



## Nordre Aspehaug - Moa - gbnr. 25/123 mfl. - plansak til 1. gangs behandling og offentlig ettersyn

### Dokumentinformasjon:

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

Arkivsak: 23/7228  
Journalpost: 23/2325

### Behandling:

Saksnummer: 005/24  
Utval: Planutval

Dato: 16.01.2024

### 005/24 - Planutval

#### Vedtak:

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

#### Behandling:

Alternativt forslag, foreslått av Hans Kjetil Knutsen, Ålesundlista

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

#### Votering:

Hans Kjetil Knutsen sitt alternative forslag samrøystes vedtatt.

#### Kommunedirektøren sin 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.

### **Saksgang:**

Ålesund kommune har mottatt privat planforslag for detaljregulering for Moa – Nordre Aspehaug – gbnr. 25/123 mfl., like øst for senterområdet på Moa. Planforslaget blir nå lagt frem til 1. gangs behandling i planutvalet.

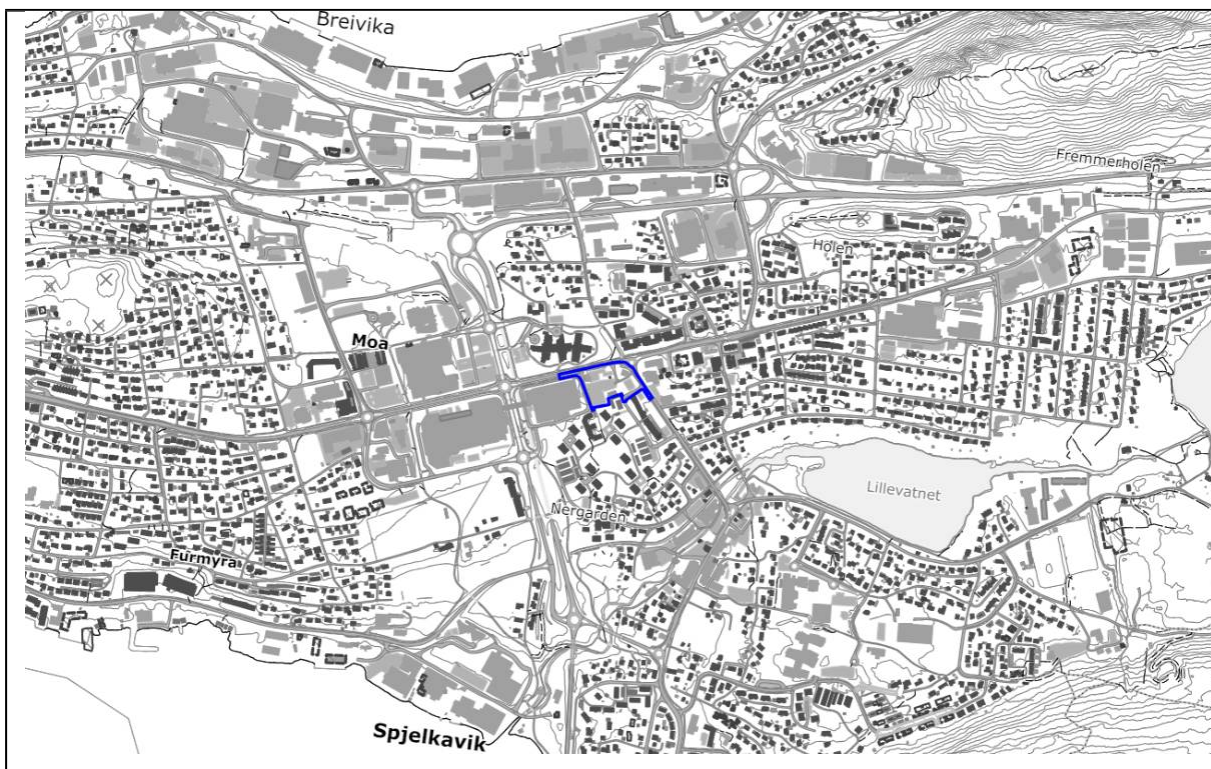
Dersom planutvalget vedtar å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn, vil planen bli annonsert og sendt på høring til alle som på ulike måter har interesse i saken.

Alle innkomne merknader vil bli lagt frem for planutvalget til 2. gangs behandling/sluttbehandling.

### **Sammendrag:**

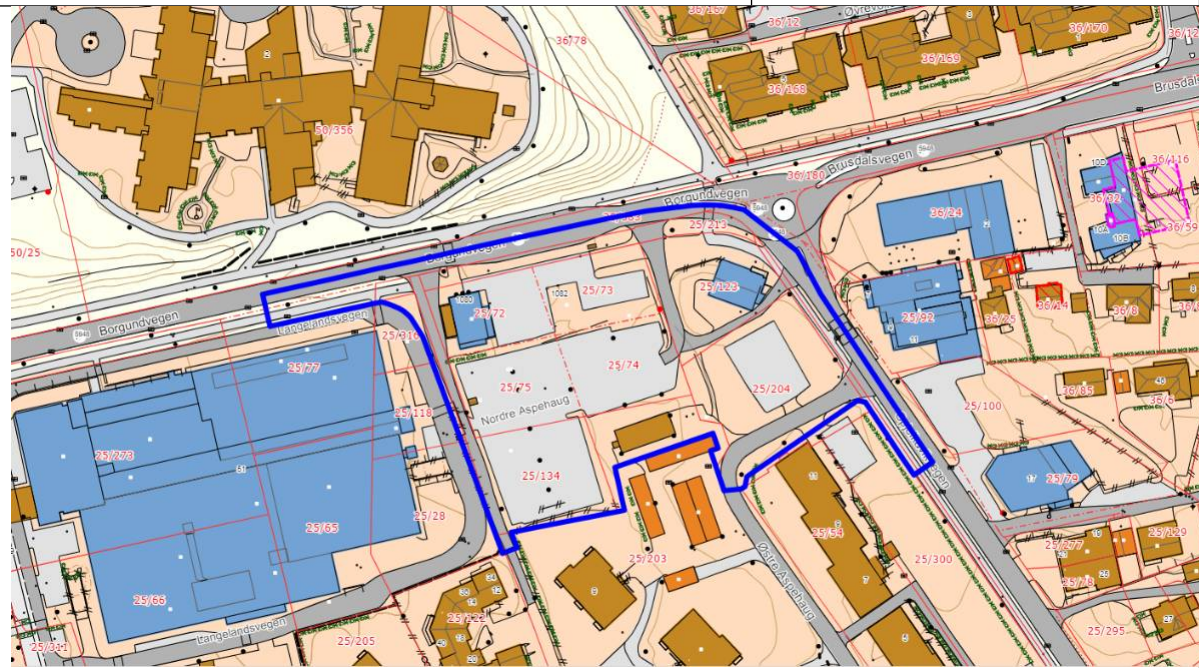
Planarbeidet er utført av Slyngstad Aamlid Arkitekter AS, på vegne av Amfi Bygg Moa AS. Formålet med planen er å legge til rette for konsentrert boligbygging av rundt 100 boenheter fordelt på tre boligblokker i 4-5 etasjer, i tillegg til en kombinasjonsblokk med tjenesteyting i første etasje og boliger 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.

Særlig relevante problemstillinger for planarbeidet har vært håndtering av vegtrafikkstøy, utforming av bygningsmassen (herunder hensyn til øvrig bebyggelse/byggeprosjekt og føringer i KDP, samt fremtoning fra bakkeplan), i tillegg til planens fleksibilitet og foreslått løsning for leke- og uteoppholdsareal.



Figur 1: oversiktskart med planområdet markert blått

▲ Nord – ikke i målestokk



Figur 2: grunnkart med planområdet markert blått

▲ Nord – ikke i målestokk

### Saksopplysninger:

#### Tidligere behandlinger:

Det ble avholdt oppstartsmøte for reguleringsarbeidet 15.03.2022. I oppstartsmøtet ble støyprobatikk og høyder på foreslått blokkbebyggelse, av hensyn til eksisterende nabobebyggelse, trukket frem som særlig viktige tema for det videre planarbeidet.

Siden oppstartsmøte har det vært gjennomført flere dialogmøter mellom kommunen og plankonsulent/forslagsstiller der foreslåtte byggehøyder og etasjeantall har blitt diskutert. Selve konseptet og plasseringen av bygningsmassen er lik skisseprosjektet som ble vist ved oppstart, mens antallet foreslåtte etasjer har blitt justert flere ganger i løpet av planarbeidet.

Planforslaget som nå fremmes bygger på mange av kommunens tidligere anbefalinger, men avviker fortsatt noe, blant annet når det gjelder foreslåtte byggehøyder og etasjeantall for leilighetsbygg/blokk mot øst i BB1 og størrelsen på regulert lekeareal og felles uteoppholdsareal (f\_LEK1).

