


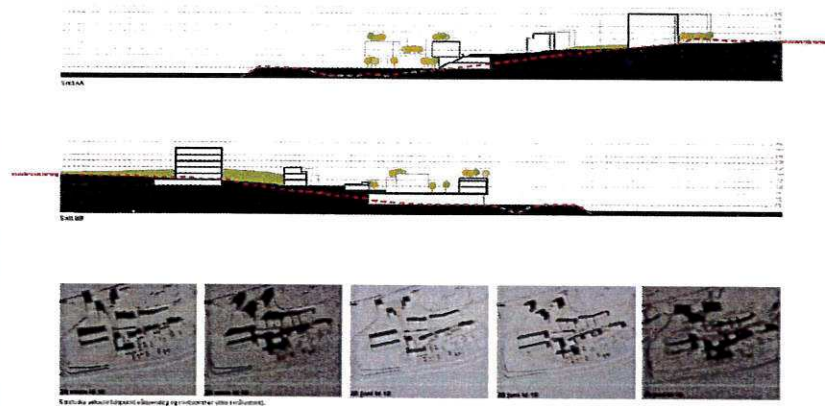


Oppstart av reguleringsplanarbeid (jf. pbl. § 12-8) OPPSTARTSMØTE – REFERAT

Deltakere:	<ul style="list-style-type: none">• Lars-Ove Breivik, Finn Dyb-Sandnes, Coop Nordvest SA (tiltakshaver)• Mathilde Herdahl, plot arkitekter AS (plankonsulent)• Egil Steinhovden (grunnseksjon), Magne Blindheim (VAR), Raymond Kristiansen (VAP), Else Strømsheim (miljørettet helsevern), Jens Arne Gjørsvik (barnerepresentant), John H. Fylling (plan og bygning), Arne Neumann (plan og bygning, ref.)• Birger M. Hjelle, Andreea Beleuta (ÅKE)
Sted, dato:	Ålesund rådhus, 11.04.2019
Området saken gjelder:	Kverve-Hoffland - bydelssenterområdet
Plantype:	Detaljplan
Arkivsak-nr.:	19/1895
Planens hensikt (planinitiativ):	Tilrettelegge for bydelssenter iht. områdeplanen, med næring og bolig.
Forslagsstillers ønske til planinnhold:	Dagligvarebutikk, areal til småbutikker, ev. lokalt legesenter, og variert konsentrert boligbebyggelse (lavblokk, rekkehus), tilhørende internveger, parkering og uteareal. Plankonsulenten har utarbeidet mulighetsstudie for området som dannet underlaget for drøftingene i møtet.
	<p>1904 11. april 2017 1:1000 ARKITEKTUR - SENSER DE 2017/04/11</p> <p>Detailregulering Kverve</p> <p>plot arkitekter as</p> <ul style="list-style-type: none">01. Bygning, 2 etasjer02. Bygning, 3 etasjer03. Bygning, 4 etasjer04. Bygning, 5 etasjer05. Bygning, 6 etasjer06. Bygning, 7 etasjer07. Bygning, 8 etasjer08. Bygning, 9 etasjer09. Bygning, 10 etasjer10. Bygning, 11 etasjer11. Bygning, 12 etasjer12. Bygning, 13 etasjer13. Bygning, 14 etasjer14. Bygning, 15 etasjer15. Bygning, 16 etasjer16. Bygning, 17 etasjer17. Bygning, 18 etasjer18. Bygning, 19 etasjer19. Bygning, 20 etasjer20. Bygning, 21 etasjer21. Bygning, 22 etasjer22. Bygning, 23 etasjer23. Bygning, 24 etasjer24. Bygning, 25 etasjer25. Bygning, 26 etasjer26. Bygning, 27 etasjer27. Bygning, 28 etasjer28. Bygning, 29 etasjer29. Bygning, 30 etasjer30. Bygning, 31 etasjer31. Bygning, 32 etasjer32. Bygning, 33 etasjer33. Bygning, 34 etasjer34. Bygning, 35 etasjer35. Bygning, 36 etasjer36. Bygning, 37 etasjer37. Bygning, 38 etasjer38. Bygning, 39 etasjer39. Bygning, 40 etasjer40. Bygning, 41 etasjer41. Bygning, 42 etasjer42. Bygning, 43 etasjer43. Bygning, 44 etasjer44. Bygning, 45 etasjer45. Bygning, 46 etasjer46. Bygning, 47 etasjer47. Bygning, 48 etasjer48. Bygning, 49 etasjer49. Bygning, 50 etasjer50. Bygning, 51 etasjer51. Bygning, 52 etasjer52. Bygning, 53 etasjer53. Bygning, 54 etasjer54. Bygning, 55 etasjer55. Bygning, 56 etasjer56. Bygning, 57 etasjer57. Bygning, 58 etasjer58. Bygning, 59 etasjer59. Bygning, 60 etasjer60. Bygning, 61 etasjer61. Bygning, 62 etasjer62. Bygning, 63 etasjer63. Bygning, 64 etasjer64. Bygning, 65 etasjer65. Bygning, 66 etasjer66. Bygning, 67 etasjer67. Bygning, 68 etasjer68. Bygning, 69 etasjer69. Bygning, 70 etasjer70. Bygning, 71 etasjer71. Bygning, 72 etasjer72. Bygning, 73 etasjer73. Bygning, 74 etasjer74. Bygning, 75 etasjer75. Bygning, 76 etasjer76. Bygning, 77 etasjer77. Bygning, 78 etasjer78. Bygning, 79 etasjer79. Bygning, 80 etasjer80. Bygning, 81 etasjer81. Bygning, 82 etasjer82. Bygning, 83 etasjer83. Bygning, 84 etasjer84. Bygning, 85 etasjer85. Bygning, 86 etasjer86. Bygning, 87 etasjer87. Bygning, 88 etasjer88. Bygning, 89 etasjer89. Bygning, 90 etasjer90. Bygning, 91 etasjer91. Bygning, 92 etasjer92. Bygning, 93 etasjer93. Bygning, 94 etasjer94. Bygning, 95 etasjer95. Bygning, 96 etasjer96. Bygning, 97 etasjer97. Bygning, 98 etasjer98. Bygning, 99 etasjer99. Bygning, 100 etasjer



