



Detaljregulering for Moa vest - Daaevegen - gbnr. 25/183 - 1. gangs behandling

Dokumentinformasjon:

Saksbehandlar: Sunniva Bentsen Eide
E-post: postmottak@alesund.kommune.no

Arkivsak: 24/13017
Journalpost: 26/21821

Behandling:

Saksnummer:	Utval:	Dato:
094/26	Planutval	02.06.2026

094/26 - Planutval**Vedtak:**

Planutvalget vedtar med hjemmel i plan- og bygningslova § 12-10, å legge forslag til Detaljregulering for Moa vest - Daaevegen - gbnr. 25/183 med plankart, bestemmelser og planbeskrivelse, datert 08.05.2026, ut til offentlig ettersyn. På grunn av ferieavvikling i perioden utvides fristen for innspill med 4 uker.

Behandling:

Forslag på vegne av Arbeiderpartiet og Senterpartiet fremma av Tove Nygård
Arbeiderpartiet

Planutvalget vedtar med hjemmel i plan- og bygningslova § 12-10, å legge forslag til Detaljregulering for Moa vest - Daaevegen - gbnr. 25/183 med plankart, bestemmelser og planbeskrivelse, datert 08.05.2026, ut til offentlig ettersyn. På grunn av ferieavvikling i perioden utvides fristen for innspill med 4 uker.

Votering:

Forslaget frå Ap og Sp samrøystes vedtatt.

Kommunedirektørens innstilling:

Planutvalget vedtar med hjemmel i plan- og bygningslova § 12-10, å legge forslag til Detaljregulering for Moa vest - Daaevegen - gbnr. 25/183 med plankart, bestemmelser og planbeskrivelse, datert 08.05.2026, ut til offentlig ettersyn.

Saksgang:

Ålesund kommune har mottatt privat planforslag til *Detaljregulering for Moa Vest*,

Daaevegen – gbnr. 25/183 m.fl. Planforslaget legges nå fram til 1. gangs behandling i planutvalget. Utvalget har myndighet til å behandle private reguleringsplaner og vedta høring og offentlig ettersyn av planforslag.

Dersom planutvalget vedtar å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn, vil planen bli annonsert og sendt på høring til grunneiere, naboer, berørte myndigheter, kommunale råd og andre instanser som på ulike måter har interesse i saken.

Alle innkomne merknader vil bli vurdert og lagt fram for planutvalget til 2. gangs behandling/sluttbehandling.

Sammendrag:

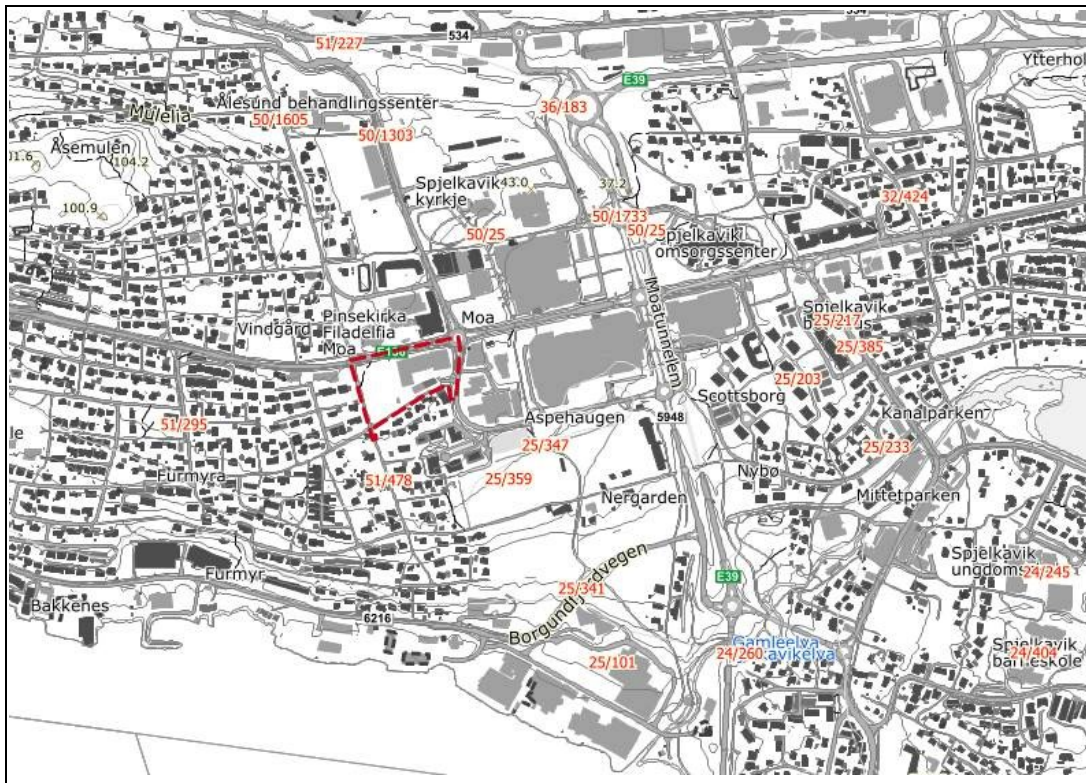
Planforslaget er utarbeidet av Norconsult Norge AS på vegne av Moa Vest Eiendom AS, med utgangspunkt i illustrasjonsprosjekt utarbeidet av JAJA architects. Planen legger til rette for transformasjon av et delvis sentralt område på Moa til et bymessig utbyggingsområde med en kombinasjon av boliger, forretning, tjenesteyting, kontor og hotell/overnatting.

Planområdet er på om lag 22 dekar og er avgrenset av Borgundvegen i nord, Langelandsvegen i øst, Furmyrvegen i sør og Daaevegen i vest. Området omfatter i dag dels bebygd næringsareal og dels et mindre skogholt. Det forutsettes at eksisterende bygningsmasse i den østlige delen saneres.

