

## Sakspapir

---

### Ålesunds sentrale sørside - Områderegulering - Sluttbehandling

#### Dokumentinformasjon:

Saksbehandler: Tom Rian Tlf: 70 16 26 18 E-post: postmottak@alesund.kommune.no	ArkivsakID: 12/1784 JournalID: 14/70859
---	--

#### Behandling:

Saksnr	Utvalg	Dato
018/15	Formannskapet	24.02.2015
016/15	Bystyret	05.03.2015

Ålesund bystyre vedtar, med hjemmel i Plan- og bygningslovens (pbl) §12-12, å egengodkjenne reguleringsplanen for Ålesunds sentrale sørside med tilhørende planbeskrivelse datert 13.1.15, plankart datert 12.2.15 og 14.1.15 og reguleringsbestemmelser datert 12.2.15

Dette er et enkeltvedtak som kan påklages jfr. pbl §1-9 og forvaltningsloven kapittel. VI

#### 018/15 - Formannskapet

##### Tilråding:

Som rådmannens innstilling.

#### Behandling:

##### Framlagt i møtet:

Brev av 23.02.15 fra Statens Vegvesen med bekreftelse av at tidligere innsigelse mot godkjenning av planen er trukket.

#### Forslag, fremma av Kirsti Dale

##### Endringsforslag, område G:

Område G, Dronning Sonjas plass, går ut av hovedplanen for Ålesund sentrale sørside. Område G behandles som egen sak når det blir aktuelt.

##### Endringsforslag, fiskerihavna:

Den nye fiskerihavna må sikres. Sjøfyllingen og småbåthavnen i planforslaget, samt bortfall av hele sjøgata som fortøyningssted vil ta bort til sammen 235 meter med kaifront. Planen må

omarbeides. Ved bortfall av kaifront i den nye fiskerihavnen vil Ålesund kommune måtte betale tilbake tilskuddet Kystverket betalte for utbyggingen.

Tilleggsforslag:

Ved nybygget til Ålesund videregående skole blir det satt av kai plass til båt tilhørende skolens maritime linje.

**Votering:**

Rådmannens innstilling, unntatt område G og fiskerihavna enstemmig tilrådd.

Dales endringforslag, område G, falt med 9 mot 4 stemmer.

Dales endringsforslag, fiskerihavna, falt med 12 mot 1 stemme.

Dales tilleggsforslag falt med 11 mot 2 stemmer.

---

**016/15 - Bystyret**

**Vedtak:**

Ålesund bystyre vedtar, med hjemmel i Plan- og bygningslovens (pbl) §12-12, å egengodkjenne reguleringsplanen for Ålesunds sentrale sørside med tilhørende planbeskrivelse datert 13.1.15, plankart datert 12.2.15 og 14.1.15 og reguleringsbestemmelser datert 12.2.15

Dette er et enkeltvedtak som kan påklages jfr. pbl §1-9 og forvaltningsloven kapittel. VI

**Behandling:**

**Endringsforslag fremma av Venstre ved Kirsti Dale**

Område G 1, Dronning Sonjas Plass, går ut av hovedplanen for Ålesund sentrale sørside. Område G 1 behandles som egen sak når det blir aktuelt.

**Tilleggsforslag fremma av Venstre ved Kirsti Dale**

Ved nybygget til Ålesund videregående skole blir det satt av kai plass til båt tilhørende skolens maritime linje.

**Tilleggsforslag fremma av Fylling (Frp) og Dale (V)**

Ålesund bystyre regulerer Dronning Sonjas Plass til framtidig lekeplass og parkanlegg.

**Endringsforslag fremma av Dale (V)**

Endringsforslag fra Kirsti Dale, Venstre - endringsforslaget trekkes.

**Votering:**

Tilleggsforslag fra Kirsti Dale, Venstre - om kaiplass falt med 43 mot 6 stemmer

Tilleggsforslag fra Fylling og Dale falt med 39 mot 10 stemmer

Formannskapets tilrådning enstemmig vedtatt.

