



ÅLESUND KOMMUNE

Nordplan AS
Postboks 224

6771 NORDFJORDEID

Plan, byggesak og geodata

Saksbehandlar:
Annegret Siejak
Tlf. 70 16 26 17

Dykkar referanse:

Vår referanse:
21/9244-2 21/98576

Arkivkode:
L13 134/8

Dato:
01.12.2021

Detaljregulering for Nørvelia, gbnr. 134/8 mfl. - Referat frå oppstartsmøte 22.10.2021

Planidentifikasjon/ arkivsak-nr.	2021009244 21/9244
Sakstittel	Nørvelia - gbnr. 134/8 mfl. - Detaljregulering
Møtedato og møtestad	22.10.2021, Ålesund rådhus
Møtedeltakarar/rolle	<p><u>Frå Ålesund kommune</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Else Jorunn Strømsheim (kommuneoverlegen), og Sigrid Roald• Magne Bernt Blindheim (vatn og avløp - VA)• Morten Nakken (veg, grønt og anlegg - VGA)• Helene Vorren (avdelingsleiar, VGA)• Anne Laura Rasch Haugen (gruppeleiar, Byggesak)• Anette Solbakk (plansjef)• Annegret Siejak (saksbehandlar og referent, planavdeling)• Linn Kristine Kvammen (planleggar) <p><i>Ikkje til stades: Cecilie Solli (barnerepresentanten).</i></p> <p><u>Frå forslagsstillar</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Tiago Carvalho, Ålesund kommunal eigedom AS - ÅKE (forslagsstillar)• Lesley Robinson, Nordplan AS (plankonsulent)
Stadnamn, gbnr.	Nørvelia, gbnr. 134/ 8
Plantype, plannamn	Detaljregulering for Nørvelia, gbnr. 134/8 mfl.
Formål med planen	<p>Bakgrunn for detaljregulering er vedtak i bystyre-sak 077/019 20.06.2019, der det blei fatta vedtak om å gjennomføre detaljregulering. Gamle Nørvelia barnehage / Villa «Dalen-huset» er etter kartlegging i 2019 kategorisert til å vere i bygningsmessig dårleg stand.</p> <p>ÅKE ønskjer ein kombinasjon av bustadutvikling av eigedom gbnr. 134/8, samstundes bevaring av eks. kulturmiljø/kulturminne og eks. grøntområde. Prosessen kan føre til ombygging av villaen. Prosjektet er i ein tidleg fase og detaljane er ikkje bestemt endå. Difor har plankonsulent heller ikkje sett nærmare på moglege løysingar for</p>

Postadresse:
Postboks 1521
6025 ÅLESUND

Sentralbord:
Tlf. 70 16 20 00

Organisasjonsnummer:
920.415.288

postmottak@alesund.kommune.no

www.alesund.kommune.no

parkering.

Tilrettelegging for gangtilkomst til friområde i nord er også eit mål. Det er ikkje planlagt å endre dette friområdet som er ein del av Aksla. I tillegg ønskjer ÅKE å vurdere moglegheita for å knyte saman grøntarealet sør for Borgundvegen (gbnr. 134/349), og sikre betre gang samband mot sør/Nørvegata.

Området nord for Borgundvegen har i dag to parallelle tilkomstvegar.

Mogleg samanslåing av begge vil bli vurdert i planforslaget.

ÅKE understrekar at utviklingsprosjektet er avhengig av verdiauke av eigedomen.

Planområdet og verknader av planarbeidet:

I hovudsak gjeld planinitiativet gbnr. 134/8. ÅKE ønska å ta med delar av Borgundvegen, gbnr. 134/349 og vegarealet/Stoknesvegen ned mot Nørvegata. (Grundigare omtale av planområdet går fram av planinitiativ datert 19.8.2021.), men det var før ÅKE blei merksam på at dei ikkje eige arealet sør for Borgundvegen likevel. No ønskjer dei ikkje å ta dette arealet med i planområdet.

Intensjonen er å ta vare på villaen som bustadformål. Hagearealet sør for villaen skal leggest til rette for både private, halvprivate og offentlege uteareal.

Fleire nye bueiningar kan føre til auke i trafikk, men samstundes blir det forventet avlastning langs Borgundvegen pga. ny tilkomstløyseing til Kolvikbakken ungdomskule via Nørvegata.

Foreslått formål:

- Bustad (mogleg konsentrert busetnad, 10-18 bueiningar)
- Grønt – felles nærleikeplass for nye bueiningar, offentleg eller felles friområde/grøntstruktur/ park tilgjengeleg for ålmenta
- Køyreveg (tilkomst/felles avkøyrseing til området nord for Borgundvegen)
- Føresegningsområde (bevaring av vegetasjon og kulturmiljø).



