

**KUNNGJØRING – NYTT VARSEL OM OPPSTART  
DETALJREGULERING FOR DAAEVEGEN, GBNR 51/234  
M.FL. ÅLESUND KOMMUNE**

Jf. plan- og bygningslova, §12-8 og 12-14 gjøres det kjent på nytt at det er startet opp arbeid med detaljregulering for Daaevegen gbnr. 51/234 mfl. – Ålesund kommune. Det vises til tidligere varsel om oppstart av detaljregulering, datert 09.11.23. Ny varslings blir gjennomført på grunn av endringer i planene og fordi det har gått lang tid siden forrige varslings.

Endringen i planarbeidet innebærer at tidligere planlagt nytt næringsbygg nordøst i planområdet ikke lenger er aktuelt. I stedet vil planlagt boligblokk i sør bli utvidet mot nordøst. Som varslet tidligere skal eksisterende næringsbygg videreføres uten endringer i byggets høyder og det er fremdeles planlagt boligblokker med avtrappende høyder mot sør, med parkeringskjeller under store deler av området, parkering på terreng, uteoppholdsarealer og lekeareal.

Nordlig del av planområdet er i kommunedelplanen avsatt til kombinert bebyggelse og anlegg, særlig del er avsatt til boligbebyggelse, nåværende. I gjeldende reguleringsplan «Spjelkavik del 2 fra 1984», er nordlig del av planområdet avsatt til forretninger, kontor mv., og sørlig del av planområdet er avsatt til boligformål. I tillegg er det regulert vegareal innenfor plangrensen. Kommunedelplanens arealbruk gjelder foran den eldre reguleringsplanen. Plangrensen er vist i kartutsnitt. Mindre justeringer i plangrensen kan komme som følge av innspill til planarbeidet. Planarbeidet er vurdert iht. forskrift om konsekvensutredninger (KU), og er vurdert til ikke å være KU-pliktig i samråd med Ålesund kommune.

Oppstartsmøte ble gjennomført med kommunen 11.05.23. I tillegg er det gjennomført et oppfølgingsmøte 21.11.25. Berørte grunneiere og naboer varsles direkte i eget brev. Planinitiativet er oppdatert før varslings for å sikre et godt informasjonsgrunnlag. Oppstartsmeldingen kan sees på websidene [www.proess.no](http://www.proess.no) og [www.alesund.kommune.no](http://www.alesund.kommune.no).

Planarbeidet utføres av proESS AS på vegne av grunneierne. Kommentarer/innspill til det igangsatte planarbeidet skal være skriftlig (fortrinnsvis e-post: [post@proess.no](mailto:post@proess.no)) og rettes til proESS AS, innen 05.06.26.



[www.proess.no](http://www.proess.no)  
proESS AS  
Brusdalsvegen 20  
6011 ÅLESUND  
[post@proess.no](mailto:post@proess.no)

proESS

Til naboer og offentlige instanser

Ålesund: 30.04.26

**NYTT VARSEL OM OPPSTART AV DETALJREGULERING FOR DAAEVEGEN, GBNR. 51/234 MFL.,  
ÅLESUND KOMMUNE**

Jf. plan- og bygningslova, §12-8 og 12-14 gjøres det kjent på nytt at det er startet opp arbeid med detaljregulering for Daaevegen gbnr. 51/234 mfl. – Ålesund kommune. Det vises til tidligere varsel om oppstart av detaljregulering, datert 09.11.23. Ny varsling blir gjennomført på grunn av endringer i planene og fordi det har gått lang tid siden forrige varsling.

Endringen i planarbeidet innebærer at tidligere planlagt nytt næringsbygg nordøst i planområdet ikke lenger er aktuelt. I stedet vil planlagt boligblokk i sør bli utvidet mot nordøst. Som varslet tidligere skal eksisterende næringsbygg videreføres uten endringer i byggets høyder og det er fremdeles planlagt boligblokker med avtrappende høyder mot sør, med parkeringskjeller under store deler av området, parkering på terreng, uteoppholdsarealer og lekeareal.

Nordlig del av planområdet er i kommunedelplanen avsatt til kombinert bebyggelse og anlegg, sørlig del er avsatt til boligbebyggelse, nåværende. I gjeldende reguleringsplan «Spjelkavik del 2 fra 1984», er nordlig del av planområdet avsatt til forretninger, kontor mv., og sørlig del av planområdet er avsatt til boligformål. I tillegg er det regulert vegareal innenfor plangrensen. Kommunedelplanens arealbruk gjelder foran den eldre reguleringsplanen. Plangrensen er vist i kartutsnitt. Mindre justeringer i plangrensen kan komme som følge av innspill til planarbeidet. Planarbeidet er vurdert iht. forskrift om konsekvensutredninger (KU), og er vurdert til ikke å være KU-pliktig i samråd med Ålesund kommune.

Oppstartsmøte ble gjennomført med kommunen 11.05.23. I tillegg er det gjennomført et oppfølgingsmøte 21.11.25. Berørte grunneiere og naboer varsles direkte i eget brev. Planinitiativet er oppdatert før varsling for å sikre et godt informasjonsgrunnlag. Oppstartsmeldingen kan sees på websidene [www.proess.no](http://www.proess.no) og [www.alesund.kommune.no](http://www.alesund.kommune.no).

Planarbeidet utføres av proESS AS på vegne av grunneierne. Kommentarer/innspill til det igangsatte planarbeidet skal være skriftlig (fortrinnsvis e-post: [post@proess.no](mailto:post@proess.no)) og rettes til proESS AS, innen 05.06.26.

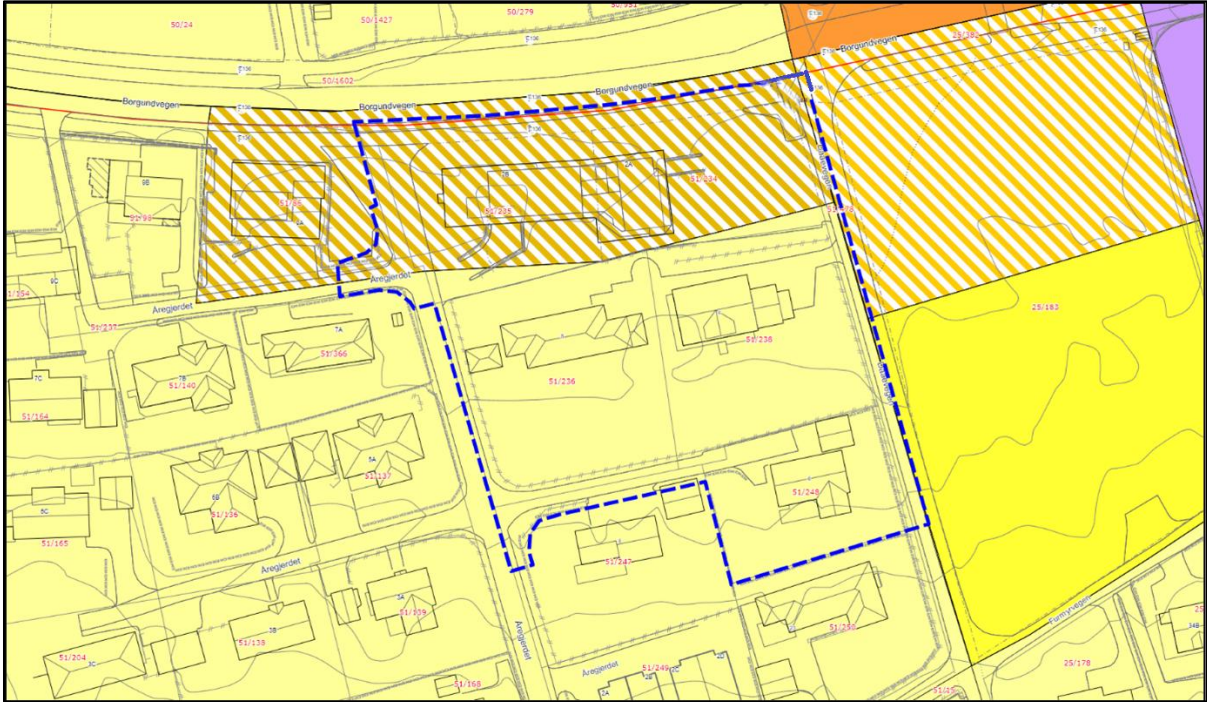
Med vennlig hilsen



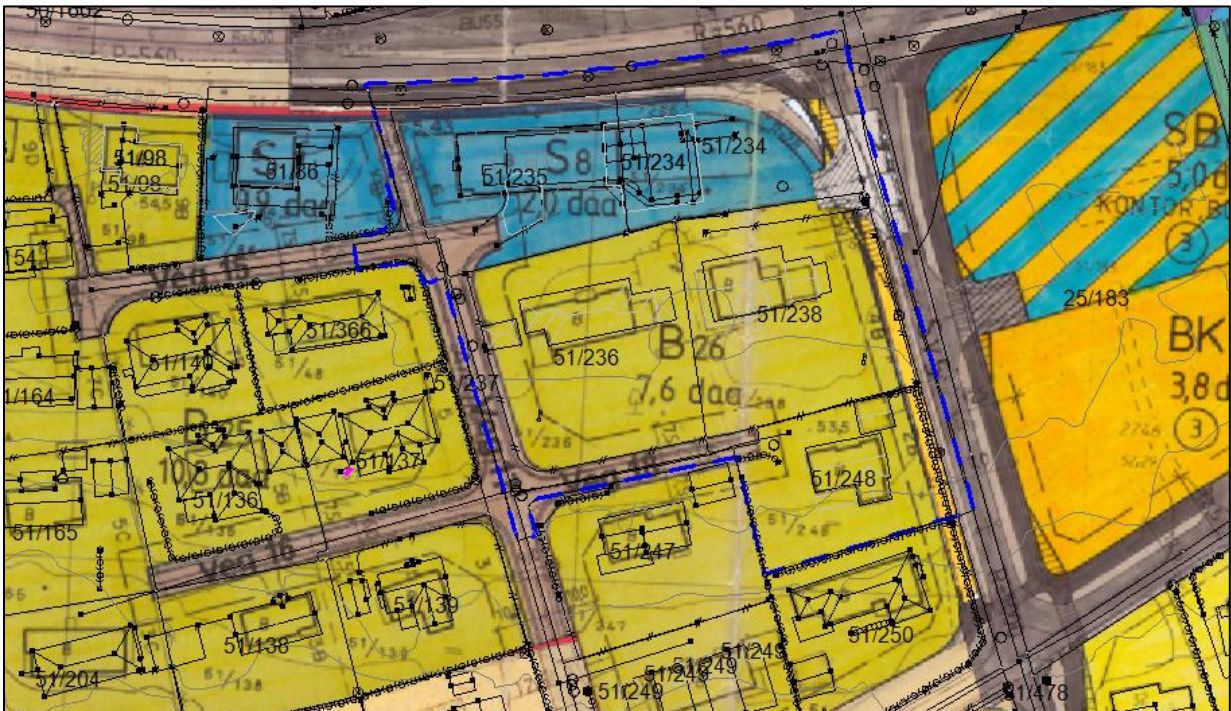
proESS AS

Vedlegg: A: Kart som viser planavgrensning ift. grunnkart.  
B: Kart som viser planavgrensning ift. gjeldende reguleringsplan og kommunedelplan  
C: Kart som viser planavgrensning ift. ortofoto og oversiktskart  
D: Referat oppstartsmøte  
E: Referat oppfølgingsmøte  
F: Oppdatert planinitiativ

