Høgvoll – reguleringsendring for Olav Sundes veg – Høgvollvegen, gbnr 51/6 mfl. («Moatunet»)

REFERAT FRA OPPSTARTMØTE

Planidentifikasjon/ arkivsak-nr.	21/0010532
Sakstittel	Høgvoll – reguleringsendring for Olav Sundes veg – Høgvollvegen, gbnr 51/6 mfl. («Moatunet»)
Møtedato og møtested	Ålesund rådhus, 22.11.2021
Møtedeltakere/rolle	<u>Fra Ålesund kommune</u> Anette Solbakk, plansjef Magne Blindheim, VA Morten Nakken, VGA John Fylling, planavdelingen Kjell Sandli, planavdelingen Forfall: Else Strømsheim, kommuneoverlegen Cecilie Solli, barnerepresentanten hadde meldt forfall <u>Fra forslagsstiller</u> Steinar Lausund, Mostein Helse AS, forslagsstiller Lesley Robinson, Nordplan As, plankonsulent.
Stedsnavn, gbnr.	Høgvoll, gbnr. 51 / 6 mfl.
Plantype, plannavn	Høgvoll – reguleringsendring for Olav Sundes veg – Høgvollvegen, gbnr 51/6 mfl.
Formål med planen	Planinitiativet prefererer reguleringsformålet offentlig/privat tjenesteyting. Etter at planinitiativet var innsendt og før oppstartsmøte var avholdt, har forslagsstiller endret reguleringsformålet til boliger. Forslagsstiller opplyste i oppstartsmøtet at det kan komme endring vedr reguleringsformål undervegs, da forslagsstiller fortsatt er i forhandlinger med kommunen, ved ÅKE kf, om å bygge omsorgsboliger for eldre. Det er planlagt ca. 160 boliger fordelt på 5 nye bygninger. Det ble i oppstartsmøtet nevnt fra forslagsstiller at antall boliger kunne bli opp mot 220. Disse foreslås bygget i blokker på 4 etasjer med en inntrukket toppetasje (5. etasje). Takterrasser til felles bruk var foreslått i planinitiativet, men dette har forslagsstiller gått bort fra etter ønske fra naboer. Parkering i hovedsak foreslått under bakkenivå.

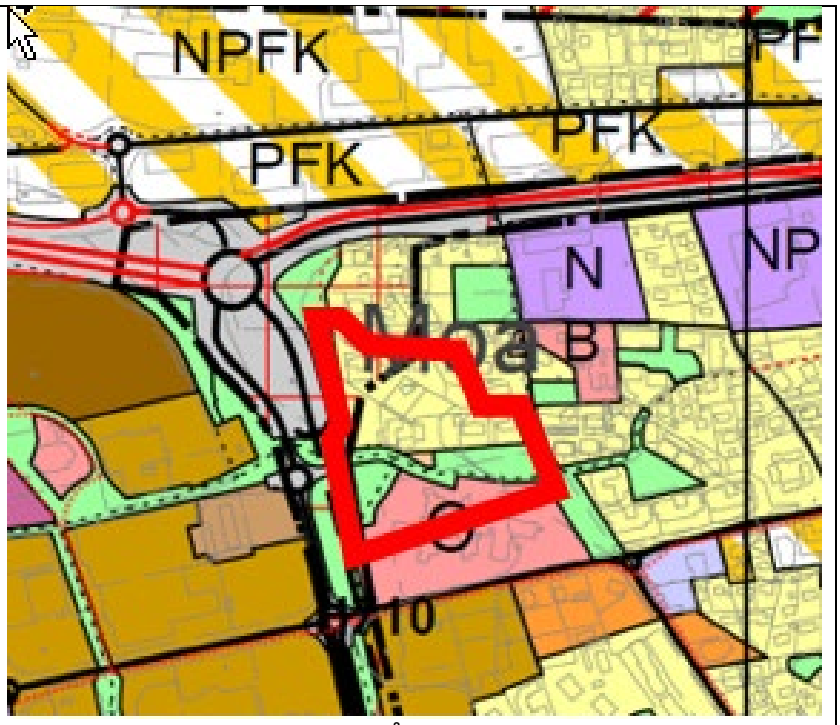
Framlagt materiell	- Anmodning om oppstartsmøte - Forslag til planinitiativ Moatunet rev. 18.10.2021.pdf - Foreløpig sjekkliste – ROS for planinitiativet Moatunet 07.10.21.pdf - Forslag til planavgrensing. Fremlagt forslag til planavgrensing.

