

Ålesund kommune
Postboks 1521
6025 Ålesund

Varselbrev til naboer og offentlige instanser m.fl. ved varsling om detaljreguleringsplan

Dato: Ålesund 23.11.22
Vår ref: Lesley Robinson
Dykkar ref: Annegret Siejak, planID/arkivsaknr: 2021009244 21/9244

Oppstartsvarsel detaljregulering for Nørvelia gnr/bnr 134/8 m.fl. Borgundvegen 227A (tidl. Nørvelia barnehage)

I medhold av Plan- og bygningsloven §12-18 varsler vi med dette detaljregulering av eiendommen Borgundvegen 227A (tidligere Nørvelia barnehage) gnr/bnr 134/8 i Ålesund kommune. Planarbeidet gjelder hovedsakelig endring av arealformål.

Reguleringsarbeidet blir utført av Nordplan AS avd. Ålesund, på vegne av forslagsstiller Ålesund Kommunale Eiendom KF. Kontaktperson i ÅKE er avdelingsarkitekt Tiago Carvalho.

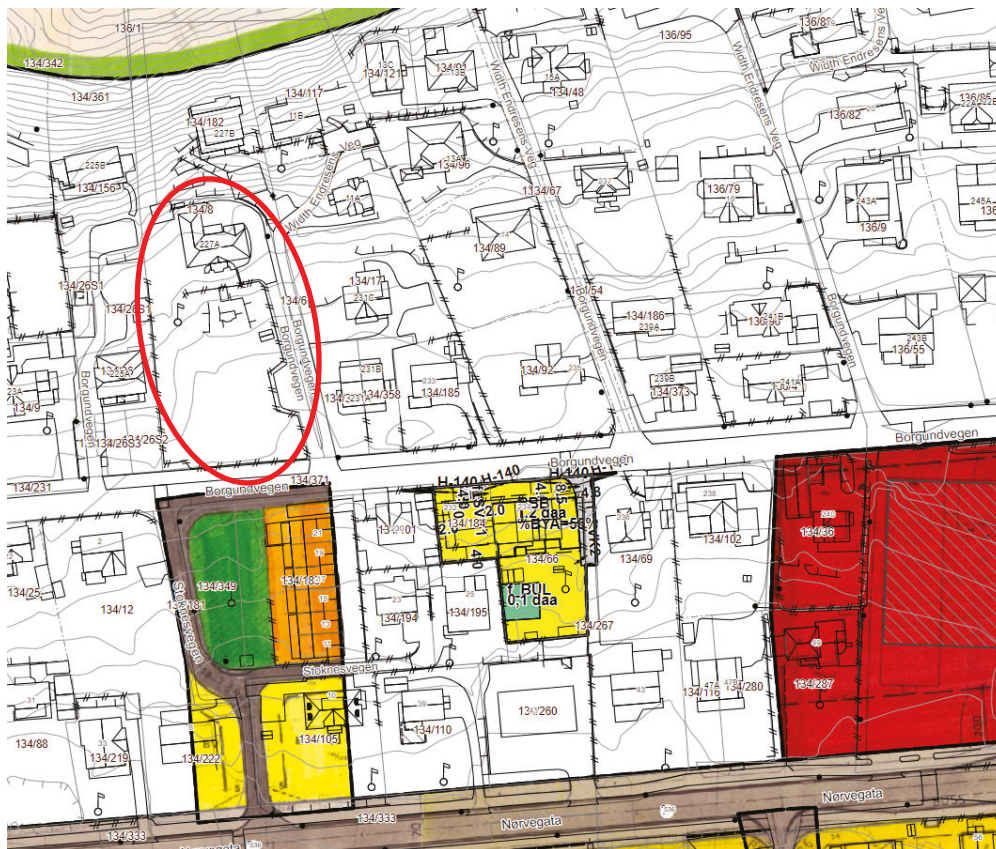


Over: Foreslått plangrense.

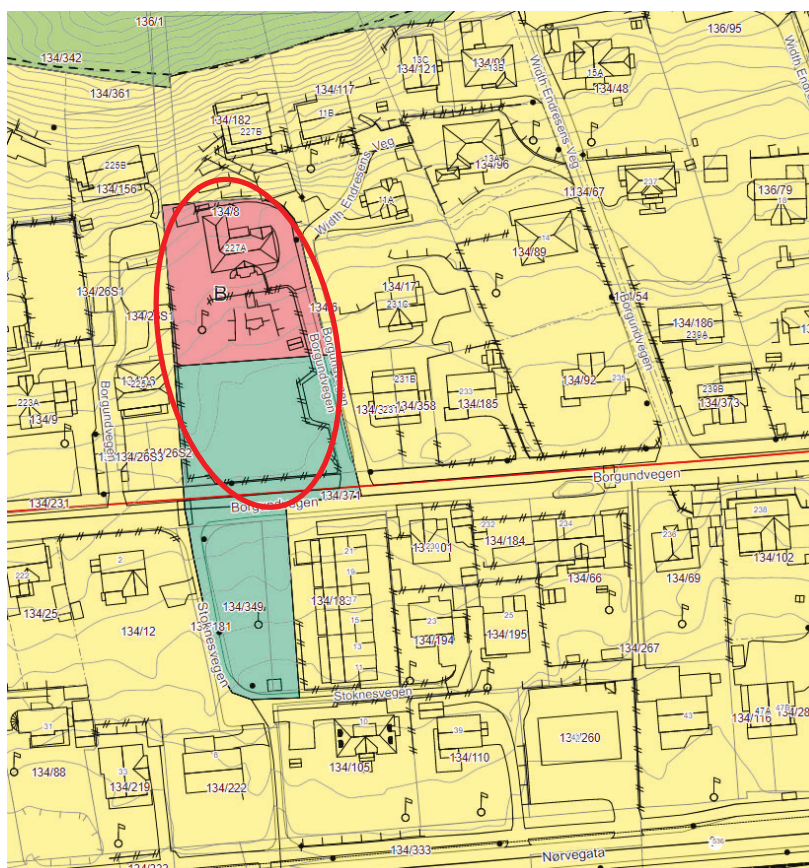
I oppstartsmøtet med kommunen ble det avklart plangrense som legges til grunn for planarbeidet.

1. Gjeldende plangrunnlag

Planområdet grenser til boliger i nord, øst, sør og vest. Det ligger i et eldre ærverdig boligområde på Nørve.



