ÅLESUND KOMMUNE

ARKIV

SAKSPAPIR

REGULERINGSPLAN FOR HOVLIA, ELLINGSØY, 2. GANGS BEHANDLING OG GODKJENNING

Dokumentinformasjon:

Saksbehandler:	ArkivsakID:	07/2176	*Avgjøres av:* **B**
Arne Neumann	JournalID:	09/40847	
Tlf: 70 16 26 16	Arkiv:	K2-L12, K1-	
E-post: postmottak@alesund.kommune.no			

Politisk behandling:

Organ:	*Møtedato:*	*Sak nr.*
FAST UTVALG FOR PLANSAKER	05.10.2009	**095/09**
ÅLESUND BYSTYRE	15.10.2009	**118/09**

Vedlegg:

1. FUP-sak 038/08
2. utsnitt arealplan
3. høringsmerknader
   a. Møre og Romsdal fylke, brev datert 27.08.2008
   b. Statens vegvesen, brev datert 15.08.2008
   c. Rådet for funksjonshemma, sak 012/08
   d. Ellingsøy bydelsutvalg, sak 016/08
   e. Barnerepresentant, notet datert 26.08.2008
   f. Veg, anlegg og park (VAP), brev datert 13.08.2008
   g. Vann, avløp og renovasjon (VAR), epost datert 02.10.2008
   h. Alice og Synnøve Hoff, brev fra advokat Seth datert 14.08.2008, samt svar fra Statens vegvesen datert 18.09.2008
   i. Herdis Hoff, brev datert 27.08.2008,
4. korrespondanse ang. automatisk freda kulturminne
   a. Løyve til inngrep i automatisk freda kulturminne, brev Møre og Romsdal fylke datert 16.09.2008
   b. Forslag til endring av reguleringsbestemmelse ifbm. inngrep i kulturminne, brev fra Riksantikvar datert 10.12.2008
   c. Epost til Riksantikvaren ang. tolkning av revidert vedtak om dispensasjon fra kulturminneloven, datert 13.01.2009
   d. Epost fra Riksantikvaren ang. tolkning av revidert vedtak, datert 04.02.2009
5. korrespondanse ang. bevaring av SEFRAK-registrert stovebygning
   a. Fylkeskonservator, epost datert 27.01.2009
   b. Fylkeskonservator, epost med forslag til bestemmelser, datert 03.02.2009
   c. Ålesund kommune, epost til grunneier med oversending av forslag til bestemmelser, datert 04.02.2009
   d. Advokat Hove, brev datert 18.02.2009
   e. Kopi fra SEFRAK-registeret
   f. Bilder fra området, datert 06.01.2009
6. korrespondanse ang. vegrett til arealet nord for planområdet
   a. Nordplan AS, brev med kommentar til merknaden fra Herdis Hoff, datert 19.09.2008
   b. Advokat Hove, brev ang. anmodning om stans av plansaksbehandling, datert 21.01.2009
   c. Jomarka v/Bjørn J. Nes, Epost ang. aksept for vegløsning, datert 23.02.2009
   d. VH plan og bygning, Epost ang. aksept for vegløsning, datert 24.02.2009
   e. Jomarka v/Bjørn J. Nes, Epost ang. aksept for vegløsning, datert 12.03.2009
7. lengdeprofil veg 6, veg 7 og veg 8
8. revidert plankart, datert 21.09.2009 (ikke i målestokk)
9. reviderte reguleringsbestemmelser, datert 18.09.2009

Utrykte dokumenter i saken:

- byutviklings- og miljøkomiteens sak 044/08, kultur- og oppvekstkomiteens sak 046/08, Eldrerådet sak 011/08, brev fra Tafjord Kraftnett (alle sammen "ingen merknad")
- brev fra Møre og Romsdal fylke til Riksantikvaren ang. søknad om dispensasjon fra kulturminneloven § 8, datert 04.08.2008
- brev fra Møre og Romsdal fylke ang. revidert vedtak fra Riksantikvaren, datert 17.12.2008
- bilag 2 til brev fra advokat Hove datert 21.01.2009 (unntatt offentlighet)

Saksopplysninger:

Plansakutvalget har i møte 19.05.2008 vedtatt å sende forslag til reguleringsplan for Hovlia ut til offentlig ettersyn (vedlegg 1). Området ligger nord for fylkesvegen på Hoff, vest for rundkjøringen ved Eidsvågen og er i kommuneplanens arealdel avsatt til boligformål (vedlegg 2). Området ønskes regulert til eneboliger og konsentrert boligbebyggelse, samt friluftsområde, friområder (bl.a. ballekeplass) og felles grønt- og lekeareal.

Planforslaget ble sendt til høring i perioden 30.06.2008 – 01.09.2008, etter at justeringene på plankartet og i bestemmelsene var gjennomført i tråd med plansakutvalgets høringsvedtak. Ellingsøy vassverk, Ålesund bilruter AS, Tafjord Kraftnett AS, Telenor Networks, Fortidsminneforeningen, Sunnmøre museum (begge med hensyn til kulturminner i området), Naturvernforbundet og Friluftsrådet er blitt tilskrevet, men har ikke kommet med merknader. Merknader som har kommet inn, kommenteres i vurderingen.

Planforslaget fremmes nå til politisk behandling for egengodkjenning. Saken behandles etter regelverket i den gamle plan- og bygningsloven fra 1985.

Vurdering:

Møre og Romsdal fylke, Riksantikvaren
Fylket har kommet med merknad ang. automatisk fredete kulturminner og om kulturminner fra nyere tid. Når det gjelder barn og unge sine interesser, er fylket godt fornøyd med planforslaget.

