



Øvre Geilegrend -gbnr. 50/807 m.fl. - detaljregulering. 2. gangs behandling.

Dokumentinformasjon:

Saksbehandlar: Kjell Sandli

E-post: postmottak@alesund.kommune.no

Arkivsak: 23/7181

Journalpost: 24/42691

Behandling:

Saksnummer: Utval:
081/24 Planutval
106/24 Kommunestyret

Dato:
25.06.2024
19.09.2024

106/24 - Kommunestyret

Vedtak:

Ålesund kommunestyre egengodkjenner med hjemmel i plan- og bygningsloven sin § 12-12, detaljregulering for Øvre Geilegrend - gbnr. 50/807 m.fl., med plankart dat. **13.03.2024**, reguleringsbestemmelser dat. **14.09.2022**, sist revidert **13.03.2024**, og planbeskrivelse, datert **22.05.2023**, sist revidert **13.03.2024**

Behandling:

Habilitet, foreslått av Andrea Hunger, Kristelig folkeparti

Andrea Hunger er styreleder for Sameiet Åsebøen 9 og ber om å få vurdert sin habilitet. Åsebøen 9 grenser til reguleringsområdet. Styreleder har på vegne av sameiet sendt inn merknad til reguleringsforslaget. Sameiet har blant annet en uenighet med utbygger knyttet til arealavståelse fra Åsebøen 9 og kompensasjon. Med bakgrunn i dette blir det vurdert at Sameiet Åsebøen 9 vil være part i saken. Som styreleder vil Hunger være inhabil i saken, jf. forvaltningsloven § 6.1 ledd e nr. 2. Det er kommunestyret selv som avgjør om en folkevald skal fratre som inhabil. Hunger fråtrer.

Votering til habilitet:

Andrea Hunger vert erklært inhabil i medhald av forvaltningsloven § 6.1 ledd e nr. 2. Ingen vara i saka.

Votering:

Andrea Hunger vart erklært inhabil og deltok ikkje under behandling av saka.

Tilrådinga frå planutvalet vart enstmmig vedtatt.

081/24 - Planutval

Tilråding:

Ålesund kommunestyre egengodkjenner med hjemmel i plan- og bygningsloven sin § 12-12, detaljregulering for Øvre Geilegrend - gbnr. 50/807 m.fl., med plankart dat. **13.03.2024**, reguleringsbestemmelser dat. **14.09.2022**, sist revidert **13.03.2024**, og planbeskrivelse, datert **22.05.2023**, sist revidert **13.03.2024**

Behandling:**Votering:**

Kommunedirektøren si innstilling samrøystes tilrådd.

Kommunedirektøren sitt forslag til vedtak:

Ålesund kommunestyre egengodkjenner med hjemmel i plan- og bygningsloven sin § 12-12, detaljregulering for Øvre Geilegrend - gbnr. 50/807 m.fl., med plankart dat. **13.03.2024**, reguleringsbestemmelser dat. **14.09.2022**, sist revidert **13.03.2024**, og planbeskrivelse, datert **22.05.2023**, sist revidert **13.03.2024**.

Saksgang:

Norconsult AS regulerer et område på Åse - øst for sykehuset - til bl.a. boligformål, barnehage, torg, sentrumsformål og helse-/omsorgsinstitusjon, på vegne av Accrington AS.

Saken har vært til førstegangs behandling i planutvalget og utlagt på ordinært offentlig ettersyn/høring. Det kom inn 24 merknader herav 1 innsigelse fra Statsforvalteren knyttet til støy.

Etter arbeid med innkomne merknader ble det gjort 3 mindre utvidelser av planområdet som medførte behov for en begrenset høring til naboer i etterkant. Til denne begrensede høringen kom det 3 merknader.

Planforslaget legges nå frem til 2.gangs behandling/sluttbehandling for kommunestyret via planutvalget.

Sammendrag:

Planområdet ligger på Åse, sør for Borgundvegen, med grense mot sykehusområdet i vest. Mot nord grenser planområdet mot Åsebøen (også kalt Sykehusblokkene) og mot Distriktpsikiatrisk senter (DPS) / Ungdomspsikiatrisk avdeling (UPA). Mot sør er planen avgrenset mot bolig-gaten Øvre Geilegrend, og mot øst mot hovedsamlevegen Geilebergvegen.

Planforslaget legger til rette for en urban knutepunktutvikling med ca. 135 leiligheter, i kort avstand til et godt kollektivtilbud, attraktive møteplasser og til tjenester man trenger i hverdagen. Det planlegges for et torg omgitt av boligbebyggelse, kombinerte formål med variert næringsrelatert arealbruk (forretning, kontor, tjenesteyting, undervisning og bevertning), samt en barnehage og øst i planområdet planlegges det for formålet helse-/omsorgsinstitusjon.

Sør for torget er det planlagt leilighetsbygg på 3 og 4 etasjer. Nord for torget er det planlagt tre punkthus/blokker på henholdsvis 7, 8 og 7 etasjer, plassert på en to-etasjes sokkel (delvis under bakkenivå). I tillegg legges det til rette for store sammenhengende arealer for uteopphold og lek for allmenheten, og godt plasserte forbindelser for myke trafikanter, i og



Skråfoto/flyfoto

▲ Nord - Ikke i målestokk

Saksopplysninger:

Tidligere saksbehandling:

Oppstartsmøte	28.01.2021
Varsel om oppstart	16.09.2021-15.10.2024
Førstegangs behandling	20.06.2023
Offentlig ettersyn / høring	06.09.2023-18.10.2023
Begrenset høring	03.04.2024-29.04.2024

Administrasjonen har i tillegg hatt flere arbeidsmøter med plankonsulent, forslagstiller og grunneierne innenfor planområdet.

Planforslaget:

- Plankart, dat. 13.03.2024
- Bestemmelser, dat. 14.09.2022, sist revidert 13.03.2024
- Planbeskrivelse, dat. 25.05.2023, sist revidert 13.03.2024

Følgende dokumenter følger planforslaget:

