

Ålesund kommune
Planavdelingen

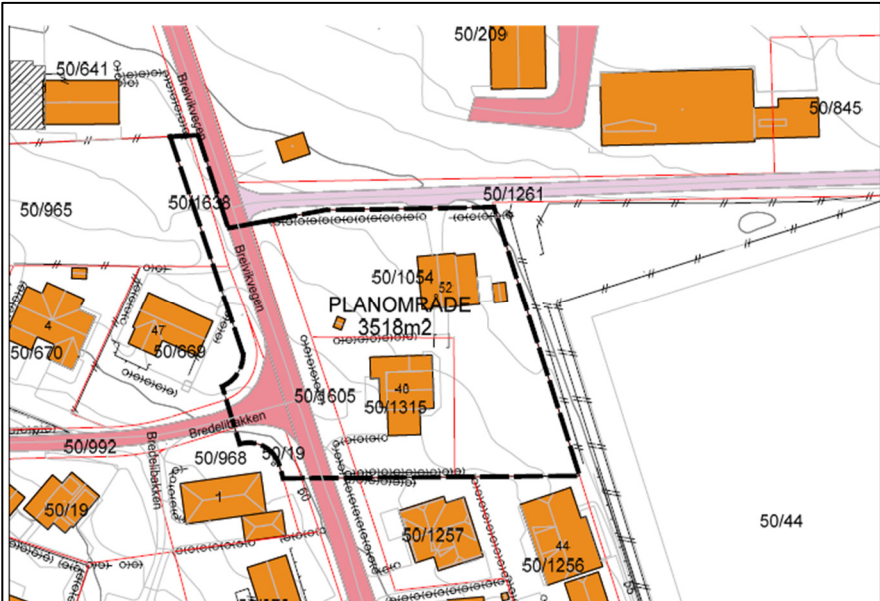
Ålesund: 24.04.26

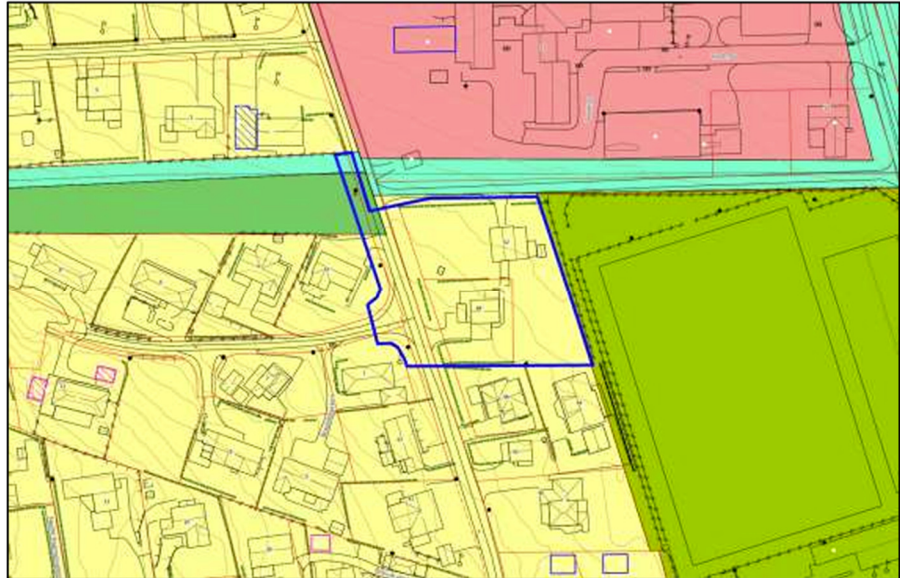
PLANINITIATIV FOR BREIVIKVEGEN 48, GBNR. 50/1054 OG 50/1315, MOA, ÅLESUND KOMMUNE

Premiss for videre planarbeid er omtalt i planinitiativ, med hensikt at kommunen skal ha et godt vurderingsgrunnlag til oppstartsmøtet.

Det informeres innledningsvis om at det tidligere har vært innsendt planinitiativ, og gjennomført varsling av samme området (2024). Etter varsling har forslagsstiller endret konseptet, og en har i samråd med Ålesund kommune kommet til at en må gjennomføre planoppstart med utg.pkt. i det nye konseptet.

