



OLAV THON GRUPPEN

Til: Ålesund kommune, planavdelingen

Olav Thon Gruppen
Postboks 489 Sentrum,
0105 Oslo
Tlf. +47 23 08 00 00
Org.nr: 988 969 656
firmapost@olavthon.no
olavthon.no

Oslo, 29. februar 2024

Moa, Nordre Aspehaug Vedr. behandling av reg.planforslag

Planutvalget hadde i januar planforslag for Nordre Aspehaug på Moa til første gangs behandling. Administrasjonen innstilte på at planen skulle legges ut med forbehold om enten maksimalt antall tillatte leiligheter eller krav om uteoppholdsareal på tak, etter ønske om å øke tilgjengelig uteoppholdsareal per boenhet. Utover det var innstillingen å godkjenne planen som forelagt, med gitte utbyggingshøyder.

I planutvalget la utvalgsleder på eget initiativ frem et forslag til alternativt vedtak, hvor det ble tatt ut en etasje i hele bygningsmassen. Denne vesentlige endringen ble gjort uten dialog med forslagsstiller, og kun forespurt planavdelingen om formuleringen i forslaget ville bety at deres forbehold ikke lenger var nødvendige.

Utvalgsleder argumenterte med at det skal utøves likebehandling, og viser til omkringliggende bebyggelse, samt en plan som nylig ble godkjent like ved (reg.plan Spjelkavikvegen 3-13 og Brusdalsvegen 4-14). I argumentasjonen legges det frem slik at det implisitt forstås at alle disse eksemplene har eller tillater inntil 4 etasjer.

Den nylig godkjente planen tillater 4 etasjer med en tilbaketrasket 5. etasje; ikke bare de 4 etasjer som implisitt påstått. Dette gav planutvalget feilaktig premis for vedtak, og er av vesentlig betydning ettersom også planforslaget til behandling legger til grunn det samme prinsippet om 4 etasjer, med en tilbaketrasket 5. etasje.

I planbehandlingen ble det heller ikke redegjort for at planene også ligger i forskjellige forettingssoner i kommunedelplanen. Planforslaget til behandling ligger i sone 2, som åpner for høyere utnyttelse enn det som legges til grunn for utbygging i sone 3, hvor referert plan ligger.

Det ble heller ikke tatt opp at det nylig er godkjent to reguleringsplaner på Moa som ligger i samme forettingszone som planforslaget til behandling. Begge disse tillater utbygging i inntil 5 etasjer. Dette gjelder reguleringsplanene for Daaeskogen og Nedregaarden vest – se vedlagt illustrasjon på neste side. Det er også en vesentlig faktor at tett inntil denne bebyggelsen ligger det småhus, mens

det i området rundt reguleringsplanen til behandling er blokker på 4 etasjer, som i tillegg ligger vesentlig lengre unna enn i øvrige refererte planer.

Det er da vanskelig å se at planutvalget utøver likebehandling med sitt vedtak. At det skal være tungtveiende grunner til å ikke tillate utbygging som i øvrige godkjente planer i tilsvarende fortetningszone er vanskelig å se, også tatt i betraktning at planforslaget er i tråd med gjeldende retningslinjer fra regjeringen for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, hvor det legges til grunn at det nært kollektivknutepunkt bør legges særlig vekt på høy arealutnyttelse. I eksisterende reguleringsplan fra 1995 åpnes det for 4 etasjer her. Skal man bygge boliger og samtidig unngå å ta i bruk mer urørt natur, må man bygge høyere i disse områdene enn det som ble tillatt for 30 år siden.

Vi ber derfor om at kommunestyret vedtar planen som innsendt, for utlegging til offentlig ettersyn.



Figur 1 - Godkjente reguleringsplaner i gult, grense mellom fortetningszone 2 og 3 i rødt og planområdet i grønt.

Med vennlig hilsen,

Jarle Brunsell
Prosjektutvikler
+47 938 96 636
jarle.brunsell@olavthon.no