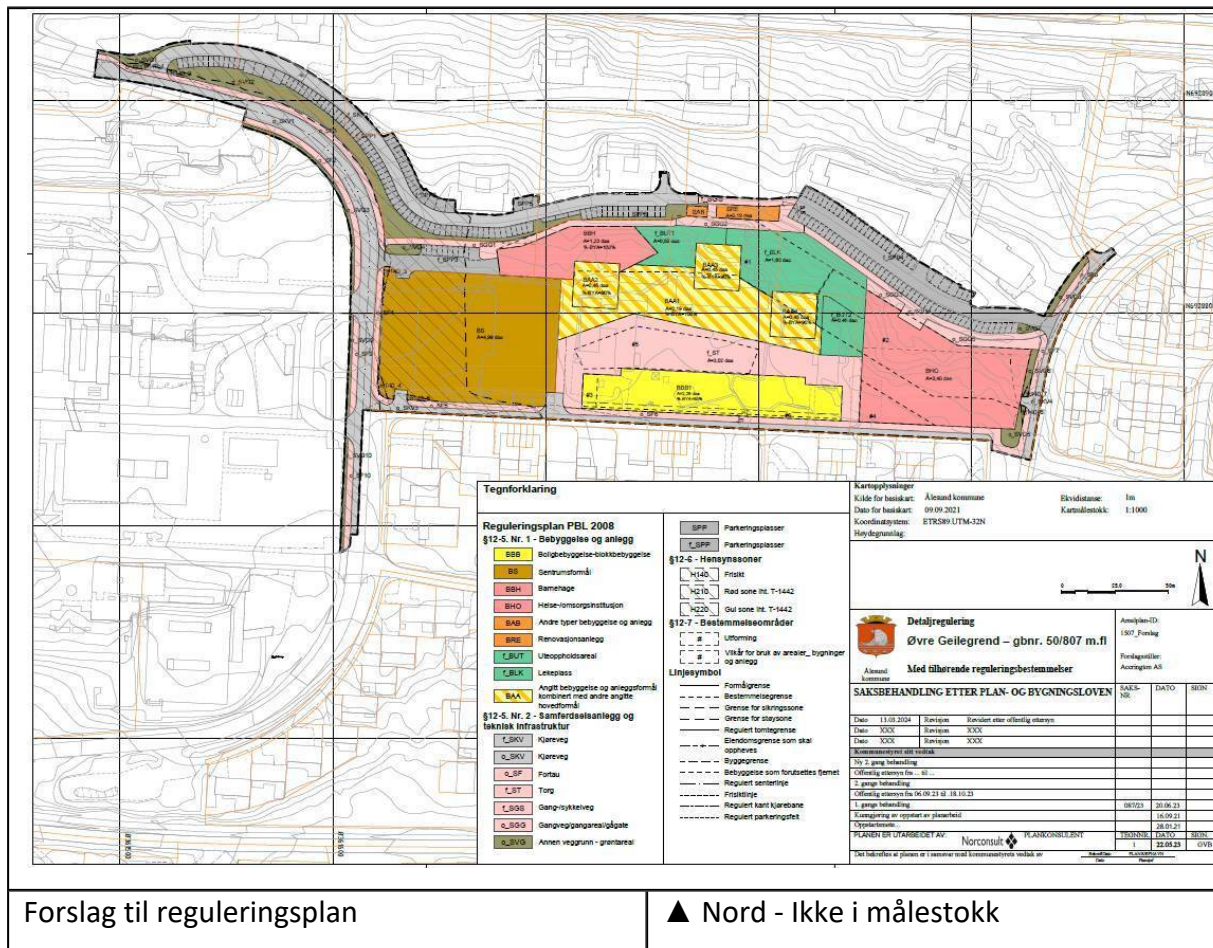
- Illustrasjoner til reguleringsplan, 25.08.2023
- Innspill, 22.05.2023
- Overordna utomhusplan, 25.08.2023
- Perspektivskisse, 01.05.2023
- ROS, 16.05.2023
- Solstudie - barnehage, udat.
- Støyutredning, 12.05.2023
- Revidert trafikkanalyse, 20.12.2023
- Vurdering av områdestabilitet, 19.04.2022
- Rammeplan VA m/vedlegg, dat. 16.5.2023
- Merknadene etter offentlig ettersyn / høring
- Sammendrag av merknadene etter offentlig ettersyn / høring med våre vurderinger
- Statsforvalteren. Trekking av innsigelse, dat. 26.02.2024
- Merknadene etter begrenset høring
- Sammendrag av merknadene etter begrenset høring med våre vurderinger

I tillegg er saksfremlegget til 1. gangs behandling (087/23) vedlagt.

Formålet med reguleringen:

Hensikten med denne reguleringsplanen er å få utarbeidet et formelt plangrunnlag for å utvikle et fortettet knutepunktsenter på Åse, i tråd med bestemmelsene om urban fortetting i kommunedelplan for Ålesund. Dette er føringer som også gis gjennom PAKT-planen. (Plan for Klima, Areal og Transport i Ålesundsregionen.)

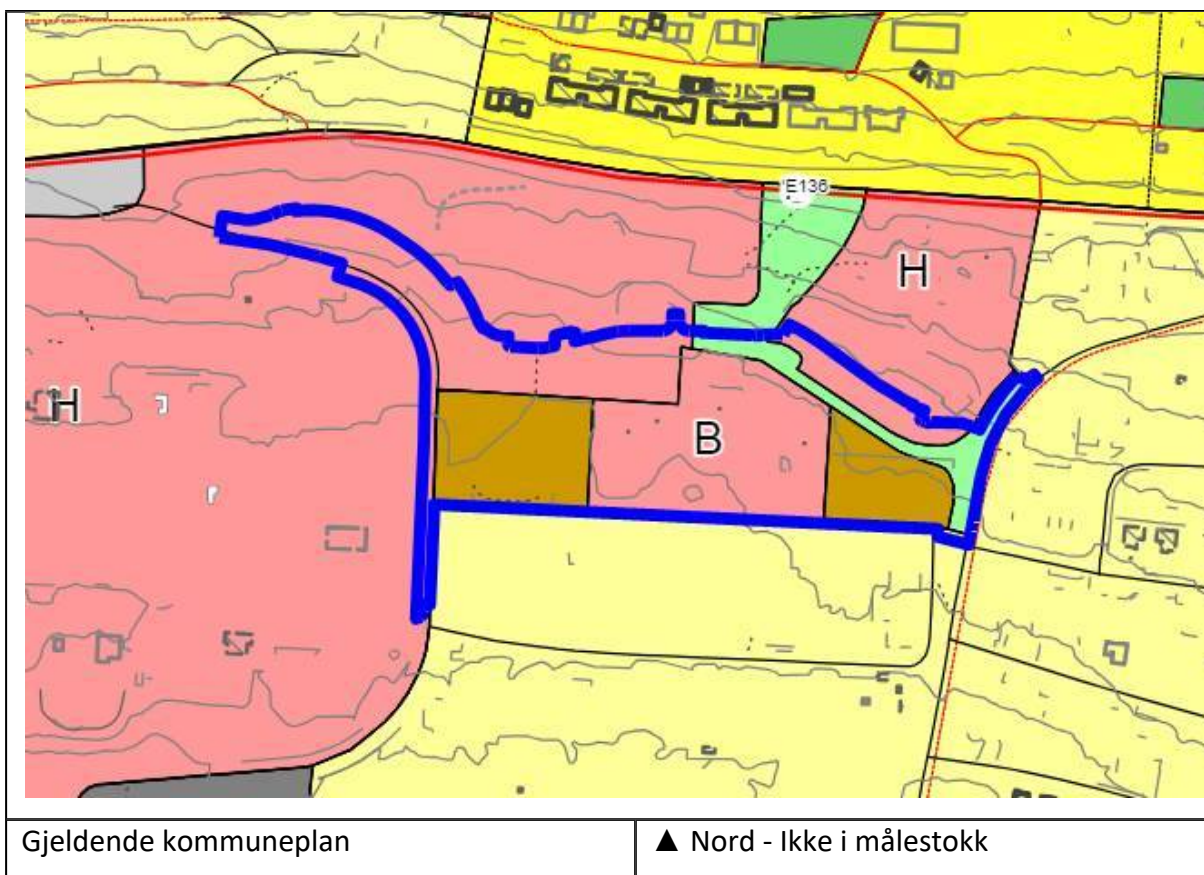
I planforslaget er det lagt vekt på å legge til rette for felles utendørs funksjoner som bl.a. torg og lek/oppholdsarealer i tillegg til at planen ønsker å tilføre området senterfunksjoner og boliger. Planen tilrettelegge for høy arealutnyttelse, samtidig som det utvikles og forsterkes godt plasserte gang-/sykkelforbindelser og attraktive uteoppholdsareal. Planforslaget vil bedre de trafikale forholdene i, og rundt, planområdet, og samtidig ikke påføre bomiljøene øst for planområdet ny unødvendig trafikk.