---

### Bakgrunn:



Ålesund sentrale sørside reguleres i tråd med vinnerutkastet i den åpne internasjonale idekonkurransen som ble arrangert i 2011. Planområdet tar utgangspunkt i idékonkurransen, og omfatter Ålesunds sørlige bykjerne. Arealet strekker seg fra Kiperviktorget til det nye Hotel Waterfront, og opp langs Brosundet til området kalt «Dronning Sonjas» plass. Totalt omfatter planområdet et areal på ca. 160 dekar.

Nedenfor gjengis kort tidligere saksgang:

Vinnere av arkitektkonkurransen ble kåret i desember 2011. Vinnere var JaJa Architects Aps fra København, Danmark.

Saken ble presentert for formannskapet den 16.4.12 som en orienteringssak og det ble gjort følgende vedtak.:

*«Formannskapet tar saken til orientering og godkjenner at reguleringsplanarbeid basert på resultatet av idékonkurransen settes i gang.»*

Varsel om oppstart av reguleringsplanen og høring av planprogram ble kunngjort 9.6.12.

Formannskapet godkjente det endelige planprogrammet 17.12.12

Formannskapet la planen ut til offentlig ettersyn i møte 24.6.13 hvorpå planen ble kunngjort 29.6.13

Høringsperioden var 29.6.13 til 2.9.13

Planen ble etter dette bearbeidet på grunnlag av høringen.

Formannskapet la planen ut på 2. gangs offentlig ettersyn i møte 18.3.14

Høringsperioden var 22.3.14 til 12.5.14.

Planen har etter dette blitt videre bearbeidet, delvis også på grunnlag av møter med ulike aktører. Planforslaget er i slutfasen justert på noen punkter for å imøtekomme to innsigelser fra Statens vegvesen.

Planforslaget, som nå legges fram for sluttbehandling, er med andre ord et resultat av en 4-årig ide- og planprosess. Forslagstiller for planforslaget er Ålesund kommunale eiendom KF.

Arbeidet har vært vidtspennende og bla. involvert spørsmål og utfordringer knyttet til trafikk-, parkering- og kollektivløsninger, skolestruktur for de videregående skolene i kommunen samt lokalisering av ny kulturskole.

Planbeskrivelsen som beskriver grunnlaget for planarbeidet er et viktig styringsverktøy som beskriver føringene som skal legges til grunn for planen. Planbeskrivelsen følger i sin helhet som vedlegg 2. I innledningen til planbeskrivelsen oppsummeres målsetting og suksessfaktorer for arbeidet:

#### Målsetting.

Formålet med reguleringsplanen er å fastsette nye rammer og innhold for Ålesunds sentrale sørside. Målsettingene er utledet av formålet med idèkonkurransen, og er dermed premisser for valg av vinnerforslaget. Selve planen har bl.a. som målsetning å:

- Sikre en bærekraftig ramme for byens fremtidige vekst og utviklingsmuligheter. Styrke bykjernen som regionens vekstsentrum og tyngdepunkt for handel, næringsliv og turisme.
- Styrke og videreføre Ålesunds særlige identitet og karakter, med utgangspunkt i den eksisterende bystruktur, jugendstil og særlige forhold til fjorden og havet.
- Skape en harmonisk overgang mellom Jugendbyen og sørsiden, hvor siktlinjer og uterom fremhever byens kontakt med fjord og hav. Sørsidens uterom og bebyggelse skal utføres med kvalitet og utforming i verdensklasse.
- Legge til rette for gode og robuste trafikkløsninger som gradvis kan utbygges, og i imøtekomme fremtidig vekst. Trafikkløsninger må ikke svekke byens sentrale gate- og bymiljø og skal harmonere med byens skala og bruksmønster.
- Bremse og kontrollere trafikkveksten med fokus på alternativ transport, herunder styrke byens kollektivtilbud og infrastruktur. Målet er å utvikle et kollektivsystem som kan bli

et likeverdig alternativ til bilen. Nye sykkeltraseer og gangforbindelser skal styrkes, for å legge til rette for alternativ transport.

