



REGULERINGSENDRING FOR IDRETTSHALL OG IDRETTSANLEGG I SPJELKAVIK GNR. 25 BNR. 61 OG GNR. 22 BNR. 212 MFL.

Planidentifikasjon:	Saksnr (Acos)	Egengodkjenningsdato:	Egengodkjent av:
2015008476	15/8476	31.08.2017	Ålesund bystyre

§ 1 - Generelt

1.1 - Gyldighetsområde:

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrenser. Innenfor disse grensene skal areala brukes slik som planen (plankartet og bestemmelsene) fastsetter.

1.2 - Andre lover og vedtekter:

Reguleringsbestemmelsene kommer i tillegg til plan- og bygningsloven (pbl.) og gjeldende bygningsvedtekter for Ålesund kommune.

1.3 - Unntak:

Etter at denne reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er gjort gjeldende, kan det ikke gjøres privatrettslige avtaler som er i strid med disse.

Unntak fra plan og reguleringsbestemmelser kan, der særlige grunner taler for det, tillates av kommunen.

§ 2 - Reguleringsformål

Arealene innenfor planens begrensningsslinjer er regulert til følgende formål:

1. Bebyggelse og anlegg (pbl. §12-5, nr. 1)

- Idrettsanlegg (BIA)

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. §12-5, nr. 2)

- Kjøreveg, offentlig (o_SKV)
- Kjøreveg, felles (f_SKV)
- Fortau, offentlig (o_SF)
- Gang- og sykkelveg, offentlig (o_SGS)
- Gang- og sykkelveg, felles (f_SGS)
- Gangveg, offentlig (o_SGG)
- Gangveg, felles (f_SGG)
- Annen veggrunn - grøntareal, offentlig (o_SVG)
- Kollektivanlegg, offentlig (o_SKA)
- Parkeringsplass, offentlig (o_SPA)

3. Grønnstruktur (pbl. §12-5, nr.3)

- Naturområde, offentlig (o_GN)
- Turveg, offentlig (o_GT)

5. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (pbl. §12-5, nr. 6)

- Naturområde i sjø og vassdrag (VNV)

6. Hensynssoner (pbl. §12-6)

- Frisikt – H140
- Nedslagsfelt drikkevatt – H110
- Faresone –potensiell fare forurensa masser – H390

§ 3 – Fellesbestemmelser

3.1- Plassering og definisjoner:

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de regulerte byggegrenser. Tillatt bebygd areal (BYA) defineres etter teknisk forskrift (TEK). %-BYA angir tillatt bebygd areal i prosent av tomtens nettoareal. Parkering på bakkenivå regnes med i utnyttningen. Gesims- og mønehøyde beregnes i henhold til TEK § 5.9 og §6.2, og regnes i forhold til gjennomsnittlig planert terreng.

3.2 - Bygningers form, plassering, materialbruk og farge:

Kommunen skal ved behandling av byggesøknader påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at det legges vekt på å finne en så god løsning som mulig i forhold til terrengtilpasning, utsikt for naboer samt opparbeiding av gode uteoppholdsarealer. Ved byggemelding skal det påses at bygninger innenfor samme området får en enhetlig og harmonisk utforming med hensyn til materiale, takvinkel/takform og farge. Skjemmende farger er ikke tillatt, og kommunen kan i spesielle tilfeller stille krav til fargevalg.

3.3 – Terrengbehandling:

Ikke bebygd del av tomte skal utformes tiltalende. Skjæringer som følge av utgraving/planering av tomt skal tilplantes med stedefegen vegetasjon. Der det er behov for forstøtningmurer mot nabetomt eller veg, skal disse i hovedsak utføres i naturstein. Kommunen kan påby at planeringshøyden blir senket eller hevet slik at høyden på forstøtningmuren blir redusert.

Det bør i størst mulig utstrekning forsøkes å ta vare på og nytte eksisterende terreng og vegetasjon. Bekker skal som hovedregel holdes åpne, med tilstrekkelig kantvegetasjon.

3.4 - Høyde på terreng, gjerde m.v. mot offentlig veg og grøntarealer:

Terreng, gjerde, hekker o.l. i formålsgrensa langs offentlige veger skal ikke være høyere enn 1,2 m over vegnivået, og 0,5 m ved kryss eller avkjørsler, jf. kommunens normer. Se ellers bestemmelsene vedrørende frisiktsone.