#### Planforslaget:

Komplett og revidert planforslag ble mottatt 06.12.2023, og består av:

- Reguleringsplankart, datert 03.12.2023 (vedlegg 1)
- Reguleringsbestemmelser, datert 06.12.2023 (vedlegg 2)
- Planbeskrivelse, datert 06.12.2023 (vedlegg 3)
- Situasjonsplan og illustrasjoner, datert 03.11.2023 (vedlegg 4)

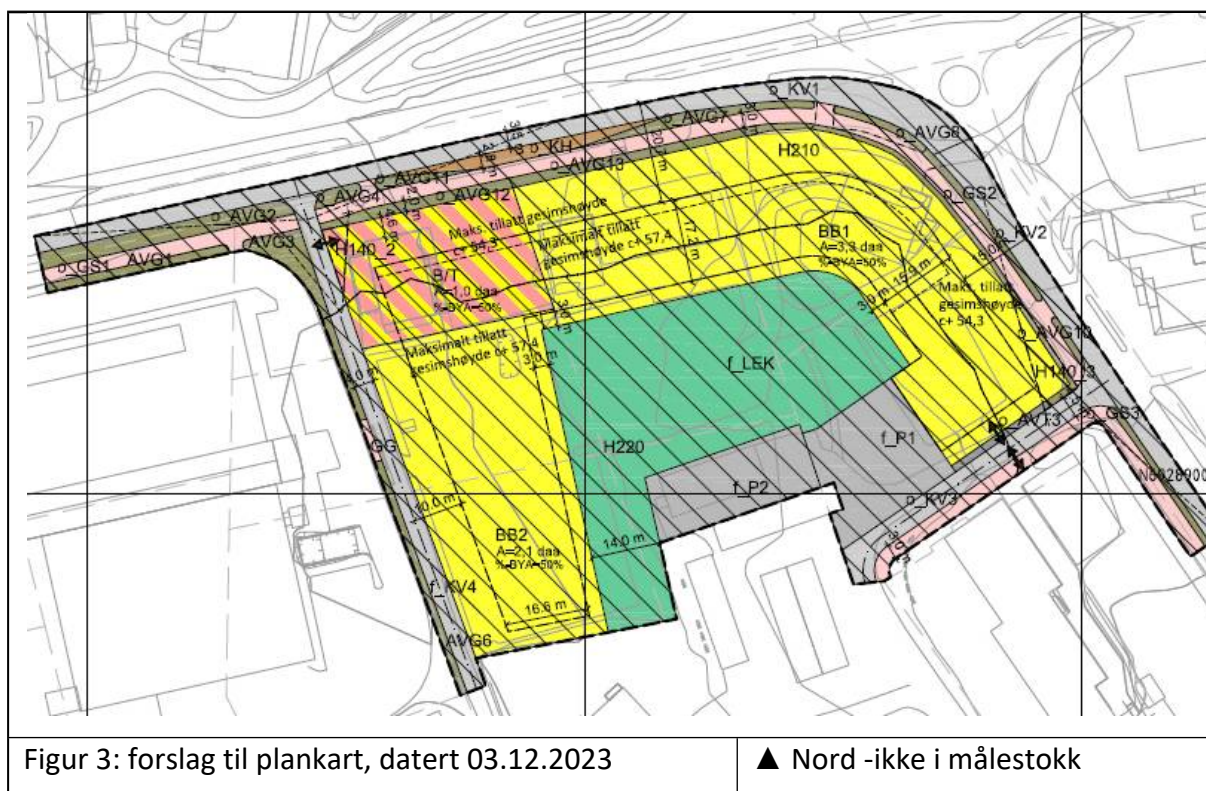
Følgende dokument er lagt ved planforslaget:



- Volumstudie (vedlegg 5)
- Samlevedlegg med merknader og fagrapporter bestående av: Merknader ifm. oppstartsvarsel med kommentar, Sol- og skyggestudier, Renovasjonsteknisk plan, ROS-analyse, Geoteknisk rapport, VA-rammeplan, Støyberegning, Rapport luftforurensning og Trafikkanalyse (vedlegg 6)

#### Formålet med reguleringa:

Formålet med planen er å legge til rette for utvikling av et sentralt, ubebyggt område like ved Moa. Området reguleres til konsentrert boligbygging av rundt 100 boenheter fordelt på tre boligblokker i 4-5 etasjer (BB1-2), i tillegg til en blokk med kombinasjonsformålet bolig/tjenesteyting i nordvest (B/T). Tjenesteyting tillates i første etasje, mens de øvrige fire etasjene må brukes til boligformål. Det legges opp til en felles parkeringskjeller for hele planområdet, samt et kombinert leke- og uteoppholdsareal mellom blokkene mot sør (f\_LEK).

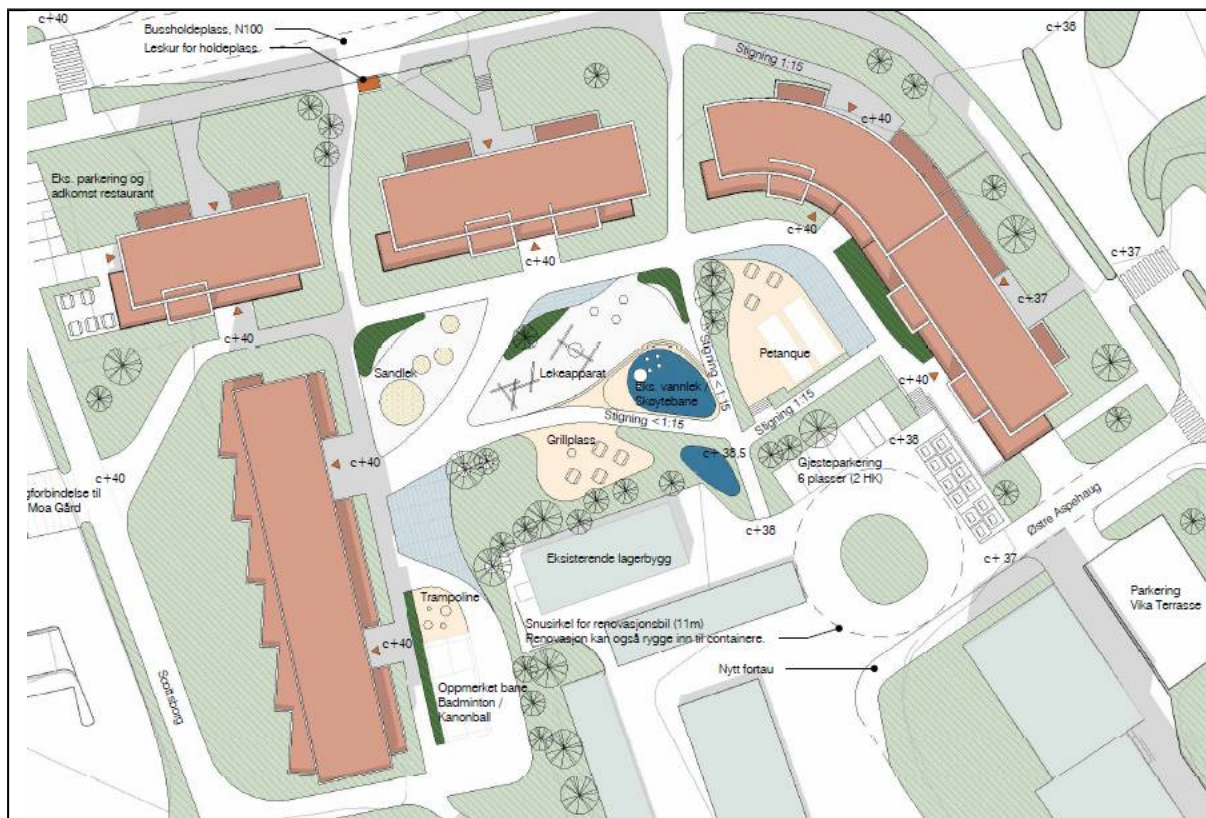


Figur 3: forslag til plankart, datert 03.12.2023

▲ Nord -ikke i målestokk

Tilkomst til planområdet vil i hovedsak være fra Spjelkavikvegen og den eksisterende avkjørselen i sørøst. Dagens avkjørsler lenger nord på Spjelkavikvegen og øst på Borgundvegen (rett ved rundkjøringen) forutsettes sanert. Avkjørselen lenger vest på Borgundvegen opprettholdes som tilkomst til boligområdet Scottsburg (som i dag), og som tilkomst til gjesteparkeringsplasser til tjenesteytingen i B/T og dagens restaurantdrift.

Det er lagt inn to parkeringsareal (f\_P1-2) på bakkeplan. F\_P2 er foreslått som felles parkering for Nordre Aspehaug borettslag sør for planområdet, mens f\_P1 er gjesteparkering og felles renovasjonsløsning med nedgravde avfallsbrønner for boliger i hele planområdet.



