 21 Endring av formål for gbnr. 34/120 frå offentleg til bustad. Ny plan har bustadformål.

Areal innanfor BF1- BF4 blir delt inn i sjølleigar tomter, medan f_leik, f_TD og f_BG skal eigast i fellesskap av tomtene innanfor BF1 – BF4.

Leikeplass – f_LEK

Det vert regulert inn leikeareal som skal vere felles for alle bueiningane innanfor planområdet. Det blir eit samla areal på omlag 465 m² med leikeplassar. Tek ein vekk areal som er under 10 m breidde, vil samla leikeareal vere om lag 452 m², vil det stette krav i KDP Ålesund med 36 m² per bueining. Arealet er delt på f_LEK1 med areal på 225 m² og f_LEK2 227 m². I samsvar med KDP Ålesund vert det sett krav om at kvar leikeplass skal opparbeidast med sandkasse på 10 m² og tre ulike typar utstyr/leikeapparat som er retta mot aldersgruppe 1 – 6 år, til dømes eit av desse;

klatrestativ, huske, sklie, balanse-stokk eller vippehuske. I tillegg skal området ha benk, bord og fast dekke på minimum 1,6 x 1,6 m. Det blir sett rekkjefølgjekrav om at leikearealet med utstyr skal være opparbeidd før det kan gjevast bruksløyve for nye bueiningar innanfor planområdet. I tillegg vert det opna for at det kan leggjast til rette for bruk på tvers av generasjonar med sosialt utstyr som grill og liknande.

Leikeplassane ligg ved areal som er sett av til turdrag/blågrøne, som gjev moglegheit for snarvegar til både til strandsona vest for planområdet og ballplass aust for planområdet.

For f_LEK1 og f_LEK2 blir det i føresegnene sett krav om fysisk stengsle mot veg for å hindre at barn kan springe ut på vegen. Ved å leggje leikeplassen inntil Olsvikbekken vil leikeplassen få tilført ytterlegare kvalitetar med nærleiken til vatn, som vil vere gunstig for brukarane. Det er sett



Figur 22 Oversikt regulert leikeareal, areal synt med stor skrift er teljande areal, liten skrift er tilleggsareal.

krav om fysisk stengsle mot bekken for leikeplassen. Det vil vere gunstig for naboar til planområdet at det blir opparbeidd leikeplass også sør i planområdet, det blir kortare avstandar og kan vere ein felles møteplass også for vaksne.

Med flaumsikring av BF4, blir leikeplass f_LEK2 mindre flaumutsett, det vil truleg vere tilstrekkeleg med plastring for å sikre seg mot erosjon. Det er i føresegnene opna for at terrenget på f_BG2 kan hevast inntil f_LEK2, slik at leikearealet ikkje er flaumutsett. Dette blir avklart i høve detaljprosjektering.

Leikeplassen er delt på to område for å få god avstandsdekning innanfor bustadområdet, nord og sør i planområdet. Med snarvegar vil spesielt nordleg leikeplass gje betre leikeplassdekning også for eksisterande bustadar. Deling på to leikeplassar gjev også samla meir leikeutstyr innanfor planområdet, enn om det berre blir opparbeidd ein leikeplass. To leikeplassar vil stette krav til 50 m avstand frå bustadar til leikeplassane, i samsvar med føresegner til kommunedelplan Ålesund.

Køyreveg – KV

Eksisterande offentleg veg blir vidareført med lineføring som den er regulert. Breidde på vegen vert regulert med 7 m inklusiv skulder, med anna sideareal på 1,5 m. Regulert som offentleg veg – o_KV1. Det er regulert fortau på sørsida av vegen med breidde 2,5 m inklusiv skulder.

Det blir regulert nye tilkomstvegar inn i planområdet frå Østre Olsvikveg. Tilkommstvegar til bustadane blir regulert som felles for alle nye bueiningar – f_KV2.

Fortau – o_FO

Langs sørsida av Østre Olsvikveg blir regulert fortau på 2,5 m vidareført frå tidlegare plan.

Annan veggrunn - AVT

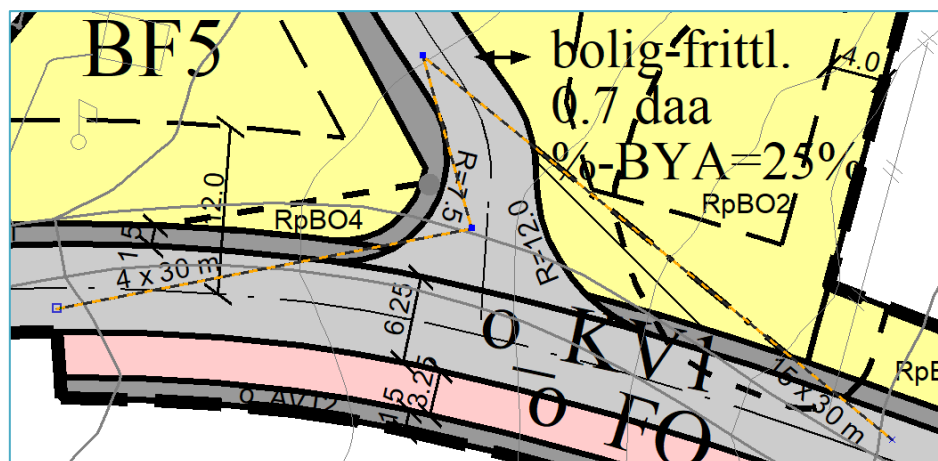


Figur 23 Reguleringsplan med flyfoto fra 2020 som underlag.

Langs vegareal blir det regulert inn annan veggrunn, sideareal til veg. I formålet inngår skjerings- og fyllingsskråninger, grøntområde, grøfter, murer, stabiliserande tiltak og liknande. Det kan etablerast permanente terreng endringar og nødvendige konstruksjonar innanfor formålet. Teknisk infrastruktur kan leggjast i formålet. Sidearealet blir regulert som offentleg og felles, avhengig av eigarskap til vegen.

Blågrønnstruktur – f_BG

Bekk som går gjennom planområdet blir regulert med blå-grønstruktur for å sikre kvalitetene av både bekken og næreste arealet kring denne. Det blir sett krav om at kantvegetasjonen langs bekken skal takast vare på, eventuelle inngrep skal avklarast med Statsforvaltaren i Møre og Romsdal. Det vert i føresegnene opna for at det kan opparbeidast tursti langs bekken for å leggje til rette for snarveg både til



Figur 25 Illustrasjon som syner friskt i avkjørsel til Østre Olsvikveg, markert som stipla line.



Figur 24 Illustrasjon som syner gjeldande regulering med framlegg til ny reguleringsplan over.

strandsona og fotballbane sør for planområdet. Eventuell opparbeiding av sti vert avgrensa til inntil 0,5 m breidde med grusa tursti, med minst mogleg inngrep i terrenget. Krav om at turstien skal liggje minst 1 m frå bekkkant. Det blir vurdert at det betre å leggje til rette for tursti enn at det det ikkje blir gjort det, sidan dette mest truleg vil bli nytta som snarveg til fotballbana. For areal aust for f_LEK2 og nord BF4 er det opna for tilbaketrekt flaumsikring innanfor formålet, med heving av terreng. Det blir sett rekkjefølgjekrav om opparbeiding av turstien før det kan byggjast nye bustadar innanfor planområdet.

Turdrag – f_TD

Aust i planområdet er det regulert gjennomgåande turdrag frå Hovdevegen (strandsona) i vest til fotballbane i aust, med mogleg stikk til Olsvollen. Det må leggjast til rette for at turvegen kan gå gjennom leikearealet. Eventuell opparbeiding av sti vert avgrensa til inntil 1 m med grusa tursti, med minst mogleg inngrep i terrenget.

Omsynssone

Sikringssone – frisikt - H140

For utbyggingsareal som kjem i konflikt med frisikt blir det lagt inn omsynssone frisikt for å sikre sikt i kryss. Innanfor sona vert det lagt restriksjonar på høgde av vegetasjon og tiltak. Det kan ikkje vere noko som hindrar sikt 0,5 m over vegplanet. Høgstamma tre, trafikkskilt og lysstolpar kan stå innanfor sikringssona. Det vert ikkje lagt omsynssone frisikt på areal til veg.

Faresone flaum

Langs Olsvikbekken er det lagt inn omsynssone flaumfare i samsvar med gjennomført flaumvurdering, for 200-års flaum med påslag 0,5 m for tryggleiksmargin. I føresegna til omsynssona er det forbod mot F2 (TEK17 § 7-3) tiltak før det er dokumentert at tilstrekkeleg tryggleik vert nådd. Det er sett rekkjefølgjekrav om prosjektering/utbygging av tiltak for å sikre mot erosjon og flaum.

Juridiske liner

Byggjegrense

Det blir regulert byggjegrense på minst 4 m mot vegformål, leikeareal og naboeigedomar utanfor planområdet. Mot turdrag og blågrøntareal varierer byggjegrensa frå minimum 1 m til og oppover til om lag 5 m. Mot bekken er byggjegrensa på om lag 10 m.

Der det ikkje er sett byggje-grense vil plan- og bygningslova § 29-4 gjelde.



Figur 26 Sett frå nordvest av LEK1. Kjelde ART arkitekter og ingeniører AS v/Eva Birkevold.

lag 700 m² før planendringa, og etter planendringa blir tomte på knappe 950 m²



Figur 28 Oversikt over leikeareal og busshaldeplassar. Kjelde ART arkitekter og ingeniører AS v/Eva Birkevold

6.6.1 Bygningar si høgde

Innanfor BF-formåla blir det opna for gesimshøgde 7,0 m og mønehøgde 9,5 m over gjennomsnittleg planert terreng for bustadhus. Maks. gesimshøgde for ark/takoppløft og bygningar med pulttak vert sett til 9,0 m.

Gesimshøgde for bygningar med flatt tak vert sett til 7,0 m. Trappeoppbygg med grunnflate på maks. 6 m² og inntil 9,0 m gesimshøgde kan tillatast. Det blir ikkje sett krav om takform.

For carport/garasje er topp tak sett til 3,5 m, med moglegheit for rekkverk på inntil 1 m på tak, slik at maksimal høgde blir inntil 4,5 m.

6.6.2 Grad av utnytting (vegleiar)

Det blir sett BYA på inntil 40 % for BF 1 – 3, for BF4 vert BYA sett til inntil 25 %. Grad av utnytting (retteleiar) skal nyttast for berekning av byggjehøgde og utnytting. Med den utbygginga som det er lagt opp til, og med krav til parkeringsplassar, vil ein leggje opp til moderat utnytting, men med gode kvalitetar for bustadområdet.

Med eigedomar i storleiken 400 m² og BYA på 40 % kan det førast opp med grunnflate i storleiken 160 m², med eventuelt frå trekk av biloppstillingsplass eller garasje/carport.

6.6.3 Tal bustadar, fordeling av bueiningar/leilegheiter

Innanfor planområdet kan det først opp inntil 8 bueiningar som frittliggande einebustadar for BF1 – BF3, og to bueiningar på BF4. For BF5 – BF10 er det ikkje høve til å sette opp sjølvstendige bueiningar.

6.7 Bustadmiljø/bu kvalitet

Planområdet ligg sør vestvendt, slik at det vil vere god soltilgang gjennom dagen og året. Kvar bustad skal ha areal på bakkenivå, og i tillegg vil det vere mogleg å leggje til rette for uteoppholdsareal på tak av garasje/carport.

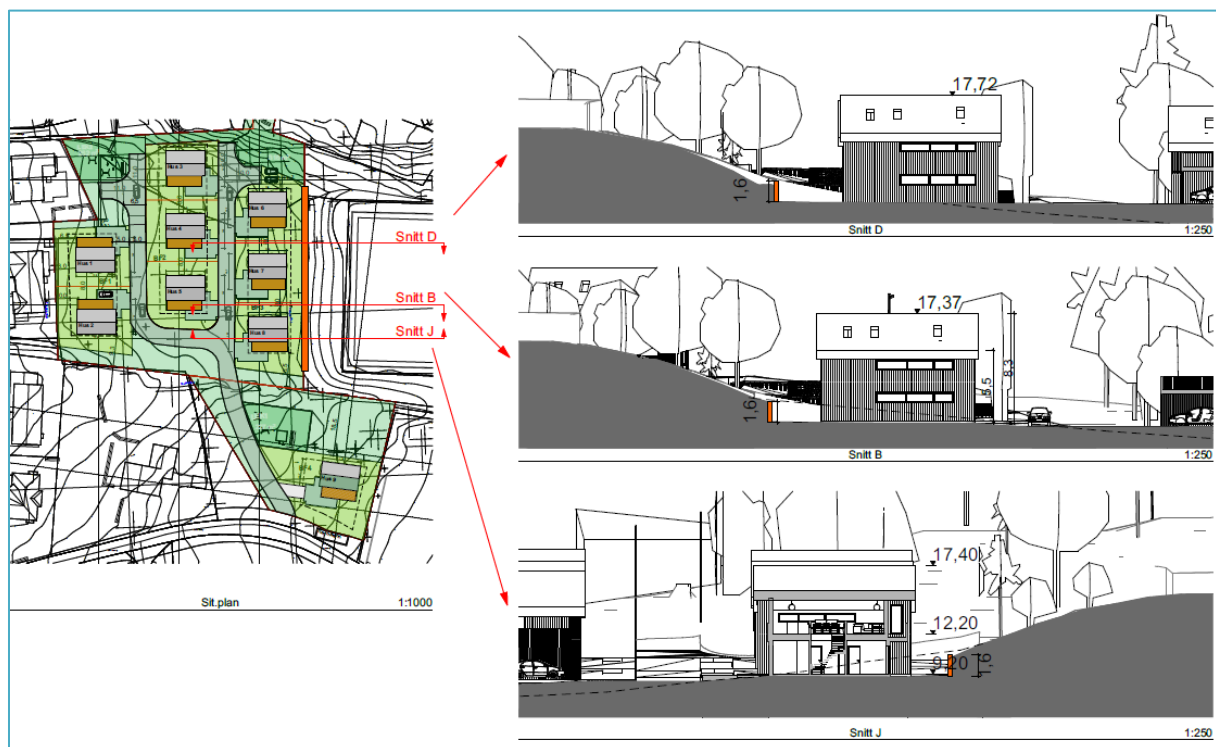
Det blir sett av leikeareal på 466 m², som også vil kunne nyttast som ein felles møteplass for dei som bur innanfor planområdet.

