

Høring – endring av reguleringsplan – Ramberget, Gbnr 46/336 og del av 294, Vestnes kommune

Jf. Plan- og bygningsloven § 12-14 oversendes herved søknad om mindre reguleringsendring – endring ved forenklet prosess for Ramberget, gbnr 46/336 og del av 294. Planområdet er under utbygging.



Figur 1 – Flyfoto viser at planområdet er under utbygging.

1) Bakgrunn for søknaden:

- 1) Det er ønske om å klargjøre ved føresegner hvilken funksjon hver enkelt av grøntarealene er ment å betjene. Grøntarealene er derfor navngitt i plankartet og har fått tilhørende føresegner.
- 2) Det vurderes som fornuftig å justere regulerte tomtegrenser i samsvar med slik tomtene er fradelt innenfor området BKS2.
- 3) Det er ønske om å tilrettelegge for at det kan etableres eneboligbebyggelse innenfor område BKS1, BKS2 og BKS3.
- 4) Det er ønske om å justere formålsgranse mellom byggeområdet BFS1 og formålet f_GF6 (navngitt i denne planendringen), for å tilrettelegge for ønsket bruk av arealene.

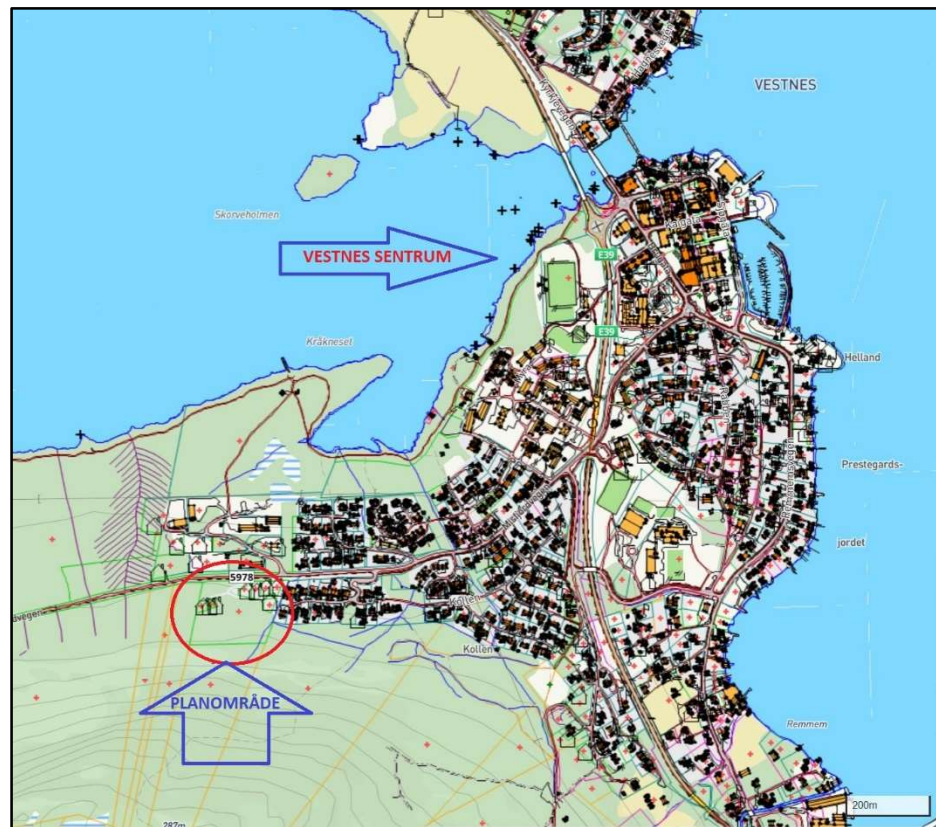
Planområdets plassering:

Planområdet er plassert vest for Vestnes sentrum, i forlengelsen av eksisterende byggeområder på sørsiden av Fylkesveg 5978, Misfjordvegen.

Beskrivelse av planområdet:

Planområdet er bratt, og adkomstvegen er lagt i kurver for å

tilfredsstillende krav til stigningsgrad for hele byggeområdet. Stikkveger er koblet til samlevegen for å betjene bebyggelsen. Plassering og høyde for stikkvegene er utført med grunnlag i at de skal betjene boliger og deres parkeringsplasser på begge sider av vegene. Teknisk forskrift (Tek10 og Tek17) krever at parkeringsplasser skal etableres slik at de kan nås fra boligens hovedinngang med en svært slakk stigningsgrad (normalt 1:15 eller 1:12 på korte strekninger) på de tomtene der dette er mulig å gjennomføre. Det er forholdsvis store høydeforskjeller i terrenget innenfor planområdet, hvilket medfører at det er krevende å klare kravet til stigningsgrad mellom parkeringsplass og hovedinngang på begge sider av



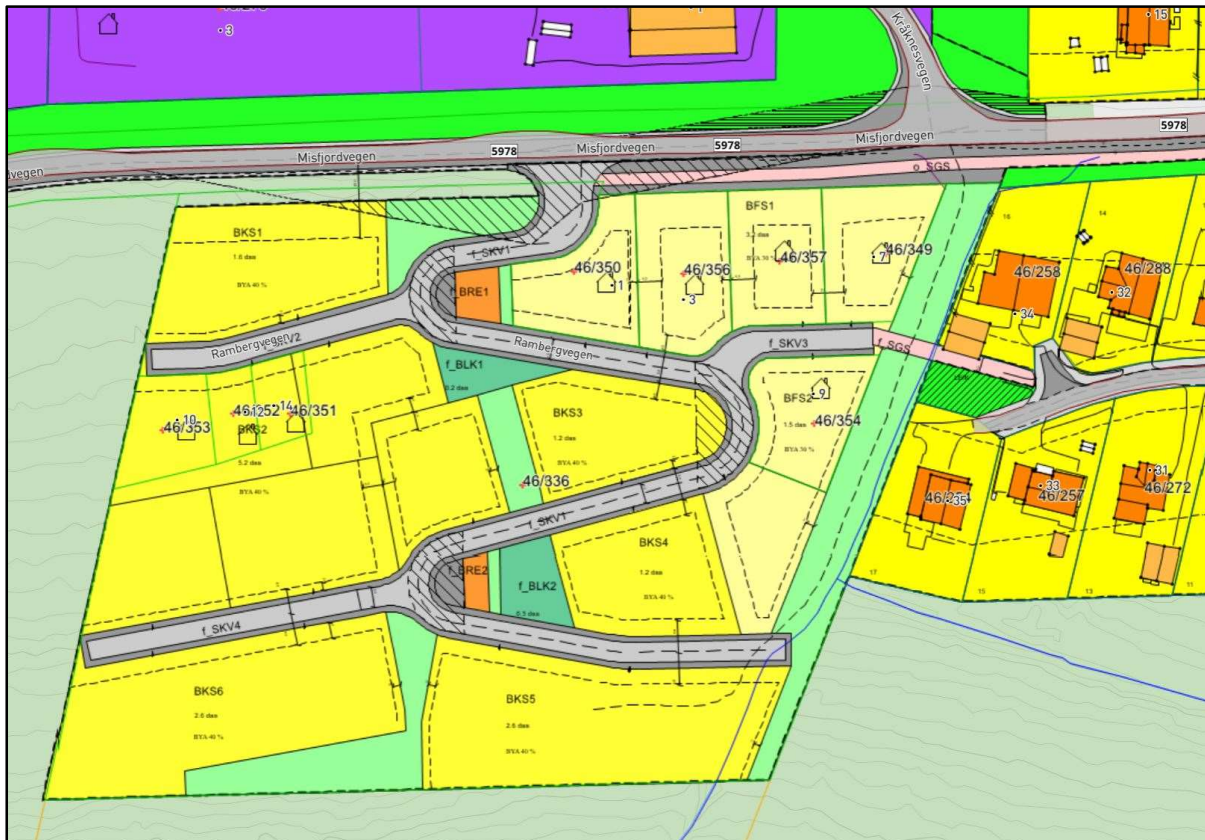
Figur 2- Oversiktskart viser planområdets plassering.

