

NYE ÅSE TORG:

Slik vil Rolf Oskar Årseth forvandle Åse til en fremtidsrettet bydel

Fredag 6. desember 2024

Kan du fortelle om den overordnede visjonen for Nye Åse Torg?

Å skape et trygt boligområde og et kreativt arbeidssted der alle daglige tilbud finnes i umiddelbar nærhet. Det vil være et urbant knutepunkt, kompakt utnyttet og med høye og bærekraftige kvaliteter på bygningsmassen og alle de attraktive utearealene som er integrert i prosjektet.

Med flere sosiale soner inne som ute, og utviklet for alle aldersgrupper. Alt er universelt utformet. Det er store grønne utearealer, dekorative vannspeil, en spennende og funksjonell terrengtrapp, og generelt høye kvaliteter i materialene som skal benyttes. Målet er å skape en levende bydel for alle generasjoner.

Hvilke bærekraftige tiltak er integrert i prosjektet?

Området i seg selv ligger nært det nye kollektivkrysset, noe som gjør det enkelt å reise miljøvennlig om man skal langs hovedaksen. Resultat av utbyggingen av Bypakke Ålesund har blitt en nedkorting av reisetiden mellom bysentrum og Moa. Det blir også mye enklere og mer fristende å ta seg fram til fots i nærområdet, med nye fortau og oppgraderte stier i hyggelige omgivelser. Videre gjør en sentralt plassert og offentlig tilgjengelig heis det enklere for gående som har forflytningsvansker, eller som av andre grunner har behov for en effektiv forbindelse mellom de to terrengnivåene i området.

Deler av sykkelstien langs Borgundvegen anlegges også som en del av Bypakke Ålesund. Borgundvegen vil få mye lavere trafikkmengde når avlastningsvegen mellom Breivika og Lerstad står ferdig i 2027. Trafikkreduksjon sammen med de nye sykkelfeltene vil gjøre Borgundvegen til en mye mer attraktiv trase for syklistene enn i dag.

I tillegg til ordinær bilparkering til boligene, er det parkeringskjelleren satt av 10 parkeringsplasser til en bildeleordning. I parkeringskjelleren kan biler lades, og der er rikelig med areal til sykkelparkering, samt avsatte flater til vask og stell av sykler.



Initiativtaker for Nye Åse Torg,
Rolf Oskar Årseth, Accrington AS

Vil du gå tur med startpunkt i området, så er det gangstier som er i bruk i dag, der du både kan gå ned til Fjordstien; en fint opparbeidet og mye brukt tursti langs sjøen, eller opp til det flotte turområdet i Åsemulen.

Beplantning og regnbed for å ivareta overvannshåndtering etableres, dette både på taket av sokkelen og i utvalgte soner på det bilfrie torget. Det bilfrie området i prosjektet utgjør ca 7900m². Mesteparten av overvannet blir fordrøyet lokalt. Byggetomten som prosjektet blir utviklet på et ikke tidligere landbruksområde slik at vårt initiativ fører til en mye bedre utnyttelse av en svært sentralt beliggende tomt i bydelen.

Utbyggingen ligger i et område som dekkes av fjernvarme, noe som både er miljøvennlig og effektivt. Vannbåren varme gir veldig behagelig inneklima. Systemet er utelukkende drevet av gjenvunnet varme fra energigjenvinningsanlegget i Breivika; energi som ellers ville gått til spille. Ledningsnett til fjernvarmen gir en trygg og sikker forsyning av varme til private og offentlige kunder.

For mange beboere vil dette bostedet tilby nærhet til alt de trenger i hverdagen. Og skulle de trenge noe ellers, så er det enkelt å forflytte seg til det brede utvalget av tilbud en finner på Moa og i Ålesund bysentrum.

Hvordan vil prosjektet påvirke det eksisterende nærmiljøet?

Blokkbebyggelsen bak prosjektet, boligene nord for Borgundvegen og alle andre boliger i kretsen rundt denne utbyggingen vil få et nytt og svært attraktivt samlingssted, og et mye bredere og større utvalg av ulike tilbud av varer og tjenester. Prosjektet vil tilby store opparbeidede utearealer som ikke finnes i området i dag, og supplere tilbud på dagens Åsetorg, som har utvalg av dagligvarer, optiker og frisør.

Det bilfrie torget med sosiale oppholdssoner, flere nyanlagte lekeplasser (herunder kvartalslekeplass) og regnbed vil bli et samlingssted i nærmiljøet.

