Planinitiativ

med utfylling av planinitiativet, bestill Oppstartsmøte med kommunen her .)

Planinitiativ for	*Kommunedel - Stadnamn/gateadresse - Gbnr. 00/00* Moa-området øst: Moatunet – Olav Sundes veg gnr/bnr 51/6, 36/141, 36/80, 36/53 m.fl.
Utarbeidet av	Nordplan AS
Datert	06.10.21.21
Forslag til plannamn	**Detaljregulering Moatunet Olav Sundes veg** gnr/bnr 51/6, 36/141, 36/80, 36/53 m.fl.

Planinitiativ, jf. §1 i forskrift, andre ledd

a) Formålet med planen

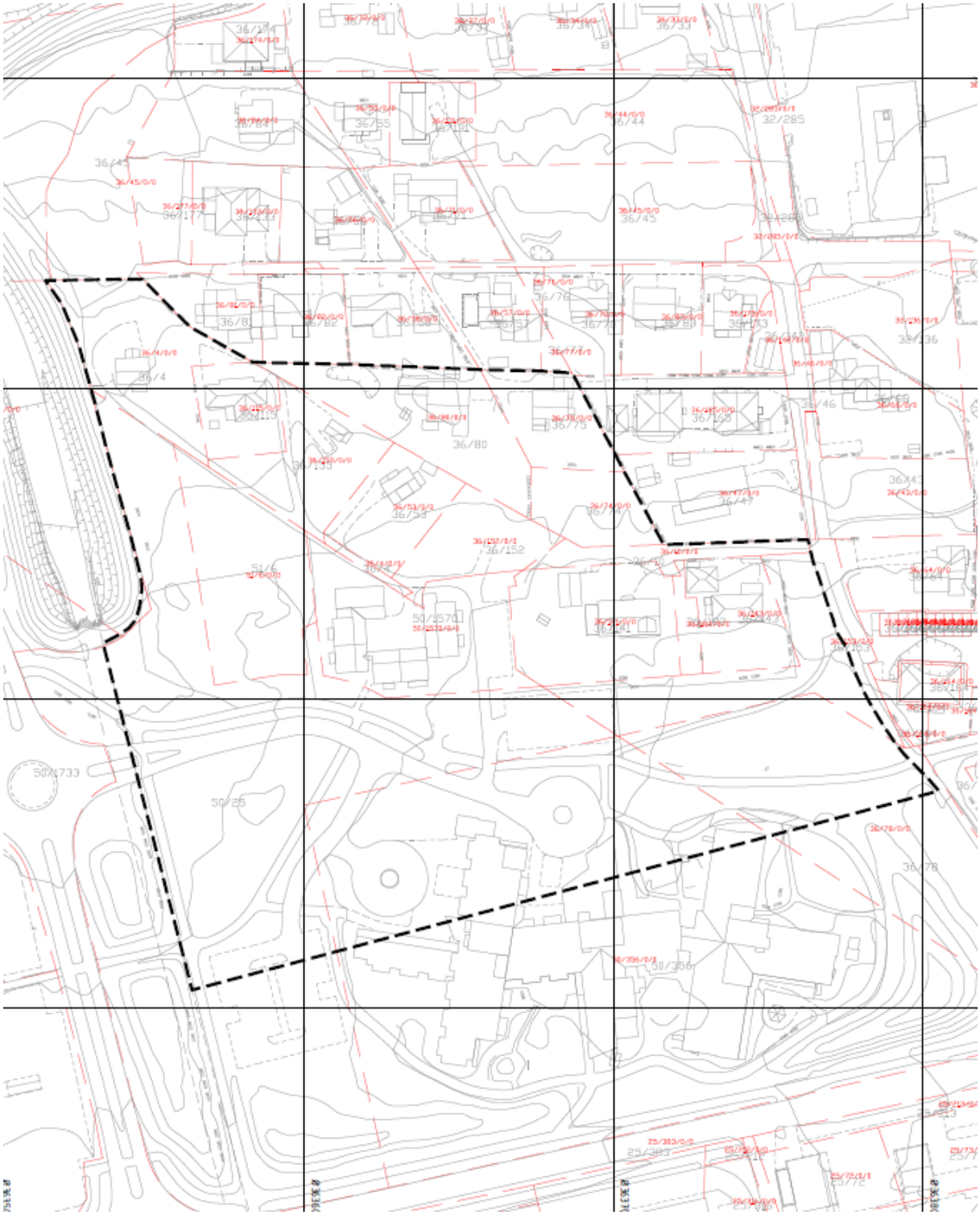
- **Bakgrunnen** for planinitiativet er Mostein-gruppens engasjement for utvikling av eldre- og omsorgsboliger. Basert på egne hendelser i livet og erfaringer med eldreomsorgen, er det for forslagsstiller Mostein Helse AS v/Steinar Lausund i eventuelt samarbeid med Ulsmo AS, viktig å lage til et konsept med gode og moderne eldre-/omsorgsboliger, samt ha mulighet for tilkobling til og samhandling med etablert omsorgsinstitusjon sør i planområdet. Det er avholdt orienteringsmøte med seniorforening og eldrerådet i bydelen den 06.10.21, der tiltaket ble svært positivt mottatt.

- **Foreslått formål:** Det må vurderes sammen med kommunen om det skal være arealformål offentlig/privat tjenesteyting, med fokus på omsorgsboliger og tjenester for eldre og pleietrengende, eller om det skal reguleres til boligfomål. Vi foreslår det første, da det er eldreboliger/omsorgsboliger som er konseptet her, og ber om drøfting av dette med kommunen. Intensjonen er uansett at det skal bygges boliger her.

  Det er samtidig viktig å ivareta eller etablere gode universelt utformede gangforbindelser, uteoppholdsareal med aktiviteter tilpasset alle aldre, men spesielt eldre, samt parkering (antall parkeringsplasser skal minimeres, og fortrinnsvis være under terreng). Det må også reguleres inn en nærleikeplass og opprettholdes grøntstruktur. Det skal legges til rette for gangveg og kjøretilkomst iht. vegnormen.

b) Planområdet, og om planarbeidet vil få konsekvenser utenfor planområdet

- **Forslag til planavgrensning:**



Utkast til plangrense i planinitiativet. Grense i sør går ved etablert Spjelkavik Omsorgssenter.

I hovedsak gjelder planforslaget utvikling av gnr/bnr. 51/6, 36/155, 36/141, 36/53, 36/80 m.fl. Mostein Helse AS har kjøpt eller inngått avtale om kjøp av de eiendommene som er nødvendige for å få til planlagte tiltak.

Mot nord grenser planområdet til noen få etablerte bolighus ved Vestre Høgvollvegen, i øst til vegen Høgvollvegen som går i nord-sør retning, i vest til grøntarealene langs Sulavegen E39 ved tunnelen, i sør grenser planområdet til etablert tilkomst til Spjelkavik Omsorgssenter, og deler av omsorgssenteret.

Flyfoto hentet fra kommunens kartsider. Planområde/nybygg plassert omtrentlig i rød sirkel.

- **Kort omtale av planområdet**: Planområdet ligger i et etablert boligområde like ved Moa kjøpesenter og ved/inntil omsorgsinstitusjon som Spjelkavik omsorgssenter. Terrenget er relativt flatt, det er smale kjøreveger inn til eksisterende boliger. Tilkomst til deler av planområdet i dag er fra Moa i vest via Olav Sundes veg, mens de etablerte boliger har tilkomst fra Lerstadvegen via Høgvollvegen i nord

Bildene over og under er hentet fra Google.maps.no. Over: innkjøring til planområdet. Etablerte omsorgsboliger til venstre, Spjelkavik Omsorgssenter midt i bildet til høyre (bak trærne).
Under: Sett mot planområdet fra snuplassen til det etablerte omsorgssenteret.

