



Detaljregulering for Nørvelia gnr/bnr. 134/8 mfl.

Planidentifikasjon:	Saksnr (Acos)	Egengodkjenningsdato:	Egengodkjent av:
ID-2023007790	23/7790	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.

1.3 - Unntak:

Etter at denne reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er gjort gjeldende, kan det ikke gjøres privatrettslige avtaler som er i strid med disse.

Unntak fra plan og reguleringsbestemmelser kan, der særlige grunner taler for det, tillates av kommunen.

§ 2 - Reguleringsformål

Arealene innenfor planens begrensninglinjer er regulert til følgende formål:

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

- Boligbebyggelse (B)
- Renovasjonsanlegg (RA)
- Lekeplass (LEK)

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

- Fortau, offentlig (o_FO)
- Annen veggrunn - grøntareal, felles (f_AVG)
- Annen veggrunn – tekniske anlegg, felles (f_AVT)
- Parkeringsplass, privat (PP)
- Parkeringsplass, felles (f_PP)
- Veg, offentlig (o_V)
- Veg, felles (f_V)

3. Grønnstruktur (pbl. §12-5, nr.3)

- Friområde, offentlig (o_FRI)
- Turdrag, offentlig (o_TD)

4. Hensynssoner (pbl. §12-6)

- Frisikt – H140
- Bevaring naturmiljø – H560

§ 3 – Fellesbestemmelser

3.1- Plassering og definisjoner:

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de regulerte byggegrenser som vist på plankartet.

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 utnyttelsen.

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

3.2 - Bygningers form, plassering, materialbruk og farge:

Kommunen skal ved behandling av byggesøknader påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at det legges vekt på å finne en så god løsning som mulig i forhold til terrengtilpasning, utsikt for naboer samt opparbeiding av gode uteoppholdsarealer. Ved byggesøknad skal det påses at tilbygg får en enhetlig og harmonisk utforming med hensyn til materiale, takvinkel/takform og farge. Skjemmende farger er ikke tillatt, og kommunen kan i spesielle tilfeller stille krav til fargevalg.

3.3 – Terrengbehandling, utomhusplan:

Ikke-bebygd del av tomte skal utformes tiltalende. Fyllinger og støttemurer skal så vidt mulig unngås, og det er ikke tillatt å ha skjemmende skjæringer og fyllinger. Skjæringer som følge av utgraving/planering av tomt skal tilplantes med stedegen vegetasjon. Der det er behov for forstøtningmurer mot nabotomt eller veg, skal disse i hovedsak utføres i naturstein. Kommunen kan påby at planeringshøyden blir senket eller hevet slik at høyde på murer blir redusert. Se ellers bindende juridisk illustrasjonsplan i § 6.4 for utomhustiltak.

Sammen med søknad om byggetillatelse skal kommunen kreve at det blir utarbeidet en detaljert utomhusplan. Denne skal ved siden av å vise bebygd areal, også vise terrengbehandling og eksisterende og ev. ny vegetasjon. Utomhusplan må bygge på/samsvare med intensjonen i den juridisk bindende illustrasjonsplanen i §6.4 og §3.17 for krav til byggesøknad.

Det skal i størst mulig utstrekning tas vare på og nytte eksisterende terreng, vegetasjon og kulturminner og lignende i området i forbindelse med utbygging. Sandal Parkdrift AS sin rapport «Vurdering av trær» datert 11.02.22 (eller tilsvarende rapport som erstatter denne), skal sammen med den juridiske bindende illustrasjonsplanen og plankartet definere hvordan utomhusarealene skal opparbeides og ivaretas.

3.4 - Høyde på terreng, gjerde m.m. mot offentlig veg og grøntarealer:

Terreng, gjerde, hekker o.l. i formåls grensen 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 bestemmelsene vedrørende frisisiktzone.