Utsnitt av gjeldende reguleringsplan for Nørvelia/Borgundvegen-området. Planområdet vårt er ikke regulert i dag. Kartutsnitt hentet fra kommunens kartside.



Planområdet er uregulert i dag. I kommunedelplanen er planområdet regulert til offentlig/privat tjenesteyting samt til grønnstruktur.

Kart til venstre:

Utsnitt av arealdelen til kommunedelplan for Ålesund 2016 – 2028, vedtatt 09.03.17. Kartutsnitt hentet fra kommunens kartnettside. Viser offentlig/privat tjenesteyting i rosa farge, og grønnstrukturen med grønn farge i sør. Planområdet ligger omtrentlig innenfor rød sirkel.

Nabolaget for øvrig er satt av til boligformål (gul farge).

2. Hensikten med detaljregulering av eiendommen

Bakgrunnen for å regulere eiendommen er et vedtak i Bystyret (bysak 077/019 den 20.06.2019), der det ble besluttet å gjennomføre detaljregulering av ÅKE sin eiendom i Borgundvegen 227A (gnr/bnr 134/8). Med det som utgangspunkt, ønsker ÅKE å regulere eiendommen for å legge til rette for en boligutvikling av eiendommen 134/8, samtidig som det er mulig å ivareta eksisterende kulturmiljø/kulturminne, i tillegg til å opprettholde leikeareal/felles grøntareal i dette området. Det er også ønskelig å regulere inn en gangtilkomst til friområdet i nord.

Det blir lite hensiktsmessig - og det er økonomisk uforvarselig - å la bygningen stå som den gjør i dag, med kun marginalt vedlikehold og uten at bygget er i bruk. Eiendommen forfaller, og det er verken eiendommen, nabolaget eller ÅKE tjent med. Generell historikk vedrørende eiendommen er beskrevet i planinitiativet og i fylkeskonservatorens notat.

Det ideelle hadde vært, også sett fra fylkeskonservatorens side, at eiendommen ble solgt til en person eller firma som var interessert i å ivareta villaen som enebolig og tilbakeføre både bygg og hage til fordums prakt. Dette er selvfølgelig ikke mulig å styre. Samtidig har uttalelse fra fylkeskonservatoren gitt føringer i forhold til hvordan det er mulig å ombygge villaen uten at det går på bekostning av eiendommens verdi som viktig kulturmiljø. Villaen ligger i et område som hovedsakelig er avsatt til boligformål, så tilbakeføring av eiendommen fra dels offentlig/privat tjenesteyting til boligformål synes å være en god og aktuell løsning.

Villaen ble opprinnelig brukt til bolig i mange år, så ble villaen omgjort til barnehage, og for få år tilbake var det en stund bolig for vanskeligstilte barn/ungdom, mens det nå står tomt. Bruk som omsorgsbolig var i følge naboene ikke en ideell løsning, de følte at bomiljøet ikke lenger var trygt og allmenn ferdsel på eiendommen 134/8 (på leikearealet) var ikke lenger mulig. For kommunen egnet heller ikke villaen seg spesielt godt til omsorgsbolig, selv om ÅKE en stund vurderte om det burde reguleres til kombinert formål bolig og offentlig/privat tjenesteyting for å gi mulighet til også omsorgsboliger.

For ÅKE har det vært viktig med tidlig dialog med naboene og å lytte til deres innspill. Det har vært en uformell dialog med naboene rundt eiendommen, og tilbakemeldingene derfra er at de ikke ønsker at eiendommen skal benyttes til offentlig/privat tjenesteyting lenger (som for eksempel til omsorgsboliger), men at de foretrekker at det blir kun boligformål i vanlig forstand, for personer uten spesielle behov, og ikke altfor mange boenheter. Samtidig er naboene veldig opptatt av at hagen til villaen fortsatt skal være mulig å bruke som leikeplass i nabolaget, da dette er den eneste leikeplassen som finnes i dette området. «Alle» vet om leikeplassen og den er flittig i bruk.



Bildet er hentet fra Sunnmørsposten, tatt av Hilde Hovik.



Over: Sørlig del av eiendommen 134/8, der hoveddelen av leikearealet ligger i dag. Hentet fra google maps.

3. Oppsummering hovedtrekk i oppstartsmøtereferatet fra kommunen

Oppstartsmøtereferatet er et referat skrevet av kommunen etter avholdt oppstartsmøte om reguleringsplanarbeid, basert på vårt innsendte planinitiativ. I oppstartsmøtereferatet er det lagt vekt på bl.a. følgende:

- Planarbeidet utløser ikke krav om konsekvensutredning, og dermed heller ikke krav om planprogram.
- Planinitiativet var ikke konkret nok til å kunne konkludere med om planprosjektet strider mot overordnede intensjoner i kommunedelplanen (arealformål tjenesteyting/ grøntstruktur, hensyn til grøntstruktur og hensyn til kulturmiljø).
- Planavdelinga i kommunen er positive til utvikling av området, da utvikling og bruk av bygningsmasse og bruk av hageanlegg er det beste vern.
- Vedtaket i bystyret (sak 077/019) oppfattes som en prinsippavklaring, da vedtaket viser at det er et politisk ønske om å utvikle eiendommen.
- Planavdelinga legger stor vekt på at det legges til rette for friområde som er tilgjengelig for allmennheten. Det må utredes erstatning av leike-/friområder som eventuelt går tapt.
- Hageareal som ligger nærmest villaen bør ikke deles opp ytterligere, det bør fortsatt oppfattes som uteareal til den gamle villaen.
- Hensyn til kulturmiljø og grøntstruktur står sterkere enn intensjonen med fortettingsstrategien (ref. fortettingsstrategien i kommunedelplanen).
- Fylkeskonservatorens vurdering vil være viktig for kommunens anbefaling.
- Krav til leikeareal, som arealregnestykke og rekkefølgekrav, samt et klart skille mellom privat og offentlig friområde/leikeareal. Planavdelinga er åpen for dialog rundt krav til areal for leik, så lenge intensjonen med planen er å bevare villaen og mest mulig av dagens hageanlegg.
- Naturmangfold skal vurderes og belyses.
- Kulturhistoriske verdier i området skal kartlegges og eventuelt sikres gjennom bestemmelser i planforslaget. I tillegg til/i kombinasjon med kulturhistorisk verdivurdering bør det utarbeides en strøksanalyse som omtaler villastrøkets egenskaper for å vurdere bygningsstrukturen på Nørve som helhet.
- Positivt å sikre snarvei/tursti til nærturområdet på Aksla.
- Vegforhold skal vurderes ihht Vegnormen. Det er positivt å slå sammen de 2 kjøretilkomstene øst for eiendommen. Kjøretilkomst må dimensjoneres for renovasjon og utrykningskjøretøy.

