

Ålesund kommune
 Plan og geodata v/ Linn Kristine Kvammen
 PB 1521
 6025 Ålesund

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

Dato: Ålesund 24.04.23
 Vår ref: Lesley Robinson
 Dykkar ref: Linn Kristine Kvammen ref.nr.: PlanID/arkivsaknr. 21/0010532

Varsel om oppstart Høgvoll – reguleringsendring for Olav Sundes veg – Høgvollvegen, gnr/bnr 51/6, 50/356, 50/25, 36/78 m.fl. («Moatunet»)

I medhold av Plan- og bygningsloven §12-8 har vi tidligere varslet oppstart av arbeid med detaljregulering av boliger på gnr/bnr 51/6 m.fl. (varslet den 23.06.22), og det er mottatt innspill på dette.

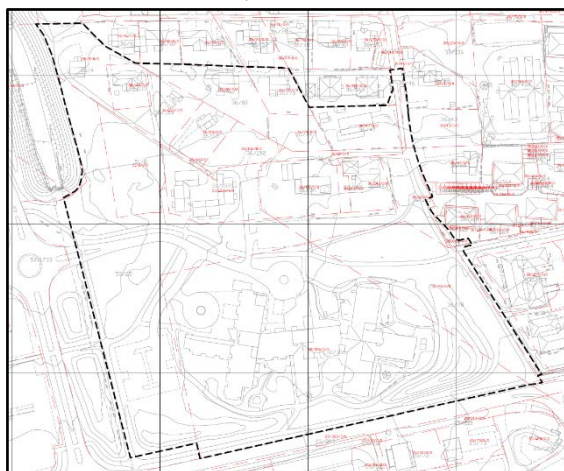
I tillegg **varsles med dette om utvidet planområde** og endringer innenfor 50/356, 50/25, 36/78 m.fl. hva gjelder utnyttelse.

Det stilles **ikke krav til planprogram og konsekvensutredning**. Det er avholdt oppstartsmøte med kommunen den 22.11.2021. og deretter nytt dialogmøte den 07.12.22 om utvidet varsling.

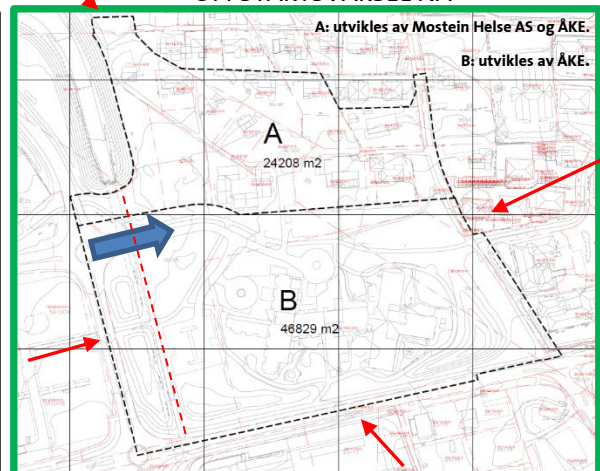
Reguleringsarbeidet blir utført av plankonsulent Nordplan AS avd. Ålesund, på vegne av forslagsstillere Ålesund kommunale eiendom KF (ÅKE) og Mostein Helse AS.

Planområdet er delt mellom område A og B. I dag består område A av et etablert boligområde, for det meste med eneboliger i privat eie, i tillegg til et tun med omsorgsboliger (ÅKE). I sørlig del av planområdet ligger Spjelkavik omsorgssenter (ÅKE) i område B. Hovedtilkomst i område B.

OPPSTARTSVARSEL FØR



OPPSTARTSVARSEL NÅ



Plangrense til venstre, utgått (første oppstartsvarsel). **Kartet til høyre** viser forslag til utvidet planområde. Stiplet rød linje viser tidl. vestre planavgrensning. Røde piler peker mot tilleggsareal i vest, marginal justering av plangrense i sør, øst og nord. **Blå pil** viser hovedtilkomst til planområdet.

