

Moa Vest Eiendom AS

Detaljregulering Moa Vest, Daaevegen

Konsekvensutredning Landskap, byform og arkitektur

Oppdragsnr.: 52407868 Dokumentnr.: LARK-RAP-01 Revisjon: 01 Dato: 2025-12-17



Detaljregulering Moa Vest, Daaevegen

Konsekvensutredning Landskap, byform og arkitektur

Oppdragsnr.: 52407868 Dokumentnr.: LARK-RAP-01 Revisjon: 01

Oppdragsgiver: Moa Vest Eiendom AS
Oppdragsgivers kontaktperson: Finn Dyb-Sandnes
Rådgiver: Norconsult Norge AS, [Norconsult Location]
Oppdragsleder: Grete Valen Blindheim
Fagansvarlig: Ingvild Yri
Andre nøkkelpersoner: Elisabeth Baril

Revisjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontrollert	Godkjent
01	17.12.2025	For oversending til kommunen	Ingvild Yri	Elisabeth Baril	Grete Blindheim

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Norconsult. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

Sammendrag

Moa Vest Eiendom AS ønsker å bygge ut et større område på Moa med boliger og sentrumsrelatert bebyggelse. Det blir utarbeidet en detaljreguleringsplan for dette området, med målsetting om å legge til rette for gode løsninger innenfor planområdet, og løsninger som bidrar til en positiv utvikling av Moaområdet i en større kontekst. Det er utarbeidet en konsekvensvurdering basert på et løsningsforslag utarbeidet av JAJA architects, som utredes og sammenlignes med nullalternativet. Nullalternativet er dagens situasjon sammen med vedtatte planer. Denne rapporten vurderer fagtemaet landskapsbilde, byform og arkitektur.

Utredningsområdet er vurdert etter Miljødirektoratet sin metode M-1914. Influensområdet er definert som området der en kan forvente visuelt innsyn til planområdet. Vurderingsområdet er delt inn i fem delområder som er verdsatt etter typisk landskapskarakter, og delområdene er gjenstand for vurdering av verdi, påvirkning og konsekvens. Tabellen under oppsummerer konsekvens av tiltaket. Tabellen under oppsummerer vurderingene som er gjort.

Delområde	Nullalternativet	Alternativ 1
Delområde 1	0	1/2+
Delområde 2	0	0
Delområde 3	0	0
Delområde 4	0	1-
Delområde 5	0	0
Samlet konsekvensgrad	Ubetydelig	Ubetydelig
Begrunnelse for samlet konsekvensgrad / ev. avveiiinger	Dagens situasjon med vedtatte planer.	Tiltaket har en enhetlig og gjennomarbeidet utforming som er positiv for området. Samtidig som tiltaket fremstår noe dominerende fra enkelte delområder, vil tiltaket tilføre en helhetlig og lesbar struktur i landskapet.
Rangering	2	1
Begrunnelse for rangering	De to reguleringsplanene som er vedtatt i planområdet, vil bidra til en mer fragmentert utbygging av området.	Tiltaket legger vekt på en helhetlig utvikling av planområdet, med tydelige strukturer innad og utad i prosjektet. Løsningsforslaget innehar mange kvalitetar som er positive i området. Dette sees på som en styrke.

Tiltaket medfører økt synlighet i tiltakets nærmeste omgivelser. Overordnet fremstår tiltaket likevel som et positivt blikkfang der byform og arkitektur er med å gi området et helhetlig visuelt uttrykk, og løfter den arkitektoniske kvaliteten i bylandskapet. Tiltaket tar hensyn til og er med å forsterke den overordnede bebyggelsesstruktur i området. Tiltaket kan med sine skjermede offentlige uteområder, nye forbindelseslinjer og urbane kant mot Borgundvegen være med å etablere nye møtesteder i området.

Innhold

1	Innledning	5
1.1	Bakgrunn for planarbeidet	5
1.2	Hensikten med planarbeidet	5
1.3	Definisjon av fagtema og avgrensning mot andre tema	5
1.4	Utredningskrav	6
2	Beskrivelse av tiltaket	7
2.1	Lokalisering og planavgrensning	7
2.2	Beskrivelse av tiltaket	8
2.3	Influensområdet	8
2.4	Utredningsalternativer	10
2.4.1	Nullalternativet/ referansealternativet	10
2.4.2	Alternativ 1 – forslagsstillers plangrep	11
2.4.3	Ulike varianter av arealbruk	12
3	Kunnskapsgrunnlaget	17
3.1	Eksisterende kunnskap	17
3.2	Befaring	17
3.3	Usikkerhet ved kunnskapsgrunnlaget	17
4	Metode	19
4.1	Overordnet metodikk for utredning av konsekvenser for landskap, arkitektur og byform.	19
4.2	Inndeling i delområder	19
4.3	Vurdering av verdi	21
4.4	Vurdering av påvirkning	23
4.5	Vurdere konsekvens for hvert delområde	25
4.6	Sammenstilling av konsekvens	26
5	Dagens situasjon	28
5.1	Inndeling av delområder med verdi	30
5.1.1	Delområde 1- Sentrumsfunksjoner med tilhørende infrastruktur	30
5.1.2	Delområde 2- Konsentrert boligområder med noe næring/offentlige funksjoner	33
5.1.3	Delområde 3- Konsentrert boligområde med noe næring	34
5.1.4	Delområde 4- Småhusbebyggelse	35
5.1.5	Delområde 5- Moaaléen med tilhørende grøntområder	36
6	Vurdering av påvirkning og konsekvens	37
6.1	Alternativ 1	37
6.1.1	Delområde 1- Sentrumsfunksjoner med tilhørende infrastruktur	37
6.1.2	Delområde 2- Konsentrert boligområder med noe næring/offentlige funksjoner	39

Detaljregulering Moa Vest, Daaevegen

Konsekvensutredning Landskap, byform og arkitektur

Oppdragsnr.: 52407868 Dokumentnr.: LARK-RAP-01 Revisjon: 01

6.1.3	Delområde 3- Konsentrert boligområder med noe næring	41
6.1.4	Delområde 4- Småhusbebyggelse	41
6.1.5	Delområde 5- Moaalléen med tilhørende grøntområder	44
7	Samlet konsekvens	45
8	Avbøtende tiltak	46
8.1	Anleggsperioden	46
8.2	Permanent situasjon	46
9	Referanser	48

1 Innledning

1.1 Bakgrunn for planarbeidet

Moa Vest Eiendom AS eier «Bragetomta» og et tilgrensende areal på Moa i Ålesund. Selskapet ønsker å utvikle dette arealet til en del av sentrumsområdet på Moa.

Det er derfor startet arbeid med en detaljreguleringsplan for dette området. Det er avklart i oppstartsmøtet med kommunen at tiltaket skal utredes etter Forskrift om konsekvensutredning. Utredningskrav er fastsatt i Planprogram for Moa vest, fastsatt i Ålesund planutvalg 24.06.2025.

1.2 Hensikten med planarbeidet

Hensikten med reguleringen er å legge til rette for transformasjon av planområdet til sentrumsformål og konsentrert boligbebyggelse, samt offentlig tilgjengelige grøntareal og uterom av høy kvalitet.

En slik utvikling er forankret i vedtatte kommunale og regionale planer, der det legges opp til at de sentrale delene av Moa skal transformeres i en mer bymessig retning med mer varierte funksjoner og aktivitetstilbud, inklusive et større innslag av boliger og offentlig-/private tjenestetilbud.

Målet med planarbeidet vil være tosidig; å legge til rette for best mulige løsninger innenfor planområdet, samtidig som en bidrar til den ønskede utviklingen av Moa-området i en større kontekst.

1.3 Definisjon av fagtema og avgrensning mot andre tema

Miljødirektoratet sin veileder M-1941 avgrensner fagtema landskapsbilette som under:

Utredning av landskap handler om en helhetlig, romlig og visuell vurdering av alle aspektene et landskap består av, og sammenhengen mellom komponentene i dette landskapet, samt områdets eller tiltakets forhold til omgivelsene. Herunder også vurderinger knyttet til byform og arkitektur. Utredningen omfatter faktorer fra andre fagtema, men setter ikke verdi på for eksempel byutvikling, uterom eller bygninger. Slike forhold fra andre fagtema settes inn i en helhetlig analyse av landskapet.

Vurderingene baseres på ulike typer stedstilknyttet kunnskap, eksempelvis i form av kart, historiske kart og bilder av landskapet, registreringer ved befaring og samtaler med beboere/befolkning (fra M-1941).

Fagnotatet om barn og unges interesser, PLA-RAP-05 utarbeidet av Norconsult AS, tar med seg vurderinger knyttet til lekearealer i planområdet sett i sammenheng med eksisterende lekearealer og møteplasser i nærområdet. Denne konsekvensutredningen vurderer de visuelle aspektene ved forholdet mellom bygningsvolum og felles uteoppholdsareal.

Byutvikling er omtalt i egen fagrapport, PLA-RAP-04 utarbeidet av Norconsult AS, og utreder hvordan tiltaket vil påvirke sentrumsutviklingen på Moa og i bysentrum.

1.4 Utredningskrav

Utredningskrav for landskap, byform og arkitektur er gitt i fastsatt planprogram:

Konsekvenser for landskapsbilde og visuelle kvaliteter i plan- og influensområdet skal utredes. Nær- og fjernvirkning av tiltaket skal visualiseres, og virkningen av byggehøyder, romdannelser, arkitektoniske kvaliteter, forhold til omkringliggende bebyggelsesstruktur og utsiktsforhold for omkringliggende naboer skal vurderes.

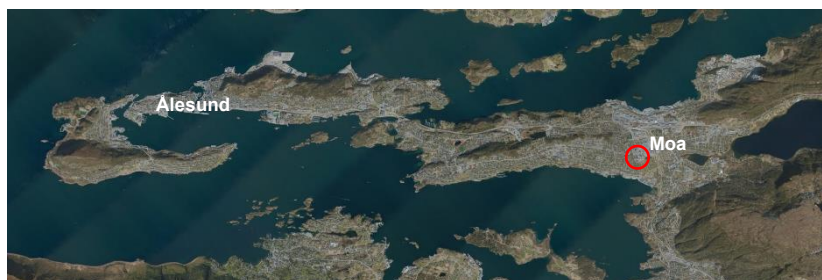
Metode hentes fra M-1941. Tekstlig redegjørelse og verdikart utarbeides på grunnlag av kartgrunnlag, bilder, modeller og befaring. Vurdering av påvirkning etter fastsatte kategorier, med avsluttende vurdering av konsekvens. Konsekvenser vurderes ved hjelp av nødvendige landskapsfaglige og byformfaglige analyseverktøy som terrengsnitt, 3D-modell og oppriss.

2 Beskrivelse av tiltaket

2.1 Lokalisering og planavgrensning

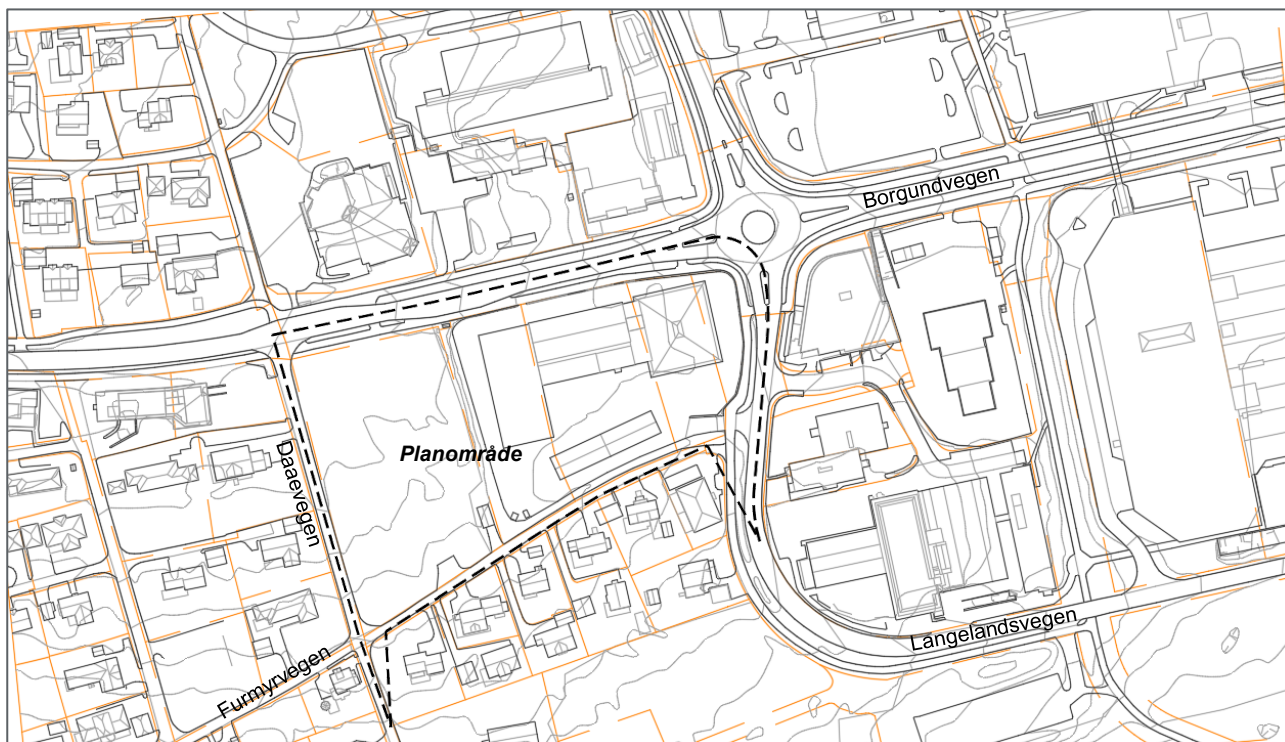
Planområdet omfatter et areal på ca. 22 dekar sentralt på Moa i Ålesund kommune.

