

KUNNGJØRING - OPPSTART DETALJREGULERING FOR DAAEVEGEN, GBNR 51/234 M.FL. ÅLESUND KOMMUNE

Jf. plan- og bygningslova, §12-8 og 12-14 gjøres det kjent at det er startet opp arbeid med detaljregulering for Daaevegen gbnr. 51/234 mfl. – Ålesund kommune.

Nordlig del av planområdet har i perioden 2016-2021 vært inkludert i «Detaljreguleringsplan for Vindgårdsområdet gbnr 51/234 og 235», PlanID 2016001606. Sistnevnte planarbeid ble avsluttet før sluttbehandling i 2021, med bakgrunn i at forslagsstiller nå ser på en større del av omkringliggende område. Arbeidet som ble nedlagt i forrige planprosess, blir med videre i dette planarbeidet, og merknadene som ble gitt fra instansene etter offentlig høring, blir hensyntatt i planarbeidet.

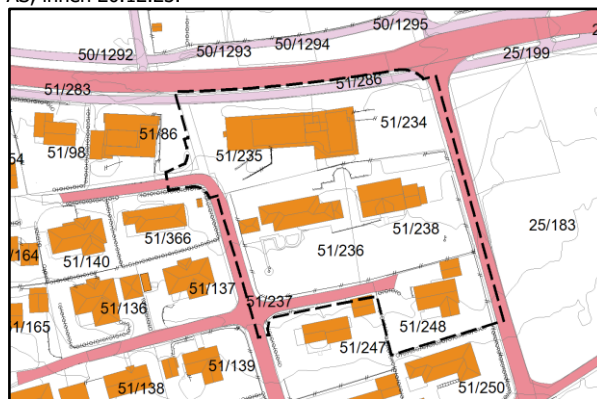
Intensjonen med planen er å legge til rette for utbygging i tråd med kommunedelplan for Ålesund. Området er avsatt til boligbebyggelse, nåværende og kombinert bebyggelse og anlegg. I gjeldende reguleringsplan «Spjelkavik del 2 fra 1984», er nordlig del av planområdet avsatt til forretninger, kontor mv., og sørlig del av planområdet er avsatt til boligformål. I tillegg er det regulert vegareal innenfor plangrensen. Kommunedelplanens arealbruk gjelder foran den eldre reguleringsplanen.

Eksisterende bebyggelse i nord skal videreføres som næringsbygg uten endringer i byggets høyder. I tillegg er det planlagt et nytt næringsbygg øst for etablert bebyggelse, mot Daaevegen. Sør for næringsbyggene er det planlagt boligblokker med avtrappende høyder mot sør. I tillegg er det planlagt parkeringskjeller under store deler av området, samt parkerings og kjørearealer, uteoppholdsarealer og lekeareal.

Plangrensen er vist i kartutsnitt. Mindre justeringer i plangrensen kan komme som følge av innspill til planarbeidet. Planendringen 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. Berørte grunneiere og naboer varsles direkte i eget brev. Oppstartsmeldingen kan sees på websidene www.proess.no og 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) og rettes til proESS AS, innen 20.12.23.



www.proess.no
proESS AS
Brusdalsvegen 20
6011 ÅLESUND
post@proess.no

proESS

Til offentlige instanser

Ålesund: 09.11.23

VARSEL OM OPPSTART DETALJREGULERING FOR DAAEVEGEN, GBNR 51/234 MED FLERE, ÅLESUND KOMMUNE

Jf. plan- og bygningslova, §12-8 og 12-14 gjøres det kjent at det er startet opp arbeid med detaljregulering for Daaevegen gbnr. 51/234 mfl. – Ålesund kommune.

Nordlig del av planområdet har i perioden 2016-2021 vært inkludert i «Detaljreguleringsplan for Vindgårdskiftet gbnr 51/234 og 235», PlanID 2016001606. Sistnevnte planarbeid ble avsluttet før sluttbehandling i 2021, med bakgrunn i at forslagsstiller nå ser på en større del av omkringliggende område. Arbeidet som ble nedlagt i forrige planprosess, blir med videre i dette planarbeidet, og merknadene som ble gitt fra instansene etter offentlig høring, blir hensyntatt i planarbeidet.

Intensjonen med planen er å legge til rette for utbygging i tråd med kommunedelplan for Ålesund. Området er avsatt til boligbebyggelse, nåværende og kombinert bebyggelse og anlegg. 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.

