

# Detaljregulering for Nørvelia gbnr. 134/8 mfl.

|                      |                              |
|----------------------|------------------------------|
| <b>Oppdragsgiver</b> | Ålesund kommunale eiendom KF |
| <b>Oppdrag</b>       | Detaljreguleringsplan        |
| <b>Rapporttype</b>   | Planbeskrivelse              |
| <b>Prosjektnr.</b>   | 21151                        |
| <b>Dato</b>          | 27.09.23, revidert 19.02.24  |

Planbeskrivelse


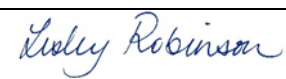
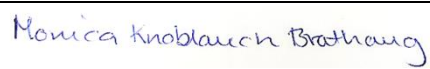



## INNHOLDSLISTE

|            |  |           |
|------------|--|-----------|
| <b>1</b>   | <b>KORT OM PLANFORSLAGET</b>                               | <b>6</b>  |
| <b>1.1</b> | <b>FORORD</b>  | <b>6</b>  |
| <b>1.2</b> | <b>AKTØRER</b>   | <b>6</b>  |
| <b>1.3</b> | <b>LOKALISERING OG AVGRENSNING AV PLANOMRÅDET</b>          | <b>6</b>  |
| <b>1.4</b> | <b>EKSISTERENDE SITUASJON</b>                              | <b>7</b>  |
| <b>1.5</b> | <b>SAMMENDRAG</b>  | <b>8</b>  |
| 1.5.1      | MULIG FREMTIDIG SITUASJON                                  | 8         |
|            |  | <b>9</b>  |
| <b>2</b>   | <b>PLANGRUNNLAG</b>  | <b>11</b> |
| <b>2.1</b> | <b>PLANSITUASJON</b>                                       | <b>11</b> |
| 2.1.1      | STATLIGE OG KOMMUNALE FØRINGER                             | 11        |
| 2.1.2      | KOMMUNEPLANEN SIN AREALDEL EV. KOMMUNEDELPLANER/TEMAPLANER | 11        |
| 2.1.3      | GJELDENE OG TILGRESENDE REGULERINGSPLANER                  | 12        |
| <b>2.2</b> | <b>ANALYSER SOM ARBEIDET ER BASERT PÅ</b>                  | <b>12</b> |
| 2.2.1      | ANALYSER OG UTREDNINGER SOM FORELIGGER VED OPPSTART        | 12        |
| 2.2.2      | ANALYSER SOM ER GJORT I FORBINDELSE MED PLANARBEIDET       | 12        |
| <b>3</b>   | <b>PLANPROSESSEN</b>                                       | <b>13</b> |
| <b>3.1</b> | <b>OPPSTARTSMØTE OG FORUTSETNINGER FOR PLANARBEIDET</b>    | <b>13</b> |
| <b>3.2</b> | <b>MEDVIRKNING</b>   | <b>14</b> |
| 3.2.1      | VARSEL OM OPPSTART   | 14        |
| 3.2.2      | KONKLUSJON OG SAMLET VURDERING AV INNKOMNE INNSPILL        | 14        |
| 3.2.3      | UFORMELLE MØTER MED NABOER UNDERVEIS I PLANPROSESSEN       | 15        |
| <b>3.3</b> | <b>MERKNADER I HØRINGSFASEN</b>                            | <b>17</b> |
| <b>4</b>   | <b>PLANOMRÅDET – EKSISTERENDE SITUASJON</b>                | <b>17</b> |
| <b>4.1</b> | <b>BRUK AV PLANOMRÅDET</b>                                 | <b>17</b> |
| 4.1.1      | STEDET SIN KARAKTER, BYFORM OG ESTETIKK                    | 17        |
| 4.1.2      | UTEAREAL   | 17        |
| <b>4.2</b> | <b>LANDSKAP</b>  | <b>21</b> |
| 4.2.1      | TOPOGRAFI  | 21        |
| 4.2.2      | SOLFØRHOOLD  | 21        |
| 4.2.3      | LOKALKLIMA   | 21        |
| <b>4.3</b> | <b>KULTURMINNE OG KULTURMILJØ</b>                          | <b>21</b> |
| <b>4.4</b> | <b>FRILUFTSAREAL, REKREASJONSVERDI OG BRUK</b>             | <b>23</b> |
| <b>4.5</b> | <b>NATURMANGFOLD OG ØKOLOGISKE FUNKSJONER</b>              | <b>23</b> |
| <b>4.6</b> | <b>GRUNNFORHOLD</b>  | <b>24</b> |
| 4.6.1      | STABILITETSFØRHOOLD  | 24        |
| <b>4.7</b> | <b>TEKNISK OG SOSIAL INFRASTRUKTUR</b>                     | <b>24</b> |
| 4.7.1      | TRAFIKKFORHOLD   | 24        |
| 4.7.2      | VANN- AVLØP – OVERVANN                                     | 26        |

|             |   |           |
|-------------|---|-----------|
| 4.7.3       | RENOVASJON  | 26        |
| 4.7.4       | HØYSPENTLINJER, LEDNINGER I GRUNNEN OG TRAFOSTASJONER       | 26        |
| 4.7.5       | ENERGIFORSYNING, ALTERNATIV ENERGI, FJERNVARME M.M.         | 26        |
| 4.7.6       | OFFENTLIGE SERVICETILBUD                                    | 26        |
| <b>4.8</b>  | <b>BARN OG UNGE SINE INTERESSER</b>                         | <b>26</b> |
| <b>4.9</b>  | <b>UNIVERSELL UTFORMING</b>                                 | <b>27</b> |
| <b>4.10</b> | <b>FORURENSING</b>  | <b>27</b> |
| 4.10.1      | STØYFORHOLD   | 27        |
| 4.10.2      | LUFTFORURENSING   | 27        |
| 4.10.3      | FORURENSET GRUNN  | 27        |
| 4.10.4      | RADON   | 27        |
| <b>5</b>    | <b>RISIKO OG SÅRBARHET (ROS)</b>                            | <b>28</b> |
| <b>5.1</b>  | <b>OPPSUMMERING KONKRETE TILTAK</b>                         | <b>28</b> |
| <b>6</b>    | <b>BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET</b>                         | <b>28</b> |
| <b>6.1</b>  | <b>PLANLAGT AREALBRUK</b>                                   | <b>28</b> |
| 6.1.1       | REGULERINGSFORMÅL   | 28        |
| <b>6.2</b>  | <b>GJENNOMGANG AV AKTUELLE REGULERINGSFORMÅL</b>            | <b>29</b> |
| 6.2.1       | BOLIGFORMÅL   | 29        |
| 6.2.2       | PARKERING   | 30        |
| 6.2.3       | VEGAREAL  | 30        |
| 6.2.4       | ANNEN VEGGRUNN – TEKNISK AREAL                              | 31        |
| 6.2.5       | ANNEN VEGGRUNN – GRØNTAREAL                                 | 31        |
| 6.2.6       | FORTAU  | 32        |
| 6.2.7       | LEKEPLASS   | 32        |
| 6.2.8       | TURDRAG   | 32        |
| 6.2.9       | FRIOMRÅDE   | 32        |
| 6.2.10      | RENOVASJONSAREAL F_RA                                       | 32        |
| <b>6.3</b>  | <b>PLOSSERING OG UTFORMING AV TILTAK</b>                    | <b>33</b> |
| 6.3.1       | BYGGEHØYDE  | 35        |
| 6.3.2       | VAO-PLAN  | 35        |
| 6.3.3       | ANTALL BOENHETER OG PARKERINGSKRAV                          | 35        |
| 6.3.4       | UTEAREAL  | 35        |
| 6.3.5       | KRAV OM UTOMHUSPLAN   | 36        |
| 6.3.6       | KONKRET OM ENERGIKRAV/-BRUK I PLANEN                        | 36        |
| <b>6.4</b>  | <b>ESTETISK KVALITET</b>                                    | <b>36</b> |
| <b>6.5</b>  | <b>UNIVERSELL UTFORMING I PLANFORSLAGET</b>                 | <b>36</b> |
| 6.5.1       | LØSNINGER FOR UNIVERSELL UTFORMING/TILGJENGELIGHET I PLANEN | 36        |
| 6.5.2       | KRAV TIL UNIVERSELL UTFORMING/TILGJENGELIGHET I PLANEN      | 36        |
| 6.5.3       | TEKNISK OG SOSIAL INFRASTRUKTUR                             | 36        |
| <b>6.6</b>  | <b>HENSYNSSONER</b>   | <b>37</b> |
| <b>6.7</b>  | <b>REKKEFØLGEBESTEMMELSER</b>                               | <b>38</b> |
| <b>7</b>    | <b>VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET</b>                          | <b>39</b> |
| <b>7.1</b>  | <b>OVERORDNEDE OG OVERLAPPENDE PLANER</b>                   | <b>39</b> |
| <b>7.2</b>  | <b>STEDET SIN KARAKTER OG ESTETIKK</b>                      | <b>39</b> |

|             |   |           |
|-------------|---|-----------|
| 7.2.1       | BOMILJØ/BOKVALITET OG STEDSUTVIKLING                      | 39        |
| 7.2.2       | VIRKNINGER AV TILBYGG PÅ 134/8                            | 39        |
| 7.2.3       | SOL-/SKYGGESTUDIER  | 43        |
| <b>7.3</b>  | <b>LANDSKAP OG TRÆR I/VED PLANOMRÅDET</b>                 | <b>46</b> |
| <b>7.4</b>  | <b>KULTURMINNE OG -MILJØ</b>                              | <b>47</b> |
| <b>7.5</b>  | <b>FRILUFTSAREAL, REKREASJONSVERDI OG REKREASJONSBRUK</b> | <b>47</b> |
| <b>7.6</b>  | <b>NATURVERDIER, ØKOLOGISKE FUNKSJONER OSV.</b>           | <b>48</b> |
| <b>7.7</b>  | <b>NATURRESSURSER</b>                                     | <b>48</b> |
| <b>7.8</b>  | <b>JORDRESSURSER/LANDBRUK/SKOGBRUK</b>                    | <b>48</b> |
| <b>7.9</b>  | <b>GRUNNFORHOLD</b>                                       | <b>48</b> |
| <b>7.10</b> | <b>TEKNISK OG SOSIAL INFRASTRUKTUR</b>                    | <b>48</b> |
| 7.10.1      | TRAFIKKFORHOLD  | 48        |
| 7.10.2      | KJØREADKOMST, VEGSYSTEM/VEGFORHOLD                        | 49        |
| 7.10.3      | TILGJENGELIGHET FOR GÅENDE OG SYKLENDE, KOLLEKTIVTILBUD   | 49        |
| 7.10.4      | VANN, AVLØP OG OVERVANN                                   | 49        |
| 7.10.5      | RENOVASJON  | 49        |
| 7.10.6      | ENERGIFORSYNING, ALTERNATIV ENERGI, FJERNVARME M.M.       | 50        |
| 7.10.7      | OFFENTLIGE SERVICETILBUD                                  | 50        |
| <b>7.11</b> | <b>BARN OG UNGE SINE INTERESSER</b>                       | <b>51</b> |
| <b>7.12</b> | <b>UNIVERSELL TILGJENGELIGHET</b>                         | <b>51</b> |
| <b>7.13</b> | <b>INTERESSEMOTSETNINGER</b>                              | <b>52</b> |
| <b>7.14</b> | <b>VIRKNINGER I ANLEGGSPHASEN</b>                         | <b>52</b> |
| <b>7.15</b> | <b>AVVEIING AV VIRKNINGER</b>                             | <b>52</b> |
| <b>8</b>    | <b>AVSLUTTENDE KOMMENTAR</b>                              | <b>53</b> |
| <b>9</b>    | <b>VEDLEGG</b>  | <b>53</b> |

|    |                     | Prosjektnr:<br><b>21151</b> |   | Dato:<br><b>27.09.23</b> |  |
|---|---------------------|-----------------------------|---|--------------------------|--|
| Status/Rev  | Rev. gjeld          | Dato                        | Sign  | KS                       |  |
| a   | Utkast              | 14.12.23                    | MKB   | LR                       |  |
| b   | Utkast              |                             |   |                          |  |
| 0   | Til 1. handsaming   | 19.02.24                    | LR  | MKB                      |  |
| 1   | Revisjon – beskriv. |                             |   |                          |  |
| <b>Kontaktinformasjon</b><br>Nordplan AS<br>Pb 224<br>6771 Nordfjordeid<br>Tlf: 57 88 55 00<br><a href="http://www.nordplan.no">www.nordplan.no</a> |                     |                             | <b>Kundeinformasjon</b><br>Ålesund kommunale eiendom KF (ÅKE)<br>Korsegata 4B<br>6002 Ålesund<br>Tlf: 70 16 20 00 |                          |  |
| Prosjektleder Nordplan AS avd. Ålesund:<br>Lesley Robinson  |                     |                             |                                |                          |  |
| Medarbeidere:<br>Monica K. Brathaug   |                     |                             | Sign:                          |                          |  |
| Kontrollert av:<br>Lesley Robinson  |                     |                             | Sign:                        |                          |  |

# 1 Kort om planforslaget

## 1.1 Forord

Nordplans planmal er basert på Kommunal- og moderniseringsdepartementets (KMD) detaljerte sjekklister for planomtale, og er inndelt i tema i tråd med denne sjekklisten. Nordplan har, der vi har funnet det formålstjenlig, justert på rekkefølgen til noen tema i sjekklisten, samt slått sammen noen overskrifter og lagt til noen få punkt.

□

## 1.2 Aktører

Plankonsulent Nordplan AS utarbeider på vegne av forslagsstiller Ålesund kommunale eiendom KF (ÅKE), en reguleringsplan som legger rammer og føringer for detaljregulering for Nørvelia, gbnr. 134/8 m fl.

Kontaktpersoner:

|                |   |
|----------------|---|
| Kommunen:      | Christopher Byrne (tidl. Annegret Siejak) |
| Oppdragsgiver: | ÅKE v/Tiago Carvalho                      |
| Nordplan AS:   | Lesley Robinson/Monica Knoblauch Brathaug |

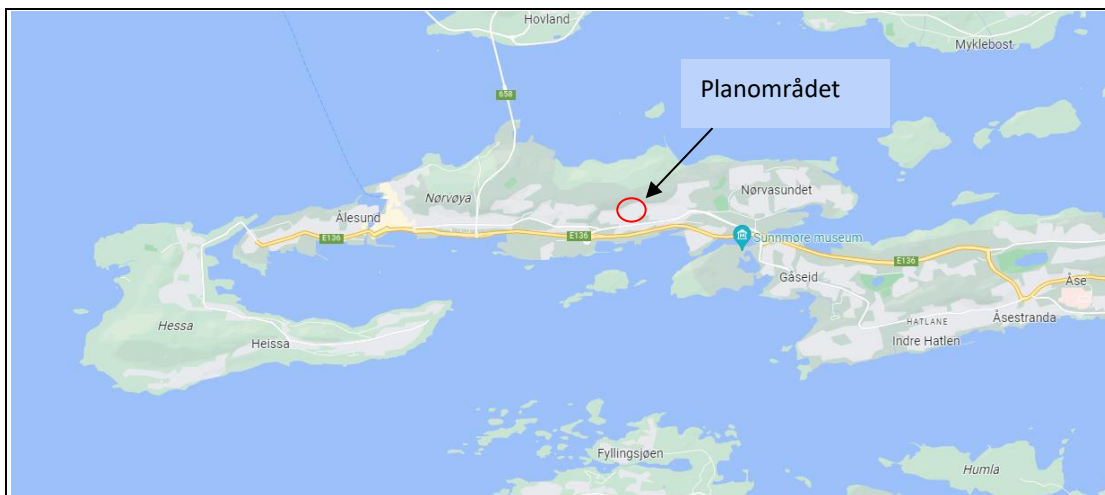
Oppdraget er utført i perioden 2021-2024.

## 1.3 Lokalisering og avgrensning av planområdet

Planområdet ligger i Ålesund kommune, rundt 3,5 km øst for Ålesund sentrum. Planområdet grenser til boliger i alle himmelretninger. Det ligger i et eldre ærverdig boligområde på Nørve.

Borgundvegen går like sør for planområdet.

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

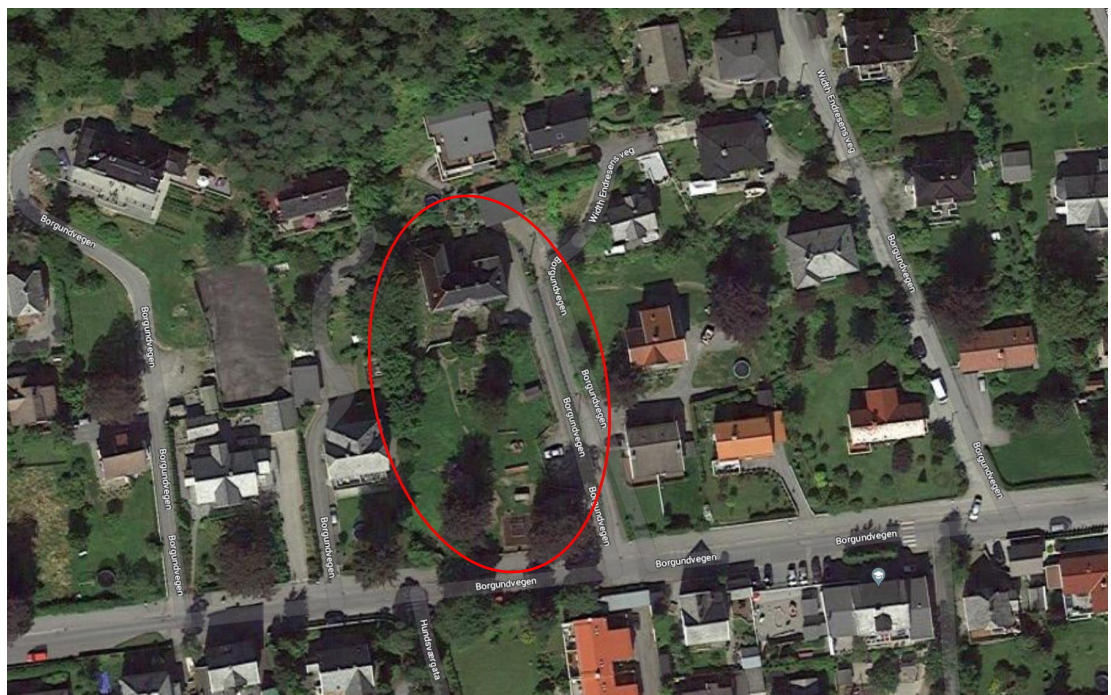


Figur 1: Planområdets lokalisering øst for Ålesund sentrum.

Planområdet har et samlet areal på nesten 4 dekar (daa). Planens avgrensning er vist på kartutsnitt nedenfor med svart stiplet strek.



Figur 2: Planområdets avgrensing, Nordplan AS.



Figur 3 Flyfoto (google maps), hoveddel av planområdet vist omtrentlig med rød sirkel.

## 1.4 Eksisterende situasjon

Flyfotoet over i figur 3 viser dagens arealbruk innenfor planområdet. Planområdet består av areal regulert til offentlig/privat tjenesteyting, friområde og noe vegareal. Rød sirkel viser bygg og hage

innenfor planområdet, den gamle villaen har tidligere vært bolig, så barnehage, og er nå ikke lenger i bruk. Hagen har lenge vært brukt som leikeareal og uteoppholdsareal for nabolaget. Leikeapparater i hagen ble fjernet av kommunen i 2022 da de ikke var i forskriftsmessig stand. Bygningen og hagen er preget av forfall i dag, men man ser restene av noe som en gang var storslått og flott. Mer detaljer om arealbruken i dag i kapittel 4.

□

## 1.5 Sammendrag

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for bedre utnyttelse av eiendommen Nørvelia 5. Bakgrunnen for detaljreguleringen er vedtak i bystyre-sak 077/019 20.06.2019, der det ble fattet vedtak om å gjennomføre detaljregulering av ÅKE sin eiendom (gnr/bnr 134/8). Gamle Nørvelia barnehage/ Villa «Dalen-huset» er etter kartlegging i 2019 kategorisert til å være i bygningsmessig dårlig stand.

Det blir lite hensiktsmessig, og det er økonomisk og kulturhistorisk uforvarselig, å la bygningen stå slik som den gjør i dag med 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.