Det er utarbeidet bestemmelser til planen og stilt rekkefølgekrav knyttet til temaene (Sammendrag av sentrale punkter i rekkefølgekravene):

- **Infrastrukturtiltak.**
Før brukstillatelse så skal veger ha tilfredsstillende standard, parkeringsplass skal være etablert, ny felles avkjørsel skal bygges ut og avkjørsel til BS stenges, fortau, torg og gangareal skal etableres.
- **Støyreducerende tiltak.**
Ved byggesak skal det gjøres oppdaterte beregninger for både trafikk- og helikopterstøy. Nødvendige støydempingstiltak skal gjennomføres før brukstillatelse for støyømfintlig bebyggelse.
- **Lekeplasser og grøntstruktur.**
Før brukstillatelse skal lekeareal opparbeides i tråd med godkjent utomhusplan.
- **Trafikksikkerhetstiltak.**
Skilting, etablering av bom mv. skal etableres samtidig med tilhørende veginfrastruktur.
- **Etappevis utbygging.**
Bygningskomplekset nord for torget kan bygges ut samlet før boligområdet BBB1 sør for torget.
- **Vann og avløp.**
Vann-, avløp og overvannsløsninger skal detaljprosjekteres og godkjennes i forbindelse med byggesøknad.
- **Krav om detaljregulering.**
Områdene BS og BHO må detaljreguleres.

Forhold til overordnede planer:



PAKT - plan for areal, klima og transport i Ålesundregionen (2022) er vedtatt som en interkommunal plan for Ålesund, Sula og Giske kommuner. PAKT er også vedtatt i Møre og Romsdal fylkeskommune som regional plan. Et sentralt plangrep i PAKT er å samle vekst og tjenestetilbud i utvalgte senterområder, med kort avstand til kollektivakser, og med korte avstander til det folk ellers trenger i hverdagen. Her skal det være enkelt å gå og sykle, og det skal legges til rette for møteplasser, liv og aktivitet. Sykehusområdet på Åse inngår som et slikt senterområde i PAKT.

I kommunedelplanen vises området med sentrumsformål i øst og vest, og med offentlig formål / underformål barnehage i midten av planområdet. Dette er fra den tiden sykehuset hadde en stor offentlig barnehage

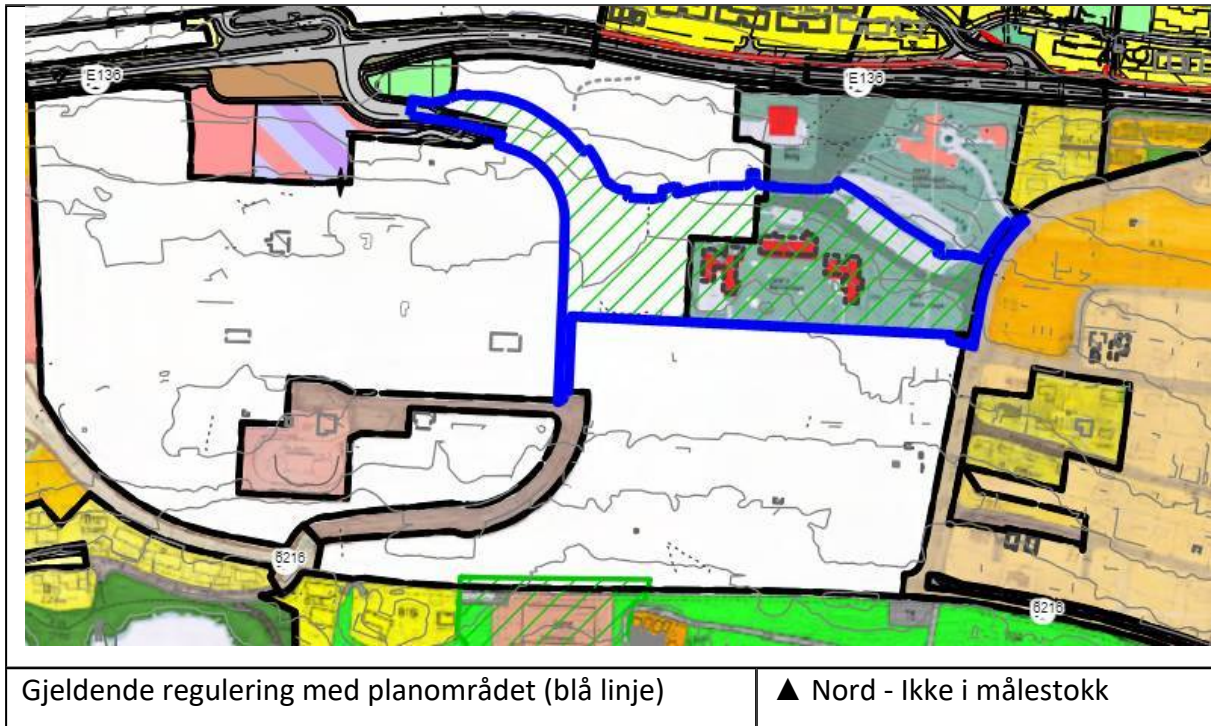
lokalisert på eiendommen. Helseforetaket ser ikke behov for egen barnehage, og det er heller ikke på Åse at Ålesund kommune har prioriterte planer om å bygge nye kommunale barnehageplasser.

Helse Møre og Romsdal HF har i flere omganger vært tydelig på eget fremtidig arealbehov. Dette har bl.a. medført at de har solgt flere av sykehusblokkene og nevnte barnehage, og de har også vært tydelig på hvilke arealer de ser for seg at de trenger rundt sykehuset, sett i et langsiktig perspektiv. Planforslaget er i tråd med helseforetakets ambisjoner for eget arealbehov fremover.

Sykehusområdet Åse har i kommunedelplanen for Ålesund, et krav om utarbeidelse av områdeplan. Dette kravet ble frafalt enstemmig i en prinsippsak i planutvalget. (PU-sak 087/21, den 8.6.2021). Sykehusområdet Åse er definert i kommunedelplanen som et knutepunktsenter med sykehusfunksjoner, bussterminal, servicefunksjoner og sentrumsformål, herunder boliger. Maksimalt samlet bruksareal for detaljhandel er 3000

m2.

I kommunens fortetningsstrategi som er retningsgivende for utviklingen av området, er sykehusområdet Åse i hovedkategorien 1. Urban fortetting. Dette betyr i hovedsak at området er ønsket utviklet med kvaliteter tilsvarende Ålesund sentrum, Moa og Campus-området. Dette betyr at området skal utvikles urbant med høy arealutnyttelse. Blokkbebyggelse, kvartalsbebyggelse og/eller høyhus skal vurderes.



