



Nordre Aspehaug - Moa - gbnr. 25/123 mfl. - plansak til vurdering av utleggelse til offentlig ettersyn - behandling i kommunestyret

Dokumentinformasjon:

Saksbehandlar: Linn Kristine Kvammen
E-post: postmottak@alesund.kommune.no

Arkivsak: 23/7228
Journalpost: 24/15589

Behandling:

Saksnummer: 032/24
Utval: Kommunestyret

Dato: 21.03.2024

032/24 - Kommunestyret

Vedtak:

Kommunestyret viser til brev fra utbygger, og vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 12-10 og 12-11, å legge utbyggers forslag til detaljregulering for Norde Aspehaug - Moa - gbnr. 25/123 mfl. med plankart datert 03.11.2023 og bestemmelser og planbeskrivelse, datert 06.12.2023, ut til offentlig ettersyn.

Behandling:

Fellesforslag frå H, FRP og AP, foreslått av Frode Andresen, Høyre

Kommunestyret viser til brev fra utbygger, og vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 12-10 og 12-11, å legge utbyggers forslag til detaljregulering for Norde Aspehaug - Moa - gbnr. 25/123 mfl. med plankart datert 03.11.2023 og bestemmelser og planbeskrivelse, datert 06.12.2023, ut til offentlig ettersyn.

Forslag, foreslått av Hans Kjetil Knutsen, Ålesundlista

Kommunestyret vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 12-10, å legge forslag til detaljregulering for Moa - Nordre Aspehaug gbnr. 25/123 mfl. med plankart datert 03.11.2023 og bestemmelser og planbeskrivelse, datert 06.12.2023, ut til offentlig ettersyn.

Kommunestyret setter som et eget vilkår at forslagstiller, før dette legges ut til 1.gangs offentlig ettersyn, reduserer høydene til 4 etasjer i tillegg til delvis nedgravd felles parkeringskjeller for alle blokkene, med unntak av blokka mot øst som trappes ned til 3 etasjer i tilsvarene utstrekning som nedtrappingen i planforslaget.

Forslag, foreslått av Tore Johan Øvstebø, Kristelig folkeparti

. Planutvalet vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-10, å legge forslag til detaljregulering for Moa – Nordre Aspehaug – gbnr. 25/123 mfl. med plankart datert 03.11.2023 og bestemmelser og planbeskrivelse, datert 06.12.2023, ut til offentlig ettersyn.

Dette med forbehold om at forslagsstiller:

enten A: legger inn en antallsbegrensning på maksimalt 73 boenheter innenfor planområdet.

Eller B: legger inn krav om universelt utformet felles uteoppholdsareal på tak, tilgjengelig for alle boenheter i den enkelte boligblokk.

Votering:

Det vart stemt i rekkefølge:

1. Forslaget sett fram av Hans Kjetil Knutsen (Å) fall med 9 mot 38 stemmer. Desse 9 stemte for forslaget frå Knutsen: Å: *Arne Almås, Anja Elin Drønnen, Hans Kjetil Knutsen, Knut Alexander Mo, Tore Hovland, Birger Flem, Thor Hansen. INP: Andrew Taylor. Rødt: Malena S. Malakzadeh.*
2. Forslaget sett fram av kommunedirektøren fall med 4 mot 43 stemmer. Desse 4 stemte for kommunedirektøren sitt forslag: Å: *Thor Hansen, Birger Flem. SP: Karoline Stette. Rødt: Malena S. Malakzadeh.*
3. Forslaget sett fram av Tore Johan Øvstebø (KRF) fall med 8 mot 39 stemmer. Desse 8 stemte for Øvstebø sitt forslag: *KRF: Tore Johan Øvstebø, Lars Johan Thomassen. SV: Anders Lindbeck, Mariann Ulvestad. MDG: Jarle H. Steffenssen. SP: Karoline Stette. Rødt: Malena S. Malakzadeh. AP: Svein Rune Johannessen.*
4. Fellesforslaget sett fram av Frode Andresen på vegne av H, AP og FRP vart vedtatt med 37 mot 10 stemmer. Desse 10 stemte mot: Å: *Arne Almås, Anja Elin Drønnen, Hans Kjetil Knutsen, Knut Alexander Mo, Tore Hovland. KRF: Tore Johan Øvstebø, Lars Johan Thomassen. MDG: Jarle H. Steffenssen. SP: Karoline Stette. Rødt: Malena S. Malakzadeh.*