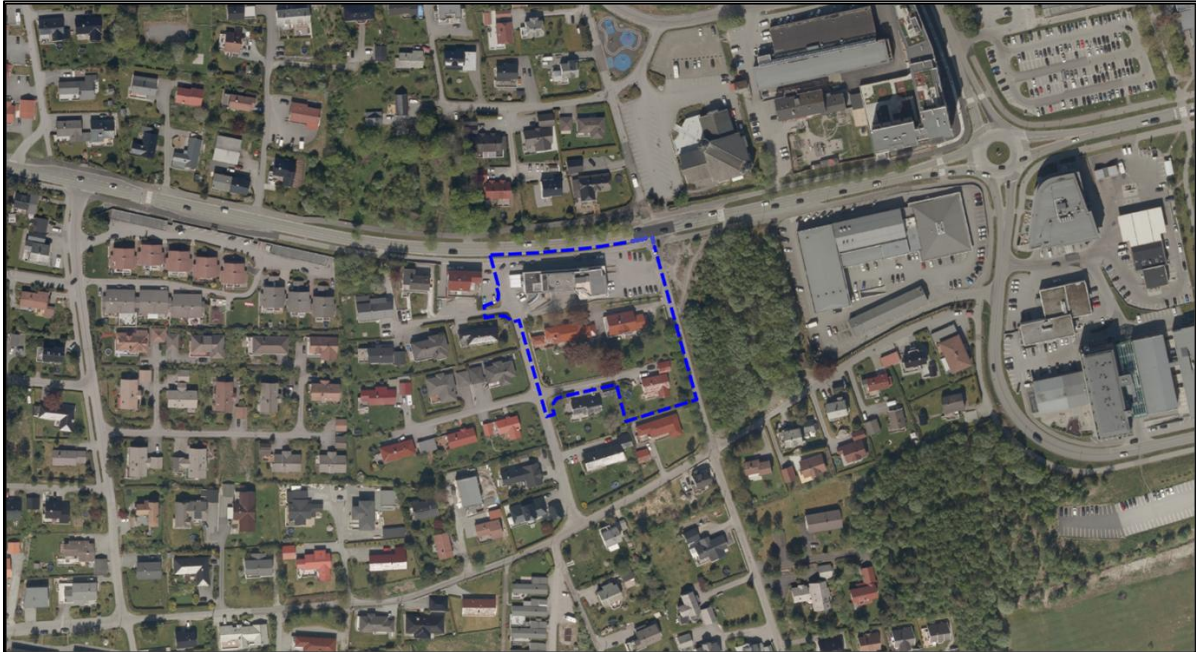




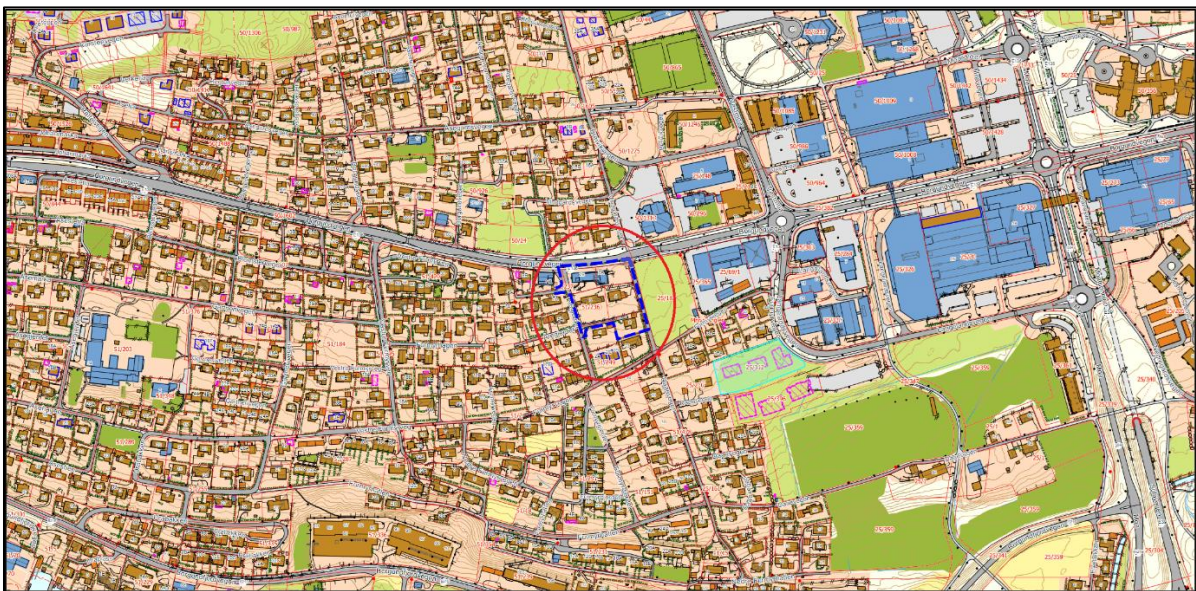
Figur 1 Planområdet er vist med blå stiptet linje i gjeldende kommunedelplan.



Figur 2 Planområdet er vist med blå stiptet linje i gjeldende reguleringsplan.



Figur 1 Planområdet er vist med blå stiplet linje i ortofoto.



Figur 2 Planområdet er avmerket med blå stiplet linje og rød sirkel i oversiktskart.

proESS  
Sindre Øen  
Brusdalsvegen 20  
6011 ÅLESUND

Dykkar referanse: Vår referanse: Arkivkode: Dato:  
23/3881, 23/45029 L13 51/234 05.10.2023

### Daaevegen gbnr. 51/235 mfl. - Referat fra oppstartsmøtet

Planidentifikasjon/ arkivsak-nr.	2023003881 - 23/3881 (arkivsak-nr. tidligere plan: 20/726)
Sakstittel	Daaevegen - gbnr. 51/234, 235, 236, 238 og 248 - Detaljregulering
Møtedato og møtested	11.05.2023 Ålesund rådhus
Møtedeltakere/rolle	<u>Fra Ålesund kommune</u> Christopher Byrne – saksbehandler, plan og geodata Annegret Siejak - plan og geodata Anette Solbakk – plansjef, plan og geodata Magne Blindheim - vann og avløp Else Jorunn Strømsheim - kommuneoverlegen  <u>Fra forslagsstiller</u> Morten Qvigstad - Eka invest, forslagstiller Sindre Øen - proESS As, plankonsulent
Stedsnavn, gbnr.	Daaevegen, gbnr. 51/234, 236, 238 og 248
Plantype, plannavn	Detaljregulering for Daaevegen gbnr. 51/234 mfl.
Forslagstillers beskrivelse av planen	<u>Formål med planen</u> Det er tidligere utført planarbeid i den nordlige delen av planområdet (figur 1). Den nye planen er en utvidelse av tidligere planområde og med et nytt konsept. Derfor er det i dialog med kommunen foretatt en ny oppstart av reguleringsarbeidet.  Planarbeidet skal legge til rette for nye boliger mot sør og næringsbebyggelse mot Borgundvegen. Eksisterende bygningsmasse langs Borgundvegen skal beholdes og

videreføres som næringsbygg. Ellers skal det legges til rette for adkomst, parkering og leke- og uteoppholdsarealer.

#### Planområdet

Planområdet er på ca. 8.1 daa. Og ligger mellom Borgundvegen i nord, Åregjerdet i vest og Daaevegen i øst. I sør følger plangrensa eiendomsgrenser mot naboeiendommer. I den nordlige delen av planområdet (se figur 1) er grensa i samsvar med tidligere planforslag.



Figur 1 -Plangrense stiplet i blått,  
Grønn skravur viser området for tidligere plansak

#### Påvirkning utenfor planområdet

Transformasjon av planområdet fra ett næringsbygg og tre eneboliger til et boligprosjekt med blokkbebyggelse og utviding med ny næringsdel vil gi en påvirkning utenfor planområdet.

Planinitiativet legger opp til en fortetting med flere etasjer mot nord-øst med en nedtrapping mot sør/sør-vest for bedre tilpassing mot småhusbebyggelsen rundt planområdet.

I utført planarbeid har en foretatt betydelige avklaringer rundt trafikksituasjon mot Borgundvegen (med eget sykkelfelt etc). Dette vil tas med videre i ny planprosess.

#### Planlagte bygg, anlegg og andre tiltak

- Parkeringskjeller under store deler av området, med nedkjøringsrampe (1)
- Nytt næringsbygg tilliggende eksisterende bygg i nord (2)
- Tre nye boligbygg sør for næringsbyggene (3) (4) (5)
- Kjørearealer og uteoppholdsareal med lekeplass.



Figur 2 - Perspektiv som viser tenkte bygningsvolum innenfor planområdet (ill: Spørstøl Arkitekter)



Figur 3 - Skisse til illustrasjonplan med plassering av bygg (ill. Spørstøl Arkitekter)

#### Utbyggingsvolum og byggehøyde


- Ny næringsdel (2) vil sammen med eksisterende næringsbygg danne et lengre bygningsvolum langs Borgundvegen i nord fra 3 til 5 etasjer. Sør for næringsbebyggelsen legges det opp til tre boligvolumer som trappes ned fra fire etasjer (3, 4) og ned til to etasjer (5).
- Det legges opp til en utnyttelsesgrad på ca. 45% BYA


#### Funksjonell og miljømessig kvalitet

- Planområdet heller slakt mot sør, og har gode solforhold. Det legges opp til sør- og vestvendte private oppholdssoner, og en felles uteplass med lekeplass mellom leilighetsbyggene.