3.5 - Kommunaltekniske anlegg:

Innenfor byggeområdene kan oppføres trafokiosker, pumpestasjoner eller andre tekniske innretninger hvor dette er nødvendig. Frittstående bygg skal tilpasses stedets bebyggelse med hensyn til form og farge. Slike innretninger skal godkjennes av kommunen.

3.6 - Tilgang til kommunaltekniske anlegg:

Kommunen skal ha rett til å nytte uteareal i forbindelse med nødvendig vedlikehold av kommunaltekniske anlegg som krysser eller ligger inntil byggeområdene.

3.7 Vann, avløp og overvannshåndtering:

VA-rammeplan for området, sist revidert 01.06.17, er del av reguleringsplanen og skal være retningsgivende for videre detaljprosjektering og byggesaksbehandling. Overvannshåndtering skal løses i henhold til den til enhver tid gjeldende VA-norm for Ålesund kommune. Overvannsmengder etter utbygging skal dokumenteres i forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak/igangsettingstillatelse.

Det tillates ikke forverret vannkvalitet på avrenning/overvann fra området etter utbygging, dvs. det må benyttes løsninger for overvannshåndtering som sikrer tilfredsstillende rensing/vannkvalitet før overvann ledes til bekk. Der bekk går i rør/kulvert under veier skal innløp sikres med grovrist for å unngå fare og tilstopping. Alternativt bør en bro-konstruksjon vurderes.

3.8 - Universell utforming:

Planlegging og utbygging skal basere seg på prinsippet om universell utforming/tilgjengelighet for alle, jf. teknisk forskrift.

3.9 - Energi:

Idrettshallen skal planlegges for lavt energiforbruk. Løsning kan være fjernvarme, eller andre energiformer dersom det kan dokumenteres at bruk av alternative løsninger for tiltaket vil være miljømessig bedre.

3.10 - Automatisk fredede kulturminner:

Dersom man under arbeid i området kommer over noe som kan være automatisk fredet kulturminne, plikter man å stoppe arbeidet og ta kontakt med kulturavdelinga i fylket for avklaring, jf. kulturminnelovens § 8 andre ledd. Dersom det skal gjøres tiltak i grunnen innenfor nedslagsfeltet til Brusdalsvannet (område H-110_1) skal kulturavdelinga varsles for eventuell arkeologisk undersøkning i området.

3.11 - Kommunale normer og utbyggingsavtale

Offentlige trafikkområder og offentlige VA-anlegg innenfor planområdet skal opparbeides i samsvar med kommunale normer og retningslinjer vedtatt av Ålesund bystyre. Det gjelder også for tilgrensende planområder som skal betjene dette området. Det vises også til bystyrets vedtak om krav om utbyggingsavtale dersom kommunen skal overta offentlige veier og offentlige VA-anlegg for framtidig drift og vedlikehold (jf. B-sak 116/06 og bestemmelsene tilknyttet kommuneplanens arealdel, egengodkjent 21.02.2008).

3.12 - Sykkelparkering

Det skal tilrettelegges for sykkelparkering innenfor planområdet. Utforming skal skje i tråd med Statens vegvesens håndbok V 122.

3.13 –Uønskede fremmede arter

Det er registrert uønskede fremmede plantearter i planområdet. Håndtering av fremmede arter skal skje i tråd med retningslinjer fra Ålesund kommune.

a) Tilplanting og toppdekke

Ved tilplanting av utbyggingsområdet skal det ikke nyttes giftige planter, og heller ikke fremmede arter som står oppført i Norsk Svarteliste, jf. Artsdatabanken. Uinfiserte masser i bygge- og anleggsområdet bør i størst mulig grad benyttes til dekking av nye overflater i planområdet. Ved mellomlagring må massene lagres tynt nok til at spireevnen ikke ødelegges, jf. "Veiledning for gravearbeider i friområder og vegskråninger" av Ålesund kommune VAP.

b) Massehåndtering

Ved flytting av løsmasser skal massene undersøkes for organismer som kan skade det biologiske mangfold, og utføre tiltak for å hindre dette. Jordmasser som er infisert med frø, røtter eller andre underjordiske plantedeler av uønska fremmede arter, kan ikke benyttes som innblanding i anleggsjord. Maskiner, dekk og annet utstyr som det har festet seg jord til rengjøres på byggeplass før de flyttes til andre steder.

c) Deponering

Plantemateriale av fremmede arter, og jordmasser infiserte med slike, skal enten deponeres innenfor området, eller føres til godkjent deponi. Tiltak er avhengig av type art, og må avklares med Ålesund kommune.