Kommunedirektøren sin innstilling:

Kommunestyret vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 12-10 og 12-11, å legge forslag til detaljregulering for Norde Aspehaug - Moa - gbnr. 25/123 mfl. med plankart datert 03.11.2023 og bestemmelser og planbeskrivelse, datert 06.12.2023, ut til offentlig ettersyn.

Dette med følgende vilkår:

Saksgang:

Ålesund kommune har mottatt et privat planforslag for detaljregulering for Moa – Nordre Aspehaug – gbnr. 25/123 mfl., like øst for senterområdet på Moa. Planforslaget ble behandlet i planutvalet (sak 005/24) i møte 16.01.2024. Der vedtok planutvalet å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn, men med vilkår om at etasjeantallet i de foreslåtte boligblokkene ble redusert til 3 og 4 etasjer.

Vilkåret i planutvalgets vedtak medfører en vesentlig endring av det private planforslaget. Forslagsstiller har derfor krevd å få sitt opprinnelige planforslag forelagt kommunestyret, i tråd med plan- og bygningsloven § 12-11 siste ledd.

Kommunestyret må nå ta stilling til om planforslaget skal legges ut til høring og offentlig ettersyn i tråd med plan- og bygningsloven §§ 12-10 og 12-11. Kommunestyret står fritt til å opprettholde planutvalgets vedtak, følge kommunedirektørens opprinnelige innstilling, eller sette egne vilkår for en eventuell utleggelse av planforslaget.

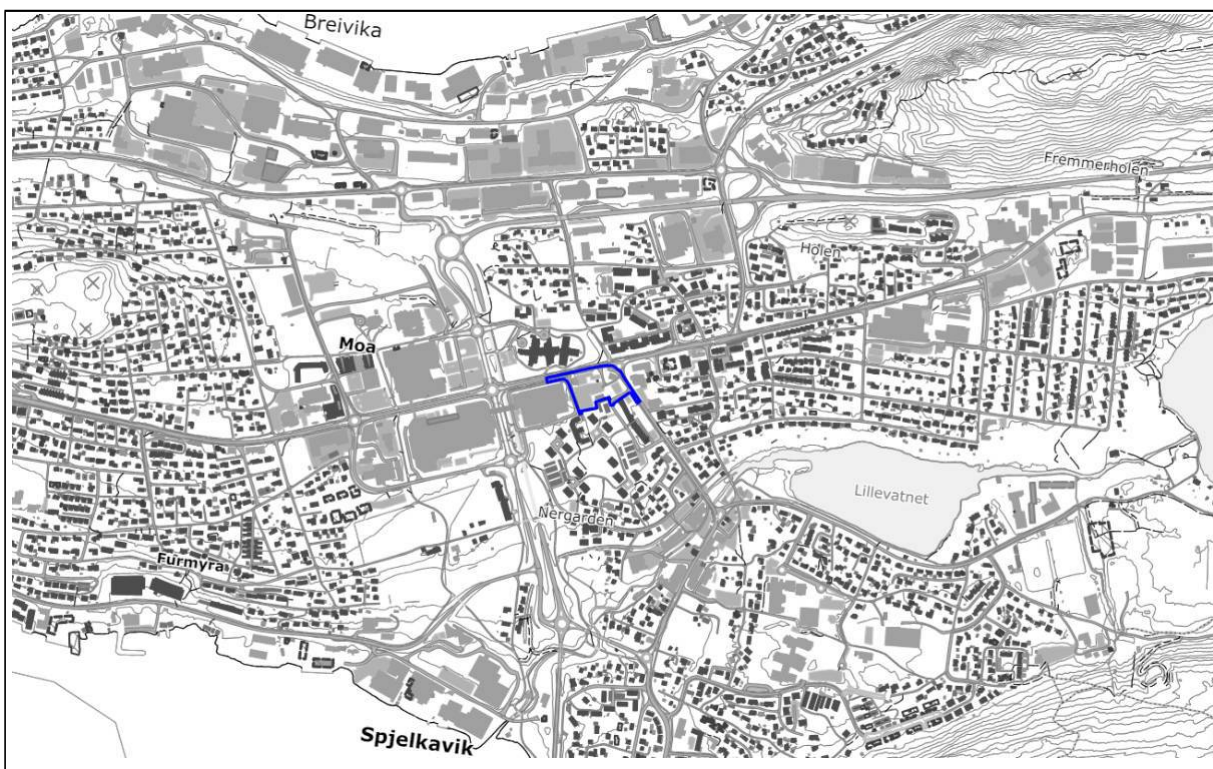
Dersom kommunestyret vedtar å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn, vil planen bli annonsert og sendt på høring til alle som på ulike måter har interesse i saken. Alle innkomne merknader vil bli lagt frem for planutvalet og deretter kommunestyret til 2. gangs behandling/sluttbehandling.