ÅKE ønsker en kombinasjon av boligutvikling av eiendom gbnr. 134/8, samtidig bevaring av eksisterende kulturmiljø/kulturminne, i tillegg til å opprettholde leikeareal/felles grøntareal i dette området. Reguleringsplanen åpner for at villaen kan ombygges til maks. 6-8 boenheter (en vesentlig reduksjon av ÅKEs tidligere estimat på 10-18 boenheter). Det tillates ikke frittstående nybygg på eiendommen, men tilbygg - som innordner seg villaen i proporsjon og høyde - kan tillates i nord og nordvest av villaen. Tilbygg kan ikke være høyere enn villaen. Det tillates ikke endring av villaens fasadeuttrykk mot sør-vest, sør og øst, endringer tillates i nord-vest og nord, og takvinduer tillates mot nord. Hagearealet skal være både offentlig, halvoffentlig og privat; hoveddelen av hagearealet i sør blir åpent for allmenn ferdsel, lek og uteopphold, samtidig som det etableres mer skjermede og private uteoppholdsareal tett ved villaen. De fleste trærne blir bevart, i samsvar med illustrasjon over trær som «kan/bør bevares» fra arborist, unntaket er et tre ved snuhammeren som fjernes for å gi plass til en gangforbindelse gjennom hagen, samt et tre i sør-vest som må fjernes for å kunne montere ny port og gi rom for gangtilkomst til hagen/friområdet fra fortauet langs Borgundvegen. Det foreslås plantet flere trær enn det som fjernes fra hagen, og nye trær vises på illustrasjonsplanen.

Regulering av areal for gangadkomst til friområdet i nord (Aksla) er også et mål. Planforslaget legger opp til sammenslåing av dagens to tilkomstveger til én felles tilkomstveg, med regulering av forbedret vegstandard (økt bredde) og forbedret utkjørsel i Borgundvegen. Parkering for nye boenheter reguleres inn, og sammen med bredere parkeringsbredde enn vanlig, legger planforslaget til rette for en tryggere og bedre trafikksituasjon, selv om antall boenheter i området økes til 6-8 nye. Ny sti gjennom hagearealet etableres for bilfri gangforbindelse for barna i nabolaget, dette trafikksikre grepet er foreslått av naboene. Innspill og forslag fra nabolaget er lyttet til og forsøkt ivaretatt så godt som mulig. Det har vært en konstruktiv medvirkningsprosess underveis i reguleringsarbeidet, der naboer har deltatt på to fysiske møter i hagen for å drøfte og vurdere muligheter og løsninger.

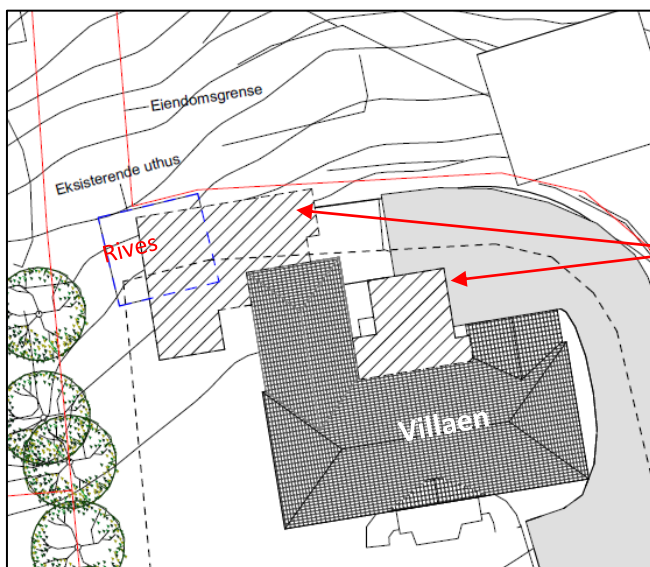
### 1.5.1 Mulig fremtidig situasjon

Vedlagte illustrasjonsplan viser forslag til ny arealbruk, se illustrasjon under, og enkle volumskisser som viser omtrentlig størrelse og høyde på tilbygg. I samsvar med anbefalinger i planforslagets vedlegg 10. 1 og 10.2 «Strøksanalyse og kulturhistorisk verdivurdering», plasseres nye tilbygg i nord og nord-vest, og disse framstår med et annet arkitektonisk uttrykk enn den opprinnelige villaen. Slik kommer eksisterende bygning til sin rett og opprettholder sin status som den ærverdige villaen i Nørvelia.





Figur 4 over: illustrasjonsplan. Figur 5 under: illustrasjon med tilbygg. Utarbeidet av Nordplan.



Illustrasjonsplanen over (juridisk bindende) laget av landskapsarkitekt i Nordplan AS, datert 09.02.24, viser mulig opparbeidelse av eiendommen.

Skraverte felt på illustrasjonen til venstre viser mulig omfang av nye tilbygg nord og nordvest til den etablerte villaen. Det skal være minst 1 m avstand til nabogrense.

Illustrasjonene under viser enkle volumstudier (tilbyggene er vist som mørkegrå volumer inn mot den lyse villaen). Ny gesims går ikke høyere enn dagens gesims.

Eksisterende uthus rives.



Figur 6a (øverst) og 6b (til høyre) viser plankartet i terrenget, og villaen med nytt tilbygg ved siden av regulert tursti til fjellet. Revidert 14.02.24.



Figur 7 viser tilbygg til villaen plassert i nordvest og i nord. Tilbyggene er små og innordner seg villaens arkitektoniske uttrykk.

Illustrasjoner på denne siden laget av Nordplan, 27.10.23.



Figur 8 viser tilbyggene (mørkere grå prinsipp-volum) sett fra naboens hage i nord. De nye tilbyggene er lavere enn villaen og legger seg i bakkant av villaen mot nord-vest og nord. De blir lite synlig fra Borgundvegen og tar marginalt med sikt fra nederste del av nabohagen. Det er i dag et uthus tilnærmet plassert på samme sted som tilbygget mot nord-vest, dette rives.

## 2 Plangrunnlag

### 2.1 Plansituasjon

#### 2.1.1 Statlige og kommunale føringer

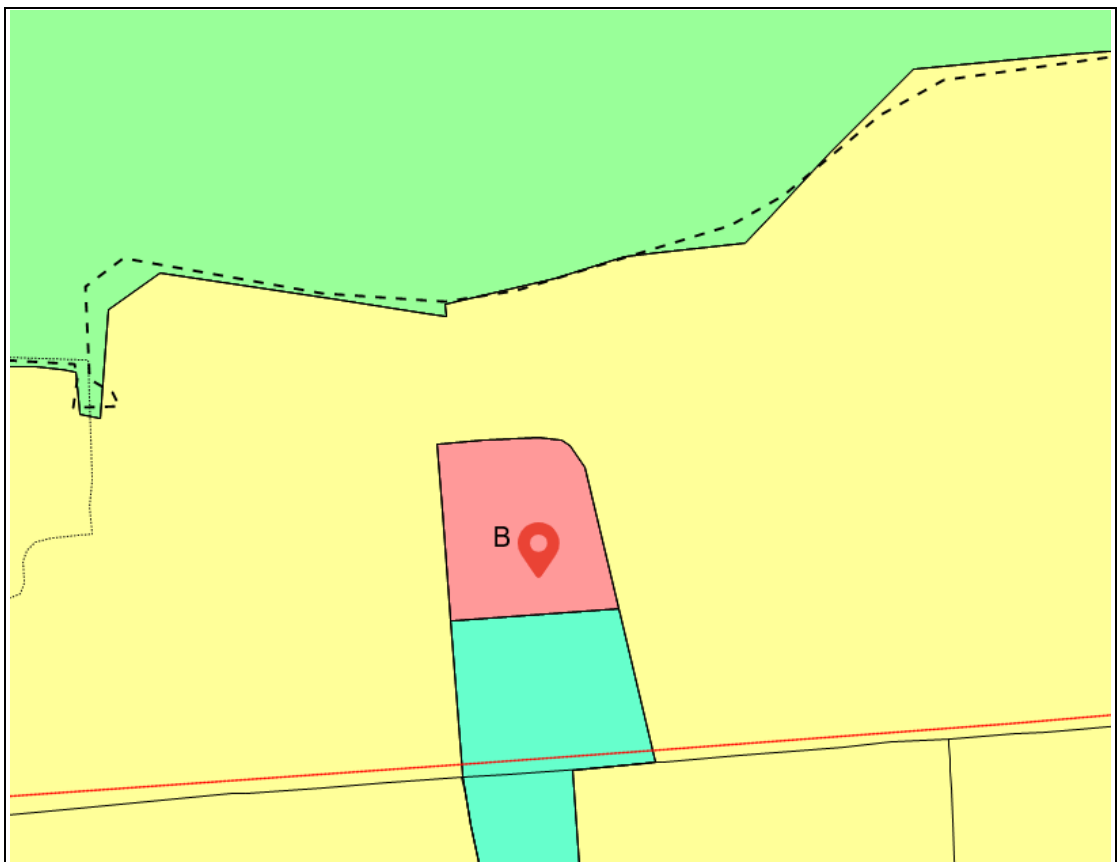
Planarbeidet vedrører følgende rikspolitiske/statlige retningslinjer:

- For samordnet areal- og transportplanlegging
- For styrking av barn og unge sine interesser i planlegging
- For klima- og energiplanlegging
- For flom- og skredfare i arealplaner

#### 2.1.2 Kommuneplanen sin arealdel ev. kommunedelplaner/temaplaner

I kommunedelplanen sin arealdel er arealet innenfor planområdet satt av til grønnstruktur, og offentlig eller privat tjenesteytelse. Området rundt planområdet er avsatt til boligformål. Kommunedelplanen sin arealdel 2016-2028 ble vedtatt den 09.03.2017.

**Temaplaner i kommunedelplanen som er relevante for planforslaget:** Planområdet ligger i **temaplan 3 – fortettingssone 3**, der det åpnes for middels utnyttelse. Planområdet ligger i **temaplan 4 i V-område «Villastrøket på Nørve»** som er markert som hensynssone for bevaring av bygning og kulturmiljø. Retningslinjer tilsier påbygg/tilbygg kan tillates etter fylkeskonservatorens uttalelse, og at nye bygg underordnes hovedhuset i størrelse, og skal i form, material-valg og farge være tilpasset hovedhuset. I **temaplan 5** ligger deler av planområdet i **aktsom-hetsområde for snø- og steinskred**. I **temakart A** er deler av planområdet registrert som **leike- og rekreasjons-område**. I **temakart C** er Borgundvegen vist som **hovedrute for sykkel** (to-vegs).



Figur 9 Utsnitt av kommunedelplanen sin arealdel 2016-2028, Ålesund kommune

### 2.1.3 Gjeldende og tilgrensende reguleringsplaner

Der er ingen gjeldende reguleringsplaner i planområdet.



Figur 10 til venstre: Utklipp fra Ålesund kommune sin kartløsning som viser naboplan i sør og deler av tilgrensende plan i nord.

Reguleringsformålene i de tilgrensende reguleringsplanene vil ikke bli påvirket av dette planforslaget.

I sør grenser planområdet til:

- ✓ Nørveområdet, reg. endring av Hundsværgata med tilliggende areal, vedtatt: 06.04.1989 (PlanID 1504367)

I nord grenser planområdet til:

- ✓ Reguleringsplan for friområdet på Aksla, vedtatt: 01.06.1976 (PlanID 1504367)

## 2.2 Analyser som arbeidet er basert på

### 2.2.1 Analyser og utredninger som foreligger ved oppstart

Vi kjenner ikke til om det er utført noen analyser eller utredninger i forkant av oppstart av reguleringsplanarbeidet.

### 2.2.2 Analyser som er gjort i forbindelse med planarbeidet

Etter oppstart av reguleringsplanarbeidet er det gjennomført følgende analyser/utredninger:

- ✓ Rapport utarbeidet av arborist Sandal Parkdrift «Vurdering av trær, Borgundvegen 227A», 11.02.2022.
- ✓ Skredfarevurdering Nørvelia, Norconsult, 30.05.2023.
- ✓ Volumskisser, snitt og sol-/skyggestudier utarbeidet av Nordplan, 27.10.23. Noen revidert 14.02.24.
- ✓ Strøksanalyse og kulturhistoriskverdivurdering utarbeidet av Nordplan, 27.09.2023
- ✓ Analyse av hageanlegget og landskapsillustrasjoner for framtidig bruk av arealet, utarbeidet av Nordplan, 27.09.23 revidert 09.02.24.
- ✓ ROS-analyse, utarbeidet av Nordplan, 27.09.23

## 3 Planprosessen

### 3.1 Oppstartsmøte og forutsetninger for planarbeidet

Plannavn er «Detaljregulering for Nørvelia – gbnr. 134/8 mfl.».

PlanID: 2021009244. Planen er en detaljreguleringsplan etter plan- og bygningsloven § 12 -3.

Det ble gjennomført møte med Ålesund kommune i forbindelse med oppstart av planarbeidet, 22.10.2021. På møtet var kommuneoverlegen, Ålesund kommune (VA, VGA, byggesak, plansjef, saksbehandler, planlegger), Ålesund kommunal eiendom KF (ÅKE) og Nordplan representert.

Følgende er lagt til grunn som førende for planarbeidet:

- ✓ Nye tiltak skal harmonere med eksisterende bygninger og terreng gjennom volum, høyde, lengde, grunnflate, takform og materialbruk.
- ✓ Innenfor område angitt som hensynssone kulturminne/kulturmiljø tillates ikke riving av bebyggelse/anlegg, fradeling eller bygge-anleggstiltak, før de kulturhistoriske verdiene er nærmere kartlagt og eventuelt sikret gjennom bestemmelser i ny område- eller detaljregulering. Dette må sees på i sammenheng med tilhørende retningslinjer.
- ✓ I disse områdene kan det ikke fortettes ved fradeling/utskilling av egne tomter.
- ✓ Påbygg/tilbygg kan tillates etter søknad og fylkeskonservators uttalelse.
- ✓ Nye bygg (anneks, garasjer, uthus) på tomten skal underordnes hovedhuset i størrelse, og skal i form, materialvalg og farge være tilpasset dette.
- ✓ Temakart som ligger som vedlegg til bestemmelsene i kommunedelplanens arealdel.
- ✓ Planarbeidet utløser ikke krav om konsekvensutredning.
- ✓ Kommunedelplanen stiller krav om at det skal skaffes fullverdig erstatning ved omdisponering av areal som er avsatt til friområde (§ 5.2 i bestemmelsene).
- ✓ Så langt som råd bør de store trærne tas vare på, da de gir god oppholdskvalitet.
- ✓ Det er registrert vernskog/skog på den nordre delen av området. Ev. endringer skal vurderes og omtales nærmere.
- ✓ Det er behov for strøksanalyse som vurderer bygningsstrukturen på Nørve i sin helhet.
- ✓ Krav til snitt gjennom området, forhold til naboer og til gateløpet m.m. Sol/skyggevurdering for nærmeste naboer til tilbygg.
- ✓ Potensiell fare for snø- og steinras må utredes nærmere.
- ✓ Planområdet ligger innenfor marin grense og aktsomhetsområde for marin grense. Det må vurderes om det er reell fare for områdeskred.

## 3.2 Medvirkning

### 3.2.1 Varsel om oppstart

I samsvar med plan- og bygningsloven § 12-8 ble oppstart av reguleringsarbeidet kunngjort med annonse i Sunnmørsposten og digitalt utsendt planvarsel med vedlegg til grunneiere, naboer og lokale og regionale høringsinstanser. Frist for merknader var satt til 04.01.23. Planarbeidet er også annonsert på kommunens hjemmesider og på Nordplans hjemmesider ([nordplan.no](http://nordplan.no)). Liste over varslede parter er oversendt til kommunen.

### 3.2.2 Konklusjon og samlet vurdering av innkomne innspill

Det er kommet inn 15 innspill i annonseringsperioden. Disse er sammenfattet og vurdert i eget skjema, vedlegg 3 datert 29.09.23. Følgende innspill har hatt innvirkning for planarbeidet:

- Trafikksikkerhet mjuke trafikanter. Siktforhold ivaretas.
- Bevare/reetablere eksisterende lekeplass til bruk for nærområdet.
- Det kreves ikke VAO-rammeplan, men overvannshåndtering skal vurderes og gjøres rede for, og formuleres i reguleringsbestemmelsene.
- Dalen-villaen var et eksempel på en villaeiendom der både hus og hage bør bevares intakt. Miljøet på Nørve har de siste 30 årene mistet mye av sin karakter. Balkong vil være uheldig på denne eiendommen. Det beste er at huset beholdes som en eiendom med stor hage. Den nederste delen av hagen kan settes av til kommunal lekeplass. Intensjonen med reguleringsarbeidet er å gjøre det mulig å bevare bygget og få til 6-8 nye boenheter her. Balkonger planlegges ikke mot de fasader som er synlig fra Borgundvegen (altså ikke på villaens vest-, sør- eller østfasade), så det vil samsvare med Fortidsminne-foreningens ønsker.
- Lekeplassen og uteområdet er svært viktig for nabolaget og er i bruk av mange ulike grupper. Dessverre er lekeapparatene og benkene fjernet, og nabolaget ønsker å få satt opp igjen disse. Det er svært viktig at dette arealet blir opprettholdt for nabolaget. Det er også å foretrekke at det ikke blir for mange boenheter, av hensyn til parkeringsbehov, veibredde og snuradius. Det bør være en begrenset utbygging av villaen, som en mindre utbygging i bakkant som skissert, som ikke er høyere enn eksisterende bygg.
- Håper det etableres en helhetlig plan og utvikling for omregulering og grøntområde for samlet utvikling og god involvering av naboer og brukere i området.
- Vurderingene som ble gjort for både villaen og hageanlegget under befaringen med arborist og fylkeskonservator den 24.01.22, bes fulgt i det videre planarbeidet, sammen med fylkeskommunens kulturminnefaglige uttalelse.
- Det må gjennomføres en ROS-analyse i forbindelse med planarbeidet. Og eventuelle fare-/hensynssoner markeres i kartet. Det skal gjøres en vurdering av hvordan hensynet til et klima i endring kan sikres.
- Det skal legges vekt på helhetlige løsninger, økosystem, økt kvalitet i uteområder, ta hensyn til åpne vannveier, overordnede blågrønne strukturer og overvannshåndtering.
- Ålesund kommune bør være ansvarlig for ikke bare å restaurere/ivareta bygninger, men også sørge for offentlig park og godt miljø for nabolaget.

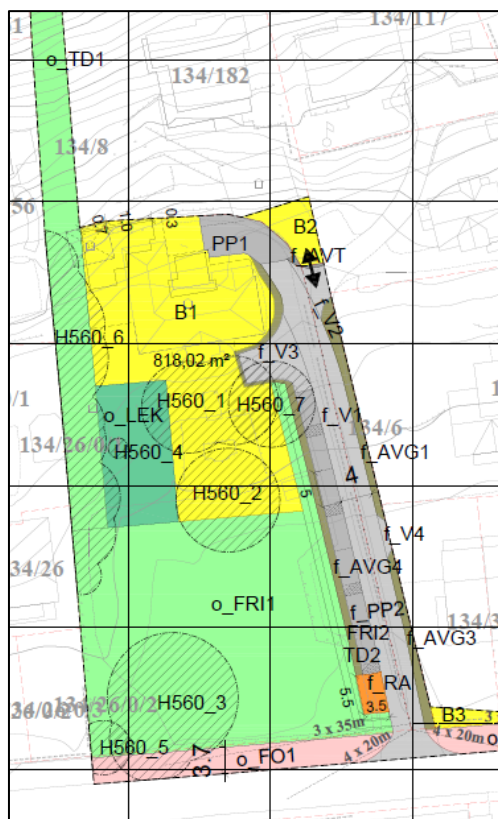
### 3.2.3 Uformelle møter med naboer underveis i planprosessen

Det er gjennomført to uformelle møter med naboene til planområdet, 09.02.22 og 24.05.23. I første møtet kom naboene med innspill omkring bevaring/reetablering av offentlig leikeareal, ønske om boligformål (ikke omsorgsbolig for vanskeligstilte barn/ ungdom pga tidligere erfaringer), vegetasjon/vedlikehold trær og tanker omkring parkering og trafikksituasjonen.

