

Planinitiativ

Omregulering Øvre utstillingsplass – Fjellstua

Jf. §1 i forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven.

Planinitiativ for	Ytre Nørvøy – Parkgata 11a – gbnr. 201/887 m.fl.
Utarbeidet av	Slyngstad Aamlid Arkitekter AS for Brødrene Jangaard AS
Datert	18.05.2026
Forslag til plannavn	Øvre Utstillingsplass – Fjellstua

a) Formålet med planen

Forslagsstiller ønsker å legge til rette for etablering av heis til Fjellstua, med tilhørende service- og formidlingsområder. Formålet er å utvikle området som en turist- og fritidsdestinasjon, og samtidig bidra til positiv utvikling av byområdet.

Utover eksisterende regulering foreslås å legge til rette for følgende formål etter PBL § 12-5:

- Bebyggelse og anlegg med underformål fritids- og turistformål for inngangshall, utstillings- og servicefunksjoner. Alternativt kan offentlig eller privat tjenesteyting benyttes, slik som Fjellstua og Nørvøyskolen er regulert per i dag.
- Alternativt hvis behov for deling av formål inne i fjell kan samferdselsanlegg med underformål teknisk infrastruktur benyttes for vertikaldelen av heisanlegget.
- Eventuelt grønstruktur eller kombinasjonsformål dersom dette er hensiktsmessig for overflateareal ved endestasjon, sett opp mot statlig sikret friområde.

b) Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet

Planområdet

Det er ønskelig å ta utgangspunkt i gjeldende plan (PID 15042012000021) «Stallane – Øvre utstillingsplass, badeland», og utvide planområdet med ca. 1,9 daa ved Fjellstua, som skissert på utklippet under, samt for heisanlegg under bakkenivå.

Ettersom forslaget omfatter endring av en gjeldende plan vil planinitiativet kun beskrive de forhold som er relevante for endringen.

Planområdet omfatter i dag både bystruktur og friområder. Sørlig del omfatter Øvre utstillingsplass med bybadet, Nørvøy skole og boligbebyggelse. Nordlig del består hovedsakelig av friområde med bratt fjell og tursti, i tillegg til området rundt Fjellstua.

Reguleringsendringen vil på bakkeplan berøre fjellfoten ved Nørvøy skole inkl. regulert kobling mellom Byparken og gatetun på Øvre utstillingsplass, samt området like øst for Fjellstua. Sistnevnte vil innebære en mindre utvidelse av planområdet. I tillegg kommer areal inne i fjellet – under bakkenivå.

Adkomst og infrastruktur

Adkomst til søndre del skjer fra Parkgata og Stallane, mens i nord er det adkomst via Fjellstuvegen. På grunn av veiens tilstand er denne stengt for busser og større kjøretøy. For gående er det også tilkomst til området via trappene fra Byparken i vest og tursti over Aksla fra øst.

Serviceområder ifm. heisanlegget må kobles til eksisterende VA-infrastruktur.

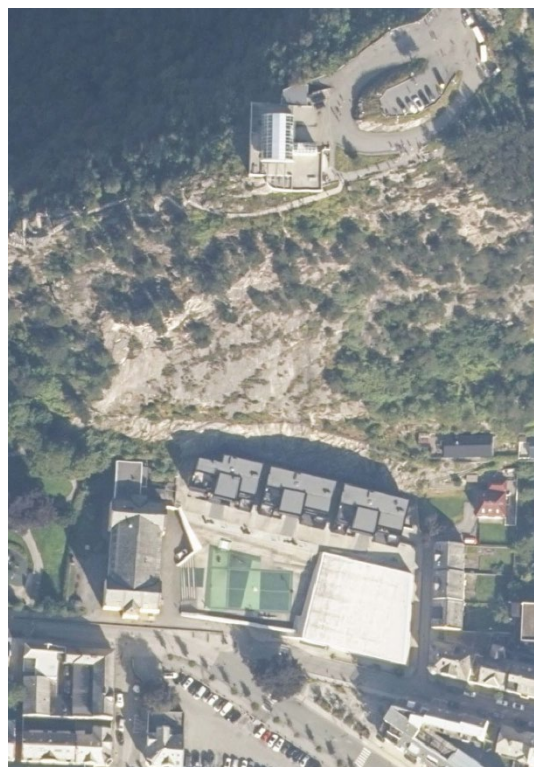
Virkninger utenfor planområdet

Endringene i reguleringsplanen vil få virkninger utover planområdet knyttet til økt ferdsel og besøksaktivitet til området rundt Nørvøy skole. Det forventes også redusert trafikkbelastning til Aksla som følge av tiltaket, særlig for trafikk fra cruise-næringen.