Gult markerer ønska busetnad og grønt uteareal (førebels prinsipp)

Planlagde tiltak og utbyggingsvolum:

- Plankonsulent skal jobbe med 3 ulike alternativ. Val av endeleg alt. er avhengig av planavdeling sine tilbakemeldingar i oppstartsmøte.
- ÅKE foreslår middels utnytting %-BYA= 25-30.
- Ev. ombygging av villa (ev. kombinasjon med tilbygg og/eller frittstående bygg)
- Byggehøgder for nye bygg i 134/8 vil truleg være lågare enn villaen. Dette gir mest sannsynleg moglegheit for nybygg/tilbygg mellom 2-3 etasjar.

Framlagt materiell

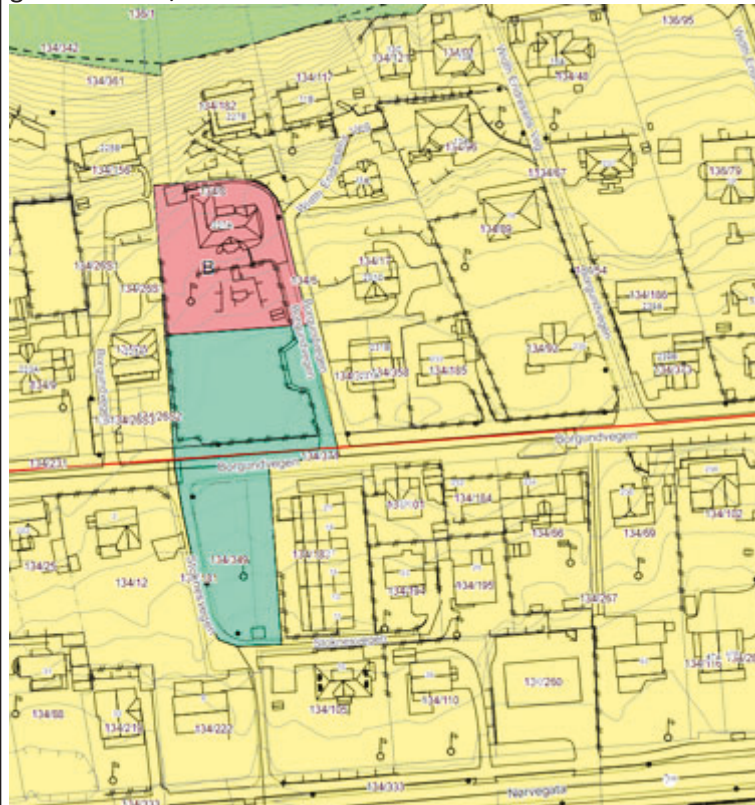
- Bestillingsskjema av oppstartsmøte og planinitiativ
- Planinitiativ med fleire kartutsnitt og bilde, datert 19.8.2021
- Kart med forslag til planavgrensing

PLANFØRESETNADAR

Gjeldande plangrunnlag for området

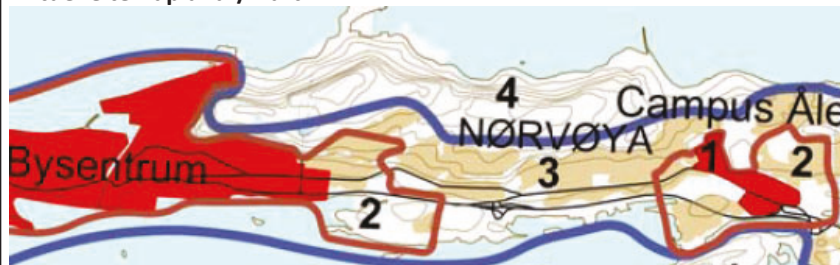
Kommunedelplan for
Ålesund 2016-2028
(vedtatt 9.3.2017)

Området er avsett til bustad, offentleg/privat tenesteyting - barnehage og grøntstruktur/friområde.



Utsnitt av kommuneplankartet

Aktuelle temaplanar/-kart:

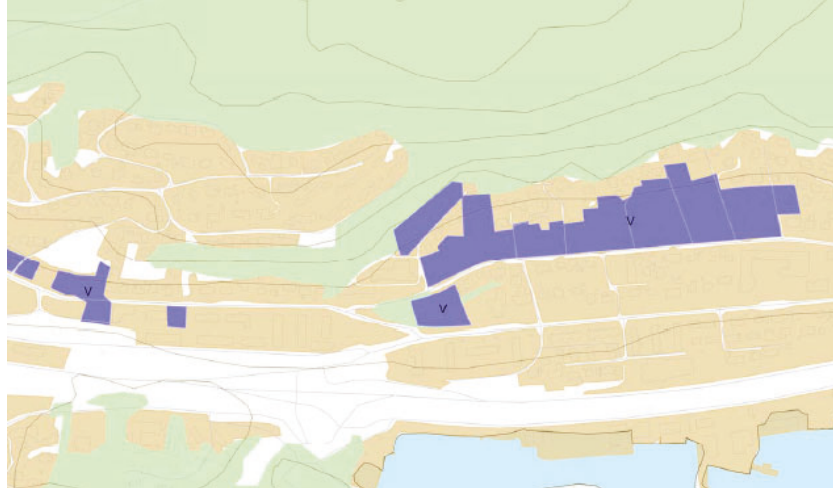


Temaplan 3 – Fortettingsstrategi: Område ligg i sone 3 - Bustadområde langs kollektivaksen bysentrum - Moa. I sone 3 er det opning for fortetting med middels utnytting der eksisterande skala skal oppretthaldast. Området har lik bygningsstruktur og retningslinjer til kommunedelplan – kap.10 inneheld følgjande pkt. i retningslinja som er relevant for planarbeidet:

- Nye tiltak skal harmonere med eksisterande bygningar og terreng gjennom volum, høgde, lengde, grunnflate, takform og materialbruk.

Fortetting og ev. endring av dagens bygningsstruktur må også vurderast i forhold

til kulturminneinteresser i området/temaplan 4 (sjå under).



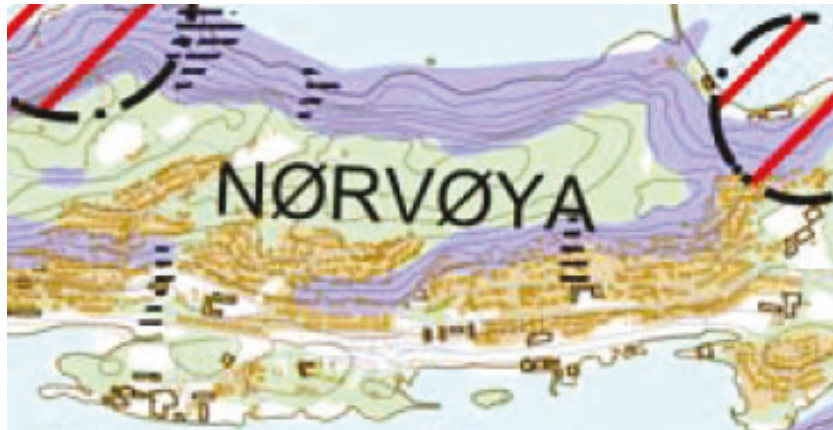
Temaplan 4 – Kulturminne, -miljø og -landskap: Området/Villastrøket på Nørve er markert som omsynssone for bevaring av bygning- og kulturmiljø (H570_A). Følgjande føringar gjeld, jf. kap. 17 i føresegnene til kommunedelplanen:

«Innenfor område angitt som hensynssone kulturminne/kulturmiljø tillates ikke riving av bebyggelse/anlegg, fradeling eller bygge- og anleggstilltak, før de kulturhistoriske verdiene er nærmere kartlagt og eventuelt sikret gjennom bestemmelser i ny område- eller detaljregulering...»


Dette må sjåast i samband med tilhøyrande retningslinjer. I tillegg gjeld følgjande retningslinje for V-områda på Nørve:

«...

- I disse områdene kan det ikke fortettes ved fradeling/utskilling av egne tomter
- Påbygg/tilbygg kan tillates etter søknad og fylkeskonservatorens uttalelse
- Nye bygg (anneks, garasjer, uthus) på tomta skal underordnes hovedhuset i størrelse, og skal i form, materialvalg og farge være tilpasset dette»



Temaplan 5 – Aktsemdsområde: Den nordlege delen av planområdet er vist som potensielt fareområde for snø- og steinskred.

	 <p>Temakart A – Grønt/blått: Friområde/grøntområde er registrert som leike- og rekreasjonsområde/ friluftslivområde på bakgrunn av barnetrakkregistreringa i 2014. I tillegg er det vist ein viktig grøntkorridor frå gbnr. 134/8 ned mot sjøen og vidare til Volsdalsberga. Friområdet Aksla er nærmaste turterreng. Vi viser også til kap. 13 i føresegnene til kommunedelplanen som er relevant for det vidare planarbeidet.</p>  <p>Temakart C – Hovudnett for sykkel: Borgundvegen er vist som hovudrute for sykkel (2-vegs), men sykkelsystem er ikkje avklart enda. Det går føre seg diskusjonar.</p>
Reguleringsplan	<ul style="list-style-type: none"> • Reguleringsendring av Hundsværgata med tilgrensande areal, vedtatt 6.4.1989 (PlanID 1504367). • Reguleringsplan for friområdet på Aksla, vedtatt 1.6.1976 (PlanID 1504367) <p>Det er ikkje i gong anna planarbeid i området.</p>
Andre føringar (statlege, regionale og kommunale)	<p>Planarbeidet vedkjem følgjande rikspolitiske/ statlege retningslinjer:</p> <ul style="list-style-type: none"> • for samordna areal- og transportplanlegging • for styrking av barn og unge sine interesser i planlegging • for klima- og energiplanlegging • for flaum- og skredfare i arealplanar
Krav om konsekvensutgreiing	<p>Planarbeidet utløysar ikkje krav om konsekvensutgreiing.</p>
Forhold til kommunedelplanen og planfaglege vurderingar	<p>Planinitiativ var veldig opent og ikkje konkret nok til å kunne konkludere med om planprosjektet ev. strider mot følgjande overordna intensjonar i kommunedelplanen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Arealformål tenestyting og friområde/grøntstruktur - Omsyn til grøntstruktur - Omsyn til kulturmiljø <p>Det kan hende at prosjektet klarer å halde seg innanfor rammene til</p>