Det blir lagt opp til gjennomgåande turvegar aust – vest, i tillegg til kopling nord sør, som vil gje god tilkome til blant anna strandsone og fotballbane.

6.8 Landskapsanalyse

Planområdet ligg i kommunedelplan Ålesund i område 4; øvrige bustadområde- utanfor for-ettingssonene, der det blir lagt opp vedlikehaldsvekst gjennom forsiktig utbygging.

Planområdet ligg i eit område med relativt høg utnytting med frittliggande einebustadar, med stor variasjon i både storleik av bustadar og eigedomar. Kringliggande bustadområde er bygd ut over tid, som visast igjen i ulike byggjestilar, takform og arkitektonisk uttrykk. Bustadane



Figur 29 Snitt som syner kvar mur på inntil 1,6 m vil kome, synt med oransje markering. Kjelde ART arkitekter og ingeniører v/Eva Birkevold.

ved planområdet er på to etasjar, med høgde om lag på 7 – 9 m. Mesteparten av bustadane er oppført med mønetak, men også med valmtak og nokre med flatt tak. Hus med mønetak følger i hovudsak kotene i terrenget.

Innanfor planområdet blir det lagt opp til 9 nye bustadar; frittliggande einebustadar med grunnflate på om lag 100 m² over to plan. Bustadomtene vil bli noko mindre enn det som er

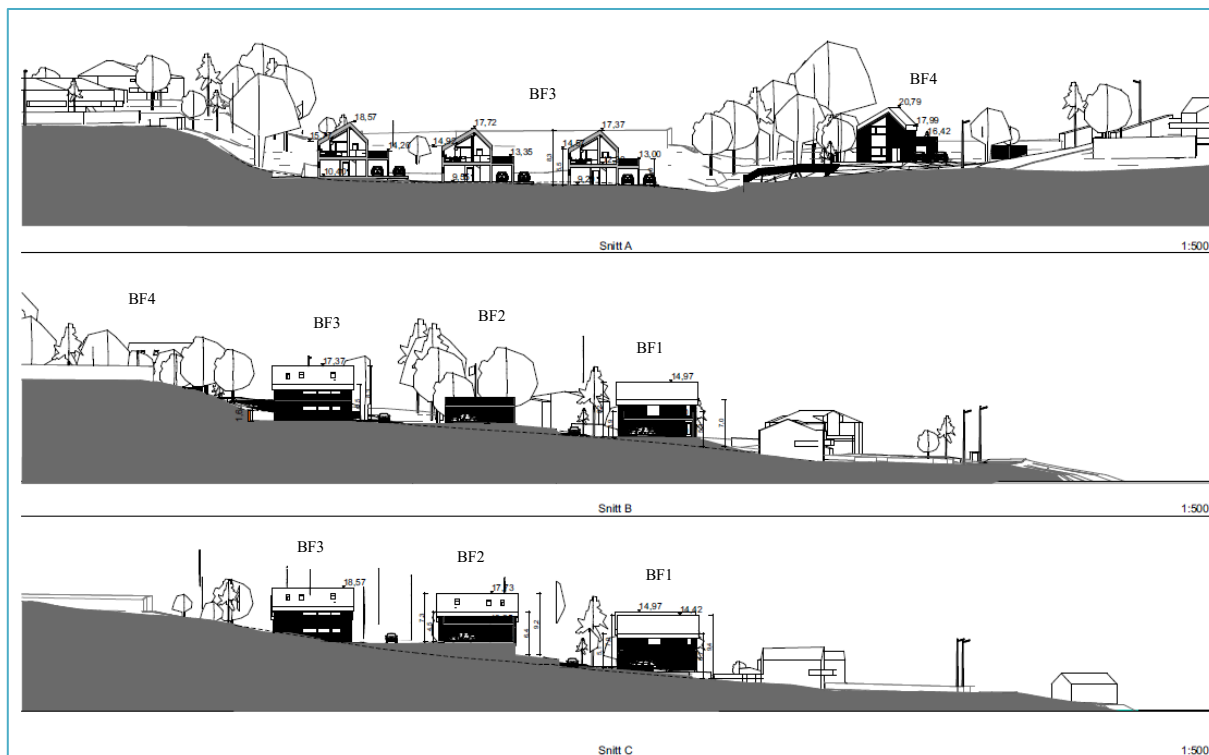
vanleg i området. Dette har samanheng med hovudkonseptet for planen som er basert på bueiningar med mindre grunnflate enn tradisjonelle einebustadar.

Det blir sett maksimal gesims- og mønehøgda på høvesvis 7,0 og 9,5 m over gjennomsnittleg terreng.

Planområdet ligg i vesthelling og vil i liten grad skilje seg ut i området, sidan nye bygningar vil gje liten landskapsverknad. Planområdet er relativt flatt, det vert ikkje nødvendig med store skjeringar for å føre fram veg.

Det er regulert inn meir enn minimumskrav til leikeareal, det vil difor vere mogleg å leggje til rette for fellesfunksjonar for bebuarane på dette arealet.

Det vert lagt til rette for gjennomgåande turvegar hovudsakleg aust vest, for lettare tilkome til strandsone og fotballbane.



Figur 30 Terrangsnitt innanfor planområdet, med oversikt kvar dei ulike snitta ligg. Retning av snitt er synt med blå piler i oversikt til venstre. Kjelde ART arkitekter og ingeniører AS v/Eva Birkevold.

Når ein ser arealbruken i naboombåda vert det vurdert at området ut i frå eksisterande utbygging burde liggje i sone 3 – der det er opna for fortetting med middels utnytting. Det vert lagt ved snitt og oppriss som eige dokument til planen, desse vert målestokkrett.

6.9 Parkering

Tal parkeringsplassar

I KDP Ålesund er det i sone 4 sett krav om minst 2 biloppstillingsplassar per bueining. I føresegnene vert det sett krav om 2 biloppstillingsplassar per bueining. Det er i tråd med overordna føringar å ikkje leggje til rette for bilbruk, men leggje til rette for kollektivbruk. Planen

legg opp til relativt små bustadar, det er sett krav om sykkelparkering for kvar bueining og planområdet ligg innanfor sykkelavstand for dei fleste nødvendige funksjonar.

Sykkelparkering

Det er sett krav om to oppstillingsplassar for sykkel for kvar bueining.

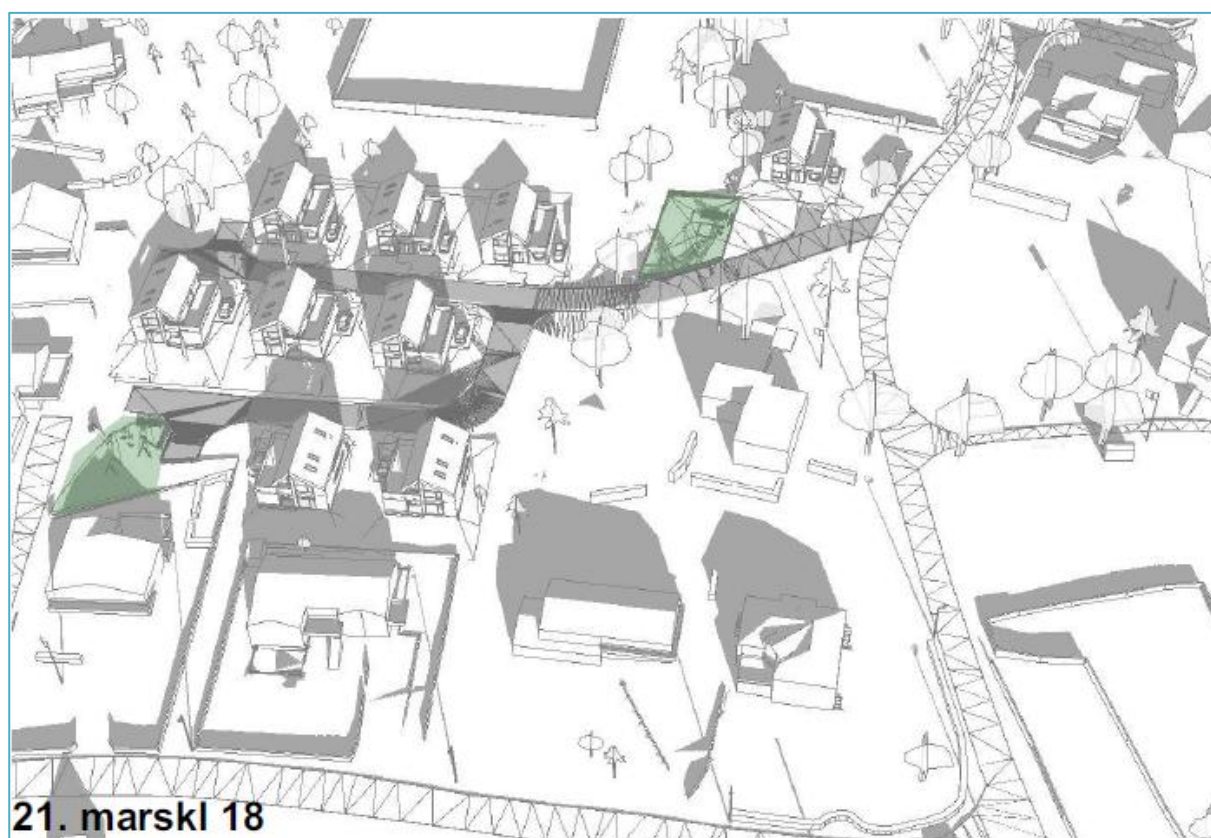
6.10 Sol/skugge leikeareal

Tidleg morgonsol frå aust vil bli hindra av Skothaugen/Holsfjellet, på vinterstid vil fjellryggen redusere føremiddagssola til planområdet. Planområdet vil ha god soltilgang sein formiddag, ettermiddag og kveld. Det er gjennomført sol/skuggeanalyse for ulike tider på året og på dagen. Mellom vår- og haustjamdøgn vil det vere gode solforhold på ettermiddagen i planområdet, krav til sol på minst halvparten av leikeplassen ved vår- og haustjamdøgn kl. 15 er stetta, det vil ikkje vere skugge på leikeplassane då, sjølv kl. 18 ved vår- haustjamdøgn vil over halvparten av leikeplassen i nord ha sol.

Både uteoppfallsareal på bakke- og over garasje vil ha tilfredsstillande soltilgang i sommarhalvåret.



Figur 31 Sol/skugge oversikt 21.juni kl. 12. Kjelde ART arkitekter og ingniører AS v/Eva Birkevold.



