

Ålesund kommune v/ Plan- og bygning
PB 1521
6025 Ålesund

Varselbrev til naboer og offentlige instanser m.fl. ved oppstart reguleringsarbeid.

Dato: Ålesund 16.12.20
Vår ref: Lesley Robinson
Dykkar ref: Oskar Vikman ref.nr.: 20/19738 20/120732

Varsel om oppstart detaljregulering Spjelkavik sentrum – Kanalvegen gnr/bnr 24/258 m.fl. (omsorgsboliger og hotell)

I medhold av Plan- og bygningsloven §12-8 varsler vi med dette oppstart av arbeid med detaljregulering av omsorgsboliger og utvidelse av hotell i Spjelkavik sentrum, gnr/bnr. 24/258 m.fl. Det stilles ikke krav til planprogram og konsekvensutredning. Det er avholdt oppstartsmøte med kommunen den 27.11.20.

Reguleringsarbeidet blir utført av Nordplan AS avd. Ålesund, på vegne av Spjelkavik Utvikling AS.

1. Bakgrunn

Planområdet i dag består av Baronet Hotell, Mittet-parken, vegareal og store asfaltarealer inn mot Gamleelva. I tillegg står et gammelt bolighus sør for hotellet, og i Ørstenvik-bygget (gnr/bnr 24/73) er det skomaker og frisør som er i drift i dag, samt boenhet.

Bakgrunnen for planarbeidet er at hotellet har behov for å utvide virksomheten slik at man får flere hotellrom og mulig konferanseavdeling i underetasjen. Dette er viktig av hensyn til at hotellet er det eneste i denne del av Ålesund by, og vil av den grunn være et godt supplement til hotelltilbudet ellers i Ålesund. Området bak hotellet framstår i dag som lite tiltalende og bidrar ikke til å gi karakter eller gode kvaliteter til Spjelkavik sentrum.

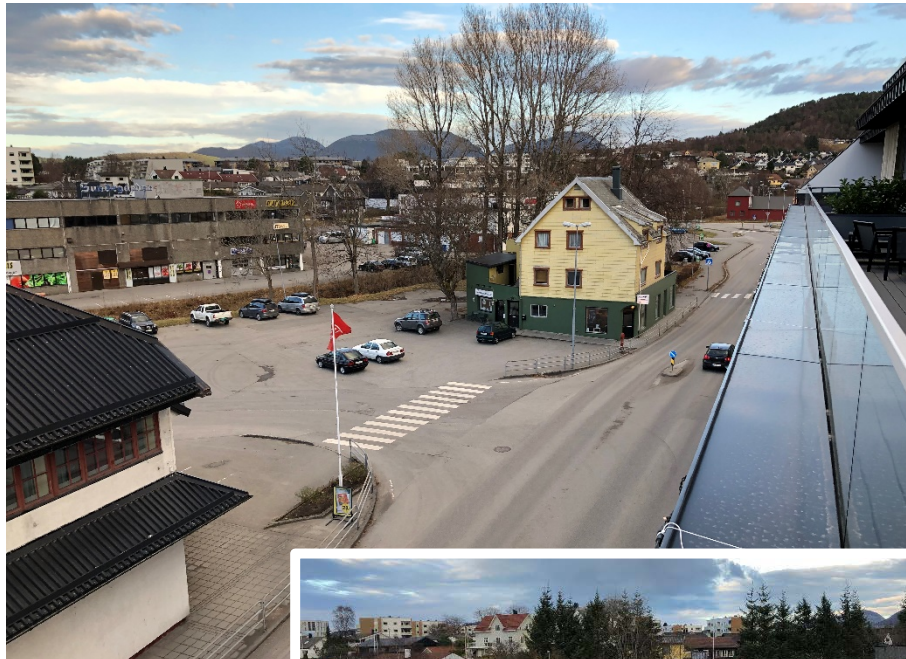
Forslagsstiller ønsker derfor å gi et løft til hotellet og sentrum spesielt. ÅKE (Ålesund kommunale eiendom) skal snart utlyse konkurranse om omsorgsboliger i Ålesund, og forslagsstiller håper å få oppdraget med å bygge nye omsorgsboliger i Spjelkavik sentrum. Dette vil gi et nytt og urbant preg til området. Omsorgs- og hotellprosjektet er utarbeidet av Omtanke AS og forslagsstiller Spjelkavik Utvikling AS, i samarbeid med Prosjektutviklerne og Nordplan AS. Tilknyttede arkitekter er Niels Torp Arkitekter for omsorgsboligene og Nyark AS for hotellbygg, i tillegg til landskapsarkitekt (LaLa Tøyen AS).

Den 19.10.20 ble det avholdt et avklaringsmøte med kommunen der forslagsstiller Spjelkavik Utvikling AS deltok sammen med Prosjektutviklerne, Omtanke AS og plankonsulent Nordplan AS. Det ble av Nordplan AS innsendt et revidert planinitiativ til kommunen på bakgrunn av tilbakemeldinger i avklaringsmøtet. Deretter ble det avholdt et oppstartsmøte for regulering den 27.11.20, se møtoreferat fra dette på Nordplans kunngjøringsside.