Over: Sett fra Høgvollvegen mot Vestre Høgvollvegen, etablerte boliger på 1-2 etasjer.

Under: Sett fra enden av Vestre Høgvollvegen, de etablerte boligene som vil grense til planområdet.

- **Eksisterende undersøkelser i og rundt planområdet:** Vi er ikke kjent med om det er gjennomført grunnundersøkelser, arkeologiske undersøkelser, trafikktellinger, støyanalyser eller lignende i eller rundt planområdet tidligere. Dette vil bli avklart under planprosessen. Det vi vet er at planområdet allerede er utbygd med boliger og infrastruktur for en god stund tilbake.
  I forbindelse med pågående arbeid med områdeplanen for Moa (tilgrensende plan) er det gjennomført/skal det gjennomføres analyser/undersøkelser/vurderinger som kan være aktuelle å se til/dra nytte av for vårt planområde også, som f.eks:
    - Trafikkanalyse
    - Utredning av kollektivtrafikken
    - Støy- og støvfaglig utredning (der tilgrensende områder skal innlemmes i utredningen, m.a.o. vårt planområde)
    - Klimaanalyse, overvannshåndtering
    - ROS-analyse, grunnforhold, stabilitet, erosjon, kvikkleire, radon, forurensning

  Vi vil tidlig i planprosessen undersøke nærmere hvilke utredninger som er gjennomført og hvilke som må gjennomføres spesielt for planområdet vårt.

- **Hvordan vil tiltaket få konsekvenser utenfor planområdet?**
  Tiltaket vil få konsekvenser utenfor planområdet ved at det blir økt antall beboere i planområdet enn i dag. Dette vil også føre til behov for ansatte ved det nye helsetunet. Dette betyr økt aktivitet i og utenfor planområdet som kan bidra positivt til bo- og arbeidsmiljøet på Moa.

  Det vil også føre til økt trafikkbelastning til og fra området enn i dagens situasjon. Med dette vil kundegrunnlaget for kollektivtrafikken øke, samt medføre økning av kundegrunnlaget for kjøpesenter/dagligvarehandel i nærområdet, og i tillegg øke

behovet for service- og helsetjenester. Når det er sagt, så vil den beboergruppe som er tenkt i planområdet ha mindre behov for parkering enn i normale boligprosjekt. Tilkomst til det nye helsetunet foreslås lagt via Olav Sundes veg i vest som vil få større trafikkbelastning enn i dag. Det er positivt at Moa er et kollektivknutepunkt, og at planområdet er svært nært bussterminalen. Dette gjør at det ligger til rette for å benytte kollektivtilbudet, og samtidig ha alt man trenger i gangavstand fra hjemmet/arbeidsplassen. Prinsippet om nullvekst i persontransporten (ref. kommunedelplanen) bør være mulig å oppnå pga dette.

De nye byggene vil med sine høyder og plassering kunne føre til mindre «utsyn» for de etablerte boliger nord for planområdet, og vil kunne påvirke solforholdene ved noen av boligenes uteplasser. Samtidig vil de nye byggene kunne framstå som «buffer» mellom kjøpesenter-bebyggelsen på Moa og de etablerte eneboligene, dvs. være del av transformasjonen ved fortetting på Moa og være overgang mellom boligområde og senterområde.

I tillegg vil tiltakene føre til behov for sammenkopling mellom nye gang-/sykkelforbindelser internt i planområdet med etablerte gang-/sykkelforbindelser utenfor planområdet, dette vil være en positiv konsekvens av tiltaket.

Dessuten vil samhandling mellom det nye helsetunet og det etablerte omsorgssenteret føre til positive ringvirkninger. Nye funksjoner inne i planområdet vil kunne bedre servicetilbudet også utenfor planområdet.

Når planområdet er avsatt til fortetting i kommunedelplanen, så vil det være positivt for bydelen som helhet og i samsvar med retningslinjene å få økt utnyttelse så sentralt plassert ved knutepunktet. Det vil kunne få positive ringvirkninger for både nærmiljøet og for Ålesund by generelt, da fortetting er på dagsordenen. En vesentlig gevinst å samtidig kunne styrke eldreomsorgen og legge til rette for bedre helsetilbud.

Vi er kjent med at SVV planlegger vegløsning som kan få konsekvenser for planområdet, men dette er ikke sikkert pr. nå. Se beskrivelse pkt. XX.

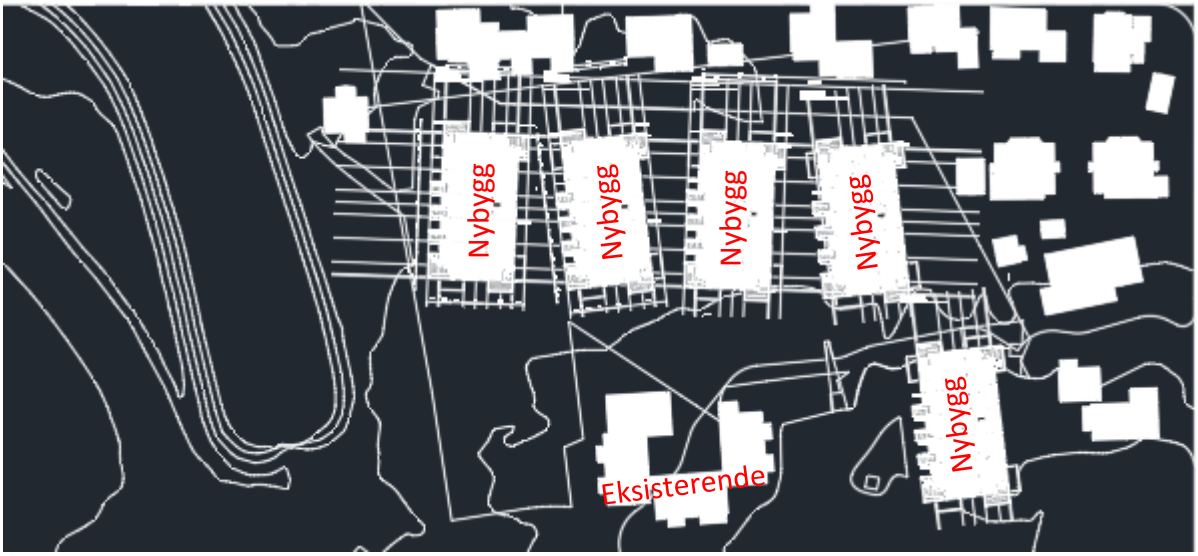
c) Planlagte bygg, anlegg og andre tiltak

- **Planlagte tiltak:** Det er planlagt ca 160 eldreboliger fordelt på 5 nye bygninger. Disse bygges i 4 etasjer med en tilbaketrukket toppetasje (5. etasje), der det kan være felles takterrasser. Prosjektet er under utarbeiding av Margarida Pais Arkitektur AS. Bygningene og utearealene skal være universelt utformet. Alt over 1. etasje planlegges å være omsorgsboliger som kan tilbys til beboere for kjøp eller leie, eller en kombinasjon av kjøp og leie. På 1. etasjeplan kan det være fellesfunksjoner og arealer som leies ut til kommunen, areal som eventuelt benyttes til praksisplasser for ungdom/elever som tar helsefag-utdanning, og som kan benyttes når kommunens omsorgssenter/sykehjem må utvides. Det planlegges å kunne knytte sammen det nye

