

Ålesund kommune
Plan og geodata v/ Kjell Sandli
PB 1521
6025 Ålesund

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

Dato: Ålesund 23.06.22
Vår ref: Lesley Robinson
Dykkar ref: Kjell Sandli ref.nr.: PlanID/arkivsaknr. 21/0010532

Varsel om oppstart Høgvoll – reguleringsendring for Olav Sundes veg – Høgvollvegen, gnr/bnr 51/6 m.fl. («Moatunet»)

I medhold av Plan- og bygningsloven §12-8 varsler vi med dette oppstart av arbeid med detaljregulering av boliger i gnr/bnr 51/6 m.fl. Det stilles ikke krav til planprogram og konsekvensutredning. Det er avholdt oppstartsmøte med kommunen den 22.11.2021. Reguleringsarbeidet blir utført av Nordplan AS avd. Ålesund, på vegne av Mostein Helse AS.

1. Bakgrunn

Planområdet i dag består av et etablert boligområde, for det meste eneboliger i privat eie, samt et tun med omsorgsboliger (Ålesund kommunale eiendom KF).

Bakgrunnen for planarbeidet er at Mostein Helse AS ønsker å utvikle boliger, deriblant seniorboliger/omsorgsboliger, sentralt plassert på Moa og i tilknytning til allerede etablerte Spjelkavik omsorgssenter. Prosjektet kalles heretter «Moatunet». Det er i Ålesund kommune et skrikende behov for etablering av boliger som er egnet til seniorer og personer med spesielle behov. Dette kan skje gjennom ulike løsninger ved kjøp av den enkelte boenhet, en kombinasjon av kjøp/leie, eller ved å leie via kommunen. Mostein Helse AS har i flere år jobbet for å kjøpe opp eiendommer i dette området, og har nå avtale om eiendommene innenfor planområdet som ligger nord for Olav Sundes veg, unntatt arealet som eies av Ålesund kommunale eiendom.

Mostein Helse AS har i lang tid jobbet med ulike løsninger. Det legges opp til varierte boligtyper og boformer for ulike kategorier beboere, også eldre og andre med behov for tilpassede boliger. Mostein Helse AS har underveis hatt god dialog med bl.a. «Ålesunds Seniorforening» som har vært en viktig bidragsyter i drøftingene omkring Moatunet.

Plassering av varierte boligtyper på Moa, deriblant seniorboliger, vil være en stor fordel da det er gangavstand til det meste av de tilbud ulike beboergrupper vil ha behov for, i tillegg til at Moa er et knutepunkt i forhold til kollektivtrafikk og et bydelssentrum under stadig utvikling. Boligprosjektet vil gi et nytt og urbant preg til området. Prosjektet utarbeides i samarbeid med arkitekter i Margarida Pais Arkitektur AS med god kompetanse på komplekse boligprosjekt, tilrettelegging for ulike brukere og universell utforming.

Den 22.11.21 ble det avholdt et oppstartsmøte med kommunen om reguleringsendringen, og det foreligger referat fra dette møtet. Vi gjør oppmerksom på at de volumskissene som ble vist i oppstartsmøtereferatet var basert på tidlige skisser. Nye skisser er under utarbeiding, men endelig konsept er ikke landet ennå, og derfor ber vi om at volumene som er vist i møtereferatet ikke tillegges stor vekt i oppstartsvarselperioden. Utgangspunktet for videre utvikling vil være

basert på bygningsvolum med 4-6 etasjer utformet på en måte som sikrer god strøkstilpassing. Konseptet er under utarbeiding, men ikke klart pr i dag. Det vil seinere i planprosessen dokumenteres hvordan bygningsmassen skal utformes i volum og plassering, samt leikeplasser, gangforbindelser og tilkomst. Dette vil komme fram både i snitt/oppriss, 3D-illustrasjoner og på illustrasjonsplan.



Bilder fra google.maps. Olav Sundes veg: sett nordvestover mot omsorgsboligene i tun.

