

Parkgata 11a - heis til fjellstua - Referat oppstartsmøte

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- JON EIRIK URSTAD signert 07.09.2026 med ID-Porten: BankID



Det signerte dokumentet inneholder

En forside med informasjon om signaturene, alle originaldokumenter og digitale signaturer.



Dokumentet er forseglet av Posten Bring

Signeringen er gjort med digital signering levert av Posten Bring AS. Posten garanterer for autentisiteten og forseglingen av dette dokumentet.



Slik ser du at signaturene er gyldig

Hvis du åpner dette dokumentet i Adobe Reader, skal det stå øverst at dokumentet er signert av Posten Bring AS. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke er endret etter signering.

Detaljreguleringsplan for Parkgata 11a – Heis til fjellstua

REFERAT FRA OPPSTARTMØTE

Planidentifikasjon/ arkivsak-nr.	2600008553 / 26/8553
Sakstittel	Parkgata 11a - Heis til Fjellstua - gbnr. 201/887 - detaljregulering
Møtedato og møtested	12.06.26, Ålesund rådhus, møterom syd 6. etasje
Møtedeltakere/rolle	<u>Fra Ålesund kommune</u> Bjørn B. Leinebø – saksbehandler, planavdelingen Inger-Anne Fauske – saksbehandler, planavdelingen Annegret Siejak – plansjef, planavdelingen Magne Blindheim - vann og avløp Else Strømsheim - kommuneoverlegen Siri Nes Tjørstad – kommuneoverlegen Trond Hunsrød – miljø og samferdsel Tor-Amund Røsberg – miljø og samferdsel Paul Arne Ulstein – miljø og samferdsel <u>Fra forslagsstiller</u> Jon Eirik Urstad - Slyngstad Aamlid, plankonsulent Ivar Aamlid - Slyngstad Aamlid, plankonsulent Gunnar Haagensen - Brødrene Jangaard AS, forslagsstiller Stein Erik Fremo, Brødrene Jangaard AS, forslagsstiller
Stedsnavn, gbnr.	Nørvøy skole, 201 / 887
Plantype, plannavn	Detaljreguleringsplan for Parkgata 11a – Heis til fjellstua
Forslagstillers beskrivelse av planen	<u>Intensjoner</u> • Etablering av heis til Fjellstua • Heisanlegg inne i fjellet • Inngangsområde ved Nørvøy Skole • Endestasjon øst for Fjellstua • Tilhørende service- og formidlingsområder • Ønsker å utvikle en turist- og fritidsdestinasjon • Kombinert endestasjon med utkikkplattform i fjellknausen øst for Fjellstua • Med ønske om en positiv utvikling av byområdet <u>Kvaliteter</u> • Reduksjon av buss- og biltrafikk til Aksla