Planområdet er en del av opprinnelige reguleringsplan for «Sykehusområdet, Åse i Borgund» fra 1961. Hele planområdet er i denne reguleringsplanen avsatt til offentlig formål – sykehusformål. Deler av planområdet er en del av reguleringsendringen «Sjukehusområdet ved Geilebergvegen» fra 1999. I denne reguleringsplanen er store deler av planområdet satt av til offentlig barnehageformål og parkbelte.

Førstegangs behandling:

Et planforslag ble behandlet i Ålesund planutvalg 20.06.2023, sak 087/23. Det ble fattet slikt vedtak:

«Planutvalet vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10, å sende forslag til detaljregulering for «Øvre Geilegrend, gbnr. 50/807 m. fl. – detaljregulering» med plankart, bestemmelser og planomtale, datert 22.05.2023 på høring, og legge ut til offentlig ettersyn. Før planforslaget sendes ut på høring og legges ut til offentlig ettersyn skal plandokumentene rettes opp i henhold til punkt 1 til 7 i samlet vurdering og konklusjon sist i saksfremstillingen.

Planutvalget ber om at utomhusplanen prioriterer beplantning og grøntareal framfor steinlagde flater. Vi oppfordrer også utbygger til å vurdere mer fremtidsretta løsninger med grønt på taket, i balkonger osv.»

Det er referert til følgende punkter i vedtaket:

- Pkt. 1- BHO (Helseforetakets areal) skal gis formålet offentlig eller privat tjenesteyting med underformål helse-/omsorgsinstitusjon. Dette gir korrekt føring til

senere detaljregulering av dette området. Dette er i tråd med ønsker fra Helseforetaket.

For å sikre ambisjonene, og de gode intensjonene og sette krav til høy kvalitet som er vist i illustrasjoner og skisser til prosjektet, ønsker vi å stramme opp planforslaget ytterligere gjennom kart og bestemmelser med følgende:

- Pkt. 2 - I arbeidet med å sikre ønsket kvalitetsnivå på utomhusarealene, skal det utarbeides forslag til bindende utomhusplan.
- Pkt. 3 - I plandokumentene er det gitt at byggegrense for BBB1 følger formålsgrense. Byggegrensen trekkes 3 meter inn fra formålsgrensen, for å få plass til uteareal på bakkenivå, mellom fortau og bebyggelse. Dette er i tråd med viste skisser og illustrasjoner.
- Pkt. 4 - Krav til f_BLK (leikeplass): Det står i bestemmelsen at «området kan opparbeides med beplantning, murer, belysning, lekeapparat, sitteplasser og andre parkmessige installasjoner.» Begrepet «kan» endres til «skal», og detaljer skal sikres i utomhusplanen.
- Pkt. 5 - Det er ikke gitt bestemmelse om skilting tilknyttet næringsvirksomhetene. Pga. nærhet til boliger, så er det ønskelig at skilting utformes med varm belysning, frittstående bokstaver/ logo – helst belyst bakfra, at det aksepteres maks ett skilt pr virksomhet og at belysning automatisk dimmes/slås av om natten. Det skal utarbeides egen bestemmelse som ivaretar dette.
- Pkt. 6 - Det er stilt krav om aktive og inviterende fasader på næringsdelen i sokkelen ut mot torget f_ST. Siden det er usikkert når BS eventuelt blir regulert og utbygd, så er det ønskelig at sokkelen mot vest (mot BS) også har en aktiv/inviterende fasade, f.eks. gjennom gjennom materialbruk, grønne vekster mv. Dette innarbeides i bestemmelsene.
- Pkt. 7 - Fasaden på sokkelen mot torget f_ST er sørvendt og vil kunne få behov for solskjerming. Utvendig solskjerming kan prege fasadens uttrykk, og det skal stilles krav til utformingene av slike fasadetiltak i bestemmelsene for å sikre de arkitektoniske kvalitetene.

Endringer av planen etter 1. gangs behandling:

Følgende plandokumenter er oppdatert i samsvar med vedtaket og punkt 1-7 over:

- Plankart, ny dato 25.08.23
- Planbestemmelser, ny dato 28.08.23
- Planbeskrivelse, ny dato 25.08.23
- Skisseprosjekt, ny dato 25.08.23

I tillegg er det utarbeidet et nytt plandokument:

- Overordnet utomhusplan, med tekstdel og eksempelbilder, datert 25.08.23.

Offentlig ettersyn/høring (06.09.-18.10.23):

Hovedtrekkene i merknadene fra offentlig ettersyn/høring:

(Sammendrag av merknadene fra det offentlige ettersynet/høringen med våre vurderinger følger vedlagt, i tillegg til merknadene i sin helhet.)

Statsforvalteren:

Det kom inn en -1- innsigelse og den kom fra Statsforvalteren. Innsigelsen var rettet mot at de konkrete støygrensene i tråd med T-1442 må inn i reguleringsbestemmelsene.

Bestemmelsene ble endret i tråd med kravet bak innsigelsen, og innsigelsen ble derfor trukket i brev dat. 26.02.2024. (Brev vedlagt.)

Statsforvalteren ber i tillegg at man har fokus på naturmangfold.

Statens vegvesen:

De synes det er et godt gjennomarbeidet planforslag.

Statens vegvesen forventer en nærmere vurdering av parkering og trafikkavvikling på kommunalt vegnett, i tillegg til trafiksikkerhet rundt innkjørsel til Åsehaugen, parkeringsplassen for barnehagen og adkomsten (BS).

De har en generell bemerkning om det omfattende antall parkeringsplasser i området.

De ønsker skjerming av myke trafikanter på den kjørbare gangvegen i nord (f_SGS).

De påpeker at nordre avkjørsel til Åsebøen må være ferdig opparbeidet når dagens avkjørsel ved Åsetorget blir stengt.

Helse Møre og Romsdal HF:

De ønsker sammenfallende grenser for BHO med formålsgrænse og eiendomsgrænse.

De ønsker ikke åpen gjennomkjøring mellom Åsebøen/Åsehaugen og Geilebergvegen.

De forventer en vurdering av fremtidig fremkommelighet på Åsehaugen, og ber ny vurdering av Geilebergvegen som ny hovedadkomst for planområdet.

De viser til at nordre adkomst til Åsebøen skal stenges i h.h.t. gjeldende plan for kollektivknutepunktet.

Linja AS:

De viser til at de har anlegg i området som det må tas hensyn til og at det er nødvendig å regulere inn nettstasjon.

Åsetorget ANS:

Byggegrænse mot dagens Åsetorget (BS) må settes på grunnlag av avtale mellom Åsetorget ANS og forslagsstiller.

Beboere i Åsesletta 4:

De mener planen er både interessant og velkommen.

De ønsker større fokus og prioritering av grønne areal for lek og bevegelse og naturvern.

De poengterer at ingen økt trafikk i Geilebergvegen må være et absolutt krav.

Møre Invest AS / Åsebøen 11:

Ønsker ikke at egen eiendom skal være del av planområdet.

De bemerker at planen har vært til behandling uoffisielt 2 ganger i planutvalget.

