



ÅLESUND KOMMUNE

NORDPLAN AS
Postboks 224

6771 NORDFJORDEID

Plan, byggesak og geodata
Saksbehandler:
Oskar Vikman
Tlf. 70 16 26 18

Deres referanse:

Vår referanse:
20/19738-4 20/120732

Arkivkode:
L13 24/258

Dato:
15.12.2020

Spjelkavik sentrum - Kanalvegen, gbnr. 24/258 mfl. - detaljregulering - Referat fra oppstartsmøtet

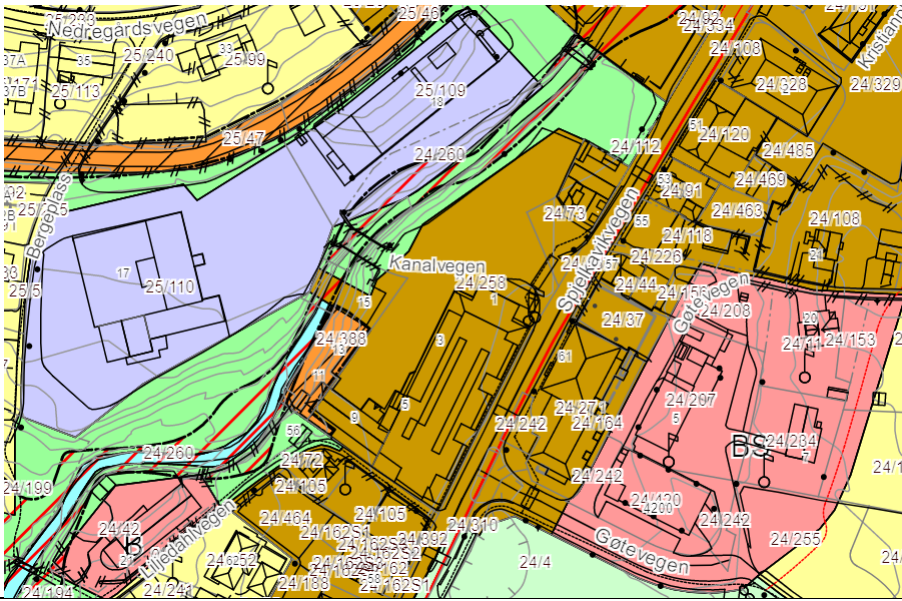
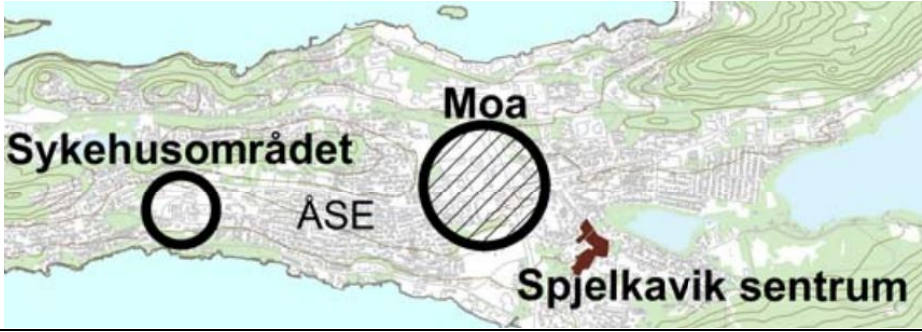
REFERAT FRA OPPSTARTMØTE

