

Velkommen til

O.A. Devolds gate 8H, 6002 Ålesund

EiendomsMegler 1

Velkommen til

O.A. Devolds gate 8H
6002 Ålesund

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	1 990 000,-	**BRA/BRA-i**	90 / 62 m²
Omkostninger	kr	1 090,-	**Soverom**	1
Totalpris inkl. omk.	kr	1 991 090,-	**Boligtype**	Leilighet
Andel fellesgjeld	kr	465 042,-	**Eierform**	Andel
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	2 456 132,-	**Byggeår**	1966
Felleskostnader pr. mnd.	kr	6 635,-	**Etasje**	2

Energimerke 

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømme-boligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Anders Kristian Gundersen Vadset
Eiendomsmegler

+47 934 31 969
anders.vadset@em1.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
O.A. Devolds gate 8H, 6002 Ålesund

Registerbetegnelse
Andelsnr. 28 i BORETTSLAGET A/L O A DEVOLDSG 8, org.nr. 955193555, Ålesund kommune.

Pris

Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr	2 455 042,-
Prisantydning	kr	1 990 000,-
Andel fellesgjeld	kr	465 042,-
Omkostninger	kr	1 090,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	2 456 132,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	2 466 832,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 7 900,-
HELP Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for Boligeiere kr 2 800,-
Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 1 090,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 6 635,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Renter og avdrag, diverse honorarer, kontingenter, drift og vedlikehold, forsikringer, kommunale avgifter, energi/fyring, TV-anlegg/Bredbånd og andre driftskostnader.
Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk. Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som borettslaget til enhver tid har inngått.

Borettslagets fellesgjeld
Borettslagets fellesgjeld er på kr 28 876 263,- pr 17-03-2026

Renter og avdrag
Lånenr.: 98207648485
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,99%
Restsaldo 28 876 263,00
Innfrielsesdato: 01.01.2046
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

IN-Ordning
Det praktiserer ikke IN-ordning.

Forretningsfører
OBOS*
Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om borettslagets/sameiets/boligaksjelagets budsjett og regnskap er vedlagt i salgsoppgaven, og er også tilgjengelig hos megler og på oppdragets hjemmeside.

Areal
BRA - i: 62 m²
BRA - e: 11 m²
BRA - b: 17 m²
BRA totalt: 90 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Leilighet:
- 2. etasje:
BRA- i: 62 m²
BRA B: 17 m²
- Underetasje:
BRA- e: 7 m2
- Kjeller:
BRA- e: 4m2

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de

selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
1
Se for øvrig informasjon under punkt "Areal", og ev. kommentarer under "Innhold" eller "Andre relevante opplysninger".

Eierform
Andel
Eierforholdet reguleres av Lov om burettslag av 06.06.03 nr. 39. I borettslag eier andelseierne andeler i borettslaget og disse gir andelseierne borett til en bestemtbolig. Borettslaget eier eiendommen. Andelseier har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men er ansvarlig for å dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av felleskostnader fra andre andelseiere kan medføre at
resterende andelseiere må dekke dette.

Boligtype
Leilighet

Etasje
2

Parkering
I O.A. Devoldsgt. og Skaregt. er der soneparkering. For informasjon kontaktes Ålesund Parkering. Borettslaget har 10 parkeringsplasser i garasjen, disse tildeles i dag etter ansiennitet. Borettslaget eier også en parkeringsplass i Skaregt. med plass til ca 8 biler. Ønsker du å benytte denne, tak kontakt med styrets leder

Borettslagets eiendom
Gnr. 201, Bnr. 489, Ålesund kommune.
Tomtestørrelse 7 042 m². Felles tomt for borettslaget. Tomten er opparbeidet med plen mot sør og øst. Asfalterte arealer og fortau mot O.A. Devolds gate. Noe asfaltert parkeringsareal.

Byggeår
1966 ifølge takstmann/selger/kommunen.

Innhold
Leiligheten ligger i 2. etasje og inneholder: Stue, kjøkken, bad, soverom og innglasset balkong.

Boligen disponerer tre boder på til sammen ca. 9 kvm.

Overstående info er hentet fra vedlagt tilstandsrapport.

Standard
Innvendige overflater:
Innvendige overflater består av trestavs parkett, malte plater og betong på vegger. Innvendige tak har malte gipshimlinger og malt betong på soverom. Leiligheten har malte, glatte dører.

Bad:
Badet har flislagte vegger og malt gipshimling. Rommet har flislagt gulv, og det er målt 0 mm i høydeforskjell fra dørkarm til topp slukrist. Gulvet er tilnærmet flatt i hele rommet. Det er oppkant av flis
ved dørterskelen på ca 30mm, men utførelsen av membran er ukjent. I våtrommet er det plastsluk fra 2013, opplyst i tidligere salgsoppgave, samt smøremembran, men med ukjent utførelse. Løsningen mellom mansjett og
klemring til sluk er ikke synlig på grunn av plastlippe til klemring. Badet har buet dusjhjørne med tett bunnlist, vegghengt toalett, heldekkende servant med innredning og opplegg for vaskemaskin.Rommet har avtrekk fra elektrisk styrt vifte med bryter.

Kjøkken:
Lys innredning med glatte fronter og benkeplate i tre fra IKEA. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer, inkludert kjøleskap/fryseskap, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin, ovn (ny i 2025) og induksjonstopp. Kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut.

Tekniske installasjoner:
Innvendige vannrør av kobber med plastkappe fra byggeår. Stoppekran er plassert i bod/fellesområdet. Avløpsrør er av delvis støpejern fra byggeår og plastrør fra rundt 2009 og 2013 i forbindelse med oppussing av kjøkken og bad. Leiligheten har naturlig ventilasjon via vindusventiler på soverom og kjøkken. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 1996 og er plassert i bod utenfor leiligheten.

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke nødvendigvis uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

Beliggenhet
Eiendommen er beliggende i O.A Devolds gate sentralt i Ålesund sentrum. Området består primært av blokkbebyggelse. Gangavstand til sentrum med alle sine fasiliteter. Gangavstand også til busstasjon og hurtigbåt både til Langevåg og Hareid. Flotte turmuligheter i nærområdet med Akslafjellet like i nærheten.

Adkomst
På finn.no kan du se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler1 skilt ved annonsert visning.

Byggemåte
Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1992 og fra
2016. Leiligheten har en hovedytterdør som er brann- og lydklassifisert, med ukjent alder, samt to malte balkongdører i tre med vindusfelt fra 2016. Innglasset balkong hvor vinduene kan skyves til siden og
betongdekke som er dekket med treheller.

Overstående info er ihht. vedlagte tilstandsrapport.

Hvitevarer og tilbehør
Hvitevarene og brunevarer medfølger ikke i handelen med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven.
Integrerte hvitevarer medfølger i den stand de er blitt brukt av selger. Det gis ingen garanti utover dette.

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig
Ved kjøp av brukt bolig er det viktig å ha riktige forventninger. Det kan ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis oppført etter andre krav og med andre materialer og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader, som følge av bl.a. bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette, vil normalt ikke bli ansett som mangler.

Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen kan forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det utgjøre en mangel. Det samme gjelder hvis det er gitt manglende eller uriktige opplysninger om eiendommen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for en del slitasje og småskader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2 % eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom du oppdager forhold du mener er vesentlige og som kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet der det er tegnet boligselger-/boligkjøperforsikring, straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger ferdigattest for boligblokk datert 04.11.1966.

Det foreligger ferdigattest for fasadeendring datert 18.06.1993.

Det foreligger ferdigattest for fasadeendring med utviding og endring av balkonger, datert 11.05.2017.

Det foreligger igangsettingstillatelse for nyanlegg parkering og avkjørsel datert 28.04.2014. Dette gjelder for 16 parkeringsplasser. Det foreligger derimot ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i Ålesund kommune for dette tiltaket

Det foreligger byggegodkjent plantegning som stemmer overens med dagens løsning.

Oppvarming
Elektrisk og vedfyring.

Energimerking
Energiattesten er bekreftet og offisiell. Energiattesten i sin helhet er lagt ved i den nedlastbare salgsoppgaven.

Internett- og tv-leverandør
Canal Digital. Borettslaget har avtale med Canal Digital på tv kanaler og bredbånd. I hver leilighet finnes det en dekoder og et modem. Disse følger leiligheten.

Adgang til utleie
Det gjøres oppmerksom på at det er begrenset adgang til å leie ut leiligheter i borettslag jfr. lov om borettslag §§ 5-5 og 5-6.

Fra borettslagets vedtekter:
I tillegg kan andelseier overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året (eksempelvis Airbnb). Bruksoverlating utover 30 døgn, skal godkjennes av styret

Radon
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Regulering
Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Ålesund sentrum (17.3.2000) med plan-ID 1504446. Eiendommen er regulert til blokkbebyggelse, boliger, felles avkjørsel, gate med fortau, kommunalteknisk virksomhet og offentlig friområde.

Regulering under arbeid som kan inkludere/berøre eiendommen:
- 2023006952 Ålesund sentrum - Brosundtunnel - detaljregulering

Eiendommen er avsatt til boligbebyggelse, friområde, samleivei og trase for teknisk infrastruktur i kommuneplanens arealdel. Dette gjelder Kommunedelplan - Kommunedelplan for Ålesund 2016 - 2028 (9.3.2017).

Utsnitt av reguleringsplankart ligger vedlagt i salgsoppgaven. Bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Eiendommen ligger i et område som i analyserapporten fra kommunen viser utslag på:

- Tettsted
- 313 - 624 innbyggere (5 000 - 10 000 per km2)
- Dreneringslinjer tette stikkrenner
- Dreneringslinjer åpne stikkrenner
- Fjernvarme konsesjonsområde
- Mulig grunnforurensing fra bybrannen 1904
- Radon aktsomhet - Moderat til lav
- Løsmasser - Humusdekke/ tynt torvdekke over berggrunn
- Løsmasser - Bart fjell / fjell med tynt torvdekke, uspesifisert
- Løsmasser - Fyllmasse (antropogent materiale)
- Enkeltminner - Ikke fredet
- Lokalitet
- Vernskog
- Bebygd
- Samferdsel
- Alle fremmede arter (punkt)
- Vassdragsområde
- Kystlandskap
- Leike- og rekreasjonsområder
- Sone 1 - Urban fortetting
- Sone 2 - Boligfortetting i randsonene
- Utsatt for 1000-årsskred
- Utsatt for 5000-årsskred
- Skred analyseområde
- Grundig kartlagt med funn (Flom aktsomhetsdekning)
- Grundig kartlagt med funn
- KvikkleireskredAktsomhet
- S3 Snøskred aktsomhetsområde
- Skog med betydning for snøskredfare
- S2 Snøskred uten skogeffekt aktsomhetsområde
- Steinsprang - Utløpsområde

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkanlegg.

Skattemessig formuesverdi
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som primærbolig.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved

endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.
kr 608 814,- for 2024
Sekundærverdi kr 2 435 256,-.

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler

Meglers rett til å stanse gjennomføring av en handel
Eiendomsmeglerforetak er pliktig til å foreta «kundetiltak» etter Hvitvaskingsloven. I dette ligger blant annet plikt til å treffe tiltak for å få bekreftet identiteten til selger og kjøper, den kjøper ev. opptrer på vegne av, samt eventuelle «reelle rettighetshavere».

Normalt skjer bekreftelse av en persons identitet ved fremvisning av gyldig legitimasjonsdokument («personlig fremmøte»), ved bruk av bankID, eller ved fremleggelse av en «Bekreftet kopi» av et legitimasjonsdokument. Fremvisning av legitimasjonsdokument i forbindelse med budgivning er normalt ikke tilstrekkelig kundetiltak. Dersom kjøper er en juridisk person må det foretas særlige kundetiltak, herunder med nærmere plikt til å redegjøre for «reelle rettighetshavere». Konferer megler for nærmere informasjon.
Transaksjonen kan ikke gjennomføres før meglerforetaket har foretatt tilfredsstillende kundetiltak. Endelige kundetiltak for kjøpers del skjer senest på kontraktsmøtet eller senest innen kontraktsignering der det ikke gjennomføres kontraktsmøte.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, kan ikke megler gjennomføre transaksjonen. I et slikt tilfelle misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager er kjøpers mislighold å anse som vesentlig, noe som gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere "mistenkelige transaksjoner" til Økokrim. Med "mistenkelig transaksjon" menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundetiltak kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Budgivning
Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at bud eller forbehold i bud skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eiendommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud. Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen.Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert. Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

Personvern
EiendomsMegler 1 Midt-Norge behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi

registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer.

Opplysningene vil bli lagret i EiendomsMegler 1 Midt-Norge sitt elektroniske meglersystem.

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført.

Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt.

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget.
Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

Les mer om personvern i vår personvernerklæring www.em1.no/personvern

Overtakelse
Overtakelse kan ikke finne sted før borettslaget har godkjent ny andelseier eller eventuelt er godkjent etter loven.

Forkjøpsrett/godkjenning
Nye andelseiere skal godkjennes av styret før andelseier har rett til å bruke boligen. Det er forkjøpsrett og intern forkjøpsrett i borettslaget

Andelseier(e) kan kun eie en andel. Andelseier må selv bebo leiligheten. Kun fysiske personer kan eie andel. Stat, kommune, fylkeskommune m.fl. kan likevel eie andel eller andeler opp til 10% av andelene i borettslaget, der det er fem eller flere andeler. Det kan være fastsatt i vedtektene at stat, kommune, fylkeskommune, boligbyggelag, institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttig formål og
dessuten arbeidsgiver som skal leie ut boligen til sine ansatte, kan eie opp til 20% av andelene i tillegg. Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier. Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, så er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres i den forbindelse oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Det er vedtektsbestemt 20 dagers forkjøpsrett for medlemmer i borettslaget.

Eier
Ida Sofie Bergheim

Heftelser og servitutter
Fellesobl. for bor.innsk.
Dagboknr.: 367
Dato: 07.04.1967
Beløp: 872 500
Panthaver: ANDELSEIERNE I BORETTSLAGET
Orgnr: 1 969 619
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Borettslaget har lovbestemt panterett i andelen som sikkerhet overfor de andre borettshaverne for bl.a. felleskostnader.
Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.
Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger
Borettslaget består av 66 andelsleiligheter.

Større vedlikehold og rehabilitering i borettslaget de siste årene:
2023:
- El bil-ladere
- Belysning

2016-2017:
- Fasaderehabilitering med innglassing

2012:
- Omtekking av takflater

Dyrehold er tillatt, men det kreves at dyreeier undertegner lagets retningslinjer for dyrehold, før det kan holdes dyr i leiligheten.

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 39 000 (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Utleggshonorar kr 1 250,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 2 500,- (inkl. mva).
Markedspakke med digital annonsering kr 17 900,- (inkl. mva).
Pris per visning kr 2 500,- (inkl. mva).
Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

Meglers rett til å kreve dekning av utlegg:
Tinglysing av sikr.obl/hj.erkl m.v kr. 545,- pr. stk.

Kommunal informasjon kr. 6700 ,-
Fotograf kr. 6000 kr ,-
Tilstandsrapport 12500 kr. ,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 300,- pr. stk.
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-
Info for.fører kr. 4 600,-
Eierskiftegebyr for.fører kr.6 600,-

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger, samt forsikringsløsninger til selger og kjøper
- HELP Forsikring, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Broker by Visma, som leverer elektroniske løsninger for budgivning, digitalt oppgjørsskjema og digital overtakelsesprotokoll*)
- Ambita/Norkart/Infotorg, som leverer informasjon om eiendommen, samt elektronisk tinglysing
- Signicat, som leverer digitale løsninger for signering av dokumenter, bl.a. kjøpekontrakt
- Takstfirma
- Fotograf
- Stylist

*) I den digital overtakelsesprotokollen så vil kjøper (via Broker by Visma) tilbys ulike leverandører av alarm/strøm/bredbånd, og hvilke/antallet leverandører avhenger av eiendommens beliggenhet.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i forbindelse med eiendomshandelen, bl.a. strømleverandører, boligalarm m.v.

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre, som er eiere av meglerforetaket. SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre tilbyr finansieringstjenester til selger/interessenter/kjøper i forbindelse med oppdraget.

Tilstandsrapport/takst
Utført av André Ekroll i Ose AS den 13-04-2026.
Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.
Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.
Takstmann har i sin rapport kommet til følgende konklusjon:
Leilighet i borettslag fra 1966. Blokken har gjennomgått rehabilitering/oppussing i flere perioder hvor nordside og ganger er oppusset i 2002/03. Taktekking ble oppgradert i 2012 og balkong/fasade mot sør i 2015/16. Leiligheten ble delvis oppusset i 2009, da kjøkkenet ble

fornyet, og i 2013, da badet ble pusset opp. I tillegg har enkelte vegger
blitt malt i nyere tid. Leiligheten har noen tg2 avvik og et tg3 avvik og det kan oppstå behov for utbedring/oppgradering og kostnader de neste årene.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller tilstandsgrad 3 (TG 3):
TG3:
- Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv.

TG2:
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
- Innvendig > Pipe og ildsted
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
- Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling
- Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon
- Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning
- Etasjeskille/gulv mot grunn.

Takstmann sin kommentar til areal:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke nødvendigvis uttømmende og interessenter oppfordres til å lese og sette seg grundig inn i alt salgsmateriell.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring, men har fylt ut egenerklæringsskjema. Kjøper oppfordres til å gjennomgå innholdet i skjemaet i forkant av budgivning.
Selger har opplyst om følgende i egenerklæringsskjemaet som ligger vedlagt salgsoppgaven:

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
? Ja
Sprekk i stein inne i peis
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
? Nei, ikke som jeg kjenner til.

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
? Ja
Påbygg av innglassert balkong

Er tiltaket godkjent av kommunen?
? Nei, ikke som jeg kjenner til
Meglers kommentar: Forholdet er godkjent av kommunen. Se punkt i salgsoppgave som ommhandler ferdigattest.

Boligkjøperforsikring
EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/ småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

Avtalebetingelser
Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvarkan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring ombudgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i

næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Vedlegg
- Nabolagsprofil
- Tilstandsrapport datert 27.03.2026
- Selgers egenerklæring datert 22.03.2026
- Deler av kommunal info datert 13.03.2026
- Deler av info fra forretningsfører datert 17.03.2026

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette. Meglerforetaket mottar honorar ved formidling av finansielle tjenester.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Oppdragsansvarlig
Anders Kristian Gundersen Vadset
Eiendomsmegler
Telefon: 934 31 969
E-post: anders.vadset@em1.no

Avdeling
EiendomsMegler 1 Ålesund St. Olavs plass
Besøksadresse: St Olavs plass 1, 6002 Ålesund
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim



med sentral beliggenhet og inneglasset balkong.



Velkommen til O.A. Devolds gate 8.H.





Stue.

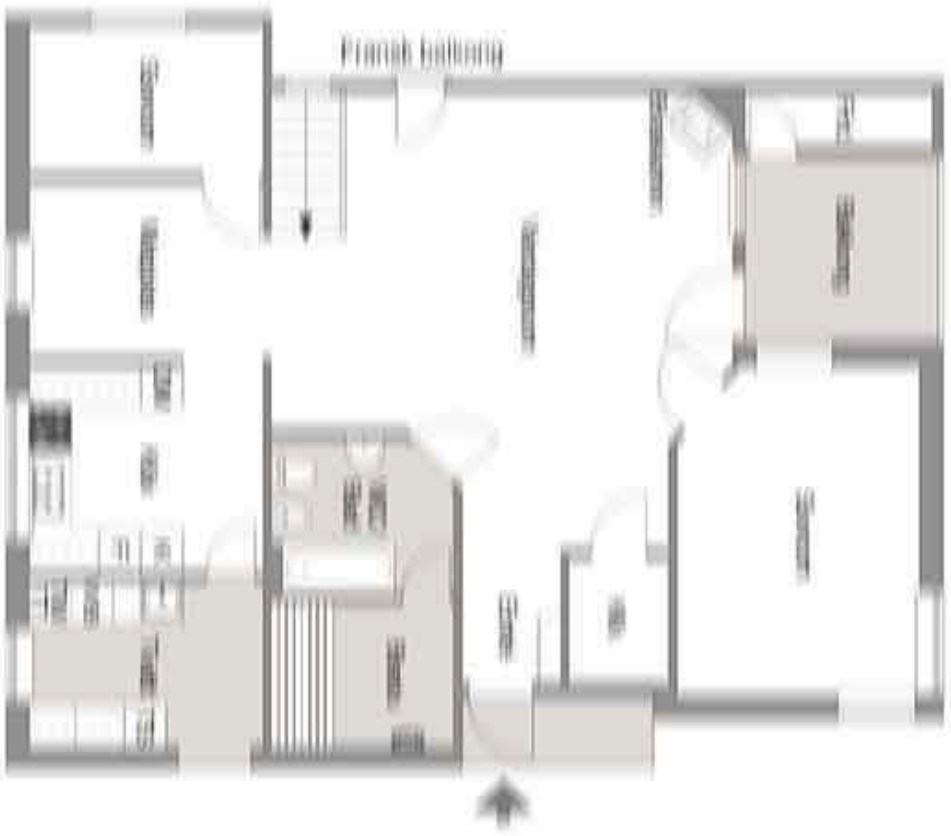


Inneglasset balkong på 17m2



Inneglasset balkong

Plantegning



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

O.A. DEVOLDS GATE 8H

Nabolaget Verpingsvika - vurdert av 48 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

OFFENTLIG TRANSPORT

Skateflukaia		**4 min**
Linje FB65, 100, 230, 250, 905		0.4 km
Ålesund Lufthavn, Vigra		**17 min**

SKOLER

Aspøy skole (1-7 kl.)		**17 min**
150 elever, 10 klasser		1.4 km
Volsdalen skole (1-7 kl.)		**5 min**
249 elever, 14 klasser		2.3 km
Akademiet Realfagsungdomsskole Åles...		**15 min**
29 elever, 3 klasser		1.2 km
Ålesund videregående skole		**14 min**
380 elever, 19 klasser		1.1 km
Akademiet videregående skole Ålesund		**15 min**
360 elever		1.2 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Sankten P-hus, Ålesund	**6 min**
Kipervika P-hus	**9 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 83/100

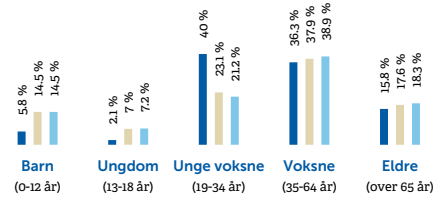
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 77/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 66/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Verpingsvika	926	731
Ålesund	46 717	23 086
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Midtbyen barnehage (1-5 år)	**6 min**
49 barn	0.5 km
Klipra barnehage (1-5 år)	**19 min**
30 barn	1.5 km
Storhaugen barnehage (1-6 år)	**19 min**
61 barn	1.5 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Skansen	**3 min**
Søndagsåpent	0.3 km
Eurospar Ålesund Storsenter	**7 min**

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss
3. Gående

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 93/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 89/100

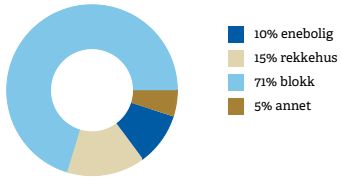
TRAFIKK

Lite trafikk 84/100

SPORT

Bybadet		**9 min**
Badeland		0.7 km
Turnhallen		**20 min**
Aktivitetshall		1.6 km
Mudo Gym Ålesund		**8 min**
Family Sports Club Ålesund		**13 min**

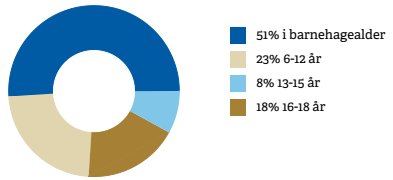
BOLIGMASSE



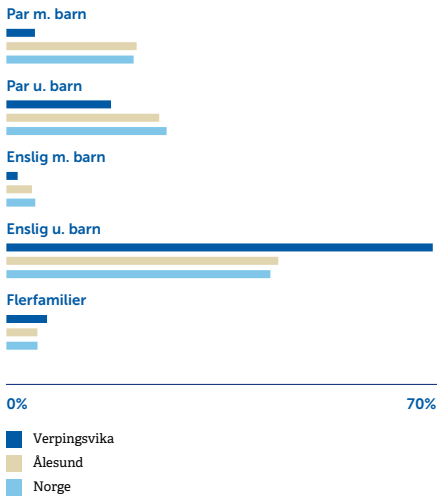
VARER/TJENESTER

Ålesund Storsenter	**6 min**
Vitusapotek Ålesund Storsenter	**6 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



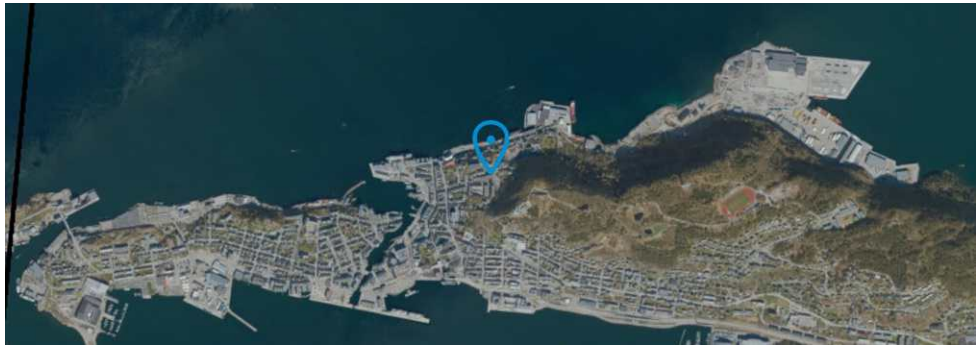
FAMILIESAMMENSETNING

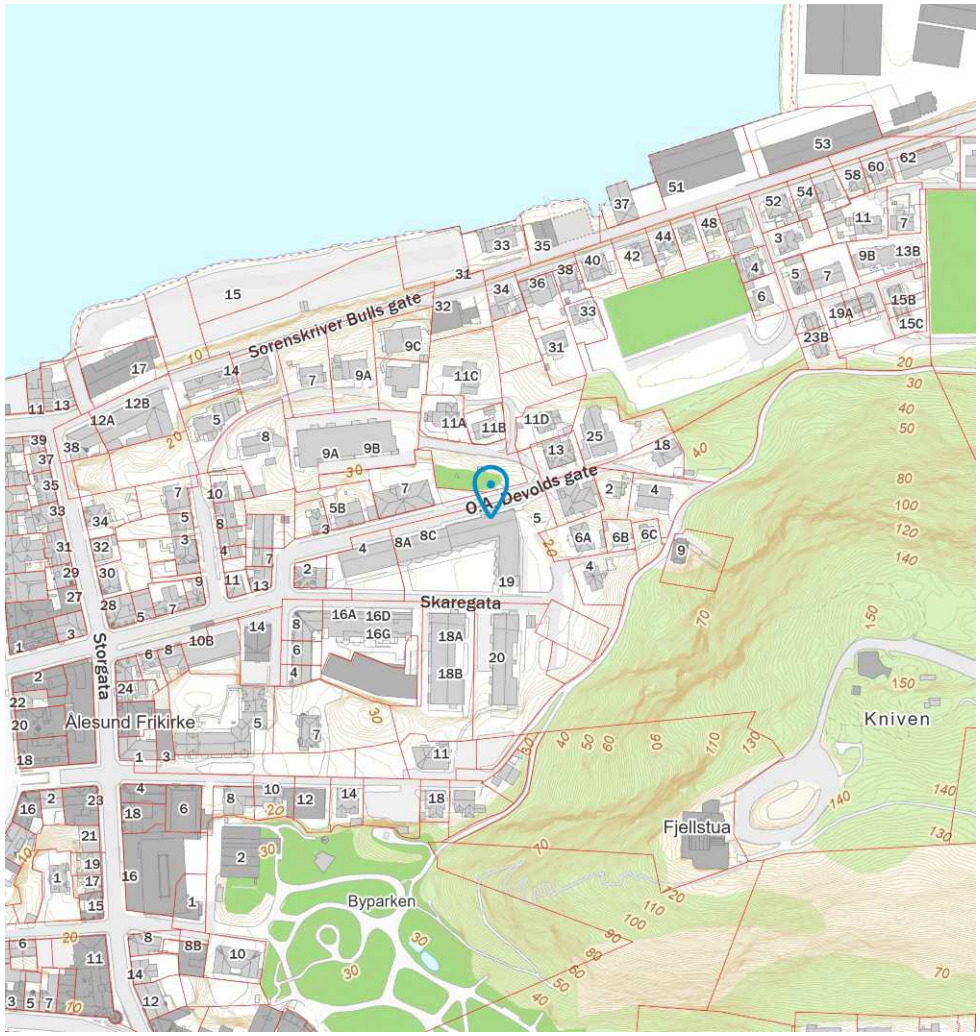


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**17%**	**33%**
Ikke gift	**67%**	**54%**
Separert	**12%**	**9%**
Enke/Enkemann	**4%**	**4%**

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





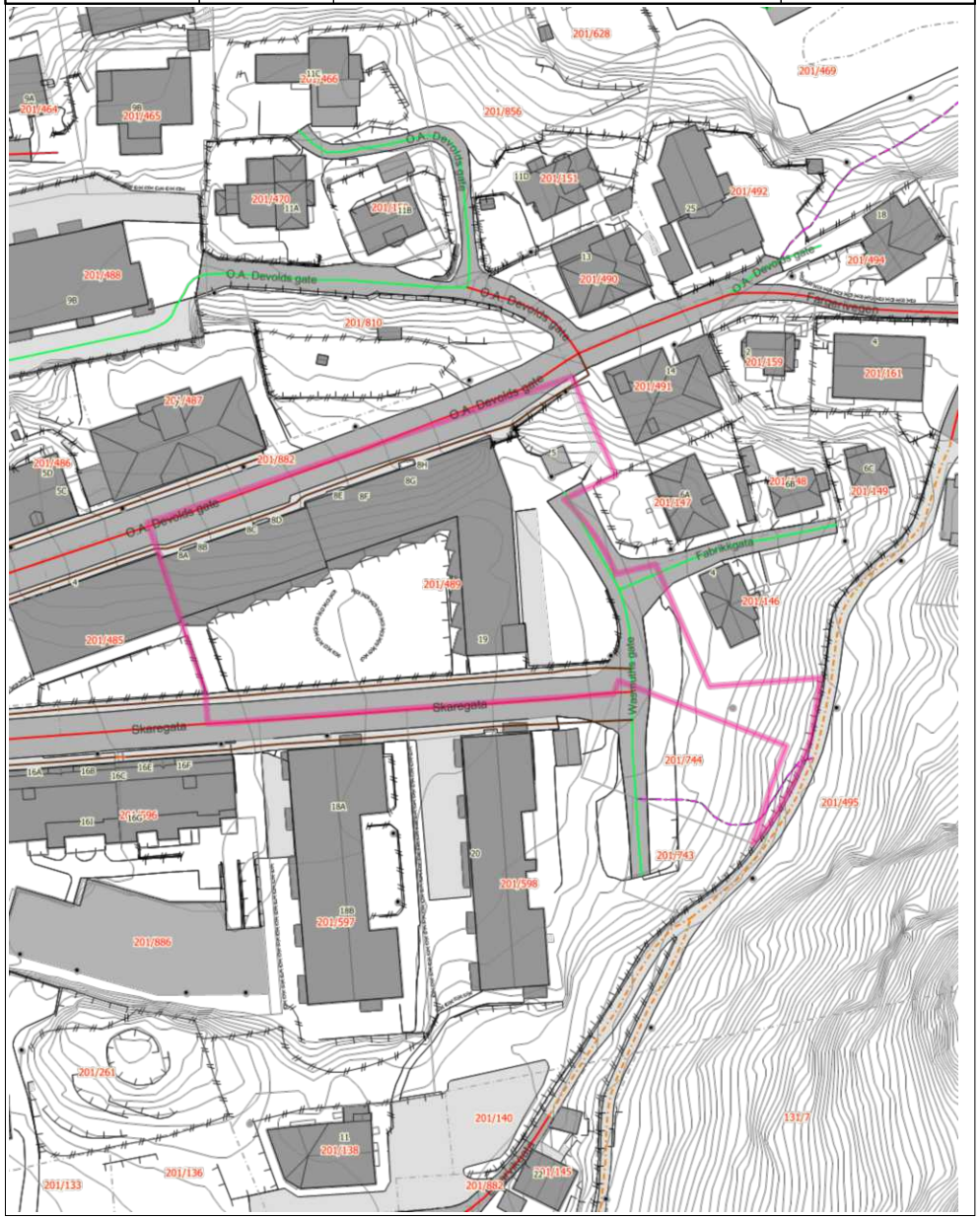
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Ålesund kommune

VEGADKOMST

Eiendom:	Gnr: 201	Bnr: 489	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	O.A. Devolds gate 8A 6002 ÅLESUND, m.fl.			
Adkomst:	Har adresse knyttet til privat og offentlig veg.			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Kommunalveg gatenavn.
- Fortau
- Kjøreveg
- Gatelys (belysningspunkt)
- Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet
- Mønelinje
- Taksprang
- Sti
- Hekk
- Gjerde
- Annet vegareal avgrensning
- AnnetVegarealAvgrensning
- Høydekurve 1m Ålesund
- Bolig
- Gang- og sykkelveg
- Trapp
- Privatveg gatenavn.
- Gangveg
- Eiendomsteig
- Mast
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Sti
- MurFrittstående
- Frittstående mur
- Vegdekkekant
- VegAnnenAvgrensning
- Takoverbygg
- Garasje, carport og uthus
- Veg
- Skrå forstøtningsmur
- Trapp
- Kjøreveg
- Sti
- Grenselinje nøyaktig måling
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Sti
- MurLoddrett
- Loddrett mur
- VegAnnenAvgrensning
- Forsenkningskurve Ålesund
- Udefinerte bygg
- Næring og carport
- Parkeringsområde

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 6501
BORETTSLAGET O A DEVOLDSGATE 8 AL

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET O A DEVOLDSGATE 8 AL

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

12. mai 2025 kl. 18:00, O.A. Devoldsgt.4.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Forslag om å inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning)
8. Innføre regulering av korttidsleie i borettslagets vedtekter
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i BORETTSLAGET O A DEVOLDSGATE 8 AL

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Møteleder velges i møtet.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Fører av protokollen og protokollvitner velges i møtet.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 6501 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret vedtas i møtet.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse vedtas i møtet.

Sak 7

Forslag om å inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning)

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret fremmer forslag om at borettslaget inngår avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (heretter: IN-ordning).

Hva går ordningen ut på?
IN-ordningen er et avtaleverk som gjør det mulig for hver enkelt andelseier i vårt borettslag å innbetale sin andel av fellesgjelden. En andelseier som innbetaler sin andel av fellesgjelden vil etter innbetalingen få redusert månedlige felleskostnader tilsvarende reduksjonen i renter og avdrag som følge av innbetalingen av borettslagets fellesgjeld.

Avtaleforholdene
Styret inngår en avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om tilrettelegging av individuell nedbetaling av fellesgjeld. Avtalen innebærer at OBOS Eiendomsforvaltning AS får fullmakt fra borettslaget til å gjennomføre ordningen samt inngå avtale med de enkelte andelseiere som ønsker å innbetale, administrere innbetalinger, dokumenthåndtering, etc.

Borettslaget ved styret inngår avtale med banken/långiver om IN-ordningen. Gjennom avtalen vil den enkelte andelseiers innbetaling av fellesgjelden bli sikret ved pant i borettslagets faste eiendom som en del av bankens/långivers pantobligasjon (såkalt inntrederett i bankens/långivers obligasjon).

De andelseiere som ønsker å innbetale sin andel av fellesgjeld må inngå en avtale med borettslaget. Det vil være OBOS Eiendomsforvaltning AS som opptrer på borettslagets vegne i denne avtalen. Etter inngåelse av avtalen kan andelseieren innbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld. Minimumsbeløpet ved hver innbetaling er kr 60 000,- og det kan bare foretas innbetaling ved felleslånets terminforfall, to ganger pr år/halvårlig. Borettslaget må ha sikringsordning for betaling av felleskostnader i OBOS eller borettslagenes sikringsfond. Det er kun anledning til å innbetale gjeld innenfor IN-ordningen på lån med flytende rente.

Hvilke konsekvenser får en eventuell IN-ordning for andelseierne
Hvis forslaget blir vedtatt vil fakturaene for felleskostnader bli splittet i en del for felleskostnader (drift av bygninger, snømåking mv) og en del for kapitalkostnader (renter og avdrag). Kapitalkostnadene justeres opp eller ned som følge av rentejusteringer på lånet. Ellers får ordningen ingen praktiske konsekvenser for andelseiere som ikke ønsker å innbetale sin andel av fellesgjelden.

Andelseiere som innbetaler hele eller deler av sin andel av fellesgjelden vil få redusert de månedlige utgiftene til felleskostnader.

Er det mulig å reversere innbetalingene?
Nei, det er det ikke. Dersom man har innbetalt hele eller deler av sin andel av fellesgjeld kan dette ikke reverseres.

Hva skjer ved nye låneopptak i borettslaget?
IN-ordningen medfører ikke at borettslagets styre i fremtiden blir avskåret fra å ta opp nye lån i forbindelse med driften av borettslaget. Slike lån vil ikke være omfattet av IN-ordningen uten at det inngås egne avtaler om dette. Kostnad for tilknytning av ett nytt lån i IN-ordningen vil bli fakturert etter gjeldende prisliste.

Kostnader
Borettslaget O A Devoldsgate 8 AL må betale pt. kr 32 500,- inkl. mva i honorar til OBOS Eiendomsforvaltning AS dersom avtale inngås.

Årlig administrasjonsgodtgjørelse for IN-ordningen er på 10 % av forretningsførerhonoraret, dog minimum kr 10 000,- og maksimum kr 20 000,- inkl. mva. pr. lån. Det påløper ikke administrasjonsgodtgjørelse i etableringsåret eller i hele kalenderår med fast rente da IN-ordningen ikke kan benyttes. Dersom det gis anledning til å innbetale på IN-ordningen i en fastrente periode, vil det påløpe administrasjonsgodtgjørelse i perioder med fast rente.

Andelseiere som ønsker å innfri sin andel av fellesgjelden må betale vederlag på pt. kr 5 000,- inkl. mva til OBOS Eiendomsforvaltning AS ved inngåelse av IN-avtale.

Styrets vurdering

Styret kan ikke se noen ulemper for borettslagets del ved å inngå en avtale om IN-ordning. Styret mener det er positivt at andelseierne gjennom denne ordningen får større valgfrihet med hensyn til finansiering av egen bolig.

Andelseiere som vurderer å innbetale hele eller deler av sin andel av fellesgjelden forutsettes selv å vurdere fordelene og ulempene for sin egen del ved en slik innbetaling.

Forslag til vedtak
Generalforsamlingen i Borettslaget O A Devoldsgate 8 AL vedtar å gjennomføre ordning om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld. Styret i borettslaget sørger for å inngå de nødvendige avtaler for å gjennomføre ordningen.

Sak 8
Innføre regulering av korttidsleie i borettslagets vedtekter

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret foreslår å legge til et punkt i vedtektene angående kortidsutleie. Det foreslås å legge til følgende setning i vedtektene punkt 4-2 (3): "*I tillegg kan andelseier overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året (eksempelvis Airbnb). Bruksoverlating utover 30 døgn, skal godkjennes av styret.*"

Det er viktig å presisere at dette er i samsvar med borettslagsloven § 5-4, og vil uansett være gjeldende for alle eierne i borettslaget. Det gjelder selv om forslaget blir nedstemt av generalforsamlingen.

Forslag til vedtak
Følgende setning legges til i vedtektene punkt 4-2 (3): "I tillegg kan andelseier overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året (eksempelvis Airbnb). Bruksoverlating utover 30 døgn, skal godkjennes av styret."

Sak 9
Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling legges frem i møtet.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 5 varamedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Sak 10
Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Styrets årsrapport

Møtevirksomhet

Det har blitt avholdt 7 styremøter, samt 3 møter med vaktmestere. 85 saker har blitt behandlet, herav 7 godkjenninger vedr. nye andelshavere og framleie. I perioden har det vært god kontakt mellom styremedlemmene via mail, og telefon. Alle saker som der har blitt drøftet har så blitt behandlet i påfølgende styremøter, og protokollført der.

De viktigste sakene som har blitt behandlet i perioden

Ledlyslamper er nå også montert i kjellerganger i O.A. Devoldsgt. 8, og i garasjen. For prosjektene har borettslaget fått tilført tilskudd via Obos miljøkonto.

De to robotklipperne som ble innkjøpt fungerte ikke. Det ble reklamert mot firma som leverte de, og de er erstattet med nye, som fungerer.

Oppgang Skaregt.19 med 6 etasjer, har krav til fungerende heis. Denne sto nå for en snarlig oppgradering, og etter prisforespørsler til flere firma, ble Lift Tech As, valgt til å utføre arbeidet. Styret har også signert serviceavtale med dette firma. Arbeidet ble avsluttet i desember, og kontrollert ved Norsk Heiskontroll. Heis framstår nå som i god stand.

Også i denne perioden har det vært en del utfordringer når det gjelder søppelsortering. Styret har arbeidet mye med å forbedre rutinene, og håper at dette nå fungerer, slik at vi fortsatt kan benytte søppelsjaktene til restavfall.

De to vaskemaskinene i fellesvaskeriet, Skaregt. 19, sto for utskifting. De er nå erstattet av nye energisparende maskiner. De av beboerne som benytter fellesvaskeriet betaler for bruk.

I mai ble det leiet inn containere slik at beboerne fikk rydde i egne, og felles boder. Det ble samtidig arrangert dugnad. Flott innsats fra de som møtte.

Årlig service av brannslukningsapparat på fellesareal, ble utført av Nortronik 09.10.24.

Saker styret skal arbeide med framover

Det har over tid vært noe lekkasje på vegg i trappegang oppg. Skaregt. 19. Vi har hatt snekkerfirma til å utbedre ved vinduslister i to etasjer. Lekkasjen har nå økt på ved ekstra mye vind og regn. Ødegård, hos Obos tekniske avdeling har nylig vært på besiktigelse i bygget igjen. I samarbeid med denne avdelingen hos Obos, innhentes det nå pris for utvendig arbeid via lift.

AÅ Service As har i perioden vært borettslaget sin samarbeidspartner på vaktmestertjenester. Dette har fungert bra. Nå informerer de om at de er i en omorganiseringsprosess, som medfører nedbemanning. De takker for godt samarbeid men må dessverre si opp avtalen med vårt borettslag. I oppsigelsetiden skal styret arbeide for å finne ny samarbeidspartner på vaktmestertjenester.

Styret arbeider for å holde kostnadene nede, så en slipper store påslag på fellesutgifter. Prisforespørsler rettes til banker og forsikringsselskap, for å oppnå gunstige vilkår på rente og forsikring.

Også, for å spare kostnader, ønsker styret å arrangere en felles dugnad, til våren. Det er behov for lettere vedlikeholdsarbeid. Dato for dugnad vil bli annonsert i god tid, og en håper at så mange som mulig kan delta.

ÅRSREGNSKAPET FOR O A DEVOLDSGATE 8 AL

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler
Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift. Disponible midler pr. 31.12.24 var kr 1 270 735.

Budsjett 2025
Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Shape the future with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Langelandsvegen 1
DaaeGården, 6010 Ålesund

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Borettslaget O A Devoldsgate 8 AL

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget O A Devoldsgate 8 AL som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den

Penneo Dokumentnøkkel: ACOT1-24X3U-S6PJ2-GXRBJ-ZDZI3-RG0EG

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Shape the future with confidence

enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Ålesund, 7. april 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: ACOT1-24X3U-S6PJ2-GXRBJ-ZDZI3-RG0EG

A member firm of Ernst & Young Global Limited

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Nesslin, Truls
Statsautorisert revisor
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-2263660
IP: 147.161.xxx.xxx
2025-04-07 21:12:23 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: ACOT1-24X3U-S6PJ2-GXRBJ-ZDZI3-RG0EG

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

BORETTSLAGET O A DEVOLDSGATE 8 AL
ORG.NR. 955 193 555, KUNDENR. 6501

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**1 956 697**	**2 236 618**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		14 510	479 658
Tilbakeføring av avskrivning	14	13 577	13 577
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-713 103	-771 875
Innsk. øremerk. bankkto		-946	-1 281
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-685 962**	**-279 921**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 270 735**	**1 956 697**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 783 003	2 224 169
Kortsiktig gjeld	-512 268	-267 472
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**1 270 735**	**1 956 697**

BORETTSLAGET O A DEVOLDSGATE 8 AL
ORG.NR. 955 193 555, KUNDENR. 6501

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 899 039	4 356 126	4 924 000	4 924 000
Andre inntekter	3	59 182	78 224	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**4 958 221**	**4 434 350**	**4 924 000**	**4 924 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-248 255	-252 494	-275 000	-131 000
Styrehonorar	5	-127 720	-127 720	-127 720	-128 000
Avskrivninger	14	-13 577	-13 577	0	0
Revisjonshonorar	6	-15 339	-14 470	-15 200	-16 000
Forretningsførerhonorar		-182 180	-173 250	-183 000	-192 000
Konsulenthonorar	7	-20 969	-31 534	-30 000	-30 000
Kontingenter		-13 200	-13 200	-13 200	-13 000
Drift og vedlikehold	8	-1 031 783	-442 172	-992 000	-200 000
Forsikringer		-246 272	-216 332	-238 000	-286 000
Kommunale avgifter	9	-683 567	-644 476	-678 000	-758 700
Energi/fyring		-104 383	-107 171	-90 000	-90 000
TV-anlegg/bredbånd		-491 868	-436 834	-484 000	-503 000
Andre driftskostnader	10	-97 595	-46 862	-54 500	-182 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 276 707**	**-2 520 092**	**-3 180 620**	**-2 529 700**
DRIFTSRESULTAT		**1 681 514**	**1 914 258**	**1 743 380**	**2 394 300**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	57 590	51 683	15 000	50 000
Finanskostnader	12	-1 724 594	-1 486 283	-1 772 000	-1 698 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 667 004**	**-1 434 600**	**-1 757 000**	**-1 648 000**
ÅRSRESULTAT		**14 510**	**479 658**	**-13 620**	**746 300**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		14 510	479 658		

BORETTSLAGET O A DEVOLDSGATE 8 AL
ORG.NR. 955 193 555, KUNDENR. 6501

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	17 404 813	17 404 813
Tomt		881 913	881 913
Andre varige driftsmidler	14	26 116	39 693
Miljøbankkonto, øremerket		15 010	29 586
SUM ANLEGGSMIDLER		**18 327 852**	**18 356 005**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		124 218	117 216
Andre kortsiktige fordringer		0	29 703
Driftskonto OBOS-banken		240 506	256 145
Skattetrekkskonto OBOS-banken		13 977	19 342
Sparekonto OBOS-banken		1 382 097	1 779 970
Innestående i andre banker		22 205	21 793
SUM OMLØPSMIDLER		**1 783 003**	**2 224 169**
SUM EIENDELER		**20 110 855**	**20 580 174**

EGENKAPITAL OG GJELD

EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 66 * 100		6 600	6 600
Udekket tap	15	-11 119 197	-11 133 707
SUM EGENKAPITAL		**-11 112 597**	**-11 127 107**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	29 808 855	30 521 958
Borettsinnskudd	17	889 900	889 900
Avsetning bomiljøtiltak		12 429	27 951
SUM LANGSIKTIG GJELD		**30 711 184**	**31 439 809**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		282 522	32 301
Skyldige offentlige avgifter	18	21 171	10 942
Påløpte renter		141 419	145 433
Påløpte avdrag		59 813	55 880
Annen kortsiktig gjeld	19	7 343	22 916
SUM KORTSIKTIG GJELD		**512 268**	**267 472**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**20 110 855**	**20 580 174**
Pantstillelse	20	39 872 500	39 872 500
Garantiansvar		0	0

Ålesund, 03.04.2025
Styret i Borettslaget O A Devoldsgate 8 AL

Falk Øveraas Tone Weddegjerde Margrethe Longva

Nina Bråtå Bjørnstad Torgeir Hoff Vegsund

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	4 279 139
Kabel-TV	458 568
Parkeringsleie	115 000
Garasjeleie	69 000
Ekstra kjellerbod	332
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**4 922 039**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkeringsbevis	-21 800
Garasje	-1 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**4 899 039**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Automatpenger	5 560
Miljøfond	29 586
El bil lading	24 036
SUM ANDRE INNTEKTER	**59 182**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-178 220
Påløpte feriepenger	-23 572
Arbeidsgiveravgift	-46 462
SUM PERSONALKOSTNADER	**-248 255**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 127 720.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 339.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-13 000
OBOS Prosjekt AS	-6 078
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 891
SUM KONSULENTHONORAR	**-20 969**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-129 001
Drift/vedlikehold VVS	-56 878
Drift/vedlikehold elektro	-43 447
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-26 946
Drift/vedlikehold heisanlegg	-769 309
Drift/vedlikehold brannsikring	-3 933
Kostnader dugnader	-2 270
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 031 783**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-189 650
Vann- og avløpsavgift	-378 013
Feieavgift	-3 808
Renovasjonsavgift	-112 095
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-683 567**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-2 000
Container	-16 690
Driftsmateriell	-4 134
Vaktmestertjenester	-61 388
Andre fremmede tjenester	-1 365
Trykksaker	-3 791
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-569
Andre kontorkostnader	-365
Porto	-1 600
Drivstoff biler, maskiner osv.	-982
Gaver	-808
Bank- og kortgebyr	-2 502
Velferdskostnader	-1 402
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-97 595**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 141
Renter av sparekonto i OBOS-banken	55 037
Renter bank	412
SUM FINANSINNTEKTER	**57 590**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-1 724 594
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 724 594**

NOTE: 13
BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi 1967.	3 304 813
Rehabilitering balkonger i 2016 og 2017	14 100 000
SUM BYGNINGER	**17 404 813**

Tomten ble kjøpt i 1967 for kr.181 913
Parkeringsplasser er kjøpt for kr. 700 000
Gnr.201/bnr.489
Bygningene og parkeringsarealer er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Robotklipper		
Tilgang 2022	34 254	
Avskrevet tidligere	-9 135	
Avskrevet i år	-6 851	
		18 268
Snøfreser nr. 1		
Tilgang 2021	33 633	
Avskrevet tidligere	-19 059	
Avskrevet i år	-6 727	
		7 848
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**26 116**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-13 577**

NOTE: 15
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
Obos Boligkreditt AS
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,55 %. Løpetiden er 28 år.

Opprinnelig 2017	-36 027 482	
Nedbetalt tidligere	5 505 524	
Nedbetalt i år	713 103	
		-29 808 855
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-29 808 855**

NOTE: 17
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1967	-889 900
SUM BORETTSINNSKUDD	**-889 900**

NOTE: 18
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-13 977
Skyldig arbeidsgiveravgift	-7 194
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-21 171**

NOTE: 19
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-7 343
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-7 343**

NOTE: 20
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	889 900
Pantelån	29 808 855
Påløpte avdrag	59 813
TOTALT	**30 758 568**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	17 404 813
Tomt	881 913
TOTALT	**18 286 726**

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 12.05.25
Selskapsnummer: 6501 **Selskapsnavn:** BORETTSLAGET O A DEVOLDSGATE 8 AL

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

_____ _____

OBOS

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til årsmøte 2025 for BORETTSLAGET O A DEVOLDSGATE 8 AL

Organisasjonsnummer: 955193555
Møtet ble avholdt 12. mai kl. 18:00, O.A. Devoldsgt.4.

Antall stemmeberettigede som deltok: 34
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 10

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:
Falk Øveraas er valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Solveig Johnsen foreslått. Som protokollvitner ble Victoria Høybakk.

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret vedtas i møtet.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 127 720.

✓ **Vedtatt.**

7. Forslag om å inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning)

Styret fremmer forslag om at borettslaget inngår avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (heretter: IN-ordning).

Hva går ordningen ut på?
IN-ordningen er et avtaleverk som gjør det mulig for hver enkelt andelseier i vårt borettslag å innbetale sin andel av fellesgjelden. En andelseier som innbetaler sin andel av fellesgjelden vil etter innbetalingen få redusert månedlige felleskostnader tilsvarende reduksjonen i renter og avdrag som følge av innbetalingen av borettslagets fellesgjeld.

Avtaleforholdene
Styret inngår en avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om tilrettelegging av individuell nedbetaling av fellesgjeld. Avtalen innebærer at OBOS Eiendomsforvaltning AS får fullmakt fra borettslaget til å gjennomføre ordningen samt inngå avtale med de enkelte andelseiere som ønsker å innbetale, administrere innbetalinger, dokumenthåndtering, etc.

Borettslaget ved styret inngår avtale med banken/långiver om IN-ordningen. Gjennom avtalen vil den enkelte andelseiers innbetaling av fellesgjelden bli sikret ved pant i borettslagets faste eiendom som en del av bankens/långivers pantobligasjon (såkalt inntrederett i bankens/långivers obligasjon).

De andelseiere som ønsker å innbetale sin andel av fellesgjeld må inngå en avtale med borettslaget. Det vil være OBOS Eiendomsforvaltning AS som opptrer på borettslagets vegne i denne avtalen. Etter inngåelse av avtalen kan andelseieren innbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld. Minimumsbeløpet ved hver innbetaling er kr 60 000,- og det kan bare foretas innbetaling ved felleslånets terminforfall, to ganger pr år/halvårlig. Borettslaget må ha sikringsordning for betaling av felleskostnader i OBOS eller borettslagenes sikringsfond. Det er kun anledning til å innbetale gjeld innenfor IN-ordningen på lån med flytende rente.

Hvilke konsekvenser får en eventuell IN-ordning for andelseierne
Hvis forslaget blir vedtatt vil fakturaene for felleskostnader bli splittet i en del for felleskostnader (drift av bygninger, snømåking mv) og en del for kapitalkostnader (renter og avdrag). Kapitalkostnadene justeres

Transaksjon 09222115557546572086 Signert FØ, VH

opp eller ned som følge av rentejusteringer på lånet. Ellers får ordningen ingen praktiske konsekvenser for andelseiere som ikke ønsker å innbetale sin andel av fellesgjelden.

Andelseiere som innbetaler hele eller deler av sin andel av fellesgjelden vil få redusert de månedlige utgiftene til felleskostnader.

Er det mulig å reversere innbetalingene?
Nei, det er det ikke. Dersom man har innbetalt hele eller deler av sin andel av fellesgjeld kan dette ikke reverseres.

Hva skjer ved nye låneopptak i borettslaget?
IN-ordningen medfører ikke at borettslagets styre i fremtiden blir avskåret fra å ta opp nye lån i forbindelse med driften av borettslaget. Slike lån vil ikke være omfattet av IN-ordningen uten at det inngås egne avtaler om dette. Kostnad for tilknytning av ett nytt lån i IN-ordningen vil bli fakturert etter gjeldende prisliste.

Kostnader
Borettslaget O A Devoldsgate 8 AL må betale pt. kr 32 500,- inkl. mva i honorar til OBOS Eiendomsforvaltning AS dersom avtale inngås.

Årlig administrasjonsgodtgjørelse for IN-ordningen er på 10 % av forretningsførerhonoraret, dog minimum kr 10 000,- og maksimum kr 20 000,- inkl. mva. pr. lån. Det påløper ikke administrasjonsgodtgjørelse i etableringsåret eller i hele kalenderår med fast rente da IN-ordningen ikke kan benyttes. Dersom det gis anledning til å innbetale på IN-ordningen i en fastrente periode, vil det påløpe administrasjonsgodtgjørelse i perioder med fast rente.

Andelseiere som ønsker å innfri sin andel av fellesgjelden må betale vederlag på pt. kr 5 000,- inkl. mva til OBOS Eiendomsforvaltning AS ved inngåelse av IN-avtale.

Styrets vurdering

Styret kan ikke se noen ulemper for borettslagets del ved å inngå en avtale om IN-ordning. Styret mener det er positivt at andelseierne gjennom denne ordningen får større valgfrihet med hensyn til finansiering av egen bolig.

Andelseiere som vurderer å innbetale hele eller deler av sin andel av fellesgjelden forutsettes selv å vurdere fordelene og ulempene for sin egen del ved en slik innbetaling.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Generalforsamlingen i Borettslaget O A Devoldsgate 8 AL vedtar å gjennomføre ordning om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld. Styret i borettslaget sørger for å inngå de nødvendige avtaler for å gjennomføre ordningen.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Styret jobber videre med å kartlegge interessen blant eierne før saken eventuelt tas opp på ny generalforsamling.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

8. Innføre regulering av korttidsleie i borettslagets vedtekter

Styret foreslår å legge til et punkt i vedtektene angående kortidsutleie. Det foreslås å legge til følgende setning i vedtektene punkt 4-2 (3): "*I tillegg kan andelseier overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året (eksempelvis Airbnb). Bruksoverlating utover 30 døgn, skal godkjennes av styret.*"

Det er viktig å presisere at dette er i samsvar med borettslagsloven § 5-4, og vil uansett være gjeldende for alle eierne i borettslaget. Det gjelder selv om forslaget blir nedstemt av generalforsamlingen.

Forslag til vedtak:
Følgende setning legges til i vedtektene punkt 4-2 (3): "I tillegg kan andelseier overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året (eksempelvis Airbnb). Bruksoverlating utover 30 døgn, skal godkjennes av styret."

✓ **Vedtatt.**

9. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling legges frem i møtet.

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Falk Øveraas

Følgende stilte til valg:
Falk Øveraas

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Victoria Kristine Høybakk
Jon Are Sandøy

Følgende stilte til valg:
Solveig Kristin Basso
Victoria Kristine Høybakk
Jon Are Sandøy

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Elsa Haug
Johanne Aalen Kjerstad
Tonje Kathrin Olsen
Aud Rovde
Julie Nilsen Sundal

Følgende stilte til valg:
Elsa Haug
Victoria Kristine Høybakk
Johanne Aalen Kjerstad
Tonje Kathrin Olsen
Aud Rovde
Julie Nilsen Sundal

Transaksjon 09222115557546572086 Signert FØ, VH
Transaksjon 09222115557546572086 Signert FØ, VH

10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Falk Øveraas

Følgende stilte til valg:

Falk Øveraas

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Margrethe Longva

Følgende stilte til valg:

Margrethe Longva

Transaksjon 09222115557546572086 Signert FØ, VH

Vedtekter

for O A Devoldsgate 8 AL borettslag org nr 955 193 555

tilknyttet

Ålesund boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 26. juni, 1964, sist endret den 12. mai 2025.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

O A Devoldsgate 8 AL borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Ålesund kommune og har forretningskontor i Ålesund kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Ålesund boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 42.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseier overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året (eksempelvis Airbnb). Bruksoverlating utover 30 døgn, skal godkjennes av styret.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 5 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
(1) To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.
(2) Styret kan meddele prokura.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

ORDENSREGLER
FOR
BRL O.A. DEVOLDSGATE 8 AL



Velkommen til BRL O.A. Devoldsgt. 8 AL

Informasjon til deg som har kjøpt leilighet i borettslaget.

STYRET
Ålesund Boligbyggelag er borettslagets forretningsfører. Der kan du få informasjon om styreleder, styremedlemmer, og tillitsvalgte for hver oppgang.

BRANNFORESKRIFTER/HUSORDENSREGLER
Gjør deg godt kjent med brannforeskrifter og husordensregler.

OPPUSSING AV LEILIGHET
Ved renovering av bad må våtromsnormen følges. Berører renoveringen badegulv, der det er sluk av eldre dato, må denne skiftes. Arbeidet utføres av autorisert rørlegger. Når sluk er skiftet, utbetales refusjon, som for tiden utgjør kr. 8.000,-
Skjema for søknad om refusjon fåes hos Ålesund Boligbyggelag, Keiser Wilhelmsgt. 22.
Av hensyn til, og med ønske fra beboerne, ber vi om at betongboring blir utført på dagtid.

VENTILASJONSANLEGG OPPG.SKAREGT.19
I 2009 ble det installert ny motordrevet vifte på loft i oppg. Skaregt. 19.
Denne sørger for god avtrekk fra bad, og kjøkken i leilighetene.
Det må ikke installeres elektriske vifter til ventil på bad, eller kjøkken.
Dette kan føre til at naboleilighetene får dårlig avtrekk, eller tilført dårlig luft, hvis det skulle oppstå tilbakeslag på vifte.

VARMTVANNSBEREDERE/INNVENDIGE RØR/ELEKTRISKE INSTALASJONER/KAMIN
Det er eiers ansvar å påse at ovennevnte er i forskriftsmessig stand.
Manglende vedlikehold/utføring av arbeid av person som ikke er "fagmann" kan medføre at skaden ikke dekkes av forsikring.
Ved uhell kontaktes fagfolk snarest. Samtidig varsles styrets leder/nestleder.

VAKTMESTER
Jarle Drønnesund er ansatt som vaktmester i borettslaget. Arbeidsoppgavene hans er på borettslagets fellesareal, og han skal ikke utføre private gjøremål for beboerne.
Emiliya N.Raykova er ansatt som renholder på fellesareal.

SØPPELSJAKT/SØPPELROM
Søppel skal pakkes godt inn, før det kastes i sjakta. Glass må ikke kastes i sjakta.
I søppelrom i kjeller finner du blådunk for papir. Store esker/kartonger fjernes/bortkjøres av beboer. I plastsekk i søppelrom, kan du også legge rengjort plast, som blir hentet av Årim for gjennvinning.

BLÅDUNK OPPG. SKAREGT. 19

Ved inngangen er der plassert en blådunk. I denne skal det kun kastes reklame og lignende fra din postkasse.

PARKERING

I O.A. Devoldsgt. og Skaregt. er der soneparkering. For informasjon kontaktes Ålesund Parkering.
Borettslaget har 10 parkeringsplasser i garasjen, disse tildeles i dag etter ansiennitet.
Vi eier også en parkeringsplass i Skaregt. med plass til ca 8 biler.
Ønsker du å benytte denne, tak kontakt med styrets leder Ellen L. Johansen tlf 47302397.

PORTTELEFON/NØKKELSYSTEM

For å komme i kontakt med deg via porttelefonen, må den besøkende taste ditt leilighetsnummer. (Finnes på navnetavla ved inngangsdør) Oppringningen mottas på din telefon som vanlig samtale. Etter at du har mottatt samtalen hører du en spesiell ringetone. Tast 5 for å få kontakt med den besøkende, tast 5 på nytt for å åpne.
NB! Åpne aldri for andre enn egne besøkende.
For informasjon, og for å få registrert ditt fasttelefonnr. eller mobilnr.
ta kontakt med Siri H. Kjerstad tlf. 46639589.
Ønsker du flere nøkler utover de 3 som du får utdelt ved innflytting, ta kontakt med Ålesund Boligbyggelag, så får du rekvisisjon, og informasjon om hvor du får kjøpt kopi.

CANAL DIGITAL

Borettslaget har avtale med Canal Digital på tv kanaler og bredbånd.
I hver leilighet finnes det en dekoder og et modem. Disse følger leiligheten, og må ikke taes med ved flytting.
For eventuelle spørsmål vedr. oppkobling, kontakt Canal Digital på tlf 06090.

VASKEKJELLER OPPG. SKAREGT. 19

I denne oppgangen er der felles vaskekjeller og tørkerom. Gjør deg godt kjent med ordensreglene der. For informasjon, kontakt Tone Weddegjerde tlf 90956364.

SPORTSBOD

Ett av kjellerlokalene i inng. Skaregt. 19 er tatt i bruk som sportsbod.
Der kan du oppbevare sykler, ski, o.l
Din nøkkel passer til inngangsdøra der.

DUGNAD/CONTAINERE

Om våren arrangeres det dugnad på fellesareal i borettslaget. I forbindelse med dugnaden blir det også plassert containere på fellesareal, som også kan benyttes ved rydding av egne boder/fellesboder. Ved oppussing av leiligheter, må avfall fra dette arbeidet kjøres bort av eier, for egen regning.

GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Hver vår avholdes generalforsamling for borettslaget. Generalforsamlingen godkjenner regnskapet, stemmer over forslag fra beboerne, og velger styremedlemmer.
Ved oppslag i oppgangene blir det orientert om tidspunkt for innsending av forslag til saker som ønskes tatt opp på generalforsamlingen.

FLYTTING FRA BORETTSLAGET

Ved flytting fra borettslaget må en fjerne alt en har hatt oppbevart, i egne, og felles boder.

ORDENSREGLER FOR BRL O.A. DEVOLDSGT. 8 AL

Betingelsene for at det skal være trivelig å bo i et borettslag, er at alle bidrar til at det hersker daglig ro og orden i oppgangene, og at det er rolig i de alminnelige hviletider. Hver enkelt borettshaver er ansvarlig for at bestemmelsene i husordensreglene blir fulgt, og at pålegg fra styret følges. Leiligheten må ikke brukes slik at det til sjenanse for andre.

Det skal i alminnelighet herske ro og orden i borettslaget
mellom kl. 2300 og 0700.
Ved oppussing av leiligheter, skal det på hverdager være ro kl. 2200.
Lørdager kl. 1900, søn. Og helligdager skal det være ro.
Lydnivå på musikkanlegg og lignende må ikke være så høyt at det er til sjenanse for de andre beboerne.

Gårdsrom, inngangsparti, trapper og ganger, skal til enhver tid være ryddige.
Ski, kjelker, sykler, og lignende skal ikke plasseres i oppganger til leilighetene.
I søppelrom må det ikke plasseres, eller kastes, emballasje, glass, og eventuelt materialer etter oppussing. Dette plikter hver enkelt å fjerne for egen regning.
Husholdningsavfall som kastes i søppelsjakta må være forsvarlig pakket.

Plener og beplanting må vernes. Balkonger, vinduer og ganger må ikke brukes til risting av tepper. Det må heller ikke kastes sneiper fra balkonger og vinduer.
Markiser, antenner og lignende må ikke settes opp uten styrets godkjennelse.
Blomsterkasser må være forsvarlig festet.
Bruk ikke bart lys i kjeller eller boder.

Ønsker du å tørke noe på din balkong, ber vi deg om at dette henges opp slik at det ikke er synlig over rekkverket.

Det kreves at dyreeier undertegner lagets retningslinjer for dyrehold, før det kan holdes dyr i leiligheten. Fraviker dyreeier retningslinjene, innebærer denne aksept av at dyreholdet opphører. Dyreier plikter bl.a.:
Dyrehold skal kunne godkjennes av styret, med undertegning for å ha lest retningslinjer for dyrehold i borettslaget.
Sørge for at husdyret ikke er til ulempe eller sjenanse inne eller ute.
Overholde lagets husordensregler.
Lufte hund i bånd på borettslagets område.
Stå økonomisk ansvarlig for utbedring av skader på borettslagets fellesarealer som husdyrholdet måtte forårsake.

Intern framleie må godkjennes av styret. Utleier har det fulle ansvar for alle skader, eller ulemper som framleier påfører laget, eller de andre borettshaverne.

Alle pålegg gitt av styret i henhold til lagets vedtekter skal følges.
mulig tvist om avgjørelser i henhold til husorden, eller om forståelse av denne, avgjøres etter gjeldende prosedyre.

Husk at eiendommen er deres, og at det er i deres interesse at eiendommen skjøttes bra.

Styret

RETNINGSLINJER FOR DYREHOLD I BRL O.A. DEVOLDSGT. 8 AL

Dyreeier plikter

- å sørge for at husdyret ikke er til ulempe eller sjenanse for andre, både Inne og ute
- å overholde lagets husordensregler
- å lufte hund i bånd på borettslagets område
- å samle opp ekskrementer etter hund på borettslagets område, samt i nærmiljøet
- å sørge for at dyret har det bra, og i minst mulig grad er overlatt til seg selv
- å stå økonomisk ansvarlig for utbedring av skader på borettslagets fellesarealer som husdyrholdet måtte forårsake
- å overholde alle offentlige lover og regler for dyrehold
- å informere naboer i oppgangen når dyr anskaffes.

Ved overtredelse av disse regler vil dyreeier motta en advarsel fra styret om forholdet. Gjentas overtredelsen, kan det gis pålegg om at husdyrholdet opphører.

Undertegnede.....
erklærer meg enig i ovenstående retningslinjer. Jeg aksepterer at overtredelse av retningslinjene medfører at dyreholdet opphører.

Dato Underskrift

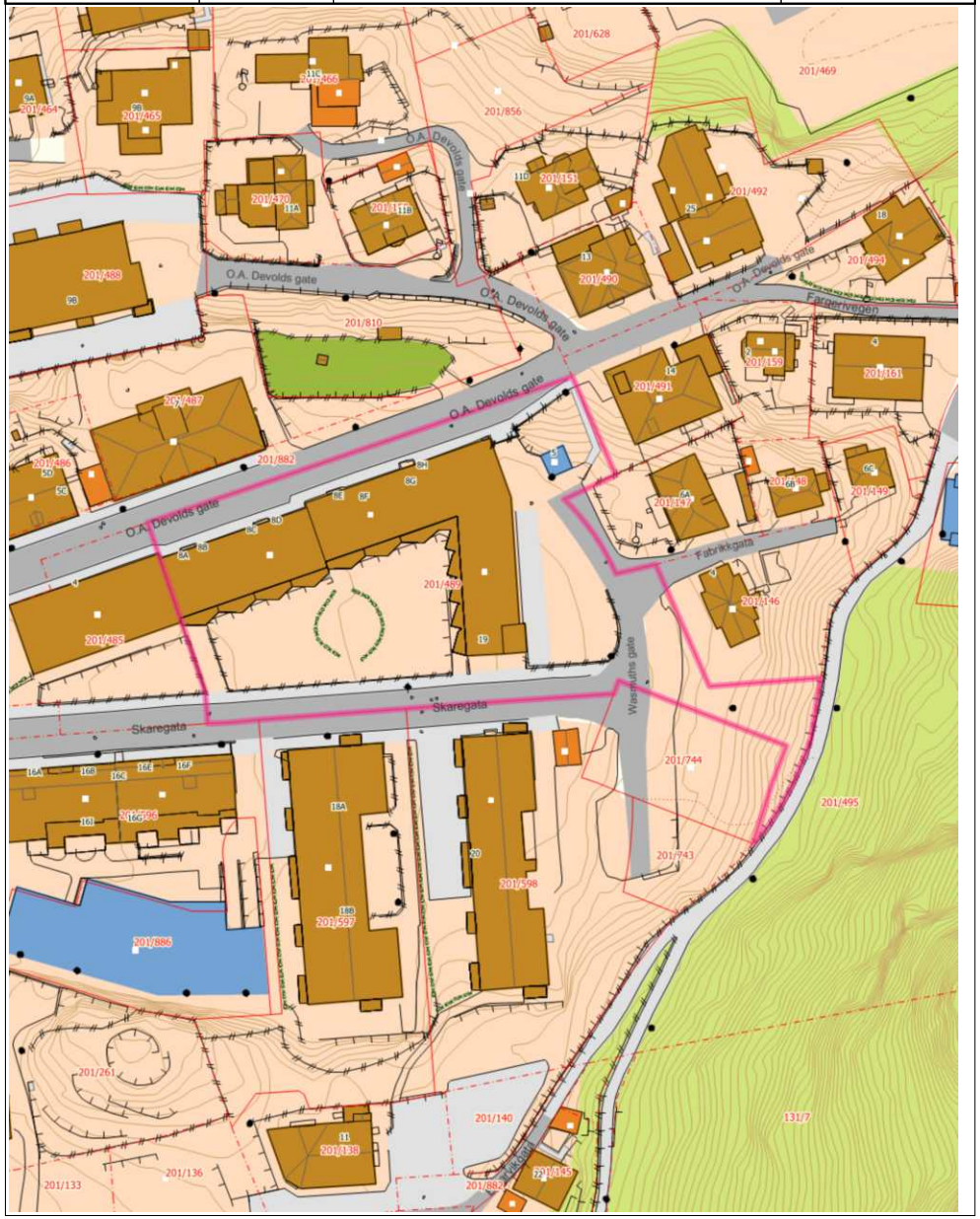
.....

Ålesund kommune

Situasjonskart

Eiendom:	Gnr: 201	Bnr: 489	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	O.A. Devolds gate 8A 6002 ÅLESUND, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

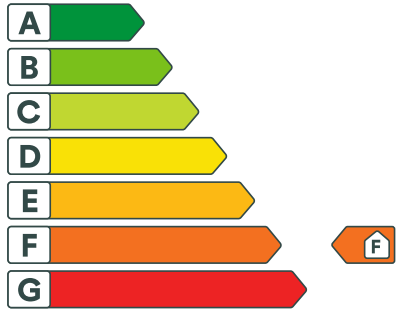
Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	Bygningspunkt
Gatelys (belysningspunkt)	Mast	Grenselinje nøyaktig måling
Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet	Flaggstang	Hekk
Frittstående mur	Gjerde	Loddrett mur
Bygningsdelelinje	Bygningslinje	Mønelinje
Takkant	Takoverbyggkant	Taksprang
Trapp inntill bygg	Veranda	Takkant Annen Bygning
Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant	Sti
Takoverbygg	Udefinerte bygg	Bolig
Garasje, carport og uthus	Næring og carport	Hydrant
Kumlokk	Gang- og sykkelveg	Veg
Parkeringsområde	Trapp	Skrå forstøtningsmur
Forsenkningskurve Ålesund	Høydekurve 1m Ålesund	Eiendomsteig
Lekeplass	Bebygd område	Skog
Annet		

enova

Energiattest

F

Adresse **O.A. Devolds gate 8H, 6002 ÅLESUND**	
Dato for energimerking **16.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-282414**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **178919121**
Gårdsnummer **201**	Bruksnummer **489**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **U0201**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1966**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **90,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **62,0 m²**
Oppvarmet etasje **4**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **267,60 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **257,30 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **15 952 kWh**



O.A. Devolds gate 8H, 6002 ÅLESUND

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	



O.A. Devolds gate 8H, 6002 ÅLESUND

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 6: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 12: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 13: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 14: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 19: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

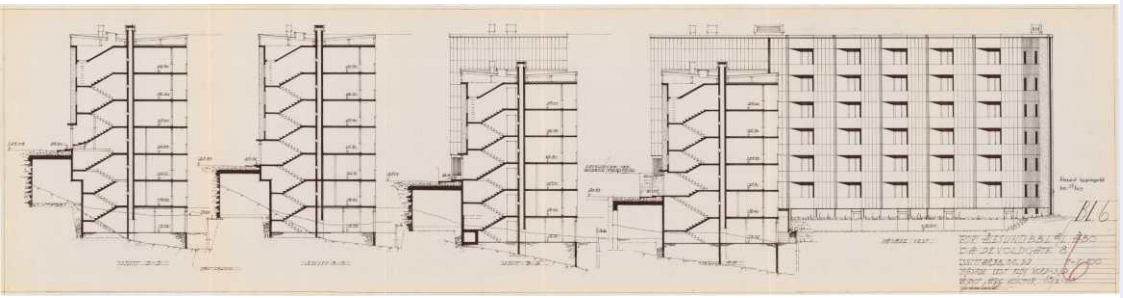
https://www.enova.no/energimerking

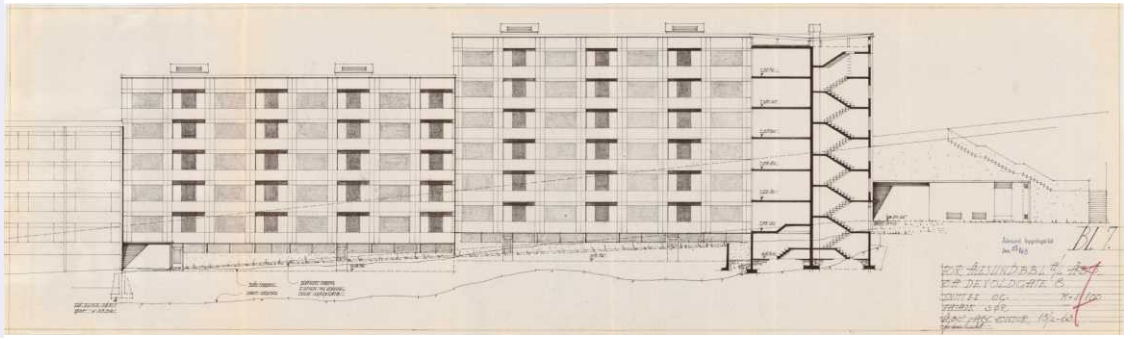
Spørsmål om energiattesten

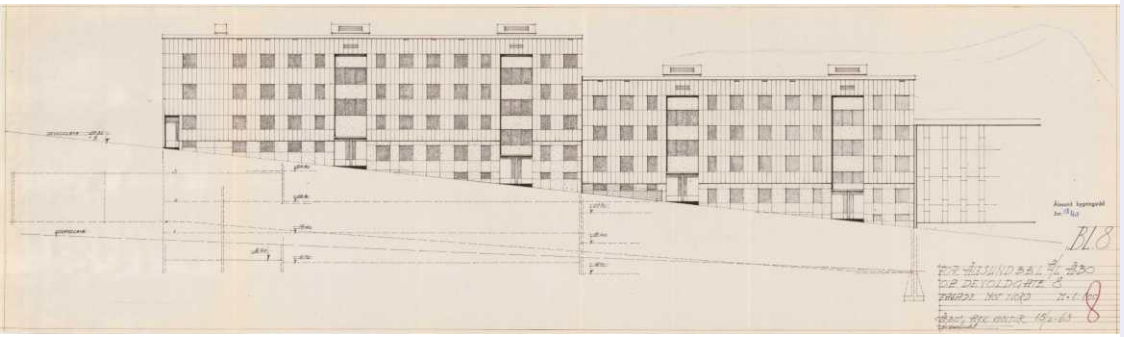
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

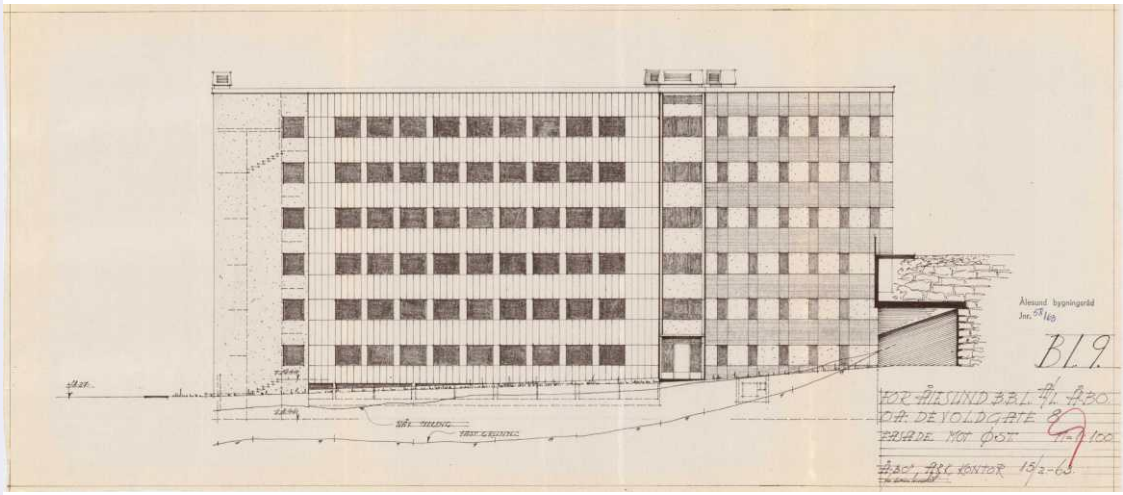
For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

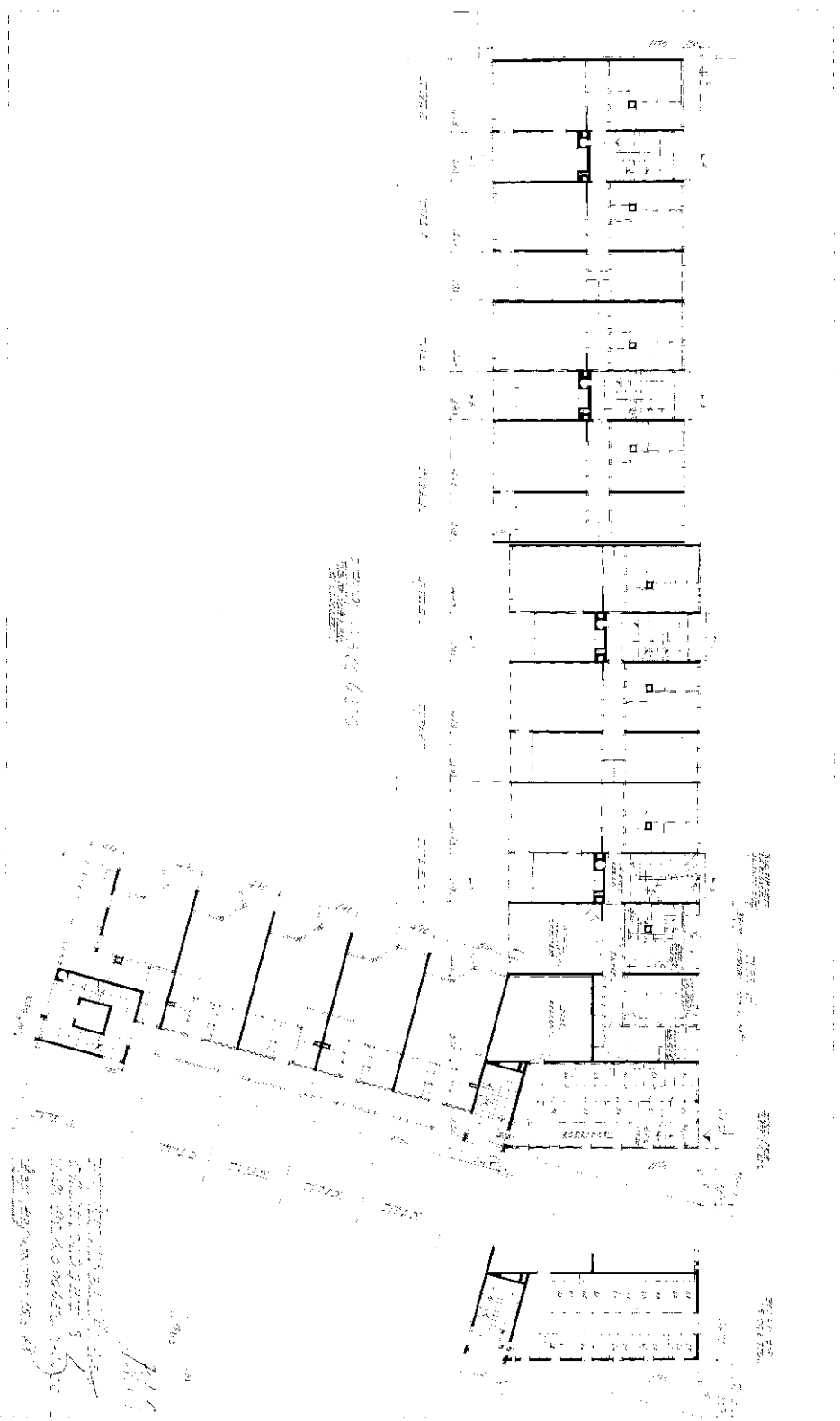
https://www.enova.no

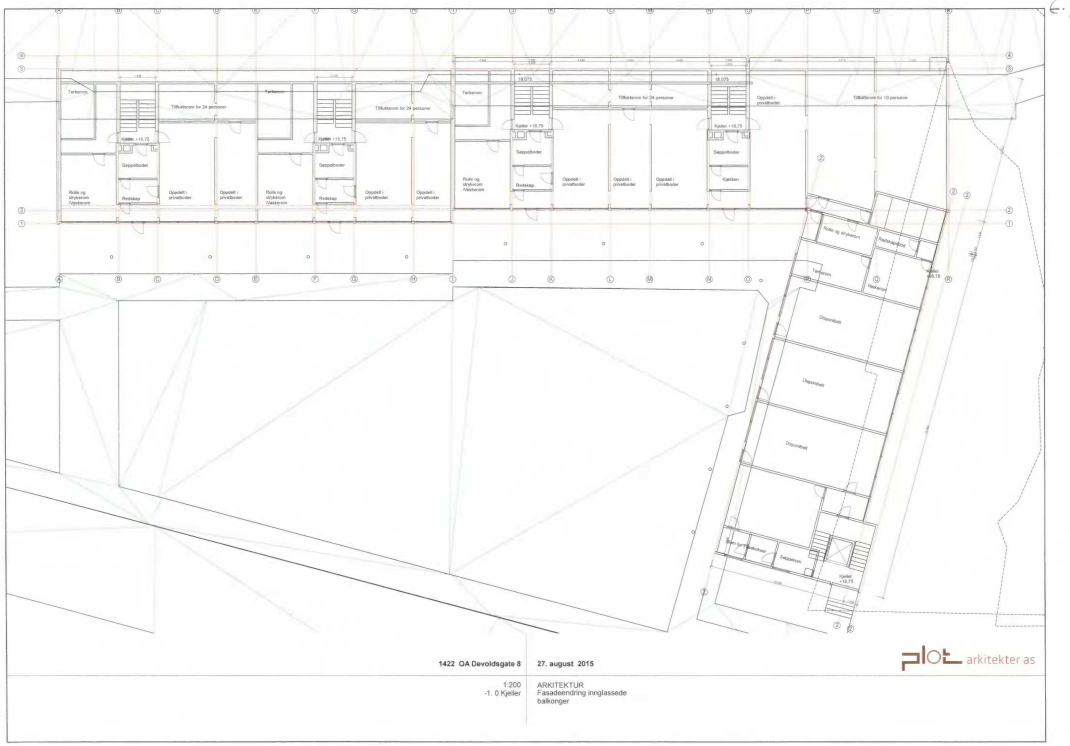





Ålesund bygningsråd
Jnr. 58/169
BL 8.
OG ÅLESUND BBL Pl. ÅBO
OG DEVOLDGATE 8
FASADE MOT ØST
ÅBO, ARK. KONTOR 15/2-65


Ålesund bygningsråd
Jnr. 58/169
BL 9.
OG ÅLESUND BBL Pl. ÅBO
OG DEVOLDGATE 8
FASADE MOT ØST
ÅBO, ARK. KONTOR 15/2-65




1422 OA Devoldsgate 8
27. august 2015
plot arkitekter as
1:200
-1. 0 Kjeller
ARKITEKTUR
Fasadeendring innglassede balkonger



1422 OA Devoldsgate 8 | 27. august 2015

1:200
Plan 1. Etasje

ARKITEKTUR
Fasadeendring innglassede balkonger

plot arkitekter as



1422 OA Devoldsgate 8 | 27. august 2015

1:200
Plan 2. Etasje

ARKITEKTUR
Fasadeendring innglassede balkonger

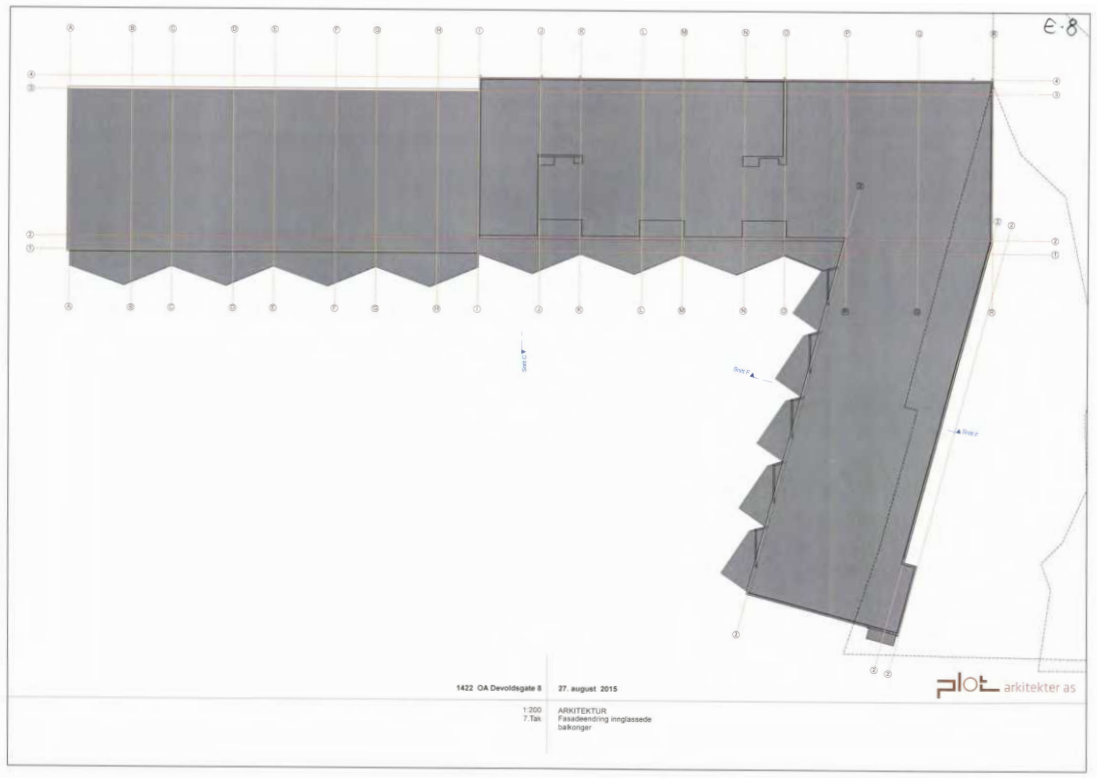
plot arkitekter as


E·4
1422 OA Devoldsgate 8
27. august 2015
1:200
3 Etasje
ARKITEKTUR
Fasadeendring innglassede balkonger
plot arkitekter as

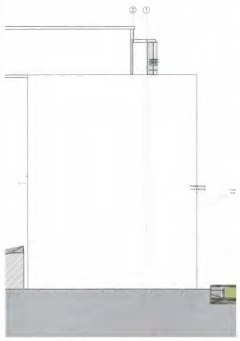

E5
1422 OA Devoldsgate 8
27. august 2015
1:200
4 Etasje
ARKITEKTUR
Fasadeendring innglassede balkonger
plot arkitekter as


E.6
1422 OA Devoldsgate 8
27. august 2015
1:200
5. 5 Etasje
ARKITEKTUR
Fasadeendring innglassede balkonger
plot arkitekter as


E.7
1422 OA Devoldsgate 8
27. august 2015
1:200
6. 6 Etasje
ARKITEKTUR
Fasadeendring innglassede balkonger
plot arkitekter as


e-8
1422 OA Devoldsgate 8
27. august 2015
1:200
7.Tak
ARKITEKTUR
Fasadeendring innglassede balkonger
plot arkitekter as


e-9
+36.57 Tak
+35.57 7 Etasje
+32.90 6 Etasje
+30.20 5 Etasje
+27.50 4 Etasje
+24.80 3 Etasje
+22.10 2 Etasje
+19.40 1 Etasje
14.470
2.700
2.700
200
800
200
Trapperom
Kjeller
Leilighet mnsvealkove
Ingen utvening i balkongdybde
Diverse boder
1:100
Snitt C
Bygg mot OA Devolds gate
Hybelbygg
1422 OA Devoldsgate 8
27. august 2015
1:100
Snitt C og F
ARKITEKTUR
Fasadeendring innglassede balkonger
plot arkitekter as



Fasade vest bygg mot OA Devoldsgate



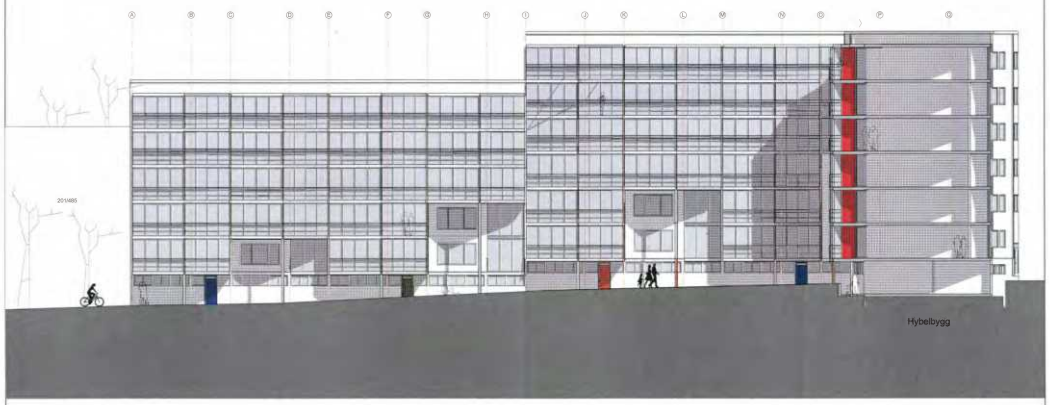
Fasade vest Skaregata 19,
snitt gjennom bygg mot Oa Devoldsgate