Geografisk lokalisering av planområdet	 Planområdets lokalisering vist med rød sirkel. Nærmeste nærsenter er Moa, ca. 2-300m i luftlinje.

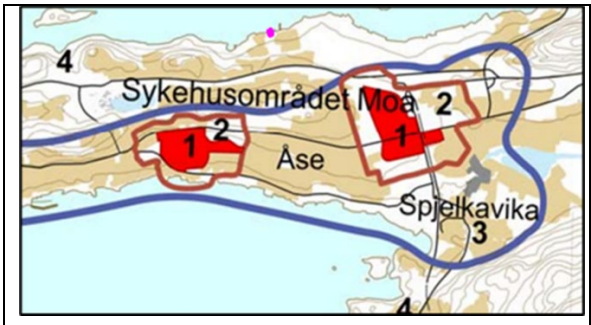
PLANFORUTSETNINGER

Gjeldende plangrunnlag for området

Kommunedelplanen sin arealdel.



Utsnitt av kommunedelplan for Ålesund.
Forslag til planavgrensing er vist med rød strek.
Planområdet er i hovedsak avsatt til boligformål og offentlig formål.



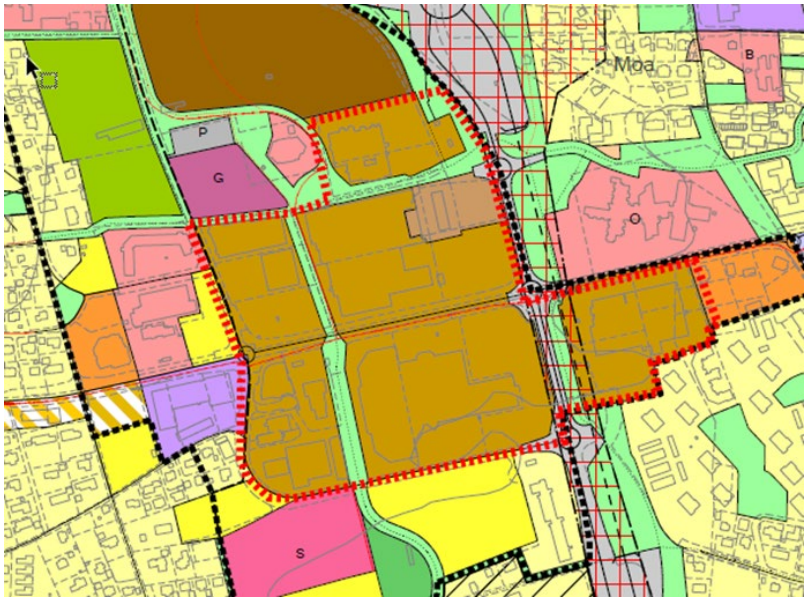
Planområdet ligger i sone 2 – «Boligfortetting i randsonene rundt bysentrum, Moa og knutepunktene.»
Stikkord: Høy arealutnyttelse, blokkbebyggelse kan vurderes, overgangssone, områdets kvaliteter skal benyttes, myke trafikanter prioriteres, makskrav til bilparkering, uteoppholdsareal/lekeplasser er viktig.

Temakart C fra kommunedelplanen – Hovednett for sykkel:
Planområdet ligger nært opptil hovednettet for sykkel som er vist med røde streker. Forslag til planavgrensing vist med blå strek.

<table>
<tr>
<td>
Temakart A fra kommunedelplanen – Grønt/blått:
Forslag til planavgrensing er vist med rød strek.
I planområdets vestlige kant går en grønnkorridor (gjeldende reguleringsformål; naturområde).</td>
<td>

F2 og F3 er kvartalslekeplasser. (Ikke opp-arbeidet.)
F4 kan opparbeides parkmessig.
F2 kan utgå hvis ny trase for E39 legges hit.</td>
</tr>
</table>