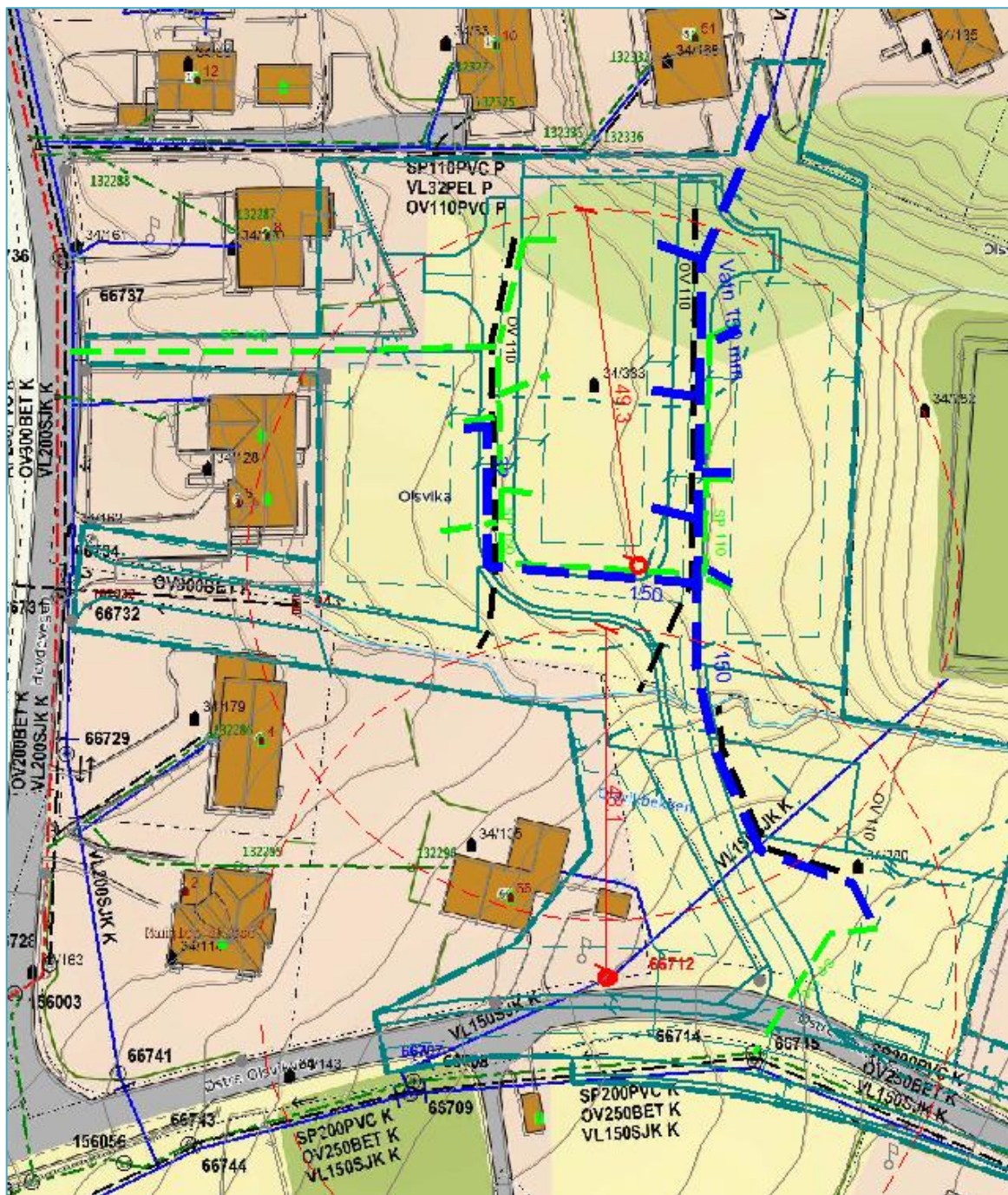
Figur 32 Sol/skugge oversikt for vårjamdøgn 21.03 og haustjamdøgn 22.09 kl. 15 og 18. Kjelde ART arkitekter og ingeniører AS v/Eva Birkevold.

6.11 Tilknytning til infrastruktur

Teknisk infrastruktur blir knytt mot sør for veg og vatn, medan spillvatn vil bli knytt til mot vest til leidningar som ligg langs Hovdevegen.

6.12 Forprosjektering VAO

Det blir synt til VAO-plan, «Regendring Olsvika, gbnr. 34_383 m. fl. – VAO-plan» datert 25.10.2024 for avklaring av temaet, vedlagt plandokumenta. Under er det synt framlegg til nye VAO-leidningar innanfor planområdet. Det blir sett rekkjefølgjekrav om at det ikkje kan



Figur 33 Prinsippskisse som syner eksisterande og nye VAO-leidningar (stipla tjukke liner). Blå line er vatn, grøn line er spillvatn og svart line er overvatn. Raud ring er ny brannhydrant.

gjevast løyve til tilkopling av nye bustadar i planområdet, det må dokumenterast at anlegget stettar vilkåra som er gitt i utsleppsløyvet frå Statsforvaltaren.

Brannvatn

Det står brannhydrant langs Østre Olsvikvegen, i tillegg vert det lagt opp til ny brannhydrant om lag midt i planområdet, synt med raud ring i illustrasjon Figur 33 og stipla line for 50 m avstand.

6.13 Trafikkøysing

6.13.1 Tilkomst

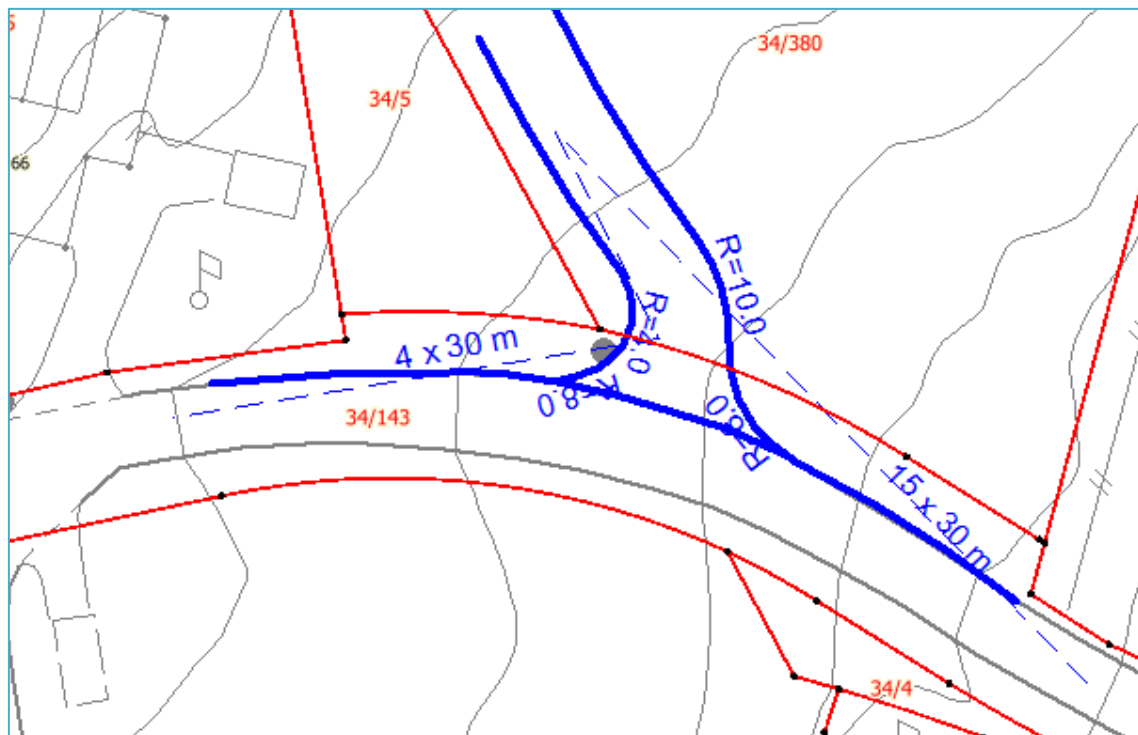
Tilkomst til planområdet er frå Østre Olsvikveg. I høve bredde og stigningsforhold er det ikkje alternativ måte å kople planområdet til offentleg vegnett.

Frå Østre Olsvikveg blir det lagt opp til felles private vegar innanfor planområdet for å kome til dei ulike bustadane.

6.13.2 Utforming av vegar

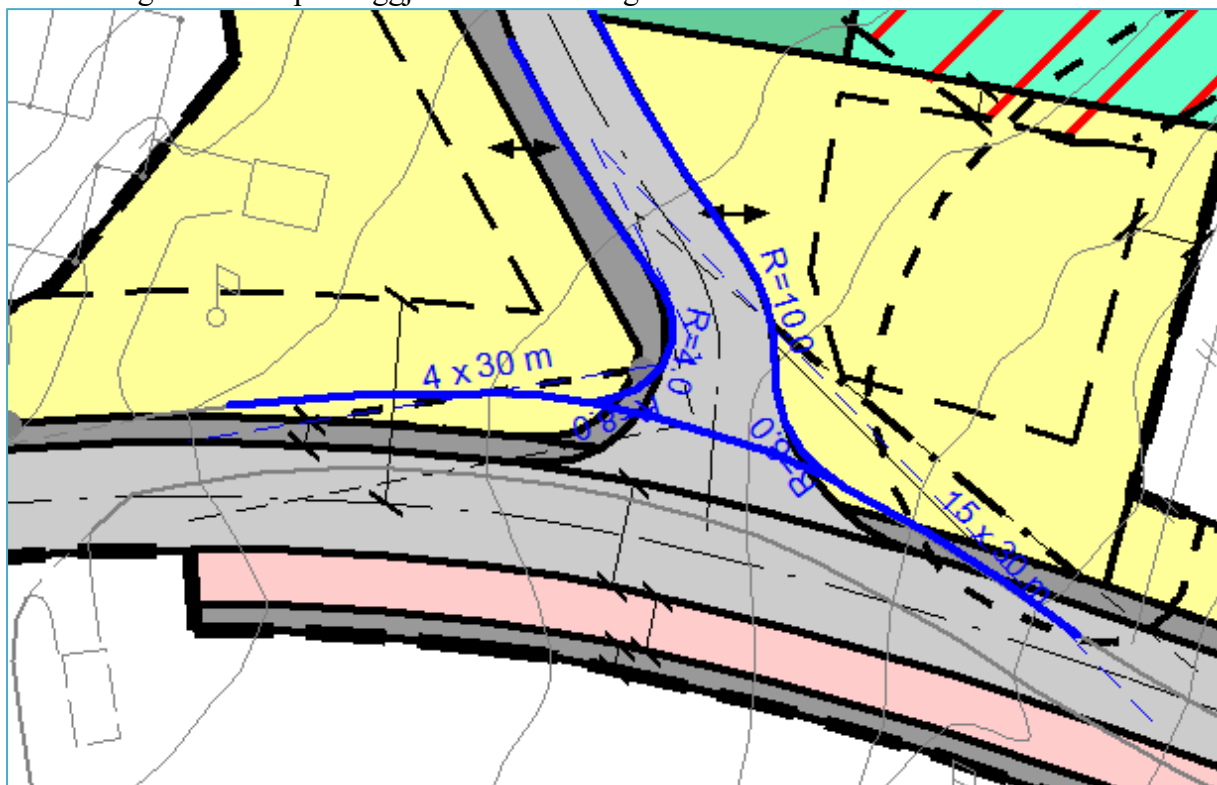
Nye vegar vil få slak vertikalkurvatur, størst stigning vil vere sørleg del av f_KV2, mellom Østre Olsvik vegen og bekken, med noko under 8 %. Lenger nord har vegen helling på mellom 2 – 4 %. Sløyfe mot vest vil ha heilning på overkant av 5 % frå avkøyrsele, vidare blir det om lag 3 - 4 %.

Vegar som endar nord i planområdet blir begge regulert med snuhammar, slik at større køyre- tøy kan snu innanfor planområdet. For å kunne klargjere området for utbygging vil det vere nødvendig å kome over Olsvikbekken. Dette kan gjennomførast med kulvert eller med røyr- gjennomføring under vegen i eksisterande bekkeløp. Det blir sett krav om prosjektering av kulvert/røyr under veg for å sikre tilstrekkeleg kapasitet på vassgjennomstrøyming i kulvert, og bli utført på ein tilstrekkeleg god måte for å sikre at bekken blir forringa i så liten grad som



Figur 34 Illustrasjon som syner mellombels avkøyrsele til Østre Olsvikveg.

praktisk mogleg i høve fisk sin frie gang, og ikkje vanskeleggjer ei eventuell framtidig bekke-restaurering. Dette må planleggjast av fiskebiolog.



Figur 35 Illustrasjon av mellombels avkøyrsløse over plankartet.

Sidan eksisterande veg Østre Olsvikveg ikkje stemmer med regulert trase, og omlegging av

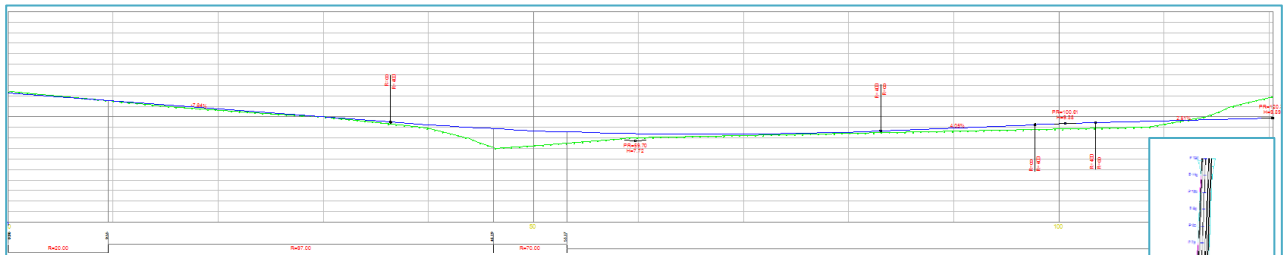


Figur 36 3D mot nord av f_LEK2 sett frå sør. Kjelde ART arkitekter og ingniører AS v/Eva Birkevold. vegen vil medføre kostnadar som ikkje kan belastast ei utbygging med inntil 9 bueningar,

vert det sett rekkjefølgjekrav om at det skal opparbeidast mellombels avkøyrsløse til planområdet frå Østre Olsvikveg, som synt i Figur 35. Det blir sett rekkjefølgjekrav om opparbeiding av mellombels avkøyrsløse før det kan gjevast løyve for nye bueiningar innanfor planområdet.

Breidde

Internvegar blir regulert med breidde 5 m, vegbreidde 4 m, skulder 0,25 m kvar side, med lukka grøft på overside, behov for sideareal til vegen vil delvis gå inn på regulert formål utanfor vegareal.



Figur 39 Forprosjektering av austleg tilkomstveg, blå line er lengdeprofil veg, grøn line er opphavsveg terreng.



Figur 39 Forprosjektering av vestleg tilkomstveg, blå line er lengdeprofil, grøn line er opphavsveg terreng.



Figur 39 3D av forprosjekterte vegar, sett frå nordvest.

Trafikk

Utbygging av nytt bustadområde vil generere auka trafikk til kommunalt vegnett. Trafikk auke blir estimert til $(3,5 * 9 * 365/365 = 35)$ ÅDT 32 køyretøy for ferdig utbygd bustadfelt.