1422 OA Devoldsgate 8 | 27. august 2015

1:200
Fasade Vest

ARKITEKTUR
Fasadeendring innglassede balkonger

plot arkitekter as



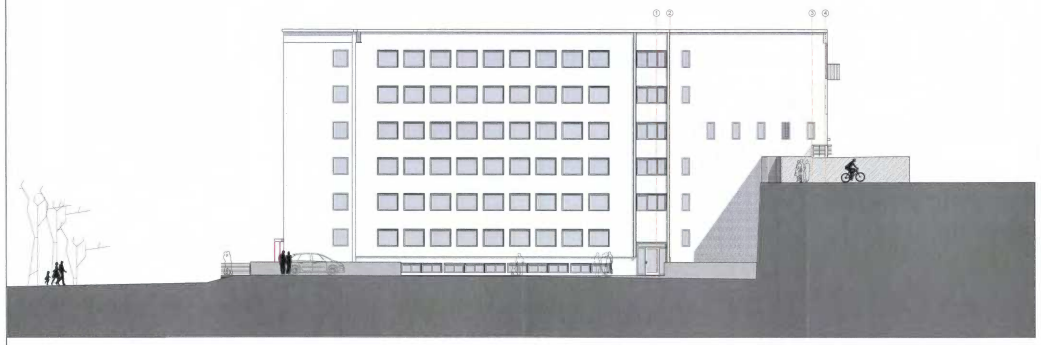
1422 OA Devoldsgate 8 | 27. august 2015

1:200
Fasade Sør

ARKITEKTUR
Fasadeendring innglassede balkonger

plot arkitekter as

E-12



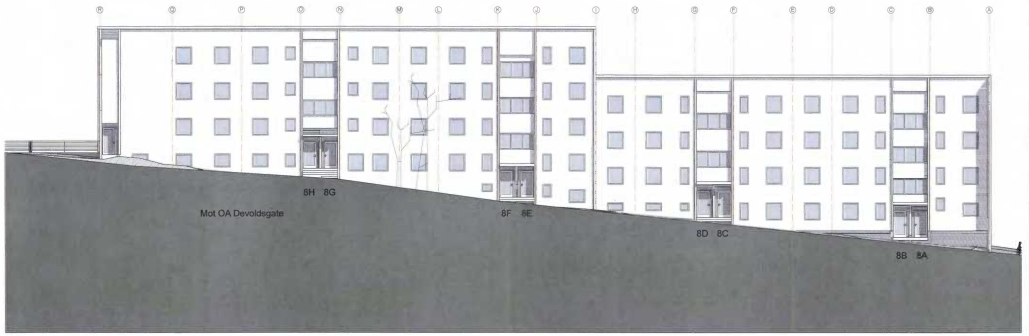
1422 OA Devoldsgate 8 | 27. august 2015

1:200 Fasade øst

ARKITEKTUR
Fasadeendring innglassede balkonger

plot arkitekter as

E-13



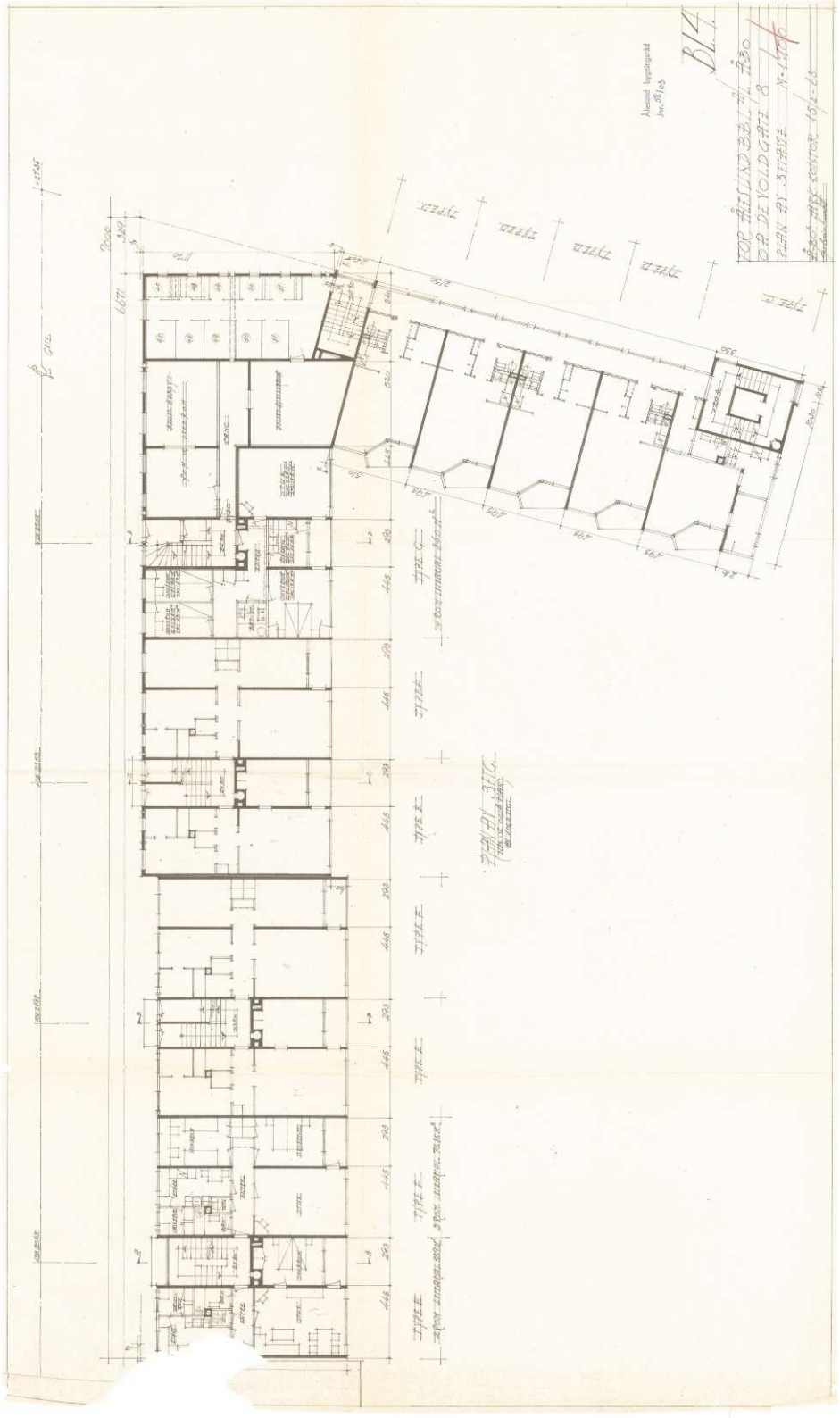
1:200 Fasade Nord

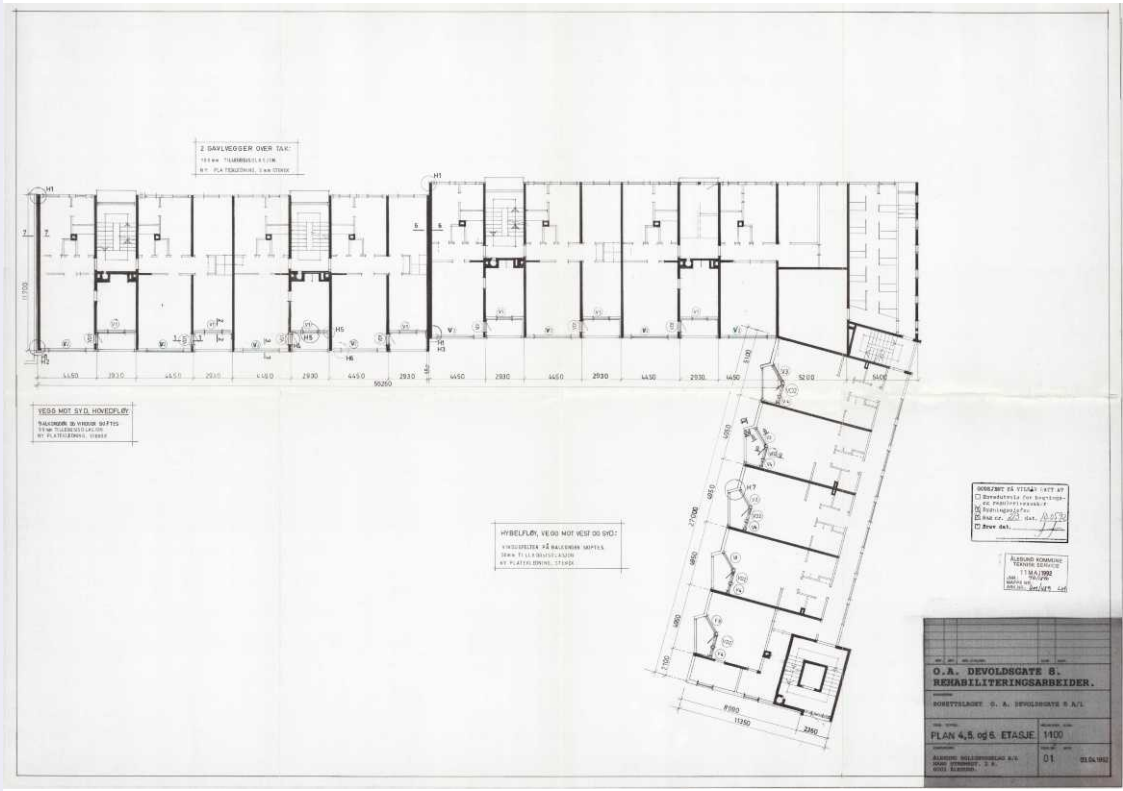
1422 OA Devoldsgate 8 | 27. august 2015

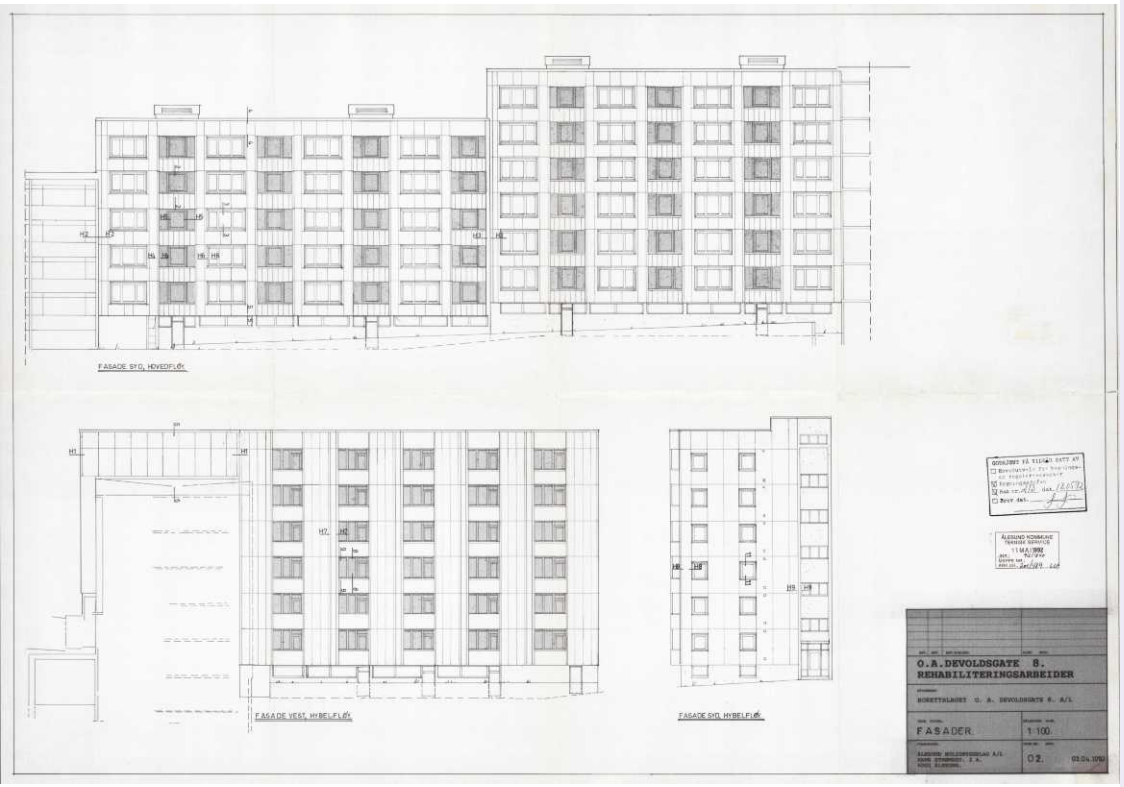
1:200 Fasade Nord

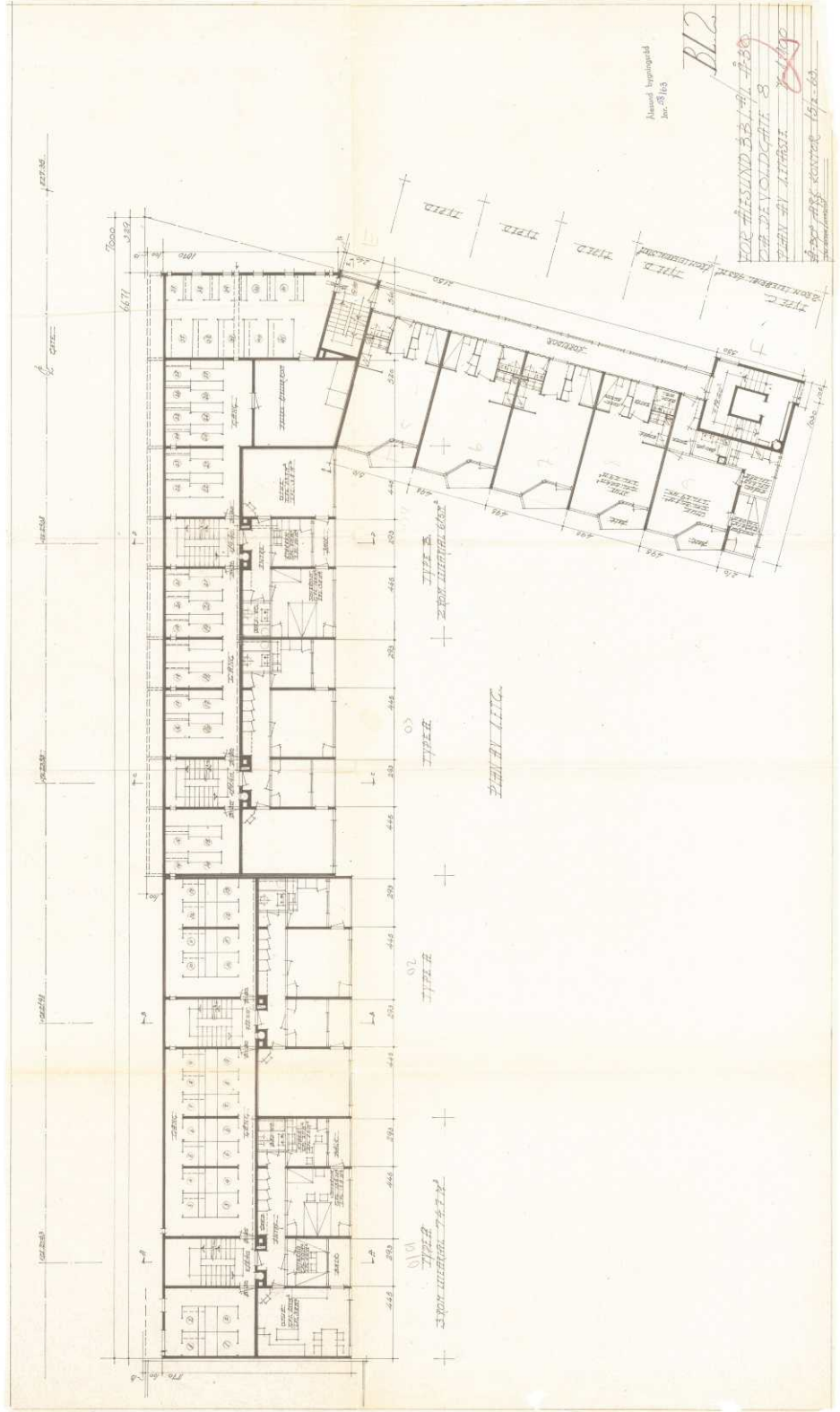
ARKITEKTUR
Fasadeendring innglassede balkonger

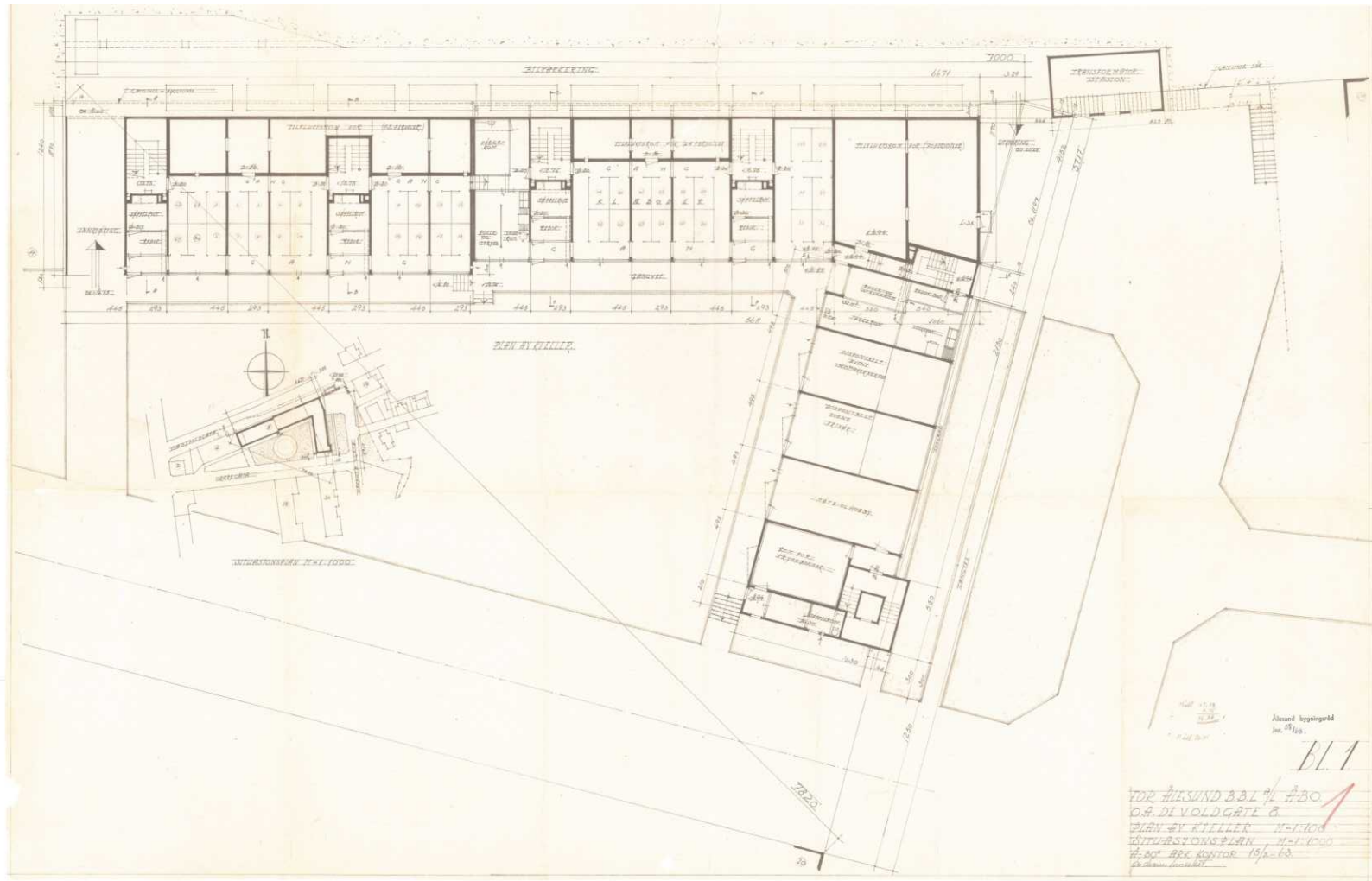
plot arkitekter as

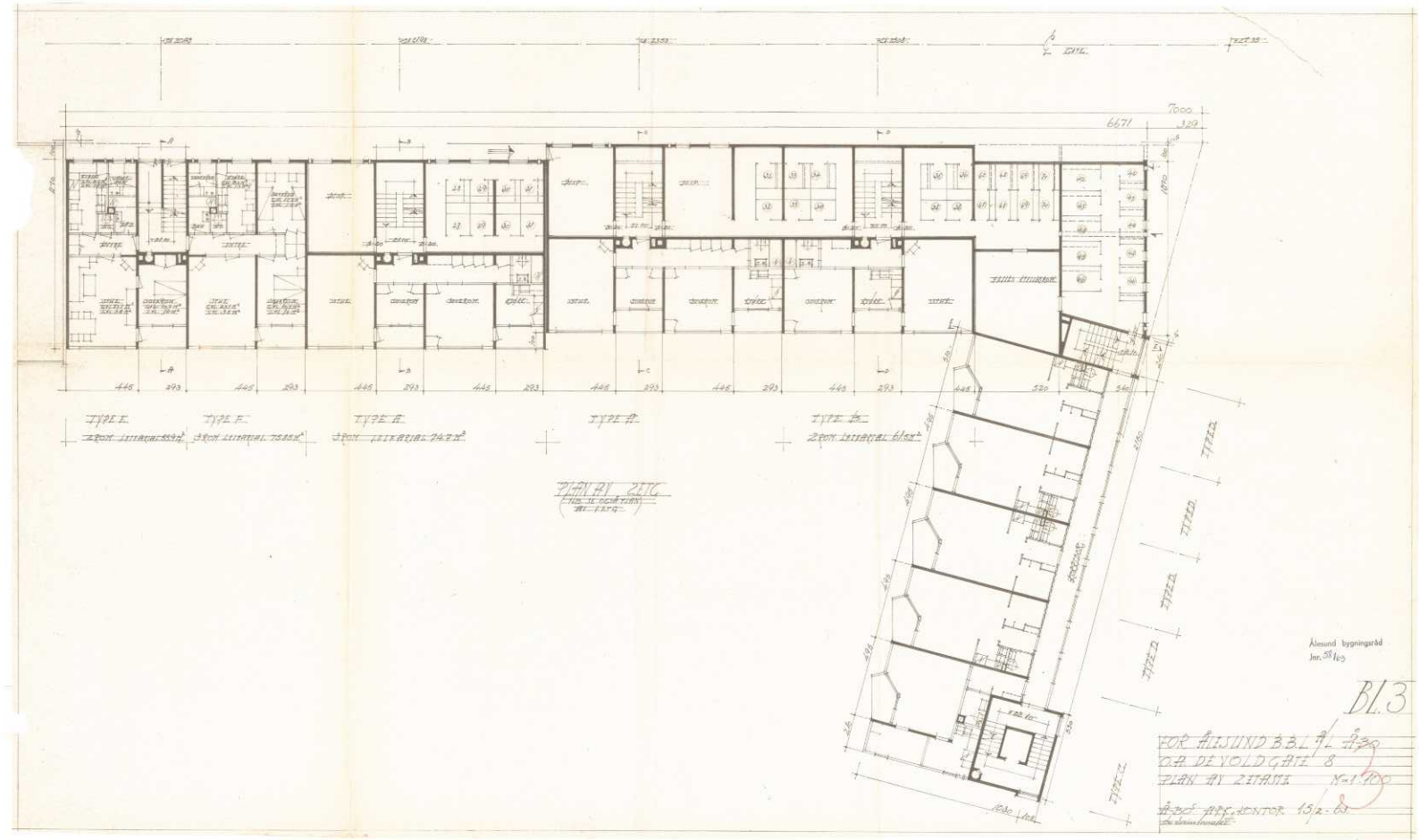



2 SAVLEGGER OVER TAK
VEGG MOT SYD. HOVEDFLØY
HYBELFLØY, VEGG MOT VEST OG SYD
O.A. DEVOLDSGATE 8.
REHABILITERINGSARBEIDER.
FLAN 4,5. og 6. ETASJE
1400
01


FASADE SYD, HOVEDFLØY
FASADE VEST, HYBELFLØY
FASADE SYD, HYBELFLØY
O.A.DEVOLDSGATE 8.
REHABILITERINGSARBEIDER
BORETTSLAGET O. A. DEVOLDSGATE 8. A/L
FASADER.
1:100.
02.




Ålesund bygningsråd
Bl. 1
FOR ÅLESUND B.B.L. A/L. ÅBO
O.G. DEVOLDGATE 8
PLAN AV KJELLER M=1:100
SITUASJONSPLAN M=1:1000
Ø.BO REK. KONTOR 19/2-63


Ålesund bygningsråd
Bl. 3
FOR ÅLESUND B.B.L. A/L. ÅBO
O.G. DEVOLDGATE 8
PLAN AV ETASJE N=1:100
Ø.BO REK. KONTOR 15/2-63

Ålesund brannvesen

BJØRN MONSEN
BORGUNDVEGEN 17A
6003 ÅLESUND

Saksnummer	1032990
Dokumentdato	13.06.2024
Kontrolldato	13.06.2024
Saksbehandler	Vegard Walstad Bakås
Gnr/bnr.	201/489
Adresse	O.A. Devolds gate 8A
Leilighet	H0201

Sak avsluttet

Rapport etter feiing av skorstein

Vi gjennomførte feiing av skorsteinen i O.A. Devolds gate 8A, 8B, 6002 ÅLESUND den 13.06.2024
Sotmengde i skorstein: Litt beksot.

Definisjoner

Fyringsanlegg:
Fyringsanlegget omfatter både ildstedet (for eksempel peis, ovn), røykkanalen (for eksempel skorstein, pipe) og eventuelle matesystem for brensel.

Avvik:
Dersom det foreligger brudd på krav fastsatt i eller etter helse-, miljø- og sikkerhetslovgivning vil det foreligge avvik. Avvik vil i hovedsak være brudd på følgende krav fastsatt i forskrift om brannforebygging § 6, samt Forskrift om gebyr for feiing og tilsyn med fyringsanlegg, Ålesund kommune, Møre og Romsdal § 5. Fyringsanlegget skal virke som forutsatt, og ikke inneha feil som vesentlig øker risikoen for brann.

Anmerkninger:
Forhold som tilsynsmyndigheten tilsynelatende mener det er nødvendig å påpeke for å ivareta helse-, miljø- og sikkerhet, og som ikke omfattes av definisjonen for avvik.

Har du spørsmål?

Ta gjerne kontakt med saksbehandler Vegard Walstad Bakås:
Telefon 40 90 51 35
E-post vegard.walstad.bakas@aabv.no.

Anvendt regelverk

Som eier av en skorstein eller et ildsted, har du ansvar for at disse virker slik de skal. Blir det oppdaget feil og mangler som øker risikoen for brann, skal ikke skorsteinen eller ildstedet brukes. Dette er i tråd med forskrift om

- brannforebygging § 6 andre ledd.
- Tilsyn og feiing med fyringsanlegg er gjennomført etter brann- og eksplosjonsvernloven § 11 første ledd, bokstav h.

Med vennlig hilsen

Vegard Walstad Bakås
Arbeidsleder, ytre bydel
Ålesund brannvesen KF

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift

Ålesund brannvesen

ANITA PILSKOG
O.A. Devolds gate 8A
6002 ÅLESUND

Saksnummer	1032989
Dokumentdato	13.06.2024
Kontrolldato	13.06.2024
Saksbehandler	Vegard Walstad Bakås
Gnr/bnr.	201/489
Adresse	O.A. Devolds gate 8A
Leilighet	H0202

Sak avsluttet

Rapport etter feiing av skorstein

Vi gjennomførte feiing av skorsteinen i O.A. Devolds gate 8A, 6002 ÅLESUND den 13.06.2024
Sotmengde i skorstein: Lite sot.

Definisjoner

Fyringsanlegg:
Fyringsanlegget omfatter både ildstedet (for eksempel peis, ovn), røykkanalen (for eksempel skorstein, pipe) og eventuelle matesystem for brensel.

Avvik:
Dersom det foreligger brudd på krav fastsatt i eller etter helse-, miljø- og sikkerhetslovgivning vil det foreligge avvik. Avvik vil i hovedsak være brudd på følgende krav fastsatt i forskrift om brannforebygging § 6, samt Forskrift om gebyr for feiing og tilsyn med fyringsanlegg, Ålesund kommune, Møre og Romsdal § 5. Fyringsanlegget skal virke som forutsatt, og ikke inneha feil som vesentlig øker risikoen for brann.

Anmerkninger:
Forhold som tilsynsmyndigheten tilsynelatende mener det er nødvendig å påpeke for å ivareta helse-, miljø- og sikkerhet, og som ikke omfattes av definisjonen for avvik.

Har du spørsmål?

Ta gjerne kontakt med saksbehandler Vegard Walstad Bakås:
Telefon 40 90 51 35
E-post vegard.walstad.bakas@aabv.no.

Anvendt regelverk

Som eier av en skorstein eller et ildsted, har du ansvar for at disse virker slik de skal. Blir det oppdaget feil og mangler som øker risikoen for brann, skal ikke skorsteinen eller ildstedet brukes. Dette er i tråd med forskrift om

- brannforebygging § 6 andre ledd.
- Tilsyn og feiing med fyringsanlegg er gjennomført etter brann- og eksplosjonsvernloven § 11 første ledd, bokstav h.

Med vennlig hilsen

Vegard Walstad Bakås
Arbeidsleder, ytre bydel
Ålesund brannvesen KF

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift

Besøks- og postadresse
Sjømannsvegen 1B, 6008 Ålesund
Tlf: 70 16 32 00
E-post: brannforebyggende@aabv.no
Org.nr: 987 780 657

Fakturaadresse
EHF-faktura til org.nr. 987 780 657.
Alternativt via post til Ålesund brannvesen KF,
Sjømannsvegen 1B, 6008 Ålesund
eller e-post til brannvesenet@aabv.no.

Side 1 av 1

MEGLEROPPLYSNINGER
FEIING OG TILSYN MED FYRINGSANLEGG

Ålesund brannvesen

Feiing av pipe/skorstein

Ved feiing utfører vi følgende oppgaver:

- Pipe/skorstein blir feid fra tak eller fra feieluke på loft.
- Om vi får tilgang, tømmer vi sotluka for sot.
- Ved behov blir røykrøret fra ildsted til skorstein feid.

Viktig: Alle spjeld må være lukket, slik at det ikke oppstår sotskader i boligen. Feiing utføres ikke uten at boligeier på forhånd har bekreftet at alle spjeld er lukket. I sameier og borettslag der flere ildsteder er knyttet til samme pipeløp, må alle eiere av boenhetene bekrefte at spjeldene er lukket for at feiing skal kunne utføres.

Merk: For enkelte borettslag og sameier vil opplysninger om ildsted og pipe ligge på selve boligselskapet, og det vil ikke alltid være mulig å knytte opplysninger til den enkelte boenhet.

Tilsyn med fyringsanlegg

Ved tilsyn utfører vi følgende oppgaver:

- Kontroll av ildsted og pipe, samt adkomst for feiing.
- Kontroll av brannvarsling og manuelt slokkeutstyr i bolig og fritidsbolig, jf. forskrift om brannforebygging § 7.

Ved alvorlige avvik på ildsted eller pipe kan brannvesenet gi forbud mot bruk av ildsted til eier har utbedret manglene.

Etter utført tilsyn skriver feieren en rapport, hvor eventuelle mangler og avvik beskrives.

Forbehold om avvik og mangler

Vi opplyser om at eventuelle avvik kan være utbedret, men ikke blitt verifisert ved nytt tilsyn av Ålesund brannvesen KF. Vi tar forbehold om skjulte feil og mangler. Denne rapporten omhandler kun feil og mangler ved skorstein og ildsted. Feiing og tilsyn er behovsprøvd. Eventuell oppsatt dato for neste feiing/tilsyn er å se som veiledende. Det er kommunene som fastsetter feie- og tilsynsgebyret.

Røykvarsler og slokkeutstyr

Minstekravene i en boenhet er: Én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket. Ålesund brannvesen KF anbefaler seriekoblede røykvarslere i alle sove- og oppholdsrom.

Det skal være minst ett slokkeutstyr (pulver, skum eller vann) som skal rekke til alle rom: Håndslokkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver, eller skumapparater på minimum 6 liter med effektivitetsklasse minst 21A. I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.

- Pulverapparat skal inn til ekstern kontroll hvert 5. år og full service hvert 10. år.
- Skumapparat skal inn til full service hvert 5. år.

Henvendelse angående feiing og tilsyn rettes til Ålesund brannvesen KF (se kontaktinfo nederst).

Ålesund brannvesen KF
Sjømannsvegen 1B, 6008 Ålesund
Tlf: 70 16 32 00
E-post: brannvesenet@aabv.no

Følg oss for nyttig informasjon
Hjemmeside: aabv.no
Facebook: facebook.com/alesundbrannvesen
Instagram: instagram.com/alesundbrannvesen

Eiendomsinformasjon

Ålesund kommune

MATRIKKELENHET											
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
1508 - Ålesund kommune	201	489	0	0	Grunneiendom		Ja	4709,6	4734,1	1-Målebrev

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt		
	Nei	Nei	Nei			Nord: 6930353,96 Øst: 353686,97 System: EPSG:25832		

FORRETNINGER							
Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			201/489	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			201/489	0
Oppmålingsforretning	19.04.2016	22.04.2016	JNR 67/61		201/596	0
					201/882	0
					201/489	0
					201/485	0
Oppmålingsforretning	21.12.2012	21.12.2012	12/7761		201/597	0
					201/489	0
				Avgiver	201/596	-1082,3
				Mottaker	201/886	1082
					201/262	0
					201/261	0
Grensejustering	21.12.1972		040/086	Avgiver	201/489	-152,3
				Mottaker	201/147	152,3
Grensejustering	16.02.1962		J 67/61	Avgiver	201/489	-275
				Mottaker	201/485	275
Grensejustering	26.02.1958		05/2418	Avgiver	201/597	-2339,4
				Mottaker	201/489	2339,4
Nymatrikulering	07.05.1930		002/350	Mottaker	201/489	2822

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
178919121	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Bolig	Tatt i bruk	7042	0	7042
178919121-2	Ombygging	Bolig	Ferdigattest	450	0	450

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
O.A. Devolds gate	8	A		Nord: 6930361,47 Øst: 353642,45 System: EPSG:25832		Tettsted 6025-Ålesund Stemmekrets 2-Sentrum SKOLEKRETS 2-Aspøy Grunnkrets 302-Verpingsvika Kirkesokn 2-Ålesund og Volsdalen sokn Postnummerområde 6002-ÅLESUND

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
B-Bolig	P-Målebrevsprotokoll: 5/2418 J-Journalnummer: 1508b P-Målebrevsprotokoll: 2/350 P-Målebrevsprotokoll: 40/86	

KULTURMINNER

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter
4709,6	Nord: 6930353,96005641 Øst: 353686,97000458 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

Beregnet areal: Areal som baseres på eiendommens registrerte eiendomsgrenser i Matrikkelen. Dersom eiendomsgrenser ikke har latt seg registrere nøyaktig i Matrikkelen, vil det beregnede arealet ikke være korrekt.

Oppgitt areal: For matrikkelenheter der det ikke er registrert eiendomsgrenser i Matrikkelen slik at areal ikke kan beregnes, angis Oppgitt areal dersom slike data er registrert. Oppgitt areal kan være hentet fra ulike forretningsdokumenter som f.eks. skylddelinger. Oppgitt areal oppdateres ikke når det f.eks. skjer delinger fra en matrikkelenhet.

69

Areal og forretningshistorikk på seksjonerte eiendommer: Dersom eiendommen er seksjonert vil eiendommens areal som oftest være registrert på hovedeiendommen og ikke på hver enkelt seksjon. Eiendomsrapporter for en spesifikk seksjon vil derfor som regel være oppført uten areal. Det samme gjelder historikk over forretninger.

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Ålesund kommune

Eierinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
1508 - Ålesund kommune	**201**	**489**	**0**	**0**

EIER/KONTAKTINSTANS

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Rolle	Status	Fødelsdato/Org.nr.	Navn	Adresse	Andel
				Hjemmelshaver		955193555	BORETTSLAGET O A DEVOLDSGATE 8 AL	c/o OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS, Postboks 6666 St. Olavs plass 0129 OSLO	1/1

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler

Ålesund kommune

Alle datasett (DOK)

Analyserapport

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
1508 - Ålesund kommune	**201**	**489**	**0**	**0**

Rapporten bygger på automatiserte geoanalyser mot et stort antall kartlag fra mange ulike kilder, og som sammen utgjør DOK = «det offentlige kartgrunnlaget». Lokale datasett og registreringer fra den enkelte kommunen er som regel ikke med i DOK og derfor heller ikke i rapporten, mens enkelte nasjonale datasett som per i dag ikke er med i DOK, er tatt med i rapporten likevel. Kartlagene er produsert i henhold til ulike nøyaktighetskrav, og blir oppdatert med ulik frekvens. Det gis derfor ingen garanti for at innholdet er oppdatert og korrekt til enhver tid. Vær oppmerksom på at begrepet 'Ikke registrert' i noen tilfeller betyr 'Ikke kartlagt'. I slike tilfeller kan tiltakshaver gis pålegg om kartlegging. Radon og geotekniske undersøkelser er eksempler på slike datasett. Kontakt geodataavdelingen dersom du er i tvil, vil vite mer om lokalt tilgjengelige data eller mener rapporten inneholder feil.

Berørte datasett (23)

- Temadata - Befolkningsstatistikk
- Temadata - Tettsted
- Temadata - Dreneringslinjer - Åpne stikkrenner
- Temadata - Dreneringslinjer - Tette stikkrenner
- Temadata - Forurensning - Bybrannen og bromerte flammehemmere
- Temadata - Fjernvarme
- Temadata - Geologi - Løsmasser
- Temadata - Geologi - Radon
- Temadata - Kulturminner - Bygninger, lokaliteter og sikringssoner
- Temadata - Kulturminner - Enkeltminner, kulturmiljøer, bransmitteområder og trehusmiljøer
- Temadata - Landbruk - ar5
- Landbruk - Skog, jordkvalitet og dyrkbar jord
- Temadata - Natur - Vassdrag
- Temadata - Natur - Forvaltningsinteresse
- Temadata - Plan - Grøntblått temakart 2016/2017
- Temadata - natur - Natytrtyper
- Temadata - Samfunnssikkerhet - Skredfare og aktsomhetsområder
- Temadata - Plan - Fortettingsstrategi - Temaplan 2017/2017
- Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo dekningsområde
- Temadata - Samfunnssikkerhet - Flom aktsomhet
- Temadata - Samfunnssikkerhet - Snøskred aktsomhet S2 uten skogeffekt
- Temadata - Samfunnssikkerhet - Snø aktsomhet S3
- Temadata - Samfunnssikkerhet - Steinsprang aktsomhet

Befolkning

Temadata - Tettsted

Link til kart



Tettsted

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Tettsted	1	x		4559.59m^2

Temadata - Befolkningsstatistikk

Link til kart



32 - 124 innbyggere (500 - 2 000 per km2)

313 - 624 innbyggere (5 000 - 10 000 per km2)

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
313 - 624 innbyggere (5 000 - 10 000 per km2)	1	x		4709.6m^2

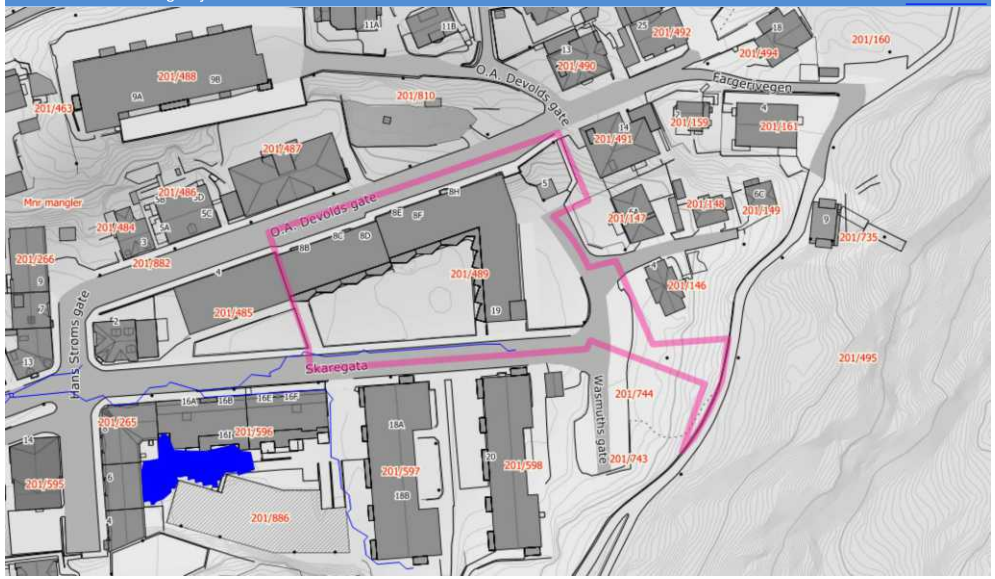
Tema uten treff:

1 - 6 innbyggere (<100 per km2)	7 - 31 innbyggere (100 - 500 per km2)	32 - 124 innbyggere (500 - 2 000 per km2)
125 - 312 innbyggere (2 000 - 5 000 per km2)	625 - 1249 innbyggere (10 000 - 20 000 per km2)	1250 eller flere innbyggere (> 20 000 per km2)

Dreneringslinjer

Temadata - Dreneringslinjer - Tette stikkrenner

Link til kart



Dreneringslinjer tette stikkrenner

Flomareal tette stikkrenner

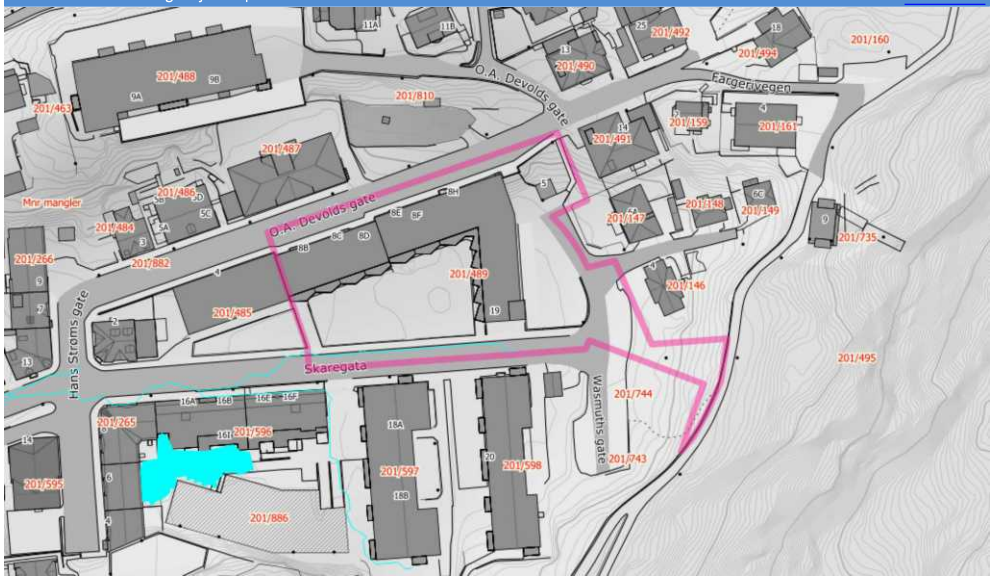
Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Dreneringslinjer tette stikkrenner	2	x		0m^2

Tema uten treff:

Flomareal tette stikkrenner

Temadata - Dreneringslinjer - Åpne stikkrenner

Link til kart



Dreneringslinjer åpne stikkrenner

Flomareal åpne stikkrenner

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Dreneringslinjer åpne stikkrenner	2	x		0m^2

Tema uten treff:

Flomareal åpne stikkrenner

Energi

Temadata - Fjernvarme — Link til kart

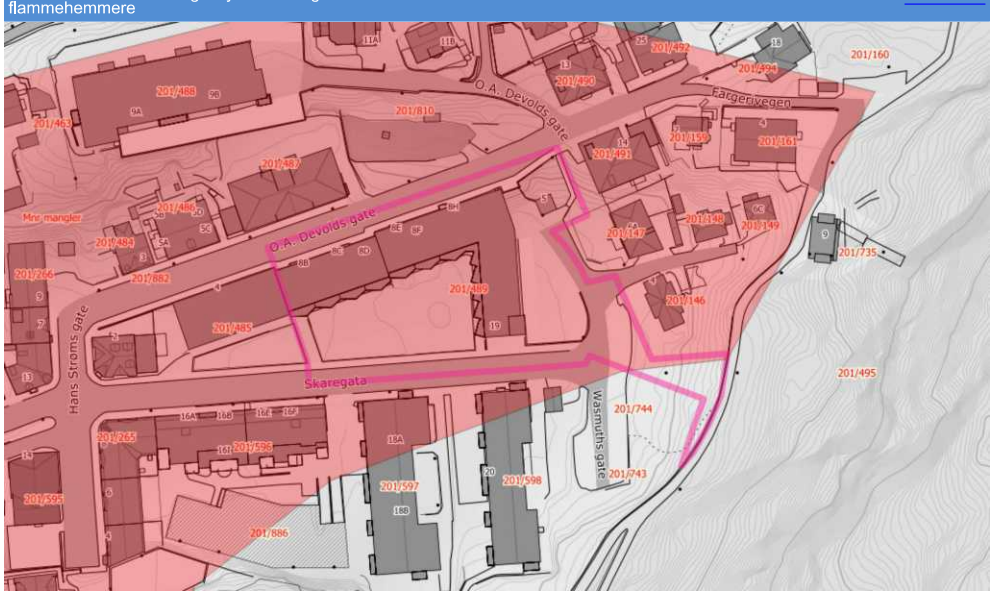


Fjernvarme konsesjonsområde

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Fjernvarme konsesjonsområde	1	x		4709.6m^2

Forurensning

Temadata - Forurensning - Bybrannen og bromerte flammehemmere — Link til kart



Mulig grunnforurensing fra bybrannen 1904

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Mulig grunnforurensing fra bybrannen 1904	1	x		4483.33m^2

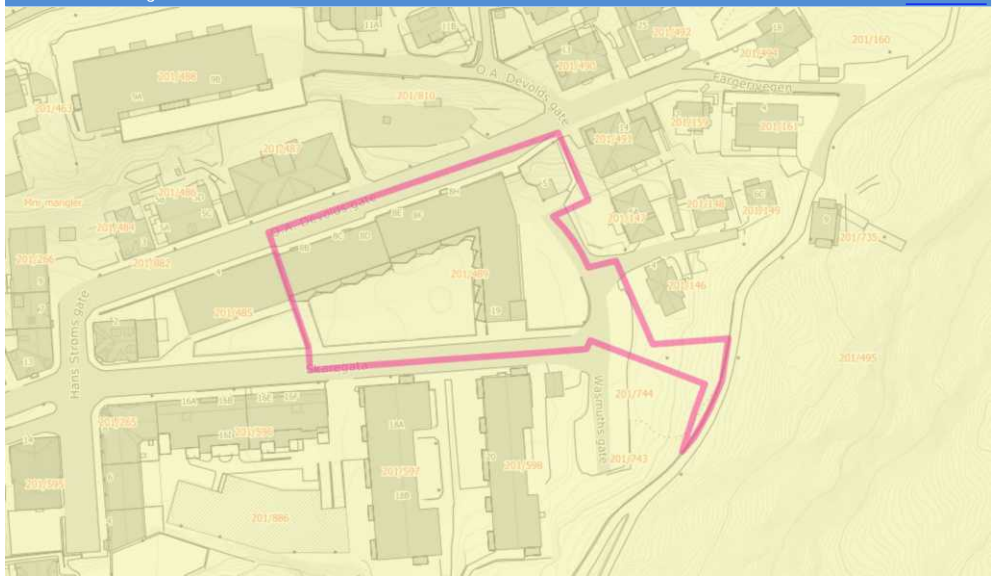
Tema uten treff:

Næring med potensiale for utslipp av bromerte flammehemmere

Geologi

Temadata - Geologi - Radon

Link til kart



Radon aktsomhet - Moderat til lav

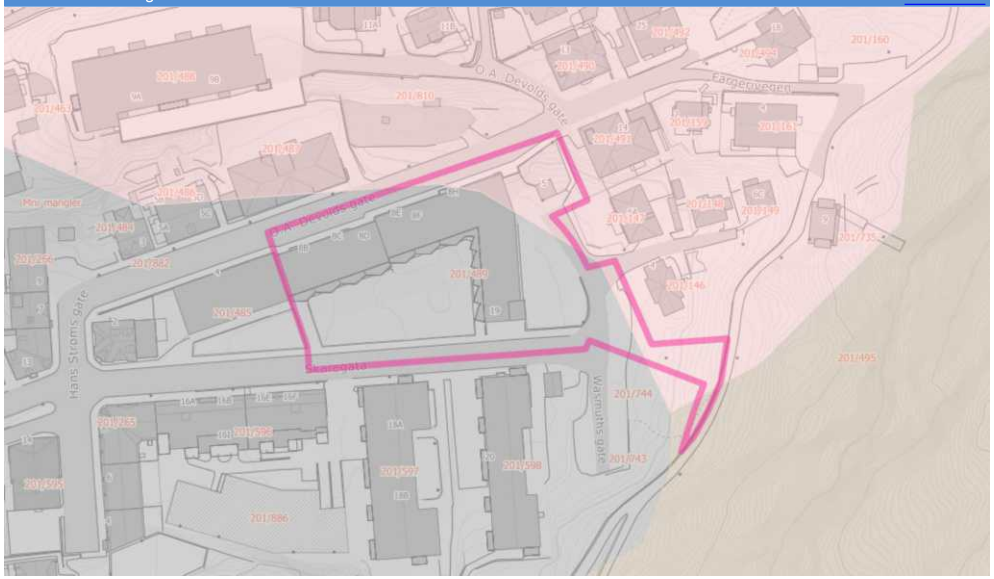
Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Radon aktsomhet - Moderat til lav	1	x		4709.6m^2

Tema uten treff:

Radon aktsomhet - Særlig høy	Radon aktsomhet - Høy	Radon aktsomhet - Usikker

Temadata - Geologi - Løsmasser

Link til kart



Løsmasser - Humusdekke/ tynt torvdekke over berggrunn

Løsmasser - Bart fjell / fjell med tynt torvdekke, uspesifisert

Løsmasser - Fyllmasse (antropogent materiale)

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Løsmasser - Humusdekke/ tynt torvdekke over berggrunn	1	x		48.66m^2
Løsmasser - Bart fjell / fjell med tynt torvdekke, uspesifisert	1	x		915.42m^2
Løsmasser - Fyllmasse (antropogent materiale)	1	x		3745.51m^2

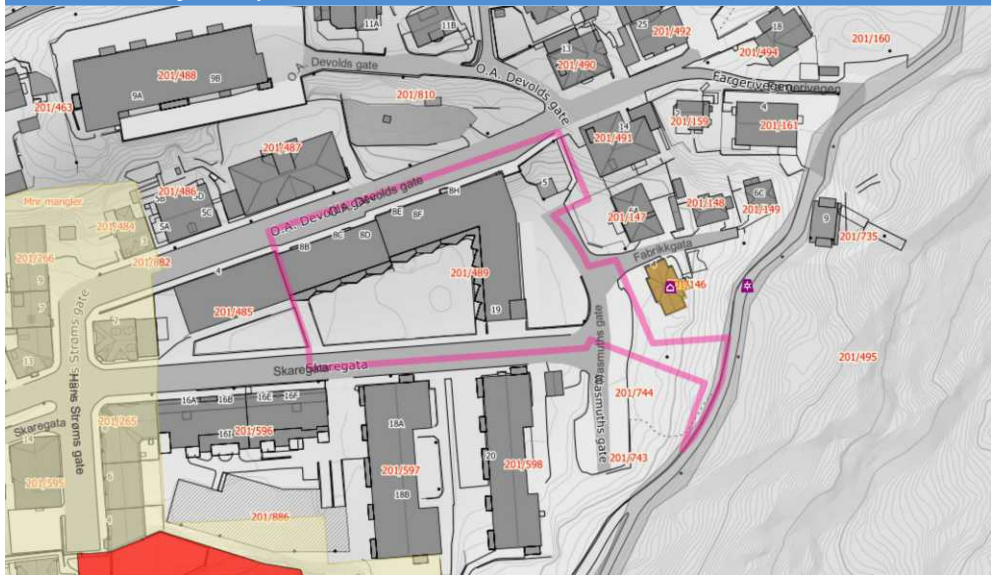
Tema uten treff:

Løsmasser - Morenemateriale, uspesifisert	Løsmasser - Tykk morene	Løsmasser - Tynn morene
Løsmasser - Randmorene	Løsmasser - Breelvavsetning	Løsmasser - Bresjø- / innsjøavsetning
Løsmasser - Hav- og fjordavsetning, tykt dekke	Løsmasser - Marin strandavsetning	Løsmasser - Hav- og fjordavsetning, strandavsetning, tynt dekke
Løsmasser - Elveavsetning	Løsmasser - Vindavsetning	Løsmasser - Forvitringsmateriale
Løsmasser - Skredmateriale	Løsmasser - Steinbreavsetning	Løsmasser - Torv og myr (organisk materiale)

Kulturminner

Temadata - Kulturminner - Enkeltminner, kulturmiljøer, brannsmitteområder og trehusmiljøer

Link til kart



Enkeltminner - Fredet

Enkeltminner - Verneverdig

Enkeltminner - Ikke fredet

Kulturmiljøer

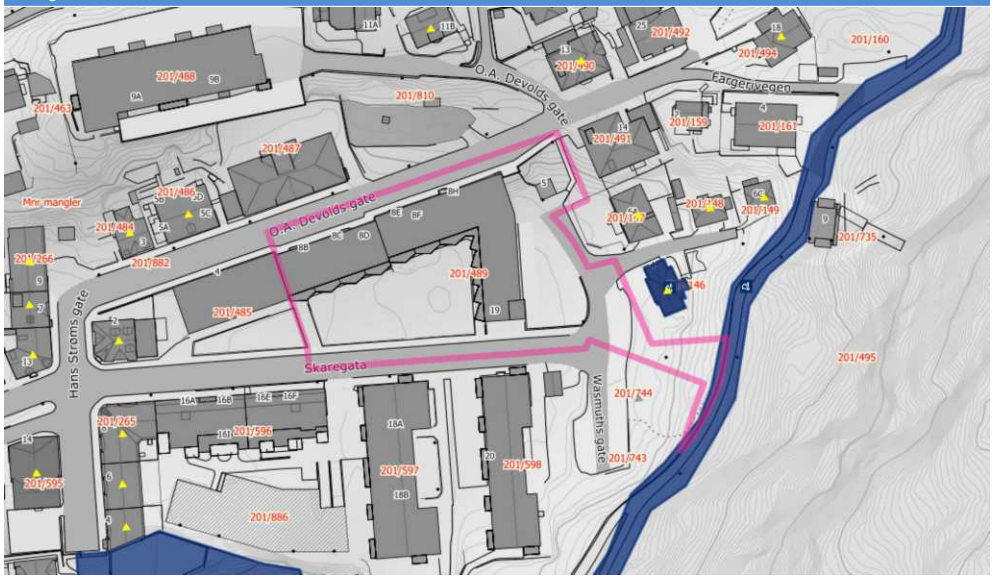
Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Enkeltminner - Ikke fredet	1	x		53.38m^2

Tema uten treff:

Enkeltminner - Fredet	Enkeltminner - Verneverdig	Enkeltminner - Listeført
Brannsmitteområder	Verneverdige tette trehusmiljøer	Kulturmiljøer

Temadata - Kulturminner - Bygninger, lokaliteter og sikringssoner

Link til kart



SEFRAK-bygg, ruin eller fjernet objekt

Annet SEFRAK-bygg

Lokalitet

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Lokalitet	1	x		53.38m^2

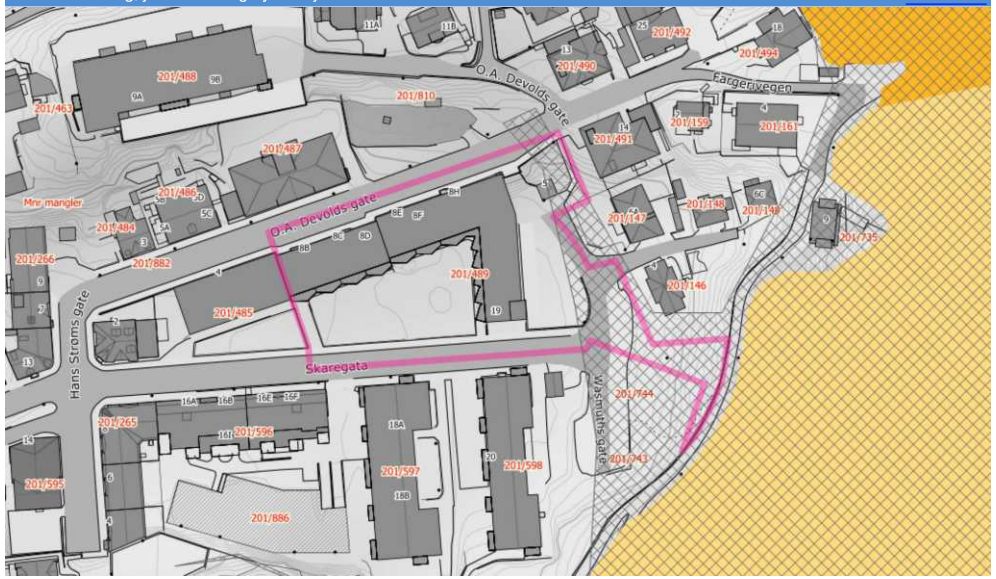
Tema uten treff:

SEFRAK-bygg, ruin eller fjernet objekt	Annet SEFRAK-bygg	SEFRAK-bygg, meldepliktig iht. Kulturminnelova §25
Fredete bygninger	Kulturminner - Sikringssoner	

Landbruk

Landbruk - Skog, jordkvalitet og dyrkbar jord

Link til kart



Vernskog | Blanding | Lauvdominert

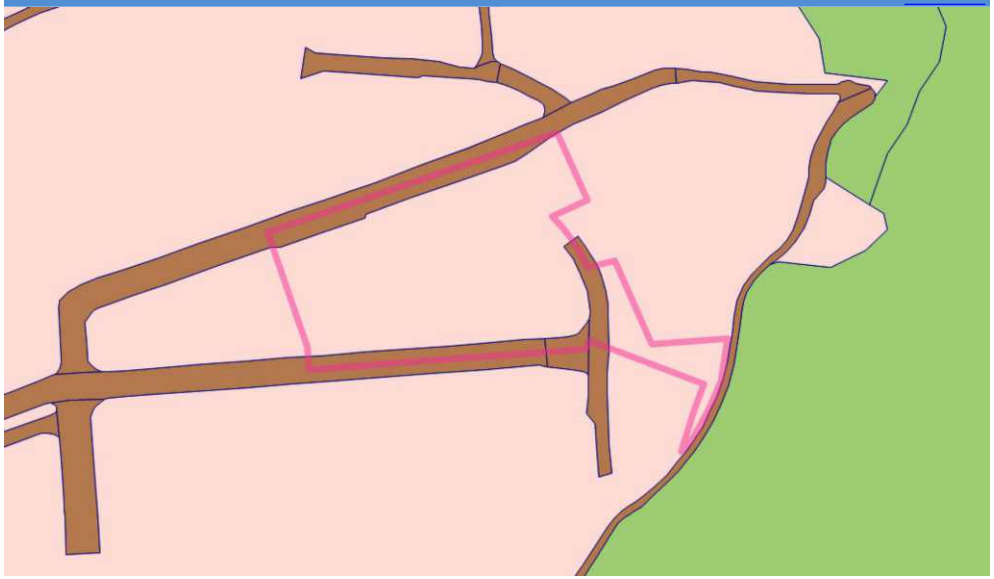
Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Vernskog	1	x		901m^2

Tema uten treff:

Dyrkbar jord	Dyrkbar jord - Endret etter 2008	Dyrkbar jord - Ikke endret
Svært god jordkvalitet	God jordkvalitet	Mindre god jordkvalitet
Grandominert	Furudominert	Barblanding
Blanding	Lauvdominert	Ikke tresatt
Ikke beregnet		

Temadata - Landbruk - ar5

Link til kart



Bebygd | Samferdsel | Skog

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Bebygd	1	x		3941.39m^2
Samferdsel	4	x		768.2m^2

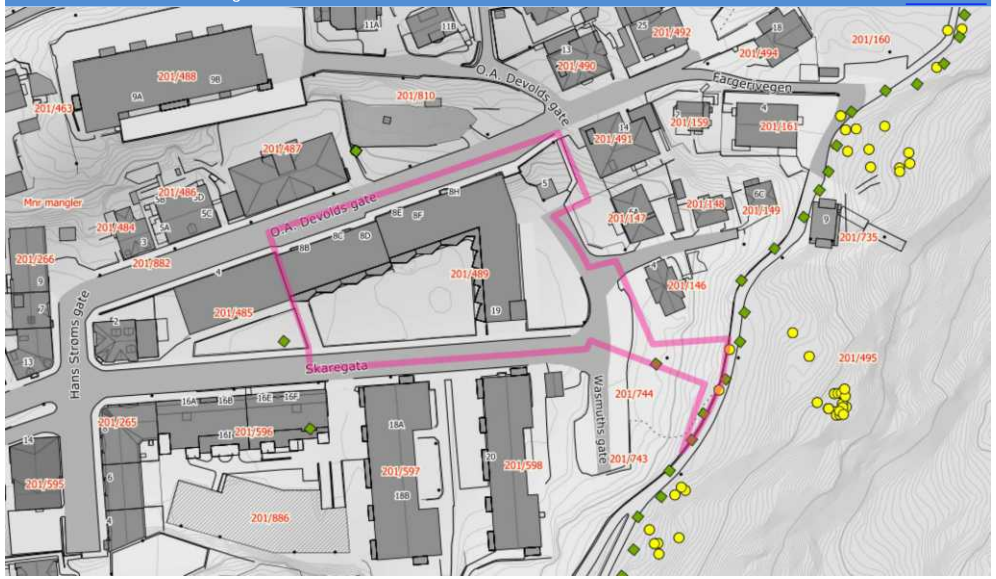
Tema uten treff:

Fulldyrka jord	Overflatedyrka jord	Innmarksbeite
Skog	Åpen fastmark	Myr
Snø/isbre	Vann	

Natur

Temadata - Natur - Forvaltningsinteresse

Link til kart



◆ Alle fremmede arter (punkt)

○ Trua arter (punkt)

● Alle arter av særlig stor forvaltningsinteresse (punkt)

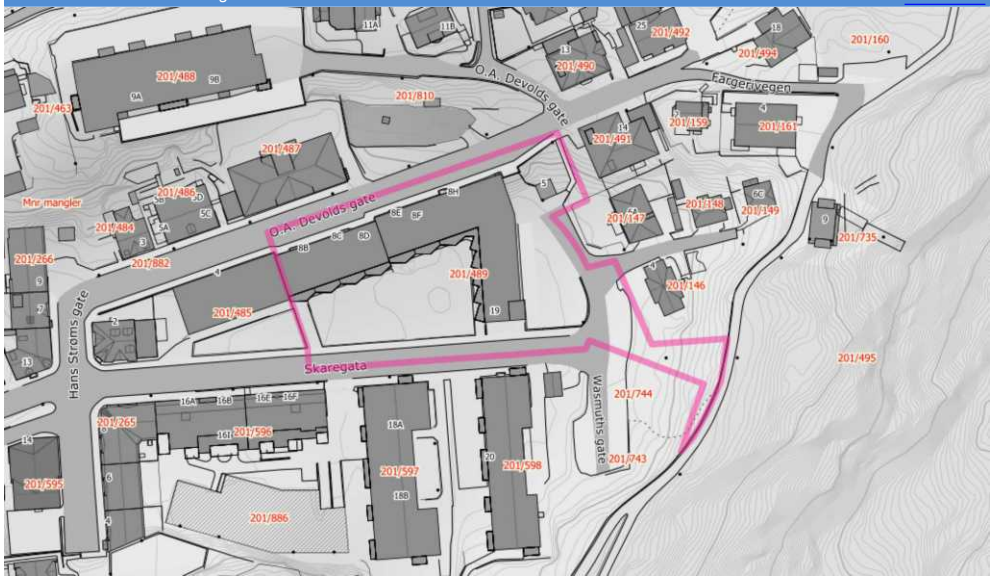
Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Alle fremmede arter (punkt)	4	x		

Tema uten treff:

Alle arter av stor forvaltningsinteresse (punkt)	Alle fremmede arter (flate)	Alle arter av stor forvaltningsinteresse (flate)
Ansvarsarter (punkt)	Trua arter (punkt)	Andre spesielt hensynskrevende arter (punkt)
Spesielle økologiske artsformer (punkt)	Prioriterte arter (punkt)	Fredete arter (punkt)
Alle arter av særlig stor forvaltningsinteresse (punkt)	Ansvarsarter (flate)	Trua arter (flate)
Andre spesielt hensynskrevende arter (flate)	Spesielle økologiske artsformer (flate)	Prioriterte arter (flate)
Fredete arter (flate)	Alle arter av særlig stor forvaltningsinteresse (flate)	

Temadata - Natur - Vassdrag

Link til kart



Vassdragsområde

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Vassdragsområde	1	x		4709.6m^2

Tema uten treff:

Verneplanområde for vassdrag

Temadata - natur - Natyrtyper

Link til kart



Kystlandskap

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Kystlandskap	2	x		4709.6m^2

Tema uten treff:

Naturtyper - Svært viktig og viktig	Naturtyper - Lokalt viktig	Naturtyper - Kystlynghei
Naturtyper - Kalklindeskog	Naturtyper - Kalksjø	Naturtyper - Hule eiker
Naturtyper - Slåttemyr	Naturtyper - Slåttemark	Innenlandslandskap
Marine landskap		

Plan

Temadata - Plan - Grønt/blått temakart 2016/2017

Link til kart



Leike- og rekreasjonsområder
Grøntkorridor
Nærturterreng
Turveg/turdrag
Markagrense i arealplanen

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Leike- og rekreasjonsområder	1	x		287.04m^2

Tema uten treff:

Grøntkorridor	Nærturterreng	Marka
Utfartsområder	Parkering for turområde	Kulturlandskap
Andre friluftsområder	Barnehage, skolegård, idrettsbane, gravsted	Badeplass
Turveg/turdrag	Gangveg	Markagrense i arealplanen
Viktige barnetråkkregistreringer i konflikt med vedtatt arealbruk	Friluftsinteresser i konflikt med vedtatt arealbruk	Naturvernområde
Utvalgt naturtype - slåttemark	Utvalgt naturtype - kystlynghei	Prioriterte naturtyper
Viktige områder vilt	Gyteområder	

Temadata - Plan - Fortettingsstrategi - Temaplan 2017/2017

Link til kart



Sone 1 - Urban fortetting

Sone 2 - Boligfortetting i randsonene

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Sone 1 - Urban fortetting	1	x		4594.85m^2
Sone 2 - Boligfortetting i randsonene	1	x		114.76m^2

Tema uten treff:

Sone 3 - Fortetting kollektivakse og bydels-/nærsenter	Sone 3 - Fortetting kollektivakse og bydels-/nærsenter	Bydels-/nærsenter

Samfunnssikkerhet

Temadata - Samfunnssikkerhet - Skredfare og aktsomhetsområder

Link til kart



Utsatt for 100-årsskred

Utsatt for 1000-årsskred

Utsatt for 5000-årsskred

Skred analyseområde

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Utsatt for 1000-årsskred	1	x		0.47m^2
Utsatt for 5000-årsskred	1	x		139.33m^2
Skred analyseområde	1	x		4709.6m^2

Tema uten treff:

Utsatt for 100-årsskred	Jord- og flomskred - Potensiell skredfare

Temadata - Samfunnssikkerhet - Flom aktsomhet

Link til kart



Grundig kartlagt med funn
(Flom aktsomhetsdekning)

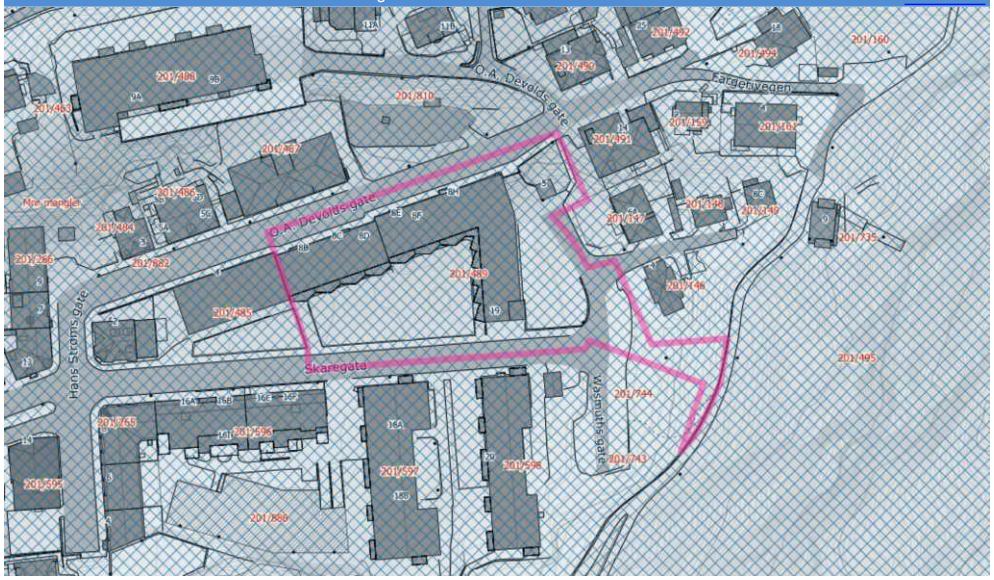
Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Grundig kartlagt med funn (Flom aktsomhetsdekning)	1	x		4709.6m^2

Tema uten treff:

Maksimal vannstandstigning <= 2,5 m	Maksimal vannstandstigning 2-3 m	Maksimal vannstandstigning 3-4 m
Maksimal vannstandstigning 4-5 m	Maksimal vannstandstigning 5-6 m	Maksimal vannstandstigning 6-7 m
Maksimal vannstandstigning 7-8 m	Flom aktsomhetsområde	Ikke kartlagt (Flom aktsomhetdekning)

Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo dekningsområde

Link til kart



Grundig kartlagt med funn

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Grundig kartlagt med funn	1	x		4709.6m^2

Tema uten treff:

Delvis kartlagt med funn	Ikke kartlagt	Ikke relevant
Ikke-systematisk kartlagt med funn	Innenfor jurisdiksjonsområde	Kartlagt uten funn
Utenfor jurisdiksjonsområde		

Temadata - Samfunnssikkerhet - Snø aktsomhet S3

Link til kart



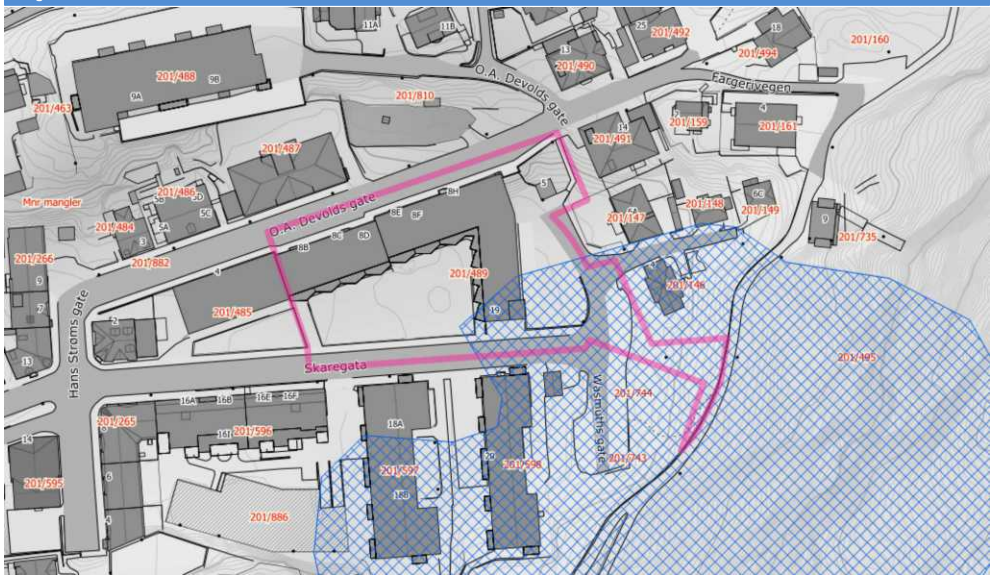
S3 Snøskred aktsomhetsområde

Skog med betydning for snøskredfare

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
S3 Snøskred aktsomhetsområde	1	x		3624.44m^2
Skog med betydning for snøskredfare	1	x		38.3m^2

Temadata - Samfunnssikkerhet - Snøskred aktsomhet S2 uten skogeffekt

Link til kart

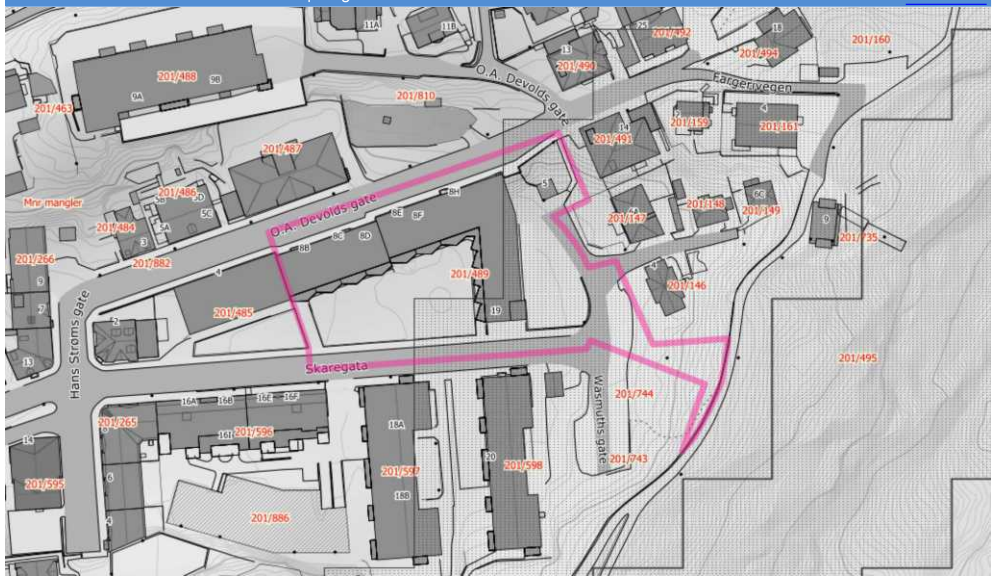


S2 Snøskred uten skogeffekt aktsomhetsområde

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
S2 Snøskred uten skogeffekt aktsomhetsområde	1	x		1266.68m^2

Temadata - Samfunnssikkerhet - Steinsprang aktsomhet

Link til kart



Steinsprang - Utløsningsområde

Steinsprang - Utløpsområde

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Steinsprang - Utløpsområde	1	x		2246.31m^2

Tema uten treff:

Steinsprang - Utløsningsområde

Eiendommer innenfor analyseområdet

Kommune	Gårdsnummer	Bruksnummer	Festenummer	Seksjonsnummer	Antall	Areal
1508	201	489	0	0	1	4709.60m^2

Bygninger innenfor analyseområdet

Byggtype	Antall	Areal
Stort frittliggende boligbygg på 5 etg el mer	1	1095.04m^2
Ukjent bygningstype	1	20.87m^2

Gjeldende arealformål i kommuneplaner/kommunedelplaner som berører analyseområdet

Formål	Status	Areal
Friområde	Nåværende	291.19m^2
Uteoppholdsareal	Nåværende	0.98m^2
Trase for teknisk infrastruktur	Nåværende	160.40m^2
Boligbebyggelse	Nåværende	4257.02m^2

Arealplaner innenfor analyseområdet

Plan id	Plannavn	Plantype	Status	Areal
2023006952	Ålesund sentrum - Brosundtunnel - detaljregulering	Detaljregulering	Planlegging igangsatt	2986.89m^2
1504446	Ålesund sentrum	Eldre reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan	4709.60m^2

Gjeldende reguleringsformål i reguleringsplaner som berører analyseområdet

Formål	Areal
Gate med fortau	1083.01m^2
Gangvei	45.42m^2
Kommunalteknisk virksomhet	113.65m^2
Blokkbebyggelse	2886.35m^2
Boliger	120.82m^2
Offentlig friområde	288.20m^2
Felles avkjørsel	172.16m^2

Datasett uten treff/status ukjent (31)

Temadata - Barnetråkk	Temadata - Energi
Temadata - Forurensning - Grunn	Temadata - Forurensning - Støy
Temadata - Friluftsliv	Temadata - Geologi - Bergrettigheter, marin grense, grunnvann, grus-, pukk-, og mineralressurser
Temadata - Kyst og fiskeri	Temadata - Landbruk - Reindrift
Temadata - Natur - Villreinområder, naturvernområder, foreslåtte naturvernområder, artsdata og kulturlandskap	Temadata-natur-Nedbørfelt
Temadata-natur-Inngrepsfrie Naturområder	Temadata - Plan
Temadata - Plan - Kulturminner - Temaplan 2016/2017	Temadata - Samferdsel
Temadata - Samfunnssikkerhet - Flomsoner	Temadata - Samfunnssikkerhet - Flomsoner Åknes
Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2024 - Middelhøyvann	Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2024 - Øvre estimat
Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2024 - 20-års stormflo	Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2024 - 200-års stormflo
Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2024 - 1000-års stormflo	Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2100 - Middelhøyvann
Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2100 - Øvre estimat	Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2100 - 200-års stormflo
Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2100 - 1000-års stormflo	Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2150 - Middelhøyvann
Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2150 - Øvre estimat	Temadata - Samfunnssikkerhet - Forsvaret
Temadata - Samfunnssikkerhet - Skredhendelser og kvikkleire	Temadata - Samfunnssikkerhet - Snøskred aktsomhet S2 med skogeffekt
Temadata - Tilgjengelighet	

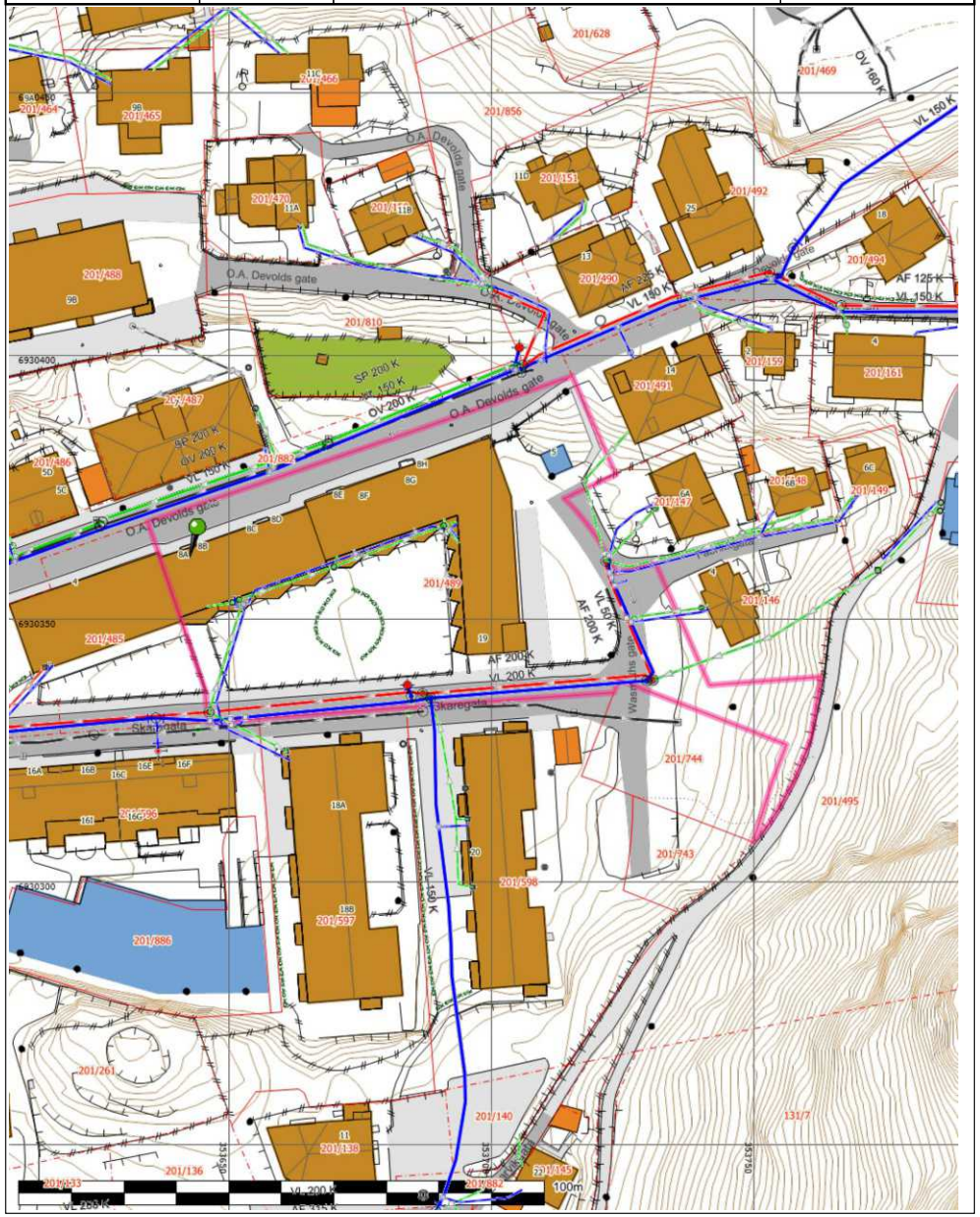
Du mangler tilgang til ett eller flere datasett. Disse datasettene er dermed utelatt fra analysen og vil kreve en manuell kontroll.

Ålesund kommune

Ledningskart

Eiendom:	Gnr: 201	Bnr: 489	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	O.A. Devolds gate 8A 6002 ÅLESUND, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Kommunalveg gatenavn.
- Mast
- Flaggstang
- Gjerde
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Vegdekkekant
- Udefinerte bygg
- Næring og carport
- Gang- og sykkelveg
- Trapp
- Høydekurve 1m Ålesund
- Privatveg gatenavn.
- Grenselinje nøyaktig måling
- Hekk
- Loddrett mur
- Mønelinje
- Taksprang
- Takkant Annen Bygning
- Sti
- Bolig
- Hydrant
- Veg
- Skrå forstøtningsmur
- Eiendomsteig
- Gatelys (belysningspunkt)
- Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet
- Frittstående mur
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Annet vegareal avgrensning
- Takoverbygg
- Garasje, carport og uthus
- Kumlokk
- Parkeringsområde
- Forsenkningskurve Ålesund
- Lekeplass

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

- Euopa-Riksveg
- Fylkesveg
- Kommunal veg
- Privat veg
- Offentlig gang og sykkelveg
- Kommunal gang og sykkelveg
- Privat gang og sykkelveg
- Traktoveg midtlinje

Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata

- A VAPåskrift (1:1.000)
- Hydrant
- Kum
- Pumpestasjon
- Renseanlegg
- Sandfangskum
- Slamavskiller
- Slamavskiller
- Sluk
- Sluk
- AvløpFelles
- Drensledning
- Overvannsledning
- Spillvannsledning
- Trekkrør
- Vannledning
- Datakabel
- Gassledning

Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.
Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.
Ved prosjektering/opparbeiding av nye ledningsanlegg som skal tilknyttes eksisterende kommunalt ledningsanlegg må prosjektansvarlig/byggherre selv foreta nødvendig kvalitetskontroll i forhold til gitte ledningsdata fra ledningskartverket i kommunen.

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

B Barnehage	**N** Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	**PF** Plasskrevende varer
O Deponi	**P** Parkering
G Gravsted	**O** Omsorgssenter
H Sykehus	**S** Skole
K Kontor	**T** Terminal
F Forretning	

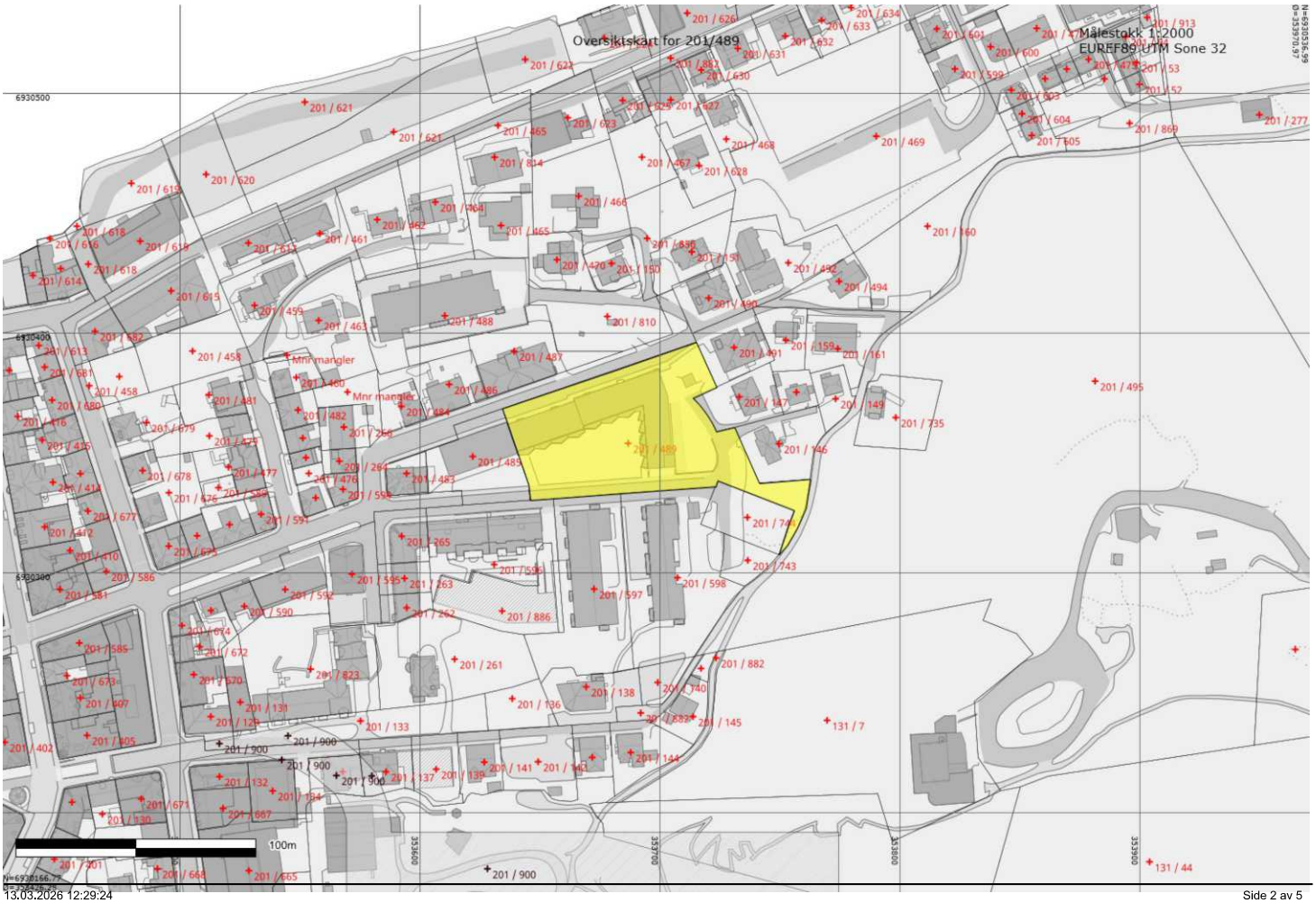
Ålesund kommune

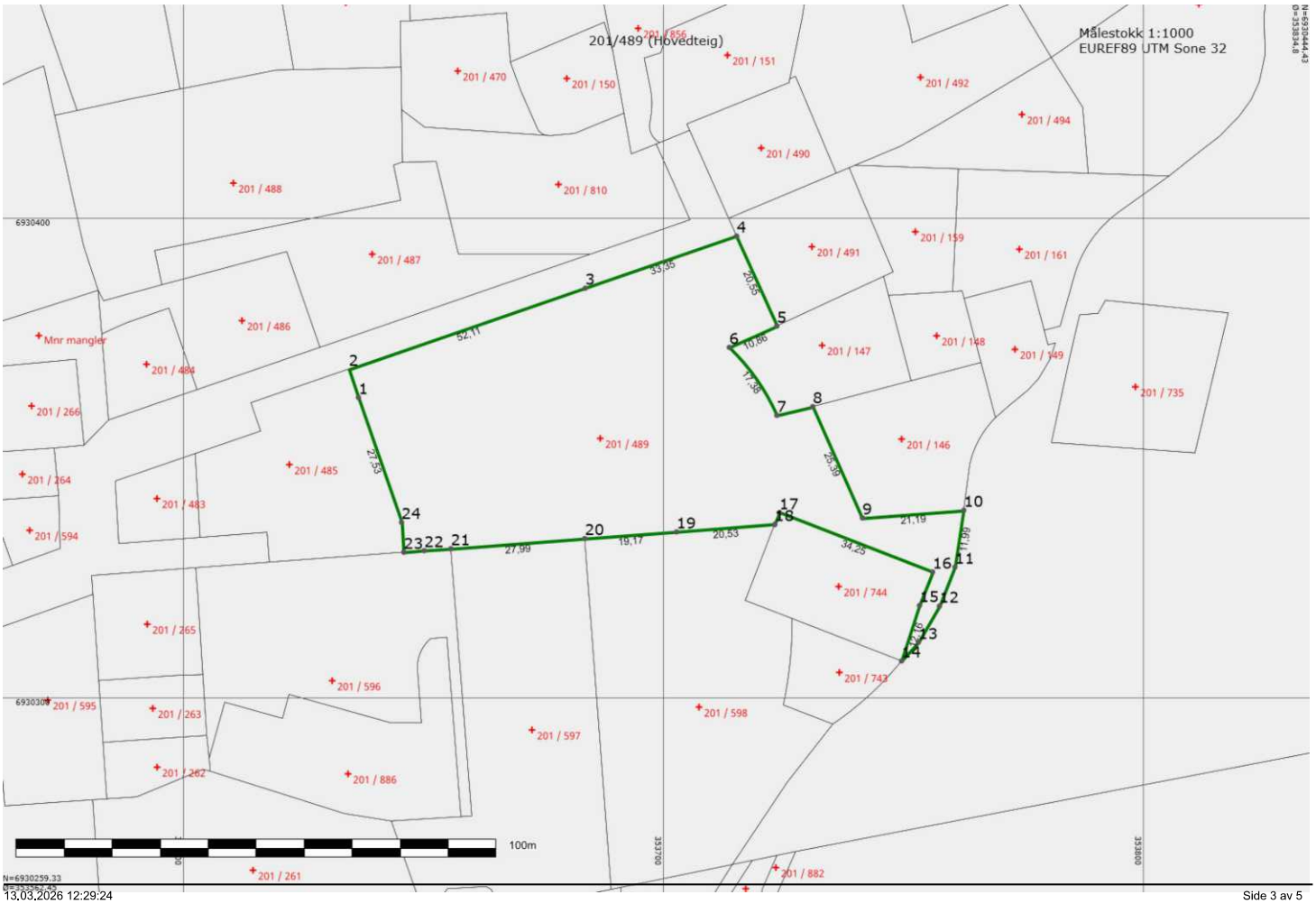
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
1508 - Ålesund kommune	**201**	**489**	**0**	**0**

Orientering om matrikkelkart

Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Matrikkelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpelinjer. Fargene på grensene i kartet forteller hvilken nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfra blir de gradvis mer unøyaktige mot rød, som er skissenøyaktighet.