<table>
<tr>
<td>Lekeplass-bestemmelsene.</td>
<td>
<table>
<tr><th colspan="2">LEIKEPLASSTYPER</th><th>MAKS. GANGAVSTAND FRA BOENHETEN</th><th>MINIMUM STØRRELSE</th></tr>
<tr><td>1</td><td>Nærleikeplass
(min 1 per 25 boenheter)</td><td>50 m</td><td>200 m²</td></tr>
<tr><td>2a</td><td>Liten kvartalsleikeplass
(dimensjonert for opptil 50 boenheter)</td><td>100 m</td><td>750 m²</td></tr>
<tr><td>2b</td><td>Mellomstor kvartalsleikeplass
(dimensjonert for opptil 150 boenheter)</td><td>150 m</td><td>1.500 m²</td></tr>
<tr><td>2c</td><td>Stor kvartalsleikeplass
(dimensjonert for opptil 600 boenheter)</td><td>500 m</td><td>2.500 m²</td></tr>
<tr><td>3</td><td>Sentralt leikefelt
(opptil 1200 boenheter)</td><td>500 m</td><td>6.000 m²</td></tr>
</table>
Tabellen er hentet fra bestemmelsene i kommunedelplan for Ålesund og er førende for krav til lekeareal.
</td>
</tr>
<tr>
<td>Gjeldende reguleringsplan</td>
<td>Reguleringsplan for Høgvoll, vedtatt 6.2.2003 (1507 1504493)</td>
</tr>
<tr>
<td>Pågående planarbeid</td>
<td>Det er i planprogrammet for igangsatt kommunedelplan for ny E39 Vegsund-Breivika vist til to alternative traseer for ny E39. Forslagsstiller kan uavhengig av Statens vegvesen sin fremdrift, fortsette planleggingen. Ny E39 kan få direkte/indirekte betydning for reguleringsplanarbeidet av «Moatun».
Bygge- og deleforbudet for alternative traseer for ny E39 gikk ut i mars 2021. Signal fra Statens vegvesen er at trasevalg vil bli tatt ultimo 2022.</td>
</tr>
</table>

	 Utredningsalternativer til ny trasé for E39. Forslag til planavgrensing vist med heltrukket rød linje. Kilde: Planprogram - Kommunedelplan for E39 Vegsund – Breivika.  Områdeplan for Moa. Planavgrensing vist med rød prikket strek. Planområdet ligger rett nordøst for områdeplanen for Moa Områdeplanen som her er markert med rød stiplet strek.
Andre føringer (statlige, regionale og kommunale)	Planforslaget blir særlig berørt av følgende rikspolitiske / statlige retningslinjer: • for samordna areal- og transportplanlegging • for styrking av barn og unge sine interesser i planlegging • for klima- og energiplanlegging • for behandling av støy i arealplanlegging T-1442
Forhold til arealplaner i området	Det er en viss avstand mellom gjeldende utbygging/reguleringsplan og planforslaget hva gjelder byggevolum/utnyttelsesgrad. I de senere årene har det blir større nasjonalt, regionalt og lokalt fokus på at det skal bygges mer tett/konsentrert rundt kollektivknutepunkt, og langs kollektivakser. Planen er avhengig av en avklaring rundt fremtidig ny trase for E39.

Krav om konsekvens-utredning/plan-program	Nei.
Planfaglige vurderinger	Det anbefales oppstart, men: • utformingen av prosjektet (bl.a. materialbruk, plassering, volum og høyder) må vise at det tar hensyn til bestående bomiljø mtp. bla. å sikre siktlinjer, solforhold og minimalisere ulemper. • Trafikkstøy blir en utfordring som må avklares gjennom støyanalyser, og dertil følgende avbøtende tiltak. • Ny trase for E39, (estimert lagt frem okt/nov 2022) vil ha betydning for planarbeidet. • Barn og unges interesser er viktig mtp. kvalitet i uteområde/lekeplasser og sikre gang/sykkeladkomster. • Godkjente løsninger for teknisk infrastruktur må på plass. • Utbygger må få på plass nødvendige avtaler/kjøp av nødvendige eiendommer.