Planområdet ligger i overgangssonen mellom etablert sentrumsområde i øst, og tilgrensende boligområder i sør og vest.



Figur 2-1 Planområdet er lokalisert sentralt på Moa, øst for bysentrum.

Planområdet er avgrenset av Borgundvegen i nord, Langelandsvegen i øst, Furmyrvegen i sør og Daaevegen i vest. Planavgrensning er vist i Figur 2-2 Avgrensning av planområdet. **Feil! Fant ikke referanse-kilden.**



Figur 2-2 Avgrensning av planområdet.

2.2 Beskrivelse av tiltaket

Planen blir utarbeidet på grunnlag av et illustrasjonsprosjekt som følger planen utført av JAJA architects, nærmere omtalt i kapittel 2.4.2 *Alternativ 1 – forslagsstillers plangrep*.

Tiltaket omfatter tilrettelegging for bolig, forretning, kontor, tjenesteyting og overnatting/hotell innenfor planområdet.

Det planlegges med tett bebyggelse ut mot de tilstøtende gatene Borgundvegen og Langelandsvegen, og en åpnere bebyggelse og offentlige uterom mot sør.

Nøkkeltall for planlagt utbygging:

- Samlet brutto areal BTA uten kjeller: 33.450 m²
- Samlet brutto areal BTA med kjeller: 44.680 m²
- Volum av kjellerareal: 60.000 m³



Figur 2-3 Forslag til utbygging. Illustrasjon: JAJA architects.

2.3 Influensområdet

Konsekvensutredningen omfatter arealet som blir direkte berørt av den planlagte utbyggingen (tiltaksområdet), samt en sone rundt – der man kan forvente at utbyggingen vil påvirke de respektive fagtemaene i anleggs- og driftsfasen (influensområdet).

Influensområdet er områder der en kan forvente visuelt innsyn til utredningsområdet. Influensområdet er definert etter synfaring, der høyeste bygning på Midtmoa er brukt som referanse.

Tiltaket vil være synlig fra småhusbebyggelsen i vest og sør. Nøyaktig grense kan være noe usikker på grunn av at terrenget faller mot vest og sør, vegetasjon og annen bebyggelse.

Rett nord og sør for planområdet er det nye boligblokker som vil være med på å begrense influensområdet. Influensområdet er avgrenset med sentral gangforbindelse over golfbanen i sør og med gangforbindelse i nord som knytter sammen flere sentrale funksjoner (idrettsanlegg, kirke, svømmehall og eldreboliger).

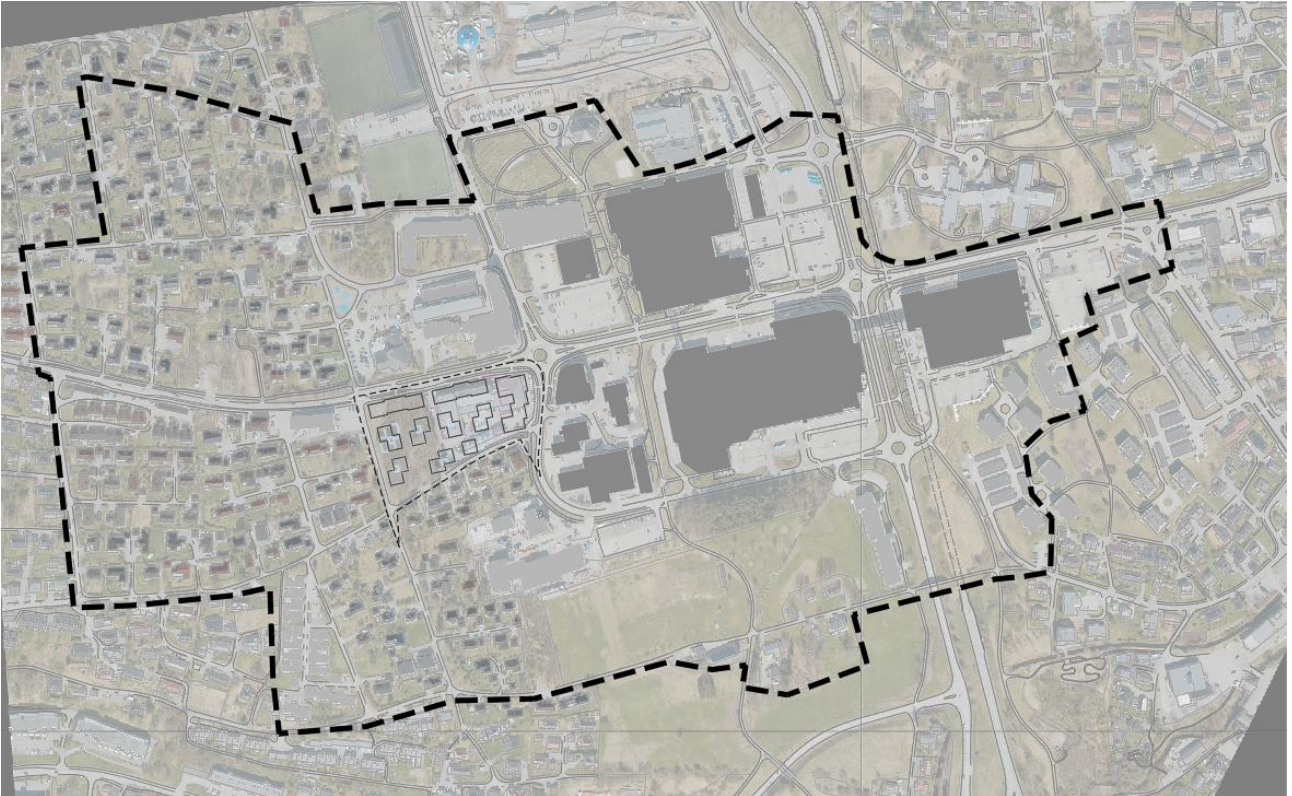
I øst er influensområdet definert i krysningen mellom Borgundvegen og Spjelkavikvegen. Tiltaket vil kunne være synlig utenfor influensområdet, men da er avstanden blitt såpass stor at det vurderes som fjernvirkning.

Innenfor influensområdet kan det være variasjon i hvor stor grad tiltaket er synlig. Dette kommer av terrengforskjeller, vegetasjon og bygninger.

Detaljregulering Moa Vest, Daaevegen

Konsekvensutredning Landskap, byform og arkitektur

Oppdragsnr.: 52407868 Dokumentnr.: LARK-RAP-01 Revisjon: 01



Figur 2-4 Planområdet med utstrekning av influensområdet (Illustrasjon: Norconsult AS).

2.4 Utredningsalternativer

Ifølge KU-forskriften §14 skal planprogrammet beskrive relevante og realistiske alternativer. Det er gjennomført parallelloppdrag med mulighetsstudier som grunnlag for planen. I planprogrammet er det gjennomført en vurdering av mulighetsstudiene, der den ene er forkastet og den andre blir lagt til grunn som utgangspunkt for reguleringsplanen.

Konsekvensutredningen blir derfor avgrenset til vurdering av nullalternativet og forslagsstillers plangrep (alternativ 1).

2.4.1 Nullalternativet/ referansealternativet

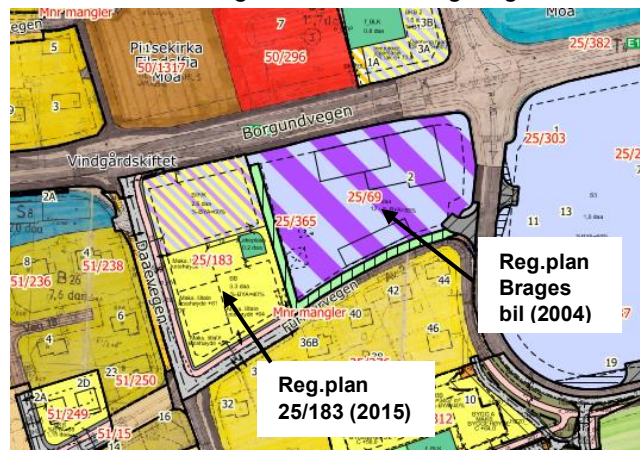
Nullalternativet skal redegjøre for hva som sannsynligvis vil være den videre utviklingen av området dersom det planlagte tiltaket ikke blir gjennomført. Nullalternativet er sammenligningsgrunnlaget som foreslått løsning måles opp mot i konsekvensutredningen.

Planområdet består delvis av skog og delvis av bebygd areal. Hele planområdet er regulert til utbyggingsformål i dag.

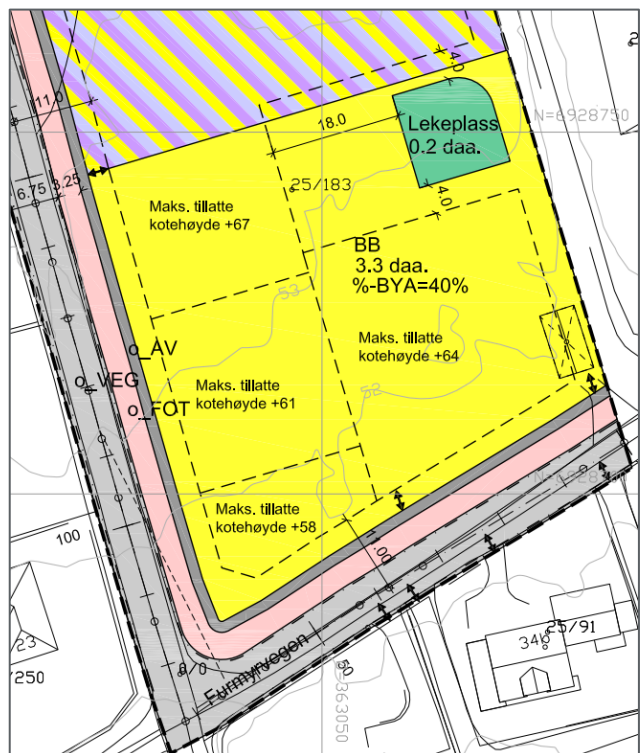
Gjeldende reguleringsplaner åpner for arealbruk som framstår som aktuell, og arealet ligger i et svært attraktivt område med stor byggeaktivitet. Det er vurdert som sannsynlig at området kan bli bygget ut i henhold til gjeldende planer, dersom det kommende planforslaget ikke blir gjennomført.

Nullalternativet defineres derfor som arealbruk i samsvar med gjeldende reguleringsplaner:

- Østre del av planområdet er regulert til forretning/ industri. Dette tilsvarer «Bragetomta», som allerede er bygd ut.
- Vestre del er regulert til boligblokker og bolig/forretning/ kontor. Planen gir rom for ca 6000 m² kontor og 24 boliger.
- Det er planlagt 110 parkeringsplasser for kontor og 34 parkeringsplasser til bolig.
- 200 m² er regulert til lekeplass.
- Det er regulert fortau langs Daaevegen og deler av Furmyrvegen. Dette er ikke opparbeidet i dag.



Figur 2-5 Utsnitt av gjeldende reguleringsplaner for området. Utbygging etter gjeldende reguleringsplaner blir definert som nullalternativet i konsekvensutredningen.



Figur 2-6 Utsnitt av reguleringsplanen Moaområdet - endring for gnr.25 bnr. 183, som viser maksimale byggehøyder for boligbebyggelsen.



Perspektiv 3
Langeland Vest



Figur 2-7 Null-alternativet, gjeldende planområdet vestlige del (illustrasjon fra kommunen sitt vedtak, Olset).

2.4.2 Alternativ 1 – forslagsstillers plangrep

Alternativ 1 baserer seg på en mulighetsstudie utført av JAJA architects.

2.4.2.1 Bebyggelsestruktur og arealformål

Det foreslås langsgående bymessig bebyggelse mot Borgundvegen og Langelandsvegen, og en oppdelt indre bebyggelse mot sør og vest.

Bebyggelse mot Borgundvegen og Langelandsvegen foreslås avsatt til sentrumsformål med åpning for følgende arealbruk:

- Forretningsareal på gateplan og mot Borgundvegen og Langelandsvegen, samt i underetasje i «hjørnebygget».



Figur 2-8. Prinsipp for arealbruk. Pilen markerer inn- og utkjøring til varelevering og parkering under bakken. Omtrentlig utstrekning av parkeringskjeller er vist med prikket linje. Plangrep er videre bearbejdet gjennom illustrasjonsprosjektet (Illustrasjon: JAJA architects/ Norconsult).

Detaljregulering Moa Vest, Daaevegen

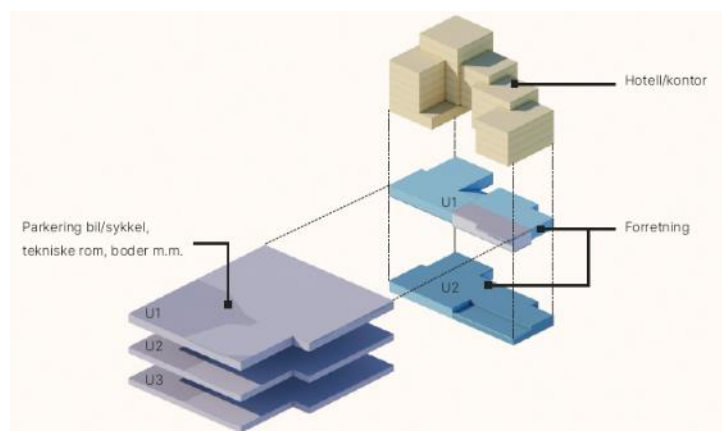
Konsekvensutredning Landskap, byform og arkitektur
Oppdragsnr.: 52407868 Dokumentnr.: LARK-RAP-01 Revisjon: 01

- Bolig/kontor/tjenesteyting i etasjene over gateplan mot Borgundvegen.
- Kontor/tjenesteyting/ overnatting/hotell i etasjene over gateplan i hjørnebygget.