Eksisterende bebyggelse i nord skal videreføres som næringsbygg uten endringer i byggets høyder. I tillegg er det planlagt et nytt næringsbygg øst for etablert bebyggelse, mot Daaevegen. Sør for næringsbyggene er det planlagt boligblokker med avtrappende høyder mot sør. I tillegg er det planlagt parkeringskjeller under store deler av området, samt parkerings og kjørearealer, uteoppholdsarealer og lekeareal.

Plangrensen er vist i kartutsnitt. Mindre justeringer i plangrensen kan komme som følge av innspill til planarbeidet.

Planendringen 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. Berørte grunneiere og naboer varsles direkte i eget brev. Oppstartsmeldingen kan sees på websidene www.proess.no og 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) og rettes til proESS AS, innen 20.12.23.

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



OPPSTARTMELDING

**DETALJREGULERING FOR DAAEVEGEN
GBNR 51/234 MFL.
ÅLESUND KOMMUNE**

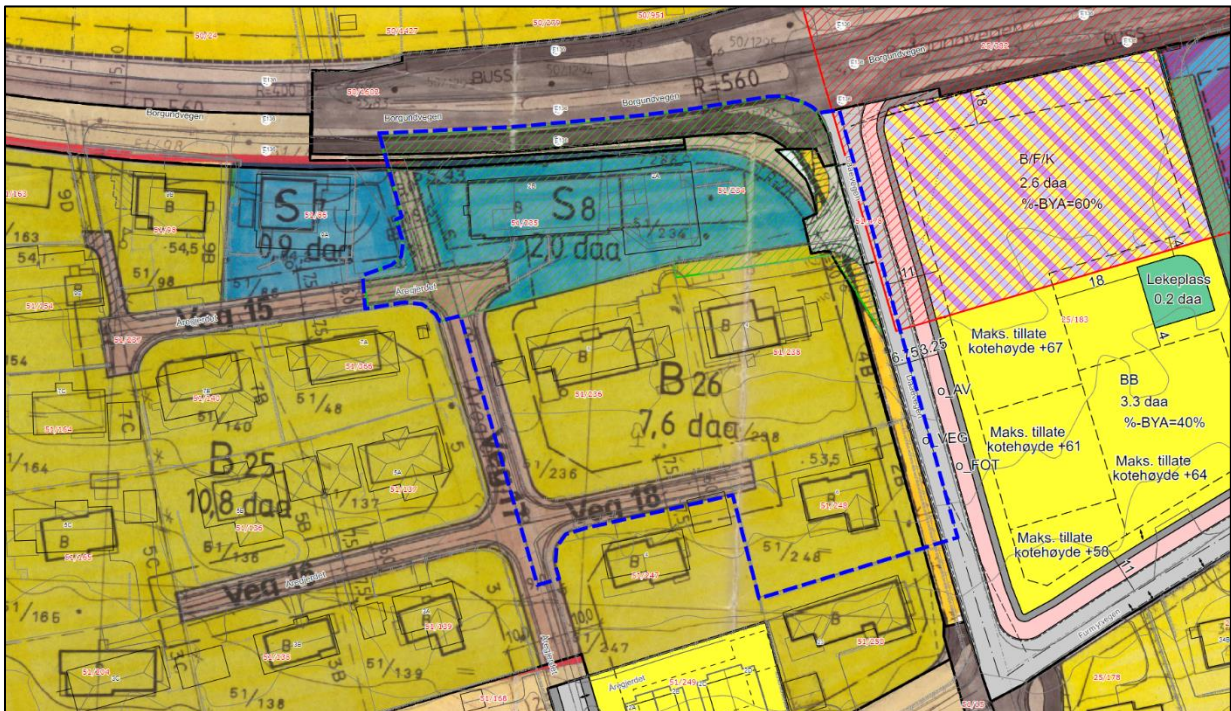
**DETALJREGULERING FOR DAAEVEGEN
GBNR 51/234 MFL.**

Dato 16/10/23	Konstr./tegn mhs	Godkjent	Målestokk 1:1000	pro ESS
EUREF89 - SONE 32 NN 2000 høyder			Erstatning for:	
OPPSTART DETALJREGULERING				Erstattet av: 912
Henvising:		Beregning:	5107	