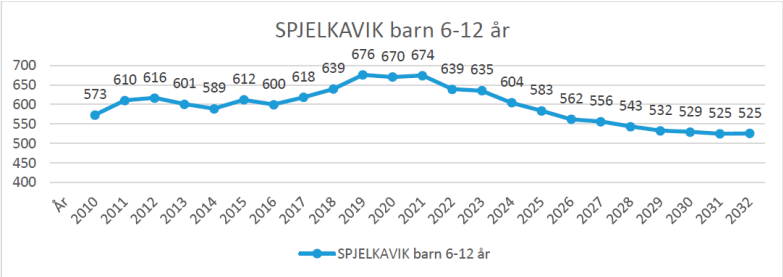
Planavgrensing

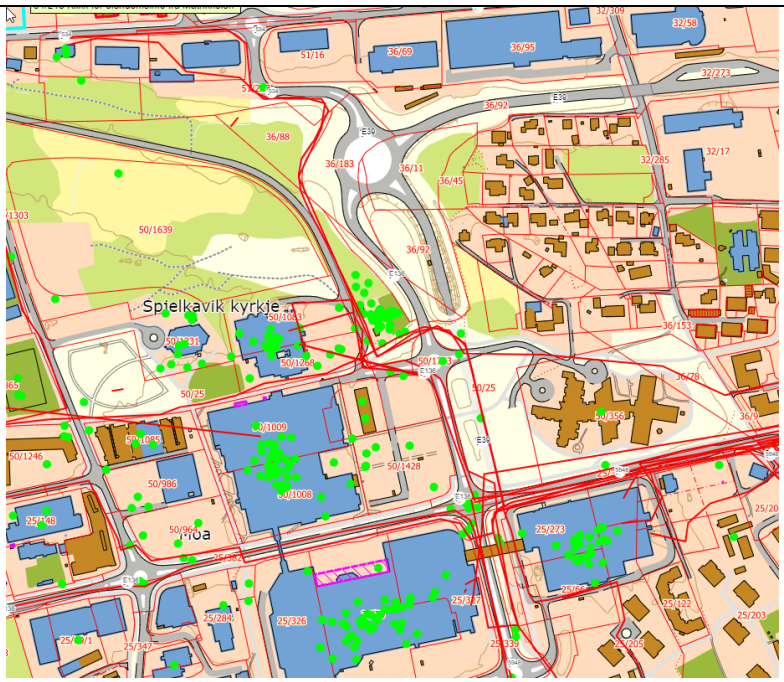
Forslag til planavgrensing. Forslagsstiller ønsker å ha en viss fleksibilitet i denne fasen av planleggingen, bla. i forhold til å evt. planlegge en gang-forbindelse under bakken til Spjelkavik omsorgssenter. Planavgrensingen anbefales utvidet i øst til også å ta med seg nødvendig vegareal for eventuelt østlig adkomst.	**Gjeldende reguleringssituasjon med planavgrensing** Utsnitt av gjeldende reguleringsplaner. Forslag til omtrentlig planavgrensing i heltrukket rød linje.

Planen vil erstatte deler av følgende planer:

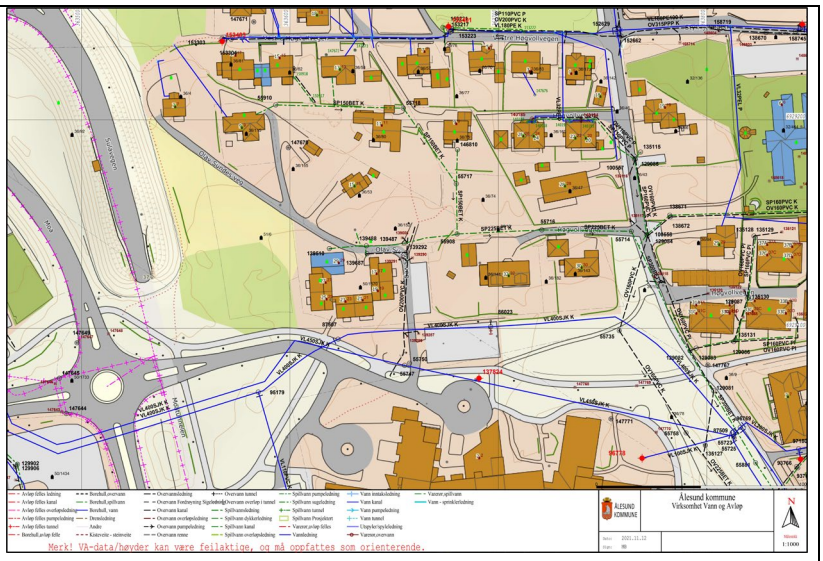
- Reguleringsplan for Spjelkavikheimen. (1999) (PlanID: 1504451)
- Reguleringsplan for Høgvoll. (2002) (PlanID: 1504493)
- Reguleringsplan for Lerstad-Breivika (2014) (PlanID: 15042012007931)

