




|   |   |
|---|---|
| Deltakrarar:                                | <ul style="list-style-type: none"><li>• Kristian Emblem Flesjå – Emblemsbygda Utvikling AS</li><li>• Lesley Robinson – Nordplan</li><li>• Magne Blindheim – Ålesund kommune (Vatn og avløp)</li><li>• Morten Nakken – Ålesund Kommune (Veg, grønt og anlegg)</li><li>• Birgit Fylling – Ålesund Kommune (Plan, referent)</li><li>• Annegret Siejak – Ålesund kommune (Plan)</li><li>• Oskar Vikman – Ålesund kommune (Plan)</li></ul>   |
| Stad, dato:                                 | 21.09.2020  |
| Området saka gjeld:                         | <b>Nedregotten gbnr. 5/230 m.fl.</b>  |
| Plantype:                                   | Detaljregulering  |
| Arkivsak-nr.:                               | 20/14475 (Planid 2020014475 skal påføres plankart og plandokument)  |
| Planen si hensikt (planinitiativ):          | Detaljregulere for å utvikle og bygge ut området  |
| Forslagsstillar sitt ønske til planinnhald: | <p>Konsentrert busetting med eine- og fleirmannsbustadar. Tilhøyrande infrastruktur og grønområde. Det er tenkt 14-20 bueiningar. 20 er lagt fram i skisse, fordelt på eine-, 2-manns- og 4-manns bustadar. Det er foreslått tilkomst frå aust og skissert ei mogleg kopling av Skaremarka og Dagerskrybba sør for gbnr. 5/44. Det er dermed tenkt at Dagerskrybba nord for gbnr. 5/44 blir avlasta og noko mindre trafikkert.</p>  |



Forslagsstillar opplyser at det er søkt dispensasjon for oppføring av 2 einebustadar på gbnr. 5/335, lengst nordvest i planområdet. Byggsak er informert om planinitiativet og oppstartsmøtet. Vidare kommunikasjon om saka skjer via byggsaksavdelinga.

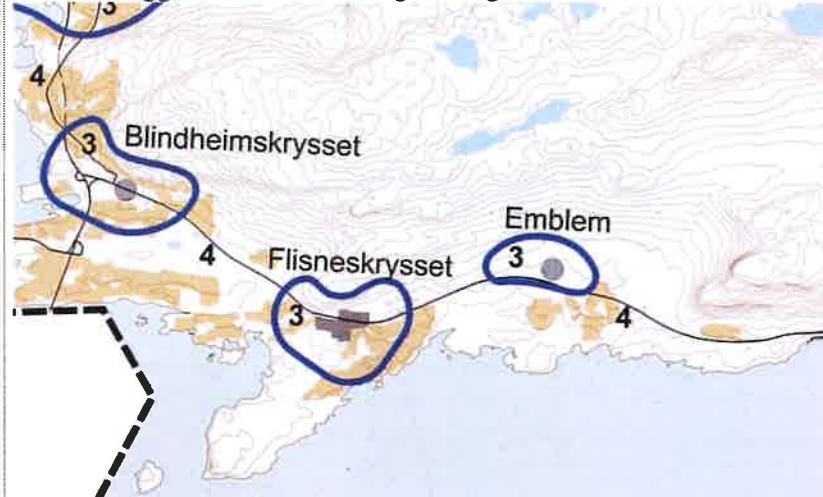
Tema som er ønska diskutert i møtet frå forslagsstillar si side er:

- Planavgrensing
- % BYA
- Leik
- Skulekapasitet
- Støy
- Vegføring
- VA-rammeplan

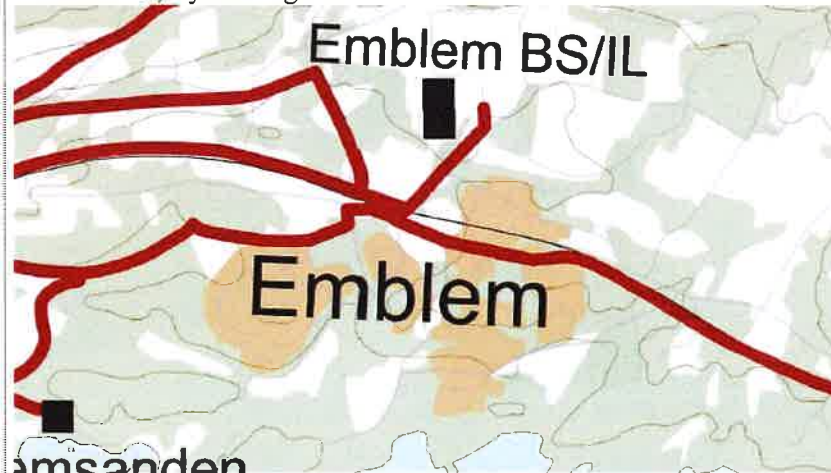
Gjeldande arealplanar i området og føringar i arealplanen (temakart, temaplanar m.m.):

