

Ålesund kommune
PB 1521
6025 Ålesund

Varselbrev til naboer og offentlige instanser m.fl. ved oppstart reguleringsarbeid.

Dato: Ålesund 13.01.21
Vår ref: Lesley Robinson
Dykkar ref: Birgit Fylling, planID: 2020014475

Varsel om oppstart detaljregulering Nedregotten gnr/bnr 5/81 og 230 m.fl. (boliger, tilkomstveg og leikeareal), arkivsak 20/14475

I medhold av Plan- og bygningsloven §12-8 og §12-14 varsler vi med dette oppstart av arbeid med detaljregulering av et boligområde på Nedregotten, Emblem, gnr/bnr. 5/81 og 230 m.fl. i Ålesund kommune. Planarbeidet omfatter i hovedsak et område som i dag ikke er regulert. Det er avholdt oppstartsmøte med kommunen den 21.09.20. Det stilles ikke krav til planprogram og konsekvensutredning.

Reguleringsarbeidet blir utført av Nordplan AS avd. Ålesund, på vegne av Emblemsbygda Utvikling AS v/ Kristian Emblem Flesjå.

1. Bakgrunn

Planområdet er i dag bebygget med noen boliger, og består ellers av areal som ikke er bebygget (gnr/bnr 5/81 og 230). Innenfor planområdet ligger et etablert leikeareal som er regulert i tilliggende plan (gnr/bnr. 5/218).

Bakgrunnen for planarbeidet er at Emblemsbygda Utvikling AS ønsker å bygge boliger på eiendommene 5/81 og 230. Det er oppført boliger i tilgrensende planer både vest, sør og øst for planområdet. Nærområdet er et landlig boligområde med i hovedsak frittstående eneboliger, men også økende andel flermannsboliger/rekkehus.

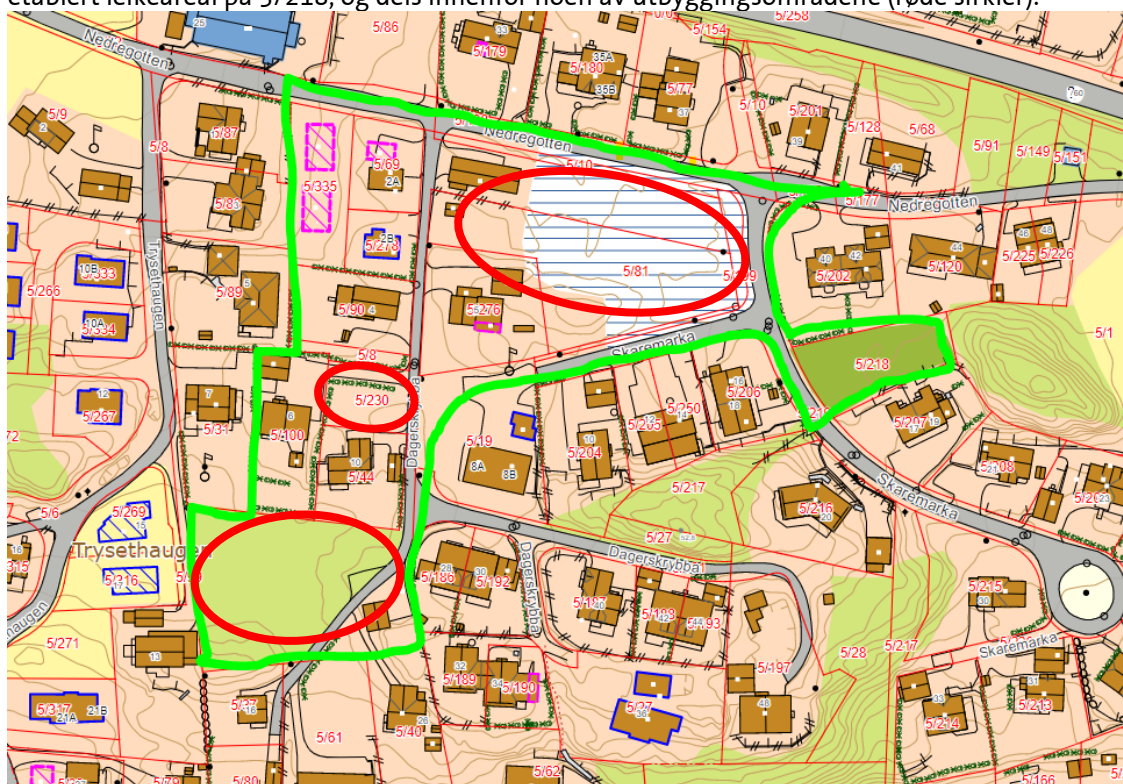
Den 21.09.20 ble det avholdt et oppstartsmøte med kommunen der forslagsstiller Emblemsbygda Utvikling AS deltok sammen med plankonsulent Nordplan AS. Se møtereferat fra dette på Nordplans kunngjøringside.