Det blir et utvalgt og spesielt tilpasset tjenestetilbud til beboerne i knutepunktsenteret under boligfårene. Det prosjekteres med aktive og inviterende fasader. Vi er glade for at vi nå kan gå aktivt ut for å invitere aktuelle aktører til å melde sin interesse for næringsarealet i sokkelen. Vi ser frem til å presentere hvem som velger å etablere seg her!

Dette knutepunktsenteret er ment å kunne tilby et bredt innhold av tilbud, med et særlig fokus på helsetjenester som følge av sin unike lokasjon i umiddelbare nærhet til Ålesund sykehus.

Det bilfrie torget vil gi et kraftig løft til den nye bydelen Åse. Området fortjener et slikt torg, og vi er sikre på at det vil bli ettertraktet. Mange gode ideer for hva det kan inneholde har allerede blitt diskutert, men den siste knaingen til hvordan det endelig skal bli er det ikke tatt helt stilling til per nå.

Hva er den forventede tidslinjen for ferdigstilling?

Oppstarten av detaljplanen ble initiert tilbake til 2021, og prosessen har vart frem til vinteren 2025. Vi er inne i den siste og avsluttende instans før endelig godkjenning/stadfestelse.

Overordnet så legger kommunedelplanen for Åse til grunn en utvikling av området som er helt i tråd med det vi har jobbet med. Vi har fulgt opp vår plan i tråd med denne intensjonen med utviklingen av denne bydelen i Ålesund kommune.

Det er ikke spikret enda, men det antas at prosjektet påbegynnes i 2026, noen av forberedelsene gjerne allerede i år, og prognosen for ferdigstilling vil være år 2028. Mange av utbyggingsprosjektene rundt vårt prosjekt, vil og ferdigstilles fra i år og i de årene som følger.

Hvilke typer boliger vil være tilgjengelige, og hva er målgruppen?

Det har hele tiden vært et mål å kunne tilby et varierte spekter av boligstørrelser. Det har vi lyktes med. Dette vil utlukkende være et leilighetsprosjekt, med leiligheter i størrelsesorden fra 56m² og inntil 247m² (om etterspørsel tilsier det). Knutepunktet har krav til høy utnyttning, og prosjektet egner seg godt for leiligheter med tanke på den korte avstanden til kollektivkryss, topografien med etablerte blokker bakenfor og det å kunne gi flest mulig mennesker muligheten til å kunne etablere seg her. Dette ikke minst med tanke på at det er mange flere aleneboere i befolkningen enn tidligere.

Det vurderes om boligene skal suppleres med gjesteleilighet for besøkende og andre spennende fellesfunksjoner og tjenester integrert. Prosjektet vårt med dets beliggenhet vil være svært godt egnet for en slik type utbygging med supplerende fellesfunksjoner.

Næringssokkelen med garasjeanlegg og boligtrånnene føres først opp i utbyggingen, siden står lavblokkbebyggelsen for tur. Vi ser for oss beboere over et bredt alderssegment. I det østligste boligtrånn ligger det en seksjonsbarnehage i 2 etasjer med sitt eget eksklusive uteareal. Det vil være enkel mobilitet for beboerne, og en god trygget med nærheten til sykehusets tilbud.

All parkering blir lagt i et langstrakt og underjordisk parkeringshus nord på tomten. Denne vil ha innkjøring fra en nyanlagt tilkomst fra Åsehaugen.

Hvordan er finansieringen av prosjektet strukturert?

Dagens eiere har eid tomten siden 2011, og bestemte seg så på et senere stadium for å lage en ideskisse for en mulig tenkt fremtidig utvikling av den tidligere barnehagetomten. Det ble så gjennomført en detaljplanprosess med varslet oppstart i 2021, som ble vedtatt i 2024. Hvem som tar detaljplanen videre frem til realisering er ikke endelig bestemt. Ulike mulighetsrom er under vurdering.

Realiseringen er uansett avhengig av en interesse for leiligheter i Åse bydel. Den antas å være god og økende i årene som kommer, da mange ønsker seg en enklere boform og gjerne med et godt tilgjengelig tjenestetilbud rundt seg.

Vi viser i den forbindelse også til PAKT, der Åse inngår som et slikt senterområde. PAKT er en plan for areal, klima og transport, der mantraet er at en samler vekst og tjenestetilbud i utvalgte senterområder, med kort avstand til det en trenger i hverdagen.

Hvilke fasiliteter og tjenester vil være tilgjengelig for beboerne?

Reguleringsforslaget åpner for Barnehage, bolig, handel, service, servering, kontorarbeidsplasser, (helserelatert innhold) butikker og undervisning.