De antyder at kommunen skulle ha påsett at forslagsstiller både involverte og informerte Møre Invest AS. De savner muligheten til å påvirke planen i en tidlig fase.

De ønsker en avklaring om adkomst i nord (v/Åsebøen 1) skal videreføres.

De setter spørsmålsteget ved om hovedadkomsten til planområdet bør være fra vest (Åsehaugen).

Ønsker avklaring på hvordan deres tapte p-plasser skal erstattes.

De mener økt detaljhandel vil skape mer liv rundt torget og at det kan bli et sosialt løft for området.

De ønsker mer plass til næringsformål.

De uttrykker skepsis til renovasjonsløsning mtp. trafikk, lukt og støy.

De er skeptiske til etablering av flere høyhus i området, og vil spesielt at BAA2 (høyhuset for Åsebøen 11) fjernes fra planen og at de andre blokkene plasseres slik at de i minst mulig grad påvirker utsikten til bestående blokker bak.

De motsetter seg plasseringen av BAB (tekniske anlegg som trapp, heis, sjakt og rørføringer.) Etterlyser avklaring på om Accrington har avtale med Helse Møre og Romsdal HF om bruk av deres areal.

De er i mot høy utnyttelsesgrad.

De ønsker en grønn buffer mot Åsebøen 11.

De vil ha barnehagen flyttet til der den lå før.

De vil ha flyttet gangvegen nord i planområdet til over torget.

De mener planforslaget må returneres med det formål å utarbeide et revidert forslag.

De vurderer rettslige skritt om de ikke blir hørt.

Sameiet Åsebøen 9:

Viser til manglende privatrettslig avtale med forslagsstiller (Accrington AS).

Ønsker etablert noen flere p-plasser på egen eiendom og relokalsiert HC-plasser.

Eli S. Andersen:

Ingen kommentar.

Hilde H. Haaland:

Ønsker bebyggelse på 2-4 etasjer og ikke blokker. Dagens blokker kan ikke brukes som argument for nye blokker.

Viser til sprengt kapasitet på Åse skole.

Hun mener vegnettet ikke er dimensjonert for denne utbyggingen.

Krister Løvoll (Åsebøen 7):

Han bemerker at han vil miste all hans utsikt til sjøen.

Marielle Hauge:

Planforslaget er velkomment. Ønsker prioritering av grøntområder og lekeareal. Ønske rike ny/økt trafikkbelastning på Geilebergvegen.

Einar og Herbjørg Longva:

De er positive til utvikling av området, men mener at punkthusene bør kunne reduseres til 6 etasjer.

Ungdomsrådet:

Rådet er positivt til planene. Viser til sprengt skolekapasitet.

Eldrerådet:

De har ingen merknader.

Rådet for mennesker med nedsatt funksjonsevne:

Rådet forutsetter universell utforming.

Kommuneoverlegen:

Kommuneoverlegen råder til at det stilles krav til plan for håndtering av støy under bygge- og anleggsfasen.

Han påpeker at samlokalisering av bolig og næring lett kan medføre interessekonflikter.

Han viser til kapasitetsproblemene ved Åse skole.

Kommuneoverlegen viser til mulig konflikt mellom levering/henting av barn i barnehage og adkomst til p-kjeller.

Han understreker behovet for sikker kryssing av både Åsehaugen og Geilebergvegen for skoleelever.

VA, Ålesund kommune:

De har fokus på overvannshåndtering., og anlegg til fordrøyning av overvann bør tegnes inn i overordnet utomhusplan.

Krav til slokkevann og plassering av hydranter må utredes.

Bestemmelsene er rettet opp for å kunne ivareta deres ønske om at prinsippløsninger i VA-planen skal være retningsgivende.

Ålesund brannvesen KF:

De viser til tidligere møter om adkomst og oppstilling av høydemateriell samt adkomst for innsatspersonell til p-kjeller.

ÅRIM (Nå Attvin):

De kommer med konkrete råd og føringer om tekniske og juridiske sider ved avfallsløsningen.

Miljø og samferdsel, Ålesund kommune:

De viser til at o_SKV4 mangler sideareal.

De ønsker en mer organisk utforming av g/s-vegen o_SGG1.

O_SGS mellom Åsebøen og p-plass for Barne- og ungdomspsykiatriske avdeling (BUP) må gjøres til felles (f_SGS).

O_SGG3 ønskes regulert til g/S-veg adskilt fra trafikkarealet, og ikke som fortau.

Savner arealangivelse på f_BLK.

De savner sideareal til fortauene sør for BS og BBB1.

Torget (o_ST) bør endres fra offentlig til felles (f_ST)

De ønsker revurdert adkomsten til BHO fra Geilebergvegen. De mener Geilebergvegen er en komplisert veg.

Planavdelingen, Ålesund kommune:

I merknadsmøte mellom planavdelingen og forslagstiller v/plankonsulent ble det fremlagt noen endringsforslag:

En snuhammer må etableres i enden av vege (f_SKV2) inn til Åsebøen, øst for Åsebøen 11.

