

Oppsummering/Referat frå synfaring 24.01.2022 - Detaljregulering Nørvelia, gbnr. 134/8 mfl.

Prosjekt: 21151 Detaljregulering Nørvelia gbnr 134/8
Sak: Detaljregulering
Dato: 25.02.2022

Oppmøte:

- Tiago Carvalho (Ålesund kommunale eigeendom, forslagsstillar)
- Lesley Robinson (Nordplan, plankonsulent)
- David Lawford (Nordplan, landskapsarkitekt)
- Eirin Kleiven (Nordplan, plankonsulent)
- Helge Aarset (Fylkeskonservator)
- Daniel Armitage (Sandal parkdrift, arborist)
- Michiel Braakhekke (Sandal parkdrift, arborist)
- Annegret Siejak (Ålesund kommune, plansaksbehandlar)
- Anette Solbakk (Ålesund kommune, Plansjef)
- Anne Laura Rasch Haugen (Ålesund kommune, byggesaksjef)

Generelt/bakgrunn – regulering av eiendommen

Synfaring av planområdet var gjennomført måndag den 24.01.2021. ÅKE (eigar av eigedommen) og Nordplan (plankonsulent for ÅKE) innkalla til befaringsmøte for å avklare mest mogleg. Dette i samband med at Nordplan er engasjert av ÅKE for å regulere eigedommen 134/8 frå offentleg/privat tenesteyting til hovudsakleg bustadformål, og grøntareal m.m. Synfaringa var nødvendig for å i fellesskap prøve å avklare kva for føringar/ moglegheiter/begrensningar vi kan rekne med i reguleringsplanarbeidet.

I forkant av synfaringa/møtet på stedet, så har planavdelinga i kommunen stilt spørsmål til ÅKE om det kunne vere mogleg å sjå føre seg anna bruk av villaen som til dømes omsorgsbustad (barnebustad?). Dette var eit løst spørsmål sett frå eit økonomisk men også praktisk-/behovsperspektiv. Kunne ein oppretthalde dagens arealformål (off/privat tenesteyting) for omsorgsbustad og dermed unngå ein langvarig reguleringsprosess? Eller om omsorgsbustad kunne inngå i bustadformålet ved ein regulering av området. Dette ville vere avhengig av ÅKEs krav til verdiøkning på eigedommen.

Med dette som bakteppe, drøfta vi ulike innfallsvinkel til tiltak som kan skje på eigedommen, enten gjennom regulering eller byggesak.

Innleiinga for at ÅKE engasjerte Nordplan i regulerings-saka, var å lage 3 alternative skisseløysingar på mogleg utnytting av eigedommen, med ein kombinasjon av ombygging av villaen og eventuelt tilbygg og/eller frittstående bygg, samstundes som ein framleis får eit hageanlegg/grøntstruktur/leikeareal for allmenn ferdsel.

Dette skissearbeidet er ikkje gjennomført pr. no, nettopp fordi ein ville få avklaring av føringar/moglegheiter og eventuelle begrensningar før ein sette i gong med dette arbeidet.

Difor, for å få ein nærare vurdering av kulturmiljø, og då særleg uttale kring villaen med hageareal, var fylkeskonservator deltakande på synfaring. For samstundes å få vurdering av verneverdi for trær på området var også arborist tilstades frå Sandal Parkdrift.

Elles var representantar frå planavdelinga og byggesaksavdelinga hos Ålesund kommune tilstades, i tillegg til plankonsulent og landskapsarkitekt frå Nordplan, samt forslagsstillar ÅKE.

ÅKE peika på at det hastar å kome fram til ei løysing slik at ikkje villaen forfaller endå meir (det er skade på bygget no, og det treng vedlikehald for å hindre vidare forfall).

Gitt at krav til kvartalsleikeplass må oppretthaldast, så kan det vere vanskeleg å halde på villaen utan ombyggingar, og utan tilbygg eller frittstående bygg, då det vil vere vanskelegare å finne økonomi i prosjektet.