Sammendrag av planforslaget:

Planarbeidet er utført av Slingstad Aamlid Arkitekter AS, på vegne av Amfi Bygg Moa AS. Formålet med det private planforslaget er å legge til rette for konsentrert boligbygging av rundt 100 boenheter fordelt på tre boligblokker i 4-5 etasjer, i tillegg til en kombinasjonsblokk med tjenesteyting i første etasje og boliger i de øvrige fire etasjene. Det legges i tillegg opp til en delvis nedgravd felles parkeringskjeller for hele planområdet, samt et kombinert leke- og uteoppholdsareal mellom blokkene mot sør.

Planforslaget er godt gjennomarbeidet, og i det vesentlige i tråd med tilbakemeldinger fra oppstartsmøte og innspill til oppstartsvarselet. Det er likevel noen forhold vi mener kunne vært håndtert bedre, slik som fleksibilitet i planen, hensynet til fortettingssone to som en overgangssone, og foreslått løsning for kombinert leke- og uteoppholdsareal.

Basert på en planfaglig helhetsvurdering og gjeldende planverk var det likevel bare for den foreslåtte løsningen for kombinert leke- og uteoppholdsareal at administrasjonen fant det rimelig å anbefale planutvalet å legge inn et forbehold om retting før planen skulle sendes på høring og offentlig ettersyn. Innstillingen fra kommunedirektøren ble nedstemt, men planutvalgets vedtak med vilkår om høydereduksjon fulgte likevel opp intensjonen i administrasjonens anbefaling (som var å sikre en større andel leke- og uteoppholdsareal per boenhet), ved at det ikke lenger er plass til like mange boenheter innenfor planens begrensninger (utnyttelsesgrad, byggegrenser, byggehøyder).



Oversiktskart med planområdet markert blått

▲ Nord - Ikke i målestokk

Saksopplysninger:

Planforslaget ble etter normal praksis og i tråd med Ålesund kommunes delegeringsreglement behandlet i planutvalet (sak 005/24) i møte 16.01.2024. Der hadde kommunedirektøren følgende innstilling:

"Planutvalet vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-10, å legge forslag til detaljregulering for Moa – Nordre Aspehaug – gbnr. 25/123 mfl. med plankart datert 03.11.2023 og bestemmelser og planbeskrivelse, datert 06.12.2023, ut til offentlig ettersyn.