98

Areal og koordinater

Areal: 4709,60 Arealmerknad:

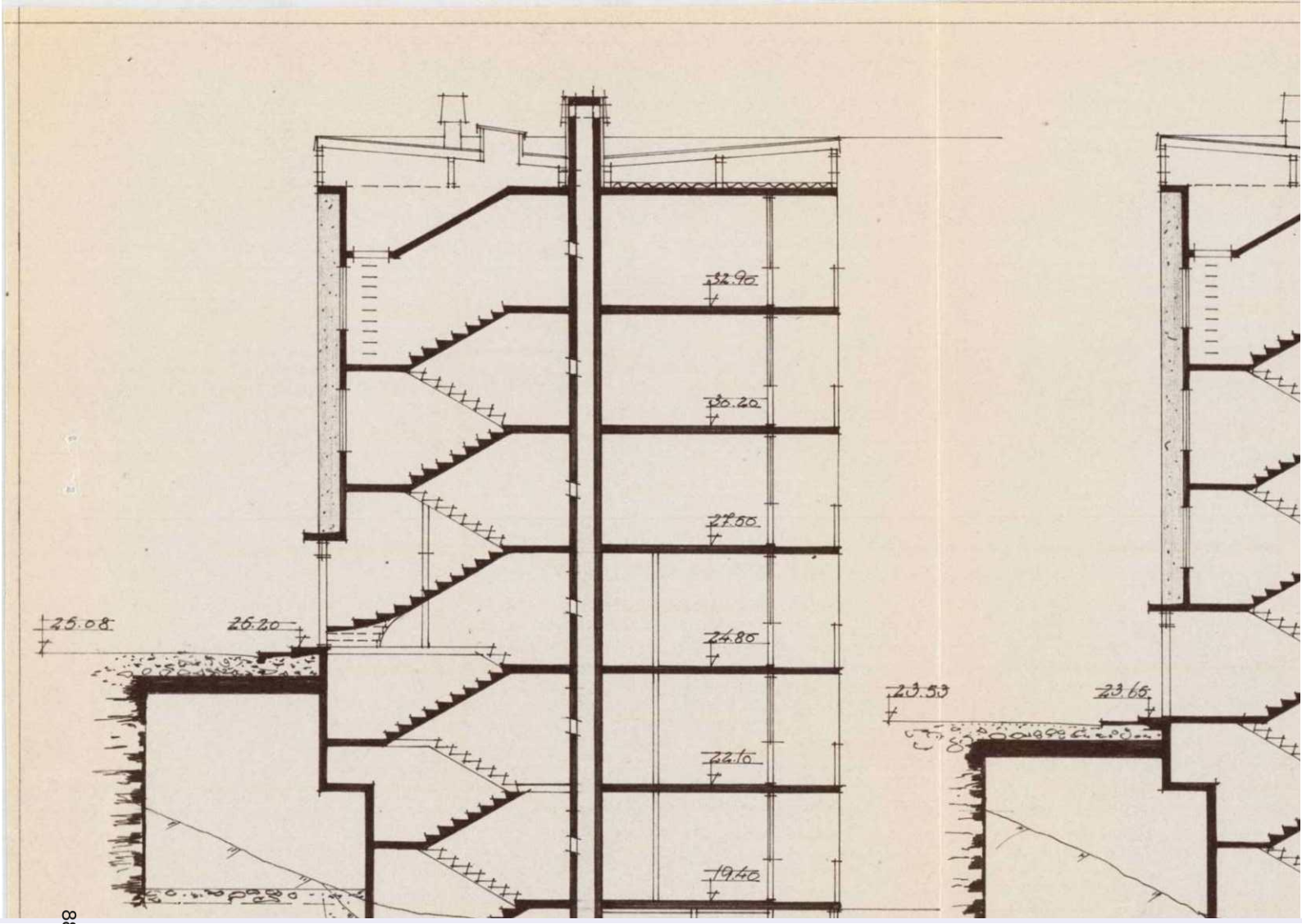
Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6930353,96 Øst: 353686,97

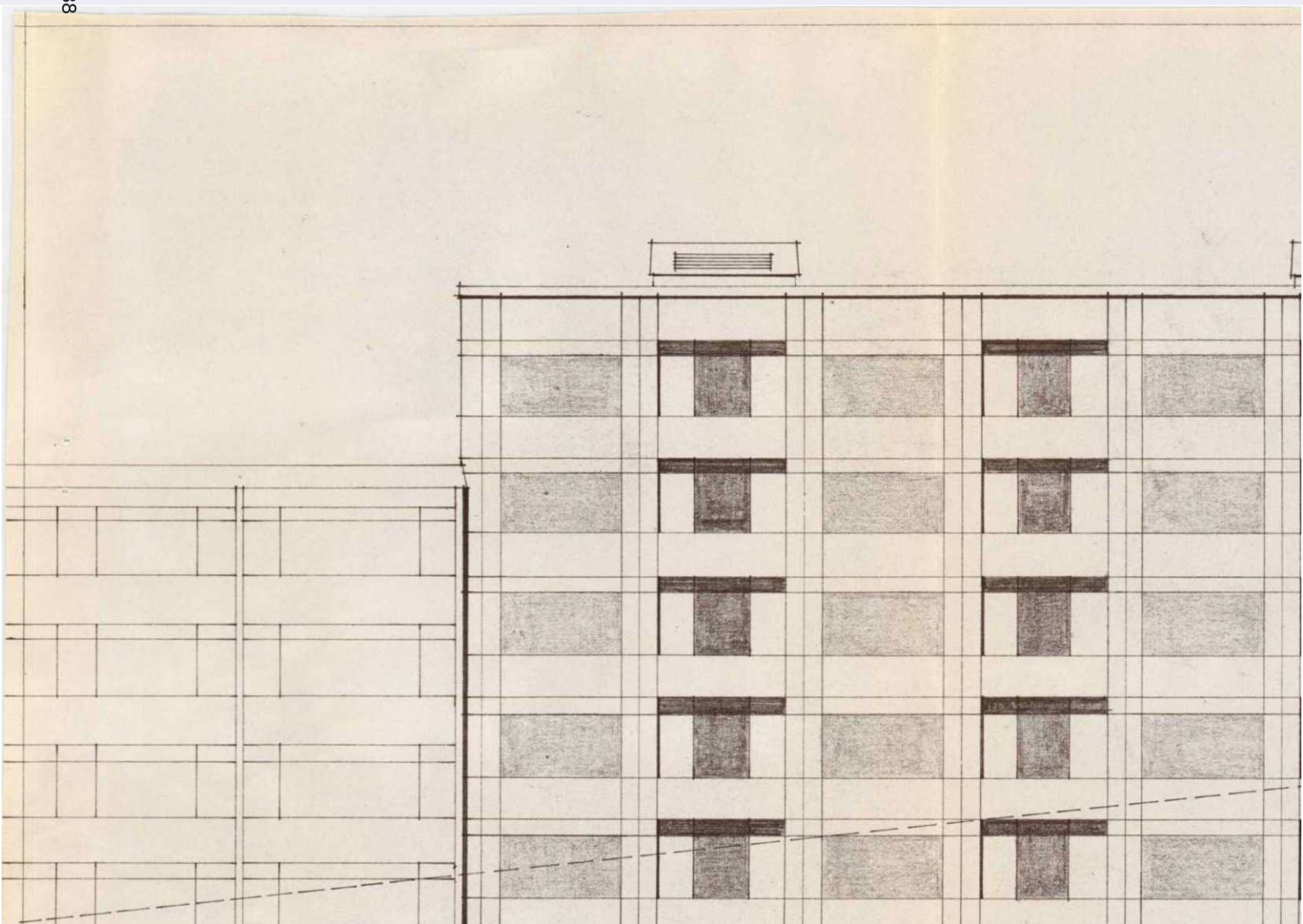
Ytre avgrensning

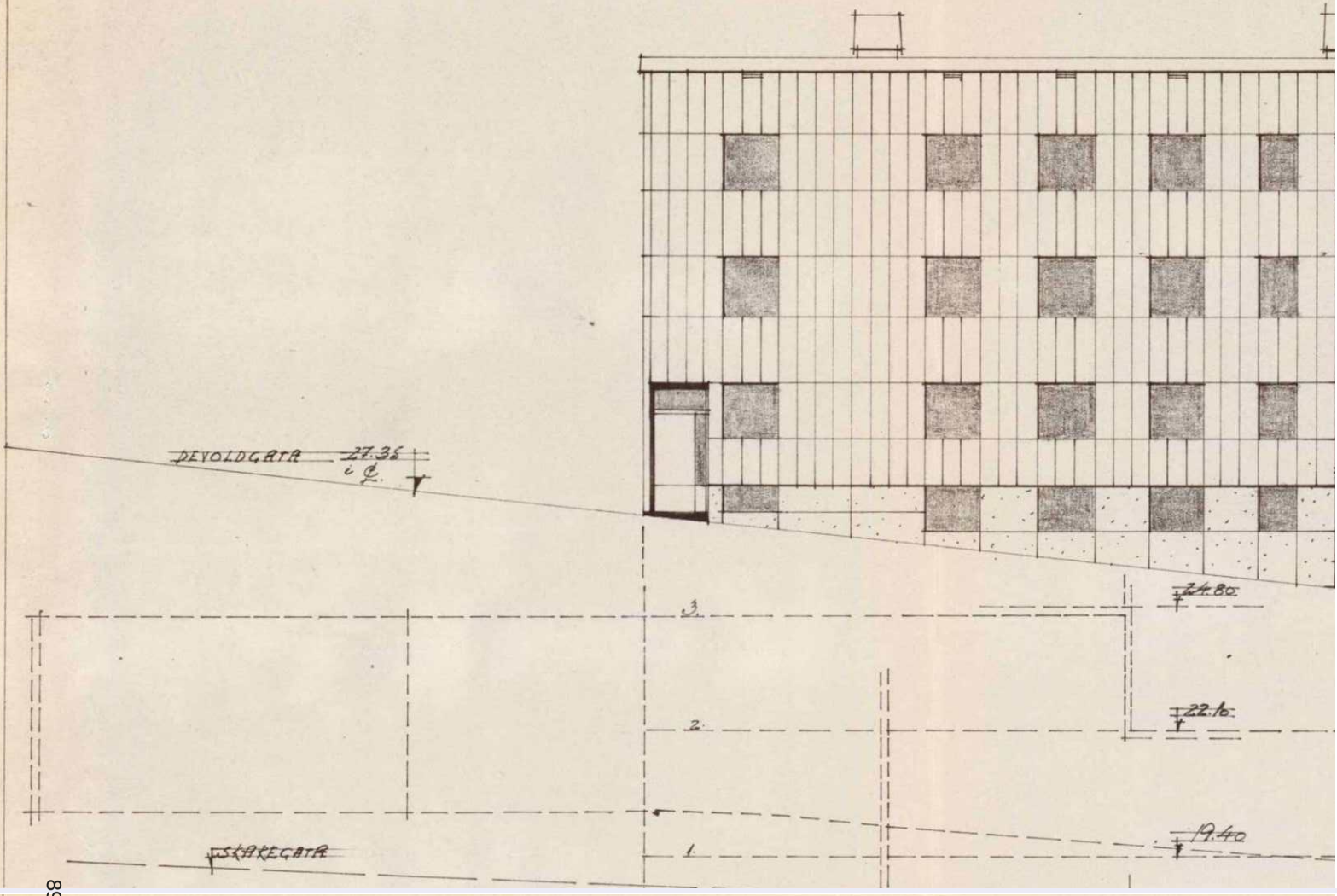
Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6930362,52	353636,57	Ikke spesifisert	Umerket	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	
			6,25	Ikke hjelpelinje		10	
2	6930368,43	353634,54	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			52,11	Ikke hjelpelinje		14	
3	6930385,32	353683,84	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	14	
			33,35	Ikke hjelpelinje		14	
4	6930396,18	353715,37	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	14	
			20,55	Ikke hjelpelinje		14	
5	6930377,42	353723,75	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	14	
			10,86	Ikke hjelpelinje		14	
6	6930372,97	353713,84	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	14	45,25
			17,38	Ikke hjelpelinje		14	
7	6930358,81	353723,74	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	14	
			7,71	Ikke hjelpelinje		14	
8	6930360,61	353731,24	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	14	
			25,39	Ikke hjelpelinje		14	
9	6930337,42	353741,58	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	14	
			21,19	Ikke hjelpelinje		14	
10	6930339,01	353762,71	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	14	
			11,99	Ikke hjelpelinje		14	
11	6930327,16	353760,86	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	14	
			8,76	Ikke hjelpelinje		14	
12	6930319,02	353757,62	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	14	
			8,73	Ikke hjelpelinje		14	
13	6930311,47	353753,24	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	14	
			5,23	Ikke hjelpelinje		14	
14	6930307,58	353749,74	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	14	

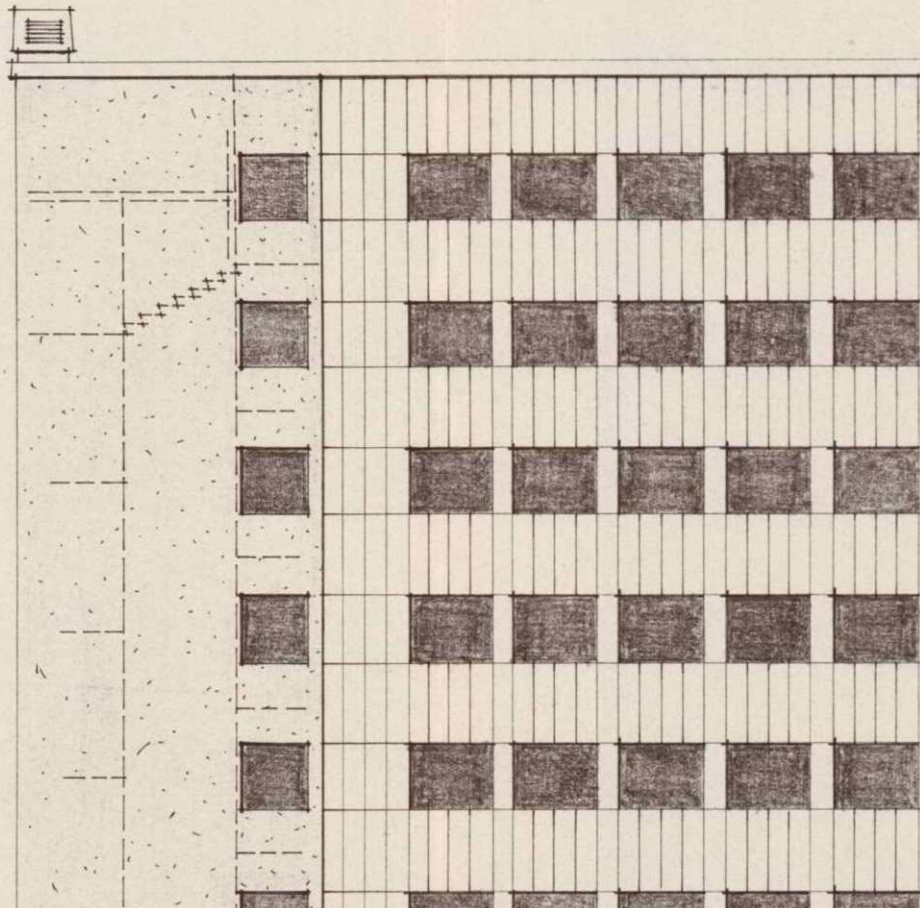
			12,16	Ikke hjelpelinje		14	
15	6930319,15	353753,48	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	14	
			7,50	Ikke hjelpelinje		14	
16	6930326,14	353756,19	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	14	
			34,25	Ikke hjelpelinje		14	
17	6930338,50	353724,25	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	14	
			2,63	Ikke hjelpelinje		14	
18	6930336,04	353723,31	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	14	
			20,53	Ikke hjelpelinje		14	
19	6930334,49	353702,84	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	14	
			19,17	Ikke hjelpelinje		14	
20	6930333,11	353683,72	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	14	
			27,99	Ikke hjelpelinje		14	
21	6930331,01	353655,81	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	14	
			5,57	Ikke hjelpelinje		14	
22	6930330,59	353650,26	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	9	
			4,26	Ikke hjelpelinje		10	
23	6930330,26	353646,01	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			6,25	Ikke hjelpelinje		10	
24	6930336,49	353645,54	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			27,53	Ikke hjelpelinje		10	

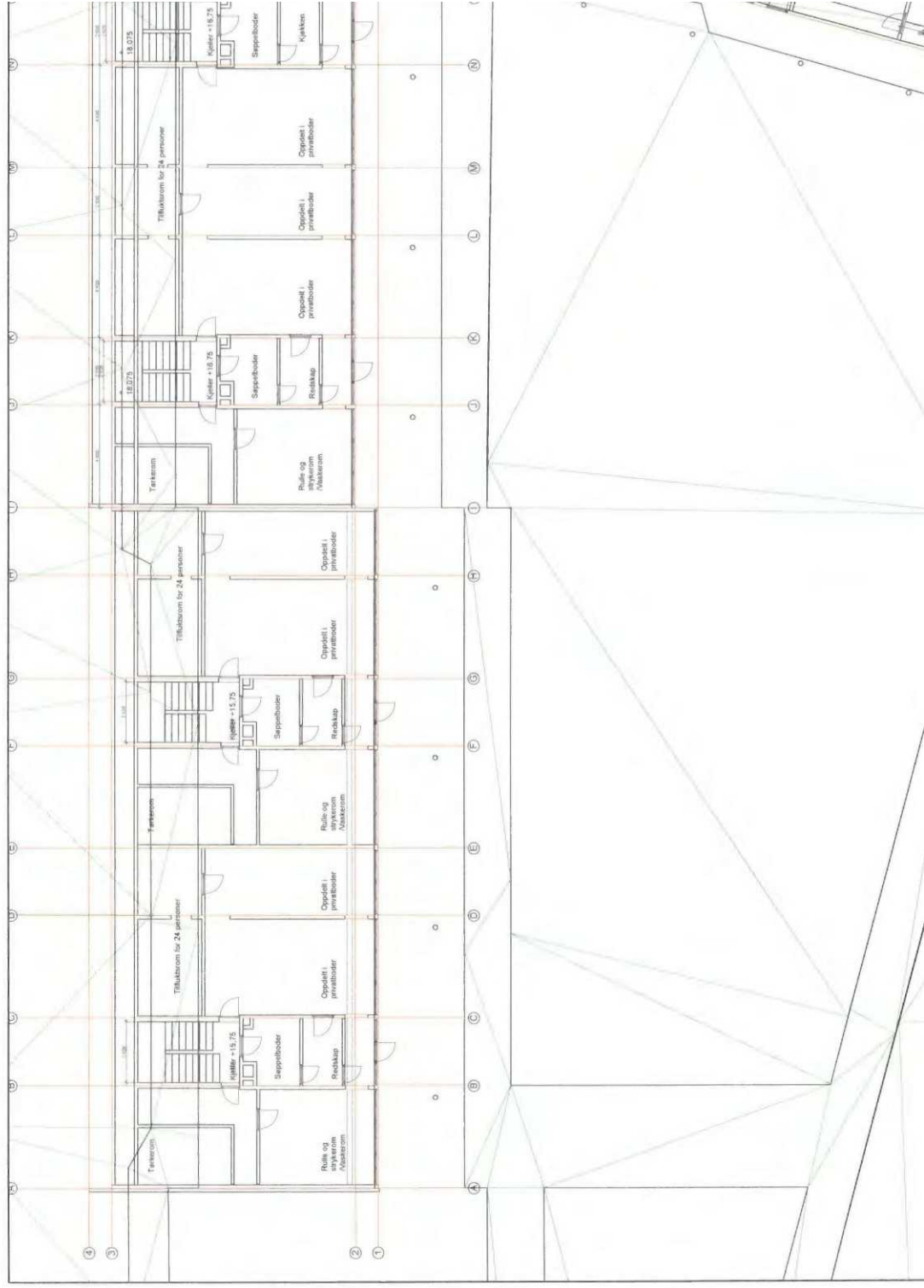


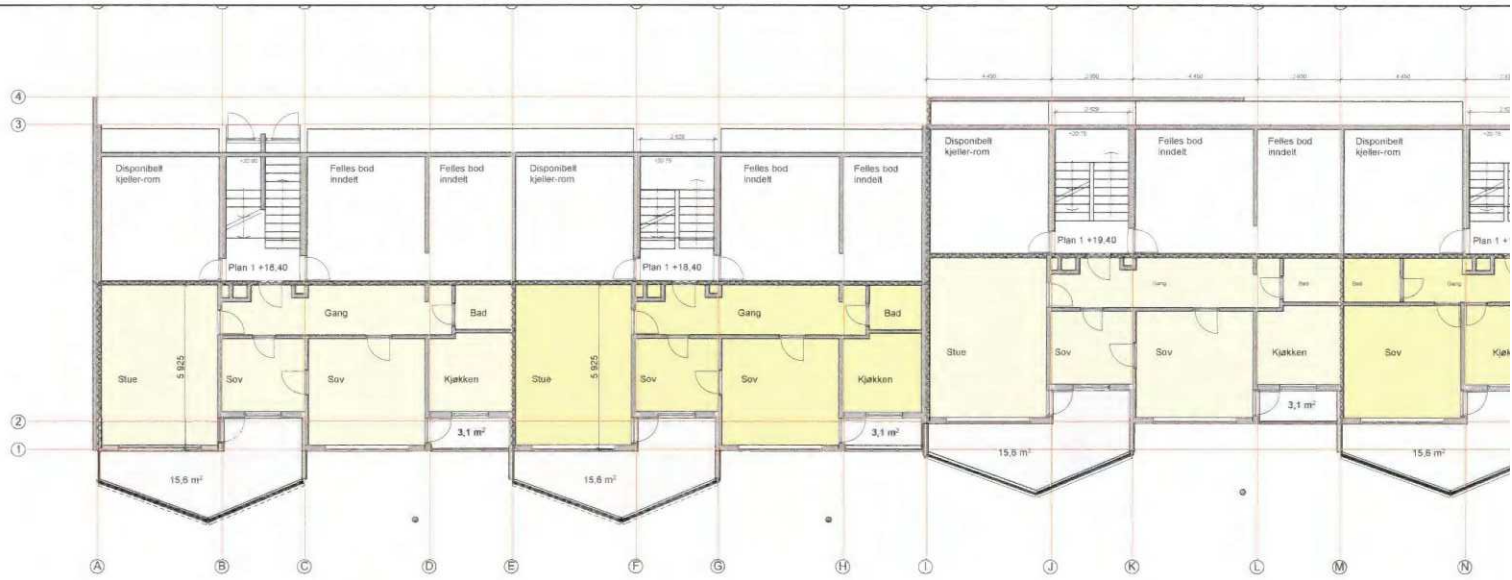

32.90
30.20
27.50
24.80
22.10
19.40
25.08
26.20
23.53
23.66

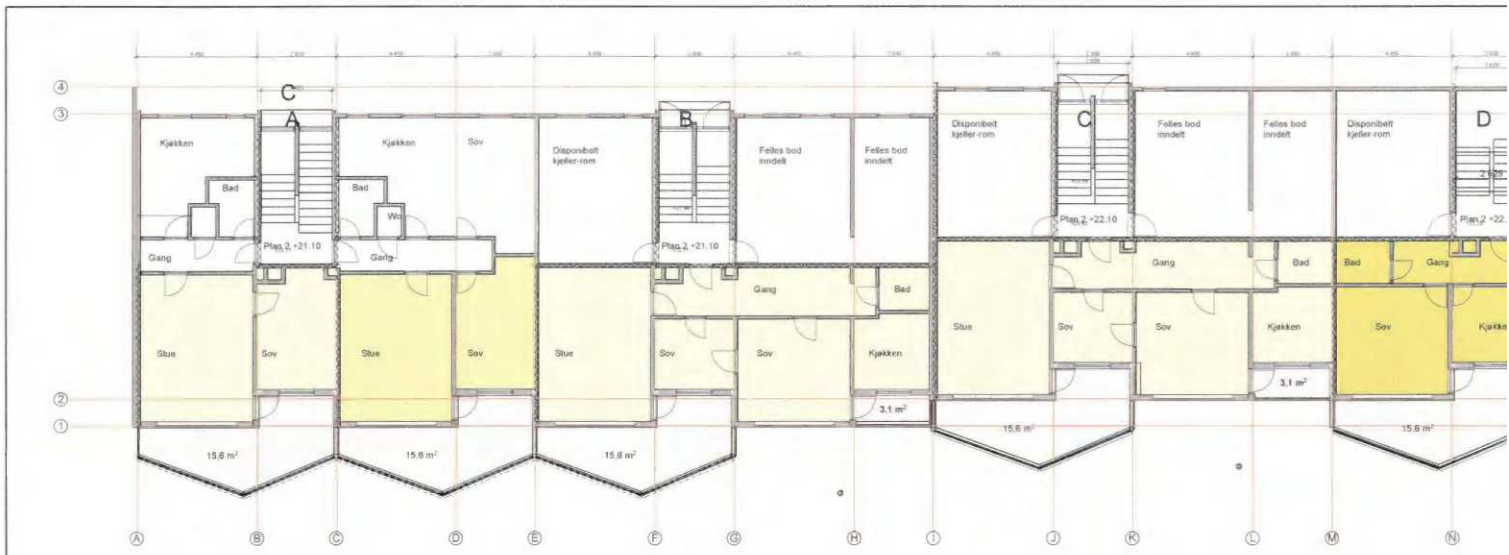


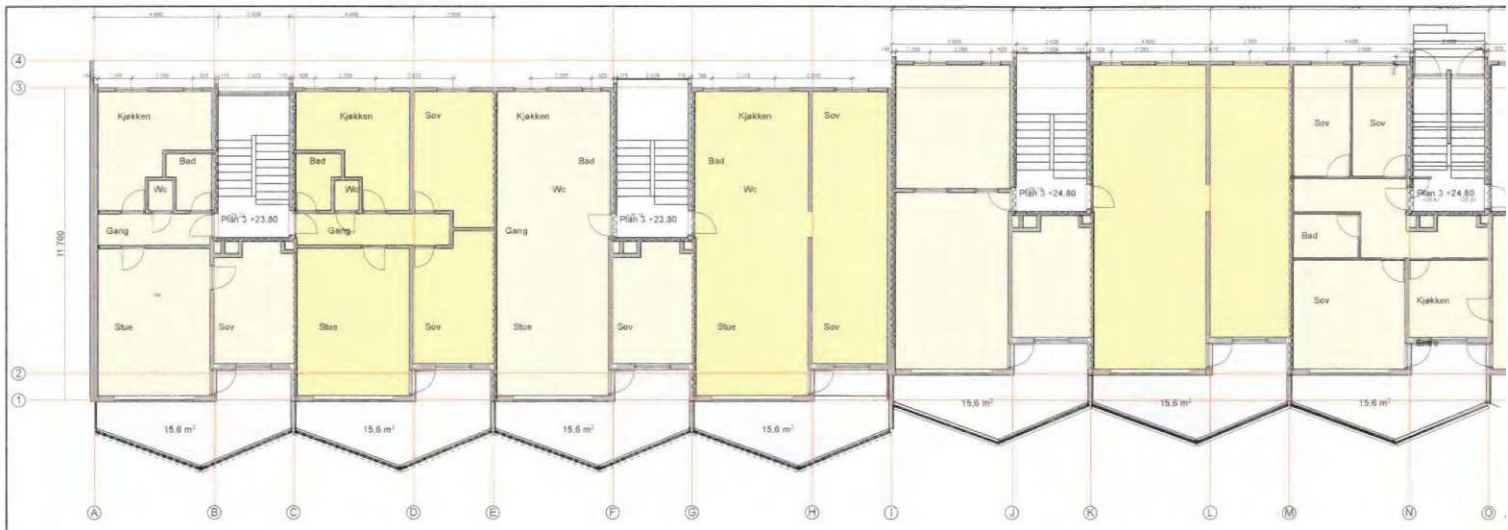

DEVOLOGATA 27.35
i Q.
24.80
3
22.10
2
19.40
1
SKAREGATA




Tilluftsrom for 24 personer
Oppdelt i privatboder
Kjeller +15.75
Kjeller +16.75
Kjeller +18.075
Sepptboder
Redskap
Kjøkken
Tankrom
Rulle og stigerom /Maskinrom


Disponibelt kjeller-rom
Felles bod inndelt
Felles bod inndelt
Disponibelt kjeller-rom
Felles bod inndelt
Felles bod inndelt
Disponibelt kjeller-rom
Felles bod inndelt
Felles bod inndelt
Disponibelt kjeller-rom
Plan 1 +18,40
Plan 1 +18,40
Plan 1 +19,40
Gang
Bad
Gang
Bad
Stue
5.925
Sov
Sov
Kjøkken
Stue
5.925
Sov
Sov
Kjøkken
Stue
Sov
Sov
Kjøkken
Sov
3,1 m²
3,1 m²
3,1 m²
15,6 m²
15,6 m²
15,6 m²
15,6 m²
A
B
C
D
E
F
G
H
I
J
K
L
M
N
1
2
3
4


C
A
B
C
D
Kjøkken
Bad
Gang
Plan 2 +21.10
Kjøkken
Bad
W
Gang
Plan 2 +21.10
Sov
Disponibelt kjeller-rom
Felles bod inndelt
Felles bod inndelt
Plan 2 +22.10
Gang
Bad
Bad
Gang
Stue
Sov
Stue
Sov
Stue
Sov
Sov
Kjøkken
Stue
Sov
Sov
Kjøkken
Sov
3,1 m²
3,1 m²
15,6 m²
15,6 m²
15,6 m²
15,6 m²
15,6 m²
A
B
C
D
E
F
G
H
I
J
K
L
M
N
1
2
3
4

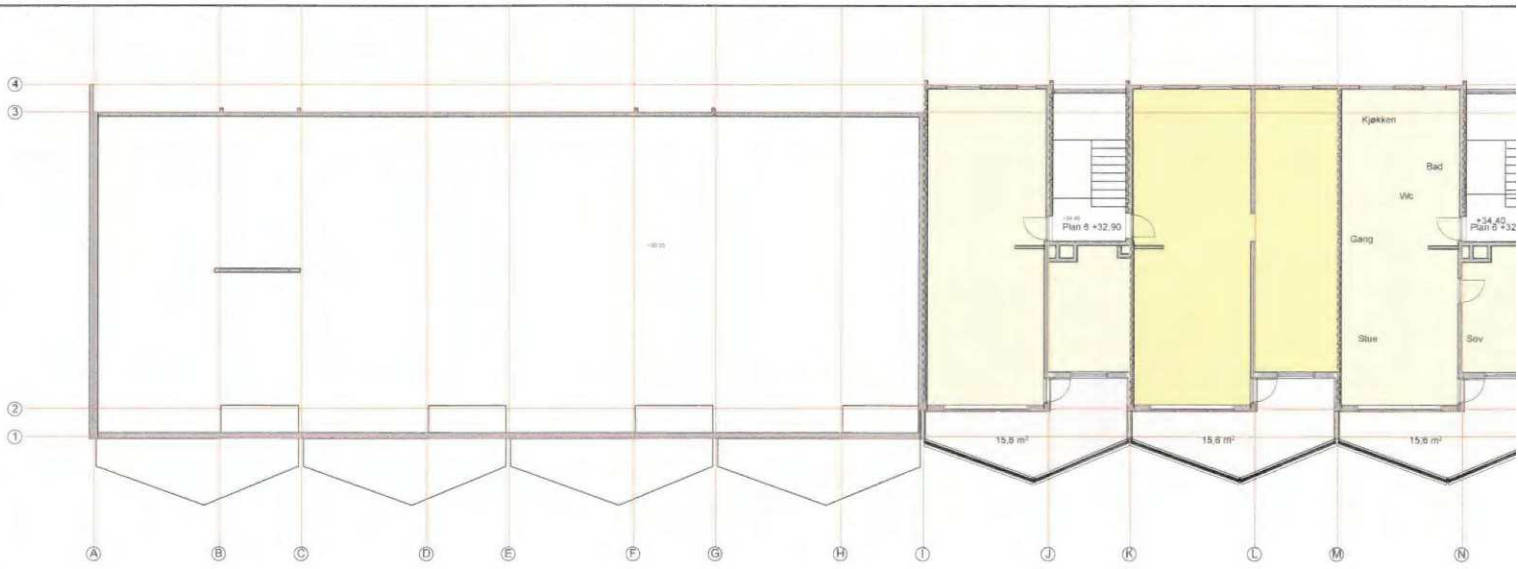

Kjøkken
Bad
Wc
Gang
Stue
Sov
Plan 3 +23,80
Plan 3 +23,80
Plan 3 +24,80
Plan 3 +24,80
11 700
15,6 m²
15,6 m²
15,6 m²
15,6 m²
15,6 m²
15,6 m²
15,6 m²
A B C D E F G H I J K L M N O
1 2 3 4

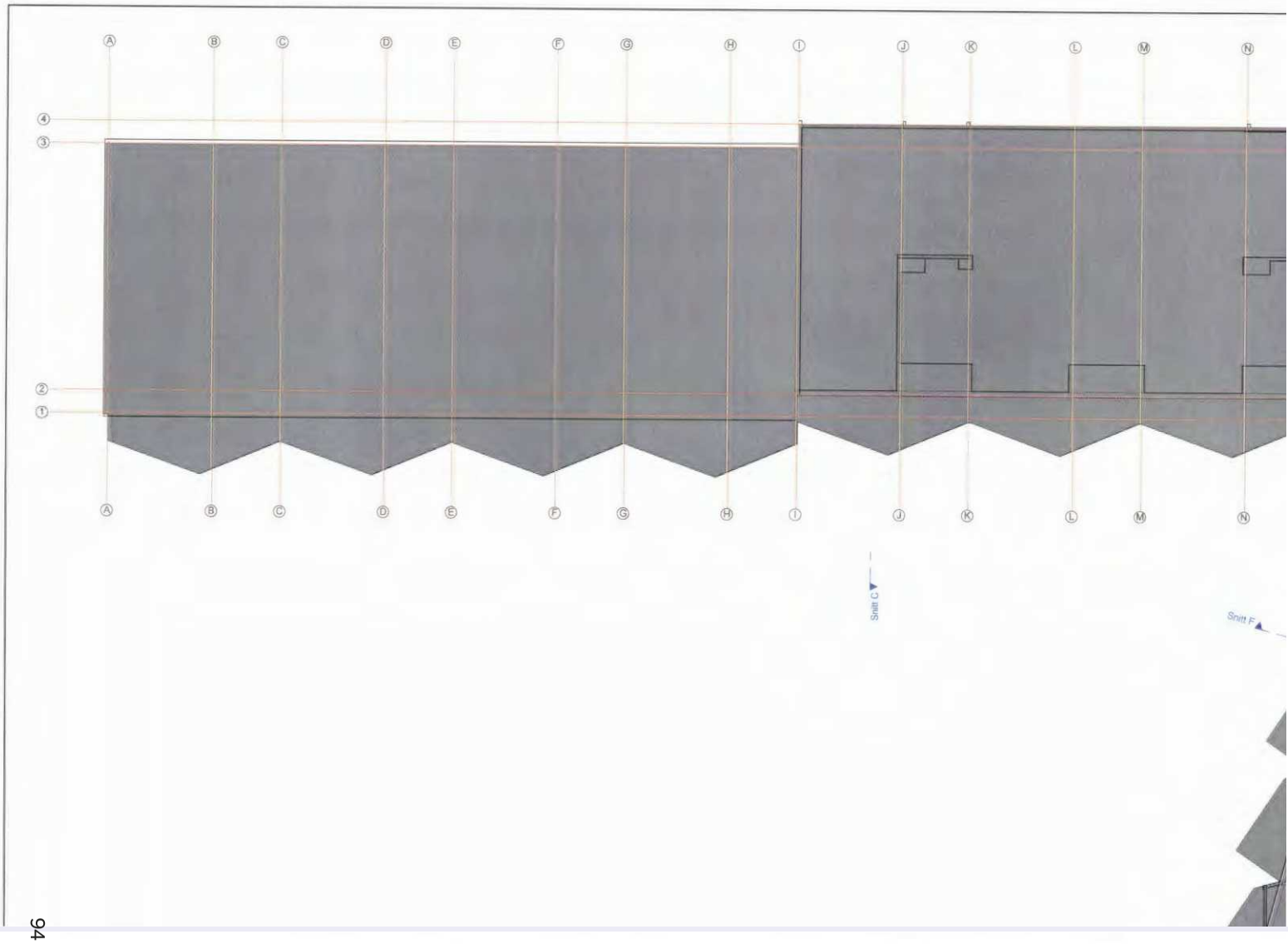

8,6 m²
8,6 m²
8,6 m²


Kjøkken
Bad
Wc
Gang
Stue
Sov
Plan 4 +26,50
Plan 4 +26,50
Plan 4 +27,50
Plan 4 +23
15,6 m²
15,6 m²
15,6 m²
15,6 m²
15,6 m²
15,6 m²
15,6 m²
A B C D E F G H I J K L M N
1 2 3 4

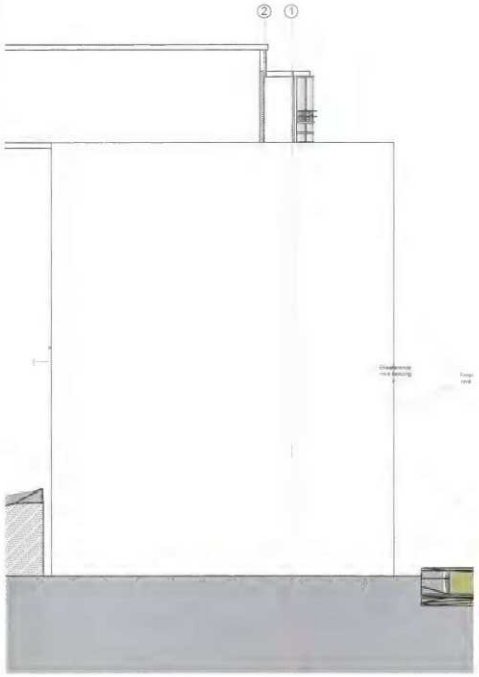

8,6 m²
8,6 m²


Kjøkken
Sov
Bad
Wc
Gang
Stue
Plan 5 +29,20
Plan 5 +30,20
15,6 m²
3.850
3.350
2.400
1.000


Kjøkken
Bad
Wc
Gang
Stue
Sov
Plan 6 +32,90
15,6 m²


A B C D E F G H I J K L M N
4
3
2
1
Snitt C
Snitt F


4 3 2 1
2
+36,57
Tak
+35,57
7 Etasje
+32,90
6 Etasje
+30,20
5 Etasje
+27,50
4 Etasje
+24,80
3 Etasje
+22,10
2 Etasje
+19,40
1 Etasje
14 470
2 700
Trapperom
Ingen økning i balkongdybde

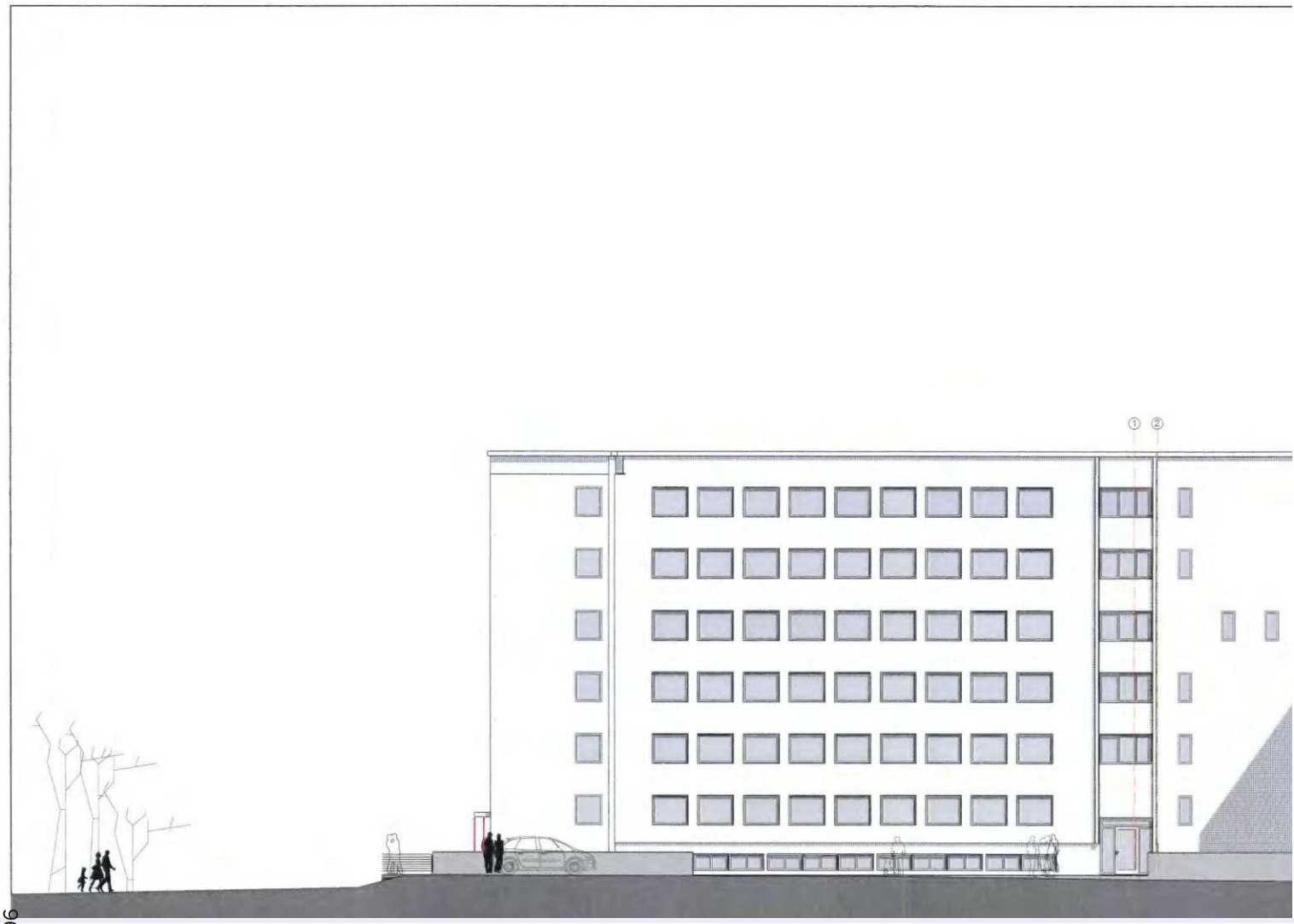


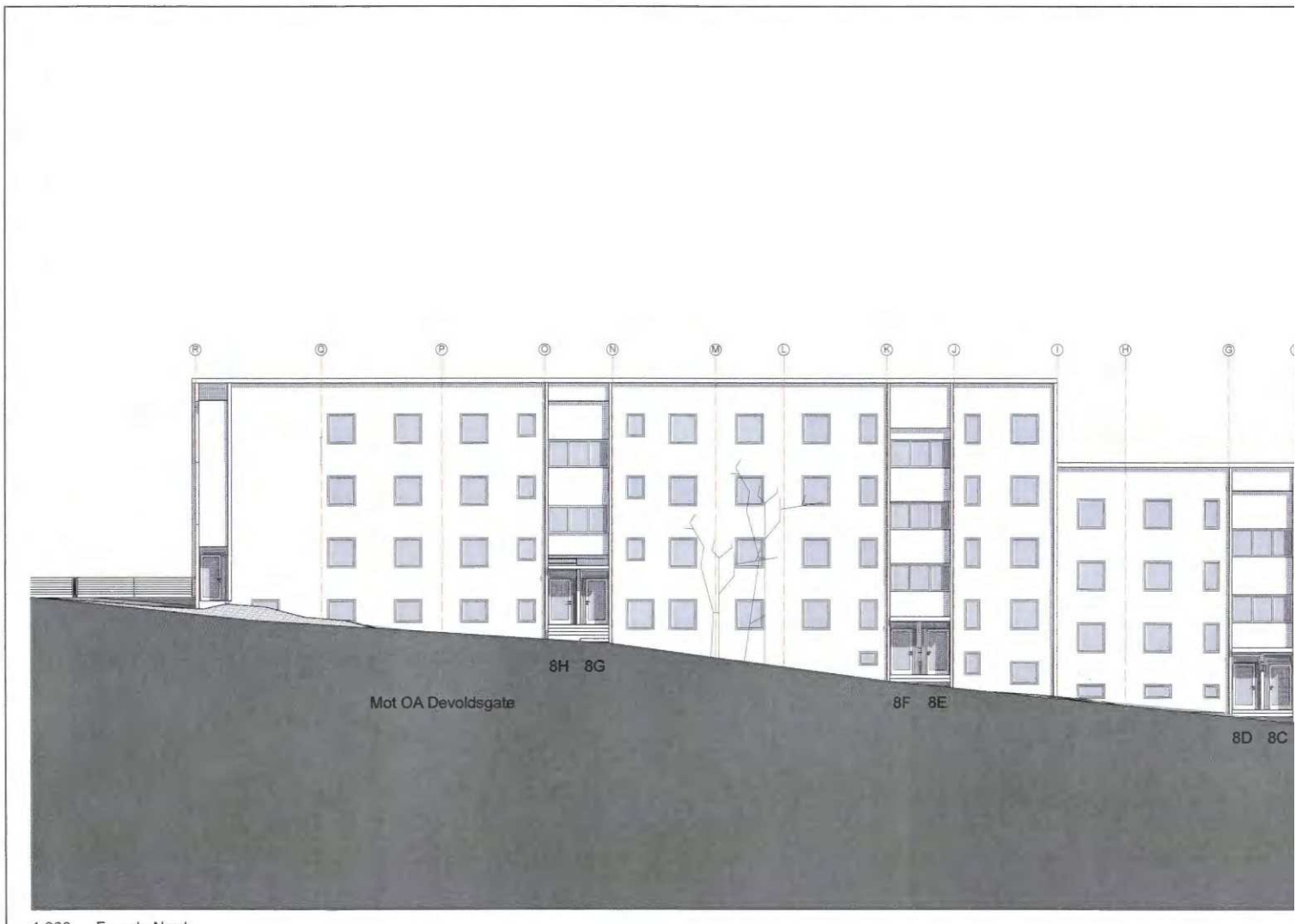
Fasade vest bygg mot OA Devoldsgate

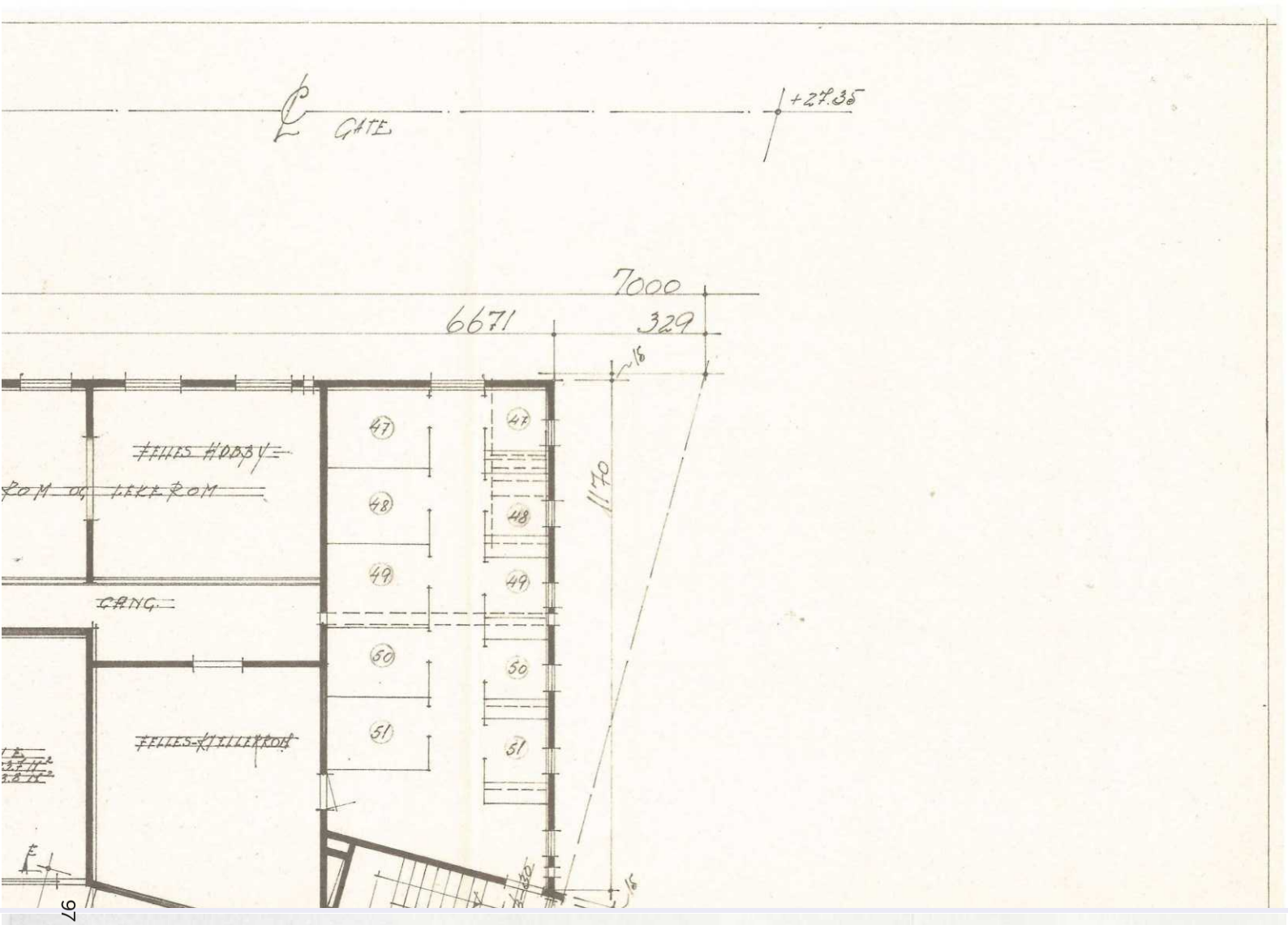


Fasade vest
snitt gjennon



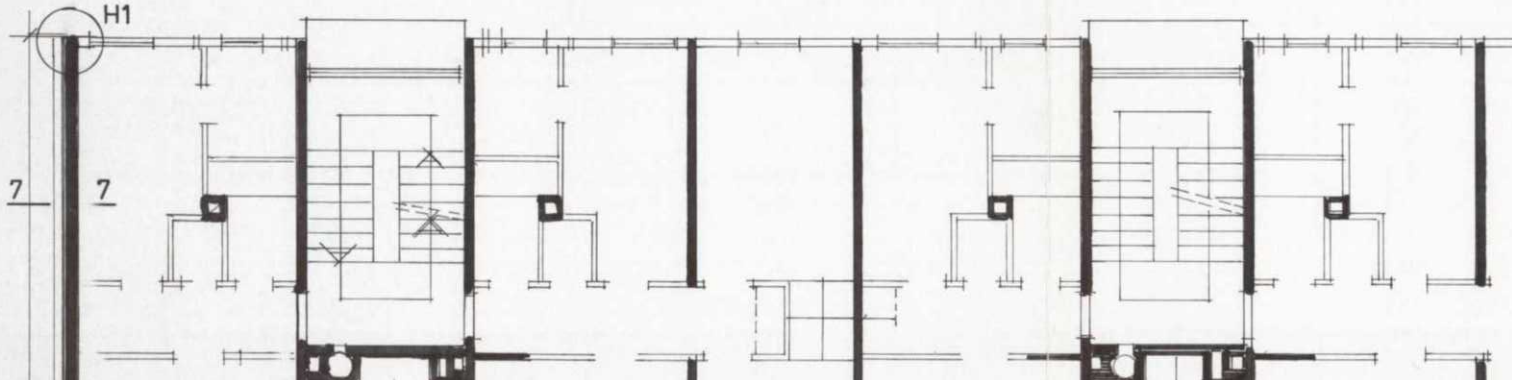

① ②

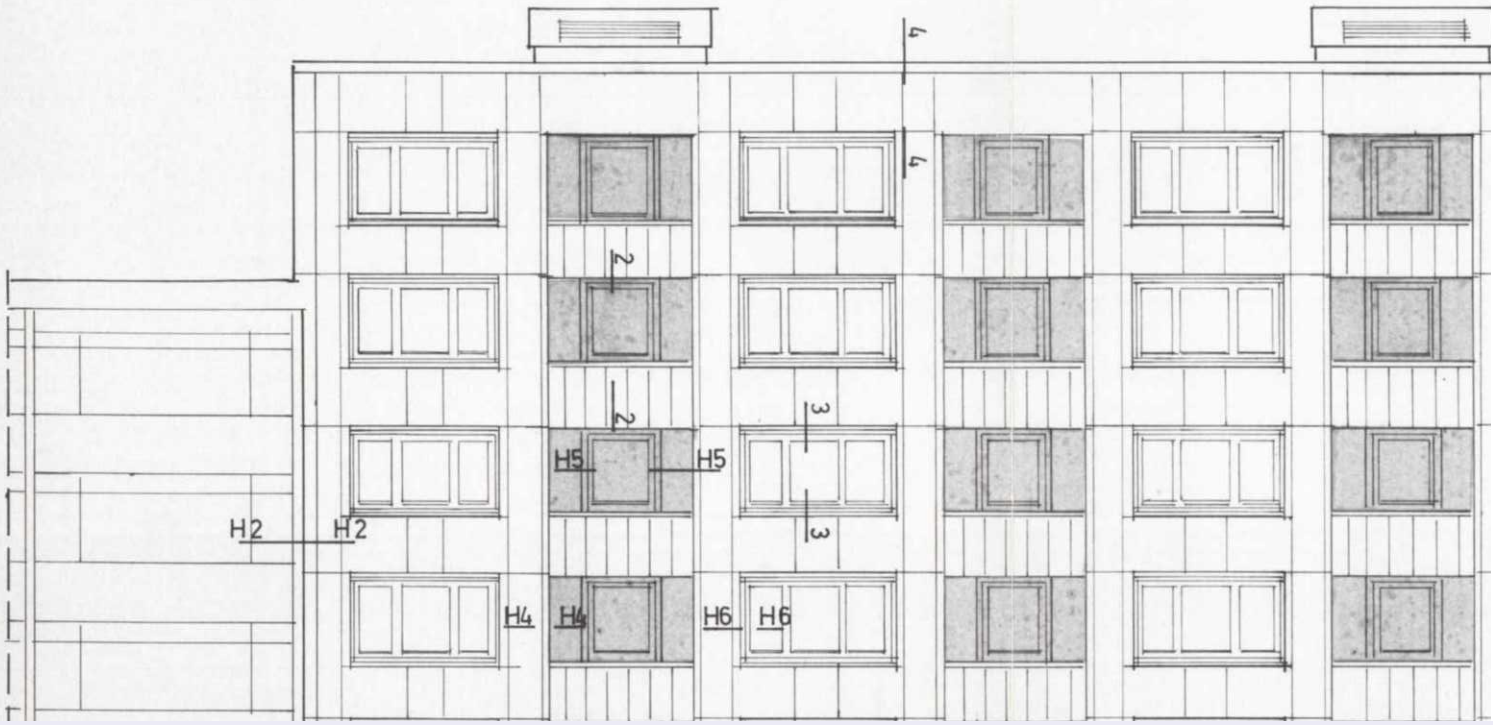

R
Q
P
O
N
M
L
K
J
I
H
G
8H 8G
Mot OA Devoldsgate
8F 8E
8D 8C



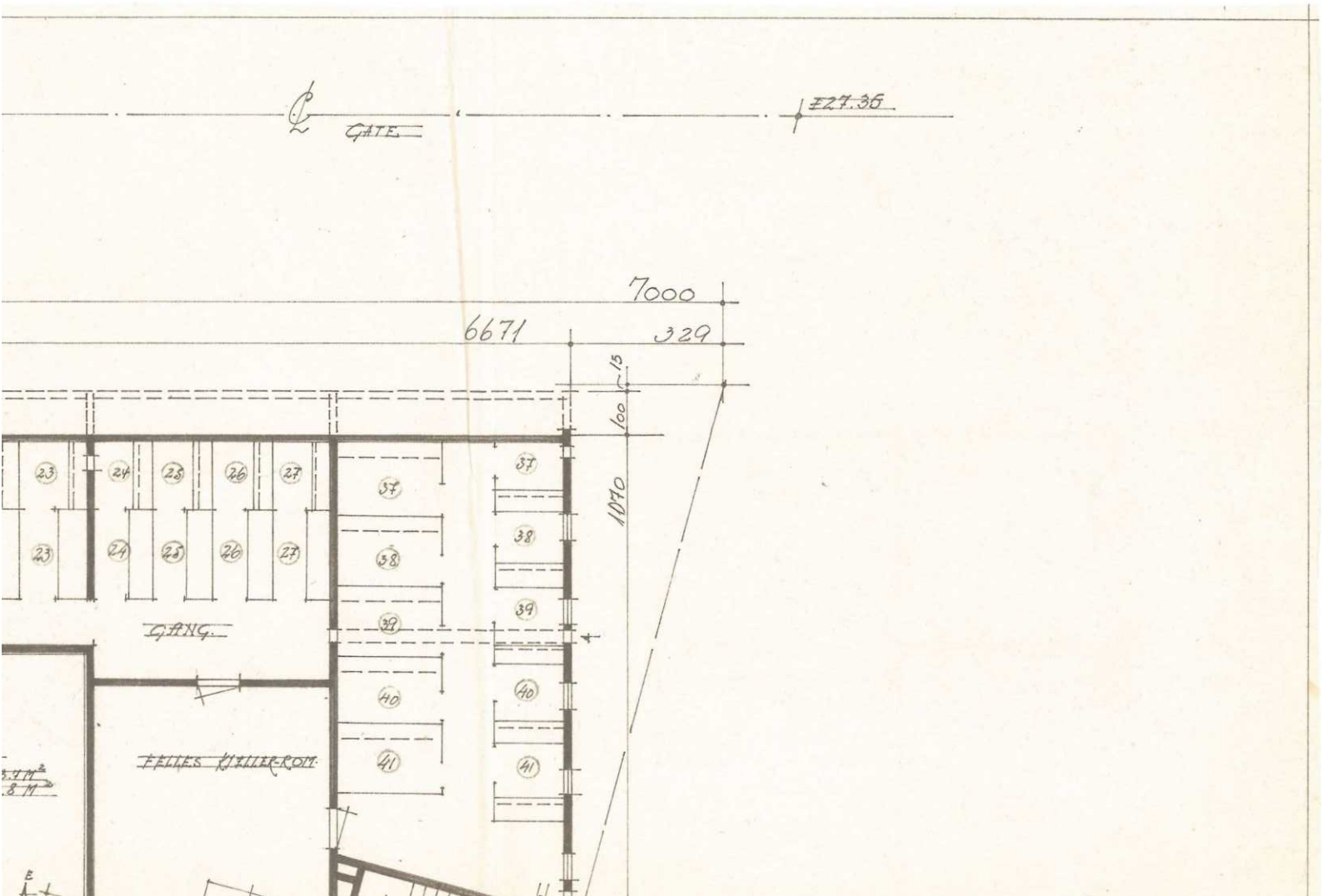
97

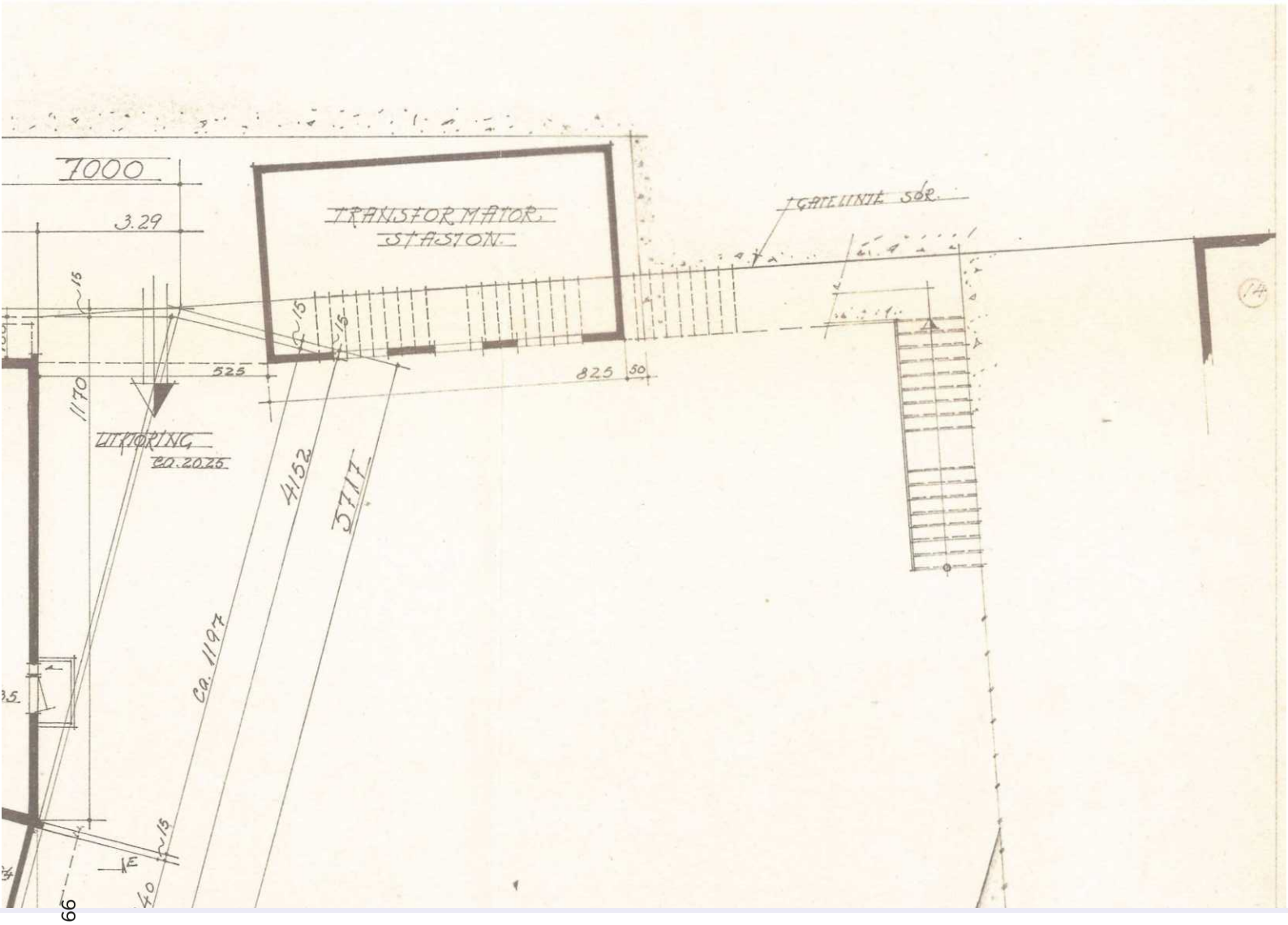
2 GAVLVEGGER OVER TAK:
100 mm TILLEGGSISOLASJON
NY PLATEKLEDNING, 5 mm STENEX

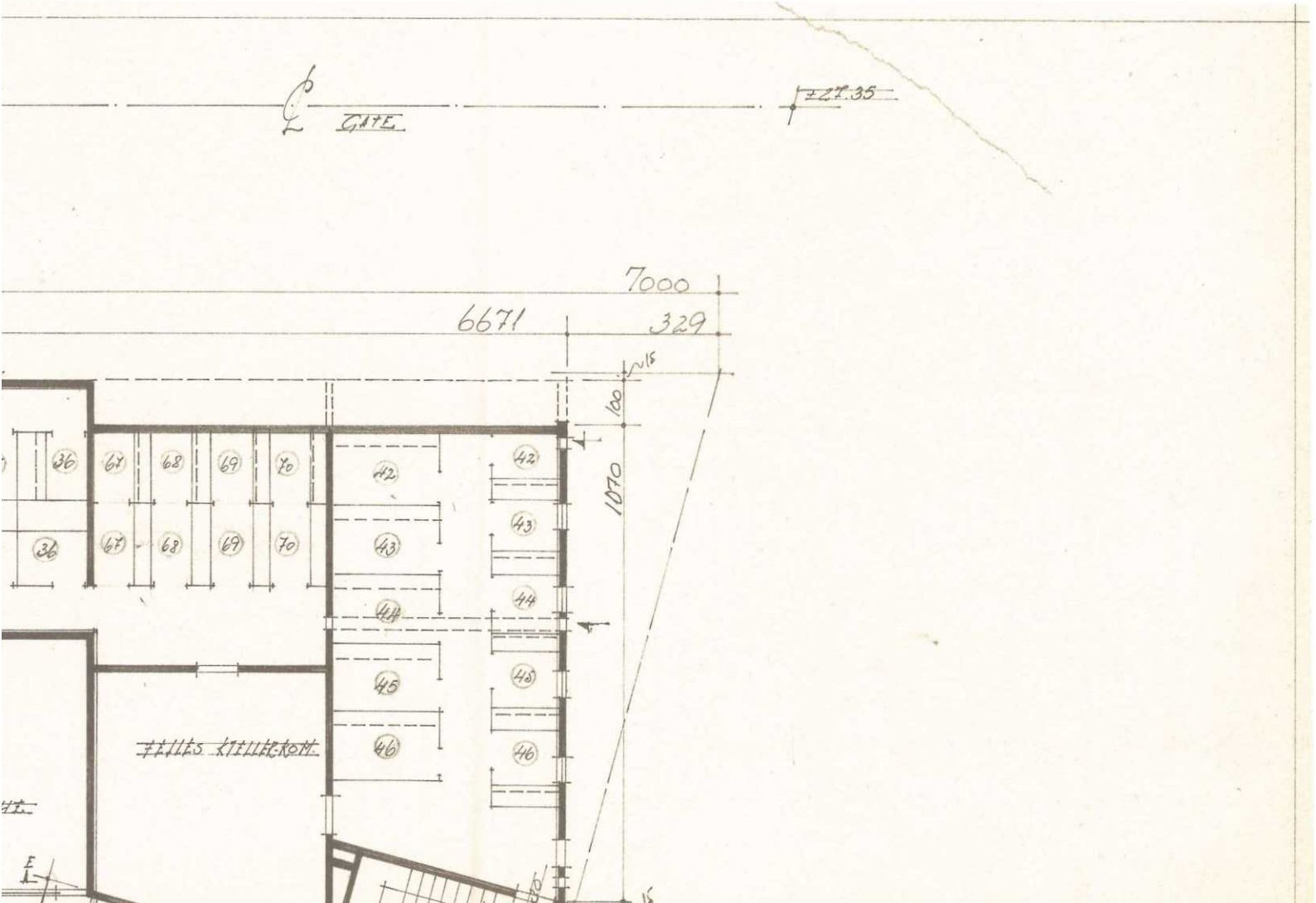



H2
H2
H5
H5
H4
H4
H6
H6
2
2
3
3
4
4

86


GATE
E27.36
7000
6671
329
15
100
1070
GANG
FELLES TOILET-ROM
23
24
25
26
27
37
38
39
40
41


7000
3.29
TRANSFORMATOR STATION
GATELINJE SÖR.
525
825
50
1170
LYKTORING
KO. 2025
4152
5711
ca. 11977
15
40
E


GATE
7000
6671
329
100
1070
36
67
68
69
70
42
43
44
45
46
TELLUS TELLUSCOM.
E

ÅLESUND KOMMUNE

Opplysning ikke igangsatt på naboeiendommen

Ingen informasjon funnet.



TEGNFORKLARING

PBL § 25 REGULERINGSFORMÅL

BYGGEOMRÅDER (PBL § 25 1.ledd nr. 1)

- Områder for boligkvartaler m/tilhørende anlegg
- Byvilla m/ tilhørende anlegg
- Boligblokkbebyggelse m/ tilhørende anlegg

BLANDET FORMÅL (PBL § 25 1.ledd nr. 2)

- Områder for andre blandet formål (spesifisert)
- Områder for Bolig / Forretning
- Områder for Bolig / Forretning / Kontor
- Områder for Bolig / Kontor
- Områder for Forretning / Kontor
- Områder for Forretning / Kontor / Industri
- Områder for Forretning / Kontor / Offentlig
- Områder for Kontor / Industri
- Områder for Kontor / Bensinstasjon

- Områder for offentlig bebyggelse (spesifisert)
- Undervisning
- Kirke
- Kulturbygg
- Administrative bygg

- Almennyttige formål
- Kirke

- Områder for hotell og bevertningssteder
- Bevertning

- Garasjeanlegg

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL § 25 1. ledd nr. 3)

- Hovedgate m / avkjørsler
- Gate m/ fortau
- Annen veigrunn (midtrabatt, sidefelt mm.)
- Gangvei
- Gågate
- Torg
- Parkeringsplass

- Bussterminal
- Bussholdeplass
- Havneområde

- Trafikkområde
- Havneområde i sjø

OFFENTLIGE FRIOMRÅDER (PBL § 25 1.ledd nr. 4)

- Offentlig friområde (spesifisert)
- Park
- Lekeplass

SPESIALOMRÅDER (PBL § 25. 1.ledd nr. 6)

- Gravplass
- Kommunalteknisk virksomhet - Trafo
- VA - anlegg
- Anlegg for radionavigasjon
- Andre anlegg i sjø, spesifisert (gjestehavn)

BEVARING AV BYGNINGER OG ANLEGG:
SE TEGNFORKLARING FOR TEMAKART: BEVARING

- Gjenreisningshus (skravur på formålsfarge)
- Trehus før bybrannen (skravur på formålsfarge)
- Nyere bygninger (skravur på formålsfarge)
- Fredede bygninger (skravur på formålsfarge)
- Bevaring av anlegg, spesifisert (skravur på formålsfarge)

FELLESOMRÅDER (PBL § 25 1.ledd nr. 7)

- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal for barn
- Felles gårdsplass

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje vei

Ekvidistanse 1 m

Målestokk 1 : 1000

m 25 50

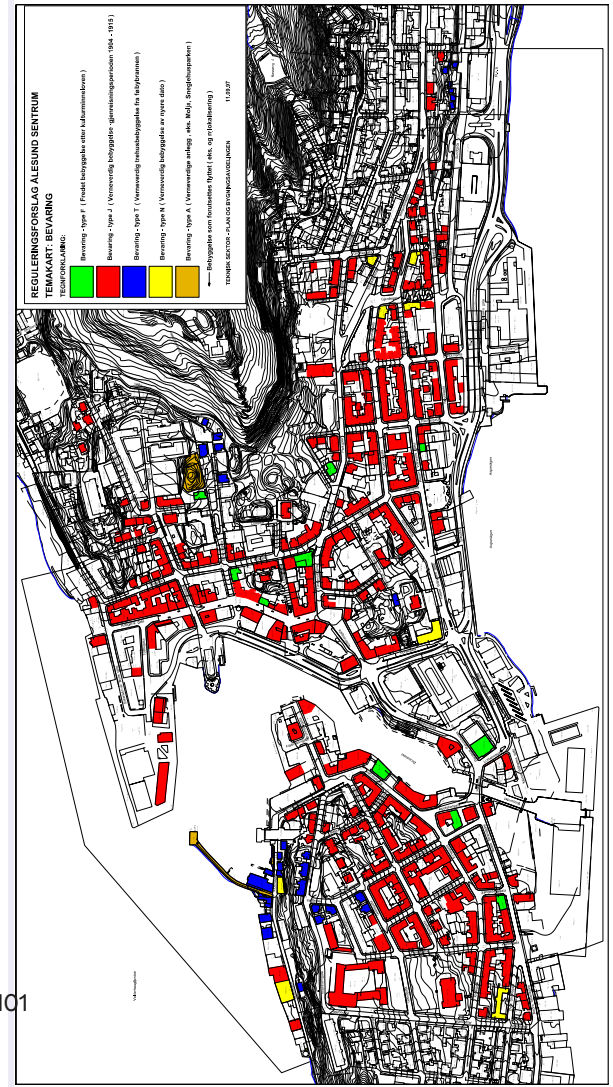
N

DATO: 17.02.98

REGULERINGSPLAN FOR
ÅLESUND SENTRUM

MED TILHØRENDE REGULERINGSBESTEMMELSER

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN		SAKS-NR.	DATO	SIGN.
ORGAN:	**PLANFASE - VEDTAK:**			
PLAN- OG BYGNINGSAVDELINGEN	OPPSTARTSNOTAT - VARSLING		09.12.94	F.J
PLAN- OG BYGNINGSAVDELINGEN	UTARBEIDELSE AV PRINSPPSKISSE HOVEDVEGSYSTEMET		JAN. - APRIL 1994	F.J
BERØRTE PARTER , INTERESSEORG. OG OFFENTLIGE INSTANSER	HØRINGSUTTALELSER TIL PRINSPPSKISSE HOVEDVEGSYSTEMET		MAI - JUNI 1994	F.J
HOVEDUTVALGET FOR BYGNINGS- OG REGULERINGSSAKER	VEDTAK PÅ VIDERE ARBEID BASERT PÅ ALT. B , E OG G	HBR. 91 / 95R	24.08.95	F.J
PLAN- OG BYGNINGSAVDELINGEN	UTARBEIDELSE AV HØRINGSUTKAST REGULERINGSPLAN		SEP. - 95 TIL APRIL -96	F.J
HOVEDUTVALGET FOR PLANSAKER	1. GANGSBEHANDLING UTLEGGELSE TIL HØRING	HP. 36 / 96R	25.04.96	F.J
BERØRTE PARTER , INTERESSEORG. OG OFFENTLIGE INSTANSER	OFFENTLIG HØRING		JUNI - NOV. 1996	F.J
PLAN- OG BYGNINGSAVDELINGEN	BEARBEIDING AV HØRINGSUTTALELSER - PLANJUSTERINGER. PLANEN LEGGES INN PÅ GIS.		1. HALVÅR 1997	F.J
HOVEDUTVALGET FOR PLANSAKER	2. GANGSBEHANDLING EVT. VEDTAK OM NY HØRING	HP. 121/ 97	16.SEPTEMBER 1997	F.J
BERØRTE PARTER , INTERESSEORG. OG OFFENTLIGE INSTANSER	NY HØRING		NOVEMBER 1997	F.J
HOVEDUTVALGET FOR PLANSAKER	3. GANGSBEHANDLING	HP. 33 / 98	26. FEBRUAR 1998	F.J
FORMANNSKAPET	INNSTILLING TIL BYSTYRET	82 / 98	12.MAI 1998	F.J
BYSTYRET	VEDTAK AV REGULERINGSPLANEN	49 / 98	4.JUNI 1998	F.J
	STADFESTET AV FYLKESMANNEN		17.03.2000	

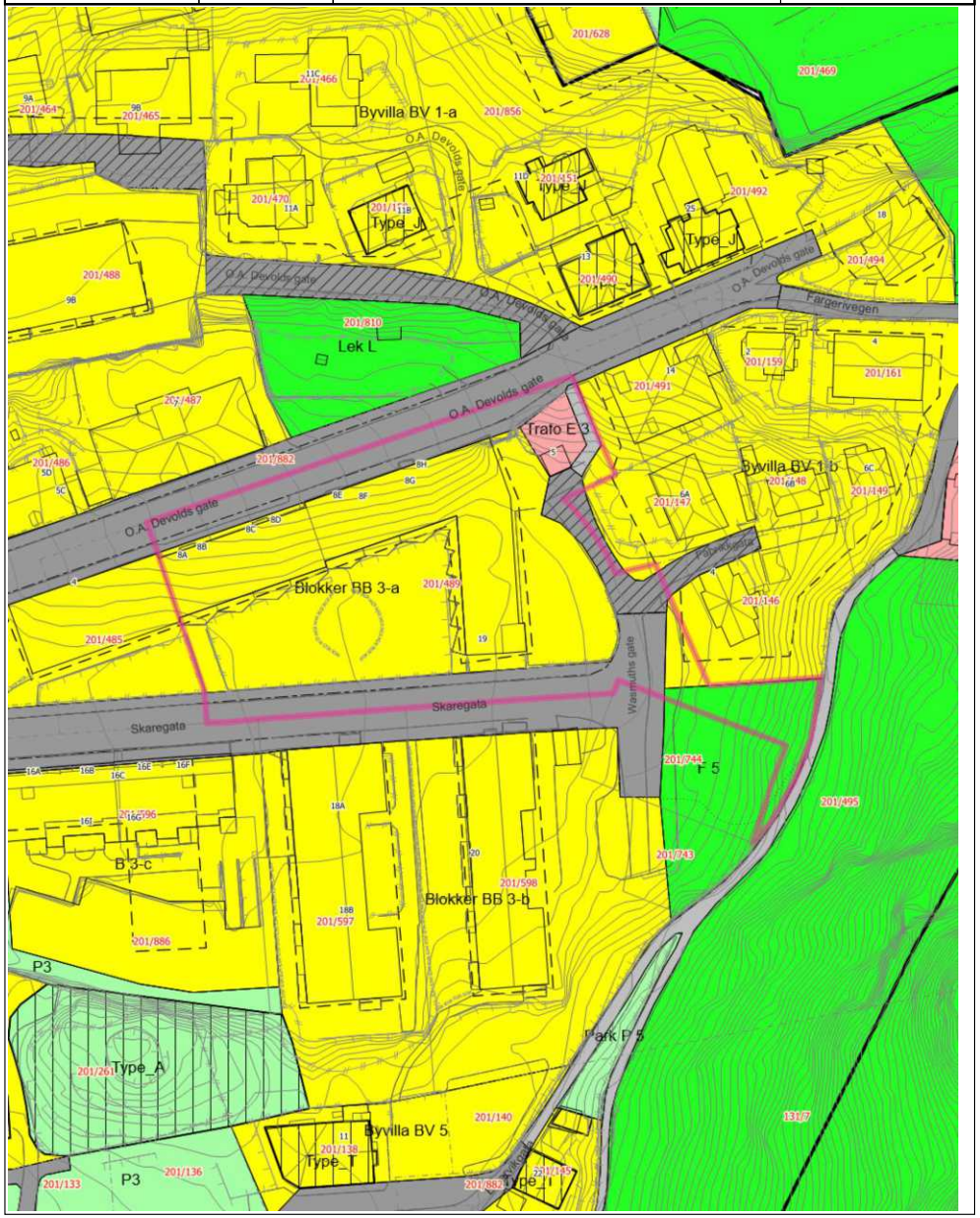


Ålesund kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 201	Bnr: 489	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	O.A. Devolds gate 8A 6002 ÅLESUND, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Sti
- Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
- Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
- Eiendomsgrense fiktiv
- VeggFrittstående
- Hekk
- MurFrittstående
- MurLoddrett
- Gjerde
- Frittstående mur
- Loddrett mur
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- VegAnnenAvgrensning
- AnnetVegarealAvgrensning
- Vegdekkekant
- VegAnnenAvgrensning
- Forsenkningskurve Ålesund
- Høydekurve 1m Ålesund
- RpOmråde vedtatt linje - på grunnen
- RpOmråde vedtatt - på grunnen
- RpGrense
- RpFormålgrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert kant kjørebane
- Bevaring av bygninger
- Bevaring av anlegg
- Boligområde
- Blokkbebyggelse
- Kjøreveg
- Gate m/fortau
- Gangveg
- Offentlig friområde
- Park
- Anlegg for lek
- Kommunalteknisk virksomhet
- Anlegg for radionavigasjon
- Felles avkjørsel
- Friområde
- RPvedtatt_pbl2008 Maskeringslag
- Reguleringsplaner Raster Ålesund (tif)

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.
Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.
Ved prosjektering/opparbeiding av nye ledningsanlegg som skal tilknyttes eksisterende kommunalt ledningsanlegg må prosjektansvarlig/byggherre selv foreta nødvendig kvalitetskontroll i forhold til gitte ledningsdata fra ledningskartverket i kommunen.

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

B	Barnehage	**N**	Næring / Håndverk / Lager
BS	Brannstasjon	**PF**	Plasskrevende varer
O	Deponi	**P**	Parkering
G	Gravsted	**O**	Omsorgssenter
H	Sykehus	**S**	Skole
K	Kontor	**T**	Terminal
F	Forretning		

Planstatus

Ålesund kommune

MATRIKKELENHET					
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
1508 - Ålesund kommune	201	489	0	0	O.A. Devolds gate 8A, 6002 ÅLESUND O.A. Devolds gate 8B, 6002 ÅLESUND O.A. Devolds gate 8C, 6002 ÅLESUND O.A. Devolds gate 8D, 6002 ÅLESUND O.A. Devolds gate 8E, 6002 ÅLESUND O.A. Devolds gate 8F, 6002 ÅLESUND O.A. Devolds gate 8G, 6002 ÅLESUND O.A. Devolds gate 8H, 6002 ÅLESUND Skaregata 19, 6002 ÅLESUND Wasmuths gate 5, 6002 ÅLESUND

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN		
Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommunedelplan - Kommunedelplan for Ålesund 2016 - 2028 (9.3.2017)	4256.64m^2
Friområde - Nåværende	Kommunedelplan - Kommunedelplan for Ålesund 2016 - 2028 (9.3.2017)	291.19m^2
Samlevei - Nåværende	Kommunedelplan - Kommunedelplan for Ålesund 2016 - 2028 (9.3.2017)	
Trase for teknisk infrastruktur - Nåværende	Kommunedelplan - Kommunedelplan for Ålesund 2016 - 2028 (9.3.2017)	160.4m^2

GJELDENDE REGULERING				
Ligger eiendommen i et regulert område?			Reguleringsformål	Areal
Ja	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)		
	1508 1504446	Ålesund sentrum (17.3.2000)	Blokkbebyggelse	2886.35m^2
	1508 1504446	Ålesund sentrum (17.3.2000)	Boliger	120.82m^2
	1508 1504446	Ålesund sentrum (17.3.2000)	Felles avkjørsel	171.78m^2
	1508 1504446	Ålesund sentrum (17.3.2000)	Gate med fortau	1083.01m^2
	1508 1504446	Ålesund sentrum (17.3.2000)	Kommunalteknisk virksomhet	113.65m^2
	1508 1504446	Ålesund sentrum (17.3.2000)	Offentlig friområde	288.2m^2

BEBYGGELSESPLAN

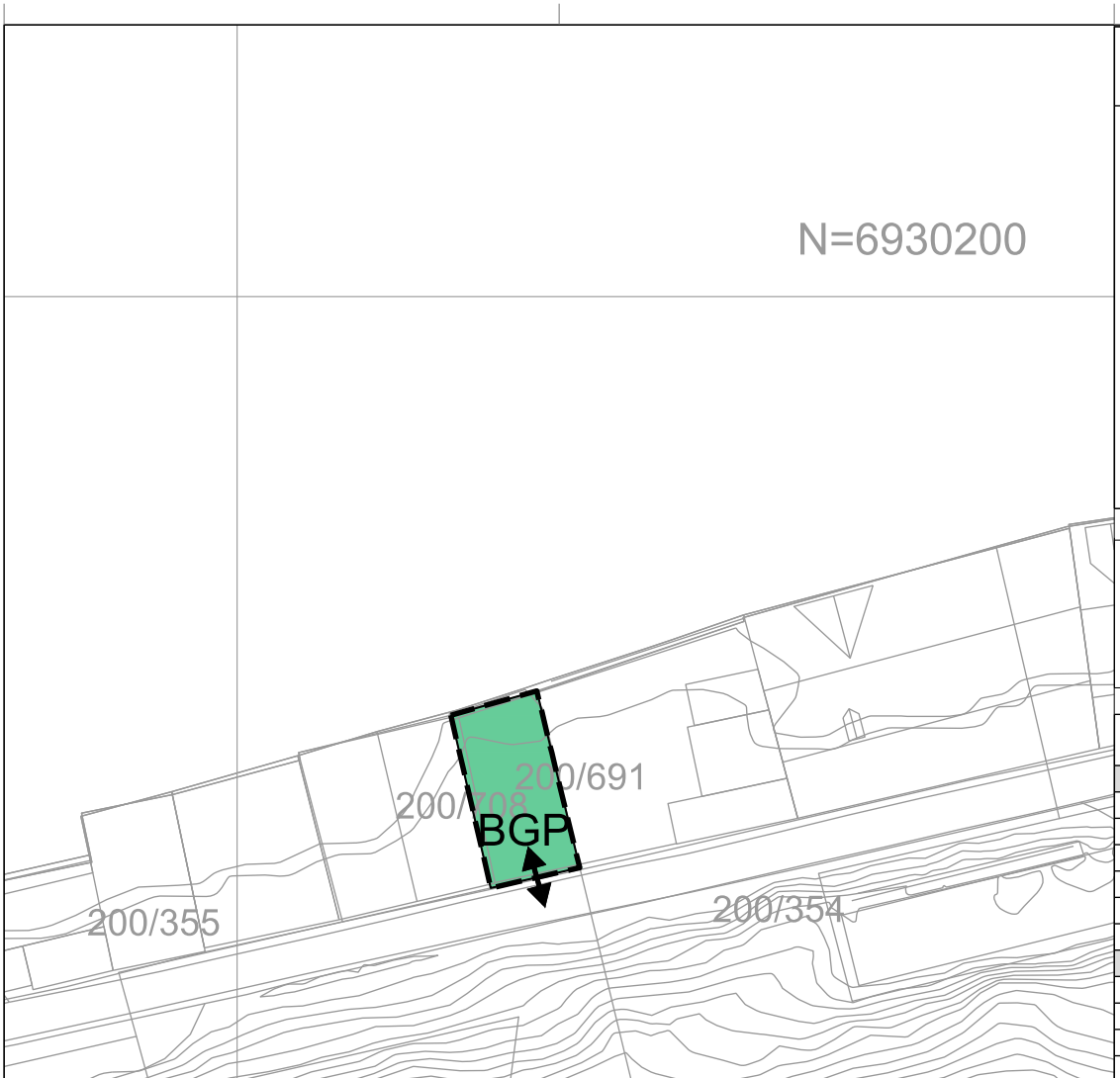
Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?		
	PLANID	Plannavn
Nei		

REGULERING UNDER ARBEID		
Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?		
	PLANID	Plannavn
Ja		
	1508 2023006952	Ålesund sentrum - Brosundtunnel - detaljregulering

PLANFORSLAG		
Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?		
	PLANID	Plannavn
Nei		

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.



Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og ar

BGP Gårdsplass (priva

Linjesymbol

RpGrense

RpFormålGrense

Kartopplysninger

Kilde for basiskart:	Ålesund kommune
Dato for basiskart:	22.09.2017
Koordinatsystem:	UTM sone 32 basert
Høydegrunnlag:	NN2000

SAKSBEHANDLING ETTER

FRAMLEGG OG REVISJONAR

Utkast til mindre endring

SAKSBEHANDLING

Begrenset høring i perioden 06.10.

Ålesund kommune

Brosundtunnelen

Planprogram

Detaljreguleringsplan med konsekvensutredning



Oppdragsnr.: 5180804 **Dokumentnr.:** R-03 **Versjon:** 04
2021-06-22

ÅLESUND KOMMUNE

Norconsult

Oppdragsgiver:	Ålesund kommune
Oppdragsgivers kontaktperson:	Tom Rian
Rådgiver:	Norconsult AS, Retirovegen 4, NO-6019 Ålesund
Oppdragsleder:	Siv Sundgot
Fagansvarlig:	Siv Sundgot, Bård Hjellbakk, Torbjørn Sivertsen, Sindre Blindheim
Andre nøkkelpersoner:	Geir Ove Brandal og Kristian Longva

Versjon	Dato	Omtale	Utarbeidet	Fagkontrollert	Godkjent
04	2021-06-22	Fastsatt planprogram	sisku	bhj	siksu
03	2021-03-26	Etter høring av planprogram	siksu, bhj	bhj	siksu
02	2019-02-18	Etter oppdragsgivers gjennomgang	Siksu, Tsi, Sobl, Bjh	Siksu	Siksu
01	2018-12-20	Til oppdragsgiver for gjennomgang	Siksu, Tsi, Siobl, Bhj	Siksu	Ssiksu

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Norconsult. Dokumentet må bare benyttes til det formål som går frem av oppdragsavtalen, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

Norconsult
Oppdragsnr.: 5180804 **Dokumentnr.:** R-03 **Versjon:** 04
Brosundtunnelen | Planprogram

Forord

I oppstartsfasen av planprosessen som skal resultere i en detaljreguleringsplan for Brosundtunnelen, er det utarbeidet et planprogram. Planprogrammet vil danne grunnlag for utarbeiding av reguleringsplan med konsekvensutredning.

Formålet med planprogrammet er tidlig medvirkning, siling av alternativ og avklaring av hva som vil være viktige hensyn i det videre planarbeidet. Planprogrammet har vært på høring samtidig som det varsles oppstart. Høringsfristen er seks uker fra kunngjøringsdato. Etter høringen er endelig planprogram behandlet og fastsatt av Ålesund kommune.

Tiltakshaver og planansvarlig styresmakt for planprogrammet og reguleringsplan med konsekvensutredning er Ålesund kommune. Planprogram er utarbeidd av Norconsult ved Sindre Blindheim, Bård Hjellbakk, Torbjørn Sivertsen og Siv K. Sundgot. Utarbeidelsen har skjedd i tett samarbeid med Statens vegvesen og Ålesund kommune. Saksbehandler i Ålesund kommune er Tom Rian.

Sammendrag

Planprogram
Planprogrammet skal være et fleksibelt verktøy for den tidlige fasen av planarbeidet og skal tilpasses den konkrete plansituasjonen og planbehovet. Planprogrammet er utformet slik at man senere kan ta stilling til om planarbeidet er gjennomført i samsvar med planprogrammet.

Planområde
Avgrensing av planområdet for vegtiltakene er som vist på Figur 0-1. For tunnelpåhugg og ev. ombygging av tilliggende vegnett i Skutvika er det tatt med et areal fra Fiskargata i vest til Statsråd Daesgate i øst og videre nordover til Fjordlaks sitt anlegg. Videre østover er det tatt med et 100 meter bredt areal for tunnel under bebyggelsen og Brosundet. Ved Ysteneset er det tatt med et areal fra Meierikrysset til Volsdalsvågen for tunnelpåhugg og ev. ombygging av tilliggende vegnett.

Denne planavgrensingen innebærer endret arealbruk konkret som følge av tiltaket (Brosundtunnelen) og ikke muligheter og endret arealbruk for hele planområdet.



Figur 0-1 Planavgrensning for detaljregulering av Brosundtunnelen.

Mål
Målene for tiltaket er opplistet nedenfor i prioritert rekkefølge:

1. **Byliv, sentrum- og næringsutvikling** - Løsningen skal bidra til å redusere trafikk- og miljøbelastningen gjennom bysentrum slik at det blir enklere å tilrettelegge for boligutvikling, arbeidsplasser, handel og kulturaktiviteter med byliv og opphold. Utformingen av nytt veg- og gateanlegg skal være tilpasset urbane omgivelser. Løsningen skal inngå i et trafikksystem som fremmer by- og næringsutvikling i sentrum og ytre bydel.
2. **Reisemiddelfordeling og langsiktige mål for transportpolitikken** - Brosundtunnelen skal være det foretrukne alternativet for biltransport som krysser Brosundet. Den skal tilrettelegge for miljøvennlig transport på gateplan slik at man når kommuneplanens mål om 15 prosent kollektivandel, 8 prosent sykkel og 30 prosent gange innen 2030. Transportsystemet skal være trafikksikkert, fremme verdiskapning og bidra til omstilling til lavutslippssamfunnet.

Norconsult
Oppdragsnr.: 5180804 Dokumentnr.: R-03 Versjon: 04
Brosundtunnelen | Planprogram

3. **Trafikkflyt og god beredskap** - Trafikkflyten i overgangen mellom Brosundtunnelen og tilliggende gatenett må bidra til en trafikkavvikling som reduserer sårbarhet og gir minimale trafikale flaskehalser.
4. **Bevare jugendbyen** - Etablering av tunnelen og tilhørende påhugg, ramper og kryss skal ikke forutsette eller innebære uakseptable inngrep i verneverdig bebyggelse eller kulturmiljø. Dette gjelder også i anleggsperioden.

Alternativ
Flere alternativ har vært vurdert og når planprogrammet ble sendt på høring var alternativene med tunnelpåhugg i områdene Ysteneset og Skutvika/Aspøyas nordside lagt frem som alternativer som skulle utredes. Disse er vist under, figur 0-2 og 0-3.

03.12.2020 gjorde Ålesund kommunestyre et prinsippvedtak om vegføring for Brosundtunnelen og vegføring videre mot Hessa som betyr at alternativ 1 ikke skal vurderes videre.

Planprogrammet ~~som legges frem for fastsetting~~ er fastsatt av Ålesund kommune 22.06.2021 innebærer at det skal utarbeides detaljreguleringsplan for alternativ 2.

Dette er et av alternativene som også i størst grad bidrar til måloppnåelse ved gjennomføring av tiltaket. Mulighet for videreføring av vegløsninger østover og vestover er noe som bør inngå i vurderingene som skal gjøres i forbindelse med videre planprosess. Kryss i tunnel på strekningen mellom Ysteneset og Aspøyas nordside kan være ønskelig og må vurderes.



Figur 0-2 - Alternativ 1: Ysteneset-Skutvika



Figur 0-3 - Alternativ 2: Ysteneset-Aspøya nord (Fjordlaks) med vegarm til Skutvika

Utredningsprogram
Følgende tema er vurdert som aktuelle: Utredningsbehovet, samt metodikk er nærere omtalt i kp 7.

Plantema	Tilstrekkelig utredet	Krever ytterligere utredning	Stikkord
Transportanalyse		X	– Supplerende trafikktellinger og blåtannregistreringer for bysentrum. – Oppdatering av modeller/ kapasitetsberegninger ved endrede forutsetninger
Prissatte konsekvenser		X	– Ikke fullstendig samfunnsøkonomisk analyse. – Anleggskostnader for alternativene skal beregnes med en nøyaktighet på +/- 10%
Landskapsbilde og byform		X	– Konsekvenser for visuelle kvaliteter utredes.
Friluftsliv og byliv		X	– Konsekvenser for opphold og fysisk aktivitet utredes. – Konsekvenser for sykkelbruk, endrede barrierevirkninger og bymiljøers attraktivitet – Hensyn til barn og unge vektlegges
Naturmangfold		X	– Vurdering iht. krav i Naturmangfoldloven – Krav til vurderinger før det kan gis tillatelse for utfylling i sjø
Kulturarv		X	– Konsekvenser for kulturhistoriske verdier
Støy		X	– Hvordan påvirker tiltaket støyforholdet – Avklare behov for tiltak
Luftforurensing		X	– Hvordan påvirker tiltaket luftforurensingen – Avklare behov for tiltak
Forurensing		X	– Avklare hvilke krav som skal stilles til supplerende undersøkelser – Avklare krav til tiltaksplan
Folkehelse		X	– Kort redegjørelse for hvordan tiltaket ivaretar folkehelse og ev. fremmer det.
Universell utforming		X	– Kort redegjørelse for hvordan tiltaket ivaretar universell utforming og ev. fremmer det.
Kriminalitets-forebygging		X	– Kort redegjørelse for hvordan tiltaket ivaretar kriminalitetsforebygging og ev. fremmer det.
Samfunnssikkerhet		X	– ROS-analyse – Risikoanalyse av tunnel – Trafikksikkerhetsrevisjon
Netto ringvirkninger		X	– Endringer i reisekostnader ved arbeids-/forretningsreiser – Endringer for tjenesteytende næring – Endringer i køkostnader – Endringer i tilgjengelighet
Arealbruksendringer		X	– Endring i arealbruk som følge av tiltaket
Lokale og regionale virkninger		X	– Endringer i næringsliv/arbeidsmarked – Endringer i bosetting/attraktivitet – Endringer i service- og senterstruktur – Endringer i sikkerhet og beredskap

Medvirkning
Det har vært arrangert ideverksted i forbindelse med det innledende arbeidet. Det er også informert om prosjektet politisk ved flere anledninger. Media og facebook har også blitt benyttet for å informere om at man er i gang med planarbeidet og at det har skjedd en grovsiling undervegs.

I forbindelse med oppstart er det sendt brev til alle grunneiere innenfor planområdet, samt til høringsinstansene. Oppstart er kunngjort i Sunnmørsposten, og det er jobbet for mediedekning av saken. Planprogrammet er tilgjengelig på Ålesund kommune sine hjemmesider samt servicetorget på rådhuset. I tillegg vil det bli oppdateringer på Ålesund kommunes facebook-side der interesserte kan følge med i utviklingen av planarbeidet. Sentrale aktører og myndigheter vil bli kontaktet og invitert til å komme med synspunkt og innspill til planprogrammet og det videre reguleringsarbeidet. Merknader og innspill til planprogram og/eller varsel om oppstart skal sendes til Ålesund kommune; postmottak@alesund.kommune.no eller Ålesund kommune, Plan og bygning, Postboks 1521, 6025 Ålesund.

Det er gjennomført ytterligere åpne informasjonsmøter i forbindelse med at planprogrammet var på høring og nye møter arrangeres når reguleringsplanen blir lagt ut til offentlig ettersyn.

Innhold

Forord 3

Sammendrag 4

Innhold 8

1 Formål og bakgrunn 11
- 1.1 Planprogram for Brosundtunnelen 11
- 1.2 Mål for Brosundtunnelen 11
- 1.3 Bakgrunn for prosjektet 11
- 1.4 Politisk forankring 12

2 Organisering og offentlig prosess 13
- 2.1 Organisering 13
- 2.2 Planprosessen 13
- 2.3 Informasjon og medvirkning 13

3 Rammer og overordnete planer 15
- 3.1 Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 15
- 3.2 Bypakken 15
- 3.3 Lovverk og retningslinjer 16
- 3.4 Forutsetninger og usikkerhet knyttet til arbeidet med Brosundtunnelen 16
- 3.5 Regionale planer, kommune(del)planer og temaplaner 17
- 3.6 Gjeldende reguleringsplaner 20
- 3.7 Igangsatt planarbeid 22

4 Dagens situasjon 24
- 4.1 Planområdet 24
- 4.2 Dagens arealbruk 24
- 4.3 Dagens transportmønster 26
- 4.4 Landskapsbilde og byform 27
- 4.5 Friluftsliv og byliv 34
- 4.6 Naturmangfold 36
- 4.7 Kulturarv 37
- 4.8 Naturressurser 42
- 4.9 Forurensing 42
- 4.10 Samfunnssikkerhet 44

5 Tiltaksbeskrivelse 46
- 5.1 Overordnet siling 46
- 5.2 Forkastede alternativ 47
- 5.3 Trasé som skal utredes i reguleringsplan 48
- 5.4 Trafikale vurderinger 50

6 Teknisk forprosjekt 54
- 6.1 Vegplanlegging 54
- 6.2 Geologi 54
- 6.3 Hydrogeologi 56
- 6.4 Konstruksjoner 56
- 6.5 Tunnel 56
- 6.6 Nærføring med andre bergrom 57
- 6.7 Eksisterende infrastruktur i grunnen 57
- 6.8 Anleggsområde og deponering av masser 57

7 Utredningsprogram 58
- 7.1 Metode 58
- 7.2 Transportanalyse 58
- 7.3 Prissatte konsekvenser 60
- 7.4 Ikke - prissatte konsekvenser 60

8 Andre konsekvenser 65
- 8.1 Forurensing 65
- 8.2 Folkehelse 66
- 8.3 Universell utforming 66
- 8.4 Kriminalitetsforebygging 66

9 Fraviksbehandling og sikkerhetsanalyser 67
- 9.1 Fraviksbehandling 67
- 9.2 Samfunnssikkerhet 68

10 Tilleggsanalyser 69
- 10.1 Netto ringvirkninger 69
- 10.2 Arealbruksendringer 69
- 10.3 Lokale og regionale virkninger 69

11 Anbefaling 70

12 Vedlegg og kilder 71
- 12.1 Vedlegg 71
- 12.2 Kilder 71

Norconsult
Oppdragsnr.: 5180804 Dokumentnr.: R-03 Versjon: 04
Brosundtunnelen | Planprogram

1 Formål og bakgrunn

1.1 Planprogram for Brosundtunnelen

Et planprogram er en plan for prosessen og planleggingen. Planprogrammet er første anledning til å gi innspill til arbeidet med detaljreguleringsplan for Brosundtunnelen. Dette planprogrammet gjør rede for formålet med planarbeidet, hvordan planprosessen skal gjennomføres og hvilke temaer som skal utredes. Fremdriftsplanen er usikker og kun retningsgivende.

Planprogrammet har vært på høring parallelt med oppstart av planarbeid for Brosundtunnelen. Høringsuttalelser til planprogrammet er kommentert og innarbeidet før kommunen fastsetter endelig planprogram som danner grunnlag for reguleringsarbeidet.

Dersom regionale og statlige myndigheter på grunnlag av forslag til planprogram vurderer at planen kan komme i konflikt med nasjonale eller viktige regionale omsyn, skal dette komme frem av deres uttalelser til forslaget til planprogram. Disse instansene skal så langt det er mulig ta stilling til om planforslag bør fremmes, og hva som i tilfelle bør utredes og hvilke avbøtende tiltak som bør vurderes.

1.2 Mål for Brosundtunnelen

Gjennom medvirkningsprosessen er det formulert fire mål for Brosundtunnelen. Prioritering er gjort på bakgrunn av politiske føringer, faglige vurderinger i tverrfaglig arbeidsgruppe, samt innspill fra idéverksted gjennomført 31. mai 2018. Nedenfor er målene opplistet i prioritert rekkefølge:

1. **Byliv, sentrum- og næringsutvikling** - Løsningen skal bidra til å redusere trafikk- og miljøbelastningen gjennom bysentrum slik at det blir enklere å tilrettelegge for boligutvikling, arbeidsplasser, handel og kulturaktiviteter med byliv og opphold. Utformingen av nytt veg- og gateanlegg skal være tilpasset urbane omgivelser. Løsningen skal inngå i et trafikksystem som fremmer by- og næringsutvikling i sentrum og ytre bydel.
2. **Reisemiddelfordeling og langsiktige mål for transportpolitikken** - Brosundtunnelen skal være det foretrukne alternativet for biltransport som krysser Brosundet. Den skal tilrettelegge for miljøvennlig transport på gateplan slik at man når kommuneplanens mål om 15 prosent kollektivandel 8 prosent sykkel og 30 prosent gange innen 2030. Transportsystemet skal være trafikksikkert, fremme verdiskapning og bidra til omstilling til lavutslippssamfunnet.
3. **Trafikkflyt og god beredskap** - Trafikkflyten i overgangen mellom Brosundtunnelen og tilliggende gatenett må bidra til en trafikkavvikling som reduserer sårbarhet og gir minimale trafikale flaskehalser.
4. **Bevare jugendbyen** - Etablering av tunnelen og tilhørende påhugg, ramper og kryss skal ikke forutsette eller innebære uakseptable inngrep i verneverdig bebyggelse eller kulturmiljø. Dette gjelder også i anleggsperioden.

1.3 Bakgrunn for prosjektet

Ålesund er blant byene som har tatt initiativ til at det etableres en bypakke for en samling infrastrukturinvesteringer for utbedring av veger og trafikksikkerhet, kollektivtilbud, sykkelveger og til en viss grad byutvikling. 16. juni 2011 fattet kommunen et prinsippvedtak om delvis bompenge-finansiering av en slik pakke. Kommunens skisse til bypakke var grunnlaget for vegvesenets konseptvalgutredning (KVU) for transportsystemet i Ålesund (2014). Her ble det kombinerte konseptet, K4, supplert med knutepunkt-tankegangen i konsept K5 anbefalt. Listen over tiltak prioriterer sykkel-infrastruktur og kollektivtilbud foran kapasitetsøkning for biltrafikk som ikke har betydning for

tungtrafikk, regional trafikk eller bussfremkommelighet. Ekstern kvalitetssikring (KS1) vurderte samfunnsøkonomi annerledes og anbefalte Sentrumskonseptet, K2, sammen med de partielle tiltakene bro til Ellingsøya, P1, og tiltak på Sula inkludert Borgundfjordtunnelen (P2). Samferdselsdepartementet vedtok at konsept K4 skal legges til grunn for bypakken.

Brosundtunnelen var ikke inkludert i hverken K2 eller K4. Bystyret ønsket like fullt å utrede en slik tunnel i sammenheng med samlet trafikkløsning for ytre bydel og sentrum med vekt på kollektiv, sykkel og gange. Det er gjort bystyrevedtak om å gå videre med planlegging av Brosundtunnel som en del av bypakken for Ålesund.

Samferdselsmyndighetene har signalisert at de er bekymret for at Brosundtunnelen vil generere økt biltrafikk, noe som vil være i strid med overordnede mål. Derfor er lokalpolitikernes vedtak en viktig føring for å prioritere gående, syklende og kollektivtrafikk gjennom sentrum. Økt tilrettelegging for bil- og tungtrafikk gjennom tunnelen må oppveies av restriktive tiltak for denne trafikken i sentrumsgatene.

I desember 2018 fikk man følgende avklaring fra samferdselsdepartementet: Dersom Brosundtunnelen skal inn i trinn 1 av bypakken, må det gjøres en fornyet vurdering av den samlede tiltakspakken. Konsekvensene av å innlemme Brosundtunnel må vurderes grundig: Pga. fremtidige driftskostnader må eierskap til tunnelen være avklart før søknaden om bompengefinansiering behandles av Stortinget.

1.4 Politisk forankring

24. januar 2017, i sak 006/17, vedtok formannskapet i Ålesund å igangsette planarbeidet for Brosundtunnel ved at det utarbeides et planprogram. Med henvisning til bystyrevedtak 27. oktober 2016 ble det poengtert at planprogrammet skulle omfatte selve tunnelen og total trafikkløsning.

I oktobermøtet 2016 fattet bystyret i forbindelse med budsjettbehandlingen for 2017, et vedtak der det heter:

> *Det settes av 1 mill kroner i driftsbudsjettet for 2017 til planlegging og regulering av Brosundtunnel der også den totale trafikkløsning mellom ytre bydel og sentrum inkludert kollektiv, sykkel og gange blir utredet.*

Disse vedtakene er bestillingen på et plan- og utredningsarbeid for Brosundtunnelen. I saksfremstillingen som lå til grunn for vedtaket i formannskapet er det listet opp flere temaer som normalt inngår i en konsekvensutredning. Foreliggende planprogram presiserer hvordan disse temaene skal utredes.

Bystyret vedtok 22. mars i 2018 at en tunnel under Brosundet må innarbeides i bypakken som skal realiseres. 8. mai i 2019 ble den endelige lokalpolitiske behandlingen av bypakke Ålesund vedtatt. Der inngikk ikke Brosundtunnelen. Parallelt med planarbeidet for Brosundtunnelen jobber Ålesund kommune og Statens vegvesen for å se på hvordan bypakken i trinn 2 kan omfatte Brosundtunnelen.

03.12.2020 gjorde Ålesund kommunestyre et prinsippvedtak om vegføring for Brosundtunnelen og vegføring videre mot Hessa der det heter:

> *Kommunestyret stadfester kommunedelplanen for Ålesund sin nordre trasé for vegføring for Brosundtunnelen og vegføring videre vest mot Hessa, som den mest framtidsrettede løsninga, og den beste for bomiljøet på Aspøya. Hva som vil være den beste løsningen for ny, framtidig undersjøisk tunnel mot Skarbøvika/Hessa tas det ikke stilling til nå.*

22.06.2021 fastsatte formannskapet i Ålesund planprogrammet for Brosundtunnelen.

2 Organisering og offentlig prosess

2.1 Organisering

Ålesund kommune er ansvarlig planmyndighet og skal vedta planprogrammet etter behandling av høringsuttalelser. Inntil videre opptrer kommunen også som tiltakshaver. Brosundtunnelen vil kunne bli kommunal veg eller fylkesveg, men neppe europaveg når havnevirksomheten flytter fra Skutvika. Dermed er det trolig kommunen eller fylkeskommunen som blir vegeier. Det har vært dialog mellom vegmyndighetene angående omklassifisering av deler av E136. Per i dag går E136 til vestre del av Aspøya, mens det i fremtiden er et ønske fra Statens vegvesen om at den skal stoppe ved Ellingsøytunnelen.

Til oppfølging av planarbeidet er det nedsatt en prosjektgruppe med representanter for;

- Statens vegvesen
- Møre og Romsdal fylkeskommune
- Ålesund kommune

2.2 Planprosessen

Plan- og bygningsloven sikrer bred medvirkning og at planprosessen er en åpen prosess. Ålesund kommune setter i gang arbeidet med reguleringsplan for Brosundtunnelen med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-8. Planprogrammet utarbeides i samsvar med §§ 4-1 og 12-9. Samtidig med at oppstart av planarbeid blir varslet, legges planprogrammet ut til høring i minimum seks uker. Da er det mulig å gi innspill til innholdet i planarbeidet og å påvirke hva som skal utredes.

Planprogrammet er ferdigstilt i april 2021 slik at et politisk fastsatt planprogram kan foreligge i mai/juni 2021. Videre fremdrift for selve reguleringsarbeidet vil avhenge av behandling av bypakke for Ålesund.

En mest mulig oppdatert fremdriftsplan er tatt inn i planprogrammet i forbindelse med politisk behandling.

Planprosess	Tidsrom
Varsel om oppstart av planarbeid, utlegging av planprogram til offentlig ettersyn og høring	Mars 2019
Åpent informasjonsmøte	April 2019
Høringsfrist planprogram /varsel om oppstart	April 2019
Fastsetting av planprogram	22. juni 2021
Politisk 1.gangs behandling og offentlig ettersyn av reguleringsplanforslag	Oktober-desember 2022
Åpent informasjonsmøte	November 2022
Politisk 2. gangs behandling og vedtak av reguleringsplanen	Mars 2023

2.3 Informasjon og medvirkning

Planoppstart og utlegging av planprogrammet til høring er annonsert i Sunnmørsposten og på Ålesund kommunes nettside: www.alesund.kommune.no. I tillegg er grunneiere og festere som blir direkte berørt bli varslet individuelt. I høringsperioden er det holdt et åpent møte der planprogrammet blir presentert og der det er anledning til å gi innspill og diskutere løsninger. Alle innspill og merknader

som kom inn i løpet av høringen er vurdert som grunnlag for eventuelle endringer i planprogrammet, før dette fastsettes av Ålesund kommune.

Det er gjennomført idéverksted med brei deltagelse fra næringsliv, politikere, fagpersoner, studenter og ulike interessenter. I det påfølgende reguleringsarbeidet blir det lagt opp til en omfattende medvirkningsprosess som står i forhold til betydningen og omfanget av det samlede prosjektet med Brosundtunnelen og tilhørende tiltak på gatenettet. Aktuelle drøftingsparter vil være:

- Lokalt/regionalt næringsliv, inkludert reiselivsnæring
- Pendlere, arbeidstagere og skoleungdom, som i sitt daglige virke reiser til eller fra den ytre delen av kommunen
- Faste brukere som transportører av ulike slag
- Tjenesteytere som renovasjon, hjemmetjeneste og servicebedrifter

Når planen legges ut til offentlig ettersyn blir dette varslet på vanlig måte. I tillegg vil det holdes åpne informasjonsmøter for å orientere om planens innhold og planprosessen.

3 Rammer og overordnete planer

3.1 Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging

- Gode og effektive planprosesser – Silingsprosessen er det viktigste grunnlaget for planprogrammet. Det legges vekt på at alternativvurderingen er treffsikker og tilstrekkelig grundig til å skape stor grad av enighet rundt valgt løsning. Planprogrammet med silingsrapporten som vedlegg skal redegjøre for tunneltrasé og tilknytninger til vegnettet så nøyaktig at påfølgende detaljregulering omfatter et avgrenset planområde og med oversikt over aktuelle problemstillinger og avklaringer.
- Bærekraftig areal- og samfunnsutvikling – I konsekvensutredningen blir det lagt vekt på å få identifisert viktige ikke-prissatte verdier.
- Attraktive og klimavennlige by- og tettstedsområder – I valg av løsning blir det lagt vekt på at arealutviklingen og utviklingen av transportsystemene må planlegges slik at de bidrar til reduksjon av korte turer, lavere bilandel og dermed lite økning i biltrafikk.

3.2 Bypakken

Alt planarbeid for Brosundtunnelen må sees i sammenheng med bypakken. Alternativenes utforming og innhold påvirkes av bypakkens føringer for restriktive tiltak. Dette må tas med inn i videre vurderinger.