VEDLEGG B



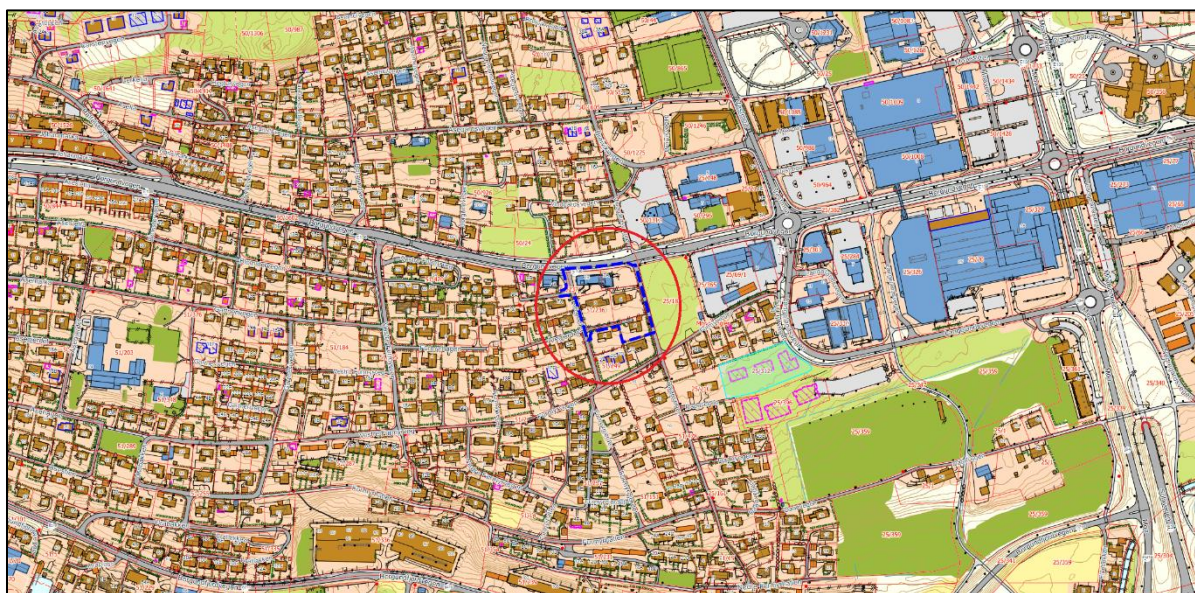
Figur 1 Planområdet er vist med blå stiptet linje i gjeldende kommunedelplan.



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



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



Figur 2 Planområdet er avmerket med blå stippet 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"> • 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.
Framlagt materiell	<ul style="list-style-type: none"> • Daavegen planinitiativ

PLANFORUTSETTNINGER


Føringer; Statlige, regionale og kommunale	<ul style="list-style-type: none"> • Plan for areal, klima og transport i Ålesundregionen (PAKT) Relevante tema vil være for eksempel senterstruktur og utbyggingsmønster og mobilitet (10-minutters gang/sykkelavstand, ABC-prinsippet). • for samordna bustad-, 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 for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging
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>

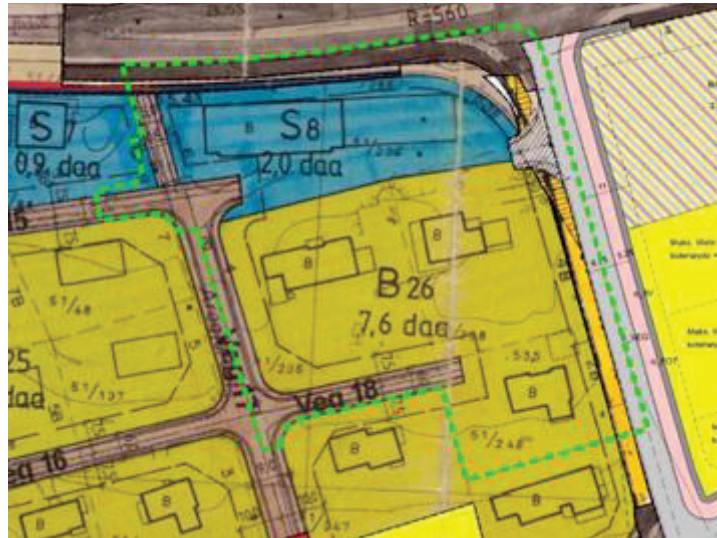
	<p>Området er i kommuneplanens arealdel avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål (stripet) samt boligbebyggelse (gult).</p> <p>Relevante temakart/planer (vedlegg til KDP):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Temaplan 2: Senterstruktur • Temaplan 3: Fortettingsstrategi • Temakart C: Hovednett for sykkel med viktige målpunkt • Temakart D: Støysoner langs hovedvegnettet
Reguleringsplan	<p>Reguleringsplan for Spjelkavik del 2, med best. – Eldre reguleringsplan vedtatt 2.4.1984 (planid:1504322)</p>  <p><i>Figur 4 - Plangrense (blå) stiplet 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"> • Det er tidligere igangsatt regulering av deler av planområdet, dette erstattes av ny reguleringsplan (se fig.1). • Det er igangsatt reguleringsprosess for områdeplan for Moa like øst for planområdet. Planprogram fastsatt 1.12.2020 (sak 189/20) • Det pågår sonderinger for fremtidig utvikling av allerede regulerte områder øst for planområdet, mot Moa (planarbeid er ikke startet)