Planforslaget legger opp til randbebyggelse mot Borgundvegen og Langelandsvegen med utadvendte fasader på gateplan og variert arealbruk i etasjene over, samt en mer oppdelt indre bebyggelse avsatt til boligformål. Det legges til rette for offentlig tilgjengelige uteområder, leke- og oppholdsarealer, gangforbindelser gjennom området og parkering under bakken. Planen åpner også for etablering av sykkelfelt langs Borgundvegen og sykkelveg med fortau langs Langelandsvegen. Planforslaget gir samtidig stor fleksibilitet og åpner for ulike utviklingsscenarioer innenfor de regulerte formålene, som vil bli nærmere avklart i takt med utbyggingen.

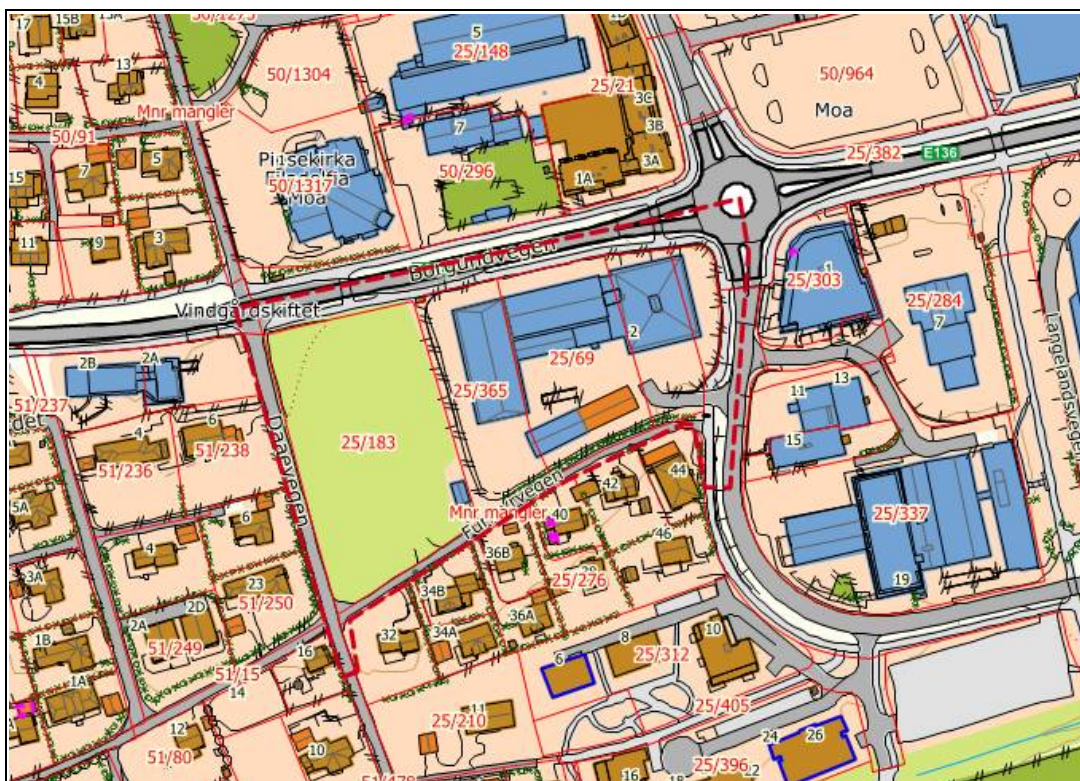
Planen er konsekvensutredet i tråd med fastsatt planprogram. De samlede virkningene av planforslaget er i planbeskrivelsen vurdert som positive, selv om tiltaket også vil medføre enkelte ulemper og utfordringer, blant annet knyttet til bokvalitet i de mest trafikkutsatte delene av området, støy, byggehøyder, overganger mot omkringliggende bebyggelse og omfanget av sentrumsmessige funksjoner, i tillegg til endrede utsiktsforhold for enkelte naboer.

Det har gjennom planprosessen vært dialog og flere arbeidsmøter mellom administrasjonen, forslagsstiller og plankonsulent. Administrasjonen vurderer planforslaget som godt gjennomarbeidet og tilstrekkelig opplyst til å kunne legges ut til offentlig ettersyn.



Oversiktskart, planområdets avgrensning er markert med rød, stipla linje.

▲ Nord - Ikke i målestokk



Grunnkart, planområdets avgrensning er markert med rød, stipla linje.

▲ Nord - Ikke i målestokk



Skråfoto/flyfoto, planområdet avgrensing er markert med rød, stipla linje.

▲ Nord - Ikke i målestokk

Saksopplysninger:

Det ble avholdt oppstartsmøte 18.11.2024, se referat for oppstartsmøte vedlegg 21. Ettersom etablering av over 15 000m² næringsbygg faller inn under vedlegg 1, pkt. 24 i Forskrift om konsekvensutredning, utløser dette krav om planprogram og konsekvensutredning etter plan- og bygningslovens § 4-1, som grunnlag for planarbeidet. Planoppstart ble varslet 20.02.2025 til offentlige myndigheter, naboer, grunneiere og organisasjoner. Forslag til planprogram ble samtidig lagt ut på høring med seks ukers frist for innspill.

Det ble avholdt åpent informasjons- og medvirkningsmøte på Moa 27.03.2025. Ifølge planbeskrivelsen møtte 39 personer.

Det ble videre gjennomført regionalt planforum i Molde 07.05.2025 med deltakelse fra Møre og Romsdal fylkeskommune, Statsforvalteren i Møre og Romsdal, Ålesund kommune, forslagsstiller og plankonsulent (vedlegg 23).

Planprogram for Moa vest (vedlegg 19) ble fastsatt av planutvalget 24.06.2025, sak 100/25.

I den videre planprosessen har det vært flere arbeidsmøter mellom administrasjonen, forslagsstiller og plankonsulent for å avklare planforslaget og bearbeide løsninger. Komplette planforslag foreligger i revidert versjon datert 08.05.2026, og legges nå fram for politisk behandling.