1. Automatisk fredete kulturminner
Som nevnt i saksframstillingen til høringsvedtaket, er det gjort funn innenfor området BK 5. Det ble søkt om dispensasjon fra kulturminnelovens § 8, 4. ledd, som i praksis betyr at utbyggeren ønsker å få gjennomført utgravinger, slik at området i etterkant kan frigis til utbygging. Riksantikvarens vedtak om dispensasjon med eventuelle krav om formuleringer i reguleringsbestemmelsene må etterkommes for å kunne godkjenne reguleringsplanen.

Kommentar:
Riksantikvaren vedtok i september 2008 at reguleringsplanen kan godkjennes under forutsetning av at det først foretas en arkeologisk utgraving av de berørte kulturminnene før tiltak etter planen realiseres (vedlegg 4, side 1). En tilsvarende formulering ble forutsatt tatt inn i reguleringsbestemmelsene:

> *"Før iverksettingen av reguleringsplanen for Hov skal det foretas arkeologisk utgravning av de berørte automatisk fredete kulturminnene i form av bosetningsspor (id 116498) i planområdet.*
>
> *Det skal tas kontakt med fylket i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av utgravingen kan fastsettes."*

Kommuneadministrasjonen har deretter bedt riksantikvaren om å vurdere om det er nødvendig at iverksetting av planen utsettes for hele planområdet, eller om rekkefølgekravet kan begrenses til området der det er gjort funn. Riksantikvaren har med bakgrunn i denne muntlige henvendelsen i desember 2008 fattet nytt vedtak der en rekke delområder (alle eneboligområder (BE) og alle BK-onmråder unntatt BK5 ble unntatt fra rekkefølgekravet (vedlegg 4, side 4). Etter en ytterligere etterspørsel fra kommunens side ble det videre presisert at de fleste veger i området også er unntatt fra rekkefølgekravet (vedlegg 4, side 5). Når det gjelder veg 6 nord for BK 5 som er hovedadkomsten til hele østre del av planområdet, åpner riksantikvaren for at den kan opprustes, under forutsetning av at konflikt med BK5 unngås, for eksempel ved hjelp av inngjerding.

En kan konkludere med at det er krav om arkeologisk utgraving før utbygging av BK5, veg 5, GV3 og GV4 (dvs. vegene rundt BK5) blir iverksatt. I praksis betyr det at også BK2 og deler av BK1 og BK3 blir rammet av rekkefølgekravet, siden disse områdene har tilkomst via veg5. Rådmannen mener likevel at en har kommet langt med å begrense rekkefølgekravet til det nødvendige, og at også Riksantikvaren har strekt seg langt for å imøtekomme utbyggingsinteressene.

Med bakgrunn i dette er det nå tatt inn følgende formulering i bestemmelsenes § 2.8 (Utbyggingsrekkefølgje):

> *"Før iverksettingen av BK5, veg 5, GV3 og GV 4 i reguleringsplanen for Hov skal det foretas arkeologisk utgravning av de berørte automatisk fredete kulturminnene i form av bosetningsspor (id 116498) i planområdet.*
>
> *Før iverksettingen av opprusting av veg 6 skal vegarealet inngjerdes mot BK5 for å unngå konflikt med kulturminnene innenfor BK5.*
>
> *Det skal tas kontakt med fylket i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av utgravingen kan fastsettes."*

Siste avsnitt i § 3.2 (bolig konsentrert) og 5.2 (ballplass) der det ble tatt forbehold om frigivingsvedtak, er samtidig tatt ut.

Merknaden er dermed imøtekommet.

2. Kulturminner fra nyere tid
I tillegg til SEFRAK-registrert stabbur og løe på Nilsgarden som fylket har påpekt i oppstartsmerknaden, har fylket nå oppdaget at også våningshuset er registrert som kulturminne fra nyere tid. Huset hører i dag til gnr. 147 bnr. 265. Ifølge opplysningene i SEFRAK-registeret er huset bygd lenge før 1800. Fylket ber om at det tas vare på bygget gjennom regulering som spesialområde bevaring, selv om nåværende tilstand til bygget ikke er kjent.

Kommentar:
Eiendommen utgjør tomt nr. 27 i enden av veg 3 og grenser til gangveg mot sørøst og friluftsområdet på nordøstsiden. I nåværende planforslag er eiendommen regulert til boligformål.
Stabburet og løa er blitt tatt vare på ved at de ble flyttet til og gjenoppbygd i et gammalt tun i Sykkylven resp. i Geiranger, jfr. planbeskrivelsen.

Etter høringsperioden ble det foretatt befaring i området, der fylkeskonservatoren og grunneiere var til stede. Bygningen vises med bilder i vedlegg 5, side 9.

Fylkeskonservatoren har oppsummert resultatet av befaringen slik at fylkets oppfatning av verneverdien for stovebygningen ble bekreftet (vedlegg 5, side 1). Bygget er ifølge fylkeskonservatoren "mye intakt både utvendig og innvendig, og det er etter vår oppfatning godt mulig å ta vare på bygget på en god måte". Beliggenhet ved regulert gangveg uten kjøretrafikk tilsier at tomten kan utgjøre en "attraktiv, annerledes bolig i feltet".

For nærmere detaljer av gjennomgangen vises til vedlegg 5, side 1.

Fylkeskonservatoren rår dessuten til at også uthuset (intakt grindløekonstruksjon) inkluderes i bevaringsregulering. Når det gjelder nye bestemmelser, foreslås å ta utgangspunkt i følgende formulering:

> "Bygningen tillates ikke revet. Ved istandsetting og vedlikehold skal utforming av dører, vinduer, materialbruk, detaljering og fargebruk beholdes uendret.
> Bygningen kan tilbakeføres til opprinnelig utforming under forutsetning av at dokumentasjon gir holdepunkt for tidligere utforming. Alle arbeider som er søknads- eller meldepliktige, skal forelegges fylkeskonservatoren for vernefaglig vurdering før behandling i bygningsrådet. Ved eventuelle nybygg eller tilbygginger skal den gamle bygningen sin egenart være en styrende forutsetning for løsning, og hovedvolum og -form skal tilpasses den verna bygningen."