- Det stilles ikke krav om VA-rammeplan, da det er godt utbygget kommunalt ledningsnett rundt eiendommen. Kommunens VA-norm og vedlegg B4 Norm for overvasshandtering skal legges til grunn. Overvann skal håndteres lokalt på eiendommen.
- Rekkefølgekrav: leikeplasskrav, etablering av samlet tilkomstveg øst for eiendommen, renseanlegget RA3 i Larsgårdsringen må ha godkjent utslippstillatelse før byggetillatelse.
- Ikke behov for støyvurdering, men støy i anleggsperioden skal vurderes og eventuelle avbøtende tiltak sikres gjennom reguleringsbestemmelser.
- ROS-analyse må gjennomføres. Fare for snø- og steinras må utredes nærmere, radon-tiltak må vurderes i planarbeidet, vurder fare for områdeskred (innenfor marin grense og aktsomhetsområde for marin leire jfr. NVE).
- Anbefaler dialogmøte med fylkeskonservator og arborist samtidig, kombinert med befaring.

4. Muligheter med eiendommen

Det er avholdt flere møter med ÅKE, samt oppstartsmøte og befaring med kommune, i tillegg til nabolags-møte. På befaringen med deltok foruten prosjektleder ÅKE, også arborist og fylkeskonservator, landskapsarkitekt og arkitekt fra Nordplan, i tillegg til plansjef, plansaksbehandler og representant for byggesaksavdelingen i kommunen.

Da det er viktig å opprettholde grønne areal til allmenn benyttelse, så betyr det at noe av hagearealet til eiendommen bør være tilgjengelig for alle, i tillegg til at man skal regulere inn en mulighet for gangforbindelse opp til grønstrukturen i nord (opp mot Aksla).

Både arborist og fylkeskonservator har på befaringen vurdert eiendommens muligheter og begrensninger. Det er laget en rapport om vegetasjonen og en anbefaling for hva som bør bestå av vegetasjon og hva som bør fjernes pga sykdom/fare. Fylkeskonservator har uttalt at sørfasade og i stor grad vestfasade bør opprettholdes som i dag uten nye arkitektoniske element (balkonger bør ikke tillates mot sør). Skal det gjøres utvendige endringer med bygningsmassen bør dette skje mot nord-vest. Mot nord ble det på befaring drøftet at endringer mot nord burde være mulig. Fylkeskonservator er opptatt av at inndeling i flere boenheter ikke påvirker fasaden, samt at det er viktig å bevare de trærne som anbefales bevart.

Pga rotsonene til de store trærne, er det begrensninger i hvor mye bebyggbart areal som er tilgjengelig på eiendommen. Det er lite tilgjengelig areal i vest og i nord-vestre del av eiendommen, og et eventuelt tilbygg eller frittstående bygg begrenses av både byggegrense, avstand til nabogrense og vegetasjonen. Nordplan har laget enkle skisser som synliggjør at det er mulig å ombygge villaen til boligformål, mest sannsynlig med mellom 6-8 boenheter. Hovedsakelig gjennom ombygging av eksisterende bygningsmasse, men også gjennom tilbygg. Noe av hagearealet bør være privat for boenheter i villaen, mens det meste av arealet i sør bør være tilgjengelig for allmenn ferdsel i form av leikeareal.

Vi gjør oppmerksom på at skissene er foreløpige og viser kun mulig konsept for utvikling av eiendommen. Første skisse på neste side viser villaen med mørk grå farge, og to nye tilbygg med skravur i nordvestre del av villaen og mot nord. Tilbygget mot nord erstatter et delvis falleferdig skur som ligger innerst i U-formen til villaen i dag, dette er et tilbygg som ikke er opprinnelig. Det andre tilbygget, mot nordvest, erstatter dagens garasje/lager som står dels over vestre byggegrense i dag. Denne rives og erstattes av et nytt tilbygg som plasseres innenfor byggegrense mot vest og innenfor eiendomsgrense mot nord. Inndelingen av boenheter er basert på overordnet prinsipp som følger bærekonstruksjoner/innvendige vegger, dette må vurderes nærmere på byggesaksnivå/ved detaljering av boenheter, men skal la seg løse omtrent som vist.