*Dette med forbehold om at forslagsstiller: enten **A**: legger inn en antallsbegrensning på maksimalt 73 boenheter innenfor planområdet. Eller **B**: legger inn krav om universelt utformet felles uteoppholdsareal på tak, tilgjengelig for alle boenheter i den enkelte boligblokk."*

Hans Kjetil Knutsen, Ålesundslista, fremmet følgende alternative forslag som ble enstemmig vedtatt:

"Planutvalget vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-10, å legge forslag til detaljregulering for Moa - Nordre Aspehaug - gbnr. 25/123 m.fl. med plankart datert 03.11.2023 og bestemmelse og planbeskrivelse, datert 06.12.2023, ut til offentlig ettersyn.

Planutvalget setter som et eget vilkår at forslagstiller, før dette legges ut til 1. gangs offentlig ettersyn, reduserer høydene til 4 etasjer i tillegg til delvis nedgravd felles parkeringskjeller for alle blokkene, med unntak av blokka mot øst som trappes ned til 3 etasjer i tilsvarende utstrekning som nedtrappingen i planforslaget"

Ifølge forslagsstiller medfører planutvalgets vedtak en vesentlig endring av det private planforslaget, og anser derfor vedtaket som et avslag på det opprinnelige planforslaget. Forslagstiller har derfor krevd å få planforslaget forelagt kommunestyret i tråd med plan- og bygningsloven § 12-11 siste ledd. Dette er en rett private forslagsstillere har dersom det i underliggende instanser gjøres endringer som er å anse som et avslag på det opprinnelige planforslaget, **forutsatt at planforslaget er i tråd med gjeldende kommuneplanens arealdel eller områderegulering.**

For saksopplysninger og vurdering av selve planforslaget, se saksfremlegg til sak 005/24 i vedlegg 1. Forslagsstillers vurdering av planutvalets vedtak ligger også vedlagt (vedlegg 2).

Vurdering:

Nedenfor følger en kort vurdering av forutsetningene for å kunne kreve planforslaget forelagt kommunestyret. Disse er at **1**: vilkåret i planutvalgets vedtak er av en slik karakter at det er å anse som et avslag på forslagstillers opprinnelige planforslag og **2**: at det er i tråd med gjeldende kommuneplanens arealdel eller områderegulering.

