



Ålesund kommune
Postboks 1521
6025 ÅLESUND

Dykkar ref:	Dykkar dato:	Vår ref:	Vår saksbehandlar:	Dato:
	05.09.2023	23/48755 - 23/1148	Anders Smith-Øvland -	19.09.2023

Ålesund kommune - detaljregulering - reguleringsplan - gbnr 50/807 mfl - Øvre Geilegrend - fråsegn ved offentleg ettersyn 2021/25136

Fylkeskommunen utgjer det regionalpolitiske nivået i det norske styringssystemet. Fylkestinget er øvste mynde.

Fylkeskommunen er på vegner av staten delegert forvaltingsmynde mellom anna innan samferdsel, kulturminnevern, vassressursforvaltning, naturressursforvaltning og friluftsliv, men har også viktige roller som pådrivar for regional utvikling og som tenesteleverandør innan kultur, utdanning, tannhelse og samferdsel.

Fylkeskommunens planverk er, saman med lover, forskrifter og retningslinjer styrande for korleis dei ulike rollene og oppgåvene blir samordna og løyste, også når vi er høyringspart i ulike saker.

Fylkeskommunen har ansvar for drift og gjennomføring av regionalt planforum. Vi rår til at alle kommuneplanar blir lagt fram og drøfta der, før vedtak om offentleg ettersyn.

Saka gjeld offentleg ettersyn av forslag til reguleringsplan for Øvre Geilegrend, eit knutepunktsenter for Åse. Planarbeidet er i tråd med gjeldande kommunedelplan og skal legge til rette for sentrumsformål, bustadar, torg, vegformål, parkeringsplassar, barnehage, helse-/omsorgsinstitusjon, leikeplassar og uteområde.

Møre og Romsdal fylkeskommune har ut i frå våre ansvarsområde ingen særskilte merknader til planforslaget som er lagt fram ved offentleg ettersyn.

Med helsing

Johnny Loen
plansamordnar

Anders Smith-Øvland
overarkitekt

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Kopi til:

Statens vegvesen Postboks 1010 2605

LILLEHAMMER

Statsforvaltaren i Møre og Postboks 2520 6404

MOLDE

Romsdal



ÅLESUND KOMMUNE
Postboks 1521
6025 ÅLESUND

Saksbehandlar, innvalstelefon
Yngvild Meinseth, 71 25 85 18

Ålesund kommune Gnr50 bnr807 m.fl. - detaljregulering for Øvre Geilegrend Fråsegn til høyring - motsegn

Statsforvaltaren er statens representant i fylket og har fleire roller og oppgåver innan planlegging etter plan- og bygningslova. Ei viktig oppgåve for Statsforvaltaren i kommunale planprosessar er å sjå til at nasjonale og viktige regionale omsyn blir ivaretatt i planarbeidet. Fagområde som miljøvern, landbruk, helse, oppvekst og samfunnstryggleik står sentralt. I tillegg skal Statsforvaltaren sikre at kommunale vedtak i plan- og byggesaker er i samsvar med gjeldande lovverk.

Bakgrunn

Forslag til detaljreguleringsplan for Øvre Geilegrend gbnr50/807 m.fl., er sendt på høyring. Målsettinga med planarbeidet er å legge til rette for utvikling av et knutepunktsenter for Åse, i tråd med gjeldande kommunedelplan. Planen legg til rette for sentrumsformål, bustader, torg, vegformål, parkeringsplassar, barnehage, helse-/omsorgsinstitusjon, leikeplassar og uteområde

Statsforvaltaren har ut frå sine ansvarsområde følgande merknader:

Naturmangfald

Statsforvaltaren rådde i merknad til varsel om oppstart til at planarbeidet betrar vilkåra for sårbare naturmangfaldskvalitetar. Dette kan til dømes skje gjennom samanhengande grønne korridorar og bevisstheit kring planteval jf. behova til pollinerande insekt. Av saksframlegget går det fram at verdifulle økosystemtenester ikkje går tapt innafor planområdet og at krava i naturmangfaldlova kap. 2 dermed er oppfylte. Statsforvaltaren er ikkje usamd i denne vurderinga, men vil likevel minne om at medan by- og tettstadområde aukar i omfang, avgrensar urbane fysiske strukturar naudsynte føresetnadar for andre artar. Landskapa som formast i byutviklingsprosessar pregast økologisk i stor grad av menneska sine behov. Vi veit at tap av artar går føre seg i stort tempo og omfattande målestokk. Dette skjer også hos oss. Endringane er dramatiske og alvorlege og krev handling. Tap av leveområde gjennom arealbruksendring er den største trusselen for naturmangfaldet. Framover må vi difor i større grad forstå også dei urbane områda ut frå eit økologisk perspektiv, og legge til rette for sameksistens mellom oss og anna liv på måtar som gir betre vilkår for sårbare artar og økosystem.

Vi minner mellom anna om FNs nyleg vedtekne naturavtale som Norge har slutta seg til. Naturavtalen skal bidra til å stoppe den menneskelege øydelegginga av naturen, og samstundes begynne å gjenopprette det som allereie har gått tapt.

Vi rår difor til at føresegnene fastset vilkår som sikrar grøntområda høg økologisk verdi. Dette kan til dømes gjelde vilkår knytt til planteval og skjøtsel. For meir presis tilnærming og gevinst bør relevant fagkompetanse nyttast ved utforminga av desse områda.

Støy

Konkrete støygrenser som går fram av støyretningslinja T-1442 må forankrast i reguleringsføresegnene for å bli juridisk bindande. Vi ber difor om at de legg inn Lden talfasta øvre støygrenser i føresegnene. Vi har motsegn til planframlegget inntil dette er på plass.

Konklusjon

Statsforvaltaren rår til at planarbeidet aukar ambisjonsnivået når det gjeld tilrettelegging for utvida økosystemtenester innafor planområdet. Vi føreset vidare at talfasta støygrenser i samsvar med T-1442, blir fastsett i føresegnene for juridisk binding.

Med helsing

Frida Farstad Brevik (e.f.)
plansamordnar

Yngvild Meinseth
senioringeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Kopi til:

Møre og Romsdal fylkeskommune
STATENS VEGVESEN

Fylkeshuset
Postboks 8142 Dep

6404
0033

Molde
OSLO



Statens vegvesen

ÅLESUND KOMMUNE

Postboks 1521

6025 ÅLESUND

Behandlande eining:
Transport og samfunn

Sakshandsamar/telefon:
Kristin Sve / 90935734

Vår referanse:
21/188225-8

Dykkar referanse:
20/25594,
23/109305

Vår dato:
18.10.2023

Uttale til offentlig ettersyn – Øvre Geilegrend – gnr. 50 bnr. 807 m.fl. – detaljregulering – Ålesund kommune

Saka gjeld

Ålesund kommune har sendt forslag til detaljregulering for Øvre Geilegrend, gbnr. 50/807 m.fl. til offentlig ettersyn. Planområdet er lokalisert sør for E136 (Borgundvegen) på Åse, og grensar mot sjukehusområdet.

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for ei urban knutepunktutvikling, i tråd med gjeldande kommunedelplan. Planen omfattar eit torgområde omgitt av seks bustadbygg, barnehage og kombinerte formål med variert næringsrelatert arealbruk. Det blir lagt til rette for store, samanhengande areal for utandørs opphald og leik, og gangforbindelsar i og gjennom planområdet. Det er planlagt etablering av ein stor parkeringskjellar under delar av planområdet.

Statens vegvesen si rolle i planlegginga

Statens vegvesen har ansvar for at føringar i Nasjonal transportplan (NTP), Statlege planretningslinjer for samordna bustad-, areal- og transportplanlegging, vegnormalane og andre nasjonale og regionale arealpolitiske føringar blir følgt i planlegginga. Statens vegvesen sitt samfunnsoppdrag er «å utvikle og legge til rette for eit effektivt, tilgjengeleg, sikkert og miljøvennleg transportsystem».

Vi uttaler oss som forvaltar av riksveg på vegne av staten, og som statleg fagmynde med sektoransvar innan vegtransport. Sektoransvaret for vegnettet betyr at Statens vegvesen har eit overordna ansvar for at trafiksikkerheit, klima- og miljøomsyn og heilskapleg bypolitikk blir teke vare på i alle planforslag som gjeld samferdsel. Dette gir oss rett til å stille krav til

Postadresse
Statens vegvesen
Transport og samfunn
Postboks 1010 Nordre Ål
2605 LILLEHAMMER

Telefon: 22 07 30 00
firmapost@vegvesen.no
Org.nr: 971032081

Kontoradresse
Fylkeshuset, Julsundvegen 9, 3. etg.
6412 MOLDE

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Fakturamottak DFØ
Postboks 4710 Torgarden
7468 Trondheim

både statlege, fylkeskommunale og kommunale vegar, gater og løysingar for gåande og syklende.

Vår vurdering

Generelt til planforslaget

Planforslaget er godt gjennomarbeida, og våre innspel til varsel om oppstart er i stor grad følgt opp i planbeskrivinga. Ved varsel om oppstart var fråvik frå krav om områdeplan for Åse tematisert. Vi ser tydelegare ved offentleg ettersyn at tilhøva når det gjeld parkering og trafikkavvikling på kommunalt vegnett hadde vore enklare å sjå i samheng dersom ein hadde utarbeida ein områdeplan. Som eit minimum forventar vi at dette blir nærare vurdert og omtalt, slik at avgjerdsgrunnlaget er tilstrekkeleg.

Trafikksikkerheit

Planforslaget legg til rette for løysingar for gåande og syklende i og gjennom området, og med unntak av varelevering og renovasjon i tilknytning til ny utbygging, blir gatene aust i planområdet skjerma frå nyskapt trafikk. Etablering av fortau og anna gangareal er sikra gjennom rekkefølgjekrav.

Planbeskrivinga går ikkje i detalj på utforming av løysing for innkøyrse frå Åsehaugen (o_SKV1) til vestre parkeringskjellar, ny utandørs parkeringsplass for barnehage (f_SPP3) samt tilkomst til BS. Vi ber kommunen vurdere om løysinga er tilfredsstillande når det gjeld omsynet til trafikkavvikling og trafikksikkerheit.

Parkering

Ei knutepunktutvikling i dette området, med nærleik til gode kollektivforbindelsar og ny gang- og sykkelveg mellom Ålesund sjukehus og Moa, er eit godt utgangspunkt for å stimulere til at fleire vel andre framkomstmiddel enn bil i det daglege. I planforslaget er det hovudsakleg stilt krav til bilparkering som samsvarer med minimumsgrenser i kommunedelplanen. All parkering til dei nye bustadbygga er lagt i parkeringskjellar. I sum er det likevel ei omfattande mengde parkeringsplassar i planområdet.

Varelevering og renovasjon

Det er regulert ein offentleg gang- og sykkelveg (o_SGS) mellom Åsebøen og parkeringsplass f_SPP4, som skal vere køyrbar, men stengt med bom for gjennomkøyring. Unntak vil gjelde køyretøy med særskilt løyve, som renovasjon, varelevering og utrykking. Vi ber om at det blir sørga for løysingar som skjermar mjuke trafikantar medan renovasjonskøyretøy mv. nyttar gang- og sykkelvegen. Vi minner i denne samanhengen om føresegner for varsling og sikring ved arbeid på eller ved offentleg veg, jf. [vegnormal N301 Arbeid på og ved veg](#).

Trafikkavvikling på Åsehaugen

I skildringa av «Trafikale premisser» (kap. 6.1) i planbeskrivinga blir det lagt til grunn at tilkomst til eksisterande blokker og parkeringsplassar i Åsebøen skal skje via nordre avkøyrse mellom Åsebøen (f_SKV2) og Åsehaugen (o_SKV1). Det blir mellom anna vist til

endringar i prosjektet med bygging av nytt kollektivknutepunkt på E136. Nordre avkørsel vil med dette få auka trafikkmengde, både knytt til eksisterande parkeringsplassar og i forbindelse med renovasjon og varelevering mv. Lysregulering av tilkomst til E136 og ei puljevis avvikling av trafikken kan føre til kødanning i Åsehaugen. Dette må vurderast opp mot ev. konsekvensar for framkoma til utrykkingskøretøy.

For å få ei best mogleg løysing for avvikling av trafikken og utforming av avkøyrslar er det viktig at kommunen vurderer planforslaget både i lys av dagens situasjon, samt i ein framtidig situasjon med helseføretaket sitt nye parkeringshus vest for planområdet.

Når det gjeld opparbeiding av nytt fortau langs Åsehaugen (o_SF3) ber vi om at det blir sikra tilstrekkeleg vegbreidde i kurven.

Rekkefølgjekrav

Rekkefølgjekrava i føresegnene, § 8, bør inkludere at nordre avkørsel mellom Åsebøen (f_SKV2) og Åsehaugen (o_SKV1) skal vere ferdig opparbeida når dagens avkørsel ved Sparbutikken blir stengt for gjennomkøyring.