kommunedelplanen. Planavdelinga er positiv til utvikling av området, då utvikling og bruk av bygningsmasse og hageanlegg er det beste vern.

Planinitiativ som ikkje er i tråd med overordna plan blir vanlegvis handtert som prinsipp sak (prinsippavklaring) i planutvalet før ev. planprosess kan starte, men vedtaket i bystyret under tolkar vi som ei slik prinsippavklaring. Grunnen til det er at vedtaket signaliserer at det er eit politisk ønske om å utvikle villatomta. Følgjande bystyrevedtak ([sak 077/019](#)) blei fatta:

077/19 - Bystyret

Vedtak:

1. Bystyret vedtar at bebygd del av tomten 134/8 skal søkes fraskilt og omregulert av ÅKE til boligformål.

Ved godkjent omregulering skal fraskilt boligparsell selges i det åpne markedet til høystbydende. ÅKE fastsetter minstesum som grunnlag for budrunder.

2. Bystyret gir daglig leder i ÅKE fullmakt til å gjennomføre salget og signere salgskontrakt.
3. Bystyret vedtar at ved salg skal inntektene tilbakeføres selskapets investeringsfond.

På bakgrunn av villaen og hagen sin tilstand har planavdelinga forståing for at ÅKE ønskjer å sjå på utviklingsmoglegheiter, noko som er viktig for å hindre forfall av objektet.

Kommunedelplanen stiller krav om kartlegging av kulturhistoriske verdiar før tiltak kan settast i gong. I tillegg meiner vi at Villa «Dalen-huset» med hagen må sjåast og vurderast i samheng med heile villastrøket på Nørve då sjølve kulturmiljøet også har ei stor betydning for verdien av villaen. Difor meiner vi at det er behov for ei strøksanalyse som vil vurdere bygningsstrukturen på Nørve som ei heilskap.

Vi gjer merksam på at kommunedelplanen stiller krav om at det skal skaffast fullverdig erstatning ved omdisponering av areal som er avsett til friområde (§ 5.2 i føresegnene). Planavdelinga legg stor vekt på at det vil bli lagt til rette for friområde som er tilgjengeleg for ålmenta. Det må gjerast greie for erstatning av leike-/friområde som ev. går tapt. Generelt sett er det positivt at eksisterande leikeareal blir oppgradert, men dette vil ikkje vege opp for tap av uteareal. Hageareal som ligg nærmast villaen bør ikkje delast opp ytterlegare. Denne bør fortsatt kunne oppfattast som uteareal til den gamle villaen.

Det er premissane i gjeldande kommunedelplan som hovudsakleg bør styre utviklinga av området. Målsetting for planarbeidet bør difor vere mest mogleg bevart grønt og bygningsstruktur som sluttar opp om den eksisterande busetnad. Vi meiner at omsyn til kulturmiljø og grøntstruktur står sterkare enn intensjonen med fortettingsstrategien.

Endeleg planfagleg tilråding vil vere avhengig av kunnskapsgrunnlaget som skal utarbeidast, i tillegg til fylkeskonservator si vurdering.

Planavgrensing

Kart med planavgrensing



Forslag frå forslagsstillar

Kommunen si tilbakemelding



Kommunen sitt forslag basert på resultat frå møte

Vi anbefaler at planen berre bør omfatte området nord for Borgundvegen.



Vi anbefaler at gbnr. 134/349 ikkje blir tatt med på grunn av at leikearealet sør for Borgundvegen er felles for bebuarane i Stoknesvegen. Difor bør arealet ikkje endrast.

Dessutan bør køyrebane/sykkelfelt langs Borgundvegen ikkje regulerast i denne omgangen då framtidig sykkelløysing langs denne delen av Borgundvegen ikkje er bestemt endå. (Utfyllande kommentar frå ÅKE: dette er ÅKE samd i, og planområdet reduserast som kommunen ønskjer.)