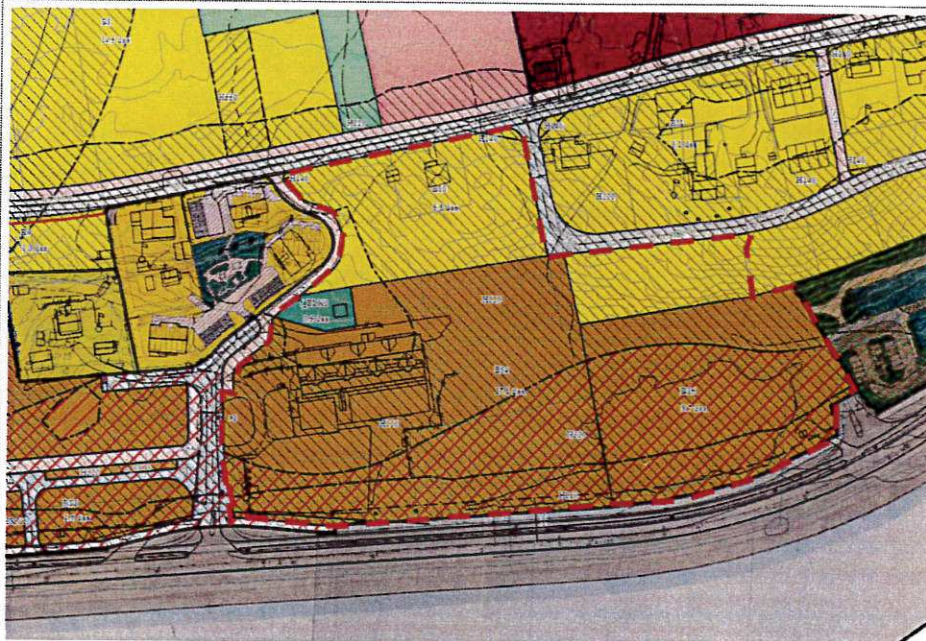
Oppstart av reguleringsplanarbeid (jf. pbl. § 12-8) OPPSTARTSMØTE – REFERAT