	<p>Tiltaket sin virkning på, og tilpassing til, landskap og omgivelser</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Området er plassert vest for kjøpesenter og knutepunktet Moa.</li> <li>• De ubebygde områdene like øst for planområdet er forventet utbygget med forretningsbygg og boligblokker. Sør og sørvest for Moa området er det tilsvarende forventet etablert blokkbebyggelse eller kombinasjon av forretningsbygg og boligblokker. Det vurderes derfor at planlagt utbygging med den planlagte trappingen mot eksisterende bebyggelse, vil føye seg til fremtidig bebyggelse i nærområdet og bidra til å danne en overgang mellom Moa sentrum og eksisterende tilgrensende boligområder.</li> </ul>
Framlagt materiell	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Daavegen planinitiativ</li> </ul>

## PLANFORUTSETTNINGER


Føringer; Statlige, regionale og kommunale	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Plan for areal, klima og transport i Ålesundregionen (<a href="#">PAKT</a>) Relevante tema vil være for eksempel senterstruktur og utbyggingsmønster og mobilitet (10-minutters gang/sykkelavstand, ABC-prinsippet).</li> <li>• for samordna bustad-, areal- og transportplanlegging</li> <li>• for styrking av barn og unge sine interesser i planlegging</li> <li>• for klima- og energiplanlegging</li> <li>• for behandling av støy i arealplanlegging T-1442 for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging</li> </ul>
Kommunedelplanens arealdel (KDP)	<p>Kommunedelplan for Ålesund 2016-2028 (KDP) med vedlegg. (Plan-id. 15042012000101)</p>  <p><i>Figur 3 - Utsnitt fra kommunedelplanen som viser dagens arealformål for planområdet</i></p>

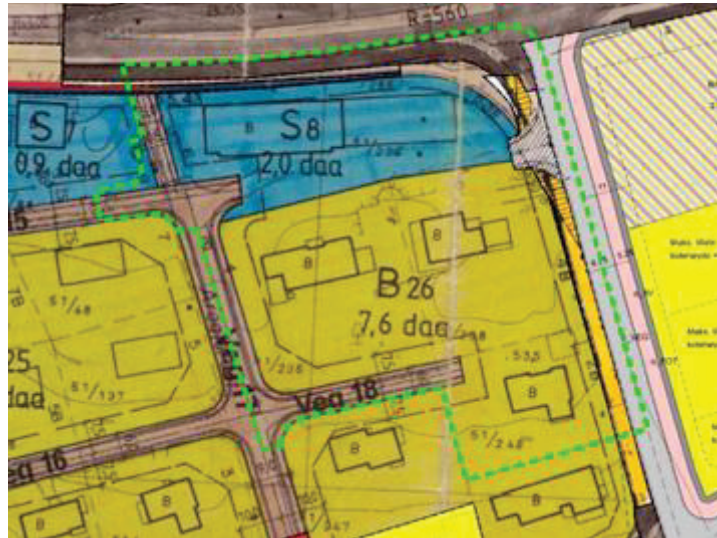
	<p>Området er i kommuneplanens arealdel avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål (stripet) samt boligbebyggelse (gult).</p> <p>Relevante temakart/planer (vedlegg til KDP):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Temaplan 2: Senterstruktur</li> <li>• Temaplan 3: Fortettingsstrategi</li> <li>• Temakart C: Hovednett for sykkel med viktige målpunkt</li> <li>• Temakart D: Støysoner langs hovedvegnettet</li> </ul>
Reguleringsplan	<p>Reguleringsplan for Spjelkavik del 2, med best. – Eldre reguleringsplan vedtatt 2.4.1984 (planid:1504322)</p>  <p><i>Figur 4 - Plangrense (blå) stippet over gjeldene plansituasjon</i></p> <p>Nordlig del av planområdet (blått) er i dag avsatt til forretninger, kontor mv Den sørlige delen av planområdet er avsatt til boligformål. I tillegg er det regulert vegareal innenfor plangrensen. En mindre del av vegarealet overlapper med eldre reguleringsplan for Moaområdet (planid: 1504411) i nord og mindre endring av denne i øst (planid: 1504411c).</p>
Pågående planarbeid	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Det er tidligere igangsatt regulering av deler av planområdet, dette erstattes av ny reguleringsplan (se fig.1).</li> <li>• Det er igangsatt reguleringsprosess for områdeplan for Moa like øst for planområdet. Planprogram fastsatt 1.12.2020 (sak 189/20)</li> <li>• Det pågår sonderinger for fremtidig utvikling av allerede regulerte områder øst for planområdet, mot Moa (planarbeid er ikke startet)</li> </ul>

<p>Krav om konsekvensutredning/planprogram</p>	<p>Kommunen vurderer at planinitiativet ikke utløser krav om konsekvensutredning og planprogram, da planinitiativet stort sett er i tråd med gjeldene formål i kommunedelplan og gjeldende reguleringsplan.</p>
<p>Forhold til andre planer og kommunens planfaglige tilbakemeldinger</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kommunen kan anbefale oppstart av planarbeidet. Det sees på som positivt at planområdet er utvidet i forhold til tidligere reguleringsprosess og gir rom for en mer helhetlig utforming av planområdet.</li> <li>• Aktuelle arealformål vil være: Bolig, næring, lek, grønt/uteopphold samt vegarealer.</li> <li>• Planinitiativet er stort sett i tråd med arealplaner i området – Det legges dog opp til en høyere fortetting enn i gjeldene reguleringsplan fra 1984.</li> <li>• Planområdet ligger vest for bydelscenteret Moa og er blant de siste næringseiendommene før bebyggelsen går over i en mer variert småhusbebyggelse.</li> <li>• Øst for planområdet er det per i dag et ubebygget areal som man må regne med vil bli utbygget i fremtiden. Reguleringsplanen bør sees i sammenheng med eksisterende bygningsmiljø, og eventuell fremtidig utvikling på tomtene øst for Daaevegen.</li> <li>• Utbygging av boliger og videreføring av næringsformål vil være i tråd med både KDP og PAKT. Nærheten til Moa og allerede etablert næringsbebyggelse gjør at kommunen kan vurdere en høyere grad av fortetting enn tenkt i gjeldene reguleringsplan fra 1984.</li> <li>• Ny boligbebyggelse vil ligge langs kollektivaksen og i fortettingssone 3. I henhold til fortettingsstrategien ligger planområdet i grensen mellom to områder av forskjellig karakter. Småhusbebyggelse i nord, sør og vest og større urbane og næringsbygg mot øst. Det er derfor viktig at ny utbygging hensyntar den eksisterende bebyggelsen og gir en god overgang fra større mot mindre skala.</li> </ul> <p><u>Viktige tema for videre planarbeid:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Planen må på en tydelig og objektiv måte beskrive tiltakene og virkningene av disse.</li> <li>• Trafikkavvikling og internveier må løses på en måte som både er effektiv og samtidig sikker for myke trafikanter.</li> <li>• Lek- og uteopphold – Det må sikres at ny utbygging legger til rette for gode uteoppholdsarealer og gode lekeplasser.</li> <li>• Hvis man i planprosessen ser at man ikke klarer å oppnå nødvendig areal og gode nok kvaliteter for lek innenfor planområdet vil opprustning av eksisterende naturlekeplass i «Lilleskogen» et godt alternativ. Selv om det ligger et stykke unna planområdet.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kvaliteter og utforming av uteoppholdsarealer skal vises gjennom en bindene utomhusplan. Denne skal gjennom tegning og tekst fastsette det overordna konseptet for utforming av disse arealene.</li> <li>• Hensyn til omkringliggende bebyggelse må ivaretas. Det stilles krav om snitt/illustrasjoner og sol-/skyggeanalyse som viser foreslått utbygging, lekeareal og uteoppholdsareal i sine omgivelser (nabobebyggelse må også være synlig).</li> </ul>
--	---

## Planavgrensning

<p>Foreslått planavgrensning</p>	
<p>Kommunen sin tilbakemelding</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Planen vil erstatte deler av følgende planer: <i>Moaområdet</i> - eldre reguleringsplan (planid: 1504411) og <i>Spjelkavik del 2</i> – eldre reguleringsplan (planid:1504322)</li> <li>• Kommunen ser positivt på at planområdet er utvidet i tråd med tilbakemeldinger fra tidligere planarbeid.</li> <li>• Plangrensa bør justeres til senterlinje veg langs Daavegen og Åregjerdet. Langs avkjørselen fra Åregjerdet sør-vest i planområdet bør plangrensen utvides slik at den tar med hele vegarealet.</li> </ul>



Figur 5 - Kommunens forslag til planavgrensning

### Viktige interesser, utredningsbehov og premisser for videre planarbeid (foreløpig vurdering)

Barn og unge sine interesser

#### Dagens situasjon/kartlegginger:



Figur 6 - Barnetråkk 2014 og 2021 kombinert

- Det er for lite data fra barnetråkk 2021 for området til å kunne vurdere forholdene utelukkende fra denne registreringen. Men sammen med barnetråkk fra 2014 får man et godt grunnlag for vurdering av området.
- Vestre Furmyrveg, Daaevengen og Borgundvegen er viktige Barneveger og skoleveger. Lilleskogen er et viktig rekreasjonsområde både i rapporten fra 2014 og i registreringene fra 2021.


#### Krav til lekeareal:

- Lekeareal skal som utgangspunkt følge kommunedelplanen for Ålesund 2016-2028 (KDP) § 12 sine krav til lekeareal for bolig. Størrelsen på lekeareal avhenger av antall boenheter (planinitiativet indikerer 36 m<sup>2</sup> per boenhet). Alle boenheter skal som hovedregel ha tilgang til nærlekeplass, og en større lekeplass som kvartalslekeplass og/eller et sentralt lekefelt i gangavstand fra boenheten i henhold til figuren under. Privat uteareal kommer i tillegg.


LEIKEPLASSTYPER		MAKS. GANGAVSTAND FRA BOENHETEN	MINIMUM STØRRELSE
1	Nærlekeplass <i>(min 1 per 25 boenheter)</i>	50 m	200 m <sup>2</sup>
2a	Liten kvartalslekeplass <i>(dimensjonert for opptil 50 boenheter)</i>	100 m	750 m <sup>2</sup>
2b	Mellomstor kvartalslekeplass <i>(dimensjonert for opptil 150 boenheter)</i>	150 m	1.500 m <sup>2</sup>
2c	Stor kvartalslekeplass <i>(dimensjonert for opptil 600 boenheter)</i>	500 m	2.500 m <sup>2</sup>
3	Sentralt lekefelt <i>(opptil 1200 boenheter)</i>	500 m	6.000 m <sup>2</sup>

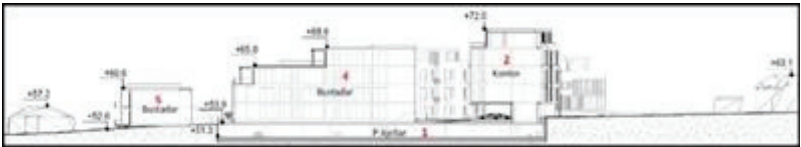
Figur 7 - Tabell fra KDP - Viser krav til avstand og størrelse på lekeplass i tilknytning til planområdet

- Planavdelingen anbefaler at deler av Lilleskogen opparbeides hvis det blir behov for å oppfylle arealkrav til lek i planen. Lekeklassen ligger ca. 550 meter fra planområdet og har kvaliteter som ligner med en stor kvartalslekeplass enn en mellomstor. Ved å oppruste Lilleskogen vil man kunne gi et bredt tilbud til barn på tvers av alder og bidra til merverdi for nabolaget utover planområdet.
- Det må sikres gode overganger med en viss avstand mellom private uteoppholdsareal/fasade og lekearealer internt i planområdet.
- Beplantning og terrengbearbeiding kan være med å øke bokvaliteten innad i prosjektet.
- Generelt skal Lekeareal skal blant annet være skjermet mot motorisert trafikk og støy, utformes etter prinsippet om universell utforming og ha en solrik beliggenhet. Se ellers KDP §§ 12.4 – 12.6 for øvrige kvalitet- og innholdskrav.