Det statleg sikra friluftslivsområdet i nord bør også gå ut då forslagsstillar ikkje ønsker å gjere endringar. Moglegheit for fysisk tilrettelegging for friluftsliv er sikra gjennom gjeldande plan.

	<p>Dersom planområdet blir gjort mindre, vil nokon av dei utfordringane som blir belyst under falle bort.</p> <p>Kommunen sitt forslag vil ikkje føre til endring eller erstatning av gjeldande reguleringsplanar.</p>
--	--

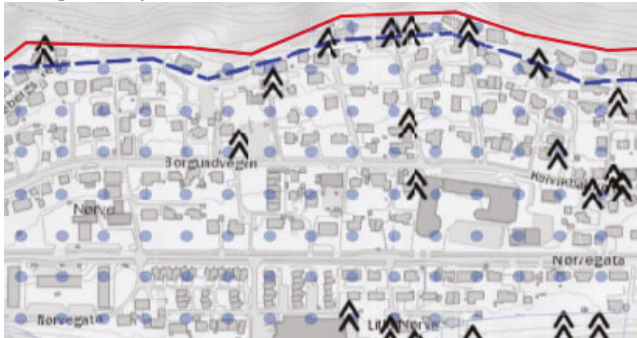
Viktige interesser, utgreiingsbehov og premisser for vidare planarbeid – førebels vurdering

<p>Barn og unge sine interesser</p>	 <p><i>Kartutsnitt - Barnetrakk 2014– tilgjengeleg på kommunen si web-kartløyising (Konsulent får informasjon om innlogging i Web Innsyn)</i></p>  <p><i>Kartutsnitt - Barnetrakk 2021</i></p> <p>Dagens situasjon</p> <p><u>Leik/rekreasjon:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Det ble gjennomført barnetrakkregistreringar i området i 2014 og i 2021. • Dagens leikeområdet blir mykje brukt, både sommar og vinter. Det finst ikkje fleire leikeområde i nærområdet. • Kolvikbakken skule blir brukt som møteplass, men der finst det ikkje tilbud for yngre barn/ barnefamiliar. • Leikplassen sør for Borgundvegen er felles leikeplass for bebuarar i Stoknesvegen. Denne leikeplassen kan dermed ikkje brukast som erstatning for tap av offentleg leikeområde/ friområde. • Eksisterande friområde sør på gbnr. 134/8 er i dårleg forfatning og bør oppgraderast. <p><u>Veg:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Barnetrakkregistreringane viser at Borgundvegen er registeret som farleg fritids- og skuleveg. Hovudgrunnen som blir nemnt er eks.
-------------------------------------	--

	<p>avkøyrslar langs heile Borgundvegen som er uoversiktleg og farleg.</p> <p><u>Utgreiing:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Barn sin bruk av areal i og rundt planområdet skal sjekkast nærmare og omtalast i planomtalen. Det skal gjerast ei totalvurdering av leikeplassituasjonen i området (dagens og framtidig situasjon). Samstundes skal det gjerast greie for erstatning av ev. tapt leikeareal. • Det skal kome fram i planomtalen kva tiltak som blir gjort for å sikre trygg ferdsel i området, til kollektivpunkt, friområde, leikeplassar og skule/barnehage. Ev. snarveggar bør sikrast. • Planomtalen skal innehalde informasjon om korleis planen sine konsekvensar for barn og unge er vurdert, og korleis dette er sikra i føresegnene. Barnerepresentanten kan kontaktast ved behov. • I tillegg skal konsekvensane for skulekapasiteten omtalast. Prognoser for 2018 – 2030 viser nedgang i elevstalet. Skulen bør dermed ha god kapasitet. <table border="1" data-bbox="520 768 1295 875"> <thead> <tr> <th>Skolekrets</th> <th>Kapasitet</th> <th>Elevtall 2018/19</th> <th>Elevtall 2024/25</th> <th>Elevtall 2030/31</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Hessa</td> <td>300</td> <td>366</td> <td>347</td> <td>345</td> </tr> <tr> <td>Aspøy</td> <td>392</td> <td>164</td> <td>192</td> <td>181</td> </tr> <tr> <td>Volsdalen</td> <td>300</td> <td>297</td> <td>289</td> <td>280</td> </tr> </tbody> </table> <p>*Tala må brukast med varsemd då data kan vere utdatert.</p> <p><u>Krav til leikeareal:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Leikeplass skal opparbeidast i samsvar med kommunedelplanen for Ålesund sitt kap. 12. Krav til leikeareal for bustader, både når det gjeld storleik, innhald og kvalitet. • Ved opparbeiding av 10-18 bueiningar vil kravet til leikeareal vere 360-648m² fordelt på kvartalsleikeplass og 1 nærleikeplass. • Det vil bli stilt rekkefølgekrav til opparbeiding av leikeareal, samt krav om trygg tilkomst internt i planområdet. • Det må vere klart skilje mellom privat/felles og offentleg friområde/leikeareal. • Så langt som råd bør dei store trea takast vare på då dei gir god opphaldskvalitet. For å kunne bevare trea bør alternative løysingar for leikeplass/uteareal vurderast. • Korleis det kan takast omsyn til kulturminne og samstundes leggst til rette for leik skal drøftast i planforslaget. • Planavdelinga er open for ein dialog rundt krav til areal for leik for bustadområdet så lenge intensjonen med planen er å bevare villaen og mest mogleg av dagens hageanlegg. <p>1.</p>	Skolekrets	Kapasitet	Elevtall 2018/19	Elevtall 2024/25	Elevtall 2030/31	Hessa	300	366	347	345	Aspøy	392	164	192	181	Volsdalen	300	297	289	280
Skolekrets	Kapasitet	Elevtall 2018/19	Elevtall 2024/25	Elevtall 2030/31																	
Hessa	300	366	347	345																	
Aspøy	392	164	192	181																	
Volsdalen	300	297	289	280																	
Universell utforming	Planforslaget må utformast i samsvar med TEK. Prinsippa om universell utforming skal leggst til grunn og skal belysast i planen.																				
Skogbruksinteresser	Det er registrert vernskog/skog på den nordre delen av området. Ev. endringar skal vurderast og omtalast nærmare. Her også med tanken på mogleg rasfare.																				