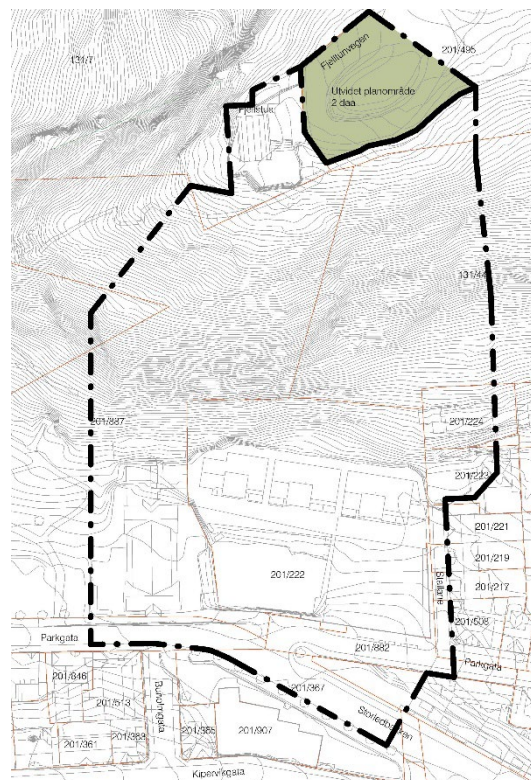
c) Planlagte bygninger, anlegg og andre tiltak

Beskrivelse av tiltak

Det skal legges til rette for publikumsrettet heisanlegg inne i fjellet, med tilknytning til Fjellstua. Heisen skal gi alternativ adkomst til Fjellstua fra et inngangsområde ved Nørvøy skole. Formålet er å legge til rette for en ny besøksattraksjon med allmenn tilgjengelighet, samt tilhørende service- og formidlingsfunksjoner. Heisanlegget er forutsatt etablert inne i fjellet, med endestasjon i fjellknatten like øst for Fjellstua, hvor det i dag er parkeringsplass på toppen og bilveg rundt. Det er ønskelig å erstatte deler av parkeringsplassen med en utkikkplattform som over endestasjonen.



Figur a) Planområdet



Figur b) Eksisterende planområdet med forslag til utvidelse



Figur c) Fjellstua og plassering av heis – kartutsnitt og perspektiv

d) Utbyggingsvolum og byggehøyder

Endestasjonen etableres inne i fjellknausen. Mot vest vil tiltaket fremstå med et begrenset volum i én etasje. Det samme gjelder for adkomstområdet mot sør, hvor også gangsti mellom byparken og gatetunet (f_SGT) skal etableres over inngangen.

Ettersom det meste av anlegget vil ligge inne i fjellet er det ikke forutsatt begrensninger på utnyttelsesgraden for formål på vertikalnivå 1 (under grunnen).

e) Funksjonell og miljømessig kvalitet

Bærekraftighetsmål

Prosjektet vil bidra til positivt til FNs bærekraftsmål primært knyttet til punkt 8 og 11. Tiltaket vil bidra til å fremme en bærekraftig turismenæring og dermed økonomisk vekst og flere arbeidsplasser. Herunder vil tiltaket også legge til rette for bærekraftig og økonomisk forsvarlig drift av fjellstua, slik at denne videre kan opprettholdes som en viktig attraksjon.

Etablering av heis vil bidra til reduksjon i buss-/bil- og togtrafikk til Aksla/Fjellstua, og heisen vil inngå i et bærekraftig transportsystem for byen.

