

## **VARSEL OM OPPSTART AV DETALJREGULERING I GRENSEGATA I ÅLESUND SENTRUM**

På vegne av Ålesund Tomteselskap AS varsler Plot Arkitekter AS oppstart av reguleringsarbeid for et område i Grensegata i Ålesund kommune. Arealet omfatter G/Bnr. 201/232, 201/237 og 201/238, i tillegg til deler av G/Bnr. 201/223, 131/44, 201/234 og 201/235. Plangrense er satt i samråd med administrasjonen i Ålesund kommune og oppdragsgiver. Planområdet er ca 3,7 daa stort.

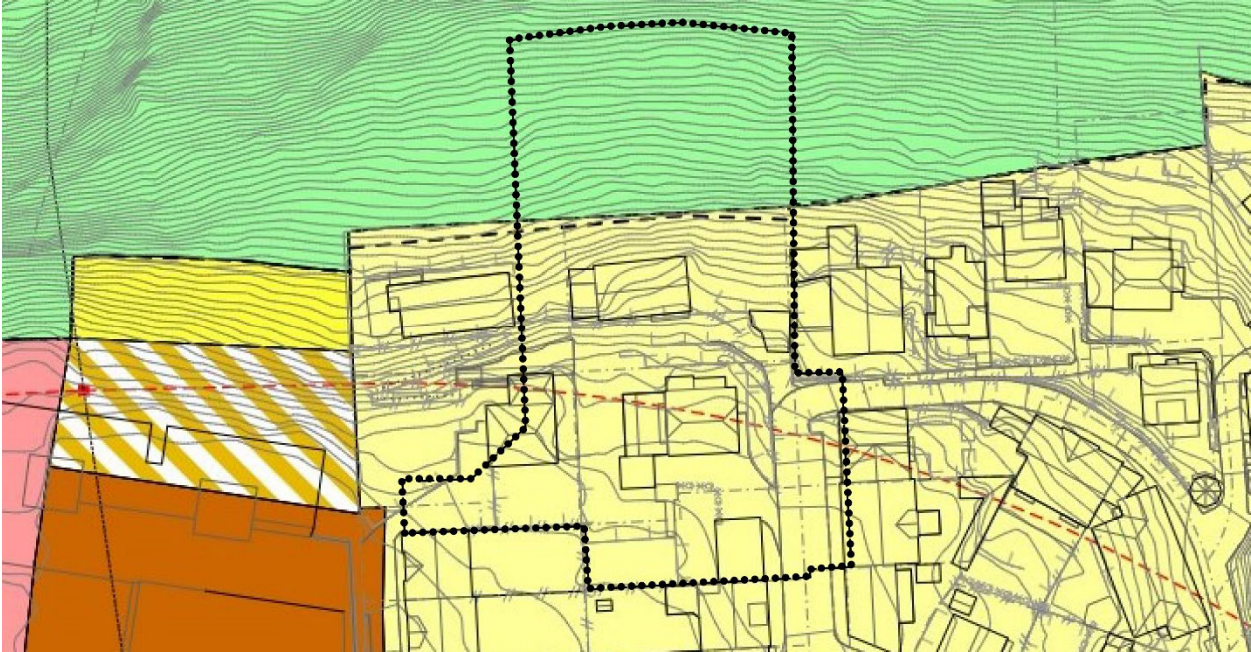


*Grunnkart med plangrense.*

Formålet med planen er å regulere til boligblokk(er) (BBB) og leikeplass (LEK) i den delen av planområdet som er satt av til bolig i kommunedelplanen. Blokkbebyggelsen skal ha parkeringskjeller. Ønska utbygging utløser krav om tilrettelegging for leikeplass, og det legges opp til å etablere nærleikeplass i planområdet. Den delen av Grensegata som planen omfatter skal reguleres til veg og fortau, iht. kommunal standard. Kjøretilkomst til boligene er tenkt fra Grensegata.