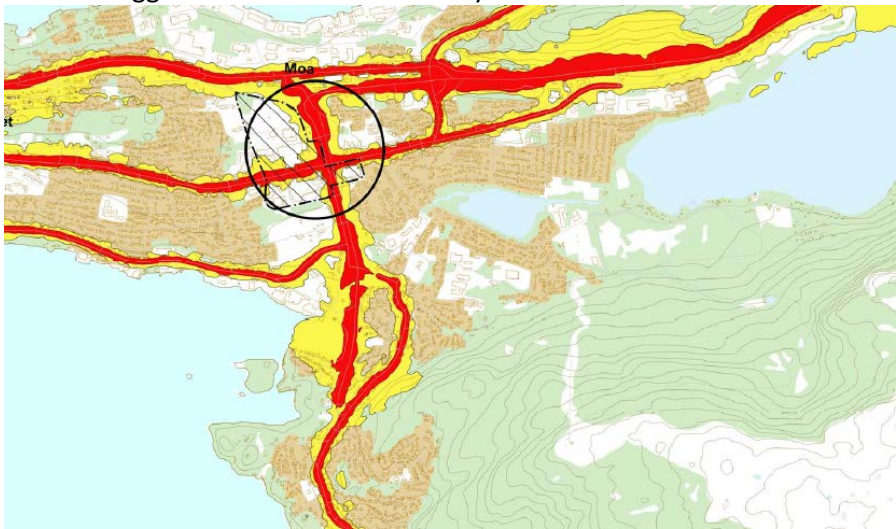
Planidentifikasjon/ arkivsak-nr.	2020019738
Plannavn	Spjelkavik sentrum - Kanalvegen, gbnr. 24/258 mfl. - detaljregulering
Møtedato	27.11.2020
Møtedeltagere/rolle	<u>Ålesund kommune</u> Oskar Vikman (planlegger) John H. Fylling (gruppeleder) Magne Blindheim (VA) Morten Nakken (VGA) Cecilie Solli (representant barn og unge) Else Strømsheim (kommuneoverlegen) Annegret Siejak (koordinator) <u>Forslagsstiller</u> Hilde Hammervold, Spjelkavik Utvikling AS Arne Henry Sørre (Prosjektutviklerne AS) Lesley Robinson, Nordplan AS (plankonsulent)
Stedsnavn, gbnr.	Spjelkavika 24/258, 25/388, 24/72, 24/73 25/105
Plantype	Detaljregulering - endring

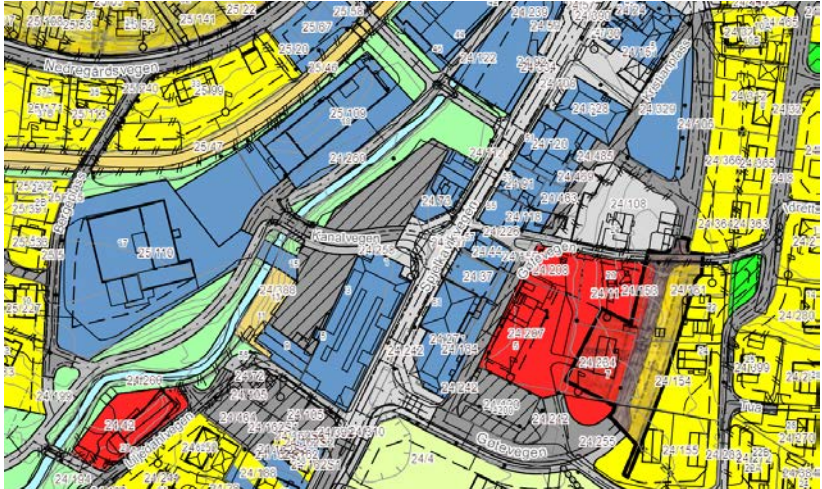
Formål med planen	Å legge til rette for oppgradering og utviding av hotellet, i tillegg til privat/offentlig tjenesteyting (for omsorgsboliger). Opprettholde parken, gangforbindelser i plan ivaretas. Drøfte alternativ til boligformål dersom omsorgsboliger ikke blir aktuelt.
-------------------	---

PLANFORUTSETNINGER

Gjeldende plangrunnlag for området

Kommunedelplanens arealdel	- Kommuneplanens arealdel 2016 - 2028, vedtatt 09.03.17 er gjeldende arealplan. - Området er i kommuneplanen avsett til sentrumsformål og grønnstruktur. 
Temaplan 2 – Senterstruktur	Spjelkavik sentrum er definert som bydelscenter som dekker lokale behov i bydelen. (Det kan etableres maks. samlet bruksareal for detaljhandel – 10.000 m², herav maks. 3.000 m² til butikker m/dagligvareprofil) 
Temaplan 3 – Fortettingstrategi	Området/Spjelkavik sentrum ligger i fortettingssone 3 som gjelder boligområder langs kollektivaksen bysentrum - Moa og rundt bydels- og nærsentra. Det er lagt opp til boligfortetting med middels utnyttelse.