Uterom, grønt- og rekreasjonsverdi

I området ved Nørvøy skole vil tiltaket legge til rette for realisering av tilkoblingen mellom gatetun ved Øvre utstillingsplass og Byparken. Dette innebærer at byen blir vevd tettere sammen med flere og bedre forbindelser mellom sentrale plassdannelser og viktige attraksjoner i byen. Etablering av utadrettet virksomhet i Nørvøy skole, med oppgradering av områdene rundt vil også være en berikelse for bydelen, og løfte området ytterligere.

Tiltaket vil bidra til økt tilgjengelighet til turstiene på Aksla, som gir mulighet for tur i flattere terreng sentralt i byen. Tilkomsten via trapper eller bratte stier er tilgjengelig for alle, og transport med bil/buss utgjør en større terskel for bruk av området i det daglige. I tillegg vil bruk av bil være negativt for både trafikkmengde og miljøbelastning i boligområdet rundt Voldsdalsbakken/Setrevegen/Fjellstunvegen. Rekreasjonsverdien Aksla har for byen vil antas å øke med tiltaket, på grunn av den bedre tilgjengeligheten, også ettersom sammenkoblingen mellom disse to viktige grøntdragene med stor rekreasjonsverdi for beboere i byen vil bli universelt utformet.

Tiltaket vil ikke begrense bruken av friområdet på Aksla – det blir snarere bedre tilrettelagt for flere brukere, med bedre servicefunksjoner for turister og øvrige brukere som reduserer belastningen på områdene ifm. bruk. Turstier og trapper vil være like tilgjengelige som i dag.

Universell utforming og folkehelse

Tiltaket vil etablere universell tilgjengelig adkomst mellom Byparken og friområdet på Aksla. Dette mangler i dag, og vurderes som et viktig bidrag i et folkehelseperspektiv. Det er også naturlig å anta at universell tilgjengelighet vil føre til økt bruk av friområdet Aksla for flere enn de med et absolutt behov for heis.

Naturverdier

Tiltaket vurderes å ha begrenset påvirkning på naturverdier ettersom hoveddelen av anlegget etableres inne i fjellet. Ved fjellfoten vil inngangen erstatte eksisterende tilbygg til Nørvøy skole, og i topp vil endestasjonen plasseres på/under det som i dag er veg og parkering. Ved realisering av heis forventes det at trafikkbelastningen gjennom friområdet på Aksla blir redusert.

Kulturminner

Realisering av heisanlegget kan gi grunnlag for revitalisering av Nørvøy skole, hvor denne vil kunne tas i bruk til nye funksjoner i tråd med eksisterende plan. Videre bruk og drift av eiendommen er viktig for å ivareta bygningen som kulturminne.

Materialbruk

Materialbruken vil bli gjenstand for vurdering i planarbeidet, men det forutsettes at det skal benyttes robuste materialer av høy kvalitet slik det kan forventes i et offentlig bymiljø, tilpasset farger og materialbruk i det omkringliggende bygningsmiljø.

Mobilitet

For gående vil tiltaket bedre forholdene betydelig, både lokalt rundt Nørvøy skole, og for dem som vil opp til Aksla. Det er fortau/gatetun på begge sider av Parkgata, samt rundt Bybadet og opp til gatetunet ved Øvre utstillingsplass. Ved realisering vil denne tilkoblingen videreføres helt til Byparken.

Kollektivtilgangen for området vil være uendret – østgående busser fra holdeplass i Røysegata, og vestgående ved Utstillingsplassen / Nedre Utstillingsplass.

Tiltaket vurderes å gi redusert behov for transport med buss, privatbil og tog til Aksla.

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

Forhold til landskap og omgivelser

Tiltaket vil i de store og det hele være plassert inne i fjellet, og dermed er påvirkning på omgivelsene liten, utover adkomst ved fjellfoten og endestasjonen ved Fjellstua.

I bunn vil tilkomsten erstatte eksisterende tilbygg ved Nørvøy skole, men det forutsettes at skolen får stå friere enn det tilbygget har gjort i dag, noe som vil bedre inntrykket av det vernede skolebygget. Bak skolen, og over adkomst til heis vil regulert f_SGT kunne etableres.