3.5 - Kommunaltekniske anlegg:

Innenfor byggeområdet kan oppføres trafokiosk, pumpestasjon eller andre tekniske innretninger hvor dette er nødvendig. Frittstående bygg skal tilpasses stedets bebyggelse med hensyn til form og farge, og plasseres uten å forringe uteoppholdsarealene. Slike innretninger skal godkjennes av kommunen.

3.6 - Drenering, tilgang til kommunaltekniske anlegg:

Gjennomføring av bygningsmessige tiltak skal ikke gi endringer i avrenningssituasjonen fra planområdet. Det skal legges til rette for at overflatevann kan sige ned i grunnen på en kontrollert måte gjennom fordrøyning, infiltrasjon eller tilsvarende. Overflaten skal bare forsegles så langt det er nødvendig. Kommunen skal ha rett til å nytte uteareal i forbindelse med nødvendig vedlikehold av kommunaltekniske anlegg som krysser eller ligger inntil byggeområde.

3.7 – Lekeplass:

Det etableres offentlig kombinert nærlekeplass og liten kvartalslekeplass, o_LEK, for beboere og naboer til B1, som også skal være åpen for allmenn ferdsel og tilgjengelig for alle. Se § 4.2 og § 9.3.

3.8 - Universell utforming:

Planlegging og utbygging skal basere seg på prinsippet om universell utforming/tilgjengelighet for alle.

3.9 - Energi:

Nye tilbygg skal tilknyttes fjernvarmenettet. Det samme gjelder ved hovedombygging av bygg. I detaljprosjektering (på byggesaksnivå) skal det legges vekt på energibesparende løsninger. Nye tilbygg skal ha energimerke grønn B eller bedre. Kommunen kan godkjenne andre energiformer dersom det kan dokumenteres at bruk av alternative løsninger for tiltaket vil være miljømessig bedre.

Det må tas kontakt med strømleverandør i god tid før byggestart for å planlegge strømforsyning til boliger og avklare nettkapasitet.

3.10 - 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 kulturavdelingen i fylket for avklaring, jf. kulturminnelovens § 8 andre ledd.

3.11 - Kommunale normer og utbyggingsavtale:

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. Overvann skal håndteres lokalt på tomte.

Det vises også til bystyrets vedtak om krav om utbyggingsavtale dersom kommunen skal overta offentlige VA-anlegg for framtidig drift og vedlikehold (jf. B-sak 116/06 og bestemmelsene tilknyttet gjeldende kommuneplanens arealdel, egengodkjent 21.02.2008).

Offentlige anlegg skal opparbeides etter tekniske planer godkjent av kommunen.

3.12 – Sykkelparkering:

Det skal minst være 2 sykkelplasser pr boenhet i B1. Det skal tilrettelegges for sykkelparkering innenfor planområdet. 50 % av sykkelplassene skal plasseres nær hovedinngang. De øvrige 50% skal være innomhus eller være delvis overbygde.

3.13 – Renovasjonsteknisk plan:

Håndtering av avfall skal skje i henhold til renovasjonsteknisk forskrift. Renovasjon for boenheter i B1 skal skje i felles renovasjonsareal regulert på plankart f_RA. En renovasjonsteknisk plan skal utarbeides på byggesaksnivå, og skal redegjøre for om flere boenheter i nabolaget skal knytte seg til felles renovasjonsløsning i f_RA.

3.14 – Trær:

Trær som tilhører en historisk beplantning kan anses som landskapselement, og klassifiseres derfor som viktige trær. Det skal ikke være byggeaktivitet innenfor de viktige trærnes hensynssone. Beskjæring skal utføres i henhold til «best praksis» (Norsk Trepleieforum. Beste praksis for beskjæring av trær, 2013). Se § 3.3 vedrørende rapporten «Vurdering av trær» utarbeidet av Sandal Parkdrift AS, juridisk bindende illustrasjonsplan §6.4 og hensynssoner vist på plankartet.

3.15 – Tiltaksplan, fremmede plantearter:

Det er registrert uønskede fremmede plantearter (platanlønn) innenfor planområdet. Før det blir gitt tillatelse til igangsettelse av anleggsarbeid, må det foreligge tiltaksplan som beskriver hvordan man kan forhindre at fremmede arter sprer seg med masse som blir fraktet ut av området.