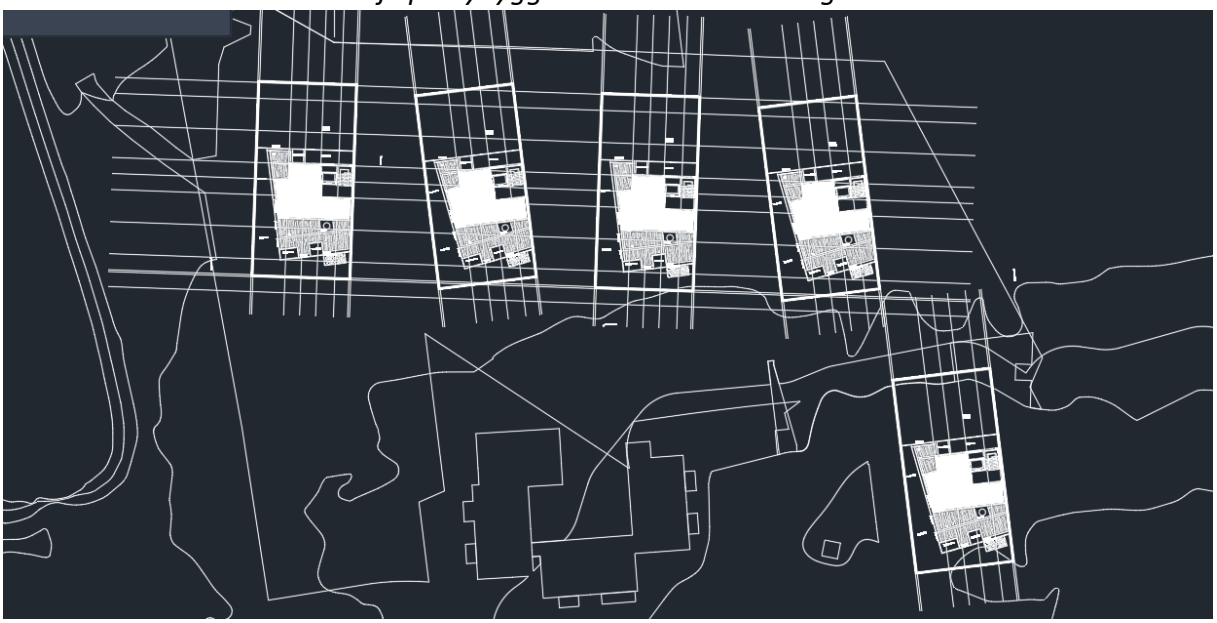
helsetunet med etablert omsorgssenter med underjordisk gangpassasje. Parkeringsplasser kan plasseres i hovedsak under terreng.

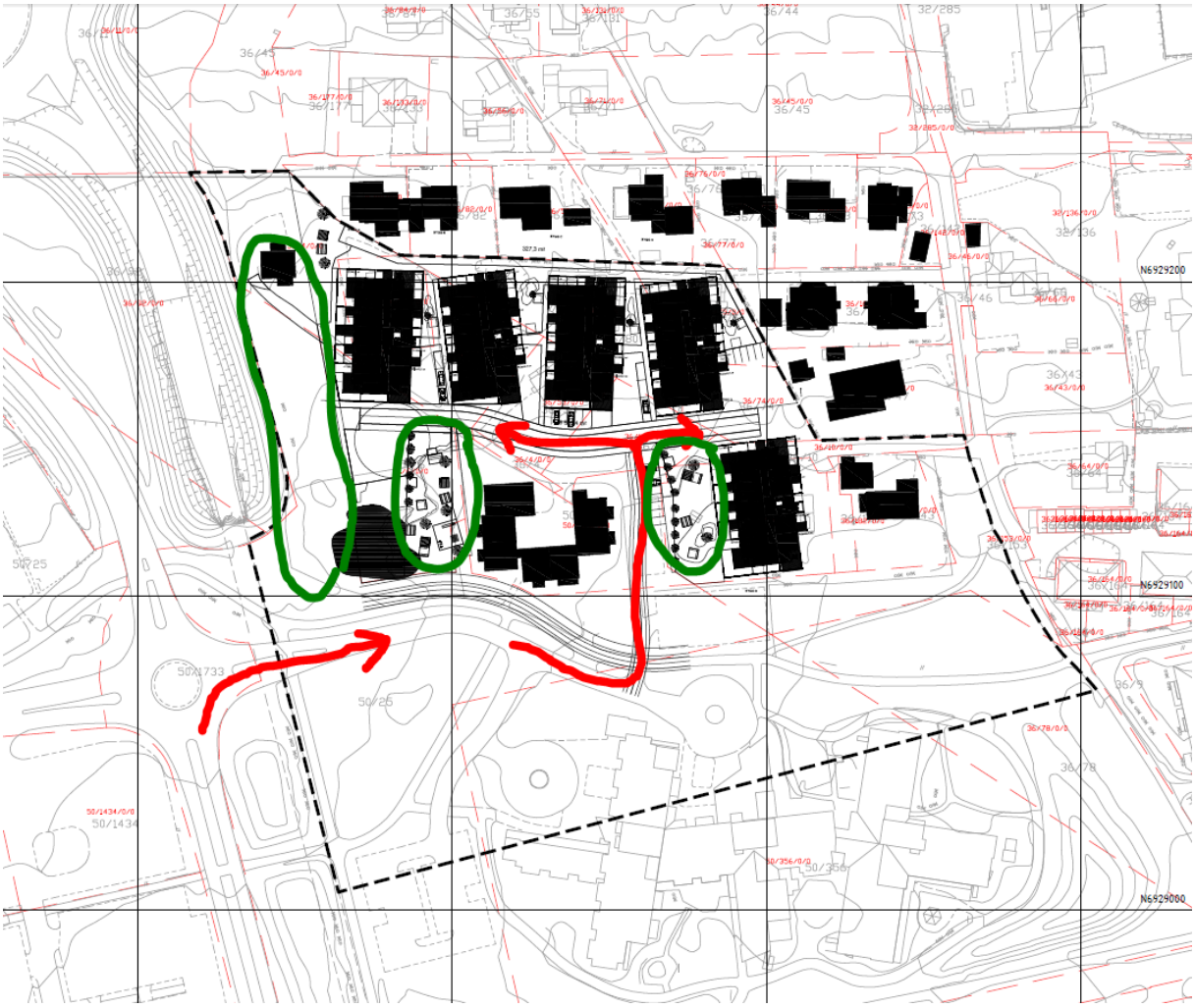
- **Foreløpig prinsipp:** Vi gjør oppmerksom på at prosjektet ikke er ferdig prosjektert pr. i dag, men skisser utarbeidet av Margarida Pais Arkitektur AS viser foreløpige illustrasjoner for tiltakene:

  4 nye bygg nord for ÅKE's omsorgsenter, og 1 nytt bygg i øst. Det må opparbeides fellesareal som kan gi gode kvaliteter for både nye og etablerte beboere.



