

Revidert møtereferat fra oppstartsmøte - Detaljregulering for Daaevegen 11, Moa

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- CESAR LEAL GARCIA signert 26.06.2026 med ID-Porten: BankID



Det signerte dokumentet innholder

En forside med informasjon om signaturene, alle originaldokumenter og digitale signaturer.



Dokumentet er forseglet av Posten Bring

Signeringen er gjort med digital signering levert av Posten Bring AS. Posten garanterer for autentisiteten og forseglingen av dette dokumentet.



Slik ser du at signaturene er gyldig

Hvis du åpner dette dokumentet i Adobe Reader, skal det stå øverst at dokumentet er signert av Posten Bring AS. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke er endret etter signering.

Cesar Leal Garcia
Bjerkelundsveien 10c
1358 Jar

Deres referanse:

Vår referanse:
24/10536, 26/77298

Arkivkode:
L13 25/210

Dato:
25.06.2026

Revidert møtereferat fra oppstartsmøte - Detaljregulering for Daaevegen 11, Moa

Daaevegen 11 – Moa - Detaljregulering

REFERAT FRA OPPSTARTMØTE

Revidert etter oppfølgingsmøte 13.04.2026.

Merknad:

29.05.2026

Det ble avholdt oppfølgingsmøte 13.04.2026 for å avklare videre premisser for planarbeidet, ettersom det er gått over et år siden oppstartsmøte, det ikke var varslet oppstart av planarbeidet og formålet med planen er endret. I dette reviderte møtereferatet er forhold som ikke lenger er aktuelle gjennomstreket, og forhold som er lagt til i forbindelse med oppfølgingsmøtet markert med rødt.

I møtet orienterte forslagsstiller om at prosjektet er revidert fra tidligere skissert leilighetsbygg/omsorgsboliger til et mindre boligprosjekt med inntil 8 boenheter, organisert som kjedede eneboliger.

I møtet ble særlig følgende tema drøftet:

- *prosjektets reviderte omfang og boligtype*
- *krav til lekeareal og adkomst*
- *løsning for mye trafikanter langs Daaevegen*
- *adkomstløsning og forholdet mellom kjøreveg og løsning for myke trafikanter*
- *renovasjonsløsning*
- *behov for oppdatert planinitiativ og revidert referat*

Etter møtet er det også gjort avklaringer med Miljø og samferdsel, som er innarbeidet i dette referatet.

Planidentifikasjon/ arkivsak-nr.	2024010536 24/10536
Sakstittel	Daaevegen 11 - Moa - Detaljregulering
Møtedato og møtested	23.08.2024, Ålesund Rådhus, 6. etasje, møterom Syd. Oppfølgingsmøte:

Postadresse:
Postboks 1521
6025 ÅLESUND
E-post: postmottak@alesund.kommune.no

Telefon:
Sentralbord: 70 16 20 00
Direkte:

Nettside:
alesund.kommune.no
Organisasjonsnummer:
929 911 709

Dokumentet er signert digitalt av:

• CESAR LEAL GARCIA, 26.06.2026

Forseglet av



Posten Bring

	13.04.2026, Ålesund rådhus, 4. etasje, møterom Syd.
Møtedeltakere/ rolle	<p><u>Fra Ålesund kommune</u> Maja Lorgen Flem (saksbehandler, Plan og bygning) Sunniva Bentsen Eide (saksbehandler, Plan og bygning) Christopher Byrne (planlegger, Plan og bygning) Annegret Siejak (konstituert plansjef, Plan og bygning) Helene Vorren (rådgiver, Miljø og samferdsel) Magne Blindheim (saksbehandler, Vann og avløp) Else Jorunn Strømsheim (saksbehandler, Kommuneoverlegen)</p> <p><i>Kunne ikke stille:</i> Lodvar Hogne Espeland, barnerepresentant, Oppvekst</p> <p><u>Fra forslagsstiller</u> Gaute Grønmo (Niels Torp+ Arkitekter AS, Plankonsulent) Trond Vegar Brattlie (Omtanke AS, Forslagsstiller) Inger Johanne Langeland (Daaeskogen Eiendom AS, Forslagsstiller)</p> <p><i>Kunne ikke stille:</i> -</p> <p>Oppfølgingsmøte 13.04.2026 <u>Fra Ålesund kommune</u> Annegret Siejak (plansjef, plan og bygning) Sunniva Bentsen Eide (saksbehandler, plan og bygning) Bjørn Bendixen Leinebø (planlegger, plan og bygning)</p> <p><u>Fra forslagsstiller</u> Inger Johanne Langeland (Daaeskogen Eiendom AS, Forslagsstiller) Peter Hareide (Christie Nordang AS, forslagsstiller) Gaute Grønmo (Niels Torp+ Arkitekter AS, Plankonsulent) Cesar Leal (Niels Torp+ Arkitekter AS, Plankonsulent)</p>
Stedsnavn, gbnr.	Moa, Daaevegen, gbnr. 2525 / 210210
Plantype, plannavn	Detaljregulering for Daaevegen 11, Moa
Forslagstillers beskrivelse av planen	<p><u>Formål med planen:</u> Legge til rette for fortetting med utbygging av et leilighetsbygg på en eksisterende boligtomt. Det skal etableres ny avkjørsel fra Daaevegen til parkeringskjeller for boligblokken, og det skal legges til rette for leke- og uteoppholdsareal innenfor planområdet. Etablert bolig på tomten skal rives.</p>



Legge til rette for fortetting med utbygging av inntil 8 boenheter organisert som kjedede eneboliger på en eksisterende boligtomt. Det skal etableres ny avkjørsel fra Daaevegen til parkeringsareal for boligene, primært med parkering i kjeller, eventuelt nedsenket parkeringsløsning, og det skal legges til rette for leke- og uteoppholdsareal innenfor planområdet. Eksisterende boligbebyggelse på tomten skal rives.