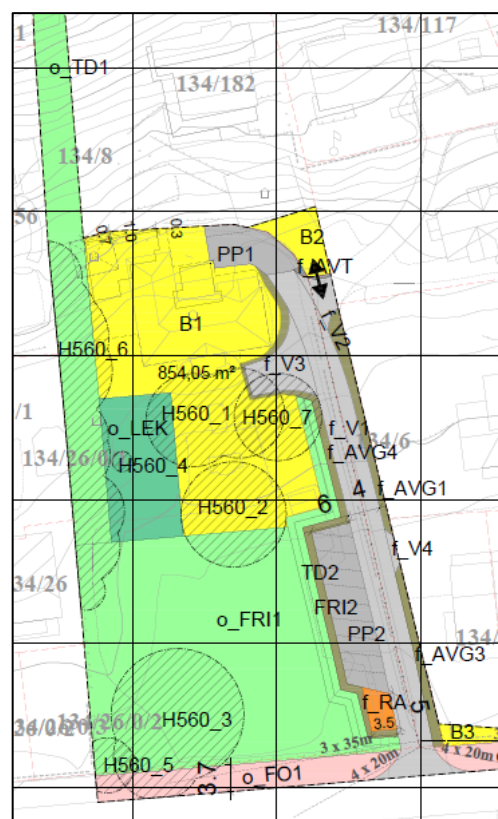
I det andre møtet hadde ÅKE og Nordplan med forslag til illustrasjonsplan (ganske lik illustrasjonsplanen som vist i pkt 1.5.1). Illustrasjonsplanen viste mulig utvikling av eiendommen, med etablering av tilbygg til villaen kun i nord og nord-vest, slik at det meste av villaens kulturhistoriske verdi kan framstå intakt mot sør-vest, sør og øst. I tillegg viste illustrasjonsplanen gode intensjoner om reetablering av leikeareal og park-/hageanlegg. Vegløsningen var redusert til én tilkomstveg, noe utvidet i areal, samt felles renovasjonsløsning for villaen og eventuelt for naboene dersom ønskelig. Parkering vist som privat-parkering (lukeparkering) langs tilkomstvegen.

Tilbakemeldingene fra naboene var positive vedrørende hageanlegget og leikearealet, og positivt at det reguleres til vanlig boligformål istedenfor omsorgsboliger. Noen var bekymret for økt trafikkbelastning og parkeringsplasser for 6-8 nye boenheter, og skeptiske til å slå sammen tilkomst til én tilkomstveg pga vegretter og forhold knyttet til vedlikehold av vegen hvis det blir flere som bruker vegen. Slik vi oppfattet det ønsket de framførte naboene enten to separate tilkomster som i dag, eller offentlig veg dersom vegene slås sammen til én. Det er viktig med trygg gangforbindelse for barna i nabolaget i nord-sør retning dersom vegene slås sammen til én slik at barna har en bilfri gangforbindelse gjennom eiendommen.

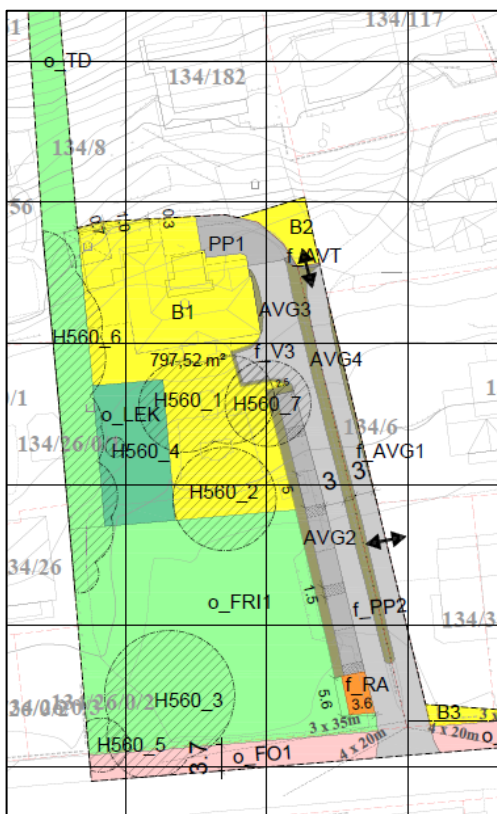
Etter nabomøte nr 2 ønsket ÅKE at det ble utarbeidet 3 alternative planskisser for veg- og parkeringsløsninger, for interndrøfting med planavdelingen og vegavdelingen i kommunen i håp om å komme fram til en anbefalt og omforent løsning. Det ble skisset på gangforbindelse for gående øst på ÅKEs eiendom (gjennom hageanlegget), utvidet vegareal, p-plass inn på hagearealet (som i dag) og en variant av to tilkomstløsninger som går sammen i ett felles utkjørselspunkt i Borgundvegen. Følgende 3 alternativer ble tegnet for videre drøfting:



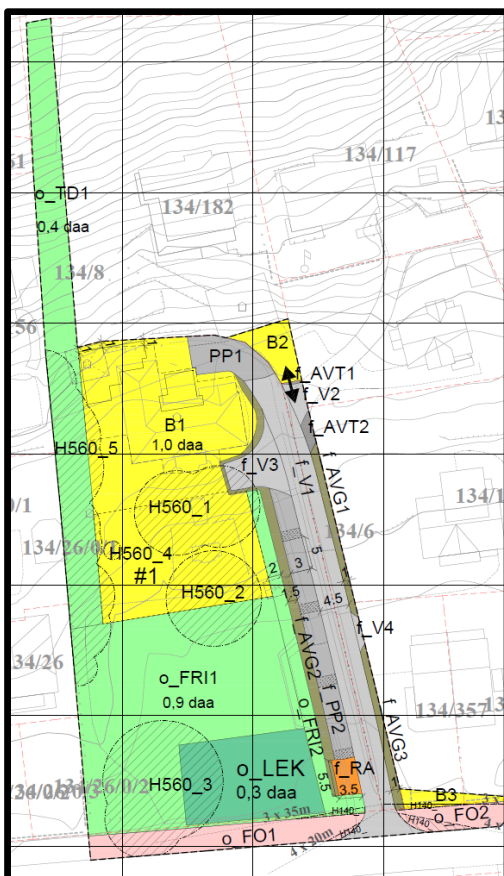
Figur 11: utkast plankart alt. 1 – lukeparkering.



Figur 12: utkast plankart alt. 2 - skråparkering.



Figur 13: utkast plankart alt. 3 med to separate tilkomstveger og lukeparkering figur 13b: forslag til plankart



Dette er direkte medvirkning fra nabolaget i praksis: de alternative skissene viser ÅKEs intensjon om å imøtekomme naboenes ønsker så vidt mulig. Selv om ÅKE i skissealternativene tester ut muligheter, så er det ikke mulig å ivareta alles ønsker. Det ble gjennomført to uformelle dialogmøter med kommunen om planskisse-alternativene.

**Planavdelingens anbefalinger:** Planavdelingen ønsket at Nordplan utarbeidet planforslaget med videre bearbeiding av **alternativ 1**, med tilkomstvegen som offentlig veg. Dette var også i tråd med det ÅKE ønsket. Planavdelingen ville ikke anbefale å gå videre med alternativ 2 eller 3, hovedsakelig pga trafikksikkerhet, men også av hensyn til verneverdien av hageanlegget (alternativ 2).

**Vegavdelingens anbefalinger:** Signalene var at alternativ 3 ikke var ønskelig pga trafikksikkerhet. **Alternativ 2 var anbefalt** med videre bearbeiding og utvidelse av vegen for vinkelrett parkering, ikke skråparkering. Aller helst parkeringsanlegg under terreng. Alternativ 1 kunne være mulig med videre bearbeiding og utvidelse av parkeringsplassenes bredde, samt tilstrekkelig bred sone for planting av ny hekk for å skille p-plasser fra gangforbindelsen gjennom hage-anlegget. Ikke aktuelt med offentlig veg her pga at det er blindveg uten flere nye boenheter, dvs. for få boenheter til at kommunen vil ta over ansvaret for vegen.

Både planavdelingen og vegavdelingen anbefaler å legge til rette for enda en port inn til hage-anlegget direkte fra fortauet i Borgundvegen. Dette må utformes på en slik måte at sikkerhet for barn og unge ivaretas i møte med fortauet og eventuell sykkel-trafikk.

**Nordplan arbeidet så videre med justeringer av alternativ 1 som utgangspunkt for planforslaget.**

Revisjon pr 14.02.24, før 1. gangs behandling: I ettertid, ved kommunens saksbehandling før 1. gangs behandling av planforslaget, har kommunen kommet med ønsker til mindre endringer i plankartet, som bl.a. flytting av nærleikeplass til sørlig del av hageanlegget, avsatt hageareal i boligformålet, samt felles (dvs. privat) tilkomstveg istedenfor offentlig tilkomstveg. Kommunen har av økonomiske hensyn satt krav til at blindveger som betjener få boenheter ikke kan overtas av det offentlige.



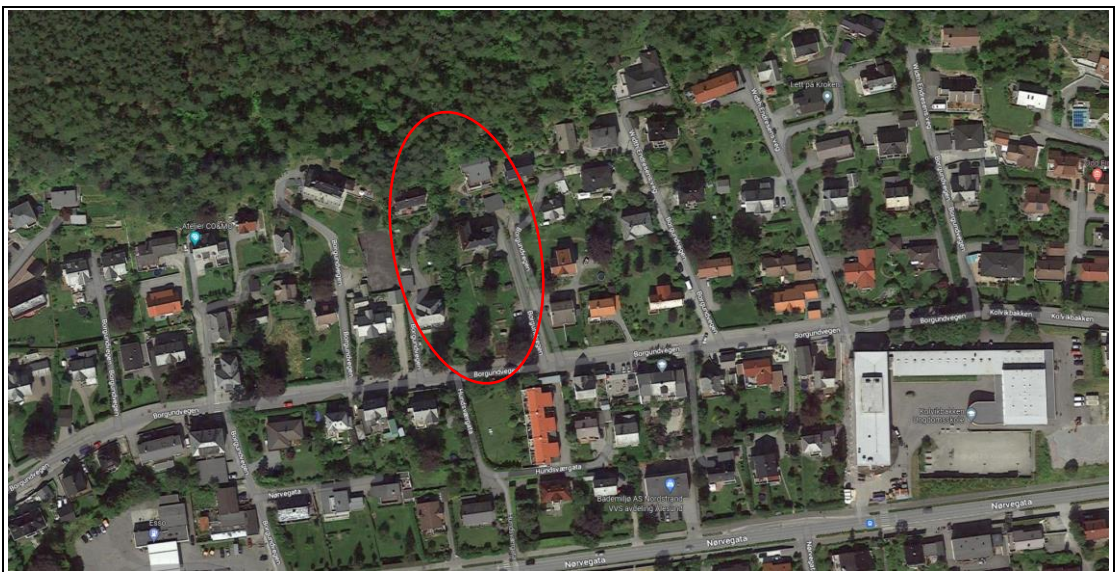
### 3.3 Merknader i høringsfasen

*Det har ikke vært gjennomført offentlig ettersyn ennå. Når offentlig ettersyn er gjennomført, så vil det legges inn en oppsummering av hovedmerkene her.*

## 4 Planområdet – eksisterende situasjon

### 4.1 Bruk av planområdet

Planområdet har et samlet areal på nesten 4 daa. Villaen står i dag tom, mens hagearealet er benyttet til lek og uteopphold for nabolaget.



Figur 14: Utklipp fra google maps, som viser planområdet i villastrøket på Nørve innenfor rød sirkel.

#### 4.1.1 Stedet sin karakter, byform og estetikk

Den gamle villaen «Dalen-huset» skiller seg ut i nærmiljøet som en herskkelig nyklassisistisk bolig med tilhørende stor parklignende hage. Til sammenligning framstår de omkringliggende eiendommer som vesentlig mindre. Dette skyldes dels pga «fortetting i eplehage» slik at de grønne hagene blir redusert i størrelse og moderne byggestil gjør sitt intog, dels også ved ombygging og modernisering. Slik blir villastrøkets tidligere mer ensartete karakter under transformasjon. Se også strøksanalyse vedlegg 10.1 og vedlegg 10.2 for nærmere detaljer om villastrøket på Nørve.

Villaen har foruten bolig vært brukt til barnehage, men står nå tom, etter å ha vært brukt som avlastningsbolig for barn/unge i en kortere periode. Etter kartlegging utført av ÅKE i 2019 er villaen nå kategorisert til å være i «utilfredsstillende» eller «dårlig» stand.

#### 4.1.2 Uteareal

Villaens hage, og barnehagens tidligere uteareal, er i dag åpen for alle og er i bruk til lek og uteopphold. Hagen framstår som en minipark i nabolaget, men det er mindre i bruk nå som de gamle leikeapparatene er fjernet av kommunen. Disse ble fjernet etter tips til kommunen om uforsvarlige sikkerhetsmessige forhold.

Hagen er i dag nedslitt og bærer preg av manglende vedlikehold, særlig etter at leikeapparatene ble fjernet. Det er gjort en vurdering av tilstanden til trærne/vegetasjonen på eiendommen, og arborist har rangert vegetasjonen i 3 grupper:

1. bør bevares
2. kan bevares
3. bør fjernes

Ett av de store og identitetsskapende trærne i eiendommens sør-østre hjørne (nært porten) er dessverre rammet av sjukdom slik at det av sikkerhetshensyn må fjernes.

Det er uheldig at eiendommen forfaller.



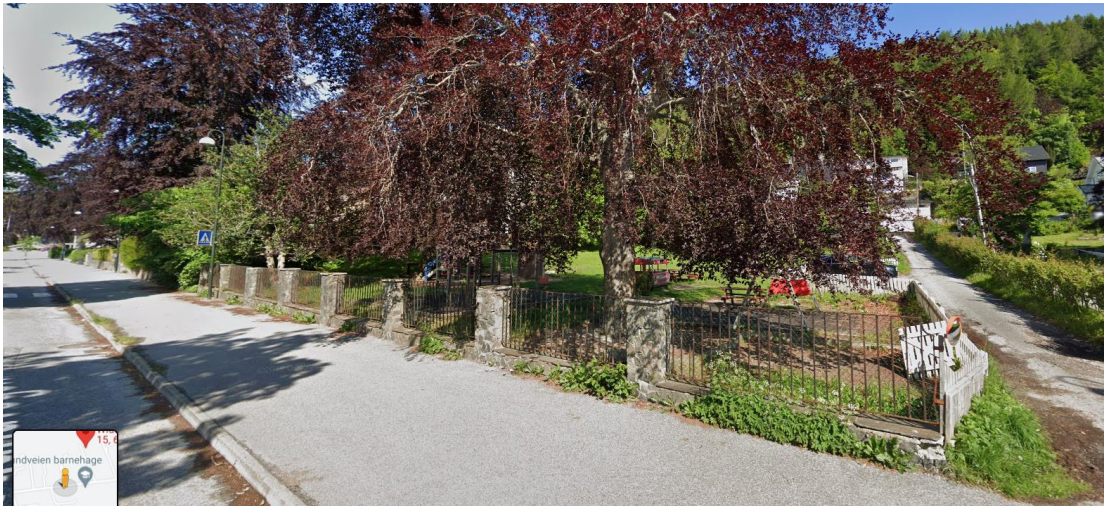
Figur 15 Kart til venstre fra 1968, og kart til høyre fra 2020, hentet fra kart.1881.no

Det gamle flyfotoet over til venstre viser villaen i nordenden av en flott opparbeidet park/hage. Det viser også parkens beplantning/vegetasjon og viktige ledelinjer.

Flyfotoet til høyre er fra nyere tid, og viser ca. samme utstrekning; med villaen og opparbeidet leikeareal, ikke lenger fullt så parkmessig/standsmessig opparbeidet uteareal, men likevel et flott uteområde. En god del av den gamle vegetasjonen/trærne består i dag. Nåværende parkeringsareal gjør dessverre et jafs inn på hagearealet slik at hagen blir oppbrutt.

Dagens adkomstveg inn til eiendommen vises på bildene over. Adkomsten er tilnærmet parallell med naboeiendommenes tilkomst i øst.

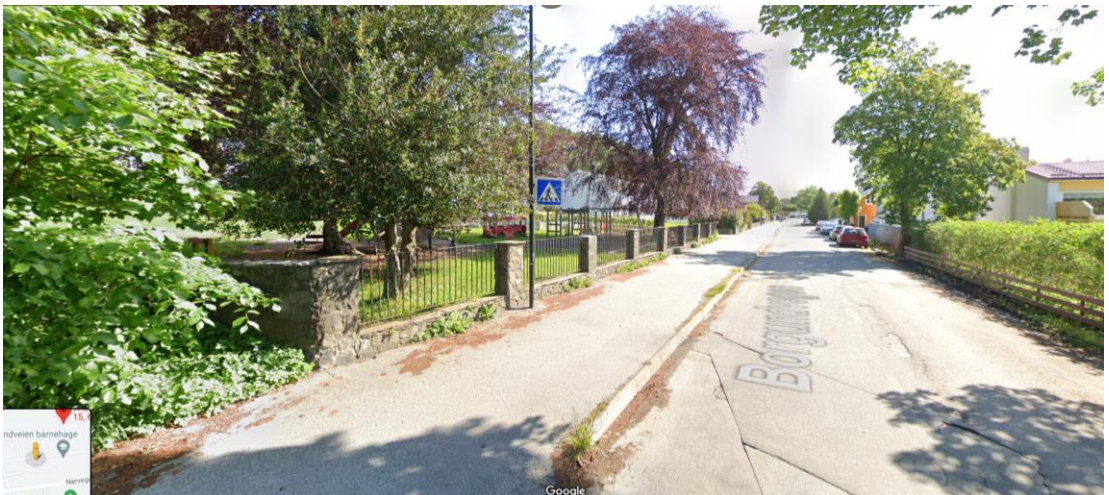
Bildene på de neste sidene er alle hentet fra google maps, og gir et godt inntrykk av gateløpet (Borgundvegen) og omgivelsene, med type bebyggelse, vegetasjon og leikeareal/de grønne utearealene.



Figur 16 Sør-østre hjørnet av eiendommen 134/8, med flott blodbøk (denne må dessverre fjernes pga sykdom) og andre store trær synlig.



Figur 47 Den tidligere barnehagens utemøbler/leikeapparat i parken. Disse er nå fjernet pga manglende vedlikehold.



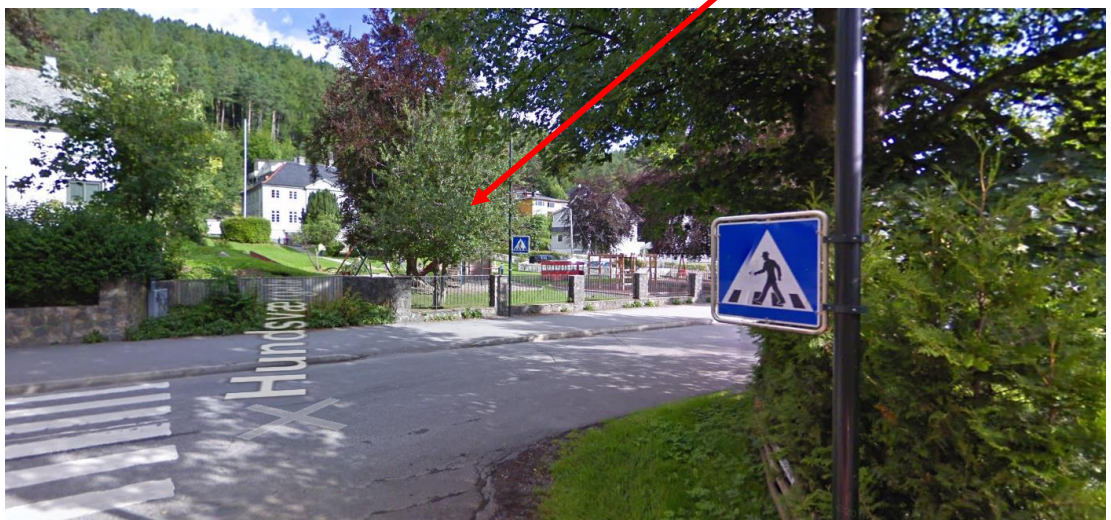
Figur 5 Gateløpet Borgundvegen, sett østover. Stille og rolig gate med 30 km/t.



Figur 19 gateløpet Borgundvegen, sett østover.



Figur 20 fra nord-vestre hjørnet av 134/349, der man skimter litt av utearealene i 134/8 til venstre bak gjerdet, og de grønne arealene til høyre i 134/349.



Figur 21 samme ståsted som over, men ser mer av den gamle villaen nord på 134/8.