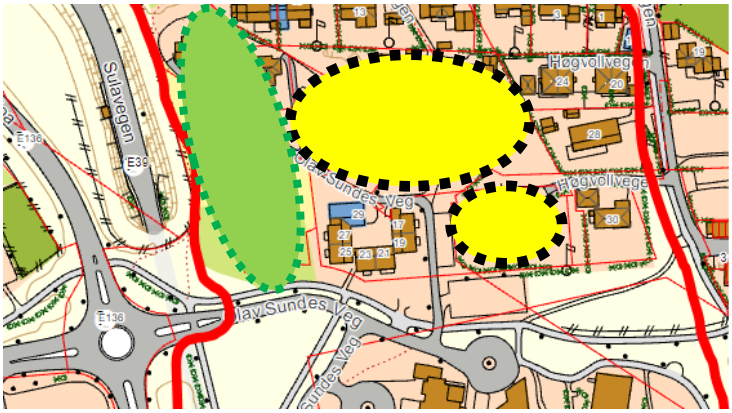
Over: Det er kun de 5 lamellene som er nybygg, øvrige bygg som er vist på kartutsnittet her er eksisterende.
Under: Tilbaketrukket 5. etasje på nybyggene er vist her. Dette gir takterrasser.





Over: Samme illustrasjon som på forrige side, men med plangrensa inntegnet (stiplet svart strek). I tillegg prinsipp for tilkomst (rød pil) og grønne arealer/ uteoppholdsarealer. Det er kun de 5 lave lamellene som er nye bygg i planområdet, de øvrige byggene er eksisterende.

Til høyre: Prinsipp for grøntstruktur og plassering av nybygg (gult)



d) Utbyggingsvolum og byggehøyder

- **Grad av utnytting:** ca 40 % BYA og 5 nye bygg. Eksakte tall er ikke avklart på dette tidspunktet, utnyttelsesgraden må regnes nærmere på, men ligger trolig rundt 40 %. Den endelige fastsetting av utnyttelsesgraden vil bli utregnet basert på tomtearealet, dvs. det som er byggeareal (arealfomålet). I reguleringsplanen vil dette arealformålet naturlig nok være mindre enn det totale arealet av alle eiendommene innenfor planens avgrensning.

- **Høyder/etasjetall:** 4 etasjer over terreng + tilbaketrukket 5. etasje. Antatt ca 17-18 m over planert terrengnivå. Mulig etasje under terreng, bl.a. parkering.

I følge områdeplanen (naboplanen), skal Moaområdet utvikles med en tydelig bymessig struktur og konsentrert bebyggelse. Det forutsettes i områdeplanen at nye bygg skal ha høy kvalitet estetisk og arkitektonisk, at de ulike delområdene i områdeplanen skal knyttes bedre sammen slik at man får mer enhetlig identitet mellom delområdene. Selv om vårt planområde ikke ligger direkte innenfor områdeplanen, vil nærheten til områdeplanen likevel spille en vesentlig rolle for utforming av tiltakene i planområdet vårt.

e) Funksjonell og miljømessig kvalitet

- **Bærekraftsmål:** Beregninger viser at klimafotavtrykket på for eksempel frittliggende eneboliger er vesentlig høyere enn for mindre boenheter i konsentrert bebyggelse. Mer kompakte boenheter, moderne bygningsteknikk og -løsninger, sambruksløsninger og samfunksjoner, samt bruk av miljøvennlige materialer og fokus på mindre energibruk er viktige elementer når man skal vurdere hvor bærekraftig byggetiltak vil være. Det er også bærekraftig når eksisterende infrastruktur kan legges til grunn; i dette tilfellet ligger planområdet i et konsesjonsområde for fjernvarme, det er et etablert vegsystem, og rør i grunnen er allerede lagt fram til og dels i planområdet. Det er mindre tiltak å opparbeide infrastruktur til nye boenheter innenfor planområdet, når man kan ta utgangspunkt i det som allerede ligger der. Den etablerte boligbebyggelsen kan ikke benyttes i prosjektet, den må rives.

  Under er utsnitt fra bærekraftsmål fra områdeplanen for Moa som er under utarbeidelse. De samme punkt gjelder for planområdet for Moatunet også:

Av FNs 17 bærekraftsmål er det fire som er viktig å ta med seg inn i arbeidet med områdeplanen:

Mål 3: God helse og livskvalitet
"Sikre god helse og fremme livskvalitet for alle, uansett alder"

Mål 9: Innovasjon og infrastruktur
"Bygge solid infrastruktur, fremme inkluderende og bærekraftig industrialisering og bidra til innovasjon"

Mål 11: Bærekraftige byer og samfunn
"Gjøre byer og bosettinger inkluderende, trygge, motstandsdyktige og bærekraftige"

Mål 13: Stoppe klimaendringene
"Handle umiddelbart for å bekjempe klimaendringene og konsekvensene av dem"

I tillegg er følgende 3 utklipp fra områdeplanens planprogram like relevant for plan-området vårt, der fortetting og nullvekstmålet (persontransport) er sentrale grep:

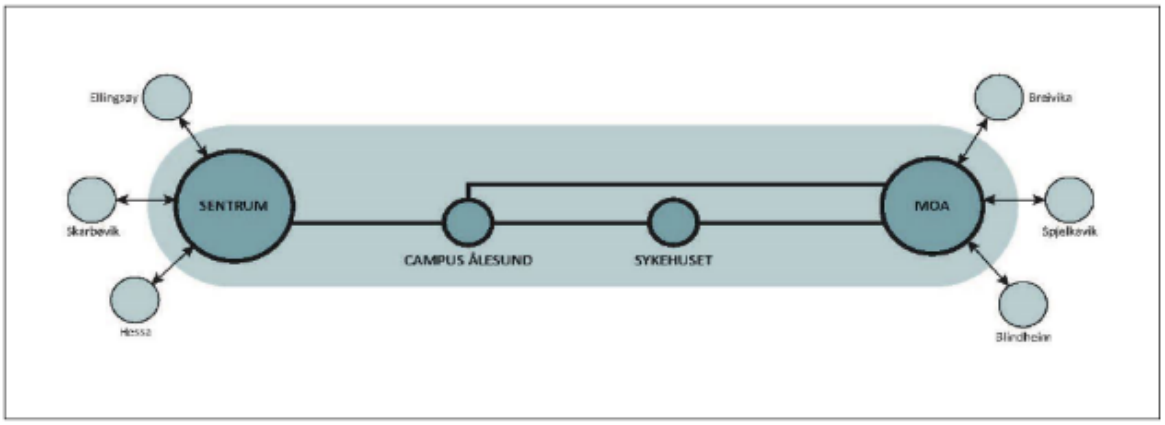


Fig. 4: Overordnet mål: Gjennom god og bevisst fortetting skal kommunedel Ålesund bli attraktivt for næringsliv og bosetting.

Noen viktige hovedgrep:

- Et bærekraftig utbyggingsmønster og en tydelig senterstruktur, jf. figur 4 over: "Knutepunktstrategi»
- Lett å velge miljøvennlig transport. Veksten i persontransporten skal tas med kollektivtransport, sykling og gange ("nullvekstsmålet")

Moa er største handelssenter og et naturlig kommunikasjonsknutepunkt. Moaområdet skal utvikles gjennom urban fortetting og ved innpassing av mer varierte offentlige og private tjeneste- og aktivitetstilbud.

Utsnitt fra planprogrammet for områdeplanen for Moa.

- **Bokvalitet, uterom/ uteoppholdsareal/ grøntstruktur, rekreasjonsverdi:** Planområdets beliggenhet i et eldre etablert boligområde, nært bydelssenter og knutepunkt legger et godt grunnlag for å kunne oppnå god bokvalitet. Intensjonen om å opprettholde gode grønne uterom, etablere leikeplass og felles uteaktiviteter bygger oppunder intensjonen om god bokvalitet. Nærhet til grøntstruktur og g/s-forbindelser gjør at planområdet ligger gunstig plassert i forhold til dagligvarehandel, og turmuligheter i nærområdet (Moa, Sandingane, Lillevatnet, Spjelkavik, Skiheisa og turstier ved og på Emblemsfjellet m. fl.)