1. Bakgrunn

Bakgrunnen for planarbeidet - som først ble varslet oppstart på - er at Mostein Helse AS ønsker å utvikle boliger for alle kategorier beboere i samsvar med nasjonale føringer/boligsosial handlingsplan i kommunen. Det vil si at det blant annet skal legges til rette for seniorboliger/ omsorgsboliger, sentralt plassert på Moa (område A) og i tilknytning til allerede etablerte Spjelkavik omsorgssenter. Prosjektet omtales i reguleringsarbeidet som «Moatunet».

Grunnen til at planområdet er utvidet nå, er som følge av at ÅKE ønsker deltagelse i planprosessen i område A (pga omsorgstun i dag), samt en høyere utnyttelse av Spjelkavik omsorgssenter, dvs i område B. **Det var ikke planlagt noe endret utnyttelse i område B i det første oppstartsvarselet, og det er i hovedsak høyere utnyttelse i område B som medfører behov for nytt oppstartsvarsel.**

Mostein Helse AS har i flere år jobbet for å kjøpe opp eiendommer i område A og har nå avtale om eiendommene innenfor dette området, mens arealet på gnr/bnr 50/1570 eies av ÅKE. Evt. makebytte vil først skje etter vedtatt reguleringsplan. Det legges som nevnt opp til varierte boligtyper og boformer for ulike kategorier beboere i område A. Mostein Helse AS har underveis hatt god dialog med bl.a. «Seniorboligklubben» i Ålesund som har vært en viktig bidragsyter i drøftingene omkring Moatunet.

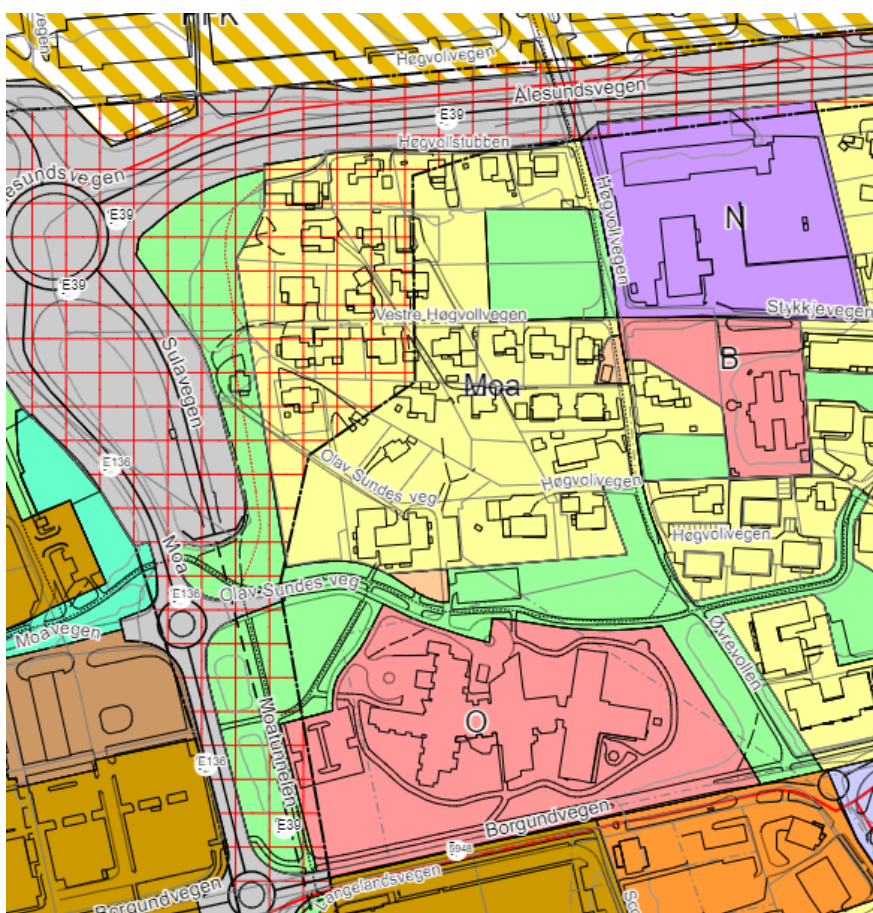
Det foreligger referat fra kommunen for første oppstartsmøte som ble holdt med kommunen (den 22.11.21), og referatet gjelder fortsatt i forhold til område A. Vi gjør imidlertid oppmerksom på at volumskissene som ble vist i oppstartsmøtereferatet var basert på veldig tidlige skisser i område A. Det ble ikke vist høyere utnyttelse i område B i forrige oppstartsvarsel da Spjelkavik omsorgssenter (område B) på det tidspunktet ikke var planlagt utvidet. Nå foreligger et referat fra dialogmøtet (den 07.12.22) om utvidet oppstartsvarsel pga bl.a. høyere utnyttelse i område B, se vedlagt.