Figur 22 tilkomst til 134/8 + dagens parallelle tilkomst til eiendommer i øst.

## 4.2 Landskap

### 4.2.1 Topografi

Planområdet skråner svakt nordover til villaen, og med et vesentlig brattere terreng opp mot skogområdet på Aksla. Det er registrert område med vernskog ved skogområdet. Planområdet befinner seg nedenfor marin grense, og innenfor område med mulighet for marin leire.

Her er ikke registrert ustabile fjellparti i nærheten som kan være til fare for planområdet, ifølge NGU sine kartdata, [https://geo.ngu.no/kart/ustabilefjellparti\\_mobil/](https://geo.ngu.no/kart/ustabilefjellparti_mobil/)

### 4.2.2 Solforhold

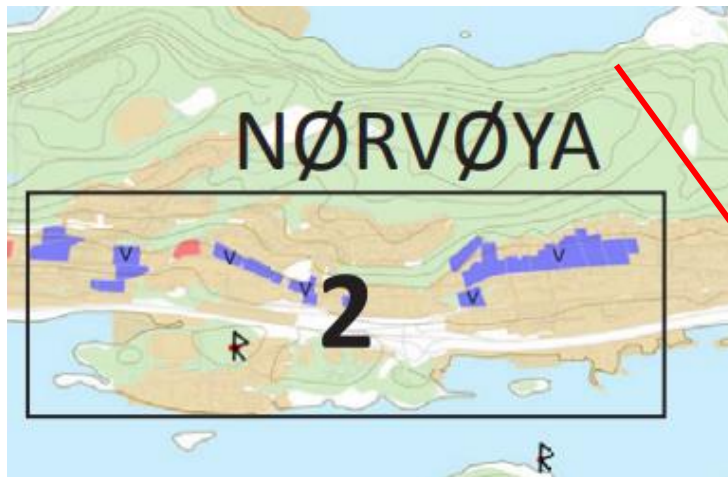
Planområdet ligger sørvendt til, med gode solforhold, uten landskapsform eller bygg som forringer solforholdene. De store trærne påvirker sol-/skyggeforhold. Åsryggen («fjellet» Aksla) mot nord hindrer sein kveldssol.

### 4.2.3 Lokalklima

Landsdelen har et fuktig klima med mye nedbør. Det vil trolig forsterkes som konsekvens av fremtidig klimaendring. Bydelen og Lillenørve har et maritimt klima med milde vintre og temperaturer sjeldent under 0 grader. Det er dermed liten snømengde. Det vises til Norconsults rapport for «Skredfarevurdering Nørvelia» datert 30.05.23 (vedlegg nr. 8) for mer informasjon om lokalklima i pkt. 2.5 «Klimaanalyse». Her framkommer bl.a. at maks. nedbørsmengde i 2020 var 2504 mm. Hovedvindretning er fra sørvest, som framkommer av vindroser i overnevnte rapport.

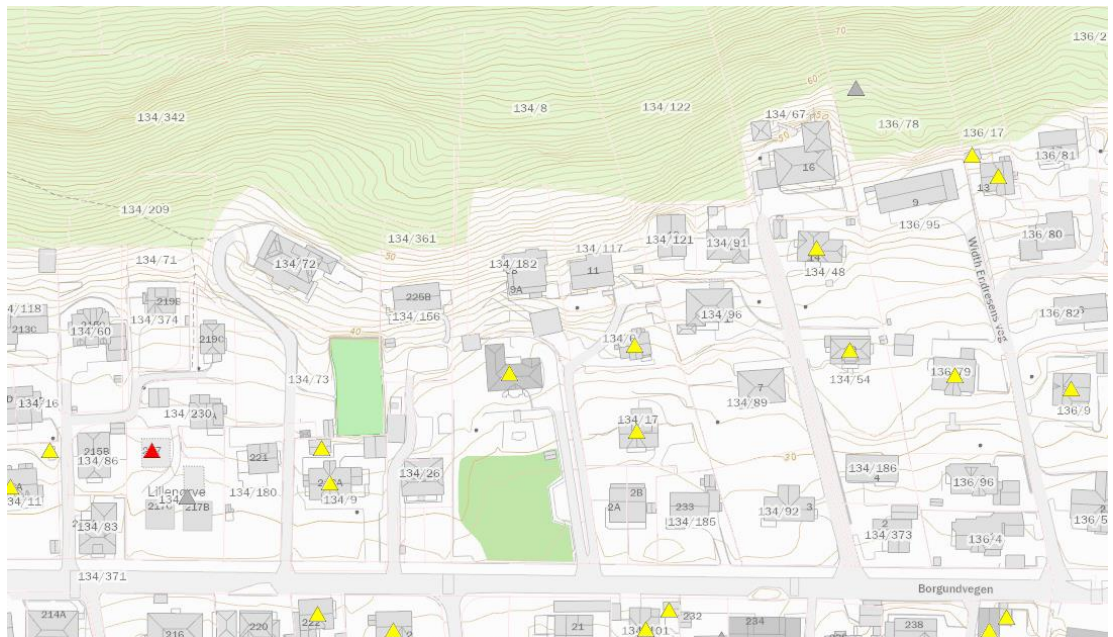
## 4.3 Kulturminne og kulturmiljø

Der er ikke registrert kulturminner innenfor planområdet, men villastrøket i denne delen av Borgundvegen er av kommunen løftet frem som et verdifullt kulturmiljø der strøkskarakteren er preget både av villabebyggelsen og en grønn karakter med et stort innslag av store trær, som bør tas vare på, ref. kommunedelplanens temakart vedrørende «Villastrøket på Nørve». Se også «Strøksanalyse og kulturhistorisk verdivurdering for Nørve» vedlegg 10.1 og 10.2, utarbeidet av Nordplan. Miljøet er ikke prioritert i den regionale kulturminneplanen, men fylkeskommunen støtter det kommunale vernet av dette miljøet. Kommunen har derfor krevd utarbeidet en strøksanalyse og en kulturhistorisk verdivurdering av villastrøket på Nørve (lilla areal med «V» til høyre på kartet under).



Figur 23 Utsnitt fra <https://kartserver.esunmore.no/>, viser villastrøket på Nørve markert med lilla til høyre.

Området er et gammelt villaområde, og dette kommer tydelig frem i SEFRAK-registeret. Der er villaen registrert som et hus bygget tidlig 1900, sammen med mange andre av nabohusene. Fylkeskonservatoren har også uttalt seg i forhold til bygget og eiendommen.



Figur 24 Utsnitt fra <https://miljoatlas.miljodirektoratet.no/>, som viser de mange Sefrak-registreringer i området (gule, røde og grå trekanter).

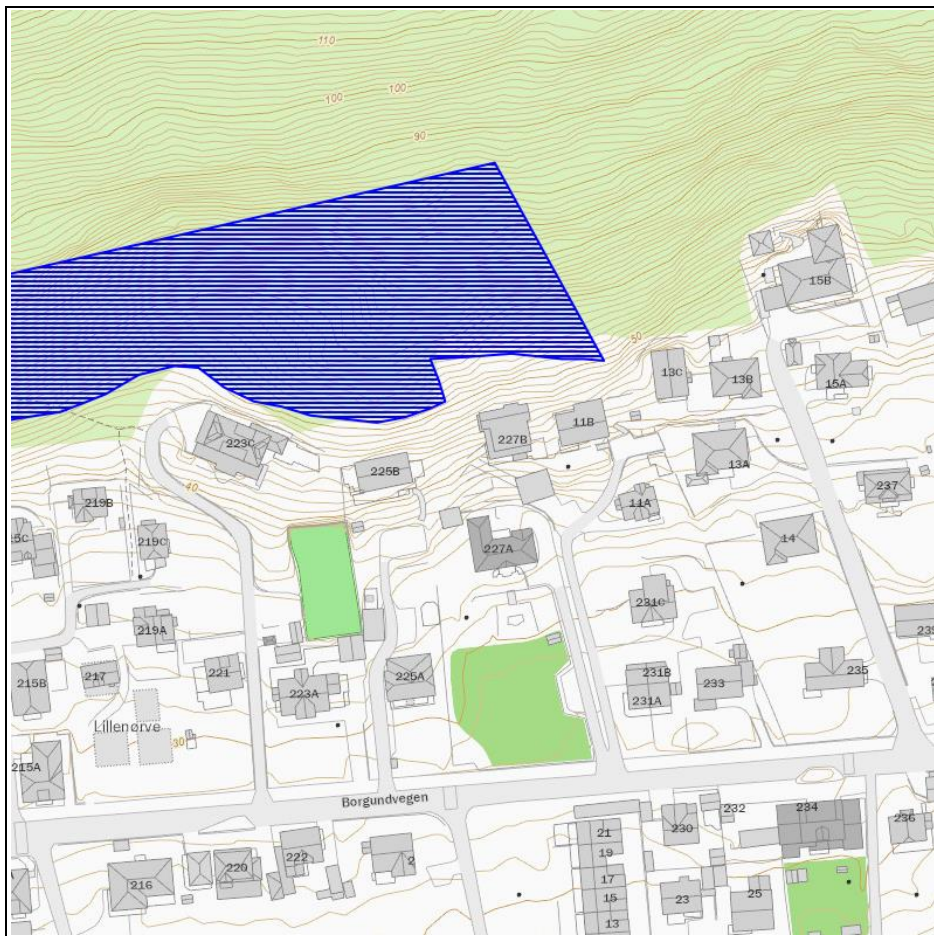
«Dalen-huset» på gbnr. 134/8 skiller seg ut i miljøet som en særlig herskkelig eiendom der både hus og hage har fått form i en gjennomført nyklassisistisk stil. Det ble oppført en bygning her rundt 1910. Bygningen ble ikke revet, men i 1925 utarbeidet arkitekt R. E. Jakobsen etter oppdrag for fabrikkier Karl Dalen et prosjekt for full ombygging av eiendommen og som danner grunnlaget for det vi nå ser. Villaen ligger godt tilbaketrukket fra veien, og har opprinnelig hatt et gjennomført og helhetlig planlagt hageanlegg fra villaterrassen og helt ned til veien. Bygningen fremstår med en helt egen arkitektur, der både hestekoformen med tverrstilte sidefløyer og detaljeringen i trebygningen henter inspirasjon fra kontinental, klassisistisk steinarkitektur. Foruten kjeller er imidlertid villaen oppført i trekonstruksjoner og har trekledning.

Hele eiendommen er i dag mye nedslitt og preget av manglende vedlikehold. Arealet i nederste del av hagen er et regulert friområde som tidligere hadde en enkelt tilrettelagt leikeplass, og både leikeplass og resten av hageanlegget fremstår nå som svært amputert.

Eksteriøret i bygningen er intakt slik det ble bygget i 1925, og når det gjelder selve huset er det bygningens ytter skall som i første rekke har samfunnsmessig verneverdi. Innvendig er mye fjernet fra huset, men det finnes fremdeles deler av det opprinnelige interiøret som kan ha en tilleggsverdi for fremtidig brukere av bygningen.

#### 4.4 Friluftareal, rekreasjonsverdi og bruk

Naturområdet nord for planområdet er registrert som statlig sikret friluftsområde, se bildet vist med blå skravur, hentet fra kommunens karttjenester.



Figur 25 Blå skravur viser det som er statlig sikret friluftsområde.

#### 4.5 Naturmangfold og økologiske funksjoner

Det er registrert viktige naturtyper innenfor planområdet. Det er av arborist og landskapsarkitekt gjennomført enkel befarings i området. Man finner arter som blodbøk, kristtorn, ask, platanlønn, spisslønn, dunbjørk, furu, barlind, alm, apeskrekke, buksbom og bøk innenfor planområdet.

Det er registrert flere verneverdige trær innenfor planområdet. Disse markeres med hensynssone i plankartet. Det er registrert nær truede dyrearter like ved planområdet. Det nevnes fuglen «Tyrkerdue» i databasen i fylkesatlas.no

Kunnskapsgrunnlaget blir med dette vurdert til å være tilstrekkelig, i samsvar med Naturmangfoldloven §8. Forholdet til Naturmangfoldloven er drøftet videre i kapittel 7.6.

## 4.6 Grunnforhold

### 4.6.1 Stabilitetsforhold

Norconsult har gjennomført en skredfarevurdering av planområdet, og ut ifra dette konkluderes det med:

- Det vurderes at kartleggingsområdet oppfyller krav til sikkerhet mot skred i bratt terreng for sikkerhetsklasse S2 da nominell årlig sannsynlighet for skred er mindre enn 1/1000.
- Basert på tidligere vurderinger og observasjoner av blottet berg vurderer Norconsult at det ikke er kvikkleire i planområdet.

Med andre ord ansees planområdet å være egnet for boligformål og de tiltak som tilrettelegges for gjennom reguleringsplanen.

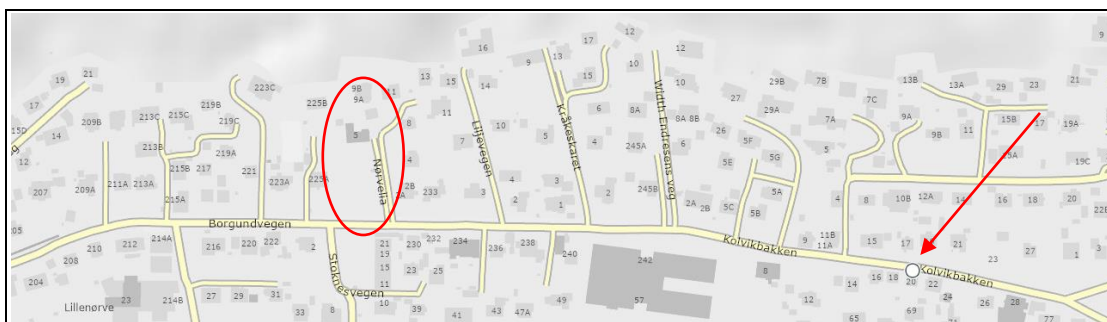
## 4.7 Teknisk og sosial infrastruktur

### 4.7.1 Trafikkforhold

Det er ikke registrert trafikkmengde for den kommunale veien som går forbi planområdet, Borgundvegen. I begge ender av den kommunale veien er det fylkesvei. Disse fylkesveiene har trafikkmengde på 5600 og 5500.

Den kommunale veien er i utgangspunktet relativt bred, og med to kjørefelt. Men for å hindre at det kjøres i høy hastighet (det er 30-sone) er det etablert innsnevring i kjørebane flere steder som fartsdempende tiltak. Det er fortau langs hele strekningen til den kommunale veien.

Det er registrert en trafikkulykke på den kommunale veien som går forbi planområdet. Men denne ulykken er et godt stykke unna planområdet, og er ikke av nyere dato (2007). Bildet nedenfor viser hvor ulykken skjedde (rød pil), planområdet er innenfor rød sirkel.



Figur 26 Utsnitt viser ulykkeshendelse til høyre i bildet (registrert i 2007). Planområdet vist med rød sirkel.

Det er i dag to parallelle avkjørsler ut fra planområdet. Dette er ikke ideelt av trafiksikkerhets-hensyn. Erfaringsmessig ønsker kommune og SVV at avkjørsler saneres der det er mulig.

Det er i dag lagt til rette for parkering langs innkjørselen til villaen, vist med rød ring på bildet nedenfor. Utover denne parkeringsplassen er det trangt på området, og ikke mange muligheter for parkering. Det er etablert en vendehammer like ved villaen, det kan skimtes på bildet nedenfor at også denne blir benyttet til parkering, grønn sirkel.





Figur 27 Utsnitt ortofoto av eiendommen, hentet fra kommunens karttjenester. Dagens parkering vist med rød ring, dagens vendehammer vist med grønn ring.

Villaen befinner seg i umiddelbar nærhet av Kolvikbakken ungdomsskole, så den kommunale veien forbi planområdet er mye brukt som skolevei. Derfor er det viktig å ivareta gangforbindelsen langs strekningen for trafiksikkerhet for de myke trafikantene.

Hagen til villaen er i tillegg til offentlig lekeplass også benyttet som sti for å komme seg opp til friområdet som er på nordsiden av eiendommen.

Busstilbudet er lagt til fylkesveien (Nørvegata) som ligger parallelt med den kommunale Borgundveien.

#### **4.7.2 Vann- avløp – overvann**

Planområdet har vannforsyning fra eksisterende vannledning VL 200 SJG sør for Borgundvegen. Det er et godt utbygd kommunalt ledningsnett rundt tomta, og det finnes en brannhydrant i nord-øst, samt en brannkum i sør-øst. Siden dette er et allerede godt utbygd boligfelt, forutsettes det at vannforsyningen opprettholder kravet om slokkevann på 20 l/s og 72 m<sup>3</sup>.

Spillvannet går til renseanlegg RA3 i Larsgårdsringen. Ålesund kommune har innført midlertidig byggestans for tiltak som gir økt belastning til renseanleggene som ikke innfrir krav, og eventuelle byggesøknader knyttet til dette tiltaket vil muligens ikke bli godkjent før det nye renseanlegget er i drift. Det at villaen allerede står her i dag kan imidlertid påvirke dette.

Det er fellesledninger nedstrøms for planområdet, fra Borgundvegen og ned Stoknesvegen. Kommunen har planer om utskifting av ledningsnettet med separering for å skille overvann fra spillvann.

#### **4.7.3 Renovasjon**

Der er ikke felles renovasjonsløsning her i nabolaget per i dag. Hver husstand har sine egne avfallsdunker, og renovasjonsbilen rygger seg opp tilkomstveg for å hente avfall.

#### **4.7.4 Høyspentlinjer, ledninger i grunnen og trafostasjoner**

Der er ingen høyspentlinjer eller trafostasjoner innenfor planområdet så vidt vi kjenner til.

#### **4.7.5 Energiforsyning, alternativ energi, fjernvarme m.m.**

Planområdet er innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme. Nye næringsbygg og boligblokkbebyggelse skal tilknyttes fjernvarmenettet, det samme gjelder frittliggende boligbebyggelse. Kfr. Klima- og energiplan for Ålesund 2011-2015. Villaen er opprinnelig og det forutsettes at det ikke blir et krav om å tilknytte seg fjernvarmenettet for ombyggingsprosjektet, i og med at villaen og hagen er bestående og har verneverdi.

#### **4.7.6 Offentlige servicetilbud**

Planområdet sogner til Volsdalen barneskole noen minutters gange vestover. Like i nærheten av planområdet ligger også Kolvikbakken ungdomsskole. Ålesund videregående skole avd. Fagerlia ligger noen minutters gange østover, i tillegg til NTNU og teknisk fagskole.

Mellom planområdet og ungdomsskolen ligger Borgundveien barnehage. Ellers er Fagerlia barnehage og Nørve barnehage også like i nærheten.

Bussene går langs Nørvegata som er parallellgate til Borgundvegen, og nærmeste stopp er ved Kolvikbakken ungdomsskole.

### **4.8 Barn og unge sine interesser**

Det ble gjennomført barnetråkkregistreringer i området i 2014 og 2021. Dagens lekeområde er mye brukt, både sommer og vinter. Det finnes ikke flere lekeområder i nærområdet. Kolvikbakken skole blir brukt som møteplass, men der finnes det ikke tilbud for yngre barn/barnefamilier.

Lekeplassen sør for Borgundvegen er felles lekeplass for beboere i Stoknesvegen. Denne lekeplassen kan dermed ikke brukes som offentlig lekeområde/friområde. Eksisterende friområde sør på gbnr. 134/8 er i dårlig forfatning og bør oppgraderes.

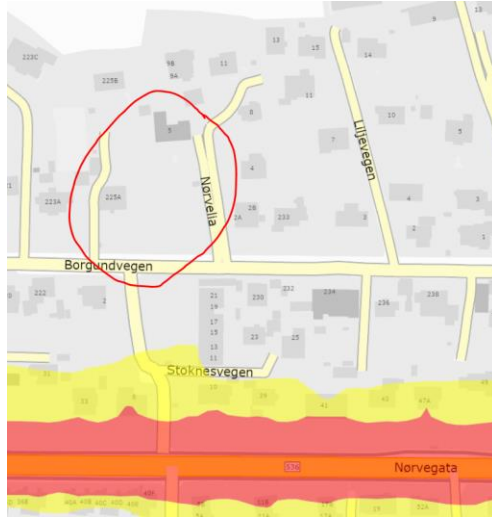
Barnetråkkregistreringene viser at Borgundvegen er registrert som farlig fritids- og skoleveg. Hovedgrunnen som blir nevnt er eksisterende avkjørsler langs hele Borgundvegen som er uoversiktlige og farlige.