§ 4 – Dokumentasjonskrav

4.1 – Utomhusplan:

I forbindelse med byggesøknad skal det utarbeides en utomhusplan og ulike relevante snitt for utearealer som hører til det omsøkte tiltaket i målestokk 1:200/500. Utomhusplanen skal vise:

- Plassering av bebyggelse, herunder høydeplassering målsatt ved inngangsparti
- Høyder på eksisterende og planlagt terreng
- Interne atkomstveger, gangveger, internt kjøreareal
- Parkering, inkl. HC-parkering og sykkelparkering
- Universell utforming og tilgjengelighet for alle
- Stigningsforhold, belegning inkl. ledelinjer, terrengplanering samt forstøtningsmurer med angitt høyde der terrengforholdene krever slike tiltak
- Vinterbruk (snølagring)
- Grøntområder med beplantning, møblering, sitteplasser, belysning
- Areal avsatt til overvannshåndtering (redegjørelse for behandling av takvann, overflatevann og drensvann)

4.2 – Forurensing:

Det er påvist masser over tilstandsklasse 1 i område undersøkt av miljøgeolog høsten 2016.

I tillegg skal område vist med hensynssone H390-1 vurderes av fagkyndig, jf. §10.3.

Før igangsetting av gravearbeid skal det utarbeides tiltaksplan for massehåndtering knyttet til påviste forekomster av masser over tilstandsklasse 1. Tiltaksplanen skal også beskrive rutiner for håndtering av eventuell forurensing/avfall som påtreffes under arbeid, og som ikke er avdekket i grunnundersøkelsen. Rapporten "Miljøgeologisk undersøkelse", datert 01.11.2016 (Multiconsult dokumentkode 418188-RIGm-RAP-001) skal legges til grunn sammen med evt. notat/rapport for H390_1. Tiltaksplan skal godkjennes av Ålesund kommune.

4.3 – Renovasjonsteknisk plan

Renovasjonsteknisk plan som viser håndtering av avfall som idrettshallen generer i driftsfasen, skal utarbeides. En skal i dialog med ÅRIM søke å finne løsninger for samordning av renovasjon for idrettshallen med hytterrenovasjon i området.

4.4 – Rødlistearter i Brusdalsvassdraget

Før igangsetting av bygge- og anleggsarbeid skal man ha plan for å ivareta forekomsten av elvemusling og ål i aktuell del av Brusdalsvassdraget. Avrenningsvann fra anleggsområdet må ledes kontrollert via slamfang, alternativt inn på kommunens avløpssystem om kapasiteten kan tillate det. Partikkelavrenning til Brusdalselva, fra anleggsarbeid og bekkeomlegging, må reduseres til et minimum.

4.5 – Bekkeomlegging:

Før det gis tillatelse til bekkeomlegging skal tekniske planer godkjennes av kommunen. Nyetablert bekkeløp skal erosjonssikres. Illustrasjonsplan datert 07.02.2017 med tilhørende profiler skal legges til grunn for videre detaljering av bekkeløpet og tilstøtende turveg GT1. Oppbygging av bekkeløpet må gjøres i samarbeid mellom miljøfaglig og vannfaglig kompetanse, slik at bekkens egenskaper og funksjoner for biologisk mangfold opprettholdes mest mulig likt dagens. Det må tas hensyn til de fysiske habitatforholdene for ørret, inkl. gyteplasser.

Detaljerte beskrivelser av bekken og tegninger som viser hvordan tiltaket er tenkt gjennomført i praksis, må sendes Norges vassdrags- og energidirektoratet og Fylkesmannen. Beskrivelser av avbøtende og kontrollerende tiltak skal inngå som en del av søknaden.

4.6 – Uønskede fremmede arter

Før igangsetting av bygge- og anleggsarbeid skal man ha tilstrekkelig oversikt over uønskede fremmede plantearter i berørte områder. Notatet om uønskede fremmede plantearter, datert 8.7.2016 skal legges til grunn, og tiltaksplan som beskriver hvordan en kan hindre at disse artene spres må foreligge før igangsetting blir gitt.

4.7 – Geotekniske undersøkelser:

Før det kan gis tillatelse til tiltak innenfor området skal det være gjennomført tilstrekkelige geotekniske undersøkelser. Geotekniske anbefalinger skal legges til grunn for behandling av søknad om og utførelse av bygge- og anleggstiltak.