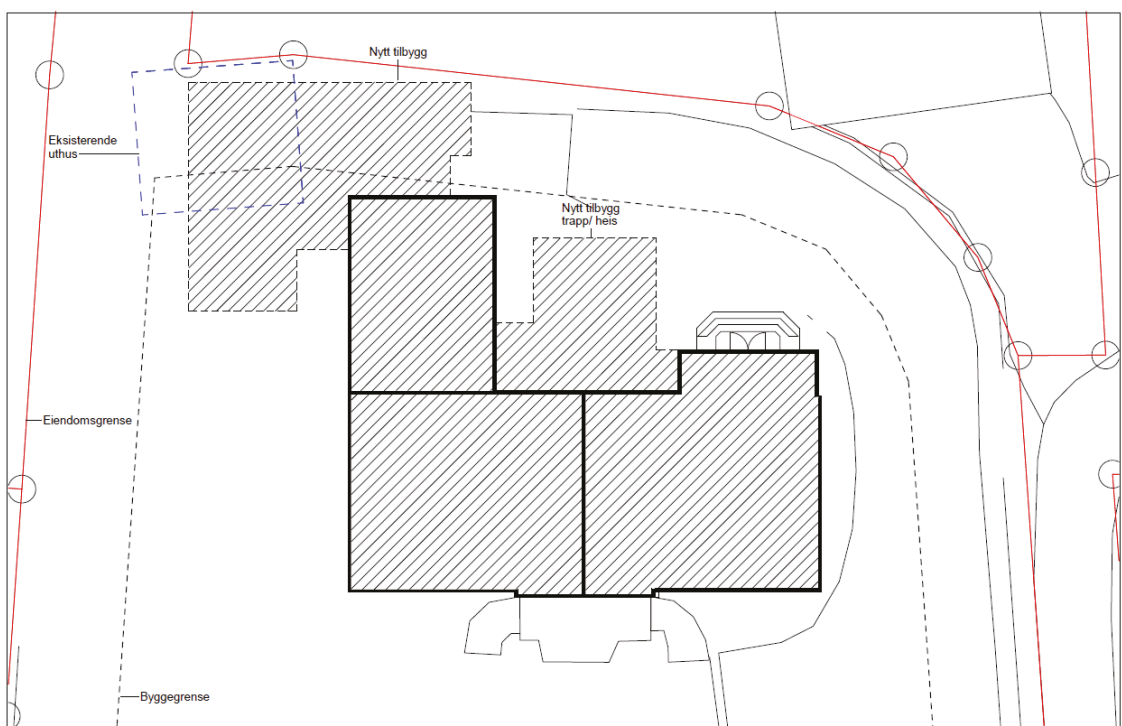


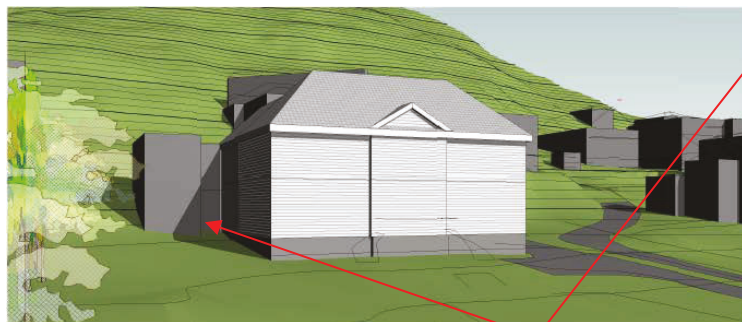
Illustrasjonen øverst viser villaen med to nye tilbygg (som dels erstatter et frittliggende bygg og et nåværende tilbygg).

Plassering av tilbygget i nordvest går fint klar av trekkka i vest og trærnes rotsoner, og inneholder 1-2 boenheter.

Tilbygget mot nord inneholder trolig heis og trapperom.

Plantegningen under viser at det i hver etasje kan være 3 separate boenheter i varierende størrelser. Tilbygget i nordvest kan inneholde 1-2 boenheter, og kan enten koble seg til boenhet inne i villaen, eller være en enkeltstående boenhet over 2 etasjer. Fasadene mot vest, sør og øst blir tilnærmet uberørt av ombyggingen.

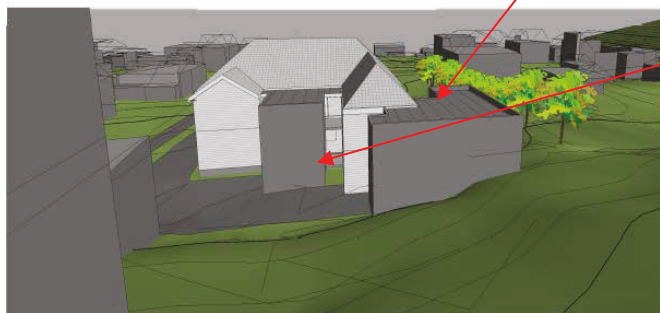




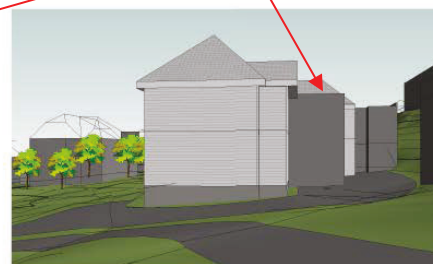
Nytt tilbygg i nordvest, erstatter dagens frittliggende garasje/lager.

Nytt tilbygg i nord. Erstatter dagens tilbygg.

SØR



NORD



AUST



Bildene viser tilbygget mot nord som foreslås revet og garasjen i nordvest som foreslås revet.

Volumskissene over er veldig enkle skisser. Disse viser ikke eksteriøret i detalj, men mulig omfang av volumene som legges til (nye tilbygg). I all hovedsak innføres det trolig ikke endringer i fasadene mot vest, sør og øst, mens det er endringer med nye tilbygg i nordvestre hjørnet av villaen og i nord. Loftsetasjen kan innlemmes i boenhetene i 2. etasje, loftsarealet er trolig vanskelig å løse som separate boenheter pga tilkomst. Utnytting av loftsarealet kan medføre behov for vindusflater i takflatene.

Disse skissene viser at det kan være mulig å ombygge/utvikle eiendommen trolig med mellom 6-8 antall boenheter, og slik få varierte størrelser og utforming av boenhetene for en variert beboergruppe, samtidig som man i hovedsak ivaretar de anbefalinger vi har fått så langt i prosessen. Med andre ord at villaen utvendig i stor grad vil framstå som den gjør i dag etter ombygging.

I tillegg er det drøftet med kommunen hvordan man kan gjøre tilkomstvegen, renovasjonsløsning og parkering bedre tilpasset dagens krav og økning av antall boenheter. Dette vil bli vurdert nærmere underveis i reguleringsplanarbeidet, men ett av tiltakene som ble drøftet løst med naboene på befaring på eiendommen er muligheten av å slå sammen de to separate tilkomstvegene øst for eiendommen til én felles tilkomstveg. Dette for at det blir bedre standard på vegen og en fordel for trafiksikkerheten at det blir én avkjørsel. Kommunen har påpekt at det på sikt skal vurderes sykkelløsning langs Borgundvegen, så sanering av avkjørsler er et fornuftig trekk i forbindelse med trafiksikkerhet og siktforhold. Og er i samsvar med kommunens ønsker.

5. Forholdet til kommunedelplanen

Forslaget til regulering av eiendommen samsvarer i hovedsak med overordnede føringer i kommunedelplanen der man skal ivareta en viss del av eiendommen til grønstruktur. Det avviker fra kommunedelplanen ved at man regulerer til boligformål. Imidlertid har denne eiendommen opprinnelig vært en boligeiendom, og nabobebyggelsen består av boliger, slik at selv om det er avvik med kommunedelplanen, så er det i samsvar med bruken av boligområdet i Nørvelia. Det er pga barnehagedrift at den opprinnelige boligen ble omgjort til offentlig/privat tjenesteyting i kommunedelplanen. I lys av dette ser vi derfor ikke at regulering til boligformål er et reelt avvik.