Planområdet:

Planområdet ligger på Moa, vest for Moa handelspark. Planområdet blir avgrenset av Daaevegen i sør og vest, tilgrensede boligeiendommer i nord og skog/grøntareal i øst. I hovedsak gjelder planforslaget for gbnr. 25/210. For å sikre god vegtilkomst til området og ivareta gangvegssystemet, foreslås det å utvide området til å også gjelde deler av Daaevegen i vest og adkomstvegen i sør. Planområdet ligger i et eldre etablert boligområde, og innenfor planområdet ligger det en eksisterende bolig med frittliggende garasje. Tomtearealet er flatt og består av opparbeidet plen og noe vegetasjon.

Påvirkning utenfor planområdet:

Like øst- og sørøst for planområdet er det igangsatt utbygging av leilighetsbygg og omsorgsboliger. Annen tilgrensede bebyggelse er hovedsakelig eneboliger. Transformasjonen av planområdet fra en enebolig til en lavblokk i tre etasjer vil gi en påvirkning utenfor planområdet. Tilgrensede bebyggelse i nord kan få noe redusert sol- og utsiktsforhold. Daaevegen vil få en økning i trafikk i forhold til dagens situasjon. Etablering av tiltak for gående og syklende kan gi positive virkninger for området.

Fortettingen av planområdet fra en enebolig til småhusbebyggelse/kjedede eneboliger vil gi en påvirkning utenfor planområdet. Tilgrensede bebyggelse i nord kan få noe redusert sol- og utsiktsforhold. Daaevegen vil få en viss økning i trafikk sammenlignet med dagens situasjon. Etablering av tiltak for gående og syklende kan gi positive virkninger for området.

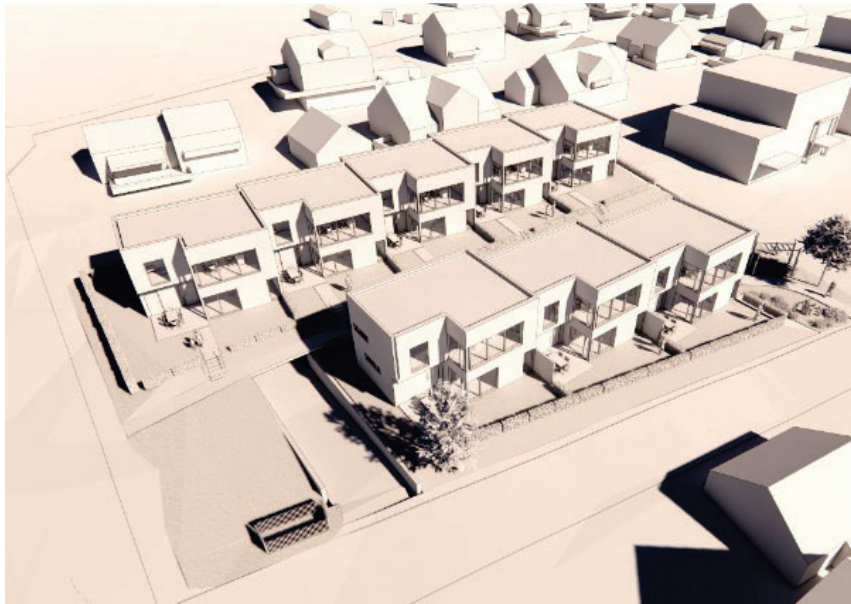
Planlagte bygg, anlegg og andre tiltak:

- Lavblokk i 3 etasjer med anslagsvis 29 leiligheter
- Innendørs parkering i kjelleren, med adkomst fra Daaevegen i vest
- Gangveg langs Daaevegen
- Dagens adkomstveg til 25/315 vurderes regulert til GSV
- Felles lekeareal sammen med tilgrensede ny boligbebyggelse for Moa – Daaeskogen, Langelandsveg – gbnr. 25/312 (Daaehagen) vurderes som en løsning, f.eks. i form av tilleggsareal til regulert kvartalslekeplass, alternativt regulert kvartalslekeplass sammen med Daaetunet.
- Private og felles uteoppholdsareal på egen tomt

- Inntil 8 boenheter organisert som kjedede eneboliger i to etasjer, eventuelt med kjeller



- Parkeringsløsning på egen tomt, fortrinnsvis i kjeller med adkomst fra sør
- Fortau langs Daaevegen



Figur 1 – Foreløpig illustrasjon

Utbyggingsvolum og byggevolum:

Foreløpige illustrasjonsplaner for området legger opp til en lavblokk på tre etasjer med totalt 3156 kvm bruksareal (BRA). Dette tilsvarer en utnyttelse på 31,9% BYA.

Foreløpige illustrasjonsplaner for området legger opp til inntil 8 boenheter over to etasjer, eventuelt med kjeller, med totalt ca. 1100 m² BRA og ca. 650 m² BYA. Dette tilsvarer en utnyttelse på ca. 24,5 % BYA, basert på eiendommens grunnareal.

Funksjonell og miljømessig kvalitet:

Planområdet ligger nær knutepunktet Moa og har kort avstand til handel, service, arbeidsplasser og kollektivtransport, noe som er i tråd med kommuneplanens fortettingsstrategi. Det planlegges å tilrettelegges for fotgjengere og syklister ved å etablere gangveier som knyttes til gangveiforbindelsene i det tilgrensende Daaehagen-/Daaetunet-prosjektet i øst.

Som omsorgsbolig vil tiltaket være universelt tilgjengelig med god heisbetjening av alle funksjoner. Prosjektet vil bidra positivt ved å imøtekomme Ålesund kommunes behov for omsorgsboliger. Det legges vekt på en sosialt balansert utvikling for å unngå opphopning av grupper med