Anbefalingen og forslag til reguleringsbestemmelser ble forelagt grunneiere til uttalelse. I svarbrevet skriver advokat Hove på vegne av grunneierne at stovebygningen anses å være i "ualminnelig dårlig forfatning", og at "forfallet har kommet svært langt". Det vises til at bygningen har stått ubebodd de siste 20 årene, og at det ikke har vært gjennomført vedlikehold i en lang periode. For nærmere detaljer samt bilder vises til brevet i vedlegg 5, side 3.

Advokaten viser til at uttalelsen fra fylkeskonservatoren kun er en anbefaling, og ikke et krav at vernevedtak skal gjøres. Det bes om at planmyndigheten tar hensyn til grunneiernes ønsker om å ikke ivareta bygningsmassen pga. husets tilstand og manglende ressurser til vedlikehold, heller at en tar fylkeskonservatorens (sitat) "ideelle ønsker" og råd til følge.

Kommentar:
Kommunen kan gjennom utforming av reguleringsplanen ivareta objekter som er kulturhistorisk verdifull i en lokal eller regional perspektiv. Regulering til spesialområde bevaring må ifølge planveilederen til miljøverndepartementet være basert på en faglig begrunnelse. I dette tilfelle har faginstansen i fylket gitt uttrykk for at bygningen anses verneverdig, mens grunneierne mener at det ikke er tilfelle, pga. dårlig tilstand.

Grunneiernes advokat skriver i brevet at eiendommen i fremtiden vil kunne fremstå som "skammens hus på Ellingsøya" hvis en fatter vernevedtak. Rådmannen vil ikke avvise at dette kan bli skjebnen, men vil samtidig også spille inn at det er potensial for at det motsatte skjer. Eiendommen har på grunn av bygningstype og ikke minst beliggenheten i feltet (gangveg, friluftsområde) et visst potensial for å kunne bli "Volsdalstunet på Ellingsøya" eller i alle fall på Hovlia. Rådmannen mener at det kan være et positiv og spennende innslag for boligområdet når historiske kilder i området slik som bygninger, steingjerder og lignende bevares og eventuelt kombineres med tilpassede nye bygninger, slik det legges opp til i forslaget til bestemmelser fra fylkeskonservatoren. Tomta er stor nok til å gi rom for ulike løsninger.

Ut fra en kulturminnefaglig vurdering har eksisterende stovebygning og løe en viss verdi både som kulturmiljø og som enkeltbygninger. Verdien er begrenset når en ser bygningene i perspektiv av hele kommunen. Ut fra et svært lokal perspektiv, dvs. nærområdet, har anlegget likevel en forholdsvis høy verdi som i første rekke ligger i gårdsanleggets kvalitet som "historiefortellende element" i nærområdet. Rådmannen mener at dette bør tas vare på.

Med dette i bakgrunn kan en stille spørsmål om et formelt vern av bygningene gjennom spesialområde bevaring er den rette vegen å gå i denne saken. Dette begrunnes i at våningshuset har gjennomgått relativt store bygningsmessige endringer og at en istandsetting basert på antikvariske retningslinjer vil være svært ressurskrevende i forhold til de gevinstene en oppnår ved en fullstendig tilbakeføring. Rådmannen ser to alternativer (i tillegg til fylkeskonservatorens ønske om formelt og sterkt vern).
Det ene alternativet er at en vedtar forbud mot riving, men at det ikke stilles så høye detaljerte krav til tilbakeføring som fylkesmannen anbefaler (formelt svak vern). Det legges likevel til grunn at bygningenes egenart bør være styrende for utforming av eventuelle nybygg eller tilbygg.
Det andre alternativet er at en baserer seg på frivillig vern av bygningene, der formuleringsforslaget til fylkeskonservatoren omgjøres til en anbefaling ("bør" istedenfor "skal"). Dette innebærer at planen ikke gir hjemmel til å nekte riving av bygningene.

Alternativene kan konkretiseres slik:

Alt. 1 bevaringsregulering med sterkt vern (fylkeskonservatorens anbefaling):
- *regulere hele tomt nr. 27 på plankartet som "spesialområde bevaring" (skråskravur), med underliggende formål bolig (del av BE 7 som før).*
- *Ny § 6.4 i reguleringsbestemmelsene med formuleringen som ovenfor oversatt til nynorsk, men med utvidet første setning:*
  "Stovebygningen og grindløa tillates ikke revet. Ved istandsetting og vedlikehold skal utforming av dører, vinduer, materialbruk, detaljering og fargebruk beholdes uendret. Bygningen kan tilbakeføres til opprinnelig utforming under forutsetning av at dokumentasjon gir holdepunkt for tidligere utforming. Alle arbeider som er søknads- eller meldepliktige, skal forelegges fylkeskonservatoren for vernefaglig vurdering før behandling i kommunen. Ved eventuelle nybygg eller tilbygginger skal den gamle bygningen sin egenart være en styrende forutsetning for løsning, og hovedvolum og -form skal tilpasses den verna bygningen."

Alt. 2 bevaringsregulering med svak vern:
- *regulere hele tomt nr. 27 på plankartet som "spesialområde bevaring" (skråskravur), med underliggende formål bolig (del av BE 7 som før).*
- *Ny § 6.4 i reguleringsbestemmelsene med følgende formulering:*
  "Stovebygningen og grindløa tillates ikke revet. Ved eventuelle rehabiliteringer, nybygg eller tilbygginger skal den gamle bygningen sin egenart være en styrende forutsetning for løsning, og hovedvolum og -form skal tilpasses den verna bygningen."

