

Planinitiativ Daaevegen 11

Ved ønske om oppstart av privat planarbeid skal forslagsstillar sende inn eit planinitiativ som i nødvendig grad skal omtale premissane for det vidare planarbeidet. Planinitiativ skal fyllast ut av fagkunnig. Malen er utarbeidd for å dekke punkta som skal gjerast greie for i eit planinitiativ etter § 1 i [forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven av 01.01.2018](#). Punkta under skal fyllast ut så langt det er mogleg på dette stadiet i prosessen. Avhengig av kompleksiteten i planen, lokale forhold med vidare må omfanget av dokumentasjonen under dei enkelte punkta vurderast.

(Kursiv tekst i skjemaet er rettleiingstekst som skal slettast når tekst er fylt inn. Kulepunkta kan brukast som mellomoverskrift.

Utfylt skjema skal sendast som vedlegg til elektronisk bestilling av oppstartsmøte. Når du er ferdig med utfylling av planinitiativet, bestill [Oppstartsmøte med kommunen her.](#))

| | |
|-----------------------------|--|
| Planinitiativ for | <i>Moa – Daaevegen 11 - Gbnr. 25/210</i> |
| Utarbeidd av | <i>NielsTorp+</i> |
| Datert | <i>20.5.2026</i> |
| Forslag til plannamn | <i>Reguleringsplan boligområde Daaevegen 11 gbnr. 25/210</i> |

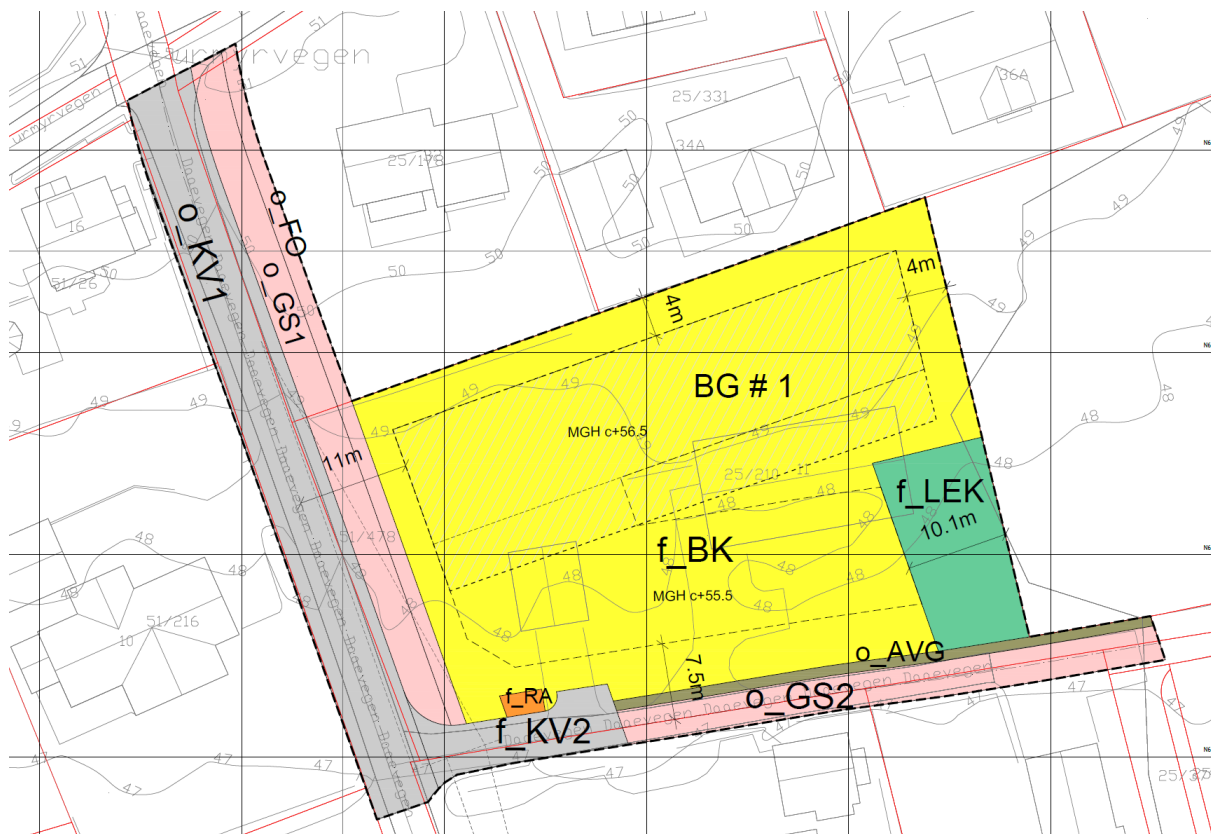
Planinitiativ, jf. §1 i forskrift, andre ledd