Ved å bruke dette som grunnlag og gjere ei vurdering på at denne trafikkmengda deler seg på 15% i makstimen i morgonrushet og 15% i makstimen i ettermiddagsrus, vil den nyskapte trafikken utgjere ca. 4 til 6 biler i makstimen. Dette tilsvarar 1 bil for kvar 10 til 15 minutt i makstimane.

Fartsgrensa er 30 km/t på Østre Olsvikveg der det vil være tilkomst til de 9 bustadar. Avkøyrsla har gode siktforhold.

Trafikktrygging

For å sikre trafikktryggleiken i området, vert det sett rekkjefølgjekrav om at hekk på gbnr. 34/7 mot Østre Olsvikveg skal fjernast før det kan gjevast bruksløyve for nye bustadar innanfor planområdet. Det vert lagt på bestemmelsesområde, RpBO3, for å hindre at nye tiltak gjev sikthindring. Bestemmelsesområde RpBO 4 sikrar frisikt for mellombels avkøyrslar.

Avvik frå vegnormalen

Det blir regulert til privat felles veg inn i planområdet, regulert veg vil ikkje stette krav til vegbreidde etter vegnormalane. Det er ikkje krav om å stette vegnormalane for private vegar. Avkøyrslar til offentleg veg stettar vegnormalane/kommunen si vegnorm.

6.13.3 Krav til samtidig opparbeiding

Det vert sett krav om samtidig opparbeiding av snuhammarar samtidig med f_KV2.



Figur 40 Oversikt gangveg trasear i og ved planområdet. Kjelde ART arkitekter og ingeniører AS v/Eva Birkevold.

6.13.4 Tilgjenge for gåande og syklande

Det vert ikkje lagt opp til delt ferdsel av mjuke og harde trafikantar langs internveg. Sidan internvegen (f_KV2) vil vere oversiktleg, har låg hastigheit og med relativt lite trafikk, blir det vurdert at det ikkje er trong for fortau langs vegen. I tillegg er det opna for snarvegar aust – vest, som vil vere med å redusere trafikken av mjuke trafikantar langs bilvegen.

o_KV1 (Østre Olsvikveg) vil vere tilkomstveg til planområdet frå kollektivstopp og andre målpunkt i området.

Det er sett rekkjefølgjekrav til opparbeiding av ny avkøyrsløse frå Østre Olsvikveg i tråd med vegnormalane til kommunen, fjerning av hekk langs gbnr. 34/7 for å gi betre sikt langs vegen og krav om friskt for mellombels avkøyrsløse.

Tidlegare regulert fortau langs Olsvikvegen blir vidareført i denne planen.

Frå skuleåret 2024/25 vil elevar til Spjelkavik barneskule 5. - 7. steg, busett i Olsvika få heil-års skuleskyss, jamfør vedtak i kommunestyret 25.04.2024. Steg 1 - 4 har skuleskyss per i dag. Dette vil medføre betydeleg mindre risiko for trafikkulykker for barn og unge langs skulevegen, spesielt ved kryssing av hovudvegar med mykje trafikk, blant anna Lerstadvegen. Utbygging av mindre delar fortau langs Østre Olsvikveg vil føre til meir kryssing av denne vegen i begge ender av opparbeidd fortau for å kome på rett side av vegen. Dette vil auke faren for at det skjer trafikkulykker. Med breidde utviding av Østre Olsvikveg, låg fartsgrense, eventuelle tiltak for å få ned hastigheita og fjerning vegetasjon inntil vegen, synt i venstre bilete i bilete 3, vil det vere ei tryggare løysing enn krysse vegen fleire gongar for å



Bilete 3 Bilete av Østre Olsvikveg ved planlagt avkøyrsløse frå planområdet, som syner breiddeutviding av vegen. Foto: B. Friisvold

kome til/frå del av fortau. Høgre bilete i bilete 3 syner at det er ei oversiktleg strekning frå avkøyrsløse frå planområdet og ned til busstopp ved Hovdevegen.

Hovudtyngda av trafikk vil vere mest konsentrert om morgonen ut av bustadområdet i Olsvika, før barn og unge skal på til skulen, med hovudsakleg køyring i ei retning, slik at det vil vere lite møtande trafikk. Returtrafikken på ettermiddagen vil vere meir spreidd, men kome etter at barn og unge er ferdig på skulen. Størstedelen av trafikken på ettermiddagen vil også vere einsretta til bustadområdet i Olsvika, slik at det vil vere lite møtande trafikk. Trafikken i området vil i all hovudsak vere lokal trafikk, som kjenner til trafikkmønsteret og kor det er utfordrande med vegane, og tilpasse farta deretter.

For fritidsferdsel for barn og unge vil turtiar/grøntareal knyte saman planområdet saman med eksisterande busetjing/fotballbane. Eventuell ferdsel langs trafikkerte vegar skjer på tidspunkt det vil vere sporadisk trafikk av bilar.

Avkøyrsløp til Østre Olsvikvegen blir regulert som utregulert T-kryss, der fartsgrense primærveg er 30 km/t og trafikkmengde sekundærveg er under ÅDT 100. Kjøretøy er dimensjonerende for friskt. Frisksone blir høvesvis 4 x 30 m og 15 x 30 m. For internt kryss blir handbok N100 for gatekryss nytta, stoppsikt 20 m, og ÅDT under 100. Kjøretøy gjev siktkrav på 4 m.

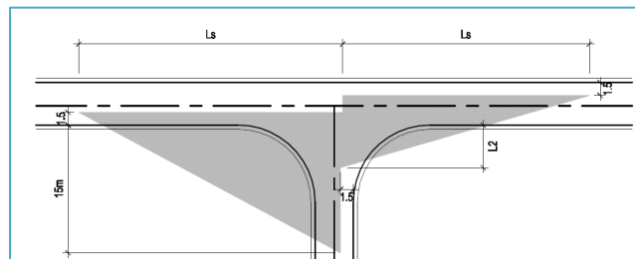
f KV2 blir regulert som felles for alle bustadeigedomane innanfor planområdet.

Det blir planlagt at VAO-anlegg skal takast over av kommunen.

Det blir sett krav om tiltak om framande artar for å hindre spreiding i føresegnene. Før det kan startast anleggsarbeid skal det liggje føre analyse- og tiltaksplan som omhandlar korleis hindre spreiding av framand art.

Bueiningar i situasjonsplan vil ikkje støtte krav til tilgjengeleg bueiningar, men det vil vere mogleg å støtte tilgjengelege bueiningar med anna hustype. Det blir ikkje sett krav om tilgjengelege bueiningar innanfor planområdet.

Konseptet for reguleringsforslaget har sidan oppstart vært frittliggende einebustadar på små tomter i eit etablert nabolag bestående av hovudsakeleg tradisjonelle einebustadar på relativt store tomter. Det er lagt opp til en bustadtype som skil seg fra de eksisterande bustadar, det vil si mindre, frittliggende bustadar tilrettelagt for småbarnsfamiliar og andre som ønsker sjølvstendige bueiningar/uteareal innanfor realistiske økonomiske rammer. Slik bustadfeltet er utforma får alle bustadane utsikt mot sjøen fra andre etasje ved en terrassering i det naturlege



Tabell 2.3.2.2 Siktkrav L2 angitt i meter for uregulerte T-kryss der terrenget er relativt flatt

Fartsgrense primærveg		30 km/t	40 - 50 km/t
Traffikkmengde på sekundærveg			
Lite trafikk, (A)DT<100		4	6
Middels trafikk, 100<(A)DT<500		6	6
Stor trafikk, (A)DT>500		6	10

Stoppsikt L _s angitt i meter		30 km/t	40 - 50 km/t
Fartsgrense			
Stoppsikt L _s (m)		30	45

Figur 41 Krav til friskt til Østre Olsvikveg. Kjelde Veg og gatenorm for Ålesund kommune.

hellende terrenget. Dette gjer at alle bustadane får gode lys og utsiktsforhold fra hovud-opp-haldsrommet i 2.etg. Vi ønsker derfor at man opprettheld konseptet som har lagt til grunn for arbeidet så langt, og som også har blitt presentert i tidlegare møter med planmyndigheten.

Det blir sett krav i føresegnene om at alle bustadane skal ha minst 2 soverom per buening. Dette vil vere tilrettelegging for barnefamiliar, og betre som innstegsbustad for einslege som kan dele hus.

6.17 Uteoppfallsareal

Det blir regulert bustadeigedomar på om lag 400 m² og ein på 700 m². For kvar bustadomt vil areal for bustad, garasje/carport, biloppstilling og køyreveg vere på om lag 160 m², med tillegg for anna areal som ikkje kan nyttast til uteoppfallsareal, er det om lag 200 m² igjen. På bakkenivå vil det vere om lag 200 m² som kan nyttast til uteoppfallsareal for kvar bustad. I tillegg kjem det areal over garasje/bod som kan nyttast som privat uteoppfallsareal, om lag 30 m² per buening.

Som fellesareal kan delvis regulert leikeareal nyttast, då det er regulert meir enn det som er krav til for 9 bueningar, og det er lagt føringar for utstyr som kan nyttast til felles bruk.

Jamfør avsnitt leikeareal, side 22, blir minstekrav til leikeareal etter KDP Ålesund stetta; $36 \times 9 = 324$ m². Samla blir det sett av 466 m² med leikeareal innanfor planområdet.

Det er regulert inn moglege snarvegar som vil gjere det enkelt å kome seg til fotballbana som ligg rett aust for planområdet, og som vil vere tilgjengeleg som felles areal også for dei som kjem til å bu innanfor planområdet. I tillegg vil snarvegane gje rask tilkomst til strandsona. Snarvegane er plassert nord i planområdet og langs bekken.

6.18 Landbruksfaglege vurderingar

Planområdet er omdisponert til utbyggingsformål i overordna arealplan og regulert til offentlig utbygging.



Figur 42 3D av mogleg utbygging, sett frå nordvest. Kjelde ART arkitekter og ingeniører AS v/Eva Birkevold.

6.19 Kollektivtilbod

Tilkomst til Østre Olsvikveg frå planområdet ligg mellom to busshaldeplassar – Olsvika og Olsvollen, frå avkøyrslle er det om lag 90 m til begge. Det er times passeringar av bussen langs kollektivtrasen. Frå hausten 2024 av blir det gratis skuleskyss frå Olsvika for 5. – 7. steg til Spjelkavik skule.

Busshaldeplassane ved kryss Hovdevegen og Olsvollen blir brukt av store delar av Olsvika. Å setje krav til ei mindre utbygging av bustadar for å oppgradere eksisterande busshaldeplassar vil ikkje vil være tilstrekkeleg samanheng mellom eit eventuelt krav om en slik oppgradering og behovet utløyst av planlagt utbygging innanfor planområdet (Ref. pbl. §12-7 nr. 10).

6.20 Kulturminne

Etter varsel om oppstart vart det sett krav om arkeologisk registrering. Det vart gjennomført arkeologisk registrering i byrjinga av mai 2023, med funn av automatisk freda kulturminne (kokegroper) nordvest i planområdet og nokre lausfunn (flintstein) søraust i planområdet, synt i illustrasjon under. Etter god dialog med kulturmynde er det avklart at dei automatiske kulturminne blir avgrensa med bestemmelsesområde (RpBO), og det vert søkt om dispensasjon frå kulturminnelova i samband med offentlig ettersyn (med eller utan utgraving). Når dispensasjon er innvilga fell bestemmelsessona vekk. Det blir knytt føresegn til bestemmelese sona; det skal ikkje gjerast tiltak innanfor sona før kulturmynde hjå fylkeskommunen har frigjeve kulturminnet. Det er sett krav om arkeologisk utgraving av dei automatisk freda kulturminna som ligg innanfor bestemmelsesområde RpBO1 og RpBO2 i plankart, synt i Figur 44, før det blir sett i verk tiltak etter planen.

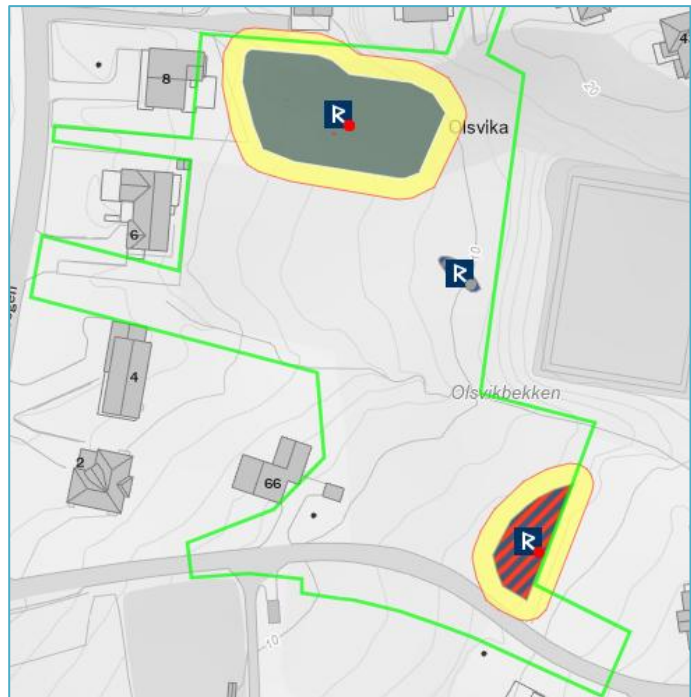
Det er registrert fleire SEFRAK-bygningar ved planområdet, men det som ligg ved fotballbana er revet. Det vert vurdert at planlagt utbygging ikkje vil gje spesielle negative konsekvensar for SEFRAK-bygningar på grunn av avstand til desse og at det er bygd nærare/like nært frå andre retningar.