Ved Fjellstua erstattes deler av eksisterende parkeringsplass med en utkikkspattform, mens selve inngangsområdet vil ligge på nivået under, vendt mot Fjellstua. Fjellstua er et viktig regionalt landemerke, og er særlig eksponert mot et stort område. Tiltakshaver ønsker å ivareta Fjellstua som landemerke, og nye anlegg vil derfor utformes med mål om å ikke redusere denne kvaliteten i vesentlig grad.

Påvirkning for naboer

Ved adkomstområdet kan man forvente økt trafikk av besøkende, men dette vil primært gjelde for vestsiden av Nørvøy skole, slik at boligene som ligger øst i planområdet i det vesentlige vil være skjermet. Det er også en vesentlig høydeforskjell mellom skolens inngangsnivå og boligene som bidrar til at eventuell trafikk og aktivitet rundt bygningen vil være skjermet for boligene på Øvre Utstillingsplass.

Realisering av heis gjøre at gatetunet i forkant av boligene knyttes direkte opp mot Byparken, og bedre tilgangen dit, noe som vil være positivt for naboer, både i planområdet, men også for bebyggelse videre østover.

Andre aktuelle konsekvenser

Bevaring av Nørvøy skole som sikret i eksisterende plan videreføres, og realisering av heis vil muliggjøre riving av eksisterende tilbygg, og dermed tilbakeføre skolen i til sin opprinnelige hovedform.

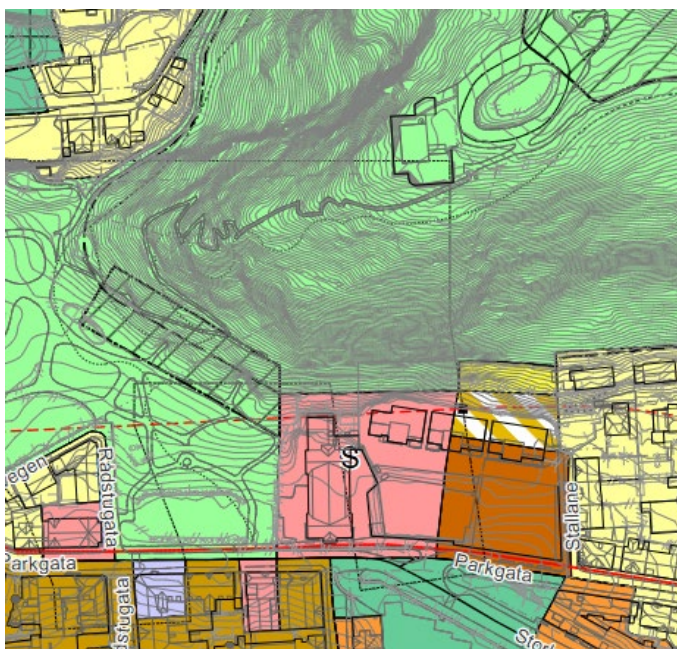
I prosjektet ligger det også en plan om at tiltakshaver kan overta skolebygget og utvikle et konsept for videre drift i samband med heisanlegget og området for øvrig. Dette sikrer også et økonomisk grunnlag for å kunne vedlikeholde og forvalte bygningen som kulturminne.

Etablering av universell tilgjengelig tilkomst fra sentrum til Aksla må kunne sees som et positivt bidrag til byutviklingen. Det gjør området mye mer tilgjengelig for flere potensielle brukere. Tiltaket vil ikke begrense bruken av friområdet for øvrig, og det areal som tas i bruk ved Fjellstua er allerede brukt som kjørevei eller parkeringsplass.

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

Kommunedelplan

Området ved fjellfoten er i kommunedelplanen avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting, mens øvrig areal er satt av til friområde. Regulert tursti over Aksla går gjennom planområdet.



Figur d) Gjeldende kommunedelplan



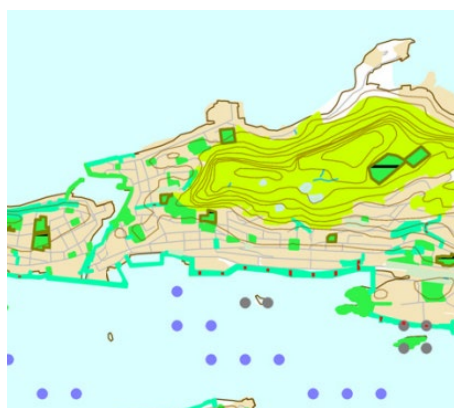
Figur e) Temaplan kulturminne (KDP)

Deler av planområdet ligger innenfor verneområdet for Ålesund sentrum. Forslag til utvidelse av planområdet kommer ikke i konflikt med hensynssone H570 for kommandobunker ved Aksla.