a) Formålet med planen

- *Bakgrunn for planinitiativ*
- *Foreslått formål*

- b)** Planen har som formål å legge til rette for fortetting med utbygging av 8 boenheter organisert som kjedede eneboliger på en eksisterende boligtomt i tilknytning til Daaevegen, som går vest for planområdet. Etablerte bygg på tomta skal rives. Det skal etableres ny avkjørsel fra Daaevegen til parkeringsareal for boligfeltet, og det skal legges til rette for leke- og uteoppholdsareal innanfor planområdet.

c) Planområdet og om planarbeidet vil få verknader utenfor planområdet



Planområdet ligger på Moa, vest for Moa handelspark. Planområdet blir avgrenset av Daaevegen i sør og vest, tilgrensende boligeiendommer i nord og skog/grøntareal i øst. Boligene vil ha adkomst via Daaevegen. I hovedsak gjelder planforslaget for gbnr. 25/210. For å sikre god veitilkomst til området og ivareta gangvegssystemet, blir det foreslått å utvide området til også å gjelde deler av Daaevegen i vest og adkomstveien i sør. Planområdet ligger i et eldre etablert boligområde, og innenfor planområdet ligger det en eksisterende bolig med tilhørende frittliggende garasje. Tomtearealet er flatt og består, bortsett fra bygningene, av opparbeidet plen og noe vegetasjon.



Tilgrensende bebyggelse i området er hovedsakelig eneboliger, i nord og sør. Øst og sør-øst for området er det igangsatt utbygging av leilighetsbygg og omsorgsboliger, i tråd med gjeldende reguleringsplaner for Moa-Daaeskogen-Langelandsvegen. Man finner også Moa handelspark i nærheten av planområdet.

Eksisterende kartlegginger. Vi er ikke kjent med at det er gjennomført eksisterende kartlegginger som grunnundersøkelser, arkeologiske undersøkelser, trafikktegninger eller lignende i eller rundt planområdet. Dette vil bli avklart gjennom planprosessen. Det er utført støyanalyser for de nyeste reguleringene i området. Tilgrensende reguleringsplaner 'Moa – Daaeskogen, Langelandsvegen gbnr. 25/312' (2019013769) og 'Nedregården vest – gbnr. 25/356' (2020025717). Så vidt vi kan se, har ikke disse fått krav om grunnundersøkelser, arkeologiske undersøkelser eller trafikktegninger..

Virkninger utenfor planområdet. Utbyggingen er i tråd med kommunens fortettingsstrategi: «Utbygging skal i stor grad skje ved fortetting og endring av allerede bebygde områder. Fortetting bør skje i områder som er tilgjengelige uten bruk av privat bil». Området ligger tett opp til Moa og kollektivknutepunkt.

Daaevegen vil få en økning i trafikk i forhold til dagens situasjon. Etablering av tiltak for gående og syklende vil derimot gi positive virkninger for området. Tilgrensende bebyggelse i nord kan få noe redusert sol- og utsiktsforhold.

d) Planlagte bygg, anlegg og andre tiltak

- *Omtale av tiltak som er tenkt*
- *Ev. skisse /illustrasjoner skal legges ved*

Forslagsstiller ønsker å legge til rette for opp til 8 boenheter over to etasjer ,evt. med kjeller, organisert som kjedede eneboliger.

Det er planlagt parkering i kjelleren (evt. nedsenket overflate parkering på sørvest hjørne) med adkomst fra den nye kjørbar gang-og sykkelveien langs tomtegrense mot sør. Den nye avkjørsel plasseres på samme sted som dagens avkjørsel til garasjen som står på eiendommen.