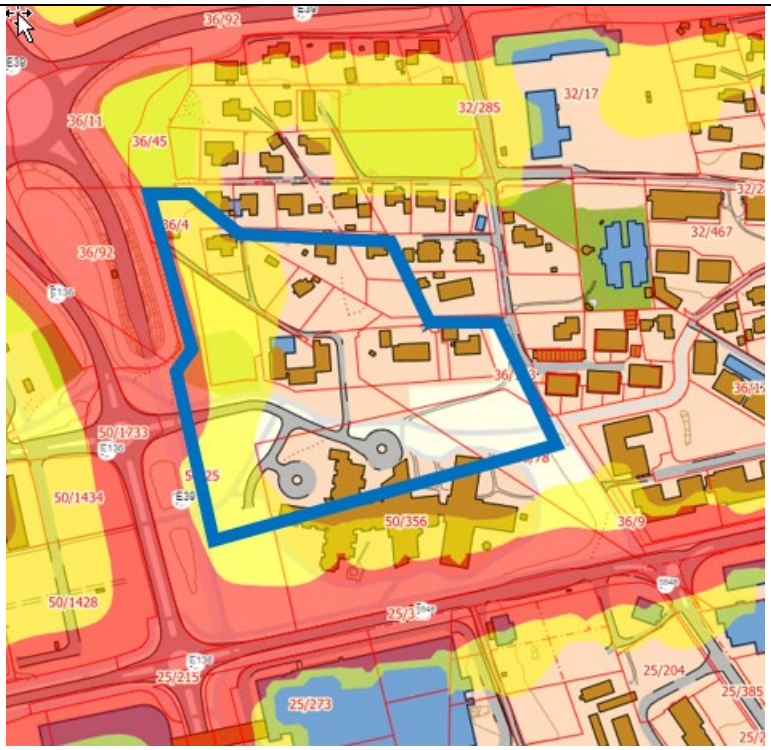
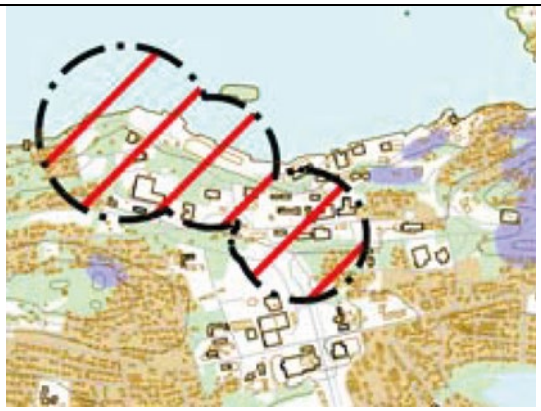
Viktige interesser, utredningsbehov og premisser for videre planarbeid – foreløpig vurdering

Barn og unge sine interesser	<u>Dagens situasjon/kartlegginger:</u> Grad av trafikktrygge adkomster til skole/barnehage, kollektivterminal, senterfunksjonene, friområder, mv. må dokumenteres og tiltak vurderes. <u>Krav til lekeareal:</u> Det bør være mulig å få til meget gode lekeområder innenfor planområdet. Andre egnede arealer i umiddelbar nærhet og med gode/sikre adkomster kan vurderes som tillegg. Selv om man ønsker å bygge seniorboliger vil lekeplasskravene fortsatt gjelde, selv om man i tillegg tilfører ekstra kvaliteter til utomhusarealene som f.eks. etablering av sansehage, trimapparater e.l. <u>Sosial infrastruktur:</u> Området ligger i Spjelkavik skolekrets. (Ca. 1200 m fra skolen i luftlinje.) *Spjelkavik skulekrins* Utvikling i barnetal i krinsen:  Skolekapasiteten i aktuelt tidsrom synes å bli tilfredsstillende. Det er flere barnehager i nærheten. Bl.a. ligger Gnist Høgvoll barnehage i umiddelbar nærhet til planområdet.