Alt. 3 frivillig vern (hindrer ikke riving):
- *Ingen endring på plankartet.*
- *Ny formulering innenfor reguleringsbestemmelsenes § 3.1 (frittliggende småhusbebyggelse), konkret knyttet til tomt 27 (endringene i forhold til fylkeskonservatorens forslag er understreket):*
  "<u>Eksisterende stovebygning og grindløa på tomt 27 i BE7 er SEFRAK-registrert og datert til tiden før 1880.</u> Bygningene <u>bør</u> bevares. Ved istandsetting og vedlikehold <u>bør</u> utforming av dører, vinduer, materialbruk, detaljering og fargebruk beholdes uendret. Bygningen kan tilbakeføres til opprinnelig utforming under forutsetning av at dokumentasjon gir holdepunkt for tidligere utforming. Alle arbeider som er søknads- eller meldepliktige, <u>bør</u> forelegges fylkeskonservatoren for vernefaglig <u>rådgiving</u> før behandling i kommunen. Ved eventuelle nybygg eller tilbygginger <u>bør</u> den gamle bygningen sin egenart være en styrende forutsetning for løsning, og hovedvolum og -form <u>bør</u> tilpasses de <u>gamle</u> bygningene."

Ut fra konklusjonen i vurderingen ovenfor om at anlegget bør bevares som "historiefortellende element" i nærområdet anbefaler rådmannen alternativ 2.

Det valgte alternativet må innarbeides i bestemmelsene og eventuelt plankartet etter at det er fattet en politisk avgjørelse på det og før planen kunngjøres.

Rådmannen vil understreke at vedtak i foreliggende sak har ingen presedensskapende virkning for andre eventuelle vernespørsmål i andre områder. Hver sak må vurderes for seg selv.

Statens vegvesen, Alice Hoff og Synnøve Hoff
Vegvesenet har merknader til bussholdeplassene sørvest i planområdet, og til støyskjerm/voll og byggegrense langs fylkesveg. Utover det har de registrert at tidligere innspill om sikring av areal til fremtidig utbedring av rundkjøring er tatt til følge.

1. Bussholdeplass
Fra busslomma lengst vest i planområdet har bussjaføren dårlig sikt bakover når bussen skal ut fra busslomma, på grunn av kurven på vegen. Vegvesenet anbefaler derfor at busslomma reguleres bredere, eventuelt med refuge. Det vil også føre til at bussen blir mindre sikthindrende for krysset når bussen står i busslomma. Hele frisiktsonen bør dessuten inkluderes i planområdet (utvidelse av planområdet).

Til samme tema bemerker advokat Seth på vegne av grunneiere Alice Hoff og Synnøve Hoff (gnr. 147 bnr. 1 vest for planområdet) at busslommens plassering (på bnr. 1) fremstår som feilaktig. Dagens busstopp oppleves som uoversiktlig. Busslommen bør av siktmessige grunner ligge på østsiden av krysset.

Vegvesenet har etter forespørsel fra kommuneadministrasjonen kommentert naboenes merknad. Vegvesenet mener at problemet med dårlig sikt bakover for bussjåføren ikke blir mindre dersom busslomma legges rett øst for krysset. Buss og evt. leskur vil dessuten gjøre sikten enda dårligere fra bilene som skal inn på fylkesvegen. Busslommen måtte i tilfelle flyttes helt til den andre bussholdeplassen i planforslaget, sør for ballplassen. Ifølge vegvesenet bør busslomma ideelt sett flyttes til vestsiden av løa på eiendommen bnr. 1 med nødvendig gangveg opp til kommunevegen, noe som neppe er mindre konfliktfylt for grunneierne.

Kommentar:
Rådmannen er enig i vegvesenets vurdering av merknaden til Alice Hoff og Synnøve Hoff, og mener derfor at busslomma ikke bør flyttes østover.

Rådmannen ser også at den ideelle løsningen hadde vært å utvide busslomma lengre vekk fra vegen. Likevel må utformingen slik som planen legger opp til, anses som brukbar løsning. En endring av planen med større inngrep i eiendommen til Hoff ville forsinke planprosessen pga. ny høring av naboene, noe som blir uheldig for framdriften i store deler av planområdet. Rådmannen mener derfor at planen ikke bør endres på dette punktet.

Frisiktsonen bør likevel legges inn. Naboene er fra før kjent med frisiktslinjen på plankartet. Underliggende reguleringsformål blir landbruk i tråd med arealdisponeringen i arealplanen (LNF). Rådmannen kan ikke se at innlemming av området i planen for å vise frisiktsonen, har noen nye negative konsekvenser for grunneieren.

Når det gjelder bussholdeplass for østgående trafikk på sørsiden av fylkesvegen, viser vegvesenet til sakspapiret til 1. gangs behandling. Her ble det lagt opp til at trafikkavviklingen i krysset i fremtiden kan løses ved at det bygges en busslomme på sørsiden utenfor planområdet som også kan fungere som passeringslomme i krysset. Vegvesenet kan akseptere denne løsningen dersom det anlegges kantstein mot det arealet der busspassasjerene skal oppholde seg ved busslomma.

Kommentar:
Merknaden tas til orientering.

2. Støyskjerm/voll og byggegrense
Vegvesenet mener at det kan bli problematisk å bygge støyskjerm eller voll før terrenget er sprengt ut for den regulerte gangvegtraseen (samt grøft på innsiden av denne). Planlagt støyskjerm faller på kartet sammen med planlagt byggegrense langs fylkesvegen, og vegvesenet tror at det blir svært vanskelig å plassere en støyskjerm nærmere fylkesvegen enn dette. Byggegrensen bør derfor flyttes fra 15 m avstand fra senterlinje til minimum 20 m for å sikre plass til for planlagt gang-sykkelveg og støyskjerm/voll. Det vil også bli lettere å oppnå tilfredsstillende støyskjerming ved fasade når huset plasseres litt lenger fra vegen.

