



Reguleringsplan for Øvre Geilegrend – gbnr. 50/807 mfl.

Planidentifikasjon:	Saksnr. (Acos):	Egengodkjenningsdato:	Egengodkjent av:
ID- 2023007181	20/25594	19.09.2024	Ålesund kommunestyre

§ 1 - Generelt

1.1 - Gyldighetsområde: Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrenser. Innenfor disse grensene skal arealene brukes slik som planen (plankartet og bestemmelsene) fastsetter.

1.2 - Andre lover og vedtekter: Reguleringsbestemmelsene kommer i tillegg til plan- og bygningsloven (pbl.) og gjeldende bygningsvedtekter for Ålesund kommune.

§ 2 – Reguleringsformål, hensynssoner og bestemmelsesområder

Arealene innenfor planens begrensninglinjer omfatter følgende formål, hensynssoner og bestemmelsesområder:

1. Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5, nr. 1)

- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse (BBB)
- Sentrumsformål (BS)
- Barnehage (BBH)
- Helse-/ omsorgsinstitusjon (BHO)
- Andre typer bebyggelse og anlegg (BAB)
- Renovasjonsanlegg (BRE)
- Uteoppholdsareal (BUT)
- Lekeplass (BLK)
- Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål (BAA)

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. §12-5, nr. 2)

- Kjøreveg (SKV)
- Fortau (SF)
- Torg (ST)
- Gang- og sykkelveg, (f_SGS)
- Gangareal, offentlig (o_SGG)
- Annen veggrunn - grøntareal, offentlig (o_SVG)
- Parkeringsplasser (SPP)

3. Hensynssoner (pbl. §12-6)

- Sikringssone- frisikt – H140
- Rød støysone – H210
- Gul støysone – H220

4. Bestemmelsesområder i reguleringsplan (pbl. § 12-7)

Det er satt av bestemmelsesområder (#1 - #6) knyttet til følgende forhold:

- Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg

§ 3 - Fellesbestemmelser

3.1- Plassering og definisjoner

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de regulerte byggegrenser. Tillatt bebygd areal (BYA) defineres etter teknisk forskrift (TEK). %-BYA angir tillatt bebygd areal i prosent av tomtens nettoareal. Parkering på bakkenivå regnes med i utnyttingen.

Gesims- og mønehøyde beregnes i henhold til TEK §§ 5.9 og 6.2, og regnes i forhold til gjennomsnittlig planert terreng

3.2 - Arkitektur, estetikk og kvalitet

Et helhetlig arkitektonisk uttrykk skal ivaretas innenfor planområdet. Ny bebyggelse og områdets utearealer skal ha høy arkitektonisk kvalitet og en bymessig karakter.

Det skal benyttes estetiske og varige materialer fasadematerialer, eksempelvis tegl eller påhengsfasader av høy kvalitet, eventuelt i kombinasjon med innslag av andre bestandige materialer som tre eller sink. Fasadematerialer skal i hovedsak være i avdempede, naturlige farger. Næringsdelens fasader inn mot torget (BAA1) skal fortrinnsvis utføres i åpent fasadesystem med glass i kombinasjon med enkelte lukkede veggpartier. Grønne tak skal etableres i område BBB1 (lavblokkene), vurderes i øvrig bebyggelse.

Uteoppholdsarealer med fast dekke skal ha dekke av høy estetisk kvalitet, med lavt krav til vedlikehold. Det skal planlegges med variert materialbruk, og materialer som ivaretar forventet slitasje over lang tid, eksempelvis en kombinasjon av granitt, børste betong og bestandige trebord.

Uteoppholdsarealer skal opparbeides med grønne, miljøskapende elementer/partier. Bepantning skal være tilpasset området med hensyn til vekstkrav og størrelse, og skal planlegges med sikte på å tilføre høy økologisk verdi. Relevant fagkompetanse skal benyttes ved utforming av disse områdene. Vedlikeholdskrevende beplantning bør unngås. Bepantning må planlegges slik at en unngår vegetasjon som gir skygge på viktige opphold- og aktivitetssoner.

Det er utarbeidet en overordnet utomhusplan, datert 25.05.23, som vedlegg til reguleringsplanen. Tekstdelen til den overordnede utomhusplanen er bindende, mens plantegningen er retningsgivende.

3.3 – Krav til bindende detaljert utomhusplan

Ved byggesøknad må det foreligge en felles bindende utomhusplan for følgende områder for å sikre en helhetlig utforming: Byggeområdene BBB1, BBH, BAA1-4, BAB og BRE, lekeplass f_BLK, uteoppholdsareal f_BUT1, torg f_ST med lekeplass innenfor bestemmelsesområde #5, gangarealene o_SGG1-4, fortau o_SF3-6, parkeringsplass f_SPP3, samt underliggende garasjeanlegg innenfor bestemmelsesområde #1.

Utomhusplanen skal være i målestokk 1:200.

Utomhusplanen skal vise:

- plassering av nye og eksisterende bygninger
- utforming og materialbruk for uteoppholdsareal med gangtilkomster
- avkjøringer, sykkel- og bilparkering
- varelevering og avfallshåndtering
- eksisterende og fremtidig terreng
- detaljer og utførelse for beplantning og vegetasjon, installasjoner, belysning og møblering
- opparbeiding og overganger mot private inngangspartier opp mot gate/ torg/ felles uteoppholdsarealer
- gangtilkomster, trapper, ramper og naturlege lederlinjer
- gjerder og forstøtningsmurer
- tilkomst og oppstilling for brann og redningsmateriell
- hvordan tilgjengelighet og universell utforming er ivaretatt
- planen skal angi høyder, og stigningsforholdene på veier
- løsninger for lokal overvannshåndtering med permeable flater, regnbed og integrerte vannrenner mm.

Utomhusplanen skal være godkjent av bygningsmyndighetene før igangsettingstillatelse gis.

3.4 - Terrengbehandling

Ikke bebygd del av tomta skal utformes tiltalende. Fyllinger og støttemurer skal om mulig unngås, og det er ikke tillatt å ha skjemmende skjæringer og fyllinger. Skjæringer som følge av utgraving/planering av tomt skal tilplantes. Kommunen kan påby at planeringshøyden blir senket eller hevet slik at høyden på forstøtningsmuren blir redusert.

Kommunen kan kreve at det blir utarbeidet tegninger/skisser for å illustrere bygninger og anlegg sin fjernvirkning og silhuett.

3.5 - Høyde på terreng, gjerde m.v. mot offentlig veg og grøntarealer

Terreng, gjerde, hekker o.l. i formålsgrensen langs offentlige veger skal ikke være høyere enn 1,2 m over vegnivået, og 0,5 m ved kryss eller avkjørsler, jf. kommunens normer. Se ellers bestemmelser som gjelder frisisiktsoner.

3.6 - Kommunaltekniske anlegg

Innenfor byggeområdene kan det oppføres trafokiosker, pumpestasjoner eller andre tekniske innretninger hvor dette er nødvendig. Frittstående bygg skal tilpasses stedets bebyggelse med hensyn til form og farge. Slike innretninger skal godkjennes av kommunen.