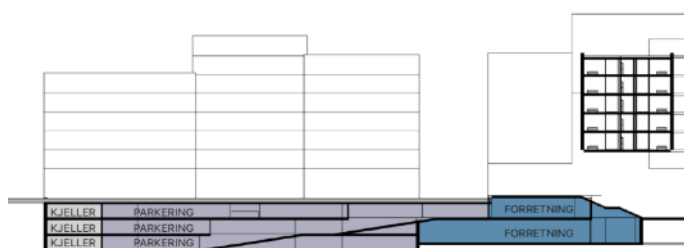
Den indre bebyggelsen foreslås til boligformål, med offentlig tilgjengelige arealer med parkmessig opparbeiding på bakkenivå mellom byggene. Arealene mellom byggene er tenkt benyttet til gangforbindelser, møteplasser, lek og opphold.

I tilstøtende gater foreslås følgende endringer, sammenlignet med dagens situasjon:

- Borgundvegen: Kantstopp for buss med perrong, og sykkelfelt bak perrongen.
- Langelandsvegen: Ventresvingefelt for trafikk fra nord mot Daaekvartalet. Areal til sykkelveg med fortau.
- Daaevegen: Opprettholder regulert fortau langs østsiden av veien.



Figur 2-9. Parkering er planlagt i tre plan under bakken, vest for hjørnebygget. Illustrasjon: JAJA architects.



Figur 2-10. Snittet viser forretningsareal i hjørnebygget, med prinsipp for parkeringskjeller i 3 plan. Utstrekning av p-kjeller kan variere med arealbruk. Illustrasjon: JAJA architects.

2.4.2.2 Biltilkomst og parkering

Biltilkomst inkludert varelevering og renovasjon er planlagt fra Langelandsvegen, ved dagens avkjørsel i det sørøstre hjørnet av planområdet.

Parkering for bil og sykkel er planlagt i 3 etasjer under bakkenivå. Utrykningskjøretøy vil få tilkomst via kjørbare gangveger fra Daaevegen og Furmyrvegen.

2.4.3 Ulike varianter av arealbruk

Det legges opp til fleksibel arealbruk for areal med sentrumsformål, med unntak av areal på gateplan og i underetasje som skal benyttes til forretningsformål.

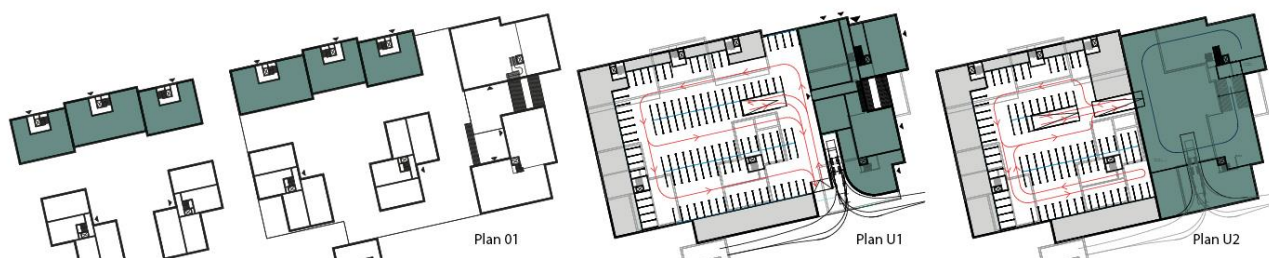
Arealene over gateplan langs Borgundvegen kan benyttes til bolig, kontor, tjenesteyting, eller en kombinasjon av disse. Arealene over gateplan i hjørnebygget mot Borgundvegen og Langelandsvegen kan benyttes til kontor, tjenesteyting, overnatting/hotell, eller en kombinasjon av disse.

Ulik arealbruk i bygg med sentrumsformål kan gi ulike konsekvenser med hensyn til blant annet støykrav og parkeringsdekning. I dette kapittelet er det beskrevet tre ytterpunkter/scenarier for mulig arealbruk innenfor den samme bebyggelsen:

- Maksimalt omfang av boliger
- Maksimalt omfang av kontor/tjenesteyting
- Maksimalt omfang av overnatting/hotell

2.4.3.1 Grunnlag for beregningene

Andelen av bebyggelsen som benyttes til forretningsformål ligger fast i alle tre scenarier. Forretningsformålet omfatter arealer på gateplan mot Borgundvegen og Langelandsvegen, samt underetasjen i hjørnebygget. Til sammen utgjør forretningsarealet ca. 5100 m² av den samlede bygningsmassen.



Figur 2-11. Skissene viser foreløpig planlagt forretningsareal langs Borgundvegen og Langelandsvegen (plan 01 og U1), og i underetasjen i hjørnebygget (plan U2). Innganger fra gateplan er markert med piler. Illustrasjon: JAJA architects.

For hvert scenario blir det beregnet behov for parkeringsareal. Krav til parkering ligger innenfor kommunedelplanens krav, og er vurdert som maksimalt parkeringsbehov. Parkeringskravet i kommunedelplanen for forretning/kontor er vurdert å også gjelde for tjenesteyting og overnatting/hotell. Siden man er på et svært overordnet nivå, benyttes BTA-tall for vurdering av parkeringskrav.

Følgende krav til parkering er lagt til grunn:

Arealbruk	Bilparkering	Sykkelparkering
Bolig over 40 m ²	1,25 plass pr. bolig	2 plasser pr. bolig
Bolig under 40 m ²	1 plass pr bolig	2 plasser pr. bolig
Forretning, kontor, tjenesteyting, hotell	1 plass pr 150 m ² BRA	1 plass pr. 150 m ² BRA

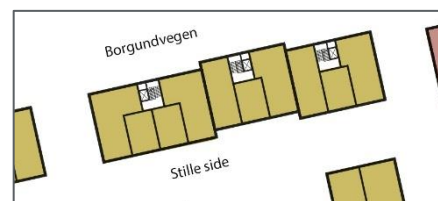
2.4.3.2 Makssituasjon bolig

En situasjon med maksimal andel boliger i utbyggingen innebærer at det i tillegg til boligene i indre del også blir etablert boliger langs Borgundvegen over gateplan. Alle leiligheter langs Borgundvegen er planlagt med stille side. Langs Borgundvegen er det rom for innslag av små leiligheter under 40 m², mens boligene i indre del er planlagt som større boliger.

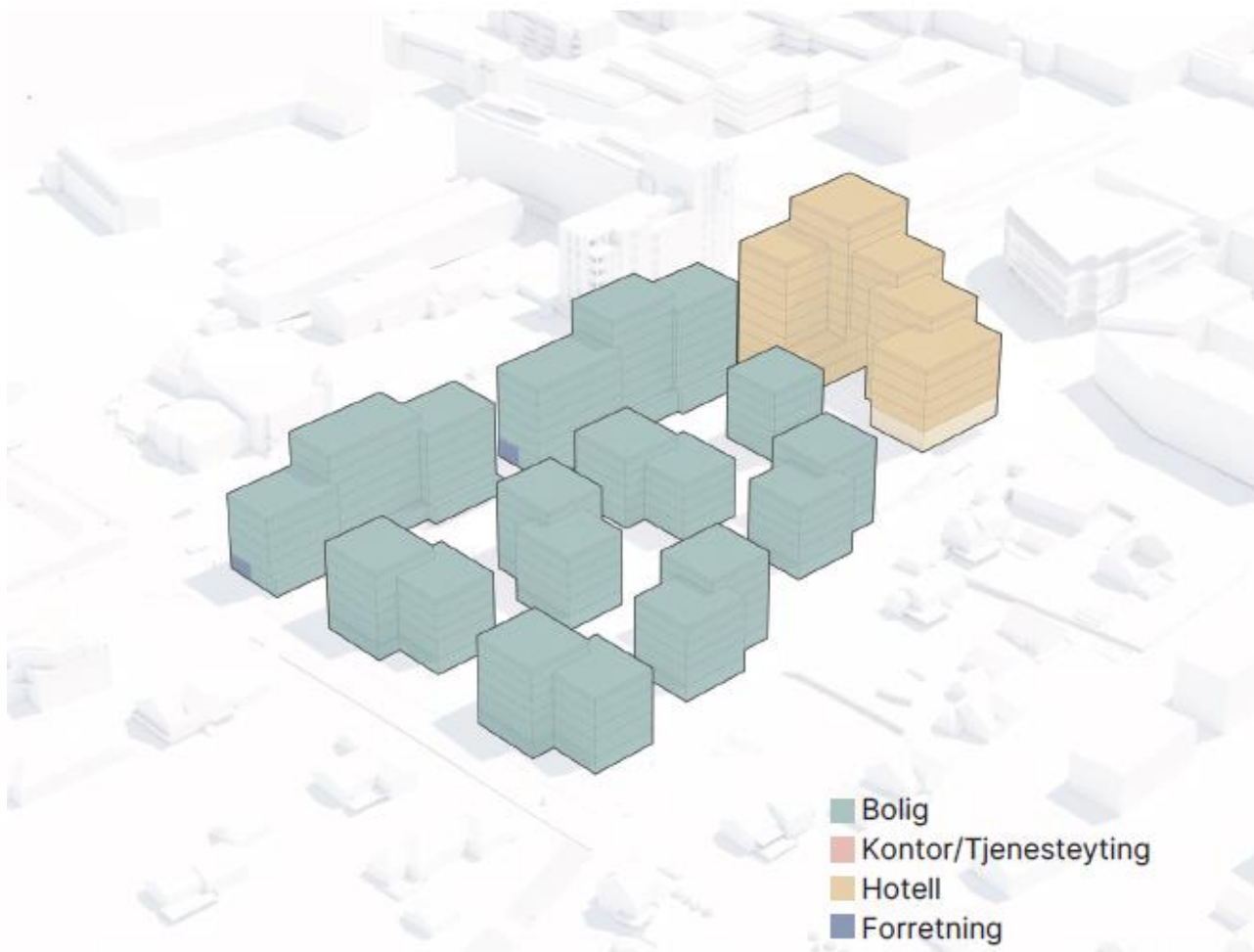
En slik utbygging gir rom for 221 boliger, der 36 enheter er under 40 m². Øvrig areal til sentrumsformål, dvs. hjørnebygget, kan benyttes til kontor/tjenesteyting/hotell, eller en kombinasjon av dette.

Arealfordeling og tilhørende parkeringsplasser blir da slik:

Arealbruk	Omfang	Bilparkering	Sykkelparkering
Bolig over 40 m ²	185	231	370
Bolig under 40 m ²	36	36	72
Forretning, kontor, tjenesteyting, hotell	14 050 m ²	94	94
Totalt	33 450 m²	361	536



Figur 2-12. Illustrasjonen viser prinsipp for ivaretagelse av stille side for leiligheter langs Borgundvegen. Ill.: JAJA.



Figur2-13. Makssituasjon bolig. Illustrasjon: JAJA architects.

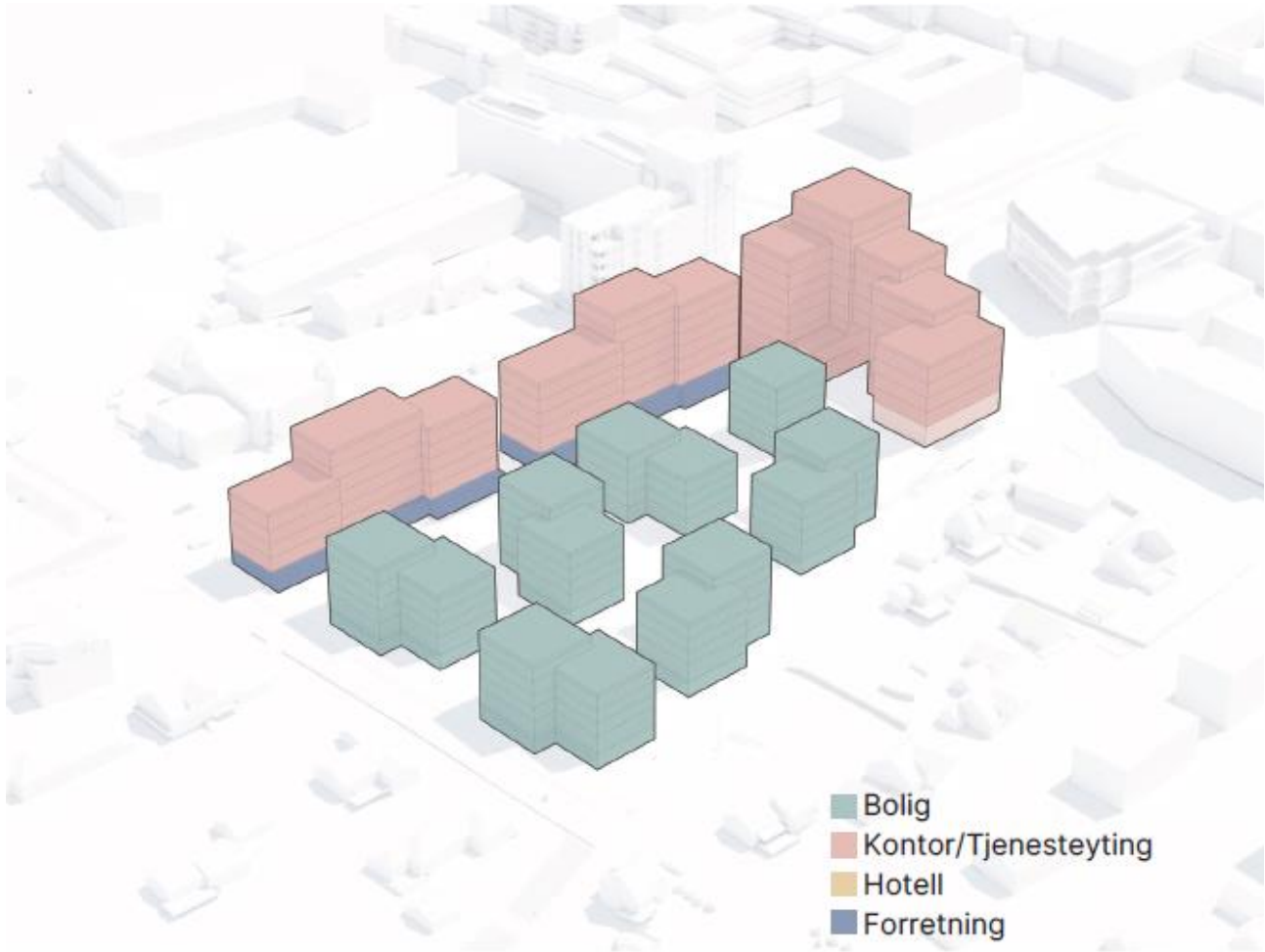
2.4.3.3 Makssituasjon kontor/tjenesteyting

En situasjon med maksimal andel kontor/tjenesteyting innebærer at bebyggelsen langs Borgundvegen og hjørnebygget, med unntak av forretningsareal på gateplan og i underetasje, blir benyttet til dette formålet. Den indre bebyggelsen blir benyttet til bolig.