	 Barnetråkkregistreringer ble gjennomført i 2021. Det er viktig at barn/ungdom blir involvert i videre planlegging, særlig siden det skal etableres ordinære boliger innenfor planområdet med dertil hørende uteområder/lekeområder.
Universell utforming	Områdets utforming og lokalisering legger godt til rette for å få bomiljø med stor måloppnåelse av UU-krav.
Eldre sine interesser	Dette er boliger som kan være aktuelle for eldre kjøpere. Vi anbefaler å ta en dialog med eldrerådet.
Naturmangfold	Naturmangfold skal vurderes i alle plansaker, jf. naturmangfoldloven.
Annet	I planinitiativet side 18, oppsummerer forslagsstiller diverse forhold som må vurderes nærmere med tilstrekkelig kompetanse. Dette gjelder naturtyper, rødlistearter, aksomhetsområde knyttet til kvikkleire, marin avsetning, marin grense m.m. Det er forhandlinger med grunneiere i området for å få hånd om nødvendige areal for å realisere planlagt utbygging. Dette er p.t. ikke avklart, selv om planinitiativet uttrykte noe annet.
Grøntstruktur-og friluftslivsinteresser	I vestlige kant av planområdet er det et naturområde som fungerer som buffer mot E39, men som samtidig er mindre egnet som oppholdsareal pga. vegstøy fra E39. Det er regulert en kvartalslekeplass nord for planområde og en regulert kvartalslekeplass øst for planarbeidet. Ingen av disse er opparbeidet. I tillegg er det et mindre friområde rett sørøst for planområdet og et godt gangnett rundt planområdet. Viktig å knytte planområdet til dette.

Estetisk utforming og omsyn til omgivelsene	 Illustrasjon. Kilde: Forslagsstiller. Ønsket utbygging tilsier et byggevolum på ca. 18.000m2. Nærmiljø og hensyn til naboer er viktig. Nærmiljøet består av trafikkformål, kirke, kjøpesenter og senterfunksjoner i vest, eneboliger i nord, eneboliger i øst og offentlig service (Spjelkavik omsorgssenter/pu-boliger) i sør. Illustrasjoner som viser snitt over planlagt og etablert bebyggelse, soldiagram og illustrasjoner som viser landskapsvirkninger blir sentrale. Det er for øvrig maksimal utnyttelse i forhold til reguleringsplan, som skal vises i alle illustrasjoner.
Veg- og vegtekniske forhold, trafikksikkerhet og renovasjon	<u>Veg:</u> Det som er viktig å spille inn på dette stadiet er at planforslag må: • ivareta god kjøreadkomst og trafikkavvikling. • Vise parkeringsløsninger over/under bakkenivå for boende, besøkende, etc. Husk det er maksimumskrav til parkeringsplasser. • Vise løsninger for myke trafikanter i og gjennom området. • Vise tilfredsstillende kobling for myke trafikanter fra planområdet til kollektivterminal/-tilbud må dokumenteres. • Ta hensyn til renovasjonsforskriften for Ålesund kommune som krever renovasjonsteknisk plan. • sikre god tilkomst for bossbil/brøytebil, varelevering med snuplasser i enden av alle offentlige veger. • Vurdere adkomst fra øst. (Høgvollvegen.)

Vann, avløp, overvannshåndtering	 Utsnitt av ledningskart. Generelt: -Krav om VA-rammeplan - utarbeides i tråd med Ålesund kommune sin VA-norm, vedlegg B1 -Utbygget VA i området. Etablert VA-ledninger i Høgvollveien øst for området. Forholdsvis kort avstand mht. tilknytning. Vannforsyning: -To kommunale hovedvannledninger 400/450mm krysser rett sør for området. Hensyntas i forhold avstandskrav til ny bebyggelse. -Preaksepterte krav til slokkevann vil være min. 50 l/s. -Må utbygges tilstrekkelig dimensjonert vannforsyning med slokkevannsuttak. Utrede traseer og tilknytning. Spillvann: -Ligger innenfor sone 4. Spillvann til RA4 Åse. God kapasitet på renseanlegget som har godkjent utslippstillatelse. -Betydelig økning i boligmasse med 160 eldre-/omsorgsboliger og vil medføre økt merbelastning på ledningsnett. Konsekvenser må utredes. -Foreslått boligblokk mot sørøst vil komme i konflikt med eksisterende spillvannsledning inn i området. Utrede behov for omlegging. Overvann: Liten dimensjon og kapasitet på overvannsledning. Overflatevann håndteres lokalt med infiltrasjon og fordrøyning (magasin?), før tilknytning til ledningsnett i samsvar med kommunens retningslinjer. Ikke endre avrenningssituasjon. Kommunen sin sjekkliste for utforming og innehold bør benyttes. Dokument til VA-rammeplan kan hentes her: https://www.va-norm.no/alesund -Vedlegg B1 Krav til VA rammeplan