Konklusjon

Vi ber om at våre innspel blir handtert i den vidare behandlinga av reguleringsplanen.

Transportforvaltning midt 2

Med helsing

Linda Heimen
seksjonssjef

Kristin Sve
rådgjevar

Dokumentet er godkjent elektronisk og har difor ingen handskrivne signaturar.

Kopi

MØRE OG ROMSDAL FYLKESKOMMUNE, Postboks 2500, 6404 MOLDE
STATSFORVALTAREN I MØRE OG ROMSDAL, Postboks 2520, 6404 MOLDE

Vi viser til høring/ offentlig ettersyn av 05.09.2023 knyttet til detaljregulering for Øvre Geilegrend

Helse Møre og Romsdal HF har følgende innspill og merknader:

- **Formålsgrense for BHO (helse- og omsorgsinstitusjon)**
Grense mot vest må flyttes ytterligere mot vest slik at denne legges i eiendomsgrensen.
- **Gjennomkjøring mellom Åsebøen og Geilebergvegen**
Det kan se ut til at planbeskrivelsen legger opp til gjennomkjøring mellom Åsebøen og Geilebergvegen. Vi mener det ikke kan åpnes for slik gjennomkjøring. Det må etableres sikre løsninger slik at det kun er avfalls-/tømmebil og evt. brøytebil som kan benytte slik mulighet. Dette bes forankret i bestemmelsene for planen.
- **Fremkommelighet utrykningskjøretøy**
I planbeskrivelsen er det nevnt en sårbarhetsvurdering som skal være gjennomført hva gjelder temaet «fremkommelighet utrykningskjøretøy». HMR har tatt opp dette i tidligere høringer også, men kan ikke finne at det er nevnt noe om ambulansetraffikk og annen utrykningstrafikk på vegen Åsehaugen. Åsehaugen er eneste alternative bilvegadkomst inn til sykehuset, vegen er en kritisk faktor (mht. ambulanse og prioritert trafikk). Helseforetaket er skeptisk til en økning av trafikkbelastning som følge av boligutvikling og forretningsdrift inn på denne vegen fra Åsebøen. Vi kan ikke se at det foreligger en vurdering av dette forholdet i planen, men forventer at slik vurdering blir fremlagt. HMR ber om at en økt trafikkbelastning på Geilebergvegen fra planområdet blir vurdert som et alternativ.
- **Avtale om grunnavståelse**
Avtale om grunnavståelse for deler av HMR sine eiendommer, må være etablert før byggesøknad av bygg og infrastruktur kan sendes inn til kommunen.
- **Manglende samsvar mellom planforslag og gjeldende reguleringsplan for E136 Kollektivknutepunkt ved Ålesund sjukehus**
Avkjørsel mot Åsebøen er ikke i samsvar med gjeldende reguleringsplan for kollektivknutepunkt nord for sykehuset. Gjeldende plan viser at denne avkjørselen skal stenges.

Vennlig hilsen

Mona Aagaard-Nilsen

Klinikkjef, Klinikk for drift og eideidom

Vår ref: 2023/1593

Mobil: 41643020, Saksbehandlers e-post: Mona.Aagaard-Nilsen@helse-mr.no

Helse Møre og Romsdal | tlf. 70 10 50 00 / 71 12 00 00 | <https://helse-mr.no> | postmottak@helse-mr.no

Ålesund Kommune
Postboks 1521
6025 Ålesund

Deres ref.

Vår ref.
23/5286 - 27

Dato
25.09.2023

Ålesund Kommune - Øvre Geilegrend - gbnr 50-807 m fl detaljregulering Høring - offentlig ettersyn.

Deres dato: 2023-10-18
Deres ref.: Planl D 22/5286-23

Innspill til Øvre Geilegrend - gbnr 50-807 m fl detaljregulering i Ålesund kommune.

Vi viser til Øvre Geilegrend - gbnr 50-807 m fl detaljregulering i Ålesund kommune og vil komme med innspill til planen. Linja AS har elektriske anlegg i området som må tas hensyn til ved planlegging av ny bebyggelse, da spesielt høyspentkabler markert med røde linjer i Figur.

Den nye bebyggelsen er omfattende og det er nødvendig å regulere inn nettstasjoner. Når detaljprosjektering starter, må Linja AS kontaktes.

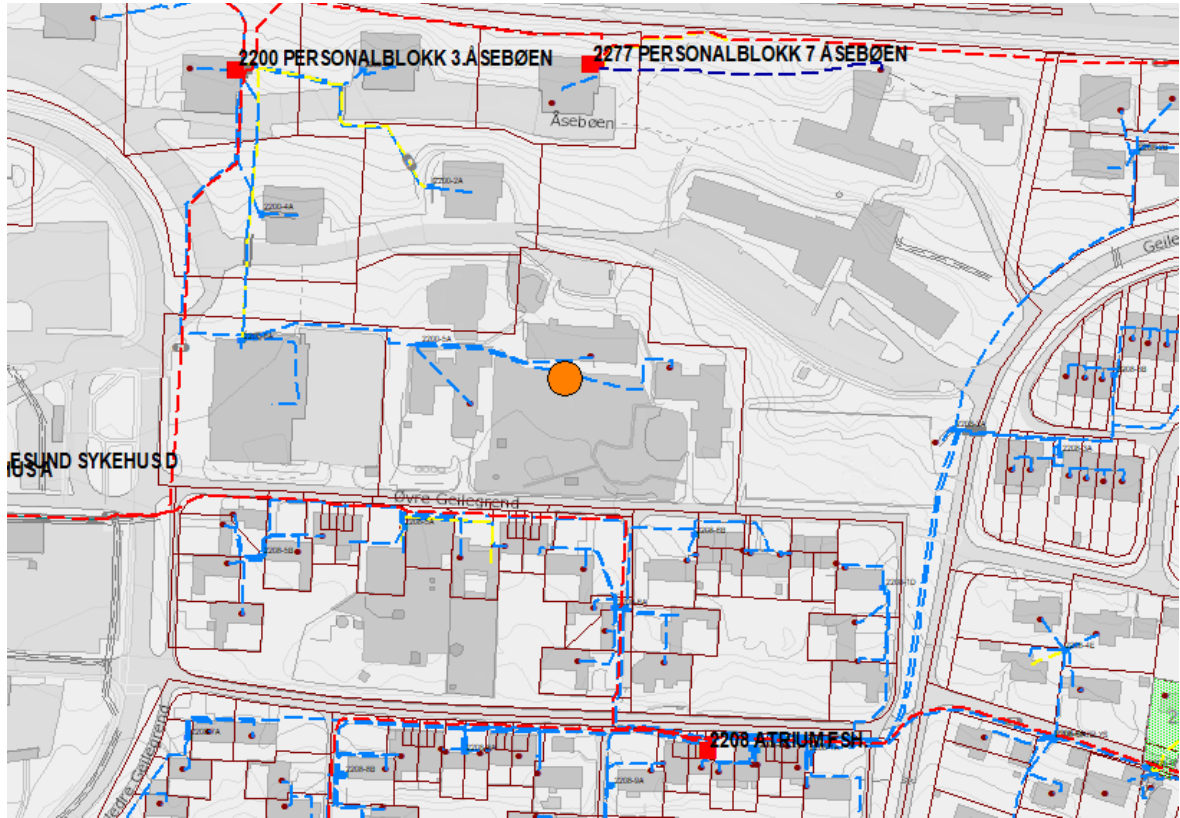
Utbygger må ta kontakt med Linja AS i god tid før byggestart for å planlegge strømforsyningen til bebyggelsen og for å avklare om det er kapasitet i nettet.

Vennlig hilsen
Linja AS

Marianne Waagan
Sivilingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Vedlegg



Avsender:
ANS Åsetorget
Sjuknesstranda

17.10.2023

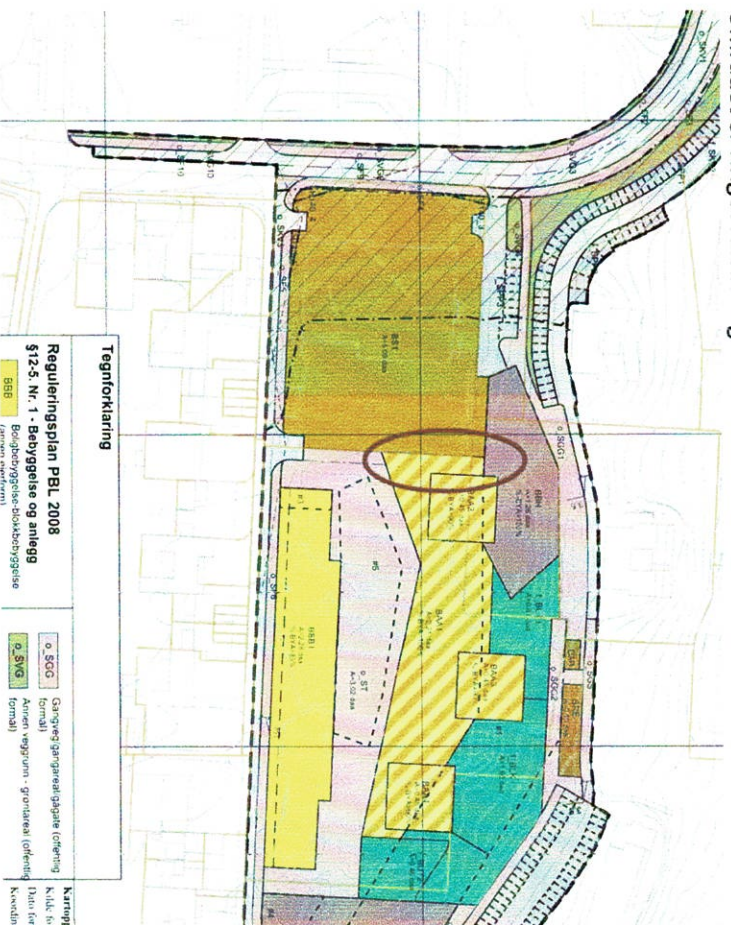
Ålesund kommune
Plan og geodata
postmottak@alesund.kommune.no
Serviceboks 1521
6025 ÅLESUND

Merknad til detaljregulering i forbindelse med offentlig ettersyn – Øvre Geilegrend – gbnr. 50/807 m.fl.

Merknad fra Ans Åsetorget – eier av område BS1 - (Åsetorget) – i planområdet.

I vedlagte forslag til plankart viser utnyttelse av område BAA1 er regulert med bygningsmasse helt inn til tomtegrense for BS1, gnr. 50, bnr. 808.

Området er ringet rundt i figur under.



I henhold plan- og bygningslovens §29-4 skal avstand fra nabogrense til byggverk over og under bakken være minst 4 meter (evt. halve høyden av tilstøtende fasade)

Rent formelt varsles det innsigelse til planen ettersom det ikke er inngått noen avtale om utnyttelse langs nabogrense mellom BS1 og BAA1.

Alternativt må det innarbeides en bestemmelse hvor det stilles krav til privat avtale mellom eier av BS1 og BAA1 som omhandler krav til brannskille for bygningsdeler som kommer nærmere enn kravet i henhold til plan- og bygningslovens § 29-4 og at BS1 (gbr, 50/808) får tilsvarende rettighet om fremtidig bebyggelse på BS1 mot nabogrense til BAA1.

Ved spørsmål i tilknytning til ovennevnte vennligst kontakt undertegnede på tlf. 95877987 evt. mail aaroe@alegi.no.

Med hilsen

ANS Åsetorget



v/Albert Aarøe

Kopi:

Plankonsulent Norconsult AS v/Grete V. Blindheim

Beboere i Åsesletta 4,
6017 Ålesund

16.10.2023

Til:

postmottak@alesund.kommune.no

Merknader til plan for Øvre Geilegrend gbnr 50807

For oss som beboere på Åse, er en plan for utvikling av det aktuelle området både interessant og velkommen. Planen har svært mange positive elementer og vi ser fram til en bedre og mer hensiktsmessig utnyttelse av disse arealene. Vi har merknader til følgende 2 punkt:

1. Grøntareal og lekeplasser

Bydel Åse har som kjent over tid hatt stor utbygging. Dels er dette store prosjekter ved Borgundfjorden og nord for E136, og dels er det ved deling og omgjøring av eneboligtomter til tett bebyggelse. Det er med bekymring ved ser på nedbyggingen av grønntarealer og manglende vern av områdekarakter. Dette er ytterligere forsterket av helseforetakets bruk av sine grønne lunger til midlertidige parkeringsplasser som vi hittil ikke har sett bli reverserte.

Vi forstår at eksisterende planutkast er i tråd med vedtatt fortettingsstrategi, men vil likevel uttrykke vår bekymring for manglende ivaretagelse av menneskets behov for grønne areal og områder for lek og bevegelse, og manglende naturvern ut fra et syn om naturens egenverdi. Det anmodes derfor om å prioritere arealbruken bedre med hensyn til dette.