En slik utbygging gir rom for 16 950 m² kontor/tjenesteyting.

Arealfordeling og tilhørende parkeringsplasser blir da slik:

Arealbruk	Omfang	Bilparkering	Sykkelparkering
Bolig over 40 m ²	111	139	222
Bolig under 40 m ²	0	0	0
Forretning, kontor, tjenesteyting, hotell	22 050 m ²	147	147
Totalt	33 450 m²	286	369



Figur 2-14. Makssituasjon kontor/tjenesteyting. I dette scenariet er det ikke arealer til hotell. Illustrasjon: JAJA architects.

2.4.3.4 Makssituasjon hotell

En situasjon med maksimal andel overnatting/hotell innebærer at hele hjørnebygget med unntak av forretningsarealet i underetasje og på gateplan blir benyttet til dette formålet. Den indre bebyggelsen benyttes til bolig.

Bebyggelsen over gateplan langs Borgundvegen kan benyttes til bolig, tjenesteyting/kontor, eller en kombinasjon av disse. Illustrasjonen under viser en situasjon der alt areal over gateplan langs Borgundvegen er benyttet til tjenesteyting/kontor.

En slik utbygging gir rom for 8 950 m² hotell.

Arealfordeling og tilhørende parkeringsplasser blir da tilsvarende som for makssituasjonen for kontor/tjenesteyting:

Arealbruk	Omfang	Bilparkering	Sykkelparkering
Bolig over 40 m ²	111	139	222
Bolig under 40 m ²	0	0	0
Forretning, kontor, tjenesteyting, hotell	22 050 m ²	147	147
Totalt	33 450 m²	286	369

Med boliger langs Borgundvegen i stedet for kontor/tjenesteyting ville arealfordeling med tilhørende parkeringsplasser blitt som for makssituasjon bolig.

3 Kunnskapsgrunnlaget

3.1 Eksisterende kunnskap

Kunnskapsgrunnlaget for fagtema landskapsbilde har vært:

- NIN- landskapstypar, Artsdatabanken (2021)
- Nibio- kilden landskapsregioner
- Kommunedelplan for Ålesund 2016-2028
- Reguleringsplan: Brage Bil Moa (2004)
- Reguleringsplan: Gnr 25, Bnr 183- Moaområdet (2015)
- Planprogram for reguleringsplanen (vedtatt 24.06.2025)
- Planprogram for områdeplan Moa (fastsatt 01.12.20)
- Google maps
- Mulighetsstudie Moa Vest (JAJA architects, mars- 24)
- 3D-modell og illustrasjoner for prosjektet
- Befaring i området, utført august -25

3.2 Befaring

Landskapsarkitekt har gjennomført befaring av område for å kartlegge områdene, samt gjennomført egen befaring for å vurdere utstrekning av influensområdet (i hvilket område tiltaket er forventet å ha en påvirkning). For å vurdere influensområde er hjørnebygget på Midt moa med sine 9 etasjer brukt som referanse.

Befaring er utført av landskapsarkitekt Ingvild Yri.

3.3 Usikkerhet ved kunnskapsgrunnlaget

Usikkerhet knyttet til tiltaket

Konsekvensutredningen er gjennomført på grunnlag av konseptet JAJA architects har utarbeidet i mulighetsstudiet. Hovedgrep og arkitektur som er omtalt og visualisert i mulighetsstudiet ligger til grunn for vurderingene. Videre bearbeiding og detaljering av konseptet vil være avgjørende for landskapsbildet. Dette gir noe usikkerhet i forhold til hvordan tiltaket kan påvirke landskapsbildet.

Endelig utforming av tiltaket vil ha betydning for påvirkningen tiltaket har på landskapet. Dette gjelder særlig utforming av bygningsvolumene med etasjehøyder og materialbruk. Hvilke terrengnivå byggene ligger på, utforming av terreng (skråning/mur) vil også ha innvirkning på konsekvens.

Et usikkerhetsmoment i vurdering av påvirkning er eksisterende vegetasjon i delområdene. Ivaretagelse av vegetasjon er med på å gi en positiv konsekvens av landskapsbildet, og fjerning av etablert vegetasjon vil kunne være med å gi tiltaket en negativ konsekvens.

Endelig utforming og detaljering av bygg og landskap er usikker. Vurderingen peker på tema det er viktig å sikre gjennom bestemmelser. Dette er omtalt i kap. 8 Avbøtende tiltak.

Usikkerhet knyttet til datagrunnlaget

Det er på bakgrunn av befaring i området og fra Google maps, gjort en vurdering av hvor langt unna tiltaket vil kunne være synlig. Innenfor dette området vil det være steder hvor vegetasjon, bebyggelse eller lokale terrengforhold gjør at en ikke ser tiltaket.

Gjeldende reguleringsplaner er lagt til grunn i konsekvensutredningen. Noen av planene er foreldet, som for eksempel reguleringsplanen Nedregaard (2000), men det sees på som sannsynlig at dette er fremtidige utbyggingsområder. Dette gir usikkerhet knyttet til vurderingene, både når det gjelder utnyttelse, utforming og reguleringsformål.

Visualiseringer og illustrasjoner gir ikke et 100 % sannferdig bilde av hvordan tiltaket påvirker landskapsbilde. Det kan være store ulikheter i påvirkning på grunn av eksisterende bygg, vegetasjon, terrengformer og lignende som ikke kan fanges opp i konsekvensvurderingen. Vegetasjon vil kunne ha en dempende virkning visuelt på tiltakets nær- og fjernvirkning. Dette gjelder særlig på visse årstider, når trærne står med løv på seg.

Illustrasjonene er utarbeidet på bakgrunn av løsningsforslaget i konseptfasen. I videre arbeid kan utforming endres innenfor reguleringsplanen, slik den blir vedtatt. Dette gir noe usikkerhet i forhold til endelig utforming. Hvordan dette kan sikres er omtalt i kapittel 8 Avbøtende tiltak.

4 Metode

4.1 Overordnet metodikk for utredning av konsekvenser for landskap, arkitektur og byform

Konsekvensutredningen er utarbeidet etter metodikken beskrevet i Miljødirektoratets veileder «Konsekvensutredning «M-1941 Konsekvensutredning av klima og Miljø». Metode for vurdering av konsekvenser er delt i fem trinn:

- Inndeling i delområder
- Vurdere verdi for hvert delområde
- Vurdere påvirkning for hvert delområde
- Vurderer konsekvens for hvert delområde
- Vurdere samlet konsekvens for hvert alternativ

4.2 Inndeling i delområder

Vurderingsområdene deles inn i mindre enhetlige delområder basert på registreringskategoriene i tabellen under (*tabell 4-1*). Helhetlige område er områder som henger naturlig sammen med like funksjoner. Hvert enkelt delområde er grunnlag for å vurdere verdi, påvirkning og konsekvens. Tabellen under er brukt som et utgangspunkt ved beskrivelse av landskap, arkitektur og byform for hvert enkelt delområde.

Forhold ved landskapet	Beskrivelse	Betydning for landskapskarakter (stor-middels-liten)
Geologi, landformer og vannforekomster	Landskapets hovedformer og småformer (topografi). Hav, kystlinjer, vann og vassdrag.	
Romlige forhold og skala	Landskapsrom, landskapets dimensjoner og skala	
Distinkte naturelementer	Framtredende landformer og landskapselementer. F.eks. geologiske formasjoner, orienteringspunkter, enkeltstående særpregede trær, spesielle elvedrag mm.	
Natursammenhenger	Natursammenhenger, f.eks. større naturpregede områder, blå-grønne strukturer i naturområder eller i bebygde områder og mot tilgrensende områder	
Vegetasjonsdekke og vegetasjonsbruk	Mosaikk, mønstre og variasjon i vegetasjonen. Form- og strukturdannende vegetasjon.	

	Vegetasjon med kulturelle eller historiske referanser	
Aktive naturprosesser	F.eks. ras og skredaktivitet, endringer som følge av vann- og isbevegelser i landskapet. Vegetasjonsutvikling, naturlige suksesjoner.	
Jord- og skogbruk, tamreindrift, fiske og annen utmarksbruk	Pågående rurale aktiviteter som preger landskapet; oppdyrking, tilplanting, rydding av nye beiter, etablering av samdrifter, havbruksanlegg osv. Skjøtsels- og driftsformer.	
Arealbruk	Differensiering av bolig, næring, transformasjonsområder, parkområder, andre oppholdsarealer, omfang av infrastruktur som veg og gate. Brudd og overganger mellom de ulike områdene.	
Bebyggelsespreg	Områdekarakter, gatestruktur, dimensjoner og variasjoner på bebyggelse, silhuettlinjer, bygde landemerker/landskapselementer, tekniske installasjoner og fremtredende bygninger.	
Historie og stedsidentitet	Synlige kulturminner, kulturmiljø, tradisjonelle kulturlandskap, møteplasser osv. Historiske aktiviteter og bruk som har satt spor i landskapet gjennom tidene, som fjernet/nedfalls bebyggelse, og spor av ferdsel og opphold. Endret, fjernet, og/eller rester av fjernede naturelement, f.eks. gamle elvefar. Allment kjente kulturelle referanser lokalt og/eller nasjonalt. Litteratur, billedkunst, historiske hendelser, osv.	
Landskapskarakter		

Tabell 4-1 Registreringskategorier for LANDSKAP (M-1941)

4.3 Vurdering av verdi

Med verdi er det ment en vurdering av hvor verdifullt et område eller et miljø er. For å vurdere verdi brukes verditabellen under (*tabell 4-2*). Tabellen angir verdi ut frå landskapets egenskaper- landskapskarakter. Verdi blir fastsatt ved bruk av skyvelinjalen vist i figur 4-1. I tillegg til å angi en av verdikategoriene; ubetydelig, noe, middels, stor og svært stor, skal plassering innenfor kategorien vurderes. Dette er svært viktig for å kunne sette en riktig konsekvensgrad i konsekvensvifta etter de neste stegene i veilederen.

Detaljregulering Moa Vest, Daaevegen

Konsekvensutredning Landskap, byform og arkitektur

Oppdragsnr.: 52407868 Dokumentnr.: LARK-RAP-01 Revisjon: 01

Verdikriterier	Uten betydning for KU	Noe verdi	Middels verdi	Stor verdi	Svært stor verdi
Inngrepsgrad	Områder uten innslag av natur.	Naturpreget, men med overvekt av menneskelig aktivitet, bebyggelse og infrastruktur.	Noe inngrep Sammenhengende naturområde i lokal skala. Naturpreget med spredt bebyggelse og infrastruktur.	Få inngrep Stort sammenhengende naturlandskap i regional skala. Naturlandskap hvor det f.eks. er enkelte bygninger og kraftledninger.	Uten inngrep Stort sammenhengende naturlandskap i nasjonal skala. Landskap som ikke, eller i svært liten grad, er preget av menneskelig aktivitet, bebyggelse og infrastruktur.
Naturvariasjon	Naturlandskap uten variasjoner.	Naturlandskap med lite variasjon.	Naturlandskap med noe naturvariasjon og flere landskapstyper.	Naturlandskap med stor naturvariasjon over korte avstander og med høyt antall landskapstyper.	Naturlandskap med svært stor naturvariasjon over korte avstander og med høyt antall landskapstyper.
Distinkte elementer	Landskap uten distinkte landskapselementer.	Landskapstype eller landskapselement som er synlig, men uten spesiell betydning for landskapet.	Landskapstype eller landskapselement som har stor betydning for landskapskarakteren.	Karakteristisk landskapstype eller landskapselement som setter tydelig preg på landskapet.	Karakterisk landskapstype eller landskapselement som definerer landskapet.
Mangfold	Landskap uten variasjon av natur- og kulturverdier.	Landskap med variasjon med innhold av en eller få elementer fra natur, friluftsliv, kultur og landbruk.	Landskap som er mangfoldig og har et tydelig preg av flere elementer fra natur, friluftsliv, kultur og landbruk.	Landskap som er svært mangfoldig med et markant preg av elementer fra både natur, friluftsliv, kultur og landbruk.	Landskap som er svært mangfoldig med et og unikt markant preg, av elementer fra både natur, friluftsliv, kultur og landbruk.
Særpreg	Vanlig forekommende landskap uten særpreg.	Vanlig forekommende landskap med noe særpreg.	Særpregede landskap med flere innslag av eksempelvis, inngrep, arealbruk, bebyggelse og elementer som forstyrrer særpreg.	Særpregede landskap med få, ikke dominerende, negative brudd og/eller kontraster.	Unike og intakte, særpregede landskap.
Sammenhenger	Landskap uten kjente sammenhenger mellom elementer eller historiske spor.	Landskap med sammenhenger mellom elementer eller historiske spor som er viktige kun i lokal sammenheng.	Landskap med sammenhenger mellom elementer eller historiske spor som er viktige i regional sammenheng.	Landskap med sammenhenger mellom elementer eller historiske spor som er viktige i nasjonal sammenheng.	Landskap med tydelige sammenhenger mellom elementer eller historiske spor som er viktige i internasjonal eller nasjonal sammenheng.
Tilhørighet/identitet	Områder som det ikke er knyttet spesiell tilhørighet til.	Områder med betydning for en bydel eller mindre gruppe, «hverdagslandskapet».	Områder med lokal betydning, «hverdagslandskapet».	Områder med regional betydning.	Områder med internasjonal/nasjonal betydning.
Visuell karakter	Landskapet domineres av tilfældighet, fragmentering, monotoni og/eller uoversiktlig-het.	Landskapet er ubalansert, til dels uoversiktlig, mindre strukturert, og har svake sammenhenger i utforming.	Landskapet fremstår balansert, lesbart, oversiktlig, og strukturert.	Landskapet preges av bevisst formgivning, farge- og materialbruk, lesbare sammenhenger og godt totalinntrykk.	Landskapet preges av bevisst og gjennomført formgivning, farge- og materialbruk, god lesbarhet, logiske sammenhenger, og har et unikt visuelt totalinntrykk.