	-Vedlegg B4 Norm for overvasshandtering
Rekkefølgekrav/ utbyggingsavtaler	Foreløpig er det antakelig behov for rekkefølgekrav for følgende (i tillegg til teknisk infrastruktur VA): • Lekeplasser/uteområder • Fortau/gangadkomster, internt vegsystem • Støyskjermingstiltak Andre rekkefølgekrav kan komme inn senere i planleggingen.
Støy og støv/forurensning	 Omtrentlig forslag til planavgrensing vist med blå strek. Det stilles krav om nærmere undersøking/rapporter og dertil hørende støyskjermingstiltak.
Beredskapsmessige vurderinger/ROS-analyse	 Forslagsstiller la ved utfylt «Sjekkliste for vurdering av risiko og sårbarhet i saker etter plan og bygningsloven.»

	• Forslagsstiller skal nytte Statsforvalteren si sjekkliste for risiko- og sårbarheit. Faremoment som måtte gå fram av sjekkliste må vurderes nærmere.
Høringsparter og behov for medvirkningsprosesser	• Når det gjelder aktuelle offentlige organ og andre interesserte som skal varsles om planoppstart brukes kommunen sin høringsliste. • Det synes å være særlig viktig å få en god prosess mot naboer. I tillegg skal barn/unge involveres. Bruk gjerne barnas representant. Det synes hensiktsmessig å involvere eldre i dette planarbeidet.

GENERELT OM PLANPROSESS OG KRAV

Krav til varsel om oppstart av planarbeid	• Forslagsstiller skal varsle oppstart av planarbeidet i minst 1 avis som er alminnelig lest på stedet (Sunnmørsposten). Varsling skal inneholde vurdering av KU-plikt. • Kommunen legger varsel om oppstart ut på kommunen sin hjemmeside. • Samtidig skal det sendes brev til offentlige instanser (se vedlagt høringsliste, grunneiere og naboer med orientering om planarbeidet, dagens og framtidig planstatus og formålet med planen. • Naboliste må bestilles fra Ambita, Norkart eller Proconet (se rettledning på kommunen sin hjemmeside). • Høringsfristen skal være på minst 4 uker. • Referat fra oppstartsmøte skal sendes som vedlegg. Forslagsstiller skal sende digital planavgrensing i gjeldende SOSI-format, samt varslingsbrev og annonsen til kommunen for kontroll før annonsering om oppstart.
Kart og plandata	Digitale kart- og plandata kan bestilles fra kommunen sine kartløysingar og blir formidla via Ambita. Dei blir levert i formata SOSI, DWG eller DXF. (Se rettledning på kommunen sin hjemmeside.)
Krav til innlevering av plandokument	Forslagsstiller/konsulent er gjort kjent med kommunen og plan- og bygningslova sine krav til planfremstilling. Plandata skal oppfylle kommunen sine tekniske krav før planforslaget blir sendt til 1. gongs behandling. Kommunen sine krav og maler for planfremstilling vil bli sendt direkte til plankonsulenten. (*Skal avtales i møte.*) Plandokumentene skal leveres i følgende format: - Plankart i pdf-format og i gjeldende SOSI-versjon

	- Reguleringsbestemmelser i pdf- og word-format - Planomtale i pdf- og word-format - Ev. rapporter og utredninger i pdf-format <u>Andre dokument:</u> - Kopi av kunngjøring, varslingsbrev og adresseliste - Kopi av innspill ved oppstart av planarbeidet - Ev. illustrasjoner Planavdelinga ønsker ein god og konstruktiv dialog før planforslaget vert levert inn til behandling.
Fremdrift	Det er informert om saksgangen etter plan- og bygningsloven. Saksbehandlingsfrist fra komplett/endelig planforslag er mottatt til første vedtak i saken, er 12 uker.
Plangebyr	Behandling av planforslag blir gebyrlagt i samsvar med kommunen sitt gebyrregulativ. Faktura for gebyr skal sendes til: *Moa Helse AS (faktura@mostein.no)* *Informer om behandlingsgebyr – oppstartsmøte og plangebyr (husk å be om BRA)* Plangebyr på kommunen si heimeside.