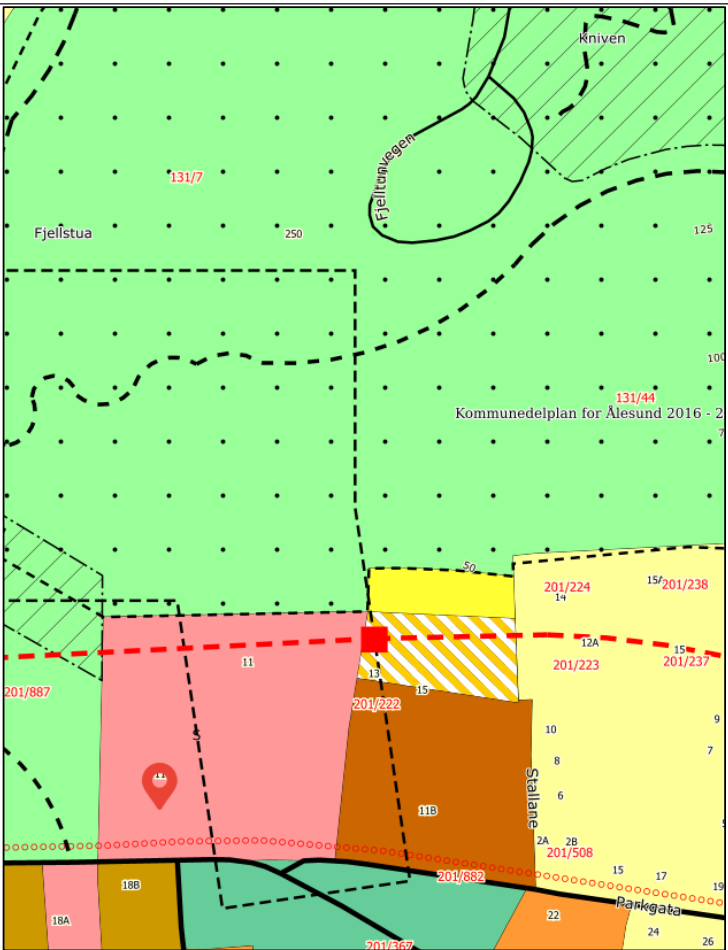
	• Fremme en bærekraftig turistnæring, økonomisk vekst og arbeidsplasser • Realisering av gatetun mellom Øvre utstillingsplass og Byparken • Utadrettet virksomhet i Nørvøyskolen, med oppgradering av områdene rundt • Universell tilgjengelig tilkomst • Kulturminner, materialbruk og mobilitet skal sikres gode forutsetninger for en videre utvikling gjennom planforslaget <u>Virkninger og konsekvenser</u> • Vurdert liten påvirkning på omgivelsene • Adkomst nord for Nørvøy skole • Endestasjon øst for Fjellstua • Økt trafikk av besøkende på vestsiden av Nørvøy skole samt på annet høydenivå • Gatetunet vil knytte boligene mot Byparken • Bevaring av Nørvøy skole – med utvikling av et nytt konsept • Universell tilgjengelig tilkomst fra sentrum til Aksla
Framlagt materiell	Planinitiativ og anmodning om oppstartsmøte. Plankonsulent holdt innledningsvis en kort presentasjon som viste enkle skisser av planlagt utbygging. Forslagsstiller utdypet dette med noen tanker og visjoner.

PLANFORUTSETTNINGER

Gjeldende plangrunnlag for området

Kommunedelplanens arealdel	• Kommunedelplan Ålesund 2016-2028 (under revisjon) • Arealformål: Offentlig eller privat tjenesteyting, friområde (uteopphold, kombinert bebyggelse og anlegg samt framtidig bolig) • Hensynssone kulturmiljø (bunkersanlegg i Byparken) • Bestemmelsesområde Marka (§23.1 i KPA) • Kulturminner (bla. Nørvøy skole) • Verne- og byformingsplan for Ålesund sentrum • Trapper til Fjellstua og videre turveg innover
----------------------------	---



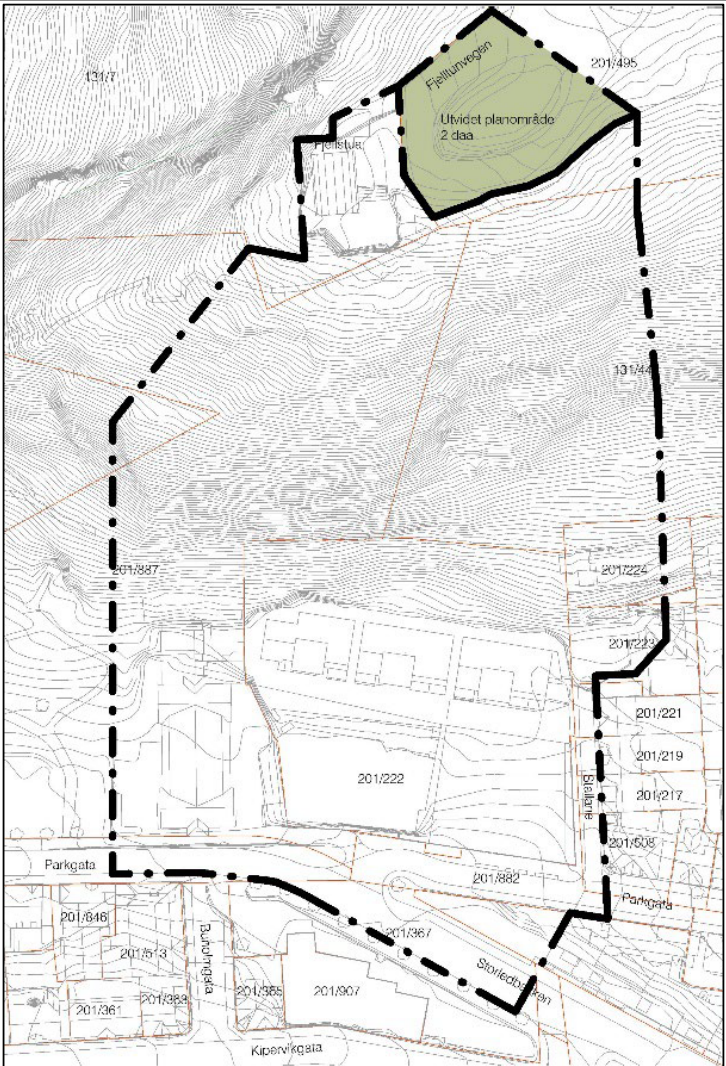
	 Figur 1 Kartutsnittet viser gjeldende kommunedelplan for Ålesund
Reguleringsplan	Det er flere gjeldende reguleringsplaner i området, både over og under bakken. • Øvre Utstillingsplass - Fjellstua - Badeland, 2018 • Tjenesteyting, bolig, leik, gatetun, idrettsanlegg (også under bakken) samt friområder og faresoner • Aksla, reg.plan for friområdet på Aksla, m/best., 1976 • Friområder for park, turområde og idrettsanlegg • Reguleringsplan for parkeringsanlegg i Aksla, Ålesund sentrum, 2012 • Parkeringsanlegg under bakken
Pågående planarbeid	Det pågår planarbeid i Grensegata 9 og 15 (planID 2024013687, øst for aktuelt område). Arbeid med ny kommuneplan for Ålesund (KPA) pågår. Vi oppfordrer forslagsstiller og plankonsulent til å følge med på