Planforslaget består av:

- plankart
- reguleringsbestemmelser
- planbeskrivelse med konsekvensutredning
- overordnet utomhusplan
- illustrasjonsprosjekt
- ROS-analyse

Følgende fagrapporter og vedlegg følger planforslaget:

- sammenstilling av konsekvenser
- konsekvensutredning landskap, byform og arkitektur
- konsekvensutredning støy
- konsekvensutredning luftforurensning
- konsekvensutredning klimagassutslipp
- fagrapport barn og unges interesser
- fagrapport trafikkanalyse
- fagrapport byutvikling
- oversiktstegning vegløsninger
- VAO-rammeplan
- renovasjonsteknisk plan
- støysonekart

Formålet med reguleringen:

Formålet med reguleringen er å legge til rette for transformasjon av planområdet til en mer bymessig og sentrumsnær utbygging med en kombinasjon av boliger, forretning, tjenesteyting, kontor og eventuelt hotell- og overnattingsformål innenfor deler av området. Planen skal bidra til høyere arealutnyttelse i et sentralt område på Moa, flere boliger i gangavstand til kollektivknutepunkt og sentrumsfunksjoner, samt aktive og utadvendte fasader mot Borgundvegen og Langelandsvegen.



Forslag til reguleringsplan, planområdets avgrensning er markert med rød, stipla linje.

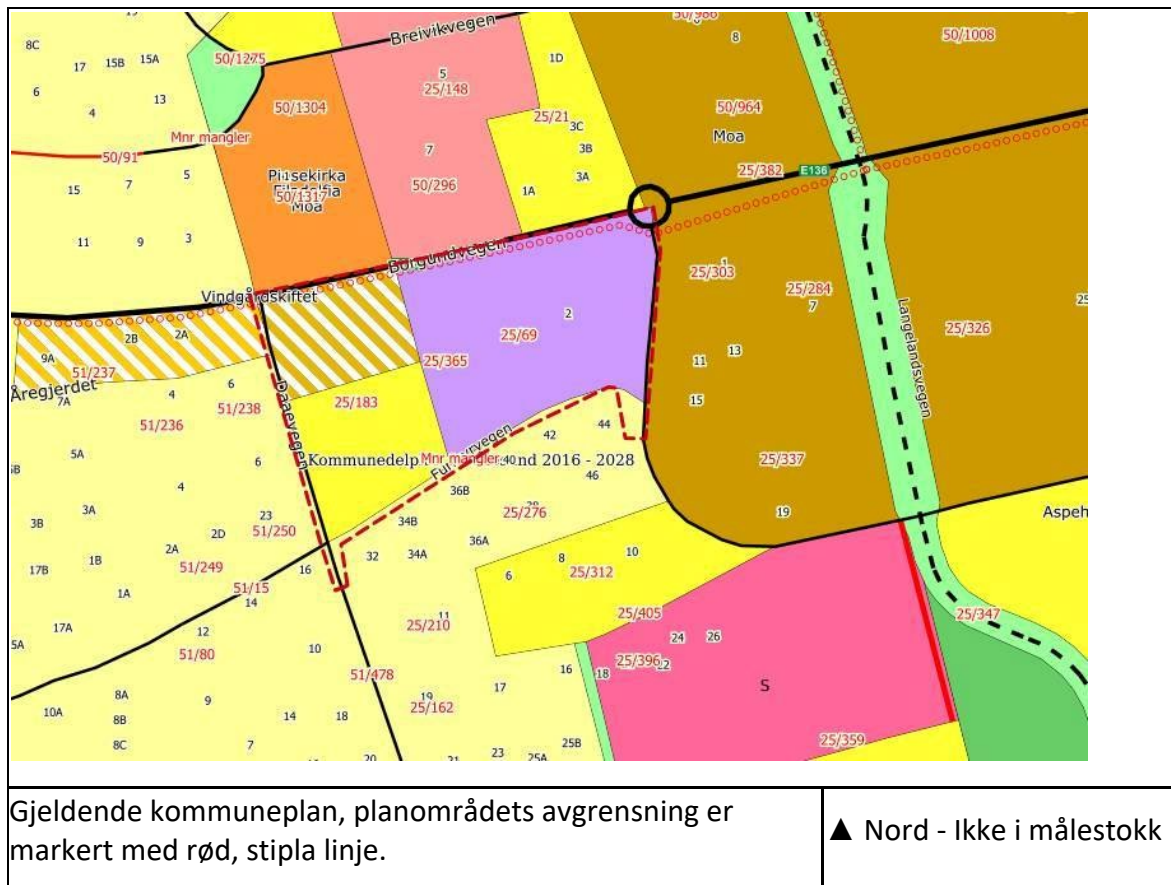
▲ Nord - Ikke i målestokk

Eiendomsforhold:

Planområdet omfatter blant annet gnr./bnr. 25/183, 25/71, 25/69, 25/166, 25/365 som alle eies av Moa Vest Eiendom AS, samt deler av 25/382 (Borgundvegen, Statens vegvesen), 25/347 (Langelandsvegen, Ålesund kommune) og 51/478 (Daaevegen, Ålesund kommune). I tillegg inngår deler av 25/178 som er i privat eie og 25/85 (Sameiet Furmyrvegen 44 Holmsbu) for å ivareta frisikt i kryss.

Forhold til overordnede planer:

Planområdet ligger sentralt på Moa og omfattes av kommuneplanens arealdel/kommunedelplan for Ålesund 2016–2028, vedtatt i 2017. I kommunedelplanen er området vist med flere formål. Næringsvirksomhet i den østlige delen, kombinert bebyggelse og anlegg i den vestlige delen mot Borgundvegen og konsentrert boligbebyggelse i den vestlige delen mot Furmyrvegen. Planområdet ligger i fortettingssone 2, med grense mot fortettingssone 1. I fortettingssone 1 skal det legges til rette for høy arealutnyttelse med urbane kvaliteter, god tilgang til kollektivtransport og en miks av funksjoner, mens fortettingssone 2 er beskrevet som en randsone rundt Moa der det skal etableres boligfortetting.