Adkomstveien er regulert som gang- og sykkelvei videre østover til Langelandsvegen. Gang- og sykkelvei langs Daaehagen vil bli videreført vestover og sikret i reguleringsplanen. Dagens adkomstvei til boligeiendommen 23/315 skal reguleres som kjørbar gang- og sykkelvei, da den kun er adkomstvei for én (1) eiendom.

Daavegen vises utvidet og med gang- og sykkelvei langs øst siden, mot eiendommen. Veien vises på foreløpig plankart med tilsvarende bredde som den nylig omregulert strekken av Daavegen lengre nord.

Det vises til private og felles uteoppholdsareal på egen tomt. Lekeplass plasseres på sørøst hjørnet, slik at det etableres som forlengelse av tilgrensende lek og grøntareal på ny boligbebyggelse for Moa – Daaeskogen, Langelandsveg – gbnr- 25/312 (Daaehagen).

Foreløpig illustrasjon (utarbeidet av Niels Torp+ arkitekter):



e) Utbyggingsvolum og byggehøyder

- *Grad av utnyttning og høyder/etasjetall*

Foreløpige illustrasjonsplaner for området legger opp til 8 boenheter over to etasjer med totalt 1100 kvm bruksareal (BRA), og ca. 650m² av BYA. Dette tilsvarer en utnyttelse på 24,5% BYA, basert på eiendommens grunnareal på 2651.38 m².

Areal med boligformål slik det vises på plankartet blir ca. 2050m².

Til sammenlikning så har naboplan i øst en BYA=40 % og i søraust BYA= 50-70%

f) Funksjonell og miljømessig kvalitet

- *Bærekraftsmål*

- *Bokvalitet, uterom/ uteoppholdsareal/ grøntstruktur, rekreasjonsverdi*
- *Universell utforming, folkehelse*
- *Ev. kulturminne, naturverdier*
- *Energi, materialbruk, klimatilpassing, mobilitet/ tilgang til kollektiv, gang- og sykkelvei*

Planområdet ligger nært knutepunktet Moa, og har kort avstand til handel, service, arbeidsplasser, kollektivtransport med mer, og er dermed i samsvar med fortettingsstrategien i kommuneplanen. Det er planlagt å legge til rette for fotgjengere og syklister forbi området ved å etablere gangveier. Disse vil bli opparbeidet i sammenheng med gangveiforbindelsene i tilgrensende prosjekt Daaehagen.

g) Tiltakets virkning på, og tilpassing til landskap og omgivelser

- *Hvordan er de planlagte tiltakene tenkt å tilpasses terreng, landskap og omgivelser?*
- *Konsekvenser for naboer*
- *Beskriv fjernvirkningene*
- *Andre aktuelle konsekvenser av tiltaket (jordbruk, friluftsliv, kulturminne/kulturlandskap m.m.)*

Terrenget er relativt flatt, med svak fall fra nord til sør. Bebyggelse organiseres i to rekker langs nord- og sørgrensen av tomta. Rekkenes plassering følger terrenget, slik at rekken mot sør ca. 1m høyere enn gang-og sykkelveien, og ca. 1 m lavere enn rekken mot nord.

Tiltaket befinner seg mellom et utviklingsområde hvor det oppføres større tiltak med flate tak, og et småhusområde med saltak. Det tilstrebes en arkitektur som megler mellom de to situasjonene. Tiltaket er tegnet med flat tak, som blokkbebyggelse mot øst. Men de kjedede eneboliger foreslås med en liten vridning, slik at fasade linjen brytes ned og volumene leses hver for seg. På denne måten tilpasses forslaget skala til eneboligene mot nord, sør og vest. Gesimshøyde tilpasses høydene i omgivelsene.