6.21 Sosial infrastruktur

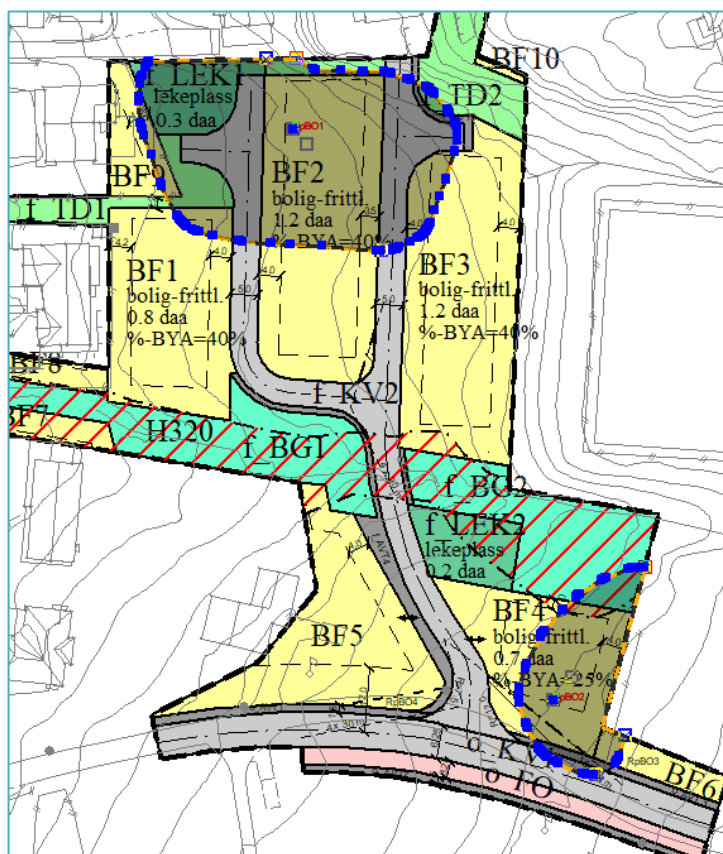
Det er privat barnehage med ledig kapasitet i Olsvika og det er ledig kapasitet ved Spjelkavik barneskule.

6.22 Plan for avfallshandtering

Det blir lagt opp individuell renovasjon for planområdet. Intern veg blir dimensjonert og utforma slik at renovasjonsbil kan nytte desse. Kvar enkelt bustadeigedom setter fram dunkar langs eigedomen slik at dei vil vere tilgjengeleg for henting.



Figur 43 Oversikt over funn av automatisk freda kulturminne innanfor planområdet, planområdet synt med grøn line. Kjelde Askeladden.



Figur 44 Bestemmelsessone (RpBO) for automatisk freda kulturminne utheva i plankartet.

av fare for kvikkleire i grunnen.

6.24 Avbøtande tiltak/ løysingar ROS

Sjekkliste for vurdering av risiko og sårbarheit i saker etter plan- og bygningslova, utarbeidd av tidlegare Fylkesmannen i Møre og Romsdal, er gjennomgått og kommentarar i den er lagt inn under med eventuelle avbøtande tiltak:

Skred - Planområdet ligg aktsemdområde for snøskred. Det er gjennomført farevurdering av skred i bratt terreng, planområdet er trygt mot tiltak innanfor tryggleiksklasse S2.

Grunnforhold - Planområdet ligg under marin grense, og ligg innanfor aktsemdområde for kvikkleire. Det er gjennomført oversiktskartlegging som syner at planområdet ikkje ligg innanfor aktsemdområde for områdeskred. Planområdet ligg innanfor aktsemdområde for marin leire. Det blir i føresegnene sett krav om geoteknisk prosjektering og ansvarsrett geoteknikk (RIG) i byggesaka for tiltak i grunnen.

GJENTAS UNDER

Radon - Krav om å stette TEK §13-5

Klimaendringar - Auka regnintensitet, kort veg til sjø/bekk og lite nedbørsfelt, med kryssande grøfter langs veg oppstraums planområdet. Små konsekvensar.

6.23 Naturfare

Det blir sett krav om tiltak knytt til naturfare i føresegnene. Dette gjeld byggehøgde for nye bustadar knytt til flaum, jamfør flaumvurdering som syner at delar av areal langs bekken vil vere flaumutsett. Det er avklart at det ikkje er fare for områdeskred, men det kan vere dårleg byggegrunn. Det er gjennomført skredfarevurdering, planområdet oppfyller krav til tryggleik mot alle typar skred i tryggleiksklasse S2, jamfør rapport Skredfarevurdering Olsvika 34/383, Ålesund kommune, datert 22.04.2024, vedlagt.

Det er gjennomført ei utgreiing av grunnforholda i og ved planområdet, og det vert konkludert med at det ikkje er betydeleg sannsyn for førekomst av marin leire som kan medføre utfordringar i samanheng med byggesaka. Det vert sett krav til geoteknisk prosjektering og ansvarsrett geoteknikk (RIG) i byggesaka for tiltak i grunnen på grunn

Bekk - Det er gjennomført flaumvurdering, det er sett krav om tiltak (tilbaketrekt erosjonsikring og flaum) i føresegnene og det er flaumveg til sjø.

Forsyningstryggleik – Gjev ikkje endra ROS for planområdet..

Forureining - Planområdet ligg om lag 500 m frå næringsareal (Bingsa m. m.) og om lag 1000 m frå asfaltverk. Området kan bli ramma av forureining av lukt frå asfaltverk og avfallsdeponiet nord for planområdet ved nordleg vindretning. Det er ikkje mogleg med tiltak i planområdet mot dette, dei som forureinar må gjere grep for å redusere ulempene. Plassering av planområdet er under eit høgdedrag og ligg mellom støyande verksemd gjer at det vil vere små utfordringar med støy, også på grunn av avstanden.

Dyrka mark - Arealet er omdisponert i overordna plan til utbyggingsformål/regulert til utbyggingsformål.

6.25 Vurdering av Olsvikbekken

Våren 2026 vart det utarbeidd ei ny flomanalyse, basert på betre terrengmodell og SCALGO-programvare. Dei opphavlege avsnitt til kapittel «6.25 Vurdering av Olsvikbekken» er sette i ramme under konklusjonane frå dette nye flomnotatet, som presenteres under. Årsaka til at avsnittet ikkje vert skrive om, er å ta vare på dei øvrige relevante vurderingane i den opphavlege samanhengen, sidan desse har relasjon til føresegnene. Den nye flaumvurderinga vert berre knytt til omsynssona.

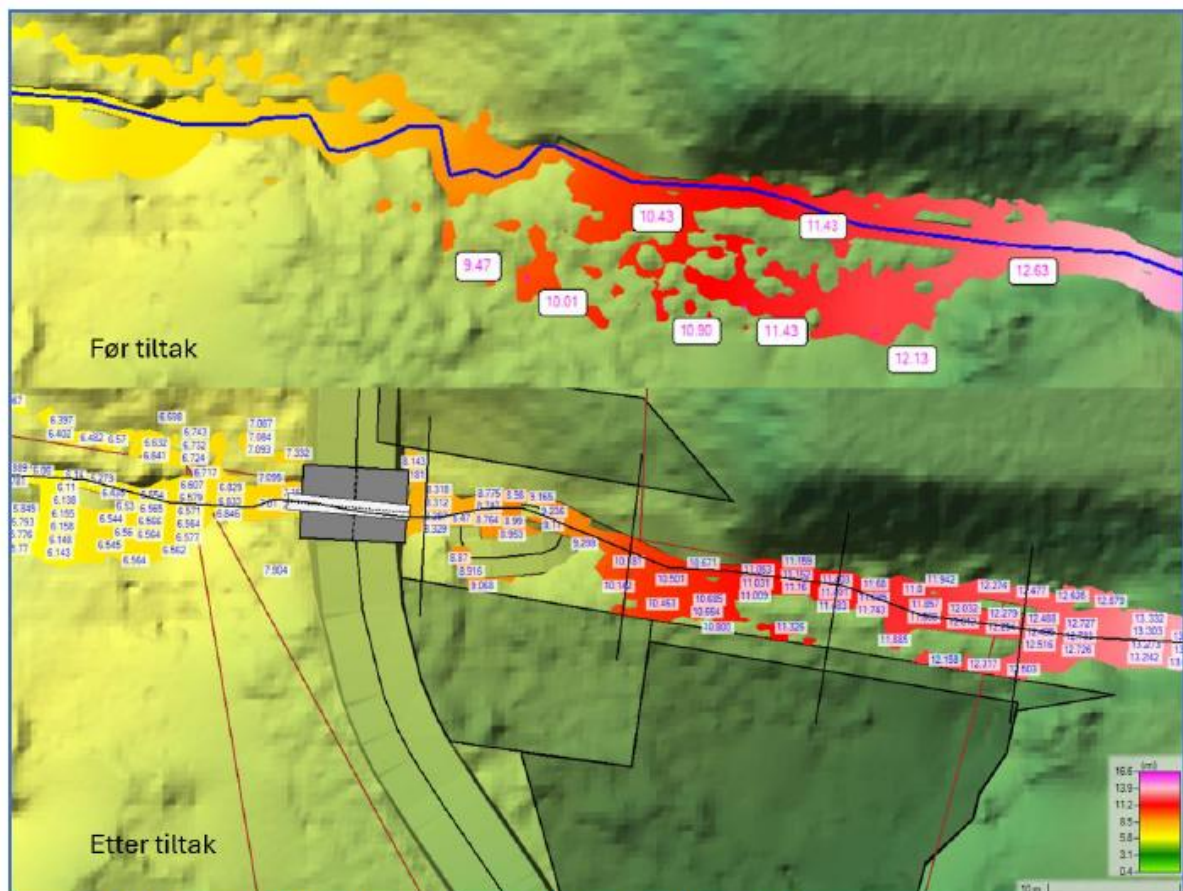
«Etter TEK 17 § 7-2 skal bekken dimensjoneres for en flomvannføring med returperiode på 200 år med klimatilpassing.

Det er tidligere utført flomberegninger i forbindelse med VAO-plan [1] ved hjelp av den rasjonelle formel som er en mye brukt metode for beregninger av avrenning i små felt under 2 km². Beregningene for en 200-års flom viste 1683 l/s for dagens situasjon, og 2184 l/s for framtidig flom med klimapåslag og fremtidig utbygging.

Ut fra de nye opplysninger er det beregnet en 200- års flom på 1196 l/s ut fra Den rasjonelle metoden. Det er lagt til et klimapåslag på 40% basert på tabellgrunnlag fra Norsk Klimaservicesenter. Den dimensjonerende vannføringen blir på 1674 l/s (1,67 m³/s) for en 200-års flom med klimapåslag.»

«Ny oppdaterte beregninger viser at dimensjonerende vannføring for Olsvikbekken ligger noe lavere enn tidligere beregnet, og er på ca. 1700 l/s. Det er gjort flomsonekartlegging med dimensjonerende vannføring og med forlenget elveløp, før og etter tiltak. Flomvannstanden ligger 20-30 cm lavere enn tidligere vanlinjeberegningen fra 2023. Nye beregninger viser at en trappevis terrengheving inn mot eiendommen Gnr. Bnr. 34 / 380 har liten effekt på flommen, og viser en økende flomvannstand mellom 8-11 cm ved tiltaksområdet. Ut fra beregningene vil tiltaket med heving av muren langs bekken ikke forverrer noe nedstrøms, og heller ikke veien med kulverten som krysser bekken vil ikke påvirke nedstrøms. Det dannes en liten kulp ovenfor kulvert ved flom, men det er bare lokalt flomvannstand rett ovenfor kulvert og som vil holde seg nedi i elveløpet.

Modellen (HEC-Ras) er noe usikker da den ikke er kalibrert ut fra observerte flomvannstander. Det anbefales å legge til en **sikkerhetsmargin på + 0,3m** på de beregnede flomvannstand pga. usikkerheten i HEC-modellen. Dette innebærer at alle bygninger, kjeller, P-hus og tekniske installasjoner skal ligge over flomnivå med sikkerhetsmargin på + 0,3m.»



Flomanalysen syner at vassføringa for ein 200-års flaum med 40 % klimapåslag er vesentleg mindre enn tidlegare lagt til grunn, 1 674 l/s mot 2 184 l/s. Dette medfører at flomsone H320 kan reduserast.

I flomanalysen vart det teke utgangspunkt i terrengtrapping med murar vest for og aust for leikeplassen f_LEK2 med 60 + 60 cm. Analysen syner imidlertid at det er tilstrekkeleg å trappe terrenget éin gong. Det er difor regulert inn ein samanhengande mur langs føremålsgrensa mellom blågrøn struktur og f_LEK2 og BG4. Føremønen med denne løysinga er at større delar av den blågrøne strukturen kan liggje urørde. Føresegnene tillot bygging av flaumsikring 1

m nord for f_LEK2. Den regulerste støttemuren vart lagd i samsvar med denne føreseigna, og LEK_2 vart flytt fram tilsvarende.

Opphavelag avsnitt «6.25 Vurdering av Olsvikbekken»:

Det er gjennomført flaumvurdering av Olsvikbekken. Oppsummering frå den:

«Vannlinjeberegningene for 200-års flom med framtidig klima viser at dagens kulvert i nedre del vil gå full. Det er i tillegg fare for tilstopping og det bør sikres at vann vil kunne renne kontrollert på overflaten vidare ut i fjorden.

