

Oppdragsgiver: Moa Vest Eiendom AS  
 Oppdragsnr.: 52407868 Dokumentnr.: PLAN-NOT-03  
**Til:** Ålesund kommune  
**Fra:** Norconsult Norge AS  
**Sted, dato:** Ålesund / 2025-05-12  
**Kopi til:** Moa Vest Eiendom AS

## Vurdering av innspill til oppstartsvarsel/ planprogram detaljregulering Moa Vest, Daaevegen

Etter varsel om oppstart og høring av forslag til planprogram for detaljregulering av Moa vest - Daaevegen - gbnr. 25/183 mfl. har det kommet inn innspill fra følgende parter:

### Statlige og regionale myndigheter, offentlige aktører:

Statsforvaltaren i Møre og Romsdal (SFMR)  
 Statens vegvesen (SVV)  
 Møre og Romsdal fylkeskommune (MRFK)  
 Linja AS  
 Ålesund Brannvesen KF  
 Landbrukskontoret  
 VH vann og avløp  
 VH miljø og samferdsel  
 Kommuneoverlegen  
 Kommunedelsutvalget for Spjelkavik, Åse og Lerstad

### Private parter:

15 innspill fra privatpersoner

Innspillene følger som vedlegg til dette notatet, og er gjengitt og kommentert i det følgende.

## Innspill fra offentlige aktører

Avsender/ dato	Oppsummering av innspill	Norconsults kommentar
Statsforvalteren i Møre og Romsdal, 24.03.25	Støyretningslinje T-1442 skal legges til grunn for planen. Støyutfordringer må utredes tilstrekkelig, basert på framskrevet trafikkbelastning. SFMR forutsetter at vilkår fra støyretningslinja fastsettes i reguleringsbestemmelsene, slik at de blir juridisk bindende. Som dokumentasjon på at støyutfordringene kan løses for de enkelte boenhetene, er det nødvendig å vurdere utforming. Avklaring skal ikke utsettes til byggesak. Manglende dokumentasjon av løsninger på støyutfordringer kan gi grunnlag for innsigelse.	Innspillet tas til orientering. Planprogrammet forutsetter utredninger og vurderinger i tråd med Statsforvalters innspill. Hvordan dette er vurdert vil svares ut ved innsending av planforslag.
	Statsforvalter minner om at bestemmelser som sikrer minimumsutforming av lekeareal i samsvar med kommunens lekeplassnorm må på plass. Bestemmelsene må også inneholde rekkefølgekrav som sikrer samtidig etablering med boliger.	Innspillet tas til orientering. Det vil i forbindelse med innsending av planforslag svares ut hvordan kommune-delplanens krav til lekeareal er ivarettatt.

Oppdragsgiver: Moa Vest Eiendom AS

Oppdragsnr.: 52407868 Dokumentnr.: PLAN-NOT-03

Avsender/ dato	Oppsummering av innspill	Norconsults kommentar
NVE, 28.03.25	NVE har et generelt innspill til oppstartsvarelet, og har ingen konkrete innspill.	Innspillet tas til orientering.
Statens vegvesen, 28.03.25	Planprogrammet må oppdateres når det gjelder føringer for planarbeidet. De statlige planretningslinjene for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging og statlige planretningslinjene for klima- energiplanlegging og klimatilpasning er erstattet av hhv. statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet og statlige planretningslinjer for klima og energi.	Planprogrammet er oppdatert i samsvar med innspillet.
	Kollektivholdeplasser ved Vindgårdsskiftet må planlegges som kantstopp og med utforming og føring av sykkelfelt og fortau som de øvrige kollektivholdeplassene på strekningen. Konkret løsning bør avklares med SVV og fylkeskommunen før offentlig ettersyn.	Innspillet tas til orientering, og det vil svares ut hvordan dette er løst i forbindelse med innsending av planforslag.
	Krysset mellom E136 og Daaevegen er i gjeldende reguleringsplan planlagt kanalisert med venstresvingefelt. Arealet til kanalisering av krysset må sikres i planen.	Innspillet tas til orientering, og det vil svares ut hvordan dette er løst i forbindelse med innsending av planforslag.
	Avkjørselen fra Langelandsvegen ligger nært avkjørselen til forretningsområdet (S3) i øst. Forskyvningen medfører at kjøretøy som skal venstre av til S3 blokkerer trafikk som skal rett frem, og øker faren for tilbakeblokkering inn mot rundkjøringen. Vurderinger knyttet til dette i eksisterende situasjon og økt trafikk som konsekvens av ny utbygging må inngå i trafikkanalysen. Eventuelle utbedringer må sikres med rekkefølge i bestemmelsene.	Problemstillingen blir vurdert i trafikkanalysen som er omtalt i planprogrammet. Det vil svares ut hvordan dette er løst i forbindelse med innsending av planforslaget.
Møre og Romsdal fylke, 01.04.25	Kap. 5.13.3 i planprogrammet: Her bør ein presisere at planomtalen også skal synleggjere korleis kommunedelplanens krav om leikeareal er ivaretekne. Kommunen bør krevje sol-/skuggeanalyse for uteareala til ulike tidspunkt gjennom året, minst ved jamdøgn kl. 1500 og særskilt for leikeareala.	Planprogrammet punkt 5.13.3 er oppdatert. Planen vil dokumentere hvordan kommune-delplanens krav svares ut, herunder kravene til solforhold på leikeareal.
	Planomtale må så langt det er relevant drøfte trafikkauke, trafikklysingar for personbil, avfallshandtering, varetransport, kollektivtrafikk, parkering, og situasjon for mjuke trafikantar og skolebarn. Kopling mellom planområdet og målpunkt i området må tilretteleggast. Det må vurderast om kryss mellom kommunal veg og E136 er dimensjonert, drifta og vedlikehalde for auka trafikk som følge av planen. Areal innanfor plangrensa og influensområdet må omtalast. Vurderingane må omfatte eksisterande situasjon, omtale av planforslaget, verknader av planforslaget og eventuelle avbøtande tiltak.	Innspillet tas til orientering, og vil bli fulgt opp ved utarbeiding av planen.

Oppdragsgiver: Moa Vest Eiendom AS

Oppdragsnr.: 52407868 Dokumentnr.: PLAN-NOT-03

Avsender/ dato	Oppsummering av innspill	Norconsults kommentar
Møre og Romsdal fylke, 01.04.25	Planprogram Støy: Også her bør planomtalen synleggjere aktuelle avbøtende tiltak	Behov for avbøtende tiltak vil inngå i støvvurderingen, og aktuelle tiltak vil bli innarbeidet i planen.
	Det vil vere relevant å halde avgrensinga av sentrumsføremålet i planen opp mot den tenkte utviklinga av arealet på nordsida av Borgundvegen/E39. Her er det i dag ikkje lagt til rette for «urbanisering». Dette arealet inngår også i avgrensinga av områdereguleringa for Moa, som er «lagt på is». Det betyr at det kanskje allereie er tenkt nokre tankar rundt dette. Spørsmålet er relevant også i lys av prosessen som er igangsett på gbnr 51/234 vest for planområde.	Arealet nord for Borgundvegen inngår på samme måte som planområdet i kjerneområdet i vedtatt planprogram for Moa, og i 5-minuttersbyen i Fylkesstrategi for attraktive byar og tettstader. Det er ikke kjent konkrete planer for utvikling av dette området. Areal vest for planområdet faller utenfor begge disse avgrensningene.
	Grenseverdiane for støy og luftkvalitet i rundskriv T-1442 må tilfredsstillast. Nødvendige, avbøtende tiltak må sikrast gjennom plankart og føresegner, herunder føresegner om rekkefølge.	Innspillet tas til orientering, og vil bli fulgt opp ved utarbeiding av planen.
	Kryss må utformast i samsvar med krav gitt i SSVs handbok N100. Eventuelle behov for utbetring må bli stilt som rekkefølgekrav. Planområdet må inkludere heile frisiktsonene i avkøyrslar/ kryss til offentlig veg, samt eventuelle frisiktsoner i avkøyrslar/kryss til gang- og sykkelveg/ fortau. Innanfor frisiktsona er sikthindrande element ikkje tillate, for eksempel parkeringsplassar og rekkverk.	Innspillet tas til orientering, og vil bli fulgt opp ved utarbeiding av planen.
	Planområdet ligg sentralt på Moa, og avgrensing i talet på parkeringsplassar er eit verkemiddel godt eigna til å stimulere til gåing, sykling og bruk av kollektivtransport framfor bilbruk. Vi oppfordrar til å vurdere om det er aktuelt med ei noko lågare parkeringsdekking enn kva kommunedelplanen legg opp til.	Innspillet tas til orientering, og det vil svares ut hvordan dette er løst i forbindelse med innsending av planforslag.
Linja, 05.03.25	Linja AS har elektriske anlegg i området som må tas hensyn til i planarbeidet.	Innspillet tas til orientering, og vil bli fulgt opp ved utarbeiding av planen.
	Det er behov for nettstasjoner for å forsyne ny bebyggelse. Det må derfor reguleres inn områder for frittstående nettstasjoner, evt. avsettes rom i bygningsmassene for nettstasjon og trafo basert på fremtidig last for den nye	Innspillet tas til orientering, og vil bli fulgt opp ved utarbeiding av planen.