Kommunedelplanen for Ålesund med tilhøyrande temaplanar/-kart gjeld.

Området ligg i sone 4 i fortettingsstrategien:



Temakart C, Sykkelveg:





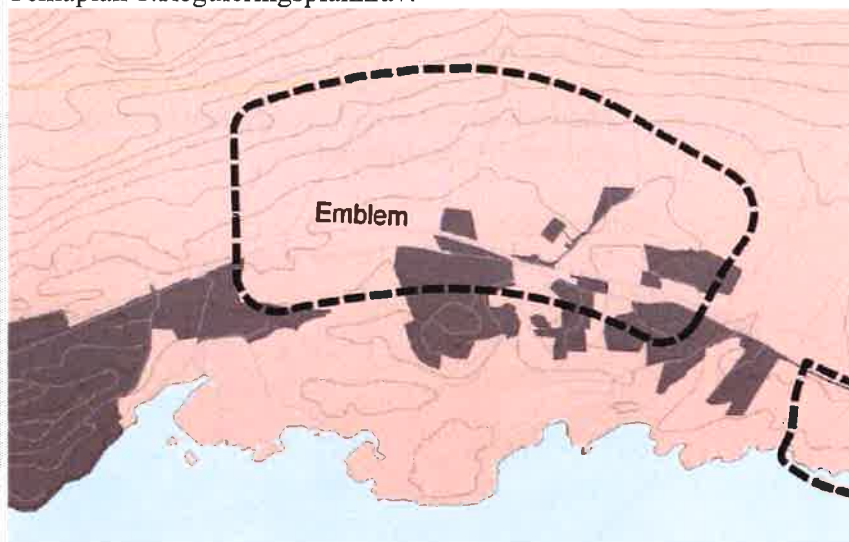
ÅLESUND KOMMUNE

## Oppstart av reguleringsplanarbeid (jf. pbl. § 12-8) OPPSTARTSMØTE – REFERAT

Temakart grønt/blått:



Temaplan 1:Reguleringsplankrav:



Omkringliggende, gjeldende reguleringsplanar:

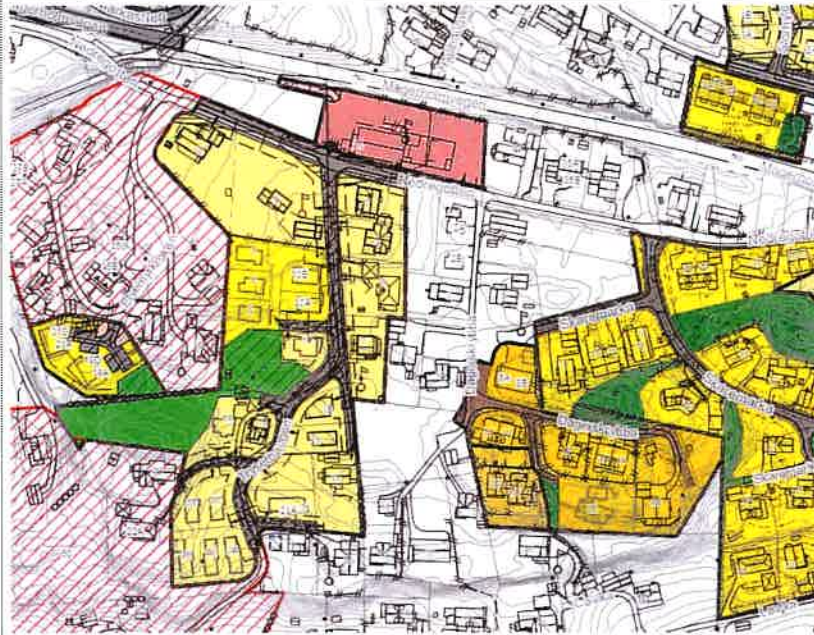
- 1504653 – Nedregotten gnr.5 bnr.6 (i vest)
- 1504360 – Nedregotten bustadfelt (i søraust)
- 1504430 – Nedregotten reg. endr. m/best. (i aust)
- Detaljregulering for Emblem bedehus, gnr. 5 bnr. 43 og 86 (i nord)