Tabell 4-2 Verditablell for landskap (M-1941)



Figur 4-1 Skyvelinjal for fastsetting av verdi (M-1941)

4.4 Vurdering av påvirkning

Det skal vurderes hvordan og i hvor stor grad tiltaket endrer områdets landskapskarakter, ved bruk av påvirkningstabellen under.

Ved vurdering av påvirkning er det kun virkninger av varig karakter som er vurdert, men påvirkning i anleggsfase kan også være aktuelt å vurdere. Disse forholdene skal vurderes:

- Synlighet - hvordan tiltaket påvirker landskapsbildet, om det tilfører kvalitet eller er et skjemmende inngrep.
- Fragmentering - hvordan tiltaket oppleves i forhold til landskapssammenhenger med helhet, struktur og lesbarhet.
- Skala - hvordan tiltaket tilpasser seg skalaen i landskapet, eller er underordnet denne.
- Formgivning - hvordan tiltaket sin formgivning er tilpasset eller tilfører kvalitet i landskapsbilde.
- Tilhørighet/identitet - hvordan tiltaket påvirker tilhørighet og identitet i området.

Tabellen under (*tabell 4-4*) viser hvordan de ulike typene av påvirkning over kan brukes til å vurdere grad av påvirkning for landskapet. I tillegg til å angi påvirkning på skalaen fra forbedret til sterkt forringet, skal det vurderes plassering innenfor kategorien. Dette er svært viktig for å kunne sette en riktig konsekvensgrad i neste steg. Vurderingene skal presenteres i en kort og konsis tekst.

Påvirkningsfaktorer	Forbedret	Ubetydelig endring	Noe forringet	Forringet	Sterkt forringet
Synlighet	Tiltaket er istandsatt slik at det faller naturlig inn i landskapsbildet. Tiltaket fremhever landskapskvaliteter innen planområdet og/eller i omgivelsene. Tiltaket har blitt et positivt blikkfang Tiltaket medfører istandsetting av ødelagt/sterkt forringet landskap.	Tiltaket har samme fremtoning i landskapsbildet som før inngrepet.	Tiltaket medfører noe økt synlighet i brudd med tiltakets nære omgivelser. Tiltakets fjernvirkning er liten eller ikke påvirket.	Tiltaket medfører vesentlig økt synlighet i landskapet i nære omgivelser. Tiltakets fjernvirkning er negativ i noen grad i form av skjemmende inngrep og/eller bygde elementer.	Både tiltakets nær- og fjernvirkning er vesentlig negativ, og skjømmer landskapet visuelt i stor grad i form av skjemmende inngrep og/eller bygde elementer.
Fragmentering	Tiltaket skaper nye eller bygger opp ødelagte landskaps-sammenhenger, og/eller fremhever kvaliteter knyttet til helhet, struktur og lesbarhet.	Tiltaket medfører ikke endringer i landskaps-sammenhenger eller kvaliteter knyttet til helhet, struktur eller lesbarhet.	Tiltaket bryter delvis med landskaps-sammenhenger. Tiltaket medfører noe forringelse av kvaliteter knyttet til helhet og struktur, og har dårlig lesbarhet.	Tiltaket bryter landskaps-sammenhenger. Tiltaket skaper et uryddig og uoversiktlig landskap i utrednings-området.	Tiltaket bryter viktige landskaps-sammenhenger innad og ut over utrednings-området. Tiltaket skaper et uryddig og uoversiktlig landskap uten struktur.
Skala	Tiltaket har en god tilpasning til skalaen i landskapet, eller framhever denne.	Tiltaket er tilpasset skalaen i landskapet, eller er underordnet denne.	Tiltaket dominerer noe over landskapets skala, og/eller er ikke tilpasset landskapets skala.	Tiltaket dominerer i stor grad, og/eller er i brudd, over landskapets skala.	Tiltaket dominerer over landskapets skala, og/eller er i vesentlig brudd med landskapets skala.
Formgivning	Tiltaket tilfører verdi til et monotont eller forringet landskap. Tiltaket er forankret i landskapet ved hjelp av formgivning, farge- og materialbruk, og har et balansert uttrykk.	Tiltaket har samme formspråk som forsituasjonen.	Tiltaket gir et ubalansert inntrykk. Tiltaket har tilfeldig formgivning og materialbruk. Tiltaket bidrar til et monotont eller uryddig inntrykk.	Tiltaket mangler bevisst formgivning, farge og/eller materialbruk. Tiltaket bidrar til et monotont eller kaotisk inntrykk.	Tiltaket mangler forankring i landskapet, og formgivning, farge og/eller materialbruk er uheldig. Tiltaket gir et monotont eller kaotisk inntrykk.
Tilhørighet/identitet	Tiltaket ivaretar og/eller forsterker tilhørighet/identitet i området. Tiltaket har gitt nytt og positivt innhold til et ubetydelig eller negativt ladet sted.	Tiltaket medfører ingen endring av tilhørighet, identitet eller bruker-opplevelse, gjenskapt eller kompensert.	Tiltaket fører til at tilhørighet, identitet eller brukeropplevelse er noe brutt eller forstyrret.	Tiltaket fører til at tilhørighet identitet eller brukeropplevelse er brutt eller forstyrret i en slik grad at dagens referanser ikke er gjenkjennbare. Tiltaket fremstår uten sammenheng med historisk og/eller følelsesmessig tilhørighet og identitet.	Tiltaket har ødelagt tilhørighet, identitet eller bruker-opplevelse. Tiltaket oppleves som fremmed i landskapet.
Samlet påvirkning					

Tabell 4-3 Vurdering av planen eller tiltakets påvirkning på landskapet

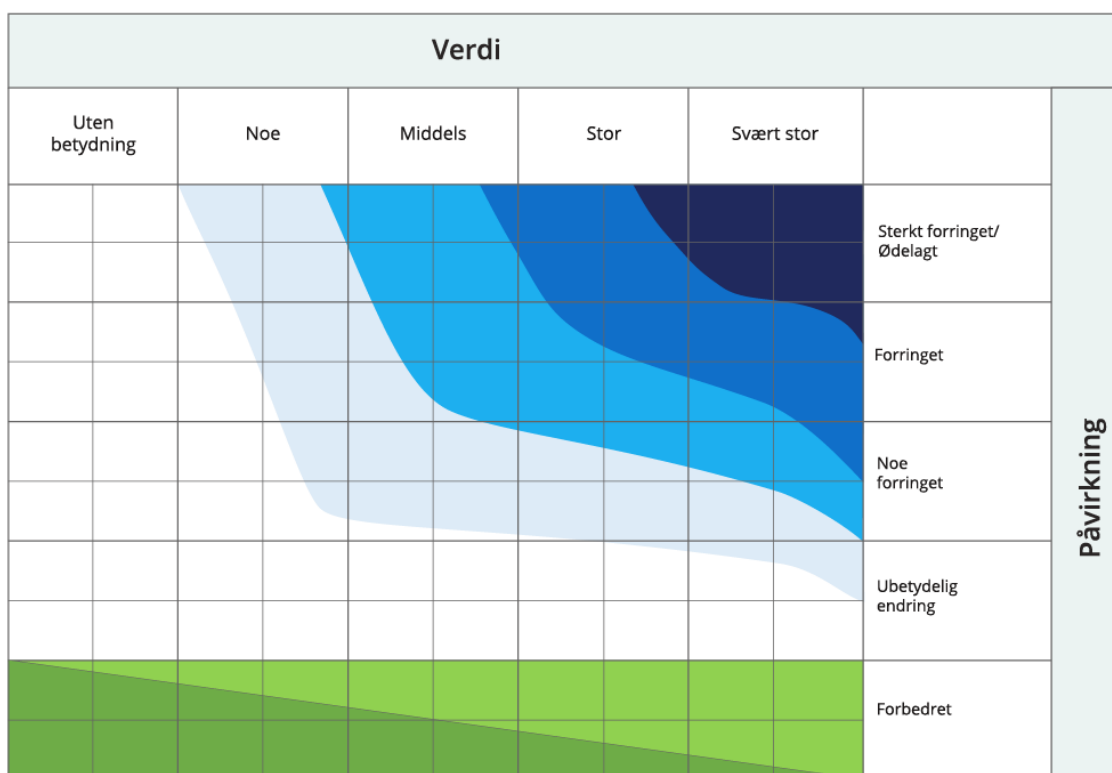


Figur 4-2 Skyvelinjal for fastsetting av påvirkning (M-1941)

Miljøvirkninger som ikke følger direkte av tiltaket eller planen som utredes, kalles indirekte virkninger. De kan utløses av tiltaket eller planen. Eksempel: Tiltak og planer som legger til rette for byspredning eller etablering av næringsområder, som i neste omgang påvirker friluftsområder, natur- og kulturmiljøer. Indirekte virkninger kan være ofte være usikre og koblet til forhold som ligger utenfor tiltaket som vurderes. Det kan derfor være riktig å håndtere indirekte virkninger som tilleggsanalyser.

4.5 Vurdere konsekvens for hvert delområde

Konsekvens vurderes ved å sammenstille det enkelte område sin verdi med tiltakets påvirkning. Til vurderinga brukes konsekvensvifta, se Figur 4-3. Konsekvensene for delområdene vurderes på en skala fra 4 minus til 4 pluss. I denne matrisa utgjør verdiskalaen X-aksen, og påvirkningsskalaen Y-aksen. Forklaring til konsekvensvurderingen av delområde er beskrevet i **Feil! Fant ikke referanseilden..**



Figur 4-3 Konsekvensvifta

Konsekvensgraden skal begrunnes av den som gjennomfører vurderingen.

Vurderingene av både verdi og påvirkning legger nullalternativet til grunn, og det innebærer at konsekvensene beskriver endringer sammenliknet med nullalternativet.

Konsekvensgrad for delområder	Forklaring

Svært stor negativ konsekvens (4 -)	Den mest alvorlige konsekvensgraden som kan oppnås for delområdet. Brukes kun for delområder med stor eller svært stor verdi.
Stor negativ konsekvens (3 -)	Stor konsekvens for delområdet ihht. konsekvensviften.
Middels negativ konsekvens (2 -)	Middels negativ konsekvens for delområdet ihht. konsekvensviften.
Noe negativ konsekvens (1 -)	Noe negativ konsekvens for delområdet ihht. konsekvensviften.
Ubetydelig konsekvens (0)	Ingen eller ubetydelig konsekvens for delområdet ihht. konsekvensviften.
Noe/middels positiv konsekvens (1/2 +)	Noe/middels positiv konsekvensgrad for delområdet ihht. konsekvensviften.
Stor/svært stor positiv konsekvens (3/4 +)	Stor/svært stor negativ konsekvens for delområdet ihht. konsekvensviften. Brukes i hovedsak der områder med ubetydelig eller noe verdi får en svært stor verdiøkning som følge av tiltaket.

Tabell 4-4 Tabellen viser konsekvensgrad som følger av ulike kombinasjoner av verdi og påvirkning (M-1941)

Konsekvensviften er bygd opp slik at delområder med stor og svært stor verdi kan oppnå mest negativ konsekvensgrad. De kan få svært alvorlig miljøskade.

De mest positive konsekvensgradene, stor eller svært stor miljøforbedring, er forbeholdt områder eller delområder med lav, ubetydelig eller noe verdi. Her kan avbøtende tiltak, som restaurering eller istandsetting, gi bedret miljøtilstand. Fagutreder skal begrunne konsekvensgraden.

4.6 Sammenstilling av konsekvens

For å sammenstille og vurdere samlet konsekvens for utbyggingsalternativene brukes alle konsekvensgradene fra de ulike delområdene. Dette er ikke en matematisk oppgave, men en vurdering av hvilke konsekvensgrad som er best representativ for hvert alternativ.