Oppdragsgiver: Moa Vest Eiendom AS

Oppdragsnr.: 52407868 Dokumentnr.: PLAN-NOT-03

Avsender/ dato	Oppsummering av innspill	Norconsults kommentar
	bebyggelsen. Utbygger må ta kontakt med Linja AS i god tid før byggestart for å planlegge strømforsyning og avklare om det er kapasitet i nettet.	
Ålesund brannvesen, 21.02.25	Ålesund brannvesen viser til sin veileder om tilrettelegging for redning og slokking, og ber om at denne blir tatt hensyn til i planarbeidet. Veilederen viser til relevant lov- og regelverk, samt praktiske detaljer som gjelder brannvesenets utstyr og organisering.	Innspillet tas til orientering. Veilederen vil bli benyttet ved utarbeiding av planforslaget.
Landbrukskontoret, 04.04.25	Ingen innspill.	
Virksomhet for vann og avløp, 19.03.2025	Ingen innspill.	
Virksomhet for miljø og samferdsel, 22.04.2025	Ingen merknader utover merknader som alt er tatt med i referat frå oppstartsmøte. Det er viktig å ta vare på grøntområde mest mogleg intakte, for å ta i vare flest moglege kvalitetar for både menneskeleg rekreasjon, natur og artsmangfaldet. Det er også viktig at det vert satt av tilstrekkeleg areal langs Langelandsvegen til framtidig bruk av gatetversnittet, ref. uavklart framtidig sykkeltrase mot sør.	Innspillet tas til orientering.
Kommuneoverlegen, 23.04.2025	<p>Store deler av reguleringsområdet ligger i rød og gul støysone i fortettingssone 2, der kommunedelplanen på visse vilkår åpner for boligbygging i gul støysone, men ikke innenfor rød støysone. Kommuneoverlegen ønsker prinsipielt ikke utbygging av støyutsatte boliger. Kravene har vært fraveket i flere større byggesaker, spesielt i randsonen rundt Moa. Dette gir dårlig forutsigbarhet for naboer, og forventninger blant utbyggere om fortsatt fravik. Eventuell utviding av fortettingssone 1 bør gjøres ved revisjon av kommuneplanen.</p> <p>Aktive boligfasader bør legges utenom rød støysone. Dersom det likevel gis dispensasjon for boligbygging i rød støysone, må det utarbeides en støyvurdering som dokumenterer minst mulig støybelastning på utsatte boligfasader. Planen, inkludert eventuelle skjermingstiltak, må sikre at støykravene på lekeplasser og på private og felles uteplasser blir ivaretatt.</p> <p>Støyutredningen må vurdere refleksstøy mot omliggende eiendommer, spesielt boligeiendommene og barnehagen nord for Borgundvegen. Det bør også vurderes om eiendommer langs Daaevegen og Furmyrvegen kan bli påvirket av refleksstøy som følge av utbyggingen.</p>	Støy, herunder refleksjonsstøy vil bli vurdert i støyberegninger etter T1442/2021 og gjennom konsekvensutredning etter M1941. Aktuelle avbøtende tiltak vil bli innarbeidet i planforslaget.

Oppdragsgiver: Moa Vest Eiendom AS

Oppdragsnr.: 52407868 Dokumentnr.: PLAN-NOT-03

Avsender/ dato	Oppsummering av innspill	Norconsults kommentar
Kommuneoverlegen, 23.04.2025	Eventuell støyproblematikk forbundet med varelevering må utredes. Plager som skyldes tungtrafikk nattetid eller tidlig morgen er spesielt belastende. Vi registrerer at mottaksområdet planlegges innendørs. En må da se til at det ikke kan oppstå vibrasjoner i bygningskonstruksjonen som gir ulemper for beboere i bygget.	Støy fra varelevering vil bli vurdert. Eventuelle behov for tiltak for å unngå vibrasjoner i konstruksjonen må vurderes i forbindelse med byggesak.
	Det fremgår ikke hvilken type næringsvirksomhet som kan være aktuell i planområdet. Dersom det skal etableres tekniske installasjoner som kan gi støy- eller luktplage for beboere i planområdet eller i naboområder, må dette utredes spesielt. Dette kan være ventilasjonsanlegg ved næringsmiddelbedrifter, kjøle- eller fryseanlegg, varmepumper eller andre innretninger som avgir støy eller lukt.	Konseptskissene er et utgangspunkt for det videre planarbeidet. Når et planforslag foreligger, vil det presiseres hva som inngår i sentrumsformål. I reguleringsbestemmelsene kan det være aktuelt å fastsette krav til plassering av eventuelle tekniske installasjoner som kan gi støy- eller luktplage. Dette må følges opp videre i forbindelse med byggesak, når det foreligger konkrete utbyggingsplaner.
Kommuneoverlegen, 23.04.2025	Maksimal utnyttelsesgrad må vurderes for å ivareta bomiljøet innen planområdet og tilgrensende boligområder. Gode møteplasser både innen- og utendørs er et tiltak for å ivareta trivsel og mental helse, og som har vært etterspurt i forbindelse med kommunens folkehelsestrategi knyttet til kommuneplanens samfunnsdel.	Maksimal utnyttingsgrad og lokalisering og utforming av møteplasser vil bli vurdert som en del av planarbeidet.
	Planen sogner til Åse skole, som på grunn av kapasitetsproblemer er blitt utvidet med brakker. Prosjektet må ses i sammenheng med allerede planlagte/påbegynte byggeprosjekter i nedslagsfeltet til skolen. Utbyggingen må tilpasses kapasiteten ved skolen for å unngå elevtrensning og forringelse av læringsmiljøet.	Skolekapasitet vil bli vurdert som en del av planarbeidet.
	<p>Støy- og støvplage i anleggsfasen: Utbygging vil pågå over lang tid, og støy i utbyggingsfasen kan derfor oppleves spesielt belastende for nærmiljøet. Det må tas tilstrekkelig hensyn til beboere i området, slik at disse ikke blir utsatt for uakseptabel støy- og støvbelastning i byggeperioden.</p> <p>Reguleringsbestemmelsene må fastsette konkrete støykrav i henhold til støyretningslinje T-1442. Vi viser her til kapittel 6 i retningslinjen – Bygge- og anleggsstøy.</p>	Bygge- og anleggsstøy skal vurderes og omtales i reguleringsplanen. Nødvendige krav for å ivareta støy i anleggsfasen innarbeides i planbestemmelsene.

Oppdragsgiver: Moa Vest Eiendom AS

Oppdragsnr.: 52407868 Dokumentnr.: PLAN-NOT-03

Avsender/ dato	Oppsummering av innspill	Norconsults kommentar
	<p>Kommuneoverlegen forutsetter at T-1442 blir brukt aktivt i det videre arbeidet for å sikre en god prosess mot berørte grupper. Natt- og helgearbeid bør i tillegg til støyende arbeid kveld og tidlig morgen unngås.</p> <p>Dersom støyen i bygge- og anleggsfasen forventes å overskride gjeldende grenseverdier, skal det iht. T-1442 utarbeides en plan for håndtering av støy. I tillegg bør det utarbeides en informasjonsplan som sikrer beboerne forutsigbarhet gjennom god dialog og hensiktsmessige varslingsrutiner i henhold til retningslinjens kap. 6.3.1.</p>	
Kommunedelsutvalget for Spjelkavik, Åse og Lerstad, møte 29.04.25	Varsel om oppstart og høring av planprogram ble lagt frem som referatsak i kommunedelsutvalgets møte 29.04.25. Kommunedelsutvalget tar saken til orientering.	