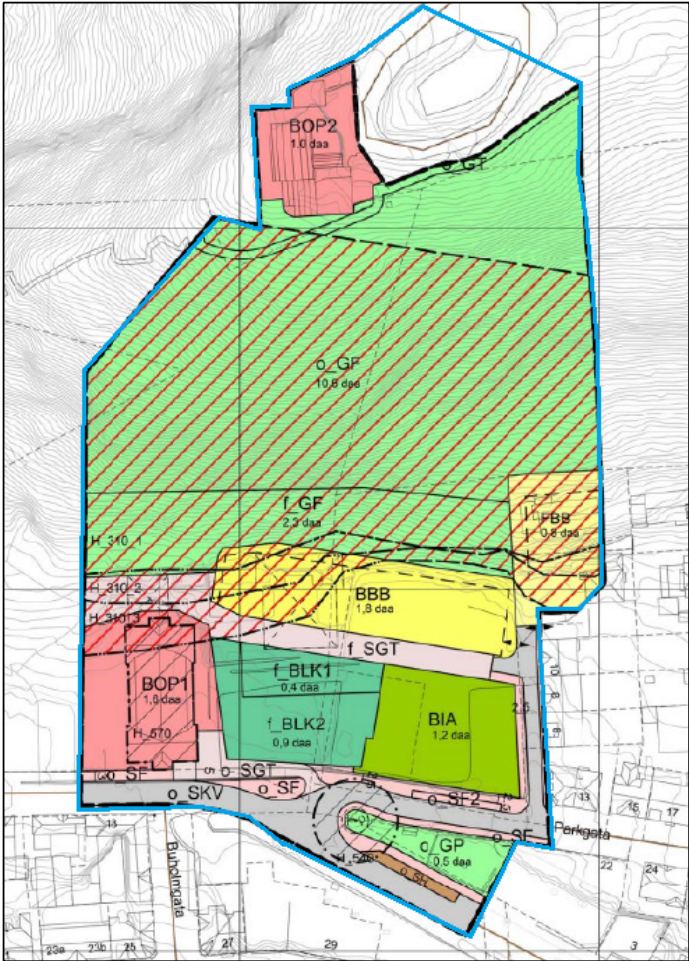
	eventuelle nye føringer dersom disse blir gjort gjeldende før reguleringsplanen for Parkgata 11a er ferdig. Arbeidet med KPA vil foregå frem til 2028 (ca.).
Andre føringer (statlige, regionale og kommunale)	Rikspolitiske/statlige føringer: • for arealbruk og mobilitet • for styrking av barn og unge sine interesser i planlegging • for behandling av støy i arealplanlegging T-1442 • for flom- og skredfare i arealplaner Regionale: • PAKT • Fylkesplan for Møre og Romsdal • Fylkesstrategi for attraktive byer og tettsteder Kommunale: • Kommuneplanens samfunnsdel • Kommunedelplan for Ålesund
Forhold til arealplaner i området*	Planinitiativet er delvis i tråd med gjeldende areal- og reguleringsplaner. Introduksjonen av heis til fjellstua er hovedelement i planinitiativet og ikke lagt til rette for i gjeldende planer. Dette kan være delvis i strid med statlig sikra friområder (dette må avklares med Miljødirektoratet). Planen vil ikke ha konsekvenser for andre planer eller annet pågående planarbeid.
Krav om konsekvensutredning/planprogram*	Kommunen vurderer at det ikke er behov for konsekvensutredning. Planinitiativet avviker delvis fra overordna plan, men forespeilet utbygging vurderes slik at det ikke vil ha vesentlige virkninger for miljø og samfunn.
Planfaglige vurderinger	Kommunen kan tilrå oppstart av detaljregulering. Det må utarbeides en ny detaljreguleringsplan i henhold til pbl. §12-3. Aktuelle formål er i hovedsak som i gjeldende plan, men det skal i tillegg legges til rette for heis inne i fjellet. Tilhørende dette må det legges til rette for stasjoner nede og oppe, arealformål vurderes i planarbeidet. Det må settes av tilstrekkelig areal for dette i plankart (over og under bakkenivå). Videreføring av bestemmelser knyttet til Nørvøy skole forutsettes (hensynssone, vern). Eventuelle endringer må begrunnes og vurderes.