3.7 - Overvannshåndtering

Overflatevann skal i størst mulig grad håndteres lokalt, og på en miljømessig riktig måte. Lokal overvannshåndtering skal skje i tre trinn; fange opp og infiltrere, forsinke og fordroye, samt sikre trygge flomveger. Overflata skal bare forsegles så langt det er nødvendig.

Flerfunksjonelle løsninger skal etterstrebes. Overflata skal bare forsegles så langt det er nødvendig. Ved bygge- og anleggstiltak skal det lages en plan for håndtering av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann. Valg av løsning skal grunnngis. Der valg av løsning

krever at overvann må tilføres det offentlige ledningsnett, skal overvannshåndteringen inngå i den samlede VA-planen, og godkjennes av kommunen før det kan gis tillatelse til tiltak.

Tiltak innenfor planområdet skal knytte seg til eksisterende kommunale vannledninger, hovedsakelig til ledning i Geilebergvegen. Det skal etableres internt vannfordelingsnett for å nå ut til bygg og strategiske punkt for brannhydranter.

Ved bygge- og anleggstiltak skal overvannsmengden til ledningsnett søkes redusert gjennom infiltrasjon eller fordrøyning, før det føres mot eksisterende overvannsledninger. Eventuelle flomveger må avklares i forbindelse med detaljprosjektering, og overvann må føres til egnede plasser.

Spillvann skal knyttes til nedstrøms ledningsnett i Øvre Geilegrend og eventuelt Geilebergvegen.

Prinsippløsninger i Rammeplan VA, versjon V03 16.05.23, eller nyere rapport som erstatter denne, skal være retningsgivende for videre detaljprosjektering av vann-, avløps og overvannsløsninger i forbindelse med detaljert VA plan.

3.8 - Parkering og sykkelparkering

Krav til parkering og sykkelparkering er angitt under det enkelte byggeområdet. Sykkelparkering skal plasseres nær hovedinnganger, og skal kunne låses til en fast installasjon.

3.9 - Støy:

For ny støyfølsom bebyggelse gjelder anbefalte grenseverdier i tabell 2 i Klima- og Miljødepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442:2021.

Det må gjøres oppdaterte beregninger av både vegtrafikkstøy og helikopterstøy når endelige situasjonsplaner og etasjeplaner foreligger i byggesak.

Tiltak skal utføres i samsvar med rapport AKU-RP-1, V02 datert 12.05.2023, samt senere oppdaterte beregninger i byggesak.

For støyfølsom bebyggelse som eventuelt etableres i gul sone, skal det dokumenteres at kvalitetskriterier i T-1442 oppfylles:

- Tilgang til egnet uteoppholdsareal med tilfredsstillende støynivå på maksimalt LDEN 52 dB(A) for luftfart. Alle boenheter skal ha tilgang til et uteoppholdsareal med støynivå lavere enn grensen for gul sone. Dersom støynivå på uteoppholdsareal er høyere enn grensen for gul sone, tillates bruk av støyskjermer, overbygging eller innglasset balkong ved privat uteplass.
- Stille side. Minimum 50 % av alle støyfølsomme rom-, derav minimum ett soverom i hver boenhet, skal ha vindu mot stille side med tilfredsstillende støynivå på maksimalt

LDEN 52 dB(A) for luftfart. Der det ikke er mulig å oppnå stille side, tillates boenheter med innglasset balkong, som oppfattes som dempet fasade.

Konkrete støyskjermingstiltak må avklares i forbindelse med byggesøknad, når planløsninger for leilighetene er avklart.

Støy fra bygge- og anleggsvirksomhet

Retningslinje T-1442 gjelder for utslipp av støy fra bygge- og anleggsvirksomhet innenfor planområdet.

Det må utarbeides plan for håndtering av støy i bygge- og anleggsfasen, jf. T-1442 kap. 6.3. Planområdet ligger nær sykehus og lokaler for BUP. Dette er bygg som må særskilt hensyntas i anleggsfasen, spesielt i forhold til rystelser og støy. Det tilrådes at helseforetaket tas med i planlegging av anleggsgjennomføring, slik at deres funksjoner blir ivaretatt så langt som praktisk mulig. Barnehagen sør for planområdet vil også kunne bli påvirket av anleggsarbeid. Anleggsområdet må sikres spesielt mot eksisterende barnehage og sikker tilkomstvei til barnehagen må ivaretas.

3.10 - Universell utforming:

Planlegging og utbygging skal basere seg på prinsippet om universell utforming/tilgjengelighet for alle (jf. pbl. § 1-1). Alle boliger innenfor planområdet skal tilfredsstillende krav om tilgjengelig boenhet, jf. definisjon i TEK.

3.11 - Energi:

Ny bebyggelse i planområdet skal knyttes til fjernvarmenettet.

Kommunen kan i enkeltsaker godkjenne andre energiformer dersom det kan dokumenteres at bruk av alternative løsninger for tiltaket vil være miljømessig bedre.

3.12 - Automatisk fredede kulturminner:

Dersom man under arbeid i området kommer over noe som kan være automatisk fredet kulturminne, plikter man å stoppe arbeidet og ta kontakt med kulturavdelinga i fylket for avklaring, jf. kulturminnelovens § 8 andre ledd.

3.13 - Kommunale normer og utbyggingsavtaler

Offentlige trafikkområder, offentlige VA-anlegg og overvannssystem innenfor planområdet skal opparbeides i samsvar med kommunale normer og retningslinjer, og etter tekniske planer vedtatt av kommunen.

Det vises også til bystyrets vedtak om krav om utbyggingsavtale dersom kommunen skal overta offentlige veger og offentlige VA-anlegg for framtidig drift og vedlikehold (jf. B-sak 116/06) og bestemmelsene tilknyttet kommuneplanens arealdel.

3.14 - Renovasjon

Håndtering av avfall skal skje i samsvar med renovasjonsteknisk forskrift og renovasjonsteknisk plan for området.

3.15 - Nedkjemping av uønskede fremmede plantearter

Generelt bør ikke jordmasser som er infisert med frø, røtter eller andre underjordiske plantedeler benyttes som innblanding i anleggsgjord.

Jord som fjernes fra områder med fremmede invaderende arter skal behandles som spesialavfall. Videre deponi eller bruk er avhengig av planteartens konkurransekraft. Infisert jord må enten (avhengig av hvilke plantearter jorda er infisert med):

- Deponeres i varig deponi og ikke brukes som vekstmasser
- Benyttes som undergrunnsjord
- Brukes som toppmasser der det skal anlegges plen som slås jevnlig gjennom hele vekstsesongen.

3.16 – Hensyn knyttet til helikopterlandingsplass

Planområdet er lokalisert ved en etablert helikopterlandingsplass. Luftfartshinder, enhver bygning, konstruksjon eller anlegg med høyde på 30 meter eller høyere over bakken i tettbygde strøk må rapporteres, registreres og merkes i henhold til gjeldende forskrift (BSL E 2-1, 2014-07-15 nr. 980).