## 4.9 Universell utforming

Friområdet har tilgang for allmenn ferdsel. Det er ikke gjort spesielle tiltak for universell utforming, men området har tidligere vært opparbeidet som lekeplass og har flate parti. Det er også noe naturtomt og stedvis skrånende terreng og trappeløsning som hindrer universell utforming. Villaens nåværende inngangsparti tilfredsstillende ikke krav til universell utforming.

## 4.10 Forurensing

### 4.10.1 Støyforhold



Det foreligger ikke støyvurderinger fra området, og det er ikke satt krav om det i forbindelse med planprosessen. Planområdet ligger tilstrekkelig langt unna sterkt trafikkert vei til at det ikke ligger i gul eller rød støysone. Den lave økningen i antall boenheter, kombinert med lav kjørehastighet, fører til at trafikkstøy ikke vil være nødvendig å beregne her.

Figur 28 Kartutsnittet til venstre fra SVVs støysonekartlegging viser at vegtrafikkstøy fra Nørvegata ikke påvirker Borgundvegen eller Nørvelia.

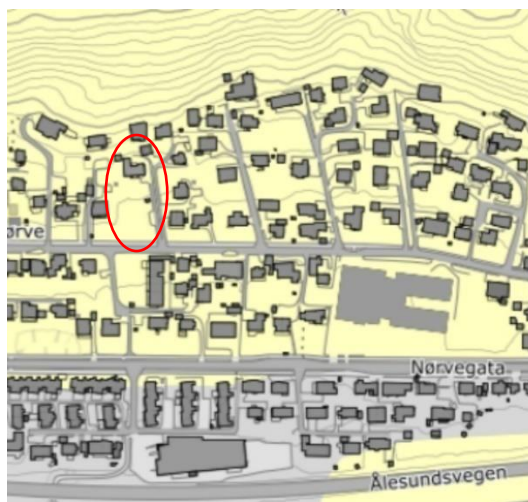
### 4.10.2 Luftforurensing

Det er ikke registrert luftforurensning innenfor planområdet.

### 4.10.3 Forurenset grunn

Det er ikke registrert forurenset grunn innenfor planområdet.

### 4.10.4 Radon



Det er ikke gjort tiltak mot radon i forbindelse med planprosessen. Dette skal tilfredsstillende på byggesaksnivå; det formuleres tekst i reguleringsbestemmelsene vedrørende krav om å tilfredsstillende TEK17 hva gjelder radon i byggesøknad. Planområdet ligger i sone for moderat til lavt radon-nivå. Det er mest sannsynlig ikke forhøyde radonverdier i villaen, uansett så er kjellernivået ikke benyttet til boligformål, men til lager, vask og teknisk rom, så dette ansees å være uproblematisk.

Figur 29: Kartet til venstre er hentet fra NGUs kartside over radon, der gul farge betyr moderat til lavt nivå, grå farge betyr usikker.

## 5 Risiko og sårbarhet (ROS)

Risiko- og sårbarhetsanalyse for planområdet er lagt ved som eget dokument.

Etter gjennomgang av ROS-sjekklista i kap. 4 i vedlagt ROS-analyse, er følgende mulige hendelser aktuelle innenfor planområdet:

1. Brann i bygning/anlegg
2. Snøskred
3. Steinsprang/steinskred

### 5.1 Oppsummering konkrete tiltak

Vurderinger i ROS-analysen er delvis oppsummert under. Det er ikke oppdaget hendelser som vil være til hinder for å bygge ut planområdet til boligformål. Dvs at planområdet er egnet for de tiltak som det reguleres for, og det har tidligere vært bolig i dette området.

- Bestemmelsene sikrer at nye tilbygg/ombygging etablert bygg blir utført i henhold til gjeldende byggeteknisk forskrift.
- Bestemmelser og plankart sikrer nødvendig tilgang på slukkevannt og fremkommelighet for utrykningskjøretøy (brannbil).
- Planområdet har tilstrekkelig sikkerhet mot skred i bratt terreng, dvs at 6-8 nye boenheter i planområdet er akseptabelt og trygt.
- Planområdet vurderes til ikke å ha ustabil grunn/kvikkleire.
- Hensynssoner legges inn for de trærne som bør bevares (ref. arboristens vurderinger).
- Krav om sikringstiltak i bestemmelser, bl.a gjerde og port til leikeareal/offentlig område og fjerning av tre.

## 6 Beskrivelse av planforslaget

Målsetting: Å legge til rette for sentralt lekeareal og gode uteoppholdsareal, samt gode kvaliteter for boligformål. Bevare trær og villaen. I tillegg felles renovasjons- og parkeringsløsning for eiendommen. Bedre tilkomstsituasjon for planområdet og aktuelle naboer i øst.

### 6.1 Planlagt arealbruk

#### 6.1.1 Reguleringsformål

Arealet er fordelt på de ulike reguleringsformålene slik tabellen viser.

| <b>Arealformål</b>   |                    |
|--|--------------------|
| <b>§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg</b>                       | <b>Areal (daa)</b> |
| 1110 - Boligbebyggelse (3)                                       | 1,06               |
| 1550 - Renovasjonsanlegg   | 0,02               |
| 1610 - Lekeplass   | 0,26               |
| <b>Sum areal denne kategori:</b>                                 | <b>1,33</b>        |
|  |                    |
| <b>§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur</b> | <b>Areal (daa)</b> |
| 2010 - Veg (4)   | 0,42               |
| 2012 - Fortau (2)  | 0,21               |
| 2018 - Annen veggrunn - tekniske anlegg (2)                      | 0,01               |
| 2019 - Annen veggrunn - grøntareal (3)                           | 0,15               |
| 2082 - Parkeringsplasser (2)                                     | 0,19               |
| <b>Sum areal denne kategori:</b>                                 | <b>0,97</b>        |
|  |                    |
| <b>§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur</b>                              | <b>Areal (daa)</b> |
| 3030 - Turdrag   | 0,44               |
| 3040 - Friområde (2)   | 0,98               |
| <b>Sum areal denne kategori:</b>                                 | <b>1,41</b>        |
|  |                    |
| <b>Totalt alle kategorier:</b>                                   | <b>3,72</b>        |

Figur 30 – arealtabell hentet ut fra Focus areal. Nordplan AS. Revidert 14.02.24 etter mindre endring plankart.

## 6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål

### 6.2.1 Boligformål.

Det reguleres for 6-8 boenheter ved ombygging og tilbygg til villaen. Maks. utnyttelse er på 36% BYA.

Tilbygg skal plasseres, prosjekteres og utføres slik at det oppnås tilfredsstillende sikkerhet mot skade eller vesentlig ulempe fra naturpåkjenninger.

Tiltak skal prosjekteres og utføres slik at byggverk, byggegrunn og tilstøtende terreng ikke utsettes for fare for skade eller vesentlig ulempe som følge av tiltaket.

Sett fra Borgundvegen skal villaen framstå med uendret karakter. Villaen skal i hovedsak framstå som det gjør i dag eksteriørmessig. Det tillates tilbygg kun i nord-vestre del av bygget, samt i nordlig del. Det tillates ikke balkong på sør-vestre fasade, sørlig fasade eller østre fasade. Innvendig ombygging må ikke endre på fasadeuttrykket annet enn i nord-vest og nord. Takvinduer mot nord tillates. Innenfor bestemmelsesområde #1 skal det være hageareal og det kan kun etableres tiltak som er i samsvar med den bindende illustrasjonsplanen, ikke bygning.

### 6.2.2 Parkering

I samsvar med kommunedelplanen sin arealdel for fortetningszone 3 er det satt av 1 parkeringsplass per boenhet (tilsvarende for blokkbebyggelse 1-3-roms leilighet). Parkering skal være på egne avsatte plasser innenfor arealformålet for parkering. Parkeringsarealet PP1 er satt av til 1 stk privat HC-parkering, mens f\_PP2 er avsatt som fellesparkering for de øvrige boenheter i villaen med inntil 7 p-plasser. Bredden til f\_PP2 er utvidet til 3 m, som er bredere enn normalt for parkeringsplasser, for å sikre gode løsninger, lettere ut- og innstigning og tryggere parkeringssituasjon.

Det skal avsettes minst 2 sykkelplasser pr boenhet. Minst 6-8 sykkelplasser løses like utenfor villaens inngangssone, og øvrige sykkelplasser løses med innendørs sykkelparkering i kjeller med lett tilkomst via kjellerdør på østfasaden.

**§ 8.10 Tabell - Parkeringskrav**  
Parkeringstabell for personbiler. m<sup>2</sup> = BRA jf. § 8.7, Bolig = tall per boenhet.

| PARKERINGSPLASSER                             |   |                                 |                              |
|---|---|---------------------------------|------------------------------|
|   | BYSENTRUM, MOA OG KNUTEPUNKTENE (KATEGORI 1 OG 2) | FORTETTINGSOMRÅDER (KATEGORI 3) | ØVRIGE OMRÅDER (KATEGORI 4)  |
| Hybler/ettromsleiligheter < 40 m <sup>2</sup> | Maks 1  | Min 0,25                        | Min 1,0                      |
| Frittliggende småhus                          | Min 1, maks 2                                     | Min 1,25                        | Min 2,0                      |
| Konsentrert småhusbebyggelse                  | Min 1, maks 2                                     | Min 1,25                        | Min 2,0                      |
| <b>Blokkbebyggelse 1-3 roms leiligheter</b>   | Min 1, maks 1,5                                   | <b>Min 1</b>                    | Min 1,5                      |
| Blokkbebyggelse 4 roms og større leiligheter  | Min 1, maks 2                                     | Min 1,25                        | Min 2,0                      |
| Kontor og forretning                          | Maks 1 per 150 m <sup>2</sup>                     | Min 1 per 150 m <sup>2</sup>    | Min 1 per 100 m <sup>2</sup> |
| Industri og lager                             | Maks 1 per 200 m <sup>2</sup>                     | Min 1 per 100 m <sup>2</sup>    | Min 1 per 100 m <sup>2</sup> |
| Barnehager                                    | 5 per barnehage                                   | Min 5 per 20 barn               | Min 5 per 20 barn            |

Parkeringstabell for sykler: m<sup>2</sup> = BRA jf. § 8.7, Bolig = tall per boenhet.

| SYKKELPARKERING      |                                 |                          |                |
|----------------------|---------------------------------|--------------------------|----------------|
|                      | BYSENTRUM, MOA OG KNUTEPUNKTENE | FORTETTINGSOMRÅDER       | ØVRIGE OMRÅDER |
| Per boenhet          |                                 | <b>Min 2</b>             |                |
| Kontor og forretning |                                 | 1 per 150 m <sup>2</sup> |                |
| Barnehager           |                                 | 5 per barnehage          |                |
| Skole                |                                 | Min 20 per 100 barn      |                |

Figur 31 – Parkeringstabell hentet fra KDP, Ålesund kommune.

### 6.2.3 Vegareal

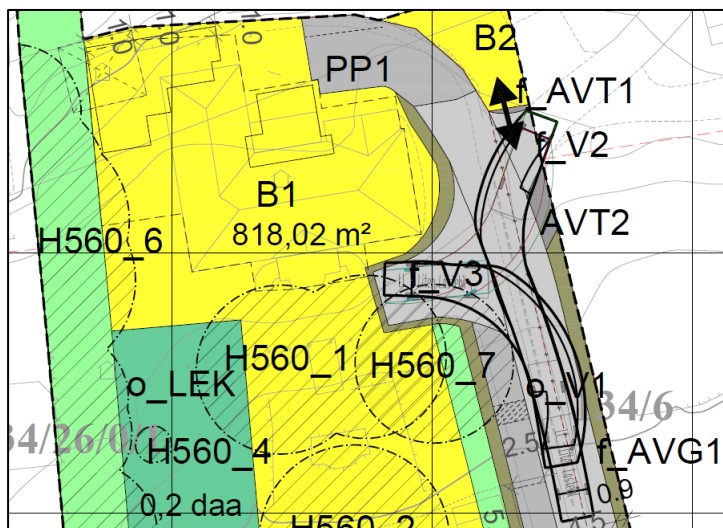
ÅKE ønsker at vegen skal være offentlig, da de parallelle tilkomstvegene og utkjøringene i Borgundvegen saneres til én avkjørsel og én tilkomstveg som alle boligene like øst og nordøst for 134/8 også kan bruke. Kommunen krever at det blir fellesveg pga blindveg. f\_V1 (tilkomstvegen Nørvelia) har bredde på 4,5 m. For å spare plass, defineres vegkanten av kantstein og ikke sideareal til vegen, i samråd med kommunens vegavdeling. Stigningsforholdet på tilkomstvegen er ca 1:12

(dagens situasjon). Det er satt av annen veggrunn på østsiden av vegen som forholder seg til naboeiendommens eiendomsgrense. Det er også satt av annen veggrunn vest for parkeringsplassene f\_PP2.

f\_V2 er felles avkjørsel fra f\_V1 til boligene på eiendom 134/117 og 134/6, tilnærmet samme utforming som i dagens situasjon.

f\_V3 er snuplass for f\_V1, og gir også plass til noe snøopplagring nord, vest og sør for snuplassen. Snuplassen er eksisterende, og utformes tilnærmet som i dag. Den er dimensjonert for liten lastebil, dvs. at renovasjonsbilen kan manøvrere og snu. pga. etablert trapp ved sørfasaden på villaen så er det ikke mulig å forlenge snuplassen videre vestover. Det betyr at utrykningskjøretøy større enn liten lastebil vil måtte manøvrere litt fram og tilbake før de kan snu. f\_AVT2 (annen veggrunn teknisk) ved f\_V2 avsettes i plankartet for å gi mer areal for slik manøvrering.

f\_V4 er felles avkjørsel fra f\_V1 til eiendommene 134/17 og 134/357 og har samme utforming som i dagens situasjon.



Figur 32 – Utsnitt av tidligere utkast til plankartet med sporingsanalyse for liten lastebil (sporingsillustrasjonen er laget før parkeringsbredde ble økt til 3 m og før treet i H560\_7 ble fjernet, men det påvirker ikke sporingsanalysen). Det er innerste linjene som viser hjulplasseringen, og man ser at det er mulig å snu ved å manøvrere mellom avkjørslene f\_V2 og f\_V3 innenfor vegarealet.

#### 6.2.4 Annen veggrunn – teknisk areal

Annen veggrunn teknisk areal er areal som skal benyttes til grøfter, skjæringer/fyllinger i sammenheng med bygging/oppgradering av veier, eller som ekstra vegareal for manøvrering. f\_AVT1 er felles teknisk areal på nordsiden av avkjørselen f\_V2, i forbindelse med dagens etablerte innkjøring til B2 (boligeiendommen 134/182). f\_AVT2 er på sørsiden av f\_V2 og er avsatt for ekstra manøvringsareal.

#### 6.2.5 Annen veggrunn – grøntareal

Annen veggrunn kan benyttes til snøopplag, og skal opparbeides som grøntområde. f\_AVG1 og f\_AVG3 etableres i ca 1 m bredde mellom f\_V1 og boligeiendommene i øst.

f\_AVG2 etableres langs parkeringsplassen f\_PP2 i 1,5 m bredde og skal opparbeides med hekk tilsvarende den hekken som fjernes mellom de to separate tilkomstvegene ved sammenslåing av tilkomst til området. Feltet skal ha en viss bredde for å gi bedre plass for inn- og utstigning av bilen på parkeringsplassen.

### **6.2.6 Fortau**

Fortauet, o\_FO1 og o\_FO2 innenfor planområdet er allerede etablert, og er regulert slik som det er bygget.

### **6.2.7 Lekeplass**

Lekeplassen o\_LEK opparbeides som en kombinert nærlekeplass for beboerne i B1 men samtidig som en slags kvartalslekeplass. Den skal sammen med o\_FRI1 være åpen for allmenn ferdsel og opphold. o\_LEK var først tenkt som felles lekeareal innenfor boligformålet, dvs plassert nærmere villaen, men kommunen ønsker at denne flyttes ned til friområdet o\_FRI1 og gjøres offentlig. Nærlekeplassen skal fungere for alle aldersgrupper, med tilrettelegging for de minste barna (0-6 år), og skal også fungere som samhandlingsarena mellom barn, voksne og eldre, med anledning til å samles til andre aktiviteter enn bare lek. Det skal opparbeides med bord og benker, og minst 3 ulike lekeapparater. Sandkasse eller lignende kan også etableres i o\_LEK, samt egnet vegetasjon plantes. Det skal opparbeides iht illustrasjonsplanen. Deler av lekeplassen skal opparbeides slik at personer med bevegelseshemming kan oppholde seg her og det skal være universelt tilgjengelig.

Lekeplassen skal være ferdigstilt innen det kan gis brukstillatelse til første nye boenhet i B1.

### **6.2.8 Turdrag**

o\_TD1 er en regulert snarvei fra offentlig friområde (o\_FRI1) til turområde nord for planområdet. Det er ikke rekkefølgekrav til opparbeiding av turdraget. Snarveien nord for villaen i B1 finnes allerede i dag og er bratt.

### **6.2.9 Friområde**

o\_FRI1 er sørligste del av hagearealet til villaen i B1 og skal ha naturlig vegetasjon. Det opparbeides i henhold til bindende illustrasjonsplan med gangstier, sitteplasser og lignende parkmessige tiltak. Det skal opparbeides en lekeplass inntil friområdet, men det skal også være noen lekeapparater inne i friområdet, og o\_FRI1 skal være åpen for allmenn ferdsel. Deler av o\_FRI1 skal opparbeides slik at personer med bevegelseshemming kan oppholde seg i friområdet. Det etableres port inn til friområdet/lekearealet i sørvestre hjørnet av o\_FRI1 fra fortauet o\_FO1, der det i dag er et tilbaketrukket gjerde i treverk.

o\_FRI2 er en del av hagearealet som skal være åpen for allmenn ferdsel. o\_FRI2 skal i tillegg fungere som en trygg snarvei gjennom området for barn og unge, slik at de ikke må gå i vegen f\_V1 på vei til og fra skole og andre aktiviteter. I sørøstre del av o\_FRI2 skal det etableres port av sikkerhet for barna, slik at det ikke er åpent rett ut i vegen f\_V1 fra lekearealet.

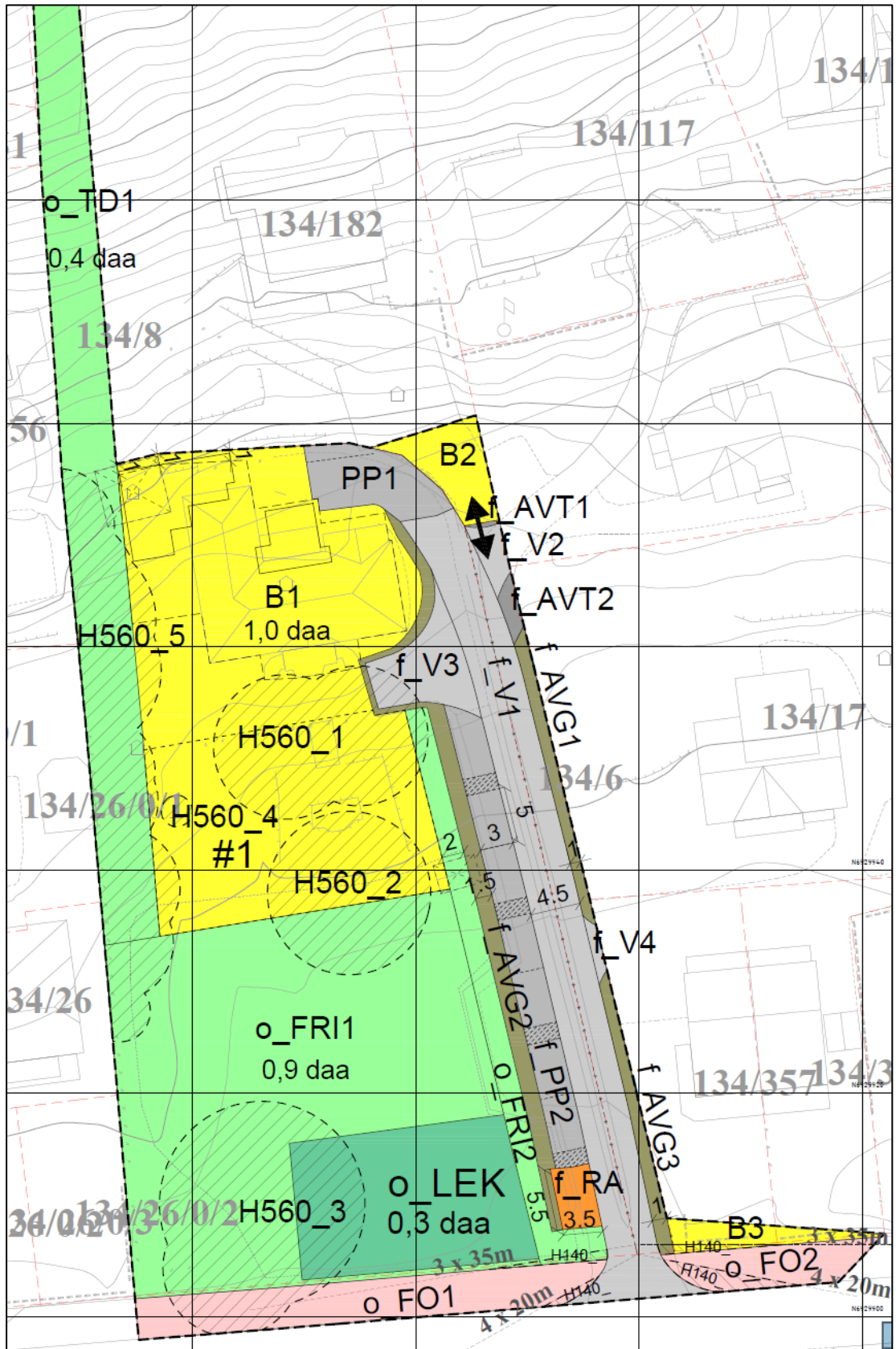
### **6.2.10 Renovasjonsareal f\_RA**

f\_RA er et areal for felles renovasjonsløsning for beboere i B1. Den kan i tillegg være felles for de andre boligene som også benytter vegen f\_V1 til tilkomst dersom de ønsker å være med på en felles løsning.