- **Universell utforming, folkehelse:** Nye boenheter og arbeidsbygninger må opparbeides i samsvar med gjeldende regler og forskrifter, der det tas hensyn til trinnfri adkomst og planløsninger tilpasset universell utforming. Dette gjelder selvfølgelig også for uteoppholdsarealene. Dette er intensjonen i planarbeidet. Det må legges vekt på gode løsninger og uteareal med muligheter for utendørsaktiviteter som gir god folkehelse.

- **Eventuelle kulturminner og naturverdier:** Så vidt vi kjenner til er det ingen kulturminner av verdi i planområdet. Planområdet er ikke registrert med naturverdier.

- **Energi, materialbruk, klimatilpassing, mobilitet/ tilgang til kollektivtrafikk, gang- og sykkelveg:** Det er etablert g/s-veg forbindelser like inntil og gjennom planområdet, så dette er tilgjengelig allerede og gir mulighet for trygg ferdsel som gående eller syklende ved tilkobling av nye gangforbindelser i planområdet. Det er gangavstand (ca 250 m) til bussterminalen på Moa, dvs. kollektivknutepunktet i kommunen.

  Planforslaget legger til rette for en god plassering av nye boenheter, i samsvar med statlige retningslinjer om å bebygge områder som allerede er utbygd/nedbygd og har godt utbygget infrastruktur og kollektivtrafikk, samt nærhet til flere servicetjenester. Materialbruk og energi vil bli drøftet i planprosessen og skal sees i sammenheng. Tilknytning til fjernvarme vil bli vurdert underveis i planprosessen.

f) Tiltaket sin virkning på, og tilpassing til, landskap og omgivelser

- **Hvordan er planlagte tiltak tenkt tilpasset terreng, landskap og omgivelser?** Det er relativt flatt terreng i planområdet. Det er tenkt parkering under terreng. Noen av de etablerte frittliggende boligene innenfor planområdet skal rives for å oppføre nybygg med høyere utnyttelse.

  Tilpassing til terreng og landskap vil trolig være enkelt å gjennomføre da planområdet er planert og opparbeidet hage/uteoppholdsareal i dag. Den nye bebyggelsen får byggehøyde på 4-5 etasjer over terreng, og vil framstå med større bygningsvolum enn i dagens situasjon. Bebyggelse utenfor planområdet i nord, vest og sør framstår med større bygningsvolum, i øst er det dels småskalabebyggelse som fortsatt gjelder pr. i dag.

- **Konsekvenser for naboer:** Naboer vil oppleve at området transformeres fra et boligområde med eldre frittliggende boliger til et område med konsentrert bebyggelse. Utbygger har hatt 2-4 møter med de omkringliggende naboer både innenfor og utenfor planområdet. Utbygger er i en positiv dialog. Noen har ytret ønske om å flytte inn i leilighetene i tiltaket, mens andre har ytret ønske om byggmessige tilpasninger som for eksempel endring av uteoppholdarealene osv. Utbygger har fortsatt god dialog med de berørte partene. Dette arbeidet vil utbygger fortsette med helt fram til byggesak. Dette vurderes nærmere i planlegging av tiltakene, og forsøkes etterkommet. Byggenes orientering blir i nord-sør retning slik at det blir gløtt mellom byggene, dvs ikke en sammenhengende fasade i vest-øst retning. Tilkomst til helsetunet blir ikke blandet med tilkomst til de etablerte boligene, slik at konsekvensen når det gjelder trafikk til helsetunet blir minimal for de omkringliggende boligeiendommer.

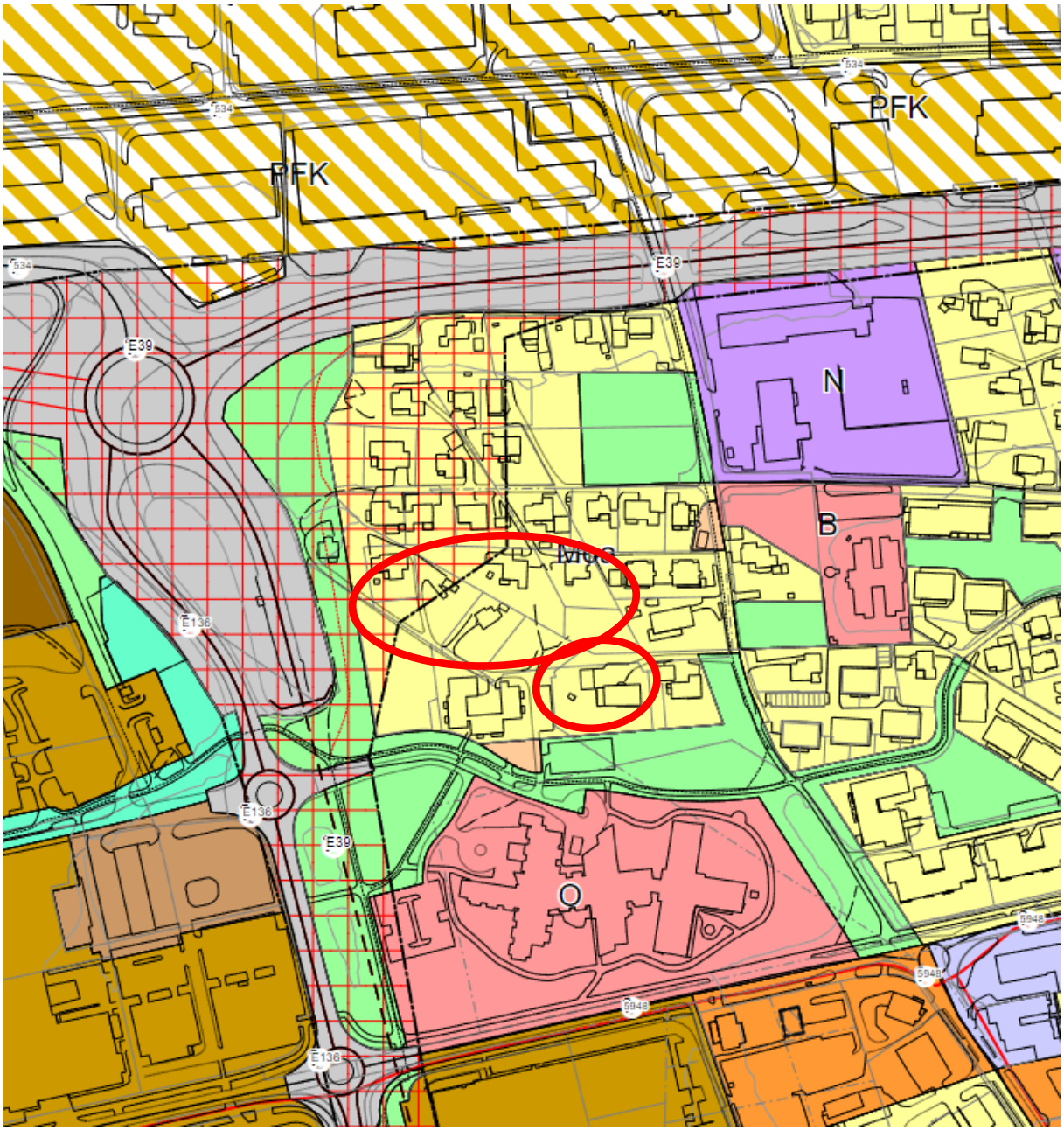
  Det vil bli opparbeidet felles uteoppholdsarealer med ulike aktiviteter for ulike aldersgrupper (både leikeapparat, sittebenker/bord og apparat for utetrening), slik at fellesarealer vil kunne komme naboer til gode også. Bygningenes høyder og omfang blir 4-5 etasjer - som forventet innenfor et område som skal fortettes (fortettingssone 2) og ligger i transformasjonssone til Moa-området. Det vil bli vurdert nærmere i planprosessen hvilke konsekvenser tiltakene får for naboer.