3.17 – Skilting

Utvendig skilting skal utformes med varm belysning og frittstående bokstaver/logo. Skilt skal helst belyses bakfra. Belysning skal automatisk dimmes/slås av om natten.

Det aksepteres maks ett skilt pr virksomhet.

§ 4 - Bebyggelse og anlegg

4.1- Bolig - blokkbebyggelse (BBB)

Område BBB1 kan bygges ut med boliger i lavblokkbebyggelse med heis.

Høyder og utnyttelse:

Grad av utnyttning er satt til maks BYA=85%. Byggegrenser følger formålsgrenser.

Intensjonen er at bebyggelsen kan etableres med kjeller og inntil 3 boligetasjer over bakkenivå for den samlede grunnflaten. Inntil 50% av grunnflaten kan bygges ut med 4 etasjer over bakkenivå, på en slik måte at det skapes et variert preg i bygningsmassen. Kjeller kan benyttes til sportsboder og sykkelparkering. Byggehøyden skal ikke overstige kote 38,4. Oppbygging for heis og teknisk aggregat kan overstige maks byggehøyde med inntil 1,2 m.

Utforming:

Det skal etableres to åpninger i bygningsrekken i hele bygningsrekkens høyde, med minimum bredde henholdsvis 5,5 og 7,5 m. Åpningene skal gi gangforbindelse mellom torg f_ST og fortau langs Øvre Geilegrend. Det kan etableres svalganger i åpningene. Gangforbindelsene skal opparbeides slik at det inviteres til ferdsel og opphold, og at det oppnås god visuell og funksjonell sammenheng med torg f_ST.

Innenfor grensene til bestemmelsesområde #3 skal 1. etasje i BBB1 være trukket tilbake, slik arealet fremstår som en integrert del av torg f_ST.

Det skal etableres grønne tak i området.

Bokvalitet:

Inngangssiden skal være vendt mot torget. Inngangsplanet skal være tilgjengelig for personer med funksjonsnedsettelse, og ellers skal byggene legges til rette for tilgjengelig utforming i henhold til gjeldende teknisk forskrift.

Svalganger skal ha 2 m bredde. Det er åpnet for mindre tilpasninger av bredden innenfor reglene i byggeteknisk forskrift, både når det gjelder innsmalning og utvidinger. Mellom torget og inngangsplanet i 1. etasje skal det etableres en gangsoner i minst 2 m bredde, som en halvprivat sone mot torget. Naturlig ganglinje skal trekkes ut fra husveggen.

Boligene skal ha egnede uteoppholdsareal i henhold til teknisk forskrift.

Alle boliger skal ha en privat balkong/terrasse på minimum 7 m². Balkonger kan krage 2 m ut over regulert byggegrense. Samlet bredde på balkongene kan utgjøre maksimalt 65% av samlet fasadelengde i hvert plan, og tillates kun oppført mot sør. Balkongene skal være fritthengende og ikke sammenhengende i vertikalplan. De skal heller ikke være sammenhengende i horisontalplan.

Mellom tilgrensende fortau og BBB1 kan det innenfor BBB1 etableres en inntil 1m høy terrengmur langs Øvre Geilegrend. Fundamentering av mur skal ligge lavere enn nærliggende tekniske anlegg. Muren skal planlegges slik at universelt utformede gangforbindelser mellom torg og fortau ivaretas.

Felles lek-/uteoppholdsareal:

Behov for nærlekeplass for BBB1 skal dekkes gjennom lekeplass på torget innenfor bestemmelsesområde #5, og lekeareal på takflaten av BBB1.

Lekeareal på torget skal være offentlig tilgjengelig, og minimum 450 m² stort. Lekearealet kan etableres i flere deler innenfor bestemmelsesområdet, med minimum størrelse på hver del på 200 m².

Krav til utforming av lekearealet er gitt under §7 Bestemmelsesområder, punkt 7.5.

Lekeareal på tak skal være felles for beboere i BBB1, og skal være minst 200 m² stort. Areal med mindre bredde enn 10 m skal ikke regnes med i størrelsen. Arealet skal ha minst 50 % sol kl. 15.00 ved vårjevndøgn og kl. 18.00 midtsommers. Arealet skal tilrettelegges for lek og opphold, og skal fremstå som en attraktiv møteplass på tvers av aldersgrupper. Arealet skal minimum inneholde sandkasse på 10 m² og tre lekeapparat beregnet på aldersgruppe 1-6 år. I tillegg skal området ha benk, bord og fast dekke på minst 1,6 x 1,6 m. Utstyr og møblering skal kunne brukes av alle. God orienterbarhet skal vektlegges.

Lekeplass på tak skal ha tilkomst fra trapp og heis, og må ha tilfredsstillende sikring.

Nødvendige sikringstiltak knyttet til brann for lekeplass på tak må avklares i byggesak. Ved eventuelt krav om rømningssmulighet via egen trapp, kan rømningstrapp etableres utenfor formåls grensene. Det bør i tillegg tilrettelegges for innendørs møteplasser for beboere.

Parkering:

Parkeringsplasser for boliger i BBB1 skal etableres i parkeringskjeller innenfor bestemmelsesområde #1. Parkeringsplass f_SPP3 kan benyttes til gjesteparkering utenom barnehagens åpningstid.

Parkeringsdekning per boenhet: Minimum 0,75 og maksimum 1 bilparkeringsplass, og 2 sykkelparkeringsplasser. Små leiligheter på 50 m² eller mindre har ikke krav til parkeringsplass for bil.

Tilkomst til parkeringskjeller i bestemmelsesområde #1 skal etableres med inngang for gående fra torg f_ST. Sykkelparkering for boligene etableres i kjeller på BBB1, med tilkomst via heis. Det skal avsettes areal for vask og vedlikehold av sykkel.

Avfallshåndtering:

Det skal etableres avfallsrom for boligene innenfor BBB1, i samsvar med renovasjonsteknisk plan datert 22.05.2023, eller senere revisjoner av denne planen. Avfallsrommet skal ha trinnfri tilkomst fra inngangssonen til boligens 1. etasje, samt direkte fra Øvre Geilegrend for renovasjonsbil.

Ved byggesøknad må det foreligge bindende utomhusplan i samsvar fellesbestemmelser § 3-3 for å sikre en helhetlig utforming.

4.2 - Sentrumsformål (BS)

Område BS omfatter forretningsbygget Åsetorget i 1 etasje med tilhørende parkeringsareal. Området inngår i fortettingsområde 1 i gjeldende kommunedelplan, og skal på sikt utvikles med urban fortetting.

BS er satt av til sentrumsformål i samsvar med gjeldende kommunedelplan. Det kan etableres detaljhandel inntil 2500 m² innenfor BS.

For området gjelder parkeringsbestemmelser i kommuneplanens arealdel, under dette krav om sykkelparkering. Sykkelparkering skal plasseres nær hovedinnganger, og skal være overbygde.

Før området kan bygges ut, skal det gjennomføres en detaljregulering. Detaljreguleringen skal spesifisere arealbruk i de ulike etasjene, fastsette utnyttingsgrad, byggegrenser og byggehøyder, og andre relevante forhold.