2. Trafikale forhold

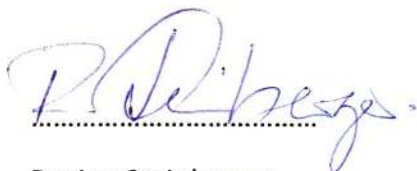
Geilebergvegen er kommentert i flere sammenhenger i planarbeidet. Den er riktig beskrevet som bratt og uten fortau. Etter helseforetakets utbygging av Psykiatriske poliklinikker, Ungdomspsykiatrisk avdeling og etablering av P-plass øst, er trafikkbelastningen i

Geilebergvegen vesentlig økt. Prinsippet om ingen økt trafikk i Geilebergvegen må etter vårt syn være et absolutt krav.

Samtidig som man bedyrer mange ganger (se dokumentet "innspill") at det ikke blir økt trafikk på Geilebergveien, innrømmer man unntak med begrep som «kjøretøy med særskilt tillatelse», i tillegg til renovasjons- og utrykningskjøretøy. Sitatet fra trafikkanalysen belyser nettopp at det mangler avklaringer i flere ledd. Derfor synes vi at det gjentatte "blir ikke økt trafikk" mangler grunnlag, og er misvisende.

Vi ønsker derfor at formuleringen ..»planområdet skal i hovedsak ha sin adkomst fra vest», endres til at *all trafikk av kjøretøy inn og ut av planområdet skal være fra vest*. Dette må også gjelde renovasjon, varelevering, håndverkere, m.v. Ved å legge trafikken inn/ut på vestsida, kan det legges trygge og hensiktsmessige ferdselsårer, og skille myke og harde trafikanter. Det samme er ikke mulig i Geilebergvegen.

Med hilsen



Regina Steinberger

Åsesletta 4a



Ann-Kristin Aarønes

Åsesletta 4b



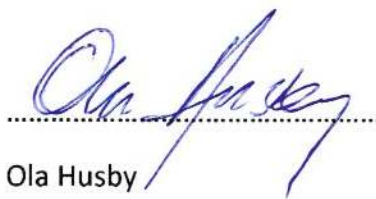
Inger Storheim Kopperstad

Åsesletta 4c



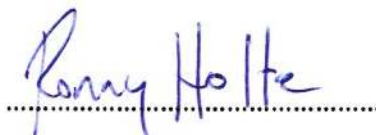
Torill Bakkemo Ertresvåg

Åsesletta 4d



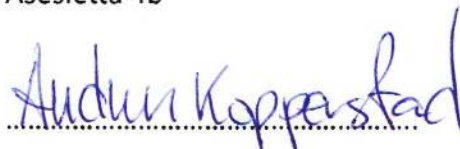
Ola Husby

Åsesletta 4a



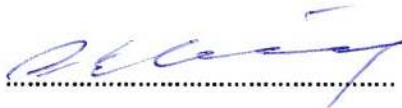
Ronny Holte

Åsesletta 4b



Audun Kopperstad

Åsesletta 4c



Dagfinn Ertresvåg

Åsesletta 4d

**Øvre Geilagrend – gbnr. 50/807 m.fl.
Detaljregulering
Plan-ID 20200025594**

-

**Innsigelser
fra
MØRE INVEST AS
eier av
Åsebøen 11**

Innholdsfortegnelse

INNLEDNING	3
FORMALIA	3
MEDVIRKNING I PLANARBEIDET	4
FORMELLE FEIL	5
TRAFIKKALE PREMISER FOR PLANFORSLAGET	6
AVKJØRING FRA ÅSESVINGEN VED ÅSEBØEN 1	6
AVKJØRING FRA ÅSESVINGEN VED ÅSEBØEN 9	6
SAMLET	7
VEIRETT	7
PARKERING	7
16 STK PARKERINGSPLASSER	7
BILVEI I ÅSEBØEN 11	8
GENERELT	8
NÆRINGSAREALER	8
DETALJHANDEL	8
PARKERING	9
RENOVASJONSPUNKT/SØPPELHANDTERING	9
ARKITEKTUR OG MILJØ	10
PROSJEKTERTE BYGG	10
BBB1	10
BAA2, BBH OG BUT	10
BAA3	11
BAA4	11
BAB – TEKNISKE ANLEGG	12
KOTEHØYDER	12
GENERELT	12
AVTALER	13
UTNYTTTELSESGRADEN	13
GRØNTAREAL OG GRØNN BUFFER	14
BARNEHAGE UTEAREAL	14
GANGVEI OG VEI TIL RENOVASJONSPUNKT	14
AVSLUTNING	14

Innledning

Forslagsstillers Accrington As hevder Rambolt Eiendom As er eier av Åsebøen 11 - GNR/BNR 50/1734. Dette er en formell feil. Det er Møre Invest As som eier Åsebøen 11.

Etter Forslagsstiller Accrington sin beregning, utgjør vår eiendom Åsebøen 11, 0,84 daa/mål av arealet i Planforslaget. Det kan se ut til at denne beregningen er for lav (se for eksempel figur 65) og vi ber om at det foretas en kontrollmåling, slik at grunnlaget for vurderingene som skal foretas er korrekt.

Jfr. punkt 2.4 *Utbyggingsavtaler* i Planforslaget, innrømmer Forslagsstiller at det "foreligger ingen utbyggingsavtaler". Vi har ufrivillig blitt en del av et Planforslag uten at vi er tatt med i planleggingsarbeidet. Slik Planforslaget nå ser ut, vil dette innebære blant annet følgende for vår eiendom:

- 16 eksisterende parkeringsplasser er regulert bort til fordel for gangareal.
- Det planlegges et parkeringsanlegg (og heis) som strekker seg inn på vår tomt eller tomtegrense uten at det foreligger noe forslag til en privatrettslig avtale.
- Det er planlagt omdisponering av en allerede tvilsom veirett til tungtransport til/fra renovasjonspunkt og varelevering samt for utrykningskjøretøyer. Veibredde på vår tomt er endret slik den veien ikke lenger er bred nok til å serve parkeringsplasser utenfor planområde på vår tomt.
- To av byggene er bygget for nær tomt og krever privatrettslige avklaringer med Møre Invest, noe som ikke er innhentet og ikke vil bli gitt. Vi reagerer på Forslagsstillers manglende tilbud om involvering og utforming av Planutkastet, slik plan- og bygningsloven også krever.

Møre Invest As er gjort kjent med (ikke av Forslagsstiller) at planer har vært uoffisielt oppe i Planutvalget to ganger. Møre Invest stiller en forutsetning om at Accrington avklarer de forhold i Planforslaget som berører oss som grunneier av Åsebøen 11, og at det må inngås en avtale med grunneier for de berørte forhold i forkant av en politisk behandling av planforslaget.

Formalia

Som berørt grunneier innenfor planområdet, er det etter plan- og bygningsloven krav om at grunneier skal involveres i planprosessen og ha mulighet til å medvirke. Det fremgår av plan- og bygningsloven (pbl.) § 5-1 at:

"Enhver som fremmer planforslag, skal legge til rette for medvirkning. Kommunen skal påse at dette er oppfylt i planprosesser som utføres av andre enn offentlige myndigheter eller private."

Utgangspunktet er at det er den som fremmer planforslaget som har ansvar for å legge til rette for medvirkning, dvs. forslagsstilleren. Bestemmelsen pålegger videre kommunen et ansvar for å sikre at tilretteleggingen faktisk finner sted og innebærer en plikt for planmyndighetene i kommunen til å iverksette aktive tiltak for å få til den ønskede medvirkning, jf. Ot.prp.nr. 32 (2007-2008) pkt. 6.5. I godkjenningen av medvirkningsopplegget fra den private forslagsstiller skal kommunen sikre at aktivitetsplikten er tilfredsstillende gjennomført og dokumentert. Det skal bl.a. kunne vises til gjennomførte medvirkningstiltak, hvordan ulike deltakere ble trukket med, og

hvilke metoder som ble benyttet. Planmyndigheten skal i fremstillingen av planforslaget formidle hvordan innspillene fra de ulike interessene er reflektert.

Ved oppstart av reguleringsarbeidet skal registrerte grunneiere i planområdet, når de blir direkte berørt, på en hensiktsmessig måte underrettes om at planarbeidet tas opp, jf. pbl. § 12-8 (3). Det vil i den forbindelse være naturlig at det orienteres om rammene for prosessen, herunder hvilke arenaer som finnes for deltakelse og medvirkning, og hvilke påvirkningsmuligheter man har.

Forslag til reguleringsplan sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn. Registrerte grunneiere i planområdet skal, når de blir direkte berørt, på hensiktsmessig måte underrettes om forslag til reguleringsplan med opplysninger om hvor forslagsmaterialet er tilgjengelig, jf. pbl. § 12-10. Planforslaget gjøres tilgjengelig gjennom elektroniske medier og det gis en frist på minst 6 uker for å komme med merknader/fremme innsigelser.

Etter utløp av høringsfristen justeres eventuelt planen på bakgrunn av merknadene som har kommet inn, og sendes deretter til kommunestyret for godkjenning, jf. pbl. § 12-12. Når planen er vedtatt vil berørte parter, herunder grunneiere informeres. Som eier av eiendom innenfor planområdet vil man da også ha klageadgang.

Medvirkning i planarbeidet

Møre Invest mener at tilretteleggingen har vært mangelfull.

Vi har ikke fått nødvendig informasjon om planarbeidet ei fått muligheten til deltakelse/medvirkning i Planarbeidet.

Som berørt grunneier innenfor planområdet, er det etter plan- og bygningsloven krav om at grunneier skal involveres i planprosessen og ha mulighet til å medvirke. Det fremgår av plan- og bygningsloven (pbl.) § 5-1 at:

"Enhver som fremmer planforslag, skal legge til rette for medvirkning. Kommunen skal påse at dette er oppfylt i planprosesser som utføres av andre enn offentlige myndigheter eller private."

Utgangspunktet er at det er den som fremmer planforslaget som har ansvar for å legge til rette for medvirkning, dvs. forslagsstilleren. Vi opplever ikke at dette er gjort på en tilfredsstillende måte fra Accrington sin side.

Møre Invest har aldri fått presentert noe helhetlig prosjekt fra Accrington eller deres rådgiver Norconsult. Møre Invest har bedt om en transparent prosess og deltakelse på lik linje med andre involverte/berørte grunneiere, om deler av vår tomt skulle være med i Planforslaget. Dette har ikke Møre Invest blitt imøtekommet på.

Møre Invest har deltatt på to møter med Planstiller. I forbindelse med det andre møtet fikk vi ikke delta i hovedmøtet, og måtte vente på gangen til dette var over. Vi har ikke mottatt noen dokumenter i møtene, verken i forkant eller etterkant av møtene. Vi har underveis i møtene bedt om skriftlig materiale og vi har i etterkant av møtene etterlyst å få tilsendt digitalt materiale på epost. Planutvikler/forslagsstiller har imidlertid ikke

imøtekommet oss på dette. Konsekvensen av dette er at vi som berørt grunneier ikke har hatt noen mulighet til å foreta noen vurdering eller komme med innspill til den planlagte bruken av vår eiendom i Planforslaget.

I forlengelsen av ovennevnte, opplever vi at Accrington i etterkant av de svært uformelle møtene dukket opp med referater uten at dette har vært avtalt mellom partene. Til dette kommer at referatene også oppleves som ufullstendig. Vi stiller oss kritiske til en slik fremgangsmåte, da det ikke fremgår hva det er vi har uttalt oss på grunnlag av og hva slags informasjon forslagsstiller har gitt oss. Uten dokumentasjon på hva som er presentert så vil et referat ha begrenset, om enn noe, verdi i en slik prosess. Vi finner planprosessen så langt som useriøs og ufullstendig.

Store deler av planforslaget har vi ikke blitt gjort kjent med før det kom ut på høring. Dette reagerer vi, som berørt grunneier, meget sterkt på.

Som det fremgår innledningsvis, har også kommunen en plikt til å påse og sikre at tilretteleggingen for medvirkning faktisk finner sted. Vi utfordrer kommunen særlig på hvordan de mener at de har besørget at kravet til medvirkning er sikret i den aktuelle planprosessen, og å opplyse om hvilke vurderinger som er gjort i den forbindelse. Dette skal være dokumentert av kommunen og Møre Invest krever fremlagt dokumentasjonen som viser dette.

Formelle feil

Under punktet 7.14.3 *Støy*, fremgår det at;

"det må gjøres oppdaterte beregninger av både vegtrafikkstøy og helikopterstøy når endelige situasjonsplaner og etasjeplaner foreligger i byggesak. Konkrete støyskjermingstiltak må avklares i forbindelse med byggesøknad, når planløsninger for leilighetene er avklart."

Forslagstiller foreslår altså at støyvurderingen utsettes til byggesaks behandlingen. Dette mener vi er en formell feil. Støyvurdering kan ikke utsettes til byggesaksbehandling, det skal være avklart i reguleringsarbeidet.