ÅLESUND KOMMUNE

## Oppstart av reguleringsplanarbeid (jf. pbl. § 12-8) OPPSTARTSMØTE – REFERAT



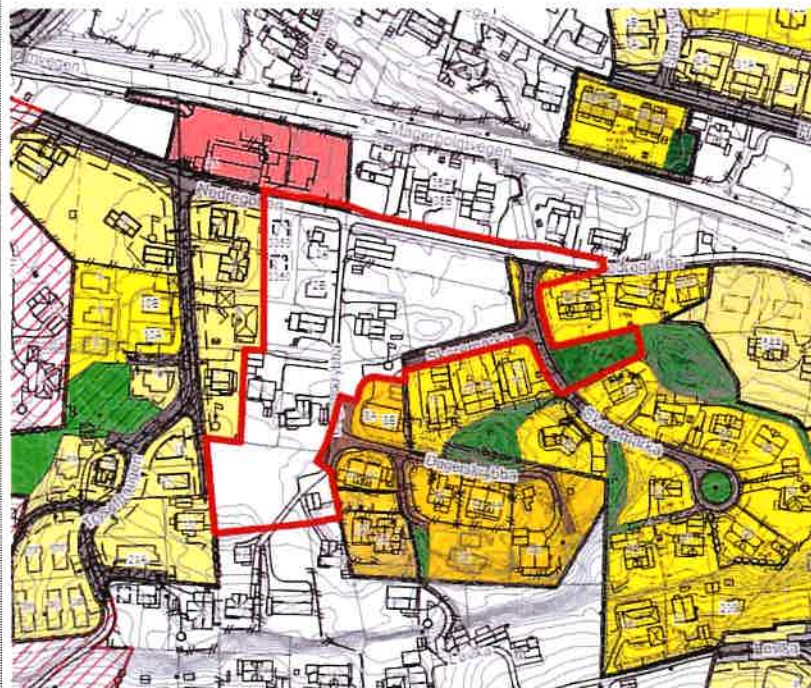
Kommunen sine  
tilbakemeldingar:

Planføresetnader:

- Det er ikkje i gang anna planarbeid i området.
- Planinnhaldet er i samsvar med kommuneplanen, og utløysar ikkje krav om KU/planprogram.

Planavgrensing:

- Oversiktskart med planavgrensing (revidert etter oppstartsmøte):





- Digital planavgrensning skal sendast til saksbehandlar for kontroll.

Utgreiingsbehov for planarbeidet:

- Vurdering av aktuelle statlege planretningslinjer (klima- og energiplanlegging i kommunen) og rikspolitiske retningslinjer (samordna areal- og transportplanlegging, styrking av barn og unge sine interesser i planlegging).

% BYA:

- Området ligg i sone 4 i kommunen sin fortettingsstrategi. I samsvar med kommunedelplanen sine føresegner skal %BYA i denne sona ikkje overstige 30. Maks mønehøgde er 9,0m og det er satt ei minimum tomtegrense på 400kvm. Enkeltomter kan byggast ut med inntil 2 bueningar.
- 2-manns- og eienebustadar er det som er retningsgivande i området. I tråd med kommunedelplanen sine føresegner, og eksisterande busetnad, er det kommunen si vurdering er at det ikkje bør regulerast inn større enn 2-mannsbustadar.
- Det skisserte forslaget (første side) gir inntrykk av at det blir svært tett og mykje asfalt, spesielt i område #5 i nø. Ein bør sjå på uteareal rundt bustadar og kanskje få inn meir av dette, for å sikre god bukvalitet og kvalitet i uteområda. Tenke bevaring av eit åpent preg (tomt 400kvm.).
- Når det gjeld spørsmål om eit område i reguleringsplan i vest, der det er godkjent BYA=40%, gjeld dette ein noko eldre plan (rev.2012). Den var vedteke før gjeldande kommunedelplan frå 2017 og er såleis basert på andre føresegner. I dag er det bygd ut einebustader her, noko som er med på å forsterke preget av einebustadar, saman med tomannsbustadar, som rådande i området.
- Kommunen legg vekt på å få til gode leikeareal i området, og særskilt ein kvartalsleikeplass. Kommunen er difor villige til å vurdere forslag med BYA=30-35% der ein ser det er gjort naudsynte grep for å oppfylle krava til leikeareal.