	
Temaplan A – Grønt/Blått:	I temaplan ligger planområdet innenfor: - Viktige områder vilt - Grøntkorridor Elven har artsforekomster av dvergdykker (andefugl), rødlistestatus, trua art (Miljødirektoratet) 
Temaplan D Støysoner langs hovedvegnettet	Området ligger ikke i avvikssone for støy. 
Forurensning og aktsomhetsområder	• Forurensa grunn – Miljødirektoratet (kjent forurensing, kart til venstre) • Flom – aktsomhet (200 års flom, kart til høyre)

	Marin strandavsetning/ Under marin grense 
Reguleringsplan	- Reguleringsplan for Spjelkavik sentrum (vedtatt 1.6.1995). - Området er regulert til forretning, kontor, service, hotell, bevertning, felles gårdsplass, friområde, parkering og vei. 
Planstatus - Formingsveileder	- Intensjonen i gjeldende reguleringsplan er å styrke den urbane strukturen som er sterk tilknyttet elva, kanalen, parken, torgdannelsen og øvrige grønndrag. - Viser derfor spesielt til formingsveilederen for Spjelkavik sentrum (vedlegg til gjeldende reguleringsbestemmelsene) - Følgende bestemmelser og anbefalinger i formingsveilederen vurderes som relevant: - Regulert maks. byggehøyde /antall etasjer - Byggegrensen skal være sammenfallende med formålsgrensen mot miljøgata/Spjelkavikvegen, parken, torget og plassrommet mellom område S10 og S13 - Anbefalt fasadeinndeling

Planavgrensning

Kart med forslagstillers planavgrensning fra innsendt planinitiativ	
Gjeldende reguleringssituasjon med planavgrensning	
Planen vil erstatte deler av følgende planer	Reguleringsplan for Spjelkavik sentrum (vedtatt 1.6.1995)
Ålesund kommunes tilbakemelding til planavgrensning	<i>Kommunens forslag til planavgrensning, vedlagt til møtoreferatet.</i>



Mittet parken er allerede planlagt til park formål, og trenger ikke være del av planområdet.

Parkeringsareal gbnr 24/646 og 24/162 skal planlegges sammen med parkeringsareal på gbnr 24/72 og 24/105 da de har felles formål og bestemmelse i gjeldende reguleringsplan.

Planendring

Ønskete endringer i forhold til gjeldende planer;
hovedformål

Planområdet ønskes reguleres til hotell og offentlig/ privat tjenesteyting for omsorgsboliger. I tillegg reguleres park og trafikkarealer og torg.

Hotell, bevertning og leiligheter til utleie

- Regulering for utvidelse av hotell/bevertning, inkl. parkering. Hotellet har behov for oppgradering/mulig utvidelse på sikt med 68 nye hotellrom. Forslagstiller vurderer også muligheten for leiligheter som kan leies ut innenfor hotellet (altså for korttidsutleie).
- Hotell/bevertning med ny fløy inkl. mulig konferanserom, og nytt inngangsparti mot sør. Parkering skal plasseres foran nytt inngangsparti. Ny fløy foreslås med konferanserom og 4

	hotellrom-etasjer. <u>Omsorgsboliger</u> Ønsker å tilby omsorgsboliger (ca. 32 boenheter). Skisser viser forslag med: • Ca. 24 omsorgsboliger for eldre med én ansattbase og ett fellesområde. Ansattbase og fellesområde tar hver sin enhet i lik størrelse som omsorgsbolig. • Ca. 8 boliger for unge voksne som trenger tilrettelagte boliger med én ansattbase som skal ligge på hotell-siden av Kanalvegen mot elva. • Omsorgsboliger og boliger for unge voksne er to adskilte prosjekt. <u>Uteoppholdsareal/ grøntstruktur</u> • Parken skal opprettholdes og kombineres med sti/grønndrag langs elva. • I tillegg er det mulig å ha tilgang til takflater som kan brukes til uteopphold og uteopphold/leikeareal ved oppgradering av betongkonstruksjonen over elva (der bygg er revet).
Situasjonsplan/ konseptskisse som viser utvidelse av hotell og konsept med omsorgsboliger, som oversendt til oppstartsmøtet. Illustrasjon bearbeidet av Lala AS.	