Planavgrensning



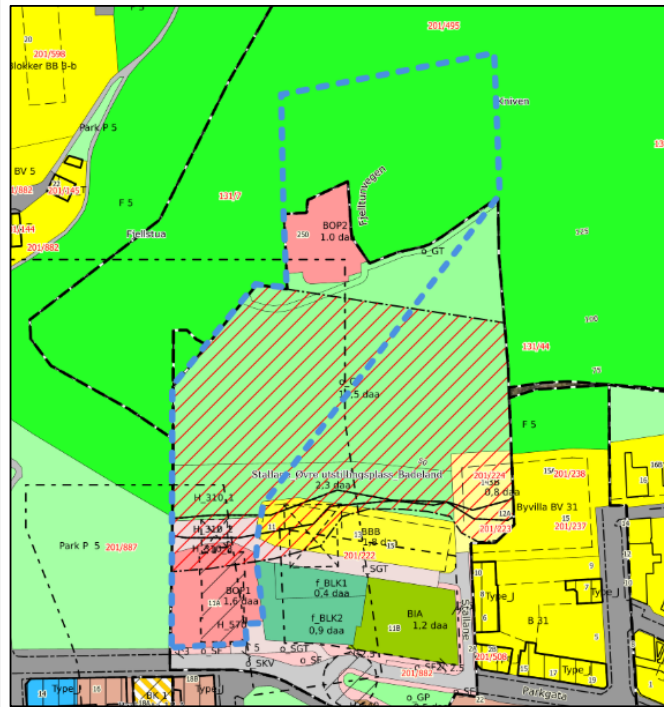
Kart med planavgrensning	 <i>Figur 2 Foreslått planavgrensning fra plankonsulent</i> Plankonsulent foreslår å utvide gjeldende plan med areal for ny stasjon ved Fjellstua.
Gjeldende reguleringssituasjon med planavgrensning	



	 Figur 3 Blå strek viser foreslått plangrense sett mot gjeldende reguleringsplan
Planen vil erstatte deler av følgende planar	Avhengig av plangrensen, men som utgangspunkt: • Øvre Utstillingsplass - Fjellstua - Badeland, 2018 • Aksla, reg.plan for friområdet på Aksla, m/best., 1976
Kommunen sin tilbakemelding	Kommunen anbefaler å ta med areal nord for Fjellstua for å vurdere alternativ lokasjon (for endestasjon) samt et større areal rundt fjellknausen i nord-øst for å vurdere og regulere trafikksituasjonen. Alternativ plassering av heis må vurderes i planarbeidet. Areal under bakkenivå (heis og tilhørende areal) må ligge innenfor plangrensen. I tillegg kan man redusere foreslått planområde ved å ta ut ferdig utbygd areal i sør-øst. Dersom trafikkarealer i sør kan bli aktuelle å gjøre endringer på, må disse inkluderes i planområdet. Også mot vest må man vurdere å inkludere areal dersom det er nødvendig for realisering av sammenkoblingen øst-vest (gatetun).



Endelig forslag til plangrense avklares med kommunen.