2. Hensikten med planen



Intensjonen med reguleringsarbeidet er i hovedsak i tråd med kommunedelplanens arealdel og gjeldende reguleringsplan, der arealene er avsatt til både boligformål og offentlig/privat tjenesteyting.



Utsnitt av gjeldende reguleringsplan øverst og nederst gjeldende kommunedelplan, KDP. Det meste av planområdet er regulert til **boligformål** (gult) og **offentlig/privat tjenesteyting** (rosa). Grøntstruktur vist med grønt.

Hensikten med planen er i område A å legge til rette for oppføring av varierte boligtyper, deriblant seniorboliger/omsorgsboliger, mest sannsynlig regulere til boligformål eventuelt i kombinasjon med privat/offentlig tjenesteyting. Dette vil bli vurdert nærmere gjennom planprosessen. For område B planlegges det for utvikling av flere omsorgsboliger og utvidelse av omsorgssenteret/sykehjemsplasser, og eventuelt andre funksjoner som støtter omsorgssenteret og kommunens helsetjenester (f.eks. sentralkjøkken, base for hjemmetjenesten el.lign). Det er pr i dag ikke avklart hvor mange flere omsorgsboliger eller sykehjemsplasser som er aktuelt, ei heller hvor mye merareal som skal utbygges i område B.

Uteområdene vil være tilpasset ulike brukere og aldersgrupper. Det skal bl.a. reguleres leikeplasser og felles uteoppholdsareal, grønnstruktur, gangforbindelser og kjøretilkomst til planområdet. Parkering planlegges i hovedsak under terreng under nybygg, slik at området etter utbygging vil oppleves som et kvalitativt godt bomiljø med lite overflatetraffikk, kun noen få p-plasser og HC-plasser på terreng. Hovedtilkomst via Olav Sundes veg.

Utgangspunktet for videre utvikling av **område A** vil være basert på bygningsvolum med **4-6** etasjer utformet på en måte som sikrer god strøkstilpassing. For utvikling av **område B** vil det vurderes bygningsvolum mellom **3-5** etasjer (mot dagens ca 11 m over terreng). Det vil seinere i planprosessen dokumenteres hvordan bygningsmassen skal utformes med tanke på volum og plassering, uteopphold og leikeplasser, gangforbindelser og tilkomst. Løsninger for område A og B vil komme fram i plandokumentene både i snitt/oppriss, 3D-illustrasjoner og på illustrasjonsplan. Det jobbes med volumskisser, siktlinjer og gode uterom.

