



Detaljregulering for Nørvelia - gbnr. 134/8 mfl. - Politisk sluttbehandling

Dokumentinformasjon:

Saksbehandlar: Christopher Hesseberg Byrne
E-post: postmottak@alesund.kommune.no

Arkivsak: 23/7790
Journalpost: 24/87726

Behandling:

Saksnummer:	Utval:	Dato:
108/24	Planutval	17.09.2024
107/24	Kommunestyret	19.09.2024

107/24 - Kommunestyret**Vedtak:**

Ålesund kommunestyre godkjenner med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12, detaljregulering for Nørvelia – gbnr. 134/8 mfl. med plankart sist revidert 23.08.2024, og reguleringsbestemmelser sist revidert 29.08.2024 og planbeskrivelse, sist revidert 03.09.2024

Behandling:**Votering:**

Tilrådinga frå planutvalet vart enstmmig vedtatt.

108/24 - Planutval**Tilråding:**

Ålesund kommunestyre godkjenner med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12, detaljregulering for Nørvelia – gbnr. 134/8 mfl. med plankart sist revidert 23.08.2024, og reguleringsbestemmelser sist revidert 29.08.2024 og planbeskrivelse, sist revidert 03.09.2024

Behandling:**Votering:**

Kommunedirektøren si innstilling samrøystes tilrådd.

Kommunedirektøren sitt forslag til vedtak:

Ålesund kommunestyre godkjenner med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12, detaljregulering for Nørvelia – gbnr. 134/8 mfl. med plankart sist revidert 23.08.2024, og reguleringsbestemmelser sist revidert 29.08.2024 og planbeskrivelse, sist revidert 03.09.2024

Saksgang:

I samsvar med plan og bygningsloven § 12-12 blir saken lagt frem til vedtak i kommunestyret, sammen med innstillingen fra planutvalget. Dersom planen blir vedtatt vil den bli kunngjort, og parter og andre med rettslig klageinteresse kan klage på vedtaket

Sammendrag:

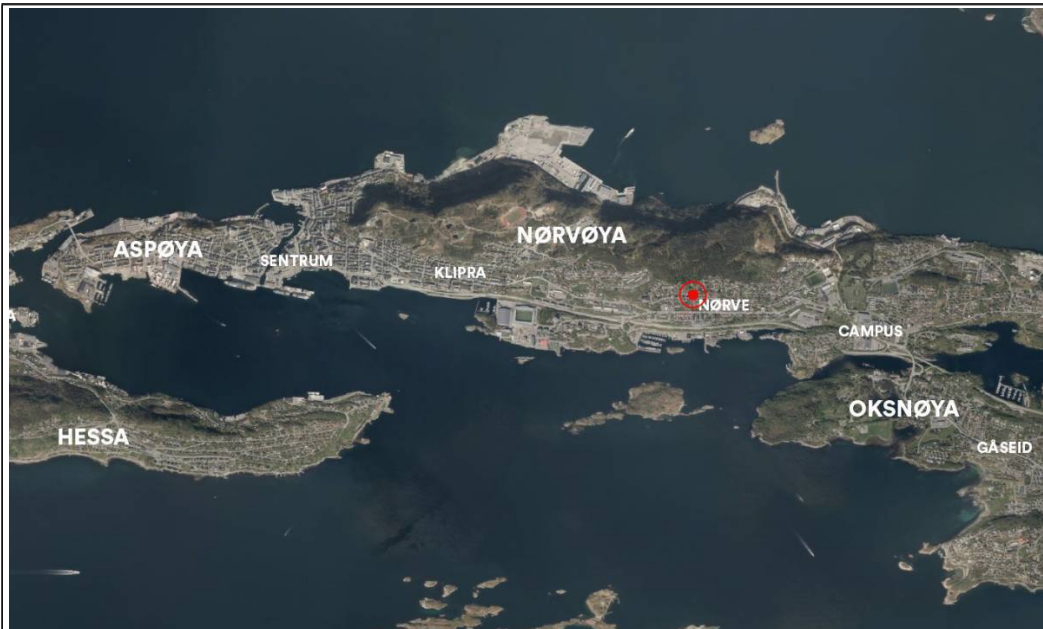
Nordplan AS har på vegne av Ålesund kommunale Eiendom (ÅKE) utarbeidet et forslag til detaljregulering av gbnr. 138/4 mfl. Planområdet er på ca. 4 dekar og ligger i et viktig kulturmiljø med tradisjonell villabebyggelse på Nørve i kommunedel Ålesund. Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for en omdisponering av «Dalen-villaen» fra barnehage til boligformål for å sikre en bedre utnyttelse og ivaretagelse av eiendommen som et helhetlig anlegg i det historiske bygningsmiljøet.

Bakgrunnen for detaljreguleringen er vedtak i bystyresak 077/019 fra 20.06.2019, der det ble fattet vedtak om å gjennomføre en omregulering av eiendommen til boligformål. Reguleringsplanen legger til rette for en kombinasjon av boligutvikling med inntil 8 boenheter tilknyttet «*Villa dalen-huset*» og en helhetlig bevaring av hageanlegget. I tillegg til boligformål planlegges det offentlig leke- og grøntareal lengst sør på eiendommen og et offentlig turdrag gjennom eiendommen mot Aksla.

Det tillates ikke frittliggende nybygg på eiendommen, men planen åpner for tilbygg til den eksisterende villaen mot nord og nordvest. Tilbygget skal underordne seg den opprinnelige villaen i utforming og materialitet. For å sikre eiendommens historiske preg skal fasadeuttrykket til villaen bevares mot sørvest, sør og mot øst. Hageanlegget skal bevares som et helhetlig anlegg og det følger en juridisk bindende utomhusplan som skal være førende for opparbeidinga av anlegget. Opparbeiding av hagearealet innafor B1 er sikret gjennom et eget bestemmelsesområde (#1).