Figur 4: illustrasjonsplan. Prinsippgivende for utforming av bygningsmassen, men ikke juridisk bindende.

▲ Nord - ikke i målestokk

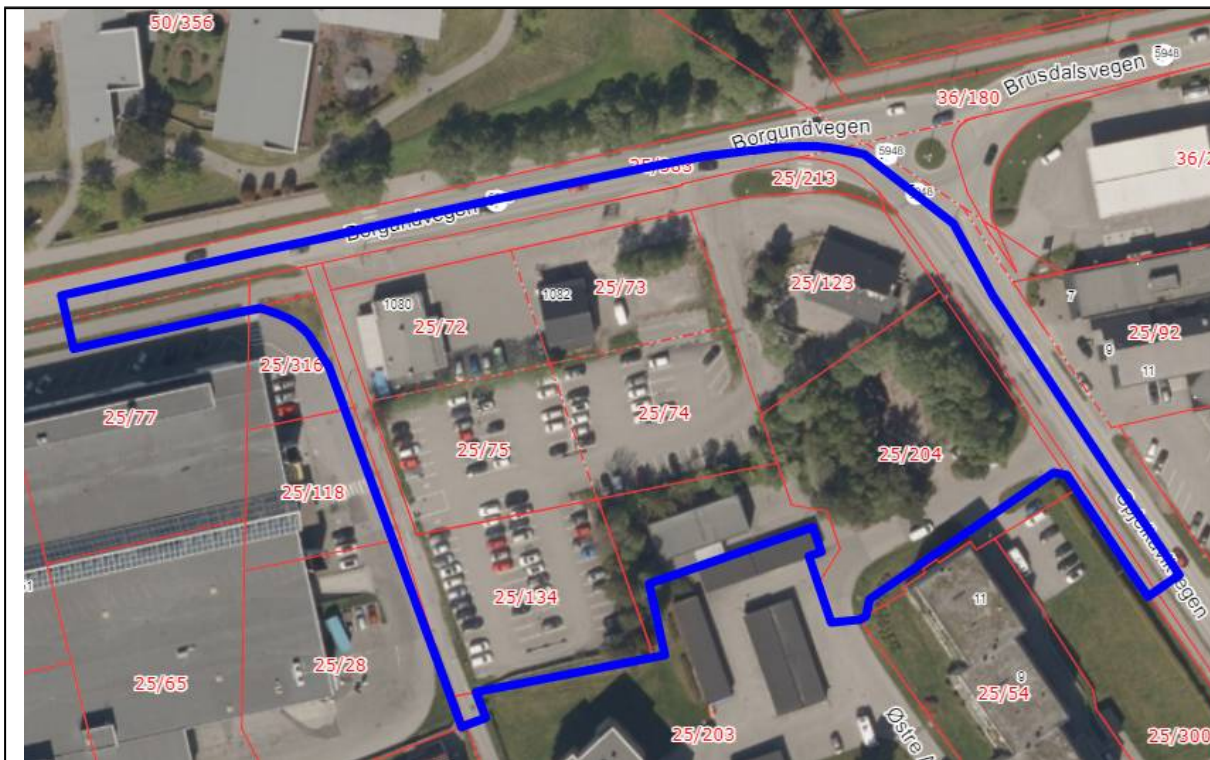
Planområdet er på 13,8 daa, hvorav 5,5 daa er foreslått til rent boligformål og 1 daa til kombinasjonsformål bolig/tjenesteyting. Felles lekeareal og uteoppholdsareal utgjør 2,5 daa, mens gjesteparkering og renovasjon er på til sammen 1 daa. Øvrige reguleringsformål er gang- og sykkelveg (GS-veg), kollektivholdeplass og ny GS-veg langs adkomstvegen fra Spjelkavikvegen inn i planområdet (o\_KV3).

Det stilles rekkefølgekrav til opparbeiding av følgende:

- Holdeplass (o\_KH) og GS-veg (o\_GS2) langs Borgundvegen nord i planområdet
- Kjørreveg (o\_KV3) til planområdet med tilhørende GS-veg (o\_GS2)
- Parkeringsplassen f\_P1 med renovasjonsløsning og snusirkel for renovasjonsbil
- Parkeringskjeller for bil og overdekt sykkelparkering (antall i tråd med krav i KDP)
- Endelig VA-rammeplan og påslippstillatelse for avløp til godkjent renseanlegg
- Lekeareal og felles uteoppholdsareal, samt privat uteoppholdsareal på balkonger
- Trær/trerekke langs Borgundvegen og annen vegetasjon internt i planområdet
- Sanering av to avkjørsler (fra Borgundvegen og Spjelkavikvegen ved rundkjøringen)

Eiendomsforhold:



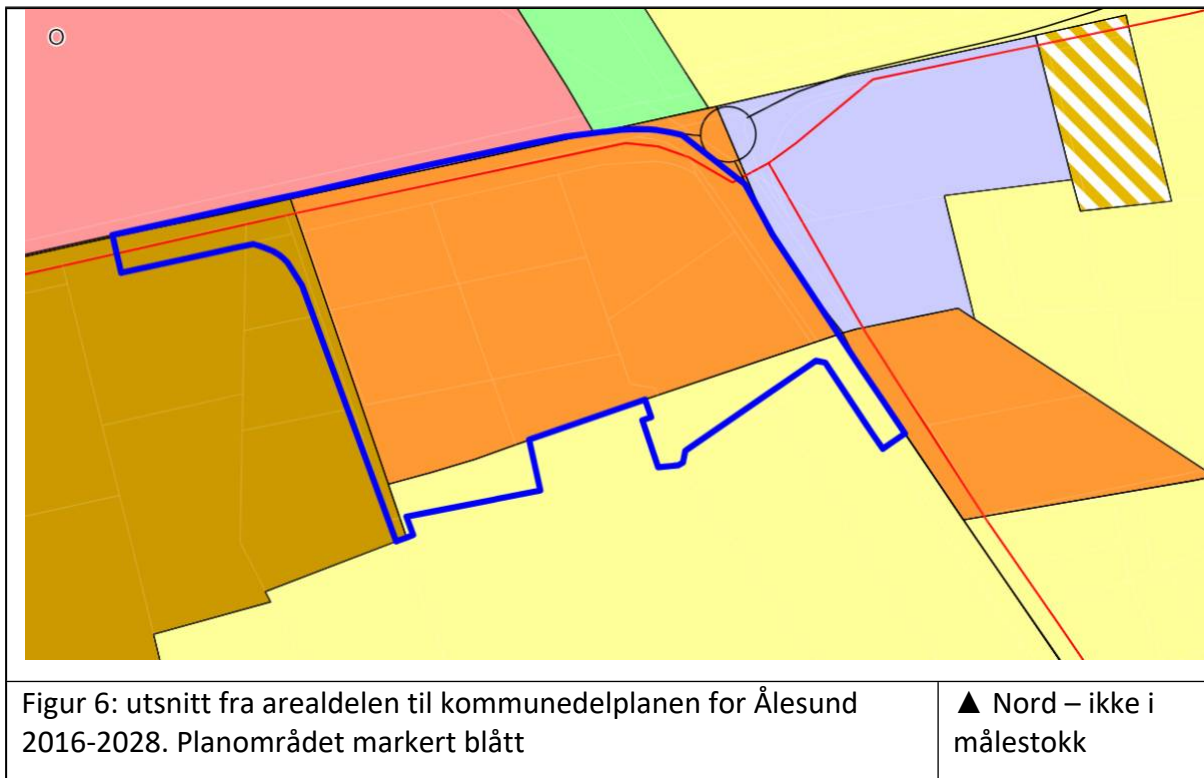


Figur 5: flyfoto med eiendomsforhold og gbnr. vist i rødt, planområdet i blått

Planområdet omfatter hele gårds og bruksnummer (gbnr.) 25/72, 73, 74, 75, 25/123 og 25/204. Det opplyses om at forslagsstiller (Amfi Bygg Moa AS) i all hovedsak eier områdene som skal reguleres, med unntak av gbnr. 25/72 som er privateid og i bruk til restaurantdrift (Fellini). Eier av 25/72 er ikke involvert i planarbeidet som forslagsstiller, men har kommet med innspill ved planoppstart (se vedlegg 6, s. 3) med ønske om at parkering på østsiden av eiendommen opprettholdes i kombinasjon med tilkomstvei til Scottsburg, tilnærmet som i dag. Innspillet er imøtekommet.

I tillegg til overnevnte eiendommer inngår også deler av gbnr. 25/77, 25/203, 25/212 og 213, 25/217, 25/300, 25/383 og 25/385. Disse eies av følgende aktører: Aspehaugen borettslag, sameiet Vika terrasse, Amfi Bygg Moa AS, samt Møre og Romsdal fylkeskommune og Ålesund kommune. Eiendommer som kun delvis er tatt med i planområdet inngår i hovedsak for å sikre siktlinjer og sideareal ved vei, kollektivholdeplass og GS-veg.