Det ble i forkant av oppstartsmøtet utarbeidet forenklet flomvurdering og støyvurdering av eksterne konsulenter. Deres konklusjon er at det med enkle grep/avbøtende tiltak er fullt mulig å utvikle området slik det nå planlegges.

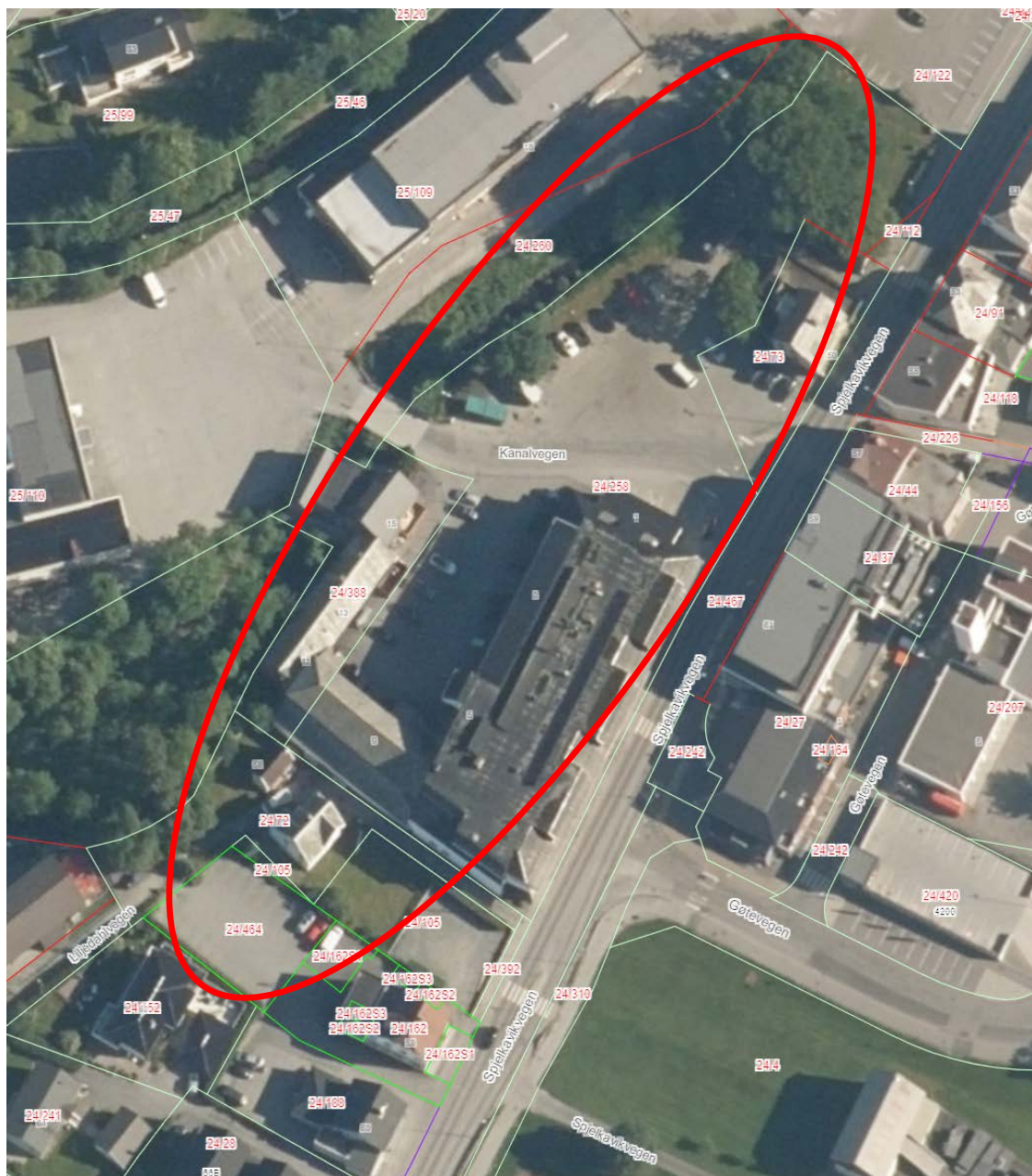
Arealene øst for elva der det planlegges nye bygg/parkering eies alle av forslagsstiller eller selskap tilknyttet forslagsstiller.

Bilder av dagens situasjon:



Bildet over: sett fra altanen til Spjelkavik Panorama og ned mot planområdet, viser innkjøring til området i dag og store asfaltarealer. **Bildet til høyre** er tatt fra hotellet og ser ned på parkeringsplassen mot elva. Man ser også det arealet over elva der et bygg er revet, og samme areal på **bildet nederst til høyre**. Bygget «Strekket» (rødt bygg mot hotellet) rives for ny hotellfløy. Boligen vist på **bildet under** skal rives for etablering av ny parkeringsplass for hotellet (gnr/bnr 24/72).