Det nye konseptet angir økning i antall boenheter fra ca. 10 (slik opprinnelig planlagt) til ca. 30. Hovedårsaken er markedsmessige hensyn.

a) Formålet med planen	Formålet med planarbeidet er å tilrettelegge for utbygging med lavblokkbebyggelse. Man ser for seg en utbygging med inntil 34 leiligheter totalt sett. Eksisterende bebyggelse innenfor området er godkjent revet. Forslagsstiller er Finsethagen AS
b) Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet:	Planavgrensning foreslås definert ved eksisterende eiendomsgrenser. Planområdet har en beregnet størrelse på ca. 3,5 dekar.  <i>Figur 1 Forslag til plangrense er illustrert med blå linje.</i>



Figur 2 Forslag til plangrense er illustrert med blå linje i kommuneplankartet. Området er i sin helhet avsatt til boligbebyggelse, nåværende (lys gul).



Figur 3 Planområdet er avmerket i kart med gjeldende reguleringsplaner. Arealet er regulert til boligformål og avkjørsel. Et mindre areal i nord er avsatt til friområde.



Figur 4 Kartutsnittet over viser planområdets plassering i oversiktskart. Moa kjøpesenter er plassert like sørøst for planområdet.



Figur 5 Kartutsnittet/ ortofoto over viser eksisterende utnyttning av planområdet pr i dag, bestående av ett våningshus og en låve.

Eksisterende bygninger på eiendommen er planlagt revet før etablering av nybygg. Rivingstillatelsen er gitt.

	Planområdet er plassert mellom eksisterende bebyggelse i sør, vest og nord og det vurderes at utbygging ikke vil påvirke områder utenfor planområdet ut over det en kan forvente i fortettingssone 2. I umiddelbar nærhet i øst finnes Herd Idrettspark – Herdbanen med en tilhørende større bygning/ hall. Rett nord for planområdet finnes Ålesund Behandlingssenter. Mellom planområdet og Ålesund Behandlingssenter er det etablert en gang- og sykkelveg, slik regulert. Denne trasèen er også definert i kommunedelplanen for Ålesund og påvirkes ikke av planforslaget. Funksjonen som viktig ferdselsåre for myke trafikanter ivaretas i sin helhet. I vest finnes kommunal veg Breivikvegen, med bebyggelse og avsatt friområde på gbnr. 50/968. Prosjektet anses viktig for Moaområdet pga. følgende: - Leilighetene er tilpasset markedet med tanke på størrelse og pris. - Prosjektet kompletter dagens boligtilbud i Moaområdet. - Målgruppen favner studenter, enslige – både yngre og eldre – samt par og mindre husholdninger. - En kompakt boform gir god tomteutnyttelse og ligger tett på kommunens fortettingsstrategi. - Økt boligareal betyr ikke nødvendigvis vesentlig høyere trafikkbelastning i området.
--	--

c) Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Slik angitt innledningsvis vil planforslaget legge til rette for økt antall enheter enn opprinnelig planlagt ved oppstart i 2024. I planinitiativet som dannet grunnlaget for oppstartsmøte avholdt 22.01.2024, ble følgende illustrasjonsplan presentert:



Figur 6 Illustrasjonsplan slik presentert i oppstartsmøte 22.01.2024.

Her er en at det ble først tenkt etablert konsentrert bebyggelse i form av 1 stk 6-mannsbolig og 1 stk 4-mannsbolig.

I oppstartsmøte ble forslagstiller utfordret av kommuneadministrasjonen til å tenke mer i form av rekkehus/ lavblokk i området, og dertil se på løsninger som sikrer bedre bomiljø.

Vi kom frem til følgende forslag, som også ble tatt inn i referatet før dette ble publisert:



Figur 7 Illustrasjonsplan presentert etter avholdt oppstartsmøte og som ble benyttet ved oppstartsvarsling.