<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"> • 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. • Aktuelle arealformål vil være: Bolig, næring, lek, grønt/uteopphold samt vegarealer. • Planinitiativet er stort sett i tråd med arealplaner i området – Det legges dog opp til en høyere fortetting enn i gjeldene reguleringsplan fra 1984. • Planområdet ligger vest for bydelscenteret Moa og er blant de siste næringseiendommene før bebyggelsen går over i en mer variert småhusbebyggelse. • 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. • 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. • 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. <p><u>Viktige tema for videre planarbeid:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Planen må på en tydelig og objektiv måte beskrive tiltakene og virkningene av disse. • Trafikkavvikling og internveier må løses på en måte som både er effektiv og samtidig sikker for myke trafikanter. • Lek- og uteopphold – Det må sikres at ny utbygging legger til rette for gode uteoppholdsarealer og gode lekeplasser. • 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.

	<ul style="list-style-type: none"> • 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. • 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).
--	---

Planavgrensning

<p>Foreslått planavgrensning</p>	
<p>Kommunen sin tilbakemelding</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Planen vil erstatte deler av følgende planer: <i>Moaområdet</i> - eldre reguleringsplan (planid: 1504411) og <i>Spjelkavik del 2</i> – eldre reguleringsplan (planid:1504322) • Kommunen ser positivt på at planområdet er utvidet i tråd med tilbakemeldinger fra tidligere planarbeid. • 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.



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 m² 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 ²
2a	Liten kvartalslekeplass <i>(dimensjonert for opptil 50 boenheter)</i>	100 m	750 m ²
2b	Mellomstor kvartalslekeplass <i>(dimensjonert for opptil 150 boenheter)</i>	150 m	1.500 m ²
2c	Stor kvartalslekeplass <i>(dimensjonert for opptil 600 boenheter)</i>	500 m	2.500 m ²
3	Sentralt lekefelt <i>(opptil 1200 boenheter)</i>	500 m	6.000 m ²

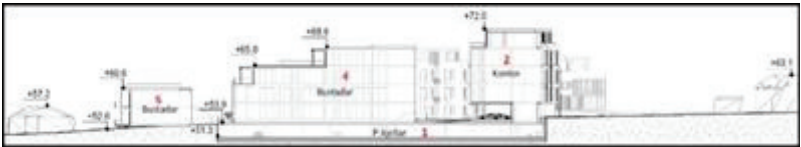
Figur 7 - Tabell fra KDP - Viser krav til avstand og størrelse på lekeplass i tilknytning til planområdet

- 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 innholds krav.


	 <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"> • Planområdet ligger innenfor opptaksområde for Åse barneskole. Kommunen sjekker kapasitet. • Trygg tilkomst til skole, barnehage og andre viktige målpunkt må beskrives. Ved utfordringer må tiltak vurderes.
Universell utforming	<ul style="list-style-type: none"> • Planforslaget må utformes i henhold til TEK. • NKF har laget temahefte som tar for seg universell utforming. • 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. • 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.
Eldre sine interesser	<ul style="list-style-type: none"> • 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>». • Kommunen ber om at tiltakshaver vurderer om enkelte