Samlet konsekvensgrad og eventuelle vurderinger skal omtales og grunngies. For å vurdere samlet konsekvens skal kriteriene i Tabell 4-5 brukes.

Konsekvensgrad for samlet konsekvens	Kriterier for vurdering av samlet konsekvens
Kritisk negativ konsekvens	Planen/tiltaket medfører kritisk skade på landskapet innenfor influensområdet. Brukes kun for områder som er gitt stor eller svært stor verdi. <ul style="list-style-type: none"> Overvekt av delområder med svært stor negativ konsekvens (4 -)
Svært stor negativ konsekvens	Planen/tiltaket medfører forringelse eller ødeleggelse av nasjonalt viktig landskap. Brukes kun for områder som er gitt stor eller svært stor verdi. <ul style="list-style-type: none"> Overvekt av delområder med stor negativ konsekvens (3 -). Ett eller flere delområder har svært stor negativ konsekvens (4 -)
Stor negativ konsekvens	Planen/tiltaket medfører stor negativ konsekvens for landskap innenfor influensområdet. <ul style="list-style-type: none"> Overvekt av delområder med middels negativ konsekvens (2 -). Flere delområder med stor negativ konsekvens (3 -). Ett delområde kan ha svært stor negativ konsekvens (4 -).
Middels negativ konsekvens	Planen/tiltaket medfører middels negativ konsekvens for landskap innenfor influensområdet. <ul style="list-style-type: none"> Overvekt av delområder med noe negativ konsekvens (1 -). Flere delområder med middels negativ konsekvens (2 -). Ett par delområder kan ha stor negativ konsekvens (3 -). Ingen delområder med svært stor negativ konsekvens (4 -).
Noe negativ konsekvens	Planen/tiltaket medfører noe negativ konsekvens for landskap innenfor influensområdet. Lite konflikt med landskap utenfor influensområdet. <ul style="list-style-type: none"> Overvekt av delområder med noe negativ (1 -) eller ubetydelig (0) konsekvens. Et par delområder kan ha middels negativ konsekvens (2 -). Ingen delområder med svært stor (4 -) eller stor (3 -) negativ konsekvens.
Ubetydelig konsekvens	Planen/tiltaket vil ikke medføre vesentlige endringer for friluftslivet i influensområdet. <ul style="list-style-type: none"> Overvekt av delområder med ubetydelig konsekvens (0). Ett delområde kan ha noe negativ konsekvens (1 -). Ingen delområder med svært stor (4 -), stor (3 -) eller middels (2 -) negativ konsekvens
Positiv konsekvens	Benyttes der delområder som er gitt ubetydelig eller noe verdi får noe eller betydelig verdiøkning som følge av tiltaket. Planen/tiltaket er en forbedring for friluftslivet. <ul style="list-style-type: none"> Overvekt av delområder med noe (1 +) eller middels (2 +) positiv konsekvens. Ingen områder med svært stor (4 -), stor (3 -) eller middels (2 -) konsekvens. Delområder med noe negativ konsekvens (1 -) oppveies klart av områdene med noe (1 +) eller middels (2 +) positiv konsekvens.
Stor positiv konsekvens	Benyttes der områder som er gitt ubetydelig eller noe verdi får en svært stor verdiøkning som følge av tiltaket. Planen/tiltaket er en stor forbedring for friluftslivet. <ul style="list-style-type: none"> Overvekt av delområder med stor (3 +) eller svært stor (4 +) positiv konsekvens. Ingen områder med svært stor (4 -), stor (3 -) eller middels (2 -) konsekvens. Delområder med noe negative konsekvens (1 -) oppveies klart av områdene med stor (3 +) eller svært stor (4 +) positiv konsekvens.

Tabell 4-5 Kriterier for å vurdere samlet konsekvens for landskap. Den konsekvensgraden der flest kriterier er oppfylt skal velges. I tilfeller der det er uavgjort eller ingen konsekvensgrad som utpeker seg, skal mest negative konsekvensgrad gjelde.

5 Dagens situasjon

Planområdet tilhører landskapet definert som: skjermet indre slakt til småkupert kystslettelandskap med tett bebyggelse LA-K03-001 (Artsdatabanken, NIN-systemet).

Områdene er tilnærmet flate, med liten terrenguro og med grunne havområder. Typen omfatter landskap på den indre delen av kystsletta, ofte på innsiden av større øyer eller i kystslette innover mot fjordene som i større grad er skjermet for bølge -og vindsekponering fra åpent hav. Landområdene har «innlandsegenskaper» i form av forekomst av vassdrag og økt arealbruksintensitet, fra områder helt uten bebyggelse og infrastruktur til mindre grender, fiskevær, samlinger av fritidsbebyggelse og næringsvirksomhet. Omfanget av bebyggelse, infrastruktur og menneskelig arealbruk som varierer oftest med eksponering mot vind og bølger fra åpent hav.

Beskrivelse av landskap og naturkvaliteter er hentet fra fastsatt planprogram:

Planområdet er avgrenset av Borgundvegen i nord, Daaevegen i vest, Furmyrvegen i sør og Langelandsvegen i øst. Planområdet har en høydeforskjell på ca. 5 meter fra vest til øst, med helning mot



Figur 5-1 Dagens situasjon



Figur 5-2 Flyfoto 1991



Figur 5-1 Skogen i planområdet sett fra krysset mellom Daaevegen og Furmyrvegen. Kilde Norconsult.

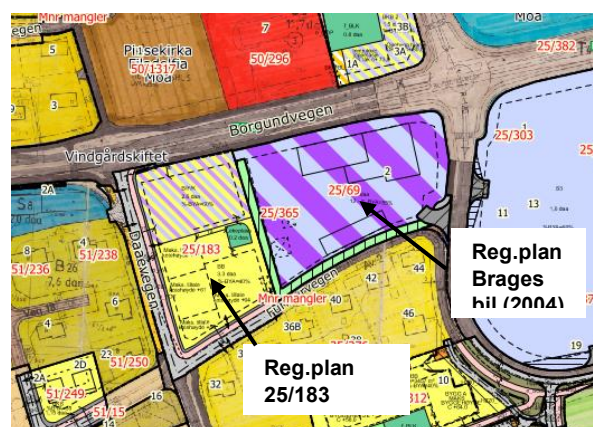
laveste del i øst. Mot nordøst er noe av høydeforskjellen tatt opp gjennom en terrengmur mot tilgrensende fortau.

Planområdet framstår todelt, med en østre, utbygd del (tidligere Brages bil), og en vestre del med et lite skogholt. Skogsområdet består av kratt og blandingsskog, hovedsakelig av løvtrær, men også noen furutrær. Historiske flyfoto viser at skogen er av nyere dato, og at området var ryddet for trær tidlig på 1990-tallet.

Det er ikke registrert naturtyper eller arter av nasjonal forvaltningsinteresse innenfor eller i nærheten av planområdet.

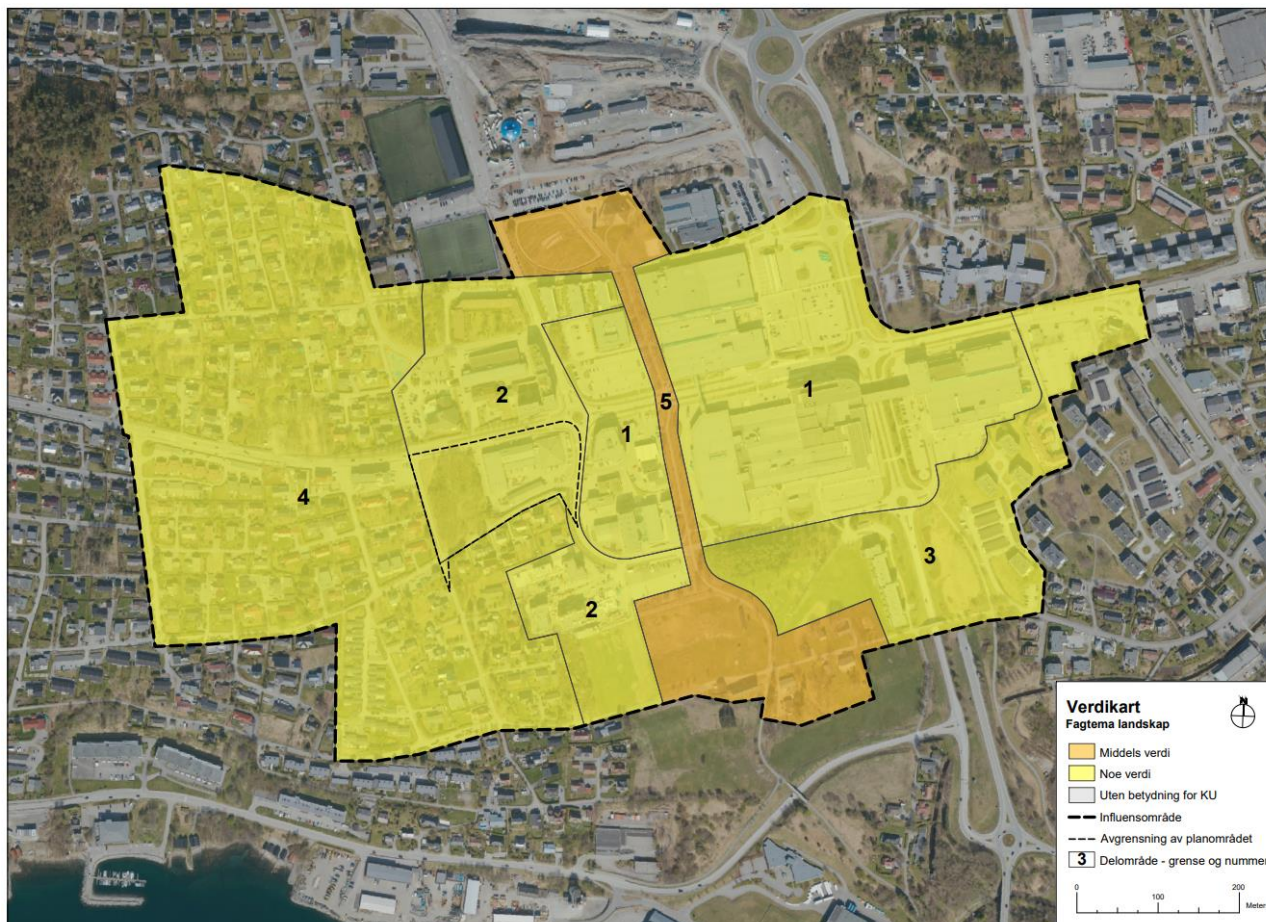
Null-alternativet:

Konsekvensutredningen vurderer foreslåtte tiltak opp mot null-alternativet, som er dagens situasjon sammen med gjeldende regulering.



Figur 5-2 Gjeldende reguleringsplan i planområdet

5.1 Inndeling av delområder med verdi



Figur5-3 Verdikart med delområder. Kilde: Norconsult.

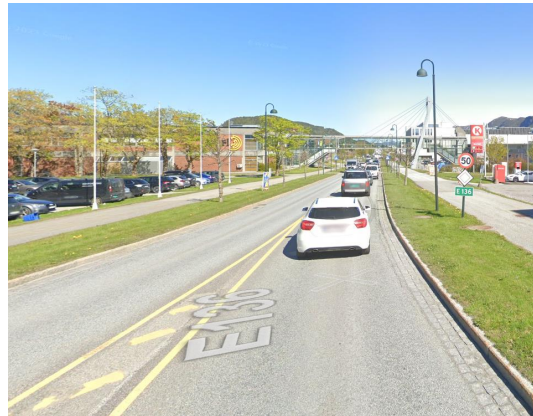
5.1.1 Delområde 1- Sentrumsfunksjoner med tilhørende infrastruktur

Området er relativt flatt, med en slak helling mot sørøst. Gatenettverket med gatetrær og grønt rabatter er med å skape en overordnet struktur i området. Gateløpene er rette og gir lange siktlinjer i landskapsbildet. Det er ingen distinkte naturelementer i området.

Detaljregulering Moa Vest, Daaevegen

Konsekvensutredning Landskap, byform og arkitektur

Oppdragsnr.: 52407868 Dokumentnr.: LARK-RAP-01 Revisjon: 01



Figur5-4 Bilder fra typiske situasjoner i delområde 1, med variert bebyggelsesstruktur, parkeringsareal og gater med gatetrær. Foto:Google maps.

Området består av noen svært store og noen mindre bygningsvolumer fra ulike tidsepoker. De rommer ulike funksjoner som kjøpesenter, kontor, og noen offentlige funksjoner som bibliotek, treningscenter, osv. Sentrene fremstår introverte, men med enkelt utadrettede aktiviteter på bakkeplan. Store parkeringsarealer sammen med bygningsvolumene gir delområdet et noe grått helhetlig uttrykk.

Bygningsvolumene er strukturert rundt gatenettverket. Dette gir en lesbar overordnet struktur som kan minne om kvartaler. Borgundvegen i østvestgående retning har kjøpesenterfunksjoner på både sør og nordsiden. Med lindetrær på begge sider av vegen og ny gateterminal fremstår dette som en bygate. Langelandsvegen i vest og E136 i øst avgrenser delområdet. Ulike høyder på bygningsvolumene gir variasjon i silhuetene.



Figur5-5 Moa kjøpesenter sett fra øst. Borgundvegen går som en gate gjennom området og er en tydelig siktakse. Den er med å strukturere området som består av store og mindre bygningsvolum fra ulike tidsepoker. Foto: Norconsult AS.