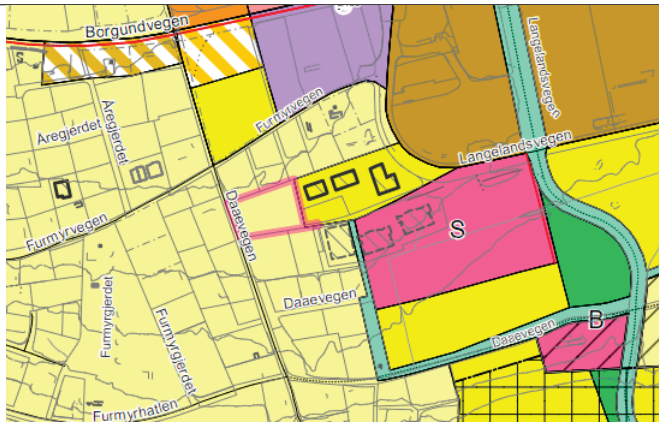
	<p>levelkårsutfordringer, og det vurderes derfor hensiktsmessig å kombinere omsorgsboliger med ordinære boliger for salg på det åpne markedet.</p> <p><u>Tiltaket sin virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser:</u> Terrenget er relativt flatt, med svak helling fra nord mot sør. Planområdet befinner seg mellom et utviklingsområde hvor det oppføres større tiltak med flate tak, og et småhusområde med saltak. Det tilstrebes en arkitektur som mekler mellom de to situasjonene. Tiltaket er tegnet med en løsning hvor tredjeetasjen er en tak-etasje med skråtak og karnapper, og gavlen mot vest er brutt opp i to slankere kropper med høydeforskjell og småhusskala. Møneretning på tiltaket samsvarer med den dominerende møneretningen i omgivelsene.</p> <p>Før å kunne etablere parkeringskjeller kan det bli aktuelt å heve terrenget på deler av eller hele tomten.</p> <p>Tomten ligger midt i et etablert boligområde med pågående ombygging og fortetting, og tiltaket vil ikke ha en markant visuell fjernvirkning. Med de tilpasninger som er gjort i arkitekturen vil det blande seg med de bygde omgivelsene.—</p> <p>Bebyggelsen er i det reviderte planinitiativet tenkt organisert som kjedede eneboliger i to etasjer, tilpasset overgangen mellom småhusbebyggelsen i vest/nord/sør og større utbygging mot øst.</p> <p>Bygningsvolum, plassering og høyder må vurderes nærmere i planarbeidet, med særlig hensyn til nabobebyggelsen i nord og deres uteoppholdsareal mot sør.</p> <p>Tiltaket vil ikke påvirke kulturminner, friluftsområder eller jordbruksarealer da eiendommen er bebygd.</p>
Framlagt materiell	<ol style="list-style-type: none"> 1. Planinitiativ Daaevegen 11 2. Forslag til situasjonsplan 3. Forslag til fasadetegninger 4. Kart med forslag til planavgrensning 5. Illustrasjonsbilder i 3D 6. Revidert planinitiativ 7. Reviderte illustrasjonsbilder med ulike løsninger 8. Revidert kart med forslag til planavgrensning

PLANFORUTSETNINGER

Gjeldende plangrunnlag for området



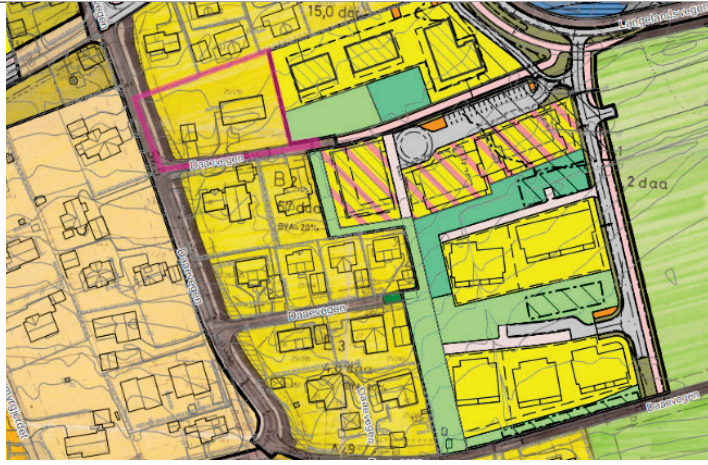
Kommunedelplanens arealdel



Figur 2- Utsnitt av kommunedelplanen som viser dagens arealformål for planområdet.

Området er satt av til boligbebyggelse i gjeldende kommunedelplan for Ålesund (2016-2028). I fortettingsstrategien til KDP ligger området innenfor sone 2. Retningslinjene til strategien åpner for høy arealutnyttelse og blokkbebyggelse. Området ligger like vest for senterområdet på Moa. Hovednett for sykkel går langs Borgundvegen nord for området.

Reguleringsplan


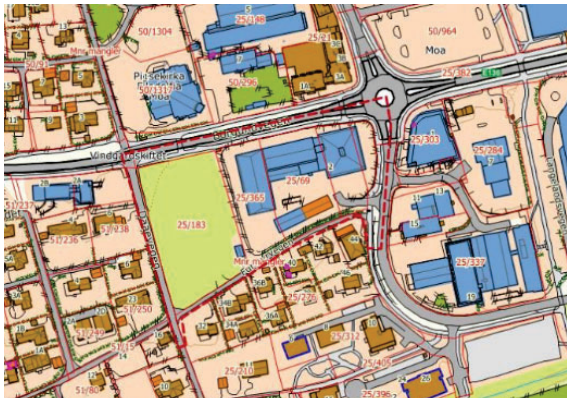


Figur 3 Gjeldende reguleringsplan. Området er markert med rød strek.

Arealet er regulert til bolig i gjeldende reguleringsplan: Nedregården- Borgundfjorden (1995).

Reguleringsplanen vil erstatte deler av den eldre reguleringsplanen for Nedregården-Borgundfjorden (1507 1504412), vedtatt 01.06.1995.



	<p>Tilgrensende reguleringsplaner er Moa – Daeskogen, Langelandsvegen gbnr. 25/312 (2019013769) og Nedregården vest – gbnr. 25/356 (2020025717).</p>
<p>Pågående planarbeid</p>	<ul style="list-style-type: none"> Nord for området på vestsida av Daaevegen er det startet opp planlegging for Daaevegen gbnr. 51/234 mfl. (2023007773). I denne planen er intensjonen å legge til rette for utbygging i tråd med KDP, hvor det i dag er avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål samt boligbebyggelse.  <p><i>Figur 4 Igangsatt planregulering (2023007773) nordvest for planområdet. KDP i bakgrunnen viser arealformål.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> Det er igangsatt reguleringsprosess for områdeplan for Moa øst for planområdet, med plan-ID: 2019013734. Planprogram fastsatt 01.12.2020 (saksnr.: 189/20). Nord for planområdet på østsida av Daaevegen er det startet opp planlegging for Detaljregulering for Moa Vest – Daaevegen, gbnr. 25/183, med plan-ID: 2024013017 der formålet er å legge til rette for transformasjon av et delvis sentralt område på Moa til et bymessig utbyggingsområde med en kombinasjon av boliger, forretning, tjenesteyting, kontor og hotell/overnatting. 