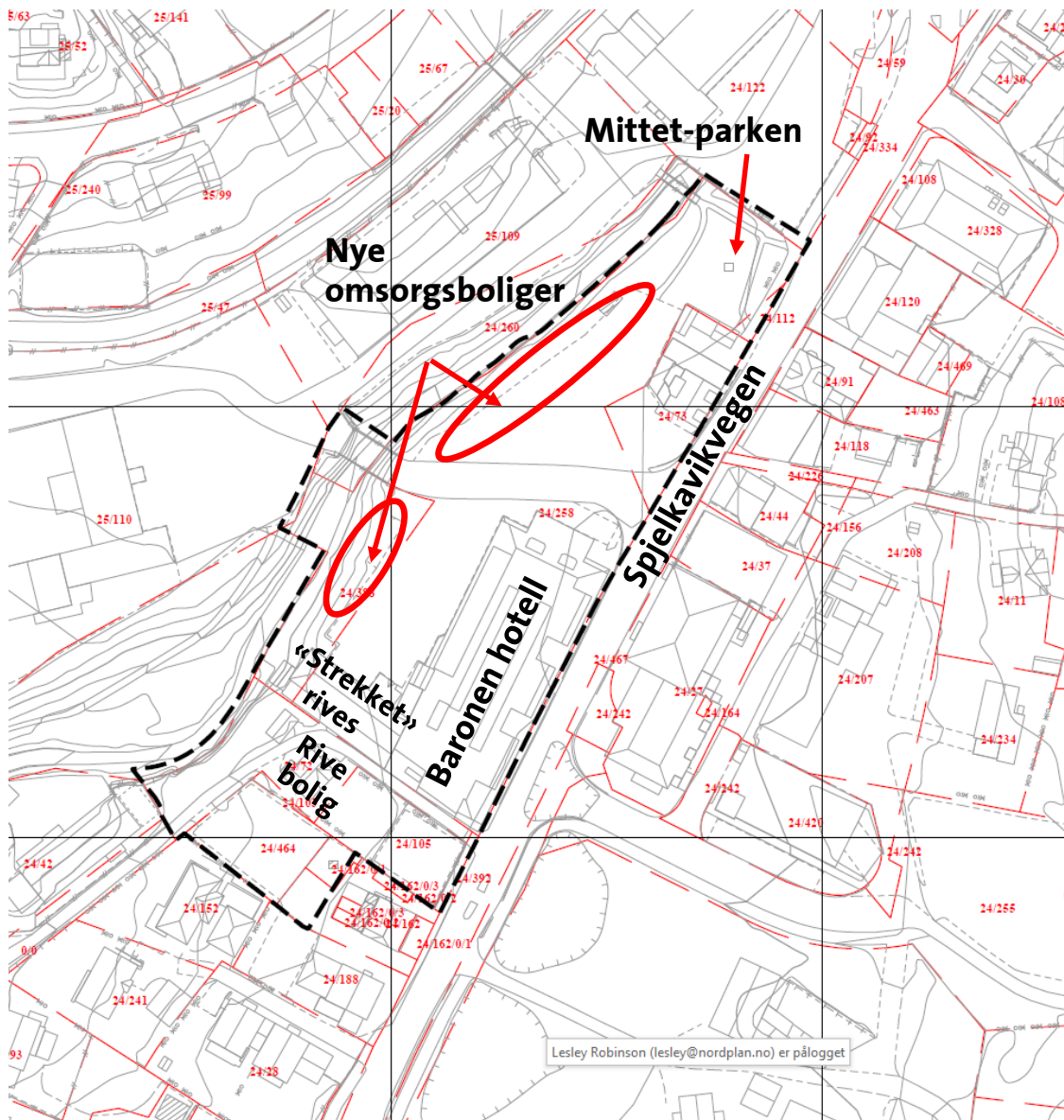
Flyfoto, viser området nesten slik det er i dag. Det lange bygget «Notsalen» langs elva er revet for et par år tilbake pga forfall. Den røde sirkelen viser omtrentlig område for planforslaget.

2. Hensikten med planen og planens avgrensning

Hensikten med planen er å legge til rette for oppgradering og utvidelse av hotellet, i tillegg til privat/offentlig tjenesteyting (for omsorgsboliger). Forslagsstiller ser for seg gjensidig utbytte for både hotell og omsorgsboliger; måltider for beboerne kan inntas på hotellet, grupper kan samles på hotellet for aktiviteter, pårørende kan overnatte osv. Mittet-parken skal opprettholdes, og gangforbindelser i gjeldende plan blir ivaretatt i nytt planforslag, både gjennom området og langs elva. Det gamle «Strekket»-bygget som i dag er bygd inntil hotellet må rives for å gi plass til en ny hotellfløy som vil øke hotellets romkapasitet, og mulig inneholde konferanseavdeling i underetasjen. Boligen i 24/72 må rives for å gi plass til parkeringsplass ved nytt inngangsparti til hotellet, samt gangforbindelse.

