
Arkivsak-dok. 21/01958-8
Saksbehandler Torbjørg Lillebø

Saksgang	Møtedato	
Utvalg for plan og forvaltning	01.12.2022	PS-82/22

Saksframlegg

Førstegangsbehandling - Detaljregulering for Holan II

Kommunedirektørens innstilling:

I samsvar med plan- og bygningsloven § 12-14 vert forslag til detaljregulering for Holan II lagt ut til offentlig ettersyn.

Bakgrunn

Arkitektfirmaet OSE AS har på vegne av tiltakshavar Idèhus Ålesund fremma forslag til detaljregulering for Holan II i Isfjorden.

Tiltakshavar hadde oppstartsmøte med kommunen 22.11.2021, og det vart sendt ut varsel om oppstart av planarbeid 26.11.2021.

Planforslag

Planforslaget skal legge til rette for utbygging av boliger på området. Det er foreslått 96 nye einingar, fordelt på eneboligar og fleirmannsboligar, og med tilhøyrande vegnett, teknisk infrastruktur og grøntareal/leikeplassar. Området er totalt 86 dekar, og det er foreslått fordelt på 58 dekar boligformål, 21 dekar vegformål, 5,5 dekar leikeareal og 1,5 dekar turdrag.

Bolig: Det er foreslått 32 nye tomter for eneboligar, 14 nye tomter for tomannsboligar (der det enten kan byggast enebolig eller tomannsbolig) og ni nye tomter for firemannsboligar. Totalt kan dette gje mellom 82 og 96 nye boligeiningar på området. Dei åtte tomtene som allereie er frådelt sør i feltet kjem utanom desse tala.

Leikeareal: Det er foreslått fem nærleikeplassar, der kvar av desse skal dekkje 20 boligeiningar, og i tillegg ein sentralt plassert områdeleikeplass. Det er satt rekkjefølgekrav om opparbeiding av desse etterkvart som utbygginga av boligar skjer.

Samferdsel: Det er foreslått adkomstvegar og fortau i tråd med kommunens vegnormal, og tanken er at desse vert overtekne av kommunen etter endt utbygging. Det er foreslått fortau langs alle vegar inne på feltet, og langs den delen av Heinålivegen som vert omfatta av planen. Det er satt rekkjefølgekrav om at det skal utarbeidast ei løysing for mjuke trafikantar fortrinnsvis via Heinålivegen/Rønningsvegen før det kan byggjast ut fleire enn 50 nye boligeiningar på feltet.

planbeskrivelsen. Når det no vert lagt til rette for etablering av opp mot 104 nye boligeiningar, så betyr det ei dobling i høve til det kommunedelplanen har lagt til grunn. Konsekvensane av dette vil vere eit auka trykk i området, både inne på sjølvet feltet, men også i nærområdet og ikkje minst på trafikksituasjonen. Heinålivegen er allereie utfordrande ved at den fleire stader er smal og bratt, og utan fortau/gang- og sykkeveg i nedre del. I planbeskrivelsen er trafikksituasjonen skildra, og det er vist til at ferdig utbygd boligfelt vil gje ein auke på ÅDT 329. Som avbøtande tiltak er det foreslått at det skal etablerast ei løysing for mjuke trafikantar langs Heinålivegen/Rønningsvegen når det er bygd ut fleire enn 50 einingar, og det er satt rekkefølgekrav om dette i bestemmelsane. Dei åtte tomtene som er allereie er frådelt sør på feltet (BF1 og 2) må reknast med i dette reknestykket. Heinålivegen er allereie i dag ei utfordring med tanke på trafikksikkerheit, og nederste delen tilfredsstiller ikkje kommunens eigen vegnormal. Brua er det mest kritiske punktet, og truleg det punktet som er mest krevande å finne ei løysing for.

Langs delar av Rønningsvegen er det fortau, men dette er delvis grodd att og lite eigna til formålet. Det vil vere fullt mulig å finne løysingar som sikrar dei mjuke trafikantane langs desse strekningane, og sidan utfordringane allereie finst i dag så bør det vurderast å få gjennomført desse tiltaka snarast. Etablering av trafikkanlegg vil ellers vere tema i utbyggingsavtalen mellom utbyggjar og kommunen, og då vil kommunen kunne setje krav om opparbeiding av til dømes fortau/GS-veg.

I kommunedelplanen er det lagt inn ei omsynsone for grønnstruktur som strekkjer seg aust-vest over heile planområdet. I bestemmelsane til kommunedelplanen står det at «det skal leggjast til rette for ein grønnkorridor frå sentrumsområdet til utmarka, og at grønnstrukturen med fordel kan utformast som skiløypetrasè om vinteren». Planforslaget legg opp til at det kan etablerast ein grønnkorridor gjennom turdraga/leikeareala. Dette kan skje gjennom TD1 sør på feltet, der tilgrensande reguleringsplan for Haugan boligfelt vidarefører den grønne korridoren austover. Alternativt gjennom LEK3, 5 og 6 og TD3-4. I bestemmelsane til planforslaget er det foreslått at det kan gjerast nødvendige tiltak for å kunne etablere turveg/skitrase gjennom desse felta. Etablering av skiløype for til dømes Isfjorden Rundt vil vere mulig å få til, men det vert truleg vanskelegare å få til no enn før, sidan det er fleire vegar som må kryssast, og det vert ei lengre strekning langs Heinålivegen. Det er uansett positivt at det er lagt til rette for samanhengande grønnkorridorar i planforslaget.