- **Redegjør for fjernvirkninger:** Det er ikke vesentlige konsekvenser for fjernvirkninger her. De nye byggene blir maks 5 etasjer høye, og vil ikke avvike vesentlig fra byggehøyder ellers i nærområdet (Moa); sett i sammenheng med kjøpesenteret på Moa og nybygg den siste tida, som er høyere. Akkurat i planområdet er det i dag boligbebyggelse på maks. 2 boligetasjer, slik at det vil merkes at bebyggelsen blir 3 etasjer høyere. Men grunnet planområdets nærhet til Moa-området som allerede har dominerende og store bygningsvolum, tror vi ikke at de nye byggene i helsetunet vil utgjøre den store forskjellen for fjernvirkningen her.

- **Andre aktuelle konsekvenser av tiltaket:** planlagte tiltak medfører ingen konsekvenser for jordbruk, friluftsliv, kulturminne/kulturlandskap m.m. Nybygg vil få endre opplevelsen av det etablerte boligstrøket. Det er en naturlig konsekvens av fortetting i et allerede etablert boligmiljø.

g) Forhold til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og områdeplaner, retningslinjer og pågående planarbeid

- **Kommunedelplanen sin arealdel:**
  Planområdet er i all hovedsak satt av til boligformål. Det skal være en gjennomgående grønn korridor i nord-sør retning vest for/i planområdet.



Utsnitt av kommunedelplanen for Ålesund, med det nye byggeområdet vist omtrentlig innenfor den røde sirkelen. Båndleggingsskravur i vestre del av byggeområdet.

Deler av planområdet har rød skravur (vestre del) og dette betyr at det er **<u>båndlagt til framtidig regulering</u>**, der Statens Vegvesen holder på å utrede en mulig ny kryssløsning. Vi har vært i dialog med SVV, som holder på med 3 ulike alternativer. Det er dessverre ikke mulig å vise de 3 alternativer her, da SVV ber om at det ikke offentliggjøres pr. i dag, men at de vil ha en avklaring til neste år. Vi har fått vite at det ene alternativet ikke berører planområdet vårt i det hele tatt. Det andre alternativet vil trolig ligge innenfor deler av båndleggings-skravuren i KDP. Det tredje alternativet er å ikke gjøre endringer overhodet, som i følge SVV – pga kostnadene - kan være vel så reelt som de andre alternativene.

Mostein Helse AS har hatt dialog med SVV i forrige uke, og SVV bekrefter at de er klar over at fristen for å kunne benytte arealet som ligger innenfor det båndlagte arealet i planområdet vårt er utgått. Med bakgrunn i at fristen for SVV er utgått i mai 2021, ønsker forslagsstiller nå å legge fram dette forslaget til planinitiativ og plangrense som vist på side 2, uten båndleggings-begrensning for det etablerte boligarealet (gult).

Temakartene viser at planområdet ligger i tilknytning til Moa-området der man har fokus på utvikling av handel og kontor, at planområdet allerede er regulert og ikke stilles krav om områdeplan for arealet. Videre ligger planområdet innenfor fortettingssone 2, som gjelder boligbebyggelse med nærhet til kollektivtransport og gangavstand til butikker, skole, barnehage, handel, service og kontorarbeidsplasser. Det er ca 250 m til knutepunktet Moa, og i fortettingssone 2 tillates det høy arealutnyttelse (som fastsettes gjennom detaljregulering) der blokkbebyggelse kan vurderes.

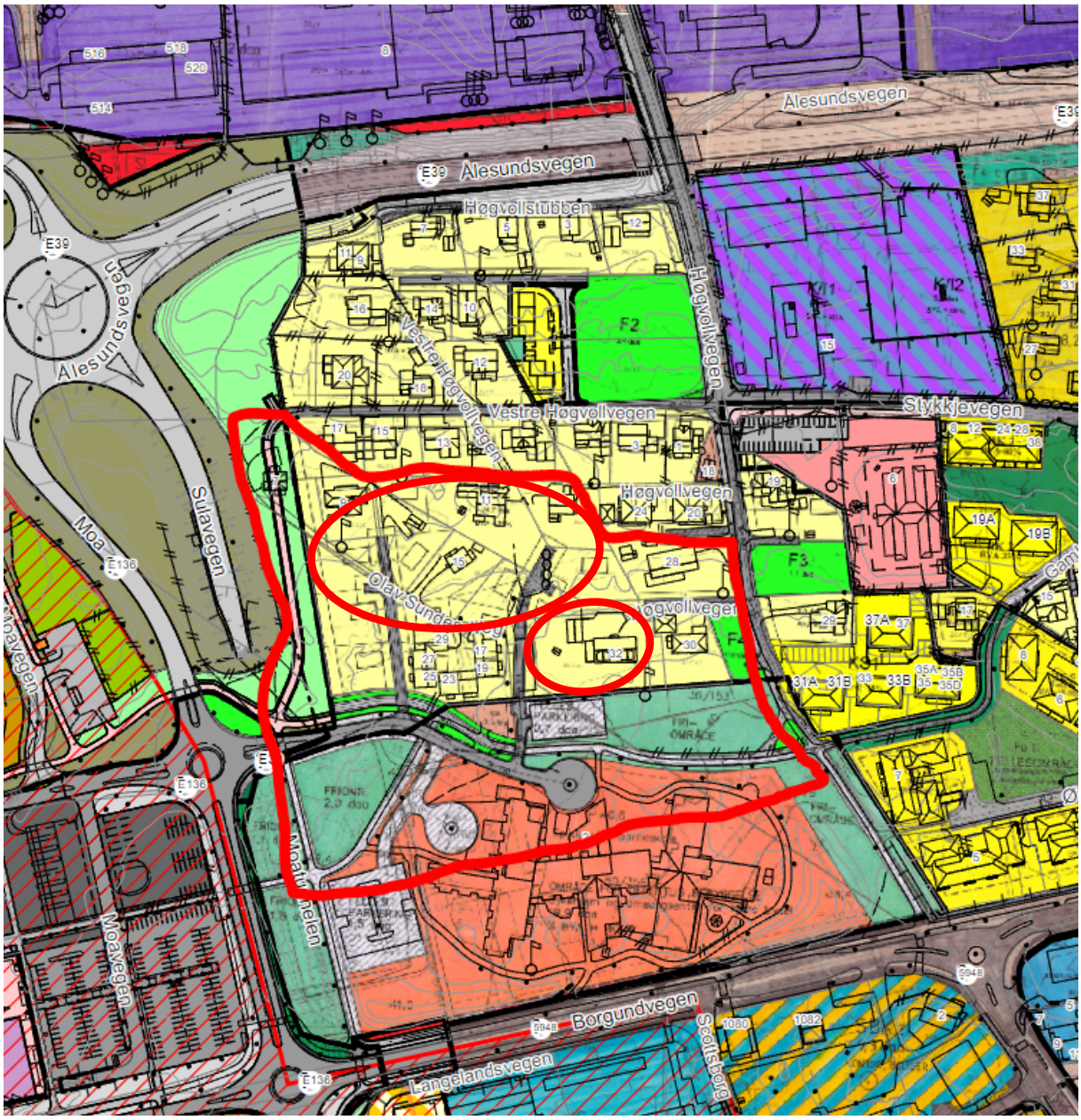
I henhold til temakart skal tilgjengelighet for fotgjengere og syklister prioriteres, og det vil være maks-krav til antall parkeringsplasser. Støy- og luftforurensning må utredes, også fordi deler av planområdet ser ut til å ligge innenfor gul støysone på temakartet for støy. Det er ikke spesielle kulturminner, kulturmiljø eller -landskap i planområdet, og det er heller ikke hovednett for sykkel gjennom planområdet.