	 <p><i>Figur 8- Viser avstand fra planområdet til "Lilleskogen". Ca. 550m både grønn og gul rute</i></p> <p><u>Sosial infrastruktur:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Planområdet ligger innenfor opptaksområde for Åse barneskole. Kommunen sjekker kapasitet.</li> <li>• Trygg tilkomst til skole, barnehage og andre viktige målpunkt må beskrives. Ved utfordringer må tiltak vurderes.</li> </ul>
Universell utforming	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Planforslaget må utformes i henhold til TEK.</li> <li>• NKF har laget temahefte som tar for seg universell utforming.</li> <li>• Ifølge KDP §11.3 skal minimum 20 % av boligmassen tilrettelegges for barnefamilier med (minst 2 soverom pr boenhet). Minimum 20 % av boligene skal tilfredsstillende krav om tilgjengelig boenhet.</li> <li>• I ny planlegging skal det fastsettes i hvilke delfelt eller tomter kravet skal oppfylles. Prinsipp om universell utforming skal legges til grunn og omtales i planbeskrivelsen.</li> </ul>
Eldre sine interesser	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nye boligområder bør legge til rette for alle aldersgrupper også eldre. Gjennom attraktive bomiljø som simulerer til fysisk aktivitet og et helsefremmende miljø i tråd med nasjonale føringer. Se gjerne «<i>Håndbok om aldersvennlig stedsutvikling</i>».</li> <li>• Kommunen ber om at tiltakshaver vurderer om enkelte</li> </ul>


	<p>boliger skal tilrettelegges spesielt for eldre. Det er et udekket behov for slike boliger i kommunen, Ålesund kommunale Eiendom KF kan kontaktes for å få mer informasjon om dette</p>
<p>Naturmangfold</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Det er ingen særskilte treff for svart- eller rødlista arter i databasen foruten platanlønn langs Borgundvegen. Faktisk forekomst må sjekkes og eventuelle tiltak beskrives i plandokumentene.</li> <li>• Naturmangfold skal ellers vurderes i planarbeidet i tråd med naturmangfoldloven.</li> </ul>
<p>Kulturlandskap og kulturminne</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Det er ikke registrert funn av kulturminner innenfor planområdet. Planområdet er allerede utbygd, og det har ingen spesiell landskapsmessig kulturverdi.</li> </ul>
<p>Grønstruktur-og friluftslivinteresser</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Planområdet har ingen utpregede grønt- eller friluftskvaliteter, men planarbeidet skal legge til rette for gode uteoppholdsområder med «grønne» kvaliteter.</li> </ul>
<p>Fortetting/ fortettingsstrategi</p>	<div data-bbox="555 1104 1361 1704"> <p><b>4. BOLIGFØRTELLENE LÅNDE KOLLEKTIVHÅSEN ØYSENTRUM – MOA OG RUNDT BUEGLA- OG NERSENTRA</b></p> <p><b>Zoner med høyest bebyggelsesintensitet:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Fortetting med midtstore utbyggingsområder</li> <li>• Oppretthold eksisterende skole</li> </ul> <p><b>Zoner med lavest bebyggelsesintensitet:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Fortetting med midtstore utbyggingsområder</li> <li>• Tiltak for nye utbyggingsområder som binder områder/zoner sammen</li> </ul> <p><b>Zoner med middels og sparsomt bebyggelse:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Fortetting med små utbyggingsområder</li> <li>• Åpne for nye utbyggingsområder som binder områder/zoner sammen</li> <li>• Tiltak for nye utbyggingsområder</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Avstand til eksisterende senter – Moa, til bysentrum og sentrum</li> <li>• Sparsomt utbygd (færre boliger, mindre, lavt/utenfor)</li> <li>• Infrastruktur (skole, barnehage, vann og avløp etc.)</li> <li>• Avstand til eksisterende og nye senter (j. stoppsted)</li> <li>• Ikke i kjerneområdet</li> <li>• Sammenheng eller tilknyttede områder</li> <li>• Grønstruktur (fiskeområder, stier, grønnekorridorer)</li> <li>• Stier og tilrettelegging med utvidelse</li> </ul> </div> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Planområdet ligger i fortettingssone 3 jf. kommunedelplanen.</li> <li>• Planområdet ligger tett opp mot sone 2 og må sees i sammenheng med fremtidig utbygging på nabolotter mot sentrumsområdet på Moa.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Planområdet ligger innenfor 10min gangavstand fra bydelssenteret på Moa og langs kollektivaksen til/fra Ålesund sentrum (jf. PAKT).</li> <li>• Plandokumentene må beskrive hvordan retningslinjene for fortetting gitt i KDP blir fulgt opp i reguleringsplanen.</li> </ul>
<p>Estetisk utforming og hensyn til omgivelsene</p>	<p>Figur 9 - viser en relativt høy utnyttelse av tomten og bygningsvolum fra 2-5 etasjer. Gjennomsnittshøyden virker å være ca. 4 etasjer. Reguleringsplanen må sikre forslagstillers intensjon om nedtrapping av bygningsmassen fra nord-øst mot sør og vest på en slik måte at det gir en god overgang til omkringliggende bebyggelse.</p>  <p><i>Figur 9 - Tenkt nedtrapping av bygningsvolumer (ill. Sporstøl arkitekter)</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Langs Borgundvegen i nord vil ny næringsdel sammen med det eksisterende næringsbygget gi en lang fasade langs vegen, her blir det viktig å bryte opp fasaden og gjerne få inn luft mellom bygningsvolumene.</li> <li>• Boligbebyggelsen må utformes på en måte som sikrer god variasjon i fasadene. Det arkitektoniske uttrykket bør knytte seg til lokale kvaliteter både i form, farge og materialitet. Det bør etterstrebes å bruke holdbare og tidløse materialer.</li> <li>• Det må sikres gode rom mellom byggene, dette gjelder for hele «kvartalet». Uterommet mellom næringsbyggene og boligene må ikke bli en «bakside» men også ha kvaliteter som fremmer et helhetlig godt bomiljø.</li> <li>• Det vil bli stilt krav til tydelige snitt, illustrasjoner (også fra øyehøyde), solstudier mv. som også viser nabobebyggelse og tydeliggjør innvirkningen av ny utbygging på eksisterende bygningsmiljø.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Illustrasjonene bør vise gaterommene og utemiljøet på en tydelig måte.</li> <li>• Planavdelingen mener at bygningsvolumet markert med nummer 3 bør trappes ytterligere ned enn det som vist i figur 9. Dette gjelder spesielt øverste etasjen i fløyen mot vest.</li> </ul>  <p><i>Figur 10- Snitt fra planinitiativet - sett fra øst mot vest (ill.sporstøl arkitekter)</i></p>
<p>Veg- og vegtekniske forhold, trafiksikkerhet og renovasjon</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kjøretilkomst og trafikkavvikling skal være i tråd med kommunalteknisk veg- og gatenorm og Statens vegvesen sin håndbok «N100 Veg- og gateutforming».</li> <li>• Alle avkjørsler og internveger skal inntegnes i plankartet</li> <li>• Parkering, sykkelparkering mv. må beskrives gjennom plandokumentene. Jf. kap. 8 i Kommuneplanens arealdel.</li> <li>• Det må sikres gode løsninger for myke trafikanter til/fra og internt i planområdet. Sikker tilkomst til kollektivtrafikk må vurderes i planarbeidet.</li> <li>• Løsninger for avkjørsler, gang- og sykkelvei mv. langs Borgundvegen bør videreføres fra tidligere planforslag, og i tråd med tilbakemeldinger fra Statsforvalteren og Fylkeskommunen.</li> </ul> <p><u>Andre innspill fra miljø og samferdsel:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Under regulering og videre detaljplanlegging må det legges stor tyngde på trafiksikkerhet. Dette fordi området er omringet av tunge trafikkakser fra tre sider med uavklarte skiller mellom gående, syklende og motoriserte trafikanter</li> <li>• Minst mulig avkjørsler som kan gi trafikklekkasje eller «snarveger» gjennom området. Alle avkjørsler må planlegges nøye med to frisiktsoner for hvert kryss/avkjørsel.</li> <li>• Planforslaget bør avsette areal til fremtidige sykkelakser i tråd med kommunal og regional sykkelsatsing.</li> <li>• Plangrensene må tilpasses godt til omkringliggende planer.</li> <li>•</li> </ul>

	<p><u>Renovasjon:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Krav om renovasjonsteknisk plan og eget kapittel i planbeskrivelsen.</li> <li>• Tilkøst for renovasjonsbil og snuplass, jf. renovasjonsforskriften. Snusirkler og svingradier bør vises.</li> <li>• Det oppfordres til tidlig dialog med ÅRIM.</li> </ul>
<p>Vann, avløp, overvannshåndtering</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Krav om VA-rammeplan i tråd med kommunens <a href="#">VA-norm</a>.</li> <li>• Krav om lokal overvannshåndtering og hensyn til flomveger. Tiltak må vurderes og areal til infiltrasjon og fordrøyning må avsettes / sikres i planen. Lenke til B4 norm for overvannshåndtering <a href="#">her</a>.</li> <li>• Fordrøyningsanlegg under bakken må vurderes</li> <li>• Slukkevannskapasitet og ekstra brannvannsuttak må dokumenteres og sikres.</li> <li>• Det er ikke utbygget separatsystem i forlengelsen langs Furmyrvegen, og det er pr. i dag felles avløpsnett.</li> <li>• Felles avløpsnett må separeres til spillvann- og overvannsledninger. Det vil stilles rekkefølgekrav om dette før tilknytning av spillvann til kommunalt nett. Kommunen har satt i gang et separeringsprosjekt i området for gjennomføring av tiltak.</li> <li>• Avløp til renseanlegg RA4 Åse. Renseanlegget har per i dag ledig kapasitet og oppfyller rensekravene, men situasjonen kan endre seg.</li> <li>• Avløpssituasjonen må utredes i samråd med kommunen. RA4 skal etter planen erstattes med pumpestasjon og avløp overføres til nytt renseanlegg på Kongshaugstranda i Sula kommune innen 2028</li> <li>• Det vil kunne stilles rekkefølgekrav for tilknytting til renseanlegg RA4 om at det har godkjent utslippstillatelse.</li> </ul>