adkomstvegen uten at terrenget i nærområdet påvirkes. Føresegnene tillater etablering av bygg med underetasje, men en underetasje vil ikke nødvendigvis påvirke byggets kotehøyde for gesims, og generelt vil den heller ikke påvirke høydesetting for 1. etasje.

Høydesetting av 1. etasje for bolighus som er bygget den senere tid, påvirkes av kravet i gjeldende teknisk forskrift, som krever at der det er mulig, skal terreng mellom biloppstillingsplass og hovedinngang ha en maksimal stigningsgrad på 1:15 dersom dette er mulig.

Maksimal anbefalt stigningsgrad for adkomstveg til boliger er normalt 1:8, slik at det er denne type forhold som påvirker høydesetting for boliger i hellende terreng. Siden tilkomstvegen skal gi adkomst til bolighus på begge sider av vegen, og siden terrenget er bratt, må høydesetting av byggenes 1. etasje sikre at bebyggelse både nord og sør for tilkomstvegen får ivarett krav om maks 1:8 stigning for adkomstveg og maksimalt 1:15 stigning for gangareal mellom parkering og hovedinngang. Kommunen har i forbindelse med behandling av byggesøknader anledning til å stille krav til høydesetting, hvilket blir underlagt vurdering i de fleste byggesaker, blant annet for å sikre at kravene i teknisk forskrift blir ivarett.

Eksisterende regulering i området:

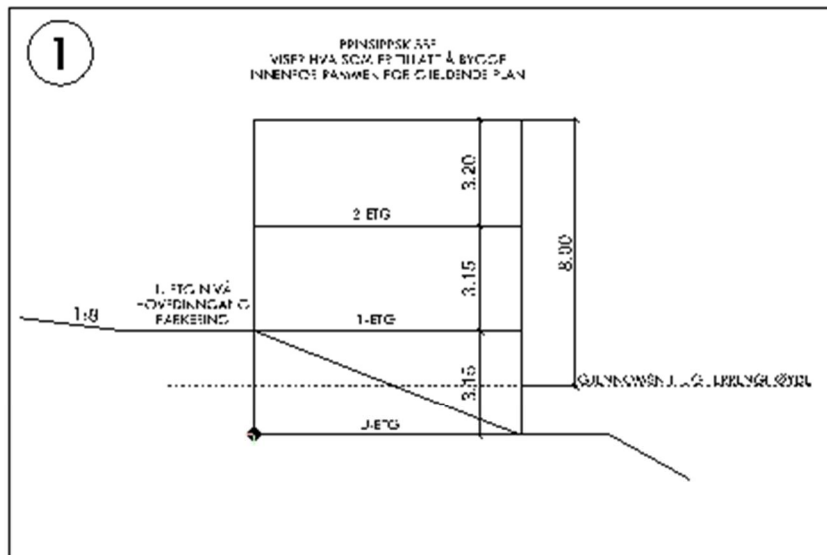


Figur 3- gjeldende plankart – dagens situasjon

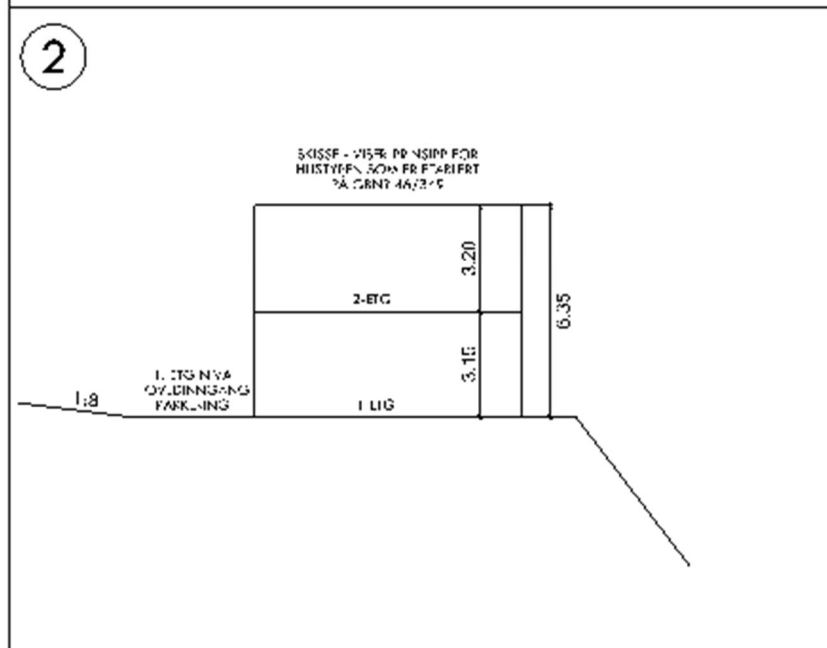
Gjeldende plankart tilrettelegger hovedsakelig for konsentrert bebyggelse, unntatt i nordøst og øst, der det er tilrettelagt for frittliggende bebyggelse. Det er regulert et friområde mellom eksisterende bebyggelse i øst og det regulerte byggeområdet i denne planen som har funksjon som buffersone mellom de to byggeområdene, i tillegg til å være korridor for bekk/grøft, samt videreføre sti gjennom området. I tillegg er det regulert lekeplasser og grønne arealer sentralt i området og et større grøntareal lengst sør.

Planbestemmelsene tilrettelegger for at det kan etableres bygg med 2 etasjer pluss underetasje, og en maksimal høyde på inntil 8 meter målt fra gjennomsnittlig terreng for bygg uten møne innenfor BFS1.

Figur 4 – Prinsippskissen merket 1 viser eksempel på hustype som kan bygges innenfor gjeldende planføresegners rammer.



Skissen merket 2 viser prinsipp for en lignende hustype som er bygget på gbnr 46/349.