4.8 – Parkering:

Før det gis brukstillatelse til nybygg må parkering iht. §6.6 2. ledd være dokumentert ved avtale.

§ 5 - Bebyggelse og anlegg

5.1 - Idrettsanlegg (BIA1):

Innenfor område BIA1 kan det oppføres flerbrukshall for idrett, med tilhørende garderobe- og tribueanlegg, og nødvendige støttefunksjoner. Ny idrettshall skal ha universell utforming i tråd med teknisk forskrift.

Hallen kan nyttes til idrettsaktiviteter og idrettsarrangement med 1000 tribune plasser for publikum. I tillegg kan hallen nyttes til 10 andre arrangement/konserter, med inntil 3500 publikum, pr år.

Innenfor o_BIA1 tillates det en maksimal takhøyde på 23 m målt fra gjennomsnittlig planert terrengnivå på inntil 600 m² av takflaten, til formål klatrehall. Bygget skal for øvrig ha en maksimal gesimshøyde på 16 m og maksimal mønehøyde på 20 m målt fra gjennomsnittlig planert terrengnivå. Enkelte bygningsdeler kan tillates høyere enn angitt byggehøyde. Dette gjelder trapp/heis, teknisk rom o.l.

Utnyttelsesgrad er satt til maks %-BYA= 95%.

På grunn av idrettshallens størrelse og høyde skal det spesielt legges vekt på god estetisk utforming av bygning og uteoppholdsarealer.

Bebyggelsen skal gis et arkitektonisk uttrykk som kan bidra til at hallen blir et positivt element i landskapet og for nærområdet. Bebyggelsen skal ha tak med ikke reflekterende takteking.

Det skal ved utforming, materialbruk og bruk av området legges vekt på miljø- og ressursvennlige løsninger.

Det skal tilrettelegges for sykkelparkering, med ca. 20 % av antall faste tribune plasser. Disse skal plasseres nær inngangene til idrettshallen og minimum 50% skal være overbygde.

Lysmaster knytt til utendørsanlegg skal være avslått etter kl. 22.00.

5.2 - Idrettsanlegg (BIA2 – BIA6):

Område BIA2-BIA6 kan nyttes til idrettsanlegg generelt.

§ 6 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

6.1 - Kjøreveg, offentlig (o_SKV)

I offentlige trafikkområde skal det bygges kjøreveger med tilhørende grøfter, skjæringer og fyllinger. Det er tillatt å legge rør og kabler i veggrunnen etter nærmere avtale med kommunen.

Vegene er regulert med følgende bredder:

o_SKV1: 6,0 m kjørebanebredde, dvs. S II etter kommunens veg- og gatenorm

o_SKV2: 5,0 m kjørebanebredde, dvs. S I etter kommunens veg- og gatenorm

o_SKV3: 6,0 m kjørebanebredde og rundkjøring dimensjonert for buss

o_SKV4: 4,0 m kjørebanebredde, dvs A1 etter kommunens veg- og gatenorm

I tillegg til vist areal kommer nødvendig areal til vegskjæringer og -fyllinger. Der vegen får skjærings-/fyllingsutslag større enn 2 m utenfor regulert formålsgrense, skal det for å redusere utslaget oppføres forstøtningsmur i naturstein.

6.3 – Fortau, offentlig (o_SF)

Fortau skal etableres med bredder som vist på plankartet. Jf. § 10.3 – Rekkefølgekrav for o_SF1 - o_SF4 og o_SF6.

6.4 – Gang- og sykkelveg, felles (f_SGS, f_SGG)

Vestre arm av gang- og sykkelveg f_SGS3 og gangveg f_SGG2 skal opparbeides med maks stigning 4:20 iht. teknisk forskrift.

6.5– Kollektivanlegg, offentlig (o_SKA1)

Området omfatter arealer til kortere stopp for av-/påstigning buss. Kjøremonster skal envegsreguleres som vist på plankartet.

6.6 – Parkeringsplasser (o_SPA):

Parkering skal opparbeides innenfor områdene som er avsatt i planen.

Det skal tilrettelegges for ladestasjon for elbil innenfor o_SPA5.

Ved større arrangementer, med utvidete tribuneplasser over 1000, forutsettes bruk av parkeringsanlegg ved Spjelkavik ungdomsskole, barneskole og videregående skole.

Det må avsettes et minimum av det totale antall parkeringsplasser til handikap-parkeringsplasser iht. kommunens parkeringsbestemmelser.