Representantar frå plan og bygg i kommunen var på synfaringa opptekne av å bevare villaen i stor grad, og drøfta moglege scenarier, med utvikling av eigedomen til representasjon, til kontorformål, til familiebusstad, til barnebusstad/omsorgsbustad osv..... men konklusjonen er at forretningsutviklinga til ÅKE må avklarast før ein veit korleis ein skal gripe saken an.

- Etter synfaringa blir det utarbeidd ein rapport frå Sandal Parkdrift (arboristar) med vurderingar og anbefalingar knytt til verneverdi av trær og hageanlegget. (Ref.anmerkning: denne ligg no føre her).
- Fylkeskonservator vil og kome med eigen uttale kring villaen og tilhøyrande opparbeidd hageareal.

Desse vurderingane vil legge grunnlaget for vidare drøfting om utvikling av eigedomen. Tema som var diskutert under synfaringa er oppsummert under.

1 - Bevaring av villaen og opparbeida hageareal

Fylkeskonservator peika på at villabygget og eksisterande opparbeida hageareal har kulturhistorisk verdi som tilseier at det er verdt å ivareta. Vidare vurderte fylkeskonservatoren at det beste for å ivareta villaen sin kulturhistoriske verdi ville vere å nytte den som ei heil buening, altså ikkje dele inn i fleire bueningar. Og dels interiøret som kan vere ønskeleg å behalde.

Det vart vidare diskutert mogelegheiter kring ei slik løysing og at ein då vil vere avhengig av éin kjøpar som ønsker å pusse opp villaen, noko som kan bli vanskeleg å gjennomføre i praksis. Verdi av eigedomen vil og vere avhengig av om eigedomen kan selges samla med hageareal, dvs. heile hagen i sin helheit, eller om det må vere offentleg leikeplass i sør.

Vidare var det drøfta mogelegheiter for å ivareta villaen sin verdi sjølv om bruken vert endra, då gjennom å etablere eigne bueningar (omsorgsrelatert/ barnebusadar eller vanlege bueningar som selgast på det opne markedet).

Fylkeskonservatoren peika på at bygget sin fasade i sør er spesielt viktig å ivareta med tanke på kulturhistorisk verdi. Om det vert planlagt for separate bueningar knytt til villa-bygget, eller ombygging av villaen, så bør iallefall sørleg fasade i minst mogleg grad endrast (ikkje utanpåliggande balkongar og likn.) Det var vidare diskutert mogelegheit for etablering av tilkomst/ingang til bueningar på nord- eller nordvestre del av bygget, då ei endring av fasade her vil vere til liten sjenanse for naboar, samstundes som byggets fasade i sør ivaretakast.

Eit anna tema som var drøfta var etablering av tilbygg eller separat(e) bygg til t.d. bueningar eller bygg som nyttast av helsepersonell (personalbase om villa nyttast til

omsorgsbustad/barnebustad). Uansett formål så vil plassering av eventuelt tilbygg/frittstående bygg i stor grad vere avhengig av kva trær som har verneverdi, og omsynsona for rotsystem til verneverdige trær og nabotrær. Det vil også vere nødvendig å sjå på kor eigedomsgrensa går, da ein mistenke at nokre av trea ligg på naboeigedom. Dette vil gå fram av rapport frå arboristar.

Det blei vurdert at eventuelt tilbygg/bygg bør plasserast nordvest i planområdet, altså vest/nordvest for villa og eksisterande hageareal, eventuelt i tilknytning til villaen sitt nordlege innerhjørne. I dette området vil bygget/tilbygget vere til liten sjenanse for naboar, da særleg med tanke på helling i terrenget. Signala frå plan- og byggesaksavdelinga var at OM det skal tillatast tilbygg eller frittstående bygg på eigedomen, så vil plassering på nord og nord-vestsida av eigedomen vere mest akseptabel, både av omsyn til hagearealet, villaens verdi, og at tiltak her ikkje vil vere for dominerande eller ha så stor ulempe i høve naboeigedomar. Men bevaring av trær kan og påverke dette.

Det var også nemnt at grense mellom areal for offentleg/privat tenesteyting og grøntstruktur bør vere førande, og mindre justeringar av denne for å ivareta heilskapen innanfor planområdet kan om mogeleg vurderast (Sjå avsnitt under «Skille mellom») Men om justering av grensa so er det framleis viktig at dette ikkje går på bekostning av totalt areal for grøntstruktur.