Planområdet ligger i hovedsak innenfor avgrensningen til påbegynt områdeplan for Moa, og bygger på tilgjengelig kunnskap og avklaringer fra dette arbeidet. Arbeidet med områdeplanen stanset opp etter fastsetting av planprogrammet i 2020, blant annet som følge av manglende ressurser i kommunen. Ved oppstart av planarbeidet for Moa vest, ble det vurdert om områdeplankravet burde fastholdes. Det ble da lagt til grunn at planinitiativet i hovedsak bygger opp under overordnede føringer for utviklingen av Moa, men at det også kan oppstå enkelte utfordringer knyttet til helhetlig utvikling når man går direkte på detaljregulering uten vedtatt områdeplan. Dette gjelder særlig avklaringer om byutvikling, funksjonsinnhold og forholdet til Moa som helhet og til Ålesund i et større byperspektiv. Det ble samtidig vurdert at disse utfordringene ikke var av en slik karakter at de tilsa stans i planarbeidet. Å fastholde krav om områdeplan ville i praksis kunne medføre at utviklingen av denne delen av Moa ble utsatt på ubestemt tid. Det ble derfor vurdert som uforholdsmessig å ikke gå videre med planinitiativet før områdeplanen var vedtatt.

I PAKT (2022) er Moa definert som et regionsenter der det bør legges til rette for funksjonsblanding, høy arealutnyttelse og sosial bærekraft, og der flere daglige aktiviteter skal kunne skje innenfor et avgrenset område. Planforslaget bygger opp under disse målene ved å legge til rette for transformasjon, fortetting, flere boliger og sentrumsrelaterte funksjoner i et kollektivnært område.

Planforslaget bør også vurderes opp mot statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet (2024) og statlige planretningslinjer for klima og energi (2024). Planen legger opp til fortetting i et sentralt område med god kollektivdekning, bedre tilrettelegging for gående og syklende, og redusert behov for overflateparkering. Dette er i tråd med nasjonale mål om samordnet areal- og transportutvikling og mer bærekraftig arealbruk.

Gjeldende regulering, planområdets avgrensning er markert med rød, stipla linje.

▲ Nord - Ikke i målestokk

Innkomne innspill til planoppstart:

Varsel om oppstart av planarbeid og høring av forslag til planprogram ble sendt ut 20.02.2025 med seks ukers frist for innspill. I forbindelse med oppstarten kom det inn totalt 25 innspill, hvorav 10 fra offentlige parter og 15 fra privatpersoner (vedlegg 22). Forslagstiller oppsummerte og kommenterte innspillene i eget merknadsdokument (vedlegg 20), og planprogrammet ble i tillegg drøftet i regionalt planforum 07.05.2025 (referat - vedlegg 23).

Innspillene gjaldt i hovedsak utbyggingens omfang og utforming, herunder utnyttelsesgrad og byggehøyder, hvilke funksjoner planen skal åpne for, trafikk og mobilitet, støy, bokvalitet og uteoppholdsarealer, samt behov for god medvirkning i planprosessen. Flere innspill tok også opp forholdet til den påbegynte, men ikke fullførte områdeplanen for Moa, og behovet for å vurdere planforslaget i et bredere byutviklingsperspektiv.

Offentlige innspill omhandlet blant annet oppdatering av planfaglige føringer, vurdering av trafikale forhold og avkjørselsløsning, krav til dokumentasjon av lekeareal og sol-/skyggeforhold, støyforhold og hensynet til bomiljø og omkringliggende bebyggelse. Fra regionalt planforum ble det særlig pekt på barn og unges interesser og behovet for gode leke- og utearealer.

På bakgrunn av innspillene ble planprogrammet revidert før fastsetting. Det ble blant annet oppdatert i tråd med nye statlige planretningslinjer, presisert hvordan krav til lekeareal og lokalklimatiske forhold skal dokumenteres, og tatt inn krav om egen fagrapport for barn og unges interesser. Planprogrammet (vedlegg 20) ble fastsatt av planutvalget 24.06.2025, sak 100/25.

Administrasjonen vurderer at sentrale innspill og tema fra oppstartsfasen er fulgt opp i planforslaget.

Planforslaget:

Planforslaget legger til rette for transformasjon av planområdet til en mer bymessig utbygging med en kombinasjon av boliger, forretning, tjenesteyting, kontor og eventuelt hotell- og overnattingsformål innenfor deler av området. Bebyggelsen er foreslått med en urban front mot Borgundvegen og Langelandsvegen, mens de indre delene av planområdet i større grad er disponert til boligbebyggelse, interne gangforbindelser og felles uteoppholdsarealer.

Planen legger opp til høyere arealutnyttelse enn gjeldende regulering og til en større grad av funksjonsblanding. Mot hovedvegene, Borgundvegen og Langelandsvegen, er det foreslått aktive og utadvendte fasader, med forretning på gateplan i deler av bebyggelsen og andre sentrumsrelaterte funksjoner i de nedre etasjene. Planen åpner blant annet for dagligvare i underetasje i hjørnebygget mot øst og mindre forretninger på gateplan, i tillegg til kontor, tjenesteyting og innenfor deler av området også hotell- og overnattingsformål. I de øvre etasjene åpnes det også for boliger. I de indre delene av planområdet er hovedvekten lagt på boligbebyggelse. Planforslaget er utformet med tanke på en videre sentrumsutvikling på Moa.

Det er lagt opp til bilfrie og sammenhengende uteområder mellom bebyggelsen, med arealer for opphold, leik og interne forbindelser gjennom planområdet. Planen omfatter både nærleikeplass og kvartalsleikeplass. Utearealene er tenkt som en viktig del av planens hovedgrep og skal betjene både beboere og ferdsel gjennom området.