	 <p>Figur 11 - Utsnitt VA-nett. - Hovedvannledninger ligger i grunnen langs vegene nord, sør og øst for planområdet.</p>
<p>Rekkefølgekrav/ utbyggingsavtaler</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Det vil være aktuelt med rekkefølgekrav knyttet til opparbeiding av veg, gang- og sykkelveg, samt uteoppholdsareal og arealer avsatt til lek.</li> <li>• Rekkefølgekrav for vann, avløp og overvann.</li> <li>• Rekkefølgekrav for tilknytning til fjernvarme, innenfor konsesjonsområde. KDP §7.14 åpner for at kommunen i enkeltsaker kan godkjenne andre energiformer dersom det kan dokumenteres å være miljømessig bedre.</li> </ul>
<p>Beredskapsmessige vurderinger/ROS-analyse</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Krav om ROS-analyse om oppdateres underveis i planarbeidet. Forslagsstiller skal bruke Statsforvalteren sin sjekkliste for risiko- og sårbarhet.</li> <li>• Eventuelle faremoment som avdekkes under planprosessen må utredes nærmere.</li> <li>• Det er kartlagt lav-moderat aktsomhetsgrad, nødvendige tiltak etter dette må vurderes.</li> </ul>

<p>Støy og støv/forurensning</p>	 <p>Figur 12 - Støysituasjon i og rundt planområdet</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Deler av planområdet er i rød støysone hvor det ikke kan etableres ny bebyggelse med støyfølsomme bruksområder.</li> <li>• Det settes krav til vurdering og beregning av støy for ny bebyggelse gjennom en støyrapport i henhold til veileder <a href="#">T-1442/21</a>.</li> <li>• Det er naturlig at det et forekommer en del svevestøv mv. fra Borgundvegen. Det må gjøres en vurdering av luftkvaliteten ved etablering av ny boligbebyggelse.</li> <li>• Støylvurderingene må medta beregning av eventuell refleksstøy fra nybygg og rapporten skal vise beregningspunkter på fasader. Det bør vurderes å medta volumer også på tomten øst for planområdet.</li> <li>• Støy- og støvpåvirkning på beboere i byggeperioden må beskrives og vurderes. En plan med varslingsrutiner og tydelig informasjon vil redusere konfliktpunkter mellom utbygger og berørte beboere.</li> </ul>
<p>Høringsparter og behov for medvirkningsprosesser</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aktuelle offentlige organ og andre berørte skal varsles om planoppstart jf. høringsliste oversendt av kommunen.</li> <li>• Ytterligere medvirkning med kommune og nabolag for opparbeiding av «Lilleskogen» bør vurderes.</li> <li>• Om det planlegges boliger med en tydelig definert målgruppe bør representanter fra denne involveres særskilt i planarbeidet.</li> </ul>

## GENERELT OM PLANPROSESS OG KRAV

Krav til varsel om oppstart av planarbeid	<ul style="list-style-type: none"><li>• Forslagsstiller skal varsle oppstart av planarbeidet i minst 1 avis som er alminnelig lest på stedet. Varsling skal inneholde vurdering av KU-plikt.</li><li>• Kommunen legger varsel om oppstart ut på kommunen sin hjemmeside.</li><li>• Offentlige instanser (se vedlagt høringsliste), grunneiere og naboer skal varsles med eget brev der det orienteres om planarbeidet, dagens og framtidig planstatus og formålet med planen. Referat fra oppstartsmøte skal ligge vedlagt.</li><li>• Naboliste må bestilles fra Ambita, Norkart eller Proconet (<a href="#">se veiledning på kommunen sin hjemmeside</a>).</li><li>• Høringsfristen skal være på minst 4 uker (lenger ved ev. ferie).</li><li>• Forslagsstiller skal sende digital planavgrensning i gjeldende SOSI-format, samt utkast til varslingsbrev og annonse, til kommunen for kontroll min. 5 ukedager (1 uke) før avisannonse.</li><li>• Endelig varslingsbrev skal sendes til kommunen min. 3 ukedager før annonsering i avisa.</li></ul>
Kart og plandata	Digitale kart- og plandata kan bestilles fra kommunen sine kartløsninger og blir formidla via Ambita. De blir levert i formata SOSI, DWG eller DXF. ( <a href="#">Se veiledning på kommunen sin hjemmeside.</a> )
Krav til innlevering av plandokument	<p>Forslagsstiller/konsulent er gjort kjent med kommunen og plan- og bygningsloven sine krav til planfremstilling. Plandata skal oppfylle kommunen sine tekniske krav før planforslaget blir sendt til 1. gangs behandling. Kommunen sine krav og maler for planfremstilling vil bli sendt direkte til plankonsulenten.</p> <p><u>Plandokument skal leveres i følgende format:</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Plankart i pdf-format og i gjeldende SOSI-versjon</li><li>- Reguleringsbestemmelser i pdf- og word-format</li><li>- Planbeskrivelse i pdf- og word-format</li><li>- Ev. rapporter og utredninger i pdf-format</li><li>- Solstudier – illustrasjoner mv. som egne vedlegg i pdf-format.</li></ul> <p><u>Andre dokument:</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Kopi av kunngjøring, varslingsbrev og adresseliste</li></ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kopi av innspill ved oppstart av planarbeidet</li> <li>- Ev. illustrasjoner</li> </ul> <p>Alle plandokument skal sendes hver for seg og direkte til kommunen, ikke via tilsendte linker. Planavdelingen ønsker en god og konstruktiv dialog før planforslaget leveres inn til behandling.</p>
Fremdrift	Saksbehandlingstid fra komplett planforslag er mottatt til første vedtak i saken, er 12 uker.
Plangebyr	<p>Behandling av planforslag blir gebyrlagt i samsvar med kommunen sitt gebyrregulativ. Faktura for gebyr skal sendes til:</p> <p>EKA Invest AS</p> <p><a href="#">Pris for plansaker på kommunen sin hjemmeside</a></p>

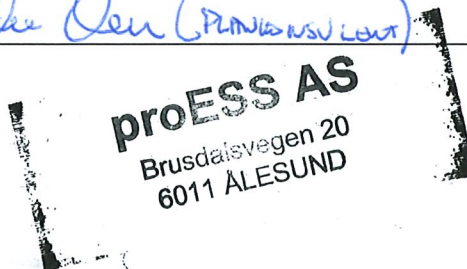
## BEKREFTELSE OG FORBEHOLD

Kommunen sine vurderinger er faglige, generelle og av en foreløpig karakter. Naboprotester, uttalelser fra offentlige etater og politiske vedtak m.m. vil kunne bringe inn nye moment eller føre til krav om/behov for endringer i planarbeidet underveis. 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 9/10-23 *PÅ VERNE AV EKA INVEST AS*  
*Senke Oen (PLANINGSLETT)*

(Sted, dato, underskrift forslagsstiller)



Med hilsen  
 Christopher Byrne  
 planlegger – arkitekt

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.*

Saken det gjelder:	<b>Oppfølgingsmøte – Reguleringsprosess Daaevegen</b>
Arkivsak-nr.:	23/7773 - Daaevegen - gbnr. 51/234, 235, 236, 238 og 248 - Detaljregulering
Sted, dato:	Ålesund Rådhus, 21.11.2025
Til stede:	<u>Fra forslagsstillere:</u> Morten Qvigstad – EKA Invest, forslagsstiller Sindre Øen – proESS, plankonsulent Sygni Johansen Røsbø – Sporstøl arkitekter, arkitekt  <u>Fra Ålesund kommune:</u> Sofie Ringdal – planavdelinga, saksbehandler Christopher Hesseberg Byrne – planavdelinga
Referat:	<u>Bakgrunn:</u> Møtet ble avholdt for å avdekke eventuelt behov for nytt oppstartsmøte da kommunen ikke har mottatt planforslag 2år etter forrige møte jf. §2-5 i Ålesund kommunens gebyrregulativ for 2025. Og i tillegg avdekke om det er endringer i planarbeidet siden oppstartsvarsling og om dette kan påvirkes av nye føringer som eventuelt vil kreve ny oppstart og varsling. I tillegg ønsker kommunen å vite videre fremdrift i saken.  <u>Møtereferat:</u> Plankonsulent informerte kort om tidligere prosess og arkitekt presenterte prosjektet som skal bearbeides videre. I tillegg ble det drøftet hvilke krav som kan tilkomme videre i prosessen da spesielt tilknyttet støysoner, leke- og uteoppholdsareal samt parkeringsdekning for bil og sykkel. Mot slutten av møtet ble det diskutert videre fremdrift i prosjektet.  Kommunen har notert seg følgende viktige overordnede punkter fra møtet: <ul style="list-style-type: none"><li>• Ved oppstart ble det varslet at planen skulle legge til rette for et nytt næringsbygg nord-øst på tomta i forlengelsen av eksisterende næringsbygg og i tillegg et boligprosjekt sør for dette.</li><li>• Næringsbygget er tatt ut av planen og skal erstattes med nytt boligbygg (se fig 1).</li><li>• Flere boliger vil utløse flere krav for bl.a. lek- og uteopphold, parkering osv. i tråd med gjeldene kommunedelplan. Etablering av boliger nærmere Borgundvegen vil også gi ytterligere krav til for eksempel støyutredning. Videre planarbeid må ta hensyn til dette.</li></ul>

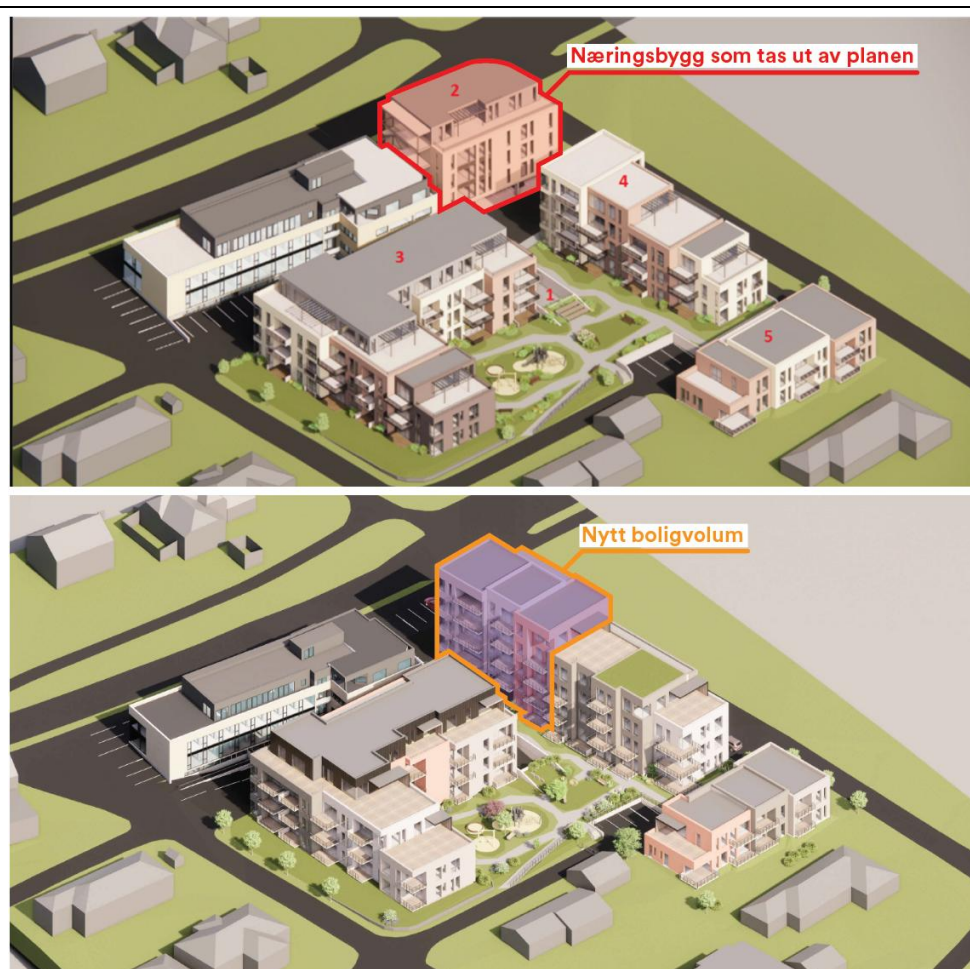


Fig.1 – Skisse av endringer i arealbruk.