2 - Skille mellom ulike arealføremål innanfor planområdet

Prinsipp for vidareføring av grøntstruktur og offentleg eller privat tenesteyting var diskutert. I kommunedelplan er sørleg del av planområdet avsett til grøntstruktur medan nordre del er avsett til offentleg eller privat tenesteyting. Skillet mellom arealføremåla ligg ca midt i planområdet. Fylkeskonservator gav eit innspel om at når formåla skal vidareførast i ny detaljreguleringsplan – eller om tenesteyting skal endrast til bustadformål - så bør områda sjåast som ein samanlagt heilheit og skillet bør såleis gjennomførast på ein slik måte at det er samanheng mellom det som skjer innafor dei ulike områda. Det skillet som går fram av overordna plan med ein rett strek gjennom planområdet vil såleis vere uheldig. For å eksemplifisere løysing for avgrensing var det drøfta til dømes ein avrunda grense som då vidareførte prinsippa ved eksisterande hageareal til villa, eller liknande. Prinsippa vart også foreslått vidareført gjennom å nytte beplantning i avgrensinga, skillet mellom areal for allmenn ferdsel/leik og meir privat bustadformål bør ikkje vere eit avvisande eller dominerande gjerde, altså ikkje inngjerding av leikeplass eller bustadeigedom. Formålsgrense går truleg i (ny) eigedomsgrense.

3 – Sett frå landskapsarkitekt-perspektiv

Hagearealet har ein form for formal linjeføring (eit slags «formal garden» eller forsøk på det), ein struktur som med åra er blitt oppbrutt eller øydelagt eller har forfalt på grunn av endring i bruk og plassering av leikeareal (det har vore barnehage her i mange år). Samstundes har eit parkeringsareal også spist seg inn på hagearealet. Det som ligg att er oppstykk og avkobla frå resten av arealet. Mange trær/plantar har vekse forbi «the point of no return» og kan ikkje bli beskåra eller stelt, fleire av trea har sjukdom, noko som vil kome fram i rapporten til arboristen.

Forslag om felles tilkomstveg i nord-sør retning er eit godt grep for å unngå unødig areal/overflødig areal, og gi moglegheit til ein felles tilkomstveg av betre standard enn dagens to tilkomstvegar. Sjølv om det frå starten av har vore separate tilkomststar her, så

vil det gi ein betre løysing for renovasjon å samle tilkomstene for bustadene i området til ein tilkomstveg. I dag ryggar renovasjonsbilen opp tilkomstvegen og det er smalt.

Hagemurane er av dårleg kvalitet/utførelse – desse er originale. Barlind er no så stor at dei blokkere sikt til frå huset – det same gjeld og for apeskrekken.



LARK har elles tankar om hagearealet og vegetasjonen/trærne, men vil avvente konklusjon før ein har fått rapporten frå arboristene i Sandal Parkdrift AS.

På synfaringa kom det fram at planavdelinga ønskjer at apeskrekken må vurderast av omsyn til kulturhistorisk verdi, ikkje berre ut frå naturmangfold og at den er ein framand og «uønska» art her i Noreg.

4 - Innkøyrse til planområdet, tilkomst til bustadområdet nord for Borgundvegen

Eksisterande tilkomst til planområdet var diskutert på synfaring. Per i dag går innkøyrse til planområdet (134/8) parallelt med innkøyrse til naboar (totalt 6 naboar: 134/182, 134/117, 134/6, 134/17, 134/157 og 134/358). Kommunen stiller seg positiv til etablering av ei løysing med felles innkøyrse for planområdet og naboar, då dette vil gi ei betre trafikkmessig løysing. Ein kan då sanere avkøyrse ut i Borgundvegen og samstundes sette av tilstrekkeleg breidde for tilkomstvegen.

Nordplan peika på at denne løysinga ikkje er drøfta med naboar pr. no, men at det vil vere ei god løysing om mogleg å få til.

Ålesund, 01.02.22, rev. 25.02.22
for Nordplan AS

Eirin Kleiven, David Lawford

og

Lesley Robinson