Dette favner bredt, og når prosjektet nå går over i den siste utviklingen frem til byggesak, vil dette konkretiseres ytterligere. Det som er klart er at flere av tilbudene som blir lagt inn i næringsdelen, vil tilbys både til prosjektets beboere, beboere i nærheten, ansatte hos Helse Møre og Romsdal og alle de som er besøkende til sykehuset og området ellers.

Tilbudet vil utvikles særlig med tanke på hva beboerne i prosjektet ønsker seg.

I tillegg vil selvfølgelig mange andre interesserte tilreisende kunne benytte seg av det tjenestetilbudet som etableres i dette nyanlagte knutepunktet.

Hvordan vil prosjektet håndtere trafikk og parkering?

Fra dag en har det vært viktig å ikke belaste området med for mye nyskapt biltrafikk. Overordna så vil veiprosjektet med den nye vegen Breivika Lerstad omtrent halvere trafikken på Borgundvegen ved ferdigstillelse. Åpninga av denne vegen (2027) vil sammenfalle veldig godt med utviklingen av Nye Åse Torg.

Nye Åse Torg sammen med øvrig utbygging i området vil i tillegg i stor grad ordne opp i uryddig og tildels utflytende trafikk som finnes i dag, og bedre trafikksikkerheten for fotgjengere og syklistar. All trafikk inn til prosjektet vil komme via en ny vegadkomst etablert fra Åsehaugen og inn til prosjektet fra vest, og parkeringen vil da være inne i parkeringshuset vårt under bakken. Det er satt av ca 158 parkeringsplasser som dekker behovet for boligbebyggelse i prosjektet, pluss parkering til næringsdelen, samt noe innendørs parkering til barnehagens ansatte.

Det kan også nevnes at Sunnmøre Parkering for tiden bygger et helt nytt parkeringshus rett nedenfor kollektivkrysset, like vest for oss.

Sykehuset anlegger ny hovedinngang som knytter seg til dette krysset. Her blir det mer enn 600 parkeringsplasser for pasienter, pårørende og en del ansattparkering. Også her, som i vårt eget parkeringshus, blir det muligheter for elbillading, vask og stell av sykler og handikapparkering.

Hva er de forventede prisene på boligene?

Dette vil være avhengig av entreprisekostnadene som hentes inn en tid før realisering av prosjektet. For å treffe en størst mulig kjøpegruppe, vil vi kunne tilby en ganske stor andel mindre og arealeffektive leiligheter. Disse blir tilgjengelig både i de tre boligårnene og i lavblokkbebyggelsen.

Leilighetene vil tilpasses kjøpegruppen i samarbeid med innspill fra lokale boligeiendomsmeglere, som kjenner til lokale ønsker og preferanser.

Hvordan vil prosjektet bidra til lokal økonomisk vekst?

Det er sannsynlig at selve utbyggingen blir utført av lokale entreprenører, det tilsier vår tidligere erfaring fra byggeprosjekter. Dette være seg både i anleggsfasen med grunnarbeider/vegutbygging, og siden med selve oppføring av all eiendomsmasse. Under arbeidet med detaljplanen valgte vi bevisst å benytte lokale reguleringsarkitekter og de fagfolkene som de rådde over internt i sin organisasjon.

Vi tenker også at med Ålesund kommunes klare vekststrategi med å utvikle den "sterkeste regionen" mellom Bergen og Trondheim, så vil slike urbane moderne bydelsutviklingsprosjekter, være et viktig bidrag til å tiltrekke seg kompetente mennesker i tiden som kommer. Ikke minst med tanke på den massive moderniseringen som nå pågår ved sykehuset.

Overordna sett vil dette være det viktigste bidraget vi kan komme med gjennom vårt nitidige arbeid med utviklingen av denne planen.

Knutepunktsenteret vil gi permanente arbeidsplasser innenfor salg av produkter og tilbud av tjenester, kontorarbeidsplasser, arbeid til barnehageansatte, vedlikeholdspersonell med flere. Vi ser også for oss at den etablerte matvarebutikken vil få økt kundegrunnlag, både fra de nytilførte boligeierne og for de nye som får arbeidsplassen sin i området.

Som en del av Bypakke Ålesund er det nå bygget ut et nytt kollektivkryss på Åse og våre beboere vil styrke kundegrunnlaget til dette. Det har vist seg at til enklere og raskere kollektivreisene blir, til flere vil velge å benytte seg av det i hverdagen.

Hvilke arkitektoniske stiler og materialer vil bli brukt?