Vegvesenet ber om å få forelagt byggeplan for støyvoll eller -skjerm til uttalelse før kommunen gir byggetillatelse for arbeidet med disse.

Kommentar:
Merknaden ang. byggegrense tas til følge ved at byggegrensen i plankartet er justert tilsvarende.

Følgende formulering er tatt inn i reguleringsbestemmelsenes § 2.10 (Krav til støytiltak):

> *"Før det gis igangsettingstillatelse for arbeidet med støyskjerm må byggeplaner legges fram for Statens vegvesen."*

Utbygging av BK 4 er allerede igangsatt (3 tomannsboliger i rekke). Vegvesenets krav om 20 m avstand mellom boliger og senterlinje fylkesveg er ivaretatt i byggesaken. Vegvesenet merknader ang. forhold mellom støyskjerm og framtidig gangveg ble også tatt til følge.

Rådet for funksjonshemmede
Rådet ber om at det blir lagt inn krav om universell utforming både av boliger, uteområder, lekeplass og i forhold til adkomster til området.

Kommentar:
Forholdene er allerede kommentert i saksframstillingen til høringsvedtaket (se vedlegg 1). Rådmannen har ikke noe å tilføye og mener at merknaden er ivaretatt i planforslaget slik det ble sendt til høringen.

Ellingsøy bydelsutvalg
Bydelsutvalget ønsker fartsendring på fylkesvegen fra 80 til 60 på strekningen mellom rundkjøringen og avkjørsel til Hoff. Begrunnelsen er at trafikk og antall avkjørsler forventes å øke.

Kommentar:
Rådmannen går ut ifra at bydelsutvalget i sin uttalelse sikter til antall biler som bruker avkjørslene i fremtiden, siden det er kun dagens to avkjørsler/kryss som reguleringsplanen legger opp til.

Kommunen har ingen myndighet til å fastsette endring av fartsgrense på fylkesvegen. Bydelsutvalgets vedtak tas til orientering og oversendes vegvesenet som i tilfelle må vurdere behov for tiltak i henhold til det fremtidige trafikkbildet i området.

Barnerepresentant

Barnerepresentanten er stort sett fornøyd med hvordan planforslaget tilfredstiller barn og unges interesser, og er særlig begeistret for plassering av friluftsområdet som grønn korridor midt i feltet. Eneste endringsforslag er at det må stilles krav om at alle smale stier (snarveger) som blir inneklemt mellom boligareal må opparbeides med et grusdekke eller lignende, slik at de blir funksjonelle for barn og unge. Det hindrer også at slike smale grønne korridorer blir tettet igjen av tilstøtende boligtomter.

Kommentar:
Rådmannen er enig målsettingen om at grønne korridorer må holdes åpen for ferdsel i tråd med intensjonen, men er i tvil om grusing er det rette tiltak på alle plasser (med tanke på eksiterende terreng og vegetasjon), og om en derfor bør legge inn krav på det.

Ifølge nåværende forslag til bestemmelsene skal områdene beholde et naturlig preg. Eksisterende stier skal bevares, og de kan utbedres og justeres for bedre terrengtilpasning og for å lette tilkomsten gjennom området. Det åpnes dermed for å kunne for eksempel gruse en sti der det er behov for det.

I et annet planområde som er under bearbeiding (Stokke, Ellingsøy) legges opp til at tilstøtende boligeiendommene pålegges å sette opp gjerde, hekk, buskrekke, en rekke med stein eller annen avgrensning mot friområder og felles grøntområder, slik at eiendomsgrensen blir synliggjort for alle som ønsker å gå via fellesområdet. Rådmannen anbefaler å ta i bruk denne løsningen også i nåværende planområdet. Grusing og eventuelt skilting kan være tilleggstiltak, men som likevel ikke legges inn i planen som rekkefølgekrav.

Forslag til formulering i bestemmelsenes § 2.3 (Beplantning, planering og inngjerding/forstøtningsmurer):

> *"Boligeiendommene er pålagt å sette opp gjerde, hekk, buskrekke eller annen avgrensning mot friområder og felles grøntområde som synliggjør eiendomsgrensen. Avgrensningen skal ikke føre til at mulighetene for ferdsel i grøntområdene blir vanskeliggjort. Avgrensningen må stå ferdig senest i første vekstsesong etter innflytting."*

Virksomhet for veg, anlegg og park (VAP)

Virksomhet for veg, anlegg og park har følgende bemerkninger:

1. Opparbeidelse av busslommer, oppgradering av krysset til hovedvegen vest i planområdet og oppmontering av sykkelsluser i de gjennomgående gangvegene må legges inn som rekkefølgebestemmelser.
2. Veg 1, veg 6 og veg 8 har partier med svært bratt stigning. Selv om det bare er en av disse som ikke ligger innenfor kravene som er satt i kommunalteknisk veg- og gatenorm så mener vi vegene er prosjektert unødvendig bratt.
3. For GV2 stiller vi spørsmålstegn ved stigningsgraden (8,0%). For å tilrettelegge for flere så vil vi her ha anlagt en hvileplass ca på midten av bakken.
4. I bestemmelsene vil vi ha med at hekker og gjerder i formålslinjen ikke skal overstige en høyde på 0,7 meter.
5. I tillegg til å ta med breddene i bestemmelsene vil vi ha med normalprofil i plankartet. Dette for å få en rask og god oversikt over breddene på vegene når en kun ser på plankartet.
6. Sikt i kryss mellom veger og gangveger må sikres.
7. For vegnettet skal det foreligge tekniske planer og utbyggingsavtale der plassering og utforming av trafikksikkerhetstiltak inngår. Disse skal godkjennes av vegmyndighetene i kommunen.