	<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"> • 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. • Naturmangfold skal ellers vurderes i planarbeidet i tråd med naturmangfoldloven.
<p>Kulturlandskap og kulturminne</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Det er ikke registrert funn av kulturminner innenfor planområdet. Planområdet er allerede utbygd, og det har ingen spesiell landskapsmessig kulturverdi.
<p>Grønstruktur-og friluftslivinteresser</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Planområdet har ingen utpregede grønt- eller friluftskvaliteter, men planarbeidet skal legge til rette for gode uteoppholdsområder med «grønne» kvaliteter.
<p>Fortetting/ fortettingsstrategi</p>	<div data-bbox="555 1104 1361 1704"> <p>4. BOLIGFØRTELING I ÅLESUND KJØPSTADEN ØYSENTRUM – MOA OG RUNDT BUEGLA- OG NERSENTRA</p> <p>Zoner med høyest bebyggelsesgrad:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Fortetting med midtstore utbygginger • Oppretthold eksisterende skole <p>Zoner med lavest bebyggelsesgrad:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Fortetting med midtstore utbygginger • Tiltak for nye utbygginger som binder områder/zoner sammen <p>Zoner med midtstore og sparsomme bebyggelser:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Fortetting med midtstore utbygginger • Åpne for nye utbygginger som binder områder/zoner sammen • Tiltak for nye utbygginger som binder områder/zoner sammen <ul style="list-style-type: none"> • Avstand til eksisterende senter – Moa, til bysentrum og sentrum • Sparsomme utbygginger (f.eks. skole, barnehage, barne- og ungdomsskole) • Infrastruktur (skole, barnehage, vann og avløp etc.) • Åpne til eksisterende midtstore senter (f.eks. Aeg 12) • Ikke i kjerneområdet • Sammenheng eller tilknyttede områder • Grønstruktur (f.eks. parker, stier, grønne korridorer) • Stier og tilknytning til utvidelse </div> <ul style="list-style-type: none"> • Planområdet ligger i fortettingssone 3 jf. kommunedelplanen. • Planområdet ligger tett opp mot sone 2 og må sees i sammenheng med fremtidig utbygging på nabolotter mot sentrumsområdet på Moa.

	<ul style="list-style-type: none"> • Planområdet ligger innenfor 10min gangavstand fra bydelssenteret på Moa og langs kollektivaksen til/fra Ålesund sentrum (jf. PAKT). • Plandokumentene må beskrive hvordan retningslinjene for fortetting gitt i KDP blir fulgt opp i reguleringsplanen.
<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"> • 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. • 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. • 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. • 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.

	<ul style="list-style-type: none"> • Illustrasjonene bør vise gaterommene og utemiljøet på en tydelig måte. • 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.  <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"> • Kjøretilkomst og trafikkavvikling skal være i tråd med kommunalteknisk veg- og gatenorm og Statens vegvesen sin håndbok «N100 Veg- og gateutforming». • Alle avkjørsler og internveger skal inntegnes i plankartet • Parkering, sykkelparkering mv. må beskrives gjennom plandokumentene. Jf. kap. 8 i Kommuneplanens arealdel. • Det må sikres gode løsninger for myke trafikanter til/fra og internt i planområdet. Sikker tilkomst til kollektivtrafikk må vurderes i planarbeidet. • Løsninger for avkjørsler, gang- og sykkelvei mv. langs Borgundvegen bør videreføres fra tidligere planforslag, og i tråd med tilbakemeldinger fra Statsforvalteren og Fylkeskommunen. <p><u>Andre innspill fra miljø og samferdsel:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 • Minst mulig avkjørsler som kan gi trafikklekkasje eller «snarveger» gjennom området. Alle avkjørsler må planlegges nøye med to frisiktsoner for hvert kryss/avkjørsel. • Planforslaget bør avsette areal til fremtidige sykkelakser i tråd med kommunal og regional sykkelsatsing. • Plangrensene må tilpasses godt til omkringliggende planer. •

	<p><u>Renovasjon:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Krav om renovasjonsteknisk plan og eget kapittel i planbeskrivelsen. • Tilkost for renovasjonsbil og snuplass, jf. renovasjonsforskriften. Snusirkler og svingradier bør vises. • Det oppfordres til tidlig dialog med ÅRIM.
<p>Vann, avløp, overvannshåndtering</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Krav om VA-rammeplan i tråd med kommunens VA-norm. • 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 her. • Fordrøyningsanlegg under bakken må vurderes • Slukkevannskapasitet og ekstra brannvannsuttak må dokumenteres og sikres. • Det er ikke utbygget separatsystem i forlengelsen langs Furmyrvegen, og det er pr. i dag felles avløpsnett. • 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. • Avløp til renseanlegg RA4 Åse. Renseanlegget har per i dag ledig kapasitet og oppfyller rensekravene, men situasjonen kan endre seg. • 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 • Det vil kunne stilles rekkefølgekrav for tilknytting til renseanlegg RA4 om at det har godkjent utslippstillatelse.