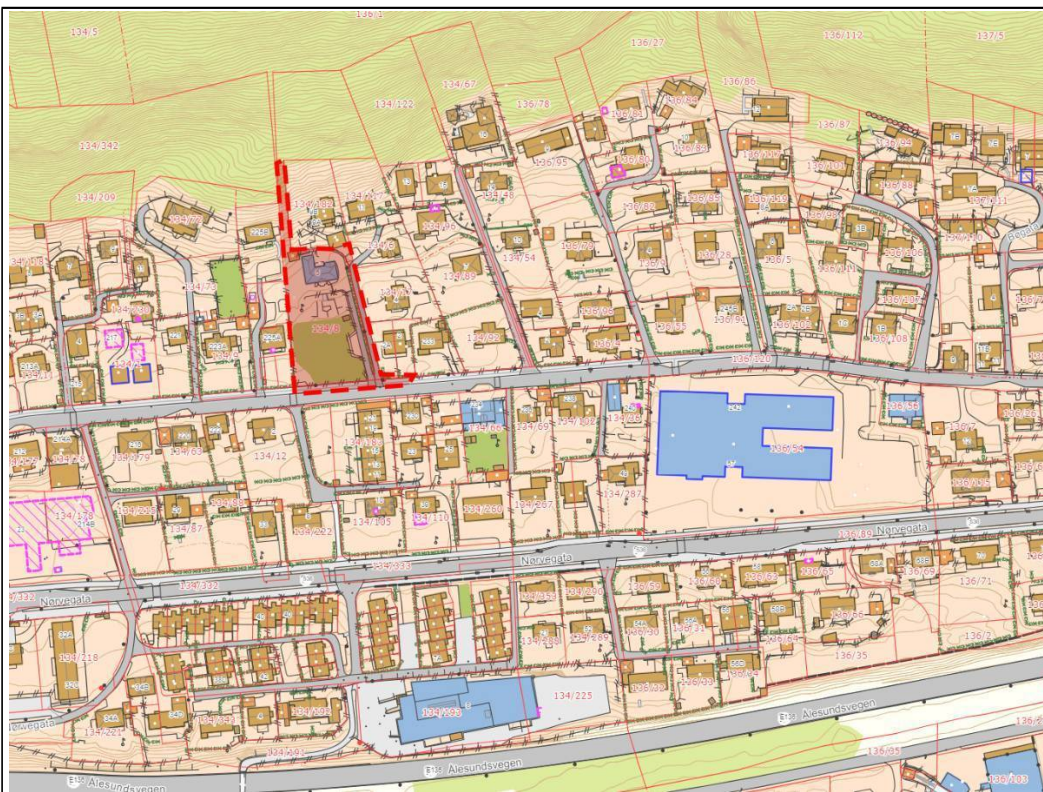
Den i dag todelte veien i Nørvelia reguleres som en felles kjøreveg (f_KV1), med parkering langs hageanlegget. Det som i dag er to inntilliggende avkjørsler, samles til en felles avkjørsel mot Borgundvegen.

Ellers er planen utfyllende beskrevet i vedlagt planbeskrivelse. Områdets historiske karakter er beskrevet i vedlagt strøksanalyse. Etter førstegangs behandling har planforslaget vært på høring, alle merknader er vurdert og alle endringer basert på disse innarbeidet i plandokumentene. Vi vurderer at planforslaget med vedlegg er godt gjennomarbeidet og planen legges dermed fram for politisk sluttbehandling



Oversiktskart

▲ Nord - Ikke i målestokk



Grunnkart

▲ Nord - Ikke i målestokk



Skråfoto (planområdet vist med rød stipla linje)

▲ Nord - Ikke i målestokk

Saksopplysninger:

Tidligere saksbehandling:

Bakgrunn for detaljreguleringen er vedtak i bystyresak 077/019 fra 20.06.2019, der det ble fattet vedtak om å gjennomføre detaljregulering av eiendommen.

Oppstartsmøte: 03.03.2023

Oppstartsvarsel: 07.02.2023 - 01.05.2023

Komplett planforslag: 14.02.2024

1.gangs behandling: 19.03.2024

Offentlig ettersyn/ høring: 23.03.2024 - 04.05.2024

Revidert planforslag etter høring: 29.08.2024

Planforslaget består av:

- Reguleringsplankart, revidert 23.08.2024
- Reguleringsbestemmelser, revidert 29.08.2024
- Planbeskrivelse, revidert 03.09.2024
- Bindende illustrasjonsplan for hageanlegget, revidert 14.08.2024