Kommentar:
Ad 1 (opparbeiding av infrastruktur):
Tiltakshaver er enig med kommuneadministrasjonen at oppgradering av krysset til hovedvegen i vest og oppmontering av sykkelsluser inngår i tekniske anlegg som skal opparbeides før kommunen overtar anlegget. Reguleringsbestemmelsene tillater bygging av boligene basert på anleggsveger som følger regulert vegtrasé, men bosetting forutsetter ferdig opparbeidete tilkomstveger.

Når det gjelder bussholdeplasser, har det – etter det administrasjonen kjenner til – ikke vært praksis i Ålesund å sette rekkefølgekrav på opparbeiding. Ut fra en planfaglig vurdering er det likevel på sin plass å etablere infrastruktur for myke trafikanter i tilknytning til et nytt større boligfelt på samme linje med infrastruktur for kjøretrafikken. I saksfremlegget til 1. gangs behandling ble det argumentert for at det etableres to bussholdeplasser for å kunne betjene hele planområdet. Ut fra dette virker det naturlig å knytte én holdeplass til hver halvpart av planområdet. Skillet går gjennom friluftsområdet, friområdet F1 og ballplassen. Det er dessuten allerede innarbeidet utbyggingsrekkefølge i bestemmelsene som sier at BE-feltene vest for friluftsområdet skal utbygges før utbygging av østre felt kan starte.

Tiltakshaver har i møte med kommuneadministrasjonen foreslått å åpne for etablering av et visst antall boenheter (konkret forslag: 10) før rekkefølgekravet trer inn.

Rådmannen er i tvil om et slik forslag bør imøtekommes. Selv om en i reguleringsplanen ikke kan bestemme hvem som må opparbeide teknisk infrastruktur (kommunen, staten v/ vegvesenet eller utbygger), må det kunne stilles spørsmål om eventuelle merkostnader for bussholdeplassene for prosjektet vil gi store utslag i forhold til samlede kostnader for øvrig teknisk infrastruktur i planområdet. Etter rådmannens vurdering er den økonomiske siden for akkurat dette detaljspørsmålet av underordnet betydning.

På den andre siden er tidlig etablering av busshodeplassene positivt ikke bare for framtidige beboere i nåværende planområdet, men også for naboområdet (trinn 1 og 2 av Hoff-reguleringen) som allerede er under utbygging. Her kommer det til sammen 46 godkjente boenheter, pluss ytterlige ca. 10 enheter i et felt der det ikke foreligger noen prosjekt enda.

Rådmannen anbefaler derfor å utvide rekkefølgekravet i bestemmelsenes § 2.9 (Krav til infrastruktur før utbygging), uten å åpne for begrenset utbygging av boenheter:

> *"Ny busetnad i bustadområda kan ikkje oppførast før tilkomstvegar til dei enkelte eigedommane er opparbeida i høve planane. Bustadbygging kan likevel starte opp når dei regulerte vegtraséane er opparbeidde med anleggsvegstandard. Tilkomstvegane skal byggast ut etter detaljplanar godkjent av kommunen.*
>
> *<u>Busshaldeplassane inngår i kravet til infrastruktur. Haldeplassen vest for BE1 knyttast til veg 1 og tilknytta sidevegar og bustadområda, haldeplassen sør for ballplassen til veg 6 og tilknytta sidevegar og bustadområda.</u>"*

Tiltakshaveren har i telefonkontakt gitt uttrykk for å være enig i forslaget.

Når det gjelder østre bussholdeplass, kan forsinkelser med de arkeologiske utgravingene i BK 5 medføre at folk i en periode må bruke eksisterende stier for å komme seg til bussholdeplassen, inntil gangvegen GV 4 kan bygges. Rådmannen mener at dette er akseptabelt.

Rådmannen gjør dessuten oppmerksom på at arealet for den vestre bussholdeplassen må innløses fra naboeiendommen til planområdet. Med hensyn til omfanget av og fremdriften i planområdet, og brukerkretsen for bussholdeplassen, bør dette bli en prioritert oppgave for kommunen fremover.

Ad 2 (stigningsforhold veger):
Den bratte delen av veg 1 sørvest i planområdet ovenfor BE1 (maks 10,3 % stigning) ble regulert slik i 2004 (reguleringsplan for Hoff øst) og er i mellomtid opparbeidet i anleggstandard etter godkjent teknisk plan. Det er etter rådmannens oppfatning lite en kan gjøre med denne vegen nå i etterkant.

Veg 6 (samleveg for østre del av planområdet) følger den eksisterende vegtraséen og er derfor ifølge lengdeprofilene godt tilpasset det eksisterende terrenget. Største stigninger er 9,9% mellom profil 20 og 100 (nord for BK5), 10% mellom profil 150 og 190 (nord for BK2), og 9,5% nedover bakken mellom profil 330 og 360 (forbi tomt 32 og 33 i BE8).

Veg 8 har en stigning på maks. 10 % nedover mot planområdets østre hjørne.

Rådmannen anser vegføringen for området i planforslaget i utgangspunktet som en god løsning. Mindre tilpasninger i lengdeprofilen, for eksempel ved å senke høyeste punkt på veg 6, senke sørlige del av veg 7 og dermed midtre del av veg 8 for å redusere stigningene, kan foretas som et ledd i utarbeiding og godkjenning av tekniske planer. Dette utløser likevel ikke behov for endring i reguleringsplanen.

Ad 3 (stigning GV2):
Merknaden tas til følge. Dette må innarbeides i lengdeprofilen til gangvegen og blir således en del av byggesaksbehandlingen for veganlegget. For plankartet blir det ingen endring.