Naturmangfald	<p>Naturmangfald skal vurderast og belyst, jf. naturmangfaldlova (prinsippa i §§8 – 12 skal leggest til grunn). Det skal i tillegg sjekkast om det finst uønska planteartar innanfor planområdet (ev. avbøtande tiltak skal vurderast og ev. sikrast gjennom reguleringsføresegner.)</p> <p>VGA kommenterte at nokre tre langs eigedomsgrense i vest kan vere verneverdig. Alle store trea (blodbøk, apeskrekke ev. fleire) skal kartleggast. I tillegg skal det vurderast om dei bør takast vare på, jf. § 6.3 i føresegnene til kommunedelplanen.</p>
Kulturmiljø og kulturminne	<p>Dei kulturhistoriske verdiane i området (SEFRAK-bygg med tilhøyrande hage, tre og steinmur med rekkverk) skal kartleggast og eventuelt sikrast gjennom føresegner i planforslaget, jf. § 17.2 til kommunedelplanen og tilhøyrande temaplan 4. I tillegg til/ i kombinasjon med ei kulturhistorisk verdivurdering bør det utarbeidast ei strøksanalyse som omtaler villastrøket sine eigenskapar supplert med bilde og kartutsnitt. Analysen vil også vere eit viktig kunnskapsgrunnlag for vurdering av omsyn til omgivnadane.</p>
Grønstruktur-og friluftslivinteresser	<p>Sikring av ev. snarveg/tursti til nærturområdet på Aksla er positiv. Overordna grøntstruktur skal takast vare på og forbeholdt så langt som råd. Dette skal omtalast i planforslaget.</p> <p>Planområdet i nord ligg på statleg sikra friluftslivsområde. Vi har ikkje fleire kommentarar då forslagsstillar ikkje ønskjer å endre/omdisponere dette arealet.</p>
Fortetting/fortettingsstrategi	<p>Ifølge fortettingsstrategien er det generelt ønskeleg med middels fortetting og nye bustader i området, men vi strekar under at omsyn til grøntstruktur og eks. bygningsstruktur veg tyngre i villastrøket på Nørve.</p>
Estetisk utforming og omsyn til omgivnadane	<p>Vi viser til tilbakemelding om kulturmiljø i pkt. over. I tillegg stiller vi krav til snitt som viser planforslaget og tilgrensande område (nabobygningar, terreng, og gaterom).</p>
Veg- og vegtekniske forhold, trafikktryggleik og renovasjon	<p><u>Veg:</u> VGA viser til kommunalteknisk veg- og gatenorm. Vegforhold skal vurderast nærmare på bakgrunn av gatenorma. Det er positivt at dei to eks. køyretilkomstane nord for Borgundvegen</p>