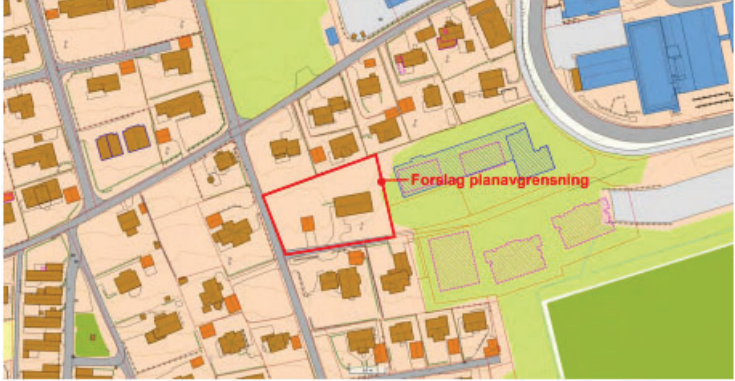
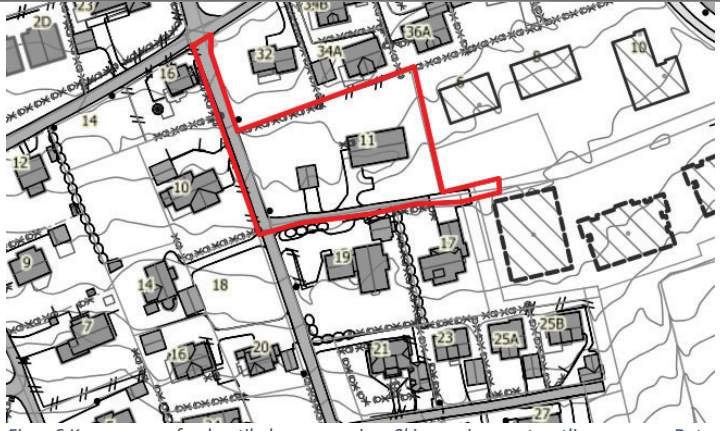
Andre føringer (statlige, regionale og kommunale)	<p>Andre føringer:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging • Styrking av barn og unge sine interesser i planlegging • Behandling av støy i arealplanlegging (T-1442) • Klima- og energiplanlegging
Forhold til arealplaner i området	<ul style="list-style-type: none"> • Kommunens arealdel for Ålesund kommune, vedtatt 09.03.2017, er gjeldende arealplan. Planområdet er avsatt til boligbygging, og det er ingen regulerte hensynssoner innenfor planavgrensningen. Planinitiativet er på den måten i tråd med kommunedelplanen i området. • Planområdet ligger i sone 2 i kommunedelplanens fortettingsstrategi. Planområdet ligger mellom to områder av ulik karakter. Småhusbebyggelse i nord, sør og vest og større urbane og næringsbygg mot øst. Det er derfor viktig at ny utbygging hensyntar den eksisterende bebyggelsen og gir en god overgang fra større mot mindre skala. Reguleringsplanen bør sees i sammenheng med eksisterende bygningsmiljø, og eventuell framtidig utvikling på tomtene øst for Daaevegen, nord for planområdet.
Krav om konsekvensutredning/ planprogram	<p>Kommunen vurderer at planarbeidet ikke utløser krav om konsekvensutredning, da det allerede er bebygd med boliger og er satt av til boligformål i gjeldende KDP.</p>
Planfaglige vurderinger	<ul style="list-style-type: none"> • Kommunen kan anbefale oppstart av planarbeidet. • Aktuelle arealformål vil være: Bolig og/eller offentlig tjenesteyting, lek, grønt/uteopphold samt vegarealer, boligbebyggelse, lekeareal, uteoppholdsareal/ grønnstruktur, samt veg- og fortausarealer. <p>Generelle krav og planfaglige tilbakemeldinger:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Planen må på en tydelig og objektiv måte beskrive tiltakene og virkningene av disse. • Planavgrensningen må utvides for å inkludere vegareal nordover, opp til gbnr. 25/183 og sørover, ned til og med 25/161 • Prosjektet må ta hensyn til eksisterende bebyggelse i området • Det er viktig å legge til rette for gode bomiljø. • Uteoppholdsareal/uteplasser for det ønska bygget, bør fortrinnsvis plasseres mot sør. Dette er grunnet eksisterende boliger i nord har sine uteplasser mot sør. • Dersom lekeareal skal være felles med naboplanen, må dette kobles sammen på en god og hensiktsmessig måte.



	<ul style="list-style-type: none">• Det skal settes rekkefølgebestemmelser knyttet opparbeiding av veg/fortau og lekeareal.• Hensyn til omkringliggende bebyggelse må ivaretas. Byggets utforming og plassering må ta hensyn til småhusbebyggelsen nord for eiendommen, flere av disse har sine uteoppholdsareal mot sør.• Det stilles krav om snitt/illustrasjoner og sol-/skyggeanalyser som viser foreslått utbygging, lekeareal og uteoppholdsareal i sine omgivelser (nabobebyggelse må også være synlig). <ul style="list-style-type: none">• Revidert planinitiativ datert 20.05.2026 legger til grunn inntil 8 boenheter organisert som kjedede eneboliger, og ikke leilighetsbygg/omsorgsboliger som tidligere skissert.• Kommunen aksepterer at kvartalslekeareal på 88 m² utenfor planområdet kan inngå i løsningen, forutsatt at arealet får en hensiktsmessig utforming, sammenheng og tilgjengelighet (tilstrekkelig avstand).• Krav til lekeareal er gjennomgått i oppfølgingsmøtet. Kommunen åpner ikke for redusert bredde på lekeareal eller at adkomst legges over lekearealet.• Byggegrense mot veg må avklares nærmere i planarbeidet, i sammenheng med endelig vegprofil langs Daaevegen.• Løsning for fortau/gangareal langs Daaevegen må avklares ved oppstart av videre planarbeid i dialog med Miljø og samferdsel. Kommunens vegnorm skal følges, med fortau skilt fra kjørebane med kantstein, og nødvendig sideareal.• Forslagsstiller ønsker fleksibilitet i den interne utformingen av prosjektet, men er innforstått med at infrastruktur, adkomst og lekeareal må reguleres i plankartet.
--	---