Oppdragsgiver: Moa Vest Eiendom AS

Oppdragsnr.: 52407868 Dokumentnr.: PLAN-NOT-03

## Innspill fra private parter

Avsender/ dato	Oppsummering av innspill	Norconsults kommentar
Annelise Relling, 07.04.2025	Det må legges frem en plan for hvordan grensen mellom Furmyrvegen og Brages-tomta blir utseendemessig. Pr d.d er det oppført et høyt gjerde med beplantning langs gjerdet i Furmyrvegen.	Dette vil bli vurdert som en del av planarbeidet. Det vil legges til rette for en tiltalende overgang mellom områdene.
	Furmyrvegen er en privat veg, og er stengt med port utenom brøytesesongen. Hvordan påvirker planlagt ut- og innkjøring sør-øst for Brages Furmyrvegen, da det er gjennomkjøring forbudt? Ønsker ikke fri ferdsel til og fra Langelandsvegen gjennom Furmyrvegen.	Trafikkløsning vil bli vurdert. Det legges ikke opp til gjennomkjøring mellom Furmyrvegen og Langelandsvegen.
	Blir Furmyrvegen benyttet til tungtransport gjennom byggeperioden? Blir da vege oppgradert etter byggeprosessen er ferdig?	Dette er forhold som avklares i byggesak, og ikke gjennom reguleringsplanarbeidet.
Stein R. Nærø, 12.03.25	Nærø mener det legges opp til altfor høy utnyttelse, og mener det går ut over dagens tålegrense for offentlige helsetjenester og tilbud for eldre og barn/unge. Peker også på allerede manglende kulturtilbud, en allerede belastet infrastruktur/vegnett, og fare for økt kriminalitet og uro i området.	<p>I Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet punkt 4.5 heter det: <i>I by- og tettstedsområder og rundt kollektivknutepunkter skal det legges særlig vekt på høy arealutnyttelse, fortetting og transformasjon med kvalitet. Samtidig bør kulturmiljø, stedskvaliteter, gode uteområder, bokvalitet og tilgang til grøntstrukturer og naturområder vektlegges.</i></p> <p>Planforslaget vil følge opp retningslinjen, og utnyttelse vil vurderes, herunder negative virkninger på omgivelsene. Det er krav til ROS-analyse, der kriminalitet inngår som eksempel på uønskede hendelser. Det er krav til trafikkanalyse som skal dokumentere at planens forslag til løsninger for alle trafikantgrupper er tilfredsstillende.</p>
	Nærø protesterer planlagte byggehøyder, og mener det vil skygge for Midtmoa og virke negativt på omgivelsene. Utbyggingen kan konkurrere med boligbygging i bysentrum. Midtmoa ble godkjent som et signalbygg, er nedtrappet mot bebyggelse og tar ikke lys fra andre. Ev. problemer med Midtmoa er ikke et argument for å gjøre ny feil med høyder.	Det legges opp til byggehøyder på omtrent samme nivå som eksisterende bebyggelse på Midtmoa. Byggehøyde vil vurderes som en del av planen.

Oppdragsgiver: Moa Vest Eiendom AS

Oppdragsnr.: 52407868 Dokumentnr.: PLAN-NOT-03

Avsender/ dato	Oppsummering av innspill	Norconsults kommentar
Stein R. Nærø, 12.03.25	Det er lagt opp til en for rask prosess. Beboere på Midtmoa har høy andel eldre, flere er lite digitale og mobile. Kommunedelsutvalget har ikke fått behandlet saken, som angår hele bydelen. Forslaget til plan kom før oppstartsreferatet mellom kommunen og utbygge. Har planen i stor nok grad tatt opp i seg innholdet fra begge møtene? Det som er utarbeidet i første fase er nok lovlig, men de stiller spørsmålet med tanke på estetikk, etikk (har allerede skapt mye uro) og faglig samvittighet/ standard.	Frister for medvirkning følger kravene i plan- og bygningsloven. I tillegg er det avholdt åpent informasjonsmøte. Det vil bli flere muligheter til å engasjere seg i den videre prosessen. Planforslag er ikke utarbeidet, men planprogrammet er utformet i dialog med Ålesund kommune, og fanger opp forholdene som ble påpekt i oppstartsmøtet og referatet.  Bydelsutvalget har hatt oppstartsvarsel og forslag oppe til behandling og har ikke gitt innspill til saken.
	Det er stor forskjell på om det planlegges for eldre/ godt voksne, småbarnsfamilier og studenter. Grøntområder er omtrent fraværende, og de savner informasjon om hva som er tenkt av sosiale møteplasser.	Det foreløpige konseptet viser boligløsninger som kan tilpasses flere målgrupper, ikke bare eldre. Tilrettelegging for variasjon i boligsammensetningen vil bli videreført i planen. Det planlegges store grønne arealer, som vil være tilgjengelige for allmennheten. Offentlig tilgjengelige arealer for sosiale møteplasser vil fremkomme av planforslaget.
	Som kjøpere av leiligheter på Midtmoa var de innforstått med gjeldende reguleringsplaner i sør, med næring i 1 til 2 etasjer. De mener det er stor risiko forbundet med omregulering fra næring til boligformål, og ønsker ikke det.	Innspillet tas til orientering. Foreslått arealbruk er i tråd med vedtatt planprogram for områdeplan for Moa.
	Høye bygg tar sol og lys og fører til innsyn i leiligheter mot Borgundvegen. Mer trafikk gir dårligere luftkvalitet og mer støy. Verditap på leiligheter. Høye hus på begge sider gir vindtunnel, lokalklima med mye vind, refleksjonsstøy. Skyggeproblem påvirker trivsel, bokvalitet og i verste fall helse. Når eksisterende bygg mister sin åpne utsikt blir området mindre attraktivt. Urettferdig, ingen andre har blitt utsatt for slik problemstilling og plan, ikke i Ålesund eller andre steder i landet.	Det vil bli gjennomført vurderinger av sol/skyggeforhold, som vil omfatte tiltakets virkninger på bebyggelse nord for Borgundvegen. Konsekvenser for lokalklima, støy, og estetikk vil bli vurdert.
	Mener planen virker negativt inn på folkehelse og eldres behov og interesser. Risiko for en negativ utbygging som skaper mistriivsel, kan skape presedens i området, og en ond sirkel. Områdeplan (som ikke er godkjent) må bli forstått rett. Det må planlegges for en balansert og bærekraftig by- ikke bare presse inn flest mulig på et lite område. Det må bygges	Planprogrammet beskriver at planforslaget vil omtale bokvalitet og uteoppholdsarealer, folkehelse, barn og unges interesser. Dette vil belyse både virkninger for