Dersom forslagsstiller ikke får oppdraget med å bygge omsorgsboliger, kan det bli aktuelt å vurdere boligformål, men dette får man ta stilling til underveis i planprosessen dersom det blir nødvendig.

Intensjonen med reguleringsarbeidet er i hovedsak i tråd med kommunedelplanens arealdel. Tiltaket er i stor grad også i samsvar med gjeldende reguleringsplan, unntaket er de arealer mot elva som opprinnelig er avsatt til parkeringsformål/gårdsplass/torg m.m. (innen gnr/bnr 24/258). Og at deler av parkdraget langs elva blir nedbygd med gangforbindelse, uteoppholdsarealer og bygg. Se illustrasjonsskisse seinere i varselbrevet.

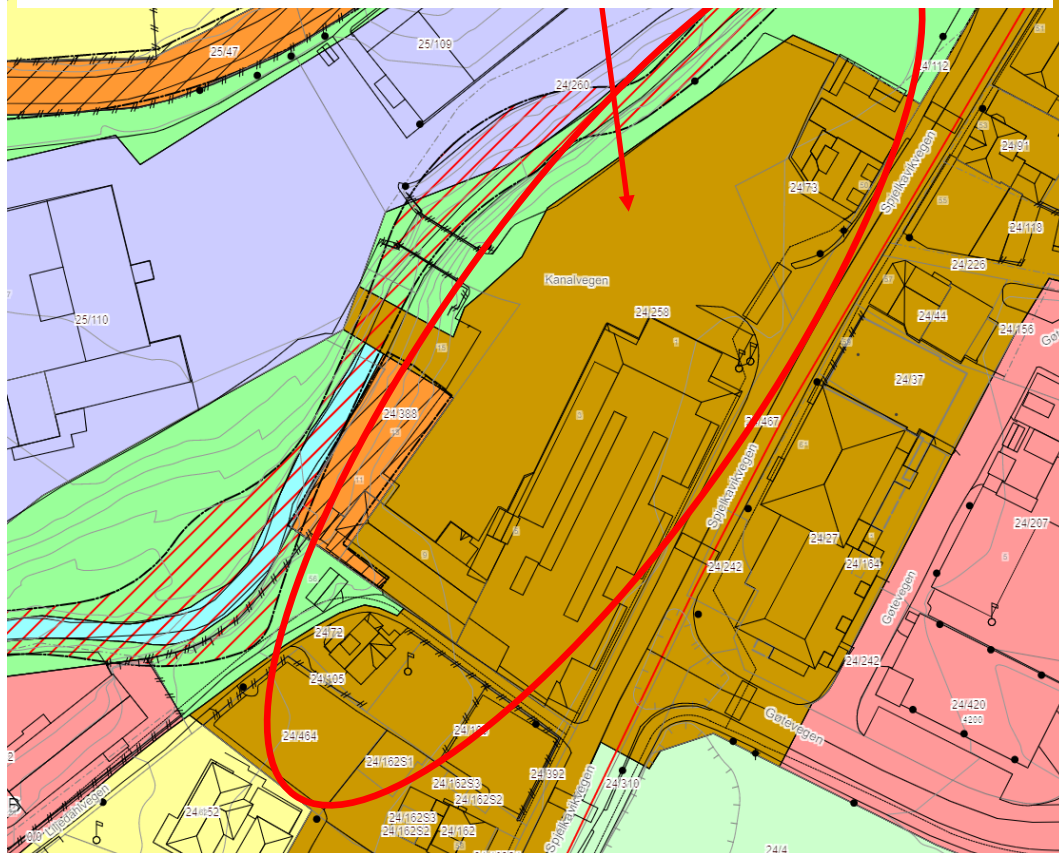


Forslag til plangrense er vist med stiplet svart strek. Se også reg.kart utsnitt nederst neste side.