Figur f) Temaplan aktsomhets, skred og ras

Planområdet inngår i faresoner for skred og ras, og grenser til aktsomhetsområde for brann, eksplosjonsfare eller kjemikalieutslipp knyttet til virksomheten på Meierikaia.



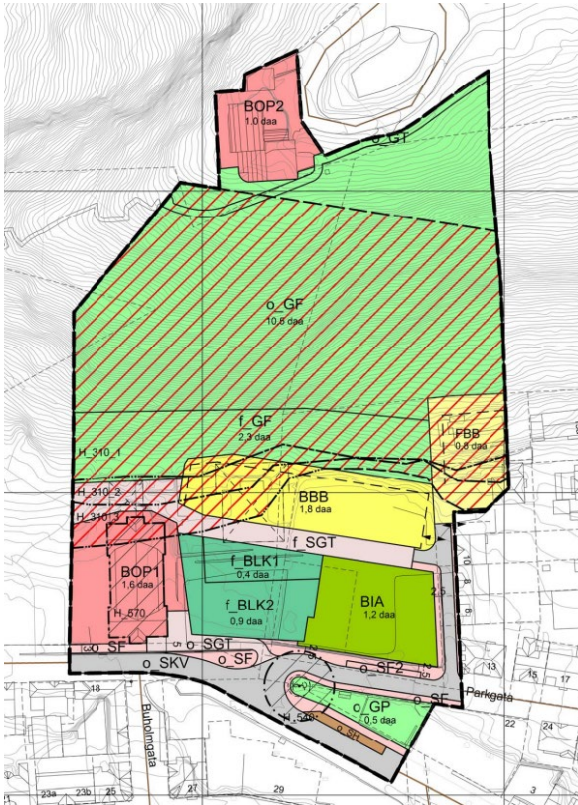
Figur g) Temaplan
grøntområder/lekeplasser

Friområdet Aksla, Byparken og lekeplassområdet ved Bybadet er i eller like ved planområdet. Dette gjelder også regulert med ikke realisert uteoppholdsareal på Utstillingsplassen, sør før Parkgata.

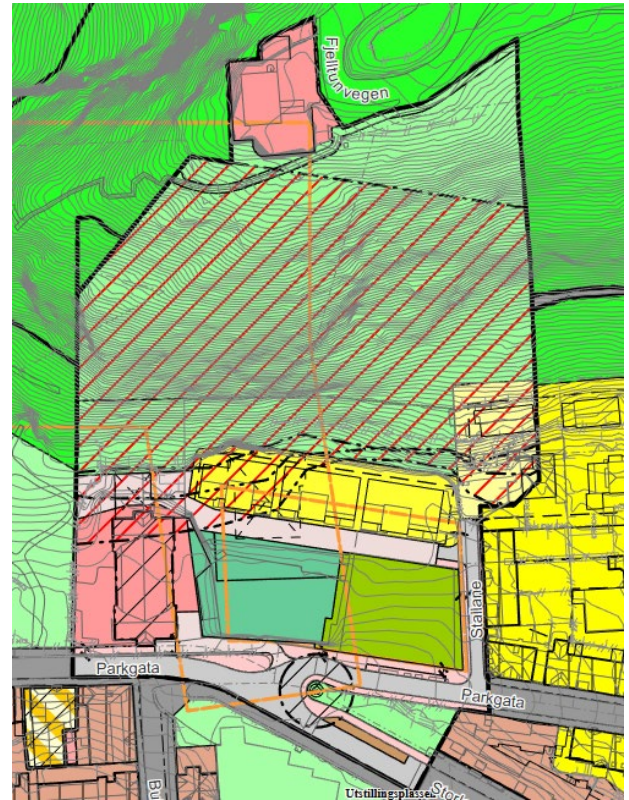
Gjeldende reguleringsplaner

Eksisterende plan vil i det store beholdes, med regulert gatetun over adkomst til heisanlegget ved fjellfoten. I topp vil planområdet utvides, og erstatte del av reguleringsplan for friområdet på Aksla (PID 1504238). I denne planen er arealet regulert til offentlig friområde.