Bypakken skal legge til rette for en infrastruktur som gjør at Ålesundregionen og Ålesund kan fortsette å utvikle som det regionale tyngdepunktet mellom Bergen og Trondheim.

Bypakken er et samarbeid mellom Ålesund kommunen, fylkeskommunen og Statens vegvesen. Arbeidet med bypakken kan sammenfattes med noen hovedmål:

- Byen skal ha et pålitelig og effektivt transportsystem for alle transportformer.
- Transportsystemet skal møte befolkningsveksten.
- Bypakken skal bidra til å utvikle et fremtidsretta kollektivtilbud.
- Bypakken skal bidra til attraktiv og bærekraftig utvikling.

Bypakken finansieres av avsatte midler fra Staten i Nasjonal transportplan (NTP), gjennom bompenger samt bidrag fra fylkeskommune og Ålesund kommune. Bypakken og finansieringen må vedtas av Stortinget.

De andre tiltakene i den nå omarbeidede pakken er beskrevet under.

1. Ny bro over Brosundet, forlenging av Keiser Wilhelms gate
2. Kollektivterminal i Keiser Wilhelms gate

Strekninga Moa – Lerstad, firefelts veg med sambruksfelt:
3. E 136 Breivika – Lerstad
4. Kollektivknutepunkt ved Campus
5. Kollektivknutepunkt ved sykehuset

Strekninga Breivika – Vegsund
6. Ny E39 – Vegsund - Breivika

I tillegg er det et viktig fokus på, og krav om, satsing på tiltak for å bidra til nullvekst i personbiltrafikken. Følgende indikatorer er aktuelle for å vurdere om dette oppnås:

- Utvikling av persontransport, målt i
  - Endring i antall kjøretøykilometer med personbil i byområdet (Kilde: Den nasjonale reisevaneundersøkelsen 2013/14, (RVU), TØI)
  - Endring i ÅDT for lette kjøretøy (vegtrafikkindeksen) for byområdet
  - Endring i transportmiddelfordelingen
  - Endring i antall kollektivreiser (påstigende/reiser)
- Utvikling av klimagassutslipp, målt i CO^2-utslipp fra veg (tonn CO^2-ekvivalenter)

3.3 Lovverk og retningslinjer

Denne oversikten er ikke uttømmende, men nevner de viktigste lover og retningslinjer som er førende for planarbeidet:

- Plan- og bygningsloven
- Forurensningsloven
- Naturmangfoldloven
- Lov om kulturminner
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
- Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442-16)
- Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520)
- Retningslinje for å ivareta barn og unges interesser i planleggingen
- Regional delplan for kulturminner av regional og nasjonal verdi
- DSBs veileder for Havnivåstigning og stormflo – samfunnssikkerhet i kommunal planlegging

3.4 Forutsetninger og usikkerhet knyttet til arbeidet med Brosundtunnelen

I kp. 5.3 beskrives alternativ som skal utredes videre. Det legges til grunn at en del forhold lar seg løse innenfor de forutsetninger som er satt for arbeidet med Brosundtunnelen, kp. 3.4.1. Det legges til grunn at forhold som i en tidlig fase med planprogram ikke er avklart, lar seg løse. Dette omtales under usikkerhet, kp 3.4.2.

3.4.1 Forutsetninger

Kostnader – Det er i arbeid med bypakken satt av en kostnadsramme på 800 millioner (2018-kroner) til Brosundtunnelen, i vedtak i bystyret mars 2018. Dette tilsier at planløsningen ikke kan omfatte en toløps tunnel. Den kan heller ikke omfatte utbygging av gatenett utover det som fysisk berøres av tiltaket.

Behov for ombygging av «flyover[1]» ved kryss mellom E136 og rv. 658 må vurderes nærmere. Så langt som det er vurdert i planprogrammet, kan det være mulig å finne løsninger som ikke omfatter riving av «flyover». Eventuelle problemstillinger knyttet til fjerning av "«flyover»" ved Ellingsøytunnelen må synliggjøres, slik at dette kan trekkes ut av kostnadene for å etablere Brosundtunnelen.

Stigningskrav i tunnel – Det legges til grunn at tunnelen ikke skal være brattere enn fem prosent. Risikoen for brann øker vesentlig med større stigning. I en bynær tunnel med relativt mye trafikk er det vurdert at man skal finne løsninger som ivaretar kravet om fem prosent stigning.

Områdeavgrensing – Planområdet er avgrensa til strekninga mellom Volsdalsvågen-Skutvika. Løsninger i vest må sees i sammenheng med løsningsmuligheter vestover, men å løse dette inngår ikke som en del av planoppgaven.

[1] «Flyover» er brukt som begrep ved omtale av broen som går over kryssområdet på sørsiden av Ellingsøytunnelens utløp.

Forurensing – Det er forutsatt at forurensing på Ysteneset er håndtert før tiltaket med Brosundtunnelen skal bygges.

3.4.2 Usikkerhet

Fjelloverdekning undersjøisk tunnel – Det er gjort seismiske undersøkelser som tilsier at en tunnel med fjellovedekning på 20 meter vil være mulig å få til. Kravet til fjellovedekning er 50 meter, og det må gjøres ytterligere geologiske undersøkelser før det er avklart om løsningen er akseptabel.

Fravik fra vegnormalen – Alle alternativer som er vist krever fravik fra vegnormalen. Dette krever en fraviksprosess, men hvilken prosess og utfall av prosessen kan være avhengig av flere forhold. Mellom annet vil fremtidig vegeier og trafikkmengder være relevant (se omtale under).

Fremtidig vegeier – I vurderingene som er gjort i planprogrammet er det lagt til grunn at Brosundtunnelen får status som fylkesveg. Eierskap er diskutert i bypakkens styringsgruppe, men det er foreløpig ikke konkludert.

Fremtidige trafikkmengder – Det er gjort modellkjøringer i forbindelse med planprogrammet som er lagt til grunn for dimensjonering og kapasitetsvurderinger (se kp. 7.2). I trafikkmodellene er det lagt inn en rekke forutsetninger. Disse forutsetningene kan bli endret, noe som igjen vil medføre endringer i estimatene for fremtidige trafikkmengder

Rømningskonsept/ventilasjon - Det vurderes som sannsynlig at det vil bli stilt krav til etablering av rømningsveger fra tunnel. Det har vært vurdert avstandskrav, ulike, løsning og konkret lokaliserering, men dette må vurderes nærmere og avklares gjennom detaljreguleringsplanen.

Fremtidig arealbruk Skutvika - Det pågår planarbeid i Skutvika. Det vil være en usikkerhet knyttet til arealbruken i Skutvika som vil være avhengig av hvilken trafikal løsning som velges for påkobling av eksisterende vegnett mot Brosundtunnelen. Det må derfor i detaljreguleringsplan for Skutvika vurderes å ta forbehold for de to kvartalene nærmest Skutvikskaret, slik at disse ikke kan utbygges før planprosessen til Brosundtunnelen er sluttført og endelig vegføring er fastsatt i egen reguleringsplan.

3.5 Regionale planer, kommune(del)planer og temaplaner

3.5.1 Regionale planer

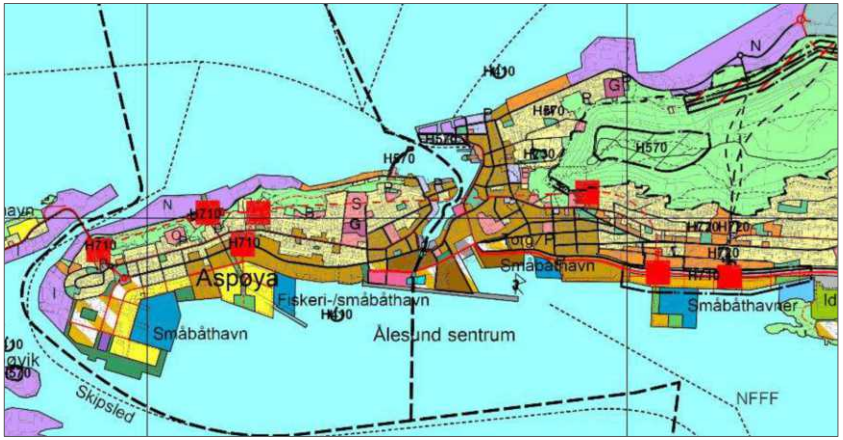
- Fylkesplan for berekraftsfylket Møre og Romsdal 2021-2024
- Regional delplan for folkehelse
- Regional delplan for klima og energi
- Regional delplan for kulturminne av regional og nasjonal verdi
- Regional delplan for attraktive byar og tettstader
- NB-registeret

3.5.2 Kommuneplanens arealdel

Trasé for Brosundtunnelen er vist i kommuneplanens arealdel. Det er vist kryss både utenfor tunnel og i tunnel. Kommuneplanens linjer dekker både en løsning på sørsida og nordsida av Skutvikskaret.

Arealbruken som er vist ellers er i stor grad samsvarende med gjeldende arealbruk og reguleringsplaner.

Norconsult
Oppdragsnr.: 5180804 Dokumentnr.: R-03 Versjon: 04
Brosundtunnelen | Planprogram



Figur 3-1. Utsnitt av kommuneplanens arealdel 2016-2028 med Brosundtunnelen markert fra Ysteneset til Skutvika og med tilknytninger også ved Sildegarnsholmen og Steinvågbroa.

3.5.3 Mulighetsstudie for sykkeltrasé i Ålesund sentrum

Det er utarbeidet *Mulighetsstudie for sykkeltrasé i Ålesund sentrum,* Norconsult, 2018. Mulighetsstudien undersøker og analyserer hvilke traseer for sykkel som kan ivareta fremkommelighet tilgjengelighet og sikkerhet i Bysentrum. Traseen skal kunne realiseres raskt, men også fungere i et langsiktig perspektiv.

Målsettingen er å øke sykkelandelen fra dagens tre prosent til åtte prosent. Det er også et nasjonalt mål å utvikle et sammenhengende hovednett for sykkeltrafikken i byer og tettsteder.



På Aspøya er Steinvågvegen og Kirkegata anbefalt trase frem til Apotekergata. For sykling er Hellebroa anbefalt sykkeltrasé. Videre østover på Nørvøya følger traseen Rasmus Rønnebergs gate, Notenesgata, St. Olavsplass, Løvenvoldgata, Parkgata og Fjellgata.

I etterkant av mulighetsstudien har en endring i kommuneplanens arealdel vært på høring. Politikerne har vedtatt at de ønsker å få utredet konsekvenser ved en endring som vist i mulighetsstudiet.

Det er siste året gjort en rekke vedtak som viser at det nå er politisk vilje til å satse på sykkel. Det settes av midler til sykkeltiltak i budsjettet og det er også påtrykk for å få på plass bysykler.

3.5.4 Framtidige kollektivkonsepter i Ålesund

Det er utarbeidet *Framtidige kollektivkonsepter i Ålesund,* Cowi 2018. I rapporten sammenlignes tre mulige konsepter for fremtidens kollektivtrafikk i Ålesund: En bybaneløsning i tunnel, en superbussløsning i egne kjørefelt gjennom byen og et konsept med "prioritert buss" som sikrer bussens framkommelighet og tilgjengelighet gjennom målrettet investering der forholdene vurderes problematiske.

Målsettingen er at kollektivandelen skal økes fra dagens seks prosent til 15 prosent. Legger vi til prognoser for befolkningsvekst, fører dette til et krav om 185 prosent flere passasjerer.

I rapporten anbefales det å arbeide videre med en strategi basert på konseptet "prioritert buss". Dette konseptet utnytter de store investeringene som planlegges på E136. Dette sikrer framkommeligheten for både en fulltstoppende buss, og en ekspressbuss. Et vesentlig argument har her vært at man oppnår et sterkt kollektivtilbud uten store anleggsinvestering og med begrenset inngrep i byen.

Passasjerestimatene viser at det er ganske langt fra den estimerte passasjerøkningen til vekstmålet hvis byen skal nå en kollektivandel på 15 prosent. Dette understreker at understøttende tiltak, og særlig restriksjoner på bilbruk, vil være bærende elementer hvis dette vekstmålet skal nås. Konkret foreslås:

- Et sterkt supplerende kollektivsystem også utenfor hovedkorridoren, som kan mate til hovedtilbudet.
- Fokus på sykkel og gange som tilbringertransportmidler, herunder med sykkelparkering på holdeplasser og gode gang- og sykkelvegforbindelser.
- Målrettet innfartsparkering på plasser der de reisende vil ha størst økonomisk og tidsmessig gevinst av å bytte.

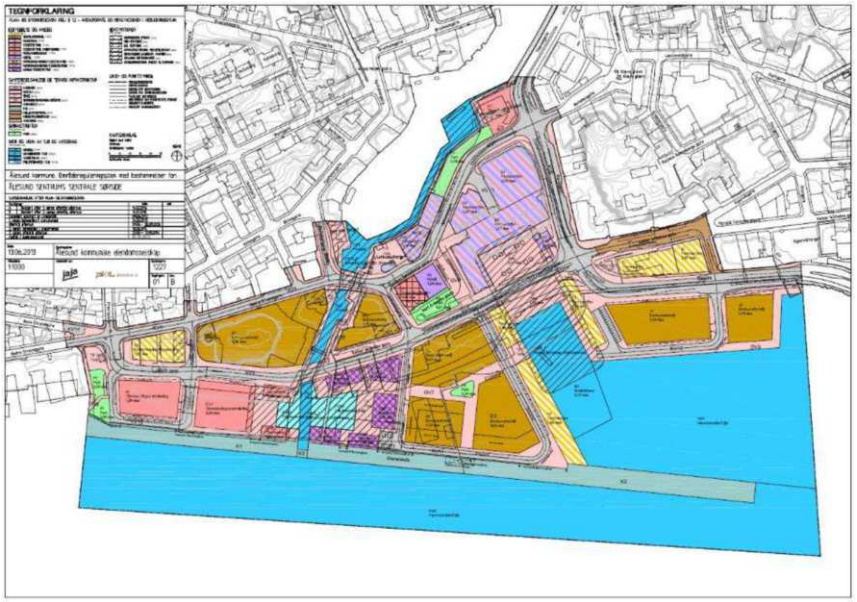
Samtidig framheves restriktiv bompengestrategi og parkeringsstrategi som helt essensielle for å kunne nå målsettinger for kollektivvekst.

Det som vil kunne berøre Brosundtunnelen, vil være knyttet til kryssløsning. I anbefalingen “prioritert buss” ligger det en forutsetning om at kollektiv skal ha prioriteringer i kryss. Dette vil være et viktig element i valg og utforming av kryssløsning for Brosundtunnelen, kanskje spesielt i øst ved Ysteneset hvor trafikknivået er svært høyt og kapasiteten blir mest krevende å løse.

Bystyret har hatt saken til behandling i desember 2018. Bystyret slutter seg til at konseptet «prioritert buss» legges til grunn for det videre arbeidet med kollektivsatsing i Ålesund. Bystyret ber om at det utarbeides en utviklingsplan for kollektivtrafikken i Ålesund, med utgangspunkt i anbefalingene i COWI-rapporten. Utviklingsplanen skal både inneholde konkrete tiltak som kan realiseres på kort sikt, og langsiktige endringer som vil bidra til å nå målet om 15 prosent kollektivandel og til å komme i posisjon for statlige belønningsmidler/byvekstmidler. Ålesund kommune tar initiativ overfor Møre og Romsdal fylkeskommune og Statens vegvesen om et samarbeid om dette. Utviklingsplanen skal koordineres med bypakke Ålesund.

3.6 Gjeldende reguleringsplaner

3.6.1 Sørsideplanen



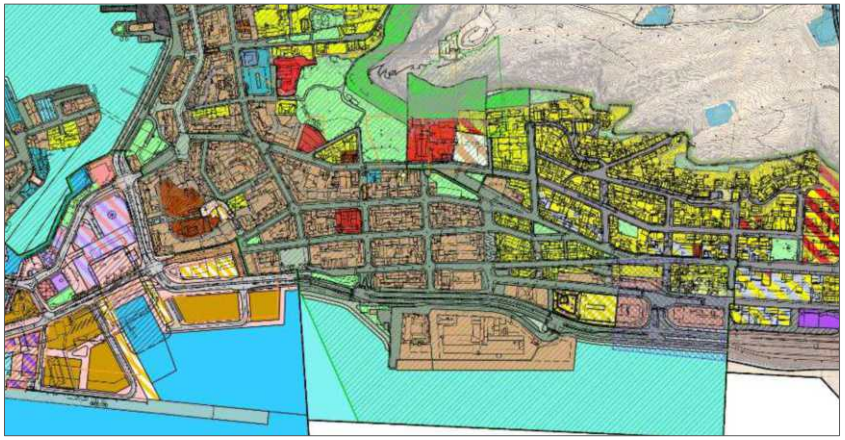
Figur 3-2: Sørsideplanen plankart vertikalnivå 2

Sørsideplanen baserer seg på vinnerutkastet til arkitektkonkurransen for området. Hovedgrepet i *Sundbyen* utarbeidet av JAJA arkitekter er å framheve, forbedre og forbinde Ålesunds naturlige kvaliteter med utgangspunkt i sundet som byens viktigste naturlige kvalitet.

Planen viser et potensial for byutvikling og transformasjon og vil når det er ferdig utbygd utgjøre en ny funksjonsblandet bydel. Planen legger opp til en tilvekst på ca. 57.000 m^2 for næring, kontor og tjenesteyting, i tillegg til eksisterende virksomheter som skal videreføres. Videre er det satt av ca. 22.500 m^2 til videregående skole og kulturskolen, medregnet areal under bakken. Det er planlagt ca. 35.000 m^2 nytt boligareal. Dette kan genere tilsvarende kvadratmeter forretningsareal, men dette er usikre anslag. Totalt er det planlagt ca. 130.000 m^2 nytt areal innenfor planområdet. Av dette er ca. 98.000 m^2 over bakken.

Planen legger til rette for en ny kryssing av Brosundet og en rekke andre tiltak som gir smidigere trafikkavvikling, en prioritering av kollektivtrafikk, og etablering av egne stier, promenader og areal for myke trafikanter som skaper et gatebilde dominert av mennesker fremfor biler.

3.6.2 Reguleringsplan for Ålesund sentrum



Figur 3-3. Utsnitt av reguleringsstatus ved Ysteneset.

I øst er det større uregulerte områder frem til Aspegata der reguleringsplan for Ålesund sentrum fra 2000 dekker hele Aspøyas bredde fra Nedre Strandgate og nordover. Planen er også gjeldende for deler av Nørvøya, mellom annet kryssområdet på Ysteneset. Til denne planen er det under behandling nye bestemmelser for støyende bevertning og bruk av de to nederste etasjene. Det utarbeides også nye bestemmelser for styrket vern av gjenreisningsbebyggelsen.

3.6.3 Andre reguleringsplaner på Aspøya



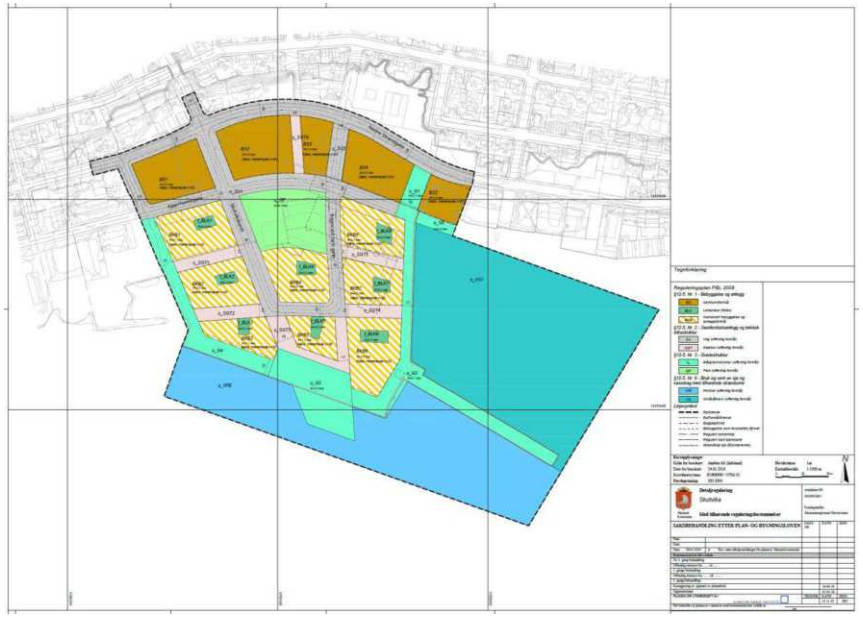
Figur 3-4. Utsnitt av reguleringsstatus ved Skutvika (oppdatert figur 15.03.2021).

Vest for Skutvika gjelder områderegulering for Kvennaneset som dekker mye av den sørvestre delen av Aspøya. Planen er vedtatt i 2011 og åpner for utbygging av boliger og kontorer. Området kan romme 600-800 boenheter, men full utbygging vil kreve trafikktiltak i bysentrum og ny utforming av krysset Brogata-Ivar Aasens gate. Hovedadkomst til Kvennaneset er fra Ivar Aasens gate, men nye interne gater møter dagens gatenett slik at Kjøpmannsgata vil kunne knytte sammen Skutvika og Kvennaneset. Nærmest Skutvika er det regulert et 4,2 daa stort friområde mot sjøen.

3.7 Igangsatt planarbeid

3.7.1 Detaljregulering Skutvika

I Skutvika er et område på 136 daa markert med grønn skravur i figur 3-5 for planforslag som har bolig som hovedformål. I oppstartsvarsel fra 14. april 2018 og referat fra oppstartsmøte 1. mars samme år kommer det frem at det vurderes å legge til rette for høy utnyttelse med 500 boenheter og bydelspark. I planforslaget som har vært på høring beskrives det at arealet sør for Kjøpmannsgata er satt av til boliger og friområder, men det er forutsatt innslag av forretning, tjenesteyting og bevertning blant annet langs Skutvikskaret for å bidra til å skape liv i gatene. Det er også lagt opp til at det kan etableres støttefunksjoner til småbåthavna langs østsiden, for å bidra til økt aktivitet også her. Langs Nedre Strandgate er det lagt opp til en kombinasjon av utadrettede virksomheter på bakkeplan, med mulighet for kontor og bolig over dette. Kommunen har fremholdt at planarbeidet må vurderes samordnet med planarbeid for Brosundtunnelen, særlig når det gjelder areal nær Nedre Strandgate og Skutvikskaret.



Figur 3-5 Planforslaget slik det forelå når planen ble vedtatt å legges ut på høring 21.04.2020

3.7.2 Gang- og sykkelløsning mellom Meierikaia og Volsdalsberga

Høsten 2018 er det gjennomfør et parallelloppdrag med mulighetsstudier for gang- og sykkelløsning mellom Meierikaia og Volsdalsberga. Hensikten med arbeidet er å få visualisert attraktive løsninger på strekningen innenfor realistiske rammer, og få synliggjort potensialet forbindelsen kan ha i byutviklingssammenheng. På sikt kan dette danne grunnlag for gjennomføring.



Figur 3-6 - Illustrasjon fra et av forslagene til sykkelløsning mellom Meierikaia og Volsdalsberga (Norconsult, 2018)

4 Dagens situasjon

I beskrivelsen under hvert tema er det i hovedsak lagt vekt på å beskrive dagens situasjon for områdene ved tunnelinnslag og det tilliggende vegnettet. Med andre ord de områdene som blir fysisk berørt av en fremtidig Brosundtunnel. Områdene som tunnelen går under og sentrumsområdene for øvrig, omtales ikke. Disse områdene kan bli berørt ved at det kommer rømningsveger ut i dagen og/eller fysiske forhold endres når trafikkstrømmer endres. Dette må omtales i reguleringsplan når ytterligere avklaringer knyttet til lokalisering er gjort.

4.1 Planområdet

Avgrensing av planområdet er vist i Figur 4-1. For tunnelpåhugg og ev. ombygging av tilliggende vegnett i Skutvika er det tatt med et areal fra Fiskargata i vest til Statsråd Daesgate i øst og videre nordover til Fjordlaks sitt anlegg ved Sildegarnsholmen. Videre østover er det tatt med et 100 meter bredt areal for tunnel under bebyggelsen og Brosundet. Ved Ysteneset er det tatt med et areal fra Meierikrysset til Volsdalsvågen for tunnelpåhugg og ev. ombygging av tilliggende vegnett.

Denne planavgrensingen danner grunnlag for å vurdere endret arealbruk konkret som følge av tiltaket, ikke eventuelle muligheter og effekter som kan åpne seg i tilgrensende areal.



Figur 4-1 - Planavgrensning for Brosundtunnelen

4.2 Dagens arealbruk

Planområdet omfatter en større del av Ålesund bykjerne samt de sørlige havnearealer, og rommer derfor en rekke vidt forskjellige funksjoner. Bebyggelse og anlegg utgjør en stor del av arealbruken i planområdet. De sentrale områdene inneholder hovedsakelig forretninger, kontorer, hotell, serveringssteder og offentlig tjenesteyting som kontor, bibliotek, skoler, m.m. I store deler av planområdet er det kombinerte arealformål der bolig inngår som ett av flere arealformål, da gjerne i kombinasjon med forretning og/eller kontor. Utenfor selve sentrumskjernen finner man også større områder med ren boligbebyggelse.

Av samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur finner man både cruisekai og andre havnerelaterte funksjoner som gjestehavn, fiskerihavn, småindustri, lager og spedisjon. I tillegg kommer en større rutebilstasjon, parkeringsområder, drosjeholdeplass og hurtigbåtkai. Det er også en rekke plasser som kommer inn under dette formålet. Vegsystemet er omtalt i kapittel 4.3.



Figur 4-2 Kartet viser målpunkt i sentrum. Figuren gir også en god oversikt over dagens arealbruk. (Kilde: Mulighetsstudie sykkeltrasé i Ålesund sentrum, Norconsult – 2017)

I dagens grøntstruktur utgjør Aksla, Byparken, Grimmerhaugen, Aspøyskolen og Storhaugen de største park-/friområdene. I tillegg er det en del byrom og bakgårder som inngår i grøntstrukturen. I kommuneplanens temakart for grønt/blått er også hele byens havnefront utpekt som en viktig del av den blågrønne strukturen, se Figur 4-3.



Figur 4-3 Kart over blågrønn struktur i sentrum. (Kilde: Kommuneplanens arealdel, temakart A, Grønt/blått)

Norconsult
Oppdragsnr.: 5180804 Dokumentnr.: R-03 Versjon: 04
Brosundtunnelen | Planprogram

4.3 Dagens transportmønster

På strekningen Brosundtunnelen skal avlaste, går hovedtyngden av trafikk på E136 gjennom bysentrum. Mellom Ysteneset og Skutvika er det flere flaskehalser som skaper kødannelser morgen og ettermiddag. Figur 4-4 viser tre særskilte kryssområder som hindrer flyt i trafikken. Ytterpunkter for strekningen er markert med rødt. De tre kryssene har per i dag signalregulering og spesielt Hellebrua (1) og Posthuskrysset (2) har alle trafikantgrupper kryssende i flere retninger. Trafikk på E136 har prioritet gjennom lyskryss i forhold til øvrig trafikk, med lengre grønne perioder i rushtidsperioder, samt skilting.

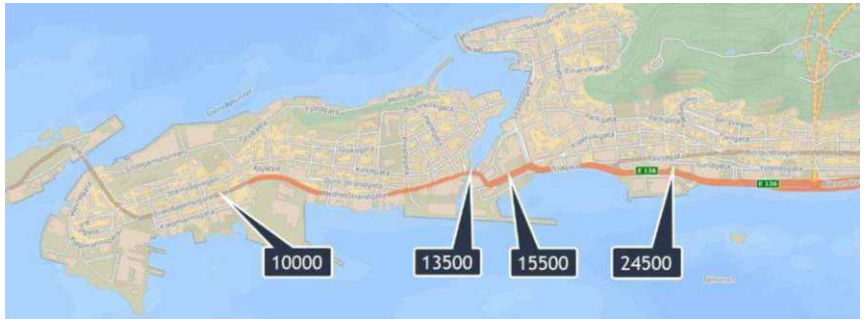
Hovedstrømmen av biler går øst/vest i kryssene, men alle armer i kryssene har stor trafikk morgen og kveld. Kryss ved Rådstugata (3) har tilkobling til parkeringsanlegget i Akslafjellet, samt kobling til sentrum øst og nord, slik at trafikkflyt hindres gjennom hyppige opphold.

Hele strekningen som avlastes har kødannelser for biltrafikken morgen og ettermiddag. Bysentrum mangler separate sykkelløsninger. Dette medfører at syklister bruker mange ulike veger (og fortau). Dette medfører konflikter for alle trafikantgruppene.



Figur 4-4 - Dagens E136 med særlige kryss som flaskehals

Ålesund har et stort, sentralt parkeringsanlegg i Aksla. I tillegg er det parkeringsplasser knyttet til arbeidsplasser spredt utover hele sentrum. Dette gir trafikk i alle sentrumsgater. E136 er som sagt byens hovedtrafikkåre, men i tillegg er det relativt mye trafikk i Kirkegata, Skansegata, Storgata, Parkgata og nordsiden av Akslafjellet (Sorenskriver Bulls gate). Dagens trafikknivå og andel kødannelse gjennom sentrum er høyt. Figur 4-5 viser dagens trafikkmengder, siste tilgjengelige tall fra Statens vegvesen (2017-tall).



Figur 4-5 - Dagens trafikkmengder (ÅDT) gjennom bysentrum

Ålesund kommune har en lav andel kollektivreisende og syklister sammenlignet med tilsvarende byer. Dette har kommunen ambisjoner om å gjøre noe med gjennom satsing som ligger i bypakken. Her kan Brosundtunnelen være en del av løsningen for å sikre bedre fremkommelighet i og gjennom sentrum. Siste tilgjengelig tall viser (RVU 2013/14):

- Dagens kollektivandel 6 prosent
- Dagens andel sykling 3 prosent
- Dagens andel gående 19 prosent

4.4 Landskapsbilde og byform

Tema landskapsbilde omhandler landskapets romlige og visuelle egenskaper og hvordan landskapet oppleves som fysisk form. Landskapsbilde omfatter alle omgivelsene, fra det tette bylandskap til det uberørte naturlandskap. (Kilde: V712 – Konsekvensanalyser, Statens vegvesen, 2018)

Bykjernen og omlandet
Ålesund ligger ytterst ved fjordsystemene på Sunnmøre og omfatter flere små og store øyer. Øyene er langstrakte i øst/vest-retningen, med bratte sider mot nord og vest. Det smale nord-sør-gående Brosundet skiller Aspøya i vest fra Nørvøya i øst. Landskapet her er kupert med Storhaugen og Aksla som markerte topper. Ubebygde høyereliggende områder har noe blandingsskog og fjell i dagen. Berggrunnen består av gneis.

Bysentrum ligger på begge sider av Brosundet og strekker seg mot sør og havneområdene ved Aspevågen. På nordsiden av Aspøya og Nørvøya, adskilt fra bysentrum, ligger nyere og større næringsområder vendt mot Valderhaugfjorden. Arealkrevende institusjoner og handelsvirksomheter har funnet sin plass øst for bysentrum, ved hovedvegen langs Borgundfjorden. Vest for sentrum, på begge sider av Steinvågsundet mellom Aspøya og Hessa, finnes større industrielle anlegg og kaier.

Sentrumsbebyggelsen ligger øst på Aspøya og på vestre del av Nørvøya. Studieområdet for Brosundtunnelen berører ytterkanten av sentrum. Tunnelinnslaget i vest får direkte betydning for den midtre delen av Aspøya, kanskje både nord og sør for Skutvikskaret. Det østre tunnelutløpet møter byen ved Ysteneset. I begge ender vil tunnelen møte bymessig bebyggelse og kaiområder.

Skutvika og Sildegarnsholmen
Aspevågen utenfor Skutvika er tydelig avgrenset av Hessa i vest og sør. Kaiflaten og piren i Skutvika deler vågen i to vannrom, ett i vest mot Kvennaneset og ett i øst som vender mot utløpet av Brosundet og cruisekaiene. Utenfor Sildegarnsholmen, nord på øya, er Valderhaugfjorden et vesentlig større og mer åpent fjordlandskap som vender mot Giske, Valderøya og Vigra. Midt på Aspøya går et skar mellom to åsrygger. Storhaugen i øst er høyest, jf. Figur 4-6



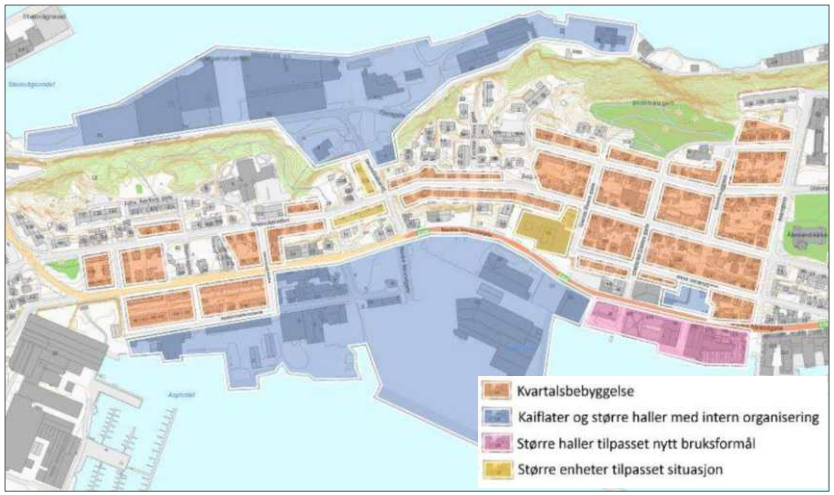
Figur 4-6: Landskapsformer Aspøya

Gatenettet poengterer landskapsformen med Nedre Strandgate/Ivar Aasens gate og Kirkegata/Steinvågvegen som følger høydedraget mens bratte tverrgater som Statsråd Daaes gate og Skjervagata går vinkelrett på stigningen. Landskapet dramatiseres der Skutvikskaret skjærer gjennom åsryggen under Brooklynbroa, jf. Figur 4-7.



Figur 4-7: Brooklynbroa over Skutvikskaret, sett fra sør (foto: Roger Engvik, Sunnmørsposten 2010)

I hver ende av Skutvikskaret består landskapet av store utfylte flater med sjørettet nærings-bebyggelse. Kaiområdet ved Sildegarnsholmen på nordsiden er vesentlig mer bebygd enn Skutvika i sør som har store åpne kaiflater. Skutvikskaret tar opp en vinkelendring i det rettvinklede gatenettet. Områdene øst og vest for Skutvikskaret er preget av kvartalsbebyggelse, men dette mønsteret er tydeligst i øst, jf. Figur 4-8. I Kirkegata, Giskegata og Steinvågvegen finnes helhetlige strøk preget av frittliggende trehus i to etasjer med saltak, jf. Figur 4-9.



Figur 4-8: Bebyggelsesmønster, midtre del av Aspøya



Figur 4-9: Kvartalsbebyggelse i Kirkegata, sett mot vest fra Statsråd Daaes gate (Google Street View 2010)

Steinvågvegen er i utgangspunktet en øst- vest- forbindelse øverst i bebyggelsen, jf. Figur 4-10. Vegen har derfor noen unntak fra kvartalsmønsteret, men inngår likevel i et gatenett der gatene er tydelige offentlige rom. Dette skyldes at området har ganske små tomter og gjennomgående byggelinjer, samt at mange innganger er representativt utformet. Øverst i Johs. Aarflots gate og Giskegata brytes mønsteret av høyere nyere leilighetsbygg som er orientert mot egne utearealer.



Figur 4-10: Kirkegata/Steinvågvegen. Lineær struktur tilpasset et kvartalsmønster. Flyfoto fra 1947 (Statens kartverk/Ålesund kommune)

Historisk er Nedre Strandgate en lineær forbindelse som danner grense mellom bykvartaler og næring tilknyttet sjøen. Like fullt er bygningene langs Nedre Strandgate og Ivar Aasens gate tilpasset kvartalsmønsteret. Til forskjell fra gatene høyere opp, kjennetegnes bebyggelsen av sammenhengende fasader, høyere hus og mer utstrakt bruk av mur. Tilsvarende bebyggelse preger også nordsiden av Kjøpmannsgata mellom Skippergata og Hessagata. Her er Kjøpmannsgata et skille mellom boliger på oversiden og industri og kaier mot sjøen. Typologisk sett er industribygningene store haller, ofte med flere sammenbygde enheter organisert etter en produksjonsprosess og tilknytningen til kaier. Slik industribebyggelse preger Skutvika mellom Skippergata og Aspegata, selv om enkelte leilighetsanlegg i senere tid er etablert på de tidligere havnearealene som ligger nærmest sentrum, jf. Figur 4-11.



Figur 4-11: Boligutvikling på tidligere næringsareal ved sjøen øst for Skutvika, Politihuset oppe til venstre (Blom)

Vegen i Skutvikskaret er sprengt gjennom høydedraget på Aspøya og blir utgangspunkt for noen unntak i bebyggelsesmønsteret. Flere større leilighetsbygg har fått høye fasader mot sør og øst fordi de følger høyden til kvartalsbebyggelsen langs Steinvågvegen og samtidig tar opp høydeforskjellen

mot Skutvikskaret. Deler av denne bebyggelsen har ikke henvendelse til gaten. Politihuset i Nedre Strandgate og Gange Rolvs gate danner også et unntak med sin størrelse og høyde, jf. Figur 4-11. Bygningen tar opp store høydeforskjeller der Øvre Strandgate avsluttes mot Gang Rolvs gate.

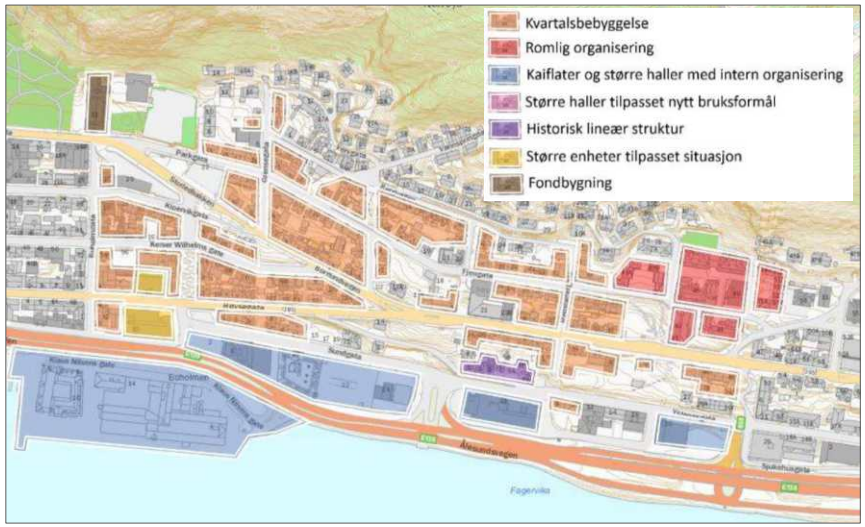
Områdene i nordre ende av Skutvikskaret har ingen bymessig organisering. Fjordgata utgjør sammen med Havnegata en lang lineær forbindelse mellom bratt terreng og utfylte havneflater bebygd av store innadvendte haller med høyde tilsvarende to etasjer. Nord i Skutvikskaret flater terrenget ut, men området sør for Fjordgata er likevel stort sett ubebygd.

Byområdene rundt Skutvika inneholder få monumenter eller markante byrom. Parken på toppen av Storhaugen er et fondmotiv i Statsråd Daaes gate og Gange Rolvs gate. Aspøy skole og Ålesund kirke er viktige monumentale byggverk i byen, men der de ligger øst for parkgaten Aspegata tilhører de i større grad sentrum og murbyen enn midtre Aspøya og trebyen.

Ysteneset
Utenfor Ysteneset er Borgundfjorden et fjordrom avgrenset av Sula i sør og mer lokalt definert av Voldsdalsberga i øst, Buholmen i vest og Bålholmen og Hessa med Slinningsodden i sør. Landskapet her er preget av store veganlegg som danner avslutningen på langsgående utfyllinger i sjøen. Buholmen i vest utgjør en større kaiflate utenfor hovedvegen. Over bebyggelsen avgrenses landskapsrommet av steile skråninger med mye berg i dagen opp mot Aksla, jf. Figur 4-12.



Figur 4-12: Landskapsformer sørvest på Nørvøya



Figur 4-13 Bebyggelsesmønster ved Ysteneset

Nært fjorden er både Ålesundsvegen og Sundgata-Ystenesgata forbindelseslinjer parallelt med fjorden. Sett fra sjøen er Borgundvegen den første langsgående veglinjen som inngår i kvartalene og slik er en del av det bymessige strøket i dette området, jf. Figur 4-14.



Figur 4-14: Borgundvegen 19-21 mot øst fra krysset med Røysegata, 1950-årene (Stiftinga Sunnmøre Museum)

Fra Røysegata-Borgundvegen opp mot byfjellet understreker flate langsgående gater og bratte tverrgater landskapet som heller mot sør. Relativt jevn byggehøyde forsterker opplevelsen av landskapsformen. Lenger vest vender landskapet mot sørvest, noe som tas opp av vridningen i gatenettet i Fjellgata og Bergvegen. Parallelt med disse gatene formidler Storledbakken høydeforskjell mot sentrumskjernen.

Bebyggelsen langs Ålesundsvegen og Sundgata-Ystenesgata, samt på Buholmen, er dominert av større næringsbygg og noen leilighetsanlegg som typologisk sett er haller eller sammenbygde enheter ordnet etter en intern organisering og parkering, og formmessig uavhengig av tilliggende gateløp. Byggehøydene her varierer mellom to og fire etasjer.



Figur 4-15: Fra Ysteneset mot vest. Sentrumsbebyggelse med vesentlig boliginnslag i høyereliggende gater og større næringsbygg og transformert industri på utfylte masser ved E136 og Ystenesegata/Sundgata (1881.no)

I de øvre kvartalene mellom Bruholmgata i vest og Sjukehusgata i øst er Borgundvegen og Fjellgata de viktigste langsgående gatene. Visse steder går Fjellgata og Bergvegen på to nivåer for å møte høydeforskjell. Bebyggelsen i dette området varierer mellom frittliggende lave småhus og bygårder på fire etasjer. Byggemateriale er både tre og mur. Områdene får en tilnærmet helhetlig karakter fordi bebyggelsen så tydelig er organisert etter gateløpene.

Bebyggelsen i Ystenesgata 1-11 står for seg selv som en uregelmessig lineær struktur, trolig organisert etter en eldre ferdselslinje mot et tidligere sund mot Buholmen. Lave trehus med saltak har vesentlig mindre grunnflate enn bebyggelsen ellers i området jf. Figur 4-16.



Figur 4-16: Eldre bebyggelse nederst i Ystenesegata, lineær uregelmessig organisert (1881.no)

Ved Klipra finnes flere større bygningsanlegg som er romlig organisert for å danne åpne gårdsrom. Tidligere Nørvøy skole i enden av Buholmgata danner et markant fondmotiv som er tydelig helt fra kaikanten på Buholmen. Gjerdegata er bredere enn parallellgatene og fremstår som en branngate eller allmenning. I nedre del har den fått et parkmessig preg der stigningen tas opp med krappe svinger avgrenset av murer og vegetasjon.

Norconsult
Oppdragsnr.: 5180804 Dokumentnr.: R-03 Versjon: 04
Brosundtunnelen | Planprogram

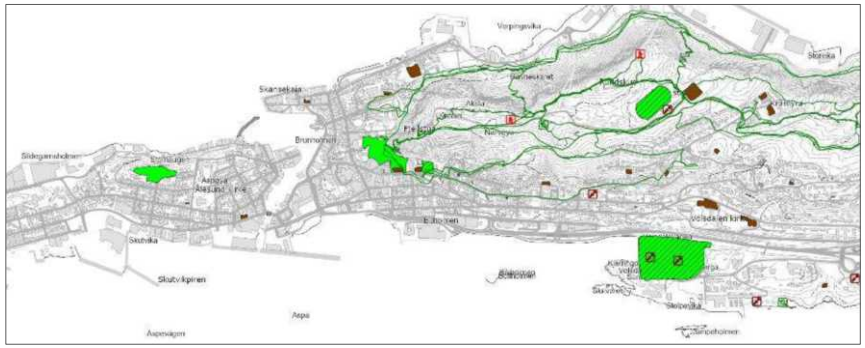
4.5 Friluftsliv og byliv

Fagtema friluftsliv og byliv belyser tiltakets virkninger for brukerne av utredningsområdet. Temaet omfatter alle områder som har betydning for allmennhetens mulighet til å drive friluftsliv som helsefremmende og trivselsskapende aktivitet i nærmiljøet og i naturen ellers. Begrepet byliv understreker at friluftsliv i byen er inkludert i analysen. (Kilde: V712 – Konsekvensanalyser, Statens vegvesen, 2018)

Figur 4-17 viser områder tilrettelagt for friluftsliv. Kartet viser byens parker, lekeplasser, idrettsanlegg og turstier. Kartet viser tydelig byfjellet Akslas betydning som turområde. For disse turene er ofte byparken og fjellstuetrappene utgangspunkt. I andre karttjenester er det også vist turruter i bysentrum. Byvandring er en populær aktivitet både organisert og uorganisert og deltakere er både tilreisende og fastboende.

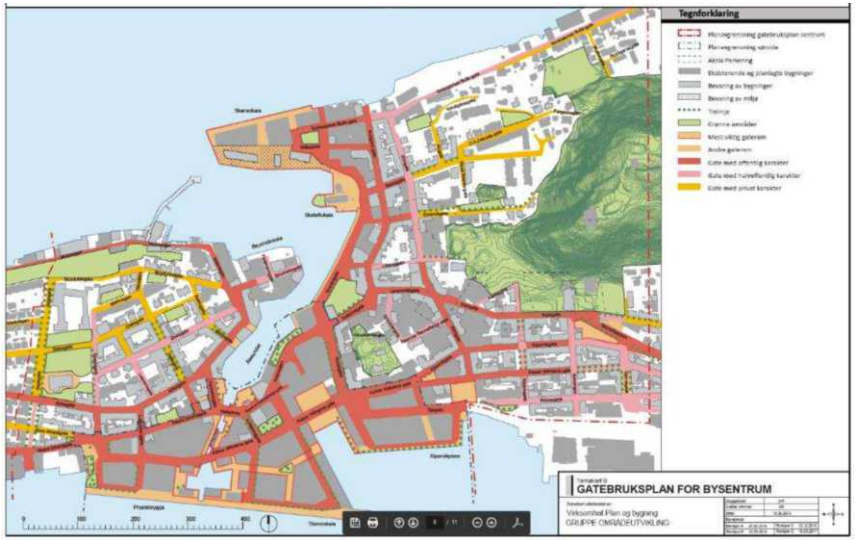
I tillegg benyttes byens vannrom og tilliggende fjordsystem av flere fritidsbåter, både til ferdsel, opphold og fiske. Det fiskes også fra kaier og det som er igjen av naturlige svaberg i planens influensområde.

Øst for planområdet i planens influensområde ligger Volsdalsberga. Der er både innendørs fotballhall og klatrevegg, samt utendørs stadionanlegg. I tillegg til at AaFK spiller sine hjemmekamper her, arrangeres det turneringer, treninger, messer og konserter på disse anleggene. På Volsdalsberga er det også badeplass og friluftsområder. Selv om det er god visuell kontakt mellom Ysteneset og Volsdalsberga, så er det krevende å bevege seg mellom områdene fordi E136 danner en barriere. Det er bygget en midlertidig gangbro for å avhjelpe dette.



Figur 4-17 - Kart med oversikt over registrerte områder for friluftsliv. (Kilde: Ålesund kommune)

I Ålesund spiller bygater og offentlige plasser en viktig rolle for rekreasjon. Attraktive byrom er viktige sosiale møteplasser for lek og opphold. De er mål undervegs i byvandringer eller for turer som kombinerer fjellvandring og urbane opplevelser. Kontakt med sjø er en grunnleggende kvalitet for flere av bygatene og plassene. Figuren under viser gatebruksplanen for sentrum, jf. Figur 4-18. Gatebruksplan for bysentrum er utarbeidet for å gi en hierarkisk oppbygging av gatene i sentrum og hvilke sentrumsfunksjoner man ønsker på gateplan basert på hvor offentlig en gate er. Gatebruksplanen har lagt vekt på å føye sammen eksisterende sentrum med ny utbygging. Brosundtunnelen vil ikke direkte berøre disse områdene, men kan ha betydning dersom det blir aktuelt å ruste opp gater og plasser i de ytre sentrumsområdene. Videre vestover kan Nedre Strandgate og Kirkegata opparbeides som bygater med høy kvalitet for gående og syklende og for opphold undervegs. Tilsvarende kan en fremtidig oppgradering av Storledbakken og Borgundvegen bidra til at østre deler av sentrum knyttes tettere til sentrumskjernen.



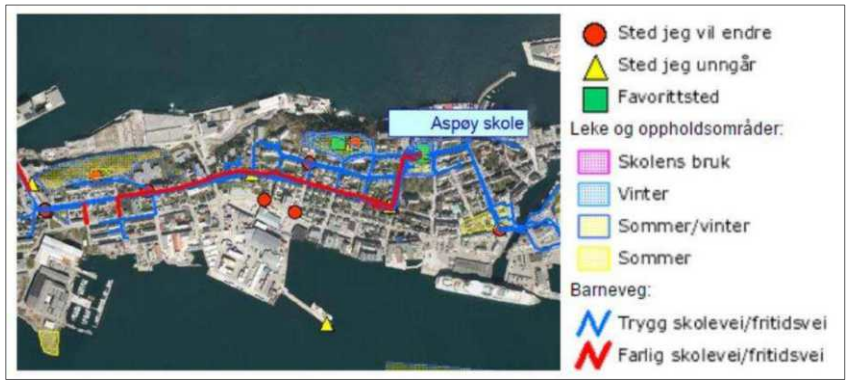
Figur 4-18 – Veiledende gatebruksplan vedtatt i Ålesund kommune

4.5.1 Barn og unges interesser

Bysentrum har få grønne lunger og åpne møteplasser spesielt tilpasset barn og unge. Det er behov for å utvikle et slikt tilbud for denne gruppen. I sentrum er Museumshaugen et svært viktig grøntområde, som for tiden mangler god tilknytning til gatene rundt. Rådhusplassen er en åpen plass som er viktig som urbant, sentrumsnært møtested for flere grupper, deriblant barnefamilier og ungdommer. Plassen er noe nedslitt, men det er igangsatt et prosjekt for å oppruste plassen som sees i sammenheng med planene for Ålesunds sentrale sydside.

Hans Marta-haugen (ved Johs. Aarflots gate) og lekeplassen ved Kirkegata 33 er de to kommunale lekeplassene nærmest Skutvika. Øvre Brøggerplan ved Nedre Strandgate ligger nærmere sentrum. Ingen av de tre plassene ser ut til å bli direkte berørt av planlagt tunnelutløp, men Kirkegata og Nedre Strandgate kan få et endret trafikkbilde som følge av en tunnel under Brosundet.

Barnetråkk utført av fjerde trinn ved Aspøy skole indikerer at Storhaugen er et favorittsted for flere og at øvre del av Aspegata sammen med Kirkegata/Steinvågvegen oppleves som farlige strekninger. Nedre Strandgate ved Politihuset oppleves negativt. Figur 4-19 viser barnetråkk-registreringer på Aspøya.



Figur 4-19 - Barnetråkk-registreringer ved fjerde trinn ved Aspøy skole (Ålesund kommune)

I nærområdene til et tunnelutløp ved Ystneset er det ingen offentlige lekeplasser. De nærmeste er Byparken lekeplass i Parkgata og Brusdalshagen i Borgundvegen ved Fjellgata. Ingen av disse vil bli vesentlig berørt av en ny tunnel.

Barnetråkk ved fjerde og sjette trinn ved Voldsdalen skole peker ut lekeplassen i Parkgata og ballbanen ved den tidligere Nørvøyskolen som favorittsteder. Borgundvegen oppleves av noen elever som en farlig skoleveg. Vegkrysset der E136 knyttes til Sundgata oppleves sammen med innløpet til Ellingsøytunnelen som negative steder. Det gjelder også for kryssene mellom Borgundvegen og Sjukehusgata og Fjellgata, jf. Figur 4-20.

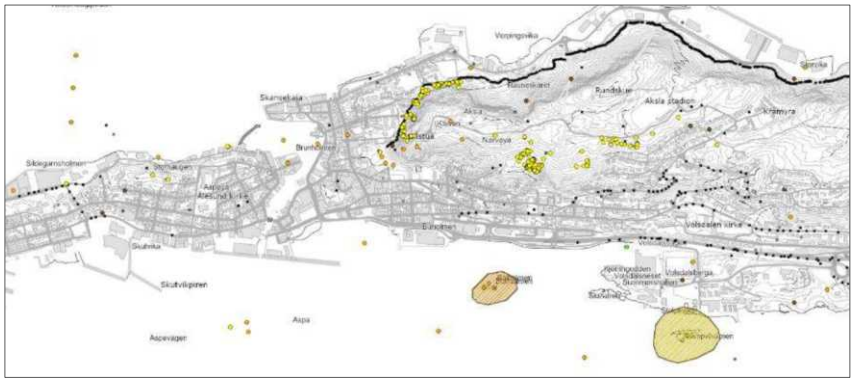


Figur 4-20 - Barnetråkk-registreringer ved fjerde og sjette trinn ved Voldsdalen skole (Ålesund kommune)

4.6 Naturmangfold

Temaet omhandler naturmangfold knyttet til terrestriske (landjorda) og marine (brakkvann og saltvann) systemer, inkludert livsbetingelser knyttet til disse. Naturmangfold defineres iht. naturmangfoldloven som biologisk mangfold, landskapsmessig mangfold og geologisk mangfold som ikke i det alt

vesentlige er et resultat av menneskers påvirkning. (Kilde: V712 – Konsekvensanalyser, Statens vegvesen, 2018)



Figur 4-21: Kart med oversikt over fredede og truede arter samt fremmede arter. (Kilde: Ålesund kommune)

Den fredede arten *Sporebrusthette*, ligger i områder som ikke fysisk berøres av tiltaket. I Bysentrum er flere fugler og treslag registrert som truede og sårbare arter. Her finnes og en rekke fremmede arter, stort sett kjente hagevekster. Nært de aktuelle tunnelinnslagene finnes den truede arten villeple nord i Skutviksskaret og den fremmede arten platanlønn ved Ysteneset.

4.7 Kulturarv

Fagtemaet kulturarv omfatter spor etter menneskers virksomhet gjennom historien knyttet til kulturminner, kulturmiljøer og kulturhistoriske landskap. Kulturminner og kulturmiljø er definert i Lov om kulturminner. Kulturminner er her definert som alle spor etter menneskelig virksomhet i vårt fysiske miljø, herunder lokaliteter det knytter seg historiske hendelser, tro eller tradisjon til. Kulturmiljø er definert som et område der kulturminner inngår som en del av en større helhet eller sammenheng. Kulturhistoriske landskap skal i denne sammenhengen forstås som større sammenhengende områder med kulturmiljøer, der den kulturhistoriske dimensjonen er framtredende. (Kilde: V712 – Konsekvensanalyser, Statens vegvesen, 2018)

Øst og vest for dagens bykjerne finnes mange spor etter menneskelig aktivitet fra tidligere tider. Vest på Hessa er det gravminner fra bronsealder, jernalder og vikingtid. Ved Steinvågsundet har det vært uavbrutt bosetting fra 1200- tallet frem til i dag. Skutvika utviklet seg til et lite fiskevær på 1700-tallet. På 1850-tallet kom verftene til Skutvika og pakkhus ble bygd langs sjøkanten og rundt neset til Sildegarnsholmen. Boliger ble bygd langs Kirkegata og Steinvågvegen. Den tidligere stien er blitt til en gate. Verftene flyttet på 1900-tallet og matvareindustrien inntok områdene i sjøkanten fra Nedre Strandgate til Kvennaneset, der Aalesund Mekaniske Verksted fortsatte sin virksomhet. Området midt på Aspøya, som kalles trebyen, ble samtidig bygd ut med flermannsboliger. I siste halvdel av 1900-tallet var det liten utvikling på øya. Fabrikkene mistet sin betydning og bilhold var blitt vanlig, noe som falt sammen med utvikling av nye boligområder lenger vekk fra sentrum.

I øst ligger den tidligere middelalderske kjøpstaden Borgund, i et område der det også er spor etter steinalderbosetting. På Voldsdalsberga er det bosettingsspor fra middelalderen. I de siste tiårene på nittenhundretallet endres områdene like øst for sentrum når Ålesundvegen (E136) blir etablert som gjennomgående hovedveg på en utfylling i sjøen og Sundgata forlenges til Gjerdegata samt at Buholmsundet blir fylt ut. Flere store næringsbygg og leilighetsanlegg er oppført mellom Sundgata og

Ålesundvegen og på Buholmen. I 1987 åpnes Ellingsøytunnelen som ligger under Sjukehusgata og er knyttet til europavegen i et planskilt kryss med tunnelpåhugg rett under Ystenesgata.

I Ålesunds sentrumsområde er det ikke registrert førreformatoriske eller arkeologiske kulturminner, men med tanke på de rike funnene på øyene rundt er det sannsynlig at slike spor er forsvunnet under utbygging eller fortsatt ligger i bakken. På slutten av 1600-tallet ble det ryddet plasser der murbyen ligger i dag. Jordsmonnet ved Ålesundet er magert og terrenget bergfylt og kupert. Det har ikke vært grunnlag for husdyrhold og jordbruk som hovednæring. Gode havneforhold og nærhet til fiskerike farvann har derimot gjort fiske, ferdsel på sjøen og handel med havets produkter til viktig livsgrunnlag.

Ålesund fikk bystatus i 1848 og hadde da 1300 innbyggere. Fiskeeksporten tidoblet seg fra 1835 til 1860 og byen ble en stadig viktigere handels- og eksporthavn. Tidlig industrialisering førte til modernisering av næringslivet som skapte økonomisk grunnlag for byvekst. I 1900 var folketallet 11.700.

Ved forrige århundreskifte besto bygningsmassen i byens sentrum av boliger, sjøboder og handels- og lagerhus av tre. Havnen med sjøboder var sentrum. Her fulgte hovedgaten strandlinjen og krysset sundet på en bro. Et uregelmessig nett av veger og gater var lagt i terrenget uten nivellering eller jevne bredder. Bybrannen i 1904 utslettet så godt som hele sentrumsbebyggelsen og var utgangspunktet for planlegging og gjenreising av det som skulle bli jugendbyen.

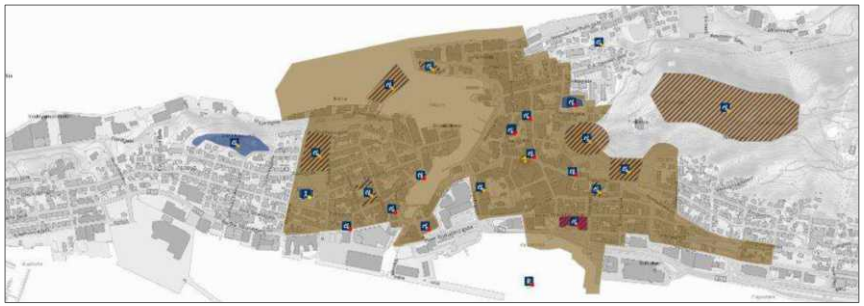
Murtvang ble innført mellom Aspegata i vest og Gjerdegata og Fabrikkgata i øst. Disse gatene skulle være 20 meter brede alléer mens andre gater skulle være 12,5 meter. Gater skulle være åpne i begge ender. Økonomien tillot ikke omfattende endringer og terrengtilpasning og byen beholdt derfor mye av gatemønsteret fra før brannen. Heller ikke sjølinjen ble nevneverdig endret i gjenoppbyggingen.

Gjenoppbyggingen foregikk over en kort periode og bebyggelsen er preget av internasjonale og nasjonale strømninger der jugend som stilart representerte en frigjøring fra historisismen som ble oppfattet som falsk. I Norge sammenfalt dette med interesse for en nasjonal byggeskikk inspirert av tanker om en storhetstid i middelalderen. Sentrumsbebyggelsen fra denne tiden varierer i høyde, materialbruk og stiluttrykk, men har likevel et helhetlig preg på grunn av gatebredder, bruk av mur og stein og formspråk.

Etter annen verdenskrig er bysentrum endret ved at gjennomfartsgater er lagt på sjøsiden av bebyggelsen og ved utfylling av huker og etablering av større nye kaier. Flere sjøboder ligger etter hvert ikke til sjøen og mange har også fått ny anvendelse.

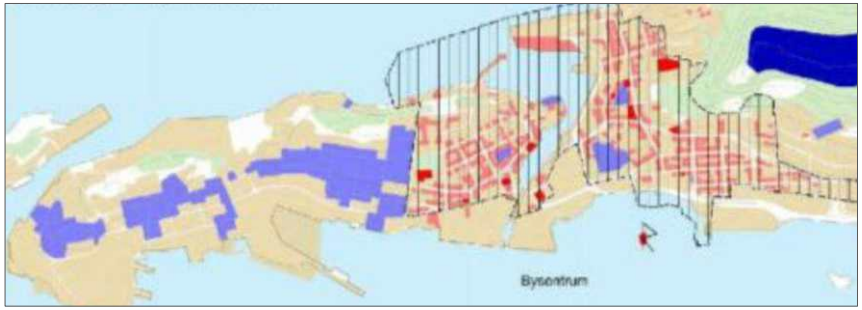
NB!-området
Bysentrum inngår i Riksantikvarens NB!-register som et kulturmiljø i by av nasjonal interesse. I slike områder forutsettes det at det vises særlige hensyn ved forvaltning og utvikling. Mange av bygningene i NB!-området er regulert til bevaring i reguleringsplan Ålesund sentrum, noe som blir bekreftet og supplert i kommuneplanens arealdel. Vernet gjelder først og fremst gjenreisingsbyen med jugend-bebyggelse fra etter bybrannen i 1904, men inkluderer også bebyggelse fra andre perioder.

I vest er området avgrenset av Aspegata og vil ikke bli berørt av Brosundtunnelens utløp ved Skutvika. I øst er situasjonen annerledes. Eldre trehusbebyggelse i Ystenesgata inngår i NB!-området og er også utpekt til bevaring i sentrumsplanen. Dette gjelder en gruppe trehus fra før bybrannen i 1904 som representerer en eldre bebyggelsesstruktur. Figur 4-16 viser husene i skråfoto. Bygningsrmiljøet ligger nært planlagt tunnelpåhugg i øst. Selve tunnelpåhugget kommer i området som er markert som NB!-område, men er lokalisert slik at det ikke fysisk berører bebyggelsen.



Figur 4-22: Utsnitt fra Riksantikvarens karttjeneste Askeladden med NB-området markert med brun flate.

Kommuneplanens arealdel hensynssone bevaring
Kommuneplanens arealdel foreslår vern for mye av bybebyggelsen sentralt på Aspøya og villastrøket på Nørve. Bestemmelsene og retningslinjene stiller krav om at kulturhistoriske verdier skal kartlegges nærmere og eventuelt sikres gjennom reguleringsplan. Brosundtunnelen vil ikke berøre Nørve som ligger lenger øst. Derimot vil tunnelens vestre utløp kunne berøre kulturmiljø som er gitt hensynssone bevaring på Aspøya. Det gjelder særlig strøkene langs Kirkegata/ Steinvågvegen. Planen gir bestemmelser og retningslinjer for kartlegging og sikring av kulturhistoriske verdier og at opprinnelig stil og materialbruk skal bevares i bebyggelsen.



Figur 4-23: Kommuneplanens arealdel temaplan 4: Kulturminner, -miljø og -landskap, bevaring av bygnings- og kulturmiljø markert med blå flater

Regional delplan kulturminne
Planen gir en oversikt over et utvalg automatisk fredete kulturminner, alle vedtaksfredete kulturminner og områder regulert til bevaring. I tillegg foreslås vern av kulturminner av regional betydning. Flere av disse er vernet i nye planer som trebyen på Aspøya som nå er utpekt til bevaring gjennom kommuneplanens arealdel.

DIVE-analyse industri- og trebyen på Aspøya
Kommunen har utført en DIVE-analyse for industri- og trebyen på Aspøya, byen som vokste frem fra midten av 1800-tallet til midten av 1900-tallet. Denne delen av Ålesund ligger vest for Aspegata og er utenfor NB!-området.

Analysen begynner med spor fra før industrien. Skutvika er en gammel havn og et gammelt fiskevær som har hatt fastboende fra 1700-tallet. Her ligger fortsatt et våningshus som kalles Skutvikhuset med stabbur i Ivar Aasens gate 7. Bygningene er fra før 1800 og de er flyttet hit før 1815.

Ivar Aasens gate 10 og 12 er bolighus i dag, men skriver seg fra to sjøboder fra 1800- tallet, men etter 1815. Verkstedet og bolighuset vis á vis med adresse Nedre Strandgate 62 er fra 1902 og hører til industribyens periode, jf. Figur 4-24.

Norconsult
Oppdragsnr.: 5180804 Dokumentnr.: R-03 Versjon: 04
Brosundtunnelen | Planprogram



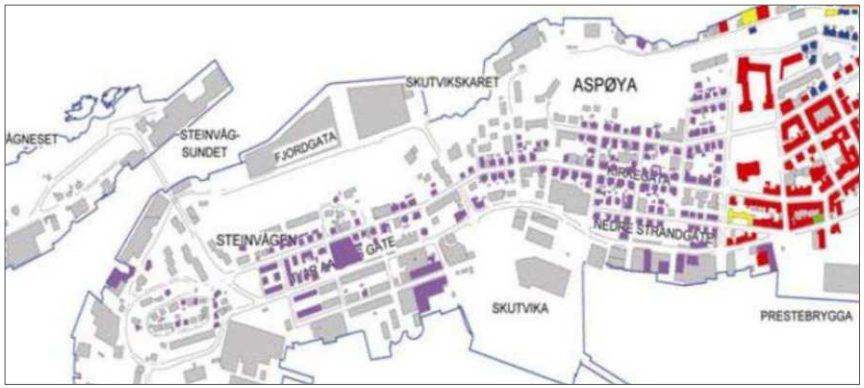
Figur 4-24: To tidligere sjøboder/rorbuer vest for Skutvikskaret, trolig Bårstad- og Holth-huset, og huset til bødker Schröder i øst

Fra industrien mot Aspevågen står noen få bygninger igjen, spredt og uten sin opprinnelige sammenheng. Bygningene blir vurdert til å være av høy kvalitet. Etter at bygningsmassen til Aalesund Canning ble revet, er anlegget til Møre Preserving på begge sider av Kjøpmannsgata, nummer 3 og 10, trolig det viktigste bygningsminnet fra denne epoken, jf. Figur 4-25.



Figur 4-25: Fabrikkbygningene til Møre Preserving på begge sider av Kjøpmannsgata med Skutvikhuset ved det store treet i Ivar Aasens gate 7

Analysen bekrefter vurderinger fra *melding om konsekvensutredning bevaring Aspøya, Ålesund sentrum og Klipra* fra 2003, jf. Figur 4-26.

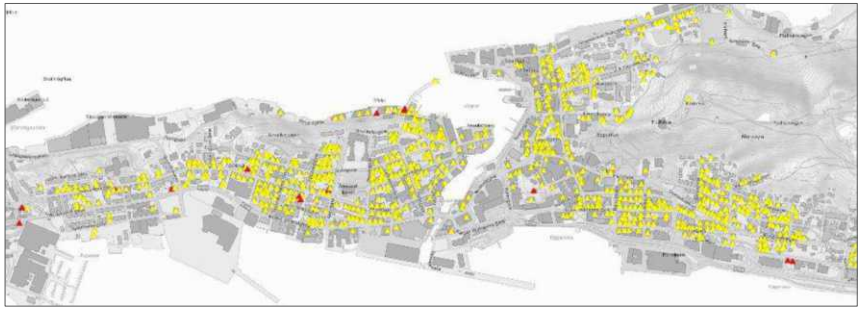


Figur 4-26: Utsnitt fra kart fra melding om konsekvensutredning bevaring Aspøya, Ålesund sentrum og Klipra der fiolette bygninger er foreslått regulert til bevaring.

Trebyen blir vurdert som bevaringsverdig med variert bebyggelse innenfor klare rammer i form av byggelinjer og proporsjoner. Her er flere eksempler på arkitektur av høy kvalitet i jugendstil, sveitserstil og nyere formuttrykk. Fabrikkbyen blir fremhevet som et verneverdig kulturmiljø med homogen utbygging av høy arkitektonisk kvalitet. Dette er navnet på et planmessig utbygd boligstrøk fra mellomkrigstiden, lagt nært industrien de er bygd for, mellom Skjervagata og Svalbardgata og Ivar Aasens veg og Steinvågvegen.

Tunnelutløpet på Aspøya ser ut til å kunne komme i konflikt med kulturminnene ved krysset Nedre Strandgate og Skutvikskaret og i østre ende av Steinvågvegen. Flere ligger nært planlagt tunnelutløp ved Skutvika.

SEFRAK
En lang rekke bygninger i nærheten av antatte munningsområder for tunnelen er registrert i SEFRAK. De viktigste av disse er omtalt i de ulike verneplanene. Unntakene er verksted/bolighus i Skutvika i Kjøpmannsgata 4 som er fra før 1908 og ligger nært planlagt nytt vegsystem. I øst ved Ystenesset er to bygninger registrert i SEFRAK og markert med meldeplikt til kulturminnemyndighetene. Det gjelder Ystnesgata 8 og 10. Bolighuset i nummer 8 er flyttet hit fra Sykkylven i 1897 og var trolig ganske nytt da det ble plassert her. Nummer 10 er også en bolig, trolig fra ca. 1840, som ble da Ystenesgata ble regulert i 1934. Det virker lite sannsynlig at disse bygningene vil bli direkte berørt av Brosundtunnelen med tilfarter.

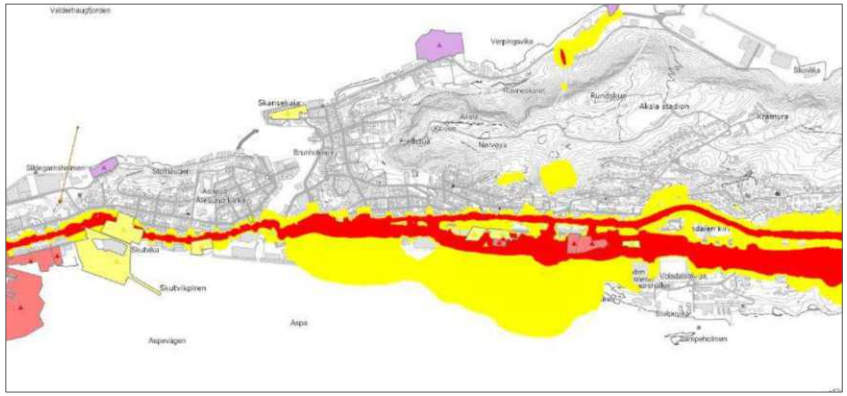


Figur 4-27: SEFRAK- registrerte bygninger vist med trekanter der rød fargekode er bygg som er meldepliktige etter kulturminnelovens §25. Vanlig praksis i Ålesund er at alle SEFRAK-bygg blir sendt til uttale hos fylkeskommunen.

4.8 Naturressurser

Naturressurser vurderes å ha liten betydning i dette planområdet som er tett utbygd by.

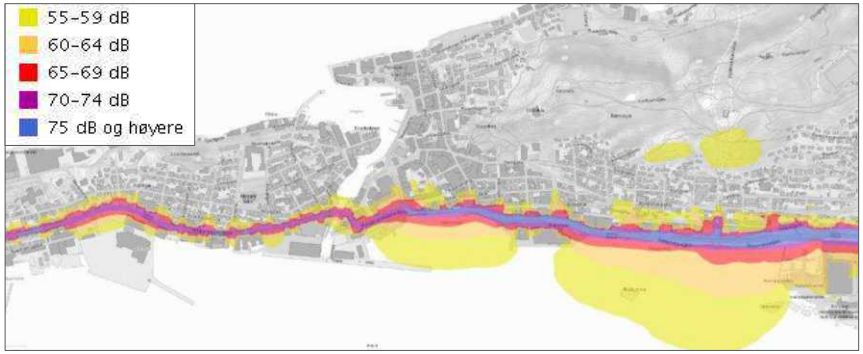
4.9 Forurensing



Figur 4-28 Kart som viser en oversikt over registreringer for temaet forurensing. (Kilde: Ålesund kommune)

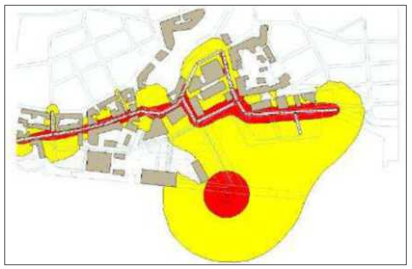
4.9.1 Støy

Den største støykilden i sentrum er E136. Statens vegvesen har beregnet støyens omfang og dette er vist i figur 4-29. Det øvrige vegnettet utgjør også en støybelastning, men i mye mindre omfang. Dette er ikke kartlagt[2].



Figur 4-29 Støy fra vegtrafikk på E136 og fv. 390. Gul sone (mellom 55 og 65 dbA) og rød sone (65 dBA eller over) (Kilde:Statens vegvesen, kart hentet fra GisLINK)

[2] Støy vist i figur 4-28 er kartlagt i henhold til T-1442 og viser støy 15-20 år frem i tid. Figur 4-29 viser støynivå fra strategisk støykartlegging som er dagens støynivå



Figur 4-30 Beregnet støy fra cruiseskip som ligger ved Storneskaia. (Kilde: Notat RIA-415958-01, Multiconsult, 2014.)

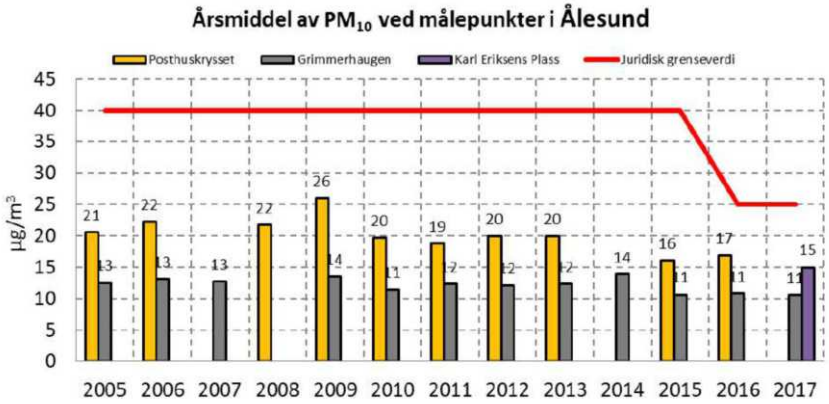
Andre støykilder i planområdet er først og fremst knyttet til havnefunksjonene. I forbindelse med reguleringsplanen for Ålesund sørside ble det gjort støyberegninger for støy fra Storneskaia. Figur 4-30 viser beregnet støy fra skip som ligger til kai, kombinert med dagens trafikk gjennom sentrum.

Hele området ligger innenfor det som i kommuneplanens arealdel er definert som avvikssone støy, jf. temakart D. Dette betyr at det kan tillates ny bebyggelse med støyfølsomme bruksformål innenfor avvikssonen forutsatt at det er avklart gjennom reguleringsplan og gitte avbøtende tiltak er ivaretatt.

4.9.2 Luftforurensing

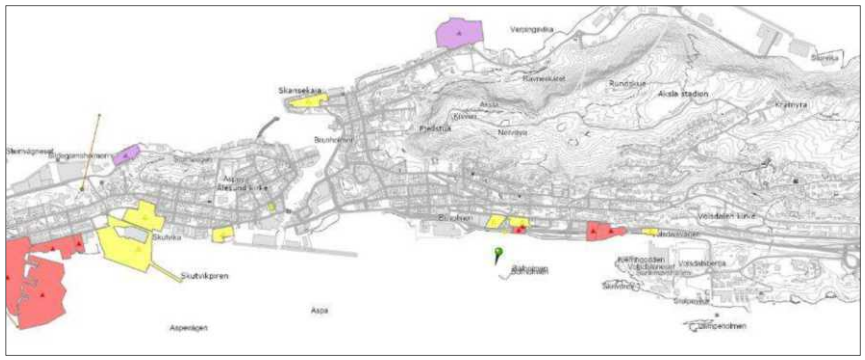
Det er to målestasjoner for luftkvalitet i Bysentrum, en ved E136, Sjøgata og en på Grimmerhaugen. Flerårige målinger har vist at kilden til luftforurensing i bysentrum er eksplisitt vegtrafikk. Det forekommer sporadiske forurensinger fra båtene i sentrumshavna, men pga. lokalklima og kildens utslippshøyde spres denne forurensing over området og faller vesentlig ned i sjøen nord for bysentrum.

Enkelte dager overskrider luftforurensingen gitte grenseverdier, men etter at man startet overvåkning av luftkvaliteten i Ålesund har det aldri skjedd at grensene som utløser krav om tiltak i hht. forurensningsforskriftens har blitt overskredet. Grunnen til dette antas å være lokalt klima med flere dager med regn og vind, men også kommunens enkle tiltak langs sentrumsgater hvor gatene kostes og spyles oftere i forhold til vanlige driftsrutiner. Registrerte mengder de siste fem år har vist synkende tendens. Det er usikkert om dette skyldes meteorologiske forhold eller reelle utslippsreduksjoner. (Kilde: Tiltaksutredning mot svevestøv i Ålesund kommune, Ålesund kommune, 2016)



Figur 4-31 Figuren viser antall dager med forurensing over gitte grenseverdier. Tillatt grenseverdi per år er vist med rød linje og denne er ikke overskredet. PM10: Svevestøv med partikkelstørrelse mindre enn 1/100 m.m. (Kilde: www.luftkvalitet.info)

4.9.3 Forurenset grunn



Figur 4-32 Forurensa områder er markert med rødt, gult og lilla

Det er registrert områder med forurensede masser ved tunnelinnslagene i Skutviksskaret og ved Ysteneset i Miljødirektoratets grunnforurensningsdatabase. Tidligere aktiviteter i disse områdene, med potensiale for forurensning, inkluderer Florvågen verft i Skutvikskaret, Ålesund gassverk samt Gamle Liaaen verft på Ysteneset.

Det foreligger miljøtekniske rapporter om områdenes historikk og fra tidligere utførte grunnundersøkelser med kjemiske analyser. Registrert forurensning er knyttet til polyaromatiske hydrokarboner (PAH-forbindelser), olje og enkelte metaller, som kobber, bly og kvikksølv. Det må vurderes om eksisterende informasjon må suppleres med ytterligere undersøkelser i byggeplanfase. Det må utarbeides tiltaksplan i tråd med forurensningsforskriftens kapittel 2. Tiltaksplanen må være godkjent før igangsettingstillatelse til terrenginngrep kan gis.

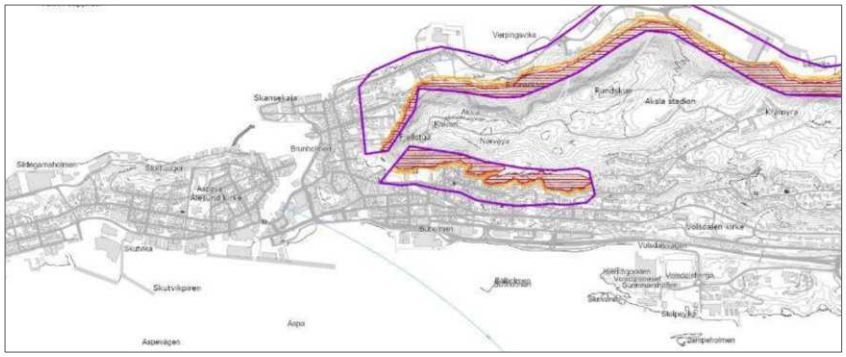
4.10 Samfunnssikkerhet

Kommunens kartbase, figur 4-33, viser to risikoforhold som må vurderes. Skredfare er vist og NVE har kartlagt området, jf. http://publikasjoner.nve.no/rapport/2017/rapport2017_53.pdf Det må i videre planlegging avklares om dette forholdet påvirker hvilke krav som må stilles til vibrasjoner fra sprengnings- og anleggsarbeider i forbindelse med tunnelen.

Det andre forholdet som må vurderes er at store deler av området ligger under marin grense. I samband med det må det vurderes om tiltaket kan påvirke områdets stabilitet.

Det må også vurderes hvordan stormflo kan påvirke tiltaket. Hensyn til klimaendringer skal også vurderes. Det må i tillegg vurderes om en ev. flodbølge fra Åkneset kan påvirke tiltaket. For å ivareta dette er det stilt følgende krav i kommuneplanens arealdel:

- Reguleringsplaner og tiltak som ligger på eller lavere enn NN 54 kote 3,3 skal planlegges og utformes slik at tilstrekkelig sikkerhet oppnås. Behov for risikoreduserende tiltak skal alltid vurderes. (§ 7.6 i bestemmelsene)
- Krav om dokumentasjon av sikkerhet for reguleringsplaner som ligger innenfor sone for oppskylling fra flodbølge (§ 7.7 i bestemmelsene)



Figur 4-33 Kart over hensyn som må vurderes når samfunnssikkerhet skal ivaretas. (Kilde: Ålesund kommune)

Det er vurdert som sårbart at Hellebroa er eneste forbindelse til de ytre bydelene, også byens køproblematikk vurderes som problematisk for blålysetaters fremkommelighet.

4.10.1 Trafikksikkerhet

Registrerte ulykker viser at hovedvegnettet har relativt mange ulykker, men at det også forekommer ulykker på store deler av det øvrige vegnettet jf. Figur 4-34. Innenfor utsnittet som er vist på figuren er det fire drepte og 24 alvorlig skadede.



Figur 4-34 - Oversikt over registrerte trafikkulykker på dagens vegnett. (Kilde: Vegkart, Statens vegvesen, 2018)

Trafikksikkerhet behandles videre som et eget tema inn under samfunnssikkerhet og det stilles krav til egne analyser som skal ivareta dette forholdet i den videre planleggingen.

Norconsult
Oppdragsnr.: 5180804 Dokumentnr.: R-03 Versjon: 04
Brosundtunnelen | Planprogram

5 Tiltaksbeskrivelse

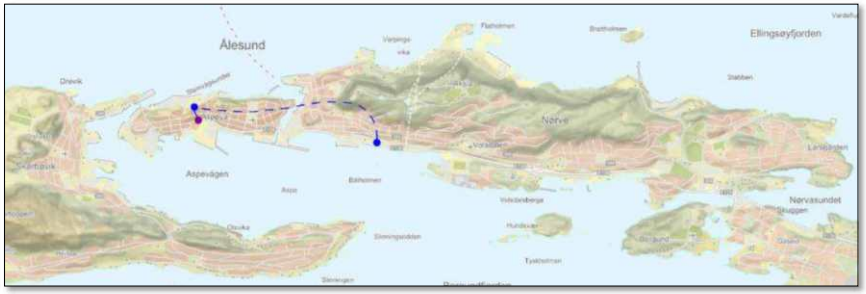
5.1 Overordnet siling

På bakgrunn av evalueringsprosessen gjennomført i etterkant av idéverkstedet og en oppsummering av tidligere forslag til løsninger, er det foretatt en samlet gjennomgang og systematisering av alle fremlagte alternativ og varianter. Vurderte alternativer, som man ikke går videre med, kan leses om i silingsrapport vedlagt planprogrammet (vedlegg 1) og de faglige vurderingene og innspillene så langt tilsier at alternativer med tunnelpåhugg i områdene Ysteneset og Skutvika/Aspøyas nordside er de alternativene som i størst grad tilfredsstiller kriteriene som er satt for den overordnede silingen. Dette er vist under, figur 5-1 og 5-2.

Dette er alternativer som også i størst grad bidrar til måloppnåelse ved gjennomføring av tiltaket. Mulighet for videreføring av vegløsninger østover og vestover er noe som bør inngå i vurderingene som skal gjøres i forbindelse med videre planprosess. Kryss i tunnel på strekningen mellom Ysteneset og Skutvika/Aspøyas nordside kan være ønskelig og må vurderes.



Figur 5-1 - Alternativ 1: Ysteneset-Skutvika



Figur 5-2 - Alternativ 2: Ysteneset-Aspøya nord (Fjordlaks) med vegarm til Skutvika

5.2 Forkastede alternativ

5.2.1 Alternativ 1 – Ysteneset - Skutvika

Alternativ 1 var lagt frem når planprogrammet ble sendt på høring som et av to alternativer som skulle utredes videre.

03.12.2020 gjorde Ålesund kommunestyre et prinsippvedtak om vegføring for Brosundtunnelen og vegføring videre mot Hessa der det heter:

> *Kommunestyret stadfester kommunedelplanen for Ålesund sin nordre trasé for vegføring for Brosundtunnelen og vegføring videre vest mot Hessa, som den mest framtidsrettede løsninga, og den beste for bomiljøet på Aspøya. Hva som vil være den beste løsningen for ny, framtidig undersjøisk tunnel mot Skarbøvika/Hessa tas det ikke stilling til nå.*

Dette vedtaket avgrenser hvilke alternativ for Brosundtunnelen som skal vurderes videre. Bakgrunn for vedtaket var at alternativet med tunnelutløp og rundkjøring i Skutvika vil bli et problem for en god byutvikling i området. Skissene viser at alternativet med utløp og rundkjøring i Skutvika vil påvirke den tenkte kvartalsstrukturen negativt. Med bakgrunn i at det med høy sannsynlighet ikke kan være flere utløp fra tunnelen, vil kommunen velge en løsning slik at detaljreguleringsplan for Skutvika har forutsigbarhet. Kommunen skriver videre i saksutredning at alternativet med utløp nord for Skutvikskaret er det alternativet som vil gi den mest framtidsretta løsningen for videreføring til Hessa. Dersom man skulle gått for alternativet med utløp og rundkjøring i Skutvika, vil det bli vanskelig og antakelig svært kostbart å få en god forbindelse videre mot Hessa. Det er vurdert som en lite framtidsretta løsning når det er et alternativ som kan fjerne nesten all gjennomgangstrafikk



Figur 5-3 - Oversiktstegning for alternativ 1

5.2.2 Alternativ 8



Figur 5-4 - Alternativ 8: Ysteneset-Skutvika med kobling mot øst med kryss i tunnel

Alternativ 8 ble ikke forkastet gjennom grovsilingen. Dette alternativet innebærer at man ser på Brosundtunnelen i en større sammenheng, der man tenker seg å tilrettelegge for at man i fremtiden kan bygge en tunnel videre østover for å avlaste dagens innfartsveg, og kunne se for seg byutvikling langs til dagens veg.

For å få så stor overdekning som mulig under Brosundet må tunnellinja fra Ysteneset bygges med maksimal stigning. En rundkjøring skal ikke bygges i stigning med mer enn 3 prosent. Det er ikke mulig å redusere stigningen på Brosundtunnelen uten at det går på bekostning av bergoverdekningen under Brosundet. Bergoverdekningen er allerede under kravene til undersjøisk tunnel. Summen av kravene om stigning, bergoverdekning og kryssutforming gjør at det ikke er tilrådelig å gå videre med alternativ 8.

5.3 Trasé som skal utredes i reguleringsplan

Dimensjoneringsforutsetninger for trasé:

- For veglinja i tunnel er valgt dimensjoneringsklasse H1 Nasjonal hovedveg, ÅDT < 6000 og fartsgrense 80 km/t. Denne har vegbredde 9,0 m. Tunnelprofil T9,5 og tunnelklasse C
- Vegareal i kryssområder er planlagt med gateutforming

Følgende inngår ikke i løsningen for Brosundtunnelen:

- Ombygging av avlastet veg (sentrumsgatene fra Ysteneset til Skutvika)
- Sjøpromenade mellom Meierikaia og Volsdalsberga
- Opprydding av forurenset grunn på Ysteneset

Det vurderes som sannsynlig at det vil bli stilt krav til etablering av rømningsveger fra tunnel. Det har vært vurdert avstandskrav, ulike løsninger og konkret lokalisering, men dette må vurderes nærmere og avklares gjennom detaljreguleringsplanen.

5.3.1 Nullalternativet

Nullalternativet er sammenligningsgrunnlaget for konsekvensanalysene, og skal være en framskriving av dagens situasjon i Bysentrum med kjente vedtatte tiltak. Det er naturlig å ta hensyn til planlagt utbygging etter Sørsideplanen, selv om full utbygging i tråd med planen ikke har avklart finansiering. To sentrale trafikktiltak fra planen er bekreftet i Bypakken og vil inngå i nullalternativet:

1. Ny Brosundbro, og ny gate i forlengelse av Keiser Wilhelmsgate
2. Kollektivterminal i Keiser Wilhelmsgate

5.3.2 Alternativ 2 – Ysteneset - Aspøya nord

Total tunnellengde er om lag 2100 meter inkludert portaler. Påhugg i øst er på Ysteneset, mens påhugg i vest er på Aspøyas nordside. Tunnelens linjeføring må optimaliseres i forbindelse videre arbeid med reguleringsplan. Både geologiske forhold, plassering av ev. rømningsveger og ev. tilknytning mot Aksla parkering kan påvirke linjeføring og dermed tunnellengde.

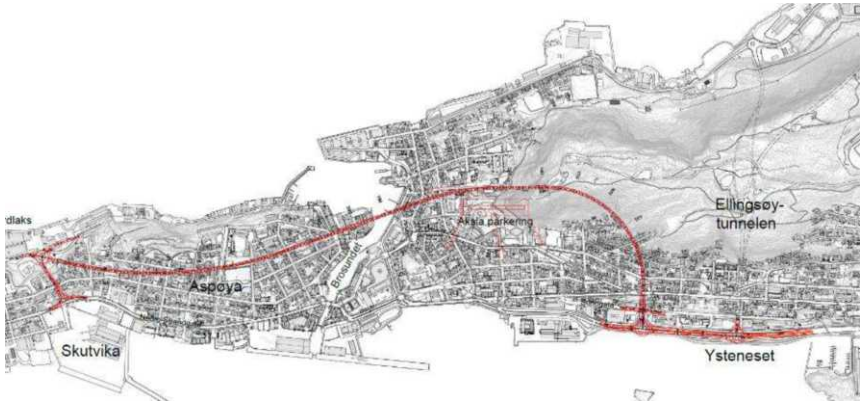
For løsningene skal det vurderes om det kan etableres direkte inn- og/eller utkjøring fra Brosundtunnelen til Aksla parkering.

På Aspøya må forbindelsen mellom sørsida og nordsida, Skutvikskaret, oppgraderes. Dette betyr at vegen må senkes for å få tilfredsstillende stigning. Det må også etableres tilbud for gående og syklende. Derfor må den eksisterende Brooklynbroa i Steinvågvegen erstattes med en lenger bro.

Reguleringsplanen må vise tilstrekkelig areal for å ivareta trafikkavvikling i anleggsfasen.

Utforming av løsninger som er vist i planprogrammet kan bli endret/justert som følge av mer detaljerte vurderinger som gjøres i reguleringsplan.

Kryssutforming er nærmere omtalt i kp 5.3.3.



Figur 5-5 - Oversiktstegning for alternativ 2 (tegning B02 i vedlegg 2)

5.3.3 Kryssutforming

På Ysteneset må kryssløsning sees i sammenheng med kryss mellom E136 og rv. 658 (Ellingsøytunnelen) siden avstanden er kort og trafikal påvirkning mellom de er stor. Planprogrammet, D-tegninger i vedlegg 2, viser følgende alternative utforminger av kryssene:

- Kryss med signalanlegg + mindre ombygging Ellingsøykrysset
- Rundkjøring + mindre ombygging Ellingsøykrysset
- Rundkjøring + ny rundkjøring Ellingsøykrysset (inkl. riving av «flyover»)
- Kryss med signalanlegg i begge kryss (inkl. riving av «flyover»)

Kryssløsning for Brosundtunnel må i arbeidet med reguleringsplanen planlegges slik den ivaretar trafikken som blir skapt av tunnelen, løsningen må ikke gi trafikale problem for Ellingsøytunnelen og løsningen trenger ikke omfatte andre strekninger enn de som er nødvendige for å løse den trafikale endringen som Brosundtunnelen medfører. I forbindelse med planprogrammet er flere alternativ vurdert, men det er ikke konkludert med hva som vil være den beste kryssløsningen. Alternative kryssløsninger må konsekvensutredes, og basert på dette må reguleringsplanen gi en anbefaling.

Riving av «flyover» kan være ønskelig for å minske barrierevirkningen, men trenger ikke å inngå i løsningen for Brosundtunnelen. Dette er noe man kan vurdere i en senere fase av bypakken, som en del av en helhetsløsning inn mot sentrum.

På Aspøyas nordside viser planprogrammet en løsning med rundkjøring, men annen kryssutforming kan være aktuell. Dette omfatter også løsning for Skutvikskaret og kryss med Nedre Strandgate og Ivar Aasens gate. Hvilke forutsetninger man har for veg videre vestover vil være avgjørende for hvordan man bør løse kryssutformingen i dette området. Kryssutformingen vestover og kobling mot fremtidig omregulert areal i Skutvika kan løses på flere måter. Det er derfor vist to løsninger, en for midlertidig fase der Ivar Aasens gate er hovedveg til/fra Skarbøvika og Hessa, og en fremtidig fase der det kan tenkes at ny hovedveg til/fra Skarbøvika og Hessa går på nordsiden av Aspøya med en ny kryssing av Steinvågsundet. Areal til begge varianter bør sikres i en reguleringsplan. Dette må vurderes nærmere i reguleringsplanen. I dette området må også konsekvenser knyttet til omlegging av adkomst til kloakkrenseanlegg inngå i vurderingene. Alternative kryssløsninger må konsekvensutredes.

I utredningen *Framtidige kollektivkonsepter i Ålesund* fremkommer det at begge alternativene kan inngå i kollektivtraséens ruter, henholdsvis ekspressruta (628) på Ysteneset og hovedruta (618) i Skutvika. Reguleringsplanen må synliggjøre ev. kollektivfiler inn/ut av kryssområder, samt vise hvordan kollektivtrafikken kan prioriteres gjennom krysset.

Reguleringsplanen må vise tilstrekkelig areal for å ivareta trafikkavvikling i anleggsfasen.

Utforming av løsninger som er vist i planprogrammet kan bli endret/justert som følge av mer detaljerte vurderinger som gjøres i reguleringsplan.

5.3.4 Deponering av masser

Det meste av tunnelsteinen vil benyttes på Ysteneset, både for utbygging av tiltaket, men også til bygging av midlertidige omkjøringsveger. Det kan være aktuelt å sette av tilstrekkelig areal til at alle overskuddsmasser deponeres på Ysteneset for tilrettelegging for fremtidige utbyggingsareal. Det er ikke aktuelt å etablere rene massedeponi innenfor planområdet.

Tunnelstein vurderes som en ressurs som kan benyttes til samfunnsnyttige formål. Før man går i gang med utbygging må tiltakshaver i samråd med planmyndighet vurdere om de skal stilles krav til hvor eventuelle overskuddsmasser skal lokaliseres eller om man skal la entreprenøren få eierskapet til massene.

5.4 Trafikale vurderinger

Gjennom arbeidet med planprogrammet er det utarbeidet og kalibrert en transportmodell for det aktuelle området. Delområdemodellen DOM NordVest er benyttet. Modellgrunnlaget er mottatt fra Statens vegvesen, og modellen er videre kalibrert for å samsvare best mulig med observert trafikk og automatiske tellinger fra Statens vegvesen. Kalibrert modell gir god konsistens med dagens situasjon (år 2016 i modell) og er et godt utgangspunkt for det videre arbeidet med beregninger og analyser for Brosundtunnelen.

Modellen har tatt utgangspunkt i dagens bebyggelsesstruktur og framskrevet denne. Det er ikke tatt inn i modellen at det kan komme større utbyggingsområder i sentrum som Kvennaneset og Skutvika. Dette med bakgrunn i at det vil gi et feil bilde å legge inn eksempelvis 3000 bosatte ett sted i Ålesund, uten å endre bosettingsmønster ellers i kommunen. Det samme vil gjelde for arbeidsplasser og tjenestetilbud, dette påvirker i tilsvarende grad modellverktøyet. På et så tidlig stadie som planprogram vil det være like feil å legge inn disse boligene som å la være. Det vil ikke si at man ikke skal ta hensyn til dette i videre planlegging, men det kan være at det vil være vanskelig å modellberegne denne endringen.

I planprogrammet er det beregnet trafikk for året 2050:

- Dagens situasjon
- Nullalternativet
- Alternativ 1
- Alternativ 2
- Alternativ 1 med bompenger
- Alternativ 2, med bompenger. En beregning som har med et forslag til restriktivt tiltak, bompenger.

For kapasitetsvurderinger knyttet til kryss, er det brukt SIDRA og AIMSUN som modellverktøy.

5.4.1 Beregnede trafikkmengder og trafikkutvikling

Utarbeidet trafikkanalyse for Brosundtunnelen, viser forskjellen i trafikkstrømmer og trafikkmengder mellom tunnelalternativene holdt opp mot et referansealternativ. Det er også lagt inn bompenger på noen beregninger, med differensiert bomtakst - dobbel takst for å kjøre i bygatene kontra å kjøre i Brosundtunnelen (kr 40 mot kr 20, med dobbel takst for tungbil – uten rabattordning).

Tabell 1: Beregnede trafikkmengder

Alternativ	Brosundet, over bruene i gatenettet	Brosundtunnel	Total trafikk
Dagens situasjon (2016)	14 500	X	14 500
Nullalternativet (2050)	19 600	X	19 600
Alternativ 1 (2050)	13 600	6 400	20 000
Alternativ 2 (2050)	13 800	6 100	19 900
Alternativ 1, med bom (2050)	1 700	11 700	13 400
Alternativ 2, med bom (2050)	1 900	11 300	13 200

I modellen er det i hovedsak forskjell på reisetid som bestemmer rutevalget, dvs. om man kjører gjennom tunnel eller i sentrumsgatene. Legges det inn flere boliger, bosatte og/eller arbeidsplasser, vil dette potensielt gi økt trafikk. I grunnforutsetningen ligger det ikke inne endret arealbruk gjennom endringer i boliger og/eller arbeidsplasser.

Noen viktige moment å ta med fra trafikkberegningene:

- Forutsetning om hastighet på vegene: 70 km/t gjennom Brosundtunnel, 40 km/t gjennom sentrumsgatene. I modellen er reisetiden gjennom tunnelen omtrent halvparten av reisetiden gjennom sentrumsgatene på samme strekning. Det er kun marginal forskjell i reisetid mellom alternativ 1 og 2.
- Uten restriktivt tiltak
    - En Brosundtunnel vil kun marginalt øke total trafikk i Bysentrumsområde og det er marginale forskjeller mellom alternativ 1 og alternativ 2.
    - De som har målpunkt i sentrumsområdet vil fortsatt benytte gatenettet siden dette er korteste og raskeste rute. Dette gir fortsatt stor trafikk i sentrumsgatene.
    - I modellen velger reisende som skal forbi sentrum, gjennomgangstrafikken, den korteste reiseruten, som da vil være ny Brosundtunnel. En Brosundtunnel vil medføre at i overkant av 30 prosent av biltrafikken vil velge tunnel fremfor bygatene.