Oppdragsgiver: Moa Vest Eiendom AS

Oppdragsnr.: 52407868 Dokumentnr.: PLAN-NOT-03

Avsender/ dato	Oppsummering av innspill	Norconsults kommentar
	boliger som folk faktisk vil bo i, og de som allerede bor i området må bli tatt hensyn til.	planområdet og tilliggende områder.
Per Arne Røbekk Iversen, 13.03.25	Som beboer av Midtmoa vil jeg herved protestere på høyden av nevnte utbygging av Moa Vest. Maks 5-6 etasjer!	Det legges opp til byggehøyder på omtrent samme nivå som eksisterende bebyggelse på Midtmoa. Byggehøyde vil vurderes som en del av planarbeidet.
Unni Klokk Iversen, 25.03.25	Jeg protesterer herved på utbygging av Moa vest med høyde på mer enn 4-5 etasjer.	Det legges opp til byggehøyder på omtrent samme nivå som eksisterende bebyggelse på Midtmoa. Byggehøyde vil vurderes som en del av planarbeidet.
Lise B. Lervåg, 25.03.25	Hva sier denne planen om selve Furmyrvegen? Blir det tilkomst til det nye boligområdet derifra? Vil veien bli brukt under byggeperioden, og hvilke konsekvenser vil det i så fall ha for oss som bor der? Veggen er jo veldig slitt og delvis ødelagt.	Trafikkløsning vil bli vurdert som en del av arbeidet med planen. Det legges ikke opp til gjennomkjøring mellom Furmyrvegen og Langelandsvegen. Bruk av veien i byggefasen må avklares i byggesak.
Bodil Solveig Laverton, 25.03.25	Eg bur i Sameiet Midtmoa 7. etasje. Det ser ut til, av foreløbige plantegninger, at eg vil miste det meste av utsikt og sol frå mi leilegheit. der stove/kjøkken vender mot sør. Eg har flott utsikt mot Sunnmørsalpane. Tanken på tapt utsikt, redusert verdi på leilegheita og andre ulemper ei slik stor utbygging vil gi, tynger meg her og no. Difor ber eg om at utbyggarane tar hensyn til bebuarane som blir berørt her i Sameiet.	Det legges opp til byggehøyder på omtrent samme nivå som eksisterende bebyggelse på Midtmoa. Byggehøyde vil vurderes som en del av planarbeidet.
Gro Liljedahl Nærø, 28.03.25	Det vises til nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027, kommunens Planstrategi 2024-2027, PAKT (regionplan om areal, klima og transport), forskrift om konsekvensutredninger, og ulike kvalitetskrav og utredningskrav i disse dokumentene, se vedlagte innspill. Nærø mener det er utydelig hvilke næringer og målgruppe beboere som skal inn, og at det bla. ikke tas hensyn til nødvendige kvalitetskrav når det gjelder offentlige tjenester.	Planprogrammet viser til nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging og er i tråd med disse på de fleste områder. Når et planforslag foreligger, vil det presiseres hva som inngår i sentrumsformål.
	Planprogrammet viser en massiv boligbygging med 24 blokker og 8 høye blokker mot Borgundvegen med høyder opptil 9 etasjer. Antall boenheter, målgruppe, fordeling til forretningsdrift/ næring, fortau, sykkelveg og annet er uavklart.	Konseptskissene vil brukes som et utgangspunkt, og vil i det videre planarbeidet konkretiseres. Mer detaljerte svar vil bli gitt når et planforslag foreligger. Også hva som inngår i sentrumsformål vil fremkomme av planforslaget.

Oppdragsgiver: Moa Vest Eiendom AS

Oppdragsnr.: 52407868 Dokumentnr.: PLAN-NOT-03

Avsender/ dato	Oppsummering av innspill	Norconsults kommentar
Gro Liljedahl Nærø, 28.03.25	«Boligbygging må ta hensyn til lokalklimatiske forhold, skjerme for støy og dårlig luftkvalitet og optimalisere for sol- og utsikts-forhold», s. 6 i Planprogram Moa Vest. Dette er ikke tatt hensyn til, sett i forhold til eksisterende bygg; Breivikvegen 1/ Midtmoa.	Lokalklima, sol og skygge, m.m. vil bli utredet i henhold til planprogrammet.
	På informasjonsmøte 27.03.25 ble det vist til bla. høyder og boenheter. Presentasjonen ble ikke gjort tilgjengelig. Det ble sagt at det ikke er viktig. For oss beboere over gaten er det faktisk viktig å få vite hva som er tenkt. Medvirkning er ikke tilstrekkelig ivaretatt. Dette går for raskt, vi rekker ikke å engasjere kommunedelsutvalget i den grad det er behov for. De skal kunne ta imot henvendelser fra beboere i kommunedelen. De hadde møte 03.03.25 og saken kom ikke inn på saklista. Neste møte i KDU er 29.04.25, og det er etter høringsfrist 07.04.25.	Medvirkning vil bli ivaretatt gjennom flere runder, ref. planprogrammet kap. 6.3.  KDU er gitt utsatt frist for uttale og har behandlet, se merknad side 6 i dette dokumentet. De er også høringsinstans når et konkret planforslag blir lagt ut til offentlig ettersyn.
	Forslaget til plan kom ut 18.02.25 før oppstartsreferatet var signert 19.02.25. Har planen tatt opp i seg det som ble snakket om på oppstartsmøtene? Framstår som lite detaljert. Konseptskisse viser plassering av bygg og høyder som vi forholder oss til når vi uttaler oss. Vi er flere som oppfatter at utbygger bagatelliserer eller bortforklarer det som skisseres. Dette er forvirrende.	Det er foreløpig ikke utarbeidet noen plan, bare et planprogram. Planforslaget som kommer senere vil være konkret med tanke på plassering av bygg, høyder osv.  Planprogrammet er utformet i dialog med Ålesund kommune. Det fanger opp forholdene som ble påpekt i oppstartsmøtet og referatet, samt innspill som har kommet ved varsel om oppstart.
	Eiendommene som er omfattet av planen består av skog og næringseiendom med tilgrensende veg og fortau. Det er viktig å beholde den grønne lungen i området og eventuelt videreutvikle bruken til leik og møteplass.	Skogen er allerede regulert til utbyggingsformål (bolig, forretning og kontor). Skogen kan dermed fjernes og bygges ut innenfor gjeldende plan. Hvordan dette løses i planforslaget vil fremkomme når dette sendes på høring.
	Næringseiendommen slik den er regulert nå, passer godt inn i ønsket om sentrumsformål (fortettingssone 1/ urban kvalitet) og kan benyttes (saneres?) og videreutvikles. Eksisterende næringsbygg tilsvarer 2-3 etasjer, og kan ikke overstiges i framtiden. Vi kjøpte leilighet på Midtmoa med visshet om at området sør for oss var regulert som næring, og ingen trussel med hensyn til høyde på bygg foran og med verditap på våre leiligheter.	Næringsareal med eksisterende utforming og bruk (bilforretning) er ikke vurdert å være i samsvar med sentrumsformål og urban kvalitet. Kommunen har gitt eierne av Moa Vest mulighet til å utarbeide et planforslag i tråd med planprogrammet.

Oppdragsgiver: Moa Vest Eiendom AS

Oppdragsnr.: 52407868 Dokumentnr.: PLAN-NOT-03

Avsender/ dato	Oppsummering av innspill	Norconsults kommentar
Gro Liljedahl Nærø, 28.03.25	<p>Det er bygget ca. 200 leiligheter i nærmeste nabolag, og er ikke behov for flere boliger i planområdet. Det er ønske om økt bosetting i Ålesund sentrum (levende by), og uheldig å legge opp til en negativ konkurranse. Det er lite sannsynlig at Moa med beboere fra andre områder enn i indre og til dels midtre bydeler i gamle Ålesund. Ålesund har arealer nok til å spre og variere bebyggelsen, samtidig som at kommunale planer, PAKT og nasjonale føringer blir lagt til grunn. Det må utredes flere alternativer når det gjelder planområdet dersom det i framtiden skal bygges noe der.</p>	<p>Utbygging i planområdet er i tråd med PAKT og nasjonale føringer, på grunn av nærhet til kollektivknutepunkt, forretninger, tjenestetilbud og arbeidsplasser. Konsekvenser for bysentrum skal vurderes som en del av planarbeidet.</p>
	<p>Nærø lister opp spesifikke utredningsbehov, for detaljer se vedlagte innspill:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Demografiske forhold i dag og framtidige.</li> <li>- Behov for offentlige tjenester, servicetilbud.</li> <li>- Støy- og støvplager. Forverret av nytt kjøremønster for buss. Unngå refleksjonsstøy mellom boliger.</li> <li>- Mobilitet. Tilgjengelighet for alle.</li> <li>- Lys, utsikt og sol.</li> <li>- Trafikksikkerhet.</li> <li>- Manglende sykkelveger gir sykler og sparkesykler i stor fart på fortau – farlig, fører til isolasjon.</li> <li>- Møteplasser mellom generasjoner og ulike grupper.</li> <li>- Bokvalitet med nok felles arealer ute.</li> <li>- Folkehelse. Trivsel, helse og sosiale, miljømessige forhold. Tilby aktiviteter som ikke koster penger å delta på. Dette er mangelvare i kommunedelen.</li> <li>- Behov for bydelshus/ samlingshus. Mangler på Moa.</li> <li>- Aldersvennlig samfunn.</li> <li>- Etikk og samfunnsansvar. En eldre befolkning i bygg over gaten - noen har begrenset mulighet til å engasjere seg.</li> <li>- Moa helsehus, tjenestetilbud og bygg.</li> <li>- Natur og friluftsliv. Bevare skogholtet til fri leik, uorganisert aktivitet. Utfluktsområde for barnehagen.</li> <li>- Naturmangfold.</li> <li>- Barn og unges interesser og oppvekstsvilkår.</li> <li>- Kriminalitet i området. Misbruk av ulovlige rusmidler.</li> <li>- Utforming, uttrykk og kvalitet.</li> <li>- Bygge høyder.</li> <li>- Betydning for eksisterende bygg.</li> <li>- Geografiske forhold og endret klima, vindforhold.</li> <li>- Byutvikling, tidligere massiv utbygging, som drabantbyer.</li> <li>- Barnehager, skoler og kulturtilbud.</li> <li>- Beredskap, tilfluktsrom for innbyggere.</li> <li>- Forurensning i grunn.</li> </ul> <p>Utredninger skal omfatte positive, negative, direkte, indirekte, midlertidige, varige, kortsiktige og langsiktige virkninger.</p>	<p>KU-forskriften § 21 angir hvilke temaer som kan inngå i en konsekvensutredning, og listen sammenfaller med flere av temaene som er nevnt i innspillet. Samtidig fokuserer KU-forskriften på at konsekvensutredninger skal være beslutningsrelevante. Miljødirektoratets veileder M-1941 er benyttet for å avgjøre hvilke temaer som skal konsekvensutredes i denne saken. I tillegg skal flere tema omtales i fagrapporter og planbeskrivelse, oppsummert kapittel 5.1 i planprogrammet.</p> <p>Utredningskravene knytter seg til virkningen av det planlagte tiltaket. Vurdering av forhold som demografisk utvikling, offentlig tjenestetilbud og andre behov i bydelen hører i utgangspunktet hjemme i overordnede planer.</p>