Det ble i forkant av oppstartsmøtet laget en enkel skisse med leikeareal, mulig utnyttelse og antall boliger. Dette ble drøftet på oppstartsmøtet. Imidlertid er det i ettertid av oppstartsmøtet avklart at planområdet skal utvides, slik at etablert leikeareal vil bli innlemmet i planen. Basert på de tilbakemeldinger som kom fra kommunen vil det videre i planarbeidet bli arbeidet med en justert illustrasjonsplan, så vi presiserer at den skissen som ligger inne i oppstartsmøtereferatet vil bli endret. Det er ikke laget ny skisse enda, det avventes innspill fra oppstartsvarsler først.

2. Hensikten med planen og planens avgrensning

Hensikten med planen er å legge til rette for nye boliger (hovedsakelig tomannsboliger o.l.), på de arealer i planområdet der det i dag ikke er bebygget med boliger. Høyder, utnyttelse og bygningstyper vil være i samsvar med det som finnes ellers i nærmiljøet. En bygning som ligger mot vegen Nedregotten rives (garasjeutthuss/anneks til bolig øverst på del av 5/230).

Det antas at antall nye boenheter vil ligge et sted mellom 14-20 stk. Plassering av nye boliger vil være omtrent innenfor de røde sirklene på kartene under, begge kart hentet fra kommunens kartside. Leikeareal skal også plasseres innenfor planområdet, og foreslås plassert dels innenfor etablert leikeareal på 5/218, og dels innenfor noen av utbyggingsområdene (røde sirkler).



De to største eiendommene innenfor planområdet (5/81 og 230) er i dag ikke bebygget med boliger og har en del vegetasjon. Det lille arealet midt i planområdet (del av 5/230) framstår som beplantet hageareal i dag. Dagens tilkomst er via vegen Nedregotten, og videre via vegen Skaremarka og Dagerskrybba. Skaremarka stopper i dag litt inn i planområdet.

Intensjonen med reguleringsarbeidet er i hovedsak i tråd med kommunedelplanens arealdel. Tiltaket er i stor grad også i samsvar med tilgrensende reguleringsplaner som tillater frittliggende boliger og flermannsboliger. Det som kan avvike fra kommunedelplan er økt utnyttelse (muligens mellom 30-35 % BYA) og type boliger.



Tilkomst inn i planområdet er tenkt hovedsakelig via vegen Skaremarka (markert med «1» på kartet under), ved å forlenge vegen til nedre del av Dagerskrybba (markert med «3» på kartet), slik at man får tilstrekkelig tilkomst til sørlig del av planområdet.

Nordre del av Dagerskrybba (vist stiplet mellom «2» og «4») blir fortsatt tilkomstveg til de boligene som ligger langs denne strekningen, men det kan være en løsning å unngå gjennomkjøring her, dvs. at det settes sperre ved den nye svingen til hovedtilkomsten (markert med «4»), eller at man gjør om del av Dagerskrybba ved «4» til en gangforbindelse. Dette vil gi en mer oversiktlig trafikksituasjon i boligområdet. Løsninger vil bli vurdert i planprosessen.

Medvirkning av barn og unge i nærmiljøet:

Som del av planprosessen er det viktig å få fram barn og unges ønsker og behov for lek og uteoppholdsareal, se også møtereferatet. Vi ber allerede nå på oppstartsvarselnivå om at de berørte parter/naboer som har barn og unge i familien, ber barna/de unge om å komme med innspill til følgende:

- Dersom den etablerte leikeplassen øst i planområdet på 5/218 skulle bli oppgradert, hvordan kunne du tenke deg at den ble endret? Hva fungerer bra i dag og hva skulle du ønske var annerledes?
- Hvilke ønsker har du til andre nærleikeplasser i boligområdet?
- Er det en plass innenfor planområdet som du mener egner seg bedre enn andre til leikeareal?

Se pkt. 7 for informasjon om hvor innspill skal sendes. De innspill som kommer inn vil bli vurdert og kommentert i planprosessen. I den grad det er mulig - ut fra en realisme- og helhetsvurdering i planforslaget - så kan det være at innspill blir imøtekommet. Det vil i så fall bli innlemmet som krav i reguleringsbestemmelser og/eller vist på plankart.