4.3 - Barnehage (BBH)

BBH inngår i et større bygningskompleks, som også omfatter område BAA1-4, f_BLK, f_BUT1, o_SGG2, BAB og BRE. Ved byggesøknad må det foreligge bindende utomhusplan i samsvar med fellesbestemmelser § 3-3 for å sikre en helhetlig utforming.

Område BBH kan benyttes til offentlig eller privat barnehage, med underliggende garasjeanlegg i to etasjer og lekeareal på tak. Areal for garasjeanlegg inngår i bestemmelsesområde #1.

Arealet planlegges i sammenheng med areal avsatt til barnehageformål i område BAA2. Minste uteoppholdsareal er satt til 18 m² pr barn.

Grad av utnyttning av BBH er satt til maks BYA100% for garasjeanlegg og maks BYA=50% for barnehagebygg. Byggegrenser følger formålsgrenser.

Byggehøyden på BBH skal ikke overstige kote 35,9. Parapet kan tillates etablert i inntil 1,2 m høyde over maksimal kotehøyde. Mindre installasjoner som skjermvegger, delvis overdekte uteareal, lekeinstallasjoner ol., samt rekkverk, kan overstige maksimal byggehøyde.

Bilparkering for ansatte i barnehagen legges til garasjeanlegg beskrevet i bestemmelsesområde #1. Kravet til ansattparkering er 5 plasser. For levering og henting av barn benyttes parkeringsplass f_SPP3 (10 plasser).

Krav til sykkelparkering for barnehagen er minimum 5 plasser. Plassene skal dimensjoneres slik at det er rom for sykkel med tilhenger. Sykkelparkeringsplasser kan etableres innenfor f_BUT1, nær inngangen til barnehagen.

Ved byggesøknad skal det utarbeides en utomhusplan som viser hoveddisposisjonen for ulike typer lek og aktiviteter som skal inngå som en del av barnehagedriften.

4.4 Helse-/ omsorgsinstitusjon (BHO):

Område BHO omfatter et areal som i dag er benyttet til midlertidig parkeringsplass. Området inngår i fortettingsområde 1 i gjeldende kommunedelplan, og skal på sikt utvikles med urban fortetting. BHO er satt av til offentlig eller privat tjenesteyting, med underformål helse-/ omsorgsinstitusjon. Området kan benyttes til midlertidig parkeringsplass i samsvar med dispensasjon.

For området gjelder parkeringsbestemmelser i kommuneplanens arealdel, under dette krav om sykkelparkering. Parkering til BHO legges til garasjeanlegg beskrevet i bestemmelsesområde #2. Sykkelparkering skal plasseres nær hovedinnganger.

Før området kan bygges ut, skal det gjennomføres en detaljregulering. Detaljreguleringen skal spesifisere arealbruk i de ulike etasjene, fastsette utnyttingsgrad, byggegrenser og byggehøyder, og andre relevante forhold. Byggegrense mot vest er forutsatt lagt i formålsgrense, slik at terrengtrapp f_BUT2 og torg f_ST grenser direkte mot bygg i BHO.

For å skape luft mot Øvre Geilegrend, bør veggliv trekkes tilbake fra formålsgrensen, slik at det flukter med veggliv i BBB1. Dette gjelder ikke mindre bygningsdeler som balkonger.

Tilgrensende fortau o_SF7 og gangareal o_SGG5 og o_SGG6 skal planlegges og bygges ut samtidig med BHO.

4.5 - Andre typer bebyggelse og anlegg (BAB)

BAB inngår i et større bygningskompleks, som også omfatter område BAA1-4, BBH, f_BLK, f_BUT1, o_SGG2 og BRE. Ved byggesøknad må foreligge det foreligge bindende utomhusplan i samsvar med fellesbestemmelser § 3-3 for å sikre en helhetlig utforming.

Område BAB kan benyttes til trapp og heis, samt sjakter/rørføring tilknyttet garasjeanlegg i bestemmelsesområde #1. Trapp og heis skal inngå i en allment tilgjengelig tilkomst mellom torg f_ST og renovasjonsområde BRE, uteoppholdsareal f_BUT1 og lekeareal f_BLK.

Grad av utnytting er satt til maks BYA=100%. Byggegrenser følger formålsgrenser. Byggehøyden på BAB skal ikke overstige kote 37,0.

4.6 - Renovasjonsanlegg (BRE)

BRE inngår i et større bygningskompleks, som også omfatter område BAA1-4, BBH, f_BLK, f_BUT1, o_SGG2 og BAB. Ved byggesøknad må det foreligge bindende utomhusplan i samsvar med fellesbestemmelser § 3-3 for å sikre en helhetlig utforming.

Område BRE kan nyttes til nedgravde avfallsløsninger med tilhørende manøvreringsareal for avfallsbil. Området skal romme avfallsløsninger for BAA3, BAA4, BBH, BAA1 og BAA2, BHO, samt BUP (Geilebergvegen 16-20).

Nedgravde løsninger for renovasjon skal dimensjoneres i samråd med ÅRIM. Renovasjonsteknisk plan datert 22.05.2023, eller senere revisjoner av denne planen, skal legges til grunn ved planlegging og etablering av avfallssystem.

4.7 - Uteoppholdsareal (BUT)

f_BUT1:

f_BUT1 inngår i et større bygningskompleks, som også omfatter område BAA1-4, BBH, f_BLK, f_BUT1, o_SGG2, BRE og BAB. Ved byggesøknad må det foreligge bindende utomhusplan i samsvar med fellesbestemmelser § 3-3 for å sikre en helhetlig utforming.

Området merket f_BUT1 utgjør deler av takflaten på bygningskomplekset omtalt over, og skal benyttes til felles uteoppholdsareal for alle boliger innenfor planområdet. f_BUT1 skal være tilgjengelig for allmenheten. Sykkelparkering kan etableres innenfor f_BUT1.

Området skal opparbeides med bestandige materialer med innslag av grønt, og utformes på en måte som inviterer til rekreasjon og opphold med nødvendig utstyr, bord og benker som alle kan bruke. Området skal ha enkel orienterbarhet, god fremkommelighet og god overgang til lekeplass f_BLK og uteoppholds- og lekeareal på taket i område BAA1.

f_BUT1 skal være tilgjengelig fra tilgrensende gangareal o_SGG1 og o_SGG2.

Maksimal byggehøyde for f_BUT1 er kote 33,4. Mindre installasjoner som skjermvegger, delvis overdekte uteareal, lekeinstallasjoner ol, samt rekkverk, kan overstige maksimal byggehøyde for et samlet areal på 20 m². Terrenget/gulvnivået kan bearbeides og heves med inntil 1 m for et samlet areal på 50 m².

Under f_BUT1 kan det etableres garasjeanlegg i to etasjer. Areal for garasjeanlegg inngår i bestemmelsesområde #1.

f BUT2:

Området skal opparbeides som en grønn trappeforbindelse mellom torg f_ST og f_BLK. Det er ikke krav om universelt tilgjengelig gangforbindelse på grunn av stigningsforholdene. God orienterbarhet og trygge gangbaner med håndløper og god belysning skal vektlegges.