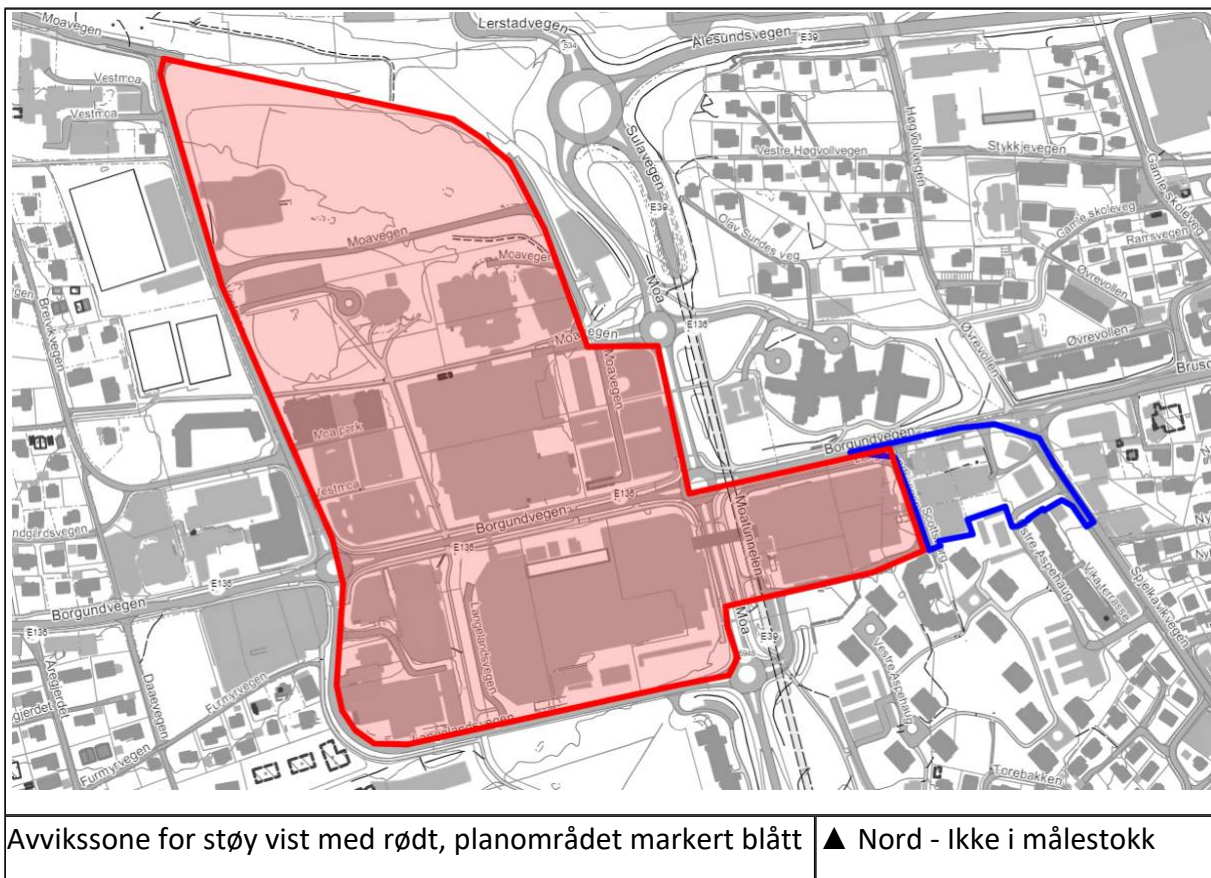
1: Planutvalgets vedtak innebærer at alle de foreslåtte fire bygningskroppene reduseres med en etasje. Det er uvisst hvor mange boenheter dette utgjør, men vi ser likevel at det innebærer en vesentlig reduksjon av prosjektet, sett opp mot omfanget på rekkefølgekrav til blant annet lekeareal, parkeringskjeller, fortau og kollektivholdeplass.

2: Det foreligger ingen gjeldende områdeplan for planområdet. I Kommuneplanens arealdel (KDP) er området i hovedsak avsatt til andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg. Dette er et overordnet arealformål som ikke er ytterligere spesifisert på kommuneplannivå.

De foreslåtte arealformåla i planforslaget (bolig, kombinert bolig/tjenesteyting, lekeplass og internveger) inngår i dette. KDP for Ålesund innehar derimot andre relevante føringer som planforslaget er vurdert opp mot. Disse er: avvikssone for støy og fortettingsstrategi.

Avvikssone for støy:

I kapittel 7 i KDP for Ålesund er det åpnet for at støyfølsom arealbruk kan tillates i gul støysoner, dersom bebyggelsen har en stille side og tilgang til egnet uteplass med tilfredsstillende støynivå. **I rød støysoner tillates ikke støyfølsom arealbruk, med unntak av i områder innenfor avviksonene for støy** i Temakart D: støysoner langs hovedvegnettet. I planforslaget åpnes det for at bebyggelsen mot nord og øst plasseres innenfor rød støysoner. Avviksonene for støy er sammenfallende med forettingsone 1: urban fortetting, og planområdet ligger like utenfor dette.



Vår holdning er at det ikke er ønskelig med etablering av støyfølsom bruk (her bolig) i støyutsatte områder. Samtidig ser vi at det stadig oftere dukker opp interessekonflikter mellom det nasjonale og politiske målet om fortetting og sentralisering, og andre hensyn som tilfredsstillende støyforhold. Videre har det de siste årene vært stor byggeaktivitet i influensområdet rundt Moa, og mye har endret seg siden kommunedelplanen for Ålesund, med tilhørende avviksoner for støy ble vedtatt i mars 2017.