	<p>vil bli slått saman. Det må vurderast vidare om det er krav om avkøyrser, eller kryss. Dagens avkøyrser er mest sannsynleg ikkje dimensjonert for utvida bruk. Kravet er avhengig av tal på bueiningar som bruker tilkomsten i nord som køyretilkomst.</p> <p>Det skal takast høgde for gode siktforhold, særleg av omsyn til mjuke trafikantar. (Vi viser også til pkt. om <i>Barn og unge</i> over.) Samstundes må tilkomstvegen dimensjonast for renovasjon og utrykkingskøyretøy, noko som er også avhengig av talet på bueiningar.</p> <p><u>Tilrettelegging for sykkel, jf. tilbakemelding frå sykkelkoordinator:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Sykkelvegssystemet langs Borgundvegen på Nørve er ikkje bestemt endå. • Sykkelkoordinator anbefaler ikkje å kople saman friområdet på gbnr. 134/8 og 134/349 over Borgundvegen pga. av trafikktryggleiken og ev. møte med bilistar/syklistar. <p>Krav om parkering går fram av kap. 8 i føresegnene til kommunedelplanen.</p> <p><u>Renovasjon:</u></p> <p>Renovasjonsteknisk løysing må omtalast, enten som ein renovasjonsteknisk plan, eller som eit eige tema i planomtalen. Tilkomst for bossbil må sikrast, jf. renovasjonsforskrifta. Vi anbefaler tidleg dialog med Årim.</p>
<p>Vatn, avløp, overvasshandtering</p>	<ul style="list-style-type: none"> • VA stiller ikkje krav om VA-rammeplan , då det er godt utbygd kommunalt leidningsnett rundt tomte, og tiltak gjeld mindre utviding av eksisterande bygningsmasse. Nok at temaet blir belyst i planomtalen. Krav til utforming av VA og overvasshandtering kan/skal avgjerast ved søknad om førehandssuttale i byggesak. • Spillvatn går til reinseanlegget RA3 i Larsgårdsringen. Anlegget har per nå ikkje godkjent utsleppsløyve. Manglar godkjent prøvetaking. Dette bør omtalast i planarbeidet. I tillegg bør det leggst inn rekkefølgekrav i føresegnene, som sikrar at kravet blir stetta før byggeløyve. Statsforvaltaren er forureiningsmynde og kan kome med fråsegn. • Felles avløpsnett ligg i Borgundvegen og ned Stoknesvegen. Kommunen har planar om utskifting av leidningsnettet med separering for å skilje overvatn frå spillvatn. • Overvasshandtering skal vurderast og utgreiast i planomtalen. Det skal leggst inn krav til overvasshandtering i føresegnene. Overvatn skal handterast lokalt på tomte i samsvar med kommunens krav. Det skal takast omsyn til lokale flaumvegar, avrenning av overflatevatn frå Aksla og gjennom området. Etablering av turveg mot Aksla kan endre avrenningssituasjonen. <p>Eks. grøntområde/hage med tre fungerer som naturleg infiltrasjons- og fordrøyningsareal, og bør difor mest mogleg bevarast. Ved utbygging og fortetting av tomte skal det difor vurderast kompensierende tiltak. Kommunen si VA norm og vedlegg B4 Norm for overvasshandtering skal leggst til grunn. Norma er tilgjengeleg her: Ålesund VA-norm</p>

	 <p>Kartutsnitt over leidningskart</p> <ul style="list-style-type: none"> • Det skal sjekkast om område har tilstrekkeleg tilgang på sløkkjevavn. Det bør innhentast uttale frå brannvesenet.
<p>Rekkefølgekrav/ utbyggingsavtaler</p>	<p>Det er aktuelt med rekkefølgekrav knytt til:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Leikeplasskrav • Etablering av samla tilkomstveg til området nord for Borgundvegen • Reinseanlegget RA3 i Larsgårdsringen må ha godkjent utsløppsløyve før byggeløyve.
<p>Støy og støv/forureining</p>	<p>Ikkje behov for undersøking, men støy i anleggsperioden skal vurderast. Ev. avbøtande tiltak skal sikrast gjennom reguleringsføresegnene.</p>
<p>Beredskapsmessige vurderingar/ROS-analyse</p>	<p>Det må gjennomførast ei ROS-analyse som skal oppdaterast i samsvar med ev. nye funn. Forslagsstillar skal bruke Statsforvaltaren si sjekklister for risiko- og sårbarheit. Faremoment som måtte gå fram av sjekklister må vurderast nærmare.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Potensiell fare for snø- og steinras må utgreiast nærmare. • (NVE ber om at alle geotekniske rapportar kommunen får til behandling i ei plansak skal sendast NADAG for registrering.) • Det er registrert fare for radon i området. Tiltak må vurderast i planarbeidet. • Planområdet ligg innanfor marin grense og aktsemdsområde for marin leire, jf. NVE sitt aktsemdskart for marin leire. Det må vurderast om det er reell fare for områdekred. (NVE vil kome med eige innspel.)  <p>2. Utsnitt av aktsemdskart</p>