6. Framdrift og prosessen videre

Dette brev varsler om oppstart av detaljregulering, dette er ikke en byggesøknad. Etter varslingsperioden (som settes til lenger enn normalt pga juleferie og høytid) vil eventuelle innkomne innspill bli vurdert og oppsummert. Parallelt med utsending av oppstartsvarsler blir planoppstart offentlig kunngjort i avis. Berørte parter, offentlige instanser og andre har rett til å komme med innspill ved oppstart av reguleringsforslaget. Alle innkomne innspill til oppstartsvarsel vil bli vurdert og deretter kommentert i planforslaget, og vil muligens kunne påvirke utarbeiding av planforslaget.

Når planforslaget er utarbeidet, skal det behandles i det faste utvalget for plansaker, som så legger planen ut til offentlig ettersyn i minimum 6 uker. Da vil planforslaget være godt belyst i form av en planbeskrivelse, ROS-analyse (risiko- og sårbarhetsanalyse) og eventuelle rapporter/utredninger, samt reguleringsbestemmelser og reguleringskart. Publikum og berørte parter har rett til å uttale seg om saken også ved offentlig ettersyn. Tidspunkt for de ulike fasene i saksgangen er vanskelig å antyde nøyaktig. Kommunen varsler berørte parter skriftlig, samt kunngjør i avisa når det er tid for offentlig ettersyn, i tillegg til å legge saken ut på kommunens egen nettside.

Frist for innspill til oppstartsvarselet

Dokumenter ved oppstart reguleringsarbeid, som oppstartsvarsel, planinitiativet, oppstartsmøtereferatet, rapport fra arborist, notat fra fylkeskonservator m.m. legges også ut på www.nordplan.no/kunngjeringar.

I tillegg blir alle varslingsdokument lagt ut på kommunens nettside:

<https://alesund.kommune.no/aktuelt/kunngjeringar-og-hoyringar/kunngjering-av-areal-og-reguleringsplanar/>.

Varslingsperioden får forlenget frist i forhold til juleferie og -høytid.

Vi ber om at eventuelle **innspill sendes innen 04.01.2023**.

Innspill må sendes skriftlig til Nordplan AS avd. Ålesund. Send helst via Altinn ved mottak av digitalt planvarsel, eller pr e-post til lr@nordplan.no. Sendes fysisk brev til Nordplan AS må det attesteres Lesley Robinson, Notenesgata 14, 6002 Ålesund.

Med vennlig hilsen
for Nordplan AS



Lesley Robinson
Sivilarkitekt MNAL
tlf 90 84 02 90
lr@nordplan.no

Vedlegg:

Plangrense
Planinitiativ
Oppstartsmøtereferat
Rapport fra arborist
Notat fra fylkeskonservator
Oppsummering fra uformelt møte/befaring med naboer
A11.10 utomhusplan (tegning med tilbygg sett ovenfra)
A21.01 plan 1 (typisk plan for begge etasjer)
A80.01 enkle volumskisser (uten vinduer eller fasadeelement)

1	Innspill fra	Oppsummering innspill	Forslagsstillers kommentar til innspillet
1	DSB	Automatisk tilbakemelding om at DSB ikke har kapasitet til å gå inn i alle plansaker de mottar. De vil gi faglig innspill til Statsforvalteren dersom det er nødvendig. Ber om at varselbrevet sendes på nytt dersom det er behov for direkte involvering av DSB. Viser til DSBs veileder om samfunnsikkerhet i kommunens arealplanlegging. Ellers intet innspill.	OK. Ikke behov for å be om uttalelse fra DSB.
2	Kommuneoverlegen Ålesund kommune	Kommuneoverlegen påpekte i oppstartsmøtet trafiksikkerheten for myke trafikanter i Borgundvegen (forbi planområdet), viktigheten av å bevare eksisterende leikeplass til bruk for nærområdet, tiltak for å hindre at nabolaget utsettes for sjenerende støy i utbyggingsfasen. Utover dette har ikke kommuneoverlegen ytterligere innspill.	Innspillet imøtekommes delvis; Trafiksikkerheten forbedres ved sanering av utkjørsel i Borgundvegen og utbedre utkjørsel med frisktlinjer m.m. Det etableres gangforbindelse gjennom hagearealet ned til Borgundvegen, slik at barn og unge kan bruke dette som trygg snarvei til skole. Eksisterende leikeapparater er av kommunen fjernet, men det reguleres areal for offentlig leikeplass innenfor planområdet. Det er regler/grenseverdier som settes til støy i anleggsperioden som vil bli ivaretatt.
3	Vann og avløp, Ålesund kommune	Viser til tilbakemeldinger i oppstartsmøtet, som er gjengitt i oppstartsmøtereferatet, under tema vann, avløp og overvannshåndtering. VA forventer at deres innspill blir ivaretatt og fulgt opp i planarbeidet, og har ingen tilføyelser utover dette. Fra oppstartsmøtereferatet: - Det stilles ikke krav om VA-rammeplan, da det er godt utbygd kommunalt ledningsnett rundt tomta, det er nok at temaet blir belyst i planomtalen. Krav til utforming av VA og overvannshåndtering kan/skal avgjøres ved søknad om forhåndsuttalelse i byggesak.	Innspillet imøtekommes.