    - Sett opp mot beste respektive tellepunkt i området, nivå-1 i Skutvika på E136, det tellepunkt som er nærmest Brosundet, ser man at modellberegnet persontrafikk er 12 prosent lavere enn observert trafikk. Det kan derfor argumenteres for at det potensielt er mer trafikk i 2050 enn det modellen beregner.
      Det er beregnet en trafikkvekst for persontrafikk på 30 prosent mellom 2016 og 2050. Dersom man øker modellberegnet trafikk gjennom Brosundtunnelen med 12 prosent, som diskutert ovenfor, vil ÅDT være på knappe 7 200.
- Med restriktivt tiltak (lagt inn som bompenger i modellen)
    - Restriktivt tiltak medfører om lag 6 500 mindre i ÅDT i snittet over/under Brosundet.
    - Hovedtyngden av trafikken vil nå velge Brosundtunnelen. Kun knappe 2 000 i ÅDT over bruene og i gatenettet.
- Gjennom beregning ved bruk av bompenger som restriktivt tiltak for å styre trafikknivået, viser modell at dette kan være et effektivt virkemiddel for å nå kommunens mål om nullvekst i personbiltransporten.

5.4.2 Trafikkavvikling og kapasitet i kryss

I arbeidet med planprogram har det blitt gjort kapasitetsberegninger for aktuelle kryss, både isolert sett, men også som en del av det øvrige vegsystemet. Modellverktøyene som har blitt benyttet er SIDRA (beregning av krysskapasitet for enkeltkryss isolert sett) og AIMSUN (analyse av trafikkavvikling også på et mer overordnet nivå).

Hovedformål med å gjøre kapasitetsberegninger i planprogrammet har vært å vurdere om man kan forkaste noen typer krysssløsninger i øst (Ysteneset), eller om man bør ta med alle alternativer med i detaljreguleringen. Alternative krysssløsninger er varianter av rundkjøring og/eller signalregulerte T-kryss.

Bakgrunn for beregningene:

- Om man skal bevare dagens vegløsning ved Ellingsøytunnelen («flyover»), eller om man bør ha enten rundkjøring eller signalregulert kryss også her
- Kryssalternativene:
    - To rundkjøringer, en for Brosundtunnelen og en for Ellingsøytunnelen
    - Signalregulert kryss for Brosundtunnelen og rundkjøring for Ellingsøytunnelen
    - To signalregulerte kryss, ett for Brosundtunnelen og ett for Ellingsøytunnelen
    - Variant med utbedring og ombygging av dagens rundkjøring under «flyover» ved Ellingsøytunnelen, for en mer direkte kobling mot nytt kryss for Brosundtunnelen

Konklusjon fra beregningene
Med bakgrunn i kapasitetsberegninger for de ulike variantene av krysssløsninger er det ikke grunnlag for å forkaste noen av kryssalternativene. Fremtidig trafikkvekst har mye å si for trafikkavviklingen i området. Vegsystemet har imidlertid allerede nådd sin kapasitetsgrense i rushperiodene, med mye kø og forsinkelse på E136 som en konsekvens. Som en følge av dette vil trolig trafikkveksten fremover avta noe sammenlignet med den historiske trafikkutviklingen de siste 15 årene.

Det fremkommer at de ulike kryssvariantene kan fungere for Brosundtunnelen isolert sett, men det må gjøres videre beregninger og vurderinger for det totale trafikkbilde i Bysentrum. Dagens situasjon er preget av kødannelser i rushtrafikken, og større trafikkbelastning på kryssområder vil påvirke strømmene.

En løsning med to rundkjøringer vil ifølge beregninger gi dårligst trafikkavvikling. Analysene viser at rundkjøringene i seg selv har stor nok kapasitet til å kunne avvikle trafikken på en tilfredsstillende måte, men at stillestående/saktegående kø på E136 mot vest vil kunne føre til tilbakeblokkering inn i tunnelene. Dette er uheldig med tanke på sikkerhet. Rundkjøring gir ikke samme mulighet til å kunne styre trafikkstrømmene sammenlignet med et signalregulert kryss. To rundkjøringer vil trolig ikke føre til mer kø sammenlignet med dagens situasjon, da rundkjøringene og vegsystemet her har større

kapasitet enn andre nærliggende kryss nærmere Bysentrum. Alternativet med to rundkjøringer vil derimot ikke være tilrådelig dersom det ikke samtidig etableres en form for regulering, slik at man hindrer kødannelser inn i tunnelene. Tilfartskontroll på E136 fra øst like før rundkjøringene kan være et slikt tiltak.

Kapasitetsvurderinger viser at signalregulering av de to kryssene også kan være en akseptabel løsning. De største trafikkstrømmene går øst-vest, og god avvikling kan styres ved signalprioritering. Ved signalregulering kan tilbakeblokkering inn i tunnelene forhindres. Signalregulerte kryss kan utformes på en rekke ulike måter både med hensyn til geometrisk utforming, signalstyring og hvordan påkoblingen av ramper mellom kryssene utformes.

Alternativet med å beholde dagens løsning ved Ellingsøytunnelen gir trafikalt sett best avvikling, da trafikken til tunnelen ikke er i direkte konflikt med trafikk over «flyover». Man bør likevel se nærmere på alternative påkoblinger av rampene til «flyover». Løsningene er heller ikke optimale med tanke på fletting. Det er dermed rom for optimalisering av denne løsningen i kombinasjon med varianter av kryssløsning ved Brosundtunnelen.

Så langt tyder beregningene på at det er best å bevare «flyover» og ha signalregulert kryss ved Brosundtunnelen. Dette er også en løsning som kan ivareta prioritering av kollektivtrafikk. Det vil samtidig være kostnadsbesparende å ikke rive «flyover». Samtidig kan alle kryssalternativer optimaliseres, og videre planarbeid bør vurdere kryssløsning videre med fokus på trafikkavvikling og trafikksikkerhet.

5.4.3 Kollektivtransport, sykkel og gange

Brosundtunnelen kan frigjøre trafikkareal i sentrum til buss, sykkel og gange. Dette forutsetter at man når målene som er satt for Brosundtunnelen. Tiltaket vil gjøre det mulig å prioritere sentrumsgater til kollektivtransport uten at det i planprogrammet er vurdert konkrete løsninger for buss eller prioritering mellom kollektivtilbud, sykkel og gange.

6 Teknisk forprosjekt

Som en del av reguleringsplanarbeidet skal det utarbeides et teknisk forprosjekt for tunnel og tilførselsveger. Kapittelet beskriver sentrale tema for utarbeidelsen av teknisk forprosjekt.

Gjennom det tekniske forprosjektet vil også løsninger for veg- og gateutforming som skal innarbeides i reguleringsplanen, bli avklart. Viktige kriterier for utforming av løsninger:

- Geometriske krav i gjeldende vegnormaler og veiledninger
- Gode løsninger for gående og syklende
- Estetisk utforming
- Innpassing i byomgivelsene
- Hensyn til kulturminner og kulturmiljø

6.1 Vegplanlegging

Forutsetninger for trafikkmengder må gjennomgås og vegstandard må avklares. Om nødvendig må det søkes fravik, se kp. 9.1.

Tunnelens linjeføring med plassering av eventuelle rømmingsveger og pumpesump, samt geometrisk utforming av kryss i dagsoner skal avklares i reguleringsplanen. Løsninger for kollektivtrafikk må vurderes i tilknytning til kryssområder.

Kravet til nøyaktighet på kostnadsoverslag vil være dimensjonerende for hvor langt prosjekteringen skal drives i reguleringsplanarbeidet.

6.2 Geologi

Det er tidligere utført grunnundersøkelser i form av grunnboringer samt refraksjonsseismikk i forbindelse med tidlig fase planlegging av tunnelen.

Grunnboringer i form av totalsonderinger ble utført i 2001 av GeoVest-Haugland. Det ble boret i seks posisjoner, tre på hver side av Brosundet. Dybde til bergoverflaten ble funnet til å variere fra seks meter til vel 16 meter i undersøkte punkter.

Løsmassekart viser fyllmasser og tynt humus/torvdekke på terrenget over tunneltraseen. Data fra utførte totalsonderinger indikerer at løsmasser på vestsiden av Brosundet trolig består av fyllmasser/steinfylling ned til kote -6 til -8, etterfulgt av stedlige masser ned til antatt fjell. Bergoverflaten ble her kartlagt til å ligge mellom kote -10,7 og -14,1. Løsmasser er karakterisert som meget faste ut ifra boremotstanden. På østsiden ligger antatt bergoverflate noe grunner, mellom ca. kote -3,7 og -5,0. Basert på utførte totalsonderinger består løsmassene her trolig av fyllmasser/ steinfylling helt ned til bergoverflaten. Dette presiseres at denne informasjonen kun er basert på seks enkle totalsonderinger.

Videre er det i 2001 også utført refraksjonsseismiske undersøkelser av GeoPhysix. Det ble utført målinger langs seks profiler hvor tre var plassert i Brosundets lengderetning og tre profiler plassert på tvers av Brosundet.

Løsmassetykkelsene ble tolket til å variere mellom 1,5-7 meter langs utførte profiler. Størst løsmassetykkelse ble registrert å være i den sørlige delen av Brosundet. I de nordligste profilene varierer løsmassetykkelsen med 1,5-2,5 meter. Det ble kartlagt tre svakhetssoner i berggrunnen med

seismisk hastighet på 3800 og 4000 m/s. Hastigheten i bergmassen generelt varierte mellom 5300-5800 m/s.

6.2.1 Supplerende grunnundersøkelser

Det må gjøres supplerende geologiske og geotekniske undersøkelser i forbindelse med reguleringsplanarbeidet. Det er særlig viktig å få kartlagt forhold knyttet til kryssing av Brosundet da dette vil danne grunnlag for en eventuell dispensasjonssøknad med hensyn til nødvendig bergoverdekking.

Grunnundersøkelsene skal benyttes til å avklare følgende forhold;

- Hvorvidt stedlige geologiske forhold kan tillate fjelloverdekning mindre enn 50 meter ved kryssing av Brosundet.
- Mer detaljert kartlegging av bergoverflaten på begge sider av Brosundet for å vurdere bergoverdekningen.
- Hvilket omfang må man ha på tetting- og sikringstiltak
- Hvilket omfang av tunnelsprenging må skje som forsiktig sprenging
- Danne grunnlag for kostnadsoverslag etter ANSLAG-metoden med nøyaktighet +/- 10prosent

Det må fortsatt gjøres søk etter mulige data fra tidligere utførte grunnundersøkelser. Videre utredning vil kreve omfattende grunnundersøkelser hvor det blir nødvendig å bruke en kombinasjon av ulike undersøkelsesmetoder i flere faser. Siden hele strekningen ligger i et byområde med tett bebyggelse og infrastruktur må det påregnes at grunnundersøkelsesarbeidet blir utfordrende.

Bergoverdekning og bergmassekvalitet langs hele tunneltraseen må kartlegges i detalj. Detaljert geologisk kartlegging av sprekkesystem blir utfordrende da det stedvis er lite bergblotninger langs traseen. Bergmassene i eksisterende berganlegg i nærheten til traseen kan kartlegges.

Det må utføres bergkontrollboringer for å avdekke dybden til berg. Det må bores med jevnt mellomrom over hele tunneltraseen. En betydelig utfordring for prosjektet vil være at eksisterende infrastruktur med kabler, ledninger og rør i grunnen, samt eventuelle kulturhistoriske verneområder, vil gi begrensninger på hvor bergkontrollboringer og eventuelle kjerneboringer kan utføres.

For å avbilde dybden til berg og bergmassekvaliteten langs tunneltraseen, er seismiske undersøkelser aktuelt. Kvaliteten på resultatene fra disse er helt avhengig av stedlige forhold som type løsmasser over berg, dybde til berg og eksisterende infrastruktur. Der hvor tunneltraseen går under bebodde områder forventes det å være fyllmasser over berg, noe som gjør at det kan være spesielt vanskelig å få gode resultater.

Dersom det oppnås gode resultater med seismiske undersøkelser, kan bergoverflaten kartlegges ut fra disse resultatene. Med gode seismiske resultater kan man også tolke bergmassekvalitet og kartlegge hvor svakhetssoner kan forventes. Modellen av bergoverflaten som oppnås med de seismiske undersøkelsene må kalibreres med data fra bergkontrollboringer. Dersom de seismiske undersøkelsene gir dårlige resultater er det behov for vesentlig tettere boremønster. I områder hvor bergoverdekningen viser seg å være kritisk trengs ytterligere tettere boremønster.

Dersom grunnundersøkelsene beskrevet over antyder at det er deler av strekningen med spesielt vanskelige grunnforhold med lite bergoverdekning og dårlig bergmassekvalitet, kan det bli behov for kjerneboringer for å kartlegge bergmassekvaliteten mer nøyaktig. Dette vil særlig være aktuelt i forbindelse med kryssing av Brosundet.

Videre utredning av Brosundtunnelen vil kreve omfattende grunnundersøkelser for å kartlegge bergoverdekning og bergmassekvalitet langs traseen. Omfanget av grunnundersøkelser som er nødvendig for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet på et kostnadsoverslag vil være et resultat av stedlige forhold som avdekkes i løpet av grunnundersøkelsene. Det vil bli behov for flere faser hvor videre

utredning må vurderes og bestemmes underveis i undersøkelsesprogrammet basert på de resultatene som oppnås etter hvert.

6.3 Hydrogeologi

Som del av det tekniske forprosjektet vil gjeldende regelverk gjennomgås og basert på det fastsettes krav til innlekkasje. Innlekkasjekravene må utformes slik at de hindrer en senkning av grunnvannsstand, noe som igjen kan medføre setningsproblematikk. Spesielt ved tunnelstrekningen under Brosundet og tilliggende oppfylte områder vil hydrogeologiske vurderinger være viktige.

Basert på tilgjengelig bakgrunnsmateriale og befaringer, skal det utarbeides en beskrivelse av de hydrogeologiske forholdene langs traseen. Beskrivelsen skal ta for seg sårbare soner når det gjelder setningssensitive løsmasser, sårbare kulturlag og kulturminner, ytre miljø, vannførende bergsoner, utsatte vannressurser og fare for forurensningsspredning. Det skal gis en generell vurdering av tettekrav, basert på de generelle bakgrunnsdata samt feltdata. Dette for å sikre at vanntrykket ikke senkes slik at fundamenter og eventuelle kulturlag blir berørt, samt for å hindre forverrede setningsrater.

Ved hydrogeologiske vurderinger kan det benyttes både analytiske og numeriske modeller for beregning av tunnellekkasje under ulike forhold, og av influensområder ved ulike tiltak. Det skal benyttes feltundersøkelser som omfatter bl.a. brønnboring, pumpeforsøk og tolkning av vanntapsmålinger, tolkning av hydrologiske, hydrogeologiske, ingeniørgeologiske og geotekniske feltmålinger, samt utføring og tolkning av sporstoff-forsøk.

Det er svært viktig å kunne dokumentere at tiltaket ikke påvirker kulturlag og kulturminner ved hjelp av et godt overvåkningsnett for grunnvannsnivå i berggrunnen og for poretrykk i løsmasser. Det kan benyttes tilgjengelige overvåkningsnett for grunnvann dersom dette allerede er operativt. Det må vurderes om det bør etableres nye brønner. Disse brønnene kan også benyttes under drivingen av tunnelen for å teste tettearbeidet med innvirkning på grunnvannsnivået. Det ønskes et nært samarbeid med antikvariske fagmiljøer i kommunen, fylkeskommunen og Riksantikvaren for å sikre at viktige områder ikke blir berørt på en uheldig måte.

6.4 Konstruksjoner

Nødvendige konstruksjoner for å etablere Brosundtunnelen skal utredes. Løsninger som blir regulert skal være teknisk og økonomisk gjennomførbare og tegnet med et nøyaktighetsnivå som gjør det mulig å beregne kostnadene med et nøyaktighetsnivå på +/- 10prosent. Utbyggingsløsninger skal være vurdert så langt at det er mulig å avsette nødvendige anleggsområder og adkomst for drift og vedlikehold. Konstruksjonsløsninger skal danne grunnlag for illustrasjoner som igjen er utgangspunkt for konsekvensvurdering for flere temaer, særlig kulturmiljø og landskapsbilde og byform. De viktigste konstruksjonene gjelder:

- Tunnelportaler
- Forskjæringer
- Hevet løp for Sundgata

6.5 Tunnel

Forutsetninger for trafikkmengder må gjennomgås og tunnelklasse må avklares. Om nødvendig må det søkes fravik, se kp. 9.1.

Det skal utredes aktuelle tekniske løsninger for fjelltunnel for å sikre at regulert løsning for vegtiltaket er gjennomførbar både i anleggsperioden og ved normal drift. Særlig viktig er sammenhengen med hydrogeologi for å sikre at den regulerte løsningen ikke innebærer risiko for grunnvannssenking eller andre uønskede konsekvenser for bebyggelse.

6.6 Nærføring med andre bergrom

Nærføring med eksisterende bergrom og tekniske installasjoner knyttet til disse skal utredes og konsekvenser beskrives.

6.7 Eksisterende infrastruktur i grunnen

Eksisterende rør- og ledningsnett i grunnen skal utredes og nødvendige omlegginger og utskiftinger beskrives i en VA-rammeplan.

6.8 Anleggsområde og deponering av masser

Det skal utredes aktuelle anleggsområder og drøftes mulige løsninger for deponering av overskuddsmasser. Massehåndtering forventes også å inkludere forurensede masser.

Norconsult
Oppdragsnr.: 5180804 Dokumentnr.: R-03 Versjon: 04
Brosundtunnelen | Planprogram

7 Utredningsprogram

7.1 Metode

Det skal utarbeides detaljreguleringsplan med konsekvensutredning (KU). Konsekvensutredningen skal utføres med utgangspunkt i *Forskrift om konsekvensutredninger for planer etter PBL* og Statens vegvesens håndbok V712 *Konsekvensanalyser*.

Prissatte og ikke-prissatte konsekvenser skal utredes for to alternativ og vurderes opp mot et referansealternativ. De samlede virkningene av foreslått utbyggingsløsning skal vurderes opp mot målsettingene for tiltaket. Konsekvensutredningen vil være et grunnlag for en politisk avklaring knyttet til gjennomføring og prioritering av tiltaket.

De videre delkapitlene definerer tema, fokus for utredning, beskriver kort kunnskapsgrunnlag, mulige konsekvenser samt metode som skal benyttes og ev. supplerende undersøkelser som gjennomføres i forbindelse med konsekvensutredningen.

7.2 Transportanalyse

	Transportanalyse
Definisjon	Transportarbeidet er resultat av kompliserte sammenhenger. Lokalisering av boliger, arbeidsplasser og service, transportetterspørsel, transporttilbud, transportkostnader osv. danner grunnlag for enkeltpersoners valg av transportløsning. Ulike personer og befolkningsgrupper har ulike behov og preferanser og tar ulike valg. Summen av disse valgene gir det transportomfanget og det transportmønsteret man kan observere i analyseområdet.
Fokus for utredningen	Influensområdet for tiltaket vil være Aspøya med avgrensing i vest ved Steinvågbrua og omfatter deler av Nørvøya med avgrensing i øst ved avkjøring til Volsdalsberga. Oppdateringer må gjøres ved eventuelle nye/endrede forutsetninger for trafikkløsningene i de aktuelle beregningsalternativene. Det må vurderes hvilke løsninger som gir best måloppnåelse for tiltaket. Forskjellen mellom ulike løsninger må fremkomme.
Kunnskaps-grunnlag	Informasjon fra gjennomførte beregninger med transportmodell kan legges til grunn i videre planarbeidet. Informasjon fra gjennomførte kapasitetsberegninger kan legges til grunn i videre planarbeid. Registrert kunnskap er god, men det vil være behov for å supplere denne ved endrede forutsetninger.
Mulige konsekvenser	Endringer i veg- og transportnettet fører til endringer i transporten. Det blir mer trafikk noen steder og mindre andre steder. Det kan bli endringer i hvordan folk reiser og hvor de reiser. I en konsekvensanalyse er disse endringene sentrale inngangsdata på mange områder.
Metode	Håndbok V712 *Konsekvensanalyse* Man kan i stor grad basere seg på etablerte transportmodeller og kapasitetsberegninger, men dersom forutsetninger endres så må disse oppdateres.

	Det må vurderes om analysene skal suppleres for å få frem endringer i valg av reisemåte. Analysemetode og -verktøy som benyttes må gi muligheter til å beskrive tiltakene og rimelig respons på de aktuelle tiltakene. Det skal i videre planarbeid beregnes fremtidig trafikk (ÅDT) 20 år frem. I utarbeidet transportmodell er det benyttet år 2050 som prognoseår. Typisk metodikk tilsier å bruke framskrivinger (befolkning med mer) som grunnlag. Som følge av Ålesund kommune sine vedtatte mål om nullvekst i biltrafikken kan det bli aktuelt å gjøre spesielle tilnærminger til dette i arbeidet med transportmodeller.
Eksisterende grunnlags-materiale	- RTM-modell, kalibrert for Ålesund - Kapasitetsberegninger kryss, SIDRA og AIMSUN - Trafikktellinger og andre registreringer fra kommunen og Statens vegvesen
Supplerende analyser	- Supplerende trafikktellinger og blåtannregistreringer for bysentrum. - Oppdatering av modeller/kapasitetsberegninger ved endrede forutsetninger

Restriktive tiltak
Ulike restriksjoner på gatenettet i sentrum vil gi ulike utslag for trafikkbildet og trafikknivået både i sentrumsgatene og i Brosundtunnel. I lys av bypakkens mål om reisemiddelfordeling må det vurderes nærmere om rekkefølgekrav i plan for Brosundtunnelen kan bidra til å nå målene for tiltaket og for bypakken samlet. Slike vurderinger må samkjøres med arbeidet i bypakken. I dette ligger kapasitetsbegrensende grep i sentrum, ulike varianter av bompenger med mer. Dette kan påvirke rutevalg, reisemiddel, men også målpunkt for en eventuell reise.

Befolkningsvekst og boligbygging i sentrum
Ålesund kommune vokser i folketall, og veksten frem mot 2050 bidrar til vekst i trafikk på vegene. Også i sentrumsområdet. Som grunnlag for transportmodell er det lagt inn SSBs befolkningsprognoser for MMMM[3] i 2050. I dette ligger en forventet vekst på over 8000 bosatte. I modell er dette lagt inn med fordeling av ny bosetting slik utviklingen *har* vært. Det er ikke kalibrert inn endringer i noen konkrete områder, som eksempelvis kommunens planlagte utvikling i Skutvika og på Kvennaneset. En konsentrert utvikling her med opptil 3000 nye bosatte vil bidra til endringer i transportbehov og -strømmer. Man må i videre arbeid vurdere behovet for nye forutsetninger i transportmodell knyttet til akkurat dette. Det naturlige vil også være å ta dette sammen med helhetsarbeidet med utviklingen av sentrum: Det er et ønske om mindre biltrafikk i sentrum. Man ønsker økt fokus på gange, sykkel og kollektiv, hvor flere boliger er ett av flere grep. Det er ikke nødvendigvis slik at økt konsentrasjon av boliger vil gi økt biltrafikk, dersom andre grep gjøres samtidig. Nullvekstmålet som kommunen har vil også her være en sentral faktor i vurderingene.

Kollektivtrafikk
Det må tas med i videre vurderinger at kollektiv skal kunne prioriteres i kryssløsninger som velges for Brosundtunnelen. Kollektivsystemet i sentrum eller plassering av holdeplasser vil ikke være en del av arbeidet med detaljreguleringsplan for Brosundtunnelen. Dette utredes og avklares i andre planprosesser.

Omkjøringer ved stengt tunnel
Det må beskrives omkjøringsmuligheter ved stengning av Brosundtunnelen for tre ulike situasjoner:
- Ved planlagt tunnelvedlikehold
- Ved mindre alvorlig uforutsett hendelse
- Ved større alvorlig uforutsett hendelse

[3] MMMM, Statistisk Sentralbyrå sitt hovedalternativ for fremskriving, MMMM=Middels for henholdsvis fruktbarhet, levealder, innenlands flytting og innvandring,

7.3 Prissatte konsekvenser

Siden det vil være små forskjeller for prissatte konsekvenser mellom de alternative løsningene gjennomføres det ikke en fullstendig samfunnsøkonomisk analyse av prissatte konsekvenser (nytte/kost). Anleggskostnader skal likevel beregnes i henhold til Statens vegvesens håndbok R764 Anslagsmetoden.

Anleggskostnadene skal beregnes med en usikkerhet innenfor +/- 10 prosent ved ANSLAG-metoden.

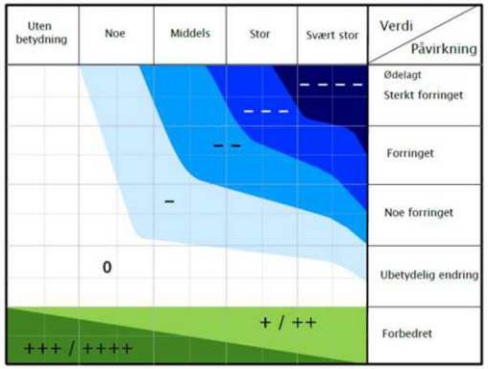
7.4 Ikke - prissatte konsekvenser

7.4.1 Metode

I tråd med Statens vegvesens håndbok V712 skal ikke-prissatte konsekvenser utredes i en tre-trinns prosedyre:

- Områdets verdi
- Vegtiltakets grad av påvirkning for det aktuelle temaet
- Vurdering av vegtiltakets konsekvenser basert på verdi og grad av påvirkning

Tiltakets konsekvens fremstilles i en skala med ni trinn.



Figur 7-1 Konsekvensvifte fra V712 med konsekvensgrad som går fra fire minus til fire pluss.

Påvirkningen skal vurderes opp mot referansesituasjonen, beskrevet i 5.3.1. Vurderingene av påvirkning skal begrunnes. Alle tiltak som inngår i investeringskostnadene skal legges til grunn ved vurdering av påvirkning.

Mulige avbøtende eller kompenserende tiltak, samt eventuelt behov for oppfølgende undersøkelser, skal foreslås der det er aktuelt. Eventuelle konsekvenser i anleggsperioden for ulike tema skal beskrives i eget kapittel.

7.4.2 Landskapsbilde og byform

	Landskapsbilde og byform
Definisjon	Temaet landskapsbilde og byform omhandler de visuelle kvalitetene i omgivelsene og hvordan disse endres som følge av tiltaket. Dette omfatter både innslag i natur og bygde omgivelser og hvordan dette oppleves fra omgivelsene.
Fokus for utredningen	- Å skildre karakteren og særtrekk til landskapsrom og byrom som blir berørt. - Nye veganleggs fjernvirkning og eksponering mot sjøen og høyereliggende bystrøk. - Tiltakets påvirkning av byrom og siktlinjer - Plassering og utforming av veg- og tunnelanlegg og grad av tilpasning til omgivelsenes skala og utforming.
Kunnskaps-grunnlag	Tunnelmunningene vil komme i eller nært områder som er viktige for verdifulle deler av bylandskapet og byens bygningsmiljøer. For eventuelle tekniske installasjoner i sentrum vil svært viktige områder for byens landskap og bebyggelse kunne bli berørt. Til forskjell fra Bysentrum er registrert kunnskap for midtre deler av Aspøya og områdene rundt Ysteneset mangelfull.
Mulige konsekvenser	- Utfylling og endring av sjøfront ved E136 Ålesundsvegen - Tunneltilfart, påhugg og en hevet Sundgata kan fremstå som én større konstruksjon med fjernvirkning fra Borgundfjorden, nærvirkning fra Sundgata/Ystenesgata og endre sammenhengen i landskapsbilde/byform mellom Klipra og fjorden og opplevelsen av en grønn landskapsvegg mellom Sundgata og Borgundvegen - Vegkryss ved Skutvika kan få geometri som avviker fra det bymessige rettvinklede gatemønsteret og slik skaper et skille mellom ny utbygging mot Aspevågen og eksisterende bebyggelse. - Nytt vegkryss nord for Skutviksskaret kan forsterke Sildegarnsholmen som et område uten sammenheng med det resterende kvartalsmønsteret på Aspøya. - Konstruksjoner for rømning og ventilasjon kan ha visuelle konsekvenser.
Metode	Handbok V712 *Konsekvensanalyse* - Avgrensing av influensområdet - Avgrensing og omtale av helhetlige landskapsrom og byrom med sammenhenger mellom disse. - Vurdering av verdi til landskap og byform og grad av sårbarhet for inngrep - Vurdering av vegtiltakets påvirkning med direkte og indirekte virkning av dette - Samlet omtale og vurdering av konsekvensene for landskapsbilde og byform for de ulike alternativene
Eksisterende grunnlags-materiale	- Kart- og flyfoto
Supplerende analyser	Datainnsamling ved befaring - Kontakt med fagmyndigheter og faglige vurderinger. - Registreringskart - Verdikartlegging - Visualisering av tiltaket

7.4.3 Friluftsliv/byliv

	Friluftsliv/byliv
Definisjon	Temaet friluftsliv/byliv omhandler menneskers daglige livsmiljø og områder som blir brukt til opphold og fysisk aktivitet i friluft med rekreasjon som formål. I dette inngår også ferdselsårer der lokalbefolkningen daglig ferdes til fots eller på sykkel.
Fokus for utredningen	Det skal utredes om tiltaket svekker eller bedrer de fysiske forholdene for opphold, rekreasjon, trivsel, samvær og fysisk aktivitet i berørte områder som brukes til utendørs aktivitet. Konsekvenser for sykkelbruk og hvordan tiltakene påvirker forholdene for gående og syklende i deres nærmiljø og i friluftslivssammenheng vurderes. Endrete barrierevirkninger i strøk eller mellom viktige målpunkter inngår her. Bruksmuligheter og attraktivitet i berørte bymiljøer/boligstrøk skal vurderes. Det skal legges særlig vekt på hensynet til barn og unges interesser og oppdatering av barnetråkk skal gjennomføres.
Kunnskapsgrunnlag	Tunnelmunninger med tilknytningsveger vil komme nært boligstrøk. Tunnelen vil gi endret trafikkmønster og trafikkbelastning i Nedre Strandgate på Aspøya og Ålesundsvegen på Nørvøya og for flere viktige byrom i sentrum. For barn og unge kan tiltaket føre til endret trafikkbilde i boliggater som er både oppholdsareal og gang- og sykkelforbindelse til skole og aktiviteter. Registrert kunnskap er god
Mulige konsekvenser	Tunneltilfarter og portalområder kan medføre endret utforming av Nedre Strandgate og Sundgata og slik påvirke gang- og sykkelruter. Skoleveg til Aspøy skole kan bli påvirket for noen elever. Turrute langs Aspøyas nordside «Apotekertorget til Steinvågen» kan bli berørt av tunnelpåhugg på Aspøyas nordside og økt trafikk gjennom Skutvikskaret slik det er vist i alternativ 2.
Metode	Håndbok V712 *Konsekvensanalyse* - Avgrensing av influensområdet - Beskrivelse av boligområder som kan bli påvirket og områder som er kjent brukt til utendørs aktivitet og opphold samt gang- og sykkelforbindelser. - Vurdering av verdi og hvor sårbare nærmiljø og friluftsliv er for inngrep - Vurdering av påvirkningen til inngrepene og vurdering av direkte og indirekte virkninger som følger av tiltaket. - Vurdering av barrierevirkninger, trafikale virkninger og arealforbruk i boligområder og ved skoler og områder for fritidsaktiviteter. - Samlet omtale og vurdering av konsekvensene for friluftsliv/byliv for de ulike alternativene.
Eksisterende grunnlagsmateriale	- Arealplaner - Kommunedelplan for idrett og fysisk aktivitet - Møre og Romsdal fylkeskommunes nettsted *morotur.no* - Gatebruksplan for bysentrum – temakart B til kommuneplanens arealdel - Mulighetsstudie sykkeltrasé i Bysentrum - Grunnlagsrapport Byromsatsing Ålesund bysentrum - Barnetråkkregistrering
Supplerende analyser	- Datainnsamling ved befaring - Kontakt med fagmyndigheter og faglige vurderinger - Oppdatering av barnetråkk - Verdikartlegging

7.4.4 Naturmangfold

	Naturmangfold
Fokus for utredningen	Vurdering iht. krav i Naturmangfoldloven Det må avklares hvilke krav til vurdering av naturmangfold som skal stilles i forbindelse med søknad til Fylkesmannen om tillatelse til utfylling i sjø i senere fase - før igangsetting
Kunnskapsgrunnlag	I Bysentrum er flere fugler og treslag registrert som truede og sårbare arter. Her finnes og en rekke fremmede arter, stort sett kjente hagevekster. Nært de aktuelle tunnelinnslagene finnes den truede arten villeple nord i Skutviksskaret og den fremmede arten platanlønn ved Ysteneset. Registrert kunnskap er god.
Mulige konsekvenser	- Potensiell konflikt med truede eller sårbare arter - Fare for spredning av fremmede arter
Metode	T-1514 Veileder *Naturmangfoldloven kapittel II* - Avklaring av hvorvidt berørte arealer kan karakteriseres som naturmangfold
Eksisterende grunnlagsmateriale	*Miljøstatus*
Supplerende analyser	Det må vurderes om det er behov for supplerende datainnsamling.

7.4.5 Kulturarv

	Kulturarv (kulturminner, kulturmiljø, kulturlandskap)
Definisjon	Lov om kulturminner definerer kulturminner som alle spor etter menneskelig aktivitet i vårt fysiske miljø, herunder lokaliteter det knytter seg historiske hendelser, tro eller tradisjon til. Kulturmiljø er et område der kulturminner inngår som en del av en større helhet eller sammenheng. I denne sammenhengen skal også kulturhistoriske landskap (også bylandskap) tas med, forstått som større sammenhengende områder med kulturmiljøer, der den kulturhistoriske dimensjonen er fremstående.
Fokus for utredningen	Utredning av kulturarv tar utgangspunkt i kulturhistoriske verdier i tunnelens influensområde, og vurderer om alternativene vil redusere eller styrke verdien av disse. Det er konsekvensene av planens fysiske tiltak som utredes, dette gjelder nye trafikkløsninger med vegkryss, tunneltilfarter og selve tunnelen med munninger og trasé samt eventuelle tilhørende anlegg for rømning og brannventilasjon. Endret gatebruk og trafikkbelastning i sentrumsområdet skal også vurderes.
Kunnskaps-grunnlag	Kommuneplanens arealdel foreslår vern for store deler av bybebyggelsen på Aspøya som et kulturmiljø med hensynssone bevaring. Dive-analyse for Aspøya skildrer bygningsmessige spor etter bonde- og fiskesamfunnet, verfttiden og fabrikktiden på Aspøya. Melding om konsekvensutredning fra 2003 om bevaring Aspøya, Ålesund sentrum og Klipra peker ut bevaringsverdige bygninger på Aspøya. Bysentrum inngår i Riksantikvarens *NB!-register* som et av 75 kulturmiljøer i by av nasjonal interesse. I slike områder må det vises særlige hensyn ved forvaltning og utvikling. Det kan være grunnlag for innsigelse ved nye arealplaner.

Norconsult
Oppdragsnr.: 5180804 Dokumentnr.: R-03 Versjon: 04
Brosundtunnelen | Planprogram

	Mange av bygningene i NB!-området er regulert til bevaring i reguleringsplan Ålesund sentrum. Regional delplan gir en oversikt over et utvalg automatisk fredete kulturminner, alle vedtaksfredete kulturminner og områder regulert til bevaring. I tillegg foreslås vern av kulturminner av regional betydning. Flere av disse er vernet i nye planer. Kunnskapsgrunnlaget for nyere tids kulturminner er godt for Bysentrum og Aspøya, mens Nørvøya øst for sentrum er mindre beskrevet. Det er lite kunnskap om arkeologiske forhold, men potensialet for funn vurderes som lite.
Mulige konsekvenser	Tilfarter og tunnelmunninger berører ikke kulturminner direkte, men ny vegtilknytning ved Ysteneset kan komme nært seks trehus fra før bybrannen. Disse utgjør et kulturmiljø som inngår i NB!-området og dessuten er vernet i reguleringsplan for Ålesund sentrum. Ved Skutvika kan vegtilknytninger til tunnel komme nært trehusmiljø vernet i kommuneplanen. Tunneltraseen vil passere under en lang rekke kulturminner og miljøer i sentrum. Det gjelder NB!-området, vedtaksfredete bygninger, regionalt verneverdige anlegg, kommunalt verneverdige kulturminner, listeført kirke og bygninger vernet etter pbl. Hensynet til disse må vurderes for eventuelle installasjoner for rømning eller ventilasjon.
Metode	Håndbok V712 *Konsekvensanalyse* - Avgrensing av influensområdet - Beskrivelse av kulturminner og kulturmiljøer med ulik vernestatus i planområdet og influensområdet. - Vurdering av verdi og sårbarhet for inngrep som arealbeslag eller nærføring - Vurdering av inngrepenes påvirkning og direkte og indirekte virkning av tiltaket - Beskrivelse og vurdering av konsekvensene for kulturminner og kulturmiljø - Illustrert beskrivelse av hvordan jugendbyen Ålesund ivaretas i ny situasjon - Arkeologiske undersøkelser etter kulturminnelovens § 9 skal gjennomføres.
Eksisterende grunnlagsmateriale	- Riksantikvarens database *Askeladden* - Regional delplan for kulturminne av nasjonal og regional verdi - Kommuneplanens temaplan 4 kulturminner, -miljø og -landskap - SEFRAK-registeret - DIVE-analyse Aspøya - Historiske kart og fotografier For eventuelle inngrep i sentrum: - Reguleringsplan 446 *Ålesund sentrum (Verne- og byformingsplanen, 2001)* - Områdeplan 2012001784 *Ålesunds sentrale sydside*
Supplerende analyser	- Kontakt med fagmyndigheter og faglige vurderinger. - Verdikartlegging

8 Andre konsekvenser

8.1 Forurensing

8.1.1 Vegtrafikkstøy

	Vegtrafikkstøy
Fokus for utredningen	Avklare hvordan tiltaket påvirker støyforholdene ved tilliggende bebyggelse og ev. behov for tiltak som følge av dette.
Kunnskapsgrunnlag	*KPA Temakart D: Støysoner langs hovedvegnettet* Planområdet ligger i avvikssone som tillater høyere støygrenser (KPA 21.1) Det er beregnet støy fra havneområde. Registrert kunnskap er god, men man har ikke kunnskap om hvordan tiltaket vil endre støybildet.
Mulige konsekvenser	- Redusert trafikk gjennom sentrum kan gi redusert støy - Støy fra tunnelmunninger kan medføre behov for tiltak
Metode	- *Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016)* - *Veileder til retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (M-128)*
Eksisterende grunnlagsmateriale	- Støyvarselkart, utarbeidet etter Miljøverndepartementets retningslinje - Kommuneplanens arealdel, temakart D - Kartet angir avvikssoner for støy for å oppnå fortetting i sentrumsområder og knutepunkt.
Supplerende analyser	Analyse av støy fra vegtrafikk skal utføres i tråd med T-1442.

8.1.2 Luftforurensning

	Luftforurensning
Fokus for utredningen	Avklare hvordan tiltaket påvirker luftforurensingen ved tilliggende bebyggelse og ev. behov for tiltak som følge av dette.
Kunnskapsgrunnlag	Det gjøres en kontinuerlig måling av luftforurensingen i Bysentrum. Det er derfor god kunnskap om dagens situasjon i områdene rundt målestasjonene. Man har ikke kunnskap om hvordan tiltaket vil endre luftforurensingen.
Mulige konsekvenser	- Redusert trafikk gjennom sentrum kan bedre luftkvaliteten - Punktutslipp ved tunnelpåhugg
Fokus for utredningen	Luftforurensning og tiltak mot dette skal utredes i områder som kan være utsatt: - Områder i nærheten av veger med ÅDT over 8.000 - Områder i rød eller gul støysone - Områder i nærheten av tunnelpåhugg/ventilasjonssjakter - Påvirkning på kulturarv
Metode	- *Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520)*
Kunnskapsgrunnlag	Tiltaksutredning mot svevestøv i Ålesund kommune, Ålesund kommune, 2016

Norconsult
Oppdragsnr.: 5180804 Dokumentnr.: R-03 Versjon: 04
Brosundtunnelen | Planprogram

8.1.3 Forurenset grunn

	Forurenset grunn
Fokus for utredningen	Avklare hvilke krav som skal stilles til supplerende undersøkelser av forurenset grunn før man kan gå i gang med arbeid i dagen ved tunnelinnslag. Avklare hvilke krav som skal stilles til utarbeiding av tiltaksplan for forurenset grunn i tråd med krav i forurensningsforskriftens kapittel 2. Planen må være godkjent av Ålesund kommune før igangsettingstillatelse til terrenginngrep kan gis. Vurdere behov for rekkefølgekrav.
Kunnskapsgrunnlag	Det er registrert områder med forurensede masser ved tunnelinnslagene i Skutvikskaret og ved Ysteneset i grunnforurensningsdatabasen. Registrert kunnskap er relativt god.
Mulige konsekvenser	Fare for inngrep og ev. spredning i forurenset grunn ved arbeid i dagen ved begge tunnelinnslag
Metode	Vurdering av informasjon i grunnforurensningsdatabasen. Miljøteknisk prøvetaking og utarbeidelse av tiltaksplan i henhold til krav i Miljødirektoratets veileder TA 2553/2009 for forurenset grunn.
Eksisterende grunnlagsmateriale	*Miljødirektoratets grunnforurensningsdatabase*
Supplerende analyser	Det stilles ingen krav til supplerende analyser i forbindelse med reguleringsplanarbeidet

8.2 Folkehelse

Det skal gjøres kort rede for hvordan tiltaket ivaretar folkehelse og ev. fremmer dette temaet.

8.3 Universell utforming

Det skal gjøres kort rede for hvordan tiltaket ivaretar universell utforming og eventuelt fremmer dette temaet.

8.4 Kriminalitetsforebygging

Det skal gjøres kort rede for hvordan tiltaket ivaretar kriminalitetsforebygging og ev. fremmer dette temaet.

9 Fraviksbehandling og sikkerhetsanalyser

9.1 Fraviksbehandling

Ved utarbeiding av planprogram og reguleringsplan for Brosundtunnelen legges løsninger i Statens vegvesens normaler til grunn. Bakgrunnen for normalkravene er å ivareta trafikksikkerheten ved planlegging og bygging av vegtiltak. Under utarbeidelsen av alternativene i planprogrammet er det foreslått noen løsninger som ikke tilfredsstiller kravene i vegnormalene. Det er sammensatte årsaker til at det er foreslått løsninger som ikke er i henhold til vegnormalene. Disse problemstillingene er knyttet til veggeometri, kryssplassering og tunnelutforming, og de må avklares gjennom fraviksbehandling i reguleringsplanfasen. Det er viktig at dette arbeidet startes opp tidlig slik at man utarbeider planløsninger under avklarte forutsetninger.

I planprogramfasen har det vært innledende dialog med fraviksgruppa i Statens vegvesen. De har ikke kunnet svare ut fravikene uten mer underlag. Fravikene som må avklares før reguleringsplanen kan godkjennes er opplistet under.

- **Avstand fra tunnelåpning til kryss**
  Kravet er som følger: *«Avstand fra tunnelåpning til midtpunktet av forkjørsregulerte T- og X-kryss skal være minst 2 ganger stoppsikt. Avstand fra tunnelåpning til uregulerte kryss eller til vikelinje i rundkjøring, skal være minst lik stoppsikt.»*

  Løsningene som er vist har en avstand til tunnelåpning på 30-40 meter. Å oppfylle gjeldende krav vil medføre ombygging av mye eksisterende vegnett, arealbeslag og store inngrep. Man må belyse konsekvensene av en løsning som er utformet etter normalene opp mot en løsning med fravik.

- **Dimensjoneringsklasse**
  Det er ingen dimensjoneringsklasse i håndbok N100 som er optimal for Brosundtunnelen som en bytunnel. ÅDT i tunnelen antas å overstige 6000 basert på kjøringer med trafikkmodell. Samtidig kan lavere fartsgrense være aktuelt for en bytunnel på ca 2 km.

  Løsningene som er vist har lagt til grunn dimensjoneringsklasse H1 i hb. N100. Dette er dimensjoneringsklasse for nasjonale hovedveger med ÅDT < 6000 og fartsgrense 80 km/t Dersom fraviket for bruk av denne dimensjoneringsklassen ikke blir gitt, må man benytte H5. Dette er dimensjoneringsklasse for nasjonale hovedveger med ÅDT 6000 - 12000 og fartsgrense 90 km/t. Denne skal bygges med et T10,5 tunnelprofil, noe som vil øke kostnaden for tunnelen. Endring av dimensjoneringsklassen gjør også at vertikal- og horisontalkurvaturen blir stivere, det vil si tilpasset større fart, noe som også inviterer til høyere fartsnivå i tunnelen. Siden dette er en kort bytunnel, er det ikke sikkert dette er riktig med tanke på tunnel- og trafikksikkerhet. Man må belyse konsekvensene av å måtte prosjektere etter dimensjoneringsklasse iht. håndboken.

- **Bergoverdekning**
  Kravet er som følger: *«Undersjøiske tunnelprosjekter skal planlegges ut fra et krav til minste bergoverdekning på 50 meter».*

  Løsningen som er vist med ønskede kryssplasseringer ved Ysteneset i øst og Skutvika/Aspøyas nordside i vest, baserer seg på ca 20 meter fjelloverdekning. Dette muliggjør en tunnel som tilfredsstiller andre krav som stigning og kurvatur. Krav om større fjelloverdekning kan medføre at tiltaket ikke lar seg gjennomføre. Brosundtunnelen vil være en undersjøisk tunnel på en kort strekning, under selve Brosundet. Det er i forbindelse med et planarbeid i 2001 gjort seismiske undersøkelser i Brosundet. Dette er ikke tilstrekkelig dokumentasjon på grunnforholdene. For å få en god nok dokumentasjon må det gjøres

ytterligere grunnundersøkelser og supplerende ingeniørgeologisk kartlegging for å få godkjent fraviket.

- **Kryss i tunnel**
  Kravet er som følger: *«Kryss skal ikke anlegges i tunnel».*

  Løsningen viser ramper inn og ut av Aksla parkeringshus i retning fra/mot øst. Dette vil bidra til å redusere trafikkmengden gjennom sentrum og dermed oppnå målene med tiltaket; byutvikling og mindre biltrafikk i sentrumsgatene. Konsekvensen av å beholde trafikken i bygatene må vurderes opp mot å flytte denne trafikken inn i Brosundtunnelen.

- **Rundkjøring på riksveg**
  Kravet er som følger: *«Rundkjøring skal ikke anlegges på nasjonal hovedveg.»*

  I dag er det T-kryss i samme område som det nye kryssområdet planlegges ved Ysteneset. I planprogrammet er rundkjøring en av flere kryssutforminger som vises. Kapasitetsberegninger kan bidra til å avklare hvilken krysstype som er best egnet. I dette inngår å beskrive hele vegsystemet i influensområdet som en helhet.

9.2 Samfunnssikkerhet

9.2.1 ROS-analyse

Det skal utarbeides Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) som tilfredsstiller kravene i plan- og bygningsloven (PBL). I henhold til PBL § 4.3 skal analysen på detaljreguleringsplannivå utføres som en detaljert analyse, og vise risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til etablering av veganlegg, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av det planlagte vegtiltaket. Områder med fare, risiko eller sårbarhet avmerkes i planen som hensynssone. Analysen skal dekke hele planområdet. Analysen bør gjennomføres i tråd med Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskaps veiledning *Samfunnssikkerhet i arealplanlegging*.

9.2.2 Risikoanalyse av tunnel

I henhold til *Forskrift om minimum sikkerhetskrav til visse tunneler på fylkesvegnettet og kommunalt vegnett i Oslo (Tunnelsikkerhetsforskriften)* skal det gjennomføres en risikoanalyse av tunnelen. Kravet til risikoanalyse inntrer ved tunnellengder over 500 m. Som en del av fraviksbehandlingen er det også stilt krav til en risikoanalyse av tunnelen. Risikoanalyse av tunneler er ifølge Statens vegvesens håndbok N500 Vegtunneler *«en særskilt studie av farer, med beskrivelser av mulige ulykker som tydelig berører sikkerheten for trafikanter i tunneler og som vil kunne inntreffe i løpet av brukstiden, samt art og størrelsesorden av de mulige konsekvenser av dem. Risikoanalysen skal presisere og begrunne tiltak for å redusere sannsynligheten for ulykker og deres konsekvenser.»* Risikoanalysen skal gjennomføres av et organ som er funksjonsmessig uavhengig av tunnelforvalter. Analysen gjennomføres i henhold til krav gitt i Statens vegvesens *Veileder for risikoanalyser av vegtunneler (Revidert), TS 2007:11.*

9.2.3 Trafikksikkerhetsrevisjon

Trafikksikkerhetsrevisjon – Det skal gjennomføres en trafikksikkerhetsrevisjon på nivå 2 i henhold til *Håndbok V720 Trafikksikkerhetsrevisjoner og -inspeksjoner.*

10 Tilleggsanalyser

Realisering av Brosundtunnelen er et av tiltakene som Ålesund kommune jobber med sammen med blant annet Statens vegvesen, for å styrke sentrumsområdet. Det skal legges bedre til rette for at flere bor og jobber i sentrum, flere besøker og oppholder seg i sentrum over lengre tid. I tillegg skal det legges bedre til rette for at flere går, sykler og tar kollektivtransport og færre kjører personbil i sentrumsgatene. Brosundtunnel vil inngå i fremtidig bypakke for Ålesund.

Brosundtunnelen kan utløse noen effekter som vil være viktig å synliggjøre i videre planarbeid. Effektene som kan komme som følge av Brosundtunnelen kan metodisk oppsummeres i underpunktene her, og skal utredes i videre planprosess.

Det er viktig å her være tydelig på risiko for eventuell dobbeltelling av effekter, både positive og negative.

10.1 Netto ringvirkninger

Tilleggsutredninger med fokus på mulig netto verdiskaping/ringvirkninger utover det som fanges opp av den tradisjonelle metodikken for tiltak av denne typen. Brosundtunnelen oppfyller potensielt kriterier som følger:

- Prosjektet antas å gi stor reduksjon i reisekostnadene for arbeids- og forretningsreiser
- Prosjektet antas å knytte sammen tjenesteytende næringer

Videre vil følgende kriterier underbygge behovet for utredning av netto ringvirkninger:

- Prosjektet antas å medføre vesentlige reduksjoner i køkostnader
- Prosjektet gir vesentlig økning i tilgjengeligheten for områder med dårlig kommunikasjon i dag

10.2 Arealbruksendringer

Tilleggsutredninger med fokus på mulige endringer i arealbruk som kommunen kan gjennomføre gitt en realisering av Brosundtunnelen. Tunnelen vil beslaglegge noen områder i sentrum, men samtidig kan den frigjøre andre areal for videre utvikling. Spesielt vil dette gjelde området på Aspøya.

- Kvalitative eller kvantitative beregninger og vurderinger
- Ev. scenariometodikk

10.3 Lokale og regionale virkninger

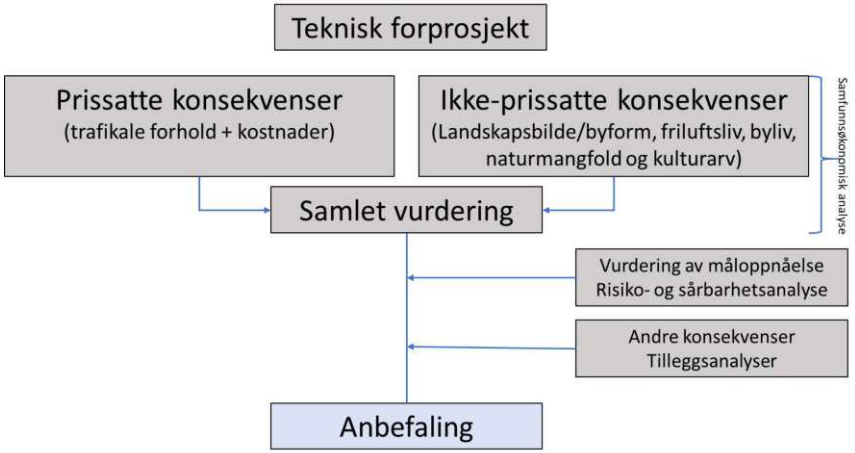
Brosundtunnelen kan gjøre Bysentrum mer attraktiv for både næringsliv, bosetting og utvikling av sentrumsområder på en annen måte enn i dag. Både på kort og lang sikt kan Brosundtunnelen bidra til å gjøre sentrum annerledes enn i dag. Videre vil store deler av Aspøya kunne stå foran store endringer avhengig av valgte løsninger.

- Næringsliv – arbeidsliv – arbeidsmarked
- Bosetting – bostedsattraktivitet
- Service- og senterstruktur
- Sikkerhet og beredskap

11 Anbefaling

Resultatene fra konsekvensutredningene skal oppsummeres og vurderes i en **helhet.** Samlede konsekvenser av tiltaket skal vurderes mot **måloppnåelse**, og det skal gis en **anbefaling** av om tiltaket bør gjennomføres. Vurderingen skal være **etterprøvbar** og basert på dokumentasjon fremkommet gjennom konsekvensutredningen. Det må komme tydelig frem hvilke kriterier som blir vektlagt i anbefalingen.

Det skal gjøres en helhetlig vurdering av foreslått utbyggingsløsning, herunder eventuelle behov for avbøtende tiltak eller vilkår for videre planlegging og gjennomføring.



Figur 11-1 Figur viser hvordan sammenstilling og anbefaling bør skje.

12 Vedlegg og kilder

12.1 Vedlegg

Vedlegg 1 – Brosundtunnelen, Ideutvikling og overordna siling, Norconsult, 2018.

Vedlegg 2 – Brosundtunnelen, Tegninger, Norconsult, 2018. (Alternativ 1 tatt ut)

Vedlegg 3 – Illustrasjoner kryssløsninger Ysteneset

Vedlegg 4 – Notat - Vurdering av kulvertløsning i Brosundet, Norconsult, 2021

12.2 Kilder

Statens vegvesens håndbøker og veiledere, med tilhørende rundskriv

Hovedvegløsning Ålesund sentrum – Aspøya Grunnundersøkelser og byggetekniske vurderinger, Norconsult, 1001

Den nasjonale reisevaneundersøkelsen 2013/14, TØI

Notat RIA-415958-01, Multiconsult, 2014

Ålesund kommune, Kommuneplanens arealdel 2016-2028

Tiltaksutredning mot svevestøv i Ålesund kommune, Ålesund kommune, 2016

Grunnlagsrapport, Byromssatsing, Ålesund bysentrum, Ålesund kommune, 2016

Mulighetsstudie sykkeltrasé i Ålesund sentrum, Norconsult, 2017

ROS-analyse, Kommuneplanens arealdel 2016 – 2028, revisjon D, Ålesund kommune, 2017

Sjøpromenade for Meirikaia-Volsdalsvågen, Norconsult 2018

Framtidige kollektivkonsepter for Ålesund, COWI, 2018

Vegkart, Statens vegvesen, 2018

Askeladden, Riksantikvarens database over kulturminner og kulturmiljøer

Ålesund kommune, DIVE analyse Aspøya, udatert

Ålesund kommunes kartløsning WebInnsyn

Miljødirektoratets naturbase

www.luftkvalitet.info

http://publikasjoner.nve.no/rapport/2017/rapport2017_53.pdf

ÅLESUND KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR

VERNE- OG BYFORMINGSPLAN FOR ÅLESUND SENTRUM



NYOPPTRYKK MED GODKJENT SENTRUMSPLAN
PLAN- OG BYGNINGSAVDELINGEN - MARS 2001

PLANARBEIDET

Initiativet til utarbeiding av Verne-og byformingsplan for Ålesund sentrum ble gjort av kulturminnemyndighetene; Riksantikvaren og Fylkeskonservatoren.
I samråd med Ålesund kommune, sektor for teknisk service, ble det i august 1990 nedsatt en styringsgruppe for planarbeidet.

Styringsgruppa har bestått av:

Ålesund kommune, hovedutvalget for bygge-og reguleringssaker:
Per Even Kleive (daværende formann)
Einar Welle (daværende medlem)
" " sektor for teknisk service:
Kjell Færtoft (sektorsjef)
Lars Vartdal (avdelingssjef)
Finn Jansen (avdelingsarkitekt)
" " sektor for teknisk drift og anlegg:
Arne Gjærde (sektorsjef)
Riksantikvaren: Dag Myklebust (underdirektør)
" Francine Lampe (førsteantikvar)
Fylkeskonservatoren: Berge Hjørungnes (avdelingsarkitekt)
Fortidsminneforeningen, avd. Sunnmøre:
Marianne Roald Ytterdal (leder)

Einar Welle har vært formann og Berge Hjørungnes sekretær for styringsgruppa.

Styringsgruppa har engasjert følgende eksterne konsulenter til planarbeidet:

Historisk oversikt og plangrunnlaget:

Dr. philos Helga Stave Tvinnereim
Sandbakk & Pettersen Arkitekter ANS

Byformanalyse:

Volstad, Solheim og Søvik - sivilarkitekter

Bygningsvern og bypleie:

Sandbakk & Pettersen Arkitekter ANS

De to arkitektkontorene samordnet planarbeidet; dvs. byformanalysen, arbeidet med bygningsvern og bypleie og planforslaget; i en arbeidsgruppe:

"Arkitektgruppa for utarbeiding av Verne-og byformingsplan for Ålesund sentrum."

De eksterne konsulentene avsluttet sitt arbeide i april 1992

INNHOLDSOVERSIKT

HISTORISK OVERSIKT
side 5 - 14

Behandler byens historie i korte trekk med vekt på gjenoppbyggingen etter bybrannen og utviklingen videre frem til idag.

PLANBESKRIVELSE
side 15 - 17

Planbeskrivelsen behandler utgangspunktet for planen sett i forhold til viktige forutsetninger som:

* Gjeldende planer og bestemmelser
* Gjeldende politiske vedtak
* Overordnede mål og intensjoner

Situasjonen i Ålesund drøftes i forhold til ulike planmodeller. Prinsipper for planens virkemåte fastlegges.

Planens oppbygging blir gjennomgått. Det pekes på hvordan de enkelte delene av planen forholder seg til tidligere vedtatte planer og hvilken funksjon planen vil ha etter vedtak.

BYFORMANALYSE
side 18 - 60

Analysen består av to hoveddeler:

Registreringsdelen (s.18) gir en kort presentasjon av registreringer som er gjennomført i forbindelse med planarbeidet. Registreringene kan deles inn i tre hovedgrupper:

* Historisk utvikling av byens form, registreringskart. (s.18)
* Registrering av forhold som har påvirket byutviklingen. (s. 20)
* Registrering av bygninger og bygningsmiljø (SEFRAK). (s.21)

Basert på registreringene deles planområdet inn i typiske soner som behandles nærmere i analysens karakteriseringsdel.

Karakteriseringsdelen (s.24) tar for seg de enkelte sonene innenfor planområdet og drøfter områdenes arkitektoniske karaktertrekk i forhold til dagens situasjon. Prinsipper for fremtidig utvikling diskuteres. Drøftingen konkluderer med registrerings-kart og retningslinjer som igjen danner grunnlaget for planforslaget.

Sone 1A Murbebyggelsen Aspøya (s. 24)
Sone 1B Murbebyggelsen Nørvøya (s. 32)
Sone 2 Trehusbebyggelsen Moloveien (s. 40)
Sone 3A Sjøfronten nord (s. 46)
Sone 3B Sjøfronten sør (s. 50)
Sone 4 Rådhusområdet (s. 56)

PLANFORSLAGET

side 61 - 66

Planforslaget består av to deler :

Plankartet (s.63) sammenfatter byformanalysen av de enkelte sonene innenfor planområdet og angir vernestatus og prinsipper for gradering av uterom, akser og grøntdrag.

Planbestemmelsene (s.62) supplerer plankartet og gir blant annet opplysninger om:

* Planens binding til gjeldende sentrumsplan.
* Planens funksjon ved byggesaksbehandling.
* Planens funksjon ved rullering av gjeldende planer.
* Planens funksjon ved utarbeidelse av detaljplaner innenfor planområdet.

TEMADELEN

side 67 - 101

Temadelen består av selvstendige "datablad" og er delt inn i fire hoveddeler:

Bygningsvern (s.67-69)

Antikvariske retningslinjer (s. 70-78)

* Tak
* Taktekking
* Vinduer
* Dører
* Fasadedekor-/verflatebehandling og farvebruk
* Bygningsdetaljer

Formingskriterier for nybygging (s. 78-81)

Retningslinjer for innpassing av nye bygninger og bygningselementer innenfor planområdet.

Byens møblering (s. 81-101)

* Byens gateinnventar
* Byens gulv
* Byens lys
* Byens skilt
* Byens grønne områder

FORORD

Ålesund med sitt enhetlige preg har en spesiell plass i arkitekturhistorien i Norge. Den fatale brannen i 1904 da store deler av byen ble lagt i aske, skapte en enestående situasjon for arkitekter og bygningsfolk. En del av arkitektene som utførte oppdrag i Ålesund, var blant samtidens beste. De var utdannet i utlandet og preget av den nye tid og den moderne stilretningen jugend. Disse omstendighetene har ført til at Ålesund by nettopp har fått det helhetspreg av nasjonal betydning som det er så viktig å verne om.

Ålesund er også en del av et særegent kystlandsskap og en sentral by for fiskeri og handel med betydning langt ut over sin region.

Arbeidet med utarbeidelsen av verne- og byformingsplanen for Ålesund kom i stand etter initiativ fra kulturminnemyndighetene. Planen er blitt til ved en samfinansiering av Møre og Romsdal fylkeskommune, Ålesund kommune og Riksantikvaren.

Planen skal brukes som en veiviser om praktisk gjennomføring av fysiske tiltak i sentrum. Planen vil være et hjelpemiddel for kommunale saksbehandlere, politikere, planleggere, arkitekter, entreprenører, huseiere og grunneiere når tiltak skal vurderes og settes ut i livet.

Et hovedmål med planen er å skape varige positive holdninger for å ta vare på og videreutvikle de enestående arkitektoniske og bymiljømessige kvaliteter i Ålesund sentrum. Det er viktig at våre satsinger her gir konkrete resultater. Det er derfor en forutsetning at planen skal ligge til grunn for bygningsrådets behandling av byggesaker, slik at Ålesund kan få en god bypleie.

Et av formålene med verne- og byformingsplanen er etter min mening at den skal innarbeides i kommunedelplanen og dernest i revidering av reguleringsplan for sentrum. Det forutsettes også at deler av verne- og byformingsplanen inngår i kommunedelsplanens beskrivende del.

Øyvind Lunde

riksantikvar

INNLEDNING

Tradisjonelt opplever vi byplanlegging som to-dimensjonal organisering av arealbruk og kommunikasjonslinjer. Våre omgivelser oppleves imidlertid i høyeste grad i tredimensjonale bilder. De natur- og menneskeskapte omgivelser med landskap, gaterom, bygninger og vegetasjon setter særpreg på enhver by. Trivselsfaktoren for byen er bl.a. avhengig av hvordan en har lykkes med å organisere disse elementene.

Vår evne til å ivareta og utvikle bymiljøkvaliteter er blitt stadig dårligere i etterkrigstida. Mange vil hevde at trivselsfaktoren for de fleste av våre byer og tettsteder har sunket. De estetiske kvaliteter er blitt fortrengt av funksjonelle, vekstfilosofiske planleggingsprinsipper.

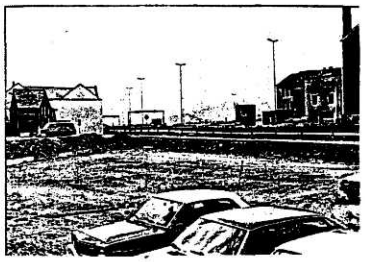
Den voldsomme vekstperioden som kulminerte i midten av 1980-årene, har nå avtatt. I dag opplever vi at interessen for bymiljø og byestetikk er økende. Behovet for å ivareta de følelsesmessige og estetiske verdier i fysisk planlegging er kommet tilbake.

En tidsepoke der prioritering av rasjonelle og økonomisk raskt rentable prosjekter førte til at vår byplanlegging ble stereotyp og forretningsmessig er over. Fargelagte flater med ensidig funksjonsbruk har preget reguleringskartene. De varierte blandingsfunksjonene som var tradisjon i våre gamle byer har ikke vært rasjonelle nok i planleggernes og utbyggernes tanker. Således har vi mistet vesentlige emosjonelle og sosiale verdier i våre bymiljøer i etterkrigstiden.

Ålesund sentrum har en spesiell posisjon blant norske byer med hensyn til arkitektoniske og bymiljømessige kvaliteter. Først i de senere år har bevisstheten om disse kvalitetene, og at de faktisk er i ferd med å forsvinne, kommet på dagsorden hos byens myndigheter. Den nye reguleringsplanen for Ålesund sentrum, stadfestet i 1986, har prøvd å snu utviklingen, men gir ikke nok retningslinjer for praktisk gjennomføring av de intensjonene planen bygger på.

Verne- og byformingsplan for Ålesund sentrum vil være et supplement til sentrumsplanen, og fungere som en rettleder om praktisk gjennomføring av fysiske tiltak i Sentrum. Planen skal være et hjelpemiddel for kommunale saksbehandlere, politikere, planleggere, arkitekter, entreprenører, huseiere og grunneiere, når tiltak skal vurderes og settes ut i livet. Planens hovedmålsetting vil være å skape varige positive holdninger for å ta vare på, og videreutvikle de enestående arkitektoniske og bymiljømessige kvaliteter Ålesund sentrum har.
Sekundært vil planen bl.a. kunne tjene som grunnlag for personer eller sammenslutninger som vil markedsføre byen i næringslivssammenheng.

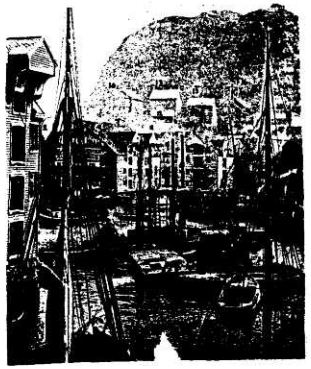




Øverst Buholmsundet fra 1970.
Under Buholmsundet fra 1981.
(Fotograf Dag Lausund)



Til høyre Apotekertorget med Hellebroa. Fornyingsplan 1991.



Ålesund havn før brannen i 1904. Sjøbodene og skutene viser en sterk næring i fiske og fangst.



Typisk gate i Ålesund før brannen i 1904. Bygningene var av tre. Det var vanlig å kombinere bolig og arbeidsplass i samme hus. (Fra Aalesunds museums arkiv)

ÅLESUNDS BYFORM - GRUNNLAGET

Kortfattet byhistorie

De første menneskene som i tidligere tider slo seg ned ved Ålesundet, fant et magert jordsmonn, et bergfylt og kupert terreng. De geologiske og topografiske forholdene utelukket husdyrhold og jordbruk som hovednæring. Gode havneforhold, nærhet til fiskerike fjorder og hav gav folket derimot gode muligheter til å livnære seg av fiske, fangst, ferdsel på sjøen og handel med havets produkter. I 1766 skrev Hans Strøm om byen og de 40 familiene som da bodde her at de var stort sett «Handelsmænd, dels Lodser og Fiskere».

Ålesund fikk fulle losse- og lasteretter i 1824. Da byen fikk bystatus i 1848, bodde her 1300 mennesker. Fra denne tida skjøt utviklingen fart, og byen ble etter hvert en stadig viktigere handels- og eksporthavn. I perioden 1835-1860 økte fiskeeksporten med mer enn det tidoble, og byens egen flåte økte tilsvarende. Livlig ferdsel og handel med utlandet gjorde Ålesund til en smeltedigel hvor fiskere, fangstmenn, omreisende kremmere og sjømenn i utenriksfart møtte fastboende yrkesgrupper gjennom hele året. Her var et dynamisk miljø. Utvikling av næringslivet viser at her var tiltaksomhet, satsing og kreativitet. Sunnmøringer var tidlig ute med nye båttyper, moderne fiskevegn og fangstredskaper, moderne fiskevegn og fangstredskaper, og resultatet av slik nyskaping og framdrift satte sitt preg også på byens verksteder, bedrifter og forretningsliv. Ålesund kom tidlig inn i en industrialiseringsprosess som førte til ny giv og modernisering av næringslivet. Denne utviklingen var med på å legge det økonomiske grunnlaget for byveksten. I 1900 hadde folketallet økt til 11.700.

Byen og brannen

Bygningsmassen som preget Ålesund sentrum rundt siste århundre-skiftet, besto av boliger, sjøboder og handels- og lagerhus av tre.
Havna med sjøbodene var knutepunktet. Veiter og smug fra knauser og koller rundt omkring i byen førte ned til de mange kaiene. Dette vei- eller gatenettet var stort sett lagt i det kuperte terrenget uten nivellering. Det var uregelmessig. Gater og veier hadde ulik bredde, og de var bygget etter behov i takt med byveksten. De var ikke alltid velegnet til varetransport, da stigningen mange steder var meget bratt, men tjente likevel sin funksjon som kommunikasjonslinjer til havna. Det var her sentrum var, byens pulserende liv kretset om dette området som det hadde gjort siden den tidligste bosetningen fant sted. Hovedgata gikk naturlig nok her. Den fulgte i store trekk strandlinja, og var dermed uten nevneverdig stigning. Broen over sundet knyttet øst- og vestsiden av havnebassenget sammen.



Sentrumsbebyggelsen ble så godt som totalt utslettet under brannen natt til 23. januar i 1904. Brannen oppsto i bydelen Utomsundet. Etter kort tid spredte den seg over sundet. En orkanliknende storm fra vest ga brannen på kort tid slikt omfang at den ikke lot seg slukke før nesten alle bygninger var lagt i aske. I løpet av noen dramatiske timer var mer enn 800 bygninger borte. 12.000 mennesker var blitt husløse og hadde mistet nesten alt de eide.

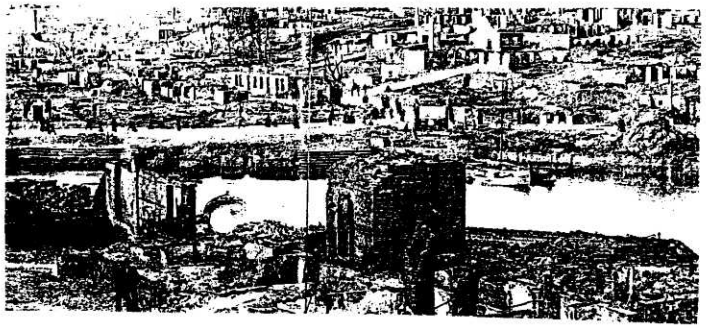
Planleggingen og gjenreisningen begynte straks, i løpet av få år ble den etterhvert berømte Jugendbyen med sin særpregede form og arkitektur realisert.

Ny reguleringsplan etter bybrannen i 1904

I 1904 gjaldt bygningslova av 1896 («Lov om Bygningsvæsenet for Landets Byer udenfor Kristiania, Bergen og Trondhjem af 27de Juli 1896»). I følge den skulle den lokale reguleringskommisjonen ha ansvaret for alt som vedkom regulering, gjennomføring av denne og nivellering av gatene. I forbindelse med gjenreisningen av den brente byen, meldte behovet seg for ny reguleringsplan for Ålesund sentrum. Det store arbeidspresset på de kommunale myndigheter førte til at ing. Fr. Næser ble tilsatt som reguleringssjef. Han tok på seg det ekstraordinære reguleringsoppdraget, og den 24. mars 1904 lå hans plan for det brente strøket klar til gjennomdrøfting i kommisjonen.

Det store omfanget brannen fikk, førte til at de sentrale myndigheter grep inn. De satte fortgang i arbeidet som allerede var startet for å få en lov som forbød bygging av trehus i bysentrum. Stortingets næringskomitè nr. 2 utarbeidet våren 1904 en proposisjon som kom til å føre til et systemskifte. Heretter skulle murhus utgjøre den vanlige bygningstypen i de norske byene som ikke allerede hadde en særskilt bygningslov som forbød bygging av trehus. Stortinget vedtok loven - murtvangloven - 19. mai 1904, og det ble bare unntaksvis gitt dispensasjon fra denne regelen.
Loven slo videre fast at 15 m var tillatt maksimumshøyde for husene.

Før gjenreisningen av Ålesund kunne starte, ble det nødvendig å fastsette grenser for hvor det skulle bygges murhus. Det ble bestemt at trehusbebyggelsen skulle avgrenses i vest av Aspegata og i øst av Gjerdegata og Fabrikkgata. Mellom disse grensene skulle det kun bygges murhus, og slik ble det skapt et avgrenset murbelte mellom Aspevågen og Valderhaugfjorden. Dette arealet ble kalt Murstrøket. Gatene som avgrenset murstrøket skulle være 20 m breie og ha allèer av løvtrær. Vanlig gatebredde skulle ellers være 12,5 m, og gatene skulle være åpne i begge ender.



Ålesund sentrum i ruiner etter bybrannen natt til 23.januar 1904. (Aalesunds museums arkiv)

Den nye reguleringsplanen for gjenreisningen av Ålesund ble ikke nevneverdig nyskapende når det gjaldt gatenettet. Planleggere mente det ville være hensiktsmessig å gjennomføre en større grad av nivellering, særlig med tanke på moderne biltrafikk. Det ble lagt ned en del arbeid for å få rette gater med minimal stigning, men økonomien tillot ikke å ta bort knauser og hauger i landskapet for å bygge et gatenett som var tilpasset moderne transportmidler. Dessuten ville det kreve mye tid, og tidsfaktoren var viktig i arbeidet med gjenoppbyggingen. Derfor beholdt Ålesund i det aller vesentligste gatemønsteret fra før brannen. Mange steder var forbindelseslinjene mellom forskjellige gater så bratt at man knyttet dem sammen ved hjelp av trappetrinn.

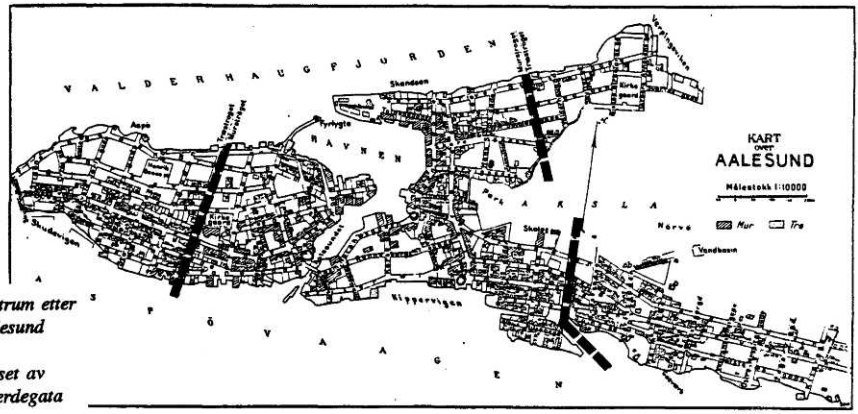
Svak økonomi og knapp tid resulterte i at en vesentig del av den gamle bystrukturen kom til å overleve brannen. Den brente bykjernen hadde ikke en stor åpen plass eller et torv. Et slikt arrangement kom heller ikke med i den nye reguleringsplanen. Det var drøftet, men de ulike bydelene kunne ikke enes om plasseringen. Derfor endte man opp med tre mindre plasser. Utomsundet fikk Apotekertorget. Innomsundet fikk Kiperviktorget og St. Olavs Plass. I tillegg til disse hadde man også Buholmtorget, Lorkenestorget og Skansetorget.

Det gamle gatemønsteret i Ålesund har gitt byen et pittoresk og romantisk preg. Denne delen av bystrukturen kan mange steder minne om middelalderens svungne, uoversiktlige gater som munner ut i uventede utsiktspunkt eller blindspor. Slik skiller den seg ut fra samtidige andre norske byplaner, da disse var inspirert av renessansens byidealer med rette gater som krysser hverandre i rette vinkler. En slik plan i pakt med 1800-tallets tradisjon var riktig nok utarbeidet for Ålesund på slutten av 1890-tallet, men var ikke blitt gjennomført. Med sitt skjematiske rutenettmønster, var den heller ikke tilpasset den lokale topografien.

Reguleringa for murstrøket ble approbert av Dept. for de off. arbeid 5/7 - og 16/8-1904. Et reguleringskart ble signert i Arb.dept. kontor for Bygnings-, Regulerings- og Brandvæsen m.v. i Kristiania 29.09.1904, signert Hofgaard. Først nå kunne byggearbeide starte der forholdene ellers lå til rette. Tomtespørsmålet ble løst ved ekspropriering og makeskifte. Særskilte byggeregler for Ålesund ble godkjente ved Høieste Resolusjon 21/11.1904.

Arkitekter og bygningsmenn

Først når den nye reguleringsplanen var stadfestet ved kgl. rs. av 5. juli og 16. august 1904, kunne grunnarbeid og bygging av hus begynne. Folk hadde da ventet i mange måneder, mange var utålmodige og presset på de lokale bygningsmyndighetene var stort. Til hjelp for stadskonduktøren, som hadde det primære ansvaret for saksfeltet, ble det fra sentralt hold midlertidig ansatt en bygningssjef for murstrøket. Arkitekt Henrik Nissen fikk stillingen i september 1904. Dermed fikk han en sentral posisjon når det gjaldt spørsmål knyttet til de nye murbygningene i gjenreisningsperioden.



Kart over Ålesund sentrum etter reguleringa i 1904. (Ålesund bygningsarkiv).
Murstrøket ble avgrenset av Aspegata i vest og Gjerdegata og Fabrikkgata i øst.







Da Ålesund ble rammet av brannkatastrofen i 1904, var Norge fremdeles preget av den økonomiske krisen som hadde startet på slutten av 1890-tallet. Krisen medførte stillstand i bygningsarbeid og stor ledighet blant arkitekter og andre i bygningsbransjen.

Brannen i Ålesund skapte en ny situasjon for disse. Det som for mange var en ulykke, ble et gode for ledige arkitekter og bygningsmenn. Mange strømmet til Ålesund for å få arbeid, noen ble bedt om å komme. Ca. 50 personer signerte tegninger for nye hus i murstrøket i tida 1904-1907. De fleste av disse hadde arkitekt-utdanning. En del av de arkitektene som utførte oppdrag i Ålesund i gjenreisningen, var blant landets fremste på sin tid. Deres arbeid er eksempler på høytstående arkitekturkunst, som byens borgere har grunn til å være stolt av.

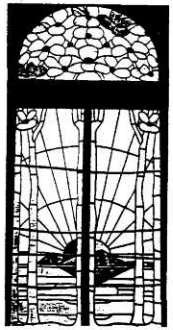
Norske arkitekter som var ferdig utdannet omkring århundreskiftet, hadde sin utdanning hovedsaklig fra utlandet, og da fra forskjellige universiteter og høgskoler i ulike land. Norge hadde på den tida ingen utdanningsinstitusjon som gav full arkitektutdanning, men her var tilbud til en grunnutdanning som det kunne bygges videre på ved utenlandske universiteter eller høgskoler. Noen hadde også praksis fra andre land, og hadde fått impulser og kunnskaper om arkitektoniske former og byggekunst gjennom forskjellige kanaler.

Arkitektenes forskjellige bakgrunn førte således til et mangfold av arkitektoniske uttrykk i den nye byen.

Det arkitektoniske stilgrunnlaget

I byggekunsten har en rekke renessanser av eldre tiders arkitektoniske uttrykk gjort seg gjeldende, og ulike historiske stilarter var ofte satt sammen etter forgodtbefinnende. Denne måten å bruke klassiske formelement på kalles ofte historismen. Utover i andre halvdel av 1800-tallet ble stadig flere opptatt av at denne form for bybygging og stilsammensetting ikke var den beste, noe måtte gjøres. Reaksjoner førte til nyskaping. Den mest radikale av de nye ideene ville bryte helt med den rådende historismen og lage noe nytt. I tysktalende land ble den nye arkitekturen kalt Jugend. Selve ordet signaliserer at det var noe ungdommelig nytt.

Jugend er det tyske stilbegrepet som ble brukt om denne epoken i kunsthistorien, som hadde sitt høydepunkt i tiden 1890-1905. Art Nouveau ble brukt om stilen i Holland, Belgia, Frankrike og Spania. I England ble den kalt modern style. En spesiell gren av den nye stilen fikk i Østerrike benevnelsen Secessionstilen.



Gjenreisningsarkitektur med typiske trekk fra Jugendstilen.

- Øverst Kirkegt. 15 - Ark. H. Schytte-Berg
- I midten Kipervikgt. 24 - Ark. John Roald
- Nederst Kongensgt. 11 - Ark. Jens Z. Kielland

Hovedmotivene i stilen varierte fra land til land. Noen steder ble de lange, svungne linjene dominerende, andre steder de mer geometriske-kubiske. Stilgrensene ble flytende. Fellesskapet lå i et sterkt ønske om frigjøring fra historismen, som forkjemperne for den nye stilen forkastet. De mente historismen var et tegn på falskhet, og ville skape sin egen tids stil, der kravet til ærlighet og sannhet ble presisert. Fasaden på en bygning skulle fortelle om det indre i huset. Bygningen skulle ikke gi seg ut for å være noe annet enn den var. Dette gjaldt både konstruksjon, funksjon og kunstnerisk standard. Det ble lagt vekt på dekorative element både utvendig og innvendig.

Stilen kom også til å prege arkitekturen i Norden. Den fikk sine nasjonale varianter, men en del gjennomgående fellestrekk førte til at det kunne spores slektskap over landegrensene.

Situasjonen i Norge var ikke særlig avvikende. Her hadde sveitserstilen vært på moten en tid, og hadde fått sin plass ved siden av nyklassisistisk eller historistisk arkitektur. Med nyromantikken fra 1890-tallet var her i tillegg en fornyet interesse for å ivareta det særpregede i norsk byggeskikk.

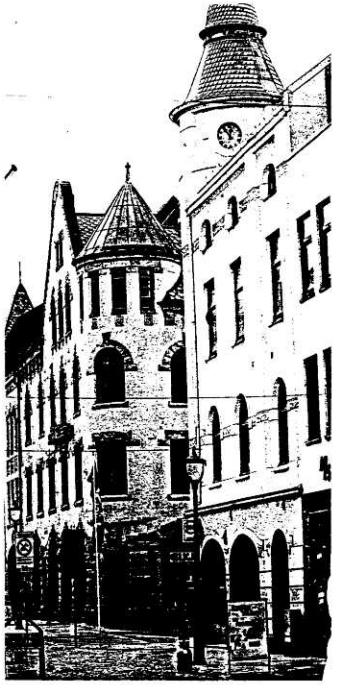
Man gikk inn for å skape en ny nasjonal byggekunst bygget på det beste fra vår stordomstid i middelalderen. Behovet for å markere en nasjonal identitet var sterk i årene fram mot løsrivelsen fra Sverige i 1905. I tillegg kom inspirasjonen fra Jugend- og Art Nouveau-arkitektur i utlandet.









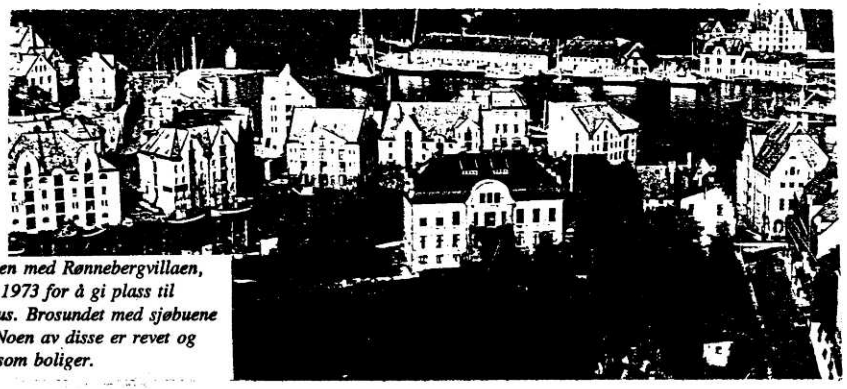


Kongens gate 19 og 21.

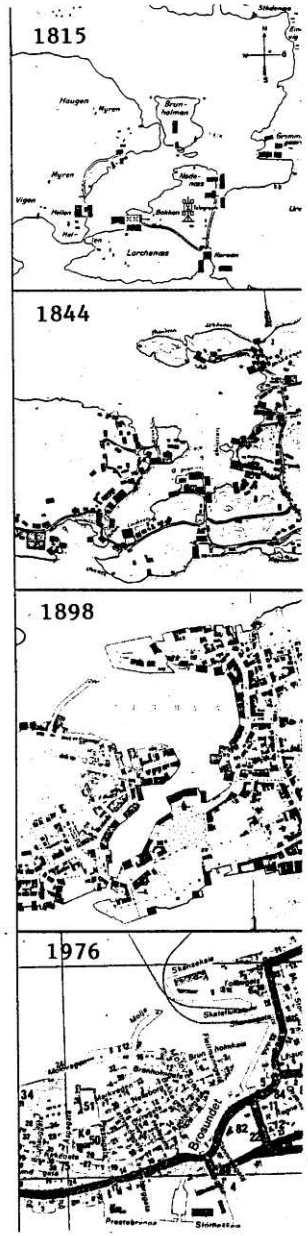
Ålesundsarkitekturens posisjon og utvikling

De internasjonale og nasjonale strømningene kom til å gjenspeile seg i murstrøket i Ålesund. Vi kan i grove trekk kjenne igjen ideene, uttrykt av forskjellige arkitekter i enkeltbygninger plassert forskjellige steder i murstrøket. Bygningene fremstår som individuelle og selvstendige verk, men en rekke fellestrekk i hovedformer og dekor går igjen som taktslag gjennom murstrøket, og knytter den nye arkitekturen sammen til en enhet. Dette har skjedd på tross av en manglende overordnet styring mot et bestemt definert estetisk mål, selv om de ekstraordinære forholdene hadde ført til at man tilsatte en bygningssjef i gjenreisningsperioden. De mange arkitektene og ufaglærte som tegnet bygninger i murstrøket hadde dermed frie hender når de valgte sitt formspråk. Deres individuelle bakgrunn og vurdering ble synliggjort gjennom bygningene. Heller ikke byggherren påla sin arkitekt å innrette seg etter bestemte estetiske retningslinjer. Hans engasjement gjaldt hovedsaklig økonomi og funksjon. Det interessante er at lova satte grenser for maksimumshøyde på bygninger i det brente strøket, men ikke for minimumshøyde. Dermed ble byggherrens økonomi og behov ofte avgjørende for hvor mange etasjer en bygning fikk innenfor maksimumsgrensen. Dette førte til at enkelte husrekker fikk relativt stor variasjon i hushøyde, materialbruk og stilpreg. Trolig var der ingen debatt om stil, estetikk og totalitet når tegningene skulle godkjennes.Det man nedtegnet i skriftlige kilder i forbindelse med approbasjon av hustegninger, gjaldt tekniske detaljer som lovfestet materialbruk, branngavler, gatebredde etc. Sikring mot brann var prioritert. Disse reglene, som ikke tok opp estetiske spørsmål, førte likevel til at den nye bygningsmassen kom til å stå fram som en samordnet helhet. De var med på å gi den fasettrike arkitekturen et helhetlig preg.

Dette særpreget har skapt Ålesunds spesielle karakter. Det har gjort byen til en internasjonal attraksjon og gitt den en plass i europeisk arkitekturhistorie.



Rønneberghaugen med Rønnebergvillaen, som ble revet i 1973 for å gi plass til byens nye rådhus. Brosundet med sjøbuene i bakgrunnen. Noen av disse er revet og gjenoppbygget som boliger.



Ålesund sentrum etter 1904

Byen har gjennomgått forholdsvis store endringer i perioden fra 1904 og fram til i dag.

Den trange, homogene og sterkt utnyttede bykjernen er svært følsom for forandringer. Nye prosjekter har derfor medført sterk debatt.

I tiden fra brannen og fram til 2. verdenskrig skjedde det ikke vesentlige forandringer i Ålesund sentrum. Næringsvirksomhet og bosettingsmønster i sentrumsområdene var forholdsvis stabilt, og det var ikke behov for å gjøre vesentlige fysiske endringer i bybildet.

Økningen i biltrafikken, med behov for nye veger og parkerings-plasser har vært en vesentlig problemstilling i byens utvikling de siste 30 år.

Behovet for nye utbyggingsområder har gjort at presset på den opprinnelige bebyggelsen og de åpne ubebygde arealene har økt sterkt. Særlig har områdene langs sjøen gjennomgått store forandringer, med omfattende inngrep i den opprinnelige situasjon.

Gatesystemet ble forandret ved at gjennomfartsgater ble lagt på sjøsiden av bebyggelsen (Sjøgata, Skansegata).

Samtidig ble gjenstående huker og småkaier gjenfylt og planert. Det opprinnelige bybildet er derfor vesentlig endret. Den pittoreske og varierte havnelinja ble utflatet. Mange tidligere sjøboder ble stående på tørt land, og har fått nye funksjoner.





Til høyre:
Indre havn - før og etter utbygging av Skansegata(1975).

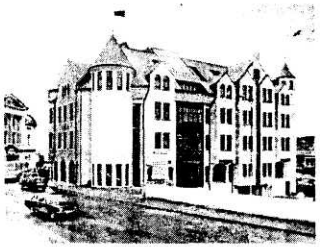
Til venstre:
Ålesund sentrum. Utvikling av bylandskap og -struktur. Kart fra 1815,1844,1898 og 1976. (Ill. fra "Byvandring"nr.1).



Apotekergata 16.
Kanskje byens mest særpregede jugendbygning.
Fredet i 1983. Fullstendig restaurert i 1987.



Kongens gate 18.
Revet og gjenoppbygget 1975.



Kreditkassen v/Hellebroa.
Gammel fasade bevart.
Alt annet er nybygg.
Tilpasningsarkitektur mot Brosundet.

Jugendbyen

Riksantikvar Stephan Tschudi-Madsen har karakterisert Ålesund sentrum som et enestående miljø av Jugendarkitektur i Europa.

Ålesunderne har siden gjenoppbyggingen vært lite bevisst den arkitektoniske kulturskatt de har vært i besittelse av. Kun i de siste 20-25 år har bevisstheten om dette våknet gradvis, slik at både kommunale myndigheter og private huseiere hver på sin kant har gjort en innsats for å bevare husene. Den særpregede arkitekturstilen er etter hvert blitt et statussymbol og et felleseie for byen og dens befolkning.

I reguleringsplan for Ålesund, stadfestet i 1986, er de mest verdifulle jugendbygninger gjennom reguleringsplan og -bestemmelser pålagt klausuler, som skal sikre at arkitekturens særpreg ikke ødelegges.

Særlig i perioden 1950-1970 skjedde det mye uheldig med denne bebyggelsen. Jugendhus ble revet, og erstattet med tidens ofte pregløse, moderne arkitektur. Den gamle pussarkitekturen besto av grå og etter hvert værslitte hus, som ingen fant særlig verdi i å ta vare på.

Utviklingen snudde rundt 1970. Enkelte pionèrprosjekt dukket opp, der rehabilitering, oppussing og fargesetting var stikkord.

Detaljer i fasadene, som få tidligere hadde lagt merke til, kom fram og ga bygningene et særpreg som folk flest etter hvert forsto verdien av.

Siden den gang har interessen for den eldre sentrumsbebyggelsen bare vokst, og en omfattende restaureringsprosess har vært i gang helt fram til i dag. For arkitekter og tekniske rådgivere har denne perioden gitt mange nye utfordringer.

Nybygging innenfor bevaringsområdet krever omtanke med hensyn til tilpasning til den eldre bebyggelsen. Det finnes en rekke gode og mindre gode eksempler på kopiering av eldre bygg, «ny-jugendstil» og moderne tilpasningsarkitektur.

Det er interessant at jugendstilens elementer ofte tas opp i den generelle moderne arkitekturen. For Ålesunds vedkommende synes den våknende interessen for byens særpregede arkitektur å være en viktig inspirasjonskilde for dagens arkitekter. Resultatet er at et spennende samspill mellom ny og eldre bebyggelse er i ferd med å etableres i Ålesund.



GJELDENDE PLANER

Sentrumsplanen (reguleringsplan for Ålesund sentrum).

Planområdet omfattes av gjeldende reguleringsplan for Ålesund sentrum (sentrumsplanen) stadfestet 18 april 1986.

Planen er i hovedsak en flateplan som angir reguleringsformål for de enkelte delene av sentrumsområdet. Bevaring av gjenreisningsbebyggelsen søkes ivaretatt gjennom definering av et spesialområde for «kulturhistorisk verdifull bebyggelse» (med hjemmel i Pbl. §25 pkt. 6). Sentrumsplanens §18 gir generelle regler for behandling av dette området:

"§18-Kulturhistorisk verdifull bebyggelse

1. **Formålet med reguleringsplanen på dette punkt er å bevare den kulturhistorisk og arkitektonisk verdifulle bebyggelse, samt sikre en gradvis fornyelse og rehabilitering av bebyggelsen slik at strøkets særpreg og helhetlige miljø bevares og videreutvikles.**
2. **Bygninger som har arkitektoniske , kulturhistoriske eller miljømessige kvaliteter, og som på grunn av brann eller annen større skade må fjernes, skal ved gjenoppførelse i størst mulig utstrekning gis sitt opprinnelige utvendige utseende med samme material bruk. Bygninger med slike kvaliteter som nevnt, men hvor tiltakene består i fornyelse, ominnredning eller reparasjon, skal søkes tilbakeført til sitt opprinnelige utseende så langt det er praktisk mulig.**
3. **Bygg som inngår i en sammenheng med bebyggelse som har arkitektoniske eller miljømessige kvaliteter, men som ikke selv regnes under denne kategori, skal om det må fjernes og nybygges, fornyes, ominnredes eller repareres, ved form, dimensjoner og utseende tilpasses tilstøtende bebyggelse og nærmeste omgivelser. Det samme gjelder for nybygg på tidligere ubebygde tomter eller ved tilbygg og påbygg.**
4. **Alle byggesaker innenfor området bør hvor dette anses nødvendig forelegges fylkeskonservatoren elller Riksantikvaren. Dersom det søkes dispensasjon fra noen av bestemmelsene knyttet til dette området, skal uttalelse som nevnt innhentes før søknaden behandles i bygningsrådet.**
5. **Skilt og annen reklame, utvendig belysning o.l. skal gis en utforming som harmonerer med strøkets karakter. Så langt som mulig skal dette fremgå av byggemeldingen.**
6. **Gater som inngår i en naturlig sammenheng med områder regulert til kulturhistorisk verdifull bebyggelse skal søkes belagt med brostein i den grad dette er naturlig sett i sammenheng med gatens funksjon. Øvrig utrustning som beplantning, belysning, møblement m.m. i gaten og gaterommet skal under hensyn til gatens funksjon søkes tilpasset strøkets karakter."**

(Punkt 7-10 knytter seg til mindre delområder og gjengis ikke her).

Reguleringsplanen gir også , gjennom plankart og bestemmelser (§2), regler om bebyggelsens dimensjoner, form og utrykk. Det knyttes generelle krav til dokumentasjon ved byggesaksbehandling. (§2 pkt. 2)

Kommuneplanens arealdel.

Kommunedelsplan for området (jfr. Pbl.§ 20 pkt.1) er under utarbeidelse og skal etter planen foreligge i 1993.

OVERORDNEDE MÅL

Utgangspunktet for verne- og byformingsplanen har vært at den bør fungere som et planverktøy som skal sikre en vernemessig bedre bygnings- og bypleie i Ålesund sentrum. I dette ligger erkjennelsen av at gjeldende planer ikke, i tilstrekkelig grad, ivaretar slike hensyn. Dette skyldes ikke mangel på gode intensjoner i sentrumsplanen, men at disse bestemmelsene , isolert sett, gir stort rom for tolkninger som i mange tilfeller kan være i strid med en helhetlig vurdering ut fra verne- og byformingshensyn.

Verne- og byformingsplanens hovedintensjon er at den skal kunne danne utgangspunkt for en formalisert og faglig forsvarlig debatt om viktige verne- og byformingsspørsmål i Ålesund sentrum. Poenget er ikke nødvendigvis planens konklusjoner men at den tar opp spørsmål som alle som former utviklingen av Ålesund sentrum bør «pålegges» å ta stilling til.

Verne- og byformingsplanen må tolke, supplere og eventuelt endre gjeldende rutiner og regler som styrer utviklingen med hensyn til vern og arkitektonisk forming av Ålesund sentrum. Vårt utgangspunkt i denne sammenheng har vært at «vern- og bypleie» ikke kan isoleres fra øvrige aktiviteter som er med på å forme byutviklingen, - med andre ord at utviklingen må skje innenfor rammene som en levende by setter.

PLANENS VIRKEMÅTE

Intensjonene bak verne - og byformingsplanen lar seg vanskelig ivareta med et sett regler som forsøker å ivareta alle interesser som er involvert i utviklingen av sentrumsområdet.

Som "pragmatisk" plan (typisk flateplan som angir arealdisponering ol.) fungerer sentrumsplanen som et tilfredsstillende redskap.

Verne- og byformingsplanen må derimot i første rekke forsøke å gi en mest mulig konkret oppsummering av det bildet som har tegnet seg av sentrumsområdets arkitektoniske og byformmessige kvaliteter. Ved at verne - og byformingsplanens konklusjoner bringes inn i tolkningen av sentrumsplanens bestemmelser kan disse verdiene få gjennomslag på flere planleggingsnivåer;

Prosjektnivå.

De fleste diskusjoner som gjelder detaljutforming av bygninger (eks. takform, materialvalg osv.) bør høre hjemme på dette nivået. Planen kan på dette nivået brukes både som konkret rettleder og som utgangspunkt for en formalisert diskusjon om prosjektet.

Detaljplan-nivå.

Planen kan danne utgangspunkt for utarbeidelse av detaljplaner som omfatter spesielle deler av planområdet. Eksempel på slike planer kan være verneplaner (på antikvarisk grunnlag), detaljplaner for uteområder (beplantningsplaner, belysningsplaner osv.) og formingsrettledere (planer som sikrer volumkontroll ved utforming av ny bebyggelse).

Overordnet plannivå.

Planen bør kunne fungere som en rettleder ved rullering av eksisterende planer som dekker planområdet (f.eks. sentrumsplan og kommunedelsplan).