	Planområdet er plassert i fortettingssone 2. Parkeringskrav her er minimum 1, maks 2 pr boenhet. En ser for seg etablering av en p-plass i parkeringskjeller pr. enhet, samt noe gjesteparkering på terrengnivå omtrentlig slik angitt i illustrasjonsplanen. Eiendommene som reguleres, gbnr. 50/1054 og 50/1315 er totalt (iht. matrikkelen) 2521,9m². Noe areal, ca. 140m², er i dagens reguleringsplan avsatt til grøntareal, men samtidig avsatt i kommunedelplanen til boligformål. Det er tilknyttet noe usikkerhet om denne delen av tomta kan tillegges boligområdet, men vår vurdering er foreløpig at vi kan ta utg.pkt. i tomtas totale areal på 2521,9 m² ift. beregning av utnyttingsgrad. Slik prosjektet er definert vil selv bygningsmasse generere ca. 900m² av tomtas areal – ca. 35% avtrykk. Ift. beregning av BYA vil evt. parkering på terreng og sykkelparkering tilkomme og en ser for seg ca. 50% BYA totalt. Lekeplassareal er plassert under planformålet «Bebyggelse og anlegg», og kan teoretisk legges til grunn for beregning av utnyttelse for denne type byggeområde. Kommuneplanen stiller krav til maks 30 % BYA for nye boliger i fortettingssone 4 ved detaljregulering (4-Øvrige boligområder – utenfor fortettingssonene). Det vurderes at i fortettingssone 2 bør det kunne legges til grunn en betydelig høyere utnyttelse enn 30 %.
d) Utbyggingsvolum og byggehøyder	En ser for seg etablering av leiligheter tilpasset dagens arkitektur. Som del av utarbeidelse av skissekonseptet har en utarbeidet illustrasjoner og plantegninger som følger vedlagt. Noen av disse ses under her:  <i>Figur 9 Illustrasjon sett fra sørvest</i>



Figur 10 Illustrasjon sett fra sør



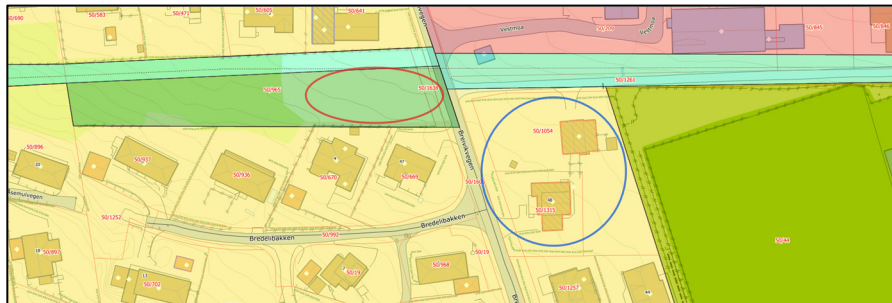
Figur 11 Illustrasjon sett fra vest - angir nedkjøringsrampe samt heis-/trappehus i senter.

Ut fra illustrasjoner over ser en at en legger til rette for 3 boligetasjer, samt en tilbaketrukket 4-etasje. Det er foreslått en betydelig tilbaketrekking av byggets 4. etasje mot bebyggelse i sør. Bygningen er foreslått plassert i L-form med heis-/ trappehus i senter. Samtidig vil det i selve vinkeldelen av byggeriet legges til rette for fellesareal både under tak og (for øverste platå) under åpen himmel. Disse arealene vil fungere som fellesarealer for alle, der noe av arealene vil inngå som felles uteoppholdsareal.

En ser av ovenstående illustrasjoner at en fra vest og sør vil ha 3 + den tilbaketrukkede 4 etasjen synlig. Terrenget faller noe fra sør mot nord, noe som gjør at deler av parkeringsetasjen vil være synlig mot Herdbanen i øst og mot gangveg og behandlingssenter i nord.

Høyder slik angitt vil gi maks gesimshøyde sett fra vest ca. 13 meter. Beregnet ift. gjennomsnittlig terrengnivå rundt bygningen vil maks