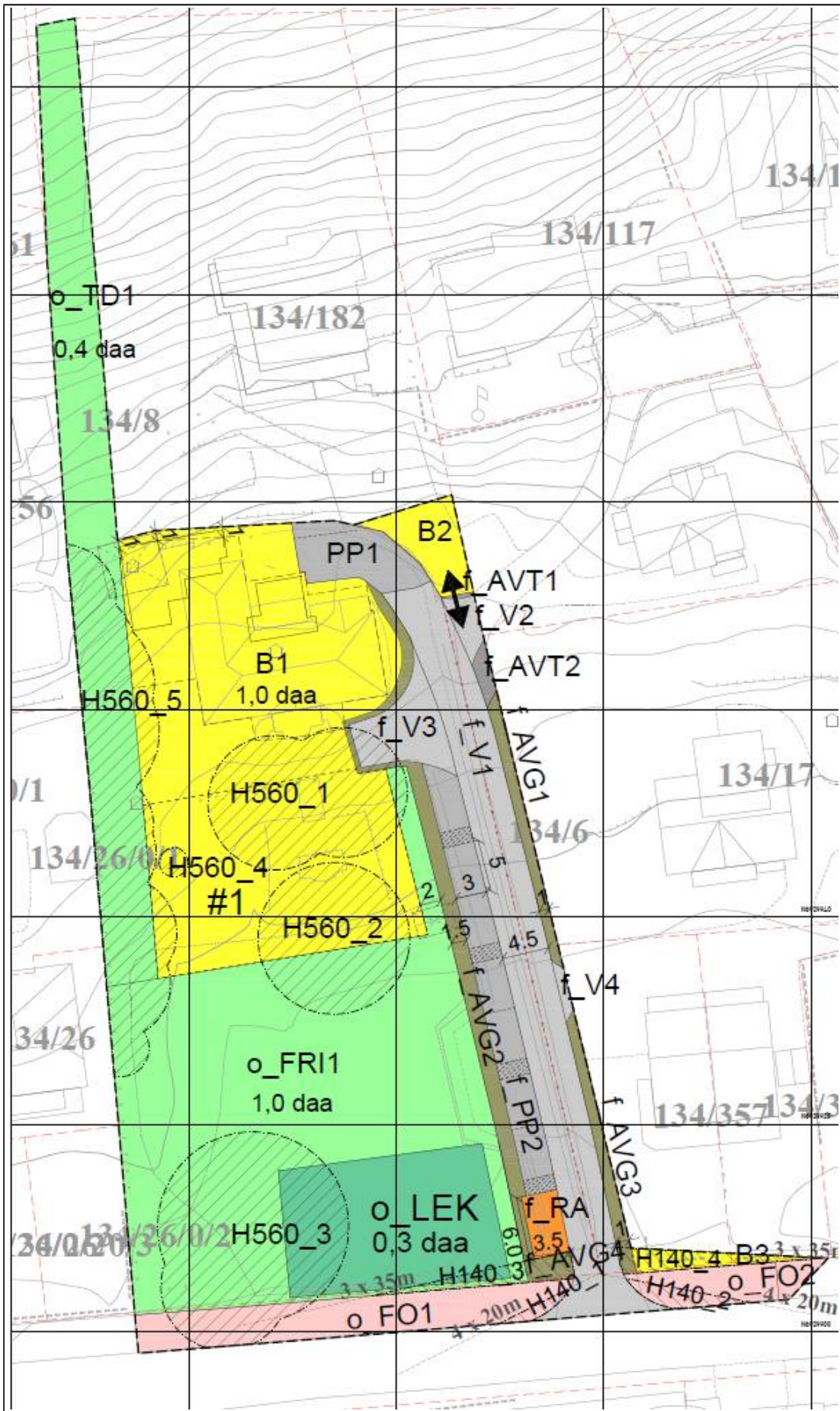
Følgende dokument er vedlagt planforslaget:

- Referat fra oppstartsmøte
- Referat fra synfaring Nørvelia 25.02.22
- Referat uformelle nabomøter - 2022 og 2023
- Uttalelse fylkeskonservator 09.04.22
- Vurdering av trær Sandal parkdrift AS

- ROS-analyse Nørvelia
- Skredfarevurdering Norconsult 30.05.23
- Strøksanalyse og kulturhistorisk verdivurdering
- Illustrasjonsplan
- Saksfremlegg første gangs behandling
- Samlede merknader etter offentlig ettersyn

Formålet med reguleringa:

- Boligbebyggelse (5-8 boenheter) med tilhørende hageanlegg
- Friområde og turdrag
- Lekeareal
- Ny samlet kjøreveg og avkjørsel for Nørvelia
- Parkering og renovasjon



Forslag til reguleringsplan - Utsnitt fra revidert plankart

▲ Nord - Ikke i målestokk

Det stilles rekkefølgekrav til:

- Opparbeiding av felles kjøreveg (f_V1) og parkering (PP1 og f_PP2)
- Spillvann skal føres til godkjent renseanlegg
- Vurdering av skolekapasitet før igangsettingstillatelse
- Opparbeiding av offentlig lekeplass og friområder
- Ferdigstilling av renovasjonsanlegg

Høringsuttalelser:

Planforslaget ble i Planutvalgsmøte 19.03.2024 vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn. Frist for merknader var satt til 04.05.2024 Det kom inn totalt 11 merknader til planen, hvor 4 av disse kun tok saken til orientering.

Merknadene i sin helhet er vedlagt saken.

Vår vurdering og forslagstillers kommentarer er innarbeidet i tabellen under:

Sammendrag av merknad	Administrasjonens vurdering
1. Noregs vassdrags- og energidirektorat (NVE) <ul style="list-style-type: none">• Generell tilbakemelding, ingen merknad.	<ul style="list-style-type: none">• Tas til orientering.
2. Statens vegvesen <ol style="list-style-type: none">1. Renovasjonsløsning (f_RA) ligger tett på avkjørsel til Borgundvegen og kan gi dårlige siktforhold. Savner beskrivelse av hvordan renovasjonskjøretøy skal hente avfall. Fraråder videreføring av dagens løsning hvor de rygger inn avkjørselen. <p>Deler av gjerde ligger jf. illustrasjonsplan innafor frisisiktsone</p>	<ol style="list-style-type: none">1. Renovasjonsløsningen er dimensjonert slik at naboer i Nørvelia også kan knytte seg på anlegget. Ved å legge til rette for et felles hentepunkt nært Borgundvegen vil man unngå at renovasjonsbilene må rygge opp kjørevegen slik som i dag. Dette vil bedre trafiksikkerheten i Nørvelia. Anlegget skal ikke ligge i konflikt med frisisiktsoner.2. Bestemmelsene revideres for å sikre samsvar mellom frisisiktzone i plankart og faktisk situasjon. Gjerdestolpene langs Borgundvegen som er en viktig del av kulturmiljøet på eiendommen kan bevares Ellers skal det ikke etableres andre nye tiltak som ikke tar høyde for gjeldene kommunale normer jf. merknad 6, fra Miljø og Samferdsel.
3. Møre og Romsdal fylkeskommune <ol style="list-style-type: none">1. De nye boligene innpasses godt i et etablert villastrøk og lekearealet er godt	<ul style="list-style-type: none">• Tas til orientering.