- Forslagsstiller ønsker fremdrift i prosjektet og plankonsulent vil gå i gang med arbeid fortløpende.

Videre prosess:

Kommunen er i utgangspunktet åpen for at man kan gå videre med planarbeidet uten nytt oppstartsmøte da kommunen sine tilbakemeldinger ville vært det samme nå som da. Det er allikevel behov for en gjennomgang av prosjektet med plansjef for å drøfte om endringene utløser krav til ny varsling av prosjektet.

**Etterskrift 27.11.2025:**

Etter intern gjennomgang kan planavdelingen akseptere videre arbeid uten at det avholdes nytt oppstartsmøte. Kommunen ser allikevel behovet for at det varsles ny oppstart av planarbeidet. Både på grunn av tidsbruk og på grunn av endring av arealbruk med økt boligbebyggelse innafor planområdet og at dette kan utløse flere kvalitetskrav enn først varslet.

Planarbeidet kan varsles så fort dere har varslingsdokumentene klare. Varslinga følger vanlig saksgang jf. oppstart av reguleringsplaner og vi minner om at kommunen må få varslingsbrevet til gjennomlesning minst



	en uke før reguleringsplanen varsles i avisa. Vi ber også om oppdatert SOSI-fil til sjekk.
--	--


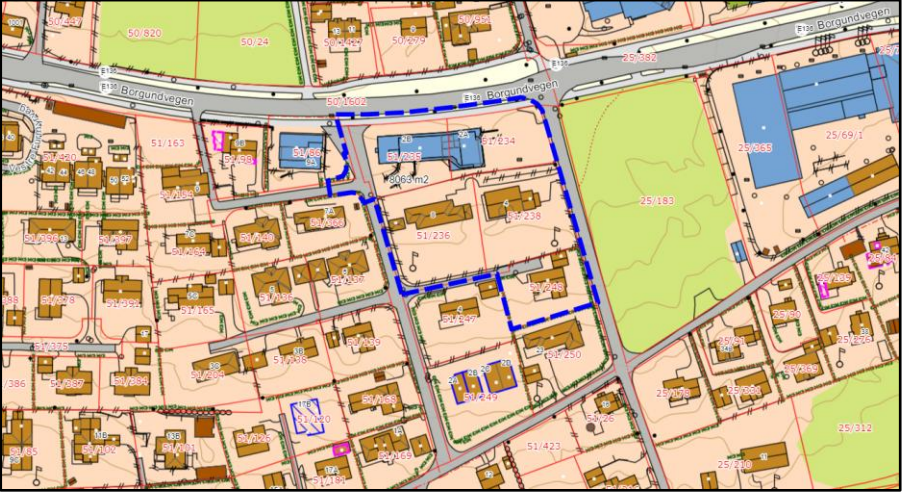
*Referent: Christopher Byrne*

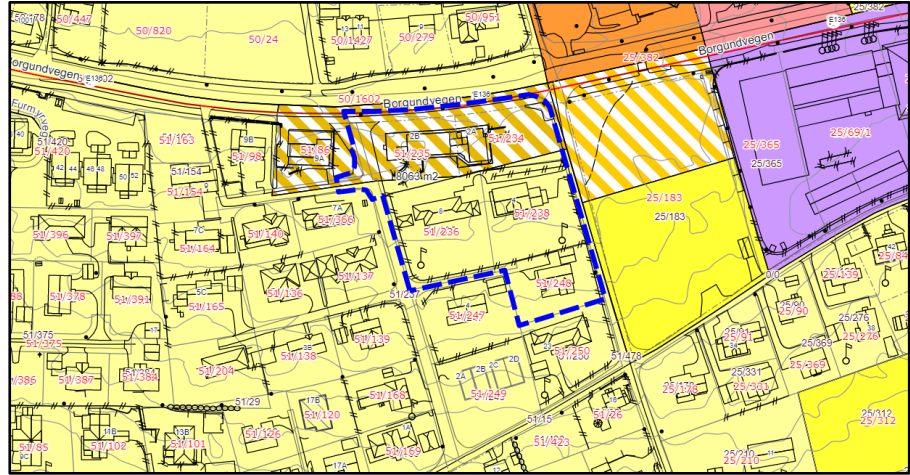
Ålesund kommune  
Planavdelingen

Ålesund: 20.04.26

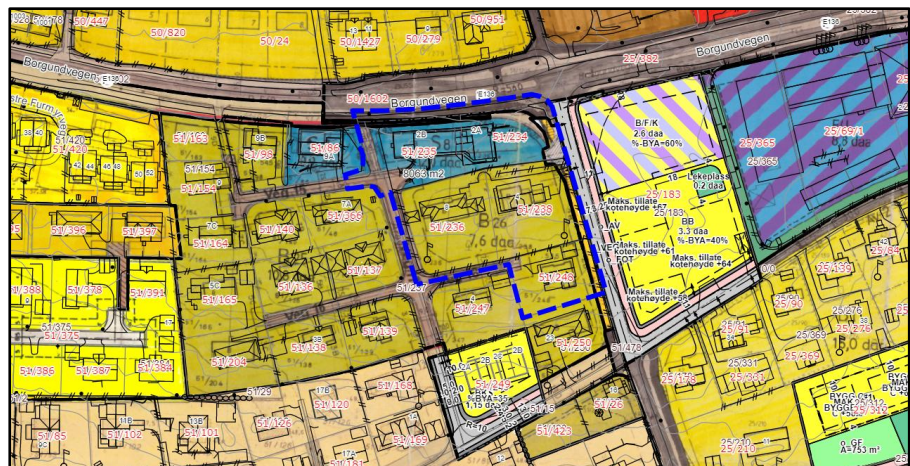
## PLANINITIATIV FOR GNR. 51, BNR 234, 236, 238 OG 248, VINDGÅRDSKIFTET, MOA, ÅLESUND KOMMUNE

Med den hensikt at kommunen skal ha et godt vurderingsgrunnlag til oppstartsmøtet, er premiss for videre planarbeid omtalt i planinitiativ under.

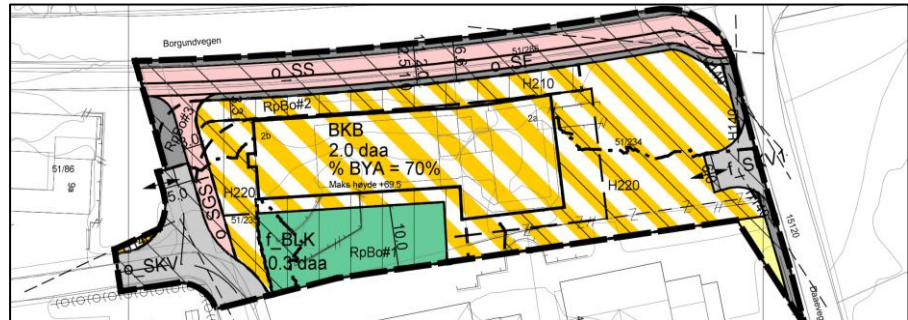
<p>a) Formålet med planen</p>	<p>Formålet med planarbeidet er å tilrettelegge for utbygging med boligblokk og lavblokk med tilhørende arealer for adkomst, parkering, lekeareal og uteoppholdsarealer.</p> <p>For eksisterende bebyggelse skal gjeldende planformål videreføres, og eksisterende bygg skal videreføres som kombinert næringsbebyggelse og boligbebyggelse jf. dagens situasjon.</p> <p>Forslagsstiller er EKA Invest AS</p>
<p>b) Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet:</p>	<p>Planavgrensning i nord ved fylkesvegen er foreslått i samsvar med tidligere planforslag innenfor området. I øst er plangrense foreslått til regulert vegformål, i sør er plangrense foreslått i eksisterende tomtegrenser, og i vest er plangrense foreslått i senter vei og ellers i samsvar med tidligere planforslag for nordlig del.</p> <p>Planområdet har en beregnet størrelse på ca. 8.1 dekar.</p>  <p><i>Grønn skravur viser område for tidligere plansak.</i></p>  <p><i>Forslag til plangrense er illustrert med blå linje.</i></p>



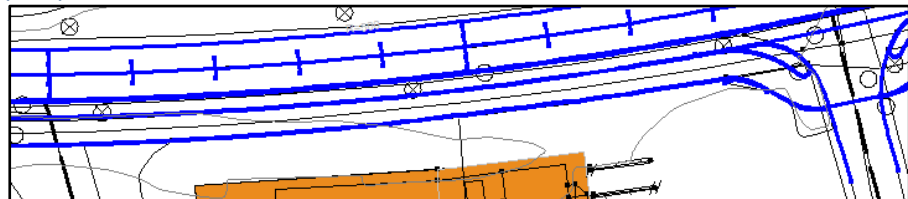
*Forslag til plangrense er illustrert med blå linje i kommuneplankartet. Området er avsatt til boligbebyggelse, nåværende (lys gul) og kombinert bebyggelse og anlegg.*



*Planområdet er avmerket i kart med gjeldende reguleringsplan. Nordlig del av planområdet er i gjeldende plan avsatt til forretninger, kontor mv., og sørlig del av planområdet er avsatt til boligformål. I tillegg er det regulert vegareal innenfor plangrensen.*



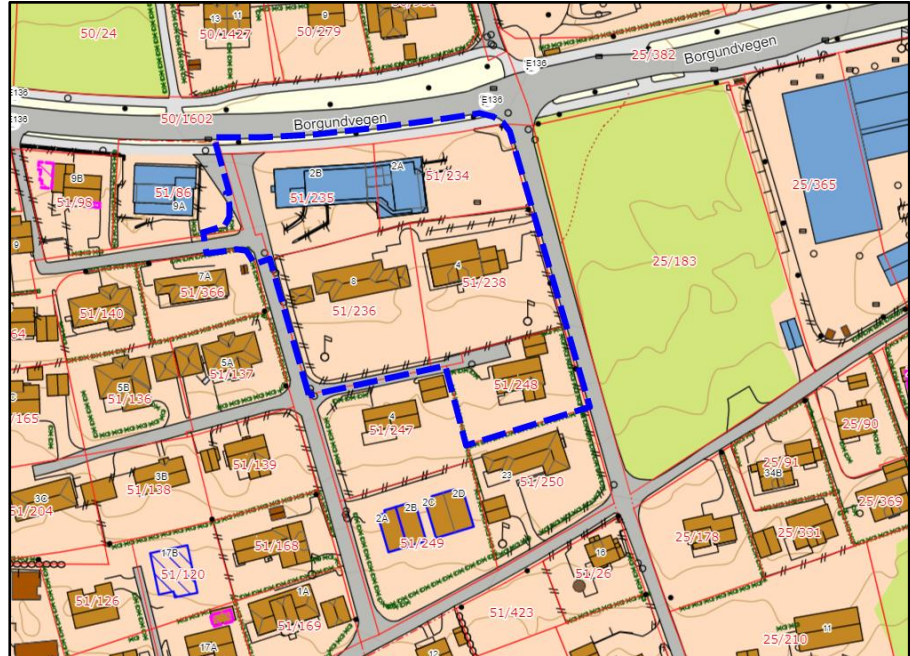
Utsnitt viser oppstartet og behandlet (ikke godkjent) plankart for nordlig del av foreslått planområde. Som kjent har det altså vært jobbet aktivt med deler av foreslåtte planområdet, men prosessen er satt på vent med utg.pkt. i mulighet for utvidet planområdet. I utført planarbeid har en foretatt betydelige avklaringer rundt trafikksituasjon mot Borgundvegen (med eget sykkelfelt etc). Dette vil videreføres/ tas med videre i ny planprosess.