Planavgrensning



<p>Kart med planavgrensning</p>	 <p>Figur 5 Forslagsstillers forslag til planavgrensning</p>
<p>Gjeldende regulerings situasjon med planavgrensning</p>	<p>Se figur 3. Området er i dag regulert til bolig.</p>
<p>Planen vil erstatte deler av følgende planar</p>	<p>Nedregården-Borgundfjorden (1507 1504412), vedtatt 01.06.1995.</p>
<p>Kommunen sin tilbakemelding</p>	 <p>Figur-6 Kommunens forslag til planavgrensning. Skissen viser omtrentlige grenser. Det er viktig at plangrensen settes vidt nok til å inkludere siktsoner i avkjørsler og kryss, i tillegg til tilstrekkelig sideareal langs de kommunale vegene, slik at det sikres at vegene kan bygges etter kommunal standard.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kommunen foreslår å utvide planavgrensningen slik at også deler av Daaevegen tas med, opp til krysset Daaevegen/Furmyrvegen, for å regulere denne til kommunal standard. Det er viktig at dette arbeidet skjer i samarbeid med de som utarbeider planer for de omkringliggende områdene, slik at planene tilpasses hverandre for å sikre en helhetlig og hensiktsmessig løsning for både gående og kjørende. I tillegg ønsker kommunen at planavgrensningen inkluderer avkjørselen sør for tomten som ønskes utbygd, for å sikre en



	<p>god forbindelse mellom Daaevegen og Langelandsvegen for myke trafikanter.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Det er viktig at planavgrensninga omfatter areal også utenfor eksisterende veglinjer for å kunne sette av tilstrekkelig areal til kommunens standarder for veg og vegens sideareal. Skissen i figur 6 viser omtrentlige grenser. Det er viktig at plangrensen settes vidt nok til å inkludere siktsoner i avkjørsler og kryss, i tillegg til tilstrekkelig sideareal langs de kommunale vegene, slik at det sikres at vegene kan bygges etter kommunal standard. • Det er nødvendig å avklare om det planlagte området skal reguleres for vanlige leiligheter, omsorgsboliger eller begge deler i kombinert formål, da dette har betydning for uteoppholdsarealet/lekearealet. • Uten en avklaring bør området reguleres til boligformål, og ikke offentlig tjenesteyting. • Etter oppfølgingsmøte og dialog med Miljø og samferdsel er det avklart at kommunen ønsker at planavgrensningen utvides videre sørover langs Daaevegen til krysset med Furmyrhatlen, slik at fortau kan reguleres langs hele strekningen og være planmessig avklart for framtidig opparbeidelse. Det legges til grunn at dagens regulerte senterlinje for veg følges, og at veg og fortau utformes i tråd med kommunal vegnorm. Det er opplyst at dette ikke vil utløse ytterligere plangebyr for offentlige veganlegg. Der kommunen ikke eier nødvendig veggrunn, må arealet likevel reguleres. Eventuelt framtidig erverv må håndteres senere.
--	--

Viktige interesser, utredningsbehov og premisser for videre planarbeid (foreløpig vurdering)

Barn og unges interesser	<u>Dagens situasjon/kartleggingar:</u>
--------------------------	--





Figur 7 Barnetråkkregistreringer fra 2014

- Furmurvegen, Daaevegen er viktige gangtraseer for barn og skoleveger. Når gangtraséen sør for planområdet er etablert vil dette trolig også bli en viktig gangaksé.

Krav til lekeareal:

Krav til lekeareal skal som utgangspunkt følge kommunedelplanen for Ålesund 2016-2028 (KDP) §12 sine krav til lekeareal for bolig. Størrelsen på lekeareal avhenger av antall boenheter. Alle boenheter skal som hovedregel ha tilgang til nærlekeplass, og en større lekeplass som kvartalslekeplass og/eller et sentralt leikefelt i gangavstand fra boenheten i henhold til figuren under. Privat uteareal kommer i tillegg.

LEIKEPLASSTYPER		MAKS. GANGAVSTAND FRA BOENHETEN	MINIMUM STØRRELSE
1	Nærlekeplass <i>(min 1 per 25 boenheter)</i>	50 m	200 m ²
2a	Liten kvartalslekeplass <i>(dimensjonert for opptil 50 boenheter)</i>	100 m	750 m ²
2b	Mellomstor kvartalslekeplass <i>(dimensjonert for opptil 150 boenheter)</i>	150 m	1.500 m ²
2c	Stor kvartalslekeplass <i>(dimensjonert for opptil 600 boenheter)</i>	500 m	2.500 m ²
3	Sentralt leikefelt <i>(opptil 1200 boenheter)</i>	500 m	6.000 m ²

- Generelt skal lekeareal blant annet være skjermet motmotorisert trafikk og støy, utformes etter prinsippet om universell utforming og ha en solrik beliggenhet. Se ellers KDP §§ 12.4 – 12.6 for øvrige kvalitets- og innholds krav.
- I oppfølgingsmøtet 13.04.2026 ble krav til lekeareal gjennomgått på nytt. Kommunen aksepterer at