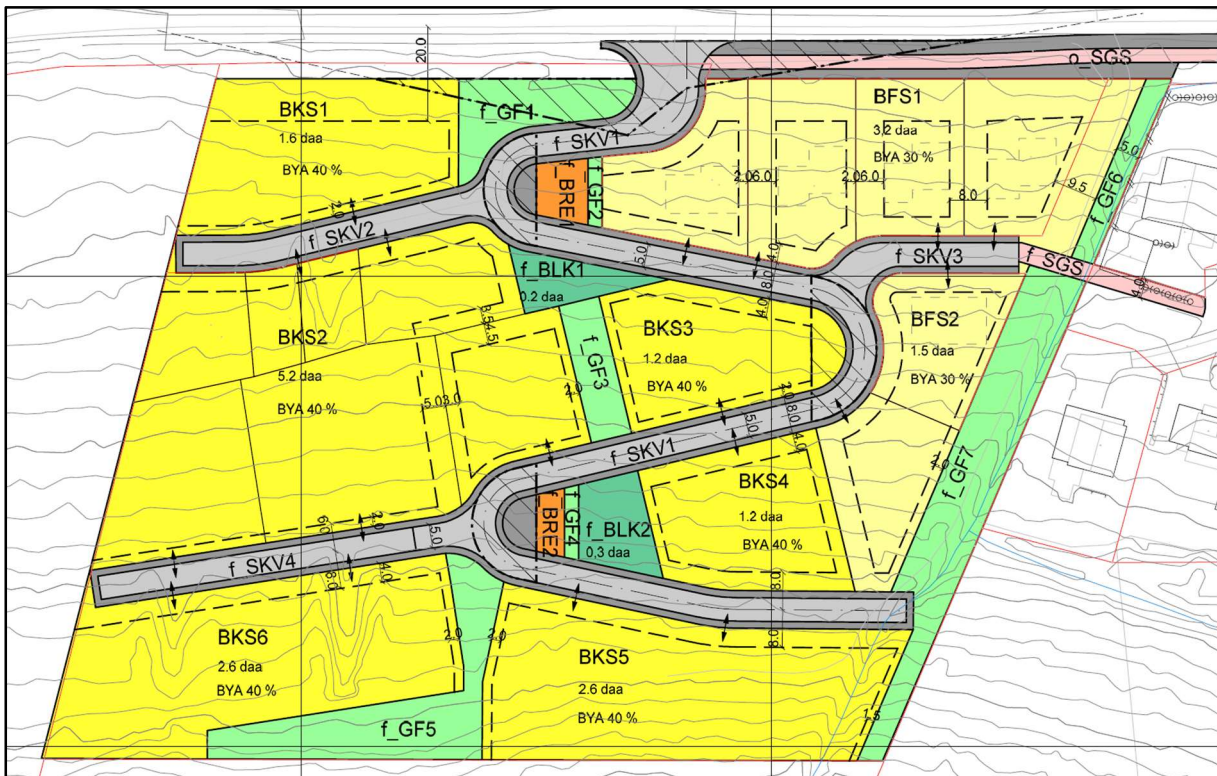
Kotehøyde for 1. etasje og kotehøyde for tak er identisk for begge hus.

ROS – Vurdering i forhold til risiko og sårbarhet – eksisterende situasjon:

Skredfare: Planområdet ble vurdert i forhold til risiko og sikkerhet i forbindelse med detaljregulering i 2014. Det var da kjent at det var utført skredfarevurdering for området i regi av Fylkeskommunen i 1999, og med grunnlag i denne var byggeområdet vurdert som trygt i forhold til skredfare.

Flomfare: Det finnes en bekk langs planområdets østlige grense. I planbeskrivelsen for gjeldende plan er det vurdert at bekken er grøft for vannsig i terrenget, og flomfare ble vurdert som liten.

Plankartet – beskrivelse av løsninger:

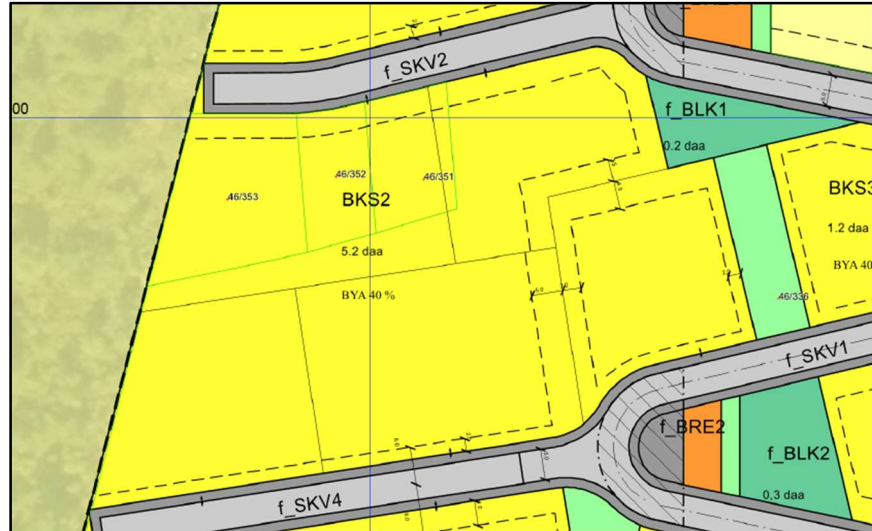


Figur 5– Revidert plankart over byggeområdet. Alle friområder har fått navn og tilhørende føresegner. f_GF6 har fått endret bredde, og regulerte tomtegrenser innenfor BKS2 er justert i samsvar med eksisterende situasjon.

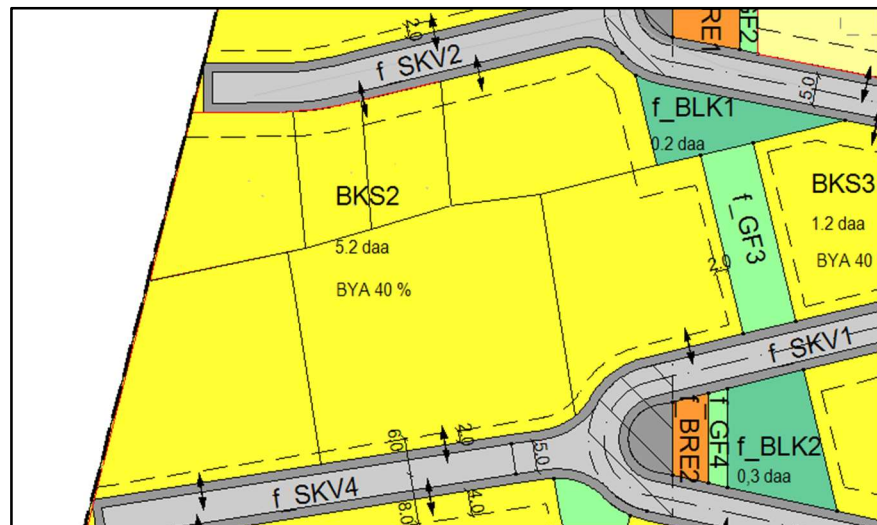
Endring i plandokumentene er som følger:

- 1) **Navngiving av friområder:** Alle friområder har fått feltnavn for å kunne beskrive i tilknyttede føresegner hvilken funksjon hvert enkelt formål skal ha og hva som er tillatt innenfor hvert formål.

2) Korrigerende tomtegrenser: Justering av regulerte tomtegrenser for et areal i vestlig del av planområdet for tilpasning til eksisterende situasjon, dvs. justere regulerte tomtegrenser i samsvar med fradelte tomter der fradeling ikke er utført i samsvar med plankartet.