Arealet skal etableres med mest mulig permeable overflater og god overvannshåndtering. Arealet skal ha innslag av beplantning som miljøskapende element og bidrag til fordrøyning av vann ved store nedbørmengder.

Under bakkenivå kan det etableres parkeringskjeller i to etasjer innenfor bestemmelsesområde #2. Ferdigstilling av f BUT2 skal skje samtidig med utbygging av parkeringskjelleren. Før parkeringskjeller er etablert kan f BUT2 gis en midlertidig opparbeidelse der eksisterende vegetasjon beholdes. Også ved midlertidig opparbeidelse skal f BUT2 inngå i en bindende situasjonsplan i henhold til fellesbestemmelsene § 3-3, for å sikre en helhetlig og god utforming.

4.8 - Lekeplass, felles (f_BLK)

Område f_BLK skal dekke behovet for en mellomstor kvartalslekeplass for boligene i planområdet. Lekeplassen skal være felles for boligene i planområdet, og skal være tilgjengelige for allmenheten.

Området skal opparbeides slik at det kan fungere som en attraktiv møteplass på tvers av aldersgrupper, og tilrettelegges for opphold, rekreasjon, lek og spill. Minimum ett av lekeelementene skal være et større, lekeapparat med flere lekefunksjoner, tilpasset barn i aldersgruppen 6-12 år.

Området skal opparbeides med beplantning, murer, belysning, lekeapparat, sitteplasser og andre parkmessige installasjoner. Utstyr og møblering skal kunne brukes av alle. God orienterbarhet skal vektlegges.

Området omfatter deler av takflaten på det store bygningskomplekset, og skal sikres med rekkverk mot f BUT2 ved høydeforskjell større enn 0,5 m. Under f_BLK kan det etableres parkeringskjeller i to etasjer. Areal for garasjeanlegg inngår i bestemmelsesområde #1.

4.9 - Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål (BAA)

Område BAA1-4 inngår i et større bygningskompleks, som også omfatter område BBH, f_BLK, f BUT1, o_SGG2, BRE og BAB. Ved byggesøknad må det foreligge bindende utomhusplan i samsvar med fellesbestemmelser § 3-3, for å sikre en helhetlig utforming.

BAA1: Omfatter sokkelen i bygningskomplekset, og kan benyttes til følgende arealbruk: Forretning/kontor/tjenesteyting/undervisning/ bevertning.

BAA2-4 omfatter tre punkthus, og kan benyttes til følgende arealbruk:

BAA2: Bolig/ barnehage/ forretning/ kontor/ tjenesteyting/ undervisning/ bevertning.

BAA3: Bolig/ forretning/ kontor/ tjenesteyting/ undervisning/ bevertning.

BAA4: Bolig/ forretning/ kontor/ tjenesteyting/ undervisning/ bevertning.

Boligene skal ha egnede uteoppholdsareal i henhold til teknisk forskrift. Nærlekeplass for boligene skal etableres på taket av BAA1. Alle boliger skal ha privat balkong, og felles uteoppholdsareal skal etableres på taket av BAA1. Det bør i tillegg tilrettelegges for innendørs møteplasser for beboere.

Inngangsplanet skal være tilgjengelig for personer med funksjonsnedsettelse, og ellers skal byggene legges til rette for tilgjengelig utforming i henhold til gjeldende teknisk forskrift.

Parkering:

Parkeringsplasser skal etableres i parkeringskjeller innenfor bestemmelsesområde #1. Parkeringsplass f_SPP3 kan benyttes til gjesteparkering utenom barnehagens åpningstid.

Parkeringskrav per boenhet: Minimum 0,75 og maksimum 1 bilparkeringsplass, og 2 sykkelparkeringsplasser. Små leiligheter på 50 m² eller mindre har ikke krav til parkeringsplass for bil.

Parkeringskrav for barnehage: Kravet til ansattparkering er 5 bilplasser. For levering og henting av barn benyttes parkeringsplass f_SPP3 (10 plasser). Krav til sykkelparkering er minimum 5 plasser.

Parkeringskrav for forretning/kontor/tjenesteyting/undervisning/ bevertning: Maksimum 1 bilparkeringsplass pr 150 m² BRA og 1 sykkelparkeringsplass pr 150 m² BRA. Sykkelparkering for besøkende skal etableres på torg f_ST, nær innganger. Minst 50% av sykkelparkeringsplassene skal være overdekt. Sykkelparkering for ansatte kan etableres i garasjeanlegg beskrevet i bestemmelsesområde #1.

BAA1 (sokkel):

BAA1 kan benyttes til kombinert formål forretning/kontor/tjenesteyting/undervisning/ bevertning. Arealet kan bebygges med en høy etasje tilsvarende to etasjer i tilstøtende garasjeanlegg.

Høyder og utnyttelse

Grad av utnyttning av BAA1 er satt til maks BYA100%. Byggegrenser følger formålsgrenser. Byggehøyden på BAA1 skal ikke overstige kote 33,4. Mindre installasjoner som skjermvegger, delvis overdekte uteareal, lekeinstallasjoner ol, samt rekkverk, kan overstige maksimal byggehøyde byggehøyde for et samlet areal på 20 m². Terrenget/gulvnivået kan bearbeides og heves med inntil 1 m for et samlet areal på 50 m².

Utforming:

Fasade mot torget skal ha en åpen og inviterende utforming, med utstrakt bruk av glass. Utvendig solskjerming skal inngå som en integrert del av det arkitektoniske uttrykket til bygget.

Arealet skal ha flere innganger mot torget, med maksimalt 40 m avstand. Dersom område BS ikke bygges ut samtidig med BAA, skal BAAs fasade mot vest (BS) bearbeides gjennom materialbruk og bruk av grønne vekster, for å unngå et kaldt og avvisende preg.

Detaljhandel innenfor BAA1 skal avgrenses til maksimalt 500 m².

Takflaten på BAA1 skal benyttes til uteoppholdsareal og lekeareal. Minst 900 m² av takflaten skal opparbeides som nærlekeplass for boliger i BAA2-4. Lekearealet kan underdeles i flere områder, med minste størrelse 200 m². For uteoppholdsarealet gjelder tilsvarende krav til opparbeiding som for f_BUT1. For lekearealet gjelder tilsvarende krav til opparbeiding som for lekeplass innenfor bestemmelsesområde #5.

Uteoppholds- og lekearealet skal sikres med rekkverk mot gangareal torg f_ST, sentrumsformål BS og terrengtrapp f_BUT2. Det skal etableres direkte trappeforbindelse mellom uteoppholds- og lekearealet på taket av BAA1 og torg f_ST.

Det skal etableres innvendig sykkelparkering i kjeller i samme plan som torget, nær hovedinngangen, som dekker det samlede krav til sykkelparkering. Syklene skal kunne låses til en fast installasjon.