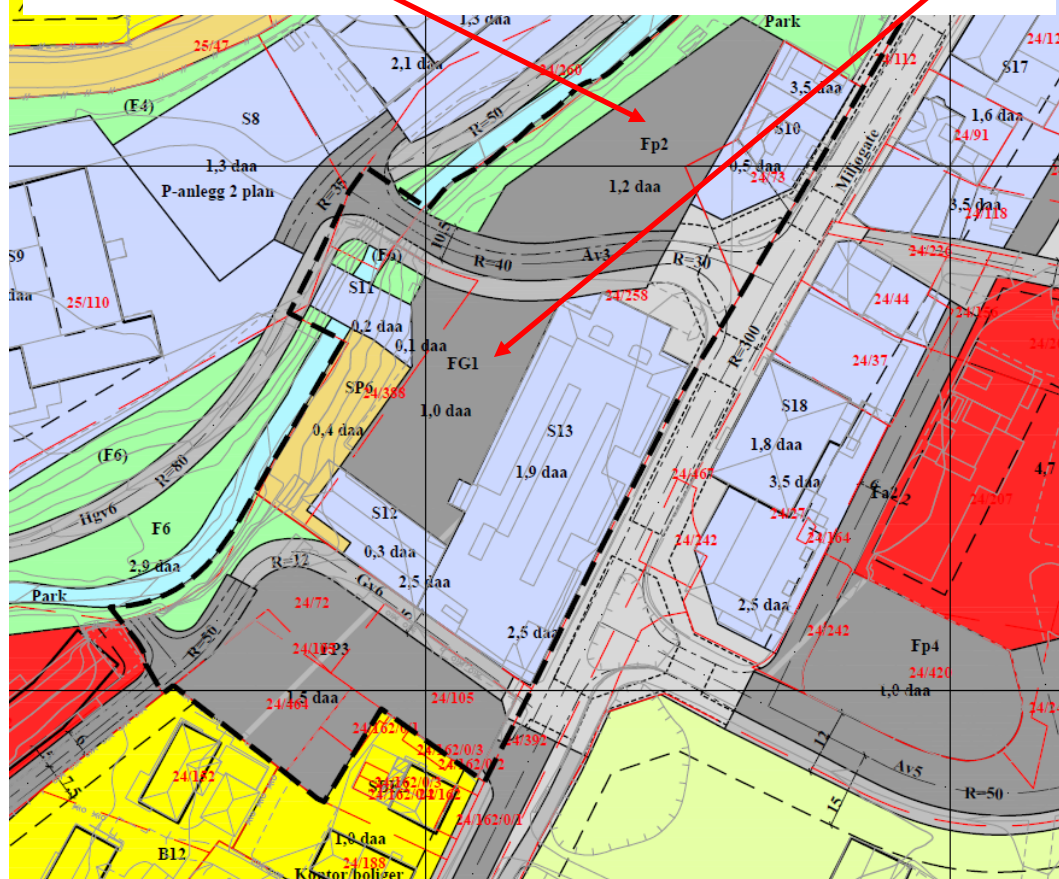
Det er i tiden at trafikkvekst skal begrenses gjennom restriktiv parkeringspolitikk i bydelssentrum. Spjeltkavik er bydelssentrum. Planforslaget medfører derfor reduksjon i antall parkeringsplasser fra dagens situasjon. Virksomhetene i første etasje i Ørstenvik-bygget, samt boligdelen her, skal få egne parkeringsplasser til sitt bruk pga krav i gjeldende reguleringsplan. Ved en gjennomgang av Byggforskserien sine detaljblad og hva som anbefales av parkeringsplasser der, samt krav i kommuneplanens arealdel, foreslår vi 1-2 p-plasser for boligdelen til Ørstenvik-bygget, og 2 p-plasser for virksomhetene i 1. etasje. Dette gir 3-4 p-plasser som reserveres til Ørstenvik-bygget i planforslaget.

For hotellet blir parkering flyttet sør for det nye tilbygget, antall plasser til hotellparkering vil være ca 30 stk, nøyaktig antall må man komme tilbake til ved detaljprosjektering. Det blir noen parkeringsplasser for beboere/pårørende/ hjemmesykepleiere/ansatte ved omsorgsboligene både sør og nord for Kanalvegen, trolig mellom 15-18 stk avhengig av detaljprosjektering og om noen av disse også skal betjene hotellet. Se pkt. 3 og illustrasjonsplan/utomhusplan.

Utsnitt av gjeldende kommunedelplan, viser at den del av planområdet som skal utbygges i hovedsak ligger innenfor sentrumsformål (brun farge).



Utsnitt av gjeldende regulering. Denne viser at store deler av det som skal bebygges med omsorgsboliger ligger innenfor det som i dag er regulert til felles parkeringsareal for byggeområder S10-S13 (Fp2) og felles gårds plass/torg/uteservering m.m (FG1).



3. Tilbakemelding fra kommunen i oppstartsmøtet

I korte trekk er planavdelingen i kommunen positive til forslagsstillers ideer om å forbedre og stramme opp dagens arealbruk og videreutvikle hotellet med samlokalisering av ulike aktiviteter/tjenester/servicefunksjoner. Kommunen mener at prosjektet vil være et positivt supplement og medføre gode synergieffekter. Det er noen temaplan fra kommuneplanens arealdel som må vurderes opp mot planforslaget, og kommunen har innspill til omfang/innhold i planbeskrivelsen/ROS-analysen når vi kommer så langt.

Kommunen mener også at det er noen utfordringer i saken, og det vises til planstatus og formingsveilederen for Spjelkavik sentrum som er et vedlegg til eksisterende reguleringsbestemmelser. Kommunen mener det er relevant å vurdere byggehøyder og etasjetall iht. formingsveilederen, samt anbefalt fasadeinndeling, og at det må legges til rette for egnede uteoppholdsarealer, møteplasser, leikeplasser, parkering. Det må videre vurderes støy- og flomforhold og konsekvenser for naboskapet. Kommunen ønsker i tillegg at planområdet utvides til å fange opp alt areal sør for hotellet som i dag er regulert til parkering.