Inn/utkjøringspunkt for 270stk biler i parkeringsanlegg må i seg selv avklares på forhånd som en støyfaktor. Vi krever derfor at dette arbeidet gjennomføres i tråd med gjeldende regelverk.

Store deler av planforslaget har vi ikke blitt gjort kjent med før det kom ut på høring. Det som er uttalt må dokumenteres opp mot det som er lagt fram. Grunneiere må ha medbestemmelsesrett på egen grunn. Forslagsstiller må i langt større grad tørre å være åpen om sine planer og søke deltakelse fra grunneierne. Vi mener dette er en formell feil. Planstiller har ikke oppfylt medbestemmelsesretten grunneier har og bør ha i et planarbeid. Vi mener Planforslaget må tilbake på tegnebrettet. Grunneierne må få innflytelse. Det må deretter til en ny høringsrunde. Vi mener prosessen til nå har vært mangelfull og at det er begått formell feil.

Møre Invest vil i regulerings-saken og i senere fase i prosjektet vurdere rettslige skritt om vi ikke blir hørt.

Trafikkale premisser for planforslaget

Avkjøring fra Åsesvingen ved Åsebøen 1

Det fremgår av punkt 6.1.2 i Planforslaget at avkjørsel fra Åsesvingen til Åsebøen 1 nær krysset mot Borgundvegen

"fremstår som stengt i reguleringsplan for kollektivknutepunktet, men konsekvenser av stengning er ikke omtalt eller drøftet i planen.....Et venstresvingefelt som starter ved avkjørselen til Åsebøen er tatt ut av prosjektet, og området ved avkjørselen vil ikke være omfattet av den planlagte utbyggingen."

Viser videre til tekst direkte fra Reguleringsplanen - E136 kollektivknutepunkt ved sjukehuset – hvor det står følgende;

"Sør for Borgundvegen sør for det nye lyskrysset blir Åsehaugen utvidet til 3 felt mot krysset. I dag er vegen relativt trafikkert med mye trafikk og lange køer, særlig i ettermiddagsrushet. For å øke trafikksikkerheten særlig for myke trafikanter og bedre fremkommeligheten for kjørende samles de to avkjørslene til Hjelpemiddelsentralen og sykehusets administrasjonsbygg i en felles avkjørsel. Åsebøen har to avkjørsler mot Åsehaugen på en relativt kort strekning. For å øke fremkommeligheten langs Åsehaugen og bedre forholdene for myke trafikanter, legger planen opp til å stenge den nordligste avkjørslene for biltrafikk, og gi tilgang kun for myke trafikanter. Det vil medføre at bilister må kjøre ut og inn av Åsebøen i sør mens fotgjengere og syklister kan benytte begge to. En stengning av denne avkjørselen krever også en stengning av den nordre avkjørselen fra Spar-butikken. Dette vil være med på å prioritere myke trafikanter i høyere grad, rydde opp i dagens noe uoversiktlige situasjon, samt gi høyere prioritering av hovedvegen (Åsehaugen) fremfor sidevegene."

Vi stiller derfor spørsmålet om den omtalte avkjøringen fra Åsesvingen mot Åsebøen 1 vil overleve? Dette må i høyeste grad avklares på forhånd av denne Detaljreguleringsplanen.

Avkjøring Fra Åsesvingen ved Åsebøen 9

Planforslaget legger opp til at avkjøringen fra Åsesvingen ved Åsetorget/Åsebøen 9 skal kun benyttes til trafikkavvikling inn/ut av ny parkering for barnehage og parkeringsanlegg til hele 270 biler (!). Om avkjøringen fra Åsesvingen til Åsebøen 1 stenger – som omtalt i punktet over - kan dette ende i en særdeles problematisk trafikksituasjon hvor alle blokkene i Åsebøen (6 stk.) ikke har noen lovlig avkjøring til sine eiendommer eller parkeringsplasser.

Vi stiller i tillegg spørsmål til om trafikkvurderingen gjort av Planstiller, er god nok hva angår trafikkavviklingen inn og ut av parkeringsplassen til den foreslåtte barnehagen samt parkeringsanlegget som skal huse hele 270 parkeringsplasser (!). Er det mulig å håndtere alle denne tilleggstrafikken i et forskjøvet og komplisert kryss utenfor Åsetorget? Et kryss som skal fungere godt for både utrykningskjøretøyer, stort nytt

parkeringshus foran sykehuset (uklart hvor mange plasser. Bygging påstartes i disse dager), eksisterende parkeringsplasser samt kjøring inne på selve sykehusområdet.

Denne trafikksituasjonen kan man ikke ta lett på. Her må man tenke langsiktig for hele sykehusets utvikling sammen med området rundt. Dette må i høyeste grad avklares på forhånd av denne Detaljreguleringsplanen.

Samlet

Ut i fra dette, fremstår det som om trafikkhandteringssituasjonen er uavklart. En endring av og ytterligere belastning i avkjøringsstrukturen i Åsesvingen – som nevnt i punktene over - vil berøre alle blokkene i Åsebøen, Åsetorget og Ålesund sykehus sine funksjoner. Trafikkhandteringssituasjonen må derfor bli løst internt før forslagsstiller Accrington – som kommersiell aktør - forsøker å øke og dytte trafikk foran døren til eksisterende blokker i Åsebøen for å skjerme sitt eget torg og uteareal, kan vi lese fra planforslaget tilbakemeldinger på side 57 og 58 følgende;

"Sammen med torget og uteoppholdsarealene danner lekeplassene et stort sammenhengende areal, skjermet fra trafikk".

"krav til lekeplasser er ivaretatt og de utgjør sammen med uteoppholdsareal og torg et stort sammenhengende område som er skjermet for trafikk."

Vi mener det er en uakseptabel fremgangsmåte av planstiller Accrington det å belaste eksisterende bebyggelse med belastende funksjoner til egen vinning – skjerme sitt torg og sin bebyggelse mot støy og trafikk.

Foreslått trafikksituasjon kompliserer Åsesvingen ytterligere for Ålesund Sykehus og Åsetorget.

Disse forhold må i høyeste grad avklares på forhånd av denne Detaljreguleringsplanen.

Veirett

Forslagstiller Accrington har ikke vært i dialog med Møre Invest vedrørende Planforslagets veitrase over vår eiendom Åsebøen 11 til renovasjonspunkt eller som mulig trase for utrykningskjøretøyer. Planforslaget anfører i tillegg at "det vil også være mulighet for varelevering via Åsebøen via den kjørbare gang- /sykkevegen".

Vi stiller spørsmålstegn til om veiretten over Åsebøen 11 er gyldig, subidiært om den kan anvendes til det formål og til den utstrekning som Planforslaget foreslår. Møre Invest vil både i reguleringsarbeidet og i senere fase i prosjektet motsette seg en slik utbygging og bruk.

Parkering

16 stk parkeringsplasser

Planforslaget fjerner påståtte 16 stk parkeringsplasser i Åsebøen 11. Etter våre beregninger er det langt flere plasser som forsvinner også sett opp mot at våre langsgående plasser blir endret til tverrgående plasser. Plassene inkluderer to HC

plasser ca. 5 meter brede, som er foreslått erstattet i parkeringsanlegg. Planforslaget går ikke inn på hvordan denne hestehandelen skal løses. Det reiser seg naturlige spørsmål som hvem skal bekoste utbyggingen av plassene, hvor skal plassene lokaliseres, plassenes utforming, hvem skal betale felleskostnader, tinglysning av eiendomsrett med mer. Det eksisterer altså ingen privatrettslig avtale på det foreslåtte bytte av parkeringsplasser. Møre Invest har ikke fått noen henvendelse fra forslagsstiller Accrington om dette temaet. Vi synes dette er en underlig fremgangsmåte.

Bilvei i Åsebøen 11

Det fremgår av detaljreguleringsforslaget at veien på vår eiendom skal være 3,5meter bred. Bredden på veien er ikke i tråd med SINTEF sine anbefaler for utforming av funksjonelle parkeringsplasser i sin Byggforskerie (6,3meter). Ergo, veien vil ikke kunne fungere som inn og utkjøring for våre resterende parkeringsplasser, som ligger rett nord for Planområdet. Vi vil da stå i fare for å miste et tyvetalls parkeringsplasser på eiendommen samt ytterligere planlagte parkeringsplasser.

Generelt

Vi ønsker videre å sitere utbygger i punkt 5.3 Stedets karakter; "Blokkene har begrenset med tilrettelagt boligparkering." Mao erkjenner utbygger at det allerede er et begrenset antall parkeringer tilgjengelig. Det foreslåtte løsningen er derfor utilstrekkelig og uakseptabel. Det er uaktuelt for Møre Invest å miste parkeringsplasser på sin eiendom Åsebøen 11. Vi er opptatt av å få etablert flere parkeringsplasser og ladepunkter.

Næringsarealer

Detaljhandel

Det foreslås i planforslaget at "detaljhandel innenfor BAA1 skal avgrenses til maksimalt 500m²". Det fremgår at "Nytt næringsareal har begrenset areal til detaljhandel..". Møre Invest mener planforslaget er motstridende. På den ene siden ønskes det å skape et torg med liv men på en annen side ønskes en begrenset detaljhandel. Vi synes det er uheldig at detaljhandel arealet begrenses. Kontorarealer skaper ikke torg, det er handelsfunksjoner som skaper et samlingspunkt. Det er dette torget som forslagstiller Accrington har solgt inn i møter. Disse endringene er uheldige.

Viser til punkt 4.1.2. "KOMMUNEDELPLANEN tilsvarende kommuneplanens arealdel. Her skal det

"legges til rette for kollektivkuntepunkt i tillegg til lokale senterbehov. Planområdet ligger innenfor fortetningsone 1, det det skal gjennomføres urban fortetting. Dette innebærer å legge til rett for et senter med urban kvaliteter, god tilgang til kollektivtransport, handel, service og kontorarbeidsplasser, med gangavstand til butikker, skole og barnehage."

Kommunedelsplanen er her tydelig på at det skal være urbane kvaliteter – handel, service, butikker og at disse ligger i gangavstand. Vi ønsker at alt næringsarealet defineres til dette formål. Det legges jo vekt på å skape et torg. Et torg er et sted hvor folk samles. Skal folk samles så må det ha samlende funksjoner. Vi ønsker derfor at de 3.000kvm med næringsarealer kan komplettere Spar Åsetorgetts funksjoner og tilbud med kafe, restaurant og annen detaljhandel. Dette vil bidra til et sosialt løft i området.

Prosjektet gir da noe tilbake til nærområdet og til eksisterende naboer. Planforslaget bør derfor definere Næringsarealene til kun å benyttes til detaljhandel, noe som vil bygge oppunder ideen om et torg.

Parkering

Vi mener det er avsatt altfor få parkeringsplasser i trafikkanalysen – 20 plasser - til å serve næringsarealene på torget, blir for lite. Det er usikkerhet knyttet opp til om de planlagte parkeringsplassene i parkeringsanlegget vil serve handelsfunksjonene på torget da innkjøringen vil oppleves langt unna selve torget. Dette kan medføre ekstra belastning for Åsetorget eksisterende parkering.

Renovasjonspunkt/s ppelhandtering

Forslagstiller Accrington har planlagt renovasjonspunkt/s ppelhandtering rett  st for  seb en 11. Vi ser skeptiske til dette av hensyn til både trafikk, lukt, støy ved bruk av anlegget og ved tømning og service.

Det er planlagt at det skal gå tungtransport over vår eiendom  seb ne 11 for tømning og service av anlegget. Som det går frem av trafikkanalysen er ikke problemstillinger rundt varelevering, renovasjon og brann vurdert. Det er også uklart om forslagstiller har utredet støy i denne forbindelse. Dette må i høyeste grad utredes og det må være en tett dialog rundt dette med eiere av eksisterende boligbebyggelse. Det er viktig å få fram at dette er funksjoner som i dag er ikke eksisterende i dette område. Forslagstiller pålegger her en grunneier unødig ulempe for selv å unngå funksjonen i sin indrefilet. Vi er av den oppfatning at disse anleggene bør flyttes inn i garasjeanlegget slik at de kan ligge skjermet og således ikke være en belastning for eksisterende bebyggelse.

Det fremgår i punkt 4.6 at renovasjonspunktet BRE skal benyttes av BAA1, BAA2, BAA3, BAA4, BBH, BBO, samt BUP. BUP (Geilebergvegen 16-20) er DPS Poliklinikk Ålesund, BUP Poliklinikk Ålesund, D gnseksjonen PHBU samt UPA skolen. Planforslaget legger også opp til at renovasjonspunktet skal benyttes av alt areal i detaljplanen (bortsett fra BBB1) med tillegg av Geilebergvegen 16-20, som ligger utenfor planområdet. Geilabergvegen 16-20. Geilabergvegen 16-20 er i seg selv en enorm bygningsmasse med både dag og nattfunksjoner. Med andre ord, det planlagte anlegget må også dimensjoneres deretter. Dette blir åpenbart et enormt anlegg som selvfølgelig vil generere brukstrafikk fra alle kanter, også over Åsebøen 11 sin eiendom. I tillegg til dette, har utbygger prosjektert tømning, inn- og utsetting/utl fting av containere og service av anlegget over vår eiendom ( seb en 11) – det er ikke gått inn på omfanget av denne servicefunksjonen eller støyproblematikk slik vi kan se. Det er ikke beskrevet hvordan anlegget skal driftes (over tid), noe vi vil kreve.