Oppdragsgiver: Moa Vest Eiendom AS

Oppdragsnr.: 52407868 Dokumentnr.: PLAN-NOT-03

Avsender/ dato	Oppsummering av innspill	Norconsults kommentar
Anne Grethe Selliseth	Områdeplanen for Moa er ikke ferdig, kun vedtatt planprogram? På bakgrunn av dette: Er det ikke feil at så massiv utbygging skal kunne godkjennes i kommunen? Er det "fritt frem" for utbyggere når kommunen selv ikke klarer å holde tritt med revideringer og planarbeid? Moa er allerede utbygd med boliger. Detaljreguleringen må avvises og planprogram for området "Brage" må vente til kommunen er ferdig med sine planer-revidering og utarbeiding av områdeplan.	I et innledende møte med planavdelingen 19.04.23 ble det avklart at de ville stille seg positive til et planforslag, som la til grunn det politisk vedtatte planprogrammet for Moa områdeplan. Det ble opplyst at områdeplanen er lagt på is pga. manglende ressurser.
	Området er i dag regulert til nærings- og forretningsformål, og en omregulering til boligformål vil drastisk endre områdets karakter. Dette kan påvirke eksisterende bebyggelse og få uønsket negativ virkning for eksisterende bebyggelse og beboere.	Virkninger av det planlagte tiltaket vil bli belyst gjennom konsekvensutredning, fagrapporter og planbeskrivelse.
	En økning i antall boenheter vil medføre økt trafikkbelastning i området. Det er viktig å vurdere om infrastrukturen er tilstrekkelig til å håndtere denne økningen, samt om det finnes tilstrekkelige parkeringsmuligheter for både beboere og besøkende i området	Det blir utarbeidet trafikk-analyse som en del av planarbeidet. Parkering blir planlagt i samsvar med gjeldende krav.
	Omreguleringen kan ha betydelige miljøpåvirkninger, inkludert økt støy og forurensning. Moa-området fortettes stadig og det lille som er igjen av Daaeskogen er snart den eneste grønne naturlige lungene som er igjen.	Det blir utført konsekvens-utredninger for støy og støv, samt vurderinger etter naturmangfoldsloven.
	Omregulering til boligformål kan påvirke det sosiale miljøet i området. Det er viktig å vurdere hvordan dette vil påvirke eksisterende beboere og næringsdrivende, samt om det er tilstrekkelige sosiale tjenester tilgjengelig for å støtte en økning i befolkningen.	Konsekvenser for støy, støv, sol/skygge blir vurdert. Dekningen av kommunale og sosiale tjenester må vurderes på overordnet nivå.
	Det er avgjørende å ta hensyn til folkehelse, trivsel og helse for de som allerede bor i området. Det er viktig å sikre tilstrekkelige grønne områder, rekreasjonsmuligheter og helsetjenester. Allerede nå før den tiltenkte fortetninga av boliger, er det ikke kapasitet for helsetjenester i bydelen	Folkehelse og uteoppholds-arealer/ grønne områder er tema i planen. Dekning av kommunale og sosiale tjenester må vurderes på overordnet nivå.
	Det må vurderes hvordan nye bygninger vil påvirke lysforholdene for nåværende beboere, og sikre at de ikke blir utsatt for betydelig skygge.	Sol/skyggeforhold vil bli vurdert i planen, også for tilgrensende områder.
	Beredskapsplaner og tilgjengelighet av tilfluktsrom i området må vurderes. Økt befolkningstetthet krever tilstrekkelige ressurser og fasiliteter for å håndtere nødsituasjoner. Moa-området er allerede presset befolkningsmessig, og det finnes ikke tilfluktsrom i området fra før.	ROS-analyse vil bli utarbeidet i tråd med gjeldende lover og forskrifter, og etter DSBs veileder. Krav til tilfluktsrom er styrt av Forskrift om tilfluktsrom, og vil bli lagt til grunn.

Oppdragsgiver: Moa Vest Eiendom AS

Oppdragsnr.: 52407868 Dokumentnr.: PLAN-NOT-03

Avsender/ dato	Oppsummering av innspill	Norconsults kommentar
Anne Grethe Selliseth	Det er viktig å sikre god tilkomst og tilstrekkelige parkeringsmuligheter for både beboere og besøkende.	Tilkomst og parkering blir planlagt i samsvar med gjeldende krav og håndbøker.
	Det er viktig å sikre at eksisterende og nye beboere har tilgang til nødvendige helsetjenester og omsorgstilbud for å opprettholde god helse og trivsel.	Dekningen av kommunale og helsetjenester og omsorgsfasiliteter må vurderes på overordnet nivå.
	Det må vurderes om skolekapasiteten i området er tilstrekkelig, og om det finnes planer for eventuell utvidelse.	Skolekapasitet vil bli vurdert som en del av planarbeidet.
	<p>Foreslåtte høyde og arealutnyttelse vil bidra til vesentlig forringelse av eksisterende eiendommer og vil ha negative konsekvenser for både estetikk og livskvalitet. Nye bygninger ikke må ikke dominere eller forringe eksisterende bebyggelse. Det nye prosjektet på Moa vil etter nåværende tegninger bli vesentlig høyere enn «gulblokka» på Midtmoa. For meg som bor med Moas flotteste utsikt og for så vidt har betalt dyrt for det, vil en slik ny bebyggelse rett mot sør forringe min livskvalitet betraktelig for ikke å snakke om verdien av min bolig. Det er viktig å sikre at enhver omregulering er til det beste for både nåværende og fremtidige beboere og næringsdrivende i området.</p> <p>Viser til forslag fra Thon som ønsket å bygge blokker på sju etasjer på Nordre Aspehaugen som har blitt avvist i kommunestyret der høyden har blitt tatt ned til fire og fem etasjer.</p>	<p>Det er lagt opp til en bebyggelse med høyder omtrent tilsvarende Midtmoa. Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet legger vekt på høy arealutnyttelse i by- og tettstedsområder og rundt kollektivknutepunkter. Planforslaget vil følge opp retningslinjen. Høyder og utnyttelse vil vurderes, herunder negative virkninger på omgivelsene.</p> <p>Området på Nordre Aspehaug, som det vises til, ligger utenfor det definerte kjerneområdet i planprogrammet for Moa områdeplan, og også utenfor 5-minuttersbyen i Fylkesstrategi for attraktive byar og tettstader.</p>
John S. Storheim, 13.03.25	<p>Planforslaget omtaler bygningene mot nord som en «kompakt bebyggelse langs Borgundvegen». Dette vil skyggelegge permanent for svært mange leiligheter på MidtMoa. Det må tas hensyn til lys- og solforhold for MidtMoa. For mange eldre beboere er sola på verandaen på sørsida ofte de eneste solstrålene de får. Mange eldre makter heller ikke å engasjere seg i en sak som dette, derfor er også dette noe politikere må ta et ekstra ansvar for.</p> <p>Høyden på blokkene må bli vesentlig lavere, og antall blokker må bli færre. Tiltaket vil skape presedens for fremtidige utbygginger på Moa (bl.a. Brisk barnehage og Helsehus tomte). Maks antall etasjer bør ligge minst 2 etasjer under høyden på MidtMoa – som i hovedsak er på 7 etg. (kun «tårnet» har ni, mens D-blokka har 6 etasjer). Thon har til nød fått aksept for 5 etasjer øst for Moa Amfi.</p>	<p>Sol/skyggeforhold vil bli vurdert i planen, også for tilgrensende områder.</p> <p>For høyder og utnyttning, se kommentar over.</p>