- Styrke og utvikle en kulturstrategi for Ålesund sentrum for å fastholde historisk identitet, skape mangfold og sammenheng. Strategien skal oppta eksisterende og nye kulturtilbud i en samlet plan med arealer avsatt for kulturfunksjoner

#### Suksessfaktorer.

Enkelte forhold skiller seg ut som særlig kritiske faktorer for å kunne gjennomføre hovedkonseptet som ligger i vinnerforslaget. De viktigste suksessfaktorene for planarbeidet har vært:

- Planen forutsetter utfylling i sjø. En del av hovedkonseptet i vinnerutkastet er å videreutvikle og skape nye vannrom i byen. Dette forutsetter utfylling i sjø.
- Trafikken må skje i en gatestruktur. Trafikkløsningene skal være akseptable, men ikke nødvendigvis optimale. Det er et mål at trafikken innordner seg bystrukturen, fremfor å legge premissene for byen.
- Brosundtunnelen må etableres og trafikkløsninger skal utvikles i takt med prognoser for trafikken. I følge Via Trafiks rapport kan løsninger innenfor planområdet alene ikke oppta den fremtidige trafikkvekst som følger av Aksla parkering, sentrumsnær byutvikling og generell befolkningstilvekst. Rapporten viser i tillegg at den økte kapasitet som følger med ny broforbindelse og øvrige tiltak i planområdet om få år vil bli innhentet av økt trafikkmengde.
- For å unngå at sentrum kveles av trafikk og verne om et historisk bymiljø må fremtidens trafikkløsninger baseres på Brosundtunnelen.
- Kvartalstrukturen må i dimensjoner tilpasses eksisterende bystruktur. Hovedkonseptet i vinnerforslaget bygger på en småskaladimensjon som kjennetegner jugendbyen, og ikke en videreføring av skalaen som er lagt til grunn for rådhuset. Dette innebærer en kvalitativt ulik strategi i forhold til 2009-planen.

Planforslaget slik det nå foreligger legger til rette for :

Utfylling i sjø, areal ca. 24,8 da.

Ny bebyggelse på 129 960m<sup>2</sup> hvorav 96.340m<sup>2</sup> over bakken. Av dette utgjør ca 34 000m<sup>2</sup> bolig, 32 900 m<sup>2</sup> forretning og omlag 20-25.000m<sup>2</sup> som ny videregående skole/kulturskole vil benytte.

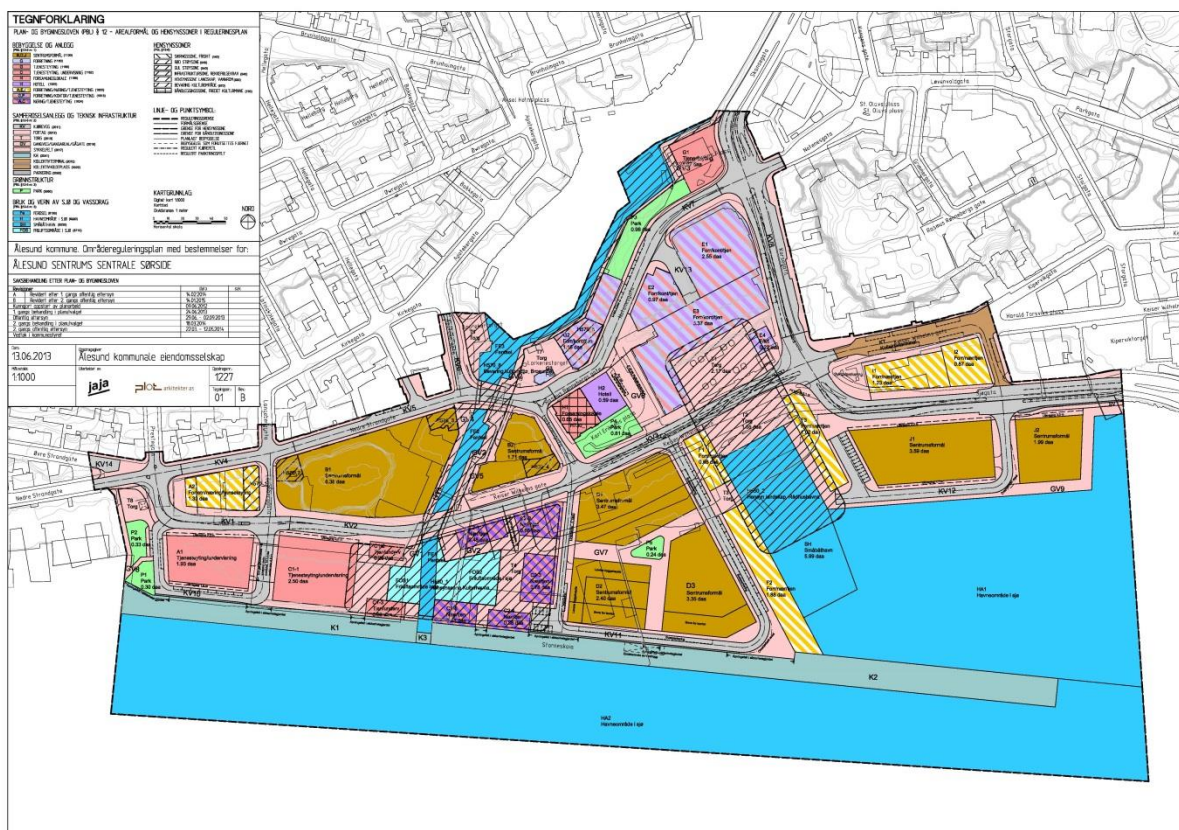
Ny gate og bro i forlengelsen av nåværende Keiser Wilhelmgate.