I dette oppstartsvarselet ønsker forslagsstiller å vise et prosjekt med høyder som dels avviker fra det kommunen viser til, mellom 2-4 etasjer på omsorgsboligene istedenfor 3 etasjer over det hele. Det er i praksis ingen forskjell på antall boenheter enten det er 3 etasjer eller en variasjon mellom 2-4 etasjer. For hotellets nye fløy vest for eksisterende hotell ønsker forslagsstiller 4 fulle etasjer over terreng, istedenfor en tilbaketrukket 4. etasje.

Planavdelingen er opptatt av at næringene på andre siden av elva skal ha uendret eller økt behov for tilkomst via Kanalvegen over broen, og det skal være fokus på trafiksikkerhet. Kommunen ønsker ikke gatetun/torg eller «shared space» løsning i planområdet slik forslagsstiller argumenterte for i oppstartsmøtet. De ber om at andre alternativer vurderes, f.eks. utvidelse av broen til ferdselsareal for gående og syklende. Forslagsstiller ønsker ikke å skrinlegge planene om gatetun/torg/ «shared space» i planforslaget enda, også med tanke på at det i dagens gjeldende regulering er avsatt areal til felles gårds plass/torg. Derfor baserer de foreløpige illustrasjonene i saken seg på en slik felles løsning, samt at broen over elva opprettholdes med den bredde den har i dag, slik at man kan få innspill om dette i oppstartsvarselet. Se nærmere beskrivelse i neste punkt.

I ettertid av møtet har planavdelingen gjort oppmerksom på vernesoner til trærne i Mittet-parken, og at det må vurderes spesielt hvilken avstand bebyggelsen skal ha fra trærne. Dette vil bli vurdert nærmere i planprosessen.

4. Foreløpige illustrasjoner til oppstartsvarsel

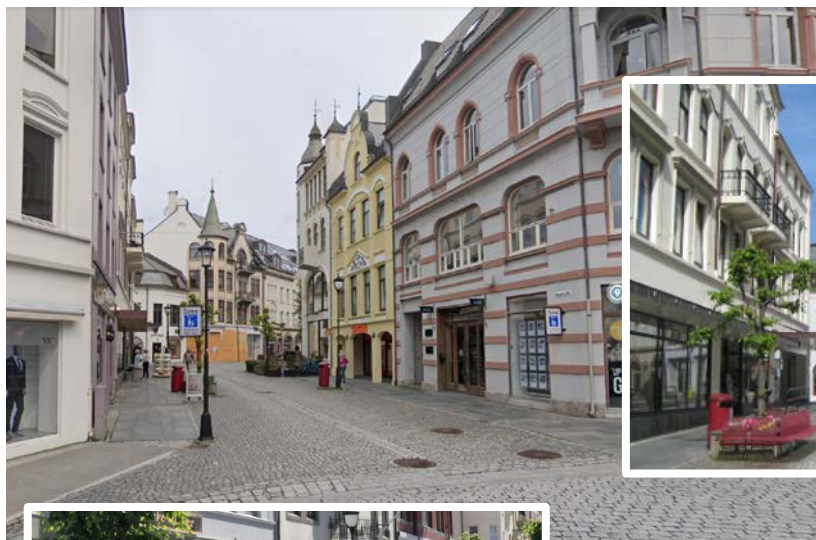
Vedlagt følger noen illustrasjoner laget av arkitektene og landskapsarkitekten som viser en mulig utbygging av området. Vi gjør oppmerksom på at disse illustrasjonene er basert på en konseptskisse, som betyr at byggene ikke er prosjektert i detalj. Det som vises her er **kun illustrasjoner for reguleringssaken og er ikke juridisk bindende** eller ferdige tegninger for byggesøknadsnivå.

Illustrasjonen på neste side viser ny hotellparkering sør for hotellet (ca 30 plasser). Det vises også ny hotellfløy og nytt inngangsparti til hotellet i sør. Bak hotellet og langs elva foreslås det ca 32 omsorgsboliger, avhengig av krav fra ÅKE til antall boenheter, fellesbase og fellesarealer. Det etableres noen parkeringsplasser i gårdsrommet utenfor omsorgsboligene/langs eksisterende hotell som skal betjene omsorgsboliger, samt for kunder til frisør/skomaker i Ørstenvik-bygget (gnr/bnr 24/73). Eventuelt noen få plasser for hotellet inne i gårdsrommet.



Forslag til illustrasjonsplan/utomhusplan laget av landskapsarkitekt hos Lala Tøyen AS, basert på underlaget til Nyark AS og Niels Torp arkitekter AS. Hvite bokser er omsorgsboliger.

I følge formingsveilederen for Spjelkavik er det viktig å lage noen gode åpne rom mellom bebyggelsen. Det oppnås i planforslaget bl.a. ved å ha et lite torg ved Ørstenvik-bygget mot Spjelkavikvegen, samt en løsning for et torg/gatetun («shared space») der kjøring skal skje på fotgjengernes premisser. Dette torget/gatetunet er vist på illustrasjonsskissen over, og strekker seg fra innkjøring til området fra Spjelkavikvegen, mellom bebyggelsen og over elva (broen). Det skjer vareleveranser **med lastebiler** til både hotellet og til **forretningene/virksomhetene** på vestsiden av Gamleelva, og dette lar seg løse ved sambruk av arealene for både kjørende og fotgjengere. Hastigheten gjennom området vil naturlig også bli lav, basert på utforming av og valg av materialer til gatetunet. Tilstrekkelig bredde for kjøring og areal for manøvrering skal ivaretas, og renovasjonsløsning vil bli avklart i løpet av planprosessen.