Det er mulig at deler av planområdet ligger innenfor aktsomhetsområde for brann/eksplosjon/ kjemikalieutslipp. Dette må imidlertid vurderes nærmere i planprosessen, da temakartets aktsomhetsområder vises i grov oppløsning, og det er usikkert om planområdet i realiteten er omfattet av aktsomhetsområdet. I ROS-analysen utført av Nordplan AS for Ålesund Brannvesen i 2019, viser det seg at aktuelle brann-/eksplosjonfare og/eller kjemikalieutslipp kan dreie seg om virksomheter som

- Bunker Oil i Lerstadvegen 534
- Forbenningsanlegget på Grautneset
- Tess Nord i Stykkjevegen 6
- Tools as avd Ålesund i Lerstadvegen 514

Avklaringer omkring dette temaet vil bli grundig vurdert i forbindelse med oppstartsvarselperioden og i videre arbeid med planprosessen, samt ROS-analysen for planområdet.

- **Vedtatte reguleringsplaner i planområdet og/eller nærområdet**



Utsnitt av gjeldende reguleringsplaner innenfor planområdet og tilgrensende planer. Omtrentlig plangrense med rød strek. Rød sirkel viser omtrentlig plassering av nye bygg for Helsetunet.

- Innenfor planområdet gjelder «Reguleringsplan for Høgvoll» vedtatt 06.02.2003, der planområdet i hovedsak er regulert til boligformål, planid 1504493.
- Nord for planområdet er reguleringsplan for «Vestre Høgvollvegen» vedtatt 24.10.2011, der det er et areal som er satt av til konsentrert bebyggelse, planid 1504493A. Øvrig areal nord for planområdet ligger innenfor «Reguleringsplan for Høgvoll» og er satt av til boligformål.
- Tilgrensende plan i sør er «Reguleringsplan for Spjelkavikheimen» vedtatt 15.06.200, som i hovedsak er regulert til offentlig bebyggelse, planid 1504451.

- Tilgrensende plan i vest er «Områderegulering for E136 Breivika – Lerstad» vedtatt 04.09.2014, der arealet nærmest planområdet er regulert til naturområde. Planid 15042012007931.
- Tilgrensende areal i øst er innenfor «Reguleringsplan for Høgvoll» og er satt av til boligformål.

- **Reguleringsplaner under arbeid i nærområdet**

- Det er igangsatt områdeplan for Moa-området vest for planområdet, vest for E136, planid 2019013734.
- Det er pågående arbeid/vurderinger vedrørende det båndlagte arealet, som tidligere nevnt i pkt. g)

- **Redegjør for om og hvordan planinitiativet er i tråd med formål og retningslinjer i overordnede planer. Dette gjelder også nasjonale og regionale planer og retningslinjer:**

  Ser man bort fra båndleggingsarealet i kommunedelplanen, så er planinitiativet i samsvar med overordnet plan ved ivaretagelse av grøntstruktur, men det er mulig at formen endres i forhold til det som i dag er satt av til grønnstruktur, mens størrelsen blir tilnærmet likt KDP. Det meste av nærmiljøet rundt planområdet er satt av til boligformål i overordnet plan. Det å endre dette arealet til eventuelt offentlig/privat tjenesteyting (med eldreboliger som intensjon) gjennom en reguleringsplan vil ikke avvike vesentlig fra intensjonen i kommunedelplanen om boliger på Moa. Det er ønskelig med en drøfting med kommunen om det skal være boligformål eller offentlig/privat tjenesteyting, uansett er det boliger i en eller annen form som skal bygges for eldre og personer som er pleietrengende.

  Det at planområdet muligens ligger innenfor et aktsomhetsområde for brann/eksplosjon mm.vil vurderes raskt i planprosessen slik at det kan kan avklares at eldreboliger kan plasseres her.

  Plassering av tiltaket er i samsvar med rikspolitiske retningslinjer i forhold til å fortette og anlegge byggeprosjekt der det allerede er et godt utbygd infrastrukturnett og med nærhet til kollektivknutepunkt og andre servicetilbud.

h) Vesentlege interesser som blir berørt av planinitiativet

Nasjonale, regionale og lokale databaser vil bli sjekket ut nærmere når vi er i gang med planarbeidet. Vår foreløpige vurdering av viktige tema og om det er behov for nærmere utredninger, er som følger:

- **Barn og unge sine interesser** – her må det inn felles uteoppholdsareal og nærleikeplasser, samt legges til rette for gode gang- og sykkelforbindelser til etablerte/regulerte forbindelser utenfor planområdet. Da det skal være boliger for eldre, bør det være større fokus på aktivitetsområder for eldre, men også uteoppholdsareal som kan egne seg for alle aldersgrupper, i tillegg til leikeplass. Ikke behov for nærmere utredning.

- **Landbruk /jordvern** – dette er ikke relevant for planområdet.

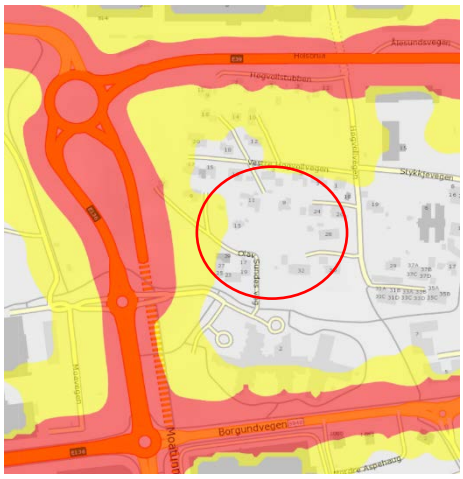
- **Naturmangfold** – dette er lite relevant for planområdet, da området er utbygd med boliger i dag. Ikke behov for nærmere utredning.

- **Kulturminne og kulturlandskap** – dette er mest sannsynlig ikke relevant, det er ikke registrert på temakart for kommunedelplanen, og området er allerede utbygd. Ikke behov for nærmere utredning.

- **Strandsone, sjø og vassdrag** – ikke relevant for planområdet.

- **Grøntstruktur og friluftsliv** – det er regulert inn grøntstruktur vest for planlagte tiltak, dette opprettholdes og blir ikke negativt påvirket av nybyggene. Ikke behov for nærmere utredning.

- **Veg /trafikk** – det må legges tilrette for tilkomst til nye boligbygg via etablert tilkomst til Spjelkavik omsorgssenter. Dette vil bli vurdert nærmere og prosjektert iht. vegnormen i planprosessen.



- **Støy og støv /forurensning** – dette vil bli vurdert nærmere i planprosessen. Det antas at støy ikke vil være en stor utfordring, noe av planområdet ligger muligens i gul støysone. Planområdet må støy- og støvutredes. Det forventes ikke forurensning i grunnen.
  Utsnitt til venstre er hentet fra vegvesenets kartside for støy langs riks- og fylkesveger. Nybygg plasseres omtrentlig innenfor rød sirkel.