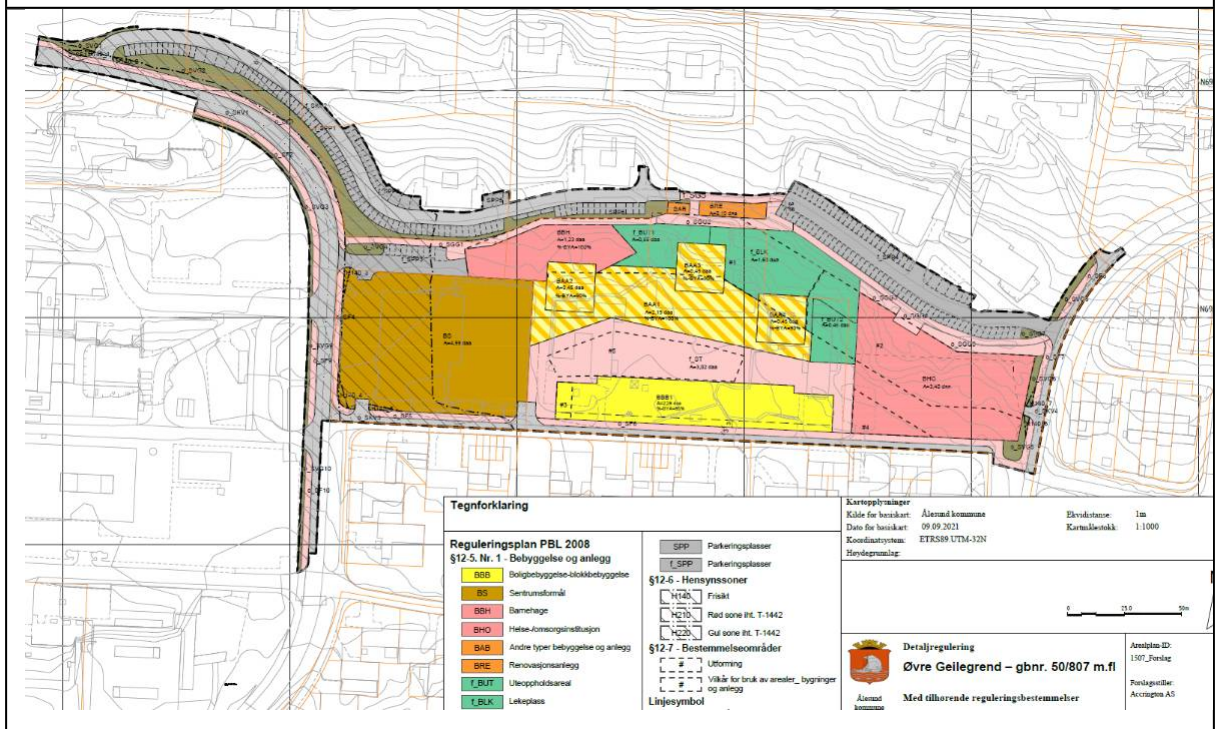
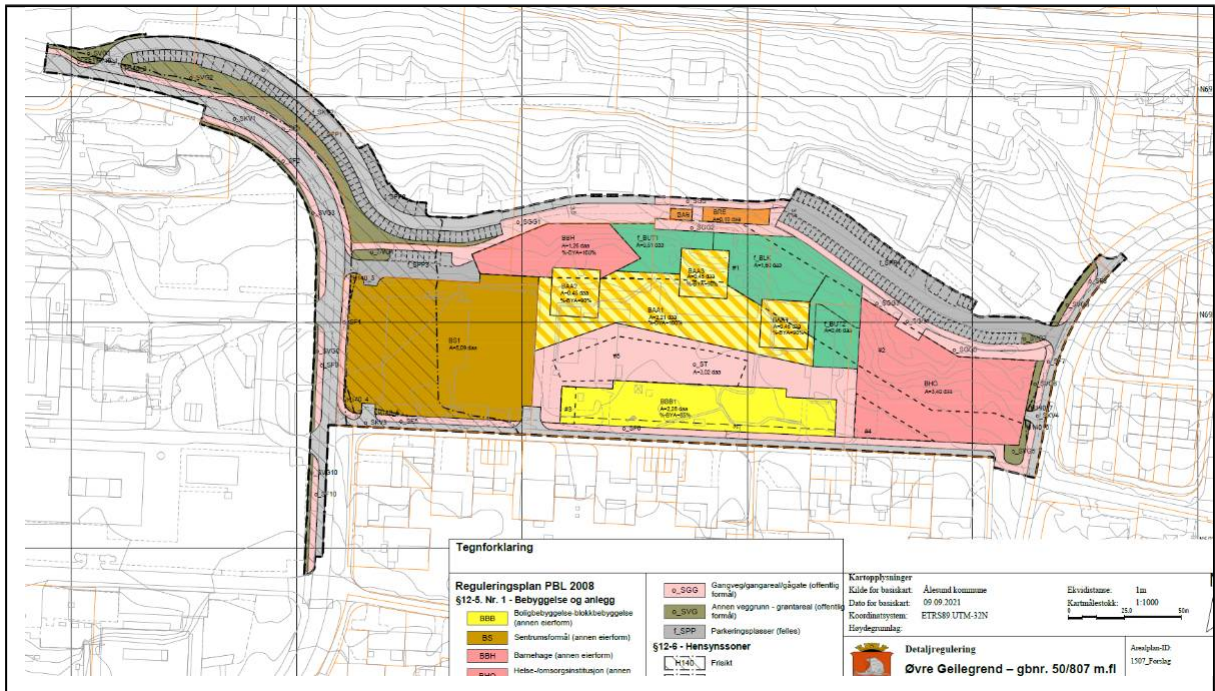
Det må stilles rekkefølgekrav om at den kjørbare gangvege f_SGS må breddeutvides.

Evt. Varelevering over torget (f_ST) må reguleres med skilt.

Form, fasong og utforming på balkongene til BBB må sikres i bestemmelsene.

Endringer av planen etter gjennomført offentlig ettersyn / høring.

Planen er noe omarbeidet etter offentlig ettersyn. Det planlagte bygningskomplekset er trukket noe lenger sør, og det er gjort justeringer som følge av merknader, men hovedtrekkene i planen er beholdt. Kart under viser opprinnelig plankart øverst, og revidert plankart under.



Endringer i plankartet etter gjennomført offentlig ettersyn / høring.

- Det planlagte bygningskomplekset er trukket sørover, slik at det ikke berører eiendommen Åsebøen 11. Tilgrensende gangareal er justert.
- Det er regulert inn snuplass for enden av veg f_SKV2 Åsebøen etter krav fra kommunen.
- Eksisterende parkeringsplasser mot sør i Åsebøen 11 er tatt inn i planen.
- Endring av handicapparkering ved Åsebøen 9.
- BBB1 er justert noe innenfor samme arealstørrelse for å imøtekomme krav til rømningsveg for leiligheter.
- Torg ST og gangveg SGS endret fra offentlig til felles, begge med allmenn tilgjengelighet.

- Omriss av dagens parkeringsplass på BHO er lagt inn i planen med juridisk linje «bebyggelse som forutsettes fjernet».
- Bestemmelsesområde #6 om beplantningssone mellom BBB1 og fortau er lagt til.

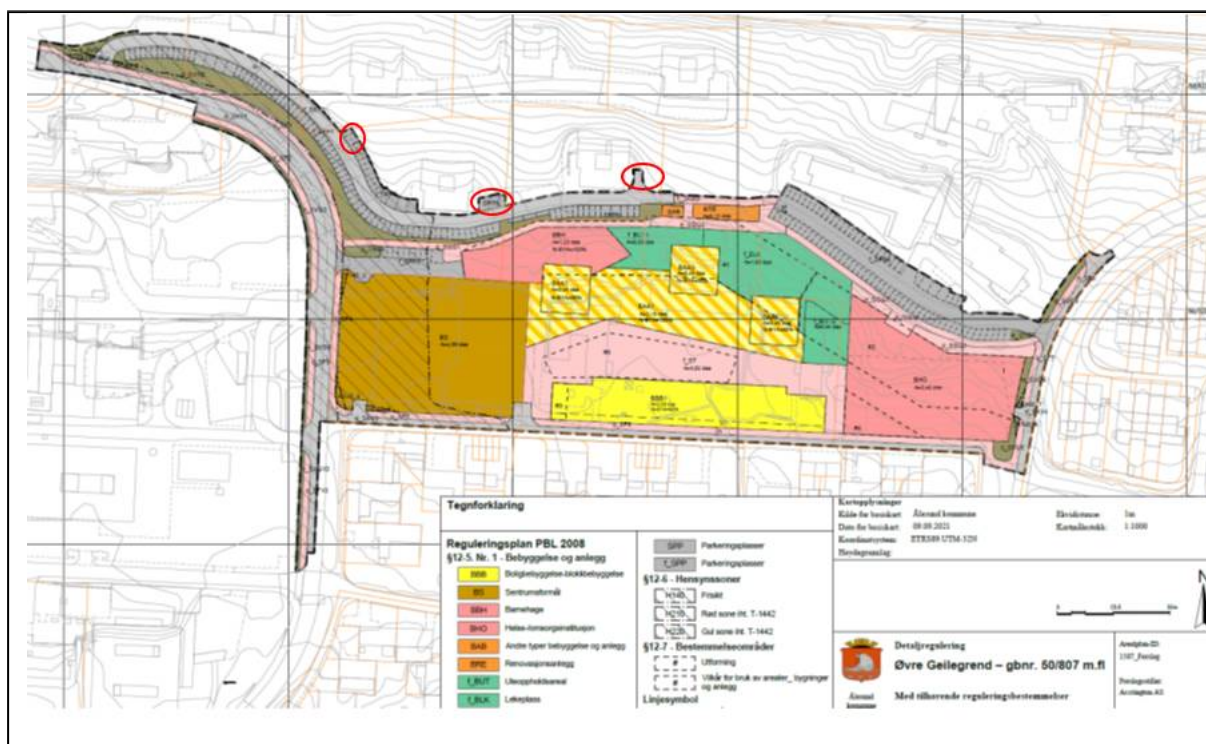
Endringer i bestemmelsene etter gjennomført offentlig ettersyn / høring.