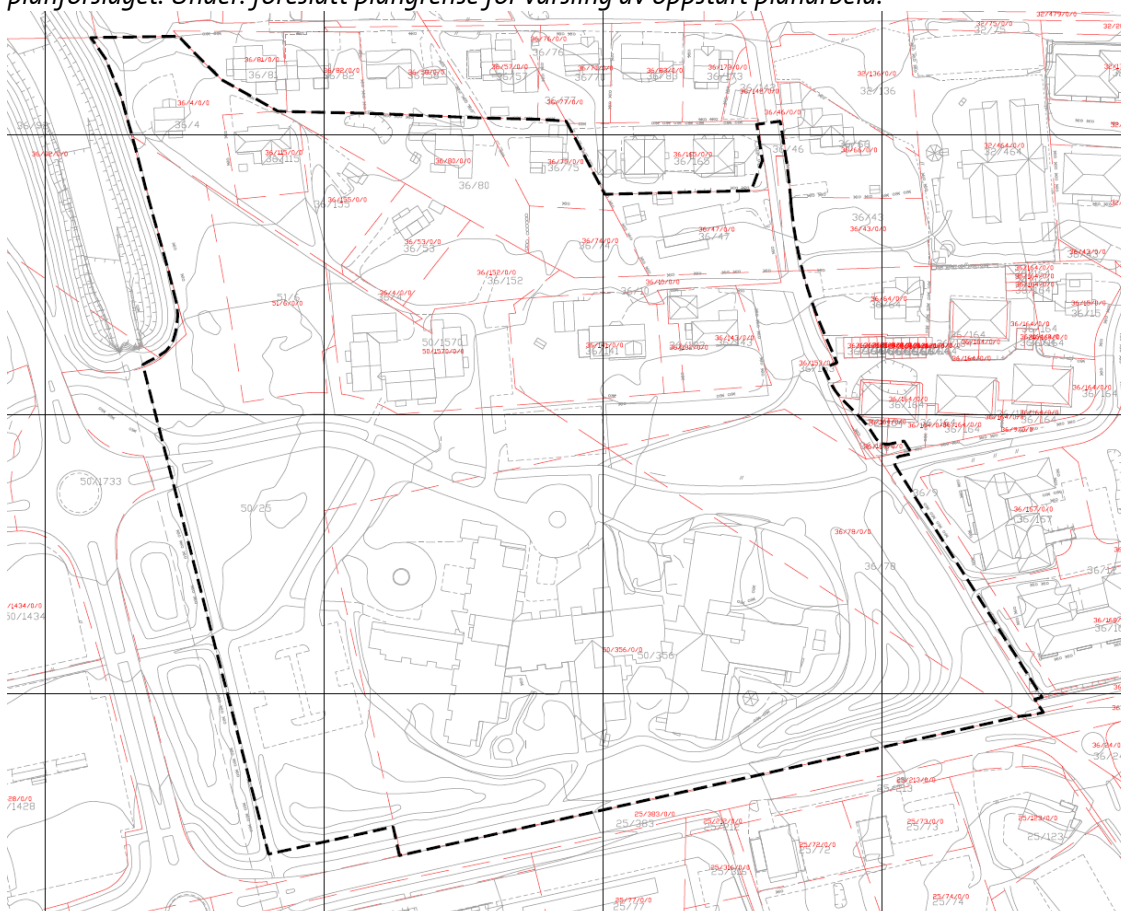


Sett fra Høgvollvegen øst i planområdet: sett sørvestover mot eksisterende bebyggelse som skal rives. Det kommer ny bebyggelse og uteoppholdsarealer/leikeplasser der eneboligene rives.





Over: Flyfoto, viser området slik det er i dag. Den røde sirkelen viser omtrentlig byggeområde for planforslaget. Under: foreslått plangrense for varsling av oppstart planarbeid.