Leik-/fri-/grøntområde:

- Det er lite opparbeidde leikeareal i området og utfordrande (mykje kuppert) terreng. Det er difor særskilt viktig at areal til leik blir teke i vare i planarbeidet. Etter statlege retningslinjer skal det setjast av 36kvm leikeareal per nye bustad og i tillegg må det reknast med eksisterande bustadar som vil sokne til leikearealet. Minst 50% av arealet må vere flatast mogleg. Ein må tenke på tilpassing og universell utforming.



- *Alternativ 1:* I planinitiativet er det sett på eksisterande leikeareal i aust som ei mogleg løysing for kvartalsleik. At dei kan bidra inn og opparbeide dette arealet betre. Det er sjølvstøtt opning for forslagsstillar å sjå på moglegheiter til å bidra i eksisterande leikeareal i nabolaget, og kome med forslag til dette. Kommunen vil minne om at i så tilfelle må ein sjå til at krava til leikeareal framleis er oppfylt for det utvida området som denne då er meint å dekke; både ny regulering og eksisterande busetnad som ein «låner» leikeareal av.
- *Alternativ 2:* Kommunen anbefaler å finne ei løysing med ein kvartalsleikeplass innafør planområdet.
- Kommunen opplyser også om at ein må ta omsyn til lokale stiar/snarvegar og barnetråkkregistrering. Dette gjeld særskilt ein sti/snarveg i sørvestre del av området og skogområdet i nordaust. Skogen er frå tidlegare sagt å vere leikeareal for born i området og barnetråkk syner snarveg gjennom skog. *Her må ein vise til barnetråkk (eventuelt anna dokumentasjon) og kvittere ut.*
- Når det gjeld barentråkk er det ønska ny registrering og det blir jobba med å få på plass dette så fort som mogleg.
- Viser til kommunedelplanen sine føresegner §12, §5 (særskilt §5.2) og barnetråkk:
- Sjå vedlegg frå barnerepresentanten om kva som må greiast ut i samband med planarbeid, mellom anna om born har trafikktrygg tilgang til buss, skule/barnehage, friområde/ friluftsområde, leikeplassar og balløkker
- Gjer greie for på kva måte barn og unge er tatt med på råd i utforming av planen. Vurdere behov for medverknad. Ved val av *Alternativ 1*ovanfor, skal brukarar av leikeareal i aust involverast
- Belyse tilgang til friluftslivsområde/ rekreasjon generelt

Skulekapasitet:

- Det kjem ny skule på Emblem som vil lette skulekapasiteten i framtida. Ein ser for seg at skulen kan vere på plass ved realisering av denne planen.

**VA**

Vatn og avløp:

- VA-rammeplan: Kommunen vil ikkje krevje VA-rammeplan, sidan området er godt utbygd med VA infrastruktur. Det er uansett viktig å samordne og sikre areal /framkomelegheit til VA og handtering av overvatn i ein tidleg planfase. Det må lagast ein VA-detaljplan i samband med byggesak, som må sikrast gjennom føresegnene.