### 6.3 Plassering og utforming av tiltak

Under er forslag til plankartet og illustrasjonsplan for Nørvelia gnr/bnr 134/8.



Figur 33 forslag til plankart, utarbeidet av Nordplan AS, ny revisjon 14.02.24.

Nytt/nye tilbygg skal plasseres innenfor byggegrense vist på plankartet i B1. Øvrige tiltak er kun bearbeiding og oppgradering av hagearealet, fra offentlige soner, halvoffentlige og private soner.



Figur 34 forslag til illustrasjonsplan, tegnet av landskapsarkitekt i Nordplan AS, datert 27.09.23, rev. 09.02.24.

### 6.3.1 Byggehøyde

Byggehøyde i B1 skal ikke overstige villaens eksisterende byggehøyde. Se også 3D-«snitt» illustrasjon gjennom planområdet i pkt. 7.2.2.

### 6.3.2 VAO-plan

Det er ikke krav til VAO-plan (vann, avløp og overvann) i planforslaget. Se konsekvenskapitlet for nærmere beskrivelse.

Spillvannet i dag går til renseanlegg RA3 i Larsgårdsringen. RA3 er et primærrenseanlegg med en estimert PE på 8000. Anlegget har per nå ikke godkjent utslippstillatelse. Statsforvalteren er forurensningsmyndighet og kan komme med innsigelse til nye tiltak.

Nytt renseanlegg er under prosjektering, og det planlegges oppstart av drift ved årsskiftet 2027/2028. Det nye renseanlegget er et samarbeid mellom kommunene Ålesund og Sula, og anlegget skal lokaliseres på Kvasneset i Sula kommune. Når det nye renseanlegget settes i drift vil renseanlegget RA3 i Larsgårdringen legges ned, og spillvann blir overført til Kvasneset.

Kommunens VA-norm og OV-norm skal følges, OV-normen legger opp til at overvannshåndtering skal gjennomføres i henhold til tre-trinnsprinsippet, der overvann skal fanges opp og infiltreres, forsinkes og fordroyes, og deretter skal det sikres trygge flomveier.

Brannvesenet forutsetter at slokkevannskapasiteten svarer til preaksepterte ytelser i byggteknisk forskrift m/veiledning (VTEK17), og viser til at brannvesenet har utarbeidet en egen veileder for slokking og redning og om utstyr og behov som hensyntas i byggesak.

### 6.3.3 Antall boenheter og parkeringskrav

Tabellen under sammenfatter utnyttelsesgrad, antall boenheter og parkeringsplasser:

| Planhenvisning | Utn. grad   | Antall boenheter       | Parkeringskrav  |
|----------------|---|------------------------|---|
| B1             | 36%<br>% = $350 \times 100 / 980 = 35,7\% \Rightarrow \underline{36\%}$ | 6-8                    | 1 biloppstillingsplass pr boenhet<br>2 sykkelplasser pr boenhet |
| PP1            | -   | for 1 boenhet          | 1 HC-plass  |
| f_PP2          | -   | for inntil 7 boenheter | 7 vanlige p-plasser   |

Figur 35 tabell boenheter og parkering.

### 6.3.4 Uteareal

Uteoppholdsareal er de delene av tomten som er egnet til formålet og som ikke er bebygd eller avsatt til kjøring eller parkering. I praksis er både hagearealet i B1 og friområde-arealet i o\_FRI1 og o\_FRI2 ett stort hageareal på ca. 1,7 daa. Dersom maks antall boenheter i B1 gir dette minst et egnet uteoppholdsareal på ca  $1,7 \text{ daa} / 8 = \text{ca } 210 \text{ m}^2$  pr boenhet, selv om det meste av dette arealet også er åpent for allmenn ferdsel.

Gitt villaeiendommens historikk og unike kvaliteter må man se hele eiendommen under ett, der kun en mindre del framstår som privat for beboerne. Både det private og det offentlige uteoppholdsarealet er solrikt og har gode kvaliteter. Parkeringsareal og adkomstareal regnes ikke inn i uteoppholdsarealet.

### **6.3.5 Krav om utomhusplan**

Det stilles krav om illustrasjonsplan for uteområdet, én juridisk bindende illustrasjonsplan på reguleringsnivå, og én illustrasjonsplan/utomhusplan på byggesaksnivå som samsvarer med den juridisk bindende planen fra reguleringsbestemmelsene.

### **6.3.6 Konkret om energikrav/-bruk i planen**

Man forutsetter at det benyttes miljøvennlige og bærekraftige materialer og tekniske løsninger ved nybygging (tilbyggene), og at disse tilfredsstillers dagens krav og tåler ekstremvær.

## **6.4 Estetisk kvalitet**

Tilbygg til villaen, uteoppholdsareal og lekeplass skal opparbeides med vekt på estetisk kvalitet. Det stilles ikke krav til at boligbebyggelsen skal ha et ensartet uttrykk, men det stilles krav til at bebyggelsen skal harmonere med/tilpasses den etablerte villaen i proporsjon, volum og uttrykk med omgivelsene. At noe harmonerer med nabobygg kan også innebære at det er avvik i form, uttrykk og materialbruk, det betyr ikke at det skal være kopi av det etablerte, nye tiltak skal gjenspeile arkitektur for sin tid og slik la den etablerte villaens arkitektoniske uttrykk være framtreddende og tale for seg.

## **6.5 Universell utforming i planforslaget**

### **6.5.1 Løsninger for universell utforming/tilgjengelighet i planen**

Nye boenheter må opparbeides i samsvar med gjeldende regler og forskrifter, der det tas hensyn til trinnfri adkomst og planløsninger tilpasset universell utforming.

Det må i byggesøknaden legges vekt på gode løsninger og uteareal som legger til rette for god folkehelse.

På lekeplassen må det være opparbeidet gangadkomst som tilfredsstillers kravene til stigning, og det må være et areal som er tilrettelagt for rullestolbrukere. Det gjelder også for felles parkeringsløsning, og at det må være HC-parkering på parkeringsplassen PP1.

Det må tas hensyn til allergikere ved valg av planter på fellesareal/lekeareal, og materialoverganger skal være utført med kontraster slik at de blir bedre synlig for svaksynte.

### **6.5.2 Krav til universell utforming/tilgjengelighet i planen**

Det skal foreligge en utredning om universell utforming for tiltaket ved byggesøknad.

### **6.5.3 Teknisk og sosial infrastruktur**

Avhengig av hvor mange boenheter som etableres i villaen og i nye tilbygg, så vil det bli en økning i trafikkbelastning i nærmiljøet; både på Borgundvegen og på adkomstvegen til planområdet. Samtidig må man også ta med i beregningen at trafikk til og fra barnehagen i området nå er opphørt, slik at det er vesentlig mindre trafikkbelastning i dagens situasjon enn det tidligere var ved hente- og bringesituasjon i barnehagen.

I tillegg til endring innenfor planområdet har innkjøringen til parkering ved nye Kolvikbakken Ungdomsskole nå endret adkomst via Nørvegata, dvs. ikke lenger via Borgundvegen, slik at mer trafikk er kanalisert til Nørvegata enn tidligere. Det er derfor nærliggende å anta at trafikkbelastningen i Borgundvegen ikke vil bli vesentlig endret som følge av planforslaget. Fartsgrensen i dette området er i dag 30 km/t.

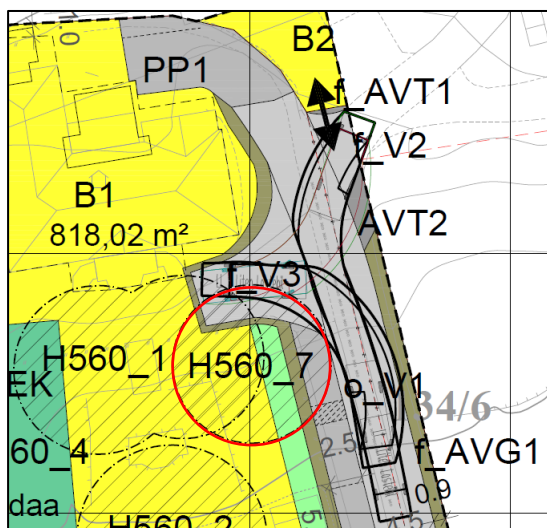
Pga sammenslåing av adkomst (Nørvelia), så blir det samlet sett mer trafikkbelastning på den nye adkomsten, men den vil da oppgraderes slik at den blir bredere og mer oversiktlig iht. dagens krav til inn- og utkjøring. Nødetaters tilgang til planområdet og omkringliggende boliger vil bli forbedret ved sammenslåing av adkomstveger.

## 6.6 Hensynssoner

Der er etablert hensynssoner for trær som skal bevares innenfor planområdet, vist med H560 på reguleringskartet, se pkt 6.3 i planbeskrivelsen for siste versjon av plankartet.

Trær som tilhører en historisk beplantning kan anses som landskapselement, og klassifiseres derfor som viktige trær. Byggeaktivitet innenfor de viktige trærnes hensynssone skal unngås. All beskjæring skal utføres i henhold til «best praksis» (Norsk Trepleieforum. Beste praksis for beskjæring av trær, 2013). Arboristens rapport skal legges til grunn ved vurdering av vegetasjon/trær.

H560\_5 er en hensynssone som omfatter en rekke med trær i vestre grense mot nabo. Noen av disse trærne står antagelig på naboeiendommen. Hensynssonen er markert på reguleringskartet og betyr at det ikke skal gjøres tiltak i planområdet som kan føre til vesentlig ulempe for trærne innenfor hensynssonen. Byggegrense i B1 som ligger i formålsgrense mellom B1 og o\_TD1 ligger dels i H560\_5, og det må vies spesiell oppmerksomhet dersom tilbygg oppføres innenfor hensynssonen her. Ombygging av villaen for øvrig omfattes ikke av hensynssonene i plankartet.



I et tidligere utkast til plankart (venstre) er det vist en hensynssone H560\_7 for et tre som bør ivaretas. Dette er drøftet spesielt med landskapsarkitekt, og dersom det er vanskelig å få til en god gangforbindelse i o\_FRI2 pga dette treets plassering, er det ønskelig å fjerne eksisterende tre og plante et nytt tre vest for o\_FRI2 som ikke sperrer gangforbindelsen. Hensynssonen H560\_7 er derfor ikke videreført i plankartet nå. I følge landskapsarkitekt i Nordplan har ikke dette treet veldig stor verdi og kan fjernes til fordel for tryggere gangforbindelse for barna i nabolaget, forutsatt nyplanting i B1. Se også omtalt i pkt. 7.3.

Figur 36 viser et utsnitt av utgått utkast til plankart. På dette kartet var hensynssone H560\_7 (rød sirkel) lagt inn for å ivareta et tre i grenseland mellom B1 og o\_FRI2. Dette er tatt ut av plankartet nå for å legge til rette for ny gangforbindelse gjennom hagen for allmenn ferdsel.

H140 er frisisoner i forbindelse med utkjøring til fortau og til Borgundvegen.

## 6.7 Rekkefølgebestemmelser

I rekkefølgebestemmelsene er det satt krav om:

- Felles veg f\_V1 må være opparbeidet etter teknisk plan godkjent av kommunen før det kan gis brukstillatelse for boenheter i B1. Teknisk plan må også omfatte vann, avløp og overvann.
- Parkeringsplasser PP1 og f\_PP2 må være opparbeidet før boenheter i B1 kan tas i bruk.
- Avklaring av skolekapasitet før igangsettingstillatelse.
- Situasjonsplan/utomhusplan i samsvar med den juridisk bindende illustrasjonsplanen skal foreligge ved byggesøknad.
- Offentlig lekeplass o\_LEK må opparbeides i henhold til juridisk bindende illustrasjonsplan før det kan gis brukstillatelse til boenheter i B1.
- Friområdet o\_FRI1 og o\_FRI2 skal være opparbeidet i henhold til juridisk bindende illustrasjonsplan før brukstillatelse til boenheter i B1. Eventuell ny vegetasjon i B1, o\_LEK og o\_FRI1-2 skal være plantet seinest første vekstsesong etter innflytting av boenhetene.
- Renovasjonsraealet f\_RA må være ferdigstilt før det kan gis brukstillatelse/ferdigattest til første boenhet i B1.
- Dersom treet nord for o\_FRI2 (se pkt. 6.6 hensynssoner) må fjernes for å gi plass til gangforbindelse i o\_FRI2, så skal det erstattes med et nytt tre vest for o\_FRI2 som ikke hindrer gangforbindelsen gjennom o\_FRI2. Nyplanting skal skje så snart det er sesong for det.

## 7 Virkninger av planforslaget

### 7.1 Overordnede og overlappende planer

Planforslaget er i all hovedsak i tråd med gjeldende kommunedelplan. Det er gjort en endring av formål fra offentlig/privat tjenesteyting til boligformål, men dette stemmer overens med bruken av området ellers. Arealet i sørlig del av planområdet er avsatt i samsvar med KDP til friområde og skal være åpen for allmenn ferdsel.

### 7.2 Stedet sin karakter og estetikk

#### 7.2.1 Bomiljø/bokvalitet og stedsutvikling

Faren ved utbygging av nye boligområder er ofte at grønne lunger bygges ned, viktige landskapstrekk går tapt og det blir en økning i trafikkbelastningen. Dette gjelder ikke for Nørvelia. For Nørvelia åpner planforslaget for nye boenheter innenfor et allerede etablert bomiljø. Landskapstrekkene blir i hovedsak opprettholdt ved å minimere terrenginngrep, tilbygg ligger fint i terrenget og tar minimalt med grøntareal, og den justerte internveien (tilkomstvegen f\_V1) følger terrenget i området. Innkjøringen til planområdet blir tilnærmet som den er i dag, men med nødvendige utbedringer av etablert kryss/veg for å tilfredsstille kravene og etablere kun én avkjørsel i Borgundvegen istedenfor dagens to avkjørsler.

Trafikken til de nye boligene vil ikke bli vesentlig større, da det bare blir mellom 6-8 boenheter i planområdet, ved ombygging av etablert villa.

Med innføring av snarvei og ny lekeplass, samt utbedring av adkomstvei i planområdet, mener vi at bokvaliteten i området vil være stor. Med krav til bevaring av friområdet og den «engelske hagen», vil ikke området fremstå som veldig tett utbygd.

Det vil være et intimt bomiljø uten gjennomkjøringstrafikk. Lekearealet vil få ulike kvaliteter, og der er etablert fortau og inngang inn i planområdet. Det etableres i tillegg enda én inngang fra fortauet o\_FO1 til friområdet o\_FRI1, med tilbak trukket port i sør-vestlig del av planområdet. Da vil friområdene ha tilkomst fra sør-øst, sør-vest og nord-øst.

#### 7.2.2 Virkninger av tilbygg på 134/8



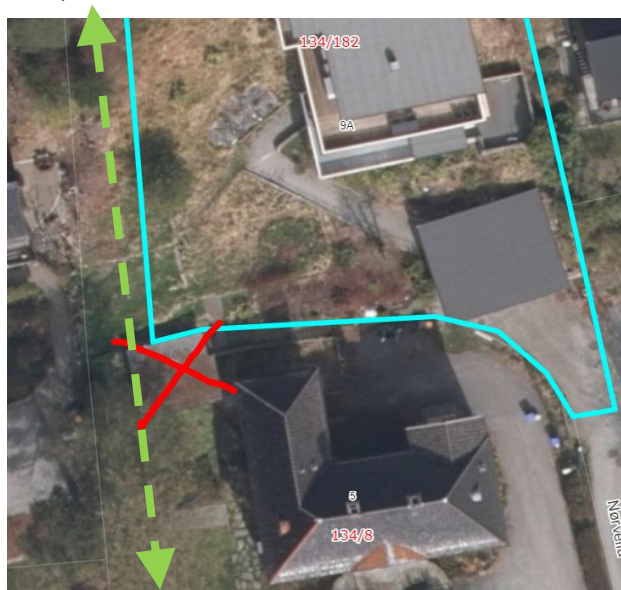
Figur 37 viser plankartet lagt i terrenget, med 3D illustrasjon av nybygg og etablert bebyggelse i området.

Illustrasjonene i pkt 7.2.2 er utarbeidet av Nordplan AS, og er basert på det digitale kartut-snittet som er hentet inn for reguleringsplanarbeidet

Bildet under viser nye tilbygg i nord/nord-vest. Nabobygg mister ikke utsikt som følge av tiltakene i planområdet. Se illustrasjoner.



Figur 38 er vist for å erstatte lengdesnitt gjennom planområdet. Her ser man hvordan terrenget skråner bratt i nord (til venstre i bildet) og deretter slaker seg ut til tilnærmet flat tomt ned mot Borgundvegen i sør (til høyre i bildet).



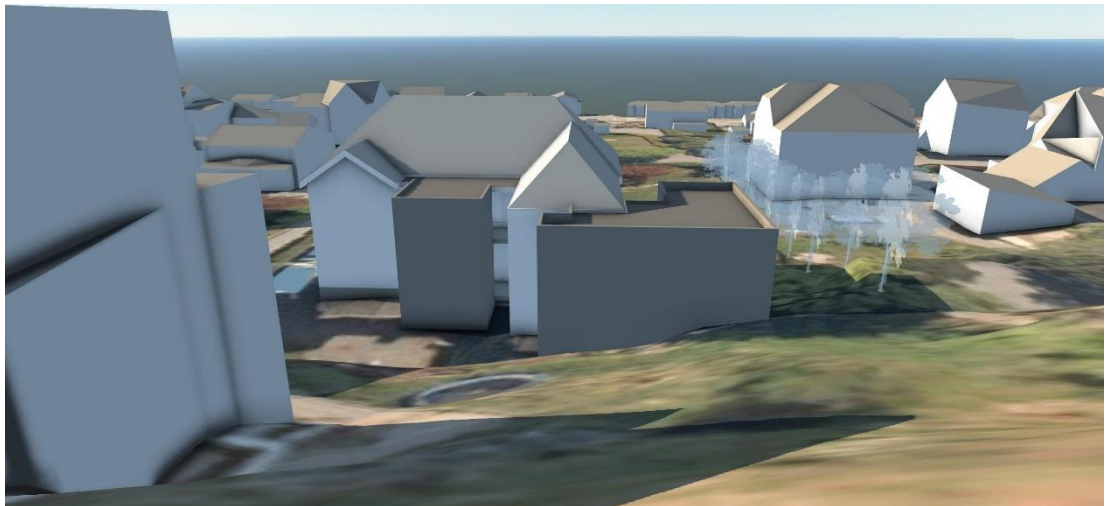
Figur 39 til venstre viser rødt kryss over dagens skur som skal rives. Turkis linje er eiendomsgrense mellom nabo i nord og tiltaksområdet. Skuret ligger i dag i grense til nabo, og naboens nye garasje går litt inn over eiendomsgrensen til 134/8. Grønn stiplet strek viser gangforbindelse til fjellet i nord.