Forhold til overordna planer:

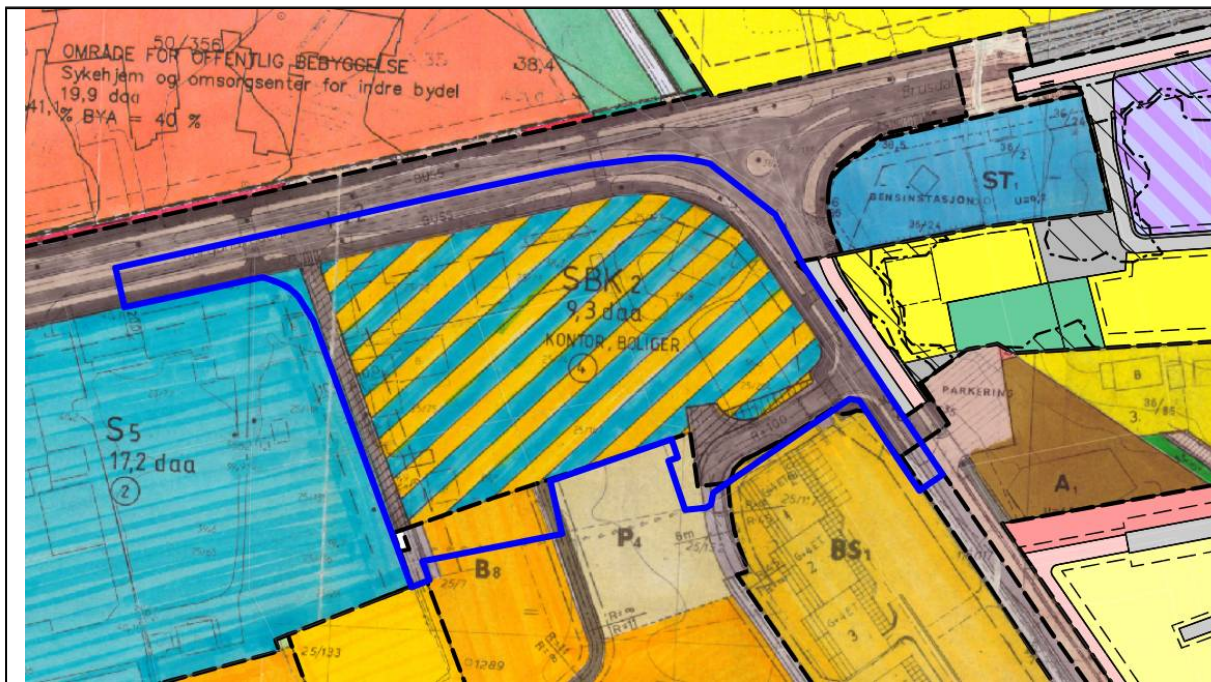


I kommunedelplanen for Ålesund 2016-2028 (KDP) er området avsatt til andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg, samt rent boligformål i sør.

Når det gjelder relevante temaplaner og temakart fra kommunedelplanen så ligger planområdet 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. Til tross for sin nærhet til Moa ligger planområdet like utenfor avvikssone for støy i **temakart D: støysoner langs hovedvegnettet**).

Videre viser **temakart C: hovednett for sykkel** fremtidig hovednett for sykkel langs Spjelkavikvegen og Borgundvegen. Det er foreløpig ikke bestemt hvilket sykkelsystem som skal benyttes i Ålesundsområdet. For å sikre areal til fremtidig løsning er det i planforslaget lagt inn en tre meter bred GS-veg, i tillegg til en rabatt på 2,8 meter langs Borgundvegen og 1,5 meter langs Spjelkavikvegen, i tillegg til annen veggrunn på 1 meter mellom boligformål og veisystem. Dette er i tråd med dagens utforming av veisystemet og gjeldende reguleringsplan.

Gjeldende reguleringsplan:



Figur 7: utsnitt fra gjeldende reguleringsituasjon i området. Planområdet markert blått.

▲ Nord – ikke i målestokk

Planområdet er tidligere regulert gjennom gjeldende reguleringsplan for Moaområdet (plan ID1507 1504411), vedtatt 01.06.1995. Planområdet er i hovedsak regulert til kombinasjonsformål bolig og kontor med konsentrert utnyttning og bebyggelse i 4 etasjer pluss underetasje, og maksimal gesimshøyde 12 meter.

#### Innkome innspill til planoppstart:

Oppstart av planarbeidet ble varslet og kunngjort 12.05.2022, med frist for innspill satt til 09.06.2022. Sammendrag og forslagsstillers kommentarer til innspilla, er vist i vedlegg 6, s. 3-7. Administrasjonens vurdering av innspilla fremgår av vurderingskapittelet senere i saken. Det kom inn totalt 13 innspill.

Felles for innspilla fra offentlige myndigheter (SF, MRFK og SVV) var et sterkt fokus på støyprobatikken i området, og at planområdet ligger utenfor kommunens egen avviksone for støy (hvor det kan tillates mer støy forutsatt avbøtende tiltak).

Statsforvalteren i Møre og Romsdal viste i tillegg til behov for ROS-analyse, detaljerte bestemmelser for kombinasjonsformål og håndtering av den prekære avløpsituasjon i kommunen.

Møre og Romsdal fylkeskommune var i sitt innspill opptatt av at det sikres nok areal til felles uteoppholdsareal med gode kvaliteter, helst gjennom en juridisk bindende utomhusplan. Videre belyste fylkeskommunen behovet for trafiksikkerhet for myke trafikanter, gode solforhold, sanering av avkjørsler nært rundkjøringen, veistandard i tråd med gjeldende krav og gode renovasjonsløsninger.

Statens vegvesen anbefalte i sitt innspill at det ble gjort en trafikkanalyse for hele Moaområdet og at tilrettelegging for bil skulle være restriktiv og suppleres med god sykkelparkering for ulike type sykler. Videre ba SVV om at hovednett for sykkel (fra KDPs temakart C) ble inkludert i planområdet.



ÅRIM anbefalte nedgravde avfallsbrønner med dimensjonering og tilkomst i henhold til renovasjonsteknisk norm for Ålesundregionen. Ålesund brannvesen KF viste til sin veileder for tilrettelegging for redning og slokking og ba om at denne ble tatt hensyn til i planleggingen. Mørenett/Linja opplyste om at det trolig må etableres en ny nettstasjon med tilkomst for lastebil.

Virksomhet Vann og Avløp i Ålesund kommune viste til tilbakemeldingene gitt i oppstartsmøte, mens kommuneoverlegen blant annet var opptatt av tilrettelegging for gode møteplasser og skolekapasitet. I tillegg var kommuneoverlegen tydelig på at det i prinsippet ikke er ønskelig med utbygging av boliger i støyutsatte områder, og at det må tas tilstrekkelig hensyn til både eksisterende beboere i naboområdet under bygging, og til nye beboere i planområdet gjennom avbøtende tiltak for å oppnå tilfredsstillende støyforhold. Virksomhet for Natur, landbruk og områdeforvaltning ba om at eksisterende treklynge ble bevart, i tillegg til dagens snarveg nord-sør gjennom planområdet.

Sameiet Øvrevollen 5 er gjenboer til planområdet i nord, og ba om at høydene ble redusert i tråd med kommunens tilbakemelding i oppstartsmøte (nedtrapping av byggehøyder mot nord og øst). Også kommunedelsutvalget for Spjelkavik, Åse og Lerstad stilte seg kritiske til høyden på blokkene.

Sameiet Scottsburg ligger like sør for planområdet. De ba om at dagens tilkomst til eiendommen fra Borgundvegen, via planområdet opprettholdes. Videre ba de om at vegstrekingen utbedres og at det opprettholdes kort vei til bussholdeplassen i nord.

Thorill Aspehaug Wammer, ved advokat Ingvar Seth, er eier av gbnr. 25/72, hvor det i dag er aktiv restaurantdrift (Fellini) ba i sitt innspill om at parkering på østsiden av restauranten opprettholdes i kombinasjon med tilkomstvei til Scottsburg, tilnærmet som i dag.