3.16 – Håndtering av avfall og masser i anleggsfasen:

Avfall, masser og eventuelt forurensede masser, skal transporteres til godkjent fyllplass.

3.17 – Krav til byggesøknad:

I byggesøknaden skal det utarbeides en bindende situasjonsplan/utomhusplan i samsvar med juridisk bindende illustrasjonsplan, se § 6.4. I tillegg skal det være tegninger og beskrivelse som skal vise/redegjøre for:

- Atkomstveg og parkeringsløsninger, samt stigningsforhold på atkomstveg og avkjørsler, i samsvar med juridisk bindende illustrasjonsplan og plankartet.
- Parkeringsareal, sykkelparkering og annen disponering av fellesareal herunder gjerde, murer, skråninger og drenering.
- Plassering og høyde på byggetiltak med snitt inneholdende høydedokumentasjon i forhold til tilstøtende bygninger og terreng. Takvinkel, møneretning og etasjetall på planlagte byggetiltak. Det skal være fasadeopprikk og perspektivskisser som viser utforming i forhold til eksisterende og planlagte bygningsvolum.
- Arealbruk i byggeområde og fellesområde.
- Utforming, bruk og behandling av ubebygde areal, herunder terrengplanering, framtidig vegetasjon og bevaring av eksisterende vegetasjon. Søknad skal også inneholde løsning for terrengplanering som skal opparbeides samtidig med byggetiltak.
- Uteoppholdsareal, herunder nærlekeplass i samsvar med kommunens lekeplassnorm og fellesbestemmelsenes § 3.7.
- Løsninger for tekniske anlegg som trafo (eventuelt), OVA, håndtering av overvann, avfallshåndtering etc.
- Dokumentasjon av fargebruk.
- Høyder skal kotesettes på situasjonsplanen/utomhusplanen. Terrenginngrep og høyder skal vises i terrengsnitt.

Det stilles egne krav til utarbeiding av utomhusplan/byggeplan for o_LEK under §4.2 og for o_FRI1 under §6.2

3.18 – Støy og støv i anleggsperioden:

Det skal etterstrebes å minimere støy- og støvplager i anleggsperioden. Retningslinjene for behandling av støy i anleggsperioden, jfr. T-1442 kap. 6, skal ligge til grunn for gjennomføring av tiltak iht reguleringsplanen. For støv i anleggsperioden skal retningslinjen T-1520 ligge til grunn.

§ 4 - Bebyggelse og anlegg

4.1 - Boligbebyggelse (B):

4.1.1 - B1:

I B1 tillates byggetiltak kun innenfor byggegrensene. Det er ikke tillatt med tiltak, konstruksjoner og bygg utenfor byggegrensen. Unntak for levegg som kan tillates kun i nordvestre del av B1, og kun innenfor byggegrense. Eventuell levegg må utformes som en naturlig del av tilbyggets arkitektoniske utforming.

Det skal opparbeides sammenhengende buskfelt i østre grense til o_TD1 som fysisk avgrensning inn mot B1.

Ved ombygging av etablert villa «Dalen-huset»:

Villaen «Dalen-huset» skal bestå.

Gesims- og mønehøyde på tilbygg skal ikke overstige dagens høyder på eksisterende bygg. Det tillates ikke parkering innenfor B1. Graden av utnytting skal ikke overstige %-BYA=36.

Nye tilbygg til etablert villa tillates kun mot nord og nordlig del av vestfasaden. Det er eksteriøret til villaen som har samfunnsmessig verneverdi, og det tillates ikke nye eller endrede arkitektoniske element (balkong, karnapp, endret vindusstørrelse f.eks.) på vest-, sør- eller østfasadene av «Dalen-huset», den gamle villaens fasadeuttrykk søkes bevart mest mulig intakt. Nye takvinduer tillates kun mot nord. Dersom vindu erstattes med ny dør ut mot hageareal, skal dette tilpasses byggets nåværende fasadeuttrykk og estetikk.