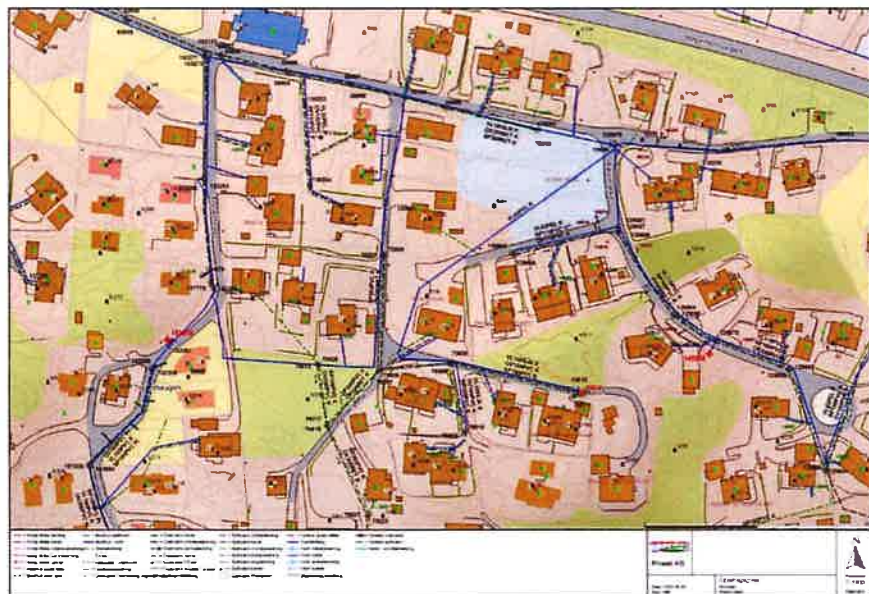




Oppstart av reguleringsplanarbeid (jf. pbl. § 12-8)  
**OPPSTARTSMØTE – REFERAT**

- Avløp (spillvatn): Reinseanlegget i Løvika (kommunal slamavskiller) har ikkje kapasitet for fleire bueningar. Det bør oppdimensjonerast / erstattast med pumpestasjon med nye overføringsleidningar, før det koblast på nye bustadar. Plassering av bustader ved Skaremarka /Nedregotten (lengst nord) bør vurderast med omsyn til høgde, for tilknytning av spillvatn mot leidningar utan pumping i vegen Nedregotten i nord. For eventuelle bustader i sør, kan det vurderast pumping (pumpekum) til Nedregotten (sjå leidningskart).
- Vassforsyning: Det må inn ein ekstra brannhydrant. Dette kan sikrast i samband med VA-detaljplan. For småhusbusetnad er krav til mengde sløkkjevattn 20 l/s. Leidningsnettet har kapasitet. Når det gjeld plassering av brannvassuttak må avstandskrav i rettleiing til TEK følgjast (maks. 25 -50 m). Brannvesenet bør takast med på råd med tanke på framcomelegheit og branntekniske løysingar.
- Overvatn: Fjerning av skog og myr til utbygging med tette flater gir auka avrenning. Det må truleg gjerast kompensierende tiltak for å forseinke overvatn – f.eks. fordrøyingsmagasin under bakken, før overvatn koplant til ledningsnettet. Planforlaget må skildre løysningar med omsyn til lokal handtering av overvatn på og nedstraums planområde. Det må, om naudsynt, settast av areal i plankartet, samt leggest inn krav i føresegnene.

Leidningskart frå VA (også vedlegg):





VA generelt:

- Moglege konflikter med kommunalt ledningsnett med tanke på plassering av busetnad, jf. leidningskart. Kommunale retningslinjer og føresegner må følgast. Leidningar vil kunne leggjast om etter avtale med kommunen.

**VGA**

Vegføring:

- Gjennom å koble Dagerskrybba og Skaremarka blir det noko mindre bealstning på Dagerskrybba. Med tanke på at den fungerer som skuleveg, er det bra.
- Når det gjeld breidda på vegen er det viktig å sjå på antalet bueiningar som er knytt til den, (jf illustrasjonar frå VGA):
  - Ved punkt 1 i vedlegget er eit kryss som vil ha 46/50 bueiningar tilknytta frå sør, avhengig av 4- manns- eller 2-mannsbustadar.
  - Ved punkt 2 i vedlegget er eit kryss som vil ha 40/42 bueiningar tilknytta, avhengig av av 4-manns- eller 2-mannsbustadar.
  - Ved punkt 3 i vedlegget vil det vere 20 bueiningar tilknytta frå vestleg retning.
  -

Illustrasjonar frå VGA (også vedlegg):

a)







b)



- Kommunalteknisk veg- og gatenorm for Ålesund kommune har følgende krav:
  - 2.2.3 Tilkomstveg I (A I) nyttast for inntil 25 bueiningar.
  - 2.2.4 Tilkomstveg II (A II) nyttast for fleire enn 25 bueiningar.Frå punkt 1 til 3 (ill.a) vil det vere behov for Tilkomstveg II med 4,5 meter vegbreidde og fortau. Plassering av fortau er skravert inn i forslaget.
- I vegen vest for punkt 3 kan vi bruke A I med 4 meters breidde, som eksisterande veg. Her er det viktig å hugse eventuelt behov for breiddeutviding ved kurve i svingen.
- Om det er mogleg å få inn ferdselsareal for gåande langs vegen vidare vest frå punkt 3, er det ønskeleg å sjå nærare på det, men her er det nok utfordringar med tanke på plass og tomtegrenser.
- Ved planlegging av utbygging- og reguleringsområdet skal universell utforming takast omsyn til, jfr. Plan- og bygningsloven § 1-1 og Diskriminerings- og tilgjengelighetsloven.