Illustrasjoner av omsorgsboliger i 2-4 etasjer. Illustrasjoner laget av Niels Torp arkitekter AS.



Viktige utredningsbehov

Overordnet

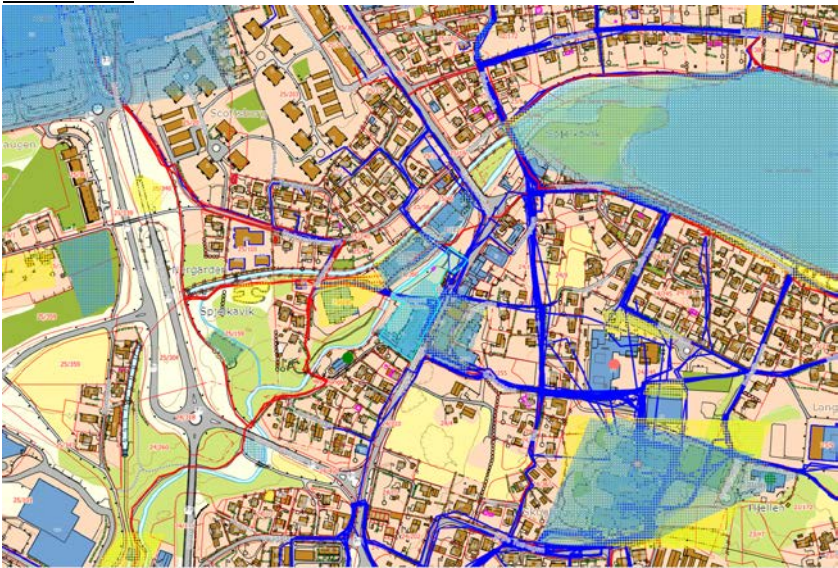
Spjelkavik sentrum er det historiske sentrumet i Spjelkavik, og pekt ut som bydelssenter jf. Temaplan 2: senterstruktur. En viss fortetting utover det som er tiltenkt fortettingssone 3 vil derfor kunne aksepteres forutsatt at krav til boliger jf. kommunedelplanen kan oppfylles.

Forslagstillers forslag til utvikling er i samsvar med utbyggingsformål i gjeldende kommunedelplan. Planavdelingen er positiv til forslagstillers sine ideer som vil bidra til å forbedre og stramme opp dagens arealbruk, forslått videreutvikling av hotellet vil være et godt tilskudd til Spjelkavik sentrum, der samlokalisering av ulike aktiviteter, tjenester og servicefunksjoner er ønskelig. Framlagt prosjekt vil være et positivt supplement og medføre gode synergieffekter.

Plassering av omsorgsboliger i Spjelkavik sentrum og i tilknytning til hotellet taler for prosjektet, men medfører samtidig noen utfordringer som:

- Tilrettelegging for egner uteoppholdsarealer, møteplasser og leikeareal.