Innvendig tillates ombygging av «Dalen-huset» til maks. 8 nye boenheter, inkl. nye tilbygg. Det tillates strukturelle endringer innvendig i bygget, samt andre nødvendige endringer for å tilfredsstille dagens krav til boliger og tilgjengelighet. Eventuell heis skal plasseres innenfor villaens bygningsvolum eller i nytt tilbygg mot nord.

Nye tilbygg skal underordne seg og harmonere med/tilpasses den eksisterende bygningsmassen i form, proporsjon og skala, men skal ikke være en kopi av det eksisterende. «Dalen-huset» skal framstå som autentisk i byggestil og være den dominerende bygningsmassen i B1, mens nye tilbygg skal representere sin egen tids arkitektur og være tilbaketrukket fra «Dalen-husets» hovedfasade mot sør.

Byggetiltak og utomhustiltak i B1 skal forelegges fylkeskonservator til uttalelse før tillatelse til tiltak kan gis.

4.1.2 - B2:

Dette B2-området er kun med i planområdet for å opprettholde tilkomst til boligeiendommen og garasjen på eiendom gnr/bnr. 134/182

4.1.3 - B3:

Dette arealet er kun med i planområdet i forbindelse med at frisiktzone for fortau og veg er vist på plankartet.

4.2 - Lekeplass, offentlig (o_LEK):

Lekeplassen skal være offentlig og åpen for alle.

Området skal nyttes til kombinert nærlekeplass, liten kvartalslekeplass og sosialt samlings- og aktivitetsområde sammen med o_FRI1. Terrenget skal ha en utforming og en opparbeidelse som gir mulighet for uteopphold, rekreasjon, lek og spill på tvers av aldersgrupper, med nødvendig utstyr, bord og benker som alle kan bruke. Det skal likevel være fokus på de yngste barna (1-6 år) ved valg av lekeapparat.

Arealet skal minimum inneholde 3 lekeapparat, benk og fast dekke på minst 1,6 m x 1,6 m. Sandkasse kan etableres i o_LEK, men er ikke et krav. Se krav stilt til o_FRI1 i §6.2, da begge lekeområdene må ses i sammenheng.

o_LEK kan opparbeides med beplantning, murer, belysning, lekeapparater, benker, gangstier, vannarrangement, sitteplasser og andre parkmessige installasjoner. Området skal beholde mest mulig av terrenget og vegetasjonen dersom dette i seg selv gir gode lekeareal.

Opparbeiding og sikring av lekeplass skal skje i henhold til gjeldende kommunale normer og regler.

Ved søknad om tiltak skal det utarbeides en detaljert utomhusplan/byggeplan for lekearealet (o_LEK) i målestokk M=1:200, med detaljutsnitt i 1:50. Byggeplanen skal følge kommunens kvalitets- og innholds krav til lekeplasser og skal være i tråd med intensjonene vist i illustrasjonsplan under §6.4 i bestemmelsene. Utomhusplanen/byggeplanen med detaljer skal godkjennes av Ålesund kommune avdeling Miljø og Samferdsel før arbeidene kan igangsettes.

4.3 - Renovasjonsanlegg (RA)

Det skal opparbeides et felles renovasjonsareal som alle nye boenheter i planområdet skal benytte, eksisterende boenheter kan også være tilknyttet felles renovasjonsanlegg. Plassering og antall avfallscontainere/-dunker skal være i samsvar med ÅRIM sine retningslinjer innenfor området RA. Dette skal ligge til grunn for innsendelse av byggesøknad. Se rekkefølgekrav §8.5.

Det kan oppføres tak/konstruksjon over/rundt avfallscontainere/-dunker. Byggegrense for tiltak gjelder ikke mot veg, men tiltak eller avfallscontainere/-dunker må ikke komme i konflikt med frisiktzone i krysset. Se planomtale for vurdering av løsning.