		<ul style="list-style-type: none"> - Spillvannet går til renseanlegget RA3 i Larsgårdsringen. Anlegget har pr nå ikke godkjent utslippstillatelse, mangler godkjent prøvetaking. Dette bør omtales i planarbeidet. Det bør legges inn rekkefølgekrav i bestemmelsene som sikrer at kravet blir imøtekommet før byggetillatelse. Statsforvalteren er forurensningsmyndighet og kan komme med innsigelse. - Felles avløpsnett ligger i Borgundvegen og ned Stoknesvegen. Kommunen har planer om utskifting av ledningsnettet med separering for å skille overvann fra spillvann. - Overvannshåndtering skal vurderes og utredes i planomtalen. Det skal legges inn krav til overvannshåndtering i bestemmelsene. Overvann skal håndteres lokalt på tomte i samsvar med kommunens krav. Det skal tas hensyn til lokale flomveier, avrenning av overflatevann fra Aksla og gjennom området. Etablering av turveg mot Aksla kan endre avrenningssituasjonen. Eks. grøntområde/hage med trær fungerer som naturlig infiltrasjons- og fordrøyningsareal og bør bevares mes mulig. Ved fortetting av tomte skal det vurderes kompensierende tiltak. Kommunens VA-norm og vedlegg B4 Norm skal legges til grunn. Nettside for tilgjengelig VA-norm... - Det skal sjekkes ut om området har tilstrekkelig tilgang på slokkevann, bør innhentes uttalelse fra brannvesenet. 	<p>Brannvesenet har ikke kunnet bekrefte at det er tilstrekkelig slokkevann, men det er brannhydrant i nærheten. Siden det er et etablert boligområde, så forventes dette å være ivaretatt, og det forutsettes uansett tilrettelagt gjennom detaljprosjektering av VA.</p>
4	Fortidsminneforeningen, Sunnmøre lokallag	<p>I forbindelse med kommunens arbeid med arealplan for Ålesund kommune i 2015, gjorde Fortidsminneforeningen oppmerksom på at Dalen-villaen var et eksempel på en villaeiendom der både hus og hage bør bevares intakt. De viser også til «Vern om de verdifulle villastrøkene i Ålesund» fra 2015 (vedlagt innspillet).</p> <p>Fortidsminneforeningen skriver litt generelt om villastrøkene i innspillet, at disse</p>	<p>Usikkert om innspillet kan imøtekommes, men imøtekommes delvis.</p> <p>Intensjonen med reguleringsarbeidet er å gjøre det mulig å bevare bygget. Det er svært usikkert</p>

		<p>er verdifulle kulturminner, og at miljøet på Nørve har de siste 30 årene mistet mye av sin karakter da det er satt opp nye hus i hagene til villaene. De store villaene er blitt innebygget av nyere bolighus og store trær er fjernet. Dalen-villaen er ett av de største og flotteste, i nyklassistisk stil, herskkelig og med hage som går helt ned til gateløpet. Det bør være mulig å gjenskape hagen.</p> <p>Fortidsminneforeningen mener det vil være svært uheldig å dele opp villaen i 6-8 boenheter med trapp og heis mot nord. Balkong vil være uheldig på denne eiendommen. Det beste er at huset beholdes som én eiendom med stor hage. Den nederste delen av hagen kan settes av til kommunal leikeplass, helst tegnet for å tilpasse seg hageanlegget. Det anbefales at eiendommen reguleres til bevaring. Eiendommen kan selges på det åpne markedet med klausul om at den beholdes som én eiendom med mulighet for leilighet i kjelleren og at hagen ikke kan fradeles om byggetomt.</p> <p>Fortidsminneforeningen vil protestere dersom reguleringsforslaget blir sendt ut på høring slik antydnet i oppstartsvarselsbrevet.</p>	<p>om det er mulig å selge eiendommen som én bolig og med klausul om det. Planforslag som utredet i oppstartsvarselsbrevet er i tråd med ønske om å bevare mest mulig av bygningens og eiendommens karakter, samtidig som det er identifisert i samråd med fylkeskonservator muligheter for å utvikle eiendommen på en forsvarlig måte (tilbygg mot nord og nordvest) uten å bygge ned hagearealet. Innredning av kjeller til leilighet vil trolig ikke være mulig pga den lave romhøyden her. Å dele villaen i flere boenheter vil gjenskape nytt liv i bygningen uten å redusere den historiske verdien.</p> <p>Balkonger planlegges ikke mot de fasader som er synlig fra Borgundvegen (altså ikke på villaens vest-, sør- eller østfasade), så det vil samsvare med Fortidsminneforeningens ønsker.</p> <p>Eventuelle tilbygg mot nord og nord-vest vil være lite synlig/lite dominerende i forhold til omgivelsene, og burde være forenelig med hensikten om å bevare villaens fasader så inntakt som mulig mot øst, sør og vest. Fasadeuttrykket for deler av</p>
--	--	---	---

			<p>nordfasaden (utenom tilbyggene), deriblant dagens inngangsparti og utvendig trapp, vil mest sannsynlig bestå som opprinnelig.</p> <p>Leikeplass planlegges på eiendommen. Hvordan hageanlegget skal ivaretas eller opparbeides må vurderes nærmere, det er ikke planlagt i detalj pr nå. (Innspill fra fylkeskonservator skal vektlegges ved bearbeiding av hage/leikeplass.)</p>
5	SVV	<p>I utgangspunktet må man være forsiktig med å tillate utbygging som ikke er vurdert på et overordnet nivå, men da dette gjelder areal som ligger inne i et boligområde med kort vei til viktige funksjoner, har SVV ikke vesentlige merknader til at det startes planarbeid som varslet. Mange av avkjørsleane fra Borgundvegen (inkl. avkjørsel til planområdet) har dårlige siktforhold, og det er viktig at det sikres tilfredsstillende siktforhold før eiendommen tas i bruk i samsvar med det nye arealformålet.</p>	OK.
6	Eva Birkevold og Torbjørn Krogen	<p>De er positive til at ÅKE ønsker å regulere eiendommen for boligutvikling og samtidig ivareta det eksisterende kulturmiljø/kulturminne, samt at leikeareal/felles grøntareal blir opprettholdt. Også positive til regulering og tilrettelegging av ny snarvei/tursti til Aksla, og er positive til samarbeid/evt. dugnadsarbeid mellom ÅKE og nabolaget for å få til slik snarvei/tursti.</p> <p>Det mest ideelle er at eiendommen blir solgt til en person eller firma som er interessert i å ivareta villaen som enebolig og tilbakeføre både bygg og hage til fordums prakt. De spør om det ikke er aktuelt for ÅKE å legge eiendommen ut for salg som enebolig?</p> <p>Leikeplassen og uteområdet er svært viktig for nabolaget og er i bruk av mange ulike grupper (barnehager, Volsdalen skole, barnefamilier og ungdommer). Dessverre er leikeapparatene og benkene fjernet og nabolaget ønsker å få satt opp igjen disse og vil ta kontakt med kommunen om dette. Dette arealet er</p>	<p>Innspillet imøtekommes i all hovedsak.</p> <p>Det legges ut for salg, men må reguleres først til boligformål, samtidig er det lite sannsynlig at kommunen skal lykkes med å selge eiendommen som én bolig.</p> <p>Intensjonen er å regulere for leik innenfor planområdet, også for allmenn ferdsel, og legge til rette for snarveier gjennom hagearealet.</p>