PLANENS OPPBYGGING

Oppbyggingen er basert på at planen skal kunne brukes som et verktøy i en fortløpende prosess hvor anbefalinger og konklusjoner skal kunne revideres samtidig som registreringer og underlagsmateriale fortsatt kan benyttes i sin opprinnelige form eller eventuelt kompletteres;

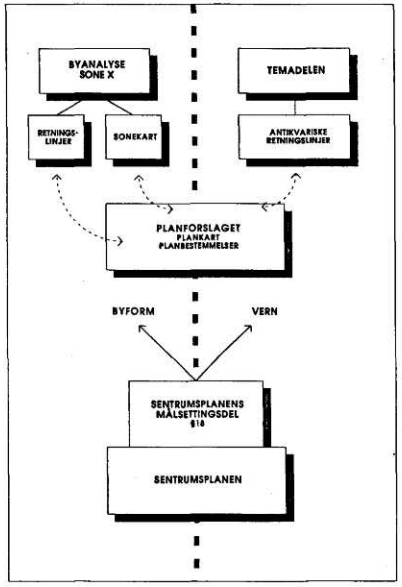
Registereringen representerer analysens objektive del og støtter seg til tilnærmet målbare observasjoner. Registreringene danner i første rekke grunnlag for sonedelingen av planområdet. Ved en videre systematisering av registreringene bør dette materialet fungere som underlag for videre drøfting av planens anbefalinger og konklusjoner.

Karakteriseringsdelen representerer analysens subjektive del. Ved å beskrive typiske trekk innenfor de enkelte sonene foretas forenklinger som nødvendigvis må baseres på subjektive valg av hva som er positive og negative verdier. Karakteriseringsdelen konkluderer med retningslinjer for videre utvikling innenfor sonene.

Planforslaget består av plankart og tilhørende "planbestemmelser". Plankartet gir en oppsummering av konklusjonene fra analysen av de enkelte sonene innenfor planområdet. Planbestemmelsene knytter planforslaget opp mot gjeldende sentrumsplan og gir samtidig referanse til retningslinjene gitt i verne- og byformingsplanens analyse og temadel (antikvariske retningslinjer).

Temadelen konkluderer med antikvariske retningslinjer som dekker hele planområdet uavhengig av sonedelingen.

Verne- og byformingsplanen knyttes opp mot målsettingsdelen i gjeldende reguleringsplan for Ålesund sentrum. Dette forutsetter politisk behandling i bystyre/formannskap.



BYFORMANALYSE

UTVIKLING AV BYENS FORM

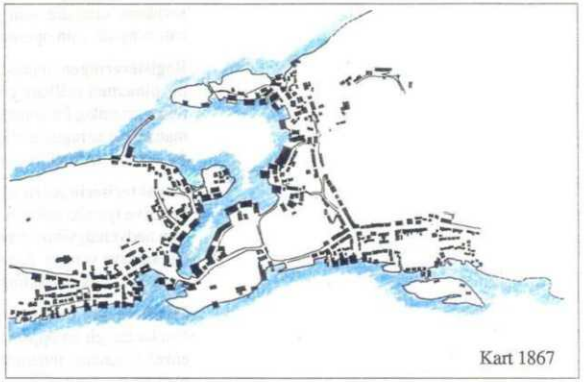
Eksisterende hus fra forrige periode
Hus oppført i løpet av perioden
Endringer i sjølinjen i løpet av perioden

1867

Sjølinjen: Er forandret lite fra den tidligere bebyggelsestiden med unntak av byggingen av Molja. Videre ses begynnelsen til en oppretting av sjølinjen på Brosundets østside mellom Hellebroa og Noteneset.

Bebyggelsesstrukturen: Viser begynnelsen på en markert fortetting på Aspøyas sydside, samt Kipervik-området med forgrening østover langs Kipervikgata.

Gatemønsteret: De tidligere veier forsterkes ved utbygging langs de allerede etablerte traséer.



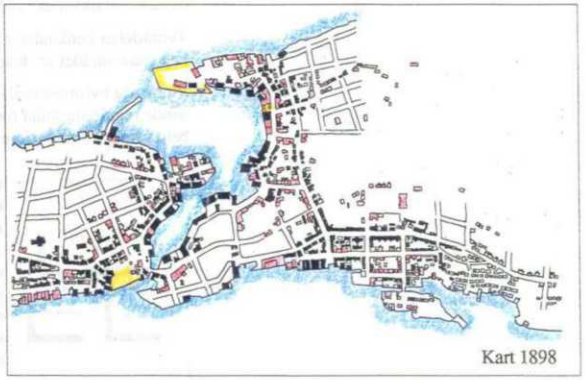
Kart 1867

Perioden 1867 - 1898

Sjølinjen: Forandringer skjer ved Storneset hvor kaianlegget bygges ut, og langs nordre del av Kongensgate hvor det bygges nye pakkhus.

Bebyggelsesstrukturen: Fortetningen på Aspøya fortsetter i områdene ved Øwregata og Brunholmgata. På Nørvøya får en ny bebyggelse i området St.Olavsplass, Løvenvoldgata., og Storgata syd, samt på «nordsida» mot Valderøyfjorden.

Gatemønsteret: Viktigste utvikling er fortsettelsen av Kongensgate nordover til Tollbugata.



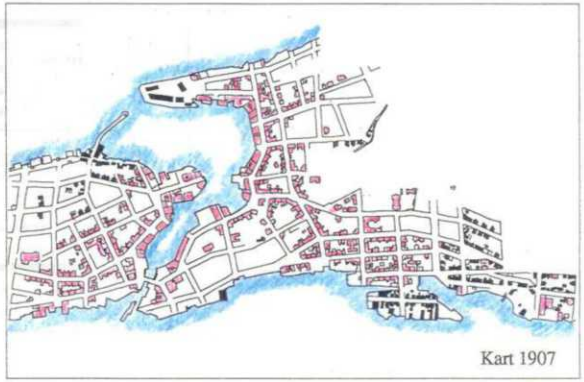
Kart 1898

Perioden 1898 - 1907

Sjølinjen: Berøres ikke i nevneverdig grad ved gjenoppbyggingen etter brannen.

Bebyggelsesstrukturen: Nyreisningen følger den etablerte struktur fra før brannen. Murhus i ny stil tar plassen etter den tidligere trehusbebyggelsen.

Gatemønsteret: Beholdes i grove trekk som før, men planlegges videre til også å omfatte områder som tidligere ikke har vært utbygd. Dette gjelder øvre deler av Aspøya og bak fjellet på Nørvøya.



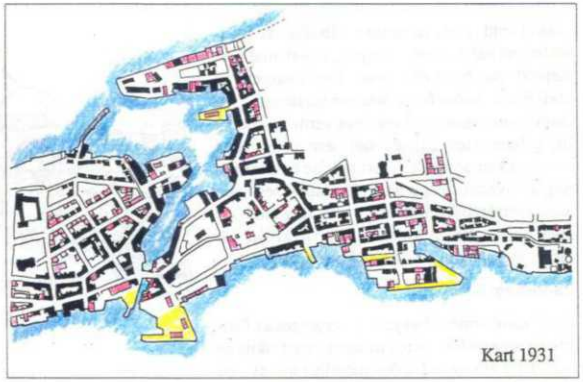
Kart 1907

Perioden 1907 - 1931

Sjølinjen: Skateflukaia anlegges mot indre havn. På sydsiden bygges Storneskaia og Kipervikpiren.

Bebyggelsesstrukturen: En gradvis fortetning, spesielt på Aspøya i området Giskegata/ Brunholmgata.

Gatemønsteret: Liten eller ingen forandring finner sted.



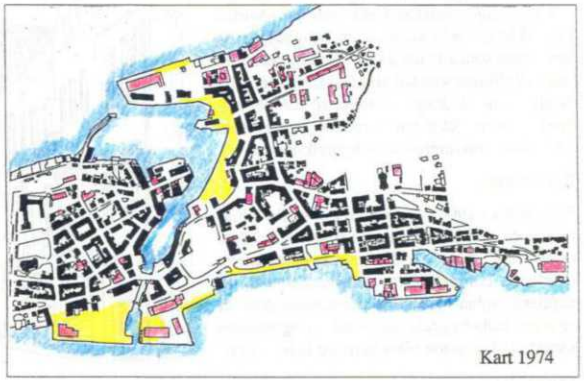
Kart 1931

Perioden 1931 - 1974

Sjølinjen: Forandres dramatisk. Mot syd blir Prestebrygga utbygd, Storneskaia utvides, utfylling i sjøen ved Rutebilstasjonen, og Sjøgata bygges fra Røysegata til Korsegata. Mot indre havn bygges Skansegata fra Skansekaia frem til Korsegata.

Bebyggelsesstrukturen: I sentrumsområdene av Nørvøya oppføres flere større forretningsbygg. Stort sett innordner disse seg den etablerte kvartalsstruktur.

Gatemønsteret: Det anlegges nye trafikkårer mot syd (Sjøgata) og indre havn (Skansegata), som avskjærer etablerte tverrforbindelser ned til sjøen.



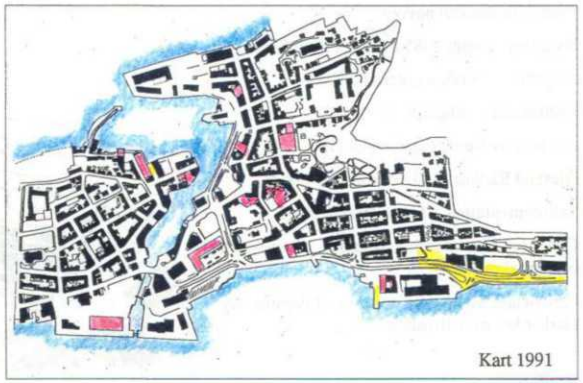
Kart 1974

Perioden 1974 - 1991

Sjølinjen: Den østre delen av sjøfronten sør utsettes for dramatiske inngrep ved byggingen av innfartsvegen. Buholmsundet forsvinner.

Bebyggelsesstrukturen: En del nye store bygg oppføres. Disse bryter med den etablerte kvartalsstruktur (Rådhuset, Grimmergården) og by- silhuett. Andre forstyrrer skalaen mot sjøen (Utstillingssenteret, Scandic Hotell).

Gatemønsteret: Forandres ikke, med unntak av tilknytningen av innfartsvegen til Sjøgata.



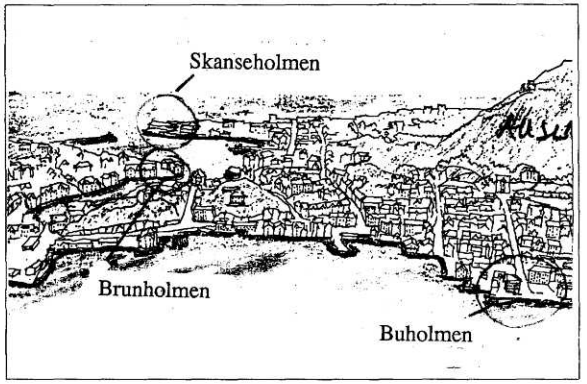
Kart 1991

FORHOLD SOM HAR PÅVIRKET BYUTVIKLINGEN

Som et ledd i registreringen av den fysiske byutviklingen har det vist seg nyttig å systematisere forhold som har virket som "katalysatorer" på utvikling av byens form. Som ren registrering har denne informasjonen begrenset verdi. Vi mener likevel denne tenkemåten kan være nyttig ved at den også kan anvendes i forbindelse med vurdering av nye prosjekter som skal innpasses i den eksisterende bystrukturen. I det følgende gis noen eksempler på forhold som sterkt har påvirket utviklingen av Ålesund Sentrum:

Landskapsform.

Landskapsformen i bykjernen særpreges av Brosundet som deler byen i to deler. Bystrukturen oppsto og vokste ut fra den naturlige havna som Brosundet dannet. Sjøpakkhusene dannet raskt en lineær bebyggelse på begge sider av sundet. Andre viktige landskapstrekk som har påvirket byutviklingen er Skanseholmen, Brunholmen og Buholmen som alle har dannet utgangspunkt for store utfyllinger som har utvidet byområdet. Mot Aksla og høydedraget vestover til Rønnebergbaugen dannet det seg tidlig randbebyggelse som har virket strukturerende på byutviklingen.



Bybrannen.

Bybrannen i 1904 representerer et sterkt strukturerende element i Ålesunds byutvikling. Selv om viktige deler av det gamle bymønsteret overlevde brannen, førte Murtvangsloven, ny reguleringsplan og endret eiendomsstruktur til en sentrumsbebyggelse av en helt ny og særegen karakter(illustrasjon viser parti fra Kipervikgt).



Prosjekter.

Av prosjekter som har hatt sterk innvirkning på byutviklingen kan nevnes.

Byparken, anlagt 1885 utvidet 1921-23.

Sjøgata (1959-60, regulering 1956)

Skansegata (ferdigstilt 1975)

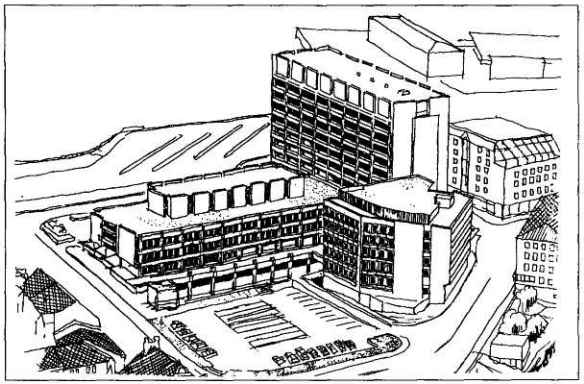
Fjerning av Rønneberghaugen (1971-73)

Ålesund Rådhus se ill. (ferdigstilt 1980)

Sentrumsplanen, planlagte endringer.

Gangbro over Brosundet mellom Notenesgata og Apotekergata.

Forlengelse av Sjøgata vestover til Aspøya. Ny kjørbar bro over Brosundet.

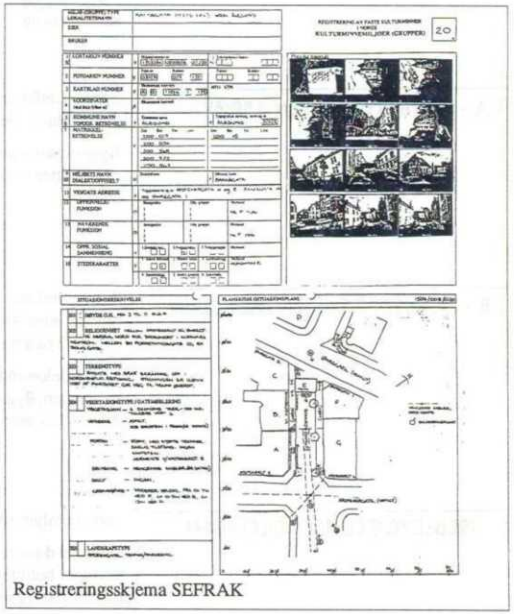


REGISTRERING AV BYGNINGER OG BYGNINGSMILJØ (SEFRAK)

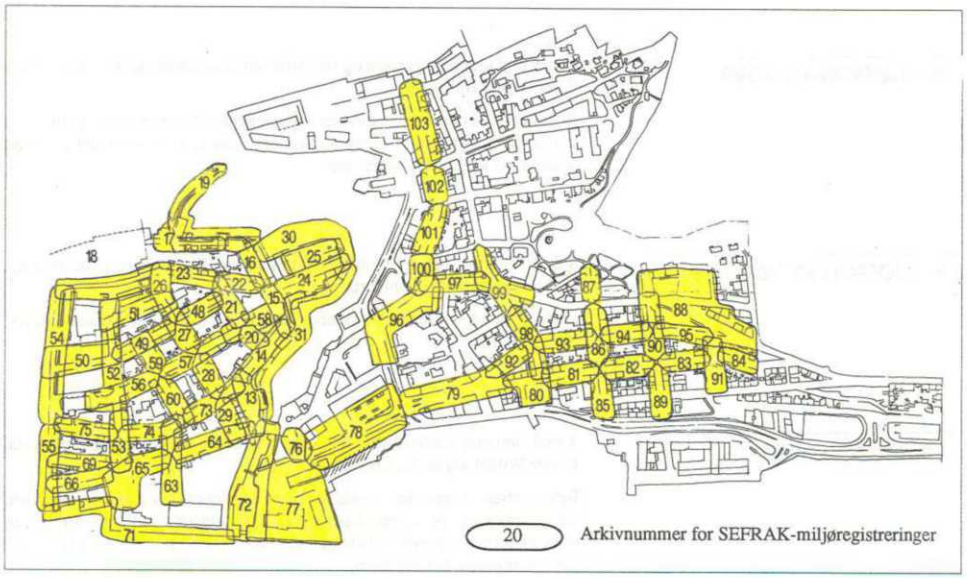
En viktig kilde til grunnlagsinformasjon om bygninger og bygningsmiljø har vært kulturminne- eller SEFRAK-registreringene. (SEFRAK; Sekretariatet for registrering av faste kulturminner i Norge). Opplysningene som er samlet representerer en objektiv og grundig registrering av bygninger og miljø slik de idag fremstår.

Registereringene har i hovedsak vært såkalte miljøregistreringer som omfatter registrering av både bygninger (eksteriør) og uterom. Grunnet tidsbegrensninger viste det seg urealistisk å foreta en total registrering av planområdet. 70 delområder ("miljøer") ble derfor valgt ut for å gi et mest mulig representativt tverrsnitt av bygningsmassen (se kart med angivelse av registreringer). En mer omfattende SEFRAK-registrering av alle enkelthus innenfor planområdet (fra før 1920) er ventet fullført i løpet av 1993.

Registreringene både av miljø og enkelthus bør gjøres mest mulig tilgjengelige ved at bygningsmyndighetene tar i bruk dette materialet både som utgangspunkt for diskusjon av planene og i forbindelse med saksbehandling av byggeprosjekter.



Registreringsskjema SEFRAK



Arkivnummer for SEFRAK-miljøregistreringer

BYFORMANALYSE

SONEINNDELING AV PLANOMRÅDET

Områdeavgrensningen bygger på den foregående registreringen og har som hensikt å dele planområdet inn i soner med tilnærmet enhetlig karakter.

Områder uten sonemarkering er "ikke enhetlige områder" (amorfe soner) som vanskelig lar seg avgrense ut fra krav om indre strukturell og typologisk sammenheng.

1 A - MURBEBYGGELSEN ASPØYA

Sonen omfatter bebyggelsen langs Brosundet , Brunholmgata, Kirkegata, Øwregata, Giskegata i retning øst-vest og Apotekergata i retning nord-sør.

Bygningsmassen domineres av bygninger fra den intense gjenreisnings-perioden etter bybrannen og består hovedsaklig av bygårder og sjøpakkhus i 3-6 etasjer.

1 B - MURBEBYGGELSEN NØRVØYA

Sonen omfatter bebyggelsen langs Brosundet, Kongensgate og Storgata i retning nord-sør og Notenesgata (sjøsiden), Løvenvoldgata , Parkgata, Kipervikgata og Keiser Wilhelmsgate i retning øst-vest, til Gjerdegata.

Som i delområde 1A domineres området av bygninger oppført like etter bybrannen. Bygningstypene er hovedsakelig bygårder, samt et begrenset antall sjøpakkhus mot Brosundet.

2 - TREBEBYGGELSEN MOLOVEIEN

Sonen omfatter bebyggelsen langs Moloveien og deler av Brunholmgata.

Området domineres av bygninger fra perioden før bybrannen og består hovedsaklig av bolighus i 2-3 etasjer. Et viktig unntak er "Jervellbua " og den øvrige pakkhusbebyggelsen langs Molovegen som er bygninger av vesentlig større dimensjoner.

3 A - SJØFRONTEN NORD

Sonen omfatter bebyggelsen og sjølinjen ved Skansekaia og den vestre del av Sorenskriver Bullsgate.

Bebyggelsen i området er stort sett kaibebyggelse. Noen få av bygningene er trehus fra før bybrannen, resten av bygningsmassen er av nyere dato, oppført forholdsvis lenge etter bybrannen.

3 B - SJØFRONTEN SØR

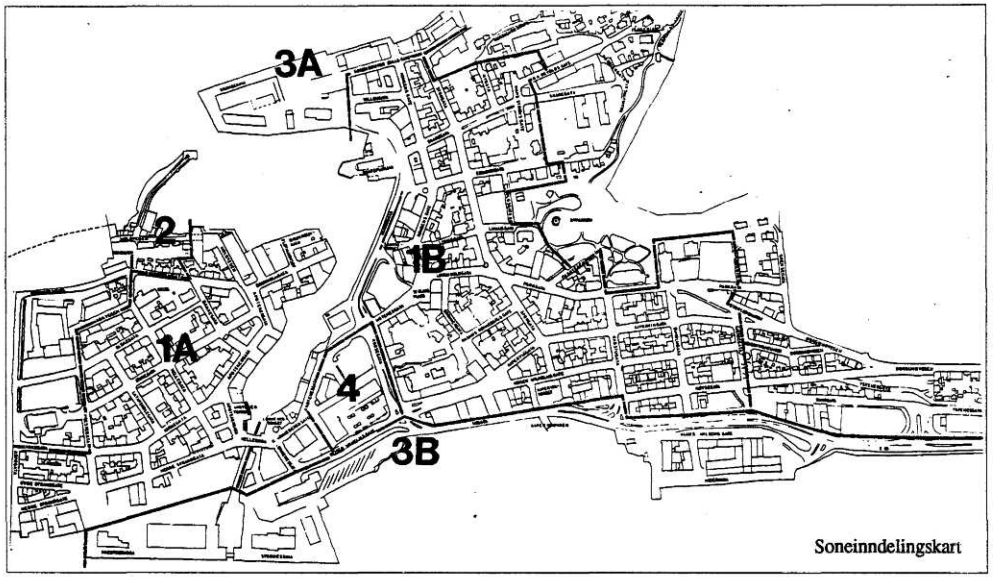
Sonen omfatter bebyggelsen og sjølinjen ved Prestebrygga, Storneskaia, Sjøgata, Meierikaia og innfartsvegen.

Bebyggelsen er konsentrert om kaiområdene, og er med svært få unntak oppført etter krigen.

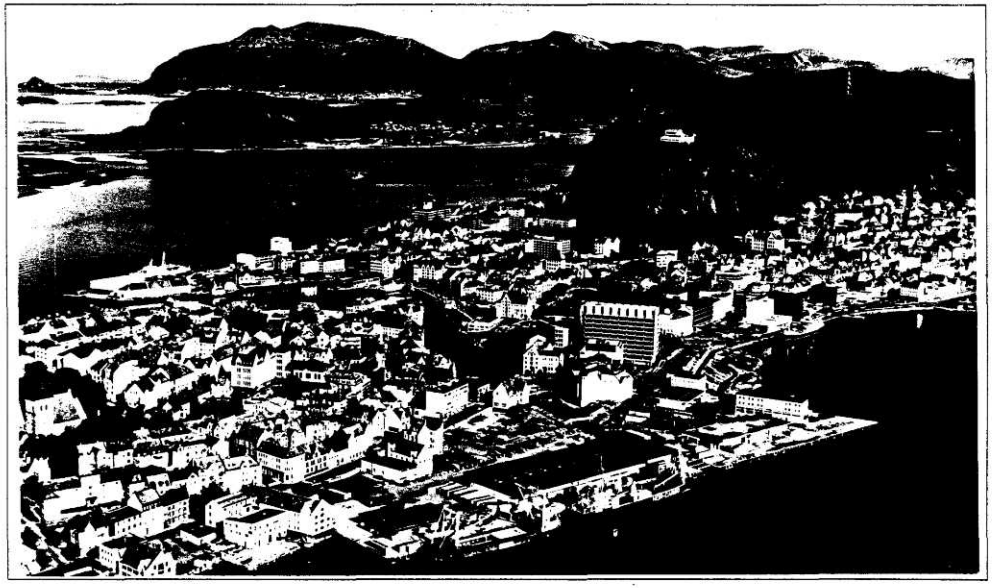
4 - RÅDHUSOMRÅDET

Sonen omfatter Rådhuskvartalet, avgrenset av Notenesgata, Slinningsgata, Keiser Wilhelmsgate og Korsegata.

Bebyggelsen i området består av bygninger oppført i etterkrigsperioden, administrasjons- og forretningsbygg i 5-11 etasjer. Området skiller seg markert ut fra den øvrige bybebyggelsen både i skala og ved at det bryter med den omliggende bystrukturen.



Soneinndelingskart



1 A - MURBEBYGGELSEN ASPØYA

BYLANDSKAPET

Området preges av høydedraget langs vestsida av Brosundet. Strandlinjen gir landskapsrommet en klar nord-sør retning, samtidig som det skrånende terrenget som hever seg over strandplatået, er med på å gi området en visuell avgrensing mot vest. Landskapsformen gjør derfor at store deler av bebyggelsen innenfor området trer klart frem i bylandskapet: Bebyggelsen langs strandsonen danner «fasadevegg» mot Brosundet, bebyggelsen i skråningen trer frem som et «teppe» av tak og fasader og bebyggelsen langs toppen av høydedraget danner silhuett.

Som det fremgår av registreringen (utvikling av byens form) har byveksten innenfor området startet langs strandsonen på Brunholmen og langs vestsida av Brosundet. Kvartalsbebyggelsen i det skrånende terrenget over strandsonen vokste frem på et noe senere tidspunkt og har sin form fra reguleringer før bybrannen. Gatene som betjener sjøhusbebyggelsen, f. eks. Apotekergata og Brunholmgata, følger dermed i stor grad retningen på den opprinnelige strandlinjen og skiller seg lite ut i forhold til landskapsformen. Gatenettet lenger oppe på Aspøya viser ingen klar landskapstilpasning og gatene skiller seg dermed klarere ut i bylandskapet. Særlig gjelder dette typiske aksegater som Øwregata og Aspegata.

I forhold til de øvrige områdene som omfattes av planen har sjøfronten blitt endret relativt lite etterhvert som byen vokste frem. Utfyllingen av det smale sundet mellom Aspøya og Brunholmen gjorde Brunholmen landfast med Aspøya, men området skiller seg fortsatt ut som en karakteristisk del av bylandskapet.

OFFENTLIGE ROM

Historisk sett har Kirkegata og Apotekergata fungert som hovedgater i området. Kirkegata ved at den har fungert som gjennomgangsveg for trafikken på Aspøya; Apotekergata ved at den har vært hovedadkomst til de viktige pakkhusene langs Brosundet og på Brunholmen.

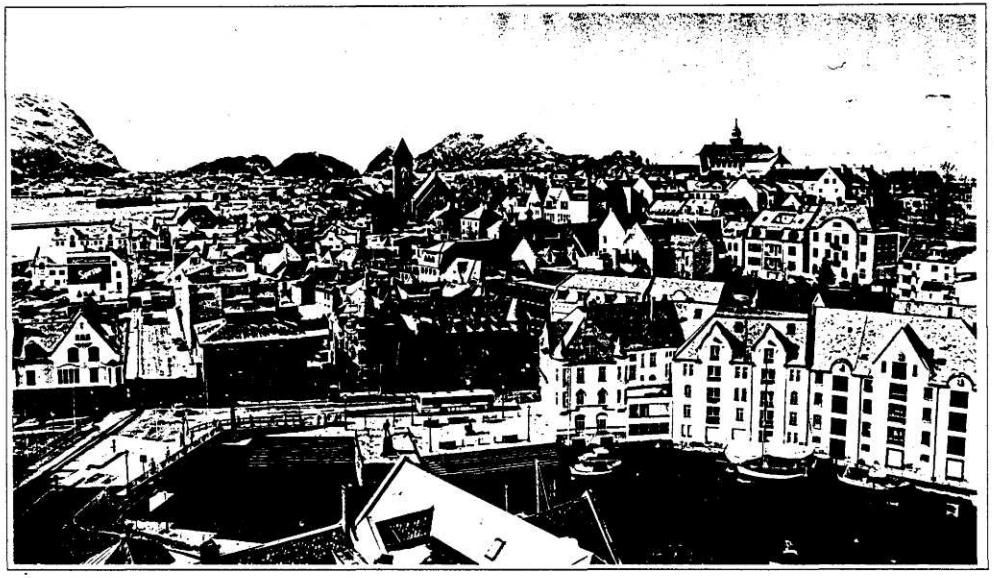
Det er sannsynlig at Øwregata, i forbindelse med reguleringen like før århundreskiftet, var planlagt som et overordnet gateløp. Den klare aksen fra krysset Apotekergata-Ålesund kirke antyder en slik intensjon. Terrengforholdene gjør likevel sitt til at en visuelt ikke oppfatter denne forbindelsen.

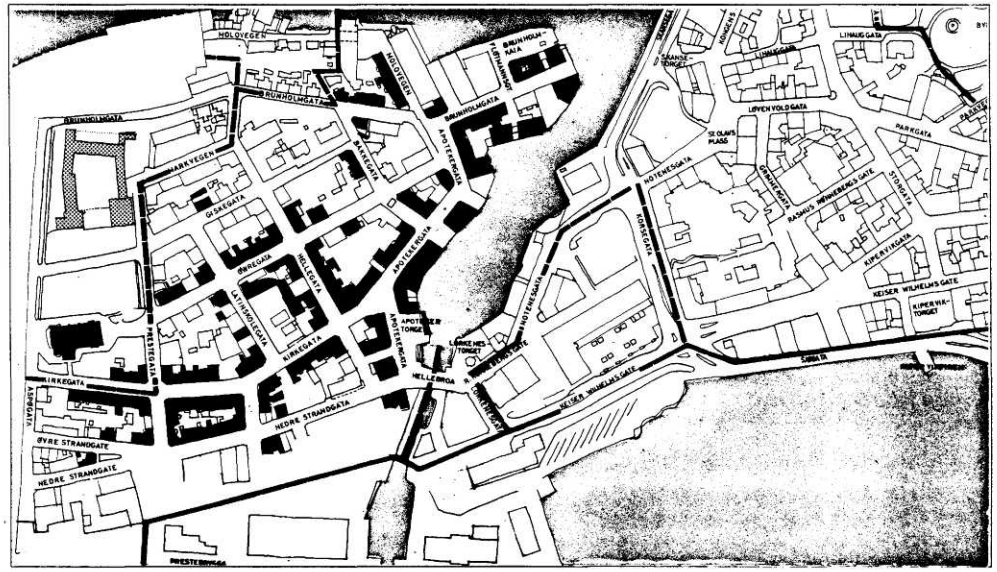
Den tette bygningsstrukturen i området gjør at gateløpene oppleves som klart definerte uterom. Et unntak er Nedre Strandgate hvor gateløpet viskes ut av det åpne området på "torghalltomta". Bebyggelsen danner to klare plassdannelser, Apokertorget og krysset Apotekergata- Brunholmgata:

Den nåværende form av Apotekertorget er et resultat av reguleringen 1904. Det fremstår idag som et enhetlig miljø som har gjennomgått ubetydelige endringer siden gjenoppbyggingen etter bybrannen. Utvilsomt et av byens viktigste uterom både ut fra sine arkitektoniske kvaliteter og ved at det er med på å markere den viktige overgangen mellom Aspøya og Nørvøya.

Plassdannelsen Apotekergata-Brunholmgata ser ikke ut til å være resultat av en bevisst regulering. Til tross for dette danner plassen en klar avslutning av Apotekergatas løp samtidig som den markerer det viktige knutepunktet med Brunholmgata, Øwregata og Molovegen.

Karakteristiske grøntdrag innenfor området er først og fremst området ved Ålesund kirke. Foruten Aspegata (regulert branngate m. løvtrær) har flere tverrgater til Øwregata allébeplantning (Bakkegata, Hellegata, Latinskolegata). Det er rimelig å anta at det opprinnelig har vært planen at grøntdraget fra Ålesund kirke skulle fortsettes med allebeplantning langs Øwregata og at sidegatene skulle danne fortsettelsen av denne grøntstrukturen.





Gjenreisningsbebyggelse-Aspøya sone 1a (bygd mellom 1904-07) som står idag (1991).

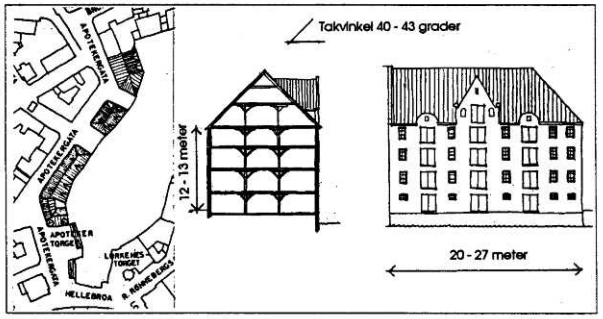
1 A - MURBEBYGGELSEN ASPØYA

BYGNINGSMILJØ

Bebyggelsen innenfor området kan deles inn i følgende typiske bygningskategorier:

Sjøpakkhus

Innenfor sonen representeres denne bygningstypen av bebyggelsen langs Brosundets vestside. Bygningene ble oppført i perioden 1905-1910 som pakkhus for fisketilvirkning og er derfor orientert både mot sjøen (Brosundet) og gata. Pakkhusene har forholdsvis stort volum dybde , noe som gav mulighet for store gulvareal også i takvolumet (ofte i to plan). Mot gata var det anlagt salgslokaler, mens det på sjøsiden var lagt til rette for lasting og lossing av varer via store vindedører. Behovet for vindedører også til loftsetasjene, samt heismaskineri plassert over disse, førte til markerte arker mot Brosundet.



Yttervegger : Bærende murvegger med pusset overflate, beskjeden ornamentikk, sokkel i naturstein.

Vinduer: Trevinduer i forholdsvis små veggåpninger.

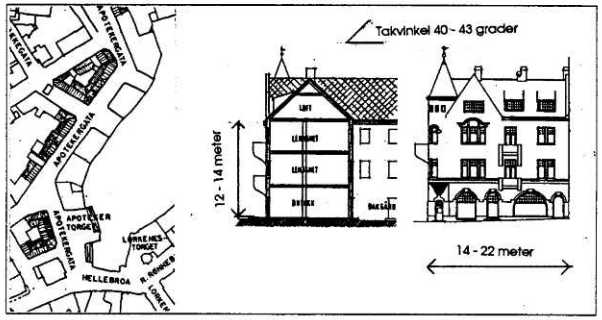
Vindedører: Dører av tre plassert i forholdsvis store veggåpninger , bredde x høyde ofte ca. 2 x 3 meter.

Tak: Tekking med skifer på bratte tak. Beskjedne åpninger i takflaten.

Etasjeskiller: Bærekonstruksjoner i tre. Søyler og dragere i grove dimensjoner,golvbord lagt på trebjelkelag uten himling.

Bygårder-kombinasjon bolig/nærings-virksomhet

Denne bygningskategorien finnes hovedsaklig langs Apotekergata og Kirkegata. De fleste bygningene er i oppført i perioden 1905-1907 og har klare stiltrekk fra jugendarkitekturen. Fasadene har ofte gavlmotiv og balkong mot hovedgate. Karakteristisk for disse gårdene er forretningslokaler (butikker) på gateplan, portrom med adkomst til trapperom og bakgård, og leiligheter i 2., 3. og loftsetasje, med tørkeloft over. Vanligvis var det en leilighet pr. etasje, hovedleiligheten var opprinnelig bebodd av husets eier som også drev forretningsvirksomheten i 1.etasjen.



Yttervegger: Bærende murvegger med pusset overflate, rik ornamentikk i form av pussdetaljer. Enkelte fasader i råkopp forekommer. Markert sokkeletasje i pusset mur eller granitt.

Vinduer: Trevinduer

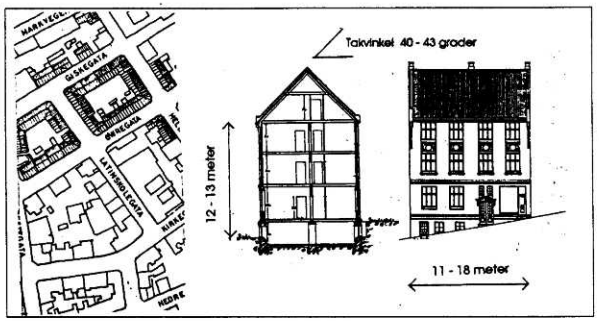
Dører: Ytterdører i hovedfasade har ofte ornamentering.

Tak: Tekking med skifer. Ofte mindre arker i takflaten.

Etasjeskiller: Trebjelkelag ofte med stubbloftsfyll av leire.

Bygårder - rene boligområder.

Denne typen bygninger finnes hovedsaklig i sonens høyereliggende deler, vekk fra hovedgatene. Største konsentrasjon av slike gårder finnes i Øwregata, Giskegata, Brunholmgata, og tverrgatene Bakkegata og Hellegata. Bygningene danner «tette» kvartal med omsluttende indre bakgårder til felles bruk for beboerne. Konstruksjonsmessig er disse oppført som de øvrige bygårdene, men med 2 leiligheter pr. etasjer. Der var leilighet(er) også i 1. etg., og i noen tilfeller et mindre butikklokale. Kjeller var vanlig, anlagt slik at 1.etg ble løftet noe over fortausnivå. Disse bygningene, som ble bygget som utleiegårder, fikk en mindre rik utsmykning og enklere detaljering enn de bygårdene som hadde kombinasjonen bolig/næringsvirksomhet og var huseiers bolig.



Yttervegger: Bærende murvegger med pusset overflate, lite ornamentikk.

Vinduer: Trevinduer med liten variasjon i størrelse.

Dører: Tredører, ofte med enkle, men fine detaljer.

Tak: Skifertekking. I enkelte hus mindre arker eller kobbhus.

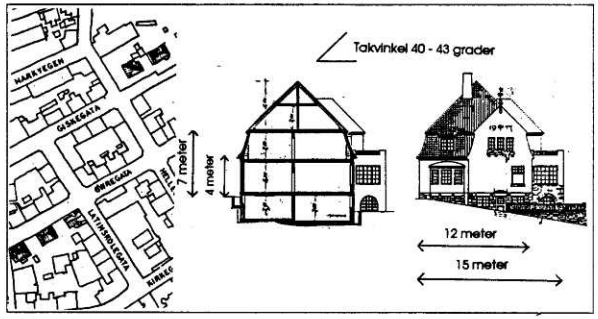
Etasjeskiller: Trebjelkelag med stubbloftsfyll av leire.

Frittstående boliger.

Denne bygningstypen finnes i vestenden av Øwregata (nr. 15, 17 og 21), og lengst øst i Giskegata (Helleborg nr. 1, 2 og 3), foruten eiendommene Kirkegata 31 og Øwregata 4.

Husene karakteriseres ved å være planlagt som familieboliger med egne hager på 2 eller 3 sider, bygget i 2 etasjer + loft. Ornamentikk og detaljering er markert rikere enn de omkringliggende bygårdene.

Med unntak av Kirkegata 31 er disse bygningene oppført senere enn gjenreisningsperioden umiddelbart etter brannen.



Yttervegger: Bærende murvegger med pusset overflate.

Vinduer: Trevinduer i varierende størrelse.

Dører: Rikt detaljerte tredører.

Tak: Tekking med glassert takstein. Høye tak med uregulær takform. Ofte mansardtak, arker og kobbhus.

Etasjeskiller: Trebjelkelag.

UTVIKLING/BEVARING

Svaneapoteket på Apotekertorget er fredet med hjemmel i Kulturminneloven (Fredningsvedtak gjort av Miljøverndepartementet).

Områder som gjennom sentrumsplanen er regulert til spesialområde, med vekt på bevaring er vist på motstående kartillustrasjon.

Utviklingen i pakkhusområdet.

Pakkhusbebyggelsen langs Brosundet forteller historien om Ålesunds opprinnelse og utvikling som fiskerihavn. Selv om bebyggelsen idag inneholder helt andre aktiviteter, er sjøkontakten opprettholdt - i motsetning til store deler av pakkhusbebyggelsen på Nørvøya. Bebyggelsen utgjør en rekke, som til tross for nybygg og endringer har beholdt sitt særpreg som sjøbuer. Verdien av sjøpakkhusrekken består i at den bygningsmessig stort sett står uforandret i sin opprinnelige miljøsammenheng.

I sentrumsplanen er pakkhusene klassifisert som kulturhistorisk verdifull bebyggelse. Vi tolker dette som et ønske om å beholde områdets «opprinnelige» kvaliteter.

Brunholmgata 3 og 5b ble revet i 1984. Tillatelsen for riving ble gitt under forutsetning av at de gjenreiste bygg skulle være kopier av de opprinnelige sjøpakkhusene.

Med hensyn til plassering og form er kravet til kopi tilnærmelsesvis oppfylt, men i sammenligning med originalen har det allikevel skjedd store forandringer. Takflaten et brutt opp av piper, takterrasser, kobbhus etc. Forholdet mellom veggflate og åpninger er endret. Den viktige siktlinjen langs Fløttmannsgata mot Brosundet ble gjennbygget.

Som første store inngrep i rekken, dannet dette en mal for senere utbygginger. Utgangspunktet for å rive var en vurdering av bygningenes bruksverdi, bygningene kunne ikke brukes til et lønnsomt formål. Det anses uakseptabelt å rive eksisterende sjøpakkhus for å tilpasse til en ny funksjon. En kopi vil ikke ha noe verdi som historisk kilde.

I motsetning til de to foregående bygg, hadde en ingen «original» å gå ut fra når Brunholmgata 1b skulle bygges ut. Huset forsøker å tilpasse seg sjøpakkhusenes grammatikk, men med samme resultat som de før omtalte naboer. Ut fra en verdivurdering, bør tilpasning skje ut fra en tolkning av den totale situasjonen huset befinner seg i . Det har ingen verdi å tilpasse seg kopier.

En gjennomgående rehabilitering er utført for Brunholmgata 1a (Giskebua) og Apotekergata 3 (nå Home hotell). Ny utnyttelse av loftsetasjen har ført til den mest synlige forandringen, ved nye kobbhus, takvinduer og tekniske installasjoner i taket. I fasadene er det satt inn aluminiumsvinduer. De øvrige sjøpakkhusene har gjennomgått mindre forandringer.

Apotekergata 7, Spjelkavikbua, har sin opprinnelige funksjon intakt - og fremstår derfor som den enkeltbygning som er mest lik sitt opprinnelige uttrykk (Vindedører av tre f.eks.).

Utvikling i andre områder.

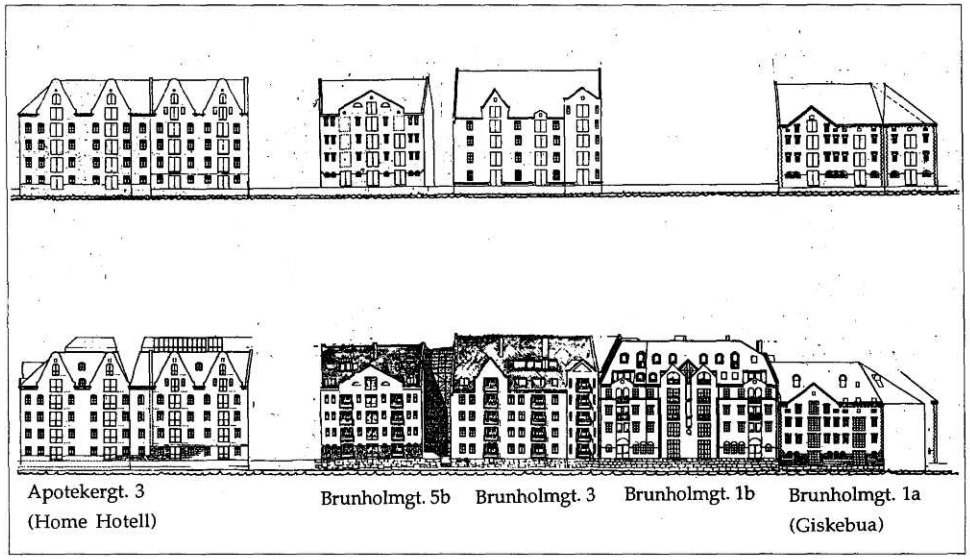
En kan gå gjennom hele Aspøy-området, og finne samme type endringer. De største endringene har skjedd gjennom transformasjon av fasader og taklandskap, og ved endringer i uterommenes fysiske miljø.

Utvikling i området ved Nedre Strandgate.

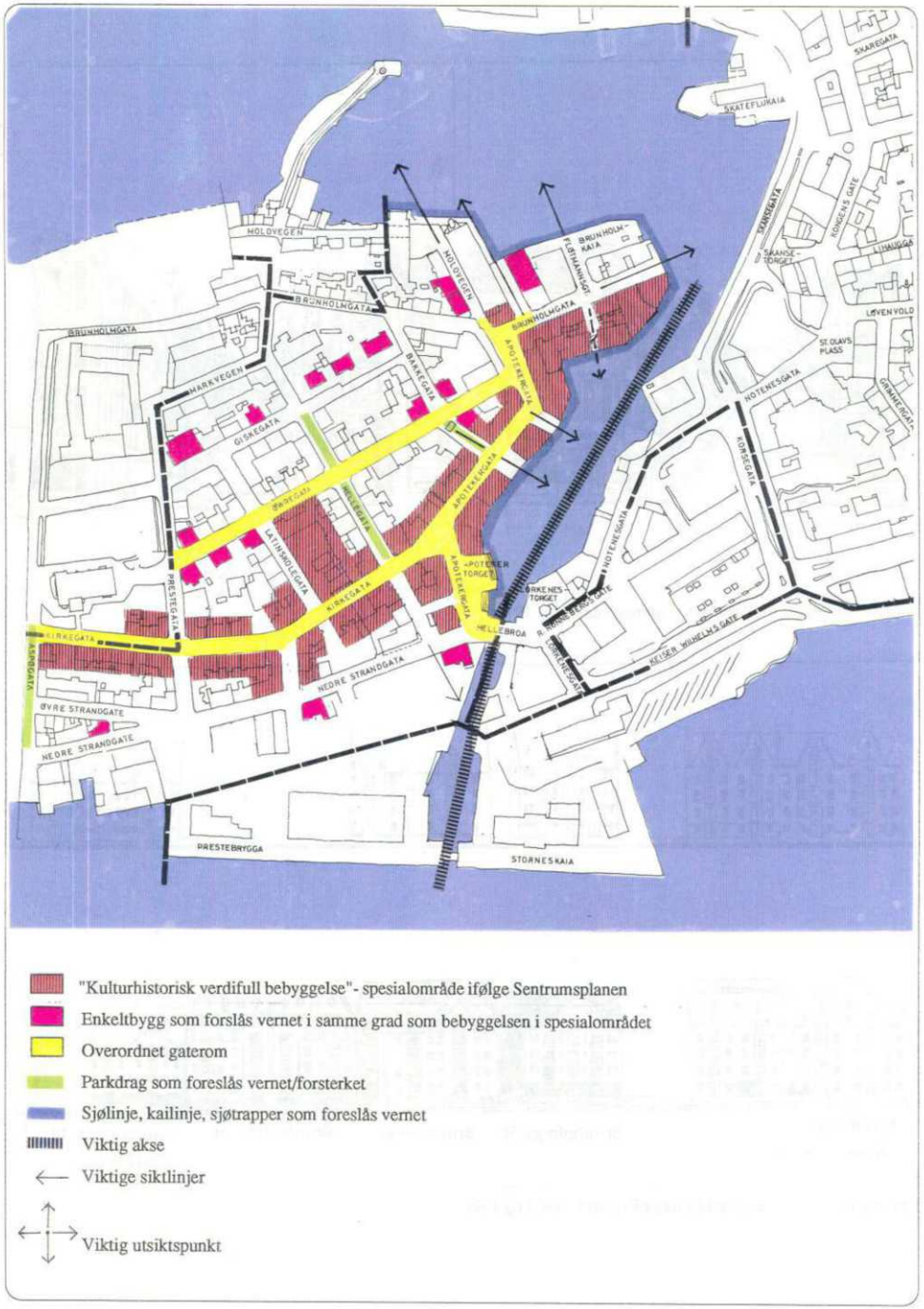
Nedre Strandgate, som før dannet sjøfronten mot sør, har mistet sin betydning ved utfyllinger til kaiområde. Dette er et område som må ses nøye i sammenheng med utformingen av den nye sjøfronten (drøftet i 3a - Sjøfronten sør). Gjenstående bebyggelse bør danne mal for en gjenoppretting av Nedre Strandgate som et helt gaterom.



Krysset Kirkegata -Hellegata. Ny hjørnegård oppført 1973.



Oppriss av deler av fasaderekke langs Brosundet 1907 og 1991.



1 A - MURBEBYGGELSEN ASPØYA

RETNINGSLINJER

Bylandskapet

Området må ikke fortettes/bebygges på en måte som bryter med karakteristiske landskapstrekk;

Bebyggelsen skal i prinsippet underordne seg eksisterende sjøfront og danne en enhetlig fasadevegg mot Brosundet.

I skråningen over strandflaten bør bebyggelsens "teppekarakter" og landskapets grønne preg bevares.

Viktige silhuetter som Ålesund kirke og Aspøyskolen bør bevares.

Offentlige rom

Kirkegata/Apotekertorget og Apotekergata defineres som overordnet gaterom.

Plassdannelsen Øwregata/Apotekergata/Brunholmgata bør forsterkes gjennom møblering, beplantning og gate-/ fortausbehandling.

Akser vist på registreringskart skal bevares og forsterkes.

Siktlinjer vist på registreringskart skal holdes åpne.

Viktige grøntdrag vist på registreringskart bør bevares og forsterkes.

Gateløpet langs Nedre Strandgate bør forsterkes ved fortetting langs eksisterende gatelinje.

Bygningsmiljø

Området må ikke fortettes/bebygges på en måte som bryter med karakteristisk bygningsmiljø.

Eventuell ny bebyggelsen bør i prinsippet underordne seg opprinnelig gjennreisningsbebyggelse med hensyn til:

Bebyggelsesmønster (bebyggelsens innbyrdes organisering/kvartalsstruktur og indre byggelinje)

Dimensjoner (bygningshøyde, gesimshøyde, fasadelengde og takvinkel)

Materialbruk (Yttervegger, vinduer og dører, taktekking)

Bevaring

Bygninger fra gjenreisningsperioden etter bybrannen skal bevares eller tilbakeføres til sitt opprinnelige uttrykk. Dette gjelder spesielt bebyggelsen og miljøet langs Brosundet og langs Kirkegata/Apotekergata.

Det bør ikke tillates riving av gjenreisningsbebyggelse langs Brosundet og langs Kirkegata/Apotekergata.

Det skal legges vekt på å bevare et tverrsnitt av alle karakteristiske registrerte bygningskategorier fra gjenreisningsperioden.

Viktige enkeltstående bygg utenfor spesialområdet bør gis vernestatus på linje med bygningene innenfor spesialområdet.

1 B - MURBEBYGGELSEN NØRVØYA

BYLANDSKAPET

Bydelen preges av byfjellet Aksla mot øst, strandlinjer mot nord (sone 3 a), sør (sone 3 b), og vest (Brosundet). Fra sjøkanten hever landskapet seg mot øst og nord oppover mot fjellfoten som danner en markant "bakvegg". Høydedraget vestover fra Byparken mot Brosundet (Grimmerhaugen og tidligere Rønneberghaugen) danner en rygg som et topografisk skille mellom den sørlige og nordlige del av området. Det skrånende terrenget fra sjøen mot fjellet fører til at bygningsmassen trer klart frem i bylandskapet. Opprinnelig dannet bebyggelsen mot sjøen en definert sjøfront, med den bakenforliggende bebyggelsen som trappet seg opp mot Aksla.

Registreringen (utviklingen av byens form) viser at utbyggingen innenfor sonen startet i to områder ; Strandsonen mot Brosundet og Kipervika. Bebyggelsen spredde seg videre først langs ferdselsårene som senere ble Storgata, Løvenvoldgata og Kipervikgata. Senere vokser bebyggelsen i resten av området frem, og finner i grove trekk sin "form" før bybrannen. Det nye regulerte gatenettet "bakover " i disse områdene tilpasses i motsetning til tidligere gater langs sjøen, liten grad landskapsformen.

Mot sør (Kipervikg og Buholmen) har tidlig utfylling i sjøen endret den opprinnelige strandlinjen. Senere kai/gateutbygging både her (Sjøgata) og mot Brosundet (Skateflua og Skansegata) har ført til store endringer av sjøfronten.

OFFENTLIGE ROM

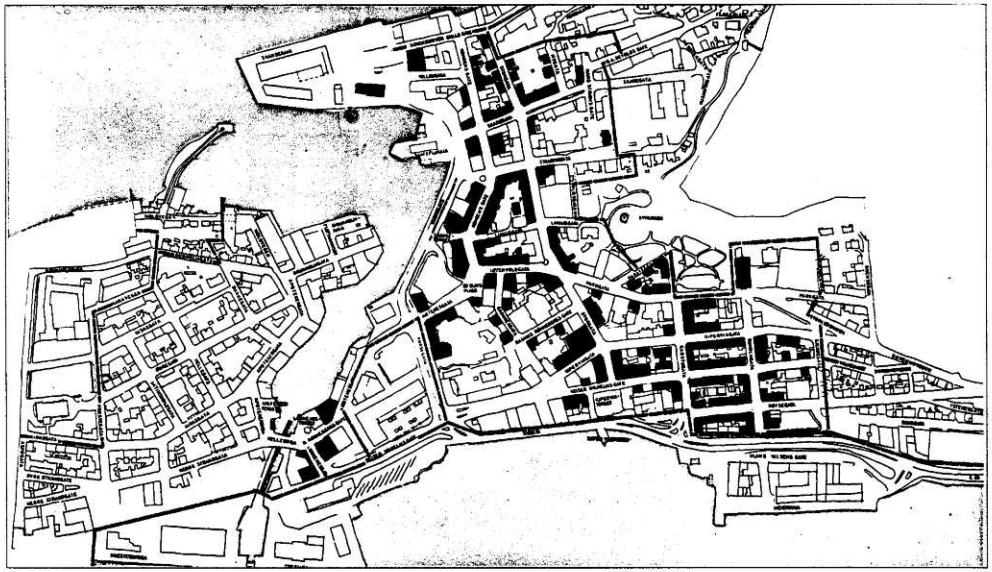
Fra begynnelsen av byveksten har Kipervikgata, Kongensgate (sørlig del), Storgata og Korsegata vært sonens hovedgater. Kipervikgata fungerte som ferdselsåre i området mot sør, samtidig som sen var hovedveg østover fra bykjernen. Kongensgate var atkomstveien til pakkhusene mot Brosundet, mens Storgata og Korsegata var forbindelsesvegene mellom de bebygde områdene nord og sør i sonen.

Gateløpene oppleves som som tydelige uterom, klart definert av den tette bygningsstrukturen. To plassdannelser fremstår ; Kiperviktorget og St. Olavsplass.

Kiperviktorget var tidlige t definert uterom, og ble ved reguleringen etter bybrannen forsterket som en viktig plass både ved forlengelsen vestover av nåværende Keiser Wilhelmsgate, og som utgangspunkt for Storgata. St. Olavsplass oppsto ikke som en bevisst regulering, men fremsto likevel som en viktig plassdannelse, både som en følge av den omkringliggende bebyggelsen og som møtepunkt for Kongensgate, Løvenvoldgata og Notenesgata. Disse plassene hadde opprinnelig til felles at de var åpne mot og hadde nær kontakt med sjøen. Senere utbygging av Sjøgata og Skansegata har fjernet den særpregete kontakten.

Sonen har ingen gjennomgående grøntdrag, men grenser opp mot byens viktigste grønne lunge; byparken. På Grimmerhaugen (Ålesund museum) ligger det andre grøntarealet. Gjerdegata, den regulerte branngata mot øst, er beplantet med lauvtrær.Andre gater med treplanting er Keiser Wilhelmsgata (øst) og Parkgata. Videre finnes trær på Nedre Utstillingsplass.





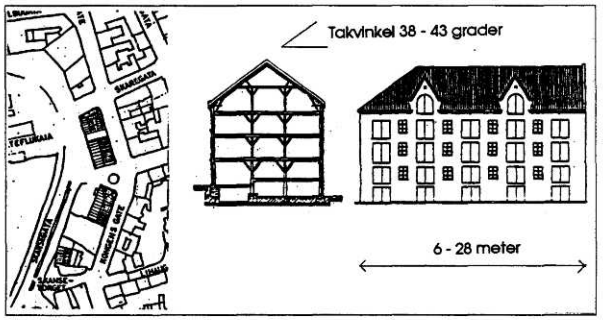
Gjenreisningsbebyggelse-Nørvøya sone 1b (bygd mellom 1904-07) som står idag (1991)

BYGNINGSMILJØ

Bebyggelsen innenfor sonen kan klassifiseres i følgende typiske bygningskategorier;

Sjøpakkhus.

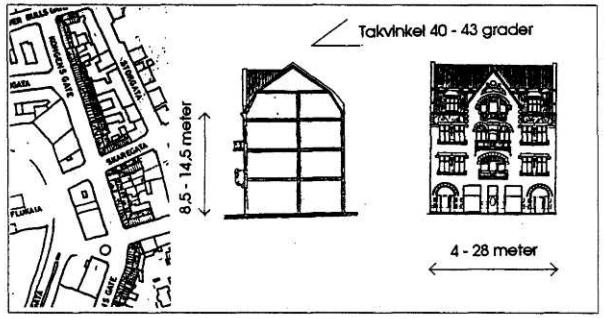
I denne sonen finnes denne bygningstypen hovedsaklig langs vestsiden av Kongensgate. bygningene ble oppført i perioden 1905-10 og var planlagt for fisketilvirkning og annen sjørelatert virksomhet. Mot gaten inneholdt sjøpakkhusene butikk- og kontorlokaler. På sjøsiden var det lagt til rette for lossing og lasting av båter. Dette skjedde via store vindedører i alle etasjene, også fra loftet. Dørenes plassering over hverandre samt arker for å gi adkomst til loft og plass for heismaskineri ga fasadene det markerte vertikale uttrykk.



Yttervegger:	Bærende murvegger med pusset overflate. Unntaksvis hugget granitt. Beskjeden fasadeutsmykning mot sjøen, rikere ornamentikk mot gaten.
Vinduer:	Trevinduer i forholdsvis små veggåpninger.
Vindedører:	Store tredører ca. 2x3 meter.
Tak:	Bratte tak med skifertekking.
Etasjeskillere:	Bærekonstruksjoner av tre. Søyler og dragere av grove dimensjoner, golvbord lagt på trebjelkelag. Uten himling i pakkhusarealene.

Bygårder - kombinasjon bolig/næringsvirksomhet.

Den mest utbredt bygningstype i denne sonen. Slike bygninger finnes langs østsytsiden av Kongensgate, i Kipervikgata, Keiser Wilhelmsgate, Løvenvoldgata og Storgata (sør for krysset med Einarvikgata). Oppført i årene 1905-07 har husene sterke trekk fra jugendarkitekturen. Stor variasjon i fasadelengder, rik utsmykning med bruk av et mangfold av arkitektoniske virkemidler, slik som arker, balkonger, tårn og spir. På gateplan ligger forretningslokaler og portrom med adkomst til trapperom og bakgård. I de øvre etasjer (2.,3. og loft) var det anlagt leiligheter og hybler, med tørkeloft over.

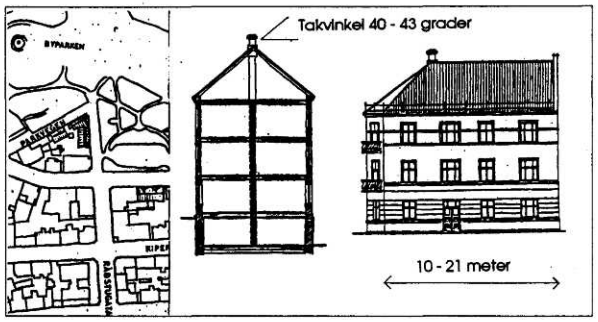


Yttervegger:	Bærende murvegger med pusset overflate. Unntaksvis glasert tegl. Mangfoldig ornamentikk i form av pussdetaljer eller hugget granitt.
Vinduer:	Trevinduer.
Dører:	Ytterdører og porter med utskjæringer og profilert treverk.
Tak:	Bratte tak med skifertekking. Mindre kobbhus i takflaten
Etasjeskillere:	Trebjelkelag med stubbloftsfyll av leire.

Bygårder - rene boligområder.

Denne bygningstypen finnes i begrenset omfang i adskilte områder langs vestsiden av Storgatas nordende, østre deler av Skaregata og Einarvikgata og i Parkvegen.

Husene har kjeller, ofte med vinduer og utgang mot bakgård. 1 etasje som også inneholdt leiligheter er hevet noe over gatenivå. Disse bygningene som er bygget som utleiegårder har en enklere utsmykning enn gårdene som ligger langs hovedgatene.

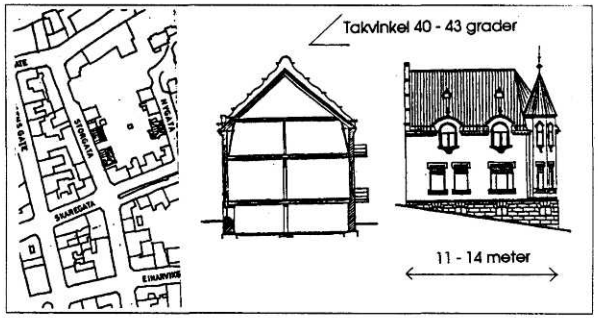


Yttervegger:	Bærende murvegger med pusset overflate.
Vinduer:	Trevinduer i forholdsvis lik størrelse. Vinduer i 1. etasje er ikke markert i så stor grad som i kombinerte forretnings- og boli ggårder.
Dører:	Tredører med enkle detaljer.
Tak:	Skifertekking. I enkelte hus er takflaten brutt av mindre kobbhus.
Etasjeskillere:	Trebjelkelag med stubbloftsfyll av leire.

Frittstående boliger.

Denne bygningstypen er representert av et lite antall hus som befinner seg i nordenden av Storgata (nr. 30 og 32), Nygata (nr. 3) og på Lihaugen.

Med unntak av eiendommen på Lihaugen er disse husene plassert langs samme byggelinje mot gaten som de omkringliggende sammenhengende bygårder, med har private hager på baksiden. Oppført med kjeller, en eller to etasjer og loft.. Rikere og mer individuell detaljering enn på de nærliggende utleiegårder.



Yttervegger:	Bærende murvegger med pusset overflate.
Vinduer:	Trevinduer i varierende størrelser.
Dører:	Tredører med utsmykning og glassfelt.
Tak:	Skifertekking.
Etasjeskillere:	Trebjelkelag med stubbloftsfyll av leire.

UTVIKLING/BEVARING

En del av bebyggelsen i sonen er regulert som spesialområde ("kulturhistorisk verdifull bebyggelse") i sentrumsplanen som vist på kart.

Utviklingen i bebyggelsen mot Brosundet.

Området er klassifisert som spesialområde i Sentrumsplanen. Dette uttrykker at det er et mål å bevare bygningsmassens opprinnelige karakter.

Storparten av pakkhusbebyggelsen har mistet sjøkontakten ved byggingen av Skansegata. Fotgjengerarealet på utsiden av gata har imidlertid opprettet ny og verdifull kontakt med sjøen.

Fasaderekken mot Brosundet har beholdt lite av sitt opprinnelige særpreg og detaljering , i motsetning til store deler av bebyggelsen på andre side av sundet. Nybygg, påbygg og andre forandringer har i stor grad transformert det bygningsmessige uttrykk, og fremmede detaljer og materialer er introdusert.

Fasaderekkens verdi består idag hovedsakelig i at den fremdeles danner "vegg" i det overordnede byrommet (Brosundet), og at skala og volum for de sentrale deler av rekken er beholdt som før til tross for forandringene.

Utviklingen i Kongensgate/ Løvenvoldgata/ St.Olavsplass.

Denne bebyggelsen utgjør resten av spesialområdet innenfor sonen. Bygningsmassen har helt siden krigen gjennomgått forandringer av varierende karakter. Prosjekter som er utført før stadfestingen av gjeldende sentrumsplan viser minst respekt for den opprinnelige bebyggelseskarakter, men også de senere forandringer har ført til en gradvis utvanning av områdets opprinnelige kvaliteter. Den viste fasaderekken fra Kongensgate 13 til krysset Kongensgate/ Tollbugata (nr 10) illustrerer utviklingen:

Tollbugata 10 er totalt forandret ved gjennoppbygging etter krigsskader. Bygningsvolum og takform er forandret, og tårn arker, balkonger og fasadeornamentikk er forsvunnet.

Bygningen Kongensgate 23 oppført etter bybrannen ble revet og det eksisterende forretningsbygg oppført i 1955. Her illustreres en total mangel på respekt for det eksisterende bygningsmiljø, både med hensyn til formgiving, materialvalg og detaljering.

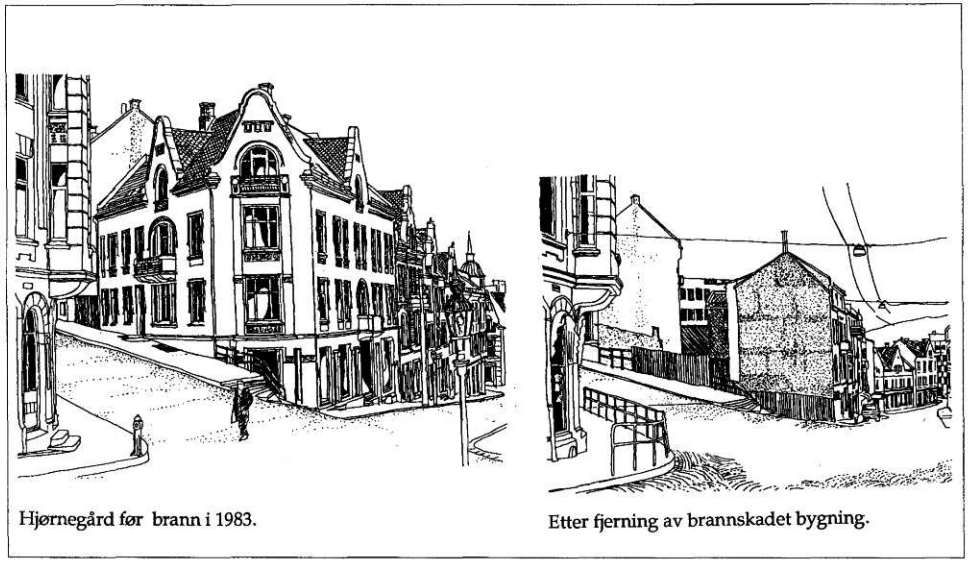
I Kongensgate 25 er oppført et nybygg som er forsøkt "gjemt" bak den beholdte eldre fasade. Verdien av denne "bevaringen" er tvilsom ved at nybygget bak fasaden rager flere etasjer over den opprinnelige gesimshøyde.

Det opprinnelige hus i Kongensgate 15 ble revet, og nybygg oppført i 1973, som en "parafrase" av Ålesundsarkitekturen. I volum, skala og fasadeoppbygging er huset tilpasset den opprinnelige bebyggelsen, og representerer således en "modning" i respekten for det eksisterende bygningsmiljø. Imidlertid "avsløres" huset ved sin mangel på variasjon i fasadeoppbygging, forenklet detaljering, og i valg av materiale og sprosseinndeling av vinduene.

Kongensgate 13 ble restaurert i 1985, uten at dette har ført til endringer i volum eller i fasadeoppbyggingen mot gaten. Imidlertid har økt utnyttelse ført til en serie kobbhus i den tidligere ubrutte takflaten. Materialbruken i nye vinduer fører også dette huset et steg bort fra sin opprinnelige karakter.

Utviklingen i murbebyggelsen utenfor spesialområdet.

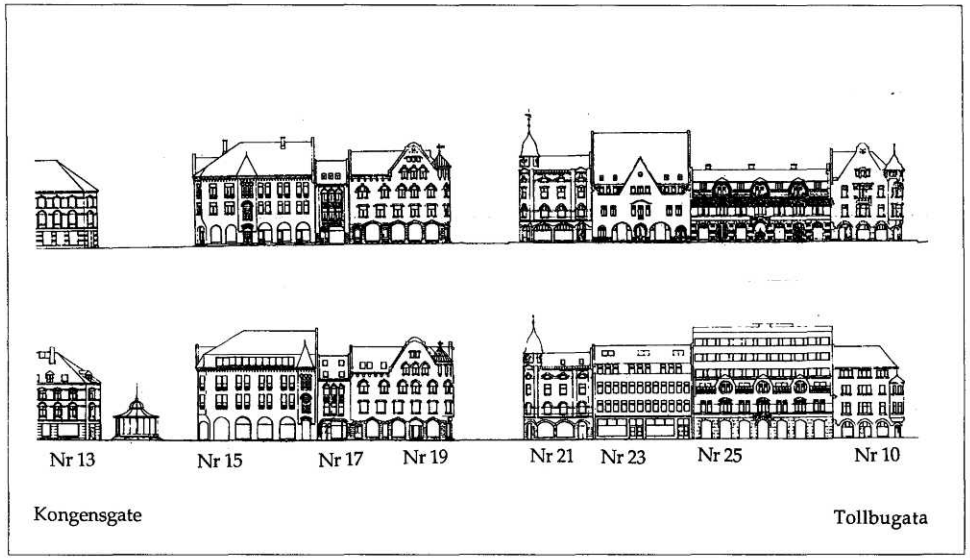
Også her har det foregått en gradvis fornying og forandring av bygningsmassen. Til tross for at en her ikke har samme grad av beskyttelse under sentrumsplanen, finnes her deler av bygningsmassen med mer av sitt opprinnelige preg i behold. Som referanse til den opprinnelige gjennreisningsbebyggelsen er disse områdene utvilsomt blant de mest verdifulle. Det er derfor nødvendig og naturlig at spesialområdet utvides til å inkludere også denne murbebyggelsen.



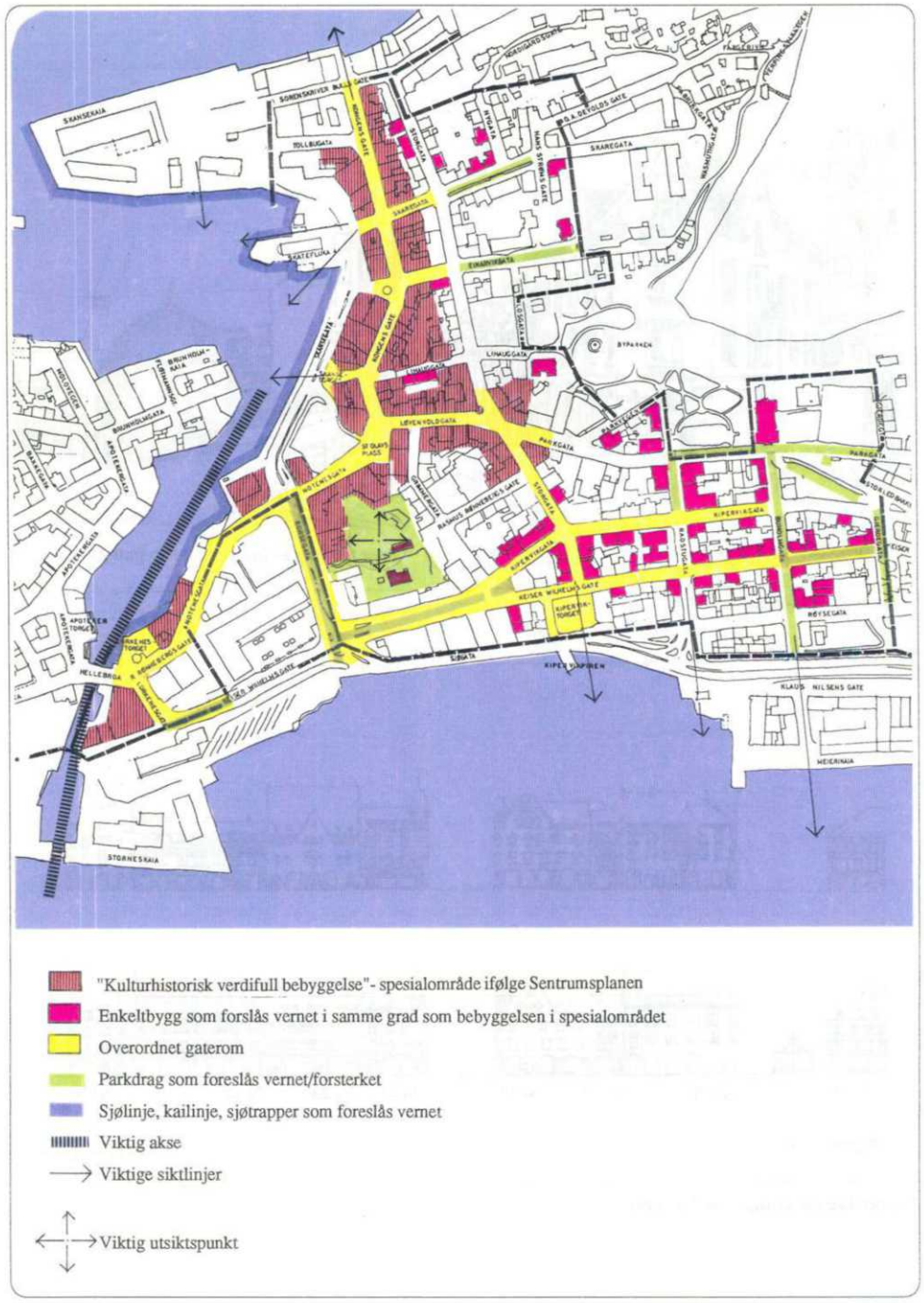
Hjørnegård før brann i 1983.

Etter fjerning av brannskadet bygning.

Krysset Storgata-Parkgata.



Fasaderekke Kongensgate 1907 og 1991



1 B - MURBEBYGGELSEN NØRVØYA

RETNINGSLINJER

Bylandskapet.

Området bør ikke fortettes/ bebygges på en måte som bryter med karakteristiske landskapstrekk.

Bebyggelsens gradvise opptrapping mot Aksla og andre høydedrag skal bevares.

Offentlige rom.

Kongensgate, Notenesgata/ St.Olavsplass, Løvenvoldgata, Storgata (syd), og Keiser Wilh.gata/ Kiperviktorget defineres som overordnene gaterom.

Følgende plasser bør rustes opp/ gis styrket definisjon ved gate/ fortausbehandling, møblering, beplantning, og belysning:

- Kiperviktorget.
- St. Olavsplass.
- Lorkenestorget.
- Plassdannelsen i krysset Tollbugata/ Skansegata.

Parkeringsplasser bør vurderes fjernet fra Lorkenestorget.

Akser vist på registreringskart bevares og forsterkes.

Siktlinjer vist på registreringskart holdes åpne.

Eksisterende grøntdrag vist på registreringskart bevares og rustes opp.

Grøntområdene i Byparken og på Korsahaugen bevares.

De overordnede gaterommene bør bevares, og hvor nødvendig gjennskapes (eks. utbygging av "Singertomta", ill. side 37).

Bygningsmiljø.

Området må ikke bebygges eller på annen måte fortettes på en måte som bryter med karakteristisk bygningsmiljø.

Bebyggelsen bør innordne seg den opprinnelige gjenreisningsbebyggelsen med hensyn til:

Bebyggelsesmønster -	bebyggelsens kvartalsstruktur/ innbyrdes organisering, og indre byggelinjer.
Dimensjoner -	bygningshøyde, gesimshøyde, fasadelengde, takvinkel.
Materialbruk -	yttervegger, vinduer og dører, taktekking.

Bevaring.

Bygninger fra gjenreisningsperioden skal i den grad det er mulig bevares eller tilbakeføres til sitt opprinnelige uttrykk.

Gjenreisningsbebyggelse innenfor spesialområdet bør ikke tillates revet.

Det bør legges vekt på å bevare et tverrsnitt av alle registrerte karakteristiske bygningskategorier fra gjennreisningsperioden.

Spesialområdet bør utvides til å omfatte all gjenreisningsbebyggelse langs overordnede gaterom.

Viktige enkeltstående bygninger utenfor spesialområdet bør gis vernestatus på linje med bygningene innenfor spesialområdet.

2 - TREHUSBEBYGGELSEN MOLOVEIEN

BYLANDSKAPET

Området er begrenset i utstrekning og henvender seg nordover mot Molja og Valderøyfjorden. Dominerende landskapsform er den bratte skråningen mot syd, som har vært bestemmende for utstrekningen av bebyggelsen. Ved foten av skråningen på det smale landområdet mot sjøen, ligger sjøpakkhus og boliger langs Molovegen. Bebyggelsen har et nært forhold til sjøen og danner "fasade" mot innseilingen til indre havn. Områdets øvrige bebyggelse er anlagt langs toppen av skråningen og danner silhuett. Dette er bolighus med hovedfasade sydover mot Brunholmgata. På baksiden er plassert uthus og bakgårder samt mindre hager, alt høgt over områdets øvrige bebyggelse, noe som forsterker landskapsformens vertikalitet.

Trehusbebyggelsen som er fra før bybrannen, representerer den eldste delen av bygningsmassen i sentrum. Av registreringskartene i avsnittet "Utvikling av byens form" ser en at den lineære bebyggelsen etterhvert har utviklet seg i vestlig retning langs Molovegen.

Sjøfronten er uforandret etter den tidlige bebyggelsen og anleggelsen av moloen. Strandlinjen er ikke berørt av utfyllinger i sjøen eller veg/ kaianlegg som i andre deler av sentrum.

OFFENTLIGE ROM

Området betjenes av Molovegen som eneste gate langs sjøen. Denne vegen gir atkomst til alle eiendommene i den lavereliggende delen av området. Gateløpet følger sin opprinnelige trassé mellom pakkhus og boliger, og oppleves som et klart definert, intimt og skjermet uterom.

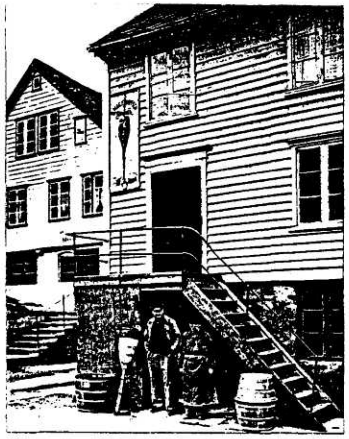
Overordnet byrom som også oppleves fra og sterkt påvirker områdets karakter er havneområdet som dannes av Molja mot vest, Skansekaia mot nord og områdets egen strandlinje/ bebyggelse mot syd.



Molovegen ca 1900.

Nr. 14,12 og 10 (til venstre) står fremdeles

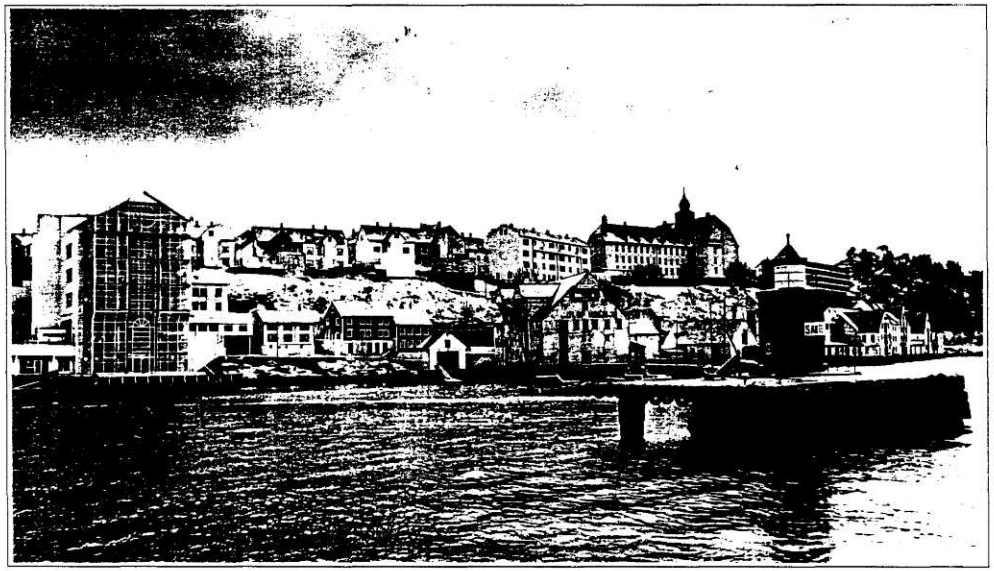
Nr. 17 (til høyre) er borte.



Molovegen 12 i slutten av 1940-åra.

Nr. 12 står tilnærmet uendret idag.

Nr. 17 (i bakgrunnen) er borte.



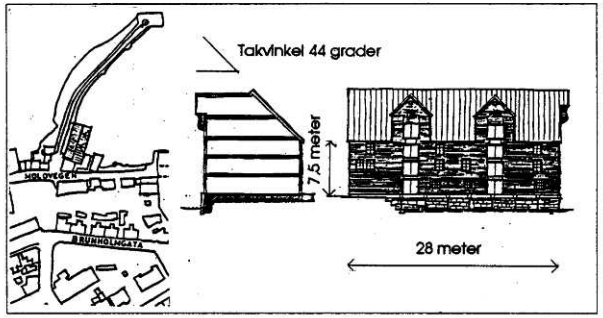
1992

BYGNINGSMILJØ

Bebyggelsen i området faller innenfor to typiske bygningskategorier:

Sjøpakkhus.

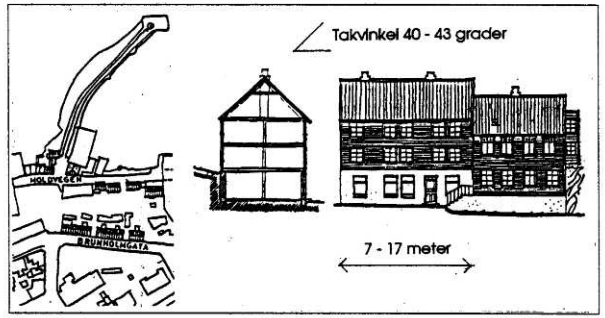
I sonen finner en kun ett sjøpakkhus, Jervelbua. Visuelt og karaktermessig hører imidlertid også rekken av pakkhus videre vestover langs Molovegen med i dette miljøet, selv om disse ligger utenfor sonegrensen. Karakteristisk for sjøpakkhusene er måten de henvender seg til sjøen, med direkte kontakt dit, uten kaianlegg på utsiden. Arker med heismaskineri og atkomst til loftsetasje gir markante fasade- og takformer. Vanligvis 3 etasjer + loftsareal.



Konstruksjon:	Bærende søyler og dragere av tre. I noen tilfeller er stålsøyler satt inn for å tåle tyngre belastninger ved senere behov.
Yttervegger:	Reisverk med utvendig liggende bordkledning.
Vinduer:	Opprinnelig beskjedent antall i forholdsvis små åpninger regelmessig plassert i veggflaten.Nye vinduer plassert "til feldig" i veggen.
Vindedører:	Tredører i store åpninger, vendt mot sjøen på en eller to sider av bygningen.
Tak:	Skiffertekking
Etasjeskillere:	Trebjelkelag med golvbord av grov dimensjon, uten himling

Bolighus.

Denne sonen har den største konsentrasjonen av eldre trehus i sentrum. Disse er plassert i to grupperinger: langs Molovegen, og mot Brunholmgata. Stort sett små bygninger på to etasjer + loft. Kjeller vanlig, med utgang og vinduer mot en side, muliggjort av det skrånende terrenget.



Yttervegger:	Reisverk med utvendig liggende bordkledning.
Vinduer:	Trevinduer av jevn størrelse, regelmessig plassert i veggen
Tak:	Skiffertekkede tak meds takluker. Takoppbygg uvanlig.
Etasjeskillere:	Bjelkelag og golvbord av tre.

2 - TREHUSBEBYGGELSEN MOLOVEIEN

UTVIKLING/BEVARING

Bebyggelsen i den del av sonen som ligger langs sjøen (Molovegen) er inkludert i sentrumsplanens spesialområde for "kulturhistorisk verdifull bebyggelse".

Hele sonen er regulert til boligareal.

Området ble ikke berørt av bybrannen, og bebyggelsen har stort sett beholdt sin opprinnelige karakter fra forrige århundre. Innenfor sonen har det vært et svært begrenset omfang av nybygging og andre fysiske forandringer. Den opprinnelige bruk av bygningene, boliger og sjøbuer, har fortsatt frem til vår tid. Bygningsmassens fysiske forfall setter imidlertid nå sitt preg på området.

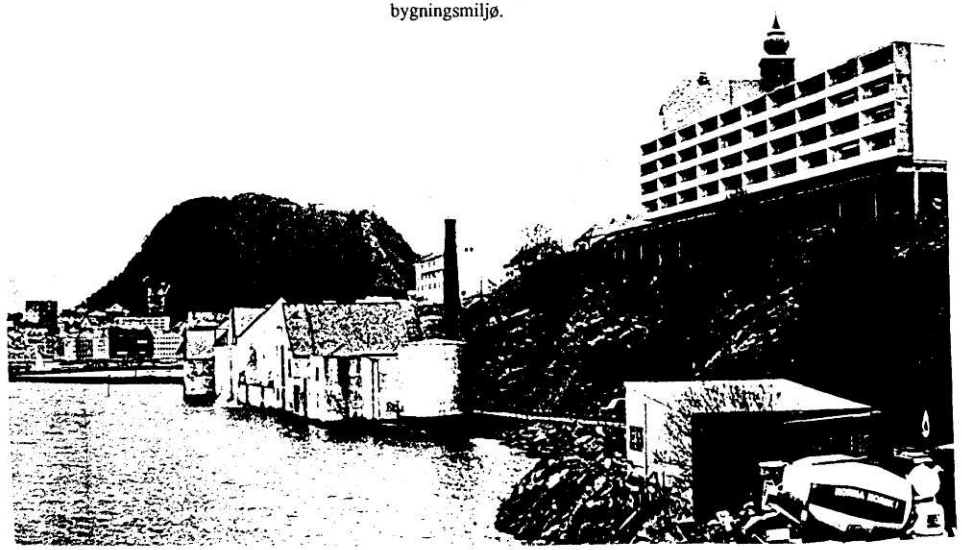
I området umiddelbart øst for sonen har det i de senere år foregått utbygging av en slik karakter at det her er oppstått et brutalt skille mellom de to sonene.

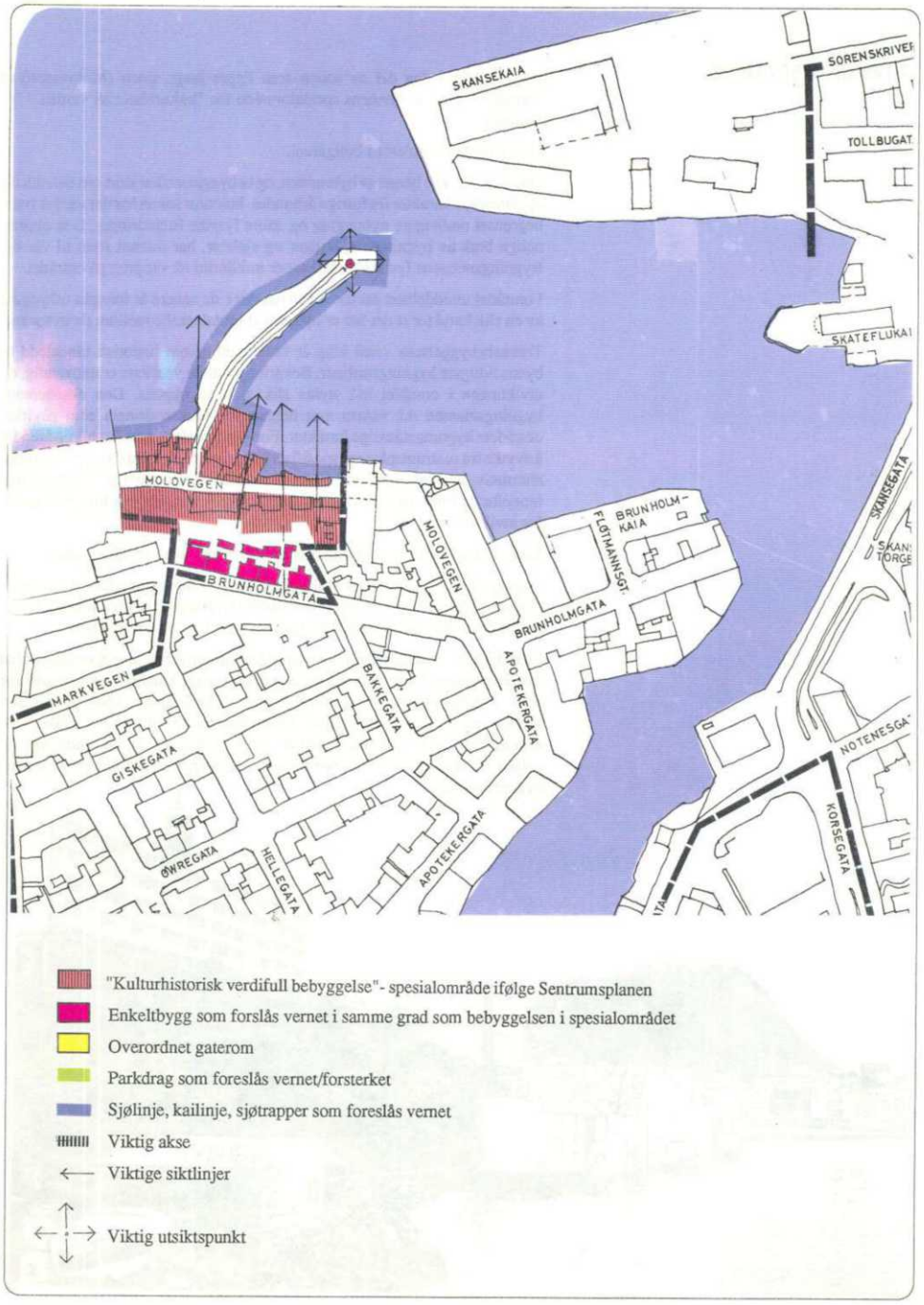
Trehusbebyggelsens verdi idag er hovedsaklig som historisk bindeledd til byens tidligste bygningsmiljøer. Bevaring av disse verdiene er nødvendig, og utviklingen i området må styres slik at dette oppnås. Den eksisterende bygningsmassen må vernes mot inngrep og bruksendringer som påvirker områdets bygningsmessige karakter. For å oppnå dette kan det bli nødvendig å avvike fra sentrumsplanens spesifiserte reguleringsformål (boliger) og tillate alternativ bruk av sjøbuene hvor disse ikke egner seg for boligutvikling innenfor de form- og bevaringsmessige kriterier som her bør legges til grunn for utviklingen.

Sjøkontakten både innenfor og utenfor havneområdet må ikke svekkes.

Bebyggelsen vestover langs Molovegen ligger utenfor planområdet og sonen. Historisk og bygningsmessig er den likevel en integrert del av miljøet, og må derfor behandles på samme måte som bebyggelsen innenfor sonen.

I sonens øvre områder (Brunholmgata) har husene gjennomgått en større grad av forandringer. Dette har svekket den opprinnelige karakter, men til tross for dette er bygningsvolum og -form bevart. Likeså er det ubebygde areal i skråningen mellom bebyggelsen i Brunholmgata og Molovegen intakt, både som uteareal og kommunikasjonslinje mellom den øvre og den nedre bebyggelsen. Disse miljøverdiene bør bevares sammen med det øvrige av sonens bygningsmiljø.





2 - TREHUSBEBYGGELSEN MOLOVEIEN

RETNINGSLINJER

Bylandskapet.

Området bør ikke bebygges eller fortettes på en måte som bryter karakteristiske landskapstrekk.

Skråningen mellom Molovegen og Brunholmgata bør bevares som åpent grøntområde for å understreke den vertikale landskapsform.

Offentlige rom.

Akser vist på registreringskart bør bevares og forsterkes.

Siktlinjer vist på registreringskart bør bevares og forsterkes.

Gateløpet langs Molovegen bør bevares og rehabiliteres.

Tilhørigheten med det overordnede byrom (Indre havn/ Brosundet) bør bevares ved å forhindre nybygging langs den åpne sjølinjen.

Bygningsmiljø.

Nybygg eller forandringer til eksisterende hus skal tilpasses eksisterende trehusbebyggelse med hensyn til:

- Bygningsstruktur
- Orientering
- Takform
- Volum
- Høyder
- Materialbruk

Bevaring.

Trehusbebyggelsen bør bevares eller tilbakeføres til sin opprinnelige form og uttrykk.

Det bør ikke tillates riving av trehusbebyggelsen langs Molovegen.

Jervelbua har stor betydning som historisk referanse, landemerke og forbindelsesledd til det indre havneområdet (det overordnede byrom). Dette bør understrekes ved at bygningen vernes mot inngrep som svekker disse kvalitetene.

Det bør vurderes å utarbeide en helhetlig verneplan for trehusbebyggelsen i Moloveien. Denne bør også ta hensyn til øvrig bebyggelse vestover langs Molovegen.

3 A - SJØFRONTEN NORD

BYLANDSKAPET

De opprinnelig dominerende landskapselementene innenfor sonen var Skanseholmen og Toldbodhaugen. Begge disse er nå borte som karakteristiske landskapsformer. Holmen "forsvant" ved utbyggingen av Skansekaia i 1890-åra, og i slutten av 1930-årene ble Toldbodhaugen fjernet. Slik har området idag ingen topografisk variasjon, og fremstår som et kaiareal med eldre og nyere kaibebyggelse uten noe enhetlig preg eller forhold til bestemte landskapsformer.

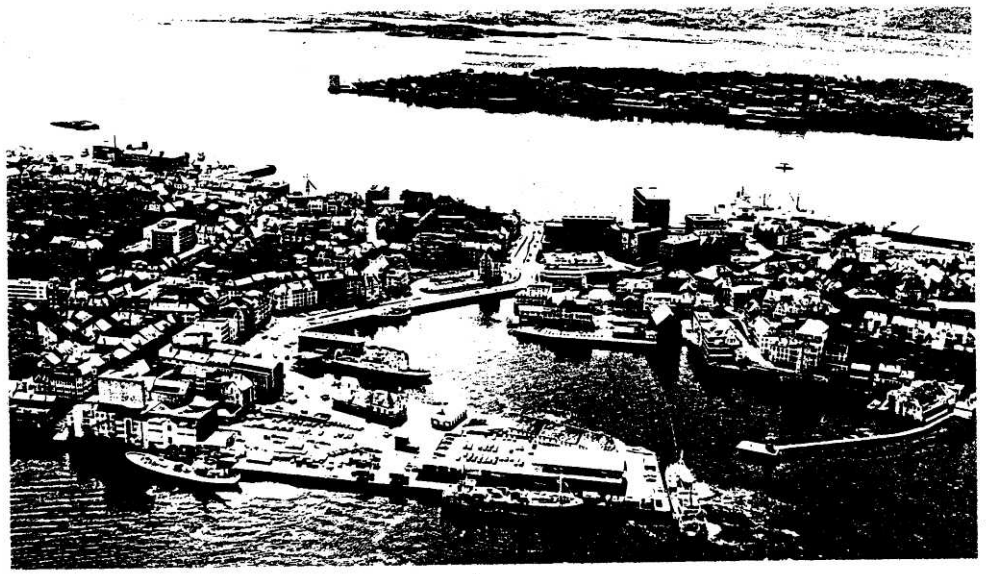
Byveksten innenfor sonen tok til senere enn i de øvrige sentrums- sonene, og har fra første stund vært preget av at utbyggingen var relatert til maritime behov på det som ble byens viktigste kaiområde for kysttrafikken.

Frem til kaiutbyggingen i slutten av forrige århundre forble strandlinjen stort sett uforandret, men fikk da mot syd (indre havn) og vest den form som ennå eksisterer. Mot nord har kaiutvidelsene i 1963- 64 ytterligere fjernet den opprinnelige strandlinjen.

OFFENTLIGE ROM

Som området fremstår idag, er her ingen klart definerte uterom. Dels på grunn av mangelen på klare bygningsstrukturer, dels på grunn av at området åpner seg i "alle retninger" med sjø på tre sider.

Fra sydsiden av Skansekaia med den eldre kaibebyggelsen, oppleves imidlertid indre havn som et viktig overordnet byrom. Dette påvirker karakteren av denne sydlige delen av sonen, på samme måte som det påvirker trehusbebyggelsen på motsatt side av havnen (sone 2). Ved denne felles påvirkning fra dette uterommet gis deler av de to sonene en visuell og karaktermessig samhørighet, noe som forsterkes ved at bygningene på begge sider av havnen har fellestrekk gjennom alder (oppført før bybrannen) og materialbruk (trehusbebyggelse).



BYGNINGSMASSEN

Bebyggelsen i området er lite homogen.

Mot sør på Skansekaia finner en de eldste husene bestående av kaibebyggelse av tre fra før bybrannen, med klart slektskap til trebebyggelsen i området ved Molovegen på motsatt side av havnebassenget.

Mot nord er plassert kai- og lagerbygninger i betongkonstruksjon. Disse bygningene bryter med den gamle "kaikarakteren" som delvis forsvant ved riving for å gi plass til de nye "rasjonelle" bygningene.

Lengst øst i sonen, på nordsiden av Sorenskriver Bullsgate ligger også kai- og lagerbygninger. Disse er hanvendt både mot gata og sjøen. Ett av husene er fra gjennreisningsperioden, mens de fleste er av nyere dato og fremstår i volum og form som brudd på den tidligere bygningsstruktur.

UTVIKLING/BEVARING

Den vesentligste delen av sonen er ifølge sentrumsplanen regulert til kaiareal.

Sonen ligger i sin helhet utenfor spesialområdet for "kulturhistorisk verdifull bebyggelse".

Utviklingen i sonen har vært diktert av de funksjonelle behov for å betjene båttrafikken langs kysten. Utbyggingen av Skansekaia har gradvis fjernet den opprinnelige strandlinje, men i hele området er sjøkontakten opprettholdt.

I sonen finner en både bygninger som bør bevares, og områder der utviklingen bør styres slik at nye aktiviteter skapes og tilknytningen til øvrige sentrumsområder forsterkes.

Bevaring av trebebyggelsen.

Av sonens bygningsmasse er det den eldre trebebyggelsen mot indre havn som har størst kulturhistorisk verdi. Denne representerer forbindelsen tilbake til den tidlige havneutviklingen med hensyn til plassering og bygningstype. På denne bakgrunn vil det være riktig at disse bygningene tas med i en utvidelse av sentrumsplanens spesialområde, og at utviklingen i denne del av sonen bevisst tar sikte på å bevare de kulturhistoriske verdiene.

Utvikling av den øvrige bebyggelsen.