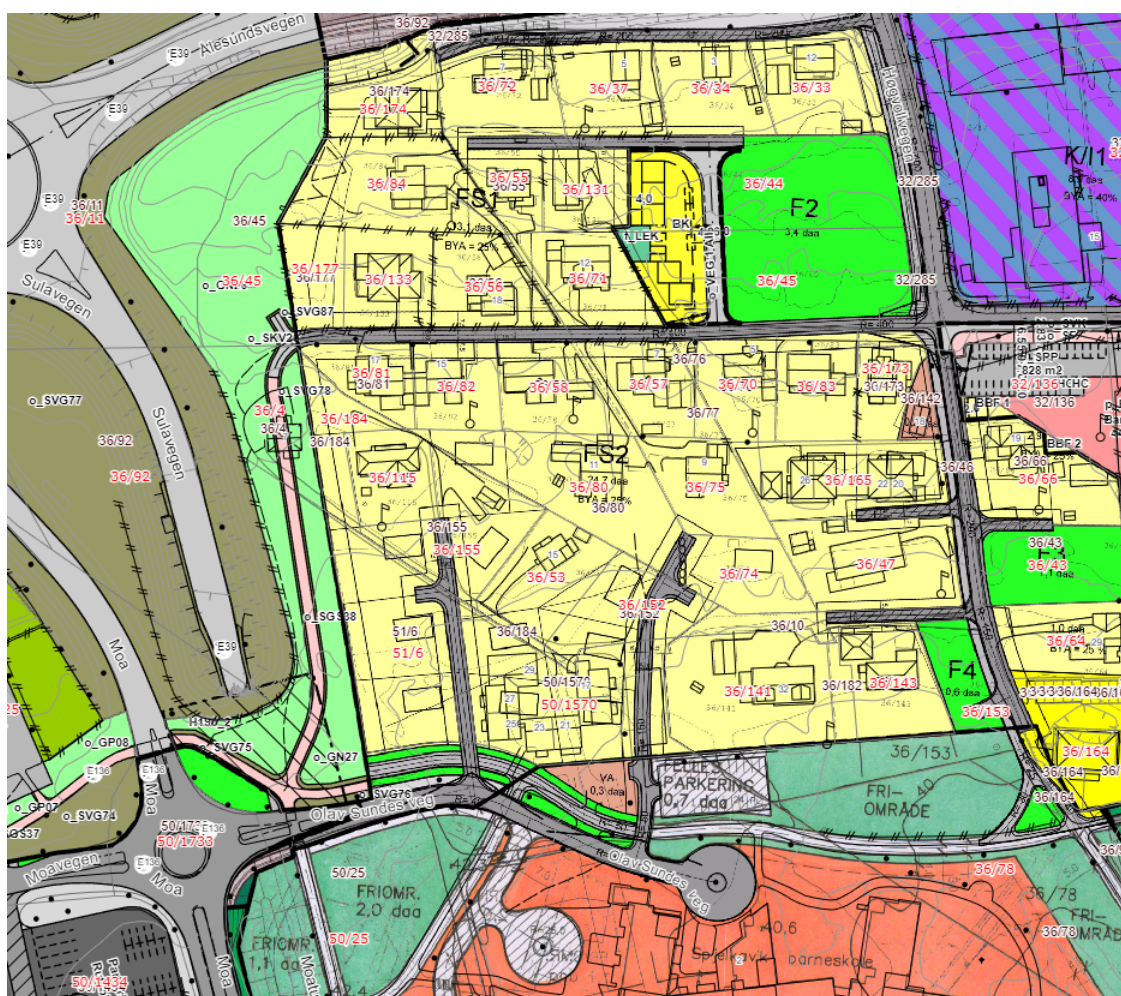


2. Hensikten med planen og planens avgrensning

Hensikten med planen er å legge til rette for oppføring av varierte boligtyper, deriblant seniorboliger/omsorgsboliger, enten i form av privat/offentlig tjenesteyting eller en kombinasjon av formål bolig og privat/offentlig tjenesteyting. Dette vil bli vurdert nærmere gjennom planprosessen. Det skal også reguleres leikeplasser og felles uteoppholdsareal, gangforbindelser og kjøretilkomst til planområdet. Parkering planlegges i hovedsak under terreng slik at området oppleves som et kvalitativt godt bomiljø med lite overflatetraffikk, med kun noen få p-plasser og HC-plasser på terreng.

Intensjonen med reguleringsarbeidet er i hovedsak i tråd med kommunedelplanens arealdel (avsatt til boligformål) og i samsvar med gjeldende reguleringsplan (regulert til boligformål).