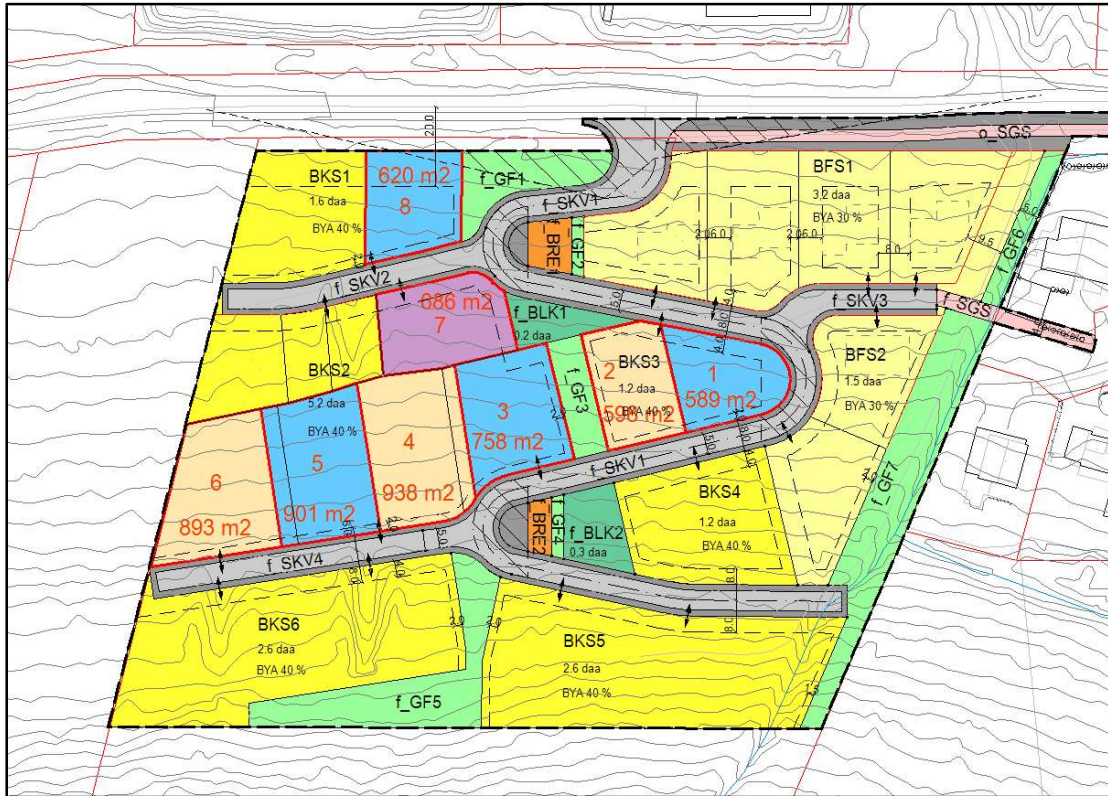
Figur 6- Gjeldende plankart. Regulerte tomtegrenser er vist med sort linje og eksisterende tomtegrenser er vist med grønn linje.



Figur 7- Foreslått plankart. Regulerte tomtegrenser er tilpasset eksisterende tomtegrenser, og byggegrense er fjernet mellom tomtene. Byggegrense er videreført langs lekeareal og friareal.

3) Tilrettelegging for etablering av eneboligbebyggelse innenfor BKS1, BKS2 og BKS3. Man har åpnet i planendringen for at det kan etableres eneboligbebyggelse innenfor BKS1, BKS2 og BKS3. Bakgrunnen for dette er at utbygger har erfart at det ikke er marked for flermannsboliger i dette området pr. i dag, slik at man ser for seg at utbygging stopper opp dersom man ikke åpner for etablering av eneboliger. Man har foreslått å gjøre dette på en slik måte i denne planendringen, at dersom markedet

endrer seg underveis i utbyggingsperioden, vil det være mulig å bygge ut området som opprinnelig planlagt.

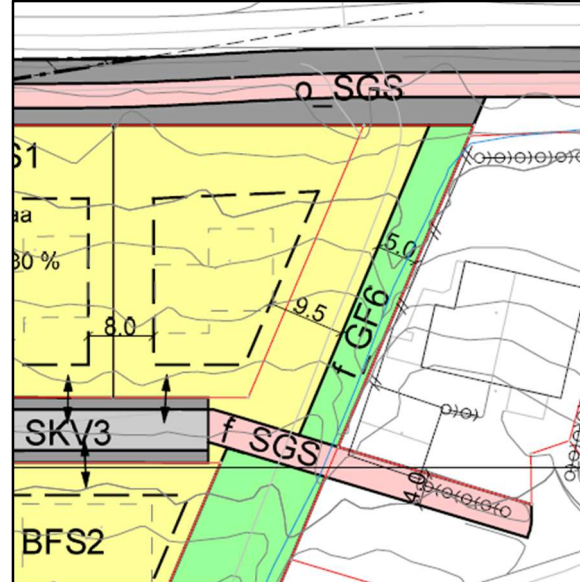


Figur 8 Kartskissen viser hvordan man ser for seg at tomtedeling vil bli dersom konsentrerte formål blir bebygget med eneboliger. Skissen er retningsgivende i forhold til fremtidig tomtedeling dersom det skal etableres eneboliger.

- 4) **Justering formålsgranse:** Byggeområdet BFS1 er foreslått med utvidet areal mot øst, og tilgrensende friareal i øst er foreslått med tilsvarende mindre areal. Byggegrense er uendret. Formålet er å tilrettelegge for ønsket arealbruk for det utvidede boligformålet, hvilket er å videreføre etablert terrengfylling.



Figur 9 – Gjeldende plankart – viser friområde og byggeområde i nordøstlig del av byggeområdet.



Figur 10 – Foreslått plankart – Byggeområdet er utvidet og friområdet f_GF6 er smalere. Byggegrense er uendret.

2) Vurdering av virkninger:

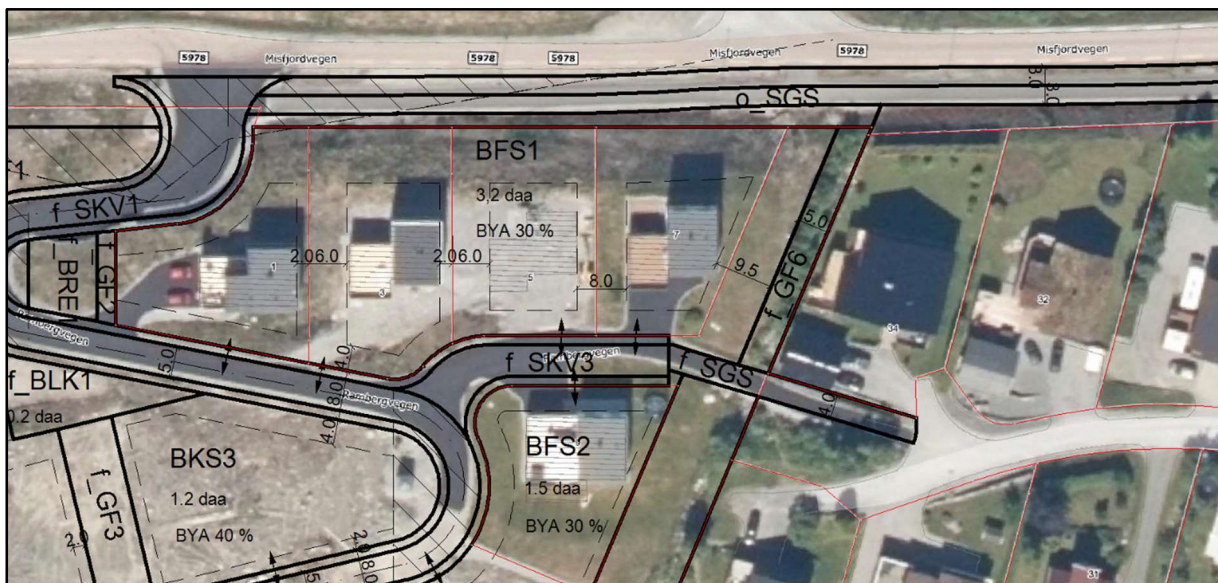
A) Virkning i forhold til kommuneplanen og overordnede retningslinjer:

- 1) Navngiving av friområder: Man følger overordnede retningslinjer når friområder er navngitt, og samme gjelder i forhold til nye føresegner for områdene. Med grunnlag i dette vurderes det at endringen ikke gir virkning i forhold til overordnede retningslinjer.
- 2) Korrigering tomtegrenser: Når det gjelder justering av tomtegrenser i samsvar med eksisterende situasjon, vurderes dette til ikke å gi virkning i forhold til kommuneplan og overordnede retningslinjer, siden det allerede er gitt dispensasjon for fradelingen og siden forholdet kun berører planområdet internt.
- 3) Tilrettelegging for etablering av eneboligbebyggelse innenfor BKS1, BKS2 og BKS3. Ved å tilrettelegge for frittliggende boligbebyggelse i et konsentrert boligområde, er dette ikke vanlig praksis i for eksempel områder som krever høy arealutnytting, der det normalt kun tillates konsentrerte boligformer innenfor konsentrerte formål i plankartet. Imidlertid så er spørsmålet om definisjon av begrepet «konsentrert småhusbebyggelse» vært vurdert i Regjeringen.no som sier følgende: «Det foreligger ingen forskriftsfestet definisjon av boligtyper. Det er således opp til den enkelte kommune å definere de begreper som benyttes i en konkret plan ut fra den ønskede

arealbruken for området. Begrepene som angis i veileder T-1459 Grad av utnyttning (http://www.regjeringen.no/no/dokumentarkiv/stoltenbergii/md/Veiledninger_og_brosjyrer/2007/t-1459-grad-av-utnyttning/id468227/) er eksempler på hvordan dette kan gjøres. Begrepene må imidlertid tilpasses den enkelte plansituasjon.» Vi vurderer med bakgrunn i ovennevnte at foreslått tilrettelegging er forsvarlig, da med bakgrunn i at vi vurderer at planområdet ikke er plassert så sentralt at det er behov for høy arealutnyttning. Arealet er heller ikke en type areal som helst bør utnyttes arealeffektivt, som for eksempel landbruksareal.

- 4) Justering av formålsgrænse: Når det gjelder utviding av boligområdet og minskning av friområdet som nå er kalt f_GF6, så har man vurdert endringen i forhold til **Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge**, som sier følgende:

«5d: Ved omdisponering av arealer som i planer er avsatt til fellesareal eller friområde som er i bruk eller er egnet for lek, skal det skaffes fullverdig erstatning.»



Figur 11- Sammenstilling mellom plankart og flyfoto viser at foreslått størrelse på friareal etter gjennomføring av planen vil ha en tilstrekkelig størrelse for en naturlig buffersone med vegetasjon langs bekken.

Jf. teksten over er det relevant å vurdere om arealet er i bruk eller egnet for lek og opphold for barn og unge. Plasseringen er like sør for eksisterende veg (Misfjordvegen – FV 5978 og det finnes en mindre bekk innenfor områdets østlige del. Videre vurderes det at bekken har en del kantvegetasjon. Sistnevnte vurderes som positivt sett i forhold til dyre og fugleliv som ofte har nytte av denne type vegetasjon. Det finnes en sti i kartet langs bekken. Vi er informert om at denne stien sjelden blir brukt nå, og vi antar at dette delvis skyldes at det er etablert en fyllingsfot i stitraseen, delvis at terrenget fra fortauet og inn til området er svært bratt, samt at det er etablert en tilkomstveg gjennom området som gir adkomstmulighet for alle. Vi vurderer på generell basis at den nye tilkomstvegen vil gi en positiv virkning for alle i forhold til bruk av friområdene og de nye lekeplassene innenfor planområdet etter gjennomføring av planen, i tillegg til at den gir tilkomst til nærområdet og naturområdene utenfor plangrensen. I motsetning til den gamle stien, gir vegen også tilkomst for syklist og folk med barnevogn etc. Med bakgrunn i ovennevnte vurderer vi at den gamle stien innenfor f_GF6 ikke nødvendigvis vil få særlig utstakt bruk for ettertiden.



Figur 12 – Foto viser eksisterende situasjon for området der man ønsker justering av formålsgrænse, f_GF6, samt eksisterende bygg innenfor BFS1.



Figur 13 – Foto viser eksisterende situasjon for området, samt garasjen til nærmeste nabo i øst.

Dersom det viser seg at beboerne i Ramberget har et ønske om å bruke stien i fremtiden, vil det være mulighet til det. Planføresegnene sikrer at det ikke blir tillatt å fjerne vegetasjon i buffersonen, men det blir tillatt å tynne ut og beskjære trær her, slik at det vil være mulig å videreføre den gamle stien like ved grensen til f_GF6. Mellom bekken og den foreslåtte formålsgrænse mellom BFS1 og f_GF6 er det planlagt å tilbakeføre terrenget i så stor grad

som mulig, slik det fremstod før terrengfyllingen ble etablert, dvs forholdsvis flatt i retning vest/øst. (Mer detaljer rundt sistnevnte under punkt D).

Med grunnlag i ovennevnte, vurderer vi at arealet i utgangspunktet ikke er eller har vært i bruk til lek og opphold for barn og unge, men har hatt funksjon som snarveg og sti. Vi vurderer videre at den nye tilkomstvegen gir en fullgod erstatning for stien, i tillegg til at det blir mulig å videreføre den gamle stien mellom bekk og foreslått formålsgrænse dersom dette er ønsket av beboerne i Ramberget.

Vi vurderer derfor at endringen ikke vil gi virkning i særlig grad i forhold til kommuneplanen og overordnede retningslinjer.

