
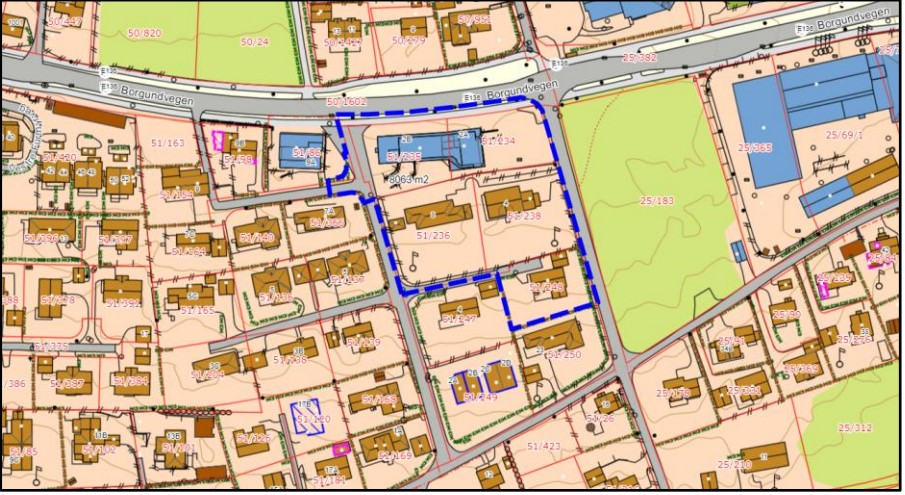


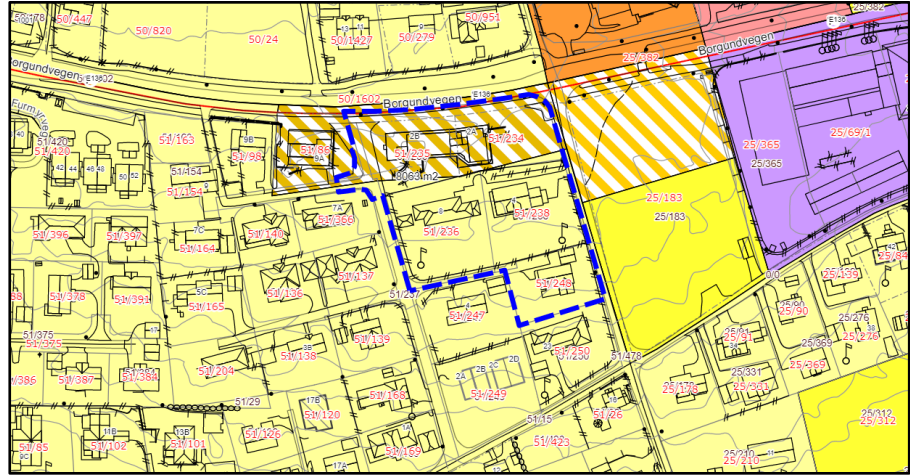
Ålesund kommune  
Planavdelingen

Ålesund: 20.04.26

## PLANINITIATIV FOR GNR. 51, BNR 234, 236, 238 OG 248, VINDGÅRDSKIFTET, MOA, ÅLESUND KOMMUNE

Med den hensikt at kommunen skal ha et godt vurderingsgrunnlag til oppstartsmøtet, er premiss for videre planarbeid omtalt i planinitiativ under.

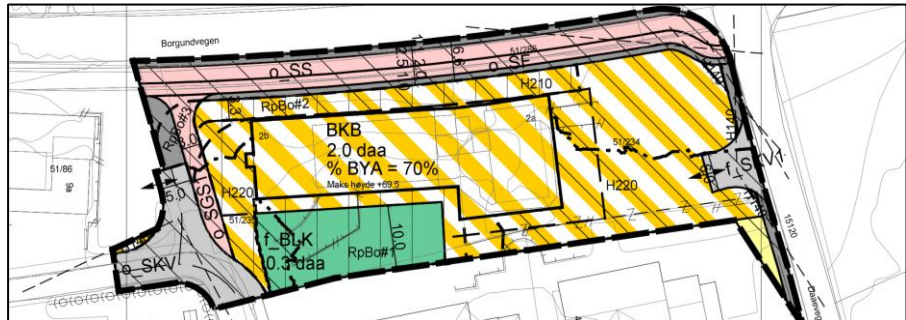
<p>a) Formålet med planen</p>	<p>Formålet med planarbeidet er å tilrettelegge for utbygging med boligblokk og lavblokk med tilhørende arealer for adkomst, parkering, lekeareal og uteoppholdsarealer.</p> <p>For eksisterende bebyggelse skal gjeldende planformål videreføres, og eksisterende bygg skal videreføres som kombinert næringsbebyggelse og boligbebyggelse jf. dagens situasjon.</p> <p>Forslagsstiller er EKA Invest AS</p>
<p>b) Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet:</p>	<p>Planavgrensning i nord ved fylkesvegen er foreslått i samsvar med tidligere planforslag innenfor området. I øst er plangrense foreslått til regulert vegformål, i sør er plangrense foreslått i eksisterende tomtegrenser, og i vest er plangrense foreslått i senter vei og ellers i samsvar med tidligere planforslag for nordlig del.</p> <p>Planområdet har en beregnet størrelse på ca. 8.1 dekar.</p>  <p><i>Grønn skravur viser område for tidligere plansak.</i></p>  <p><i>Forslag til plangrense er illustrert med blå linje.</i></p>



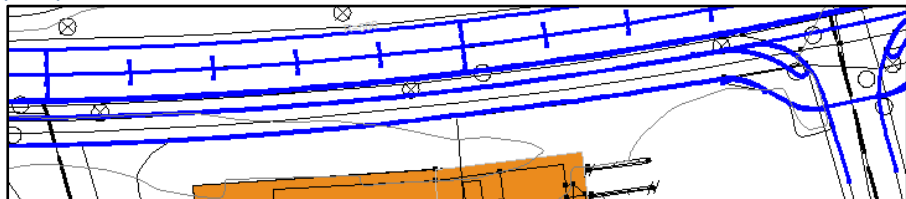
*Forslag til plangrense er illustrert med blå linje i kommuneplankartet. Området er avsatt til boligbebyggelse, nåværende (lys gul) og kombinert bebyggelse og anlegg.*



*Planområdet er avmerket i kart med gjeldende reguleringsplan. Nordlig del av planområdet er i gjeldende plan avsatt til forretninger, kontor mv., og sørlig del av planområdet er avsatt til boligformål. I tillegg er det regulert vegareal innenfor plangrensen.*



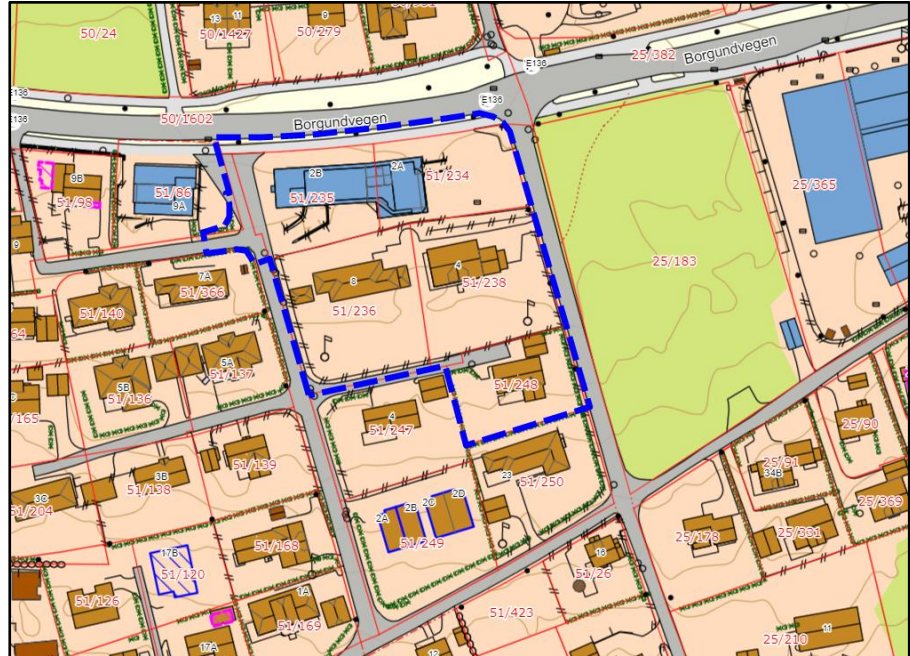
Utsnitt viser oppstartet og behandlet (ikke godkjent) plankart for nordlig del av foreslått planområde. Som kjent har det altså vært jobbet aktivt med deler av foreslåtte planområdet, men prosessen er satt på vent med utg.pkt. i mulighet for utvidet planområdet. I utført planarbeid har en foretatt betydelige avklaringer rundt trafikksituasjon mot Borgundvegen (med eget sykkel felt etc). Dette vil videreføres/ tas med videre i ny planprosess.



Utsnitt viser vegdata mottatt fra vegmyndighetene, som blir implementert i plankartet langs planområdets nordlige grense (illustrert med blå linje).



Kartutsnittet over viser planområdets plassering i oversiktskart. Moa kjøpesenter er plassert like øst for planområdet.



*Kartutsnittet over viser eksisterende utnyttning av planområdet pr i dag.*

Planområdet har pr i dag kombinert næringsbebyggelse og boligbebyggelse i eksisterende bygg i nord. For sørlig del av planområdet er det pr i dag 3 eneboliger.

Det vurderes at planlagt bebyggelse vil få virkning utenfor planområdet, ved at frittliggende småhusbebyggelse i sør vil bli fortettet med boligblokker. Ny bebyggelse er planlagt med trapping både sørover og sørvestover, og på den måten tilpasses mot eksisterende bebyggelse. Fortalt på en annen måte betyr dette at boligblokkene er planlagt med flere etasjer i nordlig del av byggene, enn i sørlig og sørvestlig del.





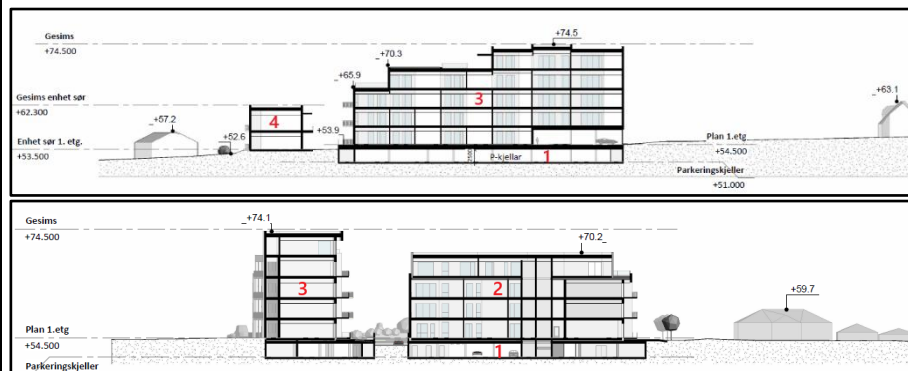
Illustrasjonen, utarbeidet av Sporstøl Arkitekter AS, viser hva som er planlagt etablert på området. Merking med tall referer til beskrivende tekst i dette avsnitt.

- 3) Etablering av 1 boligbygg merket 4 i illustrasjoner, med leiligheter og 2 etasjer på den sørligste delen av byggeområdet.
- 4) Adkomst til planområdet er tenkt i omtrent samme område som i tidligere planforslag, muligens kun justert litt lenger mot sør. Adkomsten vil gå under bygg 3 som nevnt under punkt 1 over.


For den sørligste boligen må tilkomst løses lenger sør enn for øvrige bygg. Her ønsker vi at vi sammen med kommunen vurderer hvor det er mest hensiktsmessig å etablere adkomsten fra, dvs. om den skal være fra Daaevegen eller fra Åregjerdet.

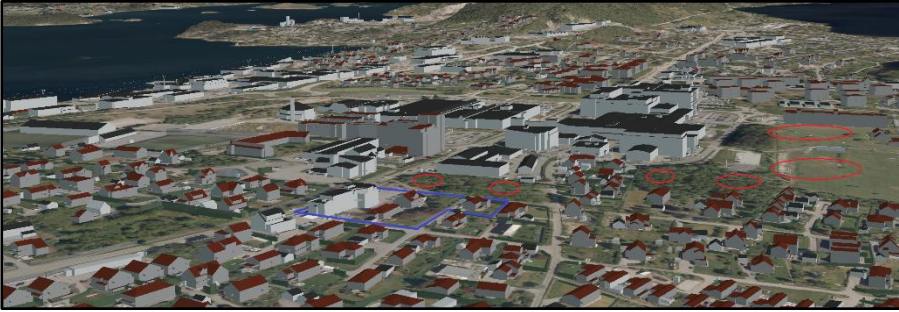
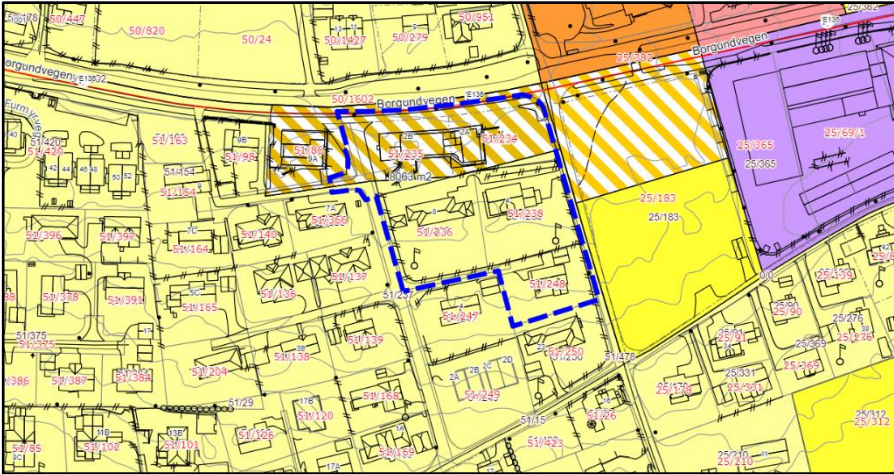
d) Utbyggingsvolum og byggehøyder

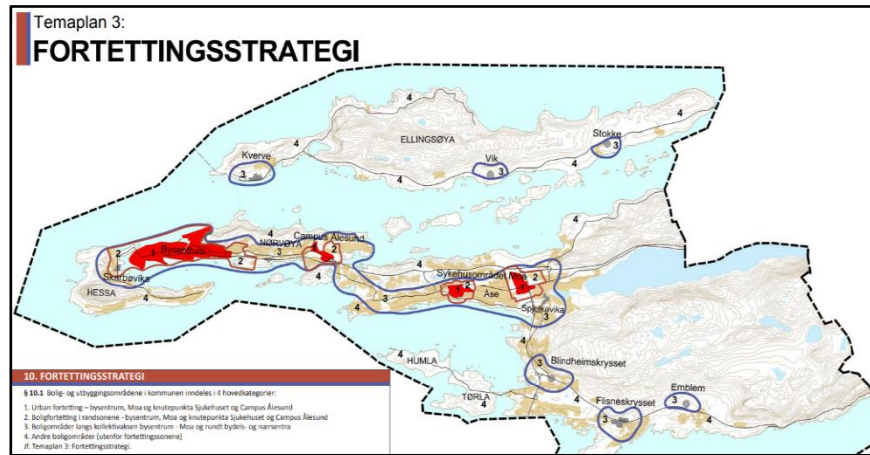
Del av boligblokk i nordøst, er som nevnt planlagt med 5 etasjer. Del av 1 etasje blir tilrettelagt som kjøreareal under bygget med parkering, samt parkering under terreng. Deler av bygningsmassen vil få en byggehøyde som er høyere enn eksisterende bygg.



Illustrasjonene viser hvilke byggehøyder som er planlagt. Utført av Sporstøl Arkitekter AS.

	<p>Bygg merket 4) i sørlig del av planområdet vil få 2 etasjer og vil danne overgangen mellom blokkbebyggelse og eksisterende bebyggelse. Man ser for seg at planlagt utbygging vil medføre en utnyttingsgrad på 49 % BYA.</p> <p>I tidligere planarbeid i dette området er det tidligere gjort følgende vurdering i forhold til byggehøyder for nærområdet:</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p><i>«Vurdering av tillatte byggehøyder for nærområdet i retning mot Moa: Gjeldende plan for nabotomta i øst tilrettelegger for ny bebyggelse med byggehøyde inntil 15 meter, pluss inntrukket ventilasjonsetasje inntil 18 meter høyde. Reguleringsplanen for nabotomta er utarbeidet og godkjent i 2015, dvs før gjeldende kommuneplan ble godkjent. Nabotomta i øst er plassert innenfor forfettingszone 2 i kommuneplanens temakart «Boligfortetting i randsonene - bysentrum, Moa og knutepunkta Sjukehuset og Campus Ålesund». I oppstartsmøtereferatet for denne planen er det oppgitt at naboområdet i øst ligger innenfor et område der 5 etasjer er tillatt.</i></p> <p><i>«Dette betyr at dersom naboområdet i øst blir underlagt ny detaljregulering før utbygging, vil det kunne aksepteres utbygging med inntil 5 etasjer hvilket vil kunne tilsvare minst 17,5 meter byggehøyde (3,5 m etasjehøyde x 5) for nye bygg (pluss oppbygg for heis og ventilasjon), avhengig av bruksformål og krav i teknisk forskrift.»</i></p> </div>
<p>e) Funksjonell og miljømessig kvalitet.</p>	<p>Planområdet har terreng som heller slakt mot sør. Utsikts- og solforhold er gode, og alle leiligheter er planlagt med sørvendt eller vestvendt privat uteplass. Illustrasjonen til høyre markerer private uteplasser med gul farge. Felles utearealer og lekeplass er planlagt etablert med gressdekke over den underjordiske garasjen.</p> <div style="text-align: right;">  </div> <p><i>Illustrasjonen, utarbeidet av Sporstøl Arkitekter AS, markerer plassering for privat uteoppholdsareal med gul farge. Alle vil ha sør eller vestvendt uteplass.</i></p>
<p>f) Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser</p>	<p>Området er plassert vest for kjøpesenter og knutepunktet Moa. De ubebygde områdene like øst for planområdet er forventet utbygget med forretningsbygg og boligblokker. Sør og sørvest for Moa området er det tilsvarende forventet etablert blokkbebyggelse eller kombinasjon av forretningsbygg og boligblokker. Det vurderes derfor at planlagt utbygging med den planlagte trappingen mot eksisterende bebyggelse, vil føye seg til fremtidig bebyggelse i nærområdet og bidra til å danne en overgang mellom Moa sentrum og eksisterende tilgrensende boligområder.</p>

	 <p><i>3D fra kommunekart viser bebyggelse i og utenfor planområdet. Illustrasjonen viser planområdet med blå linje, og røde sirkler markerer arealer hvor det er forventet at det blir etablert blokkbebyggelse i fremtiden.</i></p>
<p>g) Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Innenfor planområdet finnes følgende formål i kommuneplanen: Boligbebyggelse, nåværende (lys gul) og kombinert bebyggelse og anlegg.</li> <li>- Kommunedelplanen bestemmer ikke boligtype med farger i plankartet, og lys gul farge definerer kun at området har boligbebyggelse pr i dag.</li> </ul>  <p><i>Gjeldende kommuneplan har avsatt planområdet til Boligbebyggelse, nåværende (lys gul) og kombinert bebyggelse og anlegg (striper gul/hvit).</i></p>



*Vedlegg til kommunedelplan for Ålesund – temakart fortettingsstrategi.*

**§ 10.1 Bolig- og utbyggingsområdene i kommunen inndeles i 4 hovedkategorier:**

1. Urban fortetting – bysentrum, Moa og knutepunkta Sjukehuset og Campus Ålesund
  2. Boligfortetting i randsonene - bysentrum, Moa og knutepunkta Sjukehuset og Campus Ålesund
  3. Boligområder langs kollektivaksen bysentrum - Moa og rundt bydels- og nærsentra
  4. Andre boligområder (utenfor fortettingssonene)
- Jf. Temaplan 3: Fortettingsstrategi.

- Kommuneplanen har i tillegg temakart som deler kommunedelplanen inn i soner. Ålesund kommune ønsker å differensiere grad av fortetting ved å inndeles i ulike kategorier ut ifra avstand til knutepunkt, kollektivakse og bydels- og nærsentra.

Kartutsnittet viser at planområdet (merket med pil og blå ramme) er plassert i fortettingssone 3, like utenfor fortettingssone 2.



3. BOLIGFORTETTING LANGS KOLLEKTIVAKSEN BYSENTRUM – MOA OG RUNDT BYDELS- OG NÆRSENTRA	
<p><b>I områder med enhetlig bebyggelsesstruktur:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Fortetting med middels utnyttelse</li> <li>Opprettholde eksisterende skala</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Avstand til aksene bysentrum – Moa, til bydelsentra og nærsentra</li> <li>Tomtas egnethet (størrelse, form, tilkomst, terreng, sol-/vindforhold)</li> <li>Infrastruktur (skole, barnehage, vann og avløp etc.)</li> <li>Krav til leikeareal må kunne løses (jf. kap. 12)</li> <li>Ikke i konflikt med: <ul style="list-style-type: none"> <li>hensynssoner eller båndlagte områder</li> <li>grøntstruktur (leikeområder, stier, grøntkorridorer)</li> </ul> </li> <li>Støy- og luftforurensing må utredes</li> </ul>
<p><b>I områder med variert bebyggelse:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Fortetting med middels utnyttelse</li> <li>Tilrettelegge for nyskapende strukturer som binder området/områder sammen</li> </ul>	
<p><b>I områder med industri- og næringsbebyggelse:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Fortetting ved transformasjon</li> <li>Åpne for nyskapende arkitektur som binder området/områder sammen</li> <li>Tilrettelegge for nye offentlig tilgjengelige uteområder</li> </ul>	

Utklippet over er hentet fra temaplan 3 – fortettningsstrategi – vedlegg til kommunedelplan for Ålesund, og beskriver kriterier for fortettingssone 3 knyttet til hvilken type område som skal endres. Det vurderes at planområdet pr i dag har bebyggelse innenfor de 2 gruppene som er illustrert med rød ramme i utklippet.

Temakartet: For planområdet vurderes det at eksisterende bebyggelse har en kombinasjon av næringsbebyggelse og boligbebyggelse. Man vurderer at planlagt bebyggelse er i samsvar med kommunens fortettningsstrategi fordi:

- arealet er plassert i aksene mellom bysentra
- tomta er svært godt egnet for boligbebyggelse med hensyn til solforhold og nærhet til handelssentrum
- Ved foreslått løsning vurderes det at fortetting vil utgjøre middels utnyttelse, ca 49 % BYA ved å etablere nesten all parkering i garasje under terreng.
- Foreslått bebyggelse med trappede bygg mot eksisterende bebyggelse vil utgjøre nyskapende struktur og arkitektur, som et

bindeledd mellom sentrumsområdet og tilgrensende boligområder.

- Krav til leikeareal vil løses ved a) å etablere en solrik nærleikeplass og felles utearealer sentralt innenfor på eget område på en trafiksikker måte, hvor barna kan nå leikeplassen uten å bevege seg på trafikkareal.
- I tillegg har man mulighet til å knytte til seg områdeleikeplassen «Lilleskogen» hvor man forplikter seg til etablering av resterende lekearealer i tråd med kommuneplanens krav til arealstørrelse for lekeareal pr boenhet. Et annet alternativ er å etablere lekeareal på takterrasser.



*Illustrasjoner er hentet fra skisseprosjekt utarbeidet av Sporstøl Arkitekter AS og viser hvordan man ser for seg at leikeplassen kan etableres innenfor eget område.*



*Illustrasjonen er hentet fra tidligere planforslag for Vindgård, og viser hvordan man den gangen så for seg etablering av områdelekeplassen «Lilleskogen». Det kan bli aktuelt å vurdere dette arealet på nytt.*

**Lekeplasskravet:**

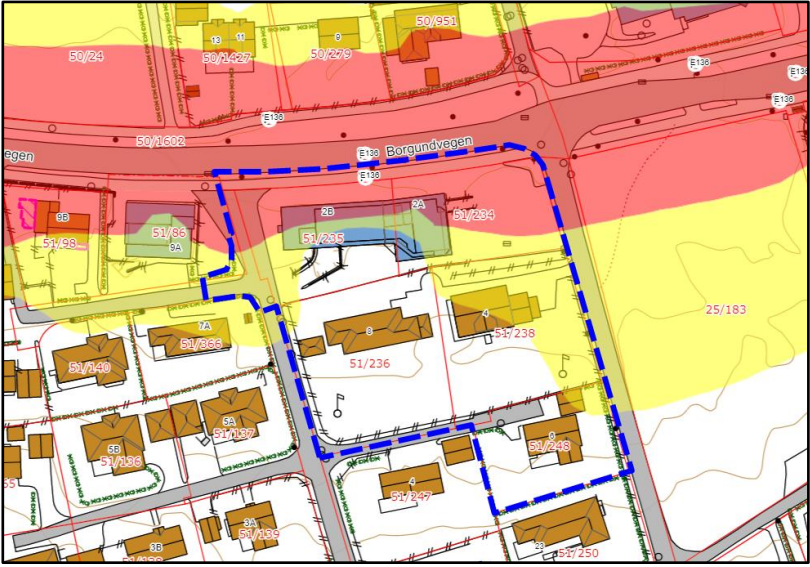
Skisseprosjektet som foreligger og som man ønsker å tilrettelegge for, indikerer etablering av leiligheter og hybler i forskjellige størrelser. Tallene er ikke låst på noen måte, men indikerer hva som er ønsket.