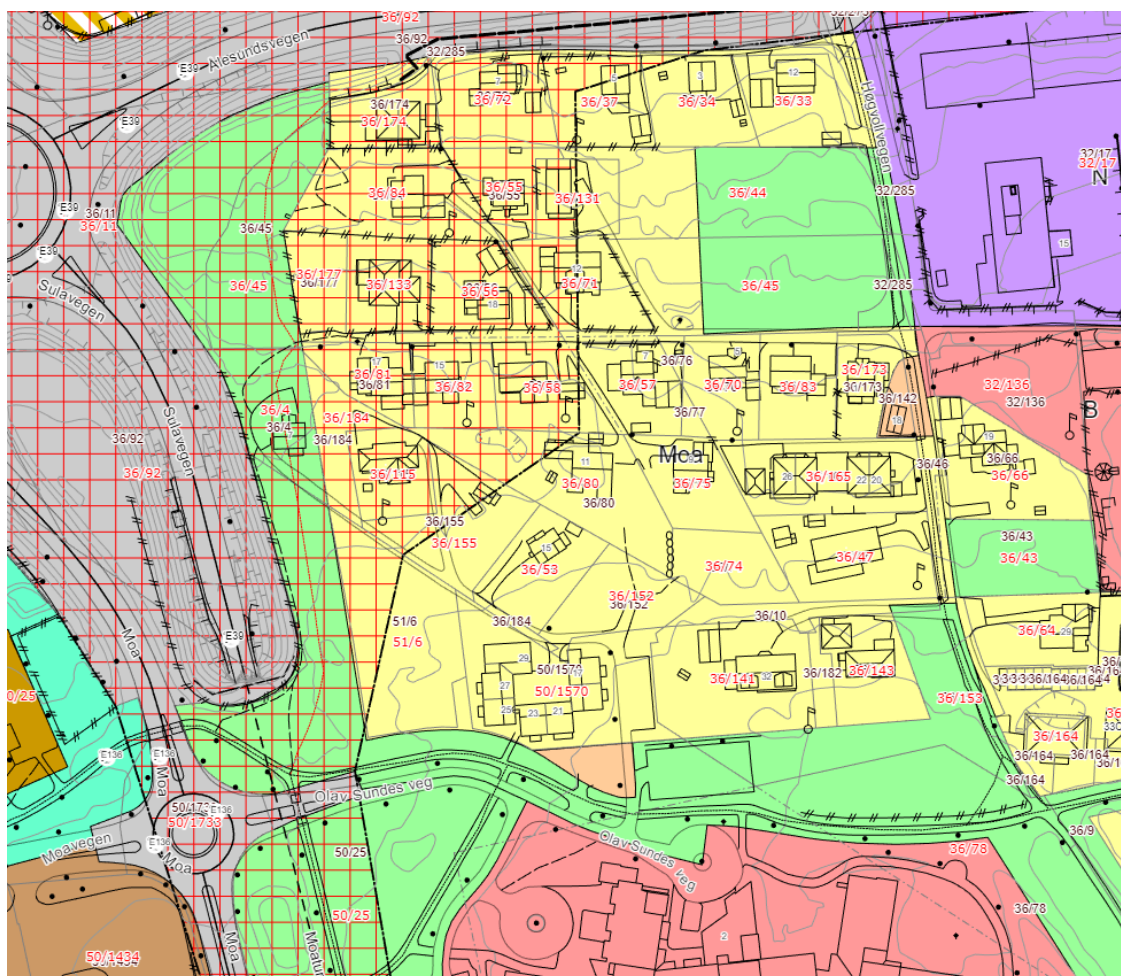
Det er mulig at internveger forskyves noe i forhold til dagens regulering, dette vil bli vurdert og ivare tatt underveis i planprosessen. Hovedtilkomst vil trolig skje via Olav Sundes veg.



Utsnitt av gjeldende reguleringsplan. Det meste av planområdet er regulert til boligformål (gult).

Deler av planområdet overlapper med det som er avsatt til offentlig bygg på 50/356 (der dagens sykehjem/omsorgssenter er sør for planområdet), dette er kun for å ha mulighet for å koble det nye prosjektet til dagens bygg, muligens i form av gangtunnel under terreng. Det vil ikke skje andre endringer på sykehjemmet/omsorgssenteret slik det står i dag. Detaljer og mulige løsninger omkring dette vil bli vurdert underveis i planprosessen.

For å gjennomføre planene om nye boliger her, blir dagens småhusbebyggelse innenfor planområdet revet. ÅKE's omsorgsboliger på 50/1570 blir ikke berørt.



Utsnitt av gjeldende kommunedelplan. Planområdet er i hovedsak avsatt til boligformål (gult).

3. Tilbakemelding fra kommunen i oppstartsmøtet

I korte trekk er planavdelingen i kommunen positive til forslagsstillers ideer om å etablere nye boliger, deriblant seniorboliger/omsorgsboliger og andre relevante servicefunksjoner i dette området. Det blir en oppgave for forslagsstiller å fremme en plan som imøtekommer naboers/samfunnets interesser som omtalt på s. 6. Kommunen anbefaler oppstart av reguleringsplanarbeidet. For øvrig vises det til referatet fra oppstartsmøtet.

Det er ikke behov for planprogram eller konsekvensutredning.