		<p>svært viktig blir opprettholdt for nabolaget, det er eneste åpne leikeplass for et stort tilliggende område.</p> <p>De foretrekker at eiendommen reguleres til boligformål i vanlig forstand, da det for en stund tilbake var bolig for barn/ungdom som var vanskeligstilt. Dette fungerte dårlig og trygg og allmenn ferdsel på eiendommen var ikke lenger mulig.</p> <p>De foretrekker også at det ikke blir for mange boenheter, av hensyn til parkeringsbehov, veibredde og snuradius. De ønsker ikke at leikearealet skal brukes til parkering og vei, da det er skjerpede krav til dette og utforming av kryss for renovasjonskjøretøy og utrykningskjøretøy avhengig av antall boenheter som bruker tilkomsten i nord.</p> <p>I utgangspunktet er de ikke negative til at veien opparbeides som kommunal vei, men den må være så smal som mulig og uten parkering langs veien.</p> <p>Videre viser de til at kommunedelens arealdel har bestemmelser om villastrøket på Nørve, og at i tillegg til retningslinjene i Kdp så gjelder:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Det kan ikke fortettes ved fradeling/utskilling av egne tomter - Påbygg/tilbygg tillates etter søknaden og fylkeskonservatorens uttalelse - Nye bygg (anneks, garasjer, anneks) på tomta skal underordnes 	<p>Det planlegges å regulere til boligformål, ikke privat/offentlig tjenesteyting. Vanlige boenheter (leiligheter).</p> <p>Et sted mellom 6-8 boenheter ansees ikke som et stort antall på denne eiendommen, spesielt siden det meste løses innenfor eksisterende vegger. Parkeringsareal og tilkomstløsninger vurderes opp mot antall boenheter, og tar ikke areal frå hagen. Det ryddes opp i eksisterende parkeringsløsning langs tilkomstvegen (Nørvelia), slik at p-arealet ikke jafser seg inn i hagearealet lenger.</p> <p>Tilkomstvegen utarbeides iht. kommunens vegnorm. Det etableres parkering langs veien. Evt. villparkering kan ikke reguleres bort, men det er mulig å sette opp parkering forbudt skilt langs tilkomstvegen. Dette er løsbart.</p> <p>Det er ikke drøftet hvordan dette skal løses i praksis, men siden villaen skal bestå, vil det mest sannsynlig ikke være behov for å fradele tomter. Hensikten bak bestem-</p>
--	--	--	--

		<p>hovedhuset i størrelse, og tilpasses i form, materialvalg og farge.</p> <p>På bakgrunn av dette mener de at det må gjøres en begrenset utbygging av villaen og at hageareal ikke bør deles opp ytterligere. Det kan godtas en mindre utbygging i bakkant som skissert, som ikke er høyere enn eksisterende bygg.</p>	<p>melsen er å hindre utskilling av små tomter til mange frittstående eller konsentrerte boligbygg, og nye frittstående bygg er ikke intensjonen med denne reguleringsplanen. Evt. kan det komme krav om å fradele offentlig grønnstruktur/leikeplass som egen eiendom, men leikearealet vil ikke bli nedbygd av boliger og vil fortsatt framstå som del av villa-eiendommen, åpen for allmenn ferdsel.</p>
7	Andreas Amundsen	<p>Eiendommen grenser til Borgundvegen 225, arealet på nedsiden er regulert til grønnstruktur. Han antar at grensen mot grøntområdet ikke skal justeres og at det etableres gjerde. Videre antar han at det vil være tett dialog med naboer angående gjerde og trær langs tomtegrense mot hans eiendom, spesielt om det planlegges utvidelse av bygg mot grensen.</p> <p>Han viser til tidligere kommunikasjon rundt gjerde og trær med Ålesund kommune og ÅKE. Han håper at det etableres en helhetlig plan og utvikling for omregulering og grøntområde for samlet utvikling og god involvering av naboer og brukere av området.</p>	<p>Innspillet imøtekommes; Reguleringsarbeidet legger til grunn arboristens rapport om bevaring av trær og fjerning av trær som er sjuke. Det vises til juridisk bindende illustrasjonsplan som viser prinsipp for utforming av utomhusarealet inkl. beplantning. Usikkert om det monteres gjerde eller ikke, dette vil bli vurdert underveis i detaljprosjektering på byggesaksnivå.</p>
8	Anette Istad Åsaune	<p>Området var tidligere brukt som leikeplass for nabolaget og turdestinasjon for barnehagene i området. Pr nå har ungene ingen leikeplass i nabolaget.</p>	<p>Innspillet imøtekommes. Det blir bl.a. regulert leikeplass/grøntstruktur for allmenn ferdsel.</p>
9	Styret i Borettslaget Borgundvegen 228	<p>Styret reagerer på at det har vært vurdert å gjøre om grøntareal som er i borettslagets eie til grøntområde/nærleikeplass som erstatning for grøntområde/nærleikeplass ved gnr./bnr 134/8. De presiserer at området gnr./bnr 134/349 er i borettslagets eie.</p>	<p>Innspillet imøtekommes. Det er riktig at det på et tidlig stadium i prosessen ble vurdert om arealet skulle være med i planområdet, at de to grøntområder sett under ett ville medføre økt verdi i grøntstruktur. Det var ikke</p>