BAA2 (vestre punkthus):

Arealet kan bygges ut med blokkbebyggelse i form av et punkthus.

Etasjene kan benyttes til følgende arealbruk:

Kjelleretasje (under terrengnivå): Sportsboder (til boligene)

1.-2. etasje: Garasjeanlegg og kombinert formål forretning/ kontor/ tjenesteyting/ undervisning/ bevertning. Skal henge sammen med tilsvarende arealformål i område BAA1.

Areal som kan benyttes til garasjeanlegg inngår i bestemmelsesområde #1.

3. etasje: Barnehage

4. etasje: Barnehage/bolig

5. -9. etasje: Bolig

Grad av utnytting av BAA2 er satt til maks BYA90%. Byggegrenser følger formålsgrenser. Dette gir rom for en viss justering av punkthuset innenfor arealformålet.

Byggehøyden på BAA2 skal ikke overstige kote 55,4. Oppbygging for heis og teknisk aggregat kan overstige maks byggehøyde med inntil 1,2 m.

Nærlekeplass for boligene i BAA2 skal opparbeides på takflaten av BAA1.

BAA3 (midtre punkthus):

Arealet kan bygges ut med blokkbebyggelse i form av et punkthus.

Etasjene kan benyttes til følgende arealbruk:

Kjelleretasje (under terrengnivå): Sportsboder (til boligene)

1.-2. etasje: Garasjeanlegg og kombinert formål forretning/ kontor/ tjenesteyting/ bevertning. Skal henge sammen med tilsvarende arealformål i område BAA1. Areal som kan benyttes til garasjeanlegg inngår i bestemmelsesområde #1.

3.-10. etasje: Bolig.

Grad av utnytting av BAA3 er satt til Maks BYA=90%. Byggegrenser følger formålsgrenser. Dette gir rom for en viss justering av punkthuset innenfor arealformålet.

Byggehøyden på BAA3 skal ikke overstige kote 58,5. Oppbygging for heis og teknisk aggregat kan overstige maks byggehøyde med inntil 1,2 m.

Nærlekeplass for boligene i BAA3 skal opparbeides på takflaten av BAA1.

BAA4 (østre punkthus):

Arealet kan bygges ut med blokkbebyggelse i form av et punkthus.

Etasjene kan benyttes til følgende arealbruk:

Kjelleretasje (under terrengnivå): Sportsboder (til boligene)

1.-2. etasje: Garasjeanlegg og kombinert formål forretning/ kontor/ tjenesteyting/ bevertning.

Skal henge sammen med tilsvarende arealformål i område BAA1. Areal som kan benyttes til garasjeanlegg inngår i bestemmelsesområde #1.

3.-10. etasje: Bolig.

Grad av utnyttning av BAA4 er satt til BYA90%. Byggegrenser følger formålsgrenser.

Dette gir rom for en viss justering av punkthuset innenfor arealformålet.

Byggehøyden på BAA4 skal ikke overstige kote 55,4. Oppbygging for heis og teknisk aggregat kan overstige maks byggehøyde med inntil 1,2 m.

Nærlekeplass for boligene i BAA4 skal opparbeides på takflaten av BAA1.

§ 5 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

5.1 - Kjøreveg, offentlig (o_SKV) og felles (f_SKV)

Areal merket o_SKV på plankartet er etablerte kjøreveger. Det er tillat å legge rør og kabler i veggrunn etter nærmere avtale med kommunen.

o_SKV1 Åsehaugen

Etablert kommunal veg, og hovedadkomst til planområdet. Vegen er regulert slik den er opparbeidet.

p_SKV2 Åsebøen

Privat adkomstveg. Vegen er regulert med 6 m bredde i områder der det er regulert tilgrensende parkering. I østre del uten tilgrensende regulert parkering er vegen regulert med 3,5 m bredde. Vegen skal være åpen for allmenn ferdsel.

Rekkefølgekrav knyttet til tilkomst for renovasjonsbil er gitt i § 8.1.

I tillegg til vist vegareal kommer nødvendig areal til vegskjeringer og -fyllinger. Der vegen får skjærings-/fyllingsutslag større enn 2 m utenfor regulert formålsgrense, skal det for å redusere utslaget oppføres støttemur.

o_SKV3 Øvre Geilegrend

Etablert kommunal adkomstveg. Vegen er regulert til senterlinjen, slik den er opparbeidet.

o_SKV4 Geilebergvegen

Etablert kommunal veg. Veggen er regulert til senterlinjen, slik den er opparbeidet.

5.2 - Gang-/ sykkelveg, felles (f_SGS)

Mellom Åsebøen og parkeringsplass f_SPP4 ved BUP er det regulert en felles gang- og sykkelforbindelse merket f_SGS på plankartet. Regulert bredde er 3,5 m.

f_SGS skal være kjørbare, men stengt for gjennomkjøring med unntak av kjøretøy med særskilt tillatelse, som renovasjonsbiler og utrykningskjøretøy.

Rekkefølgekrav knyttet til utbygging er gitt i § 8.1.

5.3 - Fortau, offentlig (o_SF)

Områdene merket o_SF på plankartet er satt av til offentlig fortau. Fortau er regulert med 3 m bredde. Rekkefølgekrav knyttet til utbygging er gitt i § 8.1.

o_SF1 og o_SF2 er etablerte fortau langs Åsehaugen.

o_SF3 er nytt fortau langs nordøstsiden av Åsehaugen, parallelt med Åsebøen.

o_SF4 er nytt fortau langs Åsehaugen, mot BS (Åsetorget).

o_SF5 er nytt fortau langs Øvre Geilegrend, mot BS (Åsetorget).

o_SF6 er nytt fortau langs Øvre Geilegrend langs BBB1 og BHO.

o_SF7, o_SF8 og o_SF9 er nye fortau langs Geilebergvegen, mot BUP.

5.4 - Gangareal, offentlig (o_SGG)

Områdene merket o_SGG på plankartet er satt av til offentlig gangareal. Rekkefølgekrav knyttet til utbygging er gitt i § 8.1.

o_SGG1 og o_SGG2 er nytt gangareal langs nordsiden av BBH, f_BUT1 og f_BLK. o_SGG2 ligger delvis på taket til parkeringskjeller i bestemmelsesområde #1.

o_SGG3 og o_SGG5 er nytt gangareal langs nordsiden av BHO.

o_SGG4 er etablert gangareal med sykkelparkering langs parkeringsplassen til BUP. Deler av gangarealet kan benyttes til sykkelparkering, i samsvar med dagens bruk.

5.5 - Torg, felles (f_ST)

Området er felles for byggearealene innenfor planområdet. Det skal være åpent for allmenn ferdsel, og skal brukes til lek/aktivitet, opphold og gang- og sykkeltrafikk. Torget skal opparbeides med bestandige materialer, og utformes på en måte som inviterer til opphold. Det skal ha enkel orienterbarhet og god fremkommelighet. Det skal være god tilgjengelighet for utrykningskjøretøy gjennom torget. Det skal etableres tilkoblingspunkt for strøm og vann.