### **Vurdering:**

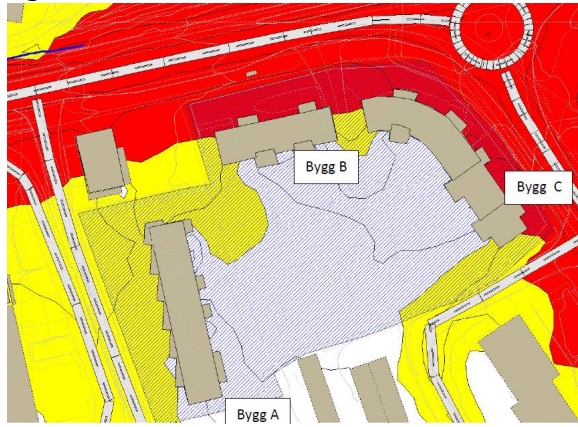
Planbeskrivelsen belyser alle forholda i planforslaget. I vurderingen nedenfor følger en tematisk gjennomgang av de mest sentrale tema. Disse er:

- Håndtering av vegtrafikkstøy
- Utforming av bygningsmassen (herunder hensyn til øvrig bebyggelse/byggeprosjekt og føringer i KDP, samt fremtoning fra bakkeplan)
- Fleksibilitet i planen og eventuell etappevis utbygging
- Barn og unges interesser – lekeareal i kombinasjon med uteoppholdsareal

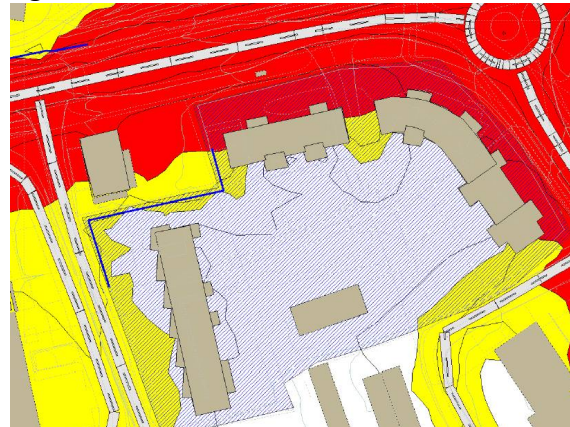
### Håndtering av vegtrafikkstøy

Store deler av planområdet er utsatt for vegtrafikkstøy definert som både gul (fra 55-65 dB) og rød (over 65 dB) støysoner fra Borgundvegen og Spjelkavikvegen. Den foreslåtte bygningsmassen er plassert for å danne en skjerm mellom vegtrafikkstøyen og leke-/uteoppholdsarealet sentralt i planområdet.

Figur 8.



Figur 9.



Figur 8-9: støykart ved 1,5 m høyde med planlagt bebyggelse. Figur 8 viser situasjon der ny bebyggelse fungerer som støytiltak. Figur 9 viser situasjonen med midlertidig støyskjerm (blå linje) i tillegg.

I kapittel 7 i KDP for Ålesund er det åpnet for at støyfølsom arealbruk kan tillates i gul støyzone, dersom bebyggelsen har en stille side og tilgang til egnet uteplass med tilfredsstillende støynivå. I rød støyzone tillates ikke støyfølsom arealbruk, med unntak av i områder innenfor avviksonene for støy i Temakart D: støysoner langs hovedvegnettet. Som støykarta ovenfor viser så ligger både den nordligste og østligste blokka innenfor rød støyzone. Avviksonene for støy er sammenfallende med forettingszone 1: urban fortetting, og planområdet ligger som tidligere nevnt like utenfor dette.

Vi er enige med kommuneoverlegen og offentlige myndigheter når de sier at det i teorien 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, ved hjelp av avbøtende tiltak slik som: mekanisk balansert ventilasjon og at minimum 50 % av støyfølsomt bruksformål skal ha vindu mot stille side, hvorav minst et soverom. Videre må det i forbindelse med byggesak dokumenteres at alle boenheter har tilgang til både privat og felles uteoppholdsareal og lekeareal med tilfredsstillende støynivå. Ettersom bebyggelsen er ment å skjerme lekearealet mot støy er det også lagt inn et rekkefølgekrav til opparbeiding av en midlertidig støyskjerm (vist med blå linje ovenfor) i nordvest, dersom B/T (gbnr. 25/72 – Fellini) ikke utvikles samtidig som resten av området.

Det opplyses i støyrapporten om at refleksjonsstøy fra den nye bygningsmassen, mot eksisterende bebyggelse i nord (Spjelkavik omsorgssenter og sameiet Øvrevollen) er vurdert, og at beregningene viser en økning på 0-1 dB. Endret lydnivå for bebyggelsen i nord vil ifølge akustiker ikke være merkbart.

Det er ikke vurdert av akustiker hvorvidt en eventuell støyskjerm mellom veg og bebyggelsen mot nord og øst ville påvirke støyforholdene for arealet på bakkeplan og inntil fasaden på denne siden av den planlagte bebyggelsen. Basert på lignende prosjekt kan vi likevel anta at en eventuell støyskjerm her ville gi noe bedre støyforhold for boenhetene i 1. etasje, men at forholdene for boenhetene i de øvrige etasjene ikke ville bli påvirket. Dersom GS-vegen heller ikke flyttes bak støyskjermen, ville støynivået for myke trafikanter langs Borgundvegen trolig økt. Fra et byplanleggingsperspektiv er det klart at en slik støyskjerm vil fungere som en barriere mellom Borgundvegen og det nye boligområdet, noe som ikke er forenelig med et urbant senterområde og tanken om Borgundvegen som en attraktiv gate for myke trafikanter.

Til tross for støyen fra nord og øst mener vi de foreslåtte løsningene og rekkefølgekravene nevnt ovenfor i tilstrekkelig grad sikrer tilfredsstillende støyforhold for fremtidige beboere.

### Utforming av bygningsmassen

Planforslaget tilrettelegger for bygging av 3 rene boligblokker, i tillegg til en blokk med servering eller annen publikumsrettet tjenesteyting i første etasje (der restauranten Fellini er i dag), og boliger i de øvrige etasjene. På grunn av utbyggingens omfang har administrasjonen fra start vært opptatt av bygningenes volum og høyde med tanke på bebyggelsens **formål og forutsetninger gitt i KDP**. Videre har likebehandling i samsvar med **øvrige bebyggelse og byggeprosjekt i nærområdet** vært en viktig tilnærming, i tillegg til bebyggelsens **fremtoning fra bakkeplan** (særlig opplevelsen for myke trafikanter langs Borgundvegen) og eventuell **slagskygge og utsiktstap** for nabobebyggelse. Antallet boenheter er derimot forholdsmessig styrt av størrelsen på foreslått lekeareal i tråd med arealkravet i KDP.

#### **Formål og forutsetninger gitt i KDP:**

Planområdet er i KDP avsatt til annen type bebyggelse og anlegg, men det er ikke spesifisert nærmere hva som inngår i dette. Gjeldende reguleringsplan sier derimot kombinasjonsformål bolig/kontor. Basert på dette, samt tilhørende temaplaner til KDP, tolker vi at intensjonen bak avsatt formål er å sikre en fleksibilitet i overgangen mellom senterområdet og øvrige boligområder mot øst og sør.

Denne intensjonen er videreført i kombinasjonsformålet bolig/tjenesteyting (spesifisert som serveringssted eller annen utadrettet tjenesteyting i første etasje). Dette gjelder derimot bare ca. 1 daa av det nærmere 14 daa store planområdet. Det er ellers gjort andre grep i planen for å styrke koblingen mellom planområdet og gatestrukturen langs Borgundvegen, slik som krav om åpning på minimum 8 meter mellom planlagt bebyggelse i BB1 i prinsipielt samsvar med illustrasjonsplanen (se figur 4 ovenfor). Videre skal hovedinngang plasseres mot Borgundvegen i nord, eller Spjelkavikvegen i øst, og ha et betydelig innslag av glass, og en åpen karakter ut mot gaten.

Det er positivt at planforslaget ikke utfordrer senterstrukturen og at det ikke tillates detaljhandel utenfor det definerte senterområdet på Moa. Vi mener derimot det er en svakhet at ikke en større del av bygningsmassen har en utadvendt 1. etasje, og på den måten kunne fungert som en mer flytende overgang mellom senterområdet og boligområdene mot øst, slik vi også tolker intensjonen fra KDP.

#### **Øvrige bebyggelse og byggeprosjekt i nærområdet:**

Øvrige bebyggelse og byggeprosjekt i nærområdet består i sør og nord av blokker i 3-4



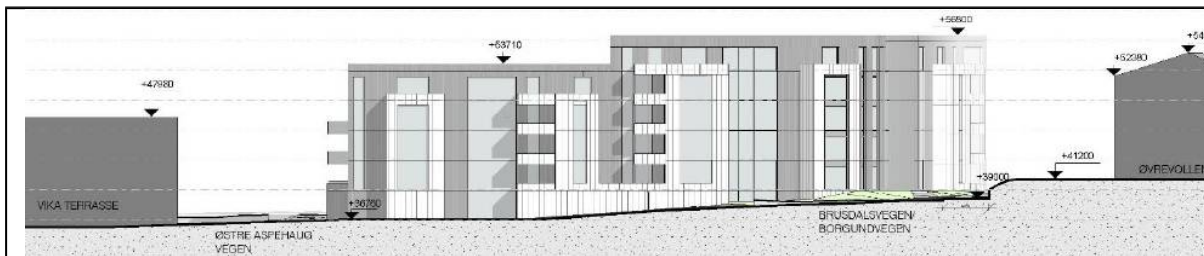
boligetasjer. Mot vest ligger kjøpesenterområdet med bebyggelse som høydemessig tilsvarer omtrent 3-4 boligetasjer. Mot øst er det nylig vedtatt en plan med blokkbebyggelse i tre boligetasjer, i tillegg til en delvis nedgravd parkeringsetasje og en inntrukket toppetasje.