Etablering av nye vannrom, bedret sjøkontakt ved etablering av Kulturhavna og

Rådhushavna.

Ny funksjoner til området: skoler, boliger, forretning/service og kulturaktiviteter.

Planen muliggjør viktige byplanmessige grep, blant annet; ny kollektivterminal, kvalitetsmessig forbedring av «Dronning Sonias» plass, aktivisering av sjøfronten og bilfri gangforbindelse mellom cruisekaia og indre havn.



## Vurdering

Merknadene etter 2. gangs høring er i sin helhet gjengitt i vedlegg. Et sammendrag og planmyndighetens kommentarer fremgår av vedlegg 1. Nedenfor gjengis stikkordsmessig hovedtemaene i de 16 merknadene som er kommet inn etter 2. gangs høring:

### Byggeareal/funksjoner.

Viktig med skole/kulturskole i sentrum (Komitè for kultur og oppvekst).

Avsetting av areal for framtidig kongressenter/kulturbygg (Komitè for kultur og oppvekst).

Ivaretagelse av havnefunksjonene (Aspøy Bydelsutvalg, Ålesundsregionens havnevesen).

Allsidig botilbud, også studentboliger (Høgskolen i Ålesund).

Serveringsteder, utescene, (kommuneoverlegen).

Videre utbygging av Kremmergården, formål (Slyngstad Aamlid arkitekter AS).

Plan under bakkenivå (Statens Vegvesen).

Brosundpromenaden, «Dronning Sonjas Plass», Arbeideren (Møre og R. Fylkeskommune).

Gjestehavna i Brosundet (Ålesundsregionens Havnevesen).

#### Trafikk.

Ny vegløsning – egen skisse (Johan Arne Johansen).

Sterkt kritisk til trafikkløsning langs kulturhavna, eget forslag (Stiftelsen Kjell Holm).

Galt med trafikk på gateplan (Eldrerådet).

Brosundtunnel (Eldrerådet, Aspøy bydelsutvalg, Nørvøy bydelsutvalg).

Kritisk til gate-/trafikkløsninger, plassering av kollektivterminal mm. (VAP).

Kollektivterminal, tiltak for å stimulere kollektivtrafikk (Møre og R. Fylkeskommune)

Sikkerhetsgjerde/løftebro/svingbro (Ålesundsregionens Havnevesen).

Innsigelse til gang-/sykkelløsning (Statens Vegvesen).

Trukket innsigelse mot at planen ikke viser arealbehov for midlertidige løsninger ved trinnvis utbygging (Statens Vegvesen).

Trukket innsigelse til krav om utvida trafikkberegninger (Statens Vegvesen).