	• Lokalklimatiske forhold langs elveløpet med tanke på nordvestvendt bygningskropp/ private uteoppholdsareal som balkonger • Konsekvenser for naboskapet • Dekning av behov for parkering uten at prosjektet får utover dagens parkeringstilbud • Støyforhold • Flomfare På bakgrunn av ovennevnte utfordringer, gjeldende reguleringsplan, dagens forhold i området og kravene som prosjektet vil utløse anbefaler PBG å redusere prosjektets omfang. Utfordringene vil øke om det reguleres for ordinære boliger. En problemstilling er for eksempel tilgang til større friområde/ kvartalsleikeplass.
Planfaglige vurderinger	Høyde på nye omsorgsboliger og ny hotelfløyel skal med utgangspunkt i formingsveileder tilpasses skala på nåværende bebyggelse kring Spjelkavikvegen og til forretninger nord. Kommunens tilbakemelding til innsendte skisser, er at bebyggelse bør tilpasses forslag med 3 etasjer jevn langs elveløpet. Dette for å trappe ned fra skala med 3,5 etasjer kring Spjelkavikvegen, til forretninger med 2 etasjer nord for Gamleelva. Ny hotelfløyel skal ifølge formingsveileder ha høgst 3, 1/2 etasjer. Det er mulig med en 4. etasje om den er inntrukket. I planarbeidet skal vises gode illustrasjoner, med snitt i forhold til nabobebyggelse. En studie av solforhold skal også være del i vurderingsgrunnlaget til planen og utforming av uteplasser. Forslagstiller er ikke enig i vurderingen, de ser at et forslag med omsorgsboliger i varierende høyder bedre kan tilpasses til elveløpet, gir en variasjon i bebyggelse. Varierende høyder er valgt bl.a. for å muliggjøre for utearealer med godt lokalklima på takene, der høydeforskjellen skaper lokale skjermer og mulighet for uteplasser av god kvalitet.
Boligmiljø, forutsetninger	Kommuneoverlegen er i utgangspunktet skeptisk til valget å planlegge for boliger så nært til næringsområde, med hensyn til boligmiljø. Eldre- og omsorgsboliger er vidt forskjellig fra det som finns på plassen. Det blir da ekstra viktig å kunne skape boligkvaliteter og godt nærmiljø innenfor planområdet. I tillegg medfører omkringliggende næringer utfordringer så som støy fra trafikk, og vifter på hotell. Det er temaer som bør vurderes nærmere i en ROS-analyse. Området er trangt for det antallet boliger som er tenkt. Boligenes plassering gir ikke det beste utearealet, med plassering så nært elva og uteplasser lokalisert mot nordvest. Skeptisk til uteplass på taket til boliger for eldre, hvordan kan dette løses på en god måte for eksempel for beboere med rullator, eller der hjelpebehovet er stort? Tilbakemeldingen fra kommunen er at møteplasser i utemiljø skal kunne ordnes i gateplan. I dette prosjekt ekstra viktig med universell utforming, og mulighet å ferdes med rullator og rullestol.

Naturmangfold	Å vurdere i planarbeidet: - grønnkorridor langs Gamleelven - viktige områder vilt - elven har artsforekomster av dvergdykker (andefugl), rødlistestatus, trua art (Miljødirektoratet) (Se kart: temaplan A)
Beredskapsmessige vurderinger/ROS-analyse	En ROS- analyse skal gjøres i planarbeidet. Sjekkliste for risiko og sårbarhetsanalyse skal brukes, faremoment som går frem av sjekklista må vurderes nærmere. I planinitiativet angis trafikk, grunnforhold (forurensninger), flom og støy, som viktige temaer for en ROS-analyse.
Barn/unge, eldre, Funksjonshemmedes interesser	<u>Bokvalitet</u> Uansett om det legges til rette for private omsorgsboliger, eller ordinære boliger, så må målet være å sikre god bokvalitet og tilfredsstillende uteområder for beboerne. På grunn av nærheten til eks. bygg og en sentral plassering midt i Spjelkavik sentrum bør det også være fokus på god kvalitet på bygg, og uteområder. Fortetting må ikke gå på bekostning av omringende funksjoner og miljøkvaliteter. Både eldre og barn omtales ofte som «stedbundne» brukere. I stedsutvikling for disse grupper er nærmiljøet særdeles viktig. 8-80 prinsippet er bra at ha med seg ved all planlegging. Det vil si at det som er bra for en 8 åring og en 80- åring er bra for alle mennesker. (https://www.880cities.org/about-8-80-cities/) Uteoppholdsarealer og nærliggende trafikkmiljøer skal være universelt utformede. Viktig og forholde seg til overordna plan med krav om leikeplasser og uteoppholdsareal. <u>Barnetråkk</u> 