Ad 4 (hekker og gjerder i formålslinjen):
Med bakgrunn i merknaden ble det gjennomført samtaler mellom plan- og bygning og VAP. Resultatet er at en ser behov for høydebegrensninger for gjerder eller lignende i formålsgrensen, men at begrensningen differensieres:

- *Innenfor frisiktsonen til avkjørselen til en gitt boligtomt må gjerder ikke være høyere enn 0,5 m, tilsvarende regelen for frisiktsoner i kryssområder.*
- *Utenom frisiktsonen skal gjerdehøyde begrenses til 1,2 m. Dette åpner for å kunne sette opp sikkert gjerde med hensyn til barn eller husdyr som ikke skal kunne løpe ut i vegen, men sikrer samtidig at skilting og siktforhold i vegområdet blir hensyntatt.*

Dersom noen ønsker å ha høyere gjerde eller hekk, må det trekkes lengre tilbake fra vegen.

Ut fra dette er det tatt inn en ny formulering i reguleringsbestemmelsenes § 2.3:

> *"Ubebygde delar av tomta skal ha ei tiltalande utforming. Ingen tomter må beplantast med tre eller busker som etter FUP's skjønn vil verke sjenerande for trafikktryggleiken. Utforming, farge og høgd på gjerder skal godkjennast av FUP. Reglar for frisiktsoner i § 6.1 gjelder tilsvarende for avkjørsel til tomta. Utenfor frisiktsoner skal gjerde, hekk eller lignende i formålsgrensen ikke være høyere enn 1,2 m.*
> *Oppsetting av gjerde og hekkar mot offentleg køyreveg skal meldast til kommunen. Kommunen kan krevje at gjerde og hekkar mot offentleg veg blir plassert i tilstrekkeleg avstand frå vegkant til at dei ikkje hindrar snørydding. Der planering medfører forstøtningsmur mot nabotomt eller veg, kan FUP påby at planeringshøgden vert senka eller heva slik at forstøtningsmuren sin høgde vert redusert."*

Ad 5 (normalprofiler):
Normalprofiler er tatt inn på plankartet.

Ad 6 (sikt i kryss med gangveger):
Plankartet er revidert i forhold til merknaden.

Ad 7 (tekniske planer og utbyggingsavtale):
I reguleringsbestemmelsenes § 2.9 er det satt krav om at " Tilkomstvegane skal byggast ut etter detaljplanar godkjent av kommunen." Merknaden om tekniske planer er dermed imøtekommet.

Når det gjelder utbyggingsavtale, kan dette av planjuridiske årsaker ikke kreves inngått i reguleringsplanen. Utbyggingsavtaler inngås i utgangspunkt kun frivillig mellom kommunen og private utbygger. Det er likevel slik at kommunen kan kreve en utbyggingsavtale som forutsetning for at kommunen senere overtar tekniske anlegg i kommunal drift og vedlikehold, men dette er altså reguleringsnivået uvedkommende. Denne delen av merknaden kan ikke imøtekommes.

Virksomhet for vann, avløp og renovasjon (VAR)
Vann håndteres av Ellingsøy vassverk. Overvann ledes til sjø til kote –2 m, spillvann forutsettes ført sørvestover og tilknyttet ledninger for planområdet "Hoff Aust utvida". Det må etableres nødvendig antall brannhydranter, og det må legges til rette for papir- og avfallsinnsamling.

Virksomheten forutsetter at utbygger inngår utbyggingsavtale med kommunen vedr. overtakelse av veger og ledninger. Det forutsettes også at normer og retningslinjer blir fulgt i videre planlegging, og at det er samsvar mellom de to tidligere planene for området og foreliggende planforslag.

Kommentar:
Vi viser til kommentaren ovenfor ang. tekniske planer og utbyggingsavtaler. Krav om ferdig opparbeidet teknisk infrastruktur (veg, vann, avløp) følger av bestemmelsene til kommuneplanens arealdel. Ellingsøy vassverk har fått høringsbrevet, men har ikke kommet med merknad. Rådmannen går dermed ut ifra at vannforsyningen i området er avklart.

Reguleringsplanen anses å legge tilrette for at vedtatte kommunale normer for tekniske anlegg blir fulgt. Detaljer må avklares i tekniske planer på byggesaksnivå. Denne merknaden tas til orientering.

Planforslaget er utarbeidet på grunnlag av en felles prinsippskisse og felles tekniske planer. Sammenheng mellom delplanene, særlig med tanke på veg 1 som er felles for alle tre delplaneri området, er ivaretatt.

Herdis Hoff, gnr. 147 bnr. 265
Dette er det gamle våningshuset på Nilsgarden som hele planområdet tidligere hørte til.

Grunneieren viser til at det er avtalt med utbyggeren at det skal være minimum 4 m avstand mellom våningshuset og regulert vegkant eller ny tomtegrense. Dessuten at eiendommen ifølge salgskontrakten skal ha vegrett over utbyggerens areal, og likeledes vegrett til området på 147/4 nord for planområdet (bl.a. med naust mot Grytafjorden). Hun ber om at det avsettes areal til vei og parkeringsplass mot 147/4 nord for planområdet.

Kommentar:
Minimumavstanden på 4 m mellom våningshuset og regulert vegkant er ivaretatt i plankartet.

Det har vært en del diskusjoner i etterkant av høringsperioden mellom kommuneadministrasjonen, tiltakshaver og advokaten til grunneiere om dette spørsmålet (jfr. vedlegg 6).

I planforslaget slik den ble sendt på høring, er tilkomsten til våningshuset (med bil) og til området nord for plangrensen (gangforbindelse gjennom friluftsområdet) opprettholdt og sikret slik det har vært fram til nå.

Vegretten er ikke nærmere definert verken i salgskontrakten eller i tinglyst skjøte, verken når det gjelder spørsmål om det skal være gang- eller kjøreveg, eller hvor den skal gå. Ut fra rettsavgjørelser i andre saker andre plasser i Norge er det likevel ikke avgjort at denne privatrettslige heftelsen kan begrenses til gangtrafikk. På den andre siden er det ingen automatikk i at et privatrettslig heftelse på en eiendom fører til at en må godkjenne en kjøreveg der en ut fra arealplanmessige vurderinger ikke kunne godkjenne en slik veg etter plan- og bygningsloven.