Gatestruktur (Høgskolen i Ålesund)

#### Miljøforhold:

Grøntareal (Eldrerådet).

Støyforhold og tilrettelegging for uteservering (kommunelegen).

Svekkede miljøkvaliteter rundt kulturhavna (Stiftelsen Kjell Holm).

Planen må inneholde vurdering etter Naturmangfoldlova (Fylkesmannen).

Kritisk til park-/grøntløsninger og klimatilpasning/solforhold (VAP).

#### Tekniske anlegg:

Strøm, vann og avløp til kaiområdene (Ålesundsregionens Havnevesen).



Behov for utarbeidelse av tekniske planer (Statens Vegvesen).

Kommentarer vedr. pumpestasjon (VAR)

### Medvirkning.

Mangelfull medvirkningsprosess (Barnerepresentanten).

### **Økonomiske konsekvenser:**

Planen vil danne grunnlag for en utbygging på Ålesunds sentrale sørside i tråd med den avholdte idekonkurransen der kommunen er største grunneier.

### **Juridiske konsekvenser:**

Planen vil danne grunnlaget for tiltak etter plan- og bygningslovens §1-6 og være hjemmelsgrunnlag for eventuell erstatning og/eller ekspropriasjon etter kapittel 15 og 16 i plan og bygningsloven.

### **Andre driftsmessige eller organisatoriske konsekvenser:**

Planen vil kreve tverrsektorielt samarbeid med både interne og eksterne fagetater når en kommer til gjennomføringsfasen. Dette for å sikre en mest mulig effektiv og rasjonell utbyggingsmetode.

### **Konklusjon med begrunnelse:**

Den nye «sørsideplanen» vil være et viktig verktøy for å få fortløp i prosessen med å utvikle Ålesund sentrum til et urbant samlingspunkt for hele Ålesundsregionen. Arbeidet med planen har reist en rekke spørsmål og utfordringer som har skapt mye engasjement og diskusjon. Ikke minst har trafikkkløsingene, som i planforslaget baserer seg på å utnytte kapasiteten i dagens gatenett, (samt forlengelse av nåværende Keiser Wilhelmsgate) blitt kritisert. Det er i denne sammenhengen viktig å merke seg at planforslaget bygger på de premissene som ble gitt etter valg av vinnerutkast i idekonkurransen; tilpasning til «Jugendbyen»; nye bykvartaler, gater ikke veier og sjøkontakt. Ivaretagelse og forsterkning av Ålesunds særpregede og unike «bykvaliteter» har med andre ord vært styrende for mange av de kompromissene som løsningene baserer seg på.

Rådmannen vil understreke at det, til tross for faglig uenighet på noen områder, nå er viktig å få vedtatt en ny reguleringsplan for Ålesunds sentrale sørside. Bygging av ny videregående skole/kulturskole er ett av de første konkrete prosjektene som vil gi ny aktivitet i området og som best lar seg realisere med en vedtatt sørsideplan. Som det fremgår av drøftingene i saken er det enighet om at en Brosundtunnel, i en eller annen form, bør planlegges og helst realiseres så raskt som mulig. Dette vil redusere trafikkbelastningen i området og føre til bedre miljøforhold i hele bysentrum.

Planen er endret på følgende punkt:

Kart: Posthuskrysset og område F3 justeres i tråd med merknad fra Statens Vegvesen



Innsigelsen skal derfor være tatt til følge. Innsigelsen går også på valgt sykkelløsning. En har valgt å etterkomme dette i reguleringsplanen med å regulere sykkelfelt og fortau som et samlet fortau og heller velge å få godkjent en alternativ løsning med Vegdirektoratet i ettertid. Uavhengig av dette vil en slik løsning være å foretrekke fremfor sykkelfelt i kjørebanelen.

Bestemmelser: Oppdateres med mindre endringer for å ivareta noen av merknadene samt innsigelsen til Statens vegvesen med tanke på sykkelløsningene i planen.

Endringene er av mindre karakter. Vi anser derfor en ny høringsrunde som unødvendig og planen kan nå egengodkjennes forutsatt at Statens Vegvesen trekker sin innsigelse. Bekreftelse på at innsigelsen er trukket vil bli ettersendt når den foreligger.