3. Eksisterende situasjon

Følgende bilder er hentet fra google.maps, og viser dagens situasjon:



Over: bildet sett østover fra vegen Nedregotten. Planområdet ligger til høyre på bildet. Det lysegrønne bygget til høyre skal rives.

Under: bildet er tatt sett mot sør helt nord i vegen Dagerskrybba like ved utkjørsel til Nedregotten.



Over: bildet er tatt fra Dagerskrybba, sett mot nord-øst inn i øverste del av planområdet. Det grønne bygget rives og nye boliger oppføres her, samt der det er vist vegetasjon til høyre i bildet.

Under: etablert bebyggelse langs Dagerskrybba.





Over: sett mot vest; midt i bildet ligger areal (del av gnr/bnr 5/230) som trolig enten skal bebygges eller brukes til leikeareal. Framstår som beplantet og velstelt hageareal.
Under: sett mot sør, fra der Dagerskrybba deler seg.



Over: sett mot sør der etablert veg går ned til sørlig del av planområdet; utbyggingsareal ligger til høyre i midten av bildet (del av gnr/bnr 5/230 der det er mye vegetasjon).
Under: sett fra vegen Nedregotten i krysset ved vegen Skaremarka. Tomt for utbygging midt i bildet (gnr/bnr 5/81).





Over: sett fra etablert leikeplass, utbyggingsområdet midt i bildet (gnr/bnr 5/81 der det er mye vegetasjon). Under: tomt for utbygging (gnr/bnr 5/81) til høyre i bildet.



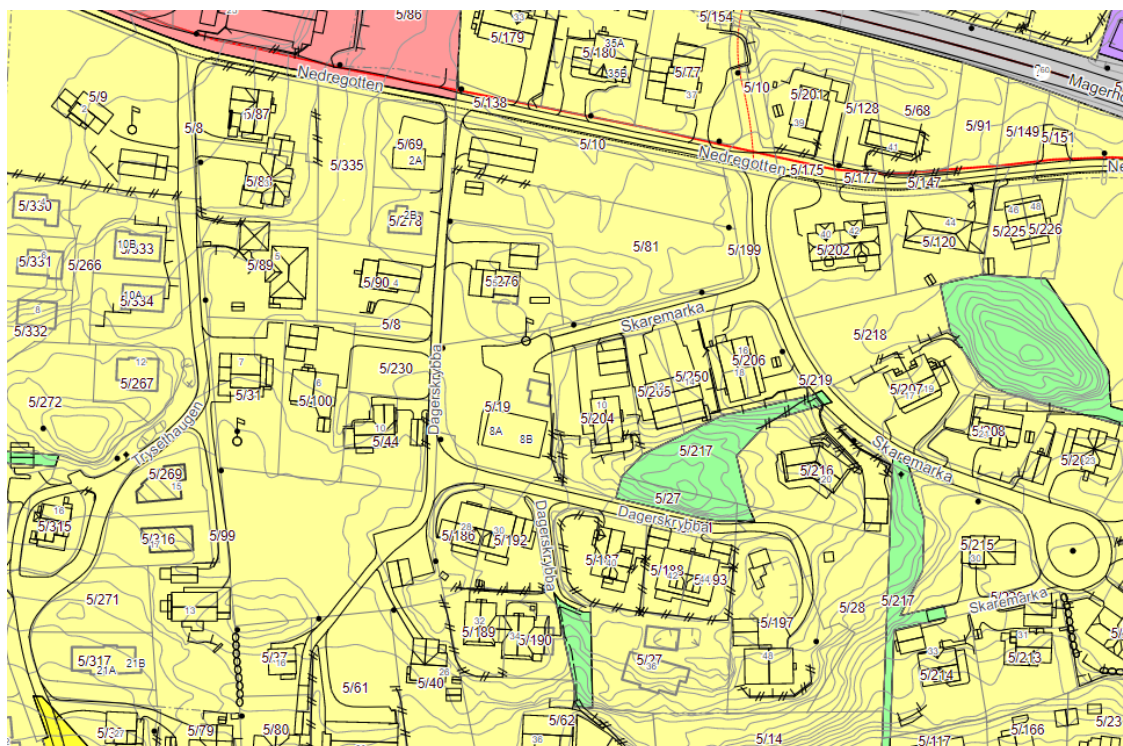
Over: Vegen Skaremarka stopper i blindveg, sett mot vest.
Under: sett østover fra Skaremarka, etablerte flermannsboliger mot sør.



Over: etablert leikeplass i øst, jf. gjeldende reguleringsplan.