- Supplerende krav til beplantning i uteoppholdsareal § 3.2.
- Krav om løsninger for lokal overvannshåndtering i utomhusplan § 3.3.
- Justerte bestemmelser for støy i § 3.9.
- Prinsippløsninger for overvann i VA-rammeplan gjort retningsgivende i § 3.7.
- Tidligere forslag om gjennomkjøring på gangveg SGS for varelevering tas ut av planen.
- BBB1 § 4.1: Balkonger kan krage 2 m ut over regulert byggegrense. Åpning for terrengmur mellom BBB1 og tilgrensende fortau.
- Bestemmelsesområde #6 om beplantningssone mellom BBB1 og fortau er lagt til.
- Åpning for felles varelevering med område BS1 i vestre del av torget, og krav om skilting av varelevering i § 5.5.
- Vektlegging av tiltak for økt sikkerhet på parkeringsplass f_SPP3 (for eksempel belysning, rumlefelt).
- Rekkefølgekrav for breddeutviding av kjørbare gangveg f_SGS og opparbeiding av avkjørsel til f_SVK2 fra o_SVK1 Åsehaugen i § 8.

Videre er trafikkanalysen oppdatert.

Begrenset høring (03.04.2024-29.04.2024.):

Siden planområdet ble marginalt utvidet på tre steder i nord ble det påkrevet med en begrenset høring rettet mot de naboer som ble berørt. De to vestlige utvidelsene gjelder etablering av p-plasser for Åsebøen 9 og den utvidelsen i øst er knyttet til etablering av snuhammer ved Åsebøen 11.



Merknadene fra begrenset høring.

Den begrensede høringen tilførte saken lite ny informasjon. Møre Invest AS / Åsebøen 11 gjentok flere av sine merknader fra det offentlige ettersynet / høringen. Sameiet Åsebøen 9 og Helse Møre og Romsdal HF hadde ingen merknader til det fremlagte planforslaget i den begrensede høringen. Sammendrag av merknadene med våre vurderinger følger vedlagt, i tillegg til at merknadene følger vedlagt i sin helhet.

Vurdering:

En vurdering av hovedtrekkene i selve planforslaget er gjort i saksfremlegget til 1. gangs behandling. (Følger vedlagt.)

Derfor vil vurderingen her være rettet mot de mest sentrale temaene i de innkomne merknadene fra begge høringene (offentlig ettersyn/høring og den begrensede høringen) og oppfølgingen av disse merknadene.

Vurdering av hovedtemaene fra offentlig ettersyn/høring. (06.09.2023-18.10.2023.)

Trafikk.

Hovedgrepet i planen er å legge hovedadkomsten til planområdet fra vest (Åsehaugen). Det er kun trafikk til dagens midlertidige p-plass på BHO i øst og fremtidig p-plass i øst som vil ha sin adkomst fra Geilebergvegen. På sikt kan det være aktuelt å også la denne trafikken skje via hovedadkomsten i vest. Vi mener det er forsvarlig og bør være akseptabelt å la renovasjon, brøyting og evt. utrykning fra nødetatene skje på kjørbar gangveg i nord. Denne skal i tillegg reguleres med bom for å hindre gjennomkjøring.

Parkering er i hovedsak lagt i p-kjeller. Når også den midlertidige parkeringen på BHO legges i kjeller vil området få et helt annet preg.

Planforslaget legger særlig godt til rette for myke trafikanter både i forhold til nord-sør-akser og også øst-vest-akser.

Punkthus/blokker.

I saksfremlegget til 1. gangs behandling (vedlagt) blir ulike sider ved punkthusene drøftet.

Hvis planforslaget realiseres så vil det ta utsikt fra dagens bebyggelse i nord (Åsebøen/sykehusblokkene). Samtidig så har man valgt punkthus foran mer sammenhengende bebyggelse i færre etasjer. Punkthusene skaper mer luft og gir mer areal til uteområdene, og de fremstår ikke som en sammenhengende bebyggelse.

Etter en helhetsvurdering av prosjektet, inkl. kvalitetene ved uteområdene og torget og ønske om å skape et urbant knutepunkt med ingen ødeleggelse av uberørt natur eller landbruksareal, og samtidig sentralt i Ålesund i nærheten av en kollektivakse og viktige daglige funksjoner mener vi at området er egnet til denne type bebyggelse. Både topografi, bestående blokker og selve sykehusbebyggelsen støtter dette.

Vi registrerer at nærmeste nabo (Møre Invest AS / Åsebøen 11) er særlig skeptisk til å få høyhus foran seg på sørsiden. Det bemerkes her at Møre Invest AS kjøpte Åsebøen 11 etter at planarbeidet var varslet og godt i gang, og burde således være godt informert om planen som var under utarbeidelse og presentert for planutvalget ved to anledninger.

Grønt/uteområder.

At nærområdet tilføres gode leke- og uteoppholdsarealer for alle, er en stor styrke ved planforslaget. Grøntdrag og gangforbindelser bl.a. over det bilfrie torget binder området sammen og viderefører gangforbindelser til skole, sykehus, nærbutikk mv. Planen vil gi et sterkt forbedret tilbud for lek/opphold til beboere i nærområdet bl.a. for barn/unge fra Åsebøen (sykehusblokkene).

Prosess.

Fra Møre Invest AS (Åsebøen 11) har det kommet merknader som krever forklaring. De viser til at planforslag har vært behandlet 2 ganger uoffisielt i planutvalget. Ålesund kommune praktiserer ikke uoffisielle behandlinger. Det det her vises til er at Accrington ved to ulike anledninger har fått presentere sitt prosjekt i planutvalget. Dette har vært i offisielle planutvalgsmøter med adgang for offentligheten.

Møre Invest AS har også merknader som underbygger at de skulle ønske at de var sterkere involvert i planarbeidet som berørt nabo. De viser til manglende dialog med forslagsstiller. Om dialogen mellom forslagsstiller og naboene har vært tilfredsstillende utenom de offisielle prosessene i saken har ikke kommunen innsikt i, ei heller ansvar for. Det er et sentralt poeng at Møre Invest AS kjøpte Åsebøen 11 av Helse Møre og Romsdal HF **etter** at planarbeidet var varslet, og da også etter at det var kjent at Accrington AS hadde ambisjoner om en større utbygging av området. Således burde Møre Invest AS ha tilegnet seg, eller fått, nødvendig informasjon fra selger/megler.