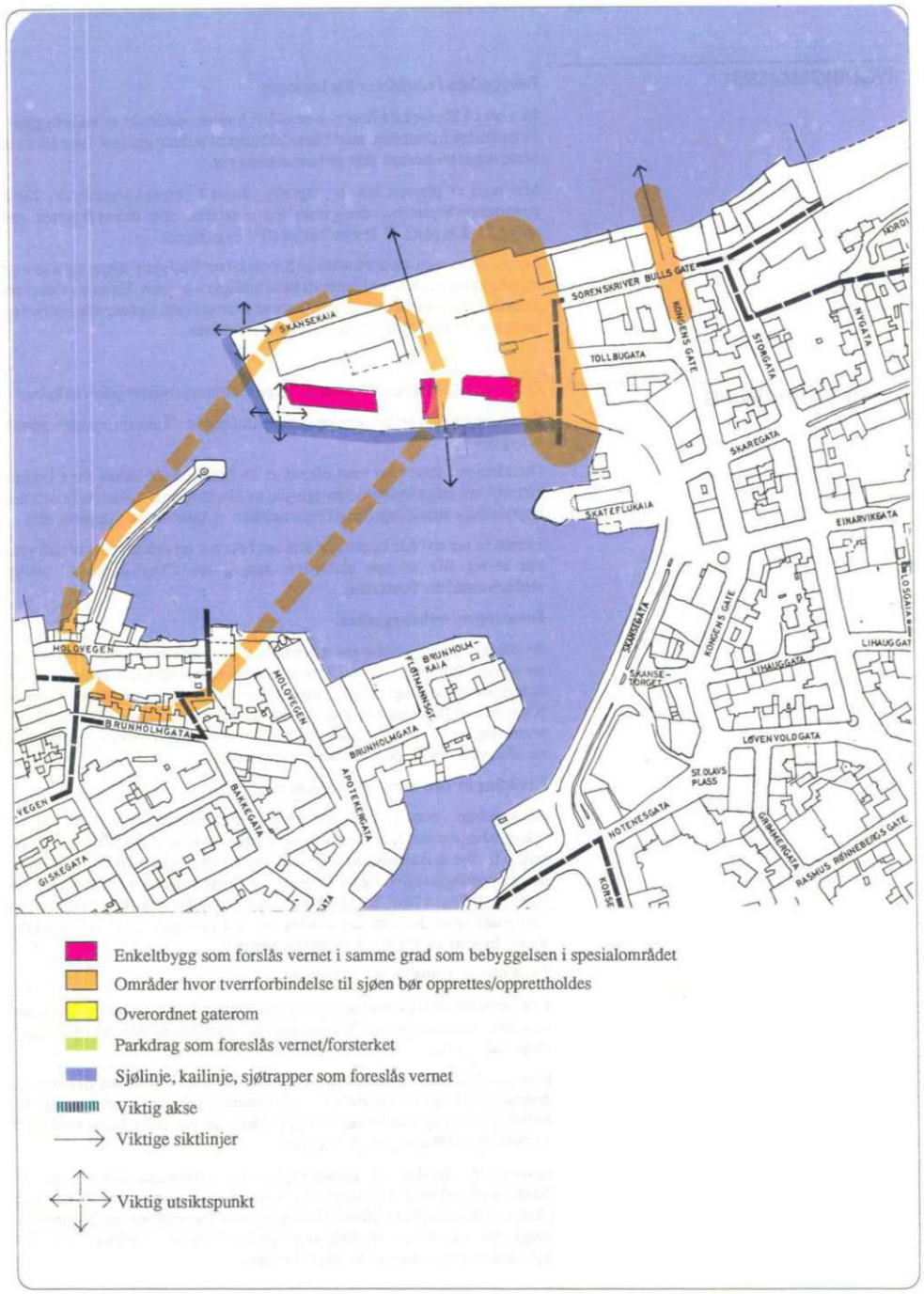
Bebyggelsen nord i sonen har liten kulturhistorisk verdi, men ved sin beliggenhet danner disse bygningene sjøfront utad mot skipsleia og innseilingen fra byens nordside. Slik er også denne bebyggelsen viktig. Verdien av denne bygningsmassen ligger forøvrig i det potensiale den representerer for videreutvikling av området. Utviklingen her må ta sikte på å tilrettelegge for økt sjøkontakt, samtidig som det vil være viktig å gjenopprette kontakt med det øvrige bysentrum via det eksisterende gatenett.

Utvikling av trafikkmessige forhold.

Landverts adkomst til området var opprinnelig via Kongensgate og Tollbugata som førte inn i sonen ved Tollbua. Idag er hovedadkomsten via Skansegata langs indre havn.

Planlagt utvidelse av godstrafikk med containere over Skansekaia vil føre til en dramatisk økning i tung biltrafikk til og fra området. Dette vil virke negativt på miljøet i sonen og i andre sentrumsområder som forbinder kaiområdet med innfartsvegen (Skansegata, Korsegata).

Kommunens forslag til gatebruksplan for sentrumsarealene viser en rundkjøring anlagt i det nåværende krysset Tollbugata/ Skansegata. Den planlagte rundkjøringen virker tilfeldig plassert. En eventuell rundkjøring t må inngå som en del av en helhetlig oppgradering av området der også byformessige og antikvariske krav ivaretas.



3 A - SJØFRONTEN NORD

RETNINGSLINJER

Bylandskapet.

Nybygging eller ombygging av eksisterende bebyggelse langs Sorenskriver Bullsgate bør understreke områdets etablerte sjøkontakt/ sjøfront, og fornye og forsterke denne.

Offentlige rom.

Ny bebyggelse bør gis et bebyggelsesmønster som medvirker til dannelse av definerte uterom med tilknytning til eksisterende gatestruktur (Sorenskriver Bullsgate, Tollbugata). Det bør utarbeides detaljplaner for avslutning av Kongensgate og Skansegata mot nord.

Siktlinjer vist på registreringskart holdes åpne.

Bygningsmiljø.

Utbygging mot nord (Skansekaia nord, S.Bullsgt) bør i utforming og uttrykk understreke områdets maritime tilknytning.

Bevaring.

Trehusbebyggelsen på Skansekaia sør bør vernes i sin opprinnelige form.

Storgatestein på Skansekaia sør bør bevares og danne utgangspunkt for gatebelegning i området.

Trafikksystem.

Nytt trafikkmønster for betjening av kaiområdet bør ikke anlegges på en slik måte at det eksisterende bygningsmiljø forringes.

3 B - SJØFRONTEN SØR

BYLANDSKAPET

Den opprinnelige strandlinjen mot syd var variert, med viker (ved Hellen, Korsen, Kipervika og Buholmsundet), holmer (Buholmen) og nes (Storneset). Utfyllinger i sjøen har fra tidlig av ført til gradvis forandring av denne sjølinjen, slik at arealet som ligger innenfor sonen, med unntak av Buholmen og Storneset, er arealer som er oppstått som en følge av planlagte forandringer.

Kaianleggene mot vest (Prestebrygga/Storneskaia) og øst (Meierikaia) har bebyggelse uten noen definert bygningsstruktur.

Bylandskapsmessig oppleves sonen som et fysisk skille mellom sjøen og den bakenforliggende bebyggelsen i tilstøtende soner. Den eldre del av denne bebyggelsen dannet tidligere sjøfront mot Aspevågen.

Registreringene viser at det på Buholmen og i området ved Buholmsundet var forholdsvis tidlig byvekst. Bebyggelsen vokste frem som en følge av gode havneforhold i sundet. Selv om husene på Buholmen overlevde bybrannen, fant det etterhvert sted store forandringer ved utbyggingen av meieriet, og senere innfartsvegen. Slik har bygningsstrukturen nå få eller ingen røtter til den opprinnelige bebyggelsen. Buholmen er videre adskilt fra øvrig sentrumsbebyggelse ved innfartsvegens plassering i det tidligere Buholmsundet.

Sjøfronten domineres av de to kaianleggene (Prestebrygga/ Storneskaia og Meierikaia) samt nye veganlegg (Sjøgata og innfartsvegen). Gradvis er tidligere karakteristiske trekk visket bort. Sjøtrapper er forsvunnet (Korsen syd, Kiperviktorget, Buholmsundet), og skjermede fortøyningsplasser for båter er gjenbygget (Buholmsundet, Buholmvalen). Sjøfronten består nå dels av store kaier, dels av trafikkårer med kaifront eller steinfylling på utsiden.

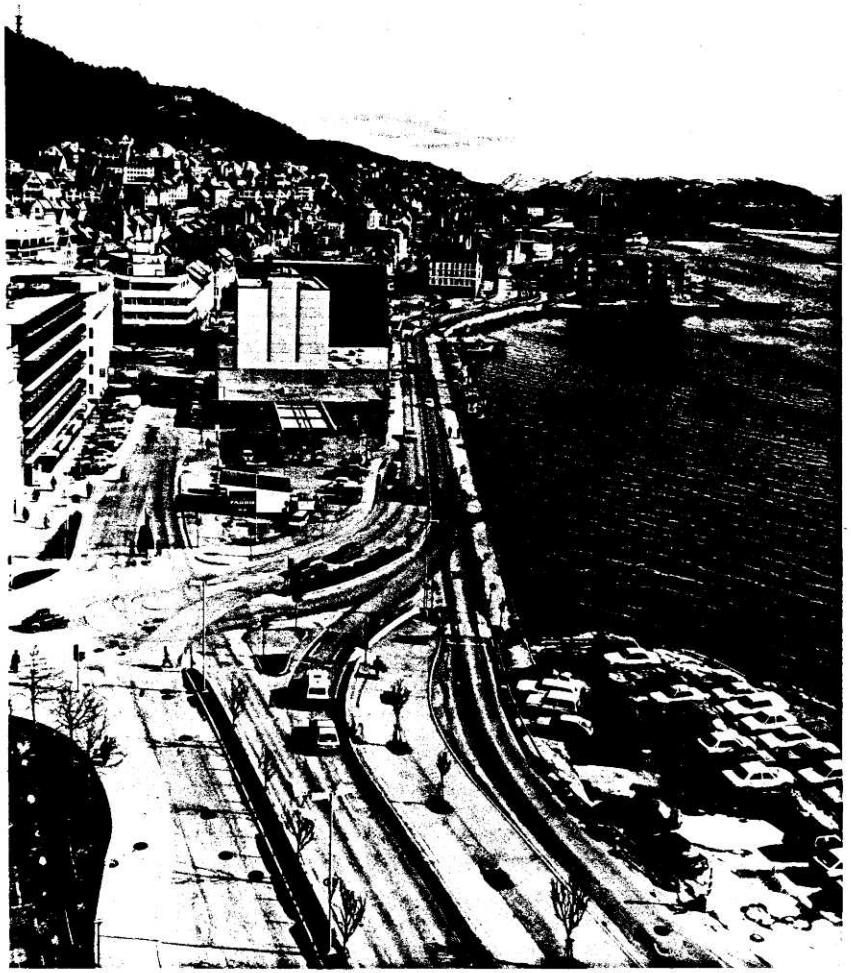
OFFENTLIGE ROM

På grunn av at delområdet har lite av sammenhengende bebyggelse, finnes her ingen klart definerte uterom. De tilstøtende områdene har imidlertid viktige byrom som grenser mot dette området og oppleves herfra. Det viktigste av disse er Brosundet, byens overordnede byrom. Atkomsten til Brosundet fra syd skjærer seg gjennom området, og gir delområdet en ellers manglende forbindelse med resten av byen. Via denne forbindelsen nås det overordnede byrommet både visuelt og fysisk. Kiperviktorget er det andre klart definerte og viktige byrommet som oppleves fra området. Delområdet påvirkes lokalt av begge disse byrommene. Det tredje uterommet som grenser opp mot området er Rådhusplassen.

BYGNINGSMASSEN

Bebyggelsen i området finner en på de to kaiområdene. På Prestebrygga/ Storneskaia er kaibebyggelsen av nyere dato. Til tross for at bebyggelsen på Buholmen er gruppert likt den tidligere bygningsstrukturen, så har de store forandringene forbundet med meieri- og vegbygging ført til at den eksisterende bygningsmassen har få eller ingen røtter verken til den opprinnelige bebyggelsen her, eller til den øvrige by-bebyggelsen.

Forøvrig preges delområdet av de nyere bygninger som ligger opp mot områdegrensen (Rådhuset, forretningsbygg langs Sjøgata). Ved sitt volum og skala har disse introdusert en ny «grammatikk», og virker negativt dominerende på sjøfronten syd.



Sjøgata/innfartsvegen

UTVIKLING/BEVARING

Betrakter en «sjøfronten sør» slik den ligger idag kan en konstatere at Sjøgata/ innfartsvegen ligger som et stengsel mellom den historiske bebyggelsesstrukturen og Aspevågen.

Størsteparten av delområdet er i sentrumsplanen regulert til havne- og trafikkareal. Dagens miljø forteller historien om den markerte overgangen fra sjø- til landtrafikk, noe som nå også setter sitt klare preg på resten av sentrumsområdet i Ålesund.

Bebyggelsen består med få unntak av lager, industri og kaibebyggelse fra etterkrigstiden. På grunn av vegfunksjonen i retning øst/ vest har delområdet ingen klar henvendelse verken mot sjølinjen eller mot de øvrige delene av byen. Isolert sett har området ingen kvaliteter utover de rent funksjonelle, og har liten sammenheng med bystrukturen forøvrig. Områdets verdi består først og fremst i det potensiale det representerer for videre utvikling av sentrumsområdet i Ålesund. Det vil være naturlig og nødvendig at en slik utvikling tar utgangspunkt i de kvaliteter som gikk tapt ved anleggelsen av den nye sjøfronten langs byens sørfront. Disse kvalitetene kan gjenskapes som følger:

Gjenopprettelse av sjøkontakt.

Teoretisk kan dette skje på to måter:

i. Strandlinjen «trekkes tilbake» til den historiske bystrukturen.

ii. Ny aktivitet etablerer en ny sjøfront langs innfartsvegens sydside.

Gjenopprettelsen av sjøkontakten bør involvere bruk historiske elementer som sjøtrapper, brygger, fortøynings- og ilandstigningsmuligheter for mindre båter osv.

Gjenopprettelse av sammenheng med overordnet landskapsrom.

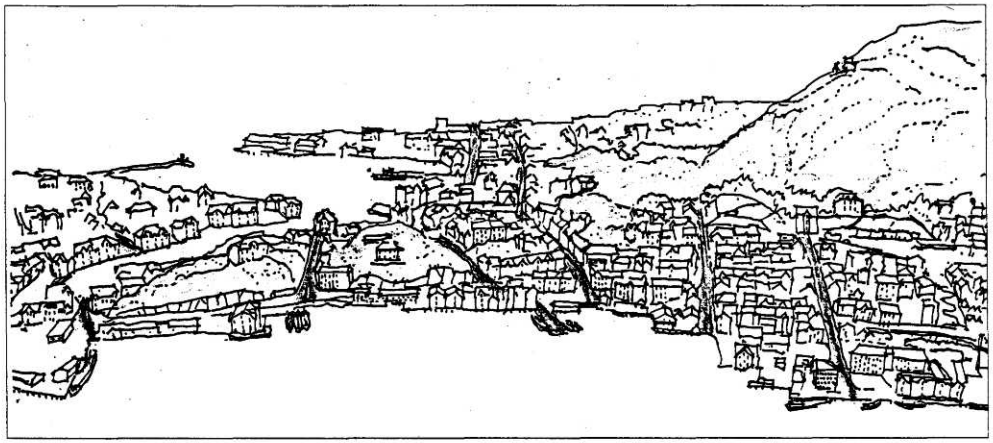
Dette bør tilstrebes ved at ny bebyggelse i sørenden av Brosundet blir av lineær karakter, klart henvendt mot sundet. Sammen må bebyggelsen og trafikkmønsteret således bygge seg opp mot og forsterke denne hovedaksen i landskapsrommet.

I sentrumsplanen er regulert ny veg vestover med ny bro over Brosundet sør. Forlengelse av innfartsvegen på denne måten vil redusere den eksisterende kontakten med det overordnede byrommet, og videre gjøre det vanskelig å oppfylle behovet for å styrke denne kontakten. Ny vegforbindelse vestover i hht. sentrumsplanen bør derfor revurderes.

Gjenopprettelse av sammenhengen med omkringliggende bystruktur.

Det etableres et bygnings- og trafikkmønster som binder området tettere sammen (fysisk og visuelt) med den eksisterende bystrukturen. Denne sammenbindingen bør skje i tidligere knutepunkter som Prestegata, Brosundet, Korsegata, Kiperviktorget og Buholmgata.

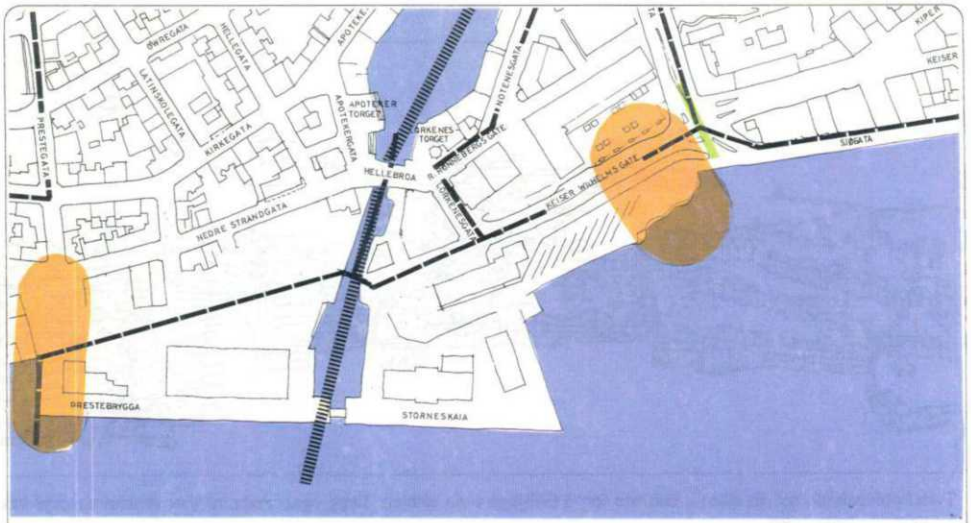
Gjennomføring av planer og prosjekter som bygger på prinsippene nevnt ovenfor vil kreve omdisponeringer både med hensyn til dagens arealbruk og til sentrumplanens bestemmelser.



Tverrforbindelsene ned til sjøen dominerte før E69/Sjøgata ble etablert. Legg også merke til den varierte og oppstykkede bebyggelsen langs sjøen.



Sjøtrapp ved Kiperviktorget. Bilde tatt ca. 1910.



Enkeltbygg som forslås vernet i samme grad som bebyggelsen i spesialområdet

Områder hvor tverrforbindelse til sjøen bør opprettes/opprettholdes

Overordnet gaterom

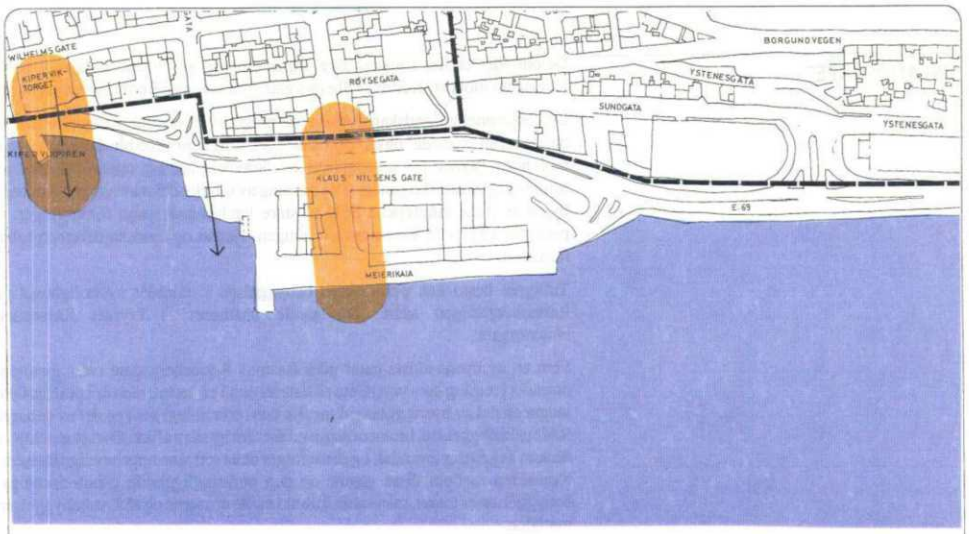
Parkdrag som foreslås vernet/forsterket

Sjølinje, kailinje, sjøtrapper som foreslås vernet

Viktig akse

Viktige siktlinjer

Viktig utsiktspunkt



3 B - SJØFRONTEN SØR

RETNINGSLINJER

Bylandskapet

Ny bebyggelse bør understreke aksen/landskapsrommet gjennom Brosundet ved å danne en enhetlig fasadevegg på begge sider av sundet.

En eventuell kryssing av Brosundet med ny vegtrasé sør for Hellebroa som vist på gjeldende reguleringsplan for Ålesund sentrum, bør revurderes, eventuelt lagt i tunnel under sundet.

Offentlige rom

Ny bebyggelse bør gis et bebyggelsesmønster som danner definerte og attraktive uterom. Disse bør knyttes sammen med tilstøtende gater i omkringliggende områder f. eks. Prestegata, Korsegata og Buholmgata.

Nye prosjekter som omfatter området bør forsterke og/eller underordne seg det overordnede gaterom i omkringliggende områder, f.eks. Kiperviktorget og Korsegata.

Akser vist på registreringskart skal forsterkes/bevares.

Siktlinjer vist på registreringskart skal holdes åpne.

Større utbyggingsprosjekter bør ta stilling til områdets forhold til omkringliggende grøntstruktur. Forlenging av eksisterende "grøntakser" i f. eks. Buholmgata og Rådstugata bør vurderes.

Bygningsmiljø

Ny bebyggelse langs begge sider av Brosundet skal gis en utforming og utrykk som viser sammenheng og tilhørighet med eksisterende sjøhusbebyggelse langs indre havn.

Utvikling

Utforming av ny sjøfront og bebyggelse bør gis en utforming og detaljering som viser positiv sammenheng med den historiske sjøfronten langs byens sørside.

4 - RÅDHUSOMRÅDET

BYLANDSKAPET

Delområdet er lite i utstrekning, og avgrenses av Notenesgata mot nord, Korsegata mot øst, Keiser Wilhelms gate mot sør, og Slinningsgata mot vest.

Den opprinnelige landskapsformen var preget av Rønneberghaugen som delte området i en "sydside" og en "nordside". Så tidlig som 1865 ble deler av haugen mot nord fjernet for anleggelsen av Notenesgata, og opparbeidelsen av Slinningsgata etter krigen førte til fjerning av mindre deler av haugen mot vest. Ingen av disse inngrepene førte til store landskapsmessige forandringer. I perioden 1971 - 75 ble resten av haugen fjernet og landskapsformen totalt forandret.

Tidligere besto den permanente bebyggelsen i området av bolighuset på Rønneberghaugen samt "det gamle posthuset" i krysset Korsegata/ Notenesgata.

Som en av byens eldste gater gikk Rasmus Rønnebergsgate tvers gjennom området i retning øst - vest. Gata eksisterer ennå på kartet, men er i praksis ikke lenger en del av byens gatestruktur slik den nå er anlagt som en del av den nye Rådhusbebyggelsen, bruksmessig avskåret fra byens trafikk. Øvrige gateløp er de som avgrenser området, og disse følger stort sett sine opprinnelige trasséer. Kontakten mellom disse gatene og den omkringliggende gjennreisenings-bebyggelsen er intakt, mens slikt forhold mellom gatene og rådhusbebyggelsen mangler.

Delområdet har ingen sjøfront, men er visuelt knyttet til sjøen både mot nord og sør.

OFFENTLIGE ROM

Hovedgatene som betjener delområdet er Keiser Wilhelmsgate og Notenesgata. I de deler av disse gatene som ligger opp mot området finner en ikke tette fasaderekker ut mot gaten, og gateløpene oppleves derfor ikke som definerte uterom.

Rådhusplassen som er visuelt skjermet mot nord og vest er planlagt som et definert byrom. På grunn av volum og skala av bygningsmassen rundt plassen, samt manglende plassdefinisjon mot sør og øst, fungerer uterommet ikke som forutsatt. Plassen nord for Rådhuset fungerer som midlertidig parkeringsplass, og oppleves også slik til tross for "vennligere" volum av de omkringliggende bygninger.

BYGNINGSMASSEN

Bebyggelsen i området består idag i sin helhet av bygninger oppført i nyere tid:

Bankbygget i Notenesgata 2, og Ålesund Rådhus som ble ferdigstilt i 1980.

UTVIKLING

Ved fjerningen av Rønneberghaugen er områdets opprinnelige landskapsform forsvunnet. Den tidligste av den nåværende bebyggelsen ble anlagt mot Notenesgata og innordner seg til en viss grad den eksisterende gatestruktur. Rådhuskomplekset som totalt dominerer innenfor sonen, og også sterkt påvirker omkringliggende områder, fremstår imidlertid som et fremmedelement i byformen.

Sonens fremtidige utvikling er planlagt mot nord, på nåværende parkeringsplass, hvor sentrumsplanen viser areal for kulturhus. Det vil være av overordnet viktighet at utviklingen her styres på en slik måte at området blir tilført kvaliteter som mangler idag:

Kontakt med omkringliggende bystruktur.

Fysisk tilknytning til omkringliggende gate- og bygningsstruktur, med vekt på adklomstforhold.

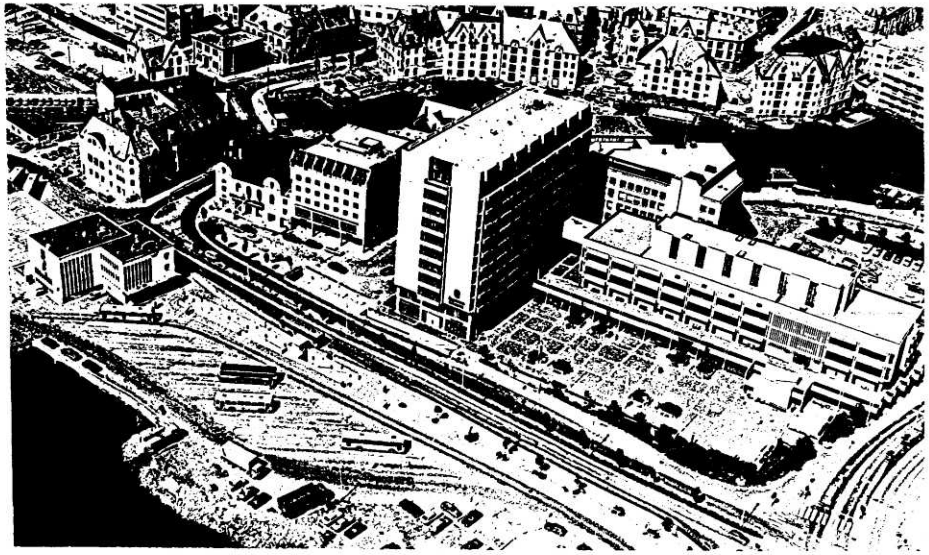
Overgang/ forbindelse mellom sonens øvrige bygningsmasse og eksisterende omkringliggende bebyggelse.

Visuelt bindeledd mellom Rådhusbebyggelsen og den nærliggende øvrige sentrumsbebyggelse

Opprettelse av en bygningsstruktur med røtter i den øvrige sentrumsbebyggelsen.

Respekt for etablert bygningsstruktur.

Volum og utforming med utgangspunkt i den tradisjonnelle kvartalsstruktur i bysentrum.



Verne- og byformingsplan Ålesund, side 57



Enkeltbygg som forslås vernet i samme grad som bebyggelsen i spesialområdet
Områder hvor tverrforbindelse til sjøen bør opprettes/opprettholdes
Overordnet gaterom
Parkdrag som foreslås vernet/forsterket
Sjølinje, kailinje, sjøtrapper som foreslås vernet
Viktig akse
Viktige siktlinjer
Viktig utsiktspunkt

Verne- og byformingsplan Ålesund, side 58

4 - RÅDHUSOMRÅDET

RETNINGSLINJER

Bylandskapet.

Byggeprosjekter innenfor sonen bør etablere ny sammenheng med omkringliggende soner og bebyggelse.

Offentlige rom.

Ny bebyggelse bør gis et bygningsmønster som sammen med bygningsmassen i de omkringliggende områder danner definerte uterom.

Nye prosjekter/ bygninger bør orientere seg mot de omkringliggende overordnede gaterom - Notenesgata og Korsegata - og bidra til å forsterke disse.

Forbindelsen med grøntdraget østover til Grimmerhaugen (Rasmus Rønnebergsgate) bør gjennopprettes.

Siktlinje vist på registreringskart skal holdes åpen.

Ved en eventuell endret bruk av arealet nord for Notenesgata bør det legges til rette for offentlig ferdsel langs sjøsida mot Brosundet.

Bygningsmiljø.

Nybygg bør tilpasses den etablerte sentrumsbebyggelsen i omkringliggende områder med hensyn til:

- Volum
- Skala
- Formspråk

Ved utbygging av "kulturhustomta" bør det stilles strenge krav til dokumentasjon av volummessige forhold

VERNE- OG BYFORMINGSPLAN FOR ÅLESUND

Planforslaget sammenfatter hovedintensjonene i byformingsplanen og består av plankart i målestokk 1:3000, datert 26.4.92, med tilhørende planbestemmelser.

Plankartet gir opplysninger om:

Vernestatus:

* Bygninger som er fredet med hjemmel i Kulturminneloven (9. juni 1978 Nr. 50).
* Kulturhistorisk verdifull bebyggelse - spesialområde i følge Sentrumsplanen, (§18). (jfr. Pbl. §25 pkt. 6)
* Enkeltbygg som foreslås vernet i samme grad som bebyggelsen i spesialområdet.
* Sjølinje som foreslås vernet.

Gradering av uterom, akser og grøntdrag.

* Det overordnede byrom.
* Overordnet gaterom.
* Viktige akser.
* Parkdrag som foreslås vernet/forsterket.

Avgrensing av planens soner;

Planområdet er inndelt i 6 soner. Disse er videre delt inn i tre hoved-kategorier:

Enhetlige (karakteristiske) områder hvor hensynet til utvikling av områdets positive karaktertrekk best ivaretas ved bevaring og forsterking av eksisterende bystruktur og bygningsform. Dette gjelder sonene Murbebyggelsen Aspøya (1A), Murbebyggelsen Nørvøya (1B) og Trehusbebyggelsen Moloveien (2).

Enhetlige (karakteristiske) områder hvor hensynet til utvikling av områdets karaktertrekk best ivaretas gjennom en bevisst byformingsprosess som tar sikte på reparasjon/fornying av områdets bystruktur og bygningsform. Dette gjelder områdene Sjøfronten sør (3B), Sjøfronten nord (3A) og Rådhusområdet (4).

Ikke-enhetlige (sammensatte) områder uten en klar indre sammenheng med hensyn til bystruktur og bygningsform. Dette gjelder de delene av planområdet som ikke har områdebetegnelse. Utgangspunktet for utvikling av disse områdene kan f. eks. være sammenknytting med omkringliggende områder eller etablering av en egen indre bystruktur.

Til planen gitt planbestemmelser og retningslinjer;

Planbestemmelsene (1-7) beskriver planens tilknytning til gjeldende Reguleringsplan for Ålesund Sentrum og planens fremtidige binding til Kommunedelsplanen. Videre knyttes det bestemmelser til plankartets opplysninger om vernestatus og byromshierarki og til planens retningslinjer.

Retningslinjene er gitt som en oppsummering på analysen av de enkelte sonene og av planens temadel. Retningslinjene danner grunnlaget for planforslaget og det legges derfor opp til at prosjektdiskusjoner må ta utgangspunkt i disse konklusjonene.

VERNE- OG BYFORMINGSPLAN FOR ÅLESUND SENTRUM

BESTEMMELSE 1 - PLANKART OG BINDING TIL SENTRUMS-PLANEN

Verne- og Byformingslanen er vist på plankart datert 11.02.1992. Planområdet er sammenfallende med området vist på Reguleringsplan for Ålesund Sentrum datert 12.11.83. Verne- og byformingsplanen knyttes opp mot målsettings-delen i gjeldende reguleringsplan for Ålesund sentrum gjennom politisk behandling og godkjenning i Bystyre/Formannsskap.

BESTEMMELSE 2 - BYLANDSKAPET

Karakteristiske landskapstrekk ved bylandskapet i Ålesund sentrum skal fremheves , ikke svekkes av ny bebyggelse og veianlegg. «Det overordnede byrom» vist på plankart 01 skal opprettholde sin åpne karakter.

Akser og utsiktslinjer vist på plankart 01 skal bevares og forsterkes.

BESTEMMELSE 3 - OFFENTLIGE ROM

Byens overordnede gaterom vist på plankart 01 skal forsterkes og sammenbindes ved bevisst bruk av materialer (belegg) og visuelle elementer (belysning, beplantning ol.).

BESTEMMELSE 4 - BEVARING

Registreringene vist på plankart 01 skal være retningsgivende for videre forvaltning og planlegging av området.

BESTEMMELSE 5 - BYGGESAKSBEHANDLING

Verne- og byformingsplanens bestemmelser og retningslinjer bør være retningsgivende for behandling av byggesaker innenfor planområdet.

Prosjekter som klart bryter med verne- og byformingsplanens bestemmelser og anbefalinger bør forelegges antikvariske myndigheter og HBR til uttalelse før endelig behandling finner sted.

Bygningsmyndighetene bør i slike tilfeller stille strenge krav til prosjektdokumentasjon også i forhold til verne- og byformingsplanens konklusjoner.

BESTEMMELSE 6 -RULLERING AV EKSISTERENDE PLANER

Ved rullering av eksisterende planer som gjelder for planområdet, f.eks. reguleringsplaner eller kommunedelsplaner, bør verne- og byformingsplanen være retningsgivende for arbeidet.

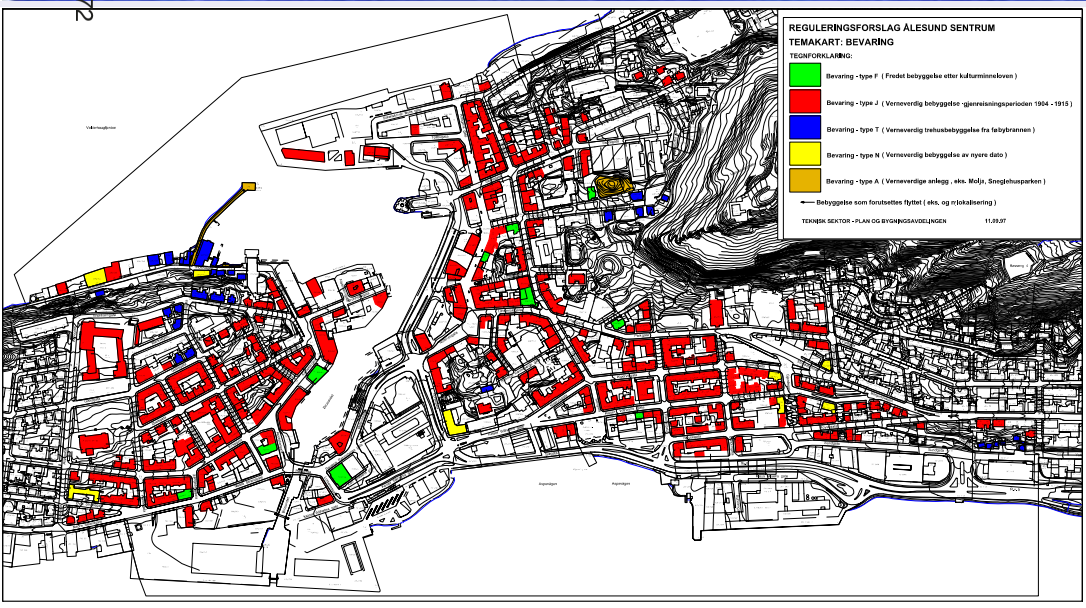
BESTEMMELSE 7- DETALJPLANER

Ved utarbeidelse av detaljplaner innenfor planområdet , f.eks. verneplaner, formingsrettledere ol., bør verne- og byformingsplanen være retningsgivende for arbeidet.

PLANKART



172



TEGNFORKLARING

PBL § 25 REGULERINGSFORMÅL

BYGGEOMRÅDER (PBL § 25 1.ledd nr. 1)

- Områder for boligkvartaler m/tilhørende anlegg
- Byvilla m/ tilhørende anlegg
- Boligblokkbebyggelsem/ tilhørende anlegg

BLANDET FORMÅL (PBL § 25 1.ledd nr. 2)

- Blandet — Områder for andre blandet formål (spesifisert)
- Områder for Bolig / Forretning
- Områder for Bolig / Forretning / Kontor
- Områder for Bolig / Kontor
- Områder for Forretning / Kontor
- Områder for Forretning / Kontor / Industri
- Områder for Forretning / Kontor / Offentlig
- Områder for Kontor / Industri
- K / ST — Områder for Kontor / Bensinstasjon

- Områder for offentlig bebyggelse (spesifisert)
- Undervisning
- Kirke
- Kulturbygg
- Administrative bygg

- Almennyttige formål
- Kirke

- Hotell / Bevertning — Områder for hotell og bevertningssteder
- Bevertning — Bevertning
- Garasje — Garasjeanlegg

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
(PBL § 25 1. ledd nr. 3)

- Hovedgate m / avkjørsler
- Gate m/ fortau
- Annen veigrunn (midtrabatt, sidefelt mm.)
- Gangvei
- Gågate

- Torg
- Parkeringsplass
- Bussterminal
- Bussholdeplass
- Havneområde

- Trafikkområde
- Havneområde i sjø

OFFENTLIGE FRIOMRÅDER (PBL § 25 1.ledd nr. 4)

- F — Offentlig friområde (spesifisert)
- Park — Park
- Lekeplass — Lekeplass

SPESIALOMRÅDER (PBL § 25. 1.ledd nr. 6)

- Gravplass — Gravplass
- Kommunalteknisk — Kommunalteknisk virksomhet - Trafo
- VA - anlegg
- Anlegg for radionavigasjon
- Andre anlegg i sjø, spesifisert (gjestehavn)

BEVARING AV BYGNINGER OG ANLEGG:

- Gjenreisningshus (skravur på formålsfarge)
- Trehus før bybrannen (skravur på formålsfarge)
- Nyere bygninger (skravur på formålsfarge)
- Fredede bygninger (skravur på formålsfarge)
- Bevaring — Bevaring av anlegg, spesifisert (skravur på formålsfarge)

FELLESOMRÅDER (PBL § 25 1.ledd nr. 7)

- Avkjørsel — Felles avkjørsel
- Felles lek — Felles lekeareal for barn
- Gårdsplass — Felles gårdsplass

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje vei

N

Ekvidistanse 1 m

Målestokk 1 : 1000

m 25 50

DATO: 17.02.98

REGULERINGSPLAN FOR
ÅLESUND SENTRUM

MED TILHØRENDE REGULERINGSBESTEMMELSER

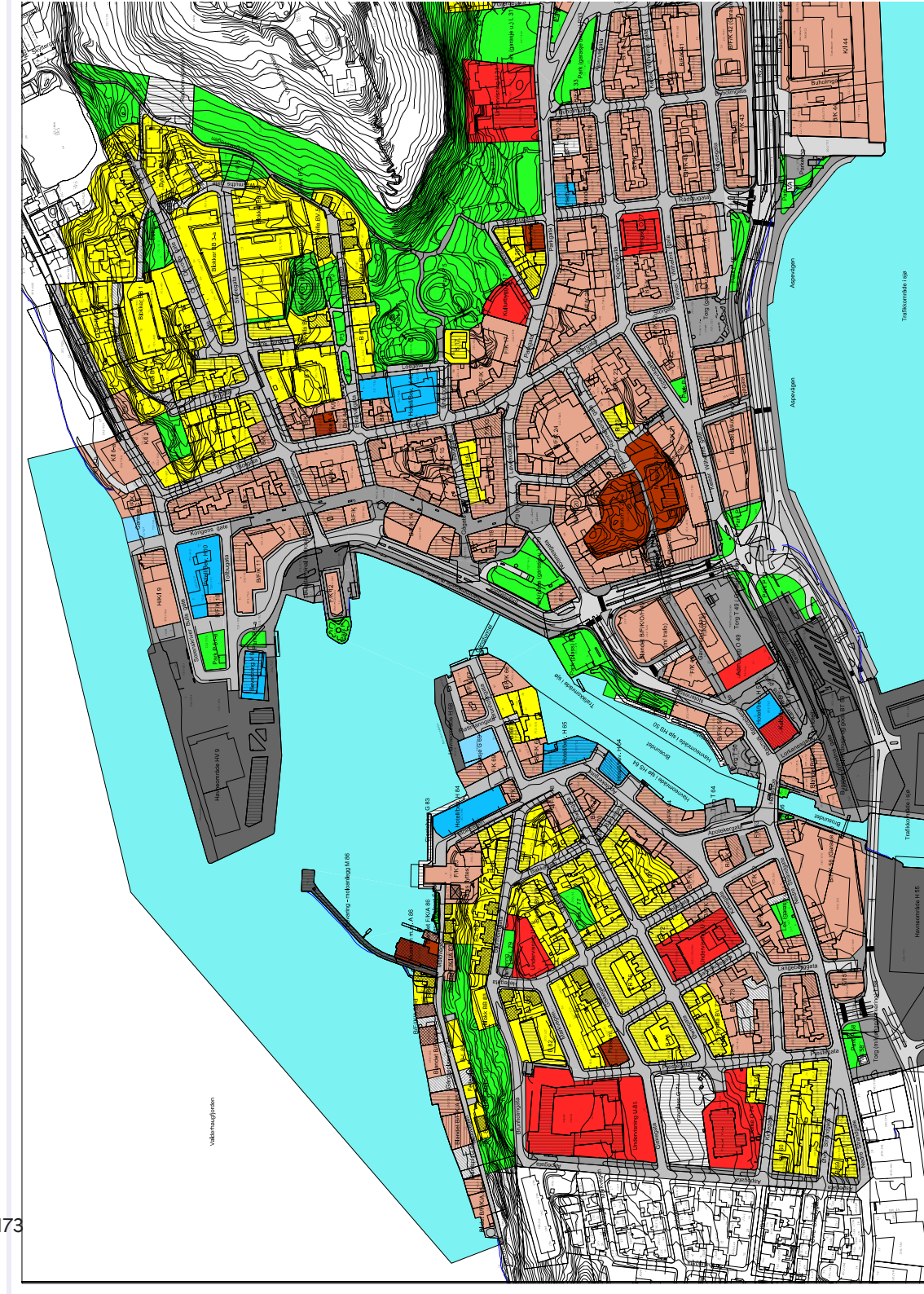
SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN		SAKS-NR.	DATO	SIGN.
ORGAN:	PLANFASE - VEDTAK:			
PLAN- OG BYGNINGSAVDELINGEN	OPPSTARTSNOTAT - VARSLING		09.12.94	FJ
PLAN- OG BYGNINGSAVDELINGEN	UTARBEIDELSE AV PRINSIPPSKISSE HOVEDVEGSYSTEMET		JAN. - APRIL 1994	FJ
BERØRTE PARTER , INTERESSEORG. OG OFFENTLIGE INSTANSER	HØRINGSUTTALELSER TIL PRINSIPPSKISSE HOVEDVEGSYSTEMET		MAI - JUNI 1994	FJ
HOVEDUTVALGET FOR BYGNINGS- OG REGULERINGSSAKER	VEDTAK PÅ VIDERE ARBEID BASERT PÅ ALT. B , E OG G	HBR. 91 / 95R.	24.08.95	FJ
PLAN- OG BYGNINGSAVDELINGEN	UTARBEIDELSE AV HØRINGSUTKAST REGULERINGSPLAN		SEP. - 95 TIL APRIL -96	FJ
HOVEDUTVAGLET FOR PLANSAKER	1. GANGSBEHANDLING. UTLEGGELSE TIL HØRING.	HP. 36 / 96R	25.04.96	FJ
BERØRTE PARTER , INTERESSEORG. OG OFFENTLIGE INSTANSER	OFFENTLIGHØRING.		JUNI - NOV. 1996	FJ
PLAN- OG BYGNINGSAVDELINGEN	BEARBEIDING AV HØRINGSUTTALELSER - PLANJUSTERINGER. PLANEN LEGGES INN PÅ GIS.		1. HALVÅR 1997	FJ
HOVEDUTVALGET FOR PLANSAKER	2. GANGSBEHANDLING. EVT. VEDTAK OM NY HØRING	HP. 121/ 97	18.SEPTEMBER 1997	FJ
BERØRTE PARTER , INTERESSEORG. OG OFFENTLIGE INSTANSER	NY HØRING		NOV.DES.1997	FJ
HOVEDUTVALGET FOR PLANSAKER	3. GANGSBEHANDLING.	HP. 33 / 98	26. FEBRUAR 1998	FJ
FORMANNSKAPET	INNSTILLINGTIL BYSTYRET	82 / 98	12.MAI 1998	FJ
BYSTYRET	EGENGODKJENNING AV REGULERINGSPLANEN	49 / 98	4.JUNI 1998	FJ

MILJØVERNDEPARTEMENTET

Stadfestet den 17 mars 2000

Etter fullmakt

Kåre Ivar Melsæther



DET KONGELIGE
MILJØVERNDEPARTEMENT

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR ÅLESUND SENTRUM – ÅLESUND KOMMUNE.

Innhold:

Målsetting

Fellesbestemmelser

§ 1 Generelt
§ 2 Fellesbestemmelser
§ 3 Parkering, avkjørsler mv.
§ 4 Kvartalsbebyggelse boliger, område B
§ 5 Kvartalsbebyggelse boliger lav, område BL
§ 6 Byvilla, område BV
§ 7 Blokkbebyggelse, område BB
§ 8 Bolig/forretning B/F, bolig/forretning/kontor B/F/K
§ 9 Forretning/kontor F/K
§ 10 Forretning/kontor/industri F/K/I
§ 11 Forretning/kontor/offentlige formål F/K/O
§ 12 Forretning/kontor/bensinstasjoner F/K/ST
§ 13 Offentlige bygninger
§ 14 Hotell og bevertningssteder
§ 15 Særskilt angitt allmennyttig formål
§ 16 Trafikkområder
§ 17 Parkering
§ 18 Havn
§ 19 Friområder

Kulturhistorisk verdifull bebyggelse.

§ 20 Gjenreisningsbebyggelse etter brannen
§ 21 Trehus fra før bybrannen
§ 22 Nyere bygninger, vern
§ 23 Bevaring av anlegg, vern
§ 24 Fredede bygninger
§ 25 Skiltbestemmelser
§ 26 Gravlund
§ 27 Transformatorkiosk, radiolinjeterminal
§ 28 Fellesareal for to eller flere eiendommer
§ 29 Regulert sjøområde
§ 30 Støyskjerming

174

Målsetting

Formålet med reguleringsplanen og de tilhørende reguleringsbestemmelser er følgende:

1. Å effektivisere sentrumsbebyggelsen slik at Ålesund sentrum fortsatt skal være et aktivt kommune- og landsdelssentrum.

2. Å sikre en gradvis fornyelse/opprustning av bebyggelsen uten at byens særpreg og helhet forringes. Det er spesielt viktig å bevare de arkitektoniske og miljømessige særpreg og kvaliteter.
   Endringer av gjenreisningsbebyggelsen skal skje på jugendbyens premisser og endringene skal avspeile jugendstilens uttrykk, slik at byen i størst mulig utstrekning også i fremtiden vil fremstå som "jugendbyen" for å sikre befolkningens lokale interesse og turismens virksomhet og som næring.

3. Å legge til rette for at bosetting i sentrum økes ved at boligtilbud og bomiljø forbedres.

4. Å legge til rette for en differensiering av gatenettet slik at sentrum har god tilgjengelighet, også utenfra, for alle trafikkgrupper, og er tryggest mulig og trivelig for alle som bor og ferdes der.
   Det skal også tilrettelegges for bedre fremkomst og tilgjengelighet for orienterings- og bevegelseshemmede.

5. Å legge forholdene best mulig til rette for et konkurransedyktig handelssentrum på byens premisser.
   Konkurransefortrinnet bør også ligge i kulturhistoriske/arkitekturhistoriske verdier.

.....

Ved rullering av plan kommer Verne- og byformingsplanen som tematisk plan, hvor intensjonene i bestemmelsene og anbefalingene er å kunne være et utdypende planverktøy som skal sikre en vernemessig bedre bygnings- og bypleie i Ålesund sentrum. Verne- og byformingsplanen skal også tolke, supplere og endre gjeldende rutiner som styrer utviklingen med hensyn til vern og arkitektonisk forming av sentrum, spesielt for kulturhistorisk verdifull bebyggelse.
Verne- og byformingsplanen supplerer således både arealplanen og sentrumsplanen med bestemmelser både i bygge- og reguleringssaker.

1.

Fellesbestemmelser

§ 1 Generelt.

A. Det regulerte området er på planen vist med planbegrensningslinje.

B. Arealet innenfor planens begrensning er regulert til følgende formål, eller blanding av disse:

1. Byggeområder	- Boliger, områder for boligkvartaler	B
	- Boliger, områder for boligkvartaler lav	BL
	- Boliger, byvilla	BV
	- Boliger, blokkbebyggelse	BB
	- Bolig/forretning	B/F
	- Bolig/forretning/kontor	B/F/K
	- Bolig/kontor	B/K
	- Forretning/kontor	F/K
	- Forretning/kontor/industri	F/K/I
	- Forretning/kontor/offentlige formål	F/K/O
	- Kontor/industri	K/I
	- Forretning/kontor/bensinstasjon	K/K/ST
	- Andre blandede formål	
	- Offentlig formål (spesifisert)	O
	- Allmennyttige formål	A
	- Hotell og bevertningssteder	H
	- Bevertningssteder	
2. Trafikkområder	- Hovedgate med avkjørsler	
	- Gate med fortau	
	- Annen veggrunn	
	- Gangveg	
	- Gågate	
	- Torg	
	- Parkeringsplass	
	- Kollektivanlegg	
	- Bussterminal	
	- Bussholdeplass	
	- Havneområde	
	- Trafikkområde i sjø	
	- Havneområde i sjø	
3. Friområder	- Offentlig friområde (spesifisert)	
	- Park	
	- Lekeplass	
4. Fareområde	- Byggeområde for transformatorstasjon	
5. Spesialområder	- Gravplass	
	- VA-anlegg	
	- Anlegg for radionavigasjon	
	- Andre anlegg i sjø (gjestehavn)	

6. Bygninger og anlegg som skal bevares (spesialområde bevaring)
   - Gjenreisningshus
   - Trehus før bybrannen
   - Nyere bygninger
   - Fredede bygninger
   - Bevaring av anlegg (spesifisert)

7. Fellesområder for to eller flere eiendommer
   - Felles avkjørsel
   - Felles lekeareal
   - Felles gårdsplass

C. Disse reguleringsbestemmelsene kommer i tillegg til bestemmelsene i plan- og bygningsloven med vedtekter for Ålesund kommune. Det er ikke tillatt etter disse reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden ved private servitutter å etablere forhold som strider mot bestemmelsene.

D. Verne- og byformingsplanen skal knyttes opp mot sentrumsplanen ved at dens retningslinjer for utførelse skal søkes anvendt der sentrumsplanen mangler slike.

E. Når særlige grunner tilsier det, kan FUP/HP gjøre unntak fra sentrumsplanens reguleringsbestemmelser innenfor rammen av plan- og bygningsloven, samt vedtektene for Ålesund kommune.

F. Disse reguleringsbestemmelser erstatter tidligere reguleringsbestemmelser av 10.april 1986 for områdene innenfor denne planenes begrensningslinje.

§ 2 Fellesbestemmelser

A. Bebyggelsen skal plasseres innenfor de regulerte byggegrenser. Utvendige byggelinjer i bykvartaler skal følges. FUP/HP kan unntaksvis godkjente mindre vesentlige endringer av disse. Hvor byggelinje ikke er vist, gjelder formålsgrense mot gate som byggelinje.

B. Før utbygging av eller innen det enkelte område eller kvartal igangsettes, kan FUP/HP kreve bebyggelsesplan etter plan- og bygningslovens § 28-2. Bebyggelsesplanen skal omfatte nødvendig areal for bebyggelse, atkomst, parkering, areal for av- og pålessing, utendørs lagerarealer, lek- og rekreasjonsarealer og terrengbehandling. De enkelte bygningers etasjetall, høyde og takform må også fremgå av bebyggelsesplanen.

C. Den maksimale høyde mot gate skal, om ikke annet fremgår av plan, være maksimum 12.5 meter til gesims, og 18 meter til møne. Bygningene skal ha skråtak. Innvendig i kvartalene, med unntak av der det er verneverdig bebyggelse, kan det gjenbygges til

2.

maksimum en etasje eller 2,5 meter under gesims på lavestliggende hus i rekke eller kvartal. FUP/HP kan kreve at bebyggelse tilpasses omkringliggende bebyggelse og at den opprettholder takflatenes egenart.
Hvor reguleringsplanen har påført andre byggehøyder enn foran beskrevet, skal disse høyder gjelde. Det samme gjelder for de kvartaler/områder som i disse reguleringsbestemmelser er påført andre byggehøyder.
I skrått terreng og skrå gate skal gjennomsnittlige høyder måles. Forutsetningen er avtrappet bebyggelse tilsvarende lengder som omkringliggende by- og kvartalsbebyggelse. Om måling av byggverks høyde vises det til byggeforskriftenes § 3-8.

D. Verneverdige bygg skal bevares i sin helhet som vist på planen. Alle fasader med fasademessig utstyr, også mot gårdsplass/gårdsrom skal stå fritt og ikke gjenbygges (ikke bygges inntil).
Første etasje i indre kvartal kan likevel etter samtykke av FUP/HP gjenbygges i særlige tilfeller. Likeledes kan det, hvor kvartalsstørrelsen er slik at det ligger til rette for det, bygges i flere etasjer i indre gårdsrom, men da fullstendig frigjort fysisk og visuelt fra verneverdige byggs fasader. Under ingen omstendigheter skal det bygges høyere i indre gårdsrom enn 2,5 meter under gesims på lavestliggede kvartalsbygning. I sterkt skrånende terreng kan indre bebyggelse vurderes avtrappet i takt med kvartalsbebyggelsen for øvrig.

E. I bebyggelse mot stigende terreng kan FUP/HP tillate innsprengt bebyggelse med en samlet grad av utnytting på maksimalt TU:6.0.

F. Takmateriale i sentrumsbebyggelsen skal så vidt mulig være skifer. Beslag og tekking for øvrig, flatere partier, arker og utbygg hvor skifer byggeteknikk er vanskelig å bruke, skal i farge søkes tilpasset skifertaket. Avvik fra forannevnte materialbruk skal spesielt godkjennes av FUP/HP.

G. For byggemelding som gjelder bebyggelse eller enkeltbygg som på planen er vist som bevaringsverdig bebyggelse, kan FUP/HP stille krav om bevaring eller utforming av bygningens fasader og takform, kfr. plan- og bygningslovens § 92. Det kreves også byggemelding for arbeider vedrørende utskifting/kopiering av fasadeelementer på verneverdige bygninger.

H. Forslag til nybygg, og til endring av fasader innen byens kvartalsstruktur skal, ved innsendelse av byggemelding, illustreres med sammenhengende oppriss av bygningen og tilstøtende bebyggelse, for så vel eksisterende situasjon som for det nye forslag. For hjørnebygninger skal det vises oppriss av begge kvartalssider og nærmeste nabokvartal.
FUP/HP kan ved byggesøknad kreve perspektiv eller fotomontasje som illustrerer forslaget sett fra viktige ståpunkt i gatene og bylandskapet før og etter endring, og anmode om modeller som illustrerer byggesakens følger for miljøet.

I. Ved tiltak i trafikkområder; kjøre- og fotgjengergater, overordnede byrom og plasser skal det utarbeides detaljerte utenomhusplaner som skal godkjennes av FUP/HP. Slike utenomhusplaner skal vise: gatebelegg, beplantning, utemøblering, gjerder og murer.

Videre skal vises utendørs belysning, skilt og reklame. Det medtas om nødvendig også kioskers/paviljongers form og volum, samt tilgrensende bygningers grunnflate, høyde og takform. Utformingen skal i tillegg til plan illustreres med fasadeoppriss.

J. Ved søknad om riving av bygg kan FUP/HP kreve fremlagt planer for fremtidig bruk av arealet før riving kan tillates.

K. I sentrumsområdet og i strøk dette er bestemt ved vedtekt, kan skilt, reklameinnretninger og lignende ikke settes opp uten at FUP/HP på forhånd har gitt sitt samtykke, kfr. plan- og bygningslovens § 107 om skilt og reklame, og Ålesund kommunes skiltvedtekter for bevaringsstrøk i sentrum.

L. Innenfor byggeområdene kan det oppføres transformatorkiosker, pumpestasjoner eller andre tekniske installasjoner hvor dette er nødvendig. I bysentrum bør slike innretninger inkorporeres i større bygg/kvartal. Frittstående bygg skal tilpasses stedets bebyggelse med hensyn til form og farge. Slike innretninger skal godkjennes av FUP/HP.

M. Ventilasjonskanaler og tilsvarende oppbygg over tak skal vises på tegningsmaterialet som følger byggeanmeldelsen til FUP/HP.

N. I områder hvor det er, eller kan forventes å bli miljøforstyrrelser som følge av biltrafikk, kan FUP/HP, før det tar stilling til en bebyggelsesplan eller gir byggetillatelse, kreve utredning med forslag til tiltak som kan holde miljøforstyrrelsen innenfor et akseptabelt støynivå i henhold til Miljøverndepartementets retningslinjer. Tiltakene kan i den utstrekning disse ikke kommer inn som en del av byggesøknaden, kreves ferdigstilt før bebyggelsen tillates tatt i bruk.

O. FUP/HP kan i områder for boligbebyggelse forby bygg, anlegg eller annen virksomhet som etter utvalgets vurdering vil føre til ulemper for beboerne; så som støy, støv, lukt og brann-/eksplosjonsfare.

P. Lekeplassnormen for Ålesund kommune, bestemmelser for sentrumsområder, gjøres gjeldende for reguleringsplanområdet.

Q. Eksisterende trealléer og markante enkelttrær i bygatene og på plasser/torg skal søkes bevart og fornyet. Om trær dør eller må fjernes av andre grunner, skal disse søkes erstattet med nye trær av tilsvarende sort.

R. Hvor ikke annet er nevnt i disse reguleringsbestemmelser, beregnes antall parkeringsplasser etter parkeringsvedtektene for Ålesund kommune.

§ 3. Område for parkering, avkjørsel mv.

A. På egen tomt eller på fellesareal for flere eiendommer skal det avsettes plass med gunstige atkomstforhold, parkering og plass for varetransport i henhold til Ålesund kommunes vedtekt til plan- og bygningslovens § 69 nr. 3. Det hvor intet bestemt sies om parkeringsbehovet, avgjør FUP/HP hvilke krav som skal stilles under hensyntagen til eiendommens behov.

§ 4. Byggeområder for boliger, kvartalsbebyggelse, område B.

A. I området skal det oppføres boligbebyggelse i form av kvartalsbebyggelse med tilhørende anlegg.

B. Bestemmelsene for kvartalsbebyggelsen betegnet B i planen gjelder for følgende områder:

B1, B2; B 3a,b og c, B 4, B 5, B 17, B 18, B 23, B 25, B 31, B 32, B 34, B 35, B 59, B 60, B 66, B 71, B 72, B 75, B 76, B 77, B 78, B 79, B 80, B 83 og B 85.

C. Bebyggelsens maksimale høyde mot gate skal, om ikke annet fremgår av planen, være maksimum 12,5 meter til gesims, og 18 meter til møne. Bygningen skal ha skråtak. Innvendig i kvartalene kan det som hovedregel gjenbygges med maksimum 1 etasje. I de typiske tette bykvartal kan FUP/HP etter søknad tillate innvendige byggehøyder tilsvarende som for Fellesbestemmelsenes § 2 pkt. C.

D. Bebyggelsens plassering og høyde er vist på planen med indre byggegrenser og ytre byggelinjer og bygehøyder.

E. FUP/HP kan tillate at det i første etasje i bygg i sentrumsgatene innredes for mindre forretnings- og kontorvirksomhet som ikke vil være til ulempe for de omkringboende.

F. Ved rehabilitering og nybygging skal det, der forholdene tilsier det, søkes etablert leiligheter av varierende størrelse (bl.a. familieleiligheter).

§ 5. Byggeområder for boliger, kvartalsbebyggelse lav, område BL.

A. I dette området skal det oppføres boligbebyggelse i form av kvartalsbebyggelse med lavere byggehøyder enn for områdene B.

B. Bestemmelsene for kvartalsbebyggelsen betegnet BL i planen gjelder for følgende områder:

BL 35, BL 36 a og b, BL 37 a og b, BL 82, BL 83, BL 85 a og b.

C. Den maksimale byggehøyde mot gate skal, om ikke annet fremgår av planen, være 8,0 meter til gesims og 13,5 meter til møne. Bygningene skal ha skråtak. I hel kvartalsbebyggelse gjelder bygging innen kvartalene tilsvarende som for områdene B. For BL 37 c skal maksimum høyde være gesims 9,0 meter og totalt 14,5 meter.

D. FUP/HP kan tillate at det i første etasje i kvartalene BL 35, BL 36, BL 37 og BL 38 innredes for mindre forretnings- og kontorvirksomhet som ikke vil være til ulempe for de omkringboende.

§ 6. Byggeområder for boliger, byvilla, område BV.

A. I områdene med en-/flerleilighets frittliggende villamessig bebyggelse, skal nye boliger ha samme frittliggende karakter.

B. Bestemmelsene for område betegnet BV gjelder for følgende områder:

BV 1 a, b og c, BV 5, BV 31, BV 38, BV 73 og BV 79.

C. Ny bebyggelse skal ha maksimum 3 etasjer. Underetasjer kan innredes innenfor rammen av byggeforskriftenes bestemmelser. Maksimum byggehøyder er gesims på 8,0 meter og møne 12,0 meter målt gjennomsnittlig i skrått terreng. Bebyggelsen skal ha skråtak. Annen takform kan i særlige tilfelle tillates av FUP/HP. Grad av utnytting skal være maksimum BYA 35 %.

D. Ved rehabilitering og nybygging skal det søkes etablert leiligheter av varierende størrelse (bl.a. familieleiligheter).

§ 7. Byggeområder for boliger, blokkbebyggelse, område BB.

A. Områdene er utbygd med blokk-/lamellbebyggelse og betegnet BB 1 og BB 3 a og b i planen.

B. Bebyggelsen er vist på planen med maksimum høyder. Påbygg tillates ikke. Mindre tilbygg ved rehabilitering eller lignende kan likevel tillates, men bare innenfor viste byggelinjer på planen.

C. Ved sanering og ombygging skal bebyggelsen i område BB 3 søkes tilpasset omkringliggende bebyggelses kvartalsstruktur, form og høyer. Ved sanering og ombygging innen område BB 1 skal bebyggelsen søkes tilpasset byvillamessig karakter med mindre dominant fjernvirkning.

D. Ved rehabilitering og nybygging skal det søkes etablert leiligheter av varierende størrelse (bl.a. familieleiligheter).

§ 8. Byggeområder for bolig/forretning BF, bolig/forretning/kontor B/F/K, bolig/kontor B/K.

A. I det sentrale sentrumsområdet skal bebyggelsen inneholde boliger. Forretningsvirksomhet kan tillates såfremt denne ikke er til sjenanse for beboerne. 1. etasje skal nyttes til forretningsvirksomhet, og boliger her kan bare unntaksvis tillates i særlige tilfeller.

B. Bebyggelsens 2. etasje og etasjer over denne skal nyttes til boligformål. Annen virksomhet kan tillates hvor det etter FUP/HP's skjønn er utilfredsstillende å bo av hensyn til støy- og lysforhold med mer

C. Bruksendring av eksisterende boliger i 3. etasje og i etasjer høyere opp tillates ikke. Ved hovedombygging eller sanering og nybygging skal det søkes etablert like mange og varierte leilighetsstørrelser (bl.a. familieleiligheter) som det opprinnelig var i bygg som ble berørt av tiltaket. FUP/HP kan gjøre unntak fra disse kravene der det er sjenerende støy og dårlige lysforhold eller lignende.

§ 9. Byggeområder for forretning/kontor, F/K.

A. I områdene kan det oppføres bebyggelse for forretninger med nødvendige lagerarealer samt kontorer for forskjelligartet tjenesteyting.

B. I kvartalet 42 tillates det oppført bygg for parkeringsanlegg. Annen bruk kan tillates i særlige tilfeller.

C. Område betegnet F/K-L 40, skal ha maksimum byggehøyde til gesims på 8,0 meter, og mønehøyde på 12,0 meter.

§ 10. Byggeområder for forretning/kontor/industri, F/K/I og kontor/industri, K/I.

A. I tillegg til forretning og kontor som hjemlet i reguleringsbestemmelsenes § 9, kan bebyggelsen innredes til industrivirksomhet med tilhørende anlegg og kontor.

B. Industrianleggenes art innenfor et industriområde, skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av FUP/HP. Utvalget kan forby virksomhet som ved lukt, røyk, støy, brannfare eksplosjonsfare og lignende antas å medføre ulemper for tilgrensende strøk. Eventuell lagring utendørs skal skjermes med innhegning, terreng eller bygningsdeler.

C. Området betegnet F/K/I 39 skal ha maksimum byggehøyde til gesims på 8,0 meter, og mønehøyde på 12,0 meter.

§ 11. Byggeområde for forretning/kontor/offentlige formål, F/K/O.

A. I tillegg til forretninger/kontor som hjemlet i reguleringsbestemmelsenes § 9, kan bebyggelsen også nyttes til offentlige institusjoner og kontorer, samt nødvendige fellesanlegg der forholdene tilsier det.

B. Boliger kan tillates når disse inngår som nødvendige deler av anleggets drift og funksjoner.

§ 12. Byggeområde for forretning/kontor/bensinstasjoner, F/K/ST.

A. I tillegg til forretning/kontor som hjemlet i reguleringsbestemmelsens § 9, kan det etableres bensinstasjoner med tilhørende anlegg.

B. Lagring utendørs er ikke tillatt. FUP/HP kan likevel godkjenne midlertidig utvendig lagring forutsatt at den aktuelle tomten blir behørig skjermet.

C. I kvartalet 39 tillates det oppført bygg for parkeringsanlegg. Annen bruk kan tillates i særlige tilfeller.

§ 13. Byggeområde for offentlige bygninger, O.

A. Bebyggelsen skal nyttes til offentlige institusjoner og kontorer samt nødvendig fellesanlegg for disse.

B. Boliger kan tillates når disse inngår som nødvendige deler av anleggets drift og funksjoner.

§ 14. Byggeområder for hotell og bevertningssteder, H.

A. I området kan det oppføres bebyggelse for hotell og bevertningsvirksomhet.

B. FUP/HP kan forby virksomhet som ved støy og lukt medfører ulempe for tilgrensende boligområder.

§ 15. Byggeområder for særskilt angitte allmennyttige formål.

A. I området tillates oppført bygg for særkilt angitte allmennyttige formål slik dette er vist på plankartet. Kombinasjon med andre formål kan tillates i særskilte tilfeller.

§ 16. Trafikkområder.

A. Områdene skal nyttes til gater med fortau, gang- og sykkelveger, plasser, broer og andre trafikkinnretninger som vist på planen.

B. Til hovedveg og samleveger tillates ikke andre kryss og avkjørsler enn det som er vist på plankartet. I regulert veggrunn tillates ikke andre innretninger/anlegg oppført enn de som er nødvendige for veganleggets drift og vedlikehold.

C. I trafikkområdene kan det tillates anlagt eller oppført kommunalteknisk anlegg som pumpestasjoner, transformatorkiosker og lignende. For øvrig tillates ikke områdene bebygget.

D. Hovedvegen innen hele planområdet bør i geometri og utstyr detaljeres som bygate (bymessig) hvor arkitektonisk utforming av hovedkrysset ved Posthuset og ny bro over Brosundet spesielt vektlegges.

E. Ved opparbeidelse av trafikkområder skal det legges vekt på det miljømessige aspekt, bl.a. gjennom beplantning etc.

§ 17. Område for parkering

A. Områdene skal nyttes til parkering. Det tillates parkering i underjordisk kjeller eller parkeringshus i følgende kvartaler:

6, 19, 31, 33, 42, 46, 49, 56, 62 og 69. I kvartalene 19, 31, 33, 46 og 49 tillates kun helt eller delvis underjordisk parkering.

B. I parkeringshus eller parkeringshusdelen av flerbruksanlegg, tillates det bare etablert virksomhet som har tilknytning til anleggets funksjon.

C. Form og uttrykk på parkeringshus skal være tilpasset stedet og følge spesielt reguleringsbestemmelsenes § 2 og innen områder for strøkbevaring, § 12.

§ 18. Område for havn.

A. I området tillates oppført bygninger og anlegg som er nødvendig for havnens trafikkavvikling

B. Bygningers form og uttrykk skal i størst mulig grad tilpasses stedlig sjøhusarkitektur og/eller være i stil med omkringliggende bebyggelses arkitekturuttrykk.

§ 19. Friområder.

A. Herunder regnes parker, torg og plasser. Områdene skal nyttes til utendørs rekreasjon og lek. I områder som i planen betegnes med undertittel torg, kan næringsvirksomhet tillates. (Torgsalg).

B. I grøntarealer, plasser og torg i tilknytning og i nærhet av indre havn og sjø skal det tilstrebes en åpen karakter med god sjøkontakt. For parkarealet (parkeringslokket ved St. Olavs plass) skal det etterstrebes best mulig visuell kontakt mellom Notnesgata/St. Olavs plass og Brosundet.

C. Bygninger og anlegg som har tilknytning til områdets bruk som friområde og ikke er til hinder for områdets rette funksjon, kan tillates oppført.

D. Alléer og trær skal søkes bevart eller erstattet om slike fjernes.

E. FUP/HP skal forelegges planer for de enkelte områder/felt/kvartaler for godkjennelse.

F. I parkområde P 50 er det tillatt med forretningsvirksomhet under parklokk (underetasje).

Kulturhistorisk verdifull bebyggelse, spesialområde bevaring.

§ 20. Gjenreisningsbebyggelsen etter bybrannen.

A. Gjenreisningsbebyggelsen etter bybrannen regnes her som kulturhistorisk verdifull bebyggelse. Bebyggelsen er medtatt i planen som strøkbevaring. I tillegg er registrert i planen hvert enkelt bygg som skal bevares fra gjenreisningsperioden.
Formålet med reguleringsplanen er her å bevare den kulturhistoriske bebyggelsen med utgangspunkt i den verdiskala og kriterier som er gitt i Verne- og byformingsplanens kapittel om bygningsvern. Overordnet mål er å sikre bebyggelsen, både i helhet og detalj, ved restaurering/rehabilitering etter antikvariske retningslinjer samt å tilpasse ny bebyggelse innen strøkbevaringsområdene. Det må legges spesiell vekt på å bevare de originale bygningselementene og håndverksteknikkene.
Tilbakeføring til opprinnelig fasadeutforming bør etterstrebes.

B. Ødelagte/defekte originalkomponenter og elementer bør som hovedregel forsøkes reparert og utbedret, Dette gjelder også piper som skal ha opprinnelig materiale og ikke beslås. Før eventuell utskiftning skal det derfor foreligge uttalelser fra antikvarisk myndighet om at reparasjon ikke er mulig. Ved nødvendig utskiftning må en foreta nøyaktig kopiering. For utførelse vises også til Verne- og bygformingsplanens detaljerte retningslinjer.

C. Ved eventuell brann eller andre større bygningsskader hvor sanering er nødvendig, skal ny bebyggelse tilpasses den gamle bebyggelsen i målestokk, materialvalg og karakter. I tilfeller hvor stilkopiering er riktig for den arkitekturhistoriske sammenheng og forståelse kan FUP/HP tillate dette. Byggemeldinger skal forelegges fylkeskonservatoren til uttalelse før de kan godkjennes.

D. I henhold til § 24 i Reglement for Ålesund bystyre skal søknader om riving av hus fra gjenreisningsperioden etter bybrannen i Ålesund sentrum i henhold til plan- og bygningslovens § 93 første ledd forelegges bystyret til uttalelse før søknaden behandles.

E. Bygg innen bevaringsstrøk skal om de fornyes, ominnredes eller repareres, tilpasses den gamle verneverdige bebyggelsen tilsvarende som for pkt. B når det gjelder målestokk, materialvalg og karakter. Det samme gjelder for nybygg på tidligere ubebygde tomter eller ved tilbygg og påbygg. Nybygg skal tilpasses uten kopieringer slik at tilbakeførte bygg og nybygg visuelt kan skilles fra eksisterende bebyggelse.

F. Byggesøknader som innebærer fasadeendringer i bevaringsområder skal behandles av FUP/HP. Før sakene behandles skal de forelegges kulturmyndighetene og Aalesund Museum til uttalelse.

G. FUP/HP skal så langt det er mulig se til at private og offentlige fellesrom, tilbakeføres og bevares.

H. For de regulerte bevaringsområdene skal ved plan- og byggesaker bestemmelsene i Verne- og byformingsplanen for Ålesund sentrum gjøres gjeldende så langt de passer. Dette gjelder bestemmelser vedrørende plankart og binding til sentrumsplanen, bylandskapet, offentlige rom, , byggesaksbehandling og detaljplaner.

I. For skilt, annen reklame, belysning og gaterommets møblering for øvrig i bevaringsområdene skal retningslinjene for plan- og byggesaksbehandling for byens detaljer i Verne- og byformingsplanen gjelde. Dette gjelder også belegg på gater og plasser samt lysarmaturer/belysning, gjerder, benker og skilt. For skilting for øvrig vises til påfølgende egen paragraf vedrørende dette i bestemmelsene.

J. Endring og utbedring av originale trapperom fra gjenreisningsperioden skal på forhånd anmeldes til FUP/HP før tiltak igangsettes. Tiltak skal dokumenteres med tegninger, skisser, foto mv.

§ 21. Trehus fra før bybrannen.

A. De få gjenværende trehus fra før bybrannen er spesielt viktige verneobjekter både arkitektonisk og antikvarisk, enkeltvis og i grupper, som på Molja og i Ysteneset, og er på planen vist som spesialområde, bevaringsverdig bebyggelse.

B. Utvendige bygningsmessige tiltak etter plan- og bygningslovens § 93 knyttet til denne bebyggelsen, skal utføres etter antikvariske retningslinjer ved at opprinnelig utseende og preg skal beholdes. Vinduers form, inndeling, konstruksjoner og materialer, hengsling, innsetting og utvendige omrammingsdetaljer skal bevares eller om bare helt nødvendig, kopieres.

C. Eksisterende bebyggelse skal ved fornyelse søkes tilbakeført til opprinnelig form og med opprinnelige/originale bygningsdetaljer som bekrevet i pkt. B.

D. Endring av fasader og takformer ved tilbygg eller påbygg er ikke tillatt. Søknader om utvendig bygningsmessige tiltak skal forelegges fylkeskonservatoren eller annen kompetent antikvarisk myndighet til godkjenning før byggesøknaden behandles.

E. Nybygg skal tilpasses i form, volum og materialvalg til eksisterende bebyggelse. Sammenhengende indre gårdsbebyggelse for kvartalsbebyggelse tillates ikke. Garasjer og boder skal som separatbygg i målestokk tilpasses eksisterende verneverdig bebyggelse med hensyn til materialvalg, form og farge.

F. Boligen Molovegen 9 innen strøk for blandet formål, forutsettes ved riving gjenoppført som vist i planen innen område B-L 85 dersom bygningen er i en slik stand at den kan gjenoppføres.

G. Ved brann eller andre større bygningsskader skal ny bebyggelsen søkes oppført som kopi av eksisterende bygg. Byggesøknaden må forelegges antikvariske myndigheter før FUP/HP behandler denne.

H. Verdifulle interiører samt forhager og andre uterealer bør i størst mulig grad søkes bevart og skjøttet slik anleggene opprinnelig har fremstått.

§ 22. Nyere bygninger, vern.

A. Tidstypiske, arkitektoniske bygninger fra senere stilperioder og som er vist skravert på planen som bevaringsverdig bebyggelse, skal så langt mulig, bevares i sin opprinnelige form og utseende. Ved rehabilitering/endringer skal de mest mulig søkes tilbakeført til opprinnelig utseende.

B. Utvendige tiltak hvor det må dispenseres fra reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser skal forelegges antikvariske myndigheter til uttalelse før byggesøknaden kan tas under behandling..

C. Mindre og tilpassede tilbygg kan tillates innenfor viste byggegrenser.

§ 23. Fredede bygninger.

A. Fredede bygninger er vist på plankartet med egen skravur. For alle fredede bygninger gjelder "Lov om kulturminner" av 9. juni 1978 nr. 50. Når det gjelder den enkelte fredede bygning vises til de konkrete fredningsbestemmelsene i fredningsvedtaket.

§ 24. Bevaring av anlegg, vern.

Bestemmelsen omhandler opprinnelige strandsonen i Molovegen og Molja, moloen med feste. Moloen skal ved reparasjon og rehabilitering søkes beholdt i opprinnelig størrelse, form og øvrig utseende. Opprinnelige strandlinje skal ikke endres med fysiske inngrep eller tildekkes av varige konstruksjoner.

§ 25. Skiltbestemmelser.

A. Skiltbestemmelsene kommer i tillegg til bestemmelsen i plan- og bygningslovens § 107 om skilt og reklame.

B. Innen planområdet skal skilt og reklameinnretninger godkjennes av FUP/HP før de settes opp. Ved avgjørelse om godkjenning skal gis, skal det tas hensyn til om innretningen vil virke skjemmende eller sjenerende, eller være til fare for omgivelsene.

C. Skilt og reklameinnretninger skal ha moderat størrelse, utforming og farge, og skal harmonere med bygning og miljøet for øvrig. For både ny og gammel bebyggelse i Ålesund sentrum skal skilt og reklame være en integrert del av arkitekturen og underordnet denne. Blinkende eller bevegelige skilt/reklameinnretninger tillates ikke.

D. Skilt og reklame i form av lyskasser skal ikke benyttes om de ikke er inntrukket, og er gjort som en del av fasadearkitekturen. Det foretrekkes skilt av frittstående bokstaver og symboler, eller malte skilt/reklame direkte på vegg.

E. Størrelse og lengde på skilt skal harmonere med fasadens oppdeling og størrelse. Uthengsskilt skal ikke ha større bredde enn 90 cm. Innen bevaringsstrøk og på fredede bygninger, skal skiltstørrelsen være maksimum 0,6 m2.

F. Skilt og reklameinnretninger på bygninger skal plasseres på veggflater, og tillates ikke plassert på mønet, takflater eller gesims. Horisontale bånd og gesimser tillates ikke oppsatt med lysreklame. Videre tillates ikke skilt/reklame på stolper eller gjerder.

G. Antall skilt skal være maksimum 2 stk. for hver virksomhet som holder til på eiendommen.
Antall skilt kan økes dersom virksomheten disponerer flere fasader på eiendommen langs fortau eller gate, og der det er naturlig at det settes opp skilt også mot disse. Skiltene skal som hovedregel plasseres ved inngang er.

I. Følgende skilt og reklameinnretninger er ikke tillatt:
- Løsfotoreklame
- Skilt og reklame som ikke er direkte knyttet til virksomheten som drives på eiendommen med unntak for de områder som FUP/HP har godkjent for dette.
- Plakatreklame på bygninger og innhegning.

J. Skilt og reklame i vinduer dekkes av disse bestemmelsene dersom innretningen ikke er en naturlig del av vindusutstillingen.

K. Flagg, vimpler og tilsvarende innretninger skal forhåndsgodkjennes av FUP/HP.

L. Eldre reklamer malt direkte på vegg skal vurderes bevart av FUP/HP.

M. Skiltvedtektene gjelder uavkortet også for bensinstasjoner.

N. For skilt og reklame som bare skal plasseres ut for kortere tid enn 1 måned, og som er knyttet til festivaler, idrettsarrangementer og lignende, kan det meddeles dispensasjon.

O. Plakatoppslag (posteres) tillates på steder godkjent av kommunen.

P. Spesialdesignet skiltsøyle med henvisningsskilt tilpasset gatemøblering og bymiljøet kan oppsettes i sentrum.

§ 26. Gravlund.

A. Området skal parkmessig behandles. Det tillates ikke inngrep eller innretninger som ikke har sammenheng med områdets parkmessige uttrykk. Nåværende steinmur omkring området skal søkes bevart.

§ 27. Transformatorkiosk, radiolinjeterminal.

A. I områdene tillates oppført bygg med anvendelse slik dette er vist på planen.

B. Anleggenes form og uttrykk skal i størst mulig grad tilpasses bebyggelsen på stedet.

§ 28. Fellesareal.

A. Regulert fellesareal skal nyttes til felles avkjørsel for nærmere angitte eiendommer vist på planen.

§ 29. Regulert sjøområde.

A. Bestemmelsene for sjøområder gjelder trafikkområde, havneområde og gjestehavn i sjø.

B. For trafikkområde i sjø gjelder følgende bestemmelser:
- Sjøområdet skal være åpent for all sjøtrafikk, fast eller flytende.
- Permanente eller midlertidige installasjoner kan ikke plasseres her. Havnemyndighetens uttalelse må foreligge før FUP/HP i tilfelle meddeler dispensasjon fra dette.

C. Andre anlegg i sjø skal brukes til liggeplass og gjestehavn for småbåter

D. Havneområde i sjø skal benyttes til liggeplass for øvrige båter.

E. I Brosundets regulerte sjøområde skal det anlegges tverrgående undersjøisk gangtunnel. Denne skal ligge delvis nedgravd i sjøbunnen. For fri ferdsel i havnen skal utvendig tunneltak ikke ligge høyere enn cote minus 3.
Bygninger og konstruksjoner for ned- og oppstigning til fotgjengertunnellen skal ikke være til hinder for den frie ferdsel i Brosundet, og heller ikke fysisk eller visuelt stenge noen av byens gateløp.

§ 30. Støyskjerming.

A. Fasader i nye bebyggelse eller bruksendret bebyggelse innen områdene B/F/K 56, B/F/K/H 52, B/F/K/ST 48, B/FK 47, F/K 42, F/K-L 40, B/K 44 og K/K/ST 40 skal ha støydempende materialer som tilfredsstiller Miljøverndepartementets krav til innendørs støynivå. Områdene som skal støybeskyttes er tilstøtende til hovedvegen og støybelastede sidegater.

B. For eksisterende bebyggelse skal det foretas støydempende tiltak/fasadeisolering med mer før ferdigstillelse av veganlegg. For ny bebyggelse skal det foretas støydempende tiltak før bebyggelsen tas i bruk.

MILJØVERNDEPARTEMENTET

Stadfestet den 17 mars 1999
Etter fullmakt

Kåre Ivar Melbøe

VERDISYN: "HVORFOR VERNE"?

Hvorfor er det viktig å verne om et bymiljø som Ålesund? Det hele bunner i et verdisyn: Et kulturminne eller en gruppe av kulturminner representerer en eller flere verdier for et menneske. Disse verdiene oppstår/registreres både på opplevelsesplan og som håndfaste, praktiske og materielle kvaliteter. De kan være knyttet til det historiske, eller til opplevelsen av nuet. Det kan derfor være nyttig å sette et skille mellom erindringsverdi og samtidsverdi.

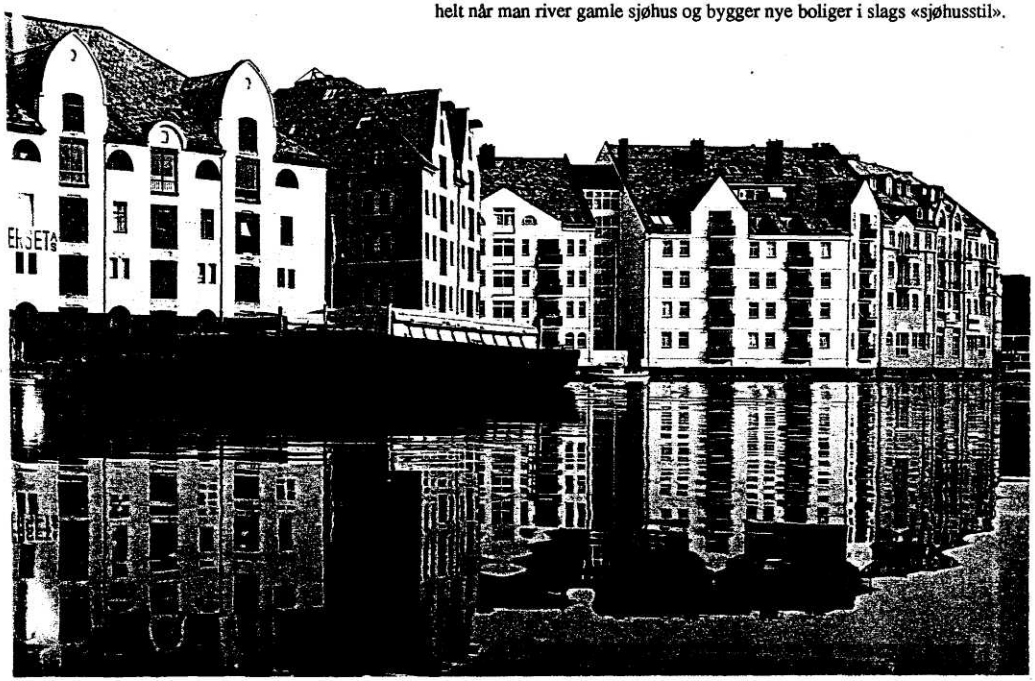
ERINDRINGSVERDI

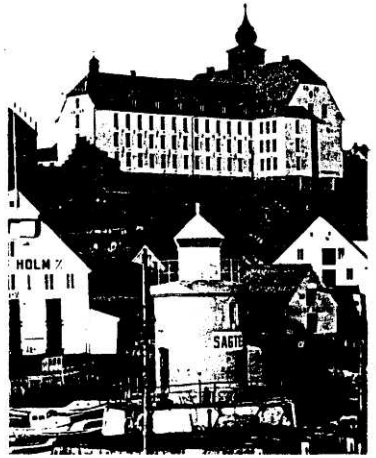
Alderdomsverdi

Et hus, en bygningsdel er viktig å ta vare på rett og slett fordi den er gammel. Gjennom slitasjemerker og spor etter «tidens tann» kan en se flere generasjoners bruk. Dette gir fysisk nærkontakt med historien. Derfor er gjenbruk av eksisterende bygningsdeler så viktig. En ny inngangsdør i gammel stil, men uten spor av bruk og slitasje, kan aldri gi den samme opplevelsen som den originale, gamle døra.

Historisk verdi

En gammel bygning kan ha en historiefortellende verdi ved at den forteller om den menige mann eller om mer berømte personers livsvilkår og levemåte. I Ålesund kan dette dreie seg om leiegårder for «vanlige» folk og om villaer for «kjente» folk. Rønneberg-villaen (dessverre revet) er et godt eksempel på det siste. De gamle sjøhusene ved Naftadjupet forteller om fiske og fiskeforedling som næringsgrunnlag for byutviklingen langs sundet. Den historiefortellende kraft svekkes når man bygger om sjøhusene til boliger og hotell, og forsvinner helt når man river gamle sjøhus og bygger nye boliger i slags «sjøhusstil».





SAMTIDSVERDI

Arkitekturhistorisk verdi

Ålesund sentrum har sin store arkitekturhistoriske verdi knyttet til det faktum at gjenoppbyggingen etter bybrannen i 1904 gav oss en uvanlig stor andel bygninger fra samme periode/stilart. Andre byer kan ha både vakrere og kanskje flere jugendbygninger, men Ålesund har hele gateløp, enhetlige rekker av jugendfasader. Disse husrekkene er interessante både fordi de er tegnet av kjente arkitekter og bygget av dyktige håndverkere. Ekthet er et viktig stikkord i en slik sammenheng. En «jugendparafrase» fra 1989 kan nok gi et inntrykk av hvordan jugendstilen så ut, men sier lite om hvilke materialer og teknikker som var viktige for datidens formspråk.

Jugendstilen er heller ikke bare en fasadestil. Jugendfasaden dekker ofte et interiør med autentiske detaljer og kvaliteter, der det er klar sammenheng mellom eksteriør og interiør. Fasadevern kombinert med fjerning av innvendige elementer og detaljer må derfor betegnes som et alvorlig overgrep mot en jugendbygning.

Symbolverdi

Enkelte bygninger representerer mer enn arkitekturhistorisk dokumentasjon. De kan også være symboler for samfunnets utvikling eller institusjoner. «Aspøyskolen» har en silhuett som symboliserer selve skolen og skolens autoritet og dermed bringer tankene tilbake til egen skolegang.

Emosjonell verdi

For folk flest er kanskje denne verdien både viktigst og mest forståelig. Den husveggen, det hjørnet, den gatelykta (i seg selv en ubetydelig detalj), som var en så viktig del av et minne fra barndom eller oppvekst, det vil vi gjerne se igjen. Hvis det viser seg at oppvekstmiljøet blir fullstendig forandret, vil mange oppleve det som et følbart tap.

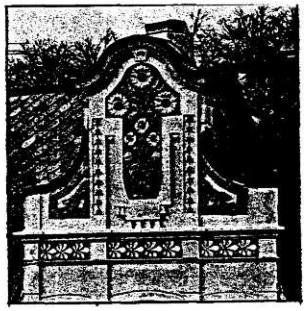
En del av argumentene for vern er mer håndfaste og konkret knyttet til dagen i dag.

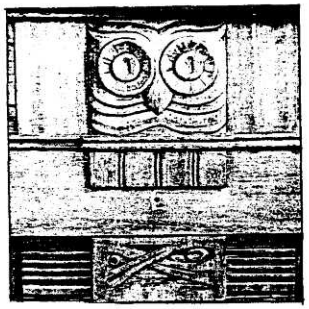
Bruksverdi

Bruksverdien til eldre hus knytter seg til den praktiske nytten en kan oppnå ved at huset er eller gjøres brukbart. Det er viktig at en tar hensyn både til husets gitte form og til bygningens antikvariske verdier når nye bruksområder skal velges. Hardhendte ombygginger som ødelegger historiefortellende trekk og detaljer må unngås.

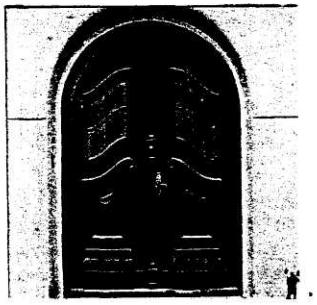
Økonomisk verdi

Eldre bygninger inneholder ofte materialer og bygningsdeler av høy kvalitet. Dette representerer en økonomisk ressurs som er lite påaktet. Kostbare utskiftinger av eldre bygningsdeler som både er brukbare og holdbare er dårlig økonomi og fører dessuten til utarming av de antikvariske kvaliteter.









Estetisk verdi

Det mest iøynefallende ved jugendarkitekturens fasader er de elegante kurver og ornamentikken. Dessverre forstyrres harmonien ofte av huseierens manglende «blikk» for disse verdifulle detaljene. Fjerning av detaljer, utviskende eller uheldig fargevalg og upassende reklameskilt får alt for ofte lov til å ødelegge fasadenes særpreg.

Selv om enkelte bygninger i seg selv er ganske unnselige og anonyme, kan de ha svært stor verdi som deler av større bygningsmiljøer, f.eks. en husrekke. Dette finner en ofte ut først når det er for sent, og huset er revet. Derfor er det uhyre viktig at en vurderer, ikke bare det enkelte hus, men hele bygningsmiljøet i situasjoner hvor en kan bestemme over framtida.

Ålesundsarkitekturens karakter og egenart ligger i aller høyeste grad i elementer som overflatebehandling, detaljering og håndverkskvalitet. Den er derfor sært sårbar for bygningsmessige endringer som f.eks. vindusutskiftinger, fasadeoppussinger o.l. Det er svært viktig at de som går i gang med slike arbeider har forståelse for byggestilens egenart.



Konklusjon

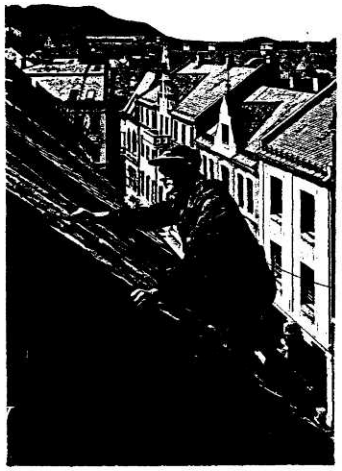
Ålesundsarkitekturen representerer noe unikt og kvalitativt verdifullt. Byens gamle bebyggelse bidrar til å gi forankring i fortiden, og er av grunnleggende betydning både for lokal identitet og for nasjonal dokumentasjon av en interessant arkitekturhistorisk epoke.

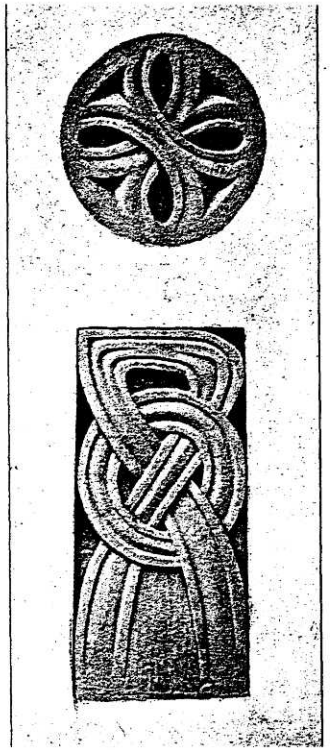
Vernearbeidet mister imidlertid mye av meningen hvis det en skal ta vare på ikke er det opprinnelige og ekte. Bygningene og bygningsmiljøene må være mest mulig autentiske, historiske objekter. Da kan de fortelle oss noe viktig om byggeskikk, samfunnsforhold og om de estetiske idealer som var rådende da de ble bygget. Da representerer de både det gledelig gjensyn og de verdifulle kilder til ny kunnskap og vakre opplevelser.

ANTIKVARISKE RETNINGSLINJER

Formålet med påfølgende anbefalinger for vern, pleie og istandsetting av bygninger i Murbyen fra 1907 er å gi huseiere, planleggere og håndverkere felles retningslinjer for pleie av det unike bygningsmiljøet i sentrum, som ivaretar særpreget i Ålesundsarkitekturen. Retningslinjene gjelder for hele den opprinnelige murbebyggelsen innenfor planområdet.

Målsettingen er å bevare både helheten, de verdifulle «originaldelene» og håndverksteknikkene.







Følgende begreper brukes mange ganger om hverandre og det er nødvendig med en klargjøring.

Restaurering:
Hel eller delvis tilbakeføring til tidligere tilstand.

Rehabilitering:
Istandsetting av en bygning for nåtidig formål og/eller for å rette opp forsømt vedlikehold, hvor målet også må være å bevare mest mulig av bygningens antikvariske verdi og arkitektoniske kvaliteter; dvs. gjenvinning av tapt anseelse.

Det vil for det meste være rehabilitering som blir valgt når en skal sette i stand bestående bygninger. Restaurering innebærer mange usikkerhets-momenter og upraktiske valg, og vil sjelden være det tiltaket en velger overfor en bygning som er i bruk i dag. Restaurering vil gjerne føre til at bygningen får en museal bruk etterpå.





TAK

Takform/type

I Sentrum er saltak med symmetrisk møne den vanligste takformen. Takvinkelen varierer fra 34 grader - 45 grader. I takformen forekommer det arkoppbygg med saltak, og kobbhus med varierende utforming. De fleste hjørnebygningene er utstyrt med tårn i variert utforming.

Antikvariske retningslinjer

1. Ved ombygging, påbygging, rehabilitering, vedlikehold bør eksisterende **takform** beholdes.

2. **Vinduer** i takflater på loft kan tillates under forutsetning av at vinduene ikke forringer husets karakter i seg selv eller som del av et helhetlig gatebilde.

3. **Arker og kobbhus** bør ha en form og størrelse av den type som finnes ellers i strøket.

4. **Tårn** bør beholdes/restaureres i sin opprinnelige form.

5. **Piper** bør så langt som mulig bevares, da de er karakteristiske element i bebyggelsen. De bør opprettholdes brukt som skorsteiner eller luftepiper, da ubrukte piper forvitrer.

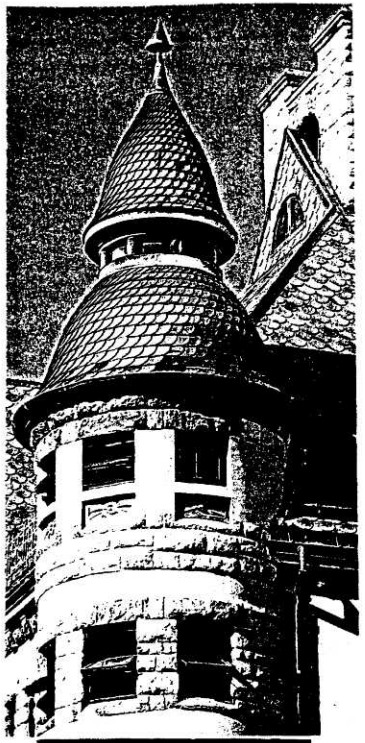
6. **Takterrasser** er et fremmedelement i den gamle bebyggelsen som om mulig bør unngås.

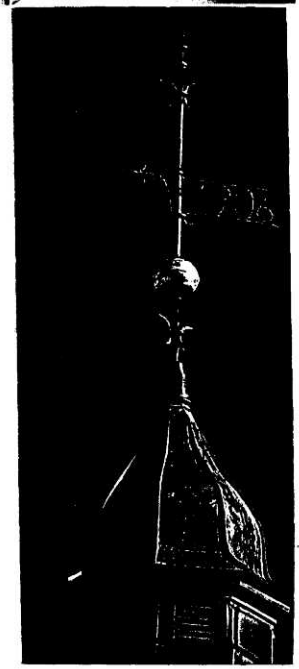
   Takterrasser bør utformes og dimensjoneres på en slik måte at de bryter minst mulig med husets særpreg.

   Plassering av takterrasser må vurderes i hvert enkelt tilfelle, men generelt vil man være restriktive til takterrasser mot gate.

   De bør ligge tilbaketrukket fra gesims slik at nedskjæringen i forkant danner en brystning på minimum 90 cm. Gesimsen må ikke brytes. Tettingsdetaljer må utføres omhyggelig, og avløp for vann bør utføres som innvendig nedløp.







TAKTEKKING

Taktekkingstyper

På de gamle bygningene i Ålesund sentrum finner man følgende typer taktekking:

- Lappskifer
- Fasettskifer
- Platekledning.

Det som er karakteristisk er at det tradisjonelle taktekkingsmaterialet skiferstein forekommer på rundt 90% av bygningene. Bare i underkant av 10% av bygningene har fått et moderne tekkingsmateriale som betongtakstein og takplater.

Dette gjør at taktekkingen er den bygningsdelen som er best bevart på husene, og man bør derfor være spesielt restriktiv ovenfor skifting av taktekking.

Arker, kobbhus og tårn ble også tekket med skifer eller beslått med metallplater.