Tiltakshaveren har til slutt funnet en løsning som både grunneiere og kommuneadministrasjonen kunne godta. Det blir innarbeidet en kort privat veg vest for FL3 i den nordøstre delen av planområdet. Vegen skal eies av grunneierne til utmarksområdet nord for planområdet. Det er lagt inn et rekkefølgekrav om at vegen skal stenges med låsbar bom innenfor planområdet, dersom vegen i fremtiden blir forlenget over fjellet som en skogsbilveg. Med hensyn til rekreasjonsverdien av turområdet skal ingen andre enn grunneierne kunne få bruke vegen som kjøreveg. Terrenginngrepet innenfor planområdet anses å være begrenset. Lekeplassen blir litt mindre, men har fortsatt en forholdsvis bra størrelse (0,5 daa).

Rådmannen presiserer at det ikke er forhåndsbestemt gjennom dette plangrepet om en senere får lov til å anlegge en skogsbilveg nord for planområdet. En slik veg i LNF-område krever godkjenning etter eget forskrift, der blant annet miljø- og terrengmessige konsekvenser, nytteverdien for skogdriften og kostnader ved opparbeiding av vegen skal vurderes opp mot hverandre. Denne avveiingen er ikke gjennomført i forbindelse med reguleringsplanen.

Økonomiske konsekvenser:

Friområder kan kreves innløst innen 3 år etter at planen er godkjent og kunngjort.

Juridiske konsekvenser:

Framtidig utbygging skal skje i samsvar med godkjent plan.

Andre driftsmessige eller organisatoriske konsekvenser:

Kommunen overtar de fleste vegene og blir ansvarlig for framtidig drift og vedlikehold, dersom de blir bygd i samsvar med reguleringsplan og kommunal standard. Den offentlige ballplassen er forutsatt å være i kommunal drift.

Kommunen må bidra til gjennomføring av planen ved å forhandle om innløsing av areal til bussholdeplass i det sørvestre hjørnet av planområdet.

Konklusjon med begrunnelse:

Planforslaget har under høringen fått en god del positive tilbakemeldinger, særlig med henvisning til behandling av grøntstruktur og barn og unges interesser. Merknadene har ellers medført noen mindre justeringer på plankartet og i reguleringsbestemmelsene. Dette gjelder

- innarbeiding av privat veg i nordøstre del av planområdet,
- regulering av frisiktsone i krysset i det sørvestre hjørnet,
- justering av frisiktsonene i flere andre kryss,
- justering av byggegrense mot fylkesvegen,
- rekkefølgekrav ang. opparbeiding av bussholdeplasser og godkjenning av byggeplaner for støytiltak,
- krav om markering av eiendomsgrense mot grøntområder og gangforbindelser, og
- høydebegrensning for gjerder og hekk i formålsgrense mot offentlig veg.

Det ble tatt inn rekkefølgekrav om arkeologiske utgravinger i BK 5, noe som allerede har vært antydet i sakspapiret til 1. gangs behandling.

De ovennevnte endringene er gjennomgått med tiltakshaver, og har fått tilslutning. Plankart og reguleringsbestemmelsene er oppdatert tilsvarende.

Det som ikke er innarbeidet i plandokumentene, er spørsmålet om bevaring av stovebygning og grindløe på gnr. 149 bnr. 265 (BE7, tomt nr. 27). Rådmannen mener at gårdsanlegget på tomta bør bevares som et historisk kilde i planområdet, men at det pga. begrenset verdi i kommunesammenheng bør kunne unngå krav om tilbakeføring av bygningene. Bygningen sin egenart skal likevel være en styrende forutsetning for enhver løsning på tomta. Av de tre alternativene som er nevnt i saksutredningen, anbefaler rådmannen alternativ 2.

Rådmannens innstilling:

Med hjemmel i § 27-3 plan- og bygningsloven (1985) vedtar Ålesund bystyre reguleringsplan for Hovlia, Ellingsøy, med revidert plankart datert 21.09.2009 (saksvedlegg 8) og reviderte reguleringsbestemmelser datert 18.09.2009 (saksvedlegg 9). Før planen kunngjøres, skal formuleringen ang. vern av stovebygning og grindløe på gnr. 147 bnr. 265 – jfr. alternativ 2 i rådmannens kommentar til merknaden fra Møre og Romsdal fylke – innarbeides på plankartet og i reguleringsbestemmelsene.

Plansakutvalgets tilråding **05.10.2009**

Med hjemmel i § 27-3 plan- og bygningsloven (1985) vedtar Ålesund bystyre reguleringsplan for Hovlia, Ellingsøy, med revidert plankart datert 21.09.2009 (saksvedlegg 8) og reviderte reguleringsbestemmelser datert 18.09.2009 (saksvedlegg 9). Før planen kunngjøres, skal formuleringen ang. vern av stovebygning og grindløe på gnr. 147 bnr. 265 – jfr. alternativ 3 i rådmannens kommentar til merknaden fra Møre og Romsdal fylke – innarbeides på plankartet og i reguleringsbestemmelsene.

Forslag:

Inger Marie Sperre (H) fremma følgende alternative forslag:

... jf alternativ 2 ... endres til ... jf alternativ 3 ...

Thor W Bjørlo (SV) fremma følgende alternative forslag:

... jf alternativ 2 ... endres til ... jf alternativ 1 ...

Votering:

Alternativ votering:

Bjørlos forslag	2 stemmer
Rådmannens innstilling/Sperres forslag	11 stemmer

Ny alternativ votering:

Rådmannens innstilling	6 stemmer
Sperres forslag	7 stemmer og er tilrådd.

Bystyrets vedtak **15.10.2009**

Som plansakutvalgets tilråding.

Votering:

Plansakutvalgets tilråding enstemmig vedtatt.

Dato: 19.10.09

Sign.: