

Planinitiativ jf. Forskriften:

- a) **Formålet med planen:** er å legge til rette for oppgradering og utviding av hotellet, i tillegg til privat/offentlig tjenesteyting (for omsorgsboliger). Opprettholde parken, gangforbindelser i plan ivaretas. Drøfte alternativ til boligformål dersom omsorgsboliger ikke blir aktuelt.
- b) **Planområdet:** består i dag av Baronen Hotell samt «Midtet» (Baronen Eiendom), vegareal og store asfaltarealer som brukes til parkering, et mindre bolighus med separat bod (24/72) og et eksisterende bygg i 24/73 med forretning/bolig (en beboer i bygget pr i dag).

Ringvirkninger: Flytting av parkeringsareal og ny inngang til hotellet, samt nye omsorgsboliger vil få ringvirkninger for omgivelsene. Et bygg (24/72) må rives for å gi plass til parkering, mesteparten av dagens parkering bak hotellet vil ikke være mulig lenger. (Det er store parkeringsflater ved dagligvarebutikkene Myrstad, Kiwi og Bunnpris, samt p-hus for Myrstad, som alle ligger sentralt plassert og i gangavstand i forhold til sentrumsfunksjonene - som kanskje kan benyttes som erstatningsareal, dette må avklares med eiere av parkeringsarealet- spesielt for «fremmedparkering».) I tillegg må bygget «Strekket» (som er bygget inntil hotellet) rives for å gi plass til ny hotellfløy. (Planforslaget vil med omsorgsboligene, flytting og oppstramming av inngangsparti, samt senere og på-/tilbygging av hotellet bidra til å gjøre området ved elva mer attraktivt, og gi et løft generelt til Spjelkavik sentrum og vende hotellet «utover», i tillegg til økt næringsgrunnlag for Spjelkavik sentrum. Gangforbindelser gjennom/i planområdet vil bli ivaretatt, slik at området blir tilgjengelig for gående/syklende. Omsorgsboligene kommer tett på eksisterende bygg i 24/73, og det må avklares hvordan parkering til 24/73 blir ivaretatt. Brannsikringstiltak må ivaretas for plassering nærmere etablert bebyggelse enn 8 m. Byggherre ser for seg at tiltakene vil få positive ringvirkninger også internt ved samhandling mellom omsorgsboliger og hotellet, i tillegg til å forsterke Spjelkavik som et bydelsentrum. Dagens store uryddige asfaltflater forsvinner, ny innkjørsel og ny hotellparkering i form av mindre parkeringsplass sør for hotellet.

- c) **Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak:** Hotellet får med den nye fløyen et løft med - og økt romkapasitet - et tydelig inngangsparti. Sambruk av areal/gangtilkomst til hotellet. Overflateparkering ca 35 stk (antall plasser må vurderes og sees i sammenheng med hvor mye areal som går med til gangforbindelse.) Omsorgsboliger planlegges med ca 32 boenheter samt personalbase og fellesområder. Det planlegges gangforbindelse langs elva nedenfor omsorgsboligene, og samtidig noen private/halvoffentlige soner mot elva. Der bygget er revet over elva skal det opparbeides et felles uteoppholdsareal/evt. dels leikeareal. Uteopphold og leik kan også etableres på noen av takene i prosjektet hvis variasjon mellom 2-4 etasjer. Alle boenheter skal ha egne private balkonger/terrasser.
- d) **Utbyggingsvolum og byggehøyder:** Hotellet planlegges med ny fløy (tilnærmet over eksisterende fløy mot sør som da skal rives) med mulighet for konferansesal i underetasje og 4 nye etasjer til hotellrom, totalt ca 68 nye rom. Plassering ned i terrenget gjør at taket på den nye fløyen kommer ca. 1,5 m over den eksisterende takflaten til hotellet langs Spjelkavikvegen ca 12 m over eksisterende terreng (ref. skisser fra arkitekt, forbehold pga ikke ferdig uttegnet enda, ca. maks.kote +36 moh.)

Omsorgsboliger: Skisseprosjekt viser 2-4 etasjer med ca 32 boenheter (Høyder avviker ikke vesentlig fra dagens høyder i Spjelkavik sentrum. Omsorgsboligene er skissert med oppbrutte volum som også er forskjøvet i forhold til hverandre; dette gir mulighet for små private/halvoffentlige uterom og gir en variasjon til fasadene slik at bebyggelsen framstår som lett og spennende. Denne variasjonen mener vi også er et godt grep sett i forhold til elveløpet og mulig gangforbindelse langs elva.