For å få plass til nytt tilbygg i nord-vest må dagens skur på 134/8 rives. Nytt tilbygg plasseres omtrentlig i samme område som skuret i dag, litt forskjøvet og litt utvidet i areal. Ny plassering gir lettere passasje for gående opp til fjellet.

Figur 40 under viser tilbygg i nord og nord-vest (grå volum) sett fra naboeiendommen i nord.

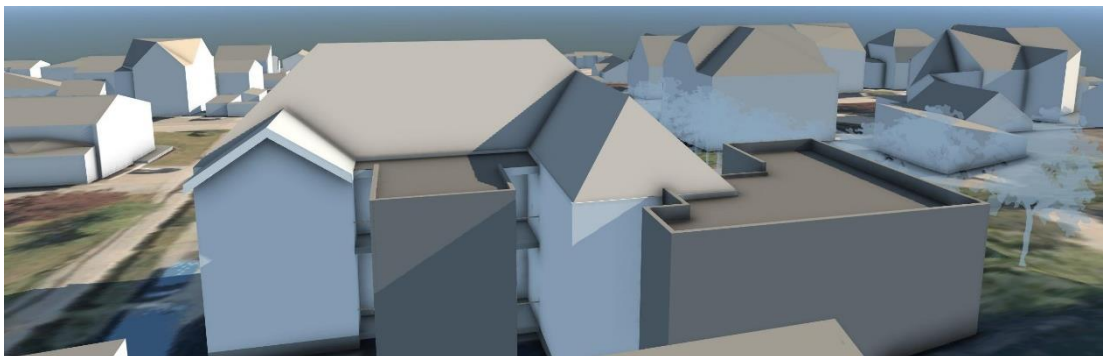






Figur 41 er sett fra naboens eiendom i nord 134/182 (nabolig til venstre i bildet). De nye tilbyggene til villaen på 134/8 (mørkegrå volum) legger seg i terrenget og ligger lavere enn villaens gesims. Det er marginalt med sikt som forsvinner, og kun fra naboens nedre del av utearealet helt nede ved grensa til 134/8, der det i dag står et skur som hindrer sikt.

Figur 42 under er tatt med ståsted fra naboens veranda og illustrerer at det ikke blir utsiktstap for nabo på 134/182 som følge av tilbygg mot nord og nord-vest.



Figur 43 under er sett med ståsted fra eiendom 134/156 (eiendommen nord-vest for planområdet). Nabo mister ikke utsikt som følge av tilbygg.



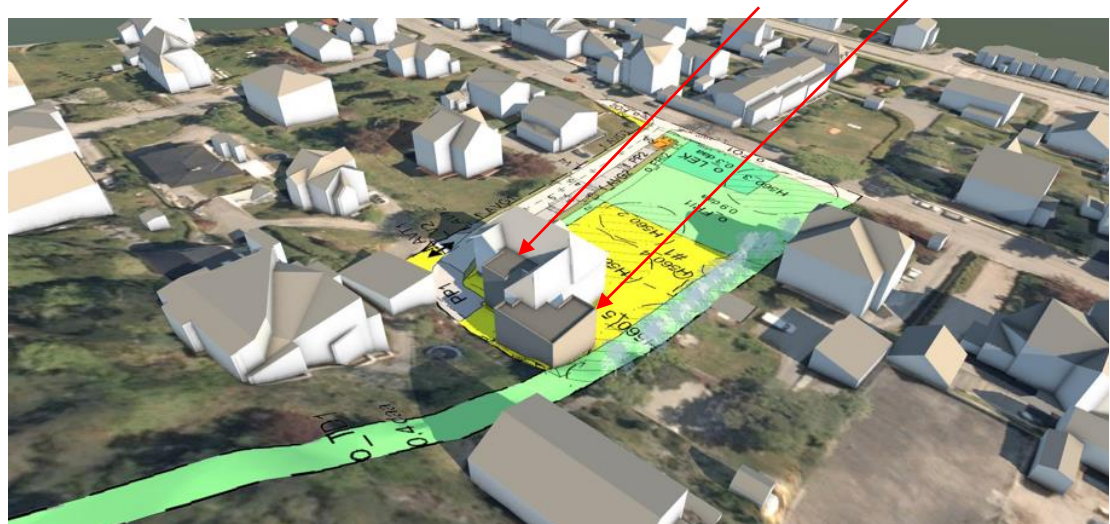


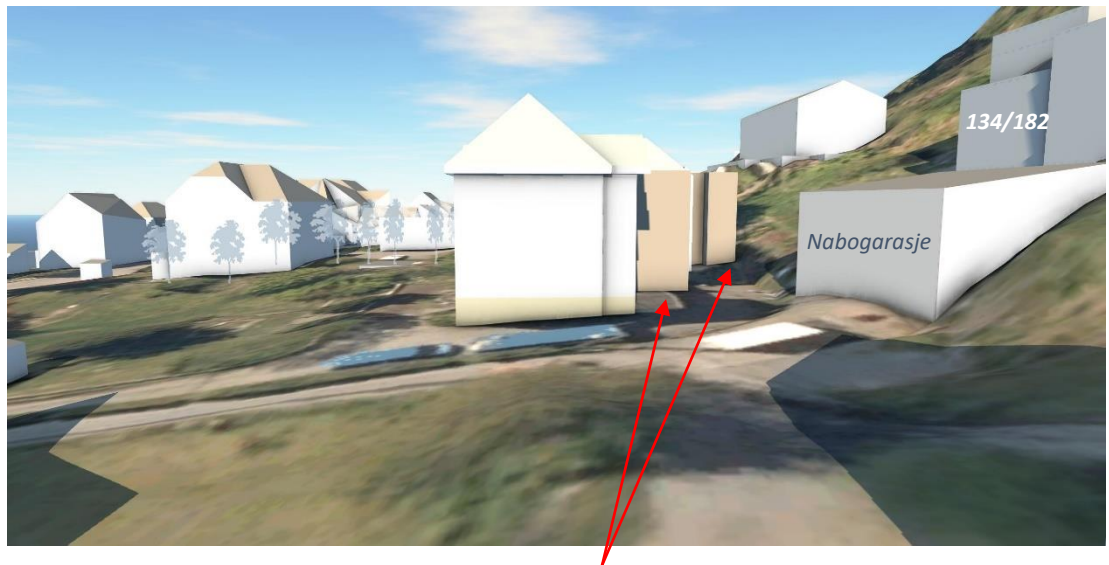
Figur 44 over er sett med ståsted fra gangforbindelsen opp til fjellet, sett sørover. Dette viser at det er god plass til gangforbindelse mellom nytt tilbygg og eiendomsgrense i vest.

Figur 45 under er sett fra hagen (o\_FRI1) og oppover mot villaen, tilbygget og gangforbindelsen opp til fjellet. Tilbygget innordner seg omkringliggende bebyggelse i skala, proporsjon og høyde. Eksisterende villa trer fram som det dominerende volumet.



Figur 46 under viser deler av plankartet på terrenget, og tilbyggene mot nord og nordvest.





Figur 47 sett mot villaen og tilbygg (tilbygg vist som beige volum), sett fra naboeiendommen 134/6 som ligger øst for planområdet. Illustrasjonen bekrefter at utsikt fra veranda til eiendommen 134/182 ikke blir tapt som følge av tilbyggene, fordi verandaen ligger såpass mye høyere i terrenget enn tilbyggene.

Illustrasjonene i dette punktet viser at nye tilbygg i planområdet får marginale konsekvenser for naboer og omgivelsene.

### 7.2.3 Sol-/skyggestudier

Det er gjennomført sol-/skyggestudier for sommersolverv (21. juni) kl. 09, 12, 15, 18 og kl. 20. For vår-/høstjendøgn (21. mars/21. sept) er det gjennomført sol-/skyggestudier kl. 09, 12, 15 og 18. Det er normalt å foreta slike studier disse aktuelle datoene og tidspunktene i forbindelse med analyse av konsekvensene av tiltak i reguleringsplan. Figurene 48-56 viser hvordan omgivelsene påvirkes på disse ulike tidspunktene. OBS: Skygger fra trær/vegetasjon er lik på alle sol-/skyggefigurene, det er kun bygningenes skygger som endres på hver figur da det er bygningsvolumene som ligger inne i 3D i terrengmodellen, ikke trærne.

Generelt viser studiene at tilbyggene inne i planområdet ikke påvirker de planlagte lekearealene i o\_LEK eller o\_FRI1 negativt, dvs at lekearealene ligger solrikt og fint til det meste av dagen.

Skygge som følge av den store blodbøken i sør-østre hjørne av o\_LEK/o\_FRI1 vil forsvinne når dette treet fjernes av sikkerhetshensyn.

#### Sol/skygge sommersolverv:

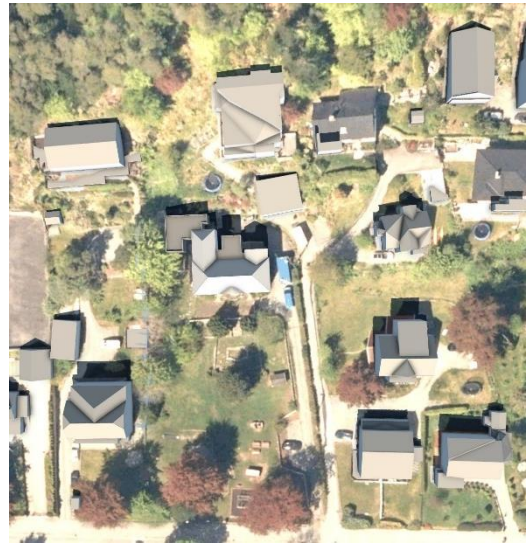
Det vi ser er at tilbyggene til villaen i planområdet ikke påvirker naboenes hageareal negativt eller påvirker solforhold på private uteplasser for de nærmeste naboene sommersolverv kl 9, 12, 15, 18 eller kl 20. Kl 12 vises det så vidt noe skygge inne på sør-vestlig hjørne av eiendommen til naboen i nord, men pga plassering, terrengets skråning her og nærhet til villaen antas det at dette ikke er det viktigste utearealet til naboen, se bilde/figur 57.

Fra kl 18 av er det eksisterende bebyggelse fra nabo i nord-vest som kaster skygge på nabo i nord, og ikke tilbyggene i planområdet som påvirker sol-/skyggeforholdene. Innenfor planområdet så kaster ikke tilbyggene selv nevneverdig skygge på eget uteoppholdsareal, med unntak av figuren fra kl 9 om morgenen som viser at det er den etablerte villaen som kaster skygge på uteoppholdsarealet til tilbygget, mens på figuren fra kl 12 ser vi at denne skyggen for lengst er forsvunnet og uteoppholdsarealet sør for tilbygget ligger solrikt til resten av dagen, fram til etter kl 18.

Forholdene ved sommersolverv vurderes til å være akseptable og negative konsekvenser for omgivelsene er svært marginale.



Figur 48: sol-/skyggeforhold 21. juni kl 09.



Figur 49: sol-/skyggeforhold 21. juni kl 12.



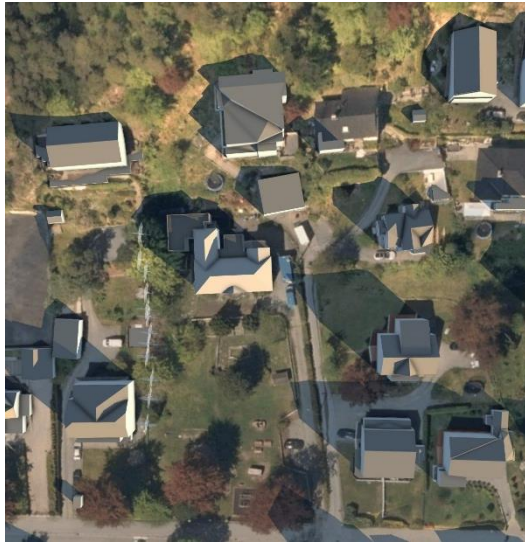
Figur 50: sol-/skyggeforhold 21. juni kl 15.



Figur 51: sol-/skyggeforhold 21. juni kl 18.



Figur 52: sol-/skyggeforhold 21. juni kl 20. Det meste av hagearealene ligger i skygge. Noe sol på taklandskapet og nederst mot Borgundvegen.



Figur 53: sol-/skyggeforhold 21. mars/sept kl 09.



Figur 54: sol-/skyggeforhold 21. mars/sept kl 12.



Figur 55: sol-/skyggeforhold 21. mars/sept kl 15.



Figur 56: sol-/skyggeforhold 21. mars/sept kl 18.

### Sol/skygge vårjevndøgn/høstjevndøgn:

Figurene over viser at det for gitte tidspunkt vår-/høstjevndøgn ikke kastes nevneverdig skygge fra tilbyggene i planområdet til nabobebyggelsen. Kl 9 ser vi at det er noe skygge på naboeiendommens sør-vestre hjørne av hagearealet, men dette er marginalt og bedres utover dagen. Innenfor eget areal er det gode solforhold. Kl 18 er det skygge på hele terrenget uansett. Forholdene ved vår-/høstjevndøgn vurderes til å være akseptable og negative konsekvenser for omgivelsene marginale.

Som nevnt tidligere vises det arealet som får noe skygge på seg fra tilbygget, men dette området nederst i naboens hage får også skygge fra dagens eksisterende villa:



Figur 57: nederste del av naboens hage nord for planområdet som får noe skygge på seg, se sol-/ skyggestudier figur 48 & 49 og 53 & 54.

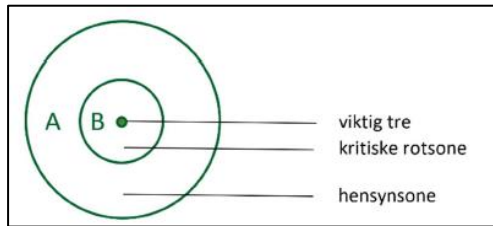
## 7.3 Landskap og trær i/ved planområdet

Det er tatt høyde for å gjøre det man kan for å bevare og delvis også rekonstruere den engelske hagen. Se juridiske bindende illustrasjonsplan og arboristens rapport om vegetasjonen/trærne.

I tillegg til gjeldende kommunedelplan finnes det regler om viktige trær. Ifølge Ålesund kommune virksomhet VGA er «viktige trær» trær som:

1. kan gi betydelig skade på mennesker eller materielle verdier hvis de gjøres ustabil ved graving nærme stammen.
2. er tydelig estetiske og utgjør et landskapselement, vegelement eller lignende.

Trær som tilhører en historisk beplantning kan anses som landskapselement, og klassifiseres derfor som viktige trær. For å sikre at slike trær ikke blir gjort ustabile gjennom f.eks. graving er det definert som en «kritisk rotsone». For å, i tillegg, sikre at trærne har tilgang til nok vann og mineraler og plass for videre utvikling, er det viktig å bevare så mye som mulig av viktige røtter og rotareal innenfor en hensynssone. Størrelse på denne hensynssonen er en funksjon av treets størrelse, og er markert på plankartet med H\_560\_1, 2, 3, 4 og 5.



Figur 58 – kritisk rotsone og hensynsone rundt viktig tre.



Figur 59 – Sandal Parkdrifts anbefalningskart fra deres rapport. Grønn farge = bør bevares, rosa = bør felles, blå = kan bevares. Røde kryss viser trær som fjernes, det plantes minst samme antall nye trær som det antallet som fjernes.

Trærne bevares så godt som mulig gjennom planforslagets hensynssoner i samsvar med arboristens rapport om trær/vegetasjon i planområdet. Trærne ved nabogrense i vest ønskes beholdt så vidt mulig, de er viktige som landskapselement.

Planavdelingen i kommunen ønsket at trærne i vest skulle måles inn og at hensynssonene skulle defineres i sin helhet på plankartet. I og med at noen av disse trærne mest sannsynlig ligger på naboeiendommen, har vi likevel valgt å vise hensynssonene kun innenfor den opprinnelige planens avgrensning. De øvrige trærne/vegetasjon som bør beholdes ligger inne i plankartet og selv om stammen ikke er målt inn 100 % nøyaktig på kartet, så er hensynssonen såpass stor at det fanger opp eventuelle mindre avvik på stammens plassering. Intensjonen med reguleringsplanen er uansett ikke å fjerne trær for å bygge ned så mye som mulig av planområdet, men å oppføre mindre tilbygg kun i nordlig del. Tiltak i sørlig del blir på hagens premisser og i samsvar med illustrasjonsplanen.

Trærne som fjernes skjer av sikkerhetsgrunner og for å få god tilkomst for gående. Den store blodbøken i sør-øst har dessverre sjukdom som gjør at den svekkes og må felles før den gjør skade.

Nye hekker plantes, bl.a. for å erstatte hekken som forsvinner ved sammenslåing av tilkomstveg.

## 7.4 Kulturminne og -miljø

Ingen konsekvenser, her er ingen funn av automatisk fredede kulturminner og heller ingen nyere kulturminner. Villastrøket er sett på som et viktig kulturmiljø, og planforslaget har til hensikt å bevare det. Noen av trærne/vegetasjonen i planområdet er også å anse som kulturminner/del av kulturmiljøet, se nærmere beskrivelse i rapporten «strøksanalyse og kulturhistorisk verdivurdering» og i punktet over. Den store villaeiendommen vil i all hovedsak framstå som den gjør i dag uten store inngrep.

## 7.5 Friluftareal, rekreasjonsverdi og rekreasjonsbruk

Konsekvensen av planforslaget er at friområdet i nord blir lettere tilgjengelig enn i dag, da det legges til rette for flere snarveier gjennom planområdet.

## **7.6 Naturverdier, økologiske funksjoner osv.**

### **Naturmangfoldsloven (nml)**

I tråd med formålet til naturmangfoldsloven søker man i planforslaget å legge til grunn en bærekraftig bruk og vern av naturen. Det skal dokumenteres at planforslaget er vurdert opp mot naturmangfoldsloven.

Som skildret i kapittel 4.5 i planomtalen legger man til grunn at det er registrert særlige verdier innenfor området, men at det ikke er behov for ytterligere kunnskapsgrunnlag for å ta stilling til virkningene av planforslaget. Planforslaget åpner for ombygging og tilbygg for totalt 6-8 boenheter, hovedsakelig innenfor dagens bygningsmasse. Parkeringsplasser etableres der det allerede i dag er asfalterte areal og parkeringsplasser i dag, der 4 p-plasser etableres slik at ca 20 m stripe (ca 1 m bred) av dagens hageareal avsettes til parkering. Ca 12 m lang stripe av dagens parkering (ca 2 m bred) tilbakeføres til grøntarealet (o\_FRI2). Dvs at parkeringsarealet som tilbakeføres til grøntarealet er større eller tilnærmet større enn grøntarealet som settes av til parkering langs tilkomstvegen. Sammen med garasje og uthus/bodareal på nordsiden av villaen, vil det kun være en økning av bygningens fotavtrykk med ca 40 m<sup>2</sup> i forhold til dagens situasjon.

Det er derfor lite trolig at planforslaget vil gjøre irreversibel skade på naturmangfoldet, jmfør nml §9. Omfanget av utbyggingen er så lite og utgjør ikke en stor belastning, jmfør § 10 i nml. I tråd med § 12 i nml er det lagt til grunn bestemmelser som sikrer en utbygging som sikrer bruk av miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. Det er ikke større sannsynlig gevinst for naturmangfoldet ved å lokalisere de planlagte tiltakene andre steder i området. Området er ut fra en totalvurdering en god lokalisering med hensyn til at det ligger i et etablert boligmiljø, det er allerede opparbeidet vegnett i området, det er kort veg til etablerte skoler, barnehage, og hensynet til kulturmiljø og landskap ivaretas. § 11 om at tiltakshaver skal dekke kostnader for å avgrense skade på naturmangfoldet blir regnet som ikke relevant for dette planvedtaket.

## **7.7 Naturressurser**

Planforslaget vil ikke få noen konsekvenser for naturressurser i området.

