

Daaetunet As
Langlandsvegen 17
6010 ÅLESUND

Deres referanse:	Vår referanse:	Arkivkode:	Dato:
	24/4289, 25/84349	L42	11.08.2025

Gbnr. 25/396 - Endringsvedtak - Vestre Nedregårdsvegen 16 - Omsorgsboliger

Behandling:

Delegert sak nummer: 771/25	Dato: 11.08.2025
-----------------------------	------------------

Tiltak:	Omsorgsboliger
Byggested:	Gbnr. 25/396 Vestre Nedregårdsvegen 16
Areal:	BRA: 2080 m2 BYA: 717 m2 %-BYA: 63%
Tiltakshaver:	Daaetunet As
Ansvarlig søker:	Plot Arkitekter As
Søknad komplett:	15.01.2025

Delegert vedtak:

Vi godkjenner søknad om endring av gitt tillatelse i sak 216/23.

Tiltaket er søknadspliktig, jf. plan- og bygningsloven § 20-1 første ledd bokstav c, jf. § 20-2.

Saksopplysninger

Tiltaket er tidligere godkjent i sak 216/23 datert 16.03.2023.

I området gjelder følgende areal og reguleringsplaner:

1. Reguleringsplan for Nedregården Vest med bestemmelser, gjeldende fra 27.10.2022.
2. Arealdelen av kommuneplan for Ålesund 2016-2028 med bestemmelser, gjeldende fra 09.03.2017.

Eiendommen er regulert til bolig/tjenesteyting.

Eiendommen skal tilknyttes offentlig vei og VA-anlegg.

Det foreligger forhåndsuttale fra Ålesund kommune v/Vann og avløp, datert 07.10.2022, der det opplyses at det er planlagt tilknytning til offentlig vannledning (VL150) i Langlandsvegen, og offentlig spillvannledning (SP200) og overvannsledning (OV600) sørøst for planlagt felt. Tiltaket ligge innenfor avløpssone 4 og skal tilkobles renseanlegget på Åse (RA4).

Bygningsmyndigheten har tidligere gitt tillatelse for opparbeidelse av felles vei, vann og avløp for boligutbygging på Nedregård Vest (sak 22/9526). Tillatelsen omfatter felles avkjørsel fra Langelandsvegen, gangvei vest til Daavegen samt vann- og avløpsledning mellom Langelandsegen og Daaevegen sør.

Tiltaket er ikke nabovarslet. Det vurderes at arbeidet vil «ikke eller i liten grad» berøre interessene til naboer og gjenboere, jf. pbl. § 21-3 annet ledd.

Vurderinger

Saken gjelder:

Det er søkt om endring av gitt tillatelse i sak 216/23 i forbindelse med endring av farge til grønt, endring av antall og plassering av vindu på nordfasaden, samt endring av tak over uteområde mot vest.

Antall og plassering av vindu er justert i forhold til rammesøknad. Bakgrunnen er tilpasninger til innvendig planløsning.

Rammesøknad til venstre og justert fasade til høyre:



I rammesøknad var tak over inngangsparti og uteområde langs østfasaden vist som et tett tak langs hele fasaden. Taket differensieres nå i 3 ulike varianter, oppdelt i forhold til soner og funksjon. Foran innganger (til høyre) beholdes tett tak. Fra hovedinngang og sørover er taket utformet som en åpen trekonstruksjon, beslektet med åpen pergola langs bygg B og C. Over oppholdsarealet utenfor aktivitetsrom (midt-partiet av bygget) har konstruksjonen glasstak, mens foran personal-arealet (til venstre) er det åpen pergola som på Bygg B og C. På fasadeoppriss er det liten forskjell. Fra høyden vil en se ulike materialer i takflaten.



Fargen er endret fra rødlig i rammesøknad til grønn farge. Bakgrunnen er bedre tilpasning til teglfasaden på blokk B og C.