<p>ivaretatt. Har ingen merknader til at planen blir egengodkjent.</p> <p>2. Minner om varslingsplikt om det i opparbeidingsfasen skulle bli oppdaga kulturminner på tomta.</p>	
<p>4. Linja AS</p> <p>1. Utbygger må ta kontakt med Linja AS i god tid før byggestart for å planlegge strømforsyningen til boliger og for å avklare om det er kapasitet i nettet.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Tas til orientering.
<p>5. Naboer – Nørvelia</p> <p><u>Kjøreveg:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Ønsker offentlig veg langs Nørvelia for å ikke pålegge beboere/brukere av veg unødige kostnader. 2. De ber også om at kommunen skal være ansvarlig for utbygging, drift og vedlikehold av f_V1, og forutsetter at et eventuelt kjøp av dagens private kjøreveg skal skje på kommersielle betingelser. <p><u>Parkering:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Ønsker at parkering skal trekkes lengre vest enn vist i plankartet, i flukt med «villa-Dalen huset» sin fasade. Ønsker at det etableres skråparkering for å minske behovet for å snu i nordre ende av vegen. 2. Ønsker at hver boenhet skal ha egen merket parkeringsplass og maksimalt 7 p-plasser langs vegen i Nørvelia. Hvis det er behov for flere p-plasser enn inntegnet skal disse ikke etableres i felles veg eller på naboeiendommer. 	<p><u>Kjøreveg:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Begge kjørevegene i Nørvelia er i dag private veger. Nørvelia 5 og veien opp til villaen, er i dag eid av kommunen og har frem til nå vært brukt til offentlig/kommunal barnehage. Kommunen har derfor hatt ansvar for drift og vedlikehold av veien, som for resten av eiendommen. Veien er ikke en offentlig vei, men en privat vei for denne eiendommen. Nå som Nørvelia 5 skal utvikles til private boliger og selges på det åpne markedet er det naturlig at veien forblir privat for nye og eksisterende boliger i området. Det er derfor ikke ønskelig å etablere ny offentlig vei i en trase som ikke er planlagt som en videreføring av det kommunale vegnettet. Planforslaget legger heller ikke opp til noen offentlige funksjoner knyttet til «villa-dalen huset» som ville gjøre det naturlig å sikre en offentlig tilkomstvei. 2. Det stilles rekkefølgekrav til opparbeiding av vegen før man kan ta i bruk nye boliger innafor felt B1. Utover dette må det inngås private avtaler for drift og vedlikehold. Dette vil sikre at alle parter, både nye og etablerte boliger, må ta sin del av ansvaret for vegarealene og samtidig bidra til en rettferdig fordeling av driftskostnadene for f_V1. <p>En sammenslåing av dagens to kjøreveger</p>

3. Naboene etterlyser avklaring angående B2 og B3. Viktig å opprettholde eiendomsrett til eksisterende parkeringsplasser (B2) og sikre tydelig avgrensning fra parkeringsplasser tilhørende den nye bygningseiendommen.

Annet:

1. Opparbeiding av hekk mot hager på begge sider av vegen.
2. Opparbeiding av felles poststativ for alle eiendommer tilknyttet den nye felles kjørevegen
3. Alle inngrep på naboeiendommer skal bekostes av kommunen
4. Ønsker nedgravd løsning for avfall. Dimensjonering etter Attvins minimumskrav vil ikke være tilstrekkelig for å dekke renovasjonsareal for 16 boenheter totalt.
5. Det er ikke beskrevet hvordan eiendomsavskillelsen av veien og landskapsarbeidet på nordsiden tilknyttet 134/182 vil bli håndtert, om trappene beholdes, fjernes eller om noe bygges om? Viktig å få en prinsipiell avklaring av at kostnader for inngripen på naboeiendom som konsekvens av planen ikke skal belastes dagens eiere.
6. Antall boenheter burde reduseres til 5.

innafor dagens vegareal vil bidra til bedret trafiksikkerhet og å sikre en forutsigbar eiersituasjon for vegen i Nørvelia.

Parkering:

1. Det er ikke ønskelig å trekke parkering lengre inn i hageanlegget. Ved å etablere skråparkering vil det også være behov for snuareal nord i f_V1. Det er regulert et egnet manøvreringsareal (f_V3) og en sammenslåing av dagens veger vil gi en mer oversiktlig trafiksituasjon enn slik det fremstår i dag.
2. Det legges til rette for 7 parkeringsplasser langs Nørvelia (f_PP2), i tillegg til 1 HC-parkering i nordenden av vegen (PP1). Planen legger ikke opp til parkering utover avsatt areal.
3. Det blir i praksis ingen endring for det som skjer på arealet som er definert som B2 og B3. B2 er kun med i plankartet for å vise at nabo i nord har tilkomst fra f_V1 og f_V2 til sin parkering nord for B2. Avgrensning mellom naboeiendom og PP1 og f_V1 følge nabogrense. Dvs. at nabo på 134/182 må kjøre over sin egen eiendom (B2) for å komme til garasjen sin. B3 er kun med på plankartet for å vise utstrekningen av frisktsonen. Det er ingen andre endringer innafor formålet.

Annet:

1. Det vil være mulig å beplante langs østsiden av vegen. Hageanlegget vest for vegen vil holdes grønt og beplantes etter egen helhetlig plan. Plandokumentene oppdateres med egne bestemmelser for hva som kan etableres innafor areal regulert til f_AVG.
2. Opparbeiding av poststativ reguleres ikke i planarbeidet. Dette vil i så fall være del av en privatrettslig avtale.
3. Inngrep på nabotomter i forbindelse med etablering av f_V1 vil avklares og løses gjennom en privat avtale.
4. Det er ikke nok abonnenter som skal knytte seg til f_RA for å bekoste en nedgravd renovasjonsløsning langs f_V1. Etter kommunens syn er det tilstrekkelig å

samle renovasjon i et felles område nært Borgundvegen. f_RA er dimensjonert med en størrelse som gjør det mulig for naboene langs Nørvelia å knytte seg til renovasjonsområdet med ett felles hentested. Et felles renovasjonsanlegg vil også bedre trafiksikkerheten da renovasjonsbiler ikke vil måtte rygge opp kjørevegen slik de må i dag.

Avfalls-illustrasjonen i planbeskrivelsen er kun et skjematisk forslag til løsning og det vil være mulig å endre både plassering og størrelse på dunker tilpasset endelig behov. Attvin sine dimensjoneringsråd må være relevante å bruke og vi vurderer at det vil være mulig å legge til rette for en god avfallsløsning for inntil 16 boenheter innafor til i det regulerte renovasjonsarealet. Attvin vil også bli forelagt forslag til endelig løsning når antall boenheter i planområdet er avklart.

5. Reguleringsplanen legger i utgangspunktet opp til at tiltak skal skje innenfor gbnr. 134/8. Hvordan bygningsarbeidet skal gjennomføres i praksis må løses på detaljnivå/ byggesaksnivå. Utbyggingen må følge de krav som er satt i Plan- og bygningsloven. Hvis det må gjøres tiltak på naboeiendom så vil det måtte avklares gjennom en privatrettslig avtale.
6. Vi vurderer at det kan bygges inntil 8 boenheter innenfor arealet avsatt til bolig, med de begrensinger som følger planen. Boligene skal tilpasses det eksisterende bygningsmiljøet på eiendommen og etablering av flere boliger i området er i tråd med kommunenes fortettingsstrategi. Endelig antall boenheter vil avklares gjennom detaljprosjektering.

6. Ålesund kommune, Miljø og samferdsel

1. Siktsoner til fortau og kommunal veg må oppdateres, da siktsoner til fortau er ikke tilfredsstillende.

1. Se vurdering gjort for merknad 2, kart og bestemmelser oppdateres.
2. Merknaden imøtekommes og f_AVG2 forlenges også sør for f_RA ned til Borgundvegen. Det må også lages egne bestemmelser for områdene som reguleres til f_AVG for å sikre hva som kan

<ol style="list-style-type: none"> 2. Sideareal langs f_AVG3 må videreføres ned til offentlig vegareal også mot vest. 3. Pkt. 4.2. nevner at sikring av lekemiljøet hviler på kommunen. Det bes opplyses hva som legges i dette begrepet. 4. Plan for opparbeiding av o_FRI og o_LEK må også godkjennes av miljø- og samferdsel, i tillegg til byggesaksavdelingen. 5. Å regulere sti gjennom hageområdet som eget formål vil gjøre det vanskelig å tilpasse denne til hageanleggets helhet. Krav om sti bør heller legges inn i bestemmelsene og traseen prosjekteres i detaljfasen. 6. Adkomst til offentlige areal fra privat veg må unngås. 7. Flaggstang må tas ut av illustrasjonsplanen, da det ikke kan pålegges kommunen å beholde flaggstenger og flagge på disse gjennom en illustrasjonsplan. 	<p>opparbeides innafor disse arealene. Porten fra privat veg i Nørvelia flyttes og det etableres en ny direkte adkomst fra Borgundvegen i østre del av hageanlegget, i tråd med pkt. 6 i merknaden.</p> <p>Minst en av inngangene fra Borgundvegen skal ha universell utforming.</p> <ol style="list-style-type: none"> 3. Setning tas ut av bestemmelsene. Erstattes med: «<i>Opparbeiding og sikring av lekeplass skal skje i henhold til gjeldene kommunale normer og regler.</i>» 4. Det gjøres presiseringer i bestemmelsene under §4.2 og §6.2 for at Utomhusplanen/byggeplanen med detaljer skal godkjennes av Ålesund kommune avdeling Miljø og Samferdsel før arbeidene kan igangsettes. 5. Merknaden imøtekommes. Det presiseres i krav til utomhusplan/byggeplan at det skal innarbeides en offentlig/allmenn sti fra inngang i nord til port i sør. Traseen og utformingen skal underordne seg det helhetlige anlegget. 6. Østlig inngang er flyttet fra privat veg og etableres direkte fra gang- og sykkelveg langs Borgundvegen. Det stilles krav til at en av inngangene til friområdet skal være universelt utformet. 7. Flaggstanga er plassert innafor BF1 og det hviler ikke noe ansvar på kommunen i forhold til denne. Den kan derfor fint beholdes som vist i illustrasjonsplanen.
<p>7. Ålesund kommune, Kommuneoverlegen</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Stiller seg positiv til å samle dagens innkjørsler til en felles, da dette vil bedre trafikksikkerheten. 2. Planen ivaretar et behov for befolkningen ved å sikre offentlig fri- og lekeareal. Samt en viktig forbindelse til Aksla. 3. For å minimere anleggsstøy og støv, som nevnt i planbeskrivelsen bør T-1442 – kap. 6 Bygge- og 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Tas til orientering. 2. Tas til orientering. 3. Planområdet er plassert i et tettbygd villastrøk, planavdelingen anser det derfor som fornuftig at det settes begrensinger på støy i anleggsperioden. Planbestemmelsene oppdateres med egen bestemmelse som sikrer at støy anleggsperioden håndteres henhold til t-1442 – kap. 6. Støvflukt i anleggsperioden skal håndteres etter t-1520.

<p>anleggsstøy -gjøres gjeldende for reguleringsplanen. Eventuelle nødvendige tiltak mot støvflukt bør videre også sikres gjennom reguleringsbestemmelsene.</p>	
<p>8. Behandling i råda:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. <u>Ungdomsrådet:</u> Foreslår at huset og området kan brukast til lavterskel møteplass for ungdom. Uteområdet er egna til bruk heile året. 2. <u>Eldrerådet:</u> Ålesund eldreråd ser positivt på planforslaget. 	<ul style="list-style-type: none"> • Tas til orientering.
<p>9. Statsforvalteren i Møre og Romsdal:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Ingen merknad 	<ul style="list-style-type: none"> • Tas til orientering.
<p>10. Kommunedelsutvalget:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Nørvøy, Nørvasund og Hatlane kommunedelsutvalg er positive til dette tiltaket. 	<ul style="list-style-type: none"> • Tas til orientering.
<p>11. Ålesund kommune - Vann og avløp</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Foreslår å endre tekst i bestemmelsene under §3.11 til: <i>«Offentlige trafikkområder, offentlige vann-, avløps- og overvannssystem innenfor planområdet som skal overtas av kommunen til drift og vedlikehold, skal opparbeides i samsvar med vedtatte kommunale normer og retningslinjer.»</i> 2. Ønsker en generell bestemmelse om lokal overvannshåndtering. Teksten bør utformes etter kommunens praksis, i tråd med kommunens retningslinjer og VA-norm. 	<ul style="list-style-type: none"> • Begge punktene i merknaden imøtekommes, bestemmelsene revideres.

Endringer etter første gangs behandling:

Under følger en punktliste med endringer gjort etter merknadsgjennomgangen. Se også pkt. 3.3 i planbeskrivelsen.

Endringene er markert i vedlagte plandokument og vedlagt plankart er siste revisjon (se utsnitt på s.5).

- Frisiktsone mot Borgundvegen er justert i plankart og bestemmelser.
- Felt f_AVG2 vest for f_V1 er forlenget ned til frisiktsonen mot Borgundvegen. Det er presisert i bestemmelsene at det tillates beplantning innen f_AVG.
- Nytt formål f_AVG4 er lagt inn hvor annet vegareal ligger innafor frisiktsonen, det er knyttet egne bestemmelser for lav vegetasjonshøyde innafor formåls grensen.
- Felt B3 er justert i tråd med til oppdatert frisiktsone.
- f_RA er korrigert ned til møte med frisiktsonen (dvs. liten økning av f_RA).
- O_FRI2 utgår fra plankartet og trase for stien er tatt ut av bindene illustrasjonsplan for at den bedre kan tilpasses hageanlegget i detaljfasen. Stien er sikret i bestemmelsene.
- Sør-østlig inngang til hageanlegget og det offentlige friområdet er omgjort til direkte adkomst fra gang- og sykkelveg langs Borgundvegen. Det stilles krav til at minst 1 inngang fra Borgundvegen skal være universelt utformet.
- Egen bestemmelse for behandling av støy og støv i anleggsperioden, i henhold til retningslinjene gitt i t-1442, kap.6. og t-1520.
- Stilt krav i bestemmelsene om at byggeplaner/utomhusplaner for o_FRI og o_LEK skal godkjennes av virksomhet Miljø og samferdsel før igangsetting.

Vurdering:

Planforslaget legger opp til en fortetting av "villa Dalen-huset" på en måte som både innpasser seg i villastrøket på Nørve og som vil bidra til å bevare eiendommen gjennom bruk. I tillegg er det positivt at planen gjør deler av hageanlegget offentlig tilgjengelig og legger til rette for leke- og friareal for allmennheten.

Etablering av nye boliger langs kollektivaksen i Ålesund er i tråd med gjeldende fortettingsstrategi og PAKT - plan for areal, transport og klima i Ålesundregionen.

For inngående beskrivelse av alle forhold i planen vises det til vedlagt planbeskrivelse. I tillegg viser vi til administrasjonens tidligere vurderinger gjort i vedlagt saksfremlegg til 1. gangs behandling i planutvalget.

Vi har i denne saken kun valgt å trekke frem de mest sentrale temaene etter offentlig ettersyn:

Felles kjøreveg:

Begge kjørevegene i Nørvelia er i dag private vegger som munner ut i to parallelle avkjørsler mot Borgundvegen. Dagens trafikksituasjon er uoversiktlig både for beboerne som bruker vegen og for myke trafikanter som ferdes langs Borgundvegen, som også er skoleveg for flere skoler i området. Ved å legge til rette for ny bruk av villaeiendommen på gbnr.134/8 vil man tilføre ny trafikk på den vestlige vegen, noe som igjen vil bidra til en enda mer uoversiktlig og utrygg trafikksituasjon.

Planavdelinga vurderer derfor at det vil være et godt grep å samle de to private vegene til en felles kjøreveg innafor dagens vegareal i Nørvelia. Dette vil både gi bedre oversikt mot Borgundvegen, men også bedre og tryggere gang- og kjøreadkomst internt i Nørvelia.



Flyfoto med dagens situasjon med to parallelle vegger.



Utsnitt fra illustrasjonsplan med planlagt situasjon med en felles kjøreveg

Veien opp til villa-Dalen huset er en privat veg som frem til i dag har blitt driftet av kommunen siden eiendommen har vært brukt som kommunal barnehage. Veien er ikke en offentlig vei, men en privat vei for denne eiendommen. Nå som villa-eiendommen skal utvikles til private boliger og selges på det åpne markedet er det naturlig av veien forblir privat også når den skal slås sammen til en felles veg for hele Nørvelia.

Det er derfor ikke ønskelig å etablere ny offentlig vei i en trase som ikke er allerede er planlagt som en videreføring av det kommunale vegnettet. Planforslaget legger heller ikke opp til noen offentlige funksjoner knyttet til «villa-dalen huset» som ville gjøre det naturlig å sikre en offentlig tilkomstvei.

Det er stilt rekkefølgekrav til opparbeiding av vegen, og man vil være avhengig av å inngå privatrettslige avtaler for utbygging, drift av vegen. Et enhetlig sameie av veiarealene vil etter vårt syn sikre at alle brukere i vegen må bidra på like vilkår i fremtidig drift og vedlikehold av kjørevegen.

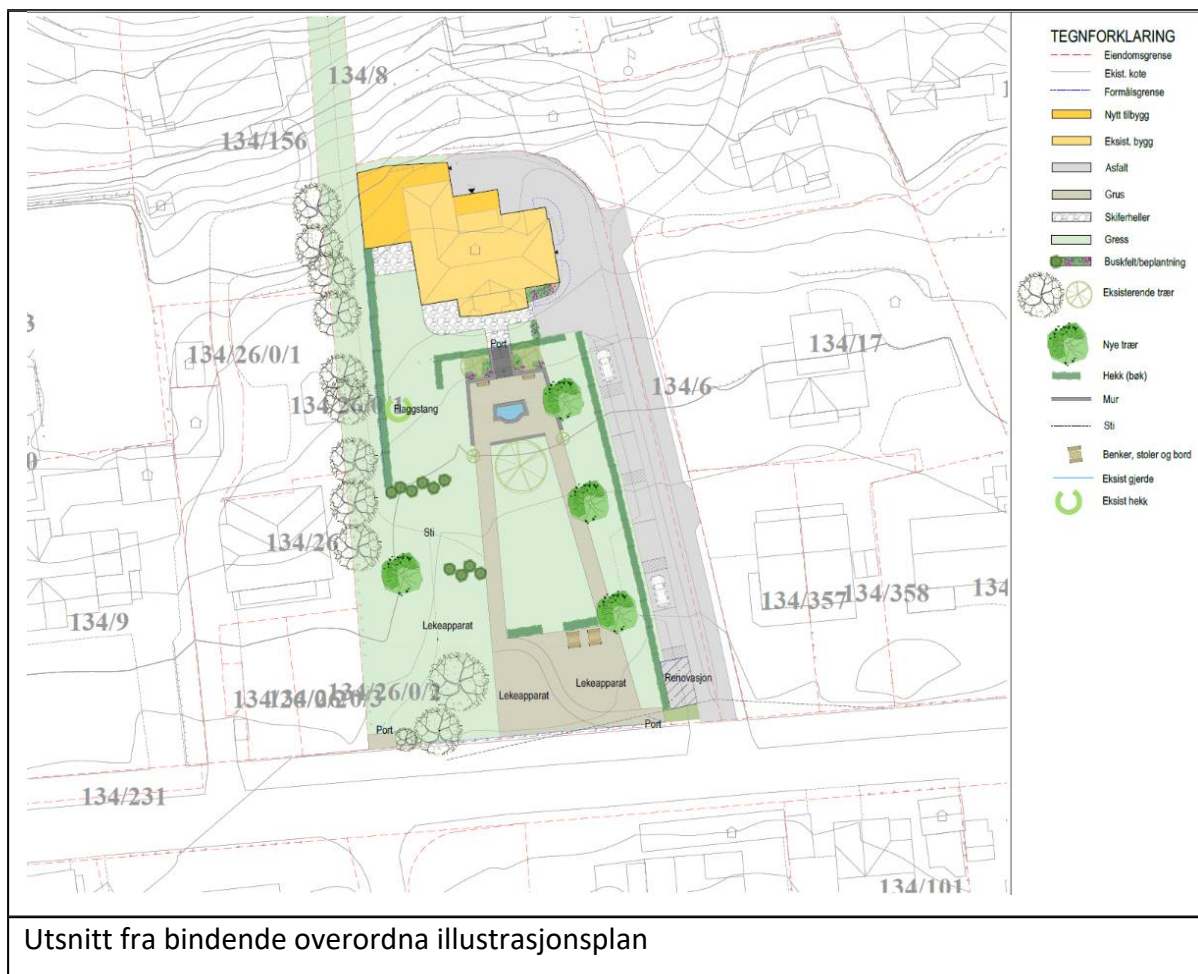
En sammenslåing av vegarealet innafor dagens trase vil dermed bidra til bedret trafiksikkerhet og å sikre en forutsigbar eiersituasjon for vegen.

Utforming av hageanlegget:

Opparbeiding av hagearealet vil både være en viktig del av å bevare det helhetlige kulturmiljøet i tilknytting til «villa-Dalen huset», og som offentlig leke- og rekreasjonsareal for nabolaget.