Arealer som ikke benyttes til parkering og manøvrering skal gis et grønt preg. Arealet skal tilrettelegges med grøntrabatter som fungerer som infiltrasjonssoner og beplantning av vintergrønne arter og større trær.

§ 7 - Grønnstruktur

7.1 - Generelt

Det er ikke anledning til å bygge kommunaltekniske anlegg (trafo, pumpestasjon e.l.) innenfor grønnstruktururområdene.

7.2 - Turveg, offentlig (o_GT)

Det skal anlegges turveg som vist på plankartet, med vegbredde eks skulder 3,0 m og gruset toppdekke. Turvegen skal dimensjoneres for brannbil, inklusiv standplasser for høyderedskap, i tråd med brannvesenet sine krav. Veggen skal også fungere som intern driftsveg. Turvegen kan anlegges med maks stigning 1:12, mens standplasser for høyderedskap skal ha maks stigning 1:20.

§ 9 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

9.1 - Naturområde i sjø og vassdrag (o_VNV)

Ved bekkeomlegging skal man ta hensyn til vannføring, erosjonssikring, biologisk mangfold, samt god landskapsmessig istandsetting. Bekken skal så langt som mulig utformes som et naturlig bekkeløp. Høydeforskjellen mellom omlagt bekk og naturlig terreng skal tas opp i form av skråning eller mur, og det skal tilstrebes rask reetablering av kantvegetasjon, fortrinnsvis ved bruk av uinfiserte stedegne masser.

§ 10 - Hensynssoner

10.1 - Frisiktsoner:

Innenfor frisiktsonene skal det være fri sikt på minimum 0,5 m over tilgrensende vegers nivå. Busker, trær, gjerde eller andre konstruksjoner som kan hindre sikten er ikke tillatt.

Høystammede trær, trafikkskilt og lysmaster kan plasseres i frisiktsonen, dersom de ikke

hindrer fri sikt. Parkeringsplasser kan ikke etableres i frisiktsonene. Kommunen kan kreve at sikthindrende vegetasjon og gjenstander blir fjernet.

10.2 Nedslagsfelt drikkevann

Det er ikke tillatt med inngrep i nedslagsfeltet til Brusdalsvatnet. Spredning av biologiske organismer som ikke hører hjemme i nedslagsfeltet, eller tiltransport av jordmasser, andre organiske eller forurensede masser er forbudt, med mindre det er innhentet skriftlig tillatelse fra Ålesund kommune.

10.3 Faresone –potensiell fare forurensa masser

Hensynssone H390-1 viser område med potensiell fare for forurensa masser. Området må vurderes av fagkyndig og eventuell miljøgeologiske undersøkelser må utføres og dokumenteres i tråd med §4.2 før igangsettingstillatelse.

§ 11 - Rekkfølgekrav

11.1 - Infrastruktur:

Tilkomstveg, turveg og parkeringsplasser for bil og sykkel, slik som krevd etter planen, skal være opparbeidet før det tilhørende byggearealet tas i bruk. Disse skal bygges ut etter detaljplaner godkjent av kommunen. Før det gis brukstillatelse til nybygg skal vassforsyning, avløp, overflatevann og anna teknisk infrastruktur være opparbeidet i henhold til VA-rammeplan for prosjektet.

11.2 - Bekkeomlegging:

Det skal utføres avbøtende tiltak i henhold til notatet «Hydrogeologiske vurderinger», datert 14.11.2016 (Multiconsult dokumentkode 418188-RIGm-NOT-001). Jf. § 4.4 Røddlistearter i Brusdalsvassdraget og §4.5 – Bekkeomlegging.

11.3 - Trafikksikkerhetstiltak:

Dimensjonerende hastighet på Vasstrandvegen, Langhaugen og Myrdalsvegen er 40km/t.

Det skal opparbeides fotgjengerfelt og fortau langs sørsida av Vasstrandvegen fra kryss ved Langhaugvegen i vest og til turveg o_GT1 (o_SF1 – o_SF4 og o_SF6) før det kan gis brukstillatelse for nytt bygg innen BK1.

Fotgjengerfeltet skal utføres som hevet gangfelt med belysning. Fortau og fotgjengerfelt skal bygges etter detaljplaner godkjent av kommunen.

*

Flataker Landskap/VH Plan og bygning, sist revidert 13.06.2017

Egengodkjent av Ålesund bystyre i møte 31.08.2017, sak 103/17

Eva Vinje Aurdal
- ordfører -

Astrid Eidsvik
- rådmann -