STADFESTING OG FORBEHOLD

Kommunen sine vurderingar er faglige, generelle og av foreløpig karakter. Naboprotester, høringsuttalelser fra offentlige etater og politiske vedtak mv. vil kunne bringe inn nye moment eller føre til krav om/behov for endringer i planarbeidet undervegs. 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:

(Ålesund, 24.11.2021, underskrift forslagsstiller/tiltakshaver)

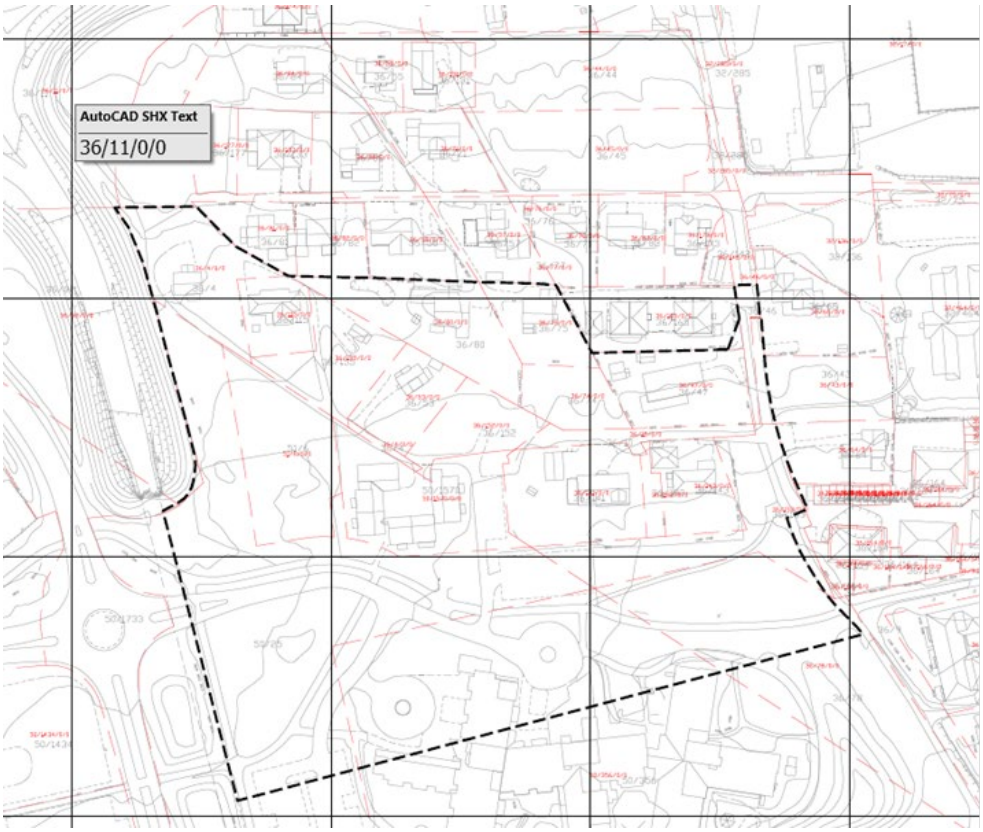
Kjell Sandli
Planlegger

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.

Appendix.

Etter at referatet ble skrevet og før det var signert så har forslagsstiller opplyst følgende:
1. Forslagsstiller ønsker likevel å regulere et blandet formål; bolig og off./privat service. Dette vil bli nærmere redegjort for i planbeskrivelsen. Dette aksepteres.
2. Forslagsstiller har levert inn justert planavgrensing for å sikre at man har mulighet for å vurdere adkomst også fra øst (Høgvollvegen.) I tillegg har forslagsstiller innlemmet en ny eiendom (gbnr 36/47 . Høgvollvegen 28.) som man nå har råderetten over. Dette aksepteres.

Ny planavgrensing for varsling:



Dette appendixet er altså ikke en del av oppstartsmøtereferatet, men relevant endrings/-tilleggsinformasjon.

Kjell Sandli
Planlegger
Ålesund kommune
1.2.2022.