Vedlagt planforslag følger en bindende illustrasjonsplan som skal være førende for utforming av det helhetlige, og skal bidra til å sikre en god sammenheng mellom de private arealene innafor B1 og de offentlige fri- og lekeareala lengst sør på eiendommen. I tillegg er det i bestemmelsene §3.17 stilt krav til både en helhetlig utomhusplan, samt detaljerte

byggeplaner for o_FRI1 og o_LEK. Bestemmelsesområde #1 innafør B1 sikrer at de private arealene utformes som en del av det helhetlige hageanlegget. Alle løsninger skal fremlegges Møre og Romsdal fylkeskommune for uttale og godkjennes av miljø- og samferdsel ved Ålesund kommune.



Etter høringsrunden har man gjort endringer i plandokumentene slik at all adkomst til hageanlegget skjer direkte fra kommunal veg langs Borgundvegen. Det er også stilt krav om at minst en inngang skal være universelt utforma.

Ved å sikre gode offentlige leke- og friområder, samt turdrag mot Aksla og intern sti mot Nørvelia mener vi at hageanlegget vil bidra positivt både som del av kulturmiljøet på Nørve, men også som en viktig møteplass på tvers av aldergrupper for nabolaget før øvrig.

Konsekvensutredning:

Vi vurderer at planarbeidet ikke utløser krav om konsekvensutredning. Planforslaget vil ikke ha vesentlig virkning for miljø og samfunn, og det er gjennomført en helhetlig ROS-analyse for planområdet. På bakgrunn av denne er det utarbeidet en egen Skredfarevurdering som vurderer snøskred, steinsprang og kvikkleire. Planområdet reguleres delvis i tråd med kommunedelplanen for Ålesund, og regulering av nytt boligformål er avklart gjennom bystyresak fra juni 2019.

Barn og unge sine interesser:

Barn og unges interesser blir godt ivaretatt i planforslaget. Den sørlige delen av hageanlegget etableres som et kombinert leke- og friområde, åpent for allmennheten. Dette

skal fungere som lekeplass både for de nye boenhetene i villaen og som en nærleikeplass for nabolaget for øvrig.

Planforslaget vil gi en økning av biltrafikk i Nørvelia, i forhold til dagens situasjon (uten barnehagedrift). Det er også planlagt for inntil 8 p-plasser langs vegen. Ved å samle de to parallelle vegene i Nørvelia til en felles kjøreveg vil trafikksituasjonen allikevel bli mer oversiktlig. For å gi en sikrere ferdsel langs vegen er det i tillegg lagt opp til en offentlig snarvei fra nord til sør innafor hageanlegget.

Turdraget vest i planområdet (O_TD1) sikrer en offentlig passasje til byfjellet Aksla.

Naturmangfoldloven:

Selv om det er registrert særlige interesser for naturmangfoldet innafor planområdet, er det ikke behov for ytterligere kunnskapsgrunnlag jf. naturmangfoldloven §8, for å ta stilling til virkningene av planforslaget.

Verneverdige trær innafor planområdet er gitt egen hensynssone i plankartet.

Økonomiske konsekvenser:

Forslagstiller vil være ansvarlig for gjennomføring av utbygging av felt B1 med tilhørende teknisk infrastruktur. I tillegg må felles kjøreveg (f_V1) opparbeides: Det kan bli behov for privatrettslige avtaler for eventuelt grunnverv ved opparbeiding av vegen. I tillegg må det en privatrettslig avtale på plass for drift og vedlikehold av vegen.

Det er i reguleringsbestemmelsene under §9.3 stilt rekkefølgekrav til opparbeiding av o_LEK. og o_FRI. Ålesund kommune vil være ansvarlig for drift av offentlige areal.

Juridiske konsekvenser:

Vedtatt plan vil danne det juridiske grunnlaget for gjennomføring av tiltak, erstatning og ev. ekspropriasjon etter plan- og bygningsloven.

Andre driftsmessige eller organisatoriske konsekvenser:

Kommunen vil være ansvarlig for drift og vedlikehold av anlegg som er regulert til offentlig formål.

RA3 som er nærmeste avløpsrenseanlegg er nå planlagt erstattet av en ny pumpestasjon og skal kobles til nytt overførings- og renseanlegg på Kongshaugstranda. Prosjektet er planlagt ferdigstilt i 2027-28.

Samlet vurdering og konklusjon:

Planforslaget legger opp til en fremtidig utbygging av villa-eiendommen i Nørvelia som både i omfang og utforming er godt tilpasset stedets kvaliteter. Administrasjonen ser det som positivt at planen på en helhetlig måte søker å bevare de historiske kvalitetene for "Dalenhuset" og hageanlegget, og at tiltak på eiendommen er planlagt på en slik måte at de underordner seg disse kvalitetene.

Omregulering av eiendommen til boligformål er ikke i tråd med areal i kommunedelplan for Ålesund, men planavdelinga ser det som positivt at eiendommen reguleres til et formål som legger opp til vern gjennom bruk. Planforslaget legger opp til en utvikling av eiendommen som både sikrer eiendommens særpreg som en del av kulturmiljøet på Nørve, og i tillegg vil gi positive virkninger for nærområdet ved å legge til rette for offentlig rekreasjonsareal i den sørlige delen av eiendommen.

Med bakgrunn i vurderinga over er det kommunedirektøren sin anbefaling at planforslaget for detaljregulering for Nørvelia – gbnr. 134/8 mfl. blir vedtatt.

Anne Mette Liavaag
konstituert kommunedirektør

Sol Berntsen Slinning
kommunalsjef