Planmessige forhold og dispensasjoner:

Eiendommen er regulert til bolig/tjenesteyting, delområde BKB1. Her er det blant annet tillatt med blokkbebyggelse med underetasje for parkering. Formålet omfatter boliger, aldersboliger

og omsorgsboliger. Maksimal utnyttelse er satt til %-BYA = 65% for BKB1, eksklusiv parkeringskjeller under terreng. Byggehøyder skal ikke overstige koter som påført plankartet. I område BKB1 er høyden avtrappet en etasje mot sør og vest ihht. plankartet.

Tiltaket er i tråd med reguleringsplanen for Nedregården Vest.

Estetikk:

Vår vurdering er at tiltaket har tilstrekkelig gode visuelle kvaliteter, både i seg selv og i forhold til sin funksjon. Vi vurderer også at tiltaket er tilstrekkelig godt tilpasset bygde og naturlige omgivelser, jf. plan- og bygningsloven § 29-2.

Byggehøyder og plassering, inkludert høydeplassering:

For bygg A er det tillatt å bygge inntil kote 56,6 med en tilbaketrunket etasje på inntil kote 59,8. Tegningene viser at generell gesimshøyde på bygg A er lagt på kote 56,3, mens toppetasjen ligger på kote 59,8. Høydeplassering skal være kote 46,4 på overkant ferdig gulv i underetasje. Avstand til nabogrenser og andre bygg på eiendommen er som vist på situasjonsplan.

Tiltaket sin plassering og høyde i marken skal påvises av foretak med nødvendig godkjenning.

Parkering:

Parkeringskjeller oppfyller kravet om parkering.

Ansvar og uavhengig kontroll:

Vi har lagt til grunn at relevante funksjoner og ansvarsområder i tiltaket er dekket med nødvendige ansvarsretter.

Ved krav om uavhengig kontroll av brannkonsept skal kontrollerklæring sendes inn samtidig med søknad om igangsetting.

Konklusjon

Søknad om endring av gitt tillatelse i sak 216/23, godkjennes som omsøkt.

Andre opplysninger:

Du har rett til å klage på vedtaket, se vedlegg for mer informasjon om klagerett i byggesaker. Aktuelle parter blir orientert om vedtaket.

Gebyr blir fakturert i samsvar med satser fastsatt i kommunestyret, og faktura blir sendt til tiltakshaver senere.

Denne tillatelsen skal alltid være tilgjengelig på byggeplassen. Hvis ikke byggearbeidet er startet opp innen tre år, eller hvis arbeidet innstilles i mer enn to år, må du søke på nytt, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

Vi gjør oppmerksom på at tiltaket blir registrert i Statens kartverk (Matrikkelen). Kommunale vann- og avløpsgebyr kan blir beregnet med grunnlag i areal ført i Matrikkelen.

Gjeldende lover, forskrifter, vedtekter og reguleringsplaner skal følges, med mindre du har fått uttrykkelig dispensasjon.

Ved all videre kontakt i denne saken, vennligst referer til «Arkivsaksnummer 24/4289» og gbnr. 25/396.

Ved å gå inn på lenken under kan du søke på arkivsaksnummer eller gbnr. og finne dokumentene som er registrert i saken.

<https://alesund.kommune.no/politikk/innsyn/>

Med hilsen
Espen Aaser Aker
Seniorrådgiver

Khalil Abouzari
avdelingsingeniør
Plan og bygning

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:

2_TEGN_TegningNyFasade_ARK-A40-01
3_TEGN_TegningNyFasade_ARK-A40-02
4_KORR_Folgebrev_25_396Folgebrev_endr_A
8_Gjennomføringsplan_Gjennomføringsplan