Avhengig av kommunens økonomiplan kan det være aktuelt å utvikle område A og B over tid, dvs. trinnvis utvikling og trinnvis økning av utnyttelsen. Allerede nå haster det å få flere sykehjemsplasser og omsorgsboliger. I område B kan det være aktuelt å bygge nybygg vest og øst for dagens omsorgssenter først. Det vil være viktig å legge til rette for grønne areal, gode utearealer (både offentlige og skjermede). Samt opprettholde/mindre omlegging av snarveier og g/s-veg gjennom området som er åpne for allmenn ferdsel og tilknyttet etablerte g/s-nett utenfor planområdet.

For at planene kan realiseres vil dagens bebyggelse i planområdet rives, men dette kan skje i etapper. Det forsøkes tilrettelagt for at etablert omsorgstun (50/1570) i område A kan bestå som det gjør i dag uavhengig av øvrig utvikling av område A og B. Det planlegges samtidig for at omsorgstunet på 50/1570 kan utbygges i samsvar med ny regulering når tiden er moden for det.

3. Tilbakemeldinger fra kommunen i oppstarts- og dialogmøte

I korte trekk er planavdelingen i kommunen positive til forslagsstillers ideer om å etablere nye boliger, deriblant også seniorboliger/omsorgsboliger/sykehjemsplasser og andre relevante servicefunksjoner i dette området.

I det opprinnelige oppstartsmøtereferatet er det antydnet mellom 160 – 220 nye boenheter. I ettertid har det kommet fram at dette antallet kan bli justert. Det vil bli vurdert når det er endelig avklart hvilke eiendommer som skal utbygges og hvordan tilkomst til og internt i 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 fortettingsområde 2, som tilsier at 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 oppstartsmøtereferatet vist til leikeplass-bestemmelsene, dette må ivaretas og løses basert på antall boenheter i planområdet.

Det er gjort rede for at det er pågående planarbeid for ny E39 i nordlig del av planområdet (SVV). Bygge- og deleforbudet tilknyttet alternative traséer for E39 gikk ut i 2021. SVV signaliserte først at trasévalg skulle velges ultimo 2022. Kommunen påpeker at planen er avhengig av en avklaring rundt framtidig trasé for E39. *(Anmerkning fra Nordplan: Dette er fortsatt ikke avklart, prosessen er forsinket, og vi vet ikke hvor tett på nordlig del av planområdet vegtraséen vil gå).*

Øvrige viktige punkt drøftet i oppstartsmøtet:

- **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. Kvalitet i uteområder og leikeplasser må ivaretas, samt sikre gang- og sykkeladkomster. Godkjente løsninger for infrastruktur må på plass.

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 elderrådet.
- **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. (Dette er gjort).
- **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 *(Nordplans anmerkning: gjelder for område A).* 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, trafikkikkerhet 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.

- **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. Det er krav til slokkevann, og det kreves tilstrekkelig dimensjon for vannforsyning med slokkevannsuttak, der traséer og tilknytning må utredes. Planområdet sogner til renseanlegg på Åse (RA4).
- **Rekkefølgekrav:** Det stilles rekkefølgekrav til bl.a. leikeplasser/uteområder, fortau/gangforbindelser og internt vegsystem, og rekkefølgekrav til støyskjermingstiltak.

Øvrige punkt ble drøftet i dialogmøtet om utvidet planområde:

- Behov for bedre utnyttelse av **område B** for å imøtekomme et akutt behov for flere omsorgsboliger og sykehjemsplasser. Derfor ønsker ÅKE en mer aktiv rolle i planarbeidet.
- Det skal være mulig å utvikle planområdet i **ulike etapper**.
- **Krav** fra første oppstartsmøte fastholdes.
- Behov for **mulighets- /volumstudie** for hele planområdet.
- **Nytt planoppstartvarsel** med fokus på endringene fra forrige varsling. Innspill som allerede er innsendt gjelder fortsatt.
- **Planområdet utvides** hovedsakelig mot vest slik at støyvollene inngår, eventuell endring av disse vurderes som del av planarbeidet.