	 <p>1105 12. april 2017 1700 ANSETTELSE - 10000</p> <p>Detailregulering Kverve</p> <p>PIOT arkitekter as</p>
	 <p>1105 12. april 2017 1700 ANSETTELSE - 10000</p> <p>Detailregulering Kverve</p> <p>PIOT arkitekter as</p>
Kort beskrivelse av mulighetsstudiet	<p>Eiendommen med dagens Kvervesenter er ikke med i studiet. Studiet legger opp til butikkareal i første etasje med lavblokk i ulike høyder fra 2. etasje og oppover. Lavblokk på 5 etasjer i B10, og rekkehus i B12. Større utareal, ev. som bydelspark, sørøst for nærings- og boligbebyggelsen, ønske om skjerming mot vær. Parkering til næring i støyutsatt sone nærmest fv. All kjøreadkomst er tenkt fra fv. 101 i sør. Åpne gangakser nordover mot skole, Kverveakslen og øvrige boligområder.</p>
Gjeldende arealplaner i området og føringer i arealplanen (temakart, temaplaner)	<p>Områdeplan Kverve-Hoffland, vedtatt 2017. BS4, BS55, B10 og deler av B12 inngår i detaljplanområdet.</p>



Oppstart av reguleringsplanarbeid (jf. pbl. § 12-8) OPPSTARTSMØTE – REFERAT

m.m.):



Områdeplanen ble vedtatt samtidig som ny kommuneplan (arealdel), og har føringene fra kommuneplanen innarbeidet.

Kommunens
tilbakemeldinger:

Mulighetstudiet ble presentert for kommunen i møtet, og virker å være i all hovedsak i tråd med føringene i områdeplanen. Planen omfattes derfor ikke av krav om planprogram og KU, jf. unntaksregel i forskrift om konsekvensutredninger § 8 a). Det er heller ikke aktuelt å stoppe planinitiativet, jf. pbl § 12-8 2. ledd.

Kommunen har ikke sett på detaljer slik som byggehøyder, grøntareal, tilpasning til omgivelser osv.

Grepet med å ta all kjøreadkomst fra sør, var ikke forutsatt i områdeplanen og krever nærmere vurdering. B10 og B12 var forutsatt å inngå i området som betjenes av Langenesvegen og som blir med på å bidra til opprusting av denne.

Det var heller ikke forutsatt at østre del av senterområdet bebyggelsesmessig vender seg bort fra torgsituasjonen som er tenkt å bli dannet av BS1, BS3 og BS4. Også det krever nærmere vurdering.

Kommunen gikk gjennom relevante bestemmelser til områdeplanen. Tiltakshaver og forslagstiller har gjort seg kjent med disse på forhånd.

Kartutsnitt i områdeplanens bestemmelser § 8.3 (etappevis utbygging) er ikke i samsvar med vedtatt plankart. Alle BS-områdene (1-5) er ment å være omfattet av rekkefølgekravene til utbyggingstrinn I.

Støy: Området er støyutsatt fra fv., og fremtidig Hamnsundsamband vil kunne gi enda mer trafikk. Krav om støyutredning med tiltaksutredning i områdeplanen jf. §§ 7.5 og 8.5. Kommuneoverlegen poengterer at det ihht. T-1442 ikke skal bygges støyfølsomme enheter i rød støysone.



Oppstart av reguleringsplanarbeid (jf. pbl. § 12-8)
OPPSTARTSMØTE – REFERAT

Skole- og barnehagekapasitet: Rekkefølgekrav i områdeplanen om tiltrekkelig skolekapasitet ved hjelp av brakker for de første 120 boliger: Ifølge ÅKE vil tiltak som gjennomføres i sommer dekke opp for dagens elevtall, ikke for økning. Dette må løses, men enda flere «kriseløsninger» er ikke heldig.

Barnehagekapasitet ser ut til å bli løst andre plasser på Ellingsøya (Vik og Stokke). Må følges opp senere i prosessen.

Renovasjon: Krav om renovasjonsteknisk plan som skal ligge ved planmaterialet. Nedgravde løsninger må vurderes og om nødvendig avsettes arealformål i plankartet. Anbefales planlagt i lag med ÅRIM.