	<p>kvartalslekeareal på 88 m² utenfor planområdet kan inngå i løsningen (opparbeiding av annet regulert areal – avstandskrav må ivaretas). Det ble samtidig presisert at kommunen ikke åpner for redusert bredde på lekeareal eller adkomst over lekearealet.</p> <p><u>Sosial infrastruktur:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Planområdet ligger innenfor opptaksområdet for Åse barneskole. • Planarbeidet må vurdere trafiksikkerheten langs skolevegen, og legge til rette for trygg ferdsel og trygge krysningspunkt. • Skoleveien langs Daaevegen er ikke ideelt utformet for øyeblikket, og denne må utbedres.
Universell utforming	<ul style="list-style-type: none"> • Planforslaget må utformes i henhold til TEK. • NKF har laget et temahefte som tar for seg universell utforming. • Ifølge KDP §11.3 skal minimum 20 % av boligmassen tilrettelegges for barnefamilier med (minst 2 soverom pr boenhet). Minimum 20 % av boligene skal tilfredsstillende krav om tilgjengelig boenhet. I ny planlegging skal det fastsettes i hvilke delfelt eller tomter kravet skal oppfylles. Prinsipp om universell utforming skal legges til grunn og omtales i planbeskrivelsen.
Eldres interesser	<ul style="list-style-type: none"> • Nye boligområder bør legge til rette for alle aldersgrupper også eldre. Gjennom attraktive bomiljø som simulerer til fysisk aktivitet og et helsefremmende miljø i tråd med nasjonale føringer. Se gjerne «Håndbok om aldersvennlig stedsutvikling». • Ålesund kommunale Eiendom KF kan kontaktes for å få mer informasjon om dette
Jordvern og landbruksfaglige vurderinger, skogbruksinteresser	Ikke aktuelt.
Naturmangfold	<ul style="list-style-type: none"> • Terrenget er hovedsakelig flatt og består av plen og vegetasjon (trær). • Det er ikke registrert utvalgte naturtyper, naturtyper med KU-verdi, arter av nasjonal forvaltningsinteresse eller lignende innenfor planområdet. Faktisk forekomst må sjekkes og eventuelle tiltak beskrives i plandokumentene.



	<ul style="list-style-type: none"> Naturmangfold skal ellers vurderes i planarbeidet i tråd med naturmangfoldloven.
Kulturlandskap og kulturminne	<ul style="list-style-type: none"> Det er ikke registrert kulturminne, eller kulturmiljø i planområdet. Planområdet er allerede utbygd, og det har ingen spesiell landskapsmessig kulturverdi.
Strandsone, sjø og vassdrag	Ikke aktuelt.
Grøntstruktur-og friluftslivinteresser	<ul style="list-style-type: none"> Planområdet har ingen utpregede grønt- eller friluftskvaliteter, men planarbeidet skal legge til rette for gode uteoppholdsområder med «grønne» kvaliteter.
Fortetting/fortettingsstrategi	<ul style="list-style-type: none"> Området ligger i fortettingssone 2 jf. Kommunedelplanen. Planområdet ligger innenfor 10 min gangavstand til bydelscenteret på Moa og langs kollektivaksen til/fra Ålesund sentrum (jf. PAKT) Plandokumentene må beskrive hvordan retningslinjene for fortetting gitt i KDP blir fulgt opp i reguleringsplanen.
Estetisk utforming og hensyn til omgivelsene	<ul style="list-style-type: none"> Forslagsstiller ønsker å legge til rette for en lavblokk i tre etasjer med anslagsvis 29 leiligheter. Det er planlagt innendørs parkering i kjelleren, med adkomst fra Daaevegen i vest. Foreløpige illustrasjonsplaner for området legger opp til en lavblokk på tre etasjer med totalt 3156m² bruksareal, noe som tilsvarer en utnyttelse på 31,9%BYA. Forslagsstiller ønsker nå å legge til rette for inntil 8 boenheter organisert som kjedede eneboliger, hovedsakelig over to etasjer, eventuelt med kjeller. Foreløpige illustrasjoner viser et samlet bruksareal på ca. 1100 m² BRA og ca. 650 m² BYA, tilsvarende om lag 24,5 % BYA. Tilgrensende bebyggelse i nord kan få noe redusert sol- og utsiktsforhold. Byggets utforming og plassering må ta hensyn til småhusbebyggelsen nord for eiendommen, flere av disse har sine uteoppholdsareal mot sør. Hensyn til omkringliggende bebyggelse må ivaretas. Det stilles krav om snitt/illustrasjoner og sol-/skyggeanalyser som viser foreslått utbygging,



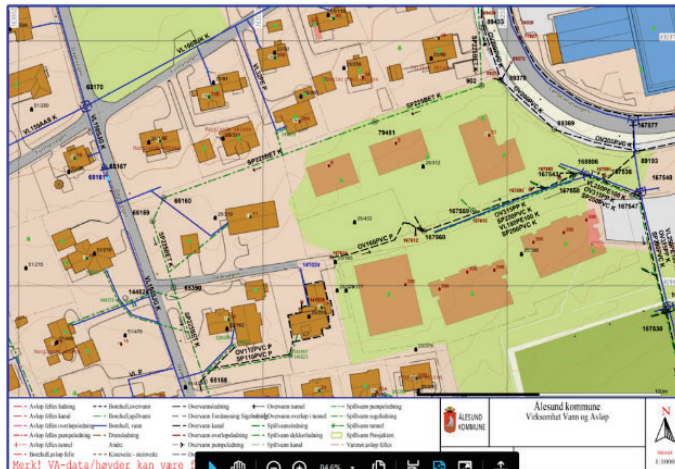
	<p>lekeareal og uteoppholdsareal i sine omgivelser (nabobebyggelse må også være synlig).</p> <ul style="list-style-type: none"> • Det arkitektoniske uttrykket bør knytte seg til lokale kvaliteter både i form, farge og materialitet. Det bør etterstrebtes å bruke holdbare og tidløse materialer.
<p>Veg- og vegtekniske forhold, trafiksikkerhet og renovasjon</p>	<p><u>Veg:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Kjøretilkomst og trafikkavvikling skal være i tråd med kommunalteknisk veg- og gatenorm og Statens vegvesen sin håndbok «N100 Veg- og gateutforming». • Alle avkjørslers og internveger skal inntegnes i plankartet. • Parkering, sykkelparkering mv. må beskrives gjennom plandokumentene. Jf. kap. 8 i Kommuneplanens arealdel. • Det må sikres gode løsninger for myke trafikanter til/fra og internt i planområdet. Sikker tilkomst til kollektivtrafikk må vurderes i planarbeidet. • I oppfølgingsmøtet 13.04.2026 ble byggegrense mot veg og løsning for fortau/gangareal langs Daaevegen drøftet. Etter avklaringer med Miljø og samferdsel skal løsning langs Daaevegen utformes i tråd med Ålesund kommunes vegnorm, med fortau skilt fra kjørebane med kantstein. Det er ønskelig at planavgrensningen omfatter Daaevegen videre sørover, slik at fortau kan reguleres langs hele den aktuelle strekninga. <p><u>Andre innspill fra miljø og samferdsel:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Offentlig fortau ønskes på østsiden av Daaevegen, med tilstrekkelig bredde og hensiktsmessig stigning for å sikre trygg bruk. Det må tilpasses omkringliggende eksisterende planer samt planer som er under planlegging. • Det er viktig at GSV framstår som offentlig og tilgjengelig, ikke privatisert. • Miljø og samferdselsavdelingen påpeker at den foreslåtte GSV-løsningen ikke samsvarer med kommunens normaler og ønsker derfor å se nærmere på hvordan løsningen kan tilpasses for å oppfylle disse kravene. • Det foreslås at avkjørselen heller legges til kjørbare GSV sør for gbnr. 25/210, og at det settes opp for eksempel bom etter gbnr. 25/315 som sikkerhetstiltak for å hindre at GSV brukes til gjennomkjøring.