Planområdet overlapper delvis med reguleringsplan Parkeringsanlegg i Aksla, men disse ligger høydemessig på ulike nivå. Omriss av denne planen vises med oransje linje på figur i).



Figur h) Gjeldende reguleringsplan

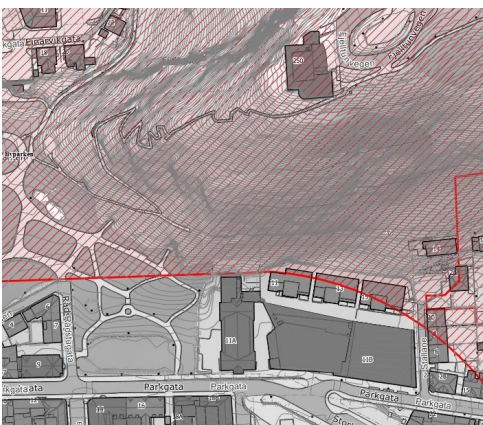


Figur i) Med tilstøtende planer

Reguleringsplan under utarbeidelse

Deler av anlegget overlapper med igangsatt reguleringsplan for Brosundtunnelen, men et ikke være konflikt mellom disse på grunn av høydeforskjeller i plassering. Inngang til heisanlegg vil ligge +/- c+23 m.

Like øst for planområdet er det satt i gang regulering for blokkbebyggelse i Grensegata 9 og 15.



Figur j) Igangsatte reguleringsplaner

Nasjonale og regionale planer og retningslinjer

Statlig sikret friområde Aksla (FS00000329) overlapper delvis med området hvor planområdet søkes utvidet.



Figur k) Statlig sikret friområde ved Aksla.

PAKT (plan for areal, klima og transport i Ålesundsregionen)

Planforslaget sammenfaller med strategiene i PAKT på flere områder.

- Utbedring av tilkomst til friområdene på Aksla gjør bysentrum attraktivt.
- Heisanlegget legger til rette for bærekraftig mobilitet i form av redusert transportbehov for turister og besøkende til Fjellstua/Aksla.
- Positivt med tilrettelegging for økt bruk og tilgjengelighet til et viktig turområde (Aksla)
-

h) Vesentlige interesser som blir berørt av planinitiativet

Aktuelle tema er vurdert på overordnet nivå, tilpasset planinitiativets detaljeringsgrad. Det er gjort utsjekk av aktuelle interesser gjennom Gislink og øvrige tilgjengelige databaser (NVE Atlas / NGU / m.fl.). De aktuelle momentene er hensyntatt gjennom gjeldende regulerings- og kommunedelplan, men gjengis punktvis under:

- o Samfunnssikkerhet - skred i bratt terreng – skredfarezone
- o Forurenset grunn – Tidligere forurenset grunn under badeanlegget
- o Naturmangfold – Gjennom Artsdatabanken er det registrert forekomst av Makrellterne, Tårnseiler, Granmeis, Fiskemåke og Krykkje i tilknytning til Fjellstua. I tillegg er det registrert sølvasal og ask i skogen like nordvest for Nørvøy skole, men dette er utenfor planområdet.
- o Statlig sikret friområde Aksla sammenfaller delvis med planområdet.

Skredfaren er ivaretatt gjennom foreliggende plan – behov for sikring er utredet og ivaretatt, og endringene som foreslås vil ikke påvirke disse forholdene. Det samme gjelder forhold knyttet til forurenset grunn, hvor forurensete masser er håndtert, og grunnen er ansett som fri for forurensete masser (jf. sluttrapport ifm. opprydning).

Når det gjelder naturmangfold er det gjort observasjoner av rødlistede arter ved Fjellstua. Ut fra at tiltaket primært gjelder etablering av anlegg under bakkeplan, og tiltak i dagen er relativt begrenset, vurderes det ikke som nødvendig å gjøre ytterligere utredninger knyttet til naturmangfold ifm. planarbeidet.