Veg:

Det ble tatt en gjennomgang av hva som bør bli offentlige veger og hva som kan forbli privat/felles. Reguleringen må tilrettelegge for gangpassasje gjennom området/områdene helt fra det kollektive knutepunktet i vest til områdene øst for det aktuelle området. Dette også særskilt med tanke på at det ev. skal etableres lokalt legesenter i bygningene. Viktig dessuten med gangforbindelser mot skolen og Kverveaksla. Barnerepresentanten ber om å se på mulighet for «kiss & ride» innenfor planområdet for å avlaste selve skoleområdet fra trafikk.

Kryssutforming ved fv (og ev. plassering) bør drøftes tidlig med Statens vegvesen (dvs. før formell varsel av oppstart), ev.tas med i planområdet.

Kommunen gjorde oppmerksom på rekkefølgekravet om planfri fotgjengerkryssing ved Remavika som ligger i områdeplanen. For å få oppfylt kravet, ser kommunen behov for dialog mellom alle parter som har samme krav på seg. Kommunen har samtidig forståelse for at tiltakshaveren mener at det ikke kan være deres ansvar å samordne aktørene.

Vann og avløp:

Det er utarbeidet VA-rammeplan som vedlegg til områdeplanen. Denne må følges opp og revideres, siden plangrepet nå ser ut til å bli noe annerledes enn tidligere tenkt, samt at løsninger må konkretiseres og detaljeres spesielt mht. overvannshåndtering (fortrinnsvis lokal håndtering som ressurs i uteområdene, jf. kommunens retningslinjer), vannforsyning og slokkevann. Kommunen oversender rammeplanen.

Det vises til rekkefølgekrav om dokumentert tilstrekkelig krise-/reservevannsløsning. Viktig å få avklart strategi og tekniske løsning med Ellingsøy vassverk, og om rekkefølgekravet vil innebære at vannforsyningsnett må forlenges og knyttes sammen med Ålesund kommunes ledningsnett på Kverve.

Lek: Det må foretas arealregnskap for lekeareal ift. lekeplassnormen.



Oppstart av reguleringsplanarbeid (jf. pbl. § 12-8) OPPSTARTSMØTE – REFERAT

	<p>Kvartalslekeklassen GF3 i områdeplanen må detaljplanlegges og opparbeides.</p> <p>Boligsosial: Detaljplanen for B10 skal tilrettelegge for å kunne etablere tilrettelagde boliger for personer med behov for helsetjenester eller spesielle behov (§ 4.3 områdeplanen). Tiltakshaver og ÅKE er åpen for dialog og eventuell samarbeid fremover om ønskelig tilrettelegging.</p> <p>Medvirkning: Det ble gjennomført omfattende medvirkning med barn og unge ifbm. områdeplanen, jf. kap. 7.8 i planbeskrivelsen områdeplan. Kommunen oversender dokumentasjonen og forventer at materialet brukes aktivt videre i detaljplanleggingen av lokalsenterområdet.</p> <p>Kommunen anbefaler at det gjennomføres åpent møte under oppstartsfasen i samband med møte i bydelsutvalg.</p>
Generelt:	<ul style="list-style-type: none">• Det gjøres oppmerksom på gebyrregulativet for plansaker med de til enhver til gjeldende satser. Faktura for gebyr sendes tiltakshaver.• Plankart skal utarbeides og leveres i henhold til kommunens krav til utarbeiding av digitale plankart. Planmaterialet skal sendes i digital form (doc, pdf, sosi) til kommunens saksbehandler og kommunens dokumentsenter (postmottak@alesund.kommune.no)

Planavdelingen sine vurderinger er faglige, generelle og av foreløpig karakter. Naboprotester, uttalelser fra offentlige etater og politiske vedtak m.v. vil kunne bringe inn nye momenter eller føre til krav om/behov for endringer i planarbeidet underveis. Oppstartsmøtet skal avklare aktuelle tema og spørsmål, men skal ikke avgjøre viktige punkt som forutsettes belyst i videre planprosess frem til endelig politisk vedtak.

Ålesund, 13.06.19 Håhilde Herdal Ålesund, 06.06.2019, J. J.
(Sted, dato, underskrift søker/tiltakshaver) (Sted, dato, underskrift saksbeh. kommunen)