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 (område A). Mulig blandet formål bolig og off./privat tjenesteyting.
- Sikre mulighet for høyere utnyttelse og transformasjon av Spjelkavik omsorgssenter (område B). Øke antall sykehjemsplasser og flere omsorgsboliger. Mulig base for hjemmetjeneste, sentralkjøkken og andre funksjoner tilknyttet eldreomsorg. Off./privat tjenesteyting.
- Legge til rette for at beboere og andre kan dra nytte av fasilitetene i området, og eventuelt innføre ytterligere funksjoner (som f.eks. lege/fysioterapi/frisør/hobby-verksteder og samlingspunkt, samt andre servicefunksjoner) for nye beboere og allmennheten.
- Utvikle et trygt og godt bomiljø for en variert beboergruppe i ulike aldre, også for eldre og personer med spesielle behov. Mulighet for etappevis utbygging.
- Legge til rette for boligbygg (område A) med parkeringsanlegg i kjeller, og bygningsvolum mellom 4-6 etasjer utformet på en måte som sikrer god strøkstilpassing.
- Legge til rette for utvikling av (område B) omsorgsboliger og sykehjemsplasser m.m. i nybygg med parkeringskjeller som sikrer god tilpassing til omgivelsene med mellom 3-5 etasjer over terreng.
- Skape gode rom mellom bebyggelsen (offentlig/halv-offentlig/privat) for møteplass og uteopphold, legge til rette for leikeareal, grøntstrukturer og utendørs aktivitetsområder for alle aldre, samt bilfrie snarveier/ gangforbindelser gjennom planområdet som kobler seg til etablert gangnett utenfor planområdet.
- Mulig justering av formålsgrensene til friområde/grøntstruktur i KDP/gjeldende regulering. Se helhetlig på grøntstruktur som dokumenteres i planforslaget.

5. Framdrift og prosessen videre

Dette brev varsler om at reguleringsprosessen er startet, og at utvikling av område B er lagt inn i planområdet. Vi er ikke på byggesøknadsnivå. Vi skal etter varslingsperioden jobbe videre med planforslaget før det legges ut til offentlig ettersyn.

Berørte parter har rett til å komme med innspill til det kommende planarbeidet. Alle innkomne innspill vil bli dokumentert og vurdert i det videre planarbeidet og deretter kommentert i saksframstillingen.

NB: vi presiserer at de innspill som allerede er kommet inn etter første oppstartsvarsel fortsatt gjelder i saken, så det er ikke nødvendig å sende inn innspill vedrørende område A på nytt. Nye innspill vedrørende område B og utvidet planområde imøteses.

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 til oppstartsvarsel

Oppstart reguleringsarbeid og høringsperioden for dette vil bli kunngjort i «Sunnmørsposten» i uke 17 i 2023. Varslingsbrev blir sendt ut til berørte parter og offentlige instanser digitalt via Altinn (gjennom byggesoknaden.no). Både det gamle oppstartsmøtereferatet og det nye dialogmøtereferatet fra kommunen legges ved oppstartsvarselet. Det legges videre ut på Nordplans hjemmeside på www.nordplan.no/kunngjeringar. Varselet vil også bli annonsert på kommunens hjemmeside og lagt inn i kommunens kartportal.

Varselperioden skal minst settes til 4 uker. Av hensyn til fridager/helligdager i mai utvides varselperioden noe. **Vi ber om å få tilsendt evt. innspill til oppstartsvarselet innen 02.06.23.**

Innspill må sendes skriftlig til Nordplan AS avd. Ålesund v/ Lesley Robinson. Aller helst pr e-post til lr@nordplan.no eller gjerne digitalt via svarfunksjonen i Altinn. Alternativt skriftlig innspill til Nordplan AS v/ L. Robinson, Notenesgata 14, 6002 Ålesund.

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
- Møtereferat fra dialogmøtet i Ålesund kommune, datert 12.12.22
- Planområdets reviderte planavgrensning