9



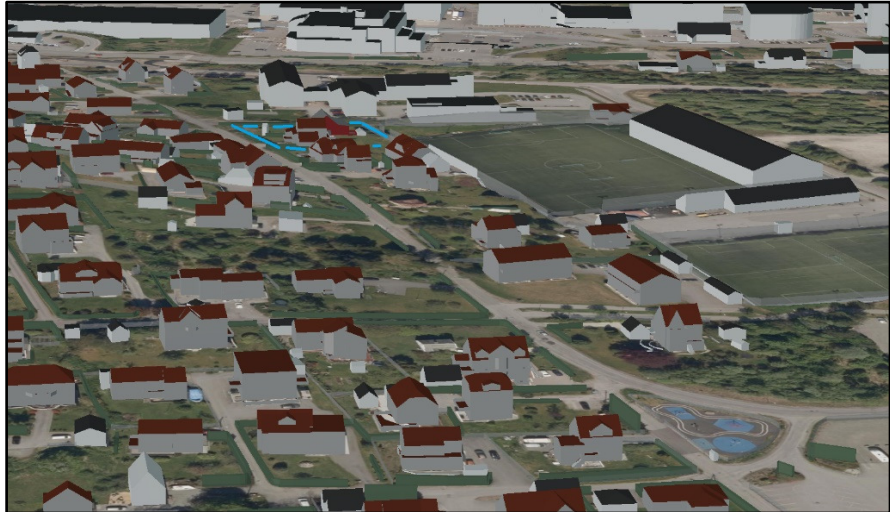
Figur 13 Illustrasjon som viser planområdet (blå sirkel) og arealet Ålesund kommune eier og som evt. foreslås til lekearealet som del av utbyggingen.

En ser da for seg at en legger til rette for naturlekeplass med elementer som klatrestein og trær og evt. gruslagt sti som kan benyttes til sykkel. Slik type etablering gir minst mulig vedlikehold og vil dertil kunne nyttes av allmenheten så vel som beboere i det planlagte prosjektet. En slik etablering anses også som fornuftig sett i lys av at nevnte området er tenkt å være starten av tursti til Åsemulen og grøntarealene som ligger lenger vestover.

Ut over ovennevnte er det også verdt å nevne områdets nærhet til Herd sitt fotballanlegg som også vil invitere til lek for barn- og unge.

f) Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

Området er plassert nordvest for kjøpesenter og knutepunktet Moa i ca. 700 meter gangavstand fra nærmeste inngang til kjøpesenteret.



Figur 14 3D fra kommunekart viser bebyggelse i og utenfor planområdet. Illustrasjonen viser planområdet med blå linje.

Eiendommen er pr. i dag bebygget, men ny utbygging vil representere en endring av type bebyggelse.

Planlagt bebyggelse kan defineres som lavblokkbebyggelse, og vil således skille seg ut visuelt fra omkringliggende bebyggelse. Samtidig er det viktig å påpeke at området er avsatt til fortettingssone 2 i gjeldende kommunedelplan, og at tomte og dens planlagte bebyggelse plasseres uten ulemper for omkringliggende bebyggelse ift. sol- og utsiktsforhold.

150 meter sør for planområdet finnes tomt med konsentrert bebyggelse i form av 2 stk 6-mannsboliger. Rett sør for Herdbana, på gbnr. 50/1797, er det under oppføring blokkbebyggelse med 4 fulle etasjer.

Den største endring ift. dagens situasjon vil være at inntil 34 nye boenheter vil gi mer trafikk enn ved eksisterende situasjon. Samtidig er dette en veg hvor gjennomkjøring er mulig, og trafikken vil derfor fordele seg i retning nord og sør, avhengig av hvor man bor. Breivikvegen har fartsgrense 30 km/t og er etablert med en vegbredde på ca. 4.5 meter. En forholdsvis smal vegbredde vurderes som svært positivt, fordi dette vil virke fartsdempende på trafikken, og vegen blir ikke attraktiv for gjennomkjøring. Trafikk på vegen vil derfor være knyttet til ferdsel til og fra boligområdene. Figur 15 under viser at kun ett mindre boligområde, som er plassert midt i kartutsnittet under med grønn sirkel, vil ha like lang vei ut av området enten de kjører mot nord eller sør. Beboere i nord kommer seg lettere ut av området ved å kjøre mot nord og for beboere i

sør vil det være enklest å kjøre mot sør. Det vurderes med grunnlag i dette at det er sannsynlig at veien har forholdsvis lite trafikk pr i dag.



Figur 15 Forventet kjøreretning for eksisterende bebyggelse.

g) Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid

Kommunedelplanen:

Innenfor planområdet finnes følgende formål i kommunedelplanen:

Boligbebyggelse, nåværende (lys gul).

Kommunedelplanen bestemmer ikke boligtype med farger i plankartet, og lys gul farge definerer kun at området har boligbebyggelse pr i dag.