Oppdragsgiver: Moa Vest Eiendom AS

Oppdragsnr.: 52407868 Dokumentnr.: PLAN-NOT-03

Avsender/ dato	Oppsummering av innspill	Norconsults kommentar
John S. Storheim, 13.03.25	Tegningene viser to smale «tunneler» inn mot Borgundveien som sannsynligvis ofte vil skape svært ubehagelige «vindkuler» rett mot Midt Moa sameie, når det blåser i sørvestlig retning (noe det gjør ofte). Dette er enda et godt argument for krav til endring av planforslaget.	Lokalklima, herunder vindforhold, blir vurdert under temaet <i>Bokvalitet og uteoppholdsareal</i> i planbeskrivelsen.
	Tiltaket vil sprengte et allerede hardt belastet veinett i nærområdet. Det er lange køer allerede nå i «rush-tida» og med disse planene blir det garantert kaos i trafikkbildet, noe som også går på sikkerheten løs for spesielt myke trafikanter. Er det virkelig slik vi vil ha det og er det bl.a. tilrettelagt for barnehager, skoler, helsetilbud og andre aktivitetstilbud for eldre i nærområdet?	Trafikkanalyse vil gjennomføres som en del av planarbeidet. Skolekapasitet og barnehagedekning vil vurderes. Dekningen av kommunale helsetjenester må vurderes på overordnet nivå.
	Nødvendig antall parkeringsplasser for beboere og gjester må vurderes. Planforslaget må bygge opp under en fornuftig og bærekraftig utvikling for hele Moa-området.	Parkering blir planlagt i samsvar med gjeldende krav.
Tinde advokatfirma på vegne av Sameiet Midtmoa, 06.04.25	Tinde advokatfirma representerer Sameiet Midtmoa. Sameiet er bekymret for den massive utbyggingen som er planlagt. Bekymringen knytter seg dels til hvordan utbyggingen slik den ser ut per i dag vil påvirke dem direkte, og dels til hvilke konsekvenser en utbygging av denne størrelsen vil få for Moa-området som helhet.	Det presiseres at planprosessen er i en tidlig fase med planprogram, og et planforslag er ikke utarbeidet. Forholdene som blir påpekt vil bli svart ut gjennom planprosessen.
	Områdeplan for Moa har stanset på bakgrunn av ressursmangel i kommunen. Konsekvensen er at utbyggere baserer sine prosjekter på føringer i vedtatt planprogram, og definerer dermed utviklingen i området. Planarbeidet for Moa må fullføres i kommunens regi for å sikre en helhetlig og god utvikling med et variert og balansert innhold.	I et innledende møte med planavdelingen 19.04.23 ble det avklart at de ville stille seg positive til et planforslag, som la til grunn det politisk vedtatte planprogrammet for Moa områdeplan. Det ble opplyst at områdeplanen er lagt på is pga. manglende ressurser.
	Fokuset fra utbygger er å skjerme småhusbebyggelsen sør mot skygge og tap av utsikt. De høyeste blokkene planlegges mot nordøst, og mindre, frittstående blokker mot sør. Ny bebyggelse vil stenge maksimalt for utsikt og lys mot sameiet. Beboerne i småhus-bebyggelsen vil bli langt mindre påvirket. Prosjektet må gjøres om, slik at skadevirkningene på lys- og utsiktsforhold begrenses for sameiet Midtmoa. Beboerne i sameiet er hovedsakelig er eldre mennesker, der mange er mye inne og bruker balkongene sine for å lufte seg. Tap av sol, lys og utsikt vil ramme ekstra hardt.	Planområdet ligger i en overgangssone med konsentrert bebyggelse i nord og øst, som Midtmoa er en del av, og en frittliggende småhusbebyggelse mot sør og vest. Konseptskissen viser en tilpasning til denne bebyggelsesstrukturen.
	Skissert utforming gir en korridor av høyblokker, som vil forsterke eksisterende problemer med svevestøv og luftforurensning. Trafikkstøy vil forverres på grunn av økt trafikk fra utbyggingen og refleksjonsstøy. Den nye gateterminalen i Borgundvegen har allerede forverret de	Støy, herunder refleksjonsstøy og luftforurensning vil vurderes gjennom konsekvensutredninger.

Oppdragsgiver: Moa Vest Eiendom AS

Oppdragsnr.: 52407868 Dokumentnr.: PLAN-NOT-03

Avsender/ dato	Oppsummering av innspill	Norconsults kommentar
	nevnte problemene betydelig, og den tiltenkte utbyggingen vil forverre dette ytterligere.	
Tinde advokatfirma på vegne av Sameiet Midtmoa, 06.04.25	Planlagt utbygging vil ha store innvirkninger på en allerede sterkt presset infrastruktur. Forholdene er i dag nærmest uholdbare, og dersom planene realiseres med 2 – 300 nye leiligheter vil kapasiteten sprenge. Det er ikke sykkelvei frem til Moa, og området er ikke tilrettelagt for syklende.	Trafikk og belastning på veginfrastruktur vil vurderes som en del av planarbeidet.
	Den nye Lerstadvegen er ventet å avlaste trafikken i området, men sameiet stiller seg skeptisk til dette basert på erfaring fra tilsvarende vegutbygginger, der belastningen på eksisterende vegforbindelser har vedvart.	Det vil bli utført trafikkanalyse som del av planarbeidet. Trafikkmengde etter åpning av ny Lerstadveg vil basere seg på prognoser som Statens vegvesen har utarbeidet.
	Planprogrammet for Moa områdeplan viser til en ønsket urbanisering av området med fortetting og et mer variert tjeneste- og aktivitetstilbud. Området er tilført en mengde nye boliger, uten at service-tilbudet har fulgt etter. Foreslått boligbygging vil gi en massiv underdekning i servicetilbudet.	Skole- og barnehagekapasitet vil bli vurdert som en del av planarbeidet. Dekningen av kommunale helsetjenester og omsorgsfasiliteter må vurderes på overordnet nivå.
	Kjøpesenterområdet er allerede sterkt belastet med kriminalitet. En mengde nye boenheter vil trolig forverre problemet. Dette forsterkes ved at området mangler fritidstilbud og aktiviteter for ungdommene som allerede er der. En utbygging må se hen til eksisterende forskning på dette og tilpasses for å unngå problematikken i størst mulig grad.	Det er krav til ROS-analyse, der kriminalitet inngår som eksempel på uønskede hendelser som skal vurderes.
	Sameiet anser den planlagte utbyggingen som svært uheldig når det gjelder tilgangen til grøntområder i Moa-området. Skogarealet øst for Brage er en av svært få grønne lunger i området per i dag, med kvaliteter som ikke kan erstattes av de grøntområdene som utbygger har presentert i sin skisse. Det er derfor svært uheldig at skogområdet skal saneres og erstattes av blokkbebyggelse.	Skogen er allerede regulert til utbyggings-formål (bolig, forretning og kontor). Skogen kan dermed fjernes og bygges ut innenfor gjeldende plan.
	Skissert utnyttelse medfører en svært tett bebyggelse på et relativt lite område. En kan ikke se at det er positivt hverken for de som skal bo i de nye blokkene eller området ellers med en så tett bebyggelse, og bokvaliteten forringes.	Det legges opp til et bomiljø med høy kvalitet på boenheter og utemiljø. Utnyttelsesgrad vil vurderes gjennom planprosessen, herunder negative virkninger på omgivelsene.
	Det må innhentes sol- og skyggeanalyser med illustrasjoner som viser hvordan utbyggingen påvirker beboerne i de ulike etasjene i sameiet Midtmoa når det gjelder lys- og solforhold og skyggekast. Det bør utarbeides analyser og illustrasjoner	Sol/skyggeforhold som følge av den planlagte utbyggingen vil bli vurdert, også for tilgrensende områder som Midtmoa.