Orientering om klagerett i byggesaker - Ålesund kommune -- Plan og bygning

		Lovheimel:
Hvem har rett til å klage?	Den som er part i saken, eller som har rettslig klageinteresse, kan klage på vedtak i byggesak.	Forvaltningsloven (Fvl.) § 28
Hva kan du klage på?	Enkeltvedtak, dvs. vedtak som er bestemmende for rettigheter eller plikter til en eller flere bestemte personer. Du har ikke rett til å klage på forhold som er avgjort i bindende reguleringsplan eller dispensasjon, etter at fristen for å klage på de vedtakene er gått ut.	Fvl. § 28, jf. § 2.
Klagefrist	Klaga må være postlagt innen tre (3) uker etter at du fikk melding om vedtaket. Det vil si at du må sende klagen innen tre uker fra den dagen melding om vedtaket ble lagt i din postkasse, postboks eller ble levert på annen måte. Om du ikke har fått melding, er klagefristen tre veker fra du fikk eller burde skaffet deg kjennskap til vedtaket. Selv om klagen blir sendt for sent kan kommunen behandle klaga dersom a) du ikke kan lastes for at fristen ikke ble overholdt eller for å ha drøyd med å klage etterpå, eller b) det er «særlige grunner» til at det er rimelig at klagen blir prøvd.	Fvl. §§ 29 og 30 Fvl. § 31
Hva må du ta med i klagen?	Klagen må: - være signert - angi kva vedtak det klages på - angi kva endringer du ønsker - eventuelt gi opplysninger om oppfylling av klagefrist (om det er tvil om klagen er sendt til rett tid). I tillegg bør klagen være begrunnet, og gi eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for kommunen sin vurdering. Om det er feil eller mangler ved klagen, får du en kort frist for å rette eller utfylle klaga.	Fvl. § 32
Hvem kan du klage til?	Klaga skal sendes til: Ålesund kommune v/Plan og bygning Postboks 1521 6025 Ålesund	Fvl. § 28

	Eller på e-post: postmottak@alesund.kommune.no.	
Videre saksgang:	Klagen blir først vurdert av den instansen som har gjort vedtaket. Om virksomheten ikke finner grunn til å endre sitt vedtak blir saka behandla i Planutvalet (PU). Om PU held fast ved det opprinnelige vedtaket, vil saken bli sendt til Statsforvalteren i Møre og Romsdal for endelig avgjørelse.	Fvl. § 33
Når blir klagen behandlet:	Innen åtte – 8 – veker	SAK § 7 – 1, jf. § 7 – 2 fjerde avsnitt.
Hva skjer med byggearbeidet i mellomtida?	Selv om det er klaga over vedtaket, kan en gjennomføre vedtaket straks det er gjort. Det betyr at byggearbeidet kan starte så snart det er gitt igangsettingstillatelse. Kommunen kan bestemme at arbeidet ikke kan starte opp før klaga er avgjort, hvis kommunen finner grunn til det.	Fvl. § 42
Rett til innsyn og veiledning:	Part i saka har rett til veiledning. Partene har normalt også rett til å gjøre seg kjent med dokumenta i saka. Du finner de fleste saker og dokument på kommunen sine heimesider: https://alesund.kommune.no/politikk/innsyn Om du ikke finner dokumentene der, kan du rette spørsmål om innsyn til kommunen på e-post: postmottak@alesund.kommune.no.	Fvl. § 11 og § 18.
Rett til å kreve begrunnelse:	Om vedtaket ikke er begrunnet, har du som er part i saka rett til å få særskilt begrunnelse for vedtaket. Klagefristen blir utsatt til etter at du har fått begrunnelsen.	Fvl. § 24 og § 25
Kostnader ved å klage	Du kan søke om å få dekt utgifter til nødvendig advokathjelp. Det gjelder visse grenser for inntekt og formue. For mer informasjon om dette ta kontakt med Statsforvalteren i Møre og Romsdal eller advokat. Om du får medhold i klagen kan du i noen tilfeller kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendig for å endre vedtaket til din fordel.	Fvl. § 36