- e) **Funksjonell og miljømessig kvalitet:** Oppgradering av Spjelkavik bydelsentrum, rydding i «fremmedparkering» Nye omsorgsboliger og hotellutvidelse gir mer liv og aktivitet til sentrum også etter arbeidstid. Urbant preg og overflatebehandling/enkle grep på arealet mellom hotellet og omsorgsboligene kan gi sambruk av areal for gående/syklende/kjørende også over broa mot vest (mot Bunnpris/Fagmøbler). Ingen gjennomkjøring. Redusere trafikkhastighet ved enkle urbane grep. Grepene vil også bygge oppunder Kommunens plan for plasser og byrom. Elvebredden vil bli mer attraktiv og tilgjengelig for allmenn ferdsel og for nye beboere. Private/halvoffentlige og offentlige uterom vil gi området et løft.
- f) **Tiltakets virkning på og tilpasning til landskap og omgivelser:** Planområdet er relativt flatt, så utbygging som antydnet vil ikke medføre inngrep som vil ha nevneverdig innvirkning på dagens terrengnivå når ny bygningsmasse er oppført. Bygningsmassens omfang og høyder er i hovedsak i samsvar med det som er bygd i sentrum. Unntaket er takform som avviker fra formingsveilederen til Spjelkavik sentrum., Skisseprosjektet legger til grunn flate tak på både hotell og omsorgsboliger. Vi mener at det viktigste er at bebyggelsen langs Spjelkavikvegen forholder seg til formingsveilederen for å underbygge og framheve gaterommet i sentrum. Mot elva mener vi derimot at det bør være rom for annen takform enn saltak som kan gi en mer spennende og tidsriktig arkitektur, og viser til at formingsveilederen er fra 1995. Omsorgsboligene vil i proporsjon framstå som småskalabebyggelse, og vil ikke avvike vesentlig fra høydene vi ellers finner i sentrum, med en variasjon mellom 2-4 etasjer. Det blir foretatt en flomvurdering og støyyvurdering, slik at bebyggelsen plasseres og utformes i samsvar med gjeldende krav til sikkerhet og grenseverdier for støy.
- g) **Forholdet til kommuneplan, gjeldende reguleringsplan og retningslinjer, pågående planarbeid:** Det ble av forslagsstiller i 2015 innsendt merknad ved rullering av kommuneplanen, der innspillet gjaldt boligformål. Vi kjenner ikke til at det er pågående planarbeid i umiddelbar nærhet til planområdet. Tiltaket er i hovedsak i samsvar med kommunedelplanen. Tiltaket er i stor grad i samsvar med gjeldende reguleringsplan også, unntaket er de arealer som er satt av til parkering i gjeldende plan som nå delvis ønskes bebygget med omsorgsboliger. Der tiltaket vil avvike fra kommunedelplan eller gjeldende plan hva gjelder friområde langs elva, så vil det bli gjort oppmerksom på avbøtende tiltak i planprosessen (f.eks. gangforbindelse langs elva for allmenn ferdsel), slik at intensjonen med friområdet/Parken ikke blir tilsidesatt. Det er i gjeldende plan regulert inn g/s-veg over elva og sør for hotellet. Dette tenkes ivaretatt i planforslaget, men muligens på alternativ måte/sambruk av areal/urbant preg.
- h) **Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet:** parkering (fremmedparkering), virksomhet/bolig i nabobygg 24/73, positivt at behovet for omsorgsboliger i Ålesund med ønsket lokalisering i Spjelkavik kan imøtekommes. Behov for utvikling og bedre

drift av hotellet på sikt imøtekommes. (Det er ikke mange overnattingsmuligheter i Ålesund utenfor sentrum av byen). Oppgradering av Spjelkavik sentrum vil gagne allmennheten. Flere boenheter og flere hotellgjester vil øke næringsgrunnlaget i sentrum av Spjelkavik. Utvidelse av hotell og omsorgsboliger vil også medføre bedre tilgjengelighet langs elveløpet.

- i) **Hvordan ivaretas samfunnssikkerhet, bl.a. gjennom å forebygge risiko og sårbarhet:** Dette vil være tema i planforslaget. Vurdering av bl.a. trafikk, grunnforhold (forurensning), flom og støy er tema som ivaretar samfunnssikkerheten. ROS-analyse utarbeides i planprosessen, og vi får avklart hva som må gjøres for at planområdet skal være trygt i seg selv og i forhold til omgivelsene/allmennheten.
- j) **Offentlige organer og andre berørte som varsles om planoppstart:** Kunngjøring i lokal avis, i tillegg varsles de vanlige på lista over høringsinstanser: fylkesmannen, fylkeskommunen, kommunen v/ ulike råd/utvalg (eldre-, barnerepresentanten, kommuneoverlegen, bydelsutvalget m.fl.), Naturvernforbundet, Friluftsrådet, handelslag i Spjelkavik (hvis det finnes?), SVV (?), Mørenett, Telenor (servicesenter for nettutbygging), NVE (pga elva), ÅRIM. Og selvfølgelig naboer og gjenboere iht. naboliste vi får.
- k) **Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte:** Dette vil gå sin gang basert på hvilke innspill man får inn i forbindelse med varsel om oppstart. Det vil være dialog/avholdes møter ved behov med ulike myndigheter og grunneiere/naboer osv. Ved behov kan det avholdes folkemøte. Utarbeiding av omsorgsboligprosjektet vil selvfølgelig basere seg på avtaler og møter med ÅKE og brukere av disse/representanter for brukerne. Likeså innspill fra brukere/representanter for leietaker og drift av hotellet. Alle innspill som kommer inn ved varsel om oppstart vil bli vurdert og kommentert i planforslaget, og imøtekommet dersom mulig og relevant for planforslaget, likeså alle innspill som kommer inn ved offentlig ettersyn.
- l) **Vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt:** Vi mener at det ikke er behov for KU for planområdet. Tiltakene (hotell og omsorgsboliger) som ønskes utført ligger innenfor formålene sentrumsformål eller parkering, kanskje litt innpå friområde/grøntstruktur (bebyggelsen og gangforbindelse langs elva). Men vi anser det å være hovedsakelig i samsvar med overordnet plan. Næringsbygg og bygg for offentlig/privat tjenesteyting får et bruksareal som ligger lavere enn grensa på 15000 m², derfor ikke nødvendig med KU.