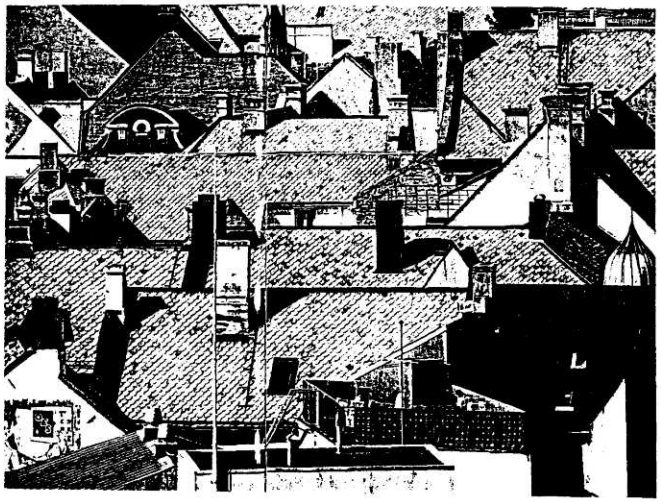
Antikvariske retningslinjer

1. Ved utbedring av taktekkingen bør en foreta nødvendige reparasjoner av undertaket, og legge på igjen den samme steinen. Dårlig eller manglende stein bør skiftes ut med ny av samme type og format som den eksisterende.

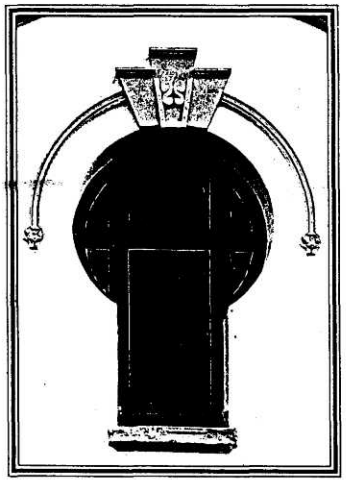
2. Utskifting av skifersteinen med moderne kopi i annet materiale eller metall blir ikke akseptert.

3. Dersom et tak har moderne type tekking, bør man skifte dette ut med skiferstein.

4. Arker, kobbhus og tårn bør tekkes med det materialet som ble benyttet opprinnelig (som skifer eller beslag av kopper/sink eller stål).







VINDUER

I Sentrum finnes følgende typer:

- Krysspostvinduer
- T-postvinduer
- Krysspostvinduer og T-postvinduer med småruter i øvre felt og buet sprosseverk.
- Div. moderne vinduer med tverrpost, uinndelte vinduer og tofagsvinduer.

Det er igjen en god del av de opprinnelige vindustypene i bygningene fra 1906-07. Det er således mulig å spesiallage moderne vinduer tilpasset den tradisjonelle type som har vært i bygningene tidligere.

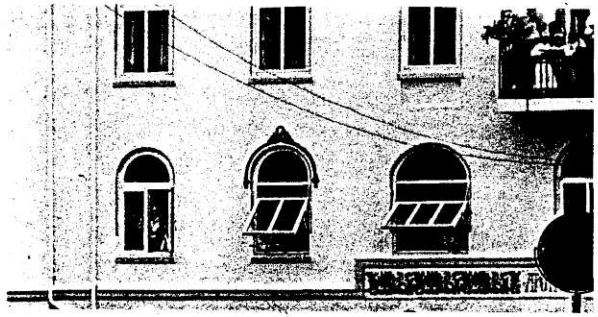
Plan- og bygningsloven krever at fasadeendringer, herunder forandring av vinduenes utseende, skal meldes til bygningsmyndighetene, og at arbeidet med innsetting av nye vinduer først kan igangsettes etter at tillatelse er gitt.

Som søknadspliktig endring av fasade regnes forandring av: Vindusåpning, inndeling av glassflater, utforming av selve vinduet og materialbruk.

Byggemelding kreves ikke hvis man setter inn nye vinduer nøyaktig lik de opprinnelige. Dette innebærer bl.a. at postene skal stå fast i karmen og sprossene skal være gjennomgående skiller mellom glass i rammen.

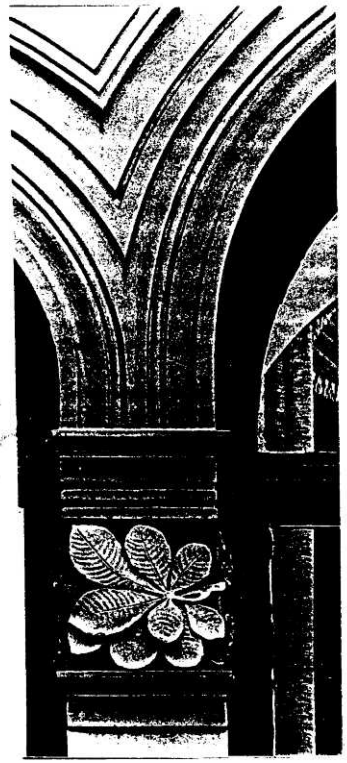
Falske utenpå - mellom - og/eller innenforliggende poster og sprosser skal **ikke kunne godkjennes innenfor planområdet.**

Eldre vinduer lar seg som oftest bevare og utbedre. Eventuelle skader kan ofte repareres. Med enkle tiltak, f.eks. montering av tetningslister, kan de oppnå like gode tekniske egenskaper som dagens standard-vinduer.



Hvis vinduene må skiftes ut fordi de er i dårlig forfatning, bør de nye vinduene ha samme utseende som de opprinnelige. Svingvinduer, glidehengslede vinduer og dreie-vippe-vinduer, hvor vindusflaten er delt inn med tykke, gjennomgående sprosser som skal etterligne postene i de nevnte vindustyper, er sjelden dimensjonert riktig til - i lukket stilling - å se ut som ekte, fast monterte poster. Uheldigst er imidlertid at vinduene, p.g.a. sine hengslingssystemer, i åpen eller lufte-stilling oppleves som en klar endring av fasaden i forhold til de opprinnelige eldre vinduer. Midtposter, kryssposter og T-poster, som er faste anordninger i karmen, vil enten sveve i løse lufta eller tippe inn i overkant. Se bilde over.





Tradisjonelle, sidehengslede, koblede vinduer kan konkurrere med vinduer med moderne hengslingssystemer både når det gjelder pris og varmeisolering. På grunn av den større glassavstanden, er koblede vinduer også bedre når det gjelder isolasjon mot støy. Koblede vinduer kan også utføres med isolerglass i den innerste rammen, hvilket ytterligere bedrer varme- og støyisoleringsevnen.

Hovedpoenget med koblede vinduer i sammenheng med bygnings-vern, er ikke bare at postene får beholde sin ekte og opprinnelige funksjon, men også at ytterrammen lett kan utføres med korrekt sprosseinndeling.

Antikvariske retningslinjer

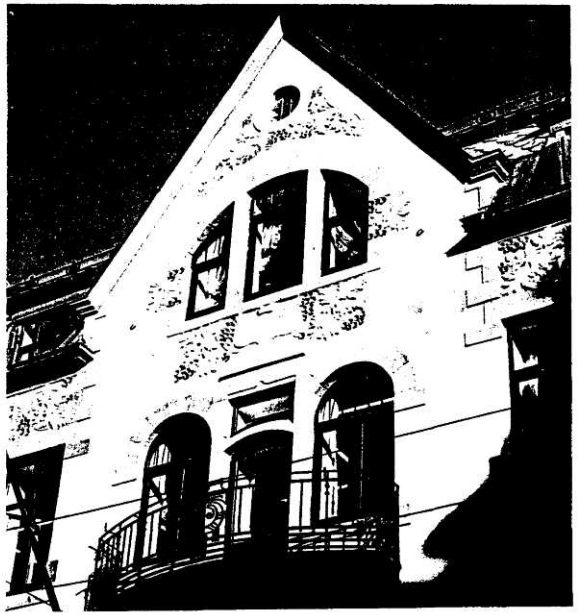
1. Man bør beholde, pusse opp og bruke om igjen eksisterende vinduer av tradisjonell type. Dette er spesielt viktig for vinduer med buet sprosseverk. Økt varmeisolasjon kan oppnås ved å montere innvendige koblingsrammer.

2. Dårlige, moderniserte vinduer bør skiftes ut med nye, sidehengslete, koblede vinduer med nøyaktig samme utvendig karmmål og ruteinndeling samt midtpost-, tverrpost- og sprossedimensjon som de eksisterende vinduer. Isolerglassvindu med utenpåhengslet sprosseverk er ikke akseptabelt.

3. Der det er vanskelig å utforme hele vinduet som koblavindu, kan de uinndelte feltene utformes som isolerglassvindu, og de sprossedelte vinduene utformes som koblavindu.

4. Nye vinduer skal deles i fag med separate trerammer der proporsjonene og nisjedybden tilsvarer de opprinnelige vinduene.

5. Vinduskonstruksjoner i aluminium eller PVC tillates ikke benyttet i bygninger fra gjenreisningsperioden.



DØRER

Dørtyper

Her innbefattes butikk-inngangsdører, balkongdører og dører til portrom. Disse dørene utgjør ofte dekorative midtpunkt i fasaden. Det er derfor vesentlig at de beholder evt. får tilbake sin opp-rinnelige utforming.

Flere av bygningene innenfor planområdet har sokkeletasjer med dører (og vinduer) som bryter med stilen på resten av huset. Det er viktig at de bestående eldre dørtyper er prototyper for tilbakeføring til stilriktige, opprinnelige dør- og vindustyper i sokkeletasjene.

Antikvariske retningslinjer

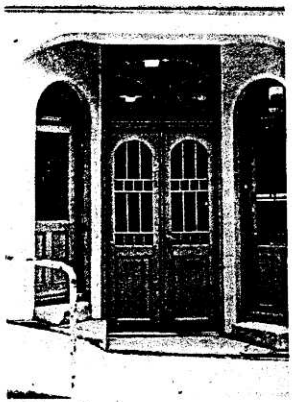
1. Rikt detaljerte inngangsdører og porter bør rehabiliteres eller omsorgsfullt kopieres da de er vesentlige elementer i fasade-uttrykket.

2. Dersom man ønsker bedre varmeisolering av balkongdører, kan dette skje ved å montere et innvendig varedørblad.

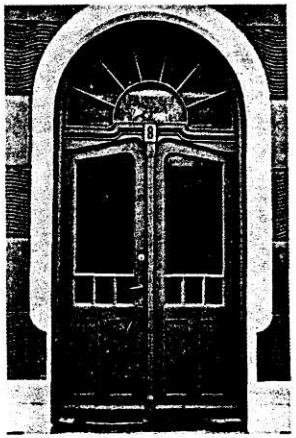
3. Dersom det blir aktuelt å gjøre noe med moderniserte inngangsdører, bør disse skiftes ut med nye av de tradisjonelle typer med proporsjoner og nisjedybde tilsvarende de opprinnelige dørene.

4. I trapperom i bygningene bør opprinnelige inngangsdører bevares, da de er vesentlige elementer i trapperomsdekoren på lik linje med rekkverk, glassmalerier og malt jugenddekor.

5. Dørkonstruksjoner i aluminium eller PVC tillates ikke benyttet i bygninger fra gjenreisningsperioden.



Hellegt. 2



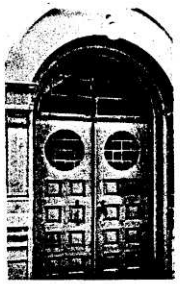
Parkgt. 8



O. A. Devoldsgt. 7



Storgt. 9



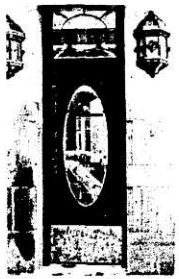
Bedehuset



Keiser Wilhelmsgt. 5



Apotekergt. 5



Kongensgt. 24



Apotekergt. 6

FASADEDEKOR

Puss/vindusomramming/gesimser

Særtrekk:

Bygningene i Ålesund Sentrum danner sammenhengende bygningsrekker langs gatene. De er murt i tegl, som regel med 2 innvendige gulvspenn av tre mot tegl midtbæring. Bygningsbredden og spennlengdene på gulvene varierer. Innvendige takhøyder ligger mellom 270-300 cm. Bygningene har vanligvis 3 eller 4 etasjer.

Vinduene er som oftest plassert en 1/2 stein inn i murlivet.

Fasadeornamentikken er oftest konsentrert om vindusomramminger, inngangsparti, gavler, gesimser, o.l. På de gamle bygningene er den de senere år understreket gjennom flerfarvebruk ved utvendig maling av fasadene.

Vedlikehold bør skje med samme slags materialer som de opprinnelige. Dette bl.a. for ikke å bringe ubalanse i fukt- og elastisitetsforhold, og for å få ensartet underlag for overflate-behandling. Bygningene var som regel murt og pusset med kalk-mørtel. I de senere årene er mange av disse gårdene blitt «lappet» med forskjellige mørtler med sement og mursement med og uten plasttilsetninger.

Overflatebehandlingen har også variert fra sement til plast- og oljemalinger. Vi kan ofte se skader der man på disse eldre murbygningene har benyttet tette plastmalinger.
Det er som regel ikke til å unngå at det oppstår sprekker i pussen. Regnvann trenger inn i sprekkene bak malingsfilmen, og denne flasser av. Malingen kan også være så tett at fuktighet og damptrykk innenfra fører til avflassing.

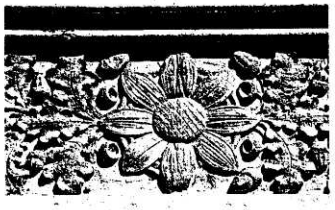
Antikvariske retningslinjer

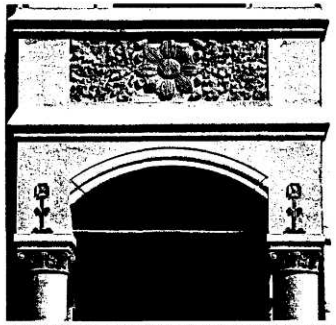
1. Moderniserte detaljer samt ornamenter bør så langt som mulig tilbakeføres til opprinnelige tradisjonelle utseende.

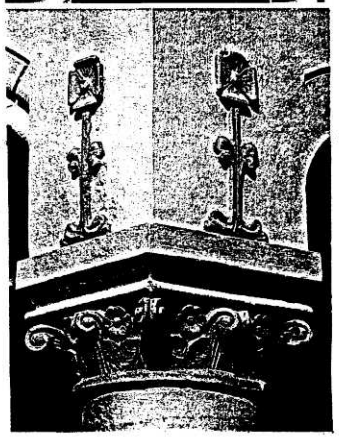
2. Ved fasadeoppussing bør en benytte kalkmørtel og kalkfarve som er helt «åpne» materialer. Underlaget må være rent for løse partikler, og det må være passelig fuktet og absorberende før påføringen.

3. Bygningene bør pusses og males med maling av tradisjonell type. Ålesund kommune bør utarbeide en fargeplan for bebyggelsen innenfor planområdet.

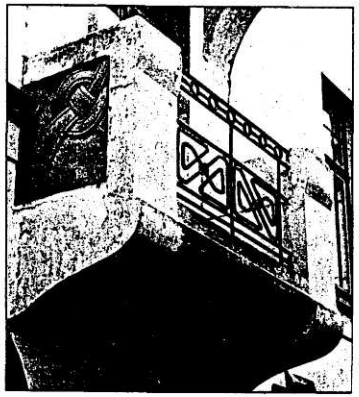




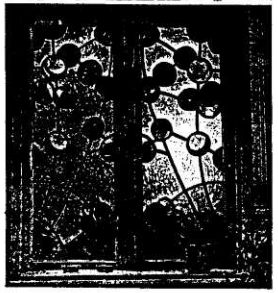














BYGNINGSDETALJER

Det som blant annet kjennetegner godt bevaringsarbeide er et omhyggelig arbeid med detaljene og riktig materialvalg. Her må de eldre bygningers arkitektur og byggemåte respekteres. Avsnittet omhandler detaljer ved takrenner og nedløp, beslag, spir og ornamenter.
Til sammen setter disse detaljene sitt umiskjennelige preg på byggestilen i Ålesund.
Ornamenter finnes både i mur og tre. I tre ikke minst på dører og vindus-innramminger og listverk.

Det er ofte detaljene som gjør at vi vil betegne en bygning fra gjenoppbygningsperioden i Ålesund for jugend. Balkongrekkverk i smijern gir også sitt bidrag til å skape jugendatmosfæren . I enkelte hus var både trappegelender, dørklinker, balkongrekkverk og glassmaleri tegnet av husets arkitekt, slik at det ble sammenheng og forbindelse med de forskjellige elementene. I andre hus nøyde man seg med serieprodusert dekorativt utstyr.

Antikvariske retningslinjer

1. Ved ombygging, påbygging, rehabilitering og vedlikehold, hvor det forekommer utbedring av takrenner, nedløpsrør og beslag, er det viktig at man beholder den typeløsning som er tradisjonell for bebyggelsen. Det bør benyttes materiale som varmforsinket stål, kobber eller sink.

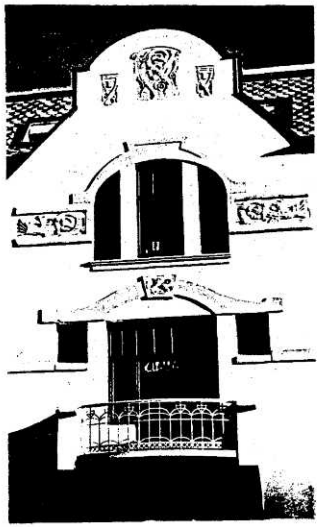
2. Alle spir på bygningene bør restaureres/tilbakeføres til sin opprinnelige form og med samme materiale som det opprinnelige (smijern, galvanisert stål).

3. Smijernsarbeider på fasaden som balkongrekkverk og lampeholdere bør restaureres/tilbakeføres til sin opprinnelige form.

4. Skadde partier bør skiftes ut med nytt som kopi av opprinnelig løsning.

5. Moderniserte detaljer samt ornamenter bør så langt som mulig tilbakeføres til opprinnelig tradisjonelt utseende.

6. I portrom og trapperom i bygningene bør jugend-dekor på vegger, glassmalerier og rekkverksdetaljer restaureres/tilbakeføres til sin opprinnelige form.





FUNKSJONSANALYSE

Formål

Ved utforming av nybygg etter brann, eller på ledig tomteareal, er holdningen til den arkitektoniske helheten i miljøet viktig ved utforming av såvel hovedtrekk som detaljer i ny bebyggelse.

Stilkopiering har vært en nærliggende løsning når det bygges nytt i særlig sårbare miljøer. Nybygg bør utformes i overensstemmelse med vår egen tid, og tilpasses den gamle bebyggelsen i målestokk, materialvalg og karakter.

Hensikten med påfølgende formingskriterier er å gi retningslinjer som sikrer at nye bygningers volum og sammenkobling med eksisterende bebyggelse og det offentlige gaterom blir i samsvar med lokal byggeskikk og formspråk.

Det sentrale byområdets spesielle karakter setter ekstraordinære kvalitetskrav til utvikling av området. Kvalitetssikring bør søkes ved at problemstillingen vedrørende byforming introduseres tidligst mulig i prosjekteringsprosessen, sammen med krav om fyldig presentasjon av prosjektene.

Prosjektoppgaver i området bør dokumenteres gjennom følgende analyser:

A - FUNKSJONSANALYSE
B - BYBILDEANALYSE
C - NABOSKAPSANALYSE
D - BYGNINGS-/DETALJ ANALYSE.



Funksjonsanalysen skal avklare hvilke virksomheter en byggherre ønsker bebyggelsen skal inneholde, og avklare hvilke av disse som kan godtas i ny bebyggelse i området.

Funksjonsanalysen må også avklare hvorledes prosjekter integreres trafikkmessig med transportsystem for biler, vareleveranse, kollektivtransport og fotgjengere i byen.

BYBILDEANALYSE



Bybildeanalysen skal dokumentere ny bebyggelses innvirkning på det offentlige rom:

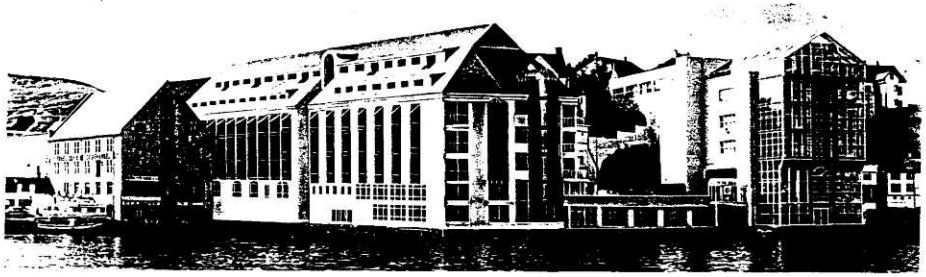
Bysilhuett: Bebyggelsens plassering i forhold til monumental-bygg/ landemerker utkikkspunkter i bylandskapet. Innvirkning på landemerkets/ monumentalbyggets posisjon og egenart i byen.

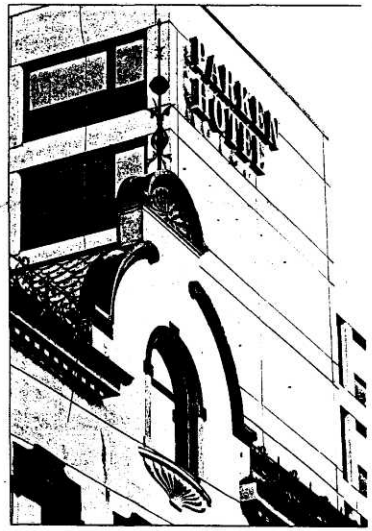
Punktmarkering, Fonds: Visuelle merkepunkt, avslutning av synsakser som viktige elementer i bybildet:
Analysere om slik plassering skal markeres med spesielle bygningsmessige utforminger: Der ny bebyggelse står som avslutning på gateløp, kvartaler eller fremstår som fondmotiv, bør utforming vise dette (utforming av hjørne, inngangsparti, fasade).

Byggelinjer/byggebegrensning: Stadfesting av kritiske fasadelinjer med byggelinjer.

NABOSKAPSANALYSE

Naboskapsanalysen skal avklare volumet og hovedformen på bebyggelsen. Avklaring av maksimum- og minimumsramme for bygningsbredde, lengde, gesimshøyde, takvinkel, høyde til møne, takform og volumoppdeling.





Utnyttelsesgrad: Avklares i forhold til reguleringsbestemmelser.

Bebyggelsens form: Bebyggelsens form må styres slik at verne- og byformingsplanens intensjoner om form og tilpassing oppfylles.

Eiendomsmønster er et eksempel på viktige overordnete formbetingelser i eldre bebyggelser og kulturlandskap. Det dikterer en overordnet formstruktur. Bygging på tvers av, i uoverensstemmelse med de gamle eiendomsmønstre, gir vanligvis hus som på alle måter blir for store for miljøet. Eller vi får store hus som forsøker å være mange små hus, som bare tilsynelatende har en overordnet likhet med de gamle.

Bebyggelsens rytme: Styring av max./min. lengde på fasade, grad av likhet og ulikhet i gesimshøyde og takvinkel med nabobygg.

Komposisjonen av lange fasader er krevende. De bør inneholde rytmer og kontrapunkter som kompenserer for den store lengden.

En kritisk grense overskrides når fasadelengdene blir lenger enn gatene er brede. Så lenge fasadene er tilnærmet kvadratisk i format, vil de i det perspektiviske synsinntrykk virke vertikale og dermed gi en samlet virkning av mangfold i gateløpet. Dette er et forhold som det er særlig viktig å ha for øye ved sammenslåing av eiendommer.

BYGNINGSANALYSE

Bygningsanalysen går ut på å lage en hovedramme for detaljutforming av bebyggelsen på bakgrunn av registreringen av vesentlige formelementer i nabobygninger (evt. fjernede bygninger) slik som vinduers format og inndeling, horisontalitet og vertikalitet i fasadeoppbyggingen og områdetypisk fasadedekor.

Fasade

På bakgrunn av naboskapsanalysen fastlegges i denne del:

Hovedform og hovedoppbygging av fasaden: Tyngdepunkt, vertikalitet og horisontalitet, rytmeoppdeling, vinduers og dørers utforming og plassering i vegglivet/materialbruk /grad av ornamentering.

Ved nybygging mot viktige offentlige rom, bør det legges særlig vekt på estetisk utforming av bygningens form, fasade og materialvalg slik at byrommet blir understreket og forsterket.

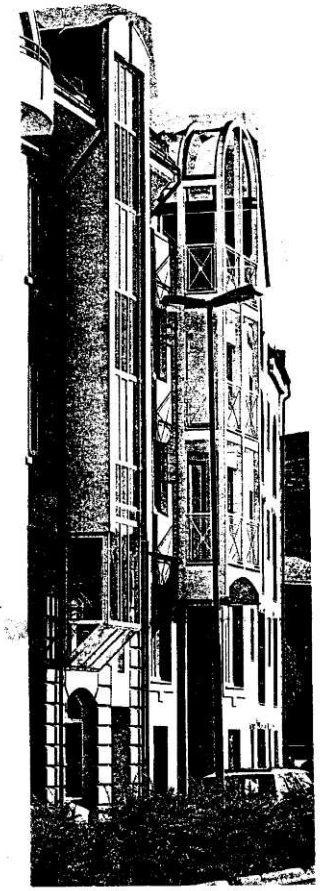
Tak

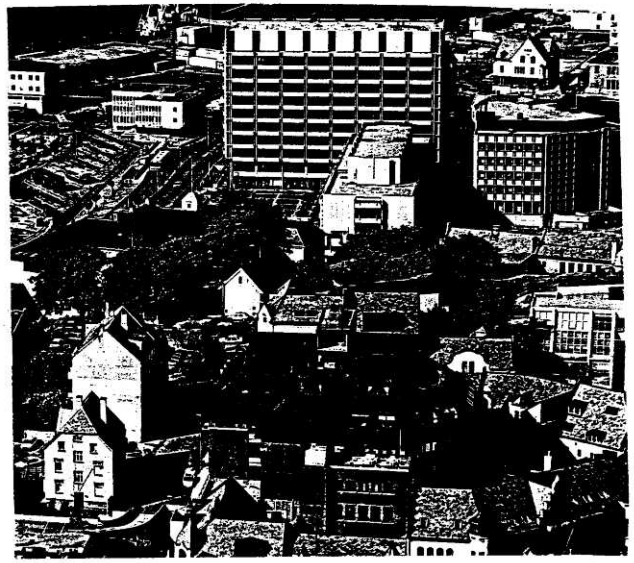
På bakgrunn av naboskapsanalysen fastlegges i denne del:

Takets hovedform og hovedoppbygging, vinduer, evt. terrasser, arker og karnapper i takflate, samt materialbruk.

Skifer er det dominerende, tradisjonelle materialet på skrå takflater og gir takene arkitektonisk tyngde. Nye bygninger bør derfor tekkes med skifer.

Det bør tilstrebes at takene bør ha en enkel form, og at heis- og ventilasjonsoppbygg unngås.





RETNINGSLINJER FOR PLAN- OG BYGGESAKSBEHANDLING FOR NYBYGG OG REHABILITERING

Oppriss

Forslag til nybygg, og til endring av bygningers fasader og eksteriør bør illustreres med sammenhengende oppriss av bygningen og tilstøtende bebyggelse, for såvel eksisterende situasjon som for det nye forslaget. For hjørnebygninger bør det vises oppriss av begge kvartalsider og nærmeste nabokvartal.

Perspektiv

Det bør ved søknad legges frem perspektiv eller fotomontasje som illustrerer forslaget sett fra viktige standpunkt i gatene og bylandskapet før og etter endring.

Modell

Hovedutvalget for bygnings- og reguleringssaker kan forlange modeller som illustrerer byggesakens følger for miljøet.

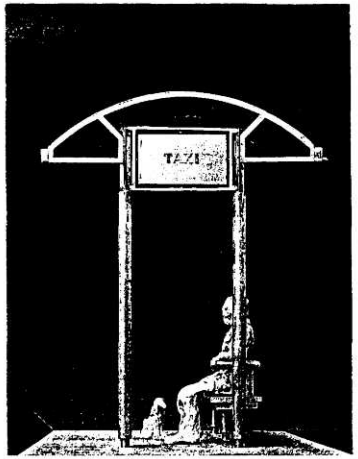
Alternativer

I særlig viktige byggesaker - herunder alle saker knyttet til bebyggelse som ligger i område for kulturhistorisk verdifull bebyggelse, kan hovedutvalget for bygnings- og reguleringssaker kreve at det utarbeides flere alternativer før saken viderebehandles.

Uttalelsesinstanser

Endringsforslag for bebyggelsen i området for kulturhistorisk verdifull bebyggelse, samt bygninger, gate- og trafikk-områder som grenser til disse, bør forelegges antikvariske myndigheter før saken behandles i hovedutvalget for bygnings- og reguleringssaker.

BYENS MØBLERING



Byens detaljer utformes i utallige varianter. Noen er private og noen er offentlige. Det mangler samordning. Offentlige etater og private setter opp sine skilt og installasjoner hver for seg, uten å skjele til felles harmoniske løsninger.

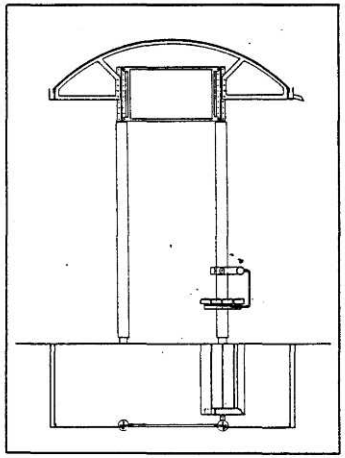
Gateinventar som byformingselement

Gateinventar og møbler lider den skjebne at etter hvert som man venner seg til dem blir de «usynlige». Når de så forsvinner, oppdager de forbipasserende at de egentlig har skapt en atmosfære som de kommer til å savne.

Gateinventaret det her refereres til defineres som de elementene som er nødvendige for byens drift og sikkerhet, eller elementer som foruten å dekke praktiske funksjoner, supplerer og beriker byens og byrommenes form og arkitektur.

Gateinventar og møbler lider den skjebne at etter hvert som man venner seg til dem blir de «usynlige». Når de så forsvinner, oppdager de forbipasserende at de egentlig har skapt en atmosfære som de kommer til å savne.

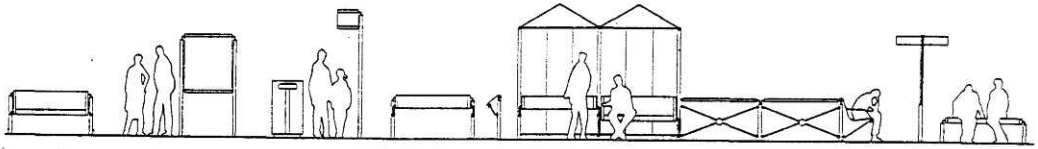
Gateinventaret det her refereres til defineres som de elementene som er nødvendige for byens drift og sikkerhet, eller elementer som foruten å dekke praktiske funksjoner, suplerer og beriker byens og byrommenes form og arkitektur.



Slike elementer kan være:

- kioskbygg som telefonkiosker, salgskiosker, trafokiosker og paviljonger
- venteskur for busser
- brannhydranter/-meldere
- trafikkavvisere (pullerter)
- plakatsøyler/-montere
- søppelkurver
- plantekasser/-arrangementer
- vannfontener/-bassenger/-skulpturer
- rekkverk/murer
- sittebenker
- baldakiner/markiser.





Foruten å dekke rent praktiske funksjoner bør gatemøbler og gateutstyr brukes bevisst som planverktøy i byforming som romformende, romavgrensende og dekorative elementer. Disse elementene er holdningsskapende i forholdet mellom menneskene og byens arkitektur.

Målsetting:

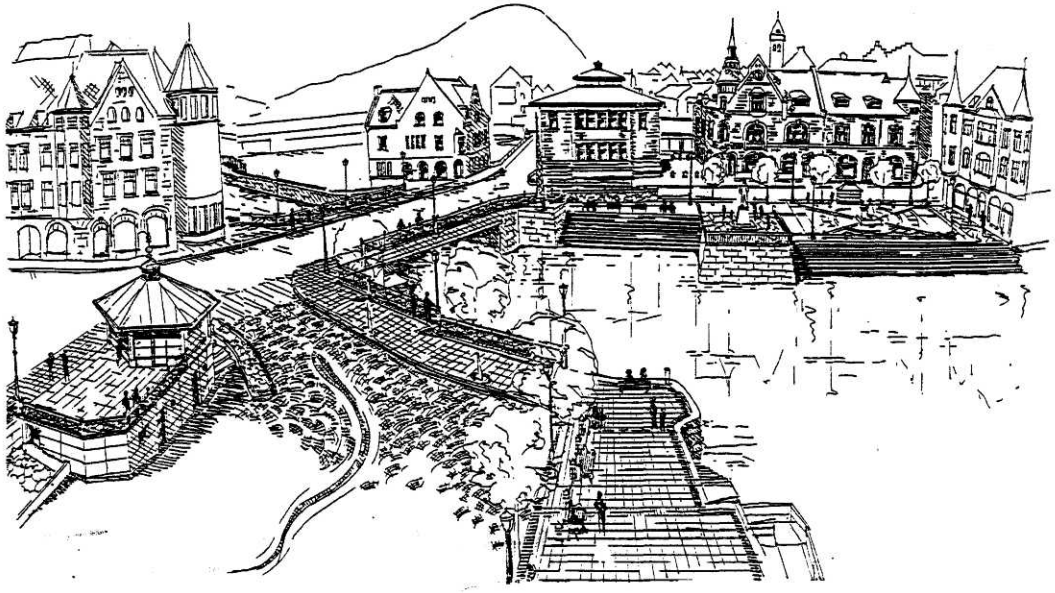
Utforming og plassering av gateinventar skal så langt det er mulig underlegges like strenge formingskriterier som for bygninger.

Riktig valg av form, stil og plassering av gatemøbler og -utstyr er av vesentlig betydning for byens visuelle og sosiale kvaliteter, og bidrar til å gi gater og byrom identitet og karakter.

All møblering av gate/byrom må tåle

- vekslende værforhold vinter og sommer
- forsøk på hærverk og misbruk
- slitasje.

Gateinventar bør være arkitektonisk tilpassede elementer i gaterommet, og må planlegges i forhold til de fasader og åpninger som ligger rundt, men også gis sitt eget særpreg og identitet. God design og kvalitet forebygger direkte hærverk og lysten til å ødelegge. Det er en forutsetning for å skape varige produkter.



Gatemøblering, gjerder og murer, beplantning, utendørs belysning, skilt og reklame, skal gis en utforming og materialbruk som harmonerer med områdets karakter.

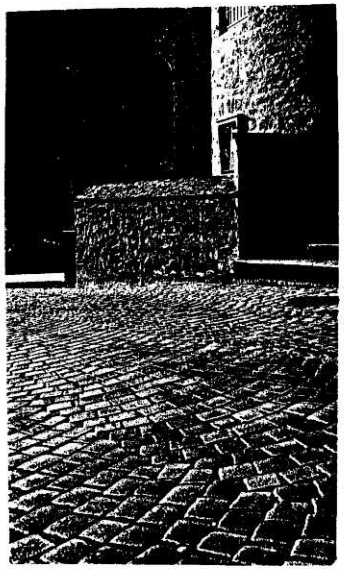
Det kreves en detaljert utomhusplan ved prosjektering av slike elementer i byrommet.

BYENS GULV

Belegningsstein som byformingselement

De fleste opplever brosteinsbelegning som miljø- og identitetsskapende elementer i et bymiljø.

I byer med brosteinsbelegning ser vi en utvikling mot at det gjøres prinsippvedtak om bevaring av disse. Hensynet til de kulturverdier brosteinsgatene representerer, oppveier de økonomiske og tekniske ulempene.



Over et parti brostein fra Løvenvoldgata lagt i Wienermønster. (Foto P. O. Dybvik)

Brosteinsgatene i Ålesund er viktige elementer i en helhetlig arkitektonisk og miljømessig komposisjon.
De vakre mønstrene har formet et rikt og harmonisk samspill med bygningsarkitekturen, og blitt en vesentlig del av den opplevelsesverden det er å bevege seg i Ålesund. Brosteinsbelegget har lydmessige egenskaper. Asfaltbelegg gir en tammere akustikk i bygatene enn brostein. Nedasfaltering av brosteinsgater påvirker således vår opplevelse og gjør den fattigere.

Historisk bruk

Det første faste gatedekke i form av brostein ble lagt i Kongensgt. (ca. 100 m lengde) i 1915.
Mellom 1920-30 ble ca. 1000 m brosteinsdekke lagt og mellom 1930-40 ytterligere ca. 1500 m. Det ble lagt brosteinsdekker i Ålesund helt fram til første del av 1960-årene.

Steinen ble hovedsaklig brutt i et gneisbrudd ved Ertresvåg i Haram. Stein ble også levert fra granittbrudd ved Iddefjorden i Østfold.

<u>Brolegging</u>

Faste gatedekker er kjent helt tilbake til oldtidens byer. I Norge er kuppelstein eller «kampestein» brukt som brolegging siden 1500-1600-tallet i flere av våre byer.

Kuppelstein ble avløst av tilhuggen brostein, som vi i dag kjenner som storgatestein. Denne var atskillig mer tilpasningsdyktig og ga ikke minst en jevnere bruksflate. Etter hvert ble denne steinen for dyr i produksjon, og den såkalte smågatesteinen eller «kleinpflaster» overtok som det dominerende materiale rundt århundreskiftet. Det er denne steintypen vi kjenner fra gatene i Ålesund sentrum.



Til høyre et parti fra Skansekaia med smågatestein langs kaikanten, støpt betongdekke som transport-bane og et større parti storgatestein.

Smågatesteinen er hugget som en regulær kube med sidemål ca. 10 cm. Denne steintypen krevde ikke så omfattende bearbeiding av underlaget, og kunne legges oppå et noenlunde jevnt grusdekke.

Leggemønster

Det såkalte Wienermønsteret med bueform (oppfunnet av tyskeren Gravenhorst i 1885), ble etter hvert enerådende som leggemønster p.g.a. sine mange fordeler. Buene i mønsteret gir mulighet for å utnytte stein med ukurante mål. Med avslutning av en halv bue mot rennesteinen blir de siste steinene alltid liggende rett mot fortausrenna, som for øvrig består av 2 rekker med storgatestein.

Således blir det i prinsippet unødvendig å hugge tilpasningsstein. Wienermønsteret har også andre fordeler. Hvert buefelt tilsvarer omtrent en manns rekkevidde. Broleggerne kan derfor arbeide parallellt i en rekke over hele gatens bredde. Steinen blir stampet ned i et sandunderlag og fugene fylles med sand.

Wienermønster er den dominerende mønstertypen i Ålesunds gater. Ved Skansekaia er bevart et parti med verdifull storgatestein som er lagt i rekkemønster. Brosteinsbelegget på Skansekaia er av unik karakter. Her finnes en samling av storgatestein i kombinasjon med støpte betongfelt for varetransport langs kaikanten. Dette er sammen med de gamle bygningene fra før bybrannen verdifulle kulturminner, som må bevares og rehabiliteres.

Fortauene

Før bybrannen besto de fleste fortauene av grus- eller steinheller med tilhuggen stein av ujevn kvalitet som kantstein. En del støpte betong-fortauer var imidlertid allerede den gang i bruk. Denne typen fortau skulle bli den dominerende etter brannen. Slik har det vært fram til ca. 1980 da støpte heller av betong ble tatt i bruk i stor utstrekning i forbindelse med anlegging av vannvarmerør i byens fortau. Fortauskantene ble da støpt i betong eller bygget av huggen granitt. Hellene, som ligger på sandunderlag, gjør reparasjons- og vedlike-holdsarbeider av varmerørende enklere. Det kreves imidlertid stor nøyaktighet i underlagsarbeidet for at hellene skal ligge stødig.

«Brosteinsvedtaket»

Som følge av økende utbygging med tilhørende tekniske anlegg og trafikkøkning, har behov for gravearbeider og reparasjoner medført at vedlikehold av byens brosteinsgater er blitt omfattende og dyrt.

I 1973 vedtok Ålesund bystyre at et antall sentrumsgater med brostein skulle bevares.



Smågatestein legges i Wienermønster, det dominerende brosteinsmønster i Ålesund.

Følgende gater ble vedtatt bevart:

1. Kongensgate fra Sorenskriver Bullsgate - St. Olavs plass.
2. St. Olavs plass.
3. Notenesgata fra St. Olavs plass - Slinningsgata.
4. Løvenvoldgata fra St. Olavs plass - Parkgata.
5. Storgata fra og med krysset Storgata/Løvenvoldgata til Kipervikgata.
6. Keiser Wilhelmsgata fra Korsegata til Brunholmgata.
7. Brunholmgata til krysset med Apotekergata.
8. Apotekergata.
9. Kirkegata fra Apotekergata - Aspegata.

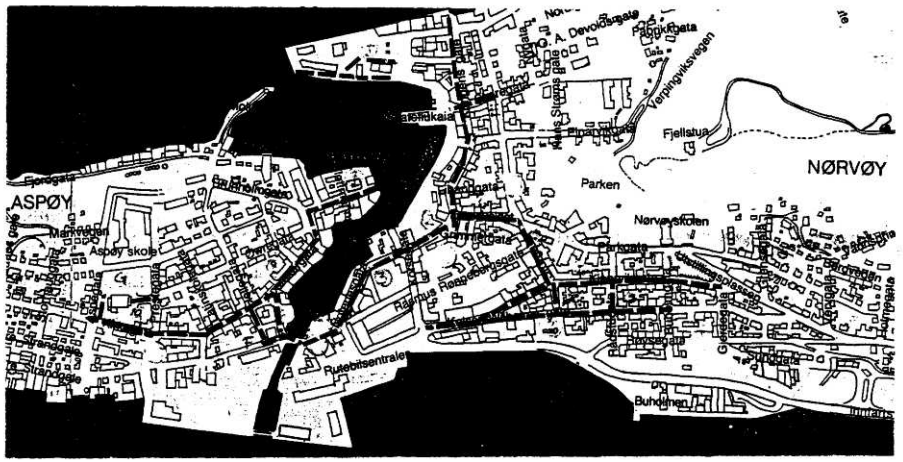
I et nytt vedtak fra 1981 ble det bestemt at det kunne legges asfalt-dekke i Storgata mellom Kipervikgata og Løvenvoldgata. Dette vedtaket er ennå ikke gjennomført. På tross av «brosteinsvedtaket» ble Apotekergata asfaltert i 1989. I tillegg er flere av bevaringsgatene delvis asfaltert, der bl.a. grøftegraving har foregått.

Målsetting/virkemidler

Byformingsplanen har som målsetting at «brosteinsvedtaket» fra 1973 skal gjelde, med følgende tillegg:

A. Storgata mellom Kipervikgata og Keiser Wilhelmsgate.
B. Kipervikgata.
C. Rådstugata mellom Kipervikgata og Keiser Wilhelmsgata.
D. Skansekaia.
E. Skaregata mellom Skansegata og Storgata.
F. Hellegata mellom Kirkegata og Hellebroa.
G. Området rundt Ålesund kirke.

Dette betyr også at Apotekergata skal prioriteres tilbakeført som brosteinsgate. En prioriterings- og finansieringsplan for dette arbeidet bør utarbeides av Ålesund kommune som sektorplan i forbindelse med kommuneplanarbeidet.





Fortau

Fortau skal fortrinnsvis beholdes som støpte betongfortau.

Betongheller i format 30 x 30 cm med avfasede kanter eller tilskårne skiferplater i fallende lengder, kan benyttes hvor dette er hensiktsmessig. Hellene legges i forband halvt om halvt.

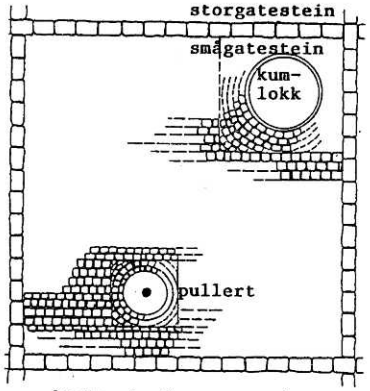
Det benyttes støpt kantstein med fasede kanter, bredde 25 cm. Huggen granittstein kan unntaksvis tillates.

Detaljer

Det skal legges vekt på å tilpasse belegningssteinen til kanter, gateutstyr, trær, etc.

Gågater

Ved omlegging fra kjøregater med fortau til gågater, endres gateprofilen, slik at kantsteinen elimineres. Et nytt rennesystem etableres, som f.eks. i Kongensgate, der renne-/sluksystemet markert med storgatestein er lagt i senter av gata med fall fra husene. Det er lagt skiferplater i fortausbredde inntil husene på begge sider av gata. For øvrig er brostein lagt i Wienermønser benyttet som hovedbelegning.



'Belegning'

Øverst betongheller i format 30x30 cm som fortausbelegning, lagt i forband halvt om halvt.

Til venstre rekkemønster inndelt av storgatestein med tilpasninger til gateutstyr.

BYENS LYS

Gatelys som byformelementer

Gatelyset bør reflektere og forsterke gatens arkitektur og byens identitet og særpreg.

Gatelyset bør være tidsmessig tilknyttet gatens arkitektur gjennom historiske modeller eller moderne tilpassede typer. I et historisk gatemiljø som ønskes bevart i en riktig tidsmessig forfatning er det i tillegg viktig at lysmengder og -farge harmonerer.



Rett stolpebelysning med generell lysarmatur.

Gatelystyper

Gatelys kan deles inn i fem hovedtyper:

1. Galgelys.
2. Rett stolpe med retningsbestemt lysarmatur.
3. Rett stolpe med generell lysarmatur.
4. Veggmontert lysarmatur.
5. Hengende belysning.

1. Galgebelysning

Denne typen fører lyset inn over veibanen. Ved brede gater kan dette gi en jevn belysning uten blending. Visuelt er denne stolpeformen uheldig i bymiljøer, og da spesielt i dagslys. Formen vil som regel bryte gjennom gesimslinjen i gaterommet.



Galgebelysning som bryter gesimslinjen på en uheldig måte.

2. Rett stolpe med retningsbestemt lysarmatur

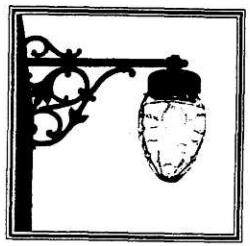
Benyttes ofte for å belyse avgrensede områder med relativt store lysmengder. Med retningsbestemte armaturer kan en unngå problemer med direkte gatelys inn i f.eks. boliger.

Visuelt kan denne typen være akseptabel i bymiljøer, da den ikke danner et «tak» i gaterommet, selv om den bryter gesimslinjen.

3. Rett stolpe med generell lysarmatur

Denne typen kan benyttes der belysning og armatur ikke skal dominere et gaterom, men kun gi en generell belysning. En gate som har rette stolper med generell lysarmatur har som regel et lavere lysnivå enn gater med den retningsbestemte type.

Visuelt er denne typen lett å tilpasse for bruk i bygater. Det eksisterer et utall forskjellige stolper og armaturtyper med forskjellig tidspreg.



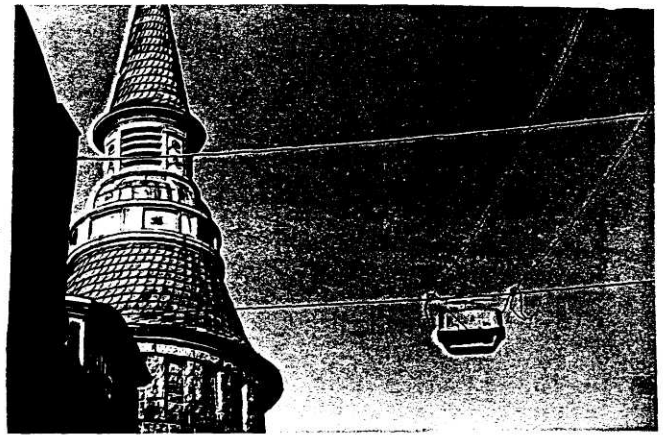
4. Veggmontert lysarmatur

De veggmonterte variantene benyttes der plasshensyn og funksjoner krever det.

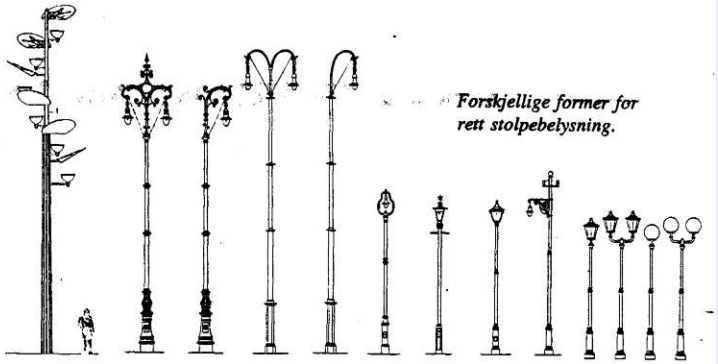
5. Hengende belysning

Denne belysningsformen vil som regel danne et «tak» i gaterommet og gir mulighet for en jevn belysning over store vegbredder.
De fleste av sentrumsgatene har enkle, lite karakteristiske, hengende armaturer. Armaturene er små i format og omgis av et «spindelvev» av opphengskabler og strømledninger, som forstyrrer den synsmessige opplevelsen av byens fasader. Disse armaturene bør skiftes ut med stiltilpassede armaturer, formet med utgangspunkt i de tradisjonelle, vakre hengearmaturene fra tida etter bybrannen. Strømledningene bør ikke gå i luftspenn mellom armaturene, men i felles strekk med bærekablene, og via jordkabel og husvegg til neste armatur.









Forskjellige former for rett stolpebelysning.



Historisk bruk

De første gatelys i Ålesund var oljelamper med tran og olje (linolje) som brennstoff. I tillegg til problemet med soting av lykteglassene, var avstanden mellom lampene så lang at effekten var svært dårlig. Siden kom gasslyktene som ble brukt til etter århundreskiftet da elektrisk lys gjorde sitt inntog som lyskilde. Mange av de gamle gasslampene ble flyttet til byens ytterkanter mens de sentrale gatene fikk elektrisk lys.

Etter Brannen i 1904 overtok elektrisiteten gradvis som gatelys. De viktigste gatene som Kongens gate og Apotekergata hadde både stolpelykter og hengende armaturer. I tillegg fantes veggarmaturer ved inngangspartier, som supplerende belysning.

Det gamle gatelysutstyret var vakkert utformet med profilerte støpejernsdetaljer i mastene og lyktehus med smijernsdekor. Det finnes ingen autentiske eksempler av disse tilbake. Aalesunds Museum har imidlertid noen eksempler i sine samlinger, og har fått laget kopier av de gamle stolpelyktene, som nå står på museumsområdet.

Situasjonsanalyse

Siden 1970 har selve lyskilden gjennomgått en revolusjonerende utvikling både teknisk og driftsøkonomisk. Kvikksølv- og natriumsgass - og senere halogenlamper har overtatt, og ført med seg et omfattende spekter av moderne lysarmaturer, som mer eller mindre ukritisk har erstattet de gamle lysarmaturene. Det som har vært lagt lite vekt på i denne sammenheng, er at de nye lysarmaturene ikke bare har andre visuelle, men også helt andre lystekniske egenskaper enn de gamle armaturene.



I moderne tid har valg av system for gatebelysning i Ålesund, som i de fleste norske byer, vært bestemt av de normer som vegmyndighetene har fastsatt for vegbaneluminanser på tørr og våt asfalt. Valg av belysningsarmaturer har i liten grad vært bestemt av estetiske målsettinger.

Målsetting/virkemidler

Verne- og byformingsplanen har som generell målsetting at lys og lysarmaturer skal velges i relasjon til byrommet og arkitekturen som begrenser dette. Samtidig skal det søkes oppnådd lystekniske kvaliteter som best mulig kan tilfredsstille de brukskrav som stilles.

Stolpelykter

Gater som i byformingsplanen er foreslått som permanente brosteinsgater bør få frittstående, stiltilpassede stolpelykter som gatebelysning.
Kfr. side 85.

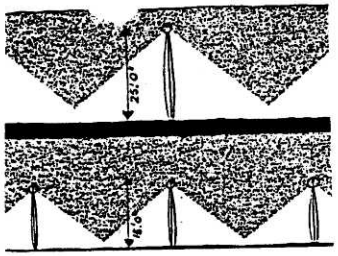
Molovegen bør utstyres med kopier av de gamle stolpelyktene som det finnes eksempler av på Museumshaugen.



Gamle gatelysarmaturer fra Ålesund. Øverst gasslykt(senere ombygget til elektrisitet). Under hengelampearmaturer.



Galgebelysning som er ute av skala med omgivelsene.



Eksempel på samme belysnings-mengde med forskjellig høyde og avstand mellom lyktestolpene.

Kriterier for planlegging av gatebelysning

- Høydeplassering av gatelys er bl.a. avhengig av den hastighet brukerne beveger seg i.
Kunstig lys skal være nært mennesket når man beveger seg langsomt, og lengre ifra mennesket når man beveger seg med større hastigheter. Dette betyr at belysningsanleggets høyde og utforming i enhver sammenheng skal tilpasses den bruk gaterommet har. For den gående og den boende er miljøopplevelsen viktigst, for bilisten er informasjon om byrommenes forløp, retninger og aktiviteter viktigst.

- Forholdet mellom lyskildenes lysnivå, avstand og høyde skal tilpasses slik at man opplever variasjon og rytme i gaterommet.
Almenbelysning skal tilpasses slik at bystrukturen oppleves som en helhet, med sammenheng og historisk kontinuitet. Ut over dette skal de enkelte byroms karakter og bruk framheves gjennom valg av belysningssystem.

- Gategulvet og fasadenes nedre del er gatelysets reflektorer. Belysningen skal derfor generelt plasseres lavt, og især belyse grenser og overganger mellom gående og kjørende trafikk. Gaterommets midtparti bør gis en lavere belysnings-styrke.

- Gate- og plassbelysning må ikke være blendende, slik at den hindrer opplevelsen av gaterommets begrensninger, silhuetter og detaljer, når man oppholder seg inne i gaterommet. Arkitekturelementer, skulpturer og vegetasjon kan fremheves ved effektbelysning.

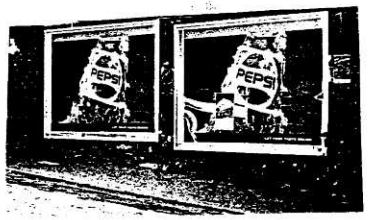
- Lysarmaturer og deres bærende elementer skal gis en kunstnerisk utforming, og ha sammenheng med god formgivningstradisjon i forhold til de omgivelser de skal plasseres i.

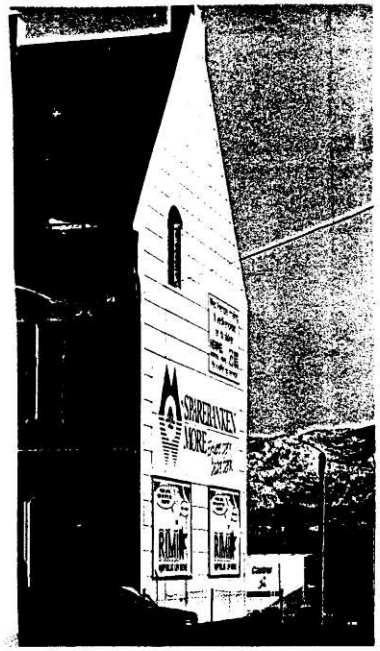
- Eldre armaturer og belysningsanlegg skal bevares og kompletteres såfremt de har kulturhistorisk verdi.

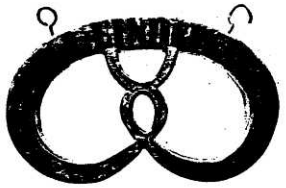
- Belysningsanleggene gis en farge som underordner seg omgivelsene.

- Gatebelysningen bør fremheve kontraster i gaterommet. Lyset bør ha en nøytral varmhvit farge. Mot dette almene lys vil signaler som trafikklys, bilers signallys, lysreklamer samt effektbelysning av bygninger og andre elementer i byrommet, kunne markere seg. Lysfargen skal gi minst mulig forvrengninger av den naturlige fargegjengivelsen, og være så ensartet som mulig innen planområdet.

BYENS SKILT







Skilt som byformelementer

Vi skiller mellom privat og offentlig skilting. Begge typer er like viktige som visuelle elementer i våre fysiske omgivelser.

Privat skilting kan være firmaskilt, informasjonsskilt og reklameskilt. Offentlig skilting kan være trafikkskilt, informasjonsskilt, gatenavnskilt m.m.

Skiltingens primære oppgave er å gi nødvendig informasjon og orientering i forhold til situasjonsbestemte behov. Dette betyr at skilt ikke bare skal ha entydig og god lesbarhet, men også god og hensiktsmessig plassering, som også innbefatter harmonisk tilpasning til arkitektur og omgivelser.

Konsekvent holdning og styring med disse prinsipper i et bymiljø, vil være av stor betydning for den visuelle helhet i miljøet, og være med å etablere ordensprinsipper, som gjør skiltingen forståelig, visuelt berikende og hensiktsmessig.



Historisk bruk

Generelt

Når vi idag ser eksempler på skilt fra tiden rundt århundreskiftet, synes vi som oftest at skiltene var vakrere og mer tilpasset arkitektur og miljø enn vår tids skilt. Skiltkulturen hadde den gang en helt annen posisjon i menneskenes bildeverden. I dag ser det ut som at vi med skiltene konkurrerer om å overgå hverandre i bruk av effekter, for å oppnå størst oppmerksomhet. Størrelse og design på moderne skilt er altfor ofte ikke tilpasset de omgivelser de skal stå i, og bærer preg av hastverksarbeid og hurtig profittjag både hos produsent og oppdragsgiver.

Billedskiltene

Blant de første av byens skilt var en overvekt av såkalte billedskilter. Skomakeren hengte ut en sko, bakeren en kringle, urmakeren en klokke, osv. Slike billedskilter ser vi av og til brukt også i dag. De er en berikelse for bybildet, og burde vært brukt langt oftere.





Forskjellige typer skilting. Her ser vi både vindusskilting, galgeskilting, plateskilt på vegg (emalje-skilt) og skilt malt direkte på vegg.

Veggskiltene

De enkleste veggskiltene ble malt direkte på veggene. Før bybrannen var dette den vanligste form for skilting på byens trehus, og etter brannen på byens nye pussede murhus.

Før 1. verdenskrig var det hovedsaklig firmaskilt som ble framstilt på denne måten. Skiltene ble hovedsaklig malt på veggene ved hjelp av sjablonger, noe som var enkelt og rimelig.

I mellomkrigstiden og i tiden etter 2. verdenskrig - fram til 1960-årene utviklet reklameskiltene seg til å bli mer vanig. Bygningenes store pussflater, særlig de frittstående branngavlene, egnet seg ypperlig for reklameskiltmotiver.

Vindusskiltene

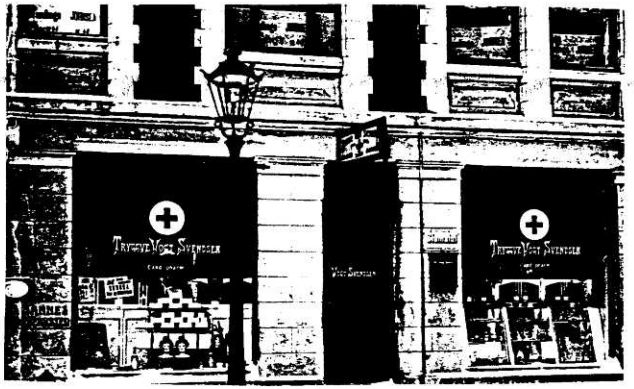
Vindusskiltene besto av påmalte eller pålimte navn og tekster på butikkvinduene. Denne typen var også rimelig å utføre, og var beskyttet mot vær og vind, da bokstavene ble festet på innsida av vinduene.

Bokstavtypene var som oftest stiltilpasset med kunstnerisk tilsnitt. Skilttypen ble svært mye brukt etter gjenreisningen. Ålesund sentrum har således tradisjon for vindusskilting av høy estetisk kvalitet, som beriket og understreket husenes arkitektur og karakter.

Emaljerte skilt

Emaljerte skilt ble masseprodusert som reklameskilt, og dukket opp på husvegger over alt rundt århundreskiftet. Disse skiltenes levetid var forholdsvis kort, og de forsvant stort sett fra markedet i 1950-årene.

Emaljerte skilt var buede og ga inntrykk av tredimensjonalitet og volum. Slike skilt ble valgt som standard for gatenavn og husnummerskilt. Den 6.11.1906 ble det for Ålesund vedtatt en kongelig resolusjon, der utførelse og plassering av gate- og husnummerskilt er beskrevet i detalj. Resolusjonen ble opphevet i 1931, men bestemmelsene i denne bør likevel kunne legges til grunn for en framtidig utforming av gateskilt i Ålesund.





Plateskilt

Plateskilt kan være utformet av plast, metall eller trematerialer som er påmalt eller pålimt tekst og symboler. Skiltene festes direkte på vegger, bøyler eller galger.

Disse skiltene har vært mye brukt i de senere år, ofte på en estetisk sett ukritisk måte. Skiltene er enkle å fremstille og tillater et vidt spekter av fargebruk uten vesentlige økonomiske tillegg. Skiltene belyses av lysarmaturer festet på bøyler eller beslag, som ofte oppleves som dominerende.



Lyskasser

Lyskasser har samme bruksområde som plateskilt, og brukes svært mye i bymiljøer. Bruk av farger og lysstyrke kan variere mye. Utformingen av lyskassene blir gjerne rektangulære eller kvadratiske, da disse formene er billigst å fremstille. Det finnes imidlertid gode eksempler på form- og stiltilpassede lyskasser i Ålesund, som viser at mulighetene for formgiving er store.

Fiberopptikk-/neonskilt

Denne skilttypen er forholdsvis sjelden brukt i Ålesund. Årsaken er hovedsaklig at disse skiltene er dyre å produsere.



Trafikkskilt

Bruken av trafikkskilt har økt enormt i etterkrigstiden, og blitt svært dominerende innslag i våre fysiske omgivelser.

I Ålesund finnes det mange eksempler på at vegmyndighetene ikke viser nok omtanke overfor estetiske og arkitektoniske verdier ved plassering av vegskilt.

Situasjonsanalyse

Reklameskiltene dominerer vår hverdag i sterkere grad enn før. Den pietetsfølelse man tidligere hadde for arkitektur og miljø synes å være borte, selv om det finnes hederlige unntak. Skiltproduksjon og markedsføring er blitt storindustri, og vi har etter hvert fått en flora av nye skiltprodukter.





Likevel kan vi se eksempler på en positiv utvikling som ser ut til å kunne styre utviklingen videre. I Ålesund sentrum kan en stadig se nye dekorative og vakkert utførte butikkskilt - ofte som galgeskilt - som tar utgangspunkt i og underordner seg husenes arkitektur og karakter. Det ser faktisk ut som om denne utviklingen er i ferd med å skape en trend, som kan være en motvekt mot de ofte glorete, utilpassede reklameskiltene som har dominert bymiljøet i en årrekke.

Målsetting/virkemidler

De gamle skiltene

Det er ikke mange eldre skilt tilbake. Skiltene som kanskje mer enn noe forteller om utvikling og levekår, har ikke i samme grad som f.eks. bygninger, blitt prioritert som bevaringsobjekter.
Dette er årsaken til at vi ikke lenger finner dem tilgjengelige for felles opplevelse i våre bymiljøer.

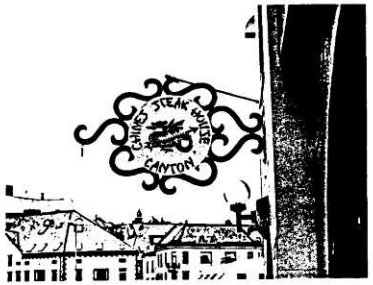
De gamle reklameskiltene er viktige historiske dokumenter som forteller om industrialismens, reklamens og markedsføringens barndom. De få eksempler på slike skilt som finnes, bør restaureres og bevares.

Nye skilt

Skilting må planlegges som en naturlig del av et byggeprosjekt, slik at skilt kan plasseres som en integrert del av arkitekturen. På eksisterende og nye hus i Ålesund sentrum bør det kreves at skilt tilpasses husets arkitektur, og underordner seg denne.

Innenfor planområdet bør alle utvendige skilt, også trafikkskilt kunne kreves byggemeldt.







Eksempler på plateskilt på galge utfra vegg

Private Skilt

Sjablong- og håndmalte veggskilt på pussflater, vindusskilt, emaljerte veggskilt og galgeskilt er tradisjonelt brukte skilttyper i Ålesund sentrum. Det må benyttes materialer som kan tåle vanlige mekaniske og klimatiske påkjenninger, og som er lette å vedlikeholde.

Plateskilt

Skilt på platemateriale, som festes på vegg, bør ikke tillates hvis det ikke kan dokumenteres at skiltmaterialet er vær- og lysmotstandig, og at det glir harmonisk inn i sine omgivelser.
På pussede murgavler bør skilt malt direkte på veggen, foretrekkes. Produksjonen bør utføres av fagfolk etter tegninger som skal godkjennes av Ålesund kommune.

Lyskasser

Lyskasser må ikke være blendende, eller ha lys og farge som gjør dem dominerende i gatebildet. Tegninger/fotos, der skiltet er vist plassert på bygning eller innretning, skal godkjennes av Ålesund kommune før oppføring.

Galgeskilt

Galgeskilt kan utføres som plateskilt eller lyskasser. Skiltet skal være tilstrekkelig godt festet og dimensjonert for vindtrykk etc.

I Ålesund sentrum, med sin spesielle arkitektur, vil som oftest avrundede skiltformer være å foretrekke. I den senere tid har kombinasjonen messingplater eller pulverlakkerte plater med innrammingsornamentikk av smijernskonstruksjoner vært vellykkede innslag i bybildet. Belysningsanlegg for skiltene må ikke være dominerende i utforming, og ikke være blendende for den alminnelige ferdsel.

Antenner

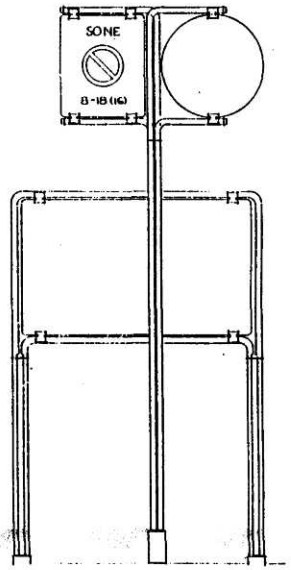
Skjemmende plassering av antenner på bygninger er blitt et økende problem. Parabolantenner er ved sine former og størrelser særlig dominerende, og bør plasseres med omtanke. Det bør kunne kreves byggemelding for alle typer utvendige antenner innenfor planområdet.



Offentlige skilt

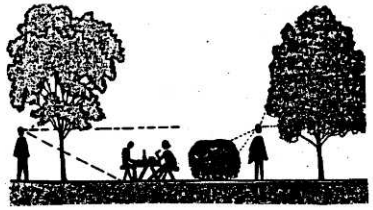
Gatenavn- og husnummerskilt

Gatenavn- og husnummerskilt skal ha entydig bruk av material- og bokstavtyper innenfor planområdet. Det anbefales at disse skilt i framtiden utformes i tråd med «Kongelig resolusjon av 6. november 1906 - om gatenavn- og husnummerskilt i Ålesund», og tilbakeføres som emaljerte skilt med sorte bokstaver på hvit bunn. Se illustrasjon over.



Trafikkskilt

Utformingen av trafikkskiltene er det lite å gjøre med. Imidlertid kan mye forbedres ved bevisst omtanke ved plassering og opphengingsmåte. Det bør stilles estetiske krav til hvordan trafikkskilt settes opp. Pietetsfull plassering i forhold til bygninger, gateutstyr og belegning skal ivaretas.



Trær og planter som byformelementer

Trær og planter er viktige elementer i bymiljøet. De har ikke bare en estetisk funksjon, men egenskaper som rekker langt ut over dette, og som kan oppsummeres slik:

- de brukes som romformende og romavgrensende elementer,
- de danner skjerming mot vind, regn, sol og uønsket trafikk og naboskap,
- de danner interessante og levende former og farger i bylandskapet,
- de gir naturopplevelser og myke soner til rekreasjon for unge og eldre, og gir levekår for fugler, dyr og insekter,
- de er regulatorer for lys og skygge i byrommene i takt med årstidene,
- de har evne til å rense luften ved å ta opp støv og forurensninger gjennom bladverket.

Disse viktige egenskapene gjør at trær og planter i bymiljøet må tas vel vare på og gis gode vekstforhold. I tillegg bør kontinuerlig nyplanting på egnede steder inngå som en naturlig del av byens fysiske planlegging.

Historisk bruk



Byparken - anlagt ca.1890



Den østre del - anlagt 1920-30

Det mest sentrale og dominerende grønne innslag i bybildet er selvfølgelig Byparken ved foten av Aksla.

Den eldste del av parken sto ferdig ca. 1890. Senere - etter at Eilert M. Bele ble tilsatt som parksjef i Ålesund i 1920 - ble den sydligste og østligste delen føyd til. De fleste trærne i parken er dermed over 100 år gamle. Noen av dem er i så dårlig forfatning at de bør skiftes ut.

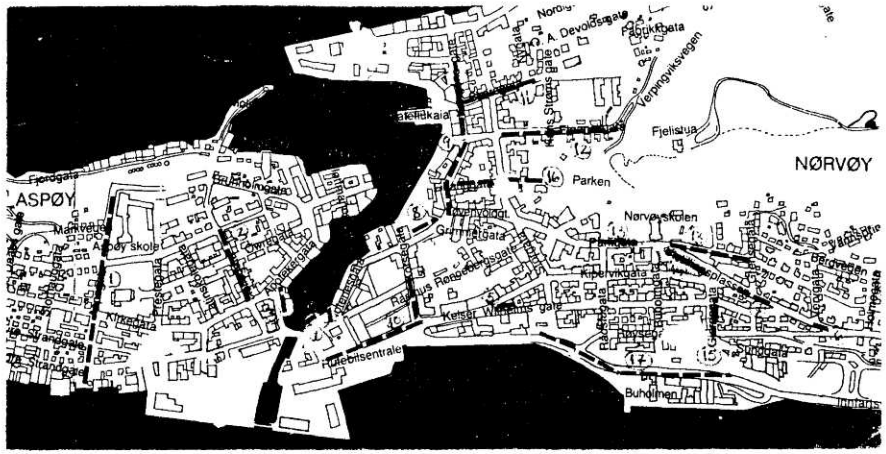
En plan for byens tregater ble utarbeidet og gjennomført under parksjef Beles ledelse i årene 1920 - 30. Vest for Borgundvegen ble det plantet hovedsaklig Platanlønn og langs Borgundvegen Krimlind, begge tresorter som lar seg beskjære for å holde størrelsen i sjakk. Dette var nødvendig bl.a. p.g.a. de mange strømledningene som etter hvert ble installert gjennom gatene.

Et og annet tre fikk imidlertid vokse fritt. Et eksempel på dette er treet som på folkemunne går under navnet «Palmen», som står øverst i Røysa, og som egentlig er en ubeskåret Platanlønn. En del praktfulle enkelttrær pryder plasser og hageanlegg. For uten byparkens trær er det naturlig å nevne Storebøka på Utstillingsplassen og bøke-trærne på Storledbakken.

Det har ikke forekommet vesentlig nyplanting av trær i Ålesund sentrum i de senere år med ett unntak. Ved utbygging av det nye Rådhuskvartalet i 1970 ble det plantet lind og svensk asal i randsoner mot gatene, og dessuten i vegrabattene i området. Disse trærne begynner nå å bli så store at de får egenskaper som romdannende elementer, foruten at de gir vesentlige grønne innslag i et ellers svært trafikkert område i sentrum.

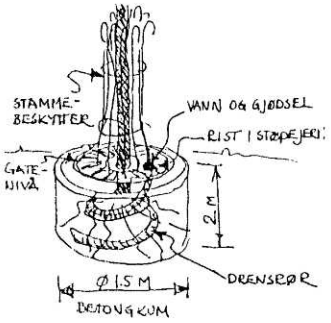
Situasjonsanalyse

Innenfor planområdet viser nedenforstående kart de vesentligste trær som kommunens parkkontor har registrert, og som vedlikeholdes av Ålesund kommune. En stor del av disse træme er i dårlig kondisjon og trenger rask førstehjelp om de skal reddes for framtiden. Mange av dem er allerede i så dårlig forfatning at de må erstattes med nye trær.



Registreringskart over kommunale bevaringsverdige trær innenfor planområdet. (Ålesund Kommune).

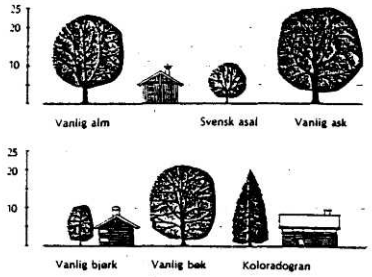
1. Aspegata
2. Hellegata
3. Apotekertorget
4. Lorkenestorget
5. Harald Torsvik plass
6. «Palmen»
7. Storledbakken
8. St. Olavs plass
9. Kongens gate
10. Rådhuskvartalet
11. Skaregata
12. Einarvikgata
13. Parkgata
14. Utstillingsplassen
15. Gjerdegata
16. Lihauggata
17. Blixvalen og Sjøgata øst.



Riktig beplantning og beskyttelse av bytrær.

Problemene for de fleste av byens gatetrær kan oppsummeres slik:

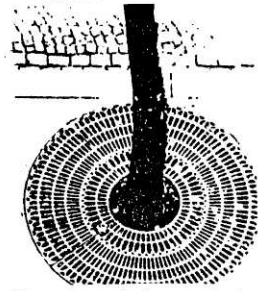
1. For lite jordsvolum.
2. For lite luft og næring til rotsonen. Det er asfaltert for nært stammene. Dette kveler treet og gir begrenset tilgang på luft, vann og næring.
3. Begrenset rotfeste som nødvendiggjør sterk beskjæring. (Balanse mellom rotfeste og vindfang påholdes).
4. Trærne er utsatt for rotråte.



Vanlig voksehøyde på en del "bytrær" ved gunstige vekstvilkår.



Stammebeskytter av smijern.



Støpejernsrist som gir trærne tilgang på luft,vann og næring.

Målsetting/virkemidlér

I byformingsplanen foreslås det ikke etablering av nye tregater. Imidlertid må de eksisterende tregater og -plasser bevares og vedlikeholdes. En rednings- og vedlikeholdsplan må utformes av Ålesund kommune snarest, og inngå som del av denne plan. Planen må omfatte alle offentlige bytrær, og også vise forslag til treplanting i de byrom der trær kan brukes som romdannende elementer. I de eksisterende gateløp vil det være for trangt til at trær kan brukes som naturlige element i planleggingen, med unntak av plasser ved kryss- og gateutvidelser.

Valg av treslag bestemmes av den funksjonen treet skal ha. Skal det

- gi skygge eller lè?
- blomstre, bære frukter eller ha vakre høstfarger?
- bli stort eller lite?
- være løvfellende eller vintergrønt?

Trær til utplanting bør ikke være over 20 år. Høyden varierer med treslaget, men det er enklest og vanligst å plante dem når de er mellom 2 m og 4 m.

Bevaring av eksisterende trær

Byggetiltak endrer ofte vannføringen (grunnvannsspeilet) i grunnen. Trærne er ganske nøye innstilt på et bestemt naturlig forhold og reagerer når dette forholdet forandres. Overdekking eller bygging av fast dekke over rotflaten, helledekking, asfaltering o.l. medfører kveling fordi luftvekslingen hemmes. Endring av voksevilkårene er alltid risikabel, og fagfolk bør alltid rådspørres for å vurdere aktuelle tiltak og framgangsmåte.

Beskyttelse av gatetrær

Mekaniske skader på trestammer forekommer ofte i gater og langs gangbaner. Skadene oppstår p.g.a. snørydding, gressklipping, feil-parkering og saltsprut fra forbikjørende biler. Det skjer også mange skader på trær på byggeplasser. Trærne kan beskyttes ved forholdsvis enkele midler ved å

- avgrense plantestedet fra gatenivået med kantsteiner
- støtte unge trær med tryggimpregnerte trepåler
- sette opp permanente vern av galv.stål rundt stammer
- sette opp betongpullerter/kjetting mellom gatetrafikk og beplantninger.

Busker og beplantninger

Funksjoner og levevilkår for busker og beplantninger i gatemiljøer faller sammen med de fleste vilkårene som trærne i byer har. De skaper rom, avskjerminger og gir skygge eller lè, og enkelte busker lar seg klippe til tette hekker. Buskene har ofte større prydverdi enn trærne og velges p.g.a. blomstring eller fruktstand. De er enklere å vedlikeholde enn blomsterrabatter som trenger stadig luking og utskiftinger. Busker som skal danne romavgrensninger, bør være slik at de raskt får et grønt volum.

RETNINGSLINJER FOR PLAN- OG BYGGESAKSBEHANDLING FOR BYENS DETALJER

Plan - Prosessen

Det er viktig å få organisert prosjektarbeidet, f.eks. i koordineringsutvalg der private, kommunale og statlige etater vet hvilke ansvarsområder de har og hvordan planer kan samordnes. Et slikt utvalg kan bestå av vegvesen, teknisk sektor, E-verket, Televerket, parkvesen og evt. gårdeiere. Samarbeid er nødvendig for å få til en grei saksgang og en effektiv fremdrift av prosjekter.

Plan/Oppriss

Ved tiltak i trafikkområder, fotgjengergater og overordnede byrom i planområdet, bør det utarbeides et detaljert planforslag som skal godkjennes av hovedutvalget for bygnings- og reguleringssaker.

Utomhusplanen bør vise:

- gatebelegg, beplantning, utemøblering, gjerder og murer,
- utendørs belysning, skilt og reklame,
- kioskers/paviliongers/baldakiners form og volum,
- tilgrensede bygningers grunnflate, høyde og takform,
- eksisterende og framtidige terreng med koter og punkthøyder på murer, trapper, terrasser og planert areal.

Utformingen skal illustreres med fasadeoppriss.

Perspektiv

Det bør ved søknad legges fram perspektiv eller fotomontasje, som illustrerer forslaget sett fra viktige standpunkt i gatene og bylandskapet etter endring.

Uttalelsesinstanser

Endringsforslag for bebyggelsen i området for kulturhistorisk verdifull bebyggelse samt bygninger, gate- og trafikk-områder som grenser til disse, bør forelegges antikvariske myndigheter før saken behandles i hovedutvalget for bygnings- og reguleringssaker.

REFERANSELISTE LITTERATUR

The concise townscape: Gordon Cullen
The Architectural Press - 1961.

Ålesunds Museum.
Skrift nr. 4 - 1973.

Byens Nips: Søren Palsbo og Nils Kr. Zeeberg.
Sporvejshistorisk Selskap - 1974.

Ta vare på Oslo: Truls Aslaksby og Morten Krogstad.
Universitetsforlaget - 1979.

Møblering av byens uterom.
Oslo Kommune: Morten Krogstad.

Oslo Kommune: Kommunikasjonsrådmannen
Bygningskontrollen
Utskifting av dører og vinduer.
Hva sier loven? - 1980.

Arkitektur i Ålesund 1904 - 1907: Helga Tvinnereim - 1981
Aalesunds Museum skrift nr. 13.

Byggekunst nr. 3 - 1981 - NAL.
Byens Landskap.
Red. Brantenberg, Butenschøn, Svendsen.

Bonytt nr. 9 og 10 - 1981.

Byvandring: Harald Grytten.
Nordvest Forlag. Alle bind.

Byggekunst nr. 5 - 1982 - NAL.
Bevaring og Restaurering.
Red.: Brantenberg, Butenschøn, Svendsen.

The image of the city: Kevin Lynch.
The M.I.T. Press - 1982.

Byggekunst nr. 7 - 1983
Tilbake til byen.
Norske Arkitekters Landsforbund.
Red. Ulf Grønvold.

Lionskalenderen 1984
"Jugend i Stort og Smått"
Tekst H. Grytten - Foto S.A. Roald

Formingsrettleder for
Møllenberg - Kirkesletten - Rosenborg i Trondheim.
Trondheim Kommune - 1985.

Att skapa och förstärka stadsrum med vegatation.
Stad och land/rapport nr. 5.
Alnarp - 1985.

Formingsrettleder for veg- og gatelys i bymessige omgivelser
Planavdeling - Vegdirektoratet Trondheim
Knut Selberg - 1986.

Det nye Oslo: P. Butenschøn og T. Lindheim
Dreyers Forlag A/S - 1987

Vedlikehold av fredede og bevaringsverdige bygninger.
Informasjon fra Riksantikvaren.
Arne Madsen - 1987.

Verneverdi og utvelgelseskriterier.
Informasjon fra Riksantikvaren.
Lisen Bull - 1987.

Arkitektur i Norge.
Årbok 1988.
Byen i omforming.
Norsk Arkitekturmuseum - Bonytt.

Reguleringsføresegner for Clausenengen Kristiansund
Vernerestriksjoner.
Fylkeskonservatoren i Møre og Romsdal - 1988.

Foreningen til Norske Fortidsminnesmerkers Bevaring.
Fortidsvern nr. 2 - 1988.

Kommuneplan/Tettstedsforming - et diskusjonsnotat.
Karl Otto Ellefsen og Vegard Hagerup.
Miljøverndepartementet oktober 1989.

Byforming: Thomas Thiis-Evensen
AHO-skrift V - 1989.

Cement Nå. Nr. 3 - 1990.
Norcem A/S.

Bergen Sentrum.
Kommunedelplan Verne- og byformingsplan.
Bergen Kommune - byutvikling - 1990.

Foreningen til Norske Fortidsminnesmerkers Bevaring.
Fortidsvern nr. 1 - 1991.
Tilpasningsarkitektur.

Rammeplan 1991-2001.
Roskilde Kommune 1991.

Realistisk byanalyse: Karl Otto Ellefsen/Dag Tvilde.
Skrifter fra Arkitektavdelingen NTH 1991.

Kommunedelplan for Oslo indre by.
Plan for arealbruk og byform.
Oslo Byplankontor februar 1991.

Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

BGP Gårdsplass (privat)

Linjesymbol

RpGrense

RpFormålGrense

Kartopplysninger

Kilde for basiskart:	Ålesund kommune
Dato for basiskart:	22.09.2017
Koordinatsystem:	UTM sone 32 basert på EUREF89/WGS84
Høydegrunnlag:	NN2000

Ekvidistanse 1 m

Kartmålestokk: 1:500 m

0 6 12,5 19 25,m

N

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVA

FRAMLEGG OG REVISJONAR	REV- NR.	DATO	SIGN.
Utkast til mindre endring		04.10.17	HVS

SAKSBEHANDLING	SAKS- NR.	DATO	SIGN.
Begrenset høring i perioden 06.10.2017 - 10.11.2017			TRIA

DELEGERT PLANVEDTAK JF. PBL § 12-14	DSP-006/17	13.12.2017	TRIA

Plantype: Mindre reguleringsendring

Plan-ID: - -

Kommune - planområde: Ålesund kommune

Reguleringsplan for Ålesund sentrum

Oppdragsgjevar: Norma Norsk AS (gnr 200 bnr 691)

Prosjektnr.:	Teikningsnr.:	Rev.:	Målestokk:	
16231	001	-	1:500 m	(A3)

nordplan
arkitektur
konstruksjon
landskap

NORDPLAN AS Tlf.: 57 88 55 00
Apotekergata 9a Epost: post@nordplan.no
6004 Ålesund Web: www.nordplan.no

ÅLESUND KOMMUNE

SAKSPAPIR
DELEGERT SAK

Molovegen gnr 200 bnr 691 - Mindre endring av felles gårdsplass G 85 A

Dokumentinformasjon:

Plan og bygning	ArkivsakID:	17/5812
Saksbehandler: Tom Rian	JournalID:	17/91791
Tlf: 70 16 26 18	Arkiv:	K2 - L12, GBR - 200/691, PLANID - 2017005812
E-post: postmottak@alesund.kommune.no	Avgjøres av:	

Behandling:

Delegasjonssaksnr: 006/17	Dato: 13.12.2017

Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-14 (endring og oppheving av reguleringsplaner andre ledd) vedtar plan- og bygningssjefen mindre reguleringsendring for Gårdsplass G 85 A innenfor reguleringsplan for Ålesund sentrum (PlanID . Plankart er datert/sist revidert den 04.10.17.

Planbestemmelsene for Ålesund sentrum endres ikke.

Faktura for behandlingsgebyr for saker behandlet av kommunens planmyndighet (plan - og bygningslovens § 33-1) blir sendt tiltakshaver separat.

Vedtaket er fattet i h.h.t. gitt delegasjon.

Vedtaket kan påklages i samsvar med eget vedlegg.

Saksopplysninger:

Nordplan har på vegne av Norma Norsk AS søkt om å endre gnr 200 bnr 691 fra det som i reguleringsplanen for Ålesund sentrum fra 2000 er regulert til felles gårdsplass G 85 A, om til privat gårdsplass.

Saken ble sendt ut på begrenset offentlig ettersyn til berørte naboer og aktuelle offentlige instanser. Innen fristen har det kommet inn seks merknader.

Vurderinger av innkomnde merknader:

Møre og Romsdal fylkeskommune, brev 14.11. 17
"Kulturminne frå nyare tid
Molovegen er regulert til bevaring. Vernet omfattar også den aktuelle eigedomen gbnr 200/691.
Fylkeskommunen har ikkje særskilt å merke til at eigedomen blir omregulert frå felles til privat

gardsplass. Men det er avgjerande at tomta framleis blir omfatta av verneformålet. Slik forslaget ligg føre synes eigedomen å falle ut av verneområdet.

Konklusjon
Eventuell endring må vidareføre omsynssone og verneføresegner i gjeldande plan, så langt dei er aktuelle for denne typen areal."

Vår kommentar: Her tror vi det må bero på feiltolkning av planen. Vi har i ettertid av denne merknaden tatt kontakt med fylkeskommunen der de ber oss se bort fra videreføring av verneformål. Se vedlagte tilleggsmerknader.

Advokat Sverre Aarsæther på vegne av Asbjørn Olav Berg, brev av 3.11.17
Undertegnede bistår Asbjørn Olav Berg, og det meddeles at han vil motsette seg at Norma Norsk AS får medhold i sin søknad om en mindre endring av reguleringsplan.

Selv om det aktuelle arealet eies av Norma Norsk AS så er det i reguleringsplanen for området regulert som felles gårdsplass E85A, og Asbjørn Olav Berg mener derfor at det fortsatt skal være det.

Bakgrunnen for hans standpunkt grunngis også med at det, som det nevnes i søknaden av 03.10.2017 fra Nordplan AS, at det har vært stor uenighet mellom partene over tid, og denne vil bli ytterligere forsterket dersom Norma Norsk AS får gjennomslag for at området skal være «Gårdsplass privat».

Asbjørn Olav Berg er rimelig sikker på at Norma Norsk AS vil da legge hindringer i vegen slik at hans klient ikke får alminnelig tilgang til sin eiendom over dette området/arealet, eksempelvis ved å sette opp murklosser på området.

Dette standpunktet forsterkes også ved at Norma Norsk AS tidligere har satt opp en høg mur ulovlig, (jf. kommunens ref. BEER/13/3996-13/GBR-200/691) og som de etterkant måtte rive ned. Det er også satt opp en port på området og som Berg ikke har fått nøkkel til. Med dette som grunnlag bes det derfor om at søknaden avslås og at området fortsatt i reguleringsplanen skal være merkes som «Felles gårdsplass G85A».

Vår kommentar: Merknaden tas ikke til følge. Som det vises til i brevet har denne saken en lang forhistorie. Når det gjelder tilgang til egen eiendom er dette noe som må ordnes fra egen grunn til offentlig veg. Det ble gjort klart for i tingretten i 2011 at Asbjørn Berg ikke har noen rettigheter i forhold til 200/691 som nå søkes omregulert.

Endring av formål er det nå åpnet opp for etter endringene i plan- og bygningsloven 1.7.17. Dette kommer frem av Odelstingproposisjon 149 L slik den ble vedtatt av Stortinget. Kravet vi må se til, i forhold til en mindre endring, er om det har konsekvenser for helheten i planen. Etter vår vurdering vil denne endringen ikke går ut over helheten i planen.

For helheten i planen og for at det skal kunne gjennomføres en fornuftig bruk av Gårdsplass G 85 A, med historikken i denne saken, er vår oppfatning at det er best at partene her er 'herre over eget bo'. Denne oppfatningen styrkes ytterligere sett i forhold til at de ikke har klart å bli enige om en fornuftig felles løsning i løpet av de 12 årene som har gått siden Norma Norsk AS erverva eiendommen av kommunen.

Selvsagt hadde det vært ideelt at de hadde enes om noe i fellesskap for begge sine behov, men når det ikke er tilfelle, åpnes det for at Norma Norsk sin del av felles gårdsplass opphører, og dermed blir endret til privat gårdsplass.

Følgende har ikke merknad til saken (dokumentene legges derfor ikke ved):

- Kommuneoverlegen i notat 7.11.17
- Fylkesmannen i Møre og Romsdal i brev 1.11.17
- Hessa, Skarbøvik og Aspøy bydelsutvalg i møte 31.10.17
- Vann, avløp og renovasjon i notat 12.10.17

Økonomiske konsekvenser:
Ingen kjente.

Juridiske konsekvenser:
Ingen kjente ut over det som fremgår av forvaltningsloven og plan- og bygningsloven.

Andre driftsmessige eller organisatoriske konsekvenser:
Ingen kjente.

Sluttvurdering:

Det har under høringsperioden ikke kommet inn merknader som skulle tilsi at saken ikke kan behandles delegert som en mindre endring. Vi vurderer denne til ikke å ha konsekvenser for helheten i planen.

Endringen behandles derfor som en delegert sak av plan- og bygningssjefen.

Ole Andreas Søvik
plan- og bygningssjef

Tom Rian
planlegger

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.

Utrykte dokumenter i saken:
Saken i sin helhet med alle dokumenter er tilgjengelig her:
https://innsyn.alesund.kommune.no/wfinnsyn.ashx?response=arkivsak_detaljer&arkivsakid=2017005812

Vedlegg
Søknad om mindre reguleringsendring - Molovegen – Gnr 200 bnr 691 – Gårdsplass G 85 a – Mindre endring
Plankart 04.10.17
Merknad fra Møre og Romsdal fylkeskommune - Molovegen – Gnr 200 bnr 691 – Gårdsplass G 85 a – Mindre endring
Vedrørende Molovegen
Sak 201712691 - Ålesund gbnr 200691, gårdsplass i Molovegen
Merknad - Asbjørn Olav Berg - Molovegen – Gnr 200 bnr 691 – Gårdsplass G 85 a – Mindre endring

DET KONGELIGE
MILJØVERNDEPARTEMENT

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR ÅLESUND SENTRUM – ÅLESUND KOMMUNE.

Innhold:

Målsetting

Fellesbestemmelser

§ 1 Generelt
§ 2 Fellesbestemmelser
§ 3 Parkering, avkjørsler mv.
§ 4 Kvartalsbebyggelse boliger, område B
§ 5 Kvartalsbebyggelse boliger lav, område BL
§ 6 Byvilla, område BV
§ 7 Blokkbebyggelse, område BB
§ 8 Bolig/forretning B/F, bolig/forretning/kontor B/F/K
§ 9 Forretning/kontor F/K
§ 10 Forretning/kontor/industri F/K/I
§ 11 Forretning/kontor/offentlige formål F/K/O
§ 12 Forretning/kontor/bensinstasjoner F/K/ST
§ 13 Offentlige bygninger
§ 14 Hotell og bevertningssteder
§ 15 Særskilt angitt allmennyttig formål
§ 16 Trafikkområder
§ 17 Parkering
§ 18 Havn
§ 19 Friområder

Kulturhistorisk verdifull bebyggelse.

§ 20 Gjenreisningsbebyggelse etter brannen
§ 21 Trehus fra før bybrannen
§ 22 Nyere bygninger, vern
§ 23 Bevaring av anlegg, vern
§ 24 Fredede bygninger
§ 25 Skiltbestemmelser
§ 26 Gravlund
§ 27 Transformatorkiosk, radiolinjeterminal
§ 28 Fellesareal for to eller flere eiendommer
§ 29 Regulert sjøområde
§ 30 Støyskjerming

Målsetting

Formålet med reguleringsplanen og de tilhørende reguleringsbestemmelser er følgende:

1. Å effektivisere sentrumsbebyggelsen slik at Ålesund sentrum fortsatt skal være et aktivt kommune- og landsdelssentrum.

2. Å sikre en gradvis fornyelse/opprustning av bebyggelsen uten at byens særpreg og helhet forringes. Det er spesielt viktig å bevare de arkitektoniske og miljømessige særpreg og kvaliteter.
   Endringer av gjenreisningsbebyggelsen skal skje på jugendbyens premisser og endringene skal avspeile jugendstilens uttrykk, slik at byen i størst mulig utstrekning også i fremtiden vil fremstå som "jugendbyen" for å sikre befolkningens lokale interesse og turismens virksomhet og som næring.

3. Å legge til rette for at bosetting i sentrum økes ved at boligtilbud og bomiljø forbedres.

4. Å legge til rette for en differensiering av gatenettet slik at sentrum har god tilgjengelighet, også utenfra, for alle trafikkgrupper, og er tryggest mulig og trivelig for alle som bor og ferdes der.
   Det skal også tilrettelegges for bedre fremkomst og tilgjengelighet for orienterings- og bevegelseshemmede.

5. Å legge forholdene best mulig til rette for et konkurransedyktig handelssentrum på byens premisser.
   Konkurransefortrinnet bør også ligge i kulturhistoriske/arkitekturhistoriske verdier.

.....

Ved rullering av plan kommer Verne- og byformingsplanen som tematisk plan, hvor intensjonene i bestemmelsene og anbefalingene er å kunne være et utdypende planverktøy som skal sikre en vernemessig bedre bygnings- og bypleie i Ålesund sentrum. Verne- og byformingsplanen skal også tolke, supplere og endre gjeldende rutiner som styrer utviklingen med hensyn til vern og arkitektonisk forming av sentrum, spesielt for kulturhistorisk verdifull bebyggelse.
Verne- og byformingsplanen supplerer således både arealplanen og sentrumsplanen med bestemmelser både i bygge- og reguleringssaker.

Fellesbestemmelser

§ 1 Generelt.

A. Det regulerte området er på planen vist med planbegrensningslinje.

B. Arealet innenfor planens begrensning er regulert til følgende formål, eller blanding av disse:

1. Byggeområder	- Boliger, områder for boligkvartaler	B
	- Boliger, områder for boligkvartaler lav	BL
	- Boliger, byvilla	BV
	- Boliger, blokkbebyggelse	BB
	- Bolig/forretning	B/F
	- Bolig/forretning/kontor	B/F/K
	- Bolig/kontor	B/K
	- Forretning/kontor	F/K
	- Forretning/kontor/industri	F/K/I
	- Forretning/kontor/offentlige formål	F/K/O
	- Kontor/industri	K/I
	- Forretning/kontor/bensinstasjon	K/K/ST
	- Andre blandede formål	
	- Offentlig formål (spesifisert)	O
	- Allmennyttige formål	A
	- Hotell og bevertningssteder	H
	- Bevertningssteder	
2. Trafikkområder	- Hovedgate med avkjørsler	
	- Gate med fortau	
	- Annen veggrunn	
	- Gangveg	
	- Gågate	
	- Torg	
	- Parkeringsplass	
	- Kollektivanlegg	
	- Bussterminal	
	- Bussholdeplass	
	- Havneområde	
	- Trafikkområde i sjø	
	- Havneområde i sjø	
3. Friområder	- Offentlig friområde (spesifisert)	
	- Park	
	- Lekeplass	
4. Fareområde	- Byggeområde for transformatorstasjon	
5. Spesialområder	- Gravplass	
	- VA-anlegg	
	- Anlegg for radionavigasjon	
	- Andre anlegg i sjø (gjestehavn)	

6. Bygninger og anlegg som skal bevares (spesialområde bevaring)
   - Gjenreisningshus
   - Trehus før bybrannen
   - Nyere bygningser
   - Fredede bygninger
   - Bevaring av anlegg (spesifisert)

7. Fellesområder for to eller flere eiendommer
   - Felles avkjørsel
   - Felles lekeareal
   - Felles gårdsplass

C. Disse reguleringsbestemmelsene kommer i tillegg til bestemmelsene i plan- og bygningsloven med vedtekter for Ålesund kommune. Det er ikke tillatt etter disse reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden ved private servitutter å etablere forhold som strider mot bestemmelsene.

D. Verne- og byformingsplanen skal knyttes opp mot sentrumsplanen ved at dens retningslinjer for utførelse skal søkes anvendt der sentrumsplanen mangler slike.

E. Når særlige grunner tilsier det, kan FUP/HP gjøre unntak fra sentrumsplanens reguleringsbestemmelser innenfor rammen av plan- og bygningsloven, samt vedtektene for Ålesund kommune.

F. Disse reguleringsbestemmelser erstatter tidligere reguleringsbestemmelser av 10.april 1986 for områdene innenfor denne planenes begrensningslinje.

§ 2 Fellesbestemmelser

A. Bebyggelsen skal plasseres innenfor de regulerte byggegrenser. Utvendige byggelinjer i bykvartaler skal følges. FUP/HP kan unntaksvis godkjente mindre vesentlige endringer av disse. Hvor byggelinje ikke er vist, gjelder formålsgrense mot gate som byggelinje.

B. Før utbygging av eller innen det enkelte område eller kvartal igangsettes, kan FUP/HP kreve bebyggelsesplan etter plan- og bygningslovens § 28-2. Bebyggelsesplanen skal omfatte nødvendig areal for bebyggelse, atkomst, parkering, areal for av- og pålessing, utendørs lagerarealer, lek- og rekreasjonsarealer og terrengbehandling. De enkelte bygningers etasjetall, høyde og takform må også fremgå av bebyggelsesplanen.

C. Den maksimale høyde mot gate skal, om ikke annet fremgår av plan, være maksimum 12.5 meter til gesims, og 18 meter til møne. Bygningene skal ha skråtak. Innvendig i kvartalene, med unntak av der det er verneverdig bebyggelse, kan det gjenbygges til

maksimum en etasje eller 2,5 meter under gesims på lavestliggende hus i rekke eller kvartal. FUP/HP kan kreve at bebyggelse tilpasses omkringliggende bebyggelse og at den opprettholder takflatenes egenart.
Hvor reguleringsplanen har påført andre byggehøyder enn foran beskrevet, skal disse høyder gjelde. Det samme gjelder for de kvartaler/områder som i disse reguleringsbestemmelser er påført andre byggehøyder.
I skrått terreng og skrå gate skal gjennomsnittlige høyder måles. Forutsetningen er avtrappet bebyggelse tilsvarende lengder som omkringliggende by- og kvartalsbebyggelse. Om måling av byggverks høyde vises det til byggeforskriftenes § 3-8.

D. Verneverdige bygg skal bevares i sin helhet som vist på planen. Alle fasader med fasademessig utstyr, også mot gårdsplass/gårdsrom skal stå fritt og ikke gjenbygges (ikke bygges