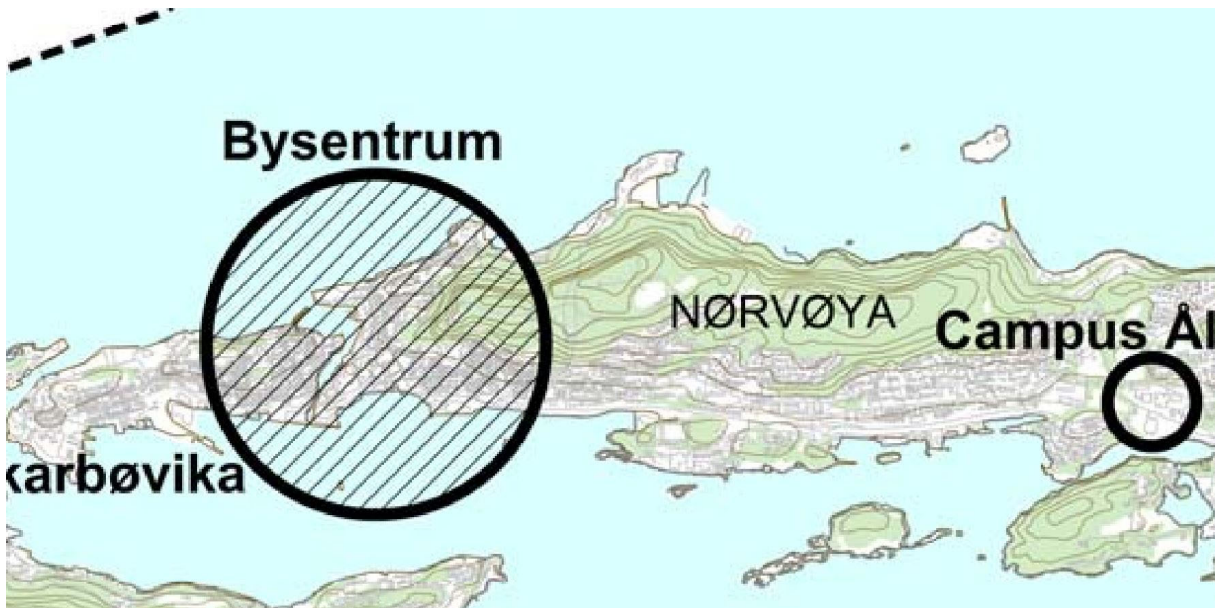
Man ønsker å regulere utnyttelsen på tomten med byggegrenser og maks kotehøyder, og legge til rette for ca. 5 etasjer med leiligheter. Det legges opp til at den maksimale høyden mot gaten skal være 12,5 meter til gesims og 18 meter til møne. Bygningene kan ha saltak med arker. Det legges opp til avtrappet bebyggelse som følger stigningen i terrenget. Omfang av masseuttak i forbindelse med P-kjeller avklares i samråd med geotekniker. Man må regne med støv/støy i forbindelse med masseuttak. Uttak av masser kan benyttes på egen grunn til etablering av nærleikeplass.

Tiltaket vil få konsekvenser for utsikten til naboer øst for planområdet. Det vil ikke få vesentlige fjernvirkninger, og det får ikke konsekvenser for jordbruk, frislutsliv, eller kjente kulturminner eller kulturlandskap.