B) Virkning i forhold til gjeldende plankart:

- 1) Navngiving av friområder: Virkning for plankartet er at alle friområder nå er navngitt. Vi vurderer dette som en positiv virkning som fører til enklere identifikasjon av de forskjellige friområdene og mulighet til å gi føresegner for hvert enkelt område, hvilket igjen vil tydeliggjøre planlagt bruk og formål for hvert enkelt område.
- 2) Korrigerende tomtegrenser: Virkning av korrigerende tomtegrenser for de fradelte arealene er at plankartet stemmer overens med eksisterende situasjon. Bakgrunnen for endringen i tomtegrenser er sannsynligvis at det har vært behov for mindre tomter i dette området etter utbygging. Man har også foreslått å endre byggegrensene som tidligere var inntegnet internt innenfor BKS2. Byggegrenser mot friområder, lekeareal og veg er uendret.
- 3) Tilrettelegging for etablering av eneboligbebyggelse innenfor BKS1, BKS2 og BKS3. Endringen gir ingen virkning i forhold til plankart. Vi har foreslått et uendret plankart i forhold til formål, slik at muligheten for etablering av konsentrerte boligtyper fremdeles er til stede hvis det viser seg at dette blir aktuelt, dvs. hvis markedssituasjonen endrer seg.
- 4) Justering formålsgrænse: Byggeområdet BFS1 har i gjeldende plan en bredde på 12,5 meter. Endringen i plankartet fører til at byggeområdet BFS1 har fått utvidet areal mot øst med ca 7,5 meter, og tilgrensende friareal i øst er krympet til 5 meter bredde. Byggegrænse er uendret, slik at det kan ikke etableres bygninger innenfor det utvidede byggeområdet.

Vi vurderer at bekken har svært liten vannføring i en normalsituasjon, og at den ikke har stor bredde. Videre er selve bekken plassert langs østlig grænse av friområdet, slik at vi vurderer at med foreslått 5 meter bredde blir det plass til et vegetasjonsbelte innenfor området, samt evt. den gamle stien jf pkt A).

Jf. Pkt A) vurderer vi at trær innenfor f_GF6 antakelig vil få behov for trimming til en lavere høyde enn normal høydevekst for treslagene som hører til her fra naturens side, og har tilrettelagt i føresegnene for at vegetasjon kan trimmes og beskjæres, men ikke fjernes innenfor friområdet. Bakgrunnen for sistnevnte er at vi vurderer at nærmeste bebyggelse i øst er plassert svært tett ved området og at skyggevirking etc. fra høye trær ellers vil kunne føre til dårlige solforhold og dårligere trivsel for naboer. Når det er tilrettelagt i føresegnene for at vegetasjon ikke kan fjernes helt fra området, er dette fordi kantvegetasjon langs bekker er svært viktig for dyre og fugleliv.

Man vurderer at planlagt endring vil gi en moderat virkning i forhold til plankartet fordi buffersonen som nå er foreslått med 5 meter bredde, er innenfor den bredden som er vanlig å avsette som buffersoner langs bekker.

Videre vurderer vi at ved utviding av tomtearealet, vil det være mulig å tilrettelegge for en skråning med en stigningsgrad som ikke er for bratt til at det blir mulig å stille skråningen og holde vegetasjonen lav og velstelt. Vi vurderer at det pr i dag finnes forholdsvis mye kantvegetasjon langs bekken, og tenker som nevnt at foreslått bredde er tilstrekkelig til å ivareta den eksisterende buffersonen. Man vurderer videre at det er ugunstig med høye trær og tett skog inntil bebyggelse som er plassert så nær som bebyggelsen øst for planområdet, og tenker at å begrense vegetasjonen innenfor et område med 5 meter bredde er fornuftig.

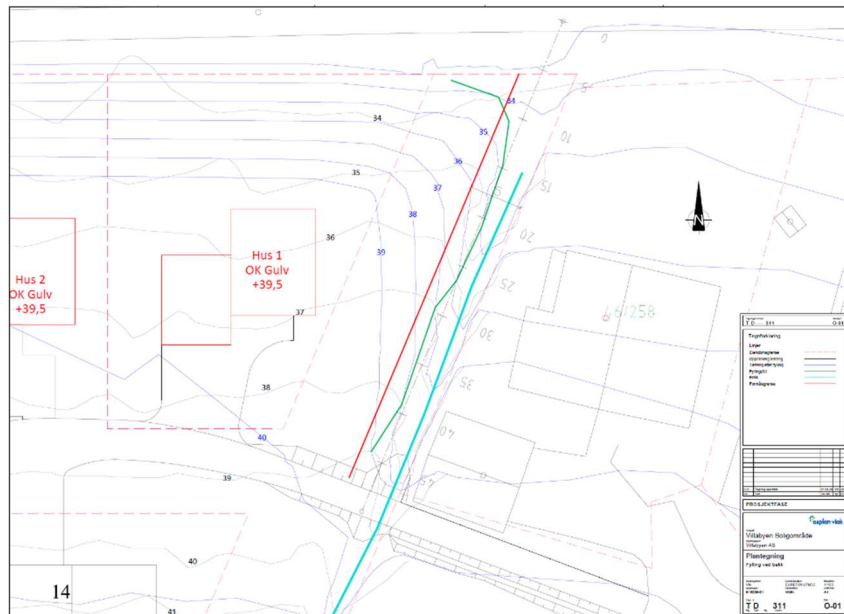
C) Virkning i forhold til gjeldende planbestemmelser:

- 1) Navngiving av friområder: I planføresegnene utgjør virkning av navngiving at det er blitt mulig å gi føresegner som tilhører de spesifikke friområdene.
- 2) Korrigerende tomtegrenser: Korrigerende tomtegrenser utgjør ingen virkning i forhold til planføresegnene.
- 3) Tilrettelegging for etablering av eneboligbebyggelse innenfor BKS1, BKS2 og BKS3.
Vi har foreslått å åpne for eneboligbebyggelse innenfor de 3 formålene ved å legge til en setning i planføresegnene som tilrettelegger for eneboligbebyggelse innenfor angitte formål.
- 4) Justering formålsgrænse: I tillegg til endring i plankart medfører endringen også en ny setning i føresegnene som styrer hva det utvidede byggearealet kan nyttes til.

D) Virkning i forhold til ROS:

- 1) Navngiving av friområder: Ingen særskilt virkning i forhold til ROS.
- 2) Korrigerende tomtegrenser: Ingen særskilt virkning i forhold til ROS.
- 3) Tilrettelegging for etablering av eneboligbebyggelse innenfor BKS1, BKS2 og BKS3.
Ingen særskilt virkning i forhold til ROS.

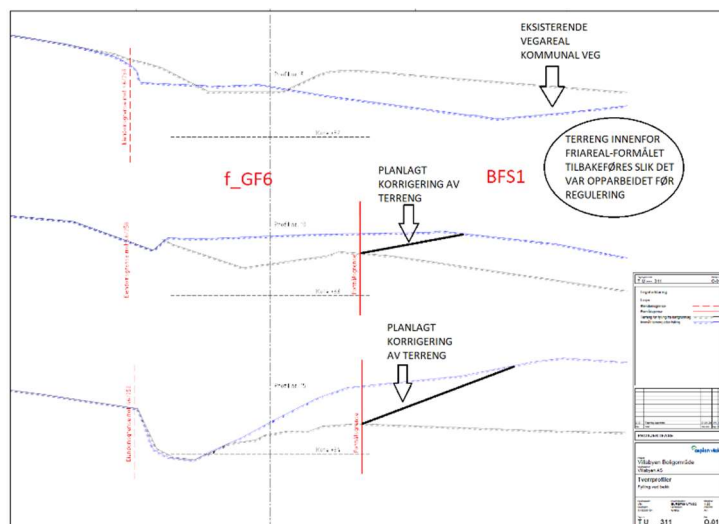
- 4) Justering formålsgrense:
 Man er kjent med at det har vært foretatt en endring av terrenget i dette området som ikke har vært i samsvar med hva som er tillatt innenfor gjeldende arealformål. Som nevnt er det opparbeidet en terrengfylling i området i nærheten av eksisterende bekk.