#### Sikt

- Terreng, gjerde, hekkar, o.l. i formålsgrensene langs offentlege og felles vegar skal ikkje vere høgare enn 1,2 m over vegnivået, og 0,5 m ved kryss eller avkøyringar, jf. kommunen sine normer. Sjå ellers føresegner som gjeld frisisiktsone, som også tilsvarende skal gjelde for



private avkøyringar i planområdet.

- Viser også til siktkrav i Ålesund kommune si kommunalteknisk veg- og gatenorm, kapittel 2,3.

Rekkefølgebestemmelser:

- Forlenging av Elvemyrsvegen aust til Nedregotten skal vere gjennomført før igangsetting. Dette gjeld også oppgradering av samleveg og fortau fram til krysset ned mot Skaremarka.
- Fortau sørover frå krysset Nedregotten/Skaremarka og langs sørgrensa av gbnr. 5/81 (jf. pkt. 1-3, ill.a) skal være gjennomført før det blir gitt brukløyve for bustadar innanfor planområdet.

VGA generelt:

- Normalprofilar av vegar innanfor planområdet skal med på plankartet.
- I samband med andre planar i området, ser vi at det kjem inn merknadar frå overordna mynde knytt til rekkefølgekrav om utbetring/sanering av kryss på Fv 60, jf. §4.2 i kommunedelplanen sine føresegner (første kulepunkt). Vil difor rette merksemd mot dette rekkefølgekravet, sjølv om det ikkje var teke opp direkte i oppstartsmøtet. Vi må rekne med at det vil kome liknande merknadar til det aktuelle planinitiativet.

Støy:

- Planområdet ligg utanfor gul sone og det ser ikkje ut til å vere behov for utgreiing.

Øvrige tema og utgreiingsbehov:

- Renovasjon: Årim bør kontaktast tidleg for avklaring med tanke på moglege løysingar for renovasjon – renovasjonspunkt, snuplass.
- Naturmangfald
- Risiko- og sårbarheitsanalyse, jf. pbl § 4-3
- Spørsmål om radon: dette er tema ved byggesak.
- Tal på p-plasser skal vere i samsvar med kommunedelplanen sin § 8 – Parkering.

Kommunen opplyser at det må vere med gode illustrasjonar, som for.eks. snitt, som syner planen i forhold til dei reelle omgjevnadane.

Illustrasjonar skal vise maksimal utnytting av planen.

Vedlegg: Leidningskart frå VA, illustrasjonar frå VGA (a) og b)), uttale frå barnerepresentanten, standardføresegner, plankartkrav, høyringsliste.




ÅLESUND KOMMUNE

Oppstart av reguleringsplanarbeid (jf. pbl. § 12-8)  
**OPPSTARTSMØTE – REFERAT**

|           |  |
|-----------|--|
| Generelt: | <ul style="list-style-type: none"><li>• Det blir gjort merksam på gebyrregulativet for plansaker med dei til ei kvar tid gjeldande satsar. Faktura for gebyr vil bli sendt til forslagsstillar.</li><li>• Plankart skal utarbeidast og leverast i samsvar med kommunen sine krav til utarbeiding av digitale plankart. Planmaterialet skal sendast i digital form (doc, pdf, sosi) til saksbehandlar og dokumentsenter i kommunen (<a href="mailto:postmottak@alesund.kommune.no">postmottak@alesund.kommune.no</a>)</li></ul> |
|-----------|--|

Planavdelinga sine vurderingar er faglege, generelle og av foreløpig karakter. Naboprotestar, uttalelser frå offentlege etatar og politiske vedtak m.v. vil kunne bringe inn nye moment eller føre til krav om/behov for endringar i planarbeidet undervegs. Oppstartsmøtet skal avklare aktuelle tema og spørsmål, men skal ikkje avgjere viktige punkt som blir føresett belyst i vidare planprosess fram til endeleg politisk vedtak.

Ålesund 3/11-20 

(Stad, dato, underskrift forslagsstillar)

(Stad, dato, saksbeh. kommunen)