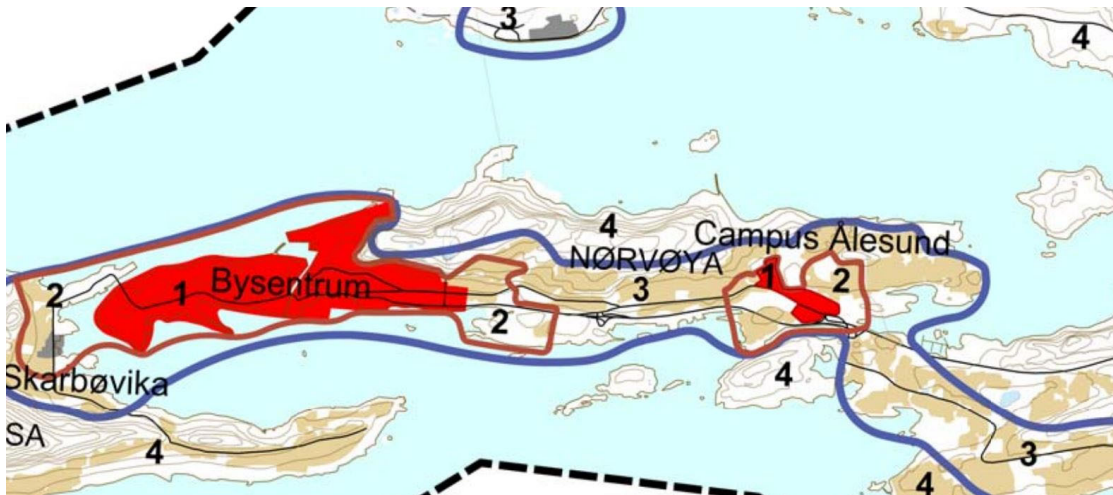
Utsnitt av kommunedelplan for Ålesund 2016-2028.

Planområdet er satt av til «Nåværende boligbebyggelse» og «Grønnstruktur» i Kommunedelplan for Ålesund.



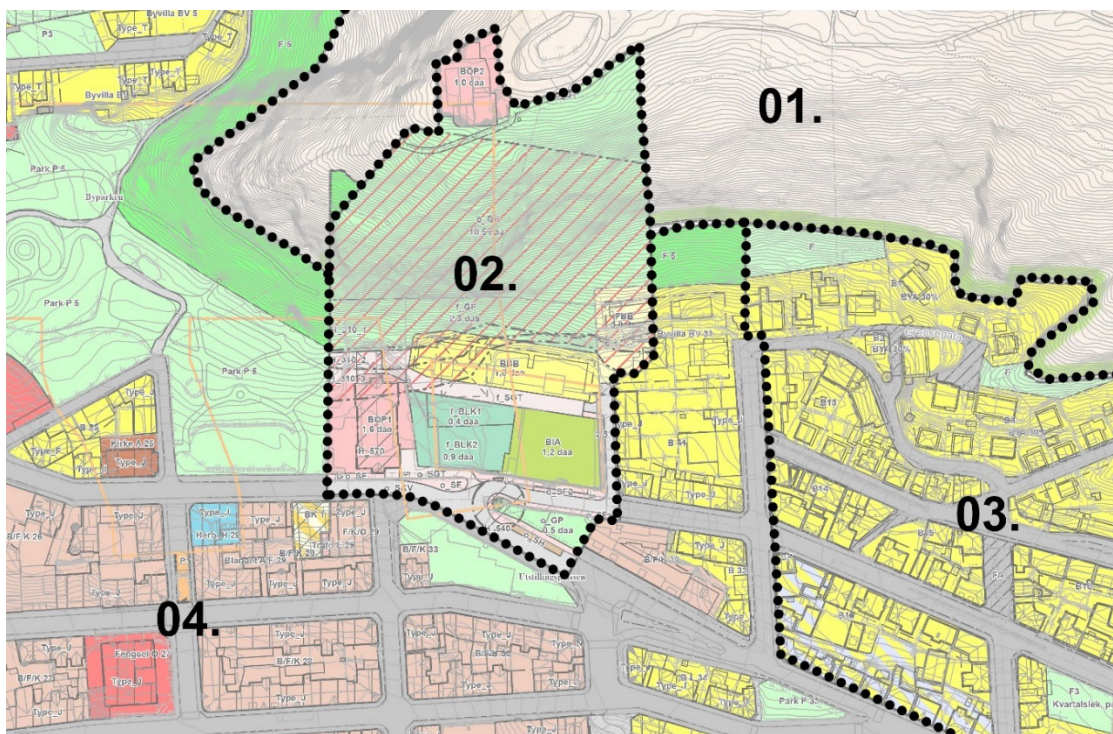
Utsnitt av Temaplan for Senterstruktur.

Planområdet ligger innenfor det som er definert som «Bysentrum» i temakart som følger kommunedelplanen.