Adkomst til planområdet er foreslått fra Langelandsvegen, med løsning for biltilkomst, varelevering og renovasjon i sørøstre del av området. Parkering er lagt til parkeringskjeller under bebyggelsen, med kapasitet i inntil tre etasjer under bakken. Dette bidrar til å frigjøre areal på bakken til uteopphold, leik og interne forbindelser. Langs Borgundvegen er det lagt opp til tiltak som bygger opp under kollektivbruk og sykkel, blant annet kantstopp for buss med perrong og sykkelfelt bak perrong. Langs Langelandsvegen er det vist areal for sykkelveg med fortau og tilrettelegging for venstresvingefelt mot Daaekvartalet. Regulerte fortausløsninger langs Daaevegen videreføres.

Planforslaget åpner for ulike kombinasjoner av arealbruk innenfor de foreslåtte byggeområdene. Det er blant annet vurdert alternativer med inntil 213 boliger, inntil 16 950 m² kontor/tjenesteyting og inntil 8 950 m² hotell/overnatting, avhengig av endelig sammensetning av formål innenfor rammene av planen. Den endelige utnyttelsen vil bli styrt av plankart, reguleringsbestemmelser og videre prosjektering. Planen er utformet slik at utbyggingen kan skje etappevis. Hjørnebygget med tilhørende forretningsareal under bakken kan bygges ut i en første etappe, mens parkeringskjelleren kan avgrensnes og utvides i takt med senere byggetrinn.

Sammenlignet med gjeldende regulering innebærer planforslaget høyere utnyttelse og en mer urban struktur, med større vekt på funksjonsblanding og sammenhengende uterom.

Vurdering:

Overordnet vurdering:

Administrasjonen vurderer planforslaget som godt gjennomarbeidet og tilstrekkelig opplyst til å kunne legges fram for 1. gangs behandling og offentlig ettersyn. Planforslaget gjelder et sentralt transformasjonsområde på Moa, noe som reiser flere prinsipielle spørsmål knyttet til fortetting, sentrumsutvikling, bokvalitet og forholdet til omkringliggende boligområder. Saken handler derfor ikke bare om utforming av det enkelte planområdet, men også noe om hvordan Moa som regionalt senter skal utvikles videre, og hvor langt sentrumsutviklingen skal strekkes i overgangen mot etablerte småhusområder.

Planområdet ligger i kommunedelplanen i fortettingssone 2, med grense mot fortettingssone 1. Samtidig viser både planprogrammet for områderegulering Moa, regionale føringer og nyere strategier for sentrumsutvikling at området i stor grad inngår i det som er tenkt som en del av den videre utviklingen av Moa som et mer bymessig og funksjonsblandet senterområde. Et viktig spørsmål i saken er derfor om planområdet, til tross for plasseringen i fortettingssone 2, har en beliggenhet, struktur og kvalitet som gjør at deler av området kan vurderes etter kriterier/prinsipper som ligger nærmere fortettingssone 1. Etter administrasjonens vurdering er dette et relevant utgangspunkt for vurderingen, men det forutsetter samtidig at planen legger opp til god kvalitet i bebyggelse, uterom og bokvalitet. Dersom et område i randsonen av sentrum skal tåle høyere tetthet og mer urban karakter enn det som tradisjonelt følger av fortettingssone 2, må dette kompenseres gjennom særlig gode kvaliteter i planløsningen. Administrasjonen vurderer så langt at planforslaget sikrer og legger til rette for en mer urban kvalitet i området, og at det i hovedsak er i samsvar med overordnede føringer i *PAKT, Fylkesstrategi for attraktive byar og tettsteder*, samt kommunens tidligere tilbakemeldinger i planprosessen.

Konsekvensutredning:

Planforslaget er konsekvensutredet i tråd med fastsatt planprogram.

Konsekvensutredningen etter M-1941 viser samlet sett middels negativ konsekvens sammenlignet med nullalternativet. Dette skyldes i hovedsak vurderingene av støy og klimagassutslipp. For luftforurensning er konsekvensen vurdert som ubetydelig, mens landskapsbilde, byform og arkitektur er vurdert som ubetydelig til noe eller middels positiv.

Tabellen nedenfor oppsummerer hovedpunktene i konsekvensutredningen og de supplerende fagrapportene.

Tema	Grunnlag	Konsekvensvurdering	Kommentar
Landskapsbilde, byform og arkitektur	KU etter M-1941	Ubetydelig til noe/middels positiv konsekvens	Planforslaget vurderes å gi en mer helhetlig og bymessig utvikling av området enn nullalternativet. Særlig mot Borgundvegen og Langelandsvegen kan planen styrke gatebildet og gi området en tydeligere urban struktur. Samtidig er videre detaljering av volum, materialbruk, terrengbehandling og overganger avgjørende for endelig virkning.
Støy	KU etter M-1941	Middels negativ konsekvens	Enkelte boliger er planlagt innenfor rød støysone. Samtidig viser utredningen at alle nye boliger får stille side og tilgang til stille uteoppholdsareal. Konsekvensgraden kan reduseres dersom boliger i rød sone tas ut og erstattes med mindre støyfølsomme formål. Enkelte eksisterende boenheter kan få økt støynivå ved varelevering.
Luftforurensning	KU etter M-1941	Ubetydelig konsekvens	Beregningene viser at grenseverdiene for NO ₂ og PM ₁₀ ikke overskrides i planområdet. Luftforurensning vurderes derfor ikke å være et avgjørende konfliktpunkt, men det må tas hensyn til støv og lokale belastninger i anleggsfasen.
Klimagassutslipp	KU etter M-1941	Middels negativ konsekvens	Planforslaget gir høyere klimagassutslipp enn nullalternativet, særlig knyttet til transport i driftsfasen og utslipp fra bygninger og anleggsarbeid. Samtidig ligger området sentralt med nærhet til kollektivtilbud og sentrumsfunksjoner, noe som i et langsiktig areal- og transportperspektiv er positivt.