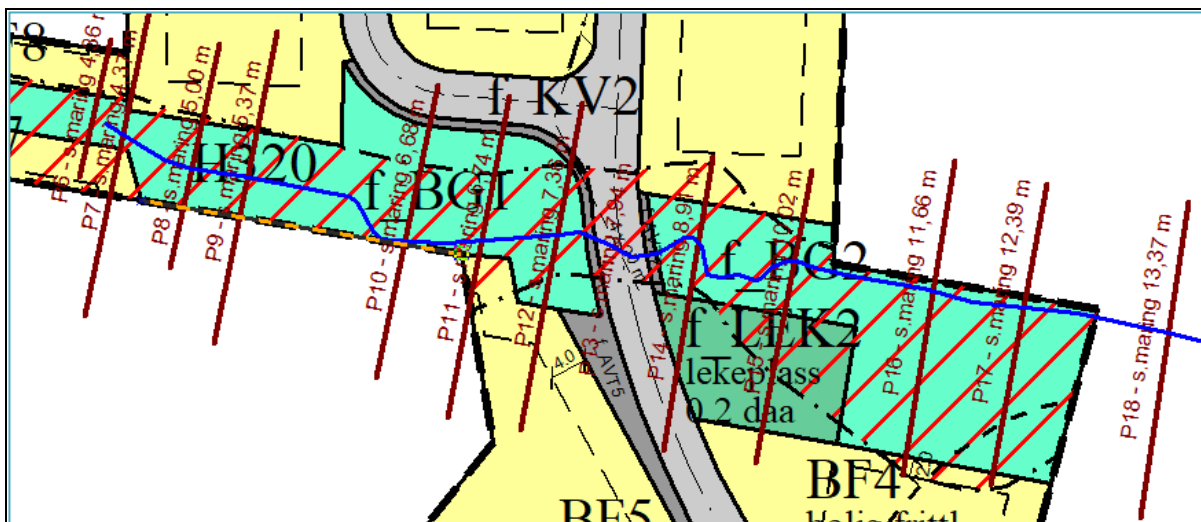
Beregninger viser at vannet vil gå i overkritisk strøming i store deler av aktuell elvestrekning med hastigheter på over 3,0 m/s. Modellen (HEC-Ras) er noe usikker da den ikke er kalibrert ut fra observerte flomvannstander. Det anbefales å legge til en sikkerhetsmargin på + 0,5m på de beregnede flomvannstand pga. usikkerheten i HEC-modellen i tillegg til mye energi i vannet. Dette innebærer at alle bygninger, kjeller, P-hus og tekniske installasjoner skal ligge over flomnivå med sikkerhetsmargin på + 0,5m. Tiltakene mot flom vil være å håndtere terrenget inn mot planlagt bebyggelse (BF1-5) med en liten terrengjustering til minimum flomnivå med sikkerhetsmargin på + 0,5m. Vedlagt ligger resultatene fra beregninger med anbefalt sikkerhetsmargin på + 0,5m på de beregnede flomnivåer for de representative tverrprofil.

Planlagt tilkomstvei til planområdet i vest vil krysse Olsvikbekken mellom P13 og P14. Vannhastighetene ved en 200-års flom vil ligge på ca. 3,2 m/s i dette partiet. Det bør erosjonssikres godt mot flomvannet ved brukar. Underkant bru bør ligge minimum på kote 9,0 m får å unngå flomvannet. Det anbefales generelt å gjøre kontrolloppmålinger av elveløpet da terrengdata med 2pkt fra Statens kartverk kan være unøyaktig.

Illustrasjon under syner tverrprofilar med høgde over plankartet. Det blir lagt inn omsynssone flaumfare i plankartet, med krav i føresegnene om at flaumvurderinga ved Olsvika skal leggjast til grunn ved prosjektering av nye bustadar og tiltak (leikeplass) for både flaum og erosjon. Dette vert også sett som rekkjefølgjesegn. For å sikre mot flaum for bustadar må enten terrenget hevast eller byggjast flaumsikring som stettar krav til høgde med tryggleiksmargin synt i flaumvurderinga. Flaumtopp vil vare i om lag ein time for Olsvikbekken, det er lite nedbørsfelt. Nødvendige tiltak må gjerast hovudsakleg innanfor areal sett av til utbyggingsområde og leikeplass, dette kan gjennomførast som tilba-



Bilete 4 Olsvikbekken innanfor planområdet. Foto ART arkitekter og ingeniører AS v/Eva Birkevold.



Figur 45 Tverrprofilar med tryggleiksmarginar henta frå flaumvurdering, lagt over plankartet og omsynssone flaum. Det er nødvendig med flaumsikring og erosjonssikring innanfor delar av omsynssona, delar som ligg innanfor utbyggingsområde. Elvestrengen er utheva med blå line.

ketrekt erosjonssikring. På nordsida av bekken kan nødvendige erosjonstiltak gjennomførast innanfor utbyggingsområda BF1 og BF3. Ved BF4 kan erosjonstiltak gjennomførast inntil 2 m formålsgrense mellom BF4 og f_BG2. Areal inntil 2 m frå formålsgrense aust for leikeplass f_LEK2 kan hevast/plastrast, dette vil sikre leikeplassen. Dette blir sett som krav i føresegnene. Nødvendige tiltak blir avklart i samband med prosjektering av flaum og erosjonssikring, jamfør krav i føresegnene. Blir det til dømes nytta mur, kan den bli liggande i formålsgrensa mellom BF4 og f_BG2, som vil stette både erosjon- og flaumsikring. Slik vil det ikkje bli lagt opp til tiltak i bekken eller kantsone langs bekken anna enn der vegen må krysse bekken. Krysning av bekken må dimensjonierast etter flaumvassmengder og bli utført på ein tilstrekkeleg god måte for å sikre at bekken blir forringa i så liten grad som praktisk mogleg i høve fisk sin frie gang, og ikkje vanskeleggjer ei eventuell framtidig bekke-restaurering. Dette må planleggjast av fiskebiolog.

Med desse krav og vurderingane vil utbygging innanfor planområdet få små konsekvensar for bekken og kantvegetasjon. For leikeplassen vil heving av terreng/plastring vere tilstrekkeleg, men må avklarast i samband med prosjektering.

Tilbakemelding frå konsulent for flaumvurderinga:

«Anbefalt sikkerhetspåslag legges på alle flomvannstander som ligger til grunn for reguleringsplaner og byggesaker. Dette gjelder også flomvannstander der det er tatt hensyn til forventede klimaendringer. Det vil si at det anbefalte sikkerhetspåslaget også skal legges på vannstander som inkluderer klimapåslag. Basert på en totalvurdering bør det anbefalte sikkerhetspåslaget i de fleste tilfeller være mellom 10 og 100 cm. I NVEs veileder «Sikkerhet mot flom» Står det mer detaljert hvordan vurderinger bør gjøres. https://publikasjoner.nve.no/veileder/2022/veileder2022_03.pdf

Med en sikkerhetspåslag kan forstås slik at man anbefaler å legge laveste byggehøyde 0,5 m høyere enn beregnede flomhøyder. Tiltakene mot flom vil være å håndtere terrenget inn mot planlagt bebyggelse med en liten terrengjustering til minimum flomnivå med sikkerhetsmargin på + 0,5m. Det foreslås å sette opp en støttemur mot prosjektområdet for samtidig å stabilisere fyllmasser og sikre mot erosjon.»

Det vil derfor vere ytre avgrensing av flaumsonekart over, som er henta frå flaumvurderinga, som blir nytta som omsynssone flaumfare.

Det er lagt restriksjonar for kor nærme ein kan gjere tiltak for erosjonssikring mot bekkeløpet, slik at det ikkje blir gjort inngrep i kantvegetasjonen langs bekken.

Kulvert ved Hovdevegen vil truleg vere for liten på grunn av flatt terreng i flaumsituasjonar. Terreng nedstraums kulvertinntak har ei svok, slik at eventuelt del av flaumvatn vil gå



Figur 46 Flaumsone for Olsvikbekken, grønt polygon syner Q200 med klimapåslag, blå sone syner + 0,5 m tryggleiksmargin. Det er ytterste polygon som er lagt til grunn for omsynssone flaum. Kjelde Flaumvurdering.

rett til sjø over terreng. Auka kapasitet for kulvert gjennom Hovdevegen vil ha liten eller



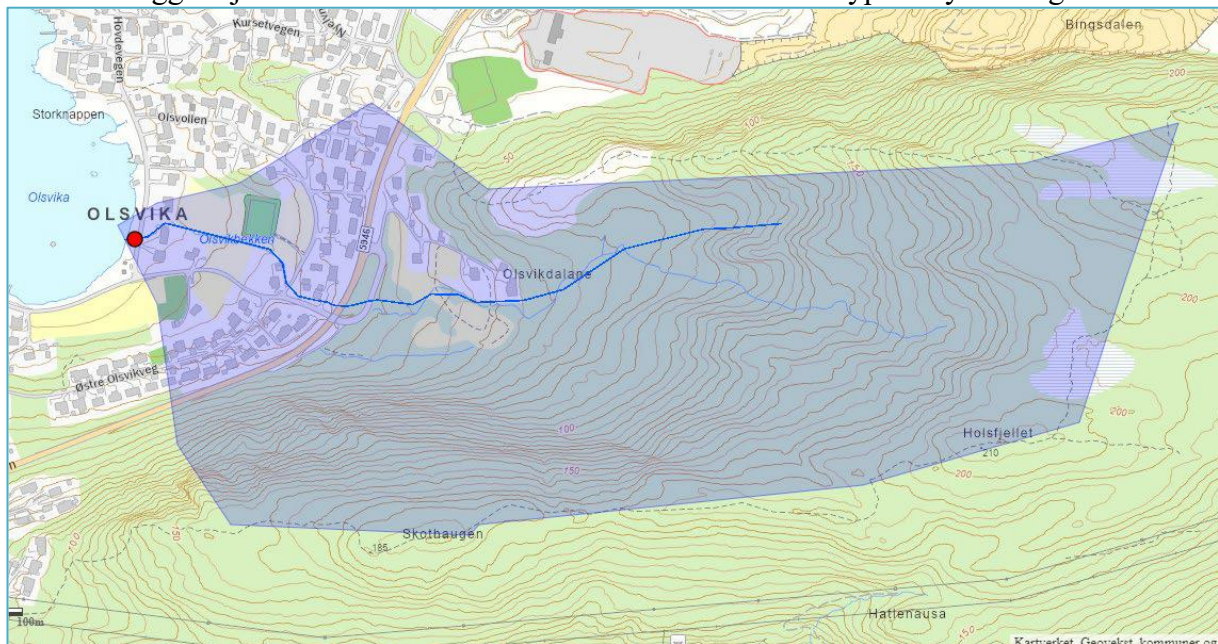
Bilete 5 Bilete frå Hovdevegen som syner flaumveg for Olsvikbekken.

ingen verknad på flaumfare i øvre del av planområdet, høgdeforskjellen gjer at det ikkje vil bli opphopning av vatn.

Eventuelle kontrollmålingar blir gjort ved prosjektering av erosjon- og flaumsikring.

6.26 Allmenne interesser Olsvikbekken

Bekken ligg ikkje i område som er verna eller har utvalde naturtypar knytt til seg.



Figur 49 Nedbørsfeltet som planområdet er del av, omlag 500 daa. Kjelde Nevina.

Det er gjennomført arkeologisk registrering i området, det er ikkje gjort funn av automatisk freda kulturminne i eller like ved bekkestrengen.

Etter sjekk i Naturbase og Artsdata er det ikkje registrert arter knytt til bekken som er raudlista, men det er tidlegare registrert sjøaure i bekken.

Området langs bekken er ikkje lett tilgjengeleg, men ligg ved leikeareal, det er truleg sporadisk ferdsel i området.

Det er ikkje registrert at det har vore flaum som har gjeve konsekvensar for omgjevnaden til bekken.

Nedre del av bekken vest for planområdet ligg bekken i om lag 50 m lang kulvert.

Bekken innanfor planområdet ligg ikkje i skredutsatt område for S2 tiltak.

Samla sett blir det vurdert at tiltaka ved bekken som planen legg opp til vil gje små konsekvensar for allmenne interesser langs den delen av bekken som ligg innanfor planområdet.

6.27 Rekkjefølgjeføresegner

Det blir sett rekkjefølgjeføresegn til planområdet, dette gjeld:

- Opparbeiding av leikeplassar med utstyr før det kan gjevast bruksløyve for nye bueiningar.
- Krav om at det ikkje kan førast opp nye bustadar før det er avklart godkjent handtering av spillvatn frå planområdet.
- Krav om geoteknisk prosjektering av grunnforholda
- Krav om opparbeiding av f_TD1 før det kan gjevast bruksløyve/ferdigattest for nye bueiningar innanfor planområdet
- Krav om opparbeiding av tursti innanfor f_BG2 før det kan gjevast bruksløyve/ferdigattest for nye bueiningar innanfor planområdet.
- Krav om prosjektering/utbygging av kulvert for f_KV2/ nye bustadar mot erosjon/flaumfare i samsvar med gjennomført flaumvurdering før det kan gjevast bruksløyve for nye bustadar.