Det er uklart om utbygger har en veirett over Åsebøen 11 i utgangspunktet, sekundært er den ikke tiltenkt dette formål med tungtransport. Ei utrykningskjøretøyer. Ei for varetransport. Møre Invest vil i reguleringsaken og i senere fase i prosjektet motsette seg en slik funksjon/utbygging tett opp i tomtgrensen.

Arkitektur og miljø

I punkt 4.1.2 refereres det til Kommunedelplan for Ålesund (2017) hvor Planforslaget anfører at "blokkbebyggelse/høyhus skal vurderes". Det er altså ikke et krav til slik bebyggelse. Det må tas hensyn til den forringelse en slik utbygging – blokkbebyggelse/høyhus - vil medføre for eksisterende naboer med tanke på sikt og lysforhold. Det må også tas en vurdering på om en slik foreslått blokkbebyggelse vil forringe det samlede arkitektoniske uttrykket de allerede eksisterende sykehusblokkenen Åsebøen 1-11 har per i dag. Tre nye høyblokker, som konkurrerer med høyden til eksisterende høyblokker i Åsebøen, vil etter vår oppfatning forringe det arkitektoniske miljø og selve styrken til Åsebøen området som en arkitektonisk institusjon slik området fremstår i dag.

Prosjekterte bygg

BBB1

Det må lages utsnitt med kotehøyder slik at Åsebøen 11 kan se hvordan bygget påvirker sikt. Det er viktig t bygget ikke blir en massiv vegg. Disse bes fremlagt. Det bør være lufthull som plasseres slik at disse forbedrer utsikten fra Åsebøen 11 sine laveste etasjer.

BAA2, BBH og BUT

Alle eksisterende blokker i Åsebøen har sin naturlige utsikt. BAA2 er plassert delvis foran Åsebøen 11 og følger ikke en naturlig linje og struktur. Dette bygget passer ikke inn og må fjernes fra planen.

Møre Invest synes det er en underlig plassering av bygget BAA2. Byggets avtrykk ligger på to tomter - den ene eid av kommersiell utbygger og planstiller Accrington, og den andre av HMR. Mao, det vil være umulig å gjennomføre planen hvis ikke det oppnås enighet mellom tomteeierne. Accrington forsøker her å regulere HMR sin tomt til barnehage, noe som faller utenom HMR sitt mandat og driftsområde. Om det skulle være slik at det foreligger en avtale om kjøp mellom Accrington og HMR, vil dette være et brudd på avhendingsloven for offentlige eiendommer. Tomter i HMR eie, skal og må legges ut på det åpne marked. Det bes om en bekreftelse fra både Accrington og HMR på at det ikke er inngått noen avtale som påvirker retter, bruks- eller eierforhold i planarbeidet.

Bygg BAA2, BBH og BUT er planlagt så tett opp til og over tomtegrensen til Åsebøen og HMR at det må foreligge en tillatelse for utbygger og planstiller Accrington for å kunne oppføre bygget siden det bryter med PLAN- OG BYGNINGSLOVEN § 29-4 andre ledd;

"et byggverk må ha en avstand fra nabogrense som er minst byggverkets halve høyde og ikke mindre enn 4 meter."

Samt eventuelt Rundskriv H-8/15, 2.2;

"For byggverk høyere enn 8 meter er kravet at avstanden skal være minst byggverkets halve høyde."

Anlegget ser ut til å ligge enten på tomtegrensen eller over tomtegrensen, litt avhenging av hvilken skisse man forholder seg til i Planforslaget. Alt dette er selvfølgelig uaktuelt for oss å gå med på.

BAA2 vil sperre for sikten mot Sunnmørsalpene og omkringliggende fjellformasjoner som vil forringe kvaliteten for utsikten til Åsebøen 11 på en betydelig måte. Dette bygget passer ikke inn og må fjernes fra planen. Øvrige bygg krever også privatrettslige avklaringer pga tomtegrenser. Vi protesterer mot slik utvikling. Planforslaget må løses gjennom privatrettslige avtaler slik det foreligger p.t. Det er ikke et godt utgangspunkt for politisk behandling før disse er løst.

BAA3

BAA3 er plassert for nært opp til eiendomsgrensen til Åsebøen 11 til at bygget kan oppføres uten Åsebøen 11 sitt samtykket – det står nærmere tomtegrense enn halvparten av sin høyde. Vi protesterer mot høyden på bygget. Det mangler gode skisser på utsikt og kotehøyder, nevnt i annet punkt i våre tilbakemelding. Slik det ser ut, er dette bygget på 10 etasjer, altså to etasjer høyere enn Åsebøen 11.

Bygg BAA3 er planlagt så tett opp til tomtegrensen til Åsebøen og HMRat det må foreligge en tillatelse for utbygger og planstiller Accrington for å kunne oppføre bygget siden det bryter med PLAN- OG BYGNINGSLOVEN § 29-4 andre ledd;

"et byggverk må ha en avstand fra nabogrense som er minst byggverkets halve høyde og ikke mindre enn 4 meter."

Samt eventuelt Rundskriv H-8/15, 2.2;

"For byggverk høyere enn 8 meter er kravet at avstanden skal være minst byggverkets halve høyde."

BAA3 vil sperre for sikten mot Sunnmørsalpene og omkringliggende fjellformasjoner som vil forringe kvaliteten for utsikten til Åsebøen 11 på en betydelig måte. Vi mener bygget er altfor høyt og er plassert feil, krever også privatrettslige avklaring pga tomtegrenser. Vi protesterer mot slik utvikling. Planforslaget må løses gjennom privatrettslige avtaler slik det foreligger p.t. Det er ikke et godt utgangspunkt for politisk behandling før disse er løst.

BAA4

BAA4 har fått en unaturlig plassering. Planstiller har ikke gjort nok for å minimere utsiktstap for eksisterende eiendommer. Om BAA4 hadde vært lagt på linje mot BAA3 og Åsebøen 11, ville utsiktsforringelsen vært minimert for nevnte tre blokker

BAA4 vil sperre for sikten mot Sunnmørsalpene og omkringliggende fjellformasjoner som vil forringe kvaliteten for utsikten til Åsebøen 11 på en betydelig måte. Vi mener bygget er altfor høyt og er plassert feil, krever også privatrettslige avklaring pga tomtegrenser. Vi protesterer mot slik utvikling. Planforslaget må løses gjennom privatrettslige avtaler slik det foreligger p.t. Det er ikke et godt utgangspunkt for politisk behandling før disse er løst.

BAB – tekniske anlegg

Det står følgende under BAB området; "Området BAB kan benyttes til trapp og heis, samt sjakter/rørføringer tilknyttet garasjeanlegg i bestemmelsesområde #1". Det er ikke angitt kotehøyde eller koteutsnitt mot Åsebøen 11. Både arealstørrelse, høyde, utformingen, funksjoner, støyavtrykk, materialvalg er uklart rundt dette bygget. Bygget er lagt på eiendomsgrensen som krever tillatelse fra Møre Invest. Det er helt uaktuelt at det skal bli lagt bygg eller tekniske anlegg på tomtegrensen til Åsebøen 11. Dette har – sammen med flere andre ting i Planforslaget – aldri vært tatt opp med oss. Tillatelse er ikke innhentet og vil ikke bli gitt.

Bygg BAB er planlagt så tett opp til tomtegrensen til Åsebøen at det må foreligge en tillatelse for utbygger og planstiller Accrington for å kunne oppføre bygget siden det bryter med PLAN- OG BYGNINGSLOVEN § 29-4 andre ledd;

"et byggverk må ha en avstand fra nabogrense som er minst byggverkets halve høyde og ikke mindre enn 4 meter."

Samt eventuelt Rundskriv H-8/15, 2.2;

"For byggverk høyere enn 8 meter er kravet at avstanden skal være minst byggverkets halve høyde."

Kotehøyder

Planforslaget mangler gode utsnitt som viser hvordan nybyggene - særlig BAA2, BAA3 og BAA4 - påvirker utsikten for Åsebøen 11 m.fl. Det er problematisk at det ikke ligger kotehøyde utsnitt sett opp mot Åsebøen 11, som vi mener er den blokka som blir mest berørt av Planforslaget. Figur 38 tar f.eks kun stilling til Åsebøen 7 som ligger mye høyere i terrenget enn både Åsebøen 9 og 11. Kotehøydene til eksisterende bygg kunne med enkelhet vært tatt med i *Byggehøydeskjemaet* under punktet 6.7 *Byggehøyder*. Uten gode utsnitt eller opplyste sammenlignbare kotehøyder, bli planforslaget tilnærmet umulig å forholde seg til. som grunneier til Åsebøen 11 særlig opp mot høydene på foreslåtte nybyggene BAA2, BAA3 og BAA4.

Høybygg på 9 og 10 etasjer vil ikke følge de naturlige linjene til eksisterende blokker i Åsebøen, som er 8 etasjer. Det kan se ut til at både BAA2, BAA3 og BAA4 blir like høye og høyere enn Åsebøen 9 og 11. Dette vil stå i dyp kontrast til den naturlige høydeforskjellen de to rekkene (Åsebøen 1, 3, 5, 7 og andre rekke Åsebøen 9 og 11) av eksisterende blokker har i dag. BAA2 har fått en helt unaturlig plassering i forhold til eksisterende blokker. Vi protesterer på at det legges opp til slike høyder.

Det bes fremlagt nye gode utsnitt som viser utsikt, kotehøyder og solforhold opp mot Åsebøen 11.

Generelt

Vi reagerer på høyden til blokkene og at blokkene er trukket i bakkant av tomtene til Forslagsstiller Accrington som fører til en større inngripen av sikt og lysforhold for Åsebøen 11. Vi synes ikke blokkene – slik de er plassert - føyer seg inn i eksisterende bebyggelse. Det ville for eksempel være naturlig at blokk BAA4 ble lagt på linje med blokk BAA3 og Åsebøen 11. Sikten til de bakenforliggende blokkene ville da bli mindre

forringet. Vinn vinn for alle på rekke. Vi mener BAA2 er svært ødeleggende for utsikt og miljø og sperrer på sett og vis av torget mot eksisterende blokker i Åsebøen. Den stenger for torgfølelsen man forsøker å skape. Den "fortranger" bygningsmassen unødvendig og foringer vesentlig bokkvaliteten både for Åsebøen 9 og 11, ved at den står svært nært. Den blokkerer også utsikten til Åsebøen 5. Den er prosjektert delvis inne på en tomt som per i dag ikke er bebygd. Vi protesterer i tillegg mot høyden på 9 etasjer. Siden planforslaget mangler gode utsnitt og kotehøyder mot Åsebøen 11, så er det vanskelig å konkretisere dette. Slike skisser må lages.

Det kan ikke være slik at en utbyggers ønske om å maksimere U-verdien skal gå utover eksisterende bebyggelse og bokkvalitet for de boenheter som allerede er etablert i området. Vi mener området hadde vært tjent med lavere utnyttelse med flere lavere bygg hvor de eksisterende 6 blokkene i Åsebøen får beholde sitt uttrykk som en gruppe. Vi reagerer også på at blokkene skal bygges i 9 og 10 etasjer hvorav de to nederste etasjene har i tillegg svært høy takhøyde. I praksis vil dette gi ytterligere en etasje i høyden.

Som nevnt, finnes det ikke gode utsnitt hva angår utsikt og kotehøyder opp mot Åsebøen 11. Dette må legges frem fra planstiller. Minner om at eksisterende blokker i området er 8 etasjer. Resterende bebyggelse består av hus og rekkehus på 2 etasjer. Vi synes det er unødvendig å skulle prosjektere bygg som vil ruve høyere enn eksisterende bebyggelse og således ta bort noe av områdets eksisterende preg og arkitektur som en helhet. Et homogent uttrykk noe vi opplever PBE ønsker å beholde gjennom den dialogen vi har hatt i utviklingen av Åsebøen 11.

Avtaler

Det eksisterer ingen privatrettslig avtale som gir kommersiell utbygger og planstiller Accrington anledning til å bygge på vår eiendom Åsebøen 11. Det har heller ikke vært noen dialog rundt dette. Vi synes det er en underlig fremgangsmåte å utvikle/legge beslag på annen manns eiendom uten å etablere en dialog på hvordan planene skal løses.

Plassering av bygg over tomtegrenser reduserer sannsynligheten eller umuliggjør en gjennomføring av dette prosjektet med så mange grunneiere med forskjellige interesser. Særlig når Forslagsstiller og kommersiell aktør Accrington ikke evner å føre en åpen dialog og lytte til de involverte grunneierne av planområdet.