Figur 14- Situasjonsplanen viser hvor snittene er tatt. Prosjekteringen er vedlagt i eget vedlegg.

I planarbeidet har man foretatt en oppmåling og vurdering av hvordan arealet var opparbeidet før regulering, og hvordan arealet er opparbeidet pr i dag. Hensikten med å utrede terrengforhold før og i dag, har vært å sikre at arealet nær bekkene ikke blir endret i forhold til situasjonen ved tidspunktet for godkjent reguleringsplan for

Figur 15 Terrengsnittene viser terrenget før og etter etablering av eksisterende terrengfylling i området. Sort linje viser hvordan terrenget innenfor BFS1 skal korrigeres slik at formålet f_GF6 blir tilbakeført til opprinnelig terreng. Prosjekteringen medfølger i eget vedlegg.

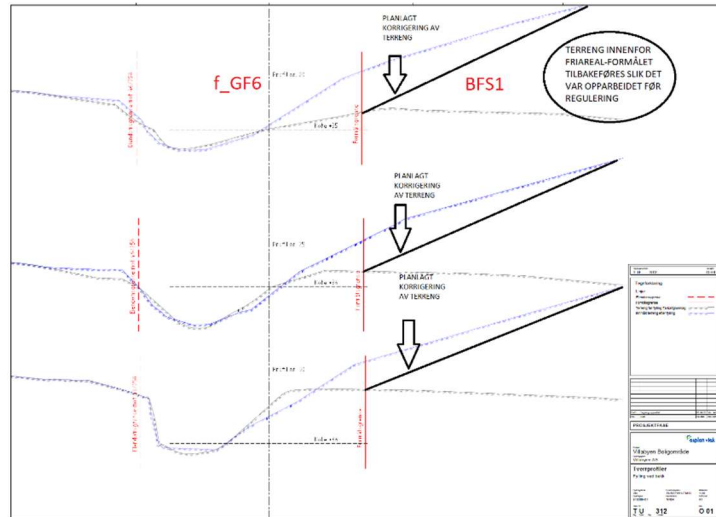


Ramberget, dvs slik situasjonen var før gjennomføring av planen ble startet. Dermed blir ikke bekkens funksjon berørt av planendringen, og omsøkt endring vurderes til ikke å gi virkning i forhold til flomfare.

Som det fremgår av terrengsnittene, tilrettelegger man for å justere terrenget innenfor formålet f_GF6 tilbake til slik det var før terrengfyllingen ble etablert.

I forbindelse med utbygging av neste byggetrinn innenfor planområdet, har både utbygger og kommunen bekreftet at de har stort fokus på og kontroll med at overvannshåndteringen sikrer at bekken ikke får endret/økt vanntilslig.

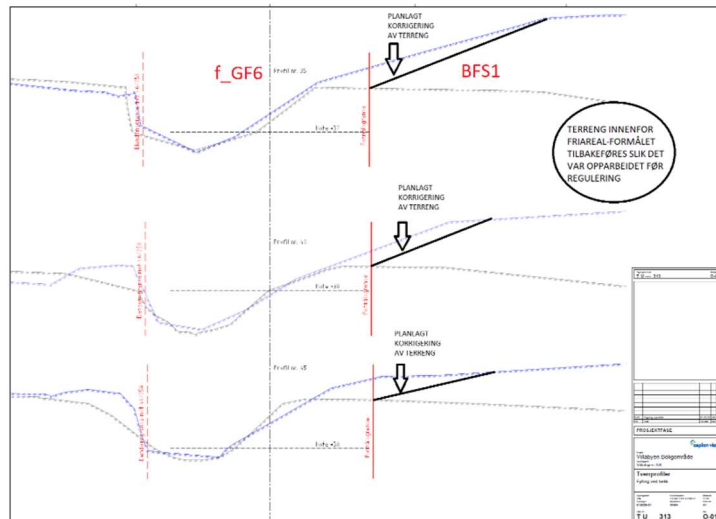
Med grunnlag i overnevnte vurderer vi at planlagt justering av formålsgranse ikke vil gi særlig virkning i forhold til risiko og sikkerhet - ROS.



Figur 16 – Terrengsnittenes trasé fremgår av situasjonsplanen

E) Virkning i forhold til omgivelsene:

- 1) **Navngiving av friområder:**
 Det blir mulig for brukere av friområdene å avklare hva som er intensjonen i forhold til planlagt bruk av de forskjellige arealene, siden hvert område har tilhørende føresegner.



Figur 17- Terrengsnittene viser terrenget før og etter etablering av eksisterende terrengfylling i området. Sort linje viser hvordan terrenget innenfor BFS1 skal korrigeres slik at formålet f_GF6 blir tilbakeført til opprinnelig terreng. Prosjekteringen medfølger i eget vedlegg.

- 2) **Korrigerende tomtegrenser:**
 Korrigerende tomtegrenser fører til at noen tomter blir mindre og noen blir større enn først regulert. Siden planføresegnene tilrettelegger for en prosentvis utbyggingsstørrelse for arealet, blir virkningen sannsynligvis at bebyggelsen blir fordelt noe annerledes innenfor BFS2 enn opprinnelig planlagt, med noe mindre enheter i nord og noe større enheter i sør.

3) Tilrettelegging for etablering av eneboligbebyggelse innenfor BKS1, BKS2 og BKS3.

Man vurderer at ved å tilrettelegge for mindre antall enheter enn opprinnelig planlagt kan gi en positiv virkning for omgivelsene, ved at det blir mindre trafikk på internvegen, samt ved at bygningene antas å få mindre bygningsmasse enn ved konsentrert bebyggelse, slik at utsikt for omkringliggende boliger kan bli mindre påvirket enn om det blir etablert større enheter her. Vi vurderer at det ikke blir negative virkninger av tilretteleggingen siden området ikke er et pressområde i forhold til arealutnytting, og heller ikke har vært et landbruksareal. Det er utarbeidet en tomteplan som er retningsgivende for tomtedeling ved bebyggelse med eneboliger, og man vurderer at dette gir forutsigbarhet for omgivelsene.

4) Justering formålsgranse: Man har, som nevnt tidligere, et ønske om at skråningen mellom eksisterende hus innenfor BFS1 og friområdet f_GF6 skal kunne videreføres kun med en mindre justering (jf. Pkt D), slik at skråningen etter gjennomføring av planendringen får en litt mindre utstrekning enn pr i dag. Dette blir mulig dersom området BFS1 utvides som foreslått. Som nevnt tidligere vurderer vi at man ved denne løsningen også gir tilfredsstillende arealbredde for f_GF6.