	<i>Barnetråkk – Vedlagt til oppstartsmøtereferat. Viser at skoleveg til barne- og ungdomsskolene går gjennom området langs Kanalvegen, og over bru. Der er problemråde med mye trafikk der elevene skal krysse Spjelkavikvegen ved Baronen og Myrstad. Den åpne plassen ved Baronen, Bunnpris og sykkelbutikk oppleves som en uoversiktlig plass, der bilene kjører fort. Og der er et ønske om fortau/gangfelt. Vintertid brukes deler av området som møteplass og for å henge sammen med kompiser.</i> (Rapport om barnetråkk Spjelkavik barneskole vedleggs referatet).
Veg- og tekniske forhold/trafikkavvikling/transport/annen infrastruktur	<u>Parkering</u> Då areal som i nåværende arealplan er regulert til parkering brukes for annet formål må forslagstiller finne erstatning til den fellesparkering som finnes der i dag. I reguleringsplanen skal vises hvordan parkering kan ordnes. Parkering til gbnr 24/73 skal løses i planen. Der er i dag to næringer med parkeringsbehov. Parkeringsareal og innfart/avkjørsel mot gbnr 24/464 og 24/162 kan med fordel samordnes med nye parkeringsarealer foran hotellet. <u>Vei for tilkomst</u> Kanalvegen gjennom planområdet er den eneste tilfartsveien til næringene i nordvest, den vil være innkjørsel også i fremtiden. Trafikkbildet til næringene gjennom området vil være uendret og behov for vegen like stort eller større. I gjeldende reguleringsplaner har næringene utviklingspotensial som også bør telles med. Vi kan ikke snevre inn den eksisterende bredden på kjørebane. Innkjørsel til hotell fra Spjelkavikvegen må anpasses i bredde så den klarer 2 kjøretøy. Felles innkjørsel må samordnes med gbnr 24/162. Avkjørselen må plasseres slik at den har tilstrekkelig sikt mot venstre og høyre mellom til bygningen ved tomt 24/162 og hotellet. Se i kommunalteknisk veg- og gatenorm for krav til frsikt. <u>Trafikksikkerhet</u> Trafikk gjennom område med omsorgsboliger vil være problematisk for trafikksikkerhet og støy. Illustrasjonen viser en smal passasje/bredde over bru som skal være tilstrekkelig for både gang sykkel og kjøretøy. Trafikkarealer er tenk å løses som shared space løsninger. Kommunens tilbakemelding på møtet var at det er avhengig av at det er mulig å løse på en trafiksikker måte, anpasset til elders behov og universell utforming. <i>Til referatet vil kommunen i etterkant av møtet konkludere med at shared space-løsning for trafikk ikke er lempelige her. Dette da der fortsatt skal være trafikk til næringer nord for elven, at området brukes som skoleveg og at en målgruppe for omsorgsboligene i området er eldre. Det trengs en ryddig trafikk-løsning der det blir tydelig hvor barn og gamle kan røre seg. Shared space blir sett negativt på som løsning.</i>

Her må andre alternativer vurderes. Alt. utvidelse av broen til ferdselsareal for gående og syklende.

Vann og avløp - VA-ledninger

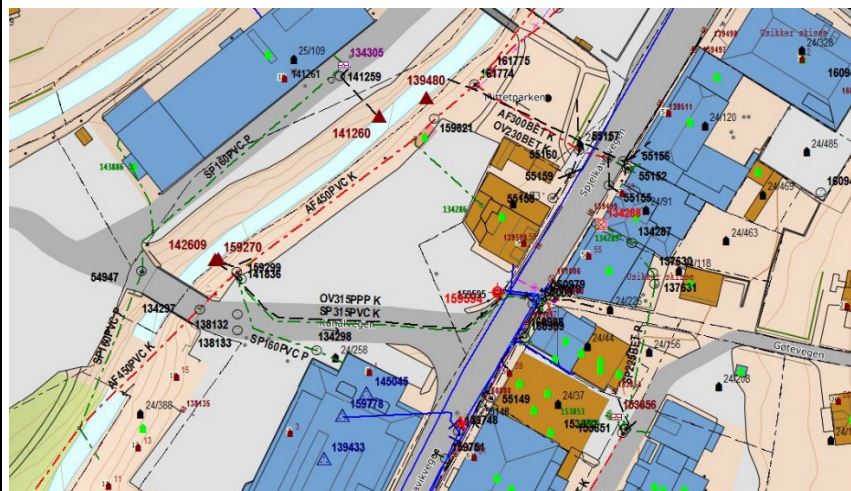
Det vil ikke være behov for VA rammeplan, da det allerede er opparbeida infrastruktur for VA, og nettopp skiftet ut ledningsnett i Spjelkavikvegen. Langs Gamle-elva ligger det en 450mm felles avløpsledning. I planarbeidet vil det bli nødvendig å sikre areal og tilrettelegge for at ledningen skal være tilgjengelig mht. å sikre tilkomst for anleggsmaskiner mv. for graving og utskifting av ledningene, spesielt i tilknytning til de nordligste omsorgsboligene. I kommunens VA norm stilles det krav om en horisontal avstand på min. 4 meter fra senter på rør til fundament på bygg.