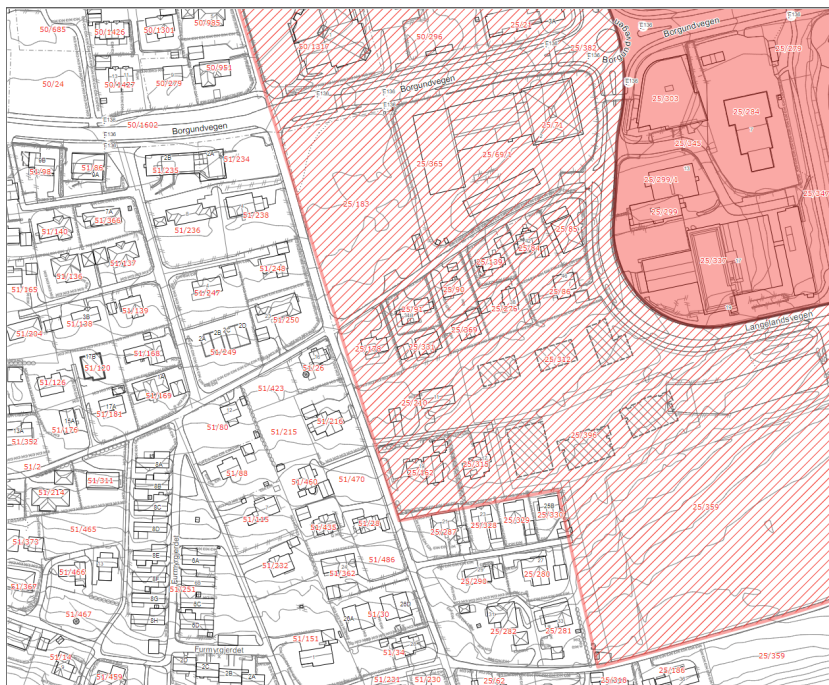


Kommuneplanens arealdel for Ålesund kommune, vedtatt 09.03.2017, er gjeldende arealplan. Planområdet er avsatt til boligbygging, og det er ingen regulerte hensynssoner innenfor planavgrensningen. Tiltaket er derfor i samsvar med arealformålet i kommuneplanen.

Temaplan fortetningszone

Planområdet ligger i sone 2 "Boligfortetting i randsonene rundt bysentrum" i Temaplan 2016/2017 Fortettingsstrategi, område "Moa og knutepunktene".

| 2. BOLIGFOTETTING I RANDSONENE RUNDT BYSENTRUM, MOA OG KNUTEPLUNKTA | | |
|---|---|---|
| <ul style="list-style-type: none">• Boligbebyggelse med nærhet til kollektivtransport• Gangavstand til butikker, skole, barnehage, handel, service og kontorarbeidsplasser | <ul style="list-style-type: none">• Gangavstand ikke lenger enn ca 500 m fra knutepunkt (for bysentrum inkluderes Skarbøvika og Volsdalsområdet)• Tomtas egnethet (størrelse, form, tilkomst, terreng, sol-/vindforhold)• Krav til leikeareal må kunne løses (jf. kap. 12)• Ikke i konflikt med:<ul style="list-style-type: none">- hensynssoner eller båndlagte områder- grøntstruktur (leikeområder, stier, grøntkorridorer)• Støy- og luftforurensning må utredes | <ul style="list-style-type: none">• Høy arealutnyttelse (fastsettes gjennom detaljregulering)• Blokkbebyggelse vurderes• Ny bebyggelse skal fungere som overgangssone mellom knutepunkt og øvrig bebyggelse• Områdets kvaliteter skal benyttes aktivt og oppnå eget særpreg av høy arkitektonisk kvalitet• Tilgjengelighet for fotgjengere og syklistar skal prioriteres• Maks-krav til antall parkeringsplasser (jf. kap. 9)• I alle plan- og byggesaker skal det gjøres en totalvurdering av leikeplassituasjonen (avstand, areal, kvalitet) som må søkes løst iht. kap. 12. Der leikeareal ikke kan dekkes på egen tomt, må tomta samordne leikeareal med omkring-liggende boligfelt |



Eksisterende reguleringsplaner

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

Tilgrensende reguleringsplaner er Moa – Daeskogen, Langlandsvegen gbnr. 25/312 (2019013769) og Nedregården vest – gbnr. 25/356 (2020025717).