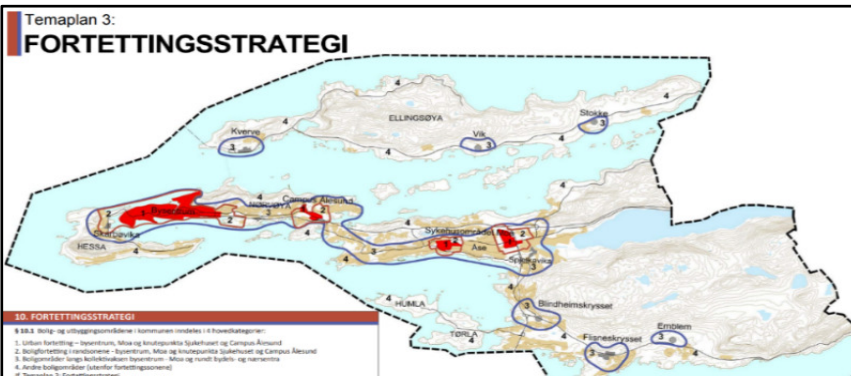


Figur 16 Gjeldende kommuneplan har avsatt planområdet til Boligbebyggelse, nåværende (lys gul).

Kommunedelplanen inneholder også temakart med inndeling i fortettingssoner. Ålesund kommune ønsker å differensiere grad av fortetting ved å dele inn i ulike kategorier ut ifra avstand til knutepunkt, kollektivakse og bydels- og nærsentra. Planområdet er plassert i fortettingssone 2, og det er definert følgende i kommunedelplanen:

2. BOLIGFORTETTING I RANDSONENE RUNDT BYSENTRUM, MOA OG KNUTEPUNKTA

- Boligbebyggelse med nærhet til kollektivtransport
- Gangavstand til butikker, skole, barnehage, handel, service og kontorarbeidsplasser
- Gangavstand ikke lenger enn ca 500 m fra knutepunkt (for bysentrum inkluderes Skarbøvika og Volsdalsområdet)
- Tomtas egnethet (størrelse, form, tilkomst, terreng, sol-/vindforhold)
- Krav til leikeareal må kunne løses (jf. kap. 12)
- Ikke i konflikt med:
 - hensynssoner eller båndlagte områder
 - grøntstruktur (leikeområder, stier, grøntkorridorer)
- Støy- og luftforurensing må utredes



Figur 17 Utklipp fra temaplan fortettingstrategi

Temakartet: Man vurderer at planlagt bebyggelse er i samsvar med kommunens fortettingsstrategi fordi:

- planområdet er plassert nær kollektiv transport på Moa
- tomta er svært godt egnet for boligbebyggelse med hensyn til solforhold og nærhet til handelssentrum.
- Det er gangavstand til butikker, skole, barnehage, handel, service og kontorarbeidsplasser.
- ved foreslått løsning vurderes det at fortetting vil utgjøre middels utnyttelse, ca. 50 % BYA.
- nærlekeplass løses ved å etablere en solrik nærlekeplass og felles utearealer sentralt innenfor på eget område på en trafiksikker måte, hvor barna kan nå lekeplassen uten å bevege seg over/ på

trafikkareal. En åpner også opp for muligheten til å etableres naturlekeplass på kommunens eiendom gbnr. 50/965 og 50/1638 slik nevnt over.