Oppdragsgiver: Moa Vest Eiendom AS

Oppdragsnr.: 52407868 Dokumentnr.: PLAN-NOT-03

Avsender/ dato	Oppsummering av innspill	Norconsults kommentar
	som nevnt for ulike byggehøyder for å se hvordan ulike byggehøyder virker inn på lys og skyggeforhold.	
Tinde advokatfirma 06.04.25	Hvordan «korridorutformingen» av den skisserte bebyggelsen påvirker vindforholdene mot sameiet Midtmoa må også utredes..	Lokalklima, herunder vindforhold, blir vurdert i planbeskrivelsen.
	Med verksted på Brage-tomten siden 1980 er det stor sannsynlighet for forurensning i grunnen. Det må gjøres undersøkelser i forhold til dette for å avdekke eventuelt grunnforurensning og det må settes inn tiltak for å håndtere den forurensningen som eventuelt ligger der.	Vurdering og håndtering av eventuell grunnforurensning blir håndtert i samsvar med gjeldende regelverk. Det vil her si i forbindelse med byggesak.
	Konsekvenser for luftforurensning, svevestøv og støy må utredes, da en utbygging i denne størrelsesordenen medfører en markant trafikkøkning. Utredningen må vise hvilke effekter en «korridor» langs Borgundvegen vil få.	Det blir utarbeidet konsekvensutredning for luftforurensning og støy, i samsvar med gjeldende krav.
	Løsninger for å ivareta myke trafikanter må utredes. I dag oppleves fotgjengerovergangene i Borgundvegen og Langelandsvegen inn mot rundkjøringen som trafikkfarlige, og beboerne i sameiet har observert en rekke nesten-ulykker her. Det bør utredes om det behov for å utvide rundkjøringen eller gjøre andre trafikale tiltak for å ta unna økt trafikk fra utbyggingen. Rundkjøringen fungerer i dag som en flaskehals for trafikken.	Trafikkanalyse som blant annet omfatter vurdering av kapasitet i rundkjøringen og konsekvenser for myke trafikanter, vil utarbeides. Planforslaget vil stille krav om avbøtende tiltak dersom det er behov.
	Beredskap må utredes. Herunder fremkommelighet for utrykningskjøretøy i utbyggingsområdet og tilgjengeligheten av tilfluktsrom i området.	ROS-analyse vil bli utarbeidet i tråd med gjeldende regelverk, og etter DSBs veileder. Ålesund brannvesens veileder og Forskrift om tilfluktsrom vil bli lagt til grunn.
	Det bør innhentes uttalelser fra relevante organisasjoner for å sikre ivaretagelse av interessene til barn og unge og til eldre i forbindelse med planprosessen.	Medvirkning vil skje i samsvar med gjeldende krav. Barne-representanten og elderrådet er høringsparter.
Araceli og Arve Einang, 04.07.25	Sameiet Midt Moa sin bygningskropp er på 7 etasjer dersom en ser bort i fra «tårnet» mot øst. Dersom du står på bakken ved Brages bilforretning og ser mot nord vil en se at høydenivået er sammenlignbart med 2 etasje på Midt Moa. På informasjonsmøte 27. mars 2025 ble det på slutten av en fremvisning på skjerm vist en skisse av ei stor høyblokk mot Borgundvegen. Når dette ble kommentert fikk vi til svar at ingenting er bestemt. Vi ville heller ikke få oversendt infoen elektronisk, selv om vi bad om det. Tydeligvis hadde de tenkt på den store høyblokken siden det var inntegnet.	Konseptskissene som er gjengitt i planprogrammet og vist i informasjonsmøtet er et utgangspunkt for planforslaget som kommer senere. Det vil være mer konkret med tanke på byggehøyder og utforming. Negative virkninger av byggehøyder på omgivelsene vil vurderes. Det legges opp til byggehøyder på omtrent

Oppdragsgiver: Moa Vest Eiendom AS

Oppdragsnr.: 52407868 Dokumentnr.: PLAN-NOT-03

Avsender/ dato	Oppsummering av innspill	Norconsults kommentar
		samme nivå som eksisterende bebyggelse på Midtmoa.
Araceli og Arve Einang, 04.07.25	En utbygging på over 16 000 m <sup>2</sup> kan ikke bli godtatt, området der Brage holder hus er regulert til næring/industri og den reguleringen gjelder fortsatt. Det ønsker vi også skal bestå.	Innspillet tas til orientering. Foreslått arealbruk er i tråd med vedtatt planprogram for områdeplan for Moa.
	<p>Avkjørselen som er tenkt benyttet er ikke trygg, Det er kort avstand fra rundkjøringen til avkjørselen. Det kjøres med stor fart i Langelandsvegen, og mange tilfeller av nestenulykker for myke trafikanter.</p> <p>Planen vil medføre en voldsom økning av trafikk og støy. Vesentlig redusert trafikk på Borgund-vegen når Lerstadvegen er ferdigstilt er en ønsketenking. Prosjektet bør stoppes inntil områdeplanen er fullført.</p>	Trafikkanalyse som blant annet omfatter vurdering av kapasitet i rundkjøringen og konsekvenser for myke trafikanter, vil utarbeides. Aktuelle avbøtende tiltak vil beskrives, og innarbeides i planen ved behov.
Johnny Hilmar Berg, 07.04.25	På skissen som presenteres går det frem at det planlegges høyeste bygg mot nord. Dette vil føre til skyggelegging av store deler av vårt sameie Midtmoa, noe vi setter oss mot.	<p>Det legges opp til byggehøyder på omtrent samme nivå som eksisterende bebyggelse på Midtmoa. Byggehøyde vil vurderes som en del av planarbeidet.</p> <p>Sol/skyggeforhold som følge av det planlagte tiltaket vil bli vurdert, også for tilgrensende områder</p>
	Det vil gi mye støy om det bygges en sammenhengende "vegg" langs hele Borgundvegen. Dette må en tilstrebe å unngå. Ved ny støymåling må en sørge for å gjennomføre denne i perioder med normal trafikk.	Støy, herunder refleksjonsstøy vil bli vurdert gjennom støyberegninger og konsekvensutredning av temaet støy.
	Jeg må også uttrykke min bekymring for slik fortetting av boligmasse.	Utnyttelsesgrad vil vurderes gjennom planprosessen, herunder negative virkninger på omgivelsene.
Geir Magerholm og May Britt Lien Magerholm, 07.04.25	<p>Med de planlagte høye byggene sør for Midt Moa, vil vår bolig – og barnehagen i området – miste viktige solforhold. Vi bor i 3. etasje på Midt Moa, med sørvendt veranda, og vil med dagens planforslag miste sollys store deler av året.</p> <p>I tillegg kommer terrengforskjellen mellom eksisterende blokk og de planlagte byggene, da disse er foreslått oppført i et høyere terreng. Dette vil forsterke skyggevirksomheten.</p>	Sol/skyggeforhold som følge av det planlagte tiltaket vil bli vurdert, også for tilgrensende områder som Midtmoa.