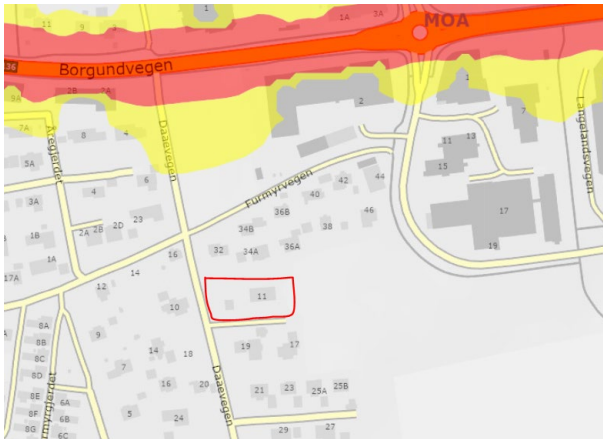


i) Vesentlige interesser som blir berørt av planinitiativet

- *Det må gjøres sjekk av nasjonale, regionale og lokale databaser.*
- *Det må også foretas en foreløpig vurdering av behovet for ulike typer utredninger, for eksempel:*
 - *Barn og unge sine interesser*
 - *Landbruk /jordvern*
 - *Naturmangfold*
 - *Kulturminne og kulturlandskap*
 - *Strandsone, sjø og vassdrag*
 - *Grøntstruktur og friluftsliv*
 - *Vei /trafikk*
 - *Støy og støv /forurensing*

Det er ikke registrert spesielt verdifulle naturtyper, rødlistede arter, kulturmiljø eller kulturminner innenfor planområdet, i tilgjengelige kunnskapsbaser (Fylkesatlas og Miljøatlas, Miljødirektoratet). Nærmeste kulturminne er Nergarden med SEFRAK-registrerte bygninger, som ligger sørøst for planområdet. Det er heller ingen registrerte naturfarer, som flom, skred eller kvikkleire, i området (NVE Atlas). Radonstrålingen i området er moderat til lav (Miljøatlas).

Statens vegvesens støyvarselkart syner at området ikke er påvirket av trafikkstøy.



Det er heller ingen registreringer i Miljødirektoratets grunnforurensningsdatabase.

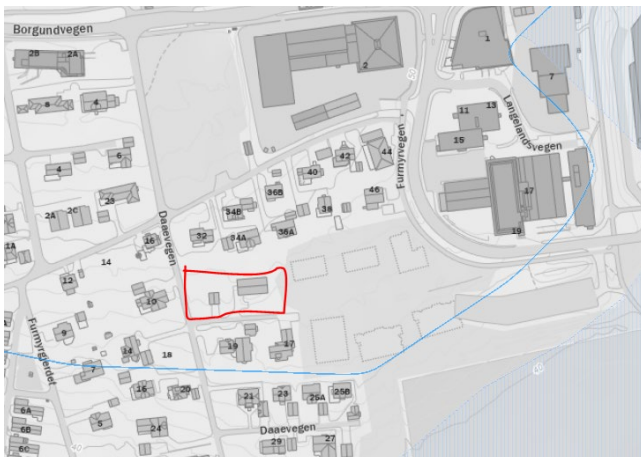
Som en del av planomtalen vil det bli gjort vurdering av tiltakets virkning for barn og unge, samt for trafikk og adkomstvei.

j) Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom forebygging av risiko og sårbarhet.

- *Aktuell risiko og sårbarhet som det må tas hensyn til, i henhold til Statsforvalterens sjekkliste for risiko og sårbarhet ([Sjekkliste for samfunnstryggleik](#))*

Det vil bli utarbeidet en ROS-analyse i reguleringsprosessen. Foreløpige vurderinger viser at området ikke er utsatt for naturfarer eller virksomhetsrisiko. Vurdering av håndtering av overvann, slukkevannsforsyning og VA er aktuelt.