Ved løsning som foreslått i denne planendringen, dvs. når formålet BFS1 utvides med 7,5 meter mot øst, blir det som nevnt tidligere, mulig å etablere en skråning som har slakk nok hellingsgrad til at det blir mulig å videreføre og stelle den etablerte gressplenen. Vegetasjon kan dermed holdes nede og vil kunne gi tilfredsstillende lysforhold for naboer i øst.

Rent hypotetisk vurderer vi at dersom formålet BFS1 for eksempel blir utvidet med en mindre bredde en foreslått, vil man måtte justere skråningen til en brattere hellingsgrad. Resultatet vil kunne bli et areal som blir krevende å holde velstelt og at beplantning kan få friere rammer til vekst enn hva som er ønsket. Sistnevnte kan igjen føre til at trær og planter blir høyere enn ønsket og dermed vil kunne gi uønsket skyggevirkning for naboer i øst. Med bakgrunn i dette vurderer vi at den foreslåtte løsningen er den beste.

Rent hypotetisk vurderer vi videre at dersom bolighuset på gbnr 46/349 opprinnelig var blitt etablert med underetasje i stedet for terrengfylling, er det likevel sannsynlig at bygget ville vært byggesøkt med samme høydesetting som det etablerte bygget, siden det er adkomstvegen som legger føringen for husets høydesetting. I en slik situasjon ville det ikke vært nødvendig med en terrengfylling i den utstrekning som er etablert pr. i dag. Imidlertid vurderer vi at det over tid ville kunnet etablere seg trær og annen vegetasjon på friområdet som igjen hypotetisk ville kunne påvirke lysforholdene i nærområdet negativt. Vår vurdering er altså at også en slik type løsning antakelig ville gitt virkninger for omgivelsene på sikt som ikke udelt var positive.

3) VURDERING AV PLANTYPE OG KONKLUSJON:

Vurdering i forhold til PBL § 12-14:

PBL §12-14 fikk endret formulering i Prop. 149 L (2015-2016). Endringene trådte i kraft 1. juli 2017. I rundskriv H-6/17 av 30. juni 2017 er det gitt nærmere vurderinger rundt tolkning og virkning av endringene. Det er 3 kriterier som må vurderes når det skal avklares om planen kan endres etter forenklet prosess:

- a) Endringen må i liten grad vil påvirke gjennomføring av planen for øvrig.
- b) Endringen må ikke gå ut over hovedrammen i planen.
- c) Endringen må ikke berøre hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

Vi vurderer at hverken navngiving av friområder, korrigerende av tomtegrenser, tilrettelegging for eneboligbebyggelse i konsentrerte formål, eller justering av formålsgrenser vurderes til å være av en slik karakter at de ikke samsvarer med pkt a), b) eller c).

I forhold til punkt b) har vi vurdert om innsnevring av buffersonen mellom Myrateigen boligfelt og Ramberget boligfelt vil gå ut over hovedrammen i planen. I den forbindelse vurderer vi at selv om vi nå tilrettelegger for at boligområdet blir utvidet med 7,5 meter og dermed tilrettelegger for videreføring av den etablerte terrengfyllingen, og selv om friområdet/buffersonen blir innsnevret til 5 meter bredde, sørger den uforandrede byggegrensene for at det ikke blir mulig å etablere bebyggelse lenger øst enn hva som er mulig også i gjeldende plan. Med slik tilpasning vurderer vi at hovedrammen i gjeldende plan ivaretas. Det faktum at det utvidede arealet, etter gjennomføring av planendringen, om ønskelig kan tillegges tiliggende boligtomt, og uansett kan stilles som et tomteareal, vurderer vi er en moderat virkning som ikke fører til at hovedrammene i planen blir endret.

Når det gjelder pkt. c) ønsker vi å kommentere følgende: I rundskrivet nevnt over er det beskrevet: «*Det må gjøres en konkret vurdering i det enkelte tilfelle av om det er tale om viktige natur- og friluftsområder og grøntområder. Størrelsen behøver i så måte ikke være avgjørende, både små som store områder kan være viktige. Beliggenheten og menneskenes bruk vil kunne ha betydning, men også "kvalitetene" på området, f.eks. naturtyper og arter, ferdselsretten, oppholdsretten og høstingsretten etter friluftsløven mv. Departementet legger til grunn at også hensynet til jordvern er viktig.*»

I og med at vi i dette endringsforslaget skal endre på arealstørrelsen innenfor et grøntområde, er dette punktet relevant å vurdere nærmere. Vi har allerede vurdert grøntområdet i forhold til Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge under punkt 2.A.3. Her har man vurdert at friarealet som ønskes endret til boligformål i utgangspunktet ikke er eller har vært i bruk til lek og opphold for barn og unge, men har hatt funksjon som snarveg og sti.

Vi har videre vurdert at området etter gjennomføring av planen vil ha internveg tilgjengelig for ferdsel gjennom området slik at tilgjengeligheten til området og nærområdet blir bedre enn tidligere. I tillegg vil det være mulig å videreføre den gamle stien langs bekken etter gjennomføring av endringsforslaget som beskrevet tidligere. Med bakgrunn ovennevnte, vurderer vi at områdets kvaliteter i stor grad vil kunne videreføres etter gjennomføring av planendringen, ved at buffersonen med vegetasjon langs bekken blir videreført, og ved at føresegnene sikrer at vegetasjonen kan beskjæres og holdes under kontroll slik at stien kan videreføres om ønskelig, og trærne kan holdes under kontroll slik at lysforholdene for nærliggende bygg ivaretas. Videre vurderer vi at det ikke er registrert spesielle naturtyper eller arter i området, samt at ferdselsretten og oppholdsretten for beboerne i Ramberget er ivaretatt ved formålet (felles friområde/f_GF6). Forholdet til høstingsrett og jordvern er ikke relevant, og vurderes derfor ikke.

Konklusjon:

Vår konklusjon er at de foreslåtte endringene vil medvirke til at 1) forhold rundt bruk av alle friområdene internt i området blir tydeligere ved at hvert friområde er navngitt og har fått tilhørende føresegner, 2) plankartet vil samsvare med kommunens vedtak om fradeling av tomter innenfor BKS2, 3) deler av planområdet vil kunne få en større variasjon i boligtyper enn opprinnelig planlagt, men vil være bedre tilpasset det eksisterende markedet slik at utbygging vil kunne fortsette uten opphold og 4) det vil være mulig å gjennomføre planen på ønsket måte for område BFS1 ved å videreføre eksisterende terrengfylling, da med små justeringer ved fyllingsfoten.

Ålesund, 12.06.2020
proESS AS

Sindre Øen

Maria H. Skylstad

Vedlegg:

- 1) Revidert plankart i pdf og sosiformat
- 2) Reviderte føresegner
- 3) Terrengsnitt – endring av fyllingsfot
- 4) Varsel om oppstart datert 30.08.2018
- 5) Oppsummering og kommentarer til innspill til varsel om oppstart
- 6) Innspill til oppstartsmelding