Underveis i arbeidet med Nordre Aspehaug har forslagstiller jobbet med ulike alternativer til byggehøyder, etasjeantall og antall boenheter. Disse er illustrert og beskrevet i vedlegg 5 – volumstudie. Forslagsstiller foreslår nå blokker i henholdsvis 5 etasjer i vest og nord og 5 etasjer mot nordøst, med nedtrapping til 4 etasjer lengst sør i BB1. Parkeringskjeller med innkjøringsrampe i sør kommer i tillegg.



Figur 10: illustrasjonsbilde av foreslått utbygging av BB1-2. Blokk i B/T (Fellini) er ikke vist her.

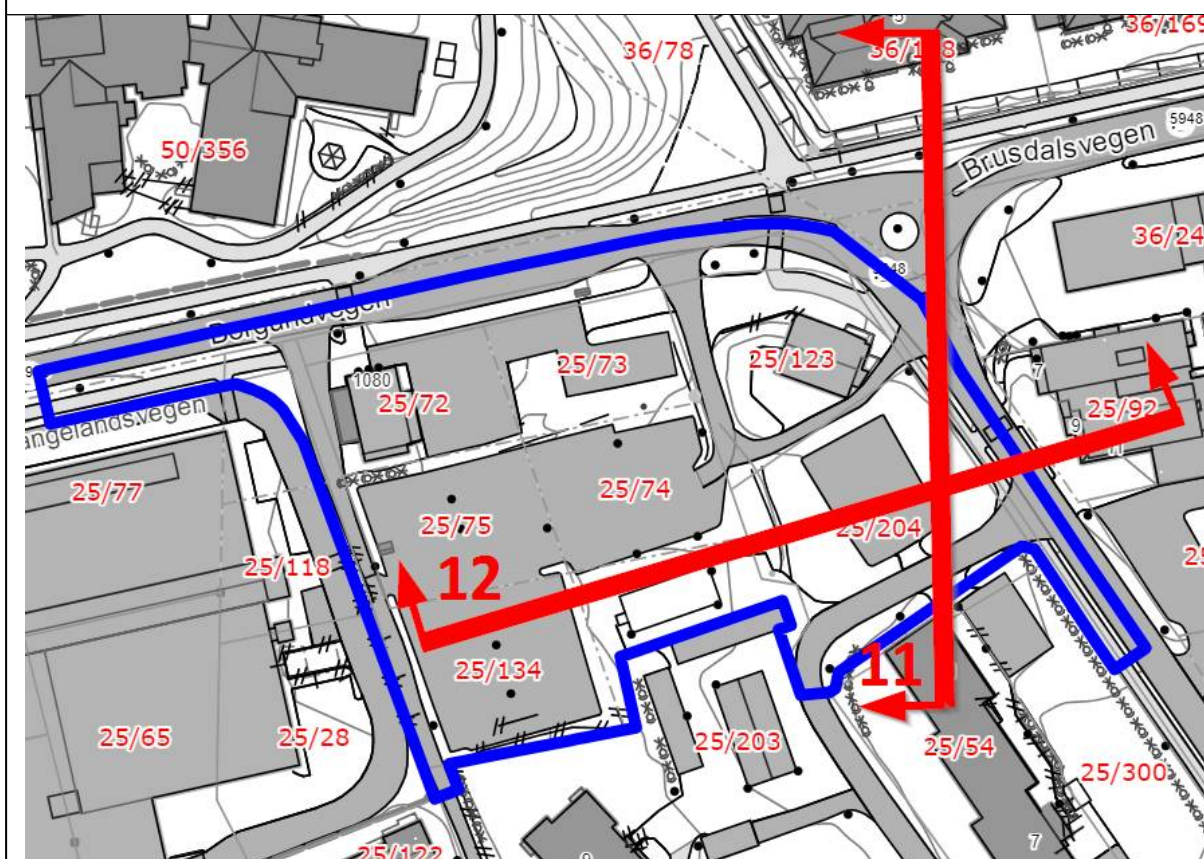
Fordi terrenget innenfor utbyggingsområdet BB1 heller fra ca. kote 38,5 i nord til ca. kote 37 i sør vil parkeringskjelleren fremstå som en fullverdig etasje på terreng i sør, mens den mot nord vil ligge under bakken. Som perspektivsnittet nedenfor viser så er høydene og etasjeantallet som nå foreslås høyere enn omkringliggende bebyggelse. Kommunens opprinnelige anbefaling om 4 etasjer for hele den østlige blokka, ikke bare den sørlige delen, er heller ikke fulgt opp i planforslaget. Avstanden mellom bygningene, samt terrengets helning mot sør gjør likevel at vi vurderer hensynet til omkringliggende bebyggelse som ivaretatt, til tross for noe utsiktstap mot sørvest for bebyggelsen i nordøst. Dette er vurdert å være en mindre ulempe, sett i sammenheng med planområdet plassering i fortettingssone to.



Figur 11: perspektivsnitt sør-nord, sett mot vest. Dagens bebyggelse i sør og nordøst vist mørkegrå



Figur 12: perspektivsnitt vest-øst, sett mot øst. Skisseprosjekt fra godkjent plan i øst vist mørkegrå



Figur 13: kartutsnitt med planområdet markert blått, og linjer for perspektivsnitt markert rødt

### Fremtoning fra bakkeplan:

For å dempe uttrykket fra bygningsmassen er det for blokka i BB2 (nærmest senterområde på moa i vest) krav til at den femte toppetasjen er trukket tilbake minimum 1,2 meter. For området BB1 (mot nord nærmest Borgundvegen) er det i plankartet lagt inn to ulike byggegrenser med ulike høydebegrensninger. De to byggegrensene åpner for to ulike



varianter for toppetasjen innenfor BB1, hvor man i den ene varianten må ha en inntrukket femte etasje, mens den andre varianten åpner for fem fullverdige etasjer, men der hele bygningskroppen blir to meter smalere.




Alle bygninger innenfor planområdet skal utformes med et helhetlig uttrykk med oppbrutte volum i prinsipielt samsvar med illustrasjoner (se figur 4 i starten av saken). Det oppbrutte volumet skal skapes ved hjelp av tilbaketrekking av fasaden eller overgang til balkonger minimum hver 12. meter, og er uavhengig av høydebegrensningene.

Vi mener at en utadvendt 1. etasje langs hele Borgundvegen ville dempet inntrykket av bygningsmassen innenfor BB1 og styrket koblingen til den eksisterende gatestrukturen.

### Slagskygge og utsiktstap:

Sol-skyggeanalysen som følger planforslaget viser tilfredsstillende solforhold, men at bygningsmassen ved flere tidspunkt kaster skygge over egne blokker og uteoppholdsareal internt i planområdet.

Det opplyses om at den foreslåtte utbyggingen vil ha liten effekt på nabobebyggelsen gjennom året, men at de nordligste leilighetene i Vika Terrasse (sørøst for planområdet) vil miste kveldssol litt tidligere (ca. kl. 20) enn før. Dette er uheldig, men likevel noe man må akseptere som en konsekvens av fortetting i sone 2.

		
Figur 14: vår/høst kl. 09	Figur 15: vår/høst kl. 15	Figur 16: midtsommer kl. 18

Ved vår-/høstjevndøgn kl. 09.00 (se figur 14) viser sol-/skyggeanalysen slagskygge på en liten del av uteoppholdsarealet til det kommunale omsorgssenteret i nord. Dette gjelder derimot bare på morgenen, og slagskyggen er borte kl. 12. Ved å senke bebyggelsen langs Borgundvegen fra 5 til 4 etasjer hadde man trolig unngått slagskyggen for omsorgssenteret.