Utsnitt av Temaplan for Fortettingsstrategi.

Planområdet ligger innenfor areal definert som urban fortetting i bysentrum i temakart som følger kommunedelplanen.



Gjeldende planmosaikk i området.

Kart over viser gjeldende planmosaikk i området.

1. Reguleringsplan for friområdet på Aksla. PlanID 1508 1504238.
2. Øvre Utstillingsplass – Fjellstua, Badeland. PlanID 1508 1504201000021.
3. Reguleringsplan for Klipra, Grensegata – Volsdalsbakken. PlanID 1508 1504390.
4. Reguleringsplan for Ålesund Sentrum. PlanID 1508 1504446.

Det er ikke andre reguleringsplaner under arbeid i planområdet eller i nærheten av planområdet. Planinitiativet er slik vi ser det i tråd med både formål og retningslinjer i overordnede planer. I kommunedelplan for Ålesund er arealet satt av til bolig, og til urban fortetting.



*Utsnitt av mulighetsstudie gjort på tomtene. Studien viser forhold til gaten og omkringliggende bebyggelse.*



*Utsnitt av mulighetsstudie gjort på tomtene. Viser leikeplass på vestsiden av bygget. Denne har gode solforhold, samt at den ligger skjermet til i grønne omgivelser. Bilde over viser situasjonen på kvelden, under på dagtid.*



Prosjektet skal ta utgangspunkt i målsettingene om utvikling av bærekraftige byer og tettsteder, gjennom plassering, utforming og materialvalg.

Det vil bli lagt vekt på å skape et område med god bokvalitet og gode uterom.

Prosjektet skal sette søkelys på god helse, sosialt samspill og tilgjengelighet.

Man vil legge til rette for høy utnyttelse ved å åpne for etablering av kvartalsbebyggelse. Man vil ha søkelys på at ny bebyggelse skal bidra til god og helhetlig stedsutvikling, samt bidra til å bygge opp under områdets tilgjengelighet, attraktivitet og struktur. Områdets kvaliteter skal benyttes aktivt for å oppnå eget særpreg av høy arkitektonisk kvalitet. Tilgjengelighet for fotgjengere og syklister vil prioriteres.

Planområdet ligger innenfor område satt av til «Urban fortetting – Bysentrum». Det er godt egnet til fortetting. Det har både størrelse, form, tilkomst, terreng og solforhold som tilsier at det kan etableres gode boliger der. Det er plass til å etablere leikeareal i planområdet, det er ikke i konflikt med hensynssoner, båndlagte områder eller eksisterende grøntstruktur. Det er gode solforhold i planområdet, og leikearealet vil oppfylle krav i kommunedelplanen til sol på leikeareal. Leikearealet vil enkelt kunne planlegges for universell tilgjengelighet, og volumstudie viser at det i alle fall er plass til en leikeplass på 500 m<sup>2</sup> på tomten. Planområdet ligger i nær tilknytning til kvartalsleikeplass i forbindelse med Bybadet og leik/rekreasjon i Byparken. Støy er ikke et problem i området.

Vi vil vurdere behov for organisert medvirkning eller prosesser for samarbeid fra relevante fagmyndigheter, grunneiere, naboer og andre parter etter at merknader til oppstartvarselet er kommet inn.

Innspill eller merknader til planarbeidet kan sendes Plot Arkitekter AS i brev, eller som epost ([mathilde@plot-arkitekter.no](mailto:mathilde@plot-arkitekter.no)). Merknadene vil bli referert og vurdert i sammenheng med utarbeiding av et planforslag, som blir sendt inn til kommunen. Frist for innspill er 24.12.2024. Det vil også bli mulighet til å uttale seg senere, når planforslaget blir sendt ut til offentlig ettersyn.

Med vennlig hilsen

**Mathilde Herdahl**

Master i arkitektur/plankonsulent

Tlf. dir. 40 87 55 02

Tlf. 70 12 11 11

Notenesgata 1

6002 Ålesund

[www.plot-arkitekter.no](http://www.plot-arkitekter.no)