L oppstartsmøtereferatet er det antydnet mellom 160 – 220 nye boenheter. I ettertid har det kommet fram at dette antallet må sees nærmere på, det er mulig det kan bli en justering av dette. Det vil bli vurdert når det er endelig avklart hvilke eiendommer som skal utbygges og hvordan tilkomst til planområdet løses. Eventuelle takterrasser orienteres slik at de ikke vender mot eller gir direkte innsyn til de etablerte småhusene som skal bestå utenfor planområdet.

Planområdet ligger i fortetningsområde 2, der det kan være høy arealutnyttelse og blokkbebyggelse. Det er krav om at myke trafikanter skal prioriteres og uteoppholdsareal og leikeareal er viktig. Grønn korridor i vest må ivaretas. F2 og F3 er kvartalsleikeplasser som er regulert, men som ikke er opparbeidet. F4 kan opparbeides parkmessig. Det er i møtereferatet vist til leikeplassbestemmelsene, dette må ivaretas og løses basert på antall boenheter i planområdet.

Det er gjort rede for at det er pågående planarbeid i for ny E39 i nordlig del av planområdet. Bygge- og deleforbudet tilknyttet alternative traséer for E39 gikk ut i 2021. SVV signaliserer at trasévalg blir tatt ultimo 2022. Kommunen påpeker at planen er avhengig av en avklaring rundt framtidig trasé for E39.

Av føringer kommunen viser til er retningslinjer vedrørende areal- og transportplanlegging, barn og unges interesser i planlegging, klima- og energiplanlegging og støy i arealplanlegging.

Det er en viss avstand mellom dagens situasjon og planforslaget hva gjelder byggevolum og utnyttelse. Det er et større fokus på at det skal bygges mer tett/konsentrert rundt kollektivknutepunkt og langs kollektivakser. Planområdet ligger således til rette for høyere utnyttelse.

- **Utredningsbehov:** Gjennom utforming av prosjektet i planprosessen, må det vises til at det tas hensyn til bestående bomiljø bl.a. ved å sikre siktlinjer, solforhold og minimalisere ulemper for de boliger som skal bestå. Støyanalyser må gjennomføres og eventuelle avbøtende tiltak redegjøres for. Traséen for ny E39 vil ha betydning for planarbeidet, dette forventes avklart ila okt/nov 2022. Kvalitet i uteområder og leikeplasser må ivaretas, samt sikre gang- og sykkeladkomster. Det må videre på plass godkjente løsninger for infrastruktur.

Det er beskrevet andre utredningsbehov/viktige interesser som f.eks. trafikktrygge adkomster til skole/barnehage, kollektivterminal, senterfunksjonene, friområder m.m. Dette må dokumenteres og tiltak vurderes.

- **Leikeplasser og universell utforming:** Gode leikeplasser innenfor planområdet er viktig å få til. Selv om seniorboliger bygges, så vil leikeplasskrav fortsatt gjelde for boligformål, selv om man innfører ekstra kvaliteter som f.eks. sansehage, trimapparater osv. Skolekapasiteten ansees å være tilfredsstillende. Det er viktig at barn/ungdom også blir involvert i planlegginga, siden det kan etableres ordinære boliger innenfor planområdet med tilhørende uteområder/leikeområder. Kommunen anbefaler at det gjennomføres dialog med eldrerådet. Områdets utforming og lokalisering ligger godt til rette for å få et universelt utformet bomiljø.
- **Naturmangfold** skal vurderes. I planinitiativet nevnes også andre forhold som må vurderes nærmere i planprosessen; som naturtyper, rødlistearter, aktsomhetsområde knyttet til kvikkleire, marin avsetning og marin grense m.m.
- **Avklaringer med grunneiere:** Forhandlinger med grunneiere er pågående. Utbygger må ha på plass nødvendige avtaler/kjøp av aktuelle eiendommer for prosjektet.
- **Grøntstruktur og friluftsinnteresser:** kommunen påpeker at det er et naturområde i vestlig del av planområdet som buffer mot E39, men som er mindre egnet som oppholdsareal pga støy fra vegen. Det er regulert kvartalsleikeplass nord for planområdet og øst for planområdet, ingen av disse er opparbeidet. Det er et mindre friområde sørøst for planområdet og et godt gangnett rundt planområdet. Det er viktig at planområdet knyttes opp til dette.
- **Estetisk utforming og hensyn til omgivelsene:** Utbygging tilsier et byggevolum på ca 18.000 m². Nærmiljø og hensyn til naboer er viktig. Det er viktig å vise illustrasjoner med snitt gjennom planlagt og eksisterende bebyggelse, solstudier og illustrasjoner for landskapsvirkninger. Alle illustrasjoner som vises skal vise maksimal utnyttelse.