Torget skal etableres med mest mulig permeable overflater og god overvannshåndtering. Torget skal ha innslag av grønne bed/planteområder som miljøskapende element og bidrag til fordrøyning av vann ved store nedbørmengder.

Innenfor bestemmelsesområde #5 skal det opparbeides nærlekeplass på minimum 450 m². Det skal være god sammenheng i materialbruk og utforming mellom torget og lekeplassen innenfor bestemmelsesområde #5. Krav til utforming av lekearealet er gitt under §7 Bestemmelsesområder, punkt 7.5.

Det kan etableres utendørs sykkelparkering på torget. Sykkelparkering skal ha en utforming og plassering som ikke ødelegger torgfunksjonen, og sykler skal kunne låses i en fast installasjon. Det er krav til etablering av innvendig sykkelparkering i BAA1 i samme plan som torget, nær hovedinngangen til BAA1, som dekker det samlede krav til sykkelparkering.

Ved detaljering/prosjektering av torget skal det planlegges strategisk plasserte oppvarmede gangtraseer, for å sikre trygg og isfri tilkomst til innganger vinterstid. Både mellom BBB1 og parkeringskjelleren og som gjennomgang øst-vest.

Det kan etableres felles varelevering med område BS1 i vestre del av torget, markert med juridisk linje «regulert kant kjørebane» på plankartet. Varelevering må skiltes.

Plan for opparbeidelse av torget skal godkjennes av Ålesund kommune. Rekkefølgekrav knyttet til utbygging er gitt i § 8.1 og 8.3.

5.6 - Parkeringsplass, felles (f_SPP):

Parkeringsplassene innenfor planområdet skal være åpne for allmenn ferdsel. Rekkefølgekrav knyttet til utbygging er gitt i § 8.1.

f_SPP1 og f_SPP2:

Parkeringsplassene skal være felles for boliger i Åsebøen utenfor planområdet.

f_SPP3:

Parkeringsplassen skal være felles for eiendommer innenfor planområdet. Parkeringsplassen skal benyttes i forbindelse med henting og bringing av barn til barnehagen BBH, og skal gi tilkomst til parkeringsanlegg i to etasjer innenfor bestemmelsesområde #1.

Plassene skal skiltes som korttidsparkering i barnehagens åpningstid, og kan benyttes til gjesteparkering ellers i døgnet og i helgene.

Ved detaljplanlegging av f_SPP3 skal det legges stor vekt på tiltak som gir best mulig sikkerhet for gående. Aktuelle tiltak er god belysning i hele området, og tiltak som rumledekke og langsgående brostein for å hold hastigheten på biler nede og lede trafikken unna parkeringsplassene.

Ved opparbeidning av f_SPP3 skal tilkomst til BS med dagens bruk til forretning ivaretas.

f_SPP4:

Omfatter eksisterende parkeringsplass ved BUP, og skal være felles for eiendommen gbnr 50/157.

5.7 - Annen veggrunn, grøntareal, offentlig (o_SVG)

Områder vist som annen veggrunn grøntarealer skal være offentlig, og benyttes til grønne sideareal for samferdselsanlegg. Områdene opparbeides samtidig med tilstøtende samferdselsareal. Krav til frisikt skal ivaretas.

Det er anledning til å bygge kommunaltekniske anlegg og annen teknisk infrastruktur (inkl. trafo, nettstasjon m.m.) innenfor områdene.

§ 6 - Hensynssoner

6.1 – Sikringssone - frisikt (H140):

Innenfor frisiktsonene skal det være fri sikt på minimum 0,5 m over tilgrensende vegers nivå. Busker, trær, gjerde eller andre konstruksjoner som kan hindre sikten er ikke tillatt.

Høystammede trær, trafikkskilt og lysmaster kan plasseres i frisiktsonen, dersom de ikke hindrer fri sikt. Parkeringsplasser kan ikke etableres i frisiktsonene. Kommunen kan kreve at sikthindrende vegetasjon og gjenstander blir fjernet.

6.2 - Rød støysone (H210)

I disse områder tillates ikke ny støyømfintlig bebyggelse (boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner, skoler eller barnehager). Bruksendring som etablerer nye boenheter tillates ikke.

6.3 – Gul støysone (H220)

Disse områder tillates bebyggelse i henhold til avsatt arealbruksformål, under følgende forutsetninger:

- Alle boenheter skal ha tilgang til en fasade med stille side.
- Minimum 50 % av alle støyfølsomme rom-, derav minimum ett soverom i hver boenhet, skal ha vindu mot stille side.
- Alle boenheter skal ha tilgang til et uteoppholdsareal med støynivå lavere enn grensen for gul sone. Bruk av innglasset balkong som privat uteplass kan aksepteres dersom det ikke er mulig å skjerme helikopterstøy ved hjelp av tradisjonelle støyskjermer.
- Krav til innendørs støynivå i byggeteknisk forskrift / NS8175 klasse C skal være oppfylt i alle boenheter.

§ 7 - Bestemmelsesområder

7.1 Bestemmelsesområde #1

Gjelder vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg – flere arealformål. Bestemmelsesområdet er merket #1 på plankartet. Innenfor grensene til bestemmelsesområde #1 kan det etableres parkeringskjeller under bakken i 2 etasjer, med parkering for biler og sykler. Parkeringskjelleren skal ha inn- og utkjøring fra Åsehaugen. Det skal legges til rette for lading av elbil. Det skal avsettes plass for vask og vedlikehold av sykler.

7.2 Bestemmelsesområde #2

Gjelder vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg – flere arealformål. Bestemmelsesområdet er merket #2 på plankartet. Innenfor grensene til bestemmelsesområde #2 kan det etableres parkeringskjeller under bakken i 2 etasjer, med parkering for biler og sykler. Maksimalt antall parkeringsplasser for bil er 106.

Parkeringskjelleren skal ha tilkomst fra o_SKV4 Geilebergvegen, med avkjørsel som vist på plankartet. Det skal legges til rette for lading av elbil. Det skal avsettes plass for vask og vedlikehold av sykler.

Parkeringskjelleren innenfor bestemmelsesområde #2 skal planlegges slik at den kan kobles sammen med parkeringskjeller i bestemmelsesområde #1. Intensjonen er å muliggjøre tilkomst fra til hele parkeringskjelleren fra Åsehaugen i vest. Gjennomkjøring mot Geilebergvegen for hele anlegget er ikke tillatt. Tilkost fra og utkjøring til Geilebergvegen skal avgrenses fysisk til maksimalt 106 bilplasser.

7.3 Bestemmelsesområde #3

Gjelder utforming – område BBB1. Bestemmelsesområdet er merket #3 på plankartet. Innenfor grensene til bestemmelsesområde #3 skal 1. etasje i BBB1 være trukket tilbake, slik arealet fremstår som en integrert del av torg f_ST.