Privatrettslige forhold.

Flere av merknadene er knyttet til rene privatrettslige forhold mellom forslagsstiller og berørte naboer/grunneiere. Dette er forhold og prosesser som Ålesund kommune **ikke** er involvert i, og som forutsettes bli løst før realisering.

Som planmyndighet legger vi frem et planforslag med gode løsninger inkl. gode kompromisser som ved realisering vil tilføre området kvaliteter, både for de som skal bo og virke innenfor planområdet og nærmiljøet rundt.

Det kan likevel ikke gjentas for ofte at frivillig samarbeid for grunneiere og berørte naboer om planforslag er det foretrukne - for alle parter.

Støy.

Støy har ikke vært hovedinnvending til prosjektet, selv om den ene innsigelsen som kom var knyttet til temaet. Området er påvirket av støy fra trafikk og vil også bli påvirket av støy fra helikoptertrafikk til/fra sykehuset.

Den begrensede høringen. (03.04.2024-29.04.2024.)

Plangrensen ble marginalt utvidet etter det offentlige ettersynet/høringen, og det ble derfor gjennomført en ekstra begrenset høring til de berørte naboer. Den begrensede høringen kan sammenfattes med at det kom 3 merknader. Disse kom fra sameiet Åsebøen 9, Møre Invest AS (Åsebøen 11) og Helse Møre og Romsdal HF. Sameiet Åsebøen 9 og Helse Møre og Romsdal HF hadde ingen planfaglige merknader. Møre Invest AS (Åsebøen 9) gjentok i hovedsak flere av sine merknader fra det offentlige ettersynet/høringen. Det var ingen merknader som konkret var rettet til endringene fremlagt for begrenset høring.

Vedlagt følger merknadene i sin helhet og et sammendrag med våre vurderinger.

Konsekvensutredning:

Det er vurdert og konkludert med at tiltaket ikke utløser krav om konsekvensutredning, da planen blir utarbeidet i samsvar med gjeldende kommunedelplan. Konsekvensutredningen som ble utarbeidet i forbindelse med kommunedelplanen peker på at støy fra helikopter, kryssløsning mot Borgundvegen, gangakser gjennom området og skolekapasitet må utredes nærmere på reguleringsplannivå. Dette er ivaretatt.

Barn og unge sine interesser:

Det har hele tiden vært et fokus på å sikre kvaliteter i uteområdene som bidrar til et godt oppvekst- og utemiljø for barn/unge. Planen tilfører området elementer/aktiviteter som er

savnet i nærområdet i dag. Åsebøen (sykehusblokkene) vil med dette planforslaget få et sterkt forbedret utomhustilbud for opphold, lek og aktivitet for alle, inkl. barn og unge.

Naturmangfoldloven:

Det er ikke kjent at planområdet eller nærområdet omfatter verdifulle naturområder eller sårbare/ truede arter, eller andre forhold som faller inn under naturmangfoldloven.

Kunnskapsgrunnlaget er hentet fra Naturbasekart (miljodirektoratet.no). Kravet til kunnskapsgrunnlag er vurdert å være oppfylt.

Det er vurdert at tiltaket ikke vil føre til belastning eller skade på naturmiljøet, og føre-var-prinsippet i §9 vurderes å være oppfylt. Det er ikke registrert fremmede arter i

Artsdatabanken, men det vil i tillegg

være nødvendig å undersøke området for fremmede arter innen utbygging og evt. utarbeide en håndteringsplan.

Økonomiske, juridiske eller andre driftsmessige eller organisatoriske konsekvenser:

Forslagstiller er ansvarlig for gjennomføring av utbygging innenfor planområdet.

Vedtatt plan vil danne det juridiske grunnlaget for gjennomføring av tiltak, erstatning og evt. ekspropriasjon etter plan- og bygningsloven.

Ålesund kommune vil bli ansvarlig for drift og vedlikehold av offentlige trafikkareal og annet offentlig areal som blir godkjent for overtakelse av kommunen.

Samlet vurdering og konklusjon:

Samlet vurdering:

Planforslaget bidrar til å styrke ønsket kommunikasjonsknutepunkt/senter på Åse.

Trafikkløsningene, både med tanke på parkeringsløsning under bakkenivå, hovedadkomst fra Åsehaugen og gode løsninger for myke trafikanter, vurderes som positive. At planforslaget også tilbyr uteoppholdsareal og lekeområder for flere enn bare planområdets egne beboere vurderes også positivt. At planen legger til rette for at det skal etableres et nærsenter for Åse,

men som ikke er i konflikt med ønsket utvikling av sentrum og Moa, vurderes også som positivt.

Samtidig ser vi utfordringer med at planforslaget viser en bygningsmasse med tre høye punkthus/blokker. Varierende tap av utsikt og tap av sol for noen naboer i nord (Åsebøen) vil være et resultat av fremlagte plan. Særlig gjelder dette for Åsebøen 11. Det er likevel vurdert dithen at delvis på grunn av topografi, og pga. de bestående sykehusblokkene så tåler området denne bebyggelsen. Det er også ønskelig å fremme en plan som tar på alvor behovet om å bygge mer tett i sentrale områder, der ulempene for bl.a. dyrkbar mark og naturinteresser er lav/fraværende. Og man bør bygge tett der man vil legge til rette for økt bruk av kollektiv transport, sykkel og gange. Således er Åse sentralt. I tillegg legger planen som nevnt til rette for uteområder og tilbud for alle - også nærliggende boligområder som f.eks. Åsebøen.

Det er en planfaglig utfordring at planområdet innebefatter eiendommer som senere må detaljreguleres. I fremtidig detaljregulering må det tilstrebes at disse to eiendommene (øst og vest i planområdet) tilpasser seg det arkitektoniske uttrykket i midtre areal som detaljreguleres nå.

Konklusjon:

Med bakgrunn i vurderingen over anbefaler kommunedirektøren at planforslaget detaljregulering for Øvre Geilegrend - gbnr. 50/807 m.fl. blir vedtatt.

Jon Steven Hasseldal
kommunedirektør

Sol Berntsen Slinning
kommunalsjef

Vedlegg:

1. Planbeskrivelse 13.03.2024
2. Plankart 13.03.2024
3. Reguleringsbestemmelser 13.03.2024
4. Innspill_2023-05-22
5. Øvre Geilegrend, gbnr. 50807 m.fl. Detaljregulering. 1. gangs behandling.
6. Illustrasjoner til reguleringsplan_2023-08-25
7. Overordna utomhusplan_2023-08-25
8. Perspektivskisse_2023-05-01
9. Rammeplan VA med vedlegg, 16.05.2023
10. Renovasjonsteknisk plan_2023-05-12
11. ROS_2023-05-16
12. Solstudie barnehage
13. Støyutredning_2023-05-12
14. Trafikkanalyse rev. 20.12.2023
15. Vurdering av områdestabilitet_2022-04-19
16. Samlede merknader fra offentlig ettersyn - høring
17. Merknadene fra høring med kommunens vurderinger
18. Statsforvaltaren - trekking av innsigelse
19. Samlede merknader fra begrenset høring
20. Merknadene fra begrenset høring med kommunens vurderinger