I planarbeidet skal ledninger tegnes inn på tverrprofiler, og sees i sammenheng med terreng, planlagte bygg og andre tiltak (som ev. flomforebygning), for å vise at avstand kan klares.

Overvann

Overvannsberegning og analyse skal tas frem til planen.

Omsorgsboliger ligg på kote 24 og hotelfløy på kote 23. Det må sikres frie flomveger innenfor planområdet, slik at vann kan rinne av overflaten til elva.



Utsnitt VA kart

Slokkevann

Skal vurdere og vise at boliger blir sikre i forhold til brann.

Omsorgsboliger i sør ligger litt langt unna nærmeste brannkum.

Brannvesenet må høres.

Renovasjon

En renovasjonsteknisk plan skal utarbeides. Viktig å ta med areal for tilkomst service/logistikk. Snuplasser bør tilpasses lastebil om de skal klare varelevering og renovasjon.

	<u>Gang og sykkel</u> Gang og sykkelveier regulert i gjeldende reguleringsplan for Spjelkavik sentrum skal vare kvar. Gang og sykkelvei mot barnehage som passerer ny hotelfløy skal ha tilstrekkelig kurvradius.
Støy og støv/forurensing	Området er foreløpig støyvurdert. Fullstendig støyvurdering skal tas frem. Viktig at vurdering tar hensyn til skiltet hastighet (50 km/h). Vurdering skal også gjøres for andre støykilder en Spjelkavikvegen, det vil si, Kanalvegen og fra næringer nord for elven. Der er en kjent forurensning på gbnr 24/258 og næringsvirksomhet i nærområdet. Forurensinger skal utredes i planarbeidet, og om nødvendig saneres.
Grønnstruktur, grønne korridorer	Gangsti langs elv Kommunen er enig med forslagstiller om at gangsti og uteareal langs elven kan være privat/felles og opparbeides/driftes av utbyggere/omsorgsboliger, forutsatt at der finnes annen gangforbindelse på nordsiden av elven. Forslagstillers intensjon er at gangsti skal ha offentlig karakter og kan brukes av andre enn beboere. Det må påsees at der er nok areal mellom gangsti og elv. Arealet mellom elva og gangstien bør ikke være privatisert. Er ferdselsareal utenfor omsorgsbolig, og viktig med universell utforming. Illustrasjoner så langt har ikke sett på detaljer som trappetrinn og liknende enda. Universell utforming vil bli tatt med i prosjektering av området og skal gå fram av planbeskrivelsen. Ved utforming av gangsti og uteareal er det viktig å vurdere hvordan arealet kan driftes (f.eks. tilkomst for servicekjøretøy, til-/bortkjøring av benker, spyling etc.).

Konsekvensutredning/planprogram

Ikke krav om konsekvensutredning / planprogram	Plankonsulentens gjør i planinitiativet vurderingen at det ikke er behov for KU då planen i hovedsak i tråd med overordna planer og næringsbygg og bygg for off./privat tjenesteyting får et areal lavere en grensen på 15000 m2. Kommunen deler plankonsulentens vurdering.
--	--

KART OG ANDRE PLANDOKUMENT

Planfremstilling vil være som digitalisert plankart (SOSI-standard). Om krav til innhold, utforming, format m.m., se forskrift om kart, stadfesta informasjon og arealformål.

Plankart leveres også i pdf-format. Planbeskrivelse og bestemmelser leveres i pdf- og word-format.

PLANGEBYR

Behandling av planforslag blir gebyrlagt i samsvar med kommunen sitt gebyrregulativ.
Bruksareal skal beskrives i reguleringsplanen.

FORUTSETTNINGER OG FORBEHOLD

Kommunens vurderinger er faglige, generelle og av foreløpig karakter. Naboprotester, fråseigner fra offentlige etater og politiske vedtak mv. 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.

Referat godkjent og kopi mottatt

Ole Samuelsen

16.12.20 - OSC

Forslagstiller / dato

Doranda Utvikling

Spjelkavik Utvikling AS

Oskar Vikman, 09.12.2020
Saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.

Vedlegg:

Vedlegg 1. Barnetråkk på Spjelkavik skole 2014