Området er ikke registrert med fare for kvikkleire eller flom, i henhold til NVEs temakart.



k) Hvilke aktuelle offentlige organer og andre interessenter som skal varsles om planoppstart

- *Liste over hvilke offentlige organer og andre interessenter som skal varsles om planoppstart.*

Vi legger i utgangspunktet til grunn at alle relevante fagmyndigheter, grunneiere, naboer og andre blir varslet gjennom varslingsbrev og annonse i lokalavisen. Dette blir avklart i diskusjon med kommunen under oppstartsmøtet. Private parter blir varslet i henhold til den planavgrensningen som blir enighet om.

| Navn | Adresse | Postnr/Sted | E-post |
|----------------------------------|-------------------------|------------------|--|
| Statsforvalteren Møre og Romsdal | Postboks 2520 | 6404 Molde | sfmrpost@statsforvalteren.no |
| Møre og Romsdal fylkeskommune | Postboks 2500 | 6412 Molde | post@mrfylke.no |
| Statens vegvesen region Midt | Postboks 1010 Nordre Ål | 2605 Lillehammer | firmapost@vegvesen.no |
| Linja AS | Langemyra 6 | 6160 Hovdebygda | post@linja.no |
| Telenor kabelnett | | | |
| ÅRIM | Langelandsvegen 1 | 6010 Ålesund | post@arim.no |
| Ålesund brannvesen | Sjømannsvegen 1B | 6008 Ålesund | brannvesenet@aabv.no |

l) Prosesser for samarbeid og medvirkning fra relevante fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre.

- *Vurder behovet for medvirkning og prosesser for samarbeid fra relevante fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre parter som planarbeidet vedkommer.*

Medvirkning i plansaker følger plan- og bygningsloven, kapittel 5 om medvirkning i planleggingen: § 5-1. Enhver som fremmer planforslag, skal legge til rette for medvirkning. Kommunen skal påse at dette er oppfylt i planprosesser som utføres av andre offentlige organer eller private. §5-2. Når loven her bestemmer at et planforslag skal sendes på høring, skal forslaget sendes til alle statlige, regionale og kommunale myndigheter og andre offentlige organer, private organisasjoner og institusjoner, som blir berørt av forslaget, til uttalelse innen en fastsatt frist.

Samarbeid og medvirkning vil skje basert på innspillene som mottas i forbindelse med varsel om oppstart. Det vil være dialog og avholdes møter ved behov, med ulike myndigheter, grunneiere/naboer osv. Ved behov kan det også arrangeres folkemøter. Ved utarbeidelse av omsorgsboliger vil man basere seg på avtaler og møter med Ålesund kommunale eiendom, samt brukere av disse/representanter for brukerne. Alle innspill som kommer inn ved oppstart vil bli vurdert og kommentert i planforslaget, og bli imøtekommet dersom mulig og relevant for planforslaget. Dette gjelder også merknader som kommer inn ved offentlig høring.

m) Vurdering av om og hvordan planen omfattes av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i så fall vil bli ivaretatt.

- *I vurderingen skal det være konkrete henvisninger til paragrafer og avsnitt i forskriften for de vurderingene som blir gjort.*

Kriteriene for om en plan eller et tiltak kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, og derfor om det må konsekvensutredes, er oppført i veilederen utgitt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet. I § 10 i forskrift om konsekvensutredninger er følgende momenter som må tas med i denne vurderingen:

- a) Størrelse, planområde og utforming.
- b) Bruken av naturressurser.
- c) Avfallsproduksjon.
- d) Risiko for alvorlige ulykker og/eller katastrofer.

Ingen av punktene er relevante i forhold til den planlagte utbyggingen i planforslaget.

Etter punkt 25 i vedlegg I kan KU-forskriften tre i kraft hvis nye bolig- og fritidsboligområder ikke er i samsvar med overordnet plan.

Vår samlede vurdering er at KU-forskriften ikke tre i kraft, og at det følgelig ikke er behov for planprogram og KU. Intensjonen i kommuneplanen blir ivaretatt – planen legger opp til boliger, og dette er i samsvar med overordnet plan på dette punktet.

ROS-analysen vil uansett fange opp spørsmål om risiko, og slik vi ser det vil ikke nybygg bli negativt påvirket av fare fra virksomheter i nærmiljøet, jf. § 10 bokstav d).

Vi ber likevel om at dette blir vurdert spesielt i oppstartsmøtet, om det blir stilt krav til planprogram og KU.

Andre opplysninger

Vedlegg til planinitiativ

Relevante dokument som beskriv prosjektet skal legges ved:

- *Kart med forslag til planavgrensning*
- *Skisser*
- *Illustrasjoner*
- *Foto av planområdet*
- *Eventuelt annen grafisk materiale*