Utsnitt viser vegdata mottatt fra vegmyndighetene, som blir implementert i plankartet langs planområdets nordlige grense (illustrert med blå linje).



Kartutsnittet over viser planområdets plassering i oversiktskart. Moa kjøpesenter er plassert like øst for planområdet.



*Kartutsnittet over viser eksisterende utnyttning av planområdet pr i dag.*

Planområdet har pr i dag kombinert næringsbebyggelse og boligbebyggelse i eksisterende bygg i nord. For sørlig del av planområdet er det pr i dag 3 eneboliger.

Det vurderes at planlagt bebyggelse vil få virkning utenfor planområdet, ved at frittliggende småhusbebyggelse i sør vil bli fortettet med boligblokker. Ny bebyggelse er planlagt med trapping både sørover og sørvestover, og på den måten tilpasses mot eksisterende bebyggelse. Fortalt på en annen måte betyr dette at boligblokkene er planlagt med flere etasjer i nordlig del av byggene, enn i sørlig og sørvestlig del.





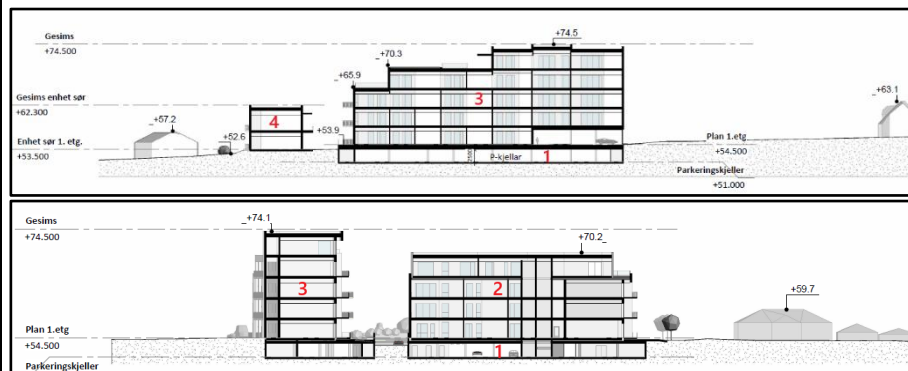
Illustrasjonen, utarbeidet av Sporstøl Arkitekter AS, viser hva som er planlagt etablert på området. Merking med tall referer til beskrivende tekst i dette avsnitt.

- 3) Etablering av 1 boligbygg merket 4 i illustrasjoner, med leiligheter og 2 etasjer på den sørligste delen av byggeområdet.
- 4) Adkomst til planområdet er tenkt i omtrent samme område som i tidligere planforslag, muligens kun justert litt lenger mot sør. Adkomsten vil gå under bygg 3 som nevnt under punkt 1 over.


For den sørligste boligen må tilkomst løses lenger sør enn for øvrige bygg. Her ønsker vi at vi sammen med kommunen vurderer hvor det er mest hensiktsmessig å etablere adkomsten fra, dvs. om den skal være fra Daaevegen eller fra Åregjerdet.

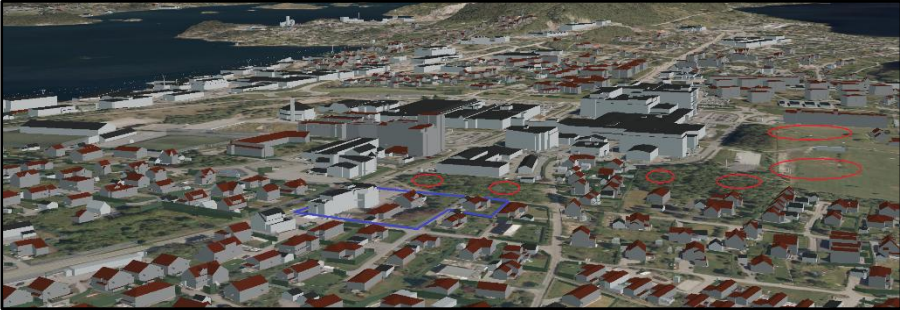
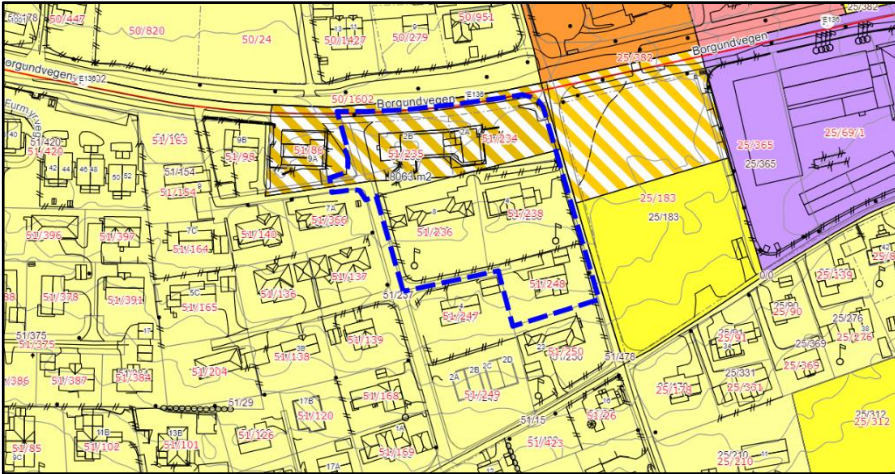
d) Utbyggingsvolum og byggehøyder

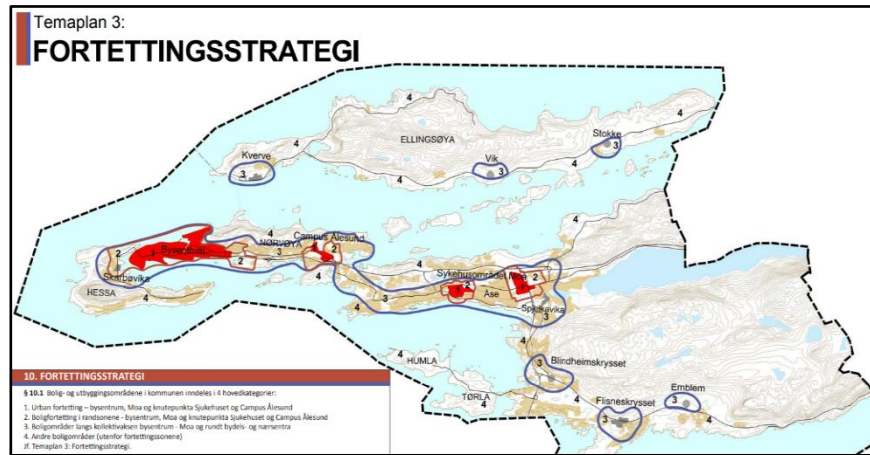
Del av boligblokk i nordøst, er som nevnt planlagt med 5 etasjer. Del av 1 etasje blir tilrettelagt som kjøreareal under bygget med parkering, samt parkering under terreng. Deler av bygningsmassen vil få en byggehøyde som er høyere enn eksisterende bygg.



Illustrasjonene viser hvilke byggehøyder som er planlagt. Utført av Sporstøl Arkitekter AS.

	<p>Bygg merket 4) i sørlig del av planområdet vil få 2 etasjer og vil danne overgangen mellom blokkbebyggelse og eksisterende bebyggelse. Man ser for seg at planlagt utbygging vil medføre en utnyttingsgrad på 49 % BYA.</p> <p>I tidligere planarbeid i dette området er det tidligere gjort følgende vurdering i forhold til byggehøyder for nærområdet:</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px 0;"> <p><i>«Vurdering av tillatte byggehøyder for nærområdet i retning mot Moa: Gjeldende plan for nabotomta i øst tilrettelegger for ny bebyggelse med byggehøyde inntil 15 meter, pluss inntrukket ventilasjonsetasje inntil 18 meter høyde. Reguleringsplanen for nabotomta er utarbeidet og godkjent i 2015, dvs før gjeldende kommuneplan ble godkjent. Nabotomta i øst er plassert innenfor forfettingszone 2 i kommuneplanens temakart «Boligfortetting i randsonene - bysentrum, Moa og knutepunkta Sjukehuset og Campus Ålesund». I oppstartsmøtereferatet for denne planen er det oppgitt at naboområdet i øst ligger innenfor et område der 5 etasjer er tillatt.</i></p> <p><i>«Dette betyr at dersom naboområdet i øst blir underlagt ny detaljregulering før utbygging, vil det kunne aksepteres utbygging med inntil 5 etasjer hvilket vil kunne tilsvare minst 17,5 meter byggehøyde (3,5 m etasjehøyde x 5) for nye bygg (pluss oppbygg for heis og ventilasjon), avhengig av bruksformål og krav i teknisk forskrift.»</i></p> </div>
<p>e) Funksjonell og miljømessig kvalitet.</p>	<p>Planområdet har terreng som heller slakt mot sør. Utsikts- og solforhold er gode, og alle leiligheter er planlagt med sørvendt eller vestvendt privat uteplass. Illustrasjonen til høyre markerer private uteplasser med gul farge. Felles utearealer og lekeplass er planlagt etablert med gressdekke over den underjordiske garasjen.</p> <div style="text-align: right;">  </div> <p><i>Illustrasjonen, utarbeidet av Sporstøl Arkitekter AS, markerer plassering for privat uteoppholdsareal med gul farge. Alle vil ha sør eller vestvendt uteplass.</i></p>
<p>f) Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser</p>	<p>Området er plassert vest for kjøpesenter og knutepunktet Moa. De ubebygde områdene like øst for planområdet er forventet utbygget med forretningsbygg og boligblokker. Sør og sørvest for Moa området er det tilsvarende forventet etablert blokkbebyggelse eller kombinasjon av forretningsbygg og boligblokker. Det vurderes derfor at planlagt utbygging med den planlagte trappingen mot eksisterende bebyggelse, vil føye seg til fremtidig bebyggelse i nærområdet og bidra til å danne en overgang mellom Moa sentrum og eksisterende tilgrensende boligområder.</p>