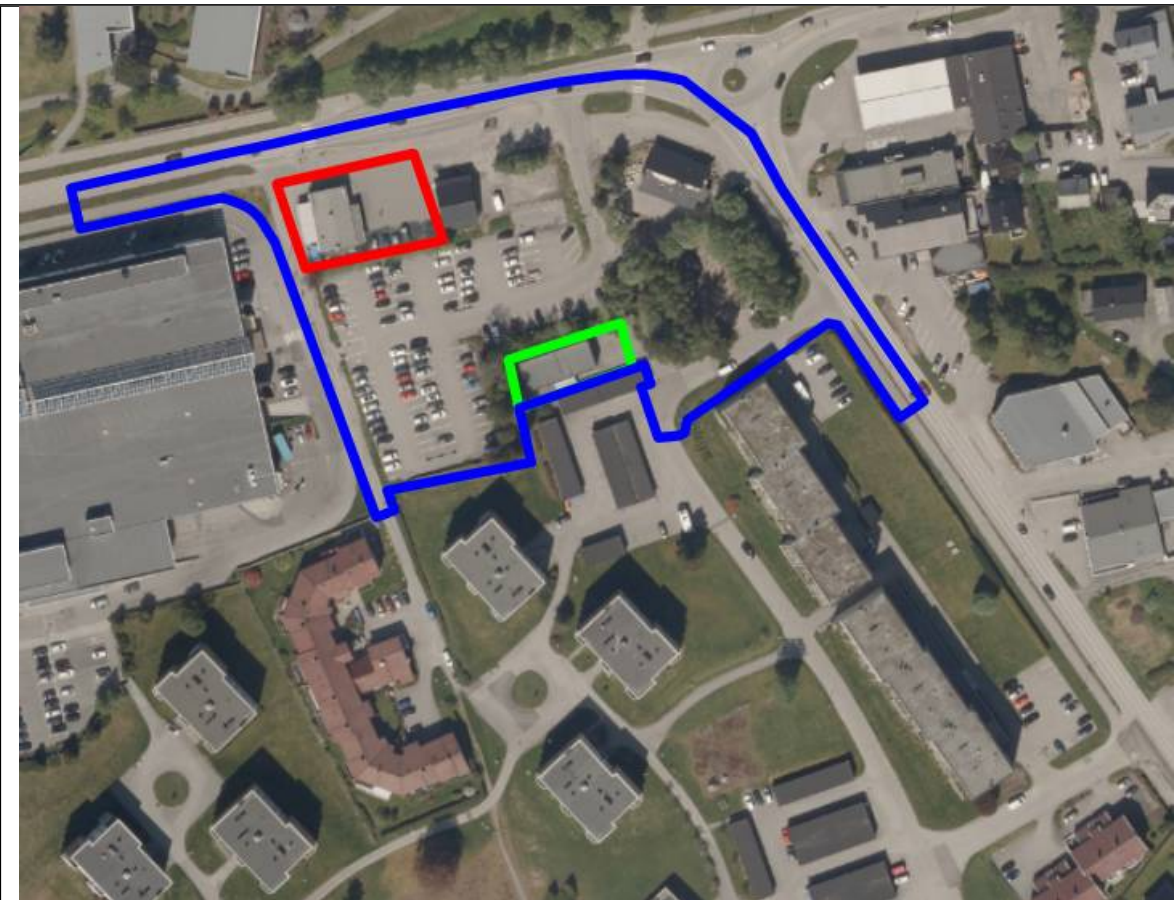
### Oppsummering av byggehøyder, utforming og hensyn til nabobebyggelse:

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 tøyd langt i flere godkjente planer i fortettingssone to. Fordi høydene og etasjeantallet i seg selv ikke er til vesentlig sjenanse for sitt umiddelbare nærområde velger vi, basert på *gjeldende* KDP likevel å anbefale at planforslaget legges ut til høring og offentlig ettersyn med forslagsstillers forslag til høyder og etasjeantall.



## Fleksibilitet i planen og eventuell etappevis utbygging

Planforslaget bærer preg av forslagsstillers fokus på arealet de selv eier, og det skisseprosjektet som ligger til grunn for planen. Dette omfatter i utgangspunktet ikke delområde B/T (gbnr. 25/72 – Fellini, markert rødt nedenfor), som likevel er inkludert i planområdet etter krav fra administrasjonen. Ettersom eier av B/T ikke er involvert i planarbeidet som formell forslagsstiller ønsker vi å gjøre særlig oppmerksom på at både fremtidig tilkomst til planområdet og tunge rekkefølgekrav (som felles parkeringskjeller, lekeareal-/uteoppholdsareal og renovasjonsløsning for hele planområdet) i praksis forutsetter at områdene BB1-2 bygges ut først, før det kan gjøres noen vesentlige endringer innenfor B/T. Kommunen tar ikke stilling til privatrettslige forhold, men ser det på generelt grunnlag som en svakhet at planen mangler fleksibilitet, og er avhengig av en utbygger som satser stort når det først skal bygges for at planen skal kunne realiseres.



Figur 17: planområdet vist med blått. Rød markering viser gbnr. 25/72, reguleringsformål B/T. Grønn markering viser del av gbnr. 25/203 som inngår i planområdet, reguleringsformål f\_P2.

I tillegg til delområde B/T er også parkeringsarealet f\_P2 (del av gbnr. 25/203 hvor Aspehaugen borettslag er grunneier, markert grønt ovenfor) lagt til i planområdet etter krav fra administrasjonen (Geodata) for å rydde i planmosaikken. Innenfor formålet ligger det i dag en lagerhall som skal bestå som i dag. Ved rivning eller eventuell skade som krever byggetillatelse vil området måtte benyttes til parkering for Aspehaugen borettslag.

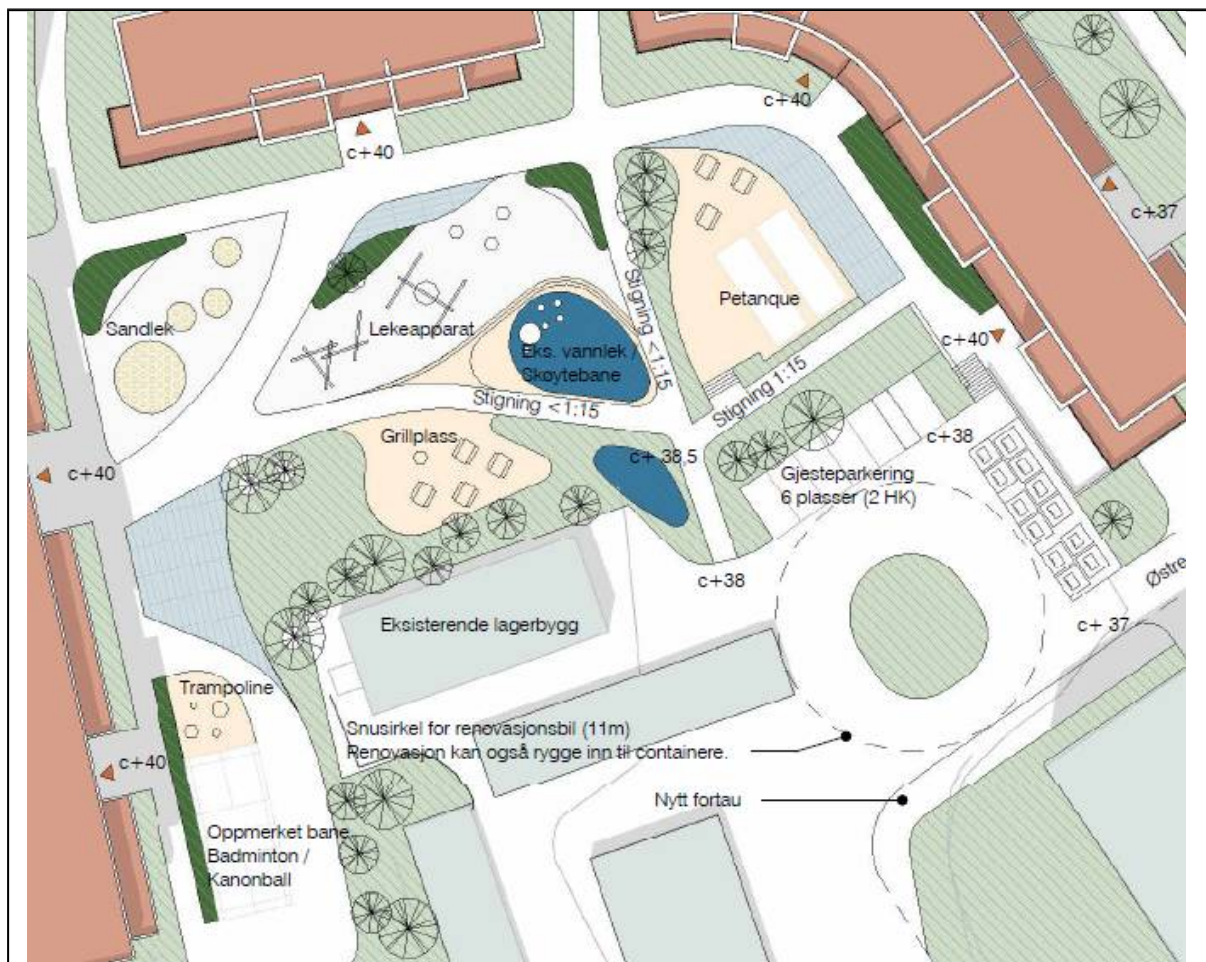
Som administrasjonen også opplyste om i oppstartsmøte hadde det vært en fordel om en større del av gbnr. 25/203 mot sør også inngikk i planområdet, slik at området som i dag er

benyttet til overflateparkering og gammeldagse garasjeanlegg kunne blitt utnyttet bedre. Ifølge forslagstiller er ikke Aspehaugen borettslag (eier av gbnr. 25/203) interessert i å være med på planarbeidet og administrasjonen finner det heller ikke rimelige å kreve det.