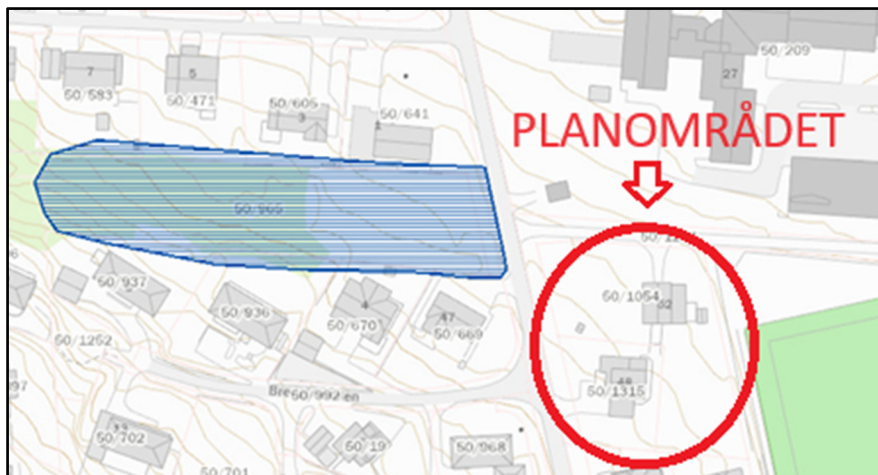
- Når det gjelder områdelekeplass, så har ikke planområdet kapasitet til å legge til rette for dette på eget område. Imidlertid så finnes det et ferdig opparbeidet kommunalt areal, gbnr. 50/1275 som i dag er opparbeidet som kvartalslekeplass. Arealets størrelse er ca. 1 dekar og arealet er opparbeidet med høyere kvalitet enn normalt. Det vurderes at denne kan oppfylle funksjonen som områdelekeplass for beboere i planområdet. Gangavstand mellom lekeplassen (bilde figur 18) og planområdet er ca. 290 meter.



Figur 18 Områdelekeplass ca. 290 meter sør for planområdet.

- For barn med interesse for ballspill, vil plasseringen i umiddelbar nærhet til Herd-banen være ideell.
- Nordvest for planområdet, rett over og vegen like ved planområdet, finnes, som nevnt, et kommunalt friområde som er avsatt i kommunedelplanen, samt en turtrasè mot fjelltoppen og friområdet Åsemulen. Deler av dette friområde kan tenkes benyttet til naturlekeplass, ref. ovennevnte, som ett alternativ til manglende lekeareal iht. krav satt i kommunedelplanen. Det kommunale friområdet har status som «statlig sikret friområde» men arealet vurderes også å ha potensiale for å utvikles som for eksempel naturlekeplass – områdelekeplass.

Reguleringsplanen:



Figur 19 Statlig sikret friområde

Planområdet er i gjeldende reguleringsplan avsatt til boligformål, en grønn stripe i nord og en regulert avkjørsel. Langs Breivikvegen er det allerede avsatt tilstrekkelig kommunalt areal som sikrer fremtidig oppgradering av vegen. Vegarealet, i planens utstrekning nord-sør er medtatt i planområdet etter tidligere tilbakemelding fra Ålesund kommune.

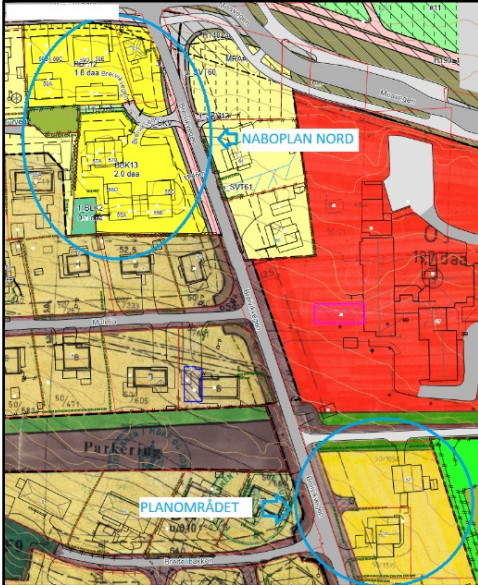
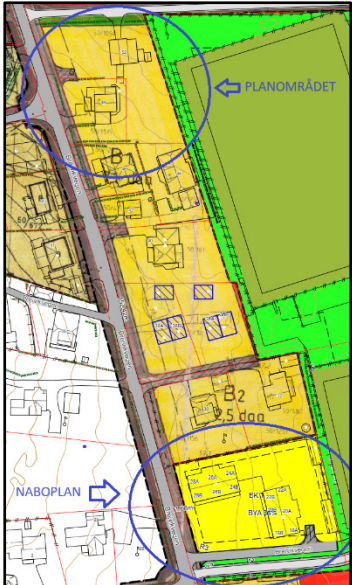
Langs nordlig tomtegrense har gjeldende reguleringsplan et grøntareal som er regulert som et bredt sideareal til regulert gangveg. Kommunedelplanen viser boligformål for hele utbyggingstomten og vi vurderer at areal avsatt i reguleringsplanen til gangveg + areal mellom regulert gangveg og eiendomsgrænse mot gbnr. 50/1054 er tilstrekkelig for å oppnå ønsket funksjon.