- Krav om at hekk på gbnr. 34/7 mot Østre Olsvikveg skal fjernast før det kan gjevast bruksløyve for nye bustadar innanfor planområdet.
- Krav om at mellombels avkøyrslø synt illustrasjonsplan 07.10.2024 og figur 34 i planomtalen skal vere opparbeidd før det kan gjevast bruksløyve for nye bustadar innanfor planområdet.

7 Konsekvensutgreiing

7.1 Vurdering av planarbeidet etter forskrift konsekvensutgreiing (KU)

Etter § 6b skal reguleringsplanar alltid KU-vurderast etter tiltak i vedlegg I.

Arealbruken er avklart i overordna plan og ønska bruk av området er ikkje i samsvar med KDP Ålesund. Det vert lagt opp til endra bruk av utbyggingsareal, frå tenesteyting til bustadformål. Aktuelt planområde er under 15 daa, og kjem ikkje inn under «nye bustadområde» i vedlegg I til forskrifta. Jamfør rettleiar til forskrifta, er det opna for at areal inntil 15 daa som ikkje er i samsvar med overordna plan ikkje treng konsekvensutgreiast, dette gjeld også endring av utbyggingsformål.

Sidan det vert lagt opp til endra arealbruk av eit utbyggingsområde for eit mindre areal, under 15 daa, som ligg kringlagd av bustadar, vert det vurdert at det ikkje er krav om KU etter § 6 i forskrifta.

Etter § 8 skal planar KU-utgreiast dersom dei får vesentleg verknad for miljø og samfunn og tiltak i vedlegg II. Vurdering etter § 10 i forskrifta:

Eigenskapar for planen/tiltaket:



Figur 50 BF4 sett mot Østre Olsvikveg. Kjelde ART arkitekter og ingeniører AS v/Eva Birkevold.

a) Storleik, planområde og utforming

Planområdet femnar om areal som har vore nytta til landbruksdrift langt tilbake i tid, så arealet har grodd igjen og er omdisponert til utbyggingsformål i overordna planar, Offentleg formål. Planområdet er på om lag 9 daa. Utforminga av planområdet følgjer eigedomsgrenser og plangrense mot sør.

- b) Bruk av naturressursar, særlege areal, jord, mineralressursar, vatn og biologiske ressurstar.

Det vert lagt opp til bruk av naturressursar, gamal landbruksjord, på areal som har delvis grodd igjen. Ressursen er ikkje av avgrensa førekomst.

- c) Avfallsproduksjon og utslepp

Det blir ikkje lagt opp til avfallsproduksjon eller utslepp.

- d) Risiko for alvorlege ulykker og/eller katastrofar

Det blir ikkje auka risiko for alvorlege ulykker/katastrofar.



Bilete 8 Utsyn frå sørvestlege del av planområdet. Foto ART arkitekter og ingeniører AS v/Eva Birkevold..

Lokalisering og påverknad som planen kan kome i konflikt med:

- a. Planen vil ikkje medføre tiltak i verneområde, utvalde naturtypar, prioriterte artar, verna vassdrag eller kulturmiljø.
- b. Planen vil ikkje medføre tiltak som vil skade truga artar eller naturtypar, verdifulle landskap, verdifulle kulturminne, viktige mineralressursar eller friluftsliv. Det er registrert framande artar ved planområdet; platanlønn og fagerfredløs.
- c. Planen/tiltak kjem delvis i konflikt med statlege planretningslinje, tiltak i strandsona. Området er lagt ut til utbyggingsformål i overordna plan, alle tiltak innanfor planområdet er avgrensa mot sjøen av Hovdevegen og bustadar, og nye tiltak vil ikkje kome nærare sjøen enn eksisterande tiltak.
- d. Arealbruken er disponert i overordna plan og reguleringsplan til utbyggingsformål. Det vert lagt opp til endring av utbyggingsformål til bustad. Planen vil ikkje få negative konsekvensar for landbruksdrift.
- e. Det blir ikkje lagt opp til særleg auka miljøbelastning.
- f. Planen vil gje små negative konsekvensar for befolkninga si helse.
- g. Planen vil ikkje gje vesentleg forureining eller klimagassutslepp.
- h. Risiko for alvorlege ulykker som følgje av naturfarar er liten. Må avklare grunnforhold i området.

Planlagde tiltak vert vurdert til å ikkje medføre vesentleg verknad for verken miljø eller samfunn, jamfør § 10 i KU-forskrifta.

Etter ei samla vurdering blir det vurdert at planarbeidet for reguleringsendring Olsvika gbnr. 34_383 m. fl. ikkje utløyser krav om konsekvensutgreiing eller planprogram.

8 Verknadar/konsekvensar av planforslaget

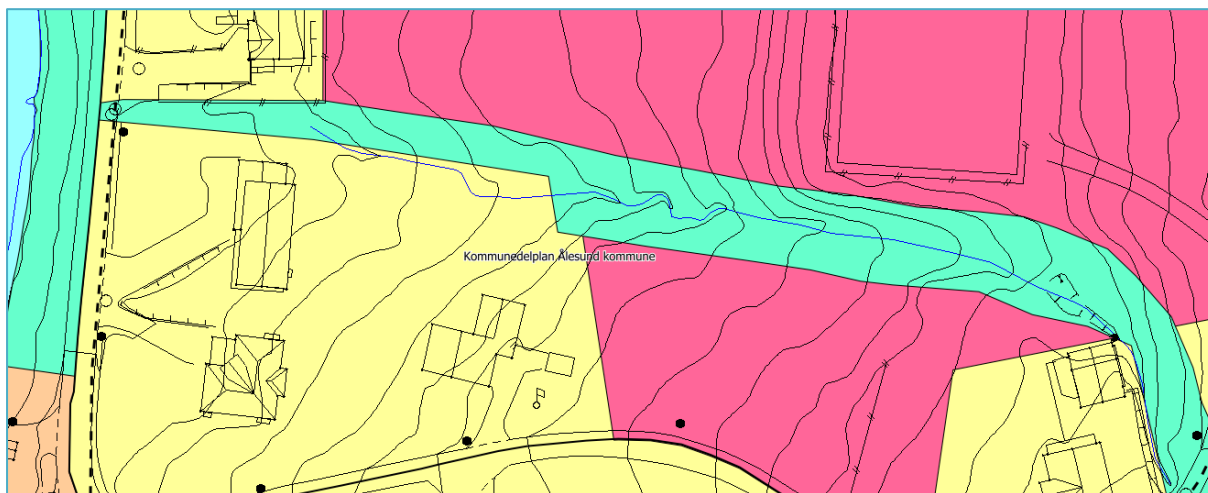
Det blir lagt opp til moderat utnytting av planområdet, med romslege bustadar på små eigedomar. Planområdet er lagt til rette for barnefamiljar, alle hus har krav om at det skal vere minst 2 soverom, det er sett av godt med leikeareal, det kan leggjast til rette for snarvegar til både fjørsona og fotballbane, vegane er oversiktlege og ikkje eigna for høg fart.

8.1 Overordna planar

Planområdet er regulert til utbyggingsformål. Det er gjort vurdering av tidlegare eigar at det ikkje er behov for arealet til offentleg verksemd, og ÅKE har gjort vurdering av at arealet ikkje er nødvending til kommunal verksemd. Planområdet er under 15 daa, jamfør rettleiar om KU, og planområdet vil ikkje kome inn under nye bustadområde i KU-forskrifta vedlegg I. Det blir i tillegg lagt opp til utbygging med frittliggande einebustadar, moderat utnytting av området.

Endring av arealbruk frå offentleg verksemd (skule) til bustad vil medføre mindre trafikk av både mjuke og motoriserte trafikantar. For å byggje ny skule i dette området ville den truleg ha minst mellom 150 – 300 elevar og truleg mellom 10 – 15 lærarar. Dette vil generere betydeleg meir trafikk enn maksimalt 10 bueiningar.

Langs Olsvikbekken er det i KDP Ålesund lagt blågrønnstruktur, jamfør utsnitt under, der bekken er synt med grøn line i kartet. Bekken ligg berre delvis innanfor blågrøn sone, og den ligg i tillegg innanfor areal sett av til bustad. Dette syner at KDP Ålesund er ein grovmaska plan, men intensjonen av planen må, og blir følgt opp i reguleringsplanen.



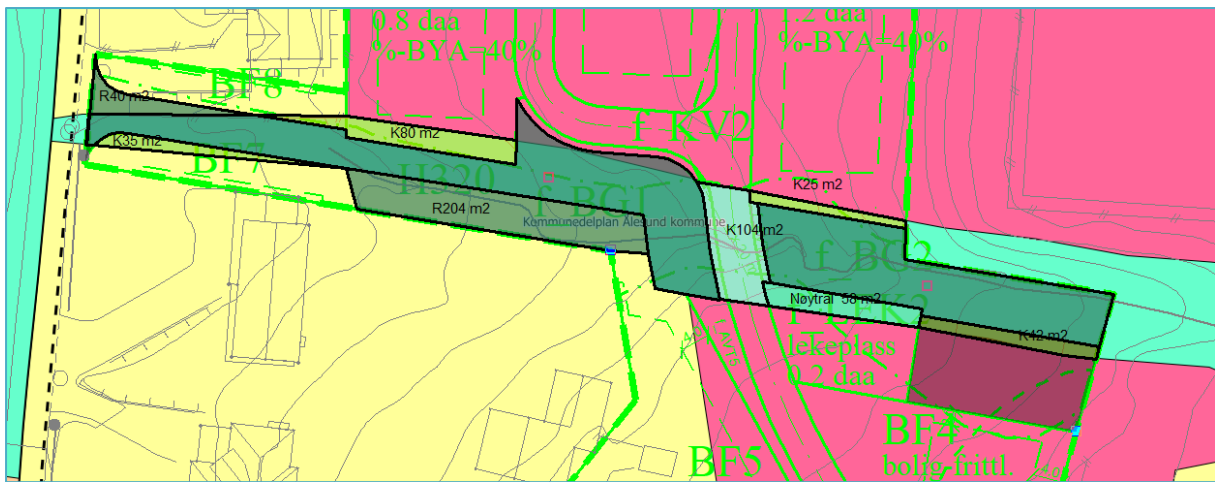
Figur 51 Utsnitt av KDP Ålesund med kart under som syner kvar bekken ligg i høve blågrøn sone. Bekken er synt med blå line.

Under syner oversikt med reguleringsplanen over, med blågrønt formål i den utheva. Dette syner betre samsvar med blågrønt areal i høve bekken, og samla sett blir det betre enn det som er sett av i KDP Ålesund.

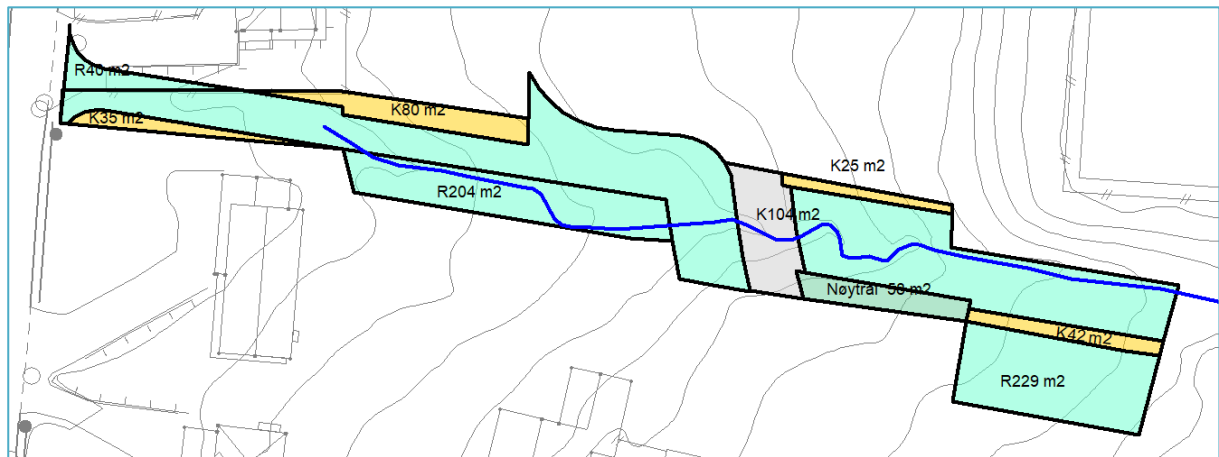
Jamfør arealreknskap under, så blir blågrønt areal endra frå KPD Ålesund vere om lag 286 m², medan reguleringsplanen endrar utbyggingsareal til blågrønt med om lag 244 m².

Leikeplassen er ikkje teke med i nokon av kategoriane. Ei endring på omlag - 42 m² vert vurdert til å gje små konsekvensar, og blir meir enn oppvegd av at i reguleringsplanen vil største delen av bekken vere sikra med blågrønt areal.

Det blir ikkje lagt opp til tiltak i bekkeløpet, berre ved sideareal til bekken for å heve terrenget for flaumsikring og erosjonssikring.



Figur 53 Overlag KDP Ålesund med reguleringsplankartet, der blågrønt areal i reguleringsplanen er utheva.



Figur 52 Oversikt endring av areal i høve KDP Ålesund for blågrønt areal, synt med K framfor arealet, og regulering av utbyggingsareal til blågrønt areal med R framfor arealet.

8.2 Landskap

Planen vil medføre små landskapsendringar. Det vil vere små terrenginngrep innanfor planområdet, nye bygningar vil ha om lag same høgde som eksisterande bustadar i området og gje små endringar. Med den variasjonen det er i storleik på bygningar ved planområdet, vil ikkje planlagt utbygging innanfor planområdet påverke opplevinga av landskapet i område nemneverdig negativt.