7.4 Bestemmelsesområde #4

Gjelder utforming – område BHO. Bestemmelsesområdet er merket #4 på plankartet. Innenfor grensene til bestemmelsesområde #4 skal 1. etasje i BHO være trukket tilbake, slik arealet fremstår som en integrert del av torg f_ST. Intensjonen med bestemmelsen er å åpne opp torget mot østre del av Øvre Geilegrend. Grensene for og utformingen av tilbaketrasket areal kan justeres i forbindelse med detaljregulering.

7.5 Bestemmelsesområde #5

Gjelder utforming – område f_ST torg.

Innenfor bestemmelsesområdet merket #5 på plankartet skal det etableres en nærlekeplass på minimum 450 m². Lekearealet på torget kan etableres i flere deler innenfor bestemmelsesområdet, med minimum størrelse på hver del på 200 m².

Areal med mindre enn 10 m bredde skal ikke regnes med i størrelsen. Lekearealet skal være offentlig tilgjengelig. Arealet skal ha minimum 50 % sol kl. 15.00 ved vårjevndøgn og kl. 18.00 midtsommers.

Lekearealet skal gjennom materialbruk og utforming framstå som en integrert del av torget, men skal legges til rette for opphold og rolig lek for de minste, utenom naturlige gang- og sykkelbaner over torget. Arealene skal minimum inneholde sandkasse på 10 m² og tre lekeapparat beregnet på aldersgruppe 1-6 år. I tillegg skal området ha benk, bord og fast dekke på minimum 1,6 x 1,6 m.

Lekearealet kan opparbeides med beplantning, murer, belysning, lekeapparat, sitteplasser og andre parkmessige installasjoner. Utstyr og møblering skal kunne brukes av alle. God orienterbarhet skal vektlegges.

7.6 Bestemmelsesområde #6

Gjelder vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg, område BBB1. Bestemmelsesområdet er merket #6 på plankartet.

Innenfor bestemmelsesområdet skal det etableres beplantning i 1 m bredde, som buffer mellom fortau og boligarealet. Beplantningen skal opparbeides samtidig med utbygging av BBB1.

§ 8 - Rekkefølgekrav

8.1 - Infrastruktur:

Før det kan gis brukstillatelse til areal innenfor område BBH, BAA1-4, f_BLK, f_BUT1, o_SGG2, BAB og BRE med underliggende garasjekjeller, skal følgende samferdselsanlegg være bygget ut:

- Tilfredsstillende vegstandard for renovasjonsbil for veg f_SKV2 og f_SGS.
- Parkeringsplass f_SPP3 med ny tilkomst til BS.
- Ny felles avkjørsel fra Øvre Geilegrend o_SKV3 til BS og BAA1/torg f_ST. Eksisterende østre avkjørsel til BS stenges.
- Fortau o_SF1, o_SF2, o_SF3, o_SF4 og o_SF5.
- Torg f_ST.
- Gangareal o_SGG1.

Før det kan gis brukstillatelse til boliger innenfor BBB1 skal følgende samferdselsanlegg være bygget ut:

- Fortau o_SF6

Samtidig med utbygging av BHO skal følgende samferdselsanlegg bygges ut:

- Fortau o_SF7 og o_SF8.
- Gangareal o_SGG3 og o_SGG5.

Før dagens avkjørsel til Åsebøen ved Sparbutikken kan stenges for gjennomkjøring, skal regulert avkjørsel mellom Åsebøen (f_SKV2) og Åsehaugen (o_SKV1) være ferdig opparbeidet.

8.2 - Støyreducerende tiltak:

Det må gjøres oppdaterte beregninger av både vegtrafikkstøy og helikopterstøy når endelige situasjonsplaner og etasjeplaner foreligger i byggesak.

Før støvfølsom bebyggelse innenfor planområdet kan tas i bruk (får brukstillatelse), skal nødvendige støydempingstiltak være gjennomført i henhold til §3.9.

Konkrete støyskjermingstiltak må avklares i forbindelse med byggesøknad, når planløsninger for bebyggelsen er avklart.

8.3 – Lekeplasser og grønnstruktur:

Før det kan gis brukstillatelse for boliger i område BBB1 skal lekearealet på taket av BBB1 og torg f_ST med lekeplass innenfor bestemmelsesområde #5 være opparbeidet i tråd med godkjent utomhusplan.

Før det kan gis brukstillatelse for boliger i område BAA2, BAA3 og BAA-4 skal torg f_ST med lekeplass innenfor bestemmelsesområde #5, lekeplass f_BLK og felles uteoppholdsareal f_BUT1 og f_BUT2 være opparbeidet i tråd med godkjent utomhusplan.

Dersom felles uteoppholdsareal f_BUT2 (terrengtrappen) med underliggende parkeringskjeller ikke er bygget ut, skal f_BUT2 gis en midlertidig opparbeidelse i henhold til punkt 4.7.

8.4 - Trafikksikkerhetstiltak:

Planlagte trafikksikkerhetstiltak, som skilting, bom som hindrer gjennomkjøring for ordinær trafikk mm. må opparbeides samtidig med tilhørende veginfrastruktur.

8.5 - Etappevis utbygging

Bygningskomplekset bestående av område BBH, BAA1-4, f_BLK, f_BUT1, o_SGG2, BAB og BRE med underliggende garasjekjeller må bygges ut samtidig, og kan bygges ut før område BBB1. Dersom område BBB1 ikke blir bygd ut samtidig med områdene nevnt over, kan det opparbeides som midlertidig grøntområde/plen. Dersom f_BUT2 med underliggende parkeringskjeller ikke er bygget ut, skal f_BUT2 gis en midlertidig opparbeidelse i henhold til punkt 4.7.

Barnehagen BBH inngår i bygningskomplekset nevnt over. For å minimere støy- og driftsulemper for barn og ansatte, skal barnehagen bygges ut så sent som mulig i byggeprosessen for bygningskomplekset, og fortrinnsvis etter at punkthusene er ferdigstilt..

Parkeringsplasser for BBB1 i garasjekjeller innenfor bestemmelsesområde #1 skal være ferdigstilt før boliger i området BBB1 kan tas i bruk.

Før areal innenfor BHO kan tas i bruk skal garasjekjeller i bestemmelsesområde #2 og felles uteoppholdsareal f_BUT2 (terrengtrappen) være bygget ut.

8.6 - Vann og avløp

Tekniske løsninger for vann-, avløps- og overvannshåndtering skal detaljprosjekteres og godkjennes i forbindelse med søknad om byggetillatelse. Løsningen skal være i tråd med prinsippene i VA-rammeplan datert 16.05.23 utarbeidet av Norconsult, eller nyere rapport som erstatter denne.

Avløp fra planområdet skal føres til godkjent kommunalt renseanlegg. Før det kan gis godkjenning til tilkobling for nye utbyggingstiltak i planområdet, må det dokumenteres at anlegget oppfyller vilkårene som er gitt i utslippstillatelsen fra Statsforvalteren.

8.7 Krav om detaljregulering

For område BS og BHO er det krav om detaljregulering før videre utbygging kan skje.

*

Norconsult AS, 14.09.2022
Sist revidert 13.03.2024

Egengodkjent av Ålesund kommunestyre i møte 19.09.2024, sak 106/24.