Ronny Frekhaug  
konst. rådmann

Ole Andreas Søvik  
plan- og bygningsjef

### **Utrykte dokumenter i saken:**

Følgende har ingen merknad til planen:

- Komité for byutvikling og miljø i møte 6.5.13
- Rådet for likestilling av funksjonshemmede 6.5.13
- NVE i brev 3.4.14

Dokumenter til tidligere saksbehandling med unntak av sakspapirer og merknadsvurderinger.

Saken i sin helhet kan sees her:

[http://www2.alesund.kommune.no/innsyn6/wfinnsyn.ashx?response=arkivsak\\_detaljer&arkiv\\_sakid=2012001784&jporderby=sdo\\_journaldato&jpordertype=text&jporderdirection=descending&](http://www2.alesund.kommune.no/innsyn6/wfinnsyn.ashx?response=arkivsak_detaljer&arkiv_sakid=2012001784&jporderby=sdo_journaldato&jpordertype=text&jporderdirection=descending&)

### **Vedlegg:**

1. Ålesunds sentrale sørside - Merknadsvurdering til 2. gangs høring

## Vedlegg:

2. Ålesunds sentrale sørside - Planbeskrivelse revidert 130115
3. Ålesunds sentrale sørside - Plankart rev 120215
4. Ålesunds sentrale sørside - Plankart under bakken revidert 140115
5. Ålesunds sentrale sørside - Planbestemmelser revidert 120215
6. Ålesunds sentrale sørside - Konsekvensutredning revidert 130115
7. Ålesunds sentrale sørside - Fastsatt planprogram rev 051212
8. Ålesunds sentrale sørside - Justert veggeometri for Posthuskrysset
9. Merknad - Fylkeskommunen i Møre og Romsdal - Ålesund sentrum sydside - Områderegulering
10. Merknader fra VAP. Ålesund sentrum sydside - Områderegulering - 2. gangs offentlig ettersyn
11. Merknad - Statens vegvesen - Ålesund sentrum sydside - Områderegulering - uttalelse ved 2. gangs offentlig ettersyn
12. Kart
13. Merknad - Stiftelsen Kjell Holm - Ålesund sentrum sydside - Områderegulering
14. 588-senketunnelen4-140514
15. Senketunnel02
16. Merknad - Slyngstad Aamlid arkitekter - Ålesund sentrum sydside - Områderegulering - 2. gangs offentlig ettersyn
17. Merknad - kommuneoverlegens uttalelse, Ålesund sentrum sydside - Områderegulering - 2. gangs offentlig ettersyn
18. Merknad - Høgskulen i Ålesund - Ålesund sentrum sydside - Områderegulering - 2. gangs offentlig ettersyn
19. Merknad - Barnerepresentanten - Ålesund sentrum sydside - Områderegulering - 2. gangs offentlig ettersyn
20. Merknad - Ålesundregionens Havnevesen - Ålesund sentrale sørside - Områderegulering - 2. gangs offentlig ettersyn
21. Vedtak Havnestyret - Ålesund sentrale sørside - områderegulering
22. Merknader fra VAR - Ålesund sentrum sydside - Områderegulering - 2. gangs offentlig ettersyn
23. Merknad - Johan Arne Johansen - Ålesund sentrum sydside - Områderegulering
24. Merknad - bydelsutvalga - Ålesund sentrum sydside - Områderegulering - 2. gangs offentlig ettersyn
25. Merknad - råda - Ålesund sentrum sydside - Områderegulering - 2. gangs offentlig ettersyn
26. Merknad - komiteene - Ålesund sentrum sydside - Områderegulering - 2. gangs offentlig ettersyn
27. Ålesunds sentrale sørside - Områderegulering - 2. gangs behandling av planforslag
28. Ålesunds sentrale sørside - Merknadvurdering - 2 gangs behandling
29. Ålesunds sentrale sørside - Områderegulering - 1. gangs behandling
30. Ålesund sentrum sydside - Fastsettelse av planprogram
31. Ålesund sentrum sydside - Orienteringssak områderegulering