	<ul style="list-style-type: none"> • Tidligere skissert løsning sør for planområdet er vurdert på nytt i dialog med Miljø og samferdsel. Det legges nå til grunn at GSV reguleres helt inn til fortauet langs Daaevegen, og at første del av strekningen utformes slik at den kan betjene både gående og kjørende. I avkjørselssonen utformes fortauet langs Daaevegen med nedsenket kantstein over avkjørselens bredde. Den første delen av GSV må ha tilstrekkelig bredde til å ivareta begge funksjoner, før strekningen eventuelt kan smalnes inn videre østover. Det må dokumenteres med sporing at avkjørslene kan betjenes på en hensiktsmessig måte, og det må settes av areal for gående på den delen av strekningen som deles av gående og kjørende. Endelige bredder og detaljutforming avklares i det videre planarbeidet. • Det er ønskelig å regulere fortaus-/gangløsning videre sørover langs Daaevegen, slik at hele strekningen blir planmessig avklart for framtidig opparbeidelse. • Det foreslås at Daaevegen 19 får atkomst nordover. <p><u>Renovasjon:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Krav om renovasjonsteknisk plan og eget kapittel i planbeskrivelsen. • Det oppfordres til tidlig dialog med ATTVIN. <p>Renovasjonsløsning ble drøftet i oppfølgingsmøtet og i etterfølgende avklaringer med Miljø og samferdsel. Løsningen må avklares i dialog med både ATTVIN og Miljø og samferdsel.</p> <p>Renovasjon kan ikke løses ved at renovasjonsbil stanser i Daaevegen for tømming. Henting må skje på egen tomt.</p> <p>Avkjørsel/internløsning må derfor utformes slik at renovasjonsbil kan betjenes på en trafiksikker og forsvarlig måte, og det bør legges opp til en løsning der avkjørsel er dimensjonert som vendehammer.</p> <p>Endelig løsning må dokumenteres i renovasjonsteknisk plan.</p>
Vann, avløp, overvannshåndtering	<p><u>Generelt:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Området ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarmenettet. • Eksisterende situasjon: <ul style="list-style-type: none"> ○ ø225mm kommunal spillvannsledning over tomta. Spillvann tilknyttet RA4 Åse.



- Ø160mm privat overvannsledning i forlengelse av Daaevegen mot øst (Moa Panorama).
- Ø150mm kommunal vannledning i Daaevegen.
- Krav om VA-rammeplan i tråd med kommunens VA-norm. Kommunen stiller krav til VA-rammeplan i alle plansaker for å belyse utfordringer knyttet til overvann og andre VA-behov.
- Krav om lokal overvannshåndtering og hensyn til flomveger. Utrede muligheter for tilknytning og videreføring av overvann ut av området.
- Det kan bli nødvendig med kompenserende tiltak for å håndtere økt fordrøyningsbehov på grunn av større takflater. Tiltak må vurderes og areal til infiltrasjon og fordrøyning må avsettes / sikres i plane.
- Beregning av slukkevann må avklares, avhengig av bebyggelsestype. Slukkevannskapasitet og ekstra brannvannsuttak må dokumenteres og sikres.



Figur 8 Kartutsnitt VA

Kommunedel – gamle Ålesund:

- Ålesund har ingen godkjente VA-løsninger (status 2022). Derfor vil det ikke bli mulig å bygge etter planer før tilfredsstillende avløpsløsninger er på plass. Dette er et premiss for videre reguleringsprosess.
 - Statsforvalteren krever egen detaljert tekst i VA-rammeplan og planomtale.
 - Det må inn eget rekkefølgekrav i bestemmelsene.
- Rekkefølgekrav/
utbyggingsavtaler
- Det vil være aktuelt med rekkefølgekrav knyttet til opparbeiding av veg, gang- og sykkelveg, samt arealer avsatt til lek.
 - For fortausutrekning videre sør for Daaevegen 11, tas arealet inn i planen for å sikre framtidig planavklaring,