Figur 4 Kommunens forslag til planavgrensning (trafikkareal i sør ikke vist innenfor plangrensen).

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

Barn og unge sine interesser



Figur 5 Utsnitt av barnetråkk (ikke vist i møtet)

	Planområdet er en del av og grenser til viktige arealer for opphold for barn og unge. Dette må hensyntas i planarbeidet. Barn og unge skal alltid høres i planarbeid, bruk av barnetråkk er et minimum.
Universell utforming	Skal gjøres gjeldende for offentlige områder. Stigning i o_SGT (gjeldende plan) må sjekkes og redegjøres for om tilfredsstiller krav til universell utforming.
Naturmangfold	Skal vurderes i alle plansaker, jf. naturmangfoldloven. Noen fremmede arter og ansvarsarter registrert.
Kulturlandskap og kulturminne	Videreføring av bestemmelser knyttet til Nørvøy skole forutsettes. Deler av planområdet ligger i verne- og byformingsplan for Ålesund sentrum (se KPA temaplan 4, §17.2). Kulturminner og –miljø: trappene, bunkeranlegg, og byparken skal ivaretas gjennom planarbeidet. Inngang til heis ved fjellfoten kan komme i konflikt med den gamle kommando-bunkeren i Byparken – avstanden til denne må vurderes (vernet anlegg).
Grøntstruktur-og friluftslivinteresser	Kommunens areal ved og rundt endestasjon skal reguleres offentlig og være åpne for allmenn ferdsel. Statlig sikra friområde – Miljødirektoratet involveres ifb. varslings av oppstart.
Estetisk utforming og hensyn til omgivelsene	Nye tiltak må få bestemmelser for utforming, både oppe og nede. Disse må ivareta landskapsmessige og arkitektoniske forhold på stedet samt vurderes opp mot verne- og byformingsplanen. Forbindelsen mellom Nørvøy skole og heis må synliggjøres gjennom planarbeidet.
Veg- og vegtekniske forhold, trafiksikkerhet og renovasjon	Det må gjennomføres trafikkvurderinger – hvordan vil den økte aktiviteten i området påvirke trafikkflyt og –sikkerhet? Planinitiativet vektlegger en trafikkreduksjon opp mot Fjellstua via Volsdalsbakken og Fjelltun. Men det må også vurderes hva som skjer rundt Utstillingsplassen når mye av trafikken flyttes hit. Er det behov for tiltak som må reguleres gjennom planen? Planen må sørge for trafiksikre løsninger. Områdene ved Nørvøy skole/Bybadet (i gjeldende plan o_SGT) samt området rundt foreslått endestasjon skal legges til rette for myke trafikanter i utforming og materialvalg.



Vann, avløp, overvannshåndtering	Det er etablert et vannbehandlings-/høydebasseng inne i Aksla-fjellet (lokasjon ble vist i møtet – unntatt offentlighet). Anlegget er samfunnskritisk og må sikres i forhold til sprengningsarbeid – krav om kartlegging, influensområde, vibrasjonsgrenser og ROS/konsekvensanalyse må utføres i forbindelse med planarbeidet. Vann og slokkevann: Antatt eksisterende 50 mm ledning til Fjellstua er utilstrekkelig – må avklares/utredes ny forsyning, kapasitet og løsning for slokkevann. Avløp: Ingen kommunal avløpsløsning oppe på Aksla-fjellet. Må avklares tilkobling eller alternativ løsning. Benyttes privat avløpsledning fra Fjellstua? VAO-rammeplan: Skal utarbeides som del av reguleringsplan og omfatte vann, avløp, overvann og slokkevann.
Rekkefølgekrav/ utbyggingsavtaler	Det kan bli aktuelt med rekkefølgekrav for infrastruktur (tilkomst) og avbøtende tiltak ifbm. gjennomføring samt sikringstiltak (ras, stabilitet).
Støy og støv/forurensning	<u>Kommuneoverlegen:</u> Influensområdet ved Nørvøyskolen må fastsettes, og konsekvenser for hele dette området må utredes. Dette gjelder trafikale endringer som følge av utbyggingen, utfordringer ved levering og henting av større reisefølger, støy og uro fra økt trafikk og menneskelig aktivitet, og andre forhold med betydning for bomiljøet i det påvirkede området og ved bruk av Byparken og Øvre Utstillingsplass til lek og rekreasjon. Selve sprengningsarbeidet må utføres slik at det gir minst mulig ulempe for berørte boliger og ev. støysensitiv aktivitet i Nørvøyskolen. Det må legges en plan for bortkjøring og deponering av masser som i minst mulig grad påvirker boligområder negativt. Reguleringsbestemmelsene må fastsette støygrenser iht. T-1442 og tidsregulere støyende arbeid. Uansett bør ikke støyende arbeid tillates kveld, natt og helgedager.