Leikeareal

Det er positivt at det vert lagt til rette for fem nærleikeplassar som skal betjene kvar sin del av boligfeltet, og det er satt rekkjefølgekrav om opparbeiding av desse. Vi vil likevel påpeike at i nordaustre og søraustre del av planområdet er det to områder (Runeplassen og Hjerteplassen) som i dag vert mykje brukt til lek og aktivitet, både i privat regi og gjennom skule/barnehagar. Dette er populære områder som med stor fordel kunne vorte teke vare på og innlemma som ein del av leikearealet/grøntarealet i planen. Betydninga av desse områda vert også gjenspeila i dei private merknadane som har kome inn i samband med varsel om oppstart. LEK2 og LEK4 er plassert rett i utkanten av desse to nevnte områda, og det bør vurderast om desse kan justerast slik at Runeplassen og Hjerteplassen vert teke vare på.

Jordbruk

Området som i kommunedelplanen er avsatt til boligformål består i hovudsak av skog og myr. I planforslaget er det i tillegg tatt med eit areal som består av om lag fem dekar dyrka mark, og som i kommunedelplanen er avsatt til LNF-formål.

Av Norges totale landareal er tre prosent dyrka mark. Det totale jordbruksarealet i Norge har auka dei siste 25 åra, men den beste dyrka jorda der det kan produserast mat har vorte redusert. I 2021 vedtok Stortinget at maksimalt 3000 dekar dyrka mark skal kunne omdisponerast per år. Regjeringa arbeider no for å senke dette til maksimalt 2000 dekar, og for Møre og Romsdal sin del betyr dette at gjeldande grense er på 200 dekar, og at denne kan verte senka til 100 dekar per år.

Den aktuelle teigen er på fem dekar, og er i aktiv bruk av grunneigar. Dersom det nye boligfeltet vert fullt utbygd vil teigen ligge att som ein utkant av eit stort samanhengende boligområde, og det vil potensielt kunne oppstå konflikter når eit jordbruksareal ligg så tett inn til eit boligfelt. På bakgrunn av

at teigen med dyrka mark er av begrensa storleik og at den ligg inntil eit stort boligområde så kan det forsvarast at den vert omdisponert til boligformål. Planforslaget har satt som vilkår at matjorda vert teke vare på, og brukt til nydyrking ein anna plass.

Naturmangfold

Alle saker som berører naturmangfoldet skal vurderast etter naturmangfoldloven § 8-12. Innafor planområdet er det ikkje verneområder, og i naturbasen er det ikkje registrert viktige naturtypar, kulturminner eller kulturlandskap. I søraustre del av planområdet er det registrert myrområder. Denne er vurdert som grunn og middels omdanna, og det finst mange tilsvarande registreringar i Rauma. I artskart er det registrert nokre sårbare og nær truga artar i og like ved planområdet, og ellers ein del artar som er kategorisert som livskraftige. Kunnskapsgrunnlaget er vurdert som tilstrekkeleg, og det er ikkje nødvendig å ta i bruk føre-var-prinsippet.

Det er planlagt ei omfattande utbygging, men samla sett vert det antatt at det ikkje medfører spesielt negative ulemper for naturmangfoldet. Planforslagets verknadar på naturmangfoldet er vurdert i planbeskrivelsen, og denne synes tilstrekkeleg.

Konklusjon

Planforslaget legg opp til ei omfattande utbygging med opp til 104 boligeiningar. Arealformålet er i tråd med kommunedelplanen, der mesteparten av arealet er satt av til bolig med unntak av ein teig på om lag fem dekar dyrka mark som er avsatt til LNF-formål. Det er lagt inn grøntdrag og leikeareal i feltet, og forslag til korleis dei mjuke trafikantane skal ivaretas.

Vedlegg

Naboer-24.11.2021.pdf
221017 N støy til boligområde Isfjorden.pdf
Detaljplan Holan - merknadsvurdering oppstart_2022.11.10.pdf
Detaljplan Holan, gbnr. 43_692 m. fl. - varsel oppstart av planarbeid_Rauma kommune_2021.11.26.pdf
DP Holan II - merknadar_oppstart_2022.11.02.pdf
DP Holan II - sjekklister ROS_2022.11.03.pdf
DP Holan II - tomtedelingsplan_2022.11.11.pdf
Kapasitet vannforsyning Holan 2 ver1 (002) (2).pdf
DP Holan II - planomtale_2022.11.23.pdf
DP Holan II - plankart_2022.11.23.pdf
DP Holan II - VAO-plan_2022.11.23.pdf
DP Holan II - føresegner_2022.11.23.pdf