Arkitekt for prosjektet er Bo Arkitekter AS ved Klaus Bo Christensen. Klaus har lang erfaring som arkitekt, med tegning av moderne hus, fritidsboliger, barnehager, boligblokker og boligfelt.

Åse bydel har hatt blokkbebyggelse siden tidlig på 1970-tallet, og arkitekten har lagt seg på en veldig moderne og oppdatert urban stil, som sitt bidrag til å løfte dette området på Åse inn i den nye tidsalderen.

Her vil det bli brukt materialer av høy kvalitet, miljøvennlig og med god bestandighet. Hele området som nye Åse torg er en del av innbyr i seg selv til en kvalitativ god utbygging. Det er også stilt særskilte krav i prosessen med utomhusområdene, med føringer for en høy opplevd kvalitet, universelle løsninger og til å være generelt innbydende.

Hvordan vil prosjektet sikre tilgjengelighet for alle, inkludert personer med nedsatt funksjonsevne?

Prosjektet inngår i som et PAKT-område som nærmere omtalt tidligere. Det vil være heisadkomst til alle leilighetene. Det vil og bli etablert en egen heis som tar deg fra torget og opp til den øverste

delen av prosjektet i bakkant i nord. På “vårt område” vil det også være heisadkomst til barnehagen for de med funksjonsnedsettelse.

Der legges også opp til at personer, etter å ha forflyttet seg på det flate trafikkarealet bort til sykehuset, videre kan benytte heissystemet derifra og direkte opp til kollektivkrysset. Heisen blir etablert i sammenheng med Sunnmøre parkering sitt parkeringshus under oppføring. Der er også trappeadkomst under tak i det samme parkeringshuset.

Hvordan vil prosjektet tilpasse seg fremtidige teknologiske utviklinger?

Prosjektet vil få en svært moderne og urban utforming, samtidig etableres det mange koselige miljøsoner med oppmykende utforming. Allerede ved utbyggingen vil dette sikres med tilbud om smarthus teknologi og styring av teknisk infrastruktur for hele bygningsmassen. Bærekraft vil være i fokus.

Boligene vil få en høy energiklassifisering. Bildeleordning gjennom app booking etc.

Etablering av grønne tak og vegger sørger for forbedring av luftkvalitet, og å gi området et flott estetisk uttrykk. Vannspeil som er pene å se på fungerer også som fordrøyning av overflatevann.

Sameiet vil knytte til seg forretningsfører/eiendomsforvaltere, som igjen tilbyr moderne løsninger på alle trivielle formål i hverdagen. Vår erfaring er at slike forvaltere hele tiden søker å oppdatere seg for “å henge med” på gode og nyttige løsninger til beboernes beste, med løsninger som ivaretar alle.

Leilighetseierne har mulighet til å benytte seg av de fellesfunksjonene som integreres i prosjektet. Ikke minst vil dette være et viktig supplement til de som blir eiere eller leietakere av de minste boligenhetene.

Rent praktisk vil det også være fine muligheter til å etablere gode vedlikeholdsrutiner med eksterne, dyktige og innleide vaktmestertjenester og tjenester for vedlikehold av alt teknisk utstyr. Slikt utstyr utgjør nå en stadig større del av utbyggingen av moderne boliger og næringsareal.

Hva er planene for grøntområder og rekreasjonsfasiliteter?

Gjennom planprosessen så har det vært fokus på — og vi har og fått konkrete innspill fra Planutvalet i Ålesund — om at det ønskes mye grønt i prosjektet. Vi har tatt disse innspillene på alvor, og siden tomten som skal bygges ut er stor i utstrekning, og med lett tilgjengelig adkomst, så vil vi kunne tilby mye grøntarealer.

Totalt har vi ca 6900m² med utearealer. Både det bilfrie torget og taket til nærsenteret egner seg godt for plen, lyng, planter og trær. Dette kan gi habitat for fugler, insekter og andre arter. Nærmere detaljer kommer når egen utomhusplan utarbeides. Siden det er mye og jevn utbygging i Åse bydel, både nord for Borgundvegen og i form av utbyggingen av institusjoner og boligbebyggelse i nærområdet, er det veldig hyggelig å bidra med et helhetlig prosjekt som Nye Åse Torg representerer.

Til rekreasjon så kommer det nyanlagte lekeplasser både for spesifikt til beboerne, på tak av lavblokk og på torget. En egen kvartalslekeplass på taket av nærsenteret vil bli opparbeidet.

Utover nærområdet, er der også etablerte gangstier hvor du kan ta deg ned til Fjordstien, opp til Åsemulen eller gå eller sykle inn til innholdsrike Moa handelsområde.