Oppdragsgiver: Moa Vest Eiendom AS

Oppdragsnr.: 52407868 Dokumentnr.: PLAN-NOT-03

Avsender/ dato	Oppsummering av innspill	Norconsults kommentar
Geir Magerholm og May Britt Lien Magerholm, 07.04.25	Selv bygg med moderat høyde vil kunne dominere både visuelt og fysisk over dagens bebyggelse. Vi mener derfor at nye bygg på denne tomten ikke bør overstige høyden på eksisterende bebyggelse på tomteområdet.	Tatt til orientering.
	<p>Planforslaget legger til rette for en utbygging som ser ut til å appellere hovedsakelig til eldre beboere. Vi ber kommunen se dette i lys av den samlede utviklingen i området. Dette reiser spørsmål om en skjev alderssammensetning og mangel på variasjon i boligtilbudet, noe som kan påvirke områdets sosiale bærekraft og bomiljø. Det bør legges til rette for en variert boligmiks for å sikre aldersmessig mangfold.</p> <p>Når mange nye boliger planlegges i én bydel – og særlig når mange av dem rettes mot eldre – må det vurderes om dagens helse- og omsorgstjenester har kapasitet til å møte behovene. Vi ber derfor om at kommunen foretar en grundig vurdering av kapasiteten i helse- og omsorgstilbudet som en del av den videre planbehandlingen.</p>	<p>Det foreløpige konseptet gir muligheter for stor variasjon av boligtyper. Tilrettelegging for variasjon i boligsammensetningen vil bli videreført i planen. Boligene vil ha nærhet til servicetilbud, møteplasser og arbeidsplasser, noe som vil være godt tilrettelagt for mange brukergrupper.</p> <p>Dekningen av helsetjenester og omsorgsfasiliteter må vurderes av kommunen.</p>
	Trær, grøntområder og rekreasjonsplasser bidrar til redusert støy, bedre luftkvalitet, sosial kontakt og psykisk helse. Grøntområder og trær må bevares og utvikles som sosiale og tilgjengelige møteplasser.	Det planlegges store grønne arealer, som vil være tilgjengelige for allmennheten. Offentlig tilgjengelige arealer for sosiale møteplasser vil fremkomme av planforslaget.
	Økt befolkningstetthet vil føre til mer trafikk, noe som kan svekke trykgheten for myke trafikanter, spesielt barn og eldre. Vi ber om at det foretas en grundig trafikkvurdering, og at det sikres trygge gang- og sykkelveier i området. Dette må sees i sammenheng med eksisterende og fremtidig boligmasse. Det må gjennomføres en helhetlig vurdering av trafikk og trafikksikkerhet.	Trafikkanalyse som blant annet omfatter konsekvenser for myke trafikanter, vil utarbeides. Aktuelle avbøtende tiltak vil beskrives.
Daaeskogen Eiendom, DaaeGården Nedregaard og Agrinor, Inger Johanne Langeland, 10.04.25	Planlagt utnyttning er svært høy, og vil generere betydelig trafikkøkning i Langelandsvegen. Langelandsvegen har tett og svært saktegående trafikk i rushtiden. Planlagt avkjørsel til Langelandsvegen ville gi en vesentlig trafikkøkning, og vi frykter at dette vil gjøre det umulig å kjøre ut av Daaekvartalet i lange perioder av døgnet. Det er helt uakseptabelt hvis Daaekvartalet blir stengt inne av trafikkøkningen planen genererer, og vi ber om at det blir funnet en annen løsning for avkjørsel til planområdet.	Trafikkanalyse som blant annet omfatter vurdering av kapasitet i rundkjøringen og trafikkavvikling vil utarbeides. Aktuelle avbøtende tiltak vil beskrives.
Trym Hammer Nekstad, 17.04.25	Det forventes at det blir hensyntatt at svar ikke når fristen på grunn av størrelse på prosjektet, og at uttale er av ikke-profesjonell aktør.	Innspillet blir tatt med og vurdert.

Oppdragsgiver: Moa Vest Eiendom AS

Oppdragsnr.: 52407868 Dokumentnr.: PLAN-NOT-03

Avsender/ dato	Oppsummering av innspill	Norconsults kommentar
Trym Hammer Nekstad, 17.04.25	Ved eventuell tilkomst via Furmyrvegen skal borettslag ta over all form for bestilling og tilrettelegging av brøyting. Her forventes det en plan for fremtiden	Reguleringsplaner kan ikke fastsette krav som gjelder økonomiske forhold, det må avklares gjennom andre prosesser.
	Ved eventuell tilkomst via Furmyrvegen skal nødvendig utviding av vegareal skje på nordlig side av veien. Her forventes det at vei endres av utbygger.	Innspillet tas til orientering. Foreløpig konsept legger ikke opp til biltilkomst via Furmyrvegen. Generelt vil vegareal dimensjoneres i tråd med Ålesund kommunes veg- og gatenorm og Statens vegvesens håndbøker.
	<p>Det forventes at grøntarealer legges på sørside av boliger i prosjektet. Det er naturlig at prosjektet legger inn grøntareal fra Furmyrvegen til boliger i borettslaget for å skape avstander fra boliger på sørsiden av Furmyrvegen. Bildet under illustrerer ønsket grøntareal mellom boliger i prosjektet og Furmyrvegen. Her forventes det at grøntareal legges sør for boliger.</p> 	Planen vil ta utgangspunkt i konseptskisser vist i planprogrammet.
	Det forventes at det utredes for endring i støy for boliger sør for Furmyrvegen. Det poengteres i skriv at det er høy lyd fra lokaler som allerede er der nå, og der av IKKE sjenerende type. Vi som beboere sør for Furmyrvegen forventer at en profesjonell aktør befarer endring i lyd basert på lyder i området. Merk her at støy på kveld fra nærliggende bensinstasjon er av en slik karakter at den ofte høres for boliger i Furmyrvegen. Det er en antagelse at denne lydstryen økes av ny bebyggelse. Biltrafikk fra rød vei (se bildet) er også antatt at kan reflekteres av boliger. I og med at dere poengterer støy fra den næringen som allerede er på eiendommen, forventes det at støypåvirkning fra ny bebyggelse utredes.	Støy vil bli vurdert i konsekvensutredning, i samsvar med kravene i miljødirektoratets veileder M-1941 og støyretningslinje T-1442.

Oppdragsgiver: Moa Vest Eiendom AS

Oppdragsnr.: 52407868 Dokumentnr.: PLAN-NOT-03

Avsender/ dato	Oppsummering av innspill	Norconsults kommentar
Trym Hammer Nekstad, 17.04.25	Boliger skal legges så lang som mulig fra Furmyrvegen slik at opprinnelig tilgang på lys bevares for private boliger. Det forventes utredning av lysforhold for alle boliger sør for Furmyrvegen.	Innspillet tas til orientering. Utnyttelsesgrad og plassering av bygninger og byggegrenser vil vurderes gjennom planprosessen.
	Det forventes at høyde på boliger ikke går over vanlig og øvrig husbebyggelse i nærliggende område. Bebyggelse som planlegges passer ikke med de boliger som allerede er utbygget. At det er blokk på motsatt siden av veien (Ved siden av Brisk hvor f.eks. Notar er) gir ikke grunnlag for at planer skal utføres. Merk at det er ingen eneboliger i umiddelbar nærhet av dette allerede etablerte bygget. Det er allerede blokker sør for Furmyrvegen. Dette prosjektet vil da innkapsle allerede etablerte boliger med mindre boligene som blir etablert begrenses til høyder som er normale boliger i umiddelbar nærhet, som Furmyrvegen. Her forventes boliger innenfor hva er ansett som «vanlig» høyde for en tilsvarende enebolig.	Byggehøyder og utnyttelsesgrad vil vurderes gjennom planprosessen, herunder negative virkninger på omgivelsene.
	Slik det er nå er nord eneste frisiktområde for flere av boligene. Prosjektet vil hindre denne frisikten. Utbygger skal vurdere muligheter for at boliger sør for Furmyrvegen beholder sin frisikt.	Innspillet tas til orientering. Plassering av bygninger og byggegrenser vil vurderes gjennom planprosessen, herunder konsekvenser for nabobebyggelse.
	Det forventes at arbeid IKKE pågår i helger og arbeid som støy skal gjøres så sent på dag som mulig. Dersom sprenging skal utføres SKAL utbygger måle potensielle skader på nærliggende bygg.	Bygge- og anleggsstøy skal vurderes og omtales i reguleringsplanen. Anbefalte krav iht. T-1442 innarbeides i planbestemmelsene.

Revisjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontroller	Godkjent
	12.05.2025	Vurdering av innspill til oppstartsvarsel/ planprogram	GREBLI	SIKSU	GREBLI

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.