§ 5 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

5.1 - Veg, felles (f_V):

5.1.1 f_V1 skal være felles tilkomstveg for alle eiendommene innenfor planområdet, og ev. framtidige fradelinger fra disse. Gbnr: 134/8,134/6, 137/17,134/117, 134/182, 134/357 og 134/358.

- 5.1.2 f_V2 er eksisterende avkjørsel til eiendommer nord og nordøst for B1. Gbnr: 134/6, 134/117 og 134/182.
f_V2 innenfor planområdet kan også benyttes som manøvreringsareal ved behov for snumulighet.
- 5.1.3 f_V4 er felles eksisterende avkjørsel til eiendommer øst og sørøst for B1, samt for eventuelle framtidige fradelinger fra disse eiendommene. Gbnr: 137/17, 134/357 og 134/358.
- 5.1.4 f_V3 er eksisterende areal som skal benyttes til snumulighet for kjøretøy på f_V1, og skal ikke benyttes til parkering.

5.2 - Parkeringsplass, felles (f_PP):

Felles parkering f_PP2 skal være felles for boenheter innenfor B1.

5.3 - Parkeringsplass, privat (PP):

Den regulerte parkeringsplassen PP1 skal brukes til privat HC-parkering for bolig i B1, gnr. 134, bnr. 8.

5.4 – Fortau, offentlig (o FO):

Fortaue er allerede etablert og skal opprettholdes som regulert.

5.5 – Annen veggrunn, teknisk, felles (f_AVT):

f_AVT opprettholdes som annen teknisk veggrunn, og f_AVT2 kan benyttes som manøvreringsareal ved behov for snumulighet.

5.6 – Annen veggrunn, grønt, felles (f_AVG):

Generelt krav om at beplantning og vegetasjon ikke skal hindre kravene til fri sikt.

f_AVG1 og f_AVG3 opprettholdes som annen veggrunn, grønt, som i dagens situasjon. Arealene kan beplantes med hekk og annen vegetasjon, så fremt det ikke ligger i frisisiktsonen eller hindrer fri sikt. Skjøtsel og vedlikehold av f_AVG1 og f_AVG3 ivaretas av vegeier.

f_AVG2 skal sør for f_V3 beplantes med tilsvarende hekk som den som fjernes fra Nørvelia-vegen i forbindelse med ombygging av B1. Nord for f_V3 kan f_AVG2 beplantes med lavtvoksende planter/busk/blomster.

Det skal være fri ferdsel til o_FRI1 fra f_V3 via f_AVG2 og her tillates ikke beplantning som hindrer tilkomst for gående i nord-vestre del av o_FRI1. Skjøtsel og vedlikehold av f_AVG2 ivaretas av eier av B1.

Det tillates ikke plantet vegetasjon med høyde over 0,5 m over vegbanen i f_AVG4. Det tillates ikke at vegetasjon i f_AVG-areal hindrer bruk av tilgrensende areal i samsvar med arealformål, eller vanskeliggjør fri ferdsel, parkering eller inn-/utkjøring.

§ 6 – Grønnstruktur

6.1 - Generelt

Det er ikke anledning til å bygge kommunaltekniske anlegg (trafo, pumpestasjon e.l.) innenfor grønnstrukturområdene.

6.2 – Friområde, offentlig (o_FRI1):