Høyringspartar og behov for medverknads-prosessar	<p>Aktuelle offentlege organ og andre interesserte som skal varslast om planoppstart går fram av vedlagt høyringsliste.</p> <p>Forslagsstillar bør vurdere behov for medverknad og prosessar for samarbeid frå relevant fagmynde, og andre partar som planarbeidet vedkjem.</p> <p>Vi anbefaler dialogmøte med fylkeskonservator og arborist samstundes, før planarbeidet blir starta opp. Planavdeling og Byggesak ønskjer å delta. Møte bør kombinerast med synfaring.</p>
---	--

GENERELT OM PLANPROSESS OG KRAV

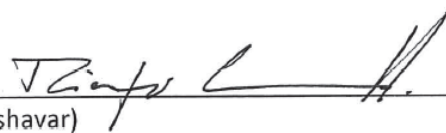
Krav til varsel om oppstart av planarbeid	<ul style="list-style-type: none"> - Forslagsstillar skal varsle oppstart av planarbeidet i minst 1 avis som er alminneleg lest på staden. Varsling skal innehalde vurdering av KUp likt. - Kommunen legg varsel om oppstart ut på kommunen si heimeside. - Samstundes skal det sendast brev til offentlege instansar (sjå vedlagt høyringsliste), grunneigarar og naboar med orientering om planarbeidet, dagens og framtidig planstatus og formålet med planen. - Naboliste må bestillast frå Ambita, Norkart eller Proconet (sjå rettleiing på kommunen si heimeside). - Høyringsfristen skal vere på minst 4 veker (lenger ved ev. ferie). - Referat frå oppstartsmøte skal sendast som vedlegg. - Forslagsstillar skal sende digital planavgrensing i gjeldande SOSI-format, samt varslingsbrev og annonsen, til kommunen for kontroll før melding om oppstart.
Kart og plandata	<p>Digitale kart- og plandata kan bestillast frå kommunen sine kartløyningar og blir formidla via Ambita. Dei blir levert i formata SOSI, DWG eller DXF. (Sjå rettleiing på kommunen si heimeside.)</p>
Krav til innlevering av plandokument	<p>Forslagsstillar/konsulent er gjort kjent med kommunen og plan- og bygningslova sine krav til planframstilling. Plandata skal oppfylle kommunen sine tekniske krav før planforslaget blir sendt til 1. gongs behandling.</p> <p>Relevante og nyare krav/ malar for planframstilling vil bli sendt direkte til plankonsulenten.</p> <p><u>Plandokumenta skal leverast i følgjande format:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Plankart i pdf-format og i gjeldande SOSI-versjon - Reguleringsføresegner i pdf- og word-format - Planomtale i pdf- og word-format - Ev. rapportar og utgreiingar i pdf-format <p><u>Andre dokument:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Kopi av kunngjering, varslingsbrev og adresseliste - Kopi av innspel ved oppstart av planarbeidet - Illustrasjonar og perspektiv skal vise maksimal grad av utnytting og byggehøgder som er vist på plankartet eller i føresegnene. <p>Planavdelinga ønskjer ein god og konstruktiv dialog før planforslaget vert levert inn til behandling.</p>

Framdrift	Det er informert om saksgangen etter plan- og bygningslova. Sakshandsamingstid frå komplett planforslag er mottatt til første vedtak i saken, er 12 veker.
Plangebyr	Oppstartsmøte og behandling av planforslag blir gebyrlagt i samsvar med kommunen sitt gebyrregulativ. Dette gjeld også ÅKE då det leggst til rette for bustadutvikling og mogleg sal. (Det skal også betalast eit gebyr avhengig av maks. bruksareal ved planforslag med meir enn to bueiningar). Det skal difor opplyst om BRA ved innsending av planforslag. Faktura for gebyr skal sendast til forslagsstillar.
Vedlegg	<ul style="list-style-type: none"> - Kartutsnitt – VA leidningsnett - Høyringsliste med offentlege partar/instansar - Nyare malar for planframstilling (plankart/tittelfelt, reguleringsføresegner, planomtale) Alle vedlegg vil bli sendt direkte til plankonsulent via e-post.

STADFESTING OG ATTERHALD

Kommunen sine vurderingar er faglege, generelle og av foreløpig karakter. Naboprotestar, fråsegner frå offentlege etatar og politiske vedtak m.v. vil kunne bringe inn nye moment eller føre til krav om/behov for endringar i planarbeidet undervegs. Oppstartsmøtet skal avklare aktuelle tema og spørsmål, men skal ikkje avgjere viktige punkt som skal utgreiast i vidare planprosess fram til endeleg politisk vedtak.

Referat godkjent og kopi mottatt:

ÅLESUND, 15.01.2022, 
(Sted, dato, underskrift forslagsstillar/iltakshavar)

Med helsing
Annegret Siejak
avdelingsarkitekt

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.

Kopi til:

Anette Solbakk	Plan
Else Jorunn Strømsheim	
Linn Kristine Kvammen	Plan
Magne Blindheim	
Morten Nakken	