Barn og unges interesser	Fagrapport	Svært godt tilrettelagt / positiv virkning	Fagrapporten vurderer at planforslaget legger godt til rette for barn og unge gjennom bilfrie og sammenhengende uteområder, nær- og kvartalsleikeplasser, offentlige møteplasser og gode interne gangforbindelser.
Trafikk og mobilitet	Fagrapport	Moderat trafikkøkning, men samlet positivt vurdert i et areal- og transportperspektiv	Trafikkanalysen viser en moderat trafikkøkning, men vurderer denne som håndterbar. Planforslaget gir bedre grunnlag for gange, sykkel og kollektivbruk enn nullalternativet, og vurderes å være mer i tråd med prinsippene for samordnet areal- og transportutvikling.
Byutvikling	Fagrapport	Høy måloppnåelse / positiv virkning	Fagrapporten vurderer at planforslaget i stor grad støtter opp under målene for utviklingen av Moaområdet, i liten grad svekker bysentrum og samlet sett styrker Ålesund som byregion.

Etter administrasjonens vurdering må resultatet leses i lys av at dette er sett på som et bymessig transformasjonsområde. Det framgår også av utredningen at metodikken i begrenset grad er tilpasset slike situasjoner, og at den samlede konsekvensgraden derfor ikke alene gir et fullverdig bilde av planens virkninger. De supplerende fagrapportene om barn og unge, trafikk og byutvikling er derfor viktige for den samlede vurderingen. Disse peker i større grad på planforslagets kvaliteter knyttet til byutvikling, funksjonsblanding, interne forbindelser og tilrettelegging for opphold og aktivitet.

Konsekvensutredningen synliggjør likevel noen tydelige utfordringer som bør vektlegges. Dette gjelder særlig støy for boliger langs Borgundvegen og klimagassutslipp knyttet til utbygging og transport. Samtidig viser utredningen at planforslaget kan gi positive virkninger for byform og arkitektur, og at luftforurensning ikke vurderes å være et avgjørende hinder for gjennomføring av planen.

Barn og unge sine interesser, lek og uteopphold:

Barn og unges interesser, kvaliteten på lekearealene og de samlede uteoppholdsarealene er blant de viktigste temaene i denne saken. Dette må ses i sammenheng med at planforslaget legger opp til høy utnyttelse og relativt tett bebyggelse i et område som samtidig er påvirket av trafikk og støy. Det er avgjørende at utearealene ikke blir restarealer, men utformes som reelle kvaliteter for beboerne og som en integrert del av planens hovedgrep.

Planforslaget er bearbeidet slik at det nå er lagt til rette for en kvartalsleikeplass på bakkenivå. Dette vurderes som en klar styrke ved planen. En løsning på bakkenivå gir normalt bedre brukskvalitet, større tilgjengelighet og mer robuste rammer for lek og opphold enn løsninger som i større grad er lagt til tak eller opparbeidede dekker. Det vurderes også som særlig positivt at kvartalsleikeplassen er plassert i et sørvendt område. Dette gir bedre solforhold og øker sannsynligheten for at arealet blir attraktivt og mye brukt gjennom store deler av året.

Det er samtidig viktig å se på størrelsen og kvaliteten på de ulike utearealene. Planforslaget viser at det er avsatt arealer til både nærlekeplass, kvartalslekeplass og øvrige felles uteoppholdsarealer. Etter kommunens bestemmelser skal alle boenheter som hovedregel ha tilgang til nærlekeplass og større lekeplass i gangavstand, og lekearealene skal oppfylle krav til størrelse, kvalitet, støy, solforhold og tilgjengelighet. Det legges til grunn at disse kravene i hovedsak er ivaretatt, men at løsningen ikke fullt ut følger en tradisjonell modell der alle lekearealer etableres på bakkenivå. Selv om deler av utearealet ligger innenfor støyutsatte soner, er det fortsatt tilstrekkelig areal igjen utenfor de mest støybelastede delene til at kommunens krav til lek oppfylles.

Nærlekeplass er delvis løst på tak. Dette er ikke en ideell løsning sammenlignet med lekeareal på bakkenivå, men kommuneplanens bestemmelser åpner for at lekeplass i områder med urban fortetting kan lokaliseres på tak over parkeringskjeller eller lignende, forutsatt at arealet oppfyller kvalitetskravene. Administrasjonen vurderer at det i denne saken kan aksepteres som et supplement til øvrige utearealer, fordi takarealet vil være lett tilgjengelig for beboerne og fungere som et nært leketilbud i det daglige. Det er samtidig en forutsetning at støykravene overholdes.

Kvartalslekeplassen på bakkenivå er viktig for å sikre et mer robust leke- og oppholdstilbud. Denne løsningen kompenserer for at deler av nærleketilbudet er lagt på tak. Kvartalslekeplassen har gode solforhold og ligger nær boligene. Dette gir god tilgjengelighet, trygghet og sosial kontroll. Nærhet til boligene kan samtidig gi høyere bruksintensitet og flere kontaktpunkter mellom felles aktivitet og private soner. I et urbant område må dette i større grad aksepteres enn i mindre tettbygde boligområder. Det må likevel stilles krav til utforming, sonedeling, vegetasjon og møblering, slik at konfliktnivået blir lavest mulig.

Solforholdene varierer mellom de enkelte lekearealene, men kravene vurderes oppfylt for lekearealene under ett. Det er særlig positivt at kvartalslekeplassen på bakkenivå ligger sørvendt og har gode solforhold, mens nærlekearealene på tak også får gode solforhold.