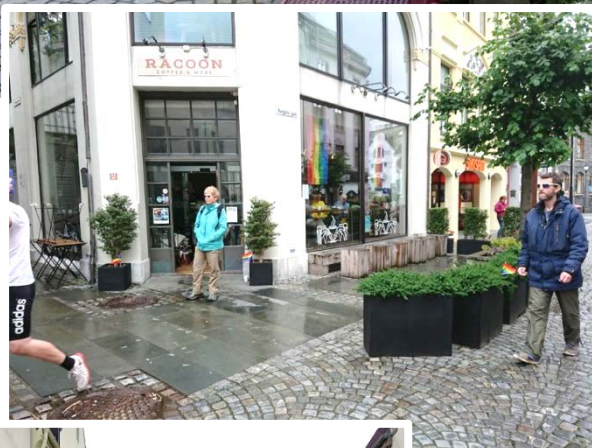
Lokale eksempler på «shared space»:



At gatetun/torg/ «shared space»-løsninger fungerer har man mange eksempler på rundt om i ulike byer og tettsteder, dette er løsninger som er fullt ut akseptable også i store byer. Vi trenger ikke gå så langt, ta for eksempel Kongens gate i Ålesund som er et ypperlig eksempel på en «shared space»-løsning, her er det laget til på fotgjengernes premisser, men likevel er vareleveranser og attpåtil noe parkering i sentrum ivare tatt.



Alle bildene på denne siden er fra Kongens gate i sentrum av Ålesund, og viser ulike måter å bruke og møblere gatetunet på, samt ulike materialer og soner. Her er vareleveranser/ kjøretrafikk både på langs og på tvers av Kongens gate, inkl. biloppstilling. Men de mjuke trafikanter har rangen og bruker uterommet mest.





Bildet over viser forslag til torget/gatetunet mellom omsorgsboligene og hotellet (hotellet ligger til venstre for utsnittet vi ser på bildet).

Kjøring til forretninger og virksomheter over elva vil skje gjennom dette gatetunet (se over). Materialer og møblering av gatetunet/«shared space» er ikke valgt på dette nivået i planleggingen. Betongkonstruksjonen som i dag ligger over elva (sør for broen) vil opparbeides til et uteoppholdsareal og leikeareal for beboerne av omsorgsboligene, men vil også være tilgjengelig for allmennheten, se bildet under og på neste side. Kvalitativ utforming av denne plassen vil bli ivarettatt gjennom krav i reguleringsbestemmelser.

Bildet under viser broen som del av «shared space», sett østover fra parkeringsplassen til Bunnpris/Fagmøbler m.fl. Begge illustrasjoner laget av Niels Torp arkitekter as.



Bildet over viser uteoppholdsarealet/leikearealet på det eksisterende dekket over Gamleelva. Alle illustrasjoner på denne siden er laget av Niels Torp Arkitekter as.

Bildet under er sett fra et punkt lenger sør enn uteoppholdsarealet over elva, sett mot nord-øst. Hotellets nye fløy er ikke vist på illustrasjonen, den vil være litt høyere enn eksisterende bygg:



Bildet under: oversiktsbilde av omsorgsboligene, øvrige bygg vist som hvite volum.



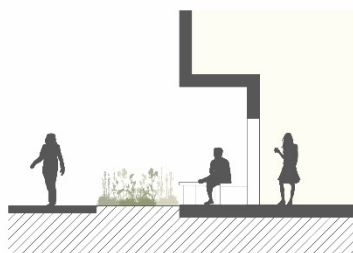
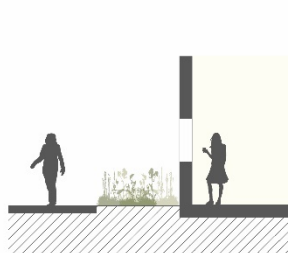
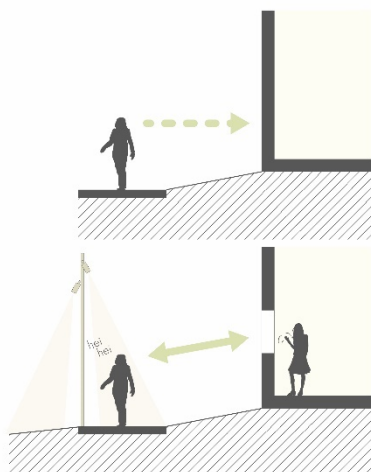
Illustrasjonene på forrige og denne siden, viser byggehøyder på omsorgsboliger på 2-4 etasjer. Det er i formingsveilederen vist til 3 etasjer og skråtak langs Spjelkavikvegen, og i gjeldende reguleringsplan 3 ½ etasjer. Nærmeste gjenboer Spjelkavik Panorama har 3 etasjer og tilbaketrukket 4. etasje med flatt tak. Andre tiltak like nord for Spjelkavik Panorama planlegges omsøkt med 3 etasjer og tilbaketrukket 4. etasje.