#### Barn og unges interesser – lekeareal i kombinasjon med uteoppholdsareal

Ifølge KDP for Ålesund kan man i fortettingssone to vurdere om krav til lekeareal må håndteres internt i planområdet, eller om det kan løses enten med særdeles høy kvalitet, nærhet til andre lekeareal med kapasitet eller opprusting av eksisterende lekeareal utenfor planområdet. Det ble vurdert i oppstartsmøte at lekeplass-situasjonen i området allerede er under press, og at lekeareal for planen må være i tråd med arealkravet til lek fra KDP (36 m<sup>2</sup> lekeareal for de første 50 boenhetene, og 16 m<sup>2</sup> for øvrige boenheter).

Ifølge planbeskrivelsen er barn og unges interesser godt ivaretatt i planen, blant annet i form av gode interne gangforbindelser og et kombinert lekeareal (f\_LEK) og felles uteoppholdsareal på ca. 2,5 daa sentralt i planområdet. I tillegg til felles uteoppholdsareal er det også stilt krav til minimum 6 m<sup>2</sup> privat uteoppholdsareal i form av terrasse eller balkonger tilknyttet hver boenhet. KDP for Ålesund har kun retningslinjer knyttet til uteoppholdsareal, men ingen juridiske bestemmelser å knytte eventuelle størrelses eller kvalitetskrav til. Det fremgår likevel i KDP at uteoppholdsareal skal være i tillegg til lekeareal. Dette er fraveket i planforslaget, og begrunnet med at lek og uteopphold er to funksjoner som i stor grad overlapper hverandre. For å kompensere for reduksjon av areal til lek- og uteopphold er det stilt krav til høy kvalitet på f\_LEK, blant annet gjennom krav til beplantning og utforming som hensyntar ulike aldersgrupper og funksjoner.



Figur 18: illustrasjonsplan med mulig utforming av leke- og uteoppholdsareal. Ikke juridisk bindende.

Størrelsen på lekearealet er i tråd med minstekravet til lekeareal fra KDP (36 m<sup>2</sup> lekeareal for de første 50 boenhetene, og 16 m<sup>2</sup> for øvrige boenheter), noe som tilsier bygging av inntil 91 boenheter. Det er ikke spesifisert i planforslaget hvor mange boenheter som tillates innenfor de enkelte delfelta, noe som i praksis kan bety at alt lekearealet «brukes opp» av boenhetene innenfor for eksempel BB1-2. Slik planforslaget nå foreligger kan man ved utbygging av B/T risikere at rekkefølgekravet til lekeareal ikke er mulig å innfri, og dermed heller ikke utbyggingen av boenheter innenfor delområdet.

En annen utfordring med det foreslåtte kombinerte leke- og uteoppholdsarealet er at det også skal brukes til interne gangveger, beplantning og øvrige funksjoner som uansett tilfaller et utbyggingsområde. I vest og sør skal deler av lekearealet fungere som en vegetasjonsskjerm med trær som skal bevares, noe som i seg selv er positivt, men som er en kvalitet som burde komme i tillegg til arealet forbeholdt lek. Videre er avstanden mellom lekeareal og byggegrensler 3 meter, samtidig som trafikkarealet i sør ligger helt inn mot lekearealet. Man risikerer her at deler av lekearealet vil gå med til andre praktiske funksjoner slik som snølagring, beplantning/mur eller andre fysiske skiller mellom trafikk- og lekeareal.





Figur 19: utsnitt fra dagens situasjon, med planforslaget oppå. Rød markering viser areal som i en tidligere versjon av plankartet var vist som f\_LEK2, med krav til bevaring av vegetasjonsskjerm.

Vedlagte situasjonsplan viser en mulig utforming av uteområdet, men er ikke juridisk bindende. Fordi lekearealet er tildelt så mange ekstra funksjoner mener vi det burde tilsi at størrelsen i alle fall økes til mer enn minstekravet. Ettersom arealet i planområdet er begrenset anser vi at dette kan løses ved å **A**: redusere antallet boenheter til 73. Da samsvarer antallet boenheter med arealkravet fra KDP, dersom arealet som i praksis skal fungere som vegetasjonsskjerm (ca. 300 m<sup>2</sup>) ikke regnes med. Et annet alternativ **B**: er å sikre at noen av tilleggsfunksjonene løses innenfor andre formål, slik som for eksempel krav til universelt utformet felles uteoppholdsareal på tak, tilgjengelig for alle boenheter i den enkelte boligblokk. Felles uteoppholdsareal bør ideelt sett ligge på bakkeplan for å også kunne benyttes av- og være til glede for andre enn bare dem som bor i planområdet. Felles uteoppholdsareal på tak, ville derimot tilbudt beboerne et halvprivat areal med gode solforhold og utsikt til å supplere privat uteoppholdsareal som bare er på 6 kvm per boenhet i form av balkong eller terrasse.

#### Konsekvensutredning:

Planendringsforslaget er i hovedsak i tråd med intensjonen i gjeldende og overordna plan og er heller ikke vurdert til å ha noen vesentlig virkning på miljø og samfunn. Det er ikke stilt krav om konsekvensutredning.

### Naturmangfoldloven:

Det er ikke registrert noen arter av nasjonal forvaltningsinteresse eller utvalgte/prioriterte naturtyper i planområdet. Det er registrert fremmede arter langs Borgundvegen (trolig platanlønn), men disse er allerede fjernet innenfor planområdet. Det er likevel stilt krav i bestemmelsene om forsvarlig håndtering av jordsmonnet fra områdene der registreringene for uønskede arter er gjort.

Planområdet består i hovedsak av asfalterte og gruslagte flater, men det befinner seg også en del store trær sør og øst i planområdet. Eksisterende vegetasjon har en visuell verdi for naboer og praktisk funksjon som buffer mellom foreslått lekeareal og fremtidig parkeringsplass (f\_P2). Det er derfor positivt at det i bestemmelsene § 4.3 stilles krav om at eksisterende trær sør i lekearealet skal beholdes (eller etableres på nytt dersom de må fjernes i løpet av anleggsfasen).

### **Økonomiske, juridiske, andre driftsmessige eller organisatoriske konsekvenser:**

Forslagsstiller og øvrige grunneiere vil være ansvarlig for gjennomføring av utbyggingen innenfor planområdet.

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

Kommunen vil være ansvarlig for drift og vedlikehold av anlegga som er regulert til offentlig formål, med unntak av Borgundvegen i nord der fylkeskommunen er vegeier.

Vi gjør oppmerksom på at det er stilt rekkefølgekrav om tilknytning til kommunalt rensaneanlegg (RA4 – Åse) som overholder vilkår gitt i utslippstillatelsen fra Statsforvalteren. Virksomhet for vann og avløp opplyste i forbindelse med oppstartsmøte om at Statsforvalter har avdekket flere avvik fra tillatelsen ved tilsyn, men at kommunen har et pågående arbeid for å forbedre interne rutiner og lukke avvik.

### **Samla vurdering og konklusjon:**

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 er det likevel bare for den foreslåtte løsningen for kombinert leke- og uteoppholdsareal at vi finner det rimelig å anbefale planutvalget å legge inn et forbehold om retting før planen sendes på høring og offentlig ettersyn. Vi anbefaler at en slik retting omfatter at forslagsstiller selv kan velge mellom å enten **A**: legge inn en antallsbegrensning på maksimalt 73 boenheter innenfor planområdet. Eller **B**: legge inn krav om universelt utformet felles uteoppholdsareal på tak (i tillegg til allerede eksisterende krav til lekeareal i tråd med KDP).

Jon Steven Hasseldal  
kommunedirektør

**Vedlegg:**

1. Plankart - Moa, Nordre Aspehaug
2. Bestemmelser - Moa, Nordre Aspehaug
3. Planbeskrivelse - Moa, Nordre Aspehaug
4. Situasjonsplan og illustrasjoner - Moa, Nordre Aspehaugen
5. Volumstudie - Moa, Nordre Aspehaug
6. Samledokument med merknader og fagrapporter - Moa, Nordre Aspehaug