Det er ingen kjente kulturmiljø i delområdet. Området ligger på tidligere jordbrukslandskap som er erstattet av bygninger og infrastruktur. Noen viktige elementer fra historien er ivaretatt, Moaalléen og Nedregård, disse er omtalt i delområde 5. Området med alle sine ulike funksjoner er etablert tett på eksisterende boligområder. Med gode gang- og sykkelforbindelser fremstår området som en møteplass for flere aldersgrupper.

Landskapet er preget av menneskelig aktivitet, bebyggelse og infrastruktur. En tydelig gatestruktur med gatetrær og grøntrabatter gjør at landskapet fremstår oversiktlig og lesbart. Kjøpesentra på Moa er et område som har betydning i lokalsamfunnet, og et sted folk i regionen har tilhørighet til.

Delområde 1 gis noe verdi.



5.1.2 Delområde 2- Konsentrert boligområder med noe næring/offentlige funksjoner

Terrenget faller slakt mot sør. Det er ingen tydelig grøntstruktur, men noe spredt vegetasjon mellom de ulike bygningsvolumene. Det er enkelte trekker langs Borgundvegen og Vestmoa. Det er ingen distinkte naturelementer i området.

Området består av varierte bygningsstrukturer som rommer ulike funksjoner. Det består av boligblokker (bl.a. Moavest, Daaetunet og Daahagen), kirke (Pinsekirka), bilforretning (Brages) og barnehage (Brisk).

De ulike byggeprosjektene fra ulike tidsepoker knytter seg til Langelandsvegen som går i nord-sør gående retning. Veg og gangveg i øst-vest gående retning gir en overordnet struktur i området, og til tross for variert bebyggelse fremstår området med en helhetlig skala.

Høydene på bygningsvolumene varierer fra 1 til 9 etasjer.



Figur5-6 Foto fra ulike områder innenfor delområde 2: Daaetunet øverst til venstre, Midtmoa med Daaekvartalet i bakgrunnen øverst til høyre, Pinsekirka nederst til venstre og Bragestomta nederst til høyre.
Foto: Norconsult/ Google maps.

Landskapet er preget av menneskelig aktivitet, bebyggelse og infrastruktur. Det er sammensatt av ulike boligprosjekter utviklet over tid. En tydelig gatestruktur er med på å sette boligområdene i sammenheng til hverandre. Vurderes som et vanlig forekommende landskap i området med lokal betydning.

Delområde 2 gis noe verdi.



5.1.3 Delområde 3- Konsentrert boligområde med noe næring

Omfatter boligområde øst for kjøpesenteret med bl.a. Aspehaugen, Nordre Asphaug og boliger på Langeland.

Terrenget er relativt flatt. Store åpne plenflater mellom bygningsvolumene, med noe spredt vegetasjon, er karakteristisk i delområdet. De grønne flatene er med å binde området sammen til en helhet. Landskapet er oversiktlig og lesbart. Det er ingen distinkte naturelementer i området.

Området består av boligområder fra ulike epoker med stor variasjon i arkitektoniske uttrykk. Asphaugen og boligblokka på Langeland er etablerte boligområder. I tillegg består delområde av regulerte boligområder, både på Nordre Asphaug og på Langeland.



Figur5-7 Foto av eksisterende boligmiljø på Aspehaugen og illustrasjon fra prosjektet Nordre Aspehaug. Foto: Norconsult AS, Illustrasjon: arkitekt.

Delområde 3 gis noe verdi.



5.1.4 Delområde 4- Småhusbebyggelse

Området har et markant terrengfall mot sør. Det er ingen overordnet grønnstruktur, men området fremstår med et helhetlig grønt uttrykk på grunn av private hager, småhusbebyggelse og noen mindre arealer med vegetasjon/kratt. Det er ingen distinkte naturelementer i landskapet.

Området består av en blanding av eneboliger, rekkehus og tomannsboliger med hager, samt tilhørende infrastruktur i form av boligater.



Figur5-8 Typisk landskapskarakter i delområde 4; gater med småhusbebyggelse omkranset av frodige hager.
Foto: Google maps.

Bygningsstrukturen har i all hovedsak 1-2 etasjer og fremstår enhetlig og harmonisk i landskapsbildet.

Det er ingen kjente kulturminner i området.

Området fremstår balansert, lesbart og oversiktig. Et vanlig forekommende landskap med betydning som hverdagslandskap for bydelen.

Delområde 4 gis noe verdi.



5.1.5 Delområde 5- Moaalléen med tilhørende grøntområder

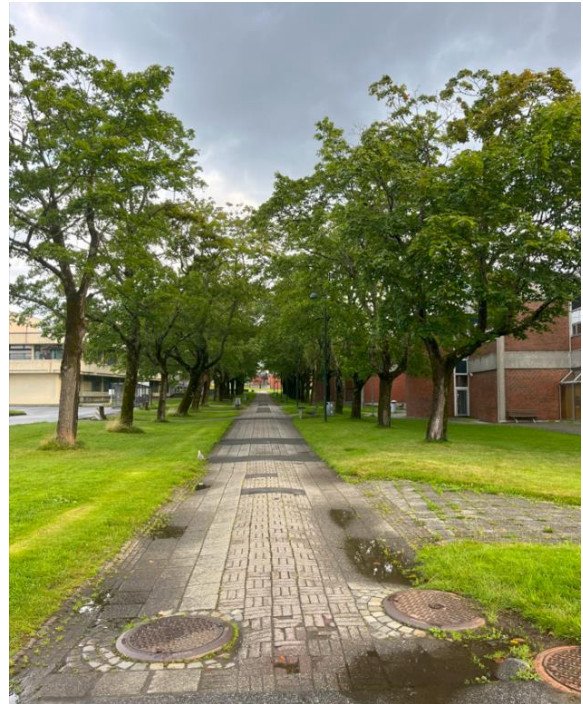
Terrenget faller slakt mot sør, og oppleves som et sammenhengende grøntareal som strekker seg fra Spjelkavik kirke med tilhørende urnelund i nord, til Langeland i sør. I tillegg er alléen en del av et større grøntområde som strekker seg sørover til Sandingane.

Moaalléen er et karakteristisk element i landskapsbildet. Alléen er også et romskapende element som gir området variasjon.

Moaalléen er en viktig gang- og sykkelakse gjennom området, som også er en del av et større nettverk av gang- og sykkelveger.

På Langeland sør i delområdet ligger en golfbane, og Nedregården som er et vernet gårdstun. Både Moaalléen og Nedregården er viktige historiefortellere om tidligere tider.

Området fremstår balansert, lesbart, oversiktlig og strukturert, uten særlig menneskelig aktivitet. Det er et landskap uten særlig brudd, som er karakteristisk i området. I tillegg er alléen et historisk spor i lokal sammenheng.



Figur5-9 Moaalléen er et markert landskapselement.
Foto: Norconsult AS.

Delområde 5 gis middels verdi.



6 Vurdering av påvirkning og konsekvens

I konsekvensutredningen er det lagt til grunn ett alternativ i tillegg til null-alternativet. Beskrivelse av alternativene er gitt i kapittel 2. Til grunn for vurderingene ligger illustrasjoner utarbeidet av JAJA architects. Usikkerhetsmomenter er beskrevet i eget kapittel.

Ved vurdering av påvirkninger det lagt til grunn følgende faktorer som kan påvirke landskapsverdien og landskapskarakter:

- Synlighet - hvordan tiltaket påvirker landskapsbildet, om det tilfører kvalitet eller er et skjemmende inngrep.
- Fragmentering - hvordan tiltaket oppleves i forhold til landskapssammenhenger med helhet, struktur og lesbarhet.
- Skala - hvordan tiltaket tilpasser seg skalaen i landskapet, eller er underordnet denne.
- Formgivning - hvordan tiltaket sin formgivning er tilpasset eller tilfører kvalitet i landskapsbilde.
- Tilhørighet/identitet - hvordan tiltaket påvirker tilhørighet og identitet i området.

6.1 Alternativ 1

6.1.1 Delområde 1- Sentrumsfunksjoner med tilhørende infrastruktur

Tiltaket medfører økt synlighet i tiltakets nære omgivelser. Overordnet fremstår tiltaket som et positivt blikkefang der byform og arkitektur er med å gi området et helhetlig visuelt uttrykk, som løfter den arkitektoniske kvaliteten i bylandskapet.



Figur 6-1 Løsningsforslaget sett fra øst (dagens situasjon t.v., tiltakshavers løsningsforslag t.h.). Tiltaket står i relasjon til de øvrige hjørnene, og definerer gateløpet videre vestover. Foto/ill: Norconsult/ JAJA architects.

Tiltaket tar hensyn til og er med å forsterke overordnet bebyggelsesstruktur i området. Dette gjelder spesielt i det nordøstre hjørnet, som vil stå i relasjon til de øvrige hjørnene inn mot rundkjøringen. Tiltaket er med å styrke Borgundvegen både som en byggate og som en siktakse gjennom området. Gatetrær og andre bymessige grep på gateplan vil være med å forsterke Borgundvegen som en gate.

Høyden er i noen grad tilpasset områdets næromgivelser, også med tanke på videre utvikling av disse. Alternativet legger opp til en utbygging omtrent på høyde med Midmoa i nordøst med en gradvis avtrapping mot sørvest med boliger på 4 etasjer.

Løsningsforslaget legger opp til en helhetlig utforming av området. Det er lagt vekt på naturbaserte materialer og frodige uterom som gir et balansert arkitektonisk uttrykk. Det er også lagt stor vekt på å etablere offentlige uterom med høy kvalitet som knytter seg til og forsterker eksisterende forbindelser.

Løsningsforslaget legger opp til offentlige funksjoner/næring i den østlige delen. Dette er med å forsterke eksisterende sentrumsfunksjoner. I løsningsforslaget er det lagt opp til en forbindelse i form av en bred trapp fra Langelandsvegen opp til gårdsrommene. Dette gir en ny sammenheng i et område som i dag er utilgjengelig.



Figur6-2. Tiltaket sett fra øst mot den offentlige delen av løsningsforslaget. Trapp skaper nye forbindelser, og utadrettede 1. etasje langs Borgundvegen og Langelandsvegen gir en urban kant.

Samlet sett gir dette en påvirkning vurdert til forbedret.



Delområdet har fått noe verdi og påvirkning vurderes til forbedret.

Konsekvensen av tiltaket settes dermed til noe/middels konsekvens (1/2+).

6.1.2 Delområde 2- Konsentrert boligområder med noe næring/offentlige funksjoner

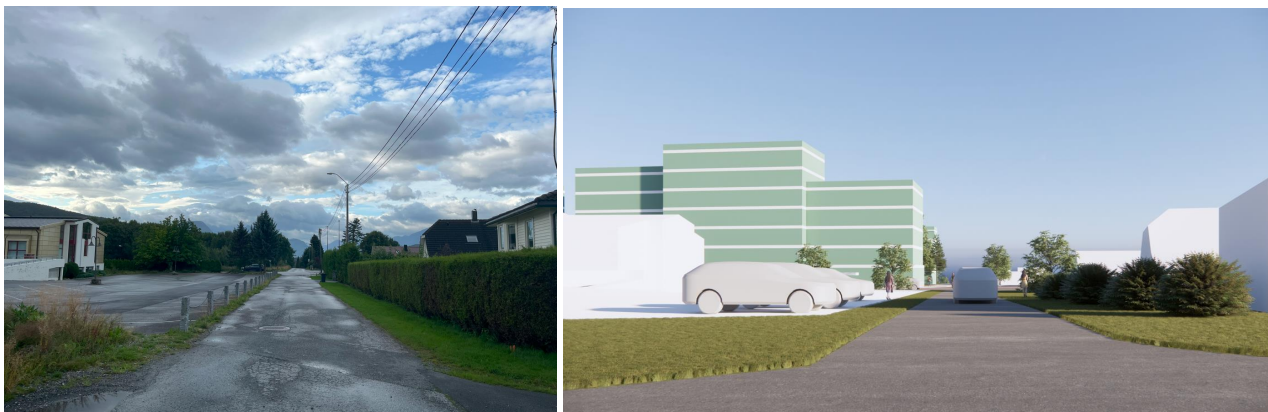
Tiltaket medfører økt synlighet i tiltakets nærmeste omgivelser. Dette gjelder spesielt fra boligene i boligprosjektet Midtmoa nord for Borgundvegen. Ellers vil synlighet være varierende. Løsningsforslaget er utført slik at bygningsvolumene faller naturlig inn i eksisterende bylandskap. Tiltaket fremstår som et positivt blikkfang der byform og arkitektur er med å gi området et helhetlig visuelt uttrykk, som løfter den arkitektoniske kvaliteten i bylandskapet.



Figur6-3. Løsningsforslaget sett fra inngangspartiene til Midtmoa (dagens situasjon t.v., tiltakshavers løsningsforslag t.h.). Tiltaket etablerer en tydelig markering av hjørnet. Foto/ill: Norconsult/ JAJA architects.

Tiltaket tar hensyn til og er med å forsterke overordnet bebyggelsesstruktur i området. Tiltaket legger opp til en enhetlig bebyggelse mot Borgundvegen som styrker vegen både som en bygate og som en siktakse gjennom området.

Høyden er tilpasset områdets næromgivelser, også med tanke på videre utvikling av disse. Alternativet legger opp til en utbygging omtrent på høyde med Midtmoa i nordøst med en gradvis avtrapping mot sørvest der det er boliger på 4 etasjer. Fra boligene i Midtmoa vil bygningsvolumene langs Borgundvegen være dominerende, og fremstår som et brudd i landskapets skala. Fjernvirkning er varierende.



Figur6-4. Løsningsforslaget sett fra nord (dagens situasjon t.v., tiltakshavers løsningsforslag t.h.). Planområdets vestlige del er allerede regulert til næring med bygninger inntil +15m. Dagens situasjon kan derfor være litt misvisende siden vurderingene av tiltaket vurderes mot null-alternativet. Foto/ill: Norconsult/ JAJA architects.