## **7.8 Jordressurser/landbruk/skogbruk**

Planforslaget vil ikke få noen konsekvenser for jordressurser/landbruk/skogbruk.

## **7.9 Grunnforhold**

Planforslaget vil ikke få noen konsekvenser for grunnforholdene.

## **7.10 Teknisk og sosial infrastruktur**

### **7.10.1 Trafikkforhold**

Det er et nasjonalt mål (RPR-samordna areal- og transportplanlegging) å samordne planlegging av utbyggingsmønsteret og transportsystemet, slik at det blir lagt til rette for en mest mulig effektiv, trygg og miljøvennlig transport, og slik at transportbehovet blir avgrenset.

Det er korte avstander fra planområdet til daglige gjøremål, og man kan gjøre seg nytte av muligheten til økt konsentrasjon av utbygging i byggesonene i by- og tettstedsområde.



### **7.10.2 Kjøreadkomst, vegsystem/vegforhold**

Innenfor planområdet vil adkomstveien bli utført i en utbedret versjon. Det blir ingen gjennomkjøring i området.

Det stilles krav om opparbeidelse av veien før byggetillatelse kan gis.

### **7.10.3 Tilgjengelighet for gående og syklende, kollektivtilbud**

Planforslaget vil ikke få konsekvenser for gående og syklende eller kollektivtilbudet. Der går fortau forbi planområdet i dag, og det er god tilgang til og fra planområdet for de som vil bevege seg inn og ut fra det. Kollektivtransport går i Nørvegata, med kort veg fra planområdet til nærmeste bussholdeplass.

### **7.10.4 Vann, avløp og overvann**

Se også pkt. 6.3.2 om VAO.

Det stilles ikke krav om VA-rammeplan, da det er godt utbygd kommunalt ledningsnett rundt eiendommen. Krav til utforming av VA og overvannshåndtering skal avgjøres ved forhåndsuttalelse i forbindelse med byggesøknad.

Ålesund kommune har innført midlertidig byggestans for tiltak som gir økt belastning til renseanleggene som ikke innfrir krav, og eventuelle byggesøknader knyttet til dette tiltaket vil muligens ikke bli godkjent før renseanlegget er i drift. Det at villaen allerede står her i dag og at byggetiltaket er lite i omfang, kan imidlertid påvirke dette til fordel for byggeprosjektet. Dette må avklares på byggesaksnivå.

Tomta er allerede utbygd og endringer i overflateareal er minimale i forhold til dagens situasjon (kun ca 40 m<sup>2</sup> mer fotavtrykk bebyggelse). Evt. økning i avrenning er dermed på grunn av klimafremskrivning, gitt at man legger til grunn en klimafaktor på 40%. Det legges ikke opp til inngrep som opparbeidning av turveg mot Aksla (annet enn dagens situasjon, løst tråkk i skrånninga), så avrenningssituasjonen herfra blir som før. Store deler av tomta består av grøntareal, og planforslaget legger opp til å opprettholde dette, eventuelt med nye permeable flater. Dermed er det store arealer som blir brukt som naturlig infiltrasjon og fordrøyning av overvann, det skal kanskje også anlegges vannspeil i hagen.

Det legges til grunn at detaljprosjektering for vann, avløp og overvann må være gjennomført før godkjent byggetillatelse gis. En slik detaljprosjektering må vurdere behovet for fordrøyningsanlegg. I all hovedsak skjer det utvendig lite endringer på eiendommen i forhold til dagens situasjon.

Brannvesent i kommunen uttaler seg ikke om slokkevannskapitet, da de ikke har oversikt over dette. De påpeker at det er brannkum/hydrant nordøst for Borgundvegen, men kan ikke uttale seg om det er tilstrekkelig for ombyggingen av villaen. Da villaen er gammel så foreligger ledningsnett og hydrant her allerede, og Nordplan forutsetter at forhold ved vann, overvann og slokkevann håndteres på byggesaksnivå og gjennom detaljprosjektering som ikke er nødvendig på reguleringsnivå.

### **7.10.5 Renovasjon**

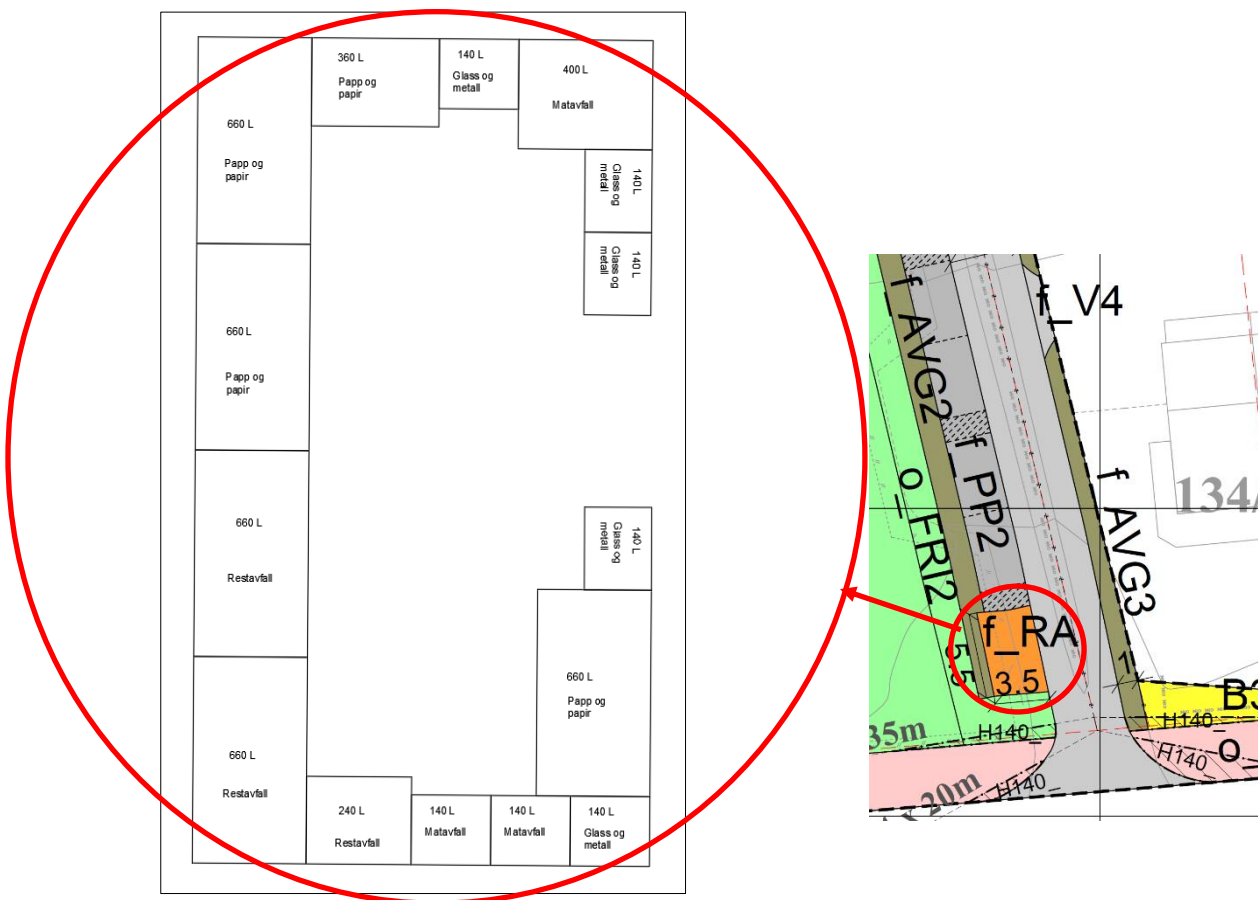
f\_RA er et område for felles renovasjonsløsning for alle boligene som deler den nye samle-vegen. Det planlegges for felles avfallsdunk/-containere på terreng, da antallet boenheter ikke er stort nok til at det blir økonomisk forsvarlig med nedgravde løsninger.

Løsningen skal godkjennes av Årim før området skal opparbeides. Containere/dunker må ikke komme i konflikt med friskt i krysset. Bildet nedenfor viser alternativer til avfallsdunker som kan plasseres innenfor renovasjons-arealet.



Figur 60 eksempler avfallsdunker, hentet fra ÅRIM.

Det er lagt opp til muligheten for plassering av nok antall avfallsdunker på renovasjons-området som vist på bildet nedenfor, dimensjonert for omkring 14 boenheter. Det betyr at det er dimensjonert for og lagt til rette for at naboer til 134/8 kan knytte seg til denne avfalls-løsningen dersom ønskelig. Plasseringen er bevisst i enden av tilkomstvegen, for å få det lengst mulig unna boligene og hagearealene.



Figur 61 (Bildet til venstre) viser et forslag til plassering av dunker innenfor renovasjonsområdet. Figur 62 (Bildet til høyre) viser plassering av renovasjonsarealet innenfor planområdet, f\_RA.

### 7.10.6 Energiforsyning, alternativ energi, fjernvarme m.m.

Frittliggende boligbebyggelse skal søkes tilknyttet fjernvarmenettet. Kfr. Klima- og energiplan for Ålesund 2011-2015.

### 7.10.7 Offentlige servicetilbud

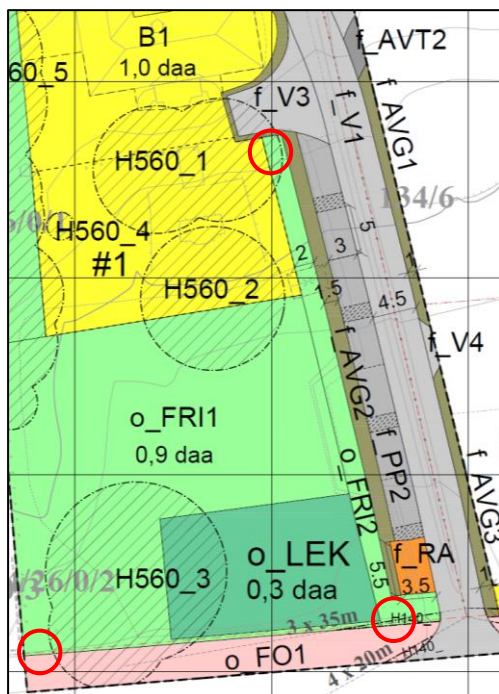
Utbygging av Nørvelia vil marginalt øke belastningen på tekniske tjenester, og også marginalt føre til økt antall elever på skolene og i barnehage, økt andel reisende med kollektivtrafikk og høyere antall som handler på nærbutikkene. Det er sammengende fortau langs lokalvegen, og bussholdeplasser langs fylkesvegen.

Økt antall beboere vil kunne øke behovet for, og styrke, kollektivtilbudet, som er i tråd med overordnet retningslinje.

## 7.11 Barn og unge sine interesser

Planforslaget opprettholder en trygg ferdsel for gående og syklende ved å beholde fortauet gjennom planområdet. Det er også planer om å beholde villaens opprinnelige uteoppholdsareal åpent for barn og unge og voksne. Dette skjer med tilrettelegging for lek, aktiviteter og uteopphold, og det skal i tillegg etableres en egen nærlekeplass for de barna som eventuelt flytter inn i de nyetablerte boenhetene. Det legges til rette for gangforbindelse (o\_FRI2) langs hele hagens østlige del, slik at barn og unge trygt kan ferdes her bilfritt uten å måtte gå langs Nørvelia (f\_V1). Når det er sagt så er det totalt sett en liten økning i antall biler som følge av ombyggingen av villaen, i trafikkbelastningssammenheng er ikke en økning på 6-8 biler i nabolaget en vesentlig økning, selv om det er 6-8 biler mer enn dagens situasjon. Det var trolig mer/tilsvarende trafikkbelastning mens det var barnehagedrift i villaen, og det pågikk over flere år. Sett i lys av tidligere funksjon, så er trafikkbelastningen for nabolaget ikke vesentlig.

Det etableres 3 inngangssoner for fri ferdsel inn i hageanlegget. I dag er det kun én port i sør-øst. Se pkt 6.3 for illustrasjonsplan som viser møblering og leikeapparater i planområdet.



Figur 63 plassering av 3 nye inngangssoner for fri ferdsel inn til hageanlegget/friområdet, røde sirkler.

Røde sirkler antyder hvor det etableres nye porter inne i friområdet o\_FRI1, mens sirkelen nord i o\_FRI2 antyder hvor det blir ny gangtilkomst for allmenn ferdsel nord i hagen.

Den sør-vestligste porten plasseres der det er et sprang i dagens etablerte mur med tregjerde mot fortauet. Det vil si at porten blir tilbaketrukket fra fortauet (sikkerhet mot påkjørsel av syklende på fortauet) og at det ikke medfører riving av de gamle murene som rammer inn hageanlegget mot sør.

Landskapsarkitekt i Nordplan AS, som har vurdert leke- og uteoppholdsarealene og har mye erfaring med tilrettelegging for barn og unge, har følgende uttalelse vedrørende utforming av utearealene:

*«Ut fra det totale utendørs rekreasjonstilbudet, terrengforhold og eksisterende vegetasjon er det vurdert at det bør settes krav til antall lekeapparater iht KDP "liten kvartalslekeplass" innenfor reguleringsområdet. Det er mange kvaliteter i området allerede mtp terrengform (mulighet for aking for små barn), større gressarealer til lek og utfoldelse, samt eksisterende vegetasjon som skaper variasjon og skjerming. Det er derfor vurdert at omfang av lekeapparater ikke behøver å økes mer enn foreslått i illustrasjonsplanen. I og med at man her samler nærleikeplass og kvartalslekeplass er det for øvrig viktig at det settes krav til at den ivaretar alle aldersgrupper, fra 1-12 år, mtp valg av apparater.»*

## 7.12 Universell tilgjengelighet

Det meste av planområdet har svak helling, slik at det er løsbart å få til universell tilgjengelighet for boligene. Man skal etterstrebe universell tilgjengelighet for boligene, og for nærlekeplassen er det krav om universell tilgjengelighet for adkomst og deler av området.

### 7.13 Interessesmotsetninger

Én av naboene har uttalt at det blir vanskelig å slå sammen dagens tilkomstveger til én veg pga eiendomsforhold vedrørende vegarealet og dagens vegretter, med mindre det blir en bredere og offentlig veg som ivaretar alles behov. Samtidig var det bekymring i forhold til barna og trafikk situasjonen (pga økt antall biler). Et par har ytret bekymring i forhold snøbrøyting og vegbredde, samt frykt for villparkering i f\_PP2, da de tror det ikke er nok p-plasser for de nye boenhetene. En annen var bekymret for biene i hekken mellom dagens to tilkomstveger. I tillegg uttalte en nabo at de fryktet deres uteoppholdsareal ville bli forringet ved bygging av to tilbygg i nord, og at de ville få dårligere utsiktsforhold.

### 7.14 Virkninger i anleggsfasen

Det vil trolig ikke være stor massearrondering, da planområdet ligger slakt og greit til. Da naboområdet er etablert med boliger i dag, må anleggsaktiviteten koordineres for å minimere anleggsstøy og -støv og andre ulemper for naboene. Gammel garasje og uthus/bod i nordlig del av planområdet må rives før nye tilbygg kan oppføres. Lite skur i østlig del av planområdet må også rives før f\_PP2 og o\_FRI2 kan avsettes til parkering og gangforbindelse.

### 7.15 Avveining av virkninger

Det er ikke avdekket at planforslaget vil ha særlig negativ virkning på samfunn og miljø. Planområdet er allerede utbygd med bolig fra før. Det gjøres grep for å avgrense konsekvensene planforslaget vil kunne få for omgivelsene og nabolaget.

Samlet sett er planforslaget ventet å ha en positiv virkning. En utbygging i tråd med planforslaget vil gi bedre nytte av villaområdet, og en oppgradering av uteområdet som er tilgjengelig for allmennheten. Nabolaget ønsker oppgradering av uteområdet velkommen.

Grepene med planforslaget har forsøkt å løse de mulige interessomotsetningene som nevnt i pkt 7.13: ny og bredere tilkomstveg foreslå slik at det ikke blir utfordrende snøbrøyting, ny gangforbindelse etableres gjennom hagearealet for å trygge barna på skolevegen, parkeringsarealet har utvidet bredde for å gjøre det lettere med parkering, spesielt om vinteren. Den «nye» tilkomstvegen plasseres i stor grad ca halvveis på 134/8 og ca halvveis på 134/6 før den munner ut i Borgundvegen. Ny tilsvarende hekk plantes i f\_AVG2 for å erstatte den hekken som fjernes ved sammenslåing av tilkomstveg, slik at biene ivaretas. Tilbygg plasseres minst 1 m fra nabogrense, og høyden tilpasses eksisterende bygg slik at det ikke skal bli dominerende og ta utsikt. Tilbyggene er også plassert på de plassene som er minst til sjenanse for hagearealet og villaens særpregede fasader mot veien. Ved tilstrekkelig skilting vil man kunne unngå utfordringen med villparkering. Antall parkeringsplasser økes ikke ytterligere, da det vil redusere kvaliteten på hagearealet, og i følge kommunens overordnede føringer for området så er det ikke behov for flere enn 1 p-plass pr boenhet (jfr. KDP Ålesund kommune og at man ikke lenger setter minimumsantall p-plasser, men maksimumsantall for å redusere trafikkbelastning og framtvinge mer bruk av sykkel, gange og kollektivbruk).

Totalt sett er mye gjort/tilrettelagt for, for å imøtekomme innspill og sørge for at villastrøket bevarer sin karakter som et eldre etablert villaområde. Det viktigste må likevel være at det er positivt at hagearealet settes i stand igjen til glede for alle og at den ærverdige villaen sikres slik at den ikke forfaller ytterligere. Det å ta i bruk bygningen vil være det beste vernet.

## 8 Avsluttende kommentar

Planfaglig sett vurderer vi reguleringsforslaget slik at det gir et godt grunnlag for etablering av flere boenheter på den store eiendommen 134/8. Kommuneplanen sine føringer blir ivaretatt, og et kvalitativt godt boligområde blir bevart og oppgradert. Med nærlekeplass for barn/unge og uteoppholdsareal for allmenn ferdsel vil 134/8 kunne bli et svært attraktivt og godt område å bo i, og tilføre noe positivt til nabolaget. Ikke minst vil det ha stor samfunnsnytte å både bevare villaen og sette i stand hagearealet slik at man kan ha glede av dette praktfulle området i mange år framover, ikke bare for de som skal bo i villaen eller bor i nabolaget, men også for bydelen i sin helhet, for barn, unge og eldre.

Nordplan AS, 19.02.24

## 9 Vedlegg

Planforslaget omfatter følgende dokument:

- Planbeskrivelse (dette dokument), datert 27.09.23, revidert 19.02.24
- Reguleringsplankart , datert 27.09.23, revidert 14.02.24
- Sosi-fil
- Reguleringsbestemmelser, datert 14.12.23, revidert 19.02.24
  
- Vedlegg 1 Referat oppstartsmøte, Ålesund kommune, 01.12.21
- Vedlegg 2 Varselbrev oppstart regulering Nørvelia, Nordplan AS, 23.11.22
- Vedlegg 3 Oppsummering innspill varsel om oppstart, Nordplan AS, 29.09.23
- Vedlegg 4.1 Oppsummering uformelt nabomøte, Nordplan AS, datert 14.03.22
- Vedlegg 4.2 Oppsummering uformelt nabomøte, Nordplan AS, datert 24.05.23
- Vedlegg 4.3 Referat synfaring Nørvelia, Nordplan AS, datert 25.02.22
- Vedlegg 4.4 Referat underveismøte Nørvelia, Ålesund kommune, datert 12.05.23
- Vedlegg 5 Uttalelse fra fylkeskonservator, MR fylke, 09.04.22
- Vedlegg 6 Rapport «Vurdering av trær», Sandal Parkdrift AS, datert 11.02.22
- Vedlegg 7 ROS-analyse, Nordplan AS, datert 27.09.23
- Vedlegg 8 Skredfarevurdering, Norconsult AS, datert 30.05.23
- Vedlegg 9.1 Illustrasjonsplan hageanlegg, Nordplan AS, dat. 28.09.23, rev. 09.02.24
- Vedlegg 9.2 Illustrasjonsplan juridisk bindende, Nordplan AS, rev. 09.02.24
- Vedlegg 10.1 Strøksanalyse, Nordplan AS, datert 27.09.23
- Vedlegg 10.2 Illustrasjoner til strøksanalysen, Nordplan AS, datert 27.09.23