- **Veg, trafikksikkerhet og renovasjon:** God kjøreadkomst og trafikkavvikling må ivaretas. Parkeringsløsning under terreng, det er maksimumskrav til parkering som gjelder. Løsninger for mjuke trafikanter skal vises i og gjennom området, samt tilkobling til kollektivterminal/-tilbud løses og dokumenteres. Adkomst fra øst (Høgvollvegen) skal vurderes i planprosessen.
- **Renovasjonsforskriften** for Ålesund kommune skal legges til grunn, og det må sikres god tilkomst for renovasjons- og brøytebil, varelevering med snuplasser i enden av alle offentlige veger.
- **Vann, avløp og overvannshåndtering:** VA-rammeplan skal utarbeides i tråd med kommunens VA-norm. Det er etablert VA-ledninger i Høgvollvegen øst for planområdet, som gir en kort avstand mht. tilknytning. Det ble gitt info om vannforsyning, krav til slokkevann, og at det kreves tilstrekkelig dimensjon for vannforsyning med slokkevannsuttak, der traséer og tilknytning må utredes. Når det gjelder spillvann så ligger det innenfor sone 4 med spillvann til renseanlegg på Åse (RA4) som har godkjent utslippstillatelse. Konsekvenser av merbelastningen 160 boenheter eller mer vil medføre på ledningsnett må utredes. Mulig blokk i sørøst vil komme i konflikt med eksisterende spillvannsledning i området, og omlegging må i så fall utredes. Det er liten dimensjon eller kapasitet på overvannsledninga. Overflatevann håndteres lokalt med infiltrasjon og fordrøyning (magasin?), ikke endre avrenningssituasjonen.
- **Rekkefølgekrav:** Det stilles rekkefølgekrav til bl.a. leikeplasser/uteområder, fortau/gangforbindelser og internt vegsystem, og rekkefølgekrav til støyskjermingstiltak.
- **ROS-analyse:** det skal benyttes Statsforvalterens sjekkliste for risiko og sårbarhet. Faremoment som framkommer av sjekklista skal vurderes nærmere.
- **Høringsparter og medvirkning:** Kommunens høringsliste skal brukes ved varsel om planoppstart. Det er viktig med god prosess med naboer. Barn og unge skal involveres, gjerne via barnerepresentanten. Eldre bør involveres i planarbeidet. Det ble orientert om varslingsprosessen og høringsfrist på minst 4 uker.

4. Oppsummering intensjon med planforslaget

Kort oppsummert så er intensjonen med reguleringsarbeidet følgende:

- Gi et løft til Moa bydelssentrum, gjennom en transformasjon fra et bomiljø med småhusbebyggelse til et boligområde med høyere utnyttelse. Mulig blandet formål bolig og off./privat tjenesteyting.
- Legge til rette for at beboerne kan dra nytte av fasilitetene i området, og eventuelt innføre ytterligere funksjoner (som f.eks. lege/fysioterapi/frisør/hobbyverksteder og samlingspunkt, samt andre servicefunksjoner for nye beboere og allmennheten).
- Utvikle et bomiljø for en variert beboergruppe, også for eldre og personer med spesielle behov.
- Legge til rette for boligbygg med parkeringsanlegg i kjeller. Arkitekten jobber med ulike konsept for nye bygg, og videre utvikling vil være basert på bygningsvolum mellom 4-6 etasjer utformet på en måte som sikrer god strøkstilpassing.
- Skape gode rom mellom bebyggelsen og legge til rette for leikeareal og uteoppholdsareal/utendørs aktivitetsområder, samt snarveier/gangforbindelser gjennom planområdet som kobler seg til etablert gangnett.

5. 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 26 i 2022. Oppstartsvarsel og møtereferat fra oppstartsmøtet med kommunen legges også ut på www.nordplan.no/kunngjeringar. Varselet vil også bli annonsert på kommunens hjemmeside og lagt inn i kommunens kartportal.

Av hensyn til at sommerferien snart står for tur, utvider vi varslingsperioden utover de vanlige 4 ukene kommunen ber om. Vi ber derfor om å få tilsendt evt. innspill til oppstartsvarselet **innen 17.08.22.**

Innspill må sendes skriftlig til Nordplan AS avd. Ålesund v/ Lesley Robinson, Notenesgata 14, 6002 Ålesund, eller aller helst 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
24.11.21, revidert 01.02.22