Mot elva mener vi det er rom for at noen av omsorgs-modulene kan ha 4 etasjer, mens bygningshøyden avtrappes ned mot torget og broen, samt avtrappes ned mot Parken og mot hotellet. En slik avtrapping kan man på et vis definere som en «tilbaketrekking av øverste etasje», i allefall mot sør og nord. En slik avtrapping av høyder vil også gi gode uterom på tak som kan ha en skjermet og solrik orientering mot sør og vest, som vil være tilgjengelige for alle beboere i omsorgsboligene via heis. Det gir mulighet for uteopphold både på bakkeplan med mer «byliv», men også på et høyere nivå der man kan være mer skjermet og ha bedre solforhold og utsikt.



Bildet over til høyre: Eksempel på halvprivat/offentlig sitteplass langs turdrag ved elva ved Verket i Moss, utarbeidet av Lala Tøyen AS.

Bildet til venstre: Eksempel på «shared space» fra Hackney, London.



Prinsipp for gangforbindelse langs elva. Oversendt til oss av landskapsarkitekt i Lala Tøyen AS.

Prinsippskissene over viser hvordan man kan variere gangforbindelse forbi omsorgsboligene. Det er variasjoner, og gir muligheten til å lage noen offentlige, halvprivate og private uteplasser til boenhetene langs elva med tilknytning til gangforbindelsen. Det kan bli en hyggelig vandring langs elva, men også viktig at det blir noen gode uteplasser ved boligene.

5. Oppsummering intensjon med planforslaget

Kort oppsummert så er intensjonen med reguleringsarbeidet følgende:

- Gi et løft til Spjelkavik sentrum. Forhåpentligvis vil planlagt utbygging også medføre økt etterspørsel og behov for tjenester/varer i nærmiljøet.
- Utvide/oppgradere hotellet. 4 etasjer over terreng, mulig konferansedel i underetasje mot elva.
- Bygge omsorgsboliger. Variasjon mellom 2-4 etasjer.
- Skape et urbant preg på uterommet mellom hotellet og omsorgsboligene. Lage gode uterom og møteplasser.
- **«Shared space» gatetun/torg på fotgjengernes og beboernes premisser, men tilgang for kjørende.**
- Opparbeide gangforbindelser langs elva som er tilgjengelig for allmenn ferdsel.
- Flytte hotellparkering til sør for hotellet. Ivareta parkering for Ørstenvik-bygget.
- Legge til rette for at beboerne i omsorgsboligene kan dra nytte av fasilitetene til hotellet (måltider, samlingspunkt/aktiviteter i gruppe, overnatting for pårørende m.m).

6. Framdrift og prosessen videre

Dette brev varsler om at reguleringsprosessen er i gang, dette er ikke en byggesøknad. Vi skal etter varslingsperioden jobbe videre med planforslaget før det legges ut til offentlig ettersyn.

Berørte parter har rett til å komme med innspill/merknader ved oppstart av reguleringsforslaget. Alle innkomne merknader vil bli vurdert og deretter kommentert i saksframstillingen. Når planforslaget er ferdigstilt, skal det behandles i det faste utvalget for plansaker, som så legger planen ut til offentlig ettersyn i minimum 6 uker. Da vil planforslaget være godt belyst i form av en planbeskrivelse med ROS-analyse (risiko- og sårbarhetsanalyse) og eventuelle rapporter/utredninger, samt reguleringsbestemmelser og reguleringskart. Publikum og berørte parter har rett til å uttale seg om saken også ved offentlig ettersyn. Tidspunkt for de ulike fasene i saksgangen er vanskelig å antyde nøyaktig. Kommunen varsler berørte parter skriftlig, samt kunngjør i avisa når det er tid for offentlig ettersyn, i tillegg til å legge saken ut på kommunen sin egen nettside.

Frist for innspill/merknader til oppstartsvarsel

Oppstart reguleringsarbeid og høringsperioden for dette vil bli kunngjort i «Sunnmørsposten» i uke 51. Oppstartsvarsel og møtereferat fra oppstartsmøtet med kommunen legges også ut på www.nordplan.no/kunngjeringar. Varslingsperioden settes til 6 uker pga juleferie. Vi ber derfor om å få tilsendt evt. innspill/merknader **innen 29.01.2021**.

Innspill/merknader må sendes skriftlig til Nordplan AS avd. Ålesund v/ Lesley Robinson, Notenesgata 14, 6002 Ålesund eller pr. e-post til lr@nordplan.no.

Med vennlig hilsen
for Nordplan AS



Lesley Robinson
Sivilarkitekt MNAL
tlf 90 84 02 90
lr@nordplan.no

Vedlegg:
Møtereferat fra oppstartsmøtet i Ålesund kommune, datert 16.12.20
Planområdets planavgrensning