Utnyttelsesgraden

Vi protesterer mot den generelle høye utnyttelsesgraden i prosjektet, tilsvarende 85-100%. Vi er kjent med at på et tidligere stadium så var den planlagte bebyggelsen strukket over et større område. Det ser ut til at kommersiell aktør og planstiller Accrington nå forsøker å presse de samme betingelser, kvadratmeter bygg og funksjoner inn på et mindre område. Dette mener vi er både uklokt og unødvendig. Særlig sett opp mot at Accrington ser ut til å legge de mest sjenerende funksjonene i prosjektet - f.eks parkering, innkjøringer, renovasjon, tekniske anlegg, utearealer barnehage etc. - bort fra sin egen indrefilet; torget. Dette protesterer vi mot.

Grøntareal og grønn buffer

HMR har blitt hørt på sitt ønske om en grønn bruffer mellom BUP/DPS i Geilbergvegen 16-20 og BAA2, BAA3 og BAA4. Hvor er den grønne buffer mot Åsebøen 11? Vi har ikke blitt hørt på dette. Vi har isteden fått 1,26mål med barnehagens uteareal med nybygg på/over tomtegrensen. I tillegg har vi fått tekniske anlegg til garasje og renovasjonspunkt på vår tomtegrense mot øst og parkeringsanlegg inn/utkjøring for 270 biler mot øst. Planstiller har lagt store belastninger mot Åsebøen11. Dette er unødvendig og noe vi protesterer mot.

Barnehage uteareal

Store deler av området detaljreguleringen strekker seg over, har vært benyttet som barnehage tidligere. Planforslagets nye prosjekterte barnehage er plassert på HMR sin tomt, det samme er utearealet. Både inne og uteareal for barnehage er altså flyttet til et område som ikke tidligere er benyttet som barnehage. Det nye uteområdet til barnehage er nå lagt rett foran Åsebøen 11. Dette er en støybelastning for våre beboere i Åsebøen 11 (Det vil det også være for Åsebøen 9). Dette protesterer vi selvfølgelig i mot. Støybelastningen bør i større grad gå utover ny bebyggelse for kommersiell aktør og planstiller Accrington i stedet for å belastes eksisterende bebyggelse.

Vi synes det er underlig at både barnehagens inne- og uteareal ikke er lagt til arealer som har vært benyttet som barnehagearealer frem til nå, da disse arealene utgjør størsteparten av arealet som skal bebygges i Planforslaget. Dette er ikke akseptabelt.

Gangvei og vei til renovasjonspunkt,

Det er ikke aktuelt at nærmere ett mål av vår tomt detaljreguleres som vei til renovasjonspunkt og varelevering. Utbygger definerer deler av sitt eget utbyggingsområdet som torg med handelsfunksjoner. Det ville da være naturlig å legge gangveien dit i stedet for gjennom vår eiendom i Åsebøen 11.

AVSLUTNING

Planforslaget legger opp til at flere nye bygningsmasser og tekniske anlegg skal bygges nært inntil, på, og på tvers av tomtegrenser. Det eksisterer ingen privatrettslige avtaler som sannsynliggjør at dette vil være mulig å gjennomføre. Heller ikke dialog. HMR på sin side, har ikke anledning til å inngå slike typer avtaler da de er bundet til et offentlig avhendingsregelverk. Det er også uavklarte forhold knyttet til støy, noe som skal være avklart i en reguleringsplan og ikke i byggesak for et slikt område. Det er trafikkavviklingsforhold som går på tvers av trafikkreguleringsplan i samme område. Det er altså en rekke forhold som vi mener bestemt må avklares før et slikt planforslag kan sendes til planutvalget og behandles politisk. Vi stiller spørsmålsteget til om kommunen skal og bør bruke sine ressurser og skattebetalernes penger på et planforslag som åpenbart er mangelfullt og som har svært liten mulighet for å kunne gjennomføres med dagens utforming. Vi kan ikke se at Planforslaget formål vil kunne være gjenstand for ekspropriasjon og det eksisterer ingen slik kultur i Ålesund kommune.

Planforslaget legger opp til en uforholdsmessig inngripen i Møre Invest sin eiendom – Åsebøen 11 - på mange måter. Møre Invest vil i reguleringsaken og i senere fase i prosjektet motsette seg en slik utbygging slik den foreligger p.t.

Vi håper at prosessen videre vil holde en høyere kvalitet. Om man får gjennomført en så omfattende plan, så må man legge opp til en god dialog med eksisterende bebyggelse. Dette har ikke Planstiller lykkes med. Vi ber derfor Plan- og bygningsetaten om bistand i det videre planarbeidet og at medbestemmelsesretten sikres ivaretatt på en tilfredsstillende måte. Vi anbefaler ingen politisk behandling av dette planforslaget, men at planforslaget går tilbake til tegnebrettet med mål om at det fremlegges et revidert forslag på høring.

Høringsuttalelse

Innsendt	17.10.2023 20.37.14
ReferanseID	ALE048-1664666
Informasjon	
Uttalelsen kommer fra	
<input type="checkbox"/> Privatperson	<input checked="" type="checkbox"/> Organisasjon
Organisasjonsnummer	
914739985	
Organisasjonsnavn	
SAMEIET ÅSEBØEN 9	
Adresse	
c/o OBOS Eiendomsforvaltning Postboks 6666 St Olavs Plass	
Poststed	
0129 OSLO	
Kontaktperson fornavn	etternavn
Andrea	Hunger
Adresse	
SKÅTHAUGMARKA 8	
Postnr/sted	
6010 ÅLESUND	
Telefonnummer	
47830069	
E-postadresse	
andrea.hunger.75@gmail.com	

Høringsuttalelse

Tittel på høring
Høringsuttalelse fra Sameiet Åsebøen 9
Din uttalelse
<p>Sameiet Åsebøen 9 har i flere samtaler med utbygger prøvd å komme frem til avtale om en rimelig kompensasjon for vår arealavståelse fra Åsebøen 9 til utbygger i flg. det forelagte reguleringsforslag. Utbygger har meddelt oss at det på grunn av tidsnød ikke er mulig å lande en slik avtale innen fristen.</p> <p>Sameiet Åsebøen 9 stiller seg derfor negativ til og avviser reguleringsforslaget inntil en kompensasjonsavtale for vår arealavståelse foreligger.</p> <p>Dessuten sender Sameiet Åsebøen 9 inn vedlagt skisse over ønsket disponering av egen eiendom. Vi ber om at plangrensen justeres til å omfatte arealet med de ønskede parkeringsplassene samt endring av noen HC-plasser til vanlige parkeringsplasser. Nedenfor vil vi gjøre rede for endringene.</p>

Grønt areal

Sameiet Åsebøen 9 har lenge hatt mål om å lage parkeringsplasser til hver boenhet på eget tomt. Med å omgjøre litt av grøntarealet til 5 flere parkeringsplasser (jfr. sameiets reguleringsforslag), vil fortsatt ca. 60% av tomtearealet forblir grøntareal som kan brukes til rekreasjon, ikke bare for eiere, men også for allmennheten. Dette anses å være i tråd med kommunens ønsker å ha tilstrekkelig med grønne områder.

Handicap-parkeringsplasser

Sameiet stiller seg uforstående til hvorfor det i reguleringsplanen disponeres 10 % av parkeringsplassene på tomten vår til HC-plasser, når det til og med ikke kreves mer enn 4% av plassene til HC-plasser dersom man driver med vilkårsparkeing (jfr. parkeringsforskriften kapittel 10, paragraf 61). Vilkårsparkeing defineres i parkeringsforskriftens kap. 1, paragraf 3 som parkering mot betaling, med tidsbegrensing med eller uten dokumentasjonsplikt, på oppstillingsvilkår, med krav om parkeringstillatelse for forflytningshemmede eller på andre vilkår. Det er per i dag beboere og gjester av sameiet som bruker sameiets parkeringsplasser, noe som ikke er vilkårsparkeing. Denne parkeringen faller derfor inn under privat avtalerett og ikke under bestemmelsene i parkeringsforskriften. Hadde Sameiet begynt med vilkårsparkeing, ville det fortsatt ikke vært krav om mer enn 2 HC-plasser. Derfor krever sameiet at de 5 HC-plasser på vestsiden av bygget (i vedlagt skisse markert med gule stjerner) omgjøres til vanlige plasser (slik det vises i vedlagt skisse på HC-plass i SPP2, markert med rød stjerne). På østsiden av bygget lages det 2 HC-plasser. Arealet her er helt flatt og er også mer skjermet for annen trafikk, slik at personer med bevegelseshemninger kan komme seg trygt til sine biler uten å måtte gi akt på andre biler i like stor grad.

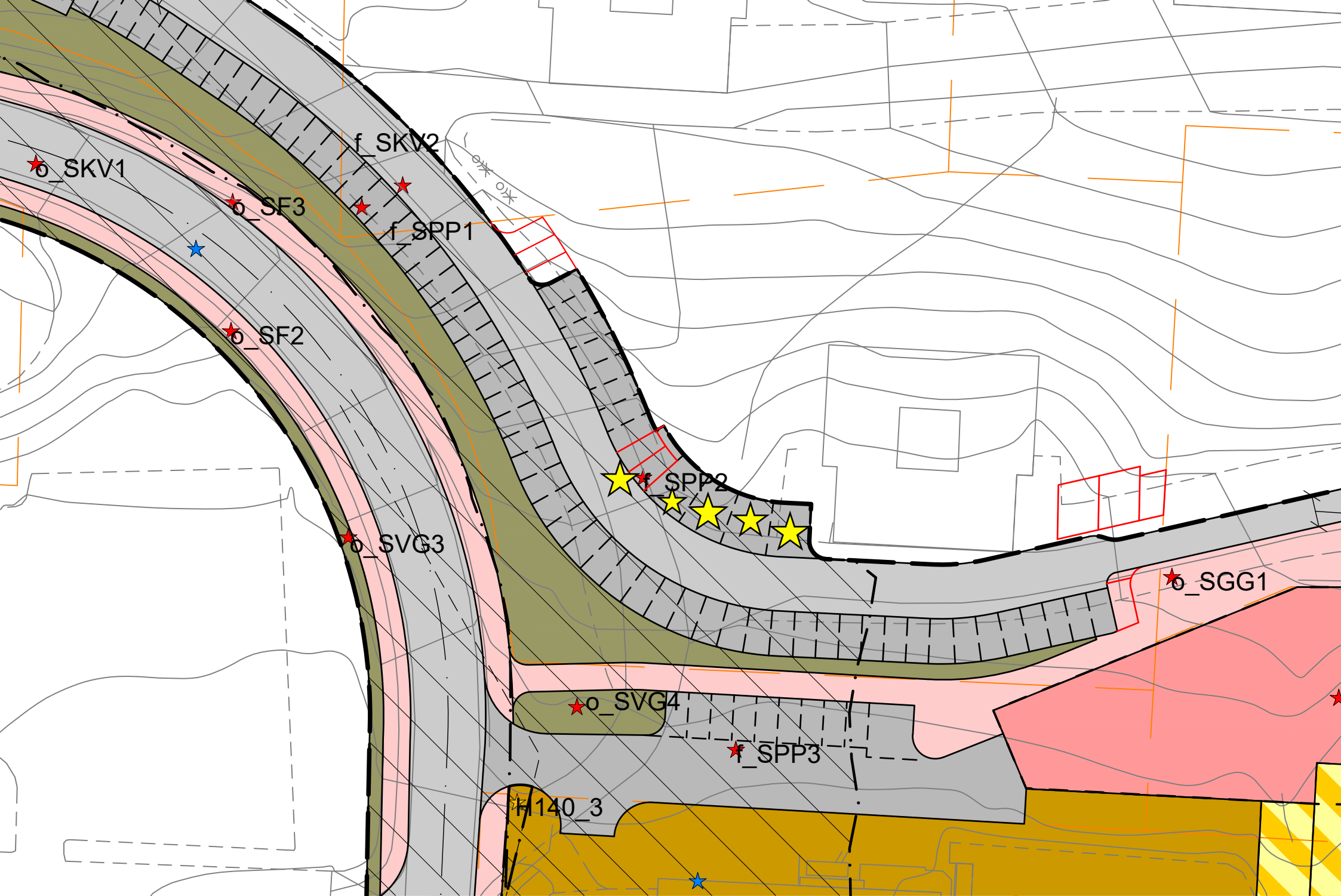
Konklusjon

Utfra det som ble oppført stiller seg Sameiet Åsebøen 9 derfor negativ til og avviser reguleringsforslaget inntil en kompensasjonsavtale for vår arealavståelse foreligger.