Fagrapporten for barn og unges interesser vurderer at planforslaget legger godt til rette for barn og unge. Dette bygger blant annet på at uteområdene er bilfrie, sammenhengende og skjermede, og at de er koblet til interne gangforbindelser og offentlige møteplasser. I et område som ligger i overgangen mellom sentrum og mer tradisjonelle boligområder, og der det samtidig legges opp til høy tetthet, vil høy kvalitet på leke- og uteoppholdsområder bidra til å gjøre prosjektet egnet for boligformål.

Byform, utforming og overgang til omkringliggende bebyggelse:

Planforslaget har som formål å gi området en mer urban struktur, særlig gjennom en sammenhengende og mer bymessig bebyggelse mot Borgundvegen og Langelandsvegen. Dette er i tråd med føringene i PAKT og fylkeskommunens strategi for tettstedsutvikling, der det legges vekt på fortetting, transformasjon og mer bymessig utvikling i sentrale områder og langs viktige kollektivakser. En slik utvikling kan bidra positivt til gatebildet og til å styrke området som del av den videre sentrumsutviklingen på Moa. Samtidig er dette også et annet viktig tema i denne saken, fordi planområdet ligger i overgangen mellom ulike typer bebyggelse og ulike fortettingssoner. Høyere og tettere bebyggelse kan forsvares mot de mest trafikkerte gatene, men må trappes ned og bearbeides slik at det tilpasser seg den eksisterende bebyggelsen i området. Det er også viktig at kantsoner, gangforbindelser og uterom utformes slik at området oppleves åpent, tilgjengelig og inviterende. Det er videre positivt at bygninger mot Borgundvegen og Langelandsvegen skal utformes med brudd og forskyvninger horisontalt i bygningsvolumene, slik at det oppstår sprang og variasjon i

fasadelivet. Dette kan bidra til å bryte ned volumene og gi en mer variert og bearbeidet fasade mot de offentlige gatene.

Byggehøyder og volum har også vært et gjennomgående tema i innspillene til planarbeidet. Planforslaget legger opp til en relativt tett og bymessig utbygging, med høyder som flere steder går ut over det som følger av gjeldende regulering. Dette må vurderes opp mot ønsket om transformasjon og fortetting i sentrale deler av Moa, men også opp mot hvordan ny bebyggelse vil virke inn på eksisterende omgivelser. Nord for planområdet ligger det allerede blokkbebyggelse i 9 etasjer, og planområdet inngår dermed ikke i et område som utelukkende er preget av småskala bebyggelse. Dette tilsier at området i noen grad tåler høyde og tetthet. Samtidig må nye bygg plasseres og utformes slik at de får akseptable overganger mot eksisterende bebyggelse og ikke virker unødig dominerende. Nedtrapping mot omkringliggende bebyggelse i sør og vest er sikret i planforslaget gjennom plassering av bygningsvolumer, variasjon i byggehøyder og bestemmelser om høyde og utforming.

Bokvalitet

Planforslaget legger opp til boliger i et område med høy tilgjengelighet til kollektivtilbud, handel, tjenester og arbeidsplasser. Dette er kvaliteter som taler for boligbygging i området. Samtidig ligger planområdet tett på trafikkerte veger og i et område med støybelastning, noe som stiller høye krav til utforming av boligene og de tilhørende utearealene. For boligene blir det særlig viktig at det sikres gode løsninger for dagslys, solforhold, stille side og tilgang til skjermede uteoppholdsarealer.

Hovedandelen av boligene og lekeområdene er plassert og orientert bort fra de mest trafikkerte vegene, og er skjermet av de delene av bebyggelsen som vender direkte mot hovedvegnettet. Det er også lagt til grunn at alle nye boliger skal ha stille side og tilgang til stille uteoppholdsareal. Konsekvensutredningen viser likevel at enkelte boliger er planlagt innenfor rød støysone, noe som stiller strenge krav til planløsning, fasadeutforming og avbøtende tiltak.

Samlet sett vurderes bokvaliteten å være best i de skjermede delene av planområdet, mens boligformål i de mest støyutsatte delene framstår som mer krevende. Dette gjelder særlig bebyggelsen mot Borgundvegen, der det må vurderes om bolig er riktig formål, eller om de mest eksponerte delene i større grad bør benyttes til mindre støyfølsomme formål.

Trafikk, mobilitet og tilgjengelighet

Trafikk og mobilitet har vært et gjennomgående tema i planarbeidet. Planområdet ligger sentralt på Moa, med nærhet til kollektivtilbud, hovedvegnett og viktige målpunkt for handel, arbeid og tjenester. Dette gjør området godt egnet for en mer konsentrert utbygging enn mange andre steder.

Trafikkanalysen viser at planforslaget vil gi en moderat trafikkøkning, men at denne vurderes som håndterbar. Det er også lagt til grunn at Breivika–Lerstad-tunnelen vil redusere gjennomgangstrafikken på E136 betydelig, noe som vil påvirke trafikksituasjonen i området positivt. Samtidig legger planforslaget til rette for boliger og arbeidsplasser i gangavstand til kollektivknutepunkt og sentrumsfunksjoner, og gir bedre grunnlag for gange, sykkel og kollektivbruk enn nullalternativet.

Trafikk til og fra parkeringskjeller og varelevering til næringsarealene er viktige forhold i den videre detaljeringen av prosjektet. Det er en fordel at parkering i hovedsak løses i kjeller, fordi dette reduserer behovet for biloppstillingsplasser på bakken og frigjør areal til uteopphold, lek og interne gangforbindelser. Samtidig må inn- og utkjøring til

parkeringsanlegg utformes slik at de ikke skaper unødige konflikter med gående og syklende, og slik at trafikkavviklingen blir oversiktlig og trafikksikker. Det samme gjelder varetransport, som bør løses med tydelige og avgrensede adkomstforhold.