Andre typer rekreasjon innendørs kan vurderes inne i nærsenteret. Vurderinger gjøres frem mot utbyggingen.

Hvordan vil prosjektet påvirke lokale eiendomspriser?

Vi antar at prosjektet vårt kan øke attraktiviteten ytterligere og gi ringvirkninger til hele området, som igjen kan gi prissmitte til etablert bebyggelse. Området i seg selv er svært tiltalende, med enestående sørvendt utsikt til Borgundfjorden og Sunnmørsalpene i horisonten. Og med kort avstand til handel på Moa og til restaurant og kulturoplevelser i Ålesund sentrum.

Hvilke samarbeidspartnere er involvert i utviklingen av prosjektet?

Tiltakshaver i detaljplanen er Accrington AS. Byggkonsulent fra Bygg Prosjekt AS, ansvarlig for utforming av detaljplanen er Norconsult, Ryger AS har ivarettatt juridisk forhold og Bo Arkitekter har stått for utforming av boliger og uteområder.

Vi har også hatt mange møter med de nærmeste og tilstøtende grunneiere, særlig gjelder dette de største tomteeierne i vest og øst, henholdsvis ANS Åsetorget og Helse Møre og Romsdal.

Helse Møre og Romsdal er den absolutt største grunneieren i hele området og har som tidligere nevnt for tiden flere pågående utbyggingsprosjekter på gang.

I tillegg har selvfølgelig Ålesund kommune sin planavdeling og flere av de tekniske avdelingene vært involvert, herunder vegmyndighetene, VA avdeling osv. Ålesund kommune har vært sentral som overordna planmyndighet og har gitt oss mange gode innspill undervegs.

Hvordan vil prosjektet håndtere avfall og resirkulering?

Det vil bli montert moderne bossnedkast med avfallsbrønner. Disse kan da enkelt hentes av avfallsbil med kran, det er løst slikt det ikke er behov for bilen å foreta rygging når avfallet hentes opp.

Resirkuleringen vil møte de siste og foreliggende kravene på tidspunktet for utbyggingen. Og resirkulering av klassifiserte avfallsgrupper vil da bli tatt hånd om videre ved avfallstasjonen, eller der avfallet skal endelig behandles.

Det er heller ikke lang bringeavstand for beboerne til Bingsa miljøstasjon i Olsvika, med tanke på boss som ikke kan kastes i avfallsbrønner på stedet.

Hva er planene for kommersielle områder innenfor prosjektet?

Knutepunktsenteret vil ha veldig enkel adkomst for alle aldersgrupper gjennom de svært gode forbindelsene som blir opparbeidet. Både beboere i Nye Åse torg, beboere i nærområdet ellers, samt de ansatte på sykehuset, pasienter og pårørende vil kunne benytte senteret.

Det er lagt til grunn en detaljplan med muligheter for et bredt spekter av vare- og tjenestetilbud. Ulike aktører innen blant annet helse og trening, vil her havne midt i smørøyet for sin virksomhet. Dette er sektorer i tiden som kommer, ytterligere vil øke sin aktualitet.

Særlig viktig blir de tilbyderne som kan tilby og kunne gi et godt tilbud og økt livskvalitet for beboerne i dette prosjektet.

Hvordan vil prosjektet sikre trygghet og sikkerhet for beboerne?

Nå i overgangen til byggesak vil dette være et viktig fokusområde. Og siden det er et nybygg, så passer det fint å ta gode og viktige grep som berører dette i en tidlig fase.

Det vil bli lagt opp til arkitektonisk design med, gode og sikre inngangspartier med adgangskontroll, kodepaneler og eventuelt nøkkelkort.

Det etableres uteområder som er lette å overvåke, og slik at det ikke legges opp til å opparbeide “udefinerte” oppholdsplasser.

Tydelige skiller mellom offentlige tilgjengelige og private og semi-private områder opprettes.

Alt av innvendig areal blir sprinklet, og hele prosjektet er utviklet med innspill fra det lokale brannvesenet i Ålesund. Det er også pålagt sameiet å ha regelmessige brannøvelser for maksimal sikkerhet for alle.

Kameraovervåkning på innearealer som er offentlig tilgjengelige, i kombinasjon med vektore, gir god sikkerhet. Integrerte alarmsystemer vil også være en del av dette.

Prosjektet er universelt uformet, med gjennomførte tilpasninger og med rullestolvennlige innganger og heiser, noe som sikrer trygghet for alle beboere i prosjektet.