Vedr. statlig sikret friområdet må forholdet til dette avklares nærmere gjennom planarbeidet. Dette bør gjøres sammen med en overordnet vurdering av tiltakets betydning for grønnstruktur og friluftsliv i og utenfor planområdet.

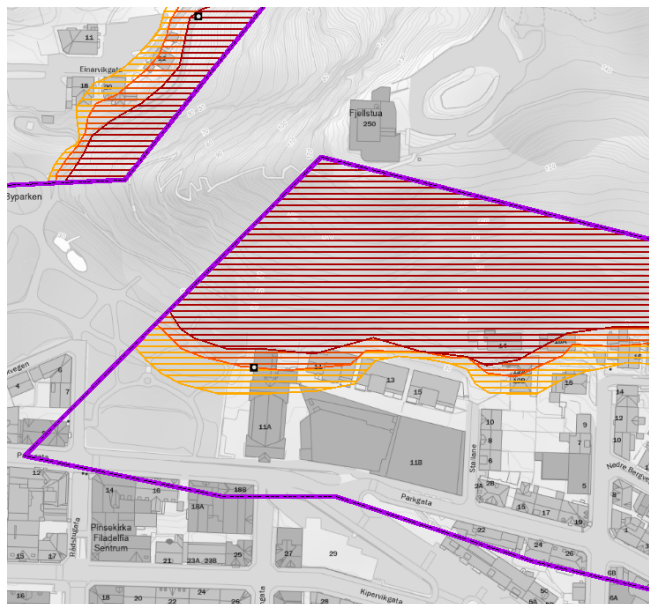
Planforslaget vil ikke isolert ha vesentlig betydning for trafikk, støv eller støy, men vil kunne påvirke trafikkbelastningen i Voldsdalsbakken/Setrevege/Fjelltnuvegen. Her forentes det reduksjon i særlig buss- og

togtrafikk ettersom denne er knyttet i det vesentlige til turistbesøk av Fjellstua. Med heis vil behovet for den type transport reduseres, noe som er positivt både mht. trafikk, støy og støv.

i) Hvordan samfunnstryggheten skal ivaretas, gjennom forebygging av risiko og sårbarhet

Skred i bratt terreng

Deler av planområdet ligger i faresone for skred, men dette er utredet i gjeldende plan med beskrivelse av tiltak for å oppnå tilstrekkelig sikkerhetsnivå for regulerte funksjoner.



Figur I) Faresoner skred

Det er ikke identifisert ytterligere naturgitte forhold som krever særskilt utredning på dette stadiet.

Av øvrige forhold kan det vurderes om en overordnet avklaring knyttet til brann og rømning bør fjøres ifm. planarbeidet, eventuelt om det er tilstrekkelig å håndtere dette ifm. byggesak. Det vesentlige vil da gjelde rømning, tilkomst for nødetater og eventuelt vurdering av slokkevannskapasitet hvis relevant ifm. etablering av heis inne i fjellet.

j) Hvilke aktuelle offentlige organ og andre interesserte som skal varsles om planoppstart

- Miljødirektoratet
- Statsforvalteren i Møre og Romsdal
- Ålesund Brannvesen KF
- ÅRIM
- Ålesund kommune
- Naboer

k) Prosesser for samarbeid og medvirkning fra aktuelle fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre

Avklaring mot Miljødirektoratet bør initieres tidlig dersom det er nødvendig for å kunne omregulere delen av planområdet som faller inn under statlig sikret friområde. Utover det vil vi vurdere medvirkningsbehov og samarbeidsprosesser med fagmyndigheter, grunneiere og andre aktuelle parter etter at merknader til oppstartsvarsel er kommet inn.

l) Vurdering av om og hvordan planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil bli tatt vare på

Etter forskrift om konsekvensutredninger §§ 6-8 vurderes det at planen ikke utløser krav om konsekvensutredning, da tiltaket er i tråd med overordnet plan. Den vurderes ikke å ha vesentlige virkninger for miljø eller samfunn.