Det interne gangvegnett fremstår som godt løst. Planforslaget legger opp til sammenhengende gangforbindelser gjennom området og koblinger til omkringliggende gater, møteplasser og funksjoner. Planforslaget ser ut til å gi gode forbindelser til nærliggende målpunkt og kollektivtilbud, og dette styrker tilgjengeligheten uten bil. Det er positivt at mobilitetsløsningene i planen ikke bare bygger på biladkomst, men også på at området skal være lett å bruke til fots og med sykkel.

Arealbruk og funksjonsblanding

Planforslaget legger opp til en sammensatt arealbruk med boliger, forretning, tjenesteyting, kontor og hotell/overnatting. Dette gir planen en tydeligere sentrumsmessig karakter enn gjeldende regulering og støtter opp under målet om en mer urban og funksjonsblandet utvikling av Moa. En slik blanding av formål kan bidra til mer aktivitet gjennom døgnet, bedre utnyttelse av et sentralt område og et sterkere grunnlag for gange, sykkel og kollektivbruk. Samtidig må funksjonsblandingen ses i lys av Moas rolle som knutepunkt og forholdet til bysentrum. I overordnede føringer er det lagt til grunn at ikke-dupliserbare offentlige funksjoner skal lokaliseres i bysentrum.

Hotell og overnatting kan aksepteres i dette området, men det forsterker planens sentrumsmessige og regionale karakter og bør derfor vurderes bevisst i høringen. Fagrapporten for byutvikling legger til grunn at et hotell på Moa i hovedsak vil rette seg mot et annet marked enn hotellene i bysentrum, og at tiltaket samlet sett i liten grad vil svekke bysentrum. Samtidig kan formål som hotell, kontor og tjenesteyting være bedre egnet enn bolig i de mest trafikkutsatte delene av planområdet.

Naturmangfoldsloven

Vurdering etter naturmangfoldloven §§ 8–12 er gjennomført. Kunnskapsgrunnlaget er hentet fra Artsdatabanken og befaring, og vurderes som tilstrekkelig. Det er ikke registrert truede eller nær truede naturtyper eller arter innenfor eller i nærheten av planområdet, men det er registrert enkelte sårbare fuglearter og flere fremmede arter med svært høy risiko. Fremmede arter må håndteres ved gjennomføring av tiltaket.

Økonomiske, juridiske og andre driftsmessige eller organisatoriske konsekvenser:

Forslagstiller vil være ansvarlig for gjennomføring av tiltak og opparbeidelse av infrastruktur innenfor planområdet. Planforslaget medfører ikke vesentlige økonomiske, juridiske eller organisatoriske konsekvenser for kommunen. Kommunen vil overta fortau langs Daaevegen og få ansvar for drift og vedlikehold av dette. Etablering av fortauet som følge av rekkefølgekrav vurderes samtidig som en positiv konsekvens av planforslaget, særlig med hensyn til trafikksikkerhet og framkommelighet.

Samlet vurdering og konklusjon:

Planforslaget legger til rette for en mer helhetlig og bymessig utvikling av et sentralt område på Moa, med høyere arealutnyttelse, større grad av funksjonsblanding og bedre tilrettelegging for gange, sykkel og kollektivtransport enn gjeldende regulering. Dette er iht. overordna lokale og regionale føringer. Samtidig er det forhold ved planen som må vurderes videre, særlig knyttet til bokvalitet, støy, byggehøyder, overganger mot omkringliggende bebyggelse og omfanget av sentrumsmessige funksjoner i området. Etter administrasjonens vurdering er planforslaget tilstrekkelig opplyst til å legges ut til offentlig ettersyn. Høringsrunden vil være viktig for å få ytterligere belyst om planforslaget i tilstrekkelig grad

ivaretar disse kvalitetene, og om balansen mellom fortetting, sentrumsutvikling og hensynet til nærområdet er riktig.

Med bakgrunn i vurderingen over er kommunedirektørens anbefaling at planforslaget for Detaljregulering for Moa vest - Daaevegen - gbnr. 25/183 sendes ut på høring og videre legges ut til offentlig ettersyn.

Jon Steven Hasseldal kommunedirektør	Silja Øvrelid virksomhetsleder
---	-----------------------------------

Vedlegg:

1. Dok 01_Plankart_02_Detaljregulering Moa Vest
2. Dok 02_Reguleringsbestemmelser_03_Detaljregulering Moa Vest
3. Dok 03_Planbeskrivelse_03_Detaljregulering Moa Vest
4. Dok 04_Overordnet utomhusplan_03_Detaljregulering Moa Vest
5. Dok 05_Illustrasjonsprosjekt_JAJA_02_Detaljregulering Moa Vest
6. Dok 06_ROS-analyse_02_Detaljregulering Moa Vest
7. Vedlegg 01_Sammenstilling KU-tema_01_Detaljregulering Moa Vest
8. Vedlegg 02_KU- landskap, byform og arkitektur_01_Detaljregulering Moa Vest
9. Vedlegg 03_KU St y_01_Detaljregulering Moa Vest
10. Vedlegg 04_KU-Luftforurensning_01_Detaljregulering Moa Vest
11. Vedlegg 05_KU-klimagass_01_Detaljregulering Moa Vest
12. Vedlegg 06_Fagrappport - Barn og unges interesser_01_Moa Vest
13. Vedlegg 07_Fagrappport-Trafikkanalyse_01_Detaljregulering Moa Vest
14. Vedlegg 08_Fagrappport byutvikling_01_Detaljregulering Moa Vest
15. Vedlegg 09_Oversiktstegning vegl sninger_01_Detaljregulering Moa Vest
16. Vedlegg 10_VAO-rammeplan_02_Detaljregulering Moa Vest
17. Vedlegg 11_Renovasjonsteknisk plan_02_Detaljregulering Moa Vest
18. Vedlegg 12_St ysonekart_01_Detaljregulering Moa Vest
19. Planprogram Moa Vest
20. Vurdering av innspill til oppstart med planprogram
21. Referat fra oppstartsmøte
22. Innspill til planoppstart og høring av planprogram
23. Regionalt Planforum - Referat