	 <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"> • Det vil være aktuelt med rekkefølgekrav knyttet til opparbeiding av veg, gang- og sykkelveg, samt uteoppholdsareal og arealer avsatt til lek. • Rekkefølgekrav for vann, avløp og overvann. • 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.
<p>Beredskapsmessige vurderinger/ROS-analyse</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Krav om ROS-analyse om oppdateres underveis i planarbeidet. Forslagsstiller skal bruke Statsforvalteren sin sjekkliste for risiko- og sårbarhet. • Eventuelle faremoment som avdekkes under planprosessen må utredes nærmere. • Det er kartlagt lav-moderat aktsomhetsgrad, nødvendige tiltak etter dette må vurderes.

<p>Støy og støv/forurensning</p>	 <p>Figur 12 - Støysituasjon i og rundt planområdet</p> <ul style="list-style-type: none"> • Deler av planområdet er i rød støysone hvor det ikke kan etableres ny bebyggelse med støyfølsomme bruksområder. • Det settes krav til vurdering og beregning av støy for ny bebyggelse gjennom en støyrapport i henhold til veileder T-1442/21. • 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. • 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. • 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.
<p>Høringsparter og behov for medvirkningsprosesser</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Aktuelle offentlige organ og andre berørte skal varsles om planoppstart jf. høringsliste oversendt av kommunen. • Ytterligere medvirkning med kommune og nabolag for opparbeiding av «Lilleskogen» bør vurderes. • Om det planlegges boliger med en tydelig definert målgruppe bør representanter fra denne involveres særskilt i planarbeidet.

GENERELT OM PLANPROSESS OG KRAV

Krav til varsel om oppstart av planarbeid	<ul style="list-style-type: none">• Forslagsstiller skal varsle oppstart av planarbeidet i minst 1 avis som er alminnelig lest på stedet. Varsling skal inneholde vurdering av KU-plikt.• Kommunen legger varsel om oppstart ut på kommunen sin hjemmeside.• 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.• Naboliste må bestilles fra Ambita, Norkart eller Proconet (se veiledning på kommunen sin hjemmeside).• Høringsfristen skal være på minst 4 uker (lenger ved ev. ferie).• 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.• Endelig varslingsbrev skal sendes til kommunen min. 3 ukedager før annonsering i avisa.
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. (Se veiledning på kommunen sin hjemmeside.)
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">- Plankart i pdf-format og i gjeldende SOSI-versjon- Reguleringsbestemmelser i pdf- og word-format- Planbeskrivelse i pdf- og word-format- Ev. rapporter og utredninger i pdf-format- Solstudier – illustrasjoner mv. som egne vedlegg i pdf-format. <p><u>Andre dokument:</u></p> <ul style="list-style-type: none">- Kopi av kunngjøring, varslingsbrev og adresseliste

	<ul style="list-style-type: none"> - Kopi av innspill ved oppstart av planarbeidet - Ev. illustrasjoner <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>Pris for plansaker på kommunen sin hjemmeside</p>

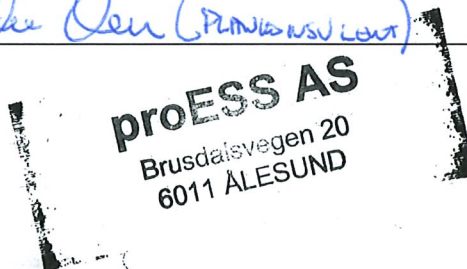
BEKREFTELSE OG FORBEHOLD

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:

PÅ VERNE AV EKA INVEST AS
Ålesund 9/10-23 Sindre Oen (PLANLEGGJØR)

(Sted, dato, underskrift forslagsstiller)



Med hilsen
Christopher Byrne
planlegger – arkitekt

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.