8.3 Staden sin karakter

Området blir i liten grad endra, planlagt tiltak skjer på ei relativt stort areal, nye bygningar vil ha same funksjon som kringliggande einbustadsområde. Utbygging til frittliggande bustadar vil harmonere meir enn om det vart lagt opp til bygging av offentleg bygg.

8.4 Byform og estetikk, staden/tettstaden sin karakter

Det blir lagt opp til ei moderat utnytting, med utforming som i liten grad vil medføre at planområdet vil skilje seg ut i området rundt.

8.5 Kulturminne og kulturmiljø, ev. verneverdi

Det vart gjennomført arkeologisk registrering med funn av automatisk freda kulturminne. Dei automatiske freda kulturminna blir sett av med bestemmelsessone i plankartet, og det blir gjeve dispensasjon med krav til utgraving. Ved frigjeving kan arealet nyttast som det er regulert til under bestemmelsessona (RpBO1).

Det er nokre SEFRAK-bygningar ved planområdet, avstand til desse og tidlegare utbygging inntil desse, gjer at det blir vurdert at tiltak innanfor planområdet gjev små konsekvensar for SEFRAK-bygga. Det er ikkje registrert anna nyare tids kulturminne i området.

8.6 Forholdet til krav i kap. II i Naturmangfaldslova

Det er ikkje registrert raudlista/truga artar innanfor eller like ved planområdet. Det er registrert framande art langs Østre Olsvikveg, platanlønn. Det er registrert sårbare artar vest for planområdet. Det er tidlegare registrert sjøaure i bekken, ikkje nyare registreringar.

§ 9 Føre var prinsippet

Med bakgrunn i registreringar og lokal informasjon er det ikkje grunn til å tru at det er nokon truga naturtype eller truga artar innanfor eller like ved planområdet. Det er gjennomført fiskefagleg vurdering av Olsvikbekken. Føre var prinsippet vert tillagt mindre vekt i denne saka og det vert ikkje sett krav om nye opplysningar/registreringar knytt til naturmangfald.

§ 10 Økosystemtilnærming og samla belastning

Utbygging vil medføre nedbygging av areal som er biotop for ulike artar. For Olsvikbekken blir det samsvar med fiskefagleg vurdering sett krav om at erosjonssikring skal gjennomførast som tilbaketrekt erosjonssikring, hovudsakleg avgrensa til utbyggingsområde, men også for mindre del av f_BG2 inntil utbyggingsområde/leikeplass. Erosjonssikringa vil ikkje medføre tiltak i elvestrengen eller medføre konsekvensar for kantvegetasjonen langs bekken. Krysning av bekken må dimensjonast etter flaumvassmengder og bli utført på ein tilstrekkeleg god måte for å sikre at bekken blir forringa i så liten grad som praktisk mogleg, og ikkje vanskeleggjer ei eventuell framtidig bekkerestaurering. Dette må planleggjast av fagperson. Fiskefagleg vurdering av Olsvikbekken syner prinsipp for utforming av løysing av kulvert der ein sikrar naturleg elvebotn i Figur 52. For kulvert bør det nyttast meir bestandig materiale enn stål og det må vere tilstrekkeleg sikring langs veg for å unngå utforkøyning.

Utover dette er ein ikkje kjend med andre faktorar som vil ha negativ verknad på naturmiljøet i området. Sårbare artar vest for planområdet vert vurdert å ikkje bli negativt påverka. Samla belastning for økosystemet vil gje liten negativ verknad for sårbare eller truga artar/naturtypar som følgje av utbygging etter planen. Det er i føresegnene sett krav om tiltaksplan i føresegnene for å hindre spreiding av framand planteart.

§ 11 Kostnadar ved miljøforringing skal berast av tiltakshavar

Ved eventuell miljøforringing skal kostnadane berast av tiltakshavar.

§ 12 Miljøforsvarlege teknikkar og driftsmetodar

Det skal nyttast miljøforsvarlege arbeidsmetodar i samband med utbygging av planområdet.

8.7 Rekreasjonsinteresser/rekreasjonsbruk

Det er regulert inn leikeplassar i plankartet, med krav om opparbeiding og funksjonskrav, som også vil kunne brukast som møteplass. Det vil vere uteareal på bakkenivå for alle bustadtomtene innanfor planområdet.



Figur 54 Døme av kulvert med naturleg elvebotnen. Kjelde Fiskefaglege vurdering.

Det er regulert snarvegar til strandsone og fotballbane, og det er relativt kort veg til større samanhengande turområde i aust.

8.8 Uteområde

Det vil vere privat uteopphaldsareal på bakkenivå og over garasje/carport for kvar enkelt bustadtomt. I tillegg vil det vere mogleg å lage til felles uteopphaldsareal innanfor regulert leikeareal, då det er sett av meir leikeareal enn kravet.



Figur 55 Illustrasjon av leikeplass ved f_LEK2. Kjelde ART arkitekter og ingeniører AS v/Eva Birkevold.

8.9 Trafikkforhold

Vegforhold

Det blir regulert nye felles private vegar som skal stette krav til tilkomst for bustadfeltet, særleg del av ny veg vil få stigning opp mot 8 %, resten av vegnettet vil ha låg heilning.

Trafikkauking/reduksjon

Det vert lagt til rette for 10 nye bueiningar, med tilkomst til Østre Olsvikvegen på oversiktleg strekning med låg hastigheit. Auka trafikk vert estimert til 35 ÅDT. Med låg fartsgrense og relativt kort veg til hovudveg Alvikvegen vert det vurdert at det vil gje små negative konsekvensar.

Trafikktrygging

Det er sett krav om at hekk langs Østre Olsvikveg søraust for planområdet skal fjernast, dette vil gje betre sikt og gjere det tryggare for alle trafikantar på vegen. Det er sett krav om at det ikkje gjerast tiltak innanfor BF6 som vil hindre sikt langs kommunevegen, og det er lagt inn bestemmelsessone som sikrar frisikt for mellombels avkøyrslø.

Kollektivtilbod

Det er kort veg til busstopp ved kryss Hovdevegen X Østre Holsvikveg, om lag 100 m frå avkøyrslø til planområdet. Det blir skuleskyss også for 5. – 7. steget til Spjelkavik skule frå Olsvika frå hausten 2024.

8.10 Born sine interesser

Krav til leikeareal per bueining er stetta og det er sett krav til leikeutstyr, med rekkjefølgjekrav om opparbeiding. Det er regulert inn snarvegar for å leggje til rette for tilkome til strandsone, fotballbane og tilkome til Osvollen. I tillegg vil det vere eit område i nordaust som kan nyttast til naturleik.

Det er busstopp for skuleskyss for dei minste ved kryss Hovdevegen – Østre Olsvikveg, langs oversiktleg strekning med låg fartsgrense langs Østre Olsvikveg.

8.11 Sosial infrastruktur

Skulekapasitet

Jamfør tilbakemelding kommune er det tilstrekkeleg kapasitet.

Barnehagekapasitet

Jamfør tilbakemelding kommune er det tilstrekkeleg kapasitet.

8.12 Universelt tilgjengelege/tilgjenge etter TEK17

Det blir sett krav til universell utforming i planen, jamfør TEK17, men det blir ikkje sett krav om tilgjengelege bustadar. Det blir sett krav om at alle bueiningar skal ha minst 2 soverom.

8.13 Energibehov – energiforbruk

Det blir ikkje lagt føringar for temaet. Det er ikkje alternativ energi kjelde til straum i området som hovudenergikjelde. Til oppvarming kan det nyttast fornybar energi. Det vert opna opp i føresegnene at det kan nyttast solceller på veggjar og tak av bygningar.

8.14 Jordressursar/landbruk

Planen legg ikkje opp til omdisponering av dyrka eller dyrkbar jord. Planområdet er omdisponert i overordna plan/regulert til utbygging.

8.15 Teknisk infrastruktur

Det blir synt til VAO-plan, «Regendring Olsvika, gbnr. 34_383 m. fl. – VAO-plan» datert 25.10.2024 for avklaring av temaet, vedlagt plandokumenta. Det ligg vassleidningar aust og vest for planområdet som det kan koplast til, for å få sikker vasstilførsel. Spillvatn kan først til eksisterande spillvassleidningar i Hovdevegen og Østre Olsvikveg. Overvatn blir ført til Olsvikbekken.

Vatn

Det er tilstrekkeleg kapasitet for forbruksvatn og brannvatn.

Spillvatn

Det er ikkje kapasitet for spillvatn i området. Det vert sett rekkjefølgjekrav om at det ikkje kan byggjast ut nye bustadar før det er tilstrekkeleg kapasitet for spillvatn.

Overvatn

Overvatn blir ført til Olsvikbekken. I flaumvurderinga er det gjort vurderingar som syner at kulvert nedstraums planområdet kan tilstoppast ved flaum, det er flaumveg over kulvert til sjø, som ikkje medfører fare for busetnad. Planområdet er lite i høve nedbørsfeltet til Olsvikbekken, og det er sett krav om at minst 30 % av bustadtomtene skal ha permeabelt overflate for drying/infiltrasjon. Desse momenta gjer at tilføring av overflate vatn til Olsvikbekken vil få små konsekvensar.

Brannvatn

Det er tilstrekkeleg kapasitet for brannvatn jamfør tilbakemelding Ålesund kommune. Det vert sett krav om ny brannhydrant inne i planområdet for å stette krav til avstand til bustadar.

Straum

Det er truleg tilstrekkeleg kapasitet i området.

Veg

Det blir sett av tilstrekkeleg med areal for å kunne avvike trafikk i området.

Parkering

Det er sett av til strekkeleg med parkering innanfor planområdet, både privat og gjesteparke- ring.

Renovasjon

Det er tilstrekkeleg med areal for renovasjon for nye bustadar på kvar bustadtomt.

8.16 Konsekvensar kringliggande busetnad

Ny busetnad innanfor planområdet liggje bak (eksisterande busetnad vest for planområdet) og delvis lågare (eksisterande busetnad mot nord) og ha relativt stor avstand til eksisterande busetnad mot sør og søraust (over 25 m). Med byggjehøgder på inntil 9,5 m for mønetak er det vurdert at kringliggjande eksisterande bustadar vil få små eller ikkje negative konsekvensar av planlagt utbygging. Utsikt vil for nokre bustadar blir noko redusert, hovudsakleg for bustadar nord for planområdet, men det må påreknast når arealet er lagt ut til utbyggingsområde. Høgare støttemur enn 1,2 m vil berre bli nytta for austleg del av BF3, mot fotballbana, og vil ikkje gje konsekvensar for omgjevnaden.

Med høgdeskilnad på om lag 6 – 7 m frå golv nye bustadar og fotballbane, vil berre om lag 2 – 3 av hus/møne stikke over planet til fotballbana. Dette vil gje små konsekvensar for utsikt eller solforhold.

Trafikk frå planområdet vil vere relativt liten, krysset med Østre Olsvikveg vil vere oversiktleg med gode siktforhold, og det vil vere relativt kort veg til Alvikvegen. Det er nyleg gjennomført breiddeutviding av Østre Olsvikveg, som har gjort den tryggare også mot Alvikvegen.

8.17 Oreigning

Etter vedtak av reguleringsplanen kan kommunestyret foreta oreigning til gjennomføring av reguleringsplanar som ikkje er eldre enn 10 år. Vilkår for oreigning er at inngrepet må tvilslust vere til meir gagn enn skade. Det kan vere aktuelt med oreigning for denne planen.

8.18 Økonomiske konsekvensar for kommunen

Planen legg opp til auka drifts- og vedlikehaldskostnader for veg og VA-anlegg.

8.19 Konsekvensar for næringsinteresser

Planen vil vere negativ for jordbruksinteressene på grunn av nedbygging av jordbruksareal.

8.20 Interessesmotsettingar

Det er ikkje registrert interessomotsetningar for utbygginga av bustadar.

8.21 Avveging av verknadar

Det vert lagt opp til utbygging av ny bustadar med moderat utnytting i eit etablert bustadområde. Konsekvensar vert vurdert som små.

9 Innkomne innspel

Innspel, kommentarar og vurdering av innspel ligg som vedlegg til planomtalen.

10 Avsluttande kommentar

Planen vil leggje til rette for moderat fortetting i eit attraktivt område i Ålesund kommune. Planlagt arealbruk vil gje små negative konsekvensar for omgjevnaden.

11 Plankart

Ikkje målestokkrett.

TEIKNFORKLARING

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL §12-5 NR.1)

- BF Boligbebyggelse - fritliggende småhusbebyggelse
f_LEK Lekeplass

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL §12-5 NR.2)

- o/f_KV Kjøreveg
o_FO Fortau
o/f_AV1 Annen veggrunn - tekniske anlegg

GRØNNSTRUKTUR (PBL §12-5 NR.3)

- f_BG Blågrønnstruktur
f_TD Turdrag

HENSYNSSONER (PBL §12-6)

- H320 Faresone - Flomfare
R40 Sikringsone - Frisikt

BESTEMMELSEOMRÅDER (PBL §12-7)

- RpBO Bestemmelseområde - automatisk freda kulturminne / sikt langs kommunal veg

Juridiske linjer og punkt

- Planens begrensning
Formålsgrense
Faresonegrense
Sikringsonegrense
Bestemmelsegrense
Byggegrense
Regulert senterlinje
Frisiktslinje
Målelinje/Avstandslinje
Avkjørsel