Detaljregulering Moa Vest, Daaevegen

Konsekvensutredning Landskap, byform og arkitektur

Oppdragsnr.: 52407868 Dokumentnr.: LARK-RAP-01 Revisjon: 01

Løsningsforslaget legger opp til en helhetlig utforming av området. Det er lagt vekt på naturbaserte materialer og frodige uterom som gir et balansert arkitektonisk uttrykk. Det er også lagt stor vekt på å etablere offentlige uterom med høy kvalitet som knytter seg til og forsterker eksisterende forbindelser.

Tiltaket med sine skjermede offentlige uteområder, nye forbindelseslinjer og urbane kant mot Borgundvegen kan være med å etablere nye møtesteder i området.

Fra delområdet sine aller nærmeste omgivelser vil tiltaket fremstå som svært synlig, være noe dominerende i det overordnede landskapsbildet og hindre utsikt til markante landformer. Ved bruk av metodikken i M1941 vil tiltakets påvirkning være noe forringet fra de aller nærmeste områdene. Samlet vurdering av konsekvens vil likevel være ubetydelig, når en vurderer området under ett.



Figur6-5 Tiltaket med sin urbane kant mot Borgundvegen kan være med å etablere nye møtesteder i området.
Illustrasjon: Jaja architects.

Samlet sett gir dette en påvirkning vurdert til ubetydelig endring mot noe forringet.



Delområdet har fått noe verdi og påvirkning vurderes til ubetydelig endring.

Konsekvensen av tiltaket settes dermed til ubetydelig konsekvens (0).

6.1.3 Delområde 3- Konsentrert boligområder med noe næring

Tiltaket vil medføre liten synlighet fra dette området. Bygningsvolumene vil i stor grad bare være synlig i silhuett.

Tiltaket medfører ingen endring i landskapssammenhenger eller struktur.

Fra dette delområdet vil tiltaket være tilpasset skalaen i landskapet.

Når det gjelder tiltaket sin formgivning og tilpassing i landskapet har dette ubetydelig påvirkning fra dette området da det i stor grad bare er silhuetten som er synlig.

Tiltaket har ubetydelig betydning for tilhørighet og identitet i området.

Samlet sett gir dette en påvirkning vurdert til ubetydelig endring.



Delområdet har fått noe verdi og påvirkning vurderes til ubetydelig endring

Konsekvensen av tiltaket settes dermed til ubetydelig konsekvens (0).

6.1.4 Delområde 4- Småhusbebyggelse

Tiltaket medfører økt synlighet i tiltakets nærmeste omgivelser. Dette gjelder spesielt fra boligene nærmest planområdet. Ellers vil synlighet være varierende, men vurdert til noe forringet.

Løsningsforslaget er utformet slik at bygningsvolumene faller naturlig inn i eksisterende landskap. Tiltaket fremstår som et positivt blikkefang der byform og arkitektur er gjennomarbeidet og helhetlig, og kan være med å løfte den arkitektoniske kvaliteten i landskapet.



Figur 6-6. Tiltaket sett fra området der småhusbebyggelsen går over mot mer konsentrerte boliger og mot Moa. Foto/ill: Norconsult/ JAJA architects.

Løsningsforslaget legger opp til en helhetlig utforming av området. Det er lagt vekt på naturbaserte materialer og frodige uterom som gir et balansert arkitektonisk uttrykk. Det er også lagt stor vekt på å etablere offentlige uterom med høy kvalitet som knytter seg til og forsterker eksisterende forbindelser. Mot småhusbebyggelsen er det lagt opp til åpninger i bygningsvolumene som spiller på lag med eksisterende bebyggelse. All trafikk til prosjektet skjer på østsiden, dette gir sammenhengende og lesbare gangforbindelse mellom småhusbebyggelsen og løsningsforslaget.

Høyden er tilpasset områdets næromgivelser, også med tanke på videre utvikling av disse.

Løsningsforslaget legger opp til en utbygging omtrent på høyde med Midtmoa i nordøst med en gradvis avtrapping mot sørvest der det er boliger på 4 etasjer. Bygningsvolumene fremstår dominerende mot småhusbebyggelsen. Videre utforming av overganger og randsoner vil være avgjørende for hvordan tiltaket oppleves.



Figur 6-7 Løsningsforslaget sett fra Furmyrvegen (dagens situasjon t.v., tiltakshavers løsningsforslag t.h.). Planområdets vestlige del er allerede regulert til næring med bygninger inntil +15m, og boliger. Dagens situasjon kan derfor være litt misvisende siden vurderingene av tiltaket vurderes mot null-alternativet. Illustrasjon av tiltaket viser samspillet mellom eksisterende og foreslått struktur. Foto/ill: Norconsult/ JAJA architects.

Tiltaket sin utforming med skjermede offentlige uteområder og nye forbindelseslinjer vil kunne være med å etablere nye attraktive møtesteder som kan forsterke tilhørighet i området.



Figur6-8 Boligdel i planområdet. Parkdraget er både et område for nye forbindelseslinjer og møteplasser mellom bygningene. Illustrasjon: JAJA architects.

Samlet sett gir dette en påvirkning vurdert til noe forringet mot ubetydelig endring.



Delområdet har fått noe verdi og påvirkning vurderes til noe forringet.

Konsekvensen av tiltaket settes dermed til noe negativ konsekvens (1-).

6.1.5 Delområde 5- Moaalléen med tilhørende grøntområder

Tiltaket medfører noe økt synlighet i tiltakets nære omgivelser. Overordnet fremstår tiltaket som et positivt blikkfang der byform og arkitektur er gjennomarbeidet og helhetlig, og kan være med å løfte den arkitektoniske kvaliteten i bylandskapet.



Figur6-9 Tiltaket sett fra Moaalléen. Foto/ill: Norconsult/ JAJA architects.

Tiltaket medfører ingen endring i landskapssammenhenger eller struktur.

Fra dette delområdet vil tiltaket være tilpasset skalaen i landskapet.

Løsningsforslaget legger opp til en helhetlig utforming av området. Det er lagt vekt på naturbaserte materialer og frodige uterom som gir et balansert arkitektonisk uttrykk. Det er også lagt stor vekt på å etablere offentlige uterom med høy kvalitet som knytter seg til og forsterker eksisterende forbindelser.

Tiltaket medfører ingen endring av brukeropplevelsen.

Samlet sett gir dette en påvirkning vurdert til ubetydelig mot forbedret.



Delområdet har fått middels verdi og påvirkning vurderes til ubetydelig mot forbedret .

Konsekvensen av tiltaket settes dermed til noe positiv konsekvens (0).

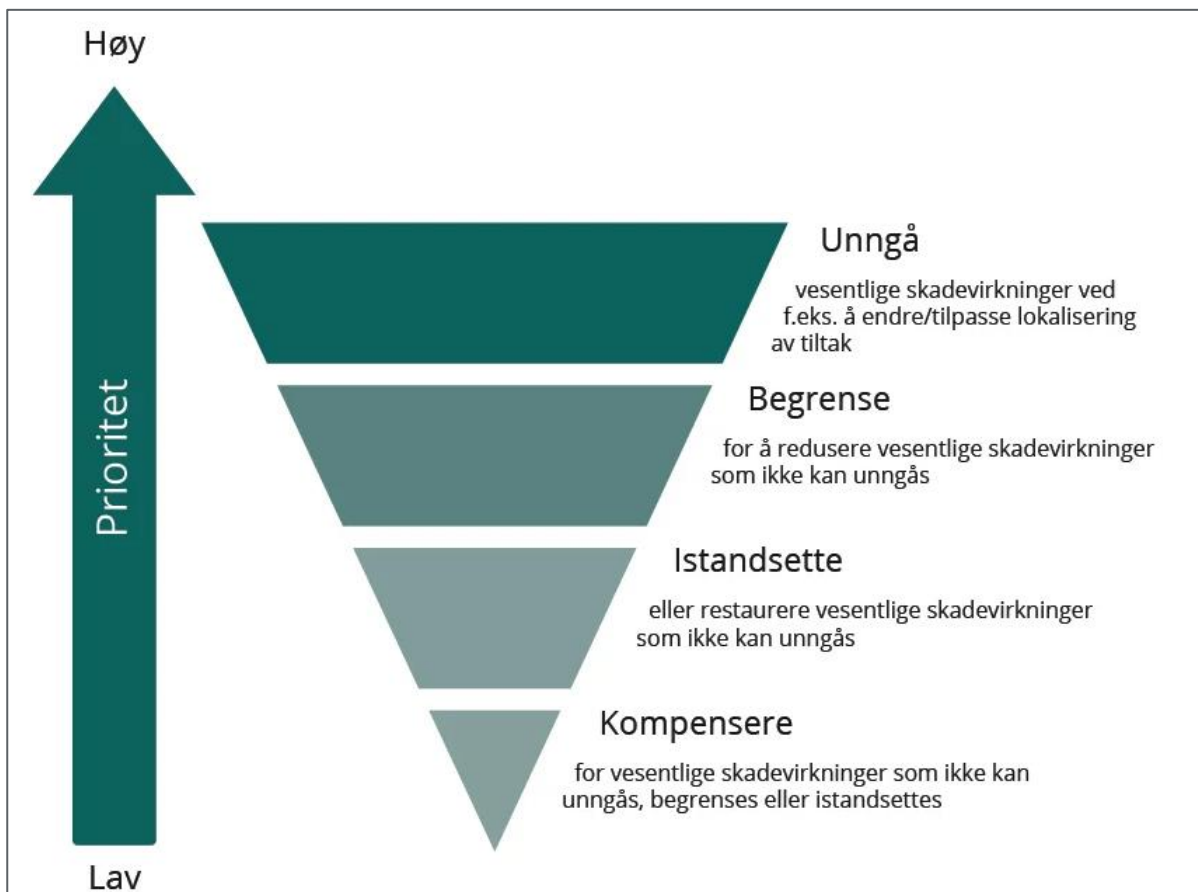
7 Samlet konsekvens

Delområde	Nullalternativet	Alternativ 1
Delområde 1	0	1/2+
Delområde 2	0	0
Delområde 3	0	0
Delområde 4	0	1-
Delområde 5	0	0
Samlet konsekvensgrad	Ubetydelig	Ubetydelig
Begrunnelse for samlet konsekvensgrad / ev. avveiiinger	Dagens situasjon med vedtatte planer.	Tiltaket har en enhetlig og gjennomarbeidet utforming som er positiv for området. Samtidig som tiltaket fremstår noe dominerende fra enkelte delområder, vil tiltaket tilføre en helhetlig og lesbar struktur i landskapet.
Rangering	2	1
Begrunnelse for rangering	De to reguleringsplanene som er vedtatt i planområdet, vil bidra til en mer fragmentert utbygging av området.	Tiltaket legger vekt på en helhetlig utvikling av planområdet, med tydelige strukturer innad og utad i prosjektet. Løsningsforslaget innehar mange kvaliteter som er positive i området. Dette sees på som en styrke.

Tabell 7-1 Konsekvens oppsummert i tabell.

8 Avbøtende tiltak

Konsekvensutredningen skal beskrive de tiltakene som er planlagt for å unngå, avgrense, istandsette/ avbøte og om mulig kompensere vesentlige skadevirkninger for miljø og samfunn, både i bygge- og driftsfasen, jf. forskrift om konsekvensutredninger § 23. Disse omtales som tiltakshierarkiet og er illustrert i figur.



Figur 8-1: Tiltakshierarkiet for avbøtende tiltak. Tiltak med høyest effekt bør prioriteres. Illustrasjon: Miljødirektoratet.no

8.1 Anleggsperioden

Det er ingen konsekvenser for landskapsbildet i anleggsperioden.

8.2 Permanent situasjon

Et helhetlig arkitektonisk uttrykk bør sikres gjennom bestemmelsene. Tiltaket, slik det er presentert i mulighetsstudiet, fremstår som et positivt blikkfang der byform og arkitektur er med å gi området et helhetlig visuelt uttrykk, og løfte den arkitektoniske kvaliteten i bylandskapet. En mer fragmentert utvikling vil kunne gi en helt annen påvirkning.

Detaljregulering Moa Vest, Daaevegen

Konsekvensutredning Landskap, byform og arkitektur

Oppdragsnr.: 52407868 Dokumentnr.: LARK-RAP-01 Revisjon: 01

Samspillet mellom bygg og nye offentlige uterom og forbindelser er også med på å gjøre tiltaket positivt i området. Om dette svekkes videre i prosessen vil tiltaket kunne påvirke negativt. Parkdraget og de offentlige utearealene mellom bygningsvolumene i prosjektet er viktige for et vellykket overordnet grep. Overganger mellom kantsonene må bearbeides slik at området oppleves offentlig og inviterende for alle.

Det er viktig å tilrettelegge for funksjoner som kan gi utadrettede aktiviteter i første etasje mot Borgundvegen. Utforming av denne urbane kanten vil være viktig for hvordan tiltaket påvirker landskapet.

Gatetrær bør videreføres i Borgundvegen. Dette sammen med bylivsfunksjoner på gateplan vil være med å styrke Borgundvegen som en gate gjennom området.

9 Referanser

Miljødirektoratet (2023) Håndbok M-1914 Konsekvensutredninger for klima og miljø

NIN- landskapstypar, Artsdatabanken (2021)

Nibio- kilden landskapsregioner

Kommunedelplan for Ålesund 2016-2028

Reguleringsplan: Brage Bil Moa (2004)

Reguleringsplan: Gnr 25, Bnr 183- Moaområdet (2015)