	<p>men det stilles ikke rekkefølgekrav om opparbeiding som del av dette tiltaket.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Rekkefølgekrav for vann, avløp, brannvann og overvann. <p>Rekkefølgekrav for tilknytning til fjernvarme, innenfor konsesjonsområde. KDP §7.14 åpner for at kommunen i enkeltsaker kan godkjenne andre energiformer dersom det kan dokumenteres å være miljømessig bedre.</p>
Støy og støv/forurensning	<ul style="list-style-type: none"> • Området ligger utenfor områder som er påvirket av vegstøy fra europavegen. • Det er ikke registrert problematikk knyttet til støy eller annen forurensning. • Det er viktig å utarbeide en plan for å skjerme naboer for støy og støv under anleggsperioden. • Prosjektet inkluderer omsorgsboliger, og det er essensielt å skape et godt bomiljø både innendørs og utendørs. • Prosjektet omfatter boligbebyggelse, og det er viktig å sikre et godt bomiljø både innendørs og utendørs. • Det er viktig å utelukke støyproblemer fra Daaevegen og inkludere dette i planbeskrivelsen.
Beredskapsmessige vurderinger/ROS-analyse	<ul style="list-style-type: none"> • Det skal utarbeides en ROS-analyse i reguleringsprosessen. • Forslagsstiller skal bruke Statsforvalteren sin sjekklister for risiko- og sårbarhet. Faremoment som måtte gå fram av sjekklister må vurderes nærmere i ROS-analysen. • Området er ikke registrert med fare for kvikkleire eller flom ifølge NVEs temakart.
Høringsparter og behov for medvirkningsprosesser	<ul style="list-style-type: none"> • Aktuelle offentlige organ og andre interesserte som skal varsles om planoppstart (bruk kommunen sin høringsliste) • Vurder behov for medvirkning og prosesser for samarbeid fra relevant fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre parter som planarbeidet berører.

GENERELT OM PLANPROSESS OG KRAV



<p>Krav til varsel om oppstart av planarbeid</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Forslagsstiller skal varsle oppstart av planarbeidet i minst 1 avis som er alminnelig lest på stedet. Varsling skal inneholde vurdering av KU-plikt. 2. Kommunen legger varsel om oppstart ut på kommunen sin hjemmeside. 3. Offentlige instanser (se vedlagt høringsliste), grunneiere og naboer skal varsles med eget brev der det orienteres om planarbeidet, dagens og framtidig planstatus og formålet med planen. Referat fra oppstartsmøte skal ligge vedlagt. Videre varsling og planoppstart skal ta utgangspunkt i revidert planinitiativ datert 20.05.2026 og de avklaringene som framgår av dette reviderte referatet. 4. Naboliste må bestilles fra Ambita, Norkart eller Proconet (se veiledning på kommunen sin hjemmeside). 5. Høringsfristen skal være på minst 4 uker (lenger ved ev. ferie). 6. Forslagsstiller skal sende digital planavgrensning i gjeldende SOSI-format, samt utkast til varslingsbrev og annonse, til kommunen for kontroll min. 5 ukedager (1 uke) før avisannonse. 7. Endelig varslingsbrev skal sendes til kommunen min. 3 ukedager før annonsering i avisa.
<p>Kart og plandata</p>	<p>Digitale kart- og plandata kan bestilles fra kommunen sine kartløsninger og blir formidla via Ambita. De blir levert i formata SOSI, DWG eller DXF. (Se veiledning på kommunen sin hjemmeside.)</p>
<p>Krav til innlevering av plandokument</p>	<p>Forslagsstiller/konsulent er gjort kjent med kommunen og plan- og bygningsloven sine krav til planfremstilling. Plandata skal oppfylle kommunen sine tekniske krav før planforslaget blir sendt til 1. gangs behandling. Kommunen sine krav og maler for planfremstilling vil bli sendt direkte til plankonsulenten.</p> <p><u>Plandokument skal leveres i følgende format:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Plankart i pdf-format og i gjeldende SOSI-versjon - Reguleringsbestemmelser i pdf- og word-format, påført vanmerket «Utkast fra plankonsulent» - Planbeskrivelse i pdf- og word-format, påført vanmerket «Utkast fra plankonsulent» - Ev. rapporter og utredninger i pdf-format <p><u>Andre dokument:</u></p>



	<p>- Kopi av kunngjøring, varslingsbrev og adresseliste - Kopi av innspill ved oppstart av planarbeidet - Ev. illustrasjoner</p> <p>Alle plandokument skal sendes i separate filer og direkte til kommunen via eDialog https://min.kommune.no/s/dexr (krever innlogging med MinID, BankID eller Buypass). Mindre dokument kan sendes på e-post til postmottak@alesund.kommune.no. Dokumenter skal ikke sendes som lenker. Dokumenter som ikke kan sendes via eDialog eller e-post grunnet format eller størrelse, skal overføres via kommunens filoverføringsløsning: FileSender. Dette gjøres i samråd med saksbehandler. Planavdelingen ønsker en god og konstruktiv dialog før planforslaget leveres inn til behandling.</p> <p>På bakgrunn av kommunens skrive-/ arkiveringsregler og for at dokumentene lettere skal kunne skilles fra hverandre, så må dokumentene som sendes til kommunen gis entydige og beskrivende filnavn. Følgende navnsetting skal brukes:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Plankart – datert xx.xx.xxxx 2. Reguleringsbestemmelser – datert xx.xx.xxxx 3. Planbeskrivelse - datert xx.xx.xxxx 4. osv.
Fremdrift	Det er informert om saksgangen etter plan- og bygningsloven. Saksbehandlingstid fra komplett planforslag er mottatt til første vedtak i saken, er 12 uker.
Plangebyr	<p>Behandling av planforslag blir gebyrlagt i samsvar med kommunen sitt gebyrregulativ. Faktura for gebyr skal sendes til:</p> <p>Nordvest Boligutvikling AS</p> <p>Pris for plansaker på kommunen sin hjemmeside</p>

BEKREFTELSE OG FORBEHOLD

Kommunen sine vurderinger er faglige, generelle og av en foreløpig karakter. Naboprotester, uttalelser fra offentlige etater og politiske vedtak m.m. vil kunne bringe inn nye moment eller føre til krav om/behov for endringer i planarbeidet underveis. Oppstartsmøtet skal avklare aktuelle tema og spørsmål, men skal ikke avgjøre viktige punkt som skal utredes i videre planprosess fram til endelig politisk vedtak.



Med hilsen
Sunniva Bentsen Eide
planleggar
Plan og bygning

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Kopi til:

Gaute Grønmo
Inger Johanne Langeland Daavegen 64 6010 Ålesund
Peter Hareide
Trond Vegar Brattlie