	 <p><i>3D fra kommunekart viser bebyggelse i og utenfor planområdet. Illustrasjonen viser planområdet med blå linje, og røde sirkler markerer arealer hvor det er forventet at det blir etablert blokkbebyggelse i fremtiden.</i></p>
<p>g) Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Innenfor planområdet finnes følgende formål i kommuneplanen: Boligbebyggelse, nåværende (lys gul) og kombinert bebyggelse og anlegg.</li> <li>- Kommunedelplanen bestemmer ikke boligtype med farger i plankartet, og lys gul farge definerer kun at området har boligbebyggelse pr i dag.</li> </ul>  <p><i>Gjeldende kommuneplan har avsatt planområdet til Boligbebyggelse, nåværende (lys gul) og kombinert bebyggelse og anlegg (striper gul/hvit).</i></p>



*Vedlegg til kommunedelplan for Ålesund – temakart fortettingsstrategi.*

**§ 10.1 Bolig- og utbyggingsområdene i kommunen inndeles i 4 hovedkategorier:**

1. Urban fortetting – bysentrum, Moa og knutepunkta Sjukehuset og Campus Ålesund
  2. Boligfortetting i randsonene - bysentrum, Moa og knutepunkta Sjukehuset og Campus Ålesund
  3. Boligområder langs kollektivaksen bysentrum - Moa og rundt bydels- og nærsentra
  4. Andre boligområder (utenfor fortettingssonene)
- Jf. Temaplan 3: Fortettingsstrategi.

- Kommuneplanen har i tillegg temakart som deler kommunedelplanen inn i soner. Ålesund kommune ønsker å differensiere grad av fortetting ved å inndeles i ulike kategorier ut ifra avstand til knutepunkt, kollektivakse og bydels- og nærsentra.

Kartutsnittet viser at planområdet (merket med pil og blå ramme) er plassert i fortettingssone 3, like utenfor fortettingssone 2.



### 3. BOLIGFORTETTING LANGS KOLLEKTIVAKSEN BYSENTRUM – MOA OG RUNDT BYDELS- OG NÆRSENTRA

#### I områder med enhetlig bebyggelsesstruktur:

- Fortetting med ~~middels~~ utnyttelse
- Opprettholde eksisterende skala

#### I områder med variert bebyggelse:

- Fortetting med middels utnyttelse
- Tilrettelegge for nyskapende strukturer som binder området/områder sammen

#### I områder med industri- og næringsbebyggelse:

- Fortetting ved transformasjon
- Åpne for nyskapende arkitektur som binder området/områder sammen
- Tilrettelegge for nye offentlig tilgjengelige uteområder

- Avstand til aksene bysentrum – Moa, til bydelsentra og nærsentra
- Tomtas egnethet (størrelse, form, tilkomst, terreng, sol-/vindforhold)
- Infrastruktur (skole, barnehage, vann og avløp etc.)
- Krav til leikeareal må kunne løses (jf. kap. 12)
- Ikke i konflikt med:
  - hensynssoner eller båndlagte områder
  - grøntstruktur (leikeområder, stier, grøntkorridorer)
- Støy- og luftforurensing må utredes

Utklippet over er hentet fra temaplan 3 – fortettningsstrategi – vedlegg til kommunedelplan for Ålesund, og beskriver kriterier for fortettingssone 3 knyttet til hvilken type område som skal endres. Det vurderes at planområdet pr i dag har bebyggelse innenfor de 2 gruppene som er illustrert med rød ramme i utklippet.

Temakartet: For planområdet vurderes det at eksisterende bebyggelse har en kombinasjon av næringsbebyggelse og boligbebyggelse. Man vurderer at planlagt bebyggelse er i samsvar med kommunens fortettningsstrategi fordi:

- arealet er plassert i aksene mellom bysentra
- tomta er svært godt egnet for boligbebyggelse med hensyn til solforhold og nærhet til handelssentrum
- Ved foreslått løsning vurderes det at fortetting vil utgjøre middels utnyttelse, ca 49 % BYA ved å etablere nesten all parkering i garasje under terreng.
- Foreslått bebyggelse med trappede bygg mot eksisterende bebyggelse vil utgjøre nyskapende struktur og arkitektur, som et

bindeledd mellom sentrumsområdet og tilgrensende boligområder.

- Krav til leikeareal vil løses ved a) å etablere en solrik nærleikeplass og felles utearealer sentralt innenfor på eget område på en trafiksikker måte, hvor barna kan nå leikeplassen uten å bevege seg på trafikkareal.
- I tillegg har man mulighet til å knytte til seg områdeleikeplassen «Lilleskogen» hvor man forplikter seg til etablering av resterende leikearealer i tråd med kommuneplanens krav til arealstørrelse for leikeareal pr boenhet. Et annet alternativ er å etablere leikeareal på takterrasser.



*Illustrasjoner er hentet fra skisseprosjekt utarbeidet av Sporstøl Arkitekter AS og viser hvordan man ser for seg at leikeplassen kan etableres innenfor eget område.*



*Illustrasjonen er hentet fra tidligere planforslag for Vindgård, og viser hvordan man den gangen så for seg etablering av områdelekeklassen «Lilleskogen». Det kan bli aktuelt å vurdere dette arealet på nytt.*

**Lekeklasskravet:**

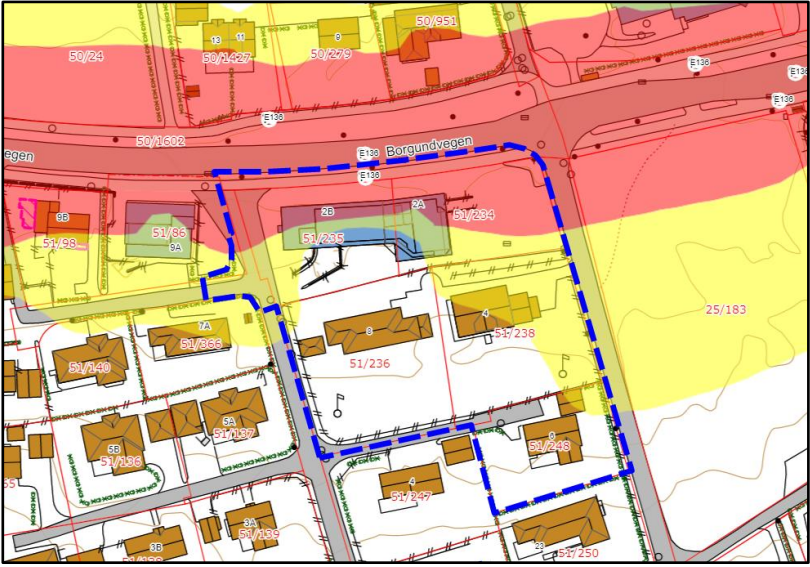
Skisseprosjektet som foreligger og som man ønsker å tilrettelegge for, indikerer etablering av leiligheter og hybler i forskjellige størrelser. Tallene er ikke låst på noen måte, men indikerer hva som er ønsket.

**Oversikt leilegheitstypar - eksempel**

Type	BRA	Antal leil.	%-andel
Hyblar	35-50 m <sup>2</sup>	13	22%
2-roms	50-70 m <sup>2</sup>	13	22%
3-roms	70-90 m <sup>2</sup>	6	10%
4-roms	90-110 m <sup>2</sup>	16	28%
5-roms	110+ m <sup>2</sup>	9	15%
<b>Sum</b>		57	

Man ser for seg at dersom det etableres leiligheter for eksempel som illustrert i tabellen, totalt 57 stk, vil dette kreve etablering av 36 m<sup>2</sup> lekeareal pr boenhet fordelt på 44 boenheter. 36 x 44 = 1584 m<sup>2</sup>. Uteområdet mellom boligbyggene er av arkitekt angitt å ha en størrelse i

	<p>nærheten av 1000 m<sup>2</sup>, arealet vil bli beregnet mer nøye i plansaken. Resterende del av lekeplasskravet, ca 600 m<sup>2</sup> må da etableres annet sted.</p> <p>Når det gjelder lekeplasskravet for hybelleiligheter, så vises det til kommunedelplanens § 12.2:</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"><p>«Ved nye planer og byggetiltak med 5 – 50 boenheter &gt;55 m<sup>2</sup>, eller flere enn 10 boenhet er &lt;55 m<sup>2</sup> skal det settes av minimum 36 m<sup>2</sup> per boenhet til leikeareal»</p></div> <p>I skisseprosjektet er det indikert etablering av 13 hybelleiligheter med arealstr. mindre enn 55 m<sup>2</sup>, og derav har vi kommet frem til at det er 44 av totalt 57 boenheter som gir grunnlag for lekeplasskravet på 36 m<sup>2</sup> pr boenhet.</p>
h) Vesentlige interesser som berøres av planarbeidet	Det er ingen registreringer i offentlige databaser som indikerer at det kan finnes kulturminner innenfor planområdet.
i) Hvordan samfunns-sikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet	<p>Planområdet er plassert over marin grense og vurderes å ha trygg byggegrunn. Det er ikke registrert aktsomhetssoner av noe slag. Det vurderes at Tek17 ivaretar forholdet til samfunnssikkerhet.</p> <p>Planområdet er utsatt for vegtrafikkstøy. Forholdet til støy og støv er utredet i et tidligere planforslag for nordlig del av planområdet. Det blir nødvendig å oppdatere utredningene, men det vurderes at planlagt boligbebyggelse for dette planforslaget vil kunne skjermes effektivt mot vegtrafikkstøy, hovedsakelig ved eksisterende og fremtidige bygningsdeler.</p>

	 <p><i>Statens vegvesens vegkart pr 2023.</i></p>
<p>j) Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart</p>	<p>Statsforvalteren, Fylkeskommunen, NVE, Statens vegvesen, Linja, Attvinn, Mattilsynet. Vi ber kommunen om nærmere informasjon vedr. hvilke andre som skal varsles om planoppstart, i tillegg til naboer og gjenboere.</p>
<p>k) Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte</p>	<p>Oppstart av planarbeid kunngjøres i avis og på websidene til kommunen og plankonsulent + brev til naboer og gjenboere og epost til offentlige instanser.</p>
<p>l) Vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt</p>	<p>Med bakgrunn i at planlagt tilrettelegging vil være i samsvar med overordnet plan, vurderes det at planen ikke utløser krav om konsekvensutredning.</p>