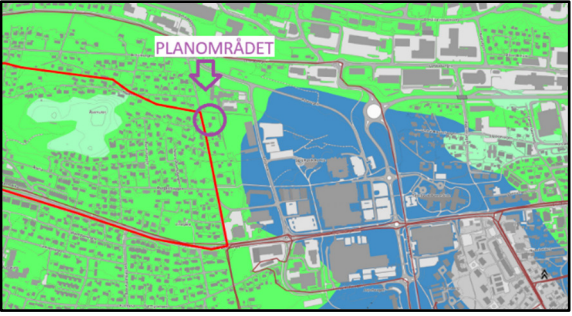
Byggegrense nord: Regulert byggegrense langs nordlig grense er foreslått til 2.0 meter fra tomtegrensen i nord. Vi foreslår samtidig at byggegrensen følger gangvegens linje og ikke tomtegrensens linje i nord.

Grensen har en knekk i nordvestlig hjørne. Denne knekken er mest sannsynlig utført for å sikre plass til gangvegen. I dag er gangvegen etablert og det vurderes at det ikke er behov for en knekk i byggegrensen her for å sikre nok areal til gangvegen.



Figur 20 Gjeldende plankart.

	<u>Byggegrense vest:</u> En har vurdert nærliggende gjeldende planer av nyere dato (i nord og sør), og foreslår med grunnlag i disse en regulert byggegrense på 11 meter langs vestlig grense, beregnet fra senterlinje for Breivikvegen. Dette tilsvarer byggegrense mot Breivikvegen for nyere planer i området, og det antas at 11 meter kan legges til grunn også for denne planen.   <i>Figur 21 Naboplan i nord har 11 meter byggegrense målt fra senterlinje Breivikvegen.</i> <i>Figur 22 Naboplan i sør har 11 meter byggegrense målt fra senterlinje Breivikvegen.</i>
h) Vesentlige interesser som berøres av planarbeidet	Det er ingen registreringer i offentlige databaser som indikerer at det kan finnes kulturminner innenfor planområdet. Planarbeidet må hensynta støy- og lysforholdene tilknyttet prosjektet ift. nærhet til aktivitetsnivået på fotballanlegget til Herd.

i) Hvordan samfunns-sikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet	Planområdet er plassert over marin grense og vurderes å ha trygg byggegrunn. Det er ikke registrert aktsomhetssoner av noe slag. Det vurderes at TEK17 ivaretar forholdet til samfunnssikkerhet.  <i>Figur 23 Kartutsnitt er hentet fra NVE Skredfarekartlegging i Ålesund kommune Rapport nr 53-2017</i> Løsmasser - Tynn morene - Tykk morene - Avsmeltingsmorene - Randmorene - Breelavsetning - Bresjø-/innsjøavsetning - Tynn hav-/strandavsetning - Tykk havavsetning - Marin strandavsetning - Elveavsetning - Vindavsetning - Forvittringsmateriale - Skredmateriale - Steinbreavsetning - Torv og myr - Tynt humus-/torvdekke - Fyllmasse - Bart fjell, stedvis tynt dekke
j) Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart	Statsforvalteren, Fylkeskommunen, NVE, Statens vegvesen, Llnja, Attvin (tidligere Årim) og Mattilsynet. Vi ber kommunen om nærmere informasjon vedr. hvilke andre som skal varsles om planoppstart, i tillegg til naboer og gjenboere.
k) Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte	Oppstart av planarbeid kunngjøres i avis og på websidene til kommunen og plankonsulent + varsling til naboer og gjenboere via Altinn og epost til offentlige instanser.
l) Vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt	Med bakgrunn i at planlagt tilrettelegging vil være i samsvar med overordnet plan, vurderes det at planen ikke utløser krav om konsekvensutredning.

Ålesund, 24.04.26
proESS AS

Vedlegg:

-  26002-FINSETHAGEN-UTKAST ILLUSTRASJONER
-  26002-FINSETHAGEN-UTKAST PARKERINGSKJELLER
-  26002-FINSETHAGEN-UTKAST PLANTEGNING
-  26002-FINSETHAGEN-UTKAST SITUASJONSPLAN
-  26002-FINSETHAGEN-UTKAST SNITT_OPPRISS