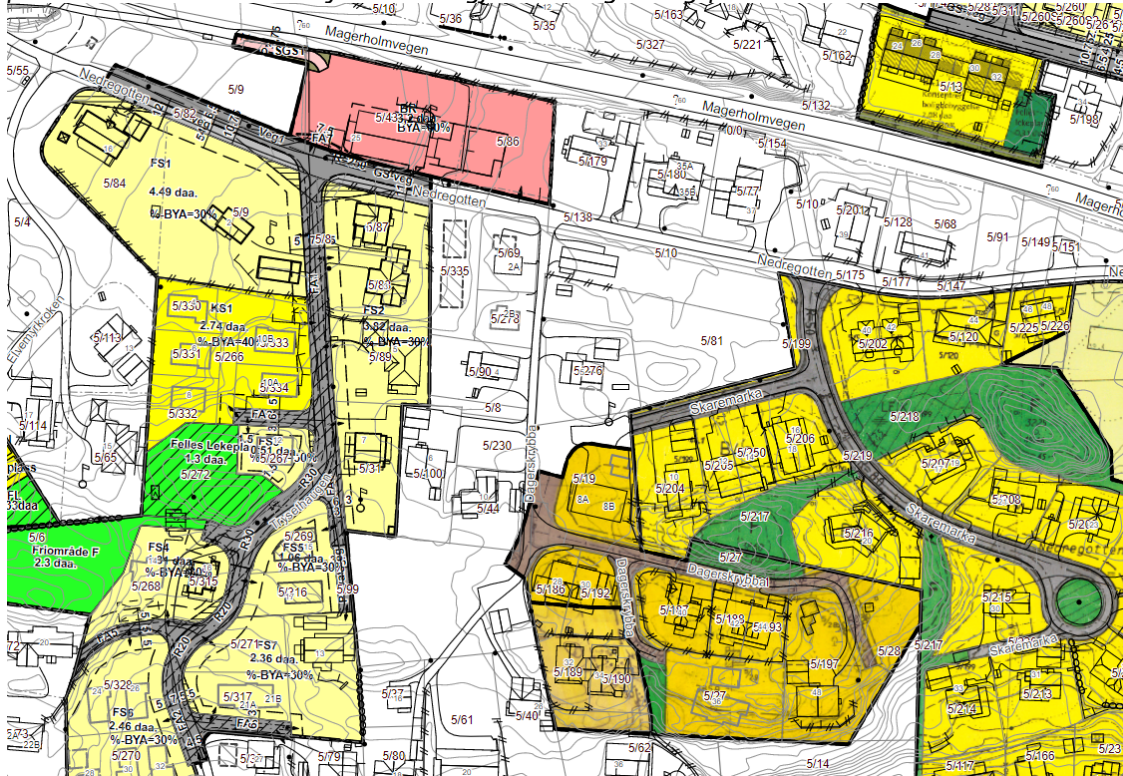
4. Forholdet til kommunedelplanen, tilgrensende reguleringsplaner og plangrense

Det meste av planområdet er satt av til boligformål i kommunedelplanen, likeså boligformål og lek/grønt i gjeldende reguleringsplaner.



Over: Gjeldende kommunedelplan viser at planområdet er avsatt til boligformål (gul farge).

Under: gjeldende reguleringsplaner i nærområdet. Kartutsnittet viser (hvit farge) at det meste av planområdet vårt ikke er omfattet av en gjeldende reguleringsplan.





Over: Forslag til plangrense er vist med stiplet svart strek.

Kartutsnittet over er endret siden oppstartsmøtet, slik at planområdet nå er utvidet til også å omfatte etablert leikeareal i øst (på gnr/bnr 5/218).

5. Innspill fra kommunen i oppstartsmøtet

Se oppstartsmøtereferatet for fullstendig oversikt over kommunens tilbakemeldinger i oppstartsmøtet.

Planinnholdet er i samsvar med kommuneplan og utløser ikke krav om konsekvensutredning (KU) eller planprogram.

I korte trekk er planavdelingen i kommunen positive til forslagsstillers ideer om å bygge boliger her, under forutsetning av at krav til leikeareal blir tilfredsstilt. Det kan være et alternativ å innlemme etablert leikeareal (i øst) inn i planområdet som en mulig kvartalsleikeplass, og utbygger kan bidra til å opparbeide dette leikearealet bedre.

Kommunen minner om at dersom dette gjøres, så må krav til leikeareal fremdeles bli oppfylt for både nye og eksisterende boliger i ny reguleringsplan og for de eksisterende boligene som man «låner» leikeareal av. De viser til at det skal settes av 36 m² leikeareal pr ny boenhet, samt 36 m² for hver av de etablerte boenhetene som sogner til leikearealet. Man må tenke på tilpassing og universell utforming.