			hensikten å erstatte leikeareal inne på gnr/bnr 134/8 med borettslagets grøntareal. Arealet sør for Borgundvegen er tatt ut av reguleringsforslaget.
10	ÅRIM	Intet innspill. Ber om at oppstartsvarsel heretter sendes til ÅRIM AS org.nr. 923030913.	OK.
11	Møre og Romsdal fylkeskommune	Vurderingene som ble gjort for både villaen og hageanlegget under befaringen med fylkeskonservator den 24.01.22, bes fulgt i det videre planarbeidet. I tillegg til det som ble sagt under befaringen, ble det også skrevet en kulturminnefaglig uttalelse sendt til Nordplan den 07.04.22. Denne vurderingen er vedlagt innspillet. Fylkeskommunen minner Ålesund kommune, Nordplan og Fortidsminneforeningen om at denne uttalelsen summerer opp fylkeskommunens syn og bør legge føringer for planarbeidet.	Innspillet imøtekommes. Skisser er utarbeidet med bakgrunn i fylkeskonservatorens føringer/premisser i kulturminnefaglig uttalelse. Hagearealet oppgraderes, og nye tilbygg blir i bakkant av bygget slik at hagearealet framstår intakt.
12	Julien Vanel	<p>Han håper at hans innspill kan hensyntas selv om innspillet kommer etter svarfristen.</p> <p>Han er uenig i planene av ulike årsaker:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Det vil resultere i en høyere bygning rett ved hans eiendom, som vil kaste skygge og tap av åpen sikt. - Historisk bygning kan benyttes for lokalsamfunnet i form av galleri eller museum, istedenfor å få for mange boenheter i et lavt tetthetsområde. - Ålesund kommune/by burde være ansvarlig for ikke bare å restaurere/ivareta bygninger, men også sørge for offentlig park og godt bomiljø for nabolaget. Denne eiendommen kunne være en perfekt mulighet til å bygge en offentlig park for naboene siden det ikke finnes slik park i gangavstand. <p>Oppsummert er det noe storslått over denne eiendommen, men dagens plan med et utbyggerfirma er ikke riktig for naboene og lokalmiljøet.</p>	<p>Innspillet imøtekommes mest sannsynlig ikke. Det er innkommet for seint, men enda viktigere er det at innspillet dels er basert på feil faktagrunnlag og/eller misforståelse. Det vil ikke bli bygget en høyere bygning enn villaen. Forhold knyttet til sol/skygge vil bli vurdert underveis i planprosessen. Det vil mest sannsynlig være svært lite utsyn-/siktforhold som endres.</p> <p>Det meste av hageanlegget planlegges ivaretatt som leikeplass/ offentlig grøntareal, så nabolaget vil ha mulighet til å benytte store deler av eiendommen til uteopphold og leik.</p>

			<p>Reguleringsplanen vil legge føringer for hva som kan gjøres av endringer med villaen, slik at ombyggingen vil være preget av forutsigbarhet og faste rammer. Et utbyggerfirma vil ikke kunne ta seg til rette uten videre, og må redegjøre for tiltakene i byggesaken som nabovarsles.</p> <p>Det er vanskelig å basere seg på at villaen blir kjøpt av én kjøper som vil beholde villaen som den er. Museum eller galleri er gode tanker, men vanskelig å planlegge for i denne situasjonen, man kan ikke forutsi hvem som kjøper eiendommen, ei heller om kommunen eller kjøper vil ha økonomi til å opparbeide galleri, museum o.l. Det er viktig for ÅKE å få regulert eiendommen til boligformål slik det er vedtatt av kommunestyret.</p>
13	NVE	<p>Dette er et generelt innspill til varsel om oppstart. Det vises til NVEs generelle veiledning for reguleringsplanarbeid, og NVE ber om at dette gjennomgås og brukes i planarbeidet. Forslagsstiller har ansvar for at disse interessene vurderes i planarbeidet. NVE anbefaler også at deres nettsider for arealplanlegging brukes, med koblinger til veiledere og verktøy, samt mye arealinformasjon på NVEs kartløsninger.</p> <p>For NVEs oppfølging av planarbeidet, må kommunen vurdere om planen ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser jf NVEs veileder 2/2017. Dersom planen berører NVEs saksområder skal NVE ha tilsendt planforslaget ved offentlig ettersyn. Det må gå tydelig fram i plandokumentene hvordan de ulike interessene er vurdert og innarbeidet i planen. NVE kan kontaktes dersom det er</p>	Innspillet imøtekommes.

		konkret behov for bistand i saken.	
14	Statsforvalteren	<p>Ålesund kommunes vurderinger i forbindelse med oppstart av planarbeidet inkluderer i stor grad Statsforvalterens ansvarsområder.</p> <p>Det skal gjennomføres en ROS-analyse, denne skal vise alle risiko og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål, og evt. endringer som følge av planlagt utbygging. DSB har utarbeidet en veileder «Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging» som anbefaler at kommunen stiller kvalitetskrav til ROS-analysen.</p> <p>Områder med fare, risiko eller sårbarhet skal merkes av i kartet som hensynssone jf pbl §12-6. Ved siste plannivå er det ikke mulig å skyve nærmere avklaring av reell fare til byggesak, kravet til ROS-analyse i pg §4-3 vil da ikke være oppfylt.</p> <p>«Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpassing» gjør oppmerksom på, i denne kommer det fram at ved planlegging av nye områder, fortetting eller transformasjon, skal det vurderes hvordan hensynet til et klima i endring kan sikres. «Klimaprofil Møre og Romsdal» gir et kunnskapsgrunnlag for klimatilpassing i fylket. ROS-analysen bør inkludere en vurdering av hvilke effekter klimaendringer vil gi, om planområdet er utsatt for klimaendringer, og vurdere konsekvensene klimaendring vil ha for planområdet og planlagte tiltak. Det bør legges vekt på helhetlige løsninger, økosystem, økt kvalitet i uteområder, ta hensyn til åpne vannveier, overordna blå-grønne strukturer og forsvarlig overvannshåndtering. Dersom naturbaserte løsninger ikke velges, skal det grunngis. Miljødirektoratet har laget en veileder til hvordan planer kan ta hensyn til klimaendringer.</p> <p>Statsforvalteren minner om rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unge i planlegginga, pkt 5d, der det går fram at ved eventuell omdisponering av areal som er i bruk eller er egnet for leik, skal det skaffes fullverdig erstatning. Det forutsettes at utgangspunktet for dette planarbeidet vil være å ta vare på og evt videreutvikle eksisterende leike- og grøntareal til allment tilgjengelig leik- og grønnstrukturformål.</p> <p>Ber om at innspillene tas hensyn til i det videre planarbeidet.</p>	Innspillet imøtekommes.

15	Eldrerådet	Eldrerådet støtter og er begeistret for at egenverdien av bygningen og hensynet til strøket blir tatt vare på i planarbeidet. Nørvelia og Kolvikbakken har mange eiendommer med spredt trehusbebyggelse og miljø som er lett for eldre å kjenne seg igjen i. Det er viktig at områder med eldre bebyggelse blir verdsatt og bevart. Fortetting sniker seg inn overalt, men det er også i bymessige strøk viktig med verdifulle arkitektoniske innslag som forteller unge og eldre om tidligere tiders bomønster og byggeskikk. Planene for eiendommen i Nørvelia er derfor viktig og riktig.	Innsippet kom inn lenge etter svarfristen. Innsippet imøtekommes.
----	------------	--	---