Planområdet er godt egnet til fortetting, blant annet på grunn av nærheten til senterområdet på Moa med tilhørende kollektivknutepunkt (ca. 350 meter), og eksisterende sosial infrastruktur slik som skole (ca. 850 meter) barnehage (ca. 350 meter), idrettsanlegg (ca. 1 km) m.m. Gjennom bestemmelsene stilles det rekkefølgekrav til tilfredsstillende støyforhold for alle boenheter i planforslaget.

Til tross for vegtrafikkstøyen fra nord og øst mener vi planforslaget i tilstrekkelig grad sikrer tilfredsstillende støyforhold for fremtidige beboere, og at det bør åpnes for boligbygging selv om området ligger utenfor avvikssone for støy. Basert på denne konklusjonen velger vi å se bort i fra plasseringen utenfor avvikssone for støy når det gjelder å vurdere om planforslaget er i tråd med KDP.

Fortettingsstrategi:

Planområdet ligger i *fortettingssone 2 – boligfortetting i randsonene rundt bysentrum, Moa og knutepunkta i temaplan 3: fortettingsstrategi*. Dette er beskrevet som en overgangssone mellom knutepunkt og øvrig bebyggelse. Blokkbebyggelse skal vurderes og tilgjengelighet for myke trafikanter skal prioriteres. Den foreslåtte bygningsmassen har større volum enn omkringliggende bebyggelse, og er høyere enn administrasjonens tidligere anbefaling om maks 4 etasjer for hele bygningskroppen for blokka lengst øst. I denne enkeltplanen mener vi **intensjonen i fortettingssone to, som overgang mellom øvrige soner, bare delvis er imøtekommet**. Likevel ser vi at dette er en strikk som allerede er tøydd langt i flere godkjente planer i fortettingssone to. Fordi høydene og etasjeantallet i seg selv ikke er til vesentlig sjenanse for sitt umiddelbare nærområde har vi heller ikke gjort dette tema gjeldende for vurderingen av om planforslaget er i tråd med gjeldende KDP.

Samla vurdering og konklusjon:

Med bakgrunn i vurderingen over er kommunedirektørens konklusjon at planutvalets vedtak er å anse som et avslag på forslagstillers opprinnelige planforslag, og at forutsetningene for å kunne kreve det forelagt kommunestyret til stede.

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget legges ut til høring og offentlig ettersyn, men tar ikke stilling til om det skal gjøres uten vilkår eller med tilsvarende vilkår som planutvalets vedtak i sak 005/24, kommunedirektørens innstilling til sak 005/24, eller andre eventuelle vilkår.

Kommunestyret må nå ta stilling til om planforslaget skal legges ut til høring og offentlig ettersyn i tråd med plan- og bygningsloven §§ 12-10 og 12-11. Kommunestyret står fritt til å opprettholde planutvalgets vedtak, følge kommunedirektørens opprinnelige innstilling, eller sette egne vilkår for en eventuell utleggelse av planforslaget.

Jon Steven Hasseldal
kommunedirektør

Silja Øvrelid
verksemdsleiar

Vedlegg:

1. Nordre Aspehaug - Moa - gbnr. 25/123 mfl. - plansak til 1. gangs behandling og offentlig ettersyn
2. Forslagsstillers kommentar til planutvalgets vedtak ved 1. gangs behandling - Nordre Aspehaug - Moa
3. Plankart - Moa, Nordre Aspehaug
4. Bestemmelser - Moa, Nordre Aspehaug
5. Planbeskrivelse - Moa, Nordre Aspehaug

Vedlegg:

6. Situasjonsplan og illustrasjoner - Moa, Nordre Aspehaugen
7. Volumstudie - Moa, Nordre Aspehaug
8. Samledokument med merknader og fagrapporter - Moa, Nordre Aspehaug