Kommunen ønsker at det sikres god bokvalitet og gode uteområder rundt boligene; skissa som ble vist i oppstartsmøtet vurderes til å være for tett bebyggd. Tomt skal ikke være mindre enn 400 m².

Når det gjelder boligtyper og utnyttelse ønsker kommunen ikke større enn tomannsboliger og helst maks. 30 % BYA (bebygd areal). Avhengig av løsning av leikearealene så kan kommunen være villig til å vurdere utnyttelse mellom 30-35 % BYA, da området ligger i sone 4 i fortettingsstrategi.

Det jobbes med å få på plass en ny barnetråkkregistrering. Kommunen opplyser at man må ta hensyn til lokale stier/snarveier og barnetråkk. Det må vurderes om det er behov for medvirkning fra barn og unge. Dersom etablert leikeareal tas med i planområdet, skal brukere av dette leikearealet involveres.

Kommunen ser positivt på at det vil bli mindre belastning på vegen Dagerskrybba, siden den fungerer som skoleveg. Det vises til veg- og gatenorm for Ålesund kommune for vegstandard innen planområdet. Kommunen ønsker fortau fra krysset Nedregotten/Skaremarka og langs sørgrensa av 5/81. Det defineres også rekkefølgekrav om forlengelse av Elvemyrsvegen øst til Nedregotten.

ÅRIM må uttale seg om hvordan de ser for seg renovasjonsløsning og snuplass for området.

Det må legges ved gode illustrasjoner i planbeskrivelsen, som f.eks. snitt og forhold til de reelle omgivelser. Illustrasjoner skal vise maksimal utnyttelse av planen.

6. Oppsummering intensjon med planforslaget

Kort oppsummert så er intensjonen med reguleringsarbeidet følgende:

- Legge til rette for nye boliger i ubebygd del av planområdet. Ny illustrasjonsplan for området lages etter at varslingsperioden er omme, til bruk i planbeskrivelsen og i utarbeidelsen av plankartet. Snitt blir vist i planbeskrivelsen.
- Mulig utnyttelse opptil maks. 30-35 % BYA.
- Høyder og volum/bygningstyper i samsvar med etablert boligmiljø.
- Tilrettelegge for lek. Eventuelt bidra til oppgradering av etablert leikeareal.
- Oppgradere/forlenge tilkomstveg Skaremarka iht. kommunens vegnorm.

7. Framdrift og prosessen videre

Dette brev varsler om at reguleringsprosessen er i gang, dette er ikke en byggesøknad. Vi skal etter denne varslingsperioden jobbe videre med planforslaget før det legges ut til offentlig ettersyn.

Berørte parter har rett til å komme med innspill/merknader ved oppstart av reguleringsforslaget. Alle innkomne merknader vil bli vurdert og deretter kommentert i saksframstillingen. Når planforslaget er ferdigstilt, skal det behandles i det faste utvalget for plansaker, som så legger planen ut til offentlig ettersyn i minimum 6 uker. Da vil planforslaget være godt belyst i form av en planbeskrivelse med ROS-analyse (risiko- og sårbarhetsanalyse), nødvendige illustrasjoner og eventuelle rapporter/utredninger, samt reguleringsbestemmelser og reguleringskart. Publikum og berørte parter har rett til å uttale seg om saken også ved offentlig ettersyn. Tidspunkt for de ulike fasene i saksgangen er vanskelig å antyde nøyaktig. Kommunen varsler berørte parter skriftlig, samt kunngjør i avisa når det er tid for offentlig ettersyn, i tillegg til å legge saken ut på kommunen sin egen nettside.

Frist for innspill til oppstartsvarsel

Oppstart reguleringsarbeid og høringsperioden for dette vil bli kunngjort i «**Nytt i Uka**» den 19. januar-21. Oppstartsvarsel og møtetreferat fra oppstartsmøtet med kommunen legges også ut på www.nordplan.no/kunngjeringar. Varslingsperioden settes til 4 uker fra kunngjøringsdato. Vi ber derfor om å få tilsendt eventuelle innspill **innen 17.02.2021**.

Innspill må sendes skriftlig til Nordplan AS avd. Ålesund v/ Lesley Robinson, Notenesgata 14, 6002 Ålesund eller pr. e-post til lr@nordplan.no.

Innspill som allerede er innkommet før varsel om oppstart er utsendt, vil også bli vurdert nærmere når varslingsperioden er omme, sammen med øvrige innspill.

Med vennlig hilsen
for Nordplan AS



Lesley Robinson
Sivilarkitekt MNAL
tlf 90 84 02 90
lr@nordplan.no

Vedlegg:
Planområdets avgrensning