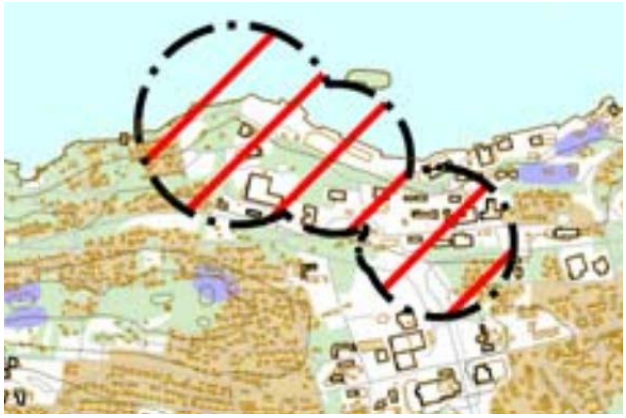
i) Hvordan ivaretas samfunnssikkerheten, bl.a. gjennom forebygging av risiko og sårbarhet

- **Foreløpig sjekkliste** mal er utfylt iht. statsforvalterens liste. Det er vedlagt planinitiativet, og det framstår ikke som vesentlige utfordringer eller uakseptable risiko-forhold knyttet til planområdet. Området som skal bebygges ligger i aktsomhetsområde for brann- og eksplosjonsfare, og dette temaet vil uansett bli vurdert nærmere og kommentert i forbindelse med oppstartsvarsel, dersom behov for nærmere utredning. Vurdering av bl.a. trafikk, grunnforhold, skred m.m. er tema som ivaretar samfunnssikkerheten. Endelig 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.
  (Sjekkliste for samfunnstryggleik)

Aktsomhetskartene i miljostatus.no og kartlagene på kommunens egne kartsider tolker vi slik:

- Det er et par tilfeller av fremmede arter like utenfor planområdet (vegetasjon).
- Det er observert truet art (brushane) like ved/utkanten av planområdet i 2017. Funnet av denne arten anses kun å være som følge av en mellomlanding, og arten er ikke observert siden.
- Det er truede arter (moser) i hele boligområdet ved Moa.
- Planområdet ligger innenfor den marine grensen.
- Det er aktsomhet for kvikkleire i hele området ved Moa.
- Det er svevestøv som skyldes vedfyring i hele området ved Moa.
- Det er løsmasser i planområdet og området ved Moa, men også stedvis berggrunn.
- Det er dels usikker og dels moderat til lav aktsomhet for radon i planområdet og området ved Moa.
- Det er ikke registrert fare for flom eller skred i eller i nærheten av planområdet.

Aktsomhetskart betyr ikke nødvendigvis at det er fare i planområdet, men at det bør vurderes nærmere med tilstrekkelig kompetanse.



I temakart til kommunedelplanen vises del av planområdet innenfor aktsomhetsområde for brann-/eksplosjonsfare og/eller kjemikalieutslipp. Vi er usikre på hvilken virksomhet dette gjelder, og vil avklare eventuelle utfordringer her gjennom varsel om oppstart av reguleringsarbeidet, se bl.a. pkt. g.

j) Hvilke aktuelle offentlige organ og andre interesserte skal varsles om planoppstart

- Kunngjøring i lokal avis, i tillegg varsles de vanlige på lista over høringsinstanser: Statsforvalteren, fylkeskommunen, kommunen v/ ulike råd/utvalg (eldre-, barnerepresentanten, kommuneoverlegen, bydelsutvalget, vann- og avløp, veg/grønt og anlegg, m.fl.), Ålesund brannvesen, SVV, Mørenett, Telenor (servicesenter for nettutbygging), NVE, seniorforeningen og ÅRIM. Og selvfølgelig naboer og gjenboere iht. naboliste vi innhenter.

k) Prosesser for samarbeid og medvirkning fra aktuelle fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre

- 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 (bl.a. SVV om vegforhold) og grunneiere/naboer/brukere av helseinstitusjon osv. Utarbeiding av eldreboligprosjektet vil basere seg på dialog med seniorforeningen og andre brukere og ansatte, samt med planavdelingen i kommunen og Ålesund kommunale eiendom KF. 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 merknader 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

- Kriterier for vurderingen av om en plan eller et tiltak kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, og følgelig skal konsekvensutredes, er listet opp i veileder utgitt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet. I §10 i forskrift om konsekvensutredninger er det følgende som spiller en rolle i den vurderingen:

  a) størrelse (15000 BRA), planområde og utforming
  b) bruken av naturressurser
  c) avfallsproduksjon
  d) risiko for alvorlige ulykker og/eller katastrofer.

Punktene a) og d) er relevante i forhold til planlagt utbygging i planforslaget, og vi vurderer det slik at planen, basert på det ovenstående, kan være omfattet av KU-forskriften. ROS-analysen vil uansett fange opp spørsmål om risiko, og slik vi ser det (når vi nå er i startfasen av planarbeidet) så forutsetter vi at eldreboliger her ikke blir negativt påvirket/utsatt for fare fra virksomheter i nærmiljøet, ref. punkt d). Vi vil tro at virksomhetene har beredskapsplaner og sikringssoner som ivaretar sikkerheten på en tilfredsstillende måte, i og med at det er et etablert boligområde her nå, og dette vil uansett bli undersøkt nærmere tidlig i planprosessen og før utsending av varsel om

oppstart. Vi tror at dette punktet d) kan falle bort, og dermed ikke utløse krav om konsekvensutredning.

I vedlegg 1 til KU-forskriften står det at planer etter pbl alltid skal ha planprogram eller melding om konsekvensutredning dersom de ifølge pkt 24 i vedlegg 1 til KU-forskriften omfatter nye næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål med et bruksareal på mer enn 15.000 m2

Vår vurdering av dette:

- Dersom alle 5 nybygg kan bygges, vil arealstørrelsen kanskje kunne komme opp i 17-18000 m2 BRA. Dette vil da kunne utløse krav om konsekvensutredning.

Selv om planforslaget fører til endring fra boligformål til eventuelt formål privat/offentlig tjenesteyting (for eldreboliger), så vil intensjonen i kommunedelplanen bli ivaretatt – det vil være boliger her i en eller annen form uansett. Vi anser derfor planforslaget til å være i samsvar med overordnet plan på dette punktet. Utnyttelsen vil være i samsvar med hva man kan forvente ved et bydelssentrum og knutepunkt, i form av konsentrert bebyggelse.

Vi er usikre på det totale BRA-tallet for tiltaket, og om det vil utløse krav til planprogram og konsekvensutredning. I utgangspunktet burde dette kunne gå som en ordinær regulering med noen tema som må utdypes ekstra i plandokumentene, slik at det ikke blir krav til ekstraordinær konsekvensutredning. Når det er sagt, så vil konsekvenser ved tiltak innenfor et planområde uansett bli vurdert og kommentert i planbeskrivelsen eller ROS-analysen. Spesielt dette med brann/eksplosjon/ kjemikalieutslipp og båndleggingsarealet vil bli viet stor oppmerksomhet i planprosessen, slik at det blir godt dokumentert under konsekvenskapitlet.

Vi ber om drøfting med kommunen i oppstartsmøtet om kommunen mener at tiltaket likevel faller innunder behovet for konsekvensutredning.

Vedlegg til planinitiativ

- Kart med forslag til planavgrensing
- Foreløpig sjekkliste ROS