Vedlegg

Vedlegg

Forslag av omregulering av Åsebøen 9



ELI SOLEVÅG ANDERSEN
Vestre Åsevegen 3D
Vestre Åsevegen 3D
6017 ÅLESUND
elisandersen@gmail.com
95732040

06.09.2023

920415288
Ålesund kommune
Postboks 1521
6025 ÅLESUND

**Tilbakemelding på 'Øvre Geilegrend - gbnr. 50/807 m.fl. Detaljregulering.
Høring / offentlig ettersyn'**

Ingen kommentar

Hilde Hellebust Haaland
Geilebergvegen 12
6017 Aalesund
hilde.hellebust.haaland@outlook.com
+4793853134

16.09.2023

920415288
Ålesund kommune
Postboks 1521
6025 ÅLESUND

Tilbakemelding på 'Øvre Geilegrend - gbnr. 50/807 m.fl. Detaljregulering. Høring / offentlig ettersyn'

Jeg stiller meg svært undrende til foreslåtte regulering av aktuelle område. Området er tradisjonelt et boligområde med lavhusbebyggelse i form av eneboliger og rekkehus. De gamle sykehusblokkene er unntaket fra dette, disse ligger i ganske bratt skrånende terreng i et mindre og konsentrert område, men skiller seg likevel negativt ut. Å bruke høyden på de gamle sykehusblokkene som argument for nye høybygg, er helt urimelig. En bør heller se på totalinntrykket i resten av området og tilpasse nye bygg etter dette.

Kapasiteten til Åse Skole er allerede sprengt. Skisserte utbygning gir et svært høyt antall nye boenheter som kan egne seg godt for småbarnsfamilier, med nærhet til sykehuset som stor arbeidsplass og barnehage i prosjektet. En må derfor ta høyde for ytterligere stor belastning på Åse Skole, noe det ser ut til at utbygger ikke har gjort.

Vegnettet i området er ikke dimensjonert for den skisserte utbygningen. Det er allerede stort press og tendens til kaotiske forhold for både kjørende og gående i området, dette gjelder både øst og vest for den skisserte utbyggingen.

Det har vært en storstilt utbygging i Åseområdet de siste årene. Antallet nye boenheter er enormt, allerede før denne eventuelle utbyggingen. At det skal være behov og rom for ytterligere en storstilt utbygging, stiller jeg meg svært tvilende til. En eventuell utbygging i det skisserte området burde i alle fall stå noenlunde i stil med øvrig utbygging i Åseområdet de senere år, både når det gjelder bygningstype og -høyde, dvs mindre enheter med 2-4 etasjers høyde. Det ville både passe bedre inn i området rent estetisk og gi mindre press på skole og vegger.

Med vennlig hilsen Hilde Hellebust Haaland

Krister Løvoll
203
Åsebøen 7
6017 Aalesund
kristerlovoll98@gmail.com
48039677

09.09.2023

920415288
Ålesund kommune
Postboks 1521
6025 ÅLESUND

Tilbakemelding på 'Øvre Geilegrend - gbnr. 50/807 m.fl. Detaljregulering. Høring / offentlig ettersyn'

Bor i Åsebøen 7, leilighet 203 (andre etasje) og denne meldingen gjorde meg svært lei. Er i mot byggingen slik vist på bildetegningene da dette vil ta bort all utsikt til sjøen fra stuen/leiligheten min som jeg nylig kjøpte i januar 2023, uvisst om dette prosjektet, noe som også vil føre til pristap på leiligheten.

Har ingenting imot at boligblokker bygges, men ikke fremfor andre eksisterende boligblokker som direkte sperrer for sollys/sjøutsikt.

Fra: Marielle Hauge <marielle.hauge@gmail.com>
Sendt: onsdag 18. oktober 2023 23:40
Til: Postmottak Ålesund
Emne: Merknader til plan for Øvre Geilegrend gbnr 50807

Merknadar til plan for Øvre Geilegrend gbnr 50807

For oss som bur på Åse, er ein plan for utvikling av det aktuelle området både interessant og velkomen. Planen har svært mange positive element og vi ser fram til ei betre utnyttelse av desse arealene. Vi har merknadar til dei følgjande to punkta:

1. Grøntareal og leikeplassar

Bydel Åse har som kjent over tid hatt stor utbygging. Dels er dette store prosjekt ved Borgundfjorden og nord for E136, og dels er det ved deling og omgjerung av tomter med einebustad til tett bebygging. Vi ser med bekymring på den brutale nedbygginga av grøntarealer og manglande vern av områdekarakter. Dette vert ytterlegare forsterka av helseforetaket sin bruk av eigne grønne lungar til mellombels parkeringsplassar, som vi hittil ikkje har sett bli reversert.

Vi forstår at eksisterende planutkast er i tråd med vedtatt fortettingsstrategi, men vil likevel uttrykke vår bekymring for manglande omsyn til mennesket sine medfødte behov for grønne areal og områder for leik og rørsle, og manglande naturvern ut fra eit syn om at naturen har eigenverdi. Vi oppmodar derfor om å prioritere arealbruken betre med omsyn til dette.

2. Trafikale forhold

Geilebergvegen er kommentert i flere samanhengar i planarbeidet. Den er korrekt skildra som bratt og utan fortau. Etter helseforetaket si utbygging av Psykiatriske poliklinikkar, Ungdomspsykiatrisk avdeling og etablering av P-plass aust, er trafikktrykket i Geilebergvegen vesentleg auka. Prinsippet om ingen auka trafikk i Geilebergvegen må etter vårt syn vere eit absolutt krav. Vi ønskjer derfor at formuleringa ..»planområdet skal i hovudsak ha sin adkomst fra vest», vert endra til at all trafikk av kjøretøy inn og ut av planområdet skal vere frå vest. Dette må også gjelde renovasjon, varelevering, handverkarar, m.v. Planutkastet slik det står i dag, med ei større utbygging av bueningar og gjennomgangstrafikk av større kjøretøy (renovasjon og varelevering) til Geilebergvegen, rimar dårle med ambisjonen om å ikkje auke trafikken i Geilebergvegen. Dette er ikkje berre eit synspunkt fremma av oss som bur ved Geilebergvegen, men ei påminning om at mange barn kryssar denne vegen til og frå skulen.

Med hilsen

Marielle Ryste Böhme

Fra: Einar Longva <elongva13@gmail.com>
Sendt: mandag 16. oktober 2023 20:27
Til: Postmottak Ålesund
Emne: Merknader til Øvre Geilegrend- bnr. 50/807 m. fl.

Vi har med interesse sett gjennom planene for utbygging, Det er i utgangspunktet positivt å utvikle området.

Vi ser at det bl.a er planlagt 3 høyblokker på 8 etasje hver. Disse vil ruve ganske kraftig i området og for flere vi de ta bort en en god utsikt. Det bør være mulig å redusere de planlagte blokkene til maks 6 etasjer - det vil gjøre området mer attraktivt både for beboere i området og også for de som flytter inn i området.

Ålesund 16. oktober 2023

Mvh

Einar Longva og Herbjørg Longva
mob 976 70 503
Adr. Vestre Åsevegen 5D
6017 Ålesund



Detaljreguleringsplan for Øvre Geilegrend gbnr 50/807 m.fl. - høyring i råda

Dokumentinformasjon:

Saksbehandlar: Bjørn Arild Hatlem	Arkivsak: 20/25594
E-post: postmottak@alesund.kommune.no	Journalpost: 23/114463

Behandling:

Saksnummer:	Utval:	Dato:
024/23	Eldrerådet	20.09.2023
021/23	Ungdomsrådet	20.09.2023
022/23	Rådet for menneske med nedsett funksjonsevne	20.09.2023

021/23 - Ungdomsrådet

Merknad frå ungdomsrådet.

Ungdomsrådet er positive til planane, men vert det stor tilflytting frå barnefamiljar er ikkje barneskolen stor nok. Ungdomsrådet forutset at skolen vert utbygd før alle bustadane er klare.

Behandling:

Fellesforslag

Merknad frå ungdomsrådet.

Ungdomsrådet er positive til planane, men vert det stor tilflytting frå barnefamiljar er ikkje barneskolen stor nok. Ungdomsrådet forutset at skolen vert utbygd før alle bustadane er klare.

Votering:

Forslaget samrøystes vedtatt.

024/23 - Eldrerådet

Vedtak:

Eldrerådet har ingen merknad til saka.

Behandling:

Forslaget til vedtak, fremma av Leif Hovde:

Eldrerådet har ingen merknad til saka.

Votering:

Forslaget til Leif Hovde vart samrøystes vedtatt.

022/23 - Rådet for menneske med nedsett funksjonsevne

Vedtak:

Rådet for mennesker med nedsatt funksjonsevne forutsetter universell utforming.

Behandling:

Rådet for mennesker med nedsatt funksjonsevne forutsetter universell utforming.

Votering:

Forslaget frå Thor Hansen samrøystes vedtatt.

Kommunedirektøren si innstilling:

Saka vert lagt fram utan innstilling.

Saksgang:

Råda får saka til uttale.

Samandrag:

Planutvalet har i møte 20.06.2023 vedtatt å sende forslag til detaljreguleringsplan for Øvre Geilegrend, gbnr 50/807 mfl. ut på høyring og offentleg ettersyn.

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for utvikling av et knutepunktsenter for Åse, i tråd med gjeldande kommunedelplan.

Saksopplysningar:

Planen legg til rette for sentrumsformål, bustadar, torg, vegformål, parkeringsplassar, barnehage, helse-/omsorgsinstitusjon, leikeplassar og uteområde.

Plandokumenta og sakspapira er lagt ved brevet. Planforslaget er òg tilgjengeleg på kommunen si heimeside i perioden **06.09.2023 til 18.10.2023**: [Offentleg ettersyn - detaljregulering for Øvre Geilegrend, gbnr. 50/807 mfl. - Ålesund kommune \(alesund.kommune.no\)](https://alesund.kommune.no)

Høyringsfristen er 18.10.

Jon Steven Hasseldal
kommunedirektør

Vedlegg:

1. Planbeskrivelse_aug23
2. Plankart_august23
3. Reguleringsbestemmelser_aug23
4. Illustrasjoner til reguleringsplan_2023-08-25
5. Innspill_2023-05-22
6. Perspektivskisse_2023-05-01
7. Rammeplan VA_2023-05-16
8. Renovasjonsteknisk plan_2023-05-12
9. ROS_2023-05-16
10. Solstudie barnehage
11. Støyutredning_2023-05-12

Vedlegg:

12. Trafikkanalyse_2023-05-22
13. Overordna utomhusplan_2023-08-25



Mottakere:

Kjell Sandli	Plan og geodata
--------------	-----------------

Vår referanse:
20/25594, 23/117002

Arkivkode:
L13 50/807

Dato:
11.10.2023

Merknad, kommuneoverlegens uttalelse - Høring/offentlig ettersyn. Detaljreguleringsplan for Øvre Geilegrend gbnr 50/807 m.fl.

Kommunen skal gjennom uttalelser etter folkehelseloven bidra til at folkehelse blir ivaretatt i planlegging. Folkehelse er et vidt begrep som i plansammenhengen bl.a. omfatter bomiljø og trivsel, tilgang til lekeplasser og friarealer, støy, luft- og jordforurensning, trafiksikkerhet, skolekapasitet, påvirkning fra kraftlinjer mv.

Bakgrunn

Norconsult legger på vegne av Accrington AS frem planforslag for å få utviklet Åse Torg til et fortettet knutepunktsenter, i tråd med bestemmelsene om urban fortetting i kommunedelplan for Ålesund.

Vurdering

Slik saken er fremlagt, har kommuneoverlegen følgende merknad til ovennevnte høring:

Støy og støv i anleggsperioden

Utbyggingen er et omfattende arbeid som vil pågå over en lengre tidsperiode, og både støy og støv vil kunne oppleves som belastende for nærmiljøet. I oppstartsvarselet ba kommuneoverlegen om at denne belastningen måtte synliggjøres i den videre utredning, slik at ev. avbøtende tiltak kunne planlegges og gjennomføres. Videre rådet kommuneoverlegen til at natt- og helgearbeid, i tillegg til støyende arbeid kveld og tidlig morgen, uansett burde unngås.

Reguleringsbestemmelsene § 3.9 sier at retningslinje T-1442 gjelder for utslipp av støy fra bygge- og anleggsvirksomhet innenfor planområdet. Videre skal det tas særlige hensyn pga. nærhet til sykehuset og lokaler for BUP, spesielt i forhold til rystelser og støy. «Det tilrådes at helseforetaket tas med i planlegging av anleggsgjennomføringen, slik at deres funksjoner blir ivaretatt så langt som praktisk mulig.» Videre sier saksframlegget at anleggsområdet må sikres spesielt mot eksisterende barnehage sør for planområdet, og sikker tilkomstvei til barnehagen må ivaretas.

Kommuneoverlegen registrerer i tillegg at ny barnehage nordvest i planområdet skal bygges ut så seint som mulig i byggeprosessen, dette for å skåne barn og ansatte mest mulig for ulemper fra bygge- og anleggsarbeidet.