Beredskapsmessige vurderinger/ROS-analyse	Det må gjennomføres en ROS-analyse i forbindelse med planarbeidet. Faresone for skred – rekkefølgekrav i gjeldende plan for gatetunet må videreføres. Forslagsstiller opplyser at disse allerede er gjennomført. Tiltak ved fjellfoten må avklares om de er gjennomførbare (ingeniørgeolog). Tiltak inne i fjell må vurderes sett opp mot skredfaren før øvrig. Andre aktuelle temaer for ROS-analysen er sprenging/boring, grunnforurensing, kulturminner, trafikk, brann og rømning, slokkevann, vannmagasin/basseng. Gjennomføring av planen og forebygging av risiko og sårbarhet: ulemper i anleggsperioden må vurderes, eventuelle avbøtende tiltak må gjøres gjeldende i bestemmelsene.
Annet	<u>Ikke diskutert i møte:</u> Salg av Nørvøy skole samt vilkår for planarbeid har vært politisk behandlet i sak 138/241 med vedtak 14.11.2024.
Høringsparter og behov for medvirkningsprosesser	Miljødirektoratet, SF i Møre og Romsdal, Møre og Romsdal fylkeskommune, SVV, NVE, Ålesund brannvesen KF, Attvin, Ålesund kommune, Ålesund kommunale eiendom, naboer og gjenboere. Jf. høringsliste gjør konsulent øvrige vurderinger i samråd med kommunen før utsending av oppstartsvarsel. På nåværende tidspunkt vurderes ikke medvirkning ut over normalt oppstartsvarsel som nødvendig. Dette vurderes på nytt ved eventuelle innkomne innspill. Saken kan ha stor offentlig interesse.

GENERELT OM PLANPROSESS OG KRAV



Krav til varsel om oppstart av planarbeid	- Forslagsstiller skal varsle oppstart av planarbeidet i minst 1 avis som er alminnelig lest på stedet. 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	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. (<i>Skal avtales i møte.</i>) <u>Plandokument skal leveres i følgende format:</u> - Plankart i pdf-format og i gjeldende SOSI-versjon - Reguleringsbestemmelser i pdf- og word-format, påført vannmerket «Utkast fra plankonsulent» - Planbeskrivelse i pdf- og word-format, påført vannmerket «Utkast fra plankonsulent» - Ev. rapporter og utredninger i pdf-format <u>Andre dokument:</u> - Kopi av kunngjøring, varslingsbrev og adresseliste - Kopi av innspill ved oppstart av planarbeidet



	- Ev. illustrasjoner Alle plandokument skal sendes i separate filer og direkte til kommunen via eDialog https://min.kommune.no/s/dexr (krever innlogging med MinID, BankID eller Buypass). Mindre dokument kan sendes på e-post til postmottak@alesund.kommune.no. Dokumenter skal ikke sendes som lenker. Dokumenter som ikke kan sendes via eDialog eller e-post grunnet format eller størrelse, skal overføres via kommunens filoverføringsløsning: FileSender. Dette gjøres i samråd med saksbehandler. Planavdelingen ønsker en god og konstruktiv dialog før planforslaget leveres inn til behandling. På bakgrunn av kommunens skrive-/ arkiveringsregler og for at dokumentene lettere skal kunne skilles fra hverandre, så må dokumentene som sendes til kommunen gis entydige og beskrivende filnavn. Følgende navnsetting skal brukes: - Plankart – datert xx.xx.xxxx - Reguleringsbestemmelser – datert xx.xx.xxxx - Planbeskrivelse - datert xx.xx.xxxx - osv.
Fremdrift	Det er informert om saksgangen etter plan- og bygningsloven. Saksbehandlingstid fra komplett planforslag er mottatt til første vedtak i saken, er 12 uker.
Plangebyr	Behandling av planforslag blir gebyrlagt i samsvar med kommunen sitt gebyrregulativ. Faktura for gebyr skal sendes til: Forslagsstiller Pris for plansaker på kommunen sin hjemmeside

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.