**Oversikt leilighetstypar - eksempel**

Type	BRA	Antal leil.	%-andel
Hyblar	35-50 m <sup>2</sup>	13	22%
2-roms	50-70 m <sup>2</sup>	13	22%
3-roms	70-90 m <sup>2</sup>	6	10%
4-roms	90-110 m <sup>2</sup>	16	28%
5-roms	110+ m <sup>2</sup>	9	15%
<b>Sum</b>		57	

Man ser for seg at dersom det etableres leiligheter for eksempel som illustrert i tabellen, totalt 57 stk, vil dette kreve etablering av 36 m<sup>2</sup> lekeareal pr boenhet fordelt på 44 boenheter. 36 x 44 = 1584 m<sup>2</sup>. Uteområdet mellom boligbyggene er av arkitekt angitt å ha en størrelse i

	<p>nærheten av 1000 m<sup>2</sup>, arealet vil bli beregnet mer nøye i plansaken. Resterende del av lekeplasskravet, ca 600 m<sup>2</sup> må da etableres annet sted.</p> <p>Når det gjelder lekeplasskravet for hybelleiligheter, så vises det til kommunedelplanens § 12.2:</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"><p>«Ved nye planer og byggetiltak med 5 – 50 boenheter &gt;55 m<sup>2</sup>, eller flere enn 10 boenhet er &lt;55 m<sup>2</sup> skal det settes av minimum 36 m<sup>2</sup> per boenhet til leikeareal»</p></div> <p>I skisseprosjektet er det indikert etablering av 13 hybelleiligheter med arealstr. mindre enn 55 m<sup>2</sup>, og derav har vi kommet frem til at det er 44 av totalt 57 boenheter som gir grunnlag for lekeplasskravet på 36 m<sup>2</sup> pr boenhet.</p>
h) Vesentlige interesser som berøres av planarbeidet	Det er ingen registreringer i offentlige databaser som indikerer at det kan finnes kulturminner innenfor planområdet.
i) Hvordan samfunns-sikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet	<p>Planområdet er plassert over marin grense og vurderes å ha trygg byggegrunn. Det er ikke registrert aktsomhetssoner av noe slag. Det vurderes at Tek17 ivaretar forholdet til samfunnssikkerhet.</p> <p>Planområdet er utsatt for vegtrafikkstøy. Forholdet til støy og støv er utredet i et tidligere planforslag for nordlig del av planområdet. Det blir nødvendig å oppdatere utredningene, men det vurderes at planlagt boligbebyggelse for dette planforslaget vil kunne skjermes effektivt mot vegtrafikkstøy, hovedsakelig ved eksisterende og fremtidige bygningsdeler.</p>

	 <p><i>Statens vegvesens vegkart pr 2023.</i></p>
<p>j) Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart</p>	<p>Statsforvalteren, Fylkeskommunen, NVE, Statens vegvesen, Linja, Attvinn, Mattilsynet. Vi ber kommunen om nærmere informasjon vedr. hvilke andre som skal varsles om planoppstart, i tillegg til naboer og gjenboere.</p>
<p>k) Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte</p>	<p>Oppstart av planarbeid kunngjøres i avis og på websidene til kommunen og plankonsulent + brev til naboer og gjenboere og epost til offentlige instanser.</p>
<p>l) Vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt</p>	<p>Med bakgrunn i at planlagt tilrettelegging vil være i samsvar med overordnet plan, vurderes det at planen ikke utløser krav om konsekvensutredning.</p>