Kommuneoverlegen råder til at det stilles krav om utarbeidelse av plan for håndtering av støy i bygge- og anleggsfasen, jf. T-1442 kap. 6.3. Det forutsettes at god dialog gjennom hele anleggsperioden mellom utbygger og alle berørte parter sikres gjennom denne planen.

Vegtrafikk- og helikopterstøy

Støyutredning fra Norconsult 12.05.2023 viser at planområdet ligger utenfor gul sone, med unntak for noen fasadepunkter mot nord i de to øverste etasjene på midtblokken, blokk 10. Her viser utredningen 56 dB. For alle blokkene viser utredningen støy nivå på 55 dB i øvre etasjer, altså helt på grensen til gul støysone.

Rapporten sier dessuten at støy fra helikoptertrafikk ved sykehuset sannsynligvis ligger innenfor gul støysone, men at nåværende utredningsmetode er utdatert, og at det derfor ikke er hensiktsmessig å gjøre nye vurderinger.

Kommuneoverlegen forutsetter at kvalitetskriteriene i T-1442 blir oppfylt for alle boenheter, som anført i reguleringsbestemmelsene § 3.9, og at dette blir fulgt opp i byggesak.

Støy fra næringsvirksomhet

Ved samlokalisering av bolig og næring oppstår lett interessekonflikter, særlig med hensyn til støy. Ventilasjonsvifter, kjøleaggregater o.l. må plasseres slik at det ikke oppstår støyplage eksempelvis ved soving med åpent vindu eller bruk av utearealer.

Støyutredningen sier ingenting om varelevering, der innkjørselen er plassert få meter fra vestenden av lavblokk BBB1. Det er en kjent problemstilling at motordur, tomgangskjøring, kjøleaggregater mv. kan gi støyplage ved nærliggende boliger. Vibrasjoner i bakken, gjenklang mellom bygninger og rentonestøy kan forsterke problemet og gi støyplager selv om gjeldende grenseverdier ikke blir overskredet. Problemstillingen må omtales og vurderes nærmere i det videre planarbeidet. Om nødvendig må reguleringsbestemmelsene regulere tidspunkt for varelevering, ev. kan oppstillingsplasser for varelevering støyskjermes mot berørte boliger.

Skolekapasitet

Åse skole har gjennom flere år rapportert om kapasitetsproblemer. Saksfremlegget sier også at skolen ikke har kapasitet til økning av elevtallet. Likevel konkluderes det med at det ikke bør pålegges rekkefølgekrav med hensyn til skoleutbygging i denne saken. Dette begrunnes med at befolkningsveksten i regionen først og fremst vil komme i den eldste delen av befolkningen, at det blir stadig flere aleneholdninger og at de øvre aldersgruppene er hovedmålgrupper for de planlagte boligtypene. Avløpssystemet i området har dessuten tilfredsstillende kapasitet, og dette er vurdert å veie tyngre enn manglende skolekapasitet.

Kommuneoverlegen vil hevde at typisk flyttemønster tilsier at det i stor grad vil være eldre/middelaldrende beboere i nærområdet som flytter inn i denne type prosjekt. Disse selger eneboligene sine og gir plass til nye barnefamilier. Selv om analysene viser at veksten i barnetallet stagnerer eller er synkende i noen skolekretser, vil flytting innad i kommunen kunne gi barnevekst og kapasitetsproblemer ved enkelte skoler. En nærmere analyse vil kunne indikere om utbyggingen får konsekvenser for barnetallet, og dermed om det som følge av utbyggingen vil bli behov for å øke elevkapasiteten for å ivareta krav i forskrift om helse og miljø i barnehager, skoler og skolefritidsordninger av 28.03.2023.

Barnehage

Kommuneoverlegen viser til forskrift om helse og miljø i barnehager, skoler og skolefritidsordninger av 28.03.2023. Forskriften stiller krav både til beliggenhet og utforming av barnehage. Bl.a. skal alle oppholdsrom for barna ha dagslys og utsyn. Dette punktet må følges opp i byggesak.

Sikker levering og henting av barnehagebarna må ivaretas. Kommuneoverlegen ser at parkeringsplassen til barnehagen og inn-/utkjøringsvei til parkeringskjelleren kan gi en mulig interessekonflikt, da brukstoppen for begge funksjoner vil oppstå i samme tidsperiode morgen og ettermiddag. Videre saksgang må vise hvordan planen tilrettelegger for sikker levering og henting av barna.

Barnehagevirksomheten skal godkjennes etter folkehelseloven før oppstart, jf. forskrift om helse og miljø i barnehager, skoler og skolefritidsordninger § 15. Begge punktene over vil bli vurdert i godkjeningsprosessen.

Myke trafikanter

Planen ser ut til å tilrettelegge godt for sykkel og gange langs tilkomstveger og innen planområdet. Reguleringsendringene gir dessuten et mer oversiktlig trafikkbilde som vil gjøre det lettere for alle trafikanter å orientere seg i trafikken. I tillegg må det etableres trygge krysningspunkt over Åsehaugen og Geilebergvegen for å sikre skolevegen for barn som sokner til Åse skole.

Lovgrunnlag

Uttalelsen er gitt i henhold til § 4 i forskrift om miljørettet helsevern av 25.04.2003, med hjemmel i lov om folkehelsearbeid av 24.06.2011 §§ 4, 8 og 33.

Med hilsen
Alexander Wiig
kommuneoverlege
Strategi og styring

Else Jorunn Strømsheim
rådgiver
Strategi og styring

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.



Mottakere:

Kjell Sandli	Plan og geodata
--------------	-----------------

Vår referanse:
20/25594, 23/125737

Arkivkode:
L13 50/807

Dato:
10.10.2023

Merknad - VA - Høring/offentlig ettersyn. Detaljreguleringsplan for Øvre Geilegrend gbnr 50/807 m.fl.

Vi viser til mottatt høringsbrev datert 05.09.2022. Virksomhet VA har følgende merknader til saken:

Merknad til VA rammeplan, datert 16.05.2023

- Pkt.1 Innledning: Tabell med tiltaksplan for overvann stemmer ikke med vurderinger gjort i kap. 3.3 Overvann, jf. avsnitt 4, der det konkluderes med at det må bygges anlegg til fordrøyning. Fordrøyningsanlegg viser også på tegning GH001, vedlegg 1
- Pkt. 2.1 Vann: Det bør utredes krav mengde slokkevann, og om avstandskrav mht. plassering av hydranter mm. er i samsvar med gjeldende forskrifter

Merknad til overordna utomhusplan, datert 25.08.25

- Det bør tegnes inn anlegg til fordrøyning i arealet som er foreslått regulert til torg o_ST. Planen må stemme overens med kartvedlegg til VA rammeplan, tegning GH001

Merknad til reguleringsbestemmelser

- Pkt. 3.3-, her bør det føyes til at utomhusplanen skal vise løsninger for lokal overvannshåndtering med permeable flater, regnbed og integrerte vannrenner mm.
- Pkt. 3.7-, vi foreslår følgende tilføyelse «Prinsipppløsninger i Rammeplan VA, versjon XX utarbeidet av Norconsult, skal være retningsgivende for videre detaljprosjektering av vann-, avløps og overvannsløsninger i forbindelse med detaljert VA plan».

Med hilsen
Magne Blindheim
ingeniør
Vatn og avløp

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.



Ålesund brannvesen KF

Ålesund Kommune
Postboks 1521

6025 Ålesund

Saksbehandler:
Øystein Bjørkavåg
Tlf. 48 01 89 29

Deres referanse:

Vår referanse:
20/289-350 23/118080

Arkivkode:
L12

Dato:
21.09.2023

Øvre Geilegrend - gbnr. 50/807 m.fl. - detaljregulering. Høring / offentlig ettersyn

Ålesund brannvesen viser til tidligere møte avholdt våren 2022 vedrørende adkomst og oppstilling av høydemateriell for utrykningskjøretøy samt adkomst for brannvesenets innsatspersonell til parkeringskjeller. Brannvesenet ønsker en fortsatt god dialog i planarbeidet videre i prosessen og viser ellers til vår veileder, tilrettelegging for redning og slokking som ligger på vår nettside <https://aabv.no/>

Med hilsen
Øystein Bjørkavåg
seksjonsleiar

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.



Ålesund kommune

Postboks 1521

6025 Ålesund

Dykkar ref.:

20/25594, 23/109303

Vår ref.:

SAK0000091413

Saksbehandlar:

Natalie Østrem

Dato:

18.10.2023

Tilbakemelding på offentlig ettersyn detalregulering Øvre Geilegrend - gbnr. 50/807 m.fl.

Vis til dykkar brev av 05.09.2023.

Renovasjonsteknisk plan har dekket det meste, ÅRIM ønsker å tilføye nokre få punkt vedr. avfallsbrønnane.

Drenering. Overvatn må bli leda vekk frå avfallsbrønnane, slik at avfallsbrønnane ikkje fyllast med vatn og forringar avfallet. I tillegg er det anbefalt minimum 20 cm avstand mellom betongbrønnane under bakken.

Brøyting og snørydding. Det er viktig at det blir lagt til rette for enkel brøyting og snørydding rundt og på avfallsbrønnane. Avfallsbrønnane skal vere rydda for snø før tømning, slik at snø ikkje fell ned i betongbrønn under tømning.

Avstand til konstruksjonar ved avfallsbrønnane. ÅRIM anbefal minimum 3 meter avstand frå avfallsbrønnane, for å sikre at nærliggande konstruksjonar ikkje blir skada under tømning. Rekkverk illustrert i figur 3 i renovasjonsteknisk plan vil kunne bli skada under tømning dersom dette plasserast for nært avfallsbrønnane. ÅRIM fråskriv seg ansvaret for eventuelle skadar som blir påført nærliggande konstruksjon dersom denne er plassert nærmare enn 3 meter frå avfallsbrønnane. Til orientering krev vi også fri løftehøgde.

Godkjenning av avfallsbrønner. ÅRIM skal godkjenne utstyret før innkjøp, for å sikre at avfallsbrønnane er kompatible med våre kranbilar.

Eigarskap til avfallsbrønnane må avklarast på førehand (t.d. overførast frå utbygger til sameige som brukar avfallsbrønnane). ÅRIM sitt ansvar er avgrensa til tømning av avfallsbrønnane. Det same gjeld for dei framtidige avfallsbrønnane som skal dekke næring og BUP.



Med helsing

Natalie Østrem, miljørådgivar

post@arim.no | natalie.oestrem@arim.no

Telefon 70 41 31 00 | 988 73 899

Fra: Mirza Begic
Sendt: tirsdag 24. oktober 2023 14:36
Til: Kjell Hollingsæter Sandli
Emne: Merknader til plan Øvre Geilegrend gbnr 50/807 - MILSAM

Hei Kjell,

Har registrert først nå at jeg har ikke sendt våre merknader til denne saken. Håper at det er likevel ikke sent.

Merknader fra MILSAM

- o_SKV4 - mangler sideareal – må reguleres med sideareal etter kommunale veg- og gatenorm
- o_SGG1 - regulert som en bredd gangareal uten definerte detaljer – Burde vurderes ytterligere regulering av en mer organisk g/s-veg, eller dette kan detaljeres i neste fase.
- o_SG3 – fungerer som passasje mellom to private områder – må reguleres som felles fordi den skal brukes også som renovasjonsakse for disse private områder. o_SGG2 kan brukes som g/s-veg passasjen mellom to offentlige veger.
- o_SGG3 – må reguleres som gang og sykkelveg atskilt fra trafikkarealet og ikke som fortau. Dette til å få nødvendig buffers bredde mellom p-plasser og gangarealet for å unngå plassering av biloverhenger over gangarealet (eks. sydlig p-plass langs Moa syd).
- f_BLK – er anført uten noen areal – det burde enten beskrives eller anføres på kartet.
- o_SF5, o_SF6– mangler sideareal – det må reguleres sideareal. Dette gjelder særlig langs BBB1 for å unngå eiendomsproblemer senere. En burde diskutere nøye bokvalitet for beboerne i 1. et. pga. nærheten av offentlige arealer (enten å unngå innkik, eller privatisering av offentlig areal med høye busker/hekk).
- BBB1 – Fare for mulig støy og støvforurensning for 1. et. pga. nærheten til trafikkareal.
- o_ST – Må vare privat område fordi alle andre områder er private.
- BHO – utkjørsel til o_SKV4, offentlig veg – Uheldig etablering av en til avkjørsel langs allerede komplisert offentlig veg. Ber om vurdering av en annen alternativ som f.eks. gjennom f_SPP4/o_SGG5 (innkjørsel til p-hus kan etableres også fra øverste etasje uten noen problem.

Vennlig hilsen

Mirza Begic

Senior Rådgiver, Miljø og Samfersdel
Mob. 413 05 103 | 70 16 20 00 (sentralbord)
mirza.begic@alesund.kommune.no



Postboks 1521, 6025 ÅLESUND
Keiser Wilhelms gate 11, 6003 Ålesund
www.alesund.kommune.no
www.facebook.com/Aalesundkommune

OPEN – ENGASJERT - MODIG