Området skal brukes til liten kvartalslekeplass i sammenheng med o_LEK og opparbeides i henhold til krav satt i kommunedelplanen. Friområdet skal være åpen for allmenn ferdsel og fungere som fullverdige rekreasjons- og lekeområde for alle beboergrupper, inkludert funksjonshemmede barn og voksne. Det skal legges vekt på universell utforming, dvs. at apparater og anlegg i området skal kunne benyttes på like vilkår av så mange som mulig. I området kan oppføres tiltak/anlegg som har direkte tilknytning til områdets bruk som kvartalslekeplass, slik som sitteplasser, belysning, liten akebakke, sandkasse, natursteinsmur, gangstier, vannarrangement mm. Antall lekeapparat må vurderes opp mot utforming av lekeplassen i o_LEK, se §4.2, men som et minimum må det totalt i o_LEK og o_FRI1 til sammen være minst 4 lekeapparat i tillegg til sklie i o_FRI1. Det tillates ikke ballbinge eller andre tiltak for ballspill (målkurv el.lign.) i o_FRI1. Alle tiltak for lek i o_FRI1 må vurderes opp mot hageanleggets utforming, det er ikke tillatt med skjemmende konstruksjoner eller tiltak som dominerer vesentlig og forringer hageanleggets historiske betydning. o_FRI1 skal opparbeides med gangforbindelser og stier gjennom friområdet som naturlig tilknytter seg o_LEK på en god måte.

Det skal etableres en sti i østre del av o_FRI1 langs f_AVG2 for allmenn ferdsel. Utforming av stien skal tilpasses hageanleggets helhetlige karakter. I sørøstre del av o_FRI1 skal det etableres port i overgangen mellom denne stien og o_FO1. Porten må være transparent slik at den ikke hindrer sikt, da den blir liggende i frisiktsonen H140_3.

Det skal også etableres en port i sør-vestre del av o_FRI1, denne skal tilbaketrekkes fra o_FO1. Minst en av inngangene fra o_FO1 skal være universelt utformet.

Ved søknad om tiltak skal det utarbeides en detaljert utomhusplan/byggeplan for lekearealet (o_FRI) i målestokk M=1:200, med detaljutsnitt i 1:50, Utomhusplanen/byggeplanen med detaljer skal fremlegges fylkeskonservator for uttale og godkjennes av Ålesund kommune avdeling Miljø og Samferdsel før arbeidene kan igangsettes.

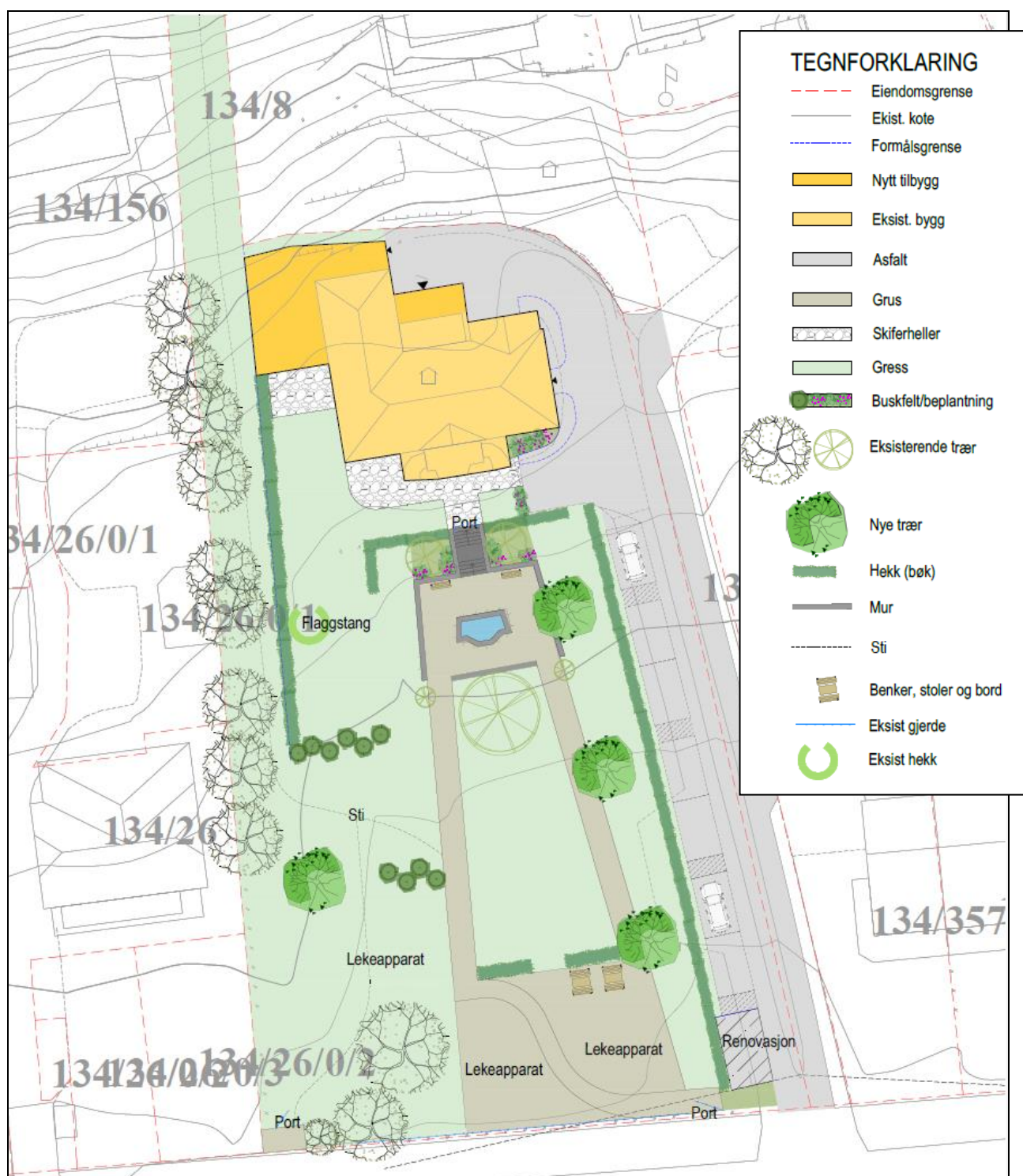
Utomhusplan/byggeplan skal legges frem for godkjenning av kommunen ved behandling av byggesaken. Friområdet skal opparbeides i samsvar med juridisk bindende illustrasjonsplan som vist i §6.4.

6.3 - Turdrag, offentlig (o_TD):

Innenfor området for turdrag settes det av plass til en enkel natursti. Området skal være åpen for allmennheten, med tilkomst gjennom o_FRI1. Beplantning eller avgrensninger som kan hindre fri ferdsel gjennom o_TD1 i nord-sør retning tillates ikke.

6.4 – Juridisk bindende illustrasjonsplan:

Illustrasjonsplanen er juridisk bindende for utforming av utomhusareal. Nytt/nye tilbygg (mørkere gul farge) er kun vist som prinsipp på illustrasjonsplanen, der avstand fra nabogrense i nord til nytt/nye tilbygg kan være mer enn 1 m. For byggegrense se plankart.



Juridisk bindende illustrasjonsplan, utarbeidet av Nordplan AS, revidert 14.08.24.

§ 7 – Hensynssoner

7.1 – Frisiktsoner 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.

Unntak for etablerte gjerdestolper i mur og transparent gjerde mellom eiendommen 134/8 o_FRI1 og fortauet o_FO1. Murstolpene og gjerdet er å anse som en viktig del av kulturmiljøet på Nørve og kan opprettholdes som etablert, selv om det ligger i frisiktsonen.

7.2 - Bevaring av naturmiljø (trær) H 560

Trær som er viktige å bevare er registrert med hensynssone på plankartet, H560. Det skal ikke utføres tiltak som kan skade vegetasjonens rotsoner. Byggearbeider, rivearbeider og opparbeiding av hageareal og uteplasser må gjøres skånsomt i forhold til vegetasjonen, og tiltaksplan for beskyttelse av trærne/vegetasjonen må godkjennes av kommunen først. Tiltak som kan påvirke/gå utover hensynet til vegetasjonen i hensynssonene må også godkjennes av kommunen i forkant.

Dersom ett av trærne eller vegetasjonen som omfattes av hensynssone tar skade under anleggsperioden eller etterpå, kreves minimum planting av tilsvarende tre/vegetasjon snarest og i første mulige vekstsesong etter hendelsen. Nyplanting må godkjennes av kommunen, da hageanlegget har kulturhistorisk verdi i seg selv.

Dersom eksisterende tre i grense mellom B1 og o_FRI1 (treet ligger dels i H560_1) må fjernes for å få til en god og sikker gangforbindelse (sti) gjennom o_FRI1, så må det plantes et nytt tre, som ikke kommer i konflikt med eksisterende trær eller gangforbindelsen.

§ 8 – Bestemmelsesområder

Bestemmelsesområde #1:

Bestemmelsesområde #1 er avsatt i sørlig del av B1 for å ivareta hageareal til villaen, samtidig som det blir en integrert del av det store hagearealet i sammenheng med o_FRI1. Sørlig, vestre og østre grense for bestemmelsesområdet #1 går i formålsgrense mot henholdsvis o_FRI1 og o_TD1

Tiltak i #1 skal opparbeides i samsvar med juridisk bindende illustrasjonsplan som vist i §6.4. Ved søknad om tiltak skal det utarbeides en detaljert utomhusplan/byggeplan for #1 i målestokk M=1:200, med detaljutsnitt i 1:50.

Det tillates ikke byggetiltak i #1, men opparbeiding av uteareal skal gjøres i samsvar med bindende illustrasjonsplan og reguleringsbestemmelsene. Andre tiltak i tilknytning til hageanlegget skal beskrives særskilt og underordne seg anleggets historiske uttrykk og utforming. Alle tiltak og utomhusplanen/byggeplanen, med detaljer, skal legges frem til uttale hos fylkeskonservator og skal godkjennes av Ålesund kommune avdeling Miljø og Samferdsel før det kan gis igangsettingstillatelse for arbeidene.

§ 9 – Rekkefølgekrav

9.1 - Infrastruktur:

Det kan ikke gis brukstillatelse for nye boenheter i B1 før vegen f_V1 er opparbeidet i henhold til plankart og illustrasjonsplan. Om- og nybyggingsarbeid i B1 kan likevel starte ved bruk av regulert vegtrasé med anleggsvegstandard. Tilkomsvegen skal bygges ut etter detaljplan godkjent av kommunen. Det stilles krav til samlet detaljprosjektering av teknisk anlegg (veg, vann, overvann og avløp) som må være gitt tillatelse til av kommunen før man kan få byggetillatelse til tiltak i boligområdet. Før man kan få ferdigattest til nye boenheter i B1 må vegen f_V1 være ferdigstilt.

Parkeringsplasser i PP1 og f_PP2 slik som krevd etter planen, skal være opparbeidet før boenheter i B1 kan tas i bruk.

Spillvann skal føres til godkjent renseanlegg før det kan gis brukstillatelse til 8 nye boenheter.

9.2 - Skolekapasitet:

Skolekapasitet må vurderes før igangsettelsestillatelse.

9.3 – Offentlig lekeplass og friområde:

Før det gis brukstillatelse for 5 eller flere boenheter innenfor B1, skal det dokumenteres at offentlig lekeplass o_LEK er ferdig opparbeidet.

Dersom det må fjernes et tre ved opparbeiding av gangforbindelse i østlig del av o_FRI1, så skal det erstattes med et nytt tre i samme del av o_FRI1 som ikke hindrer gangforbindelsen. Nyplanting skal skje så snart det er sesong for det.

Friområdet skal være opparbeidet i henhold til juridisk bindende illustrasjonsplan seinest første vekstsesong etter at boenhetene er ferdigstilte/innflyttet.

9.4 – Renovasjonsanlegg:

Renovasjonsanlegg må være godkjent og ferdigstilt før det kan gis brukstillatelse/ferdigattest til første boenhet i B1.

*

Nordplan AS/VH Plan og bygning, 29.08.24

Egengodkjent av Ålesund kommunestyre i møte 19.09.2024, sak 107/24

Håkon Lykkebø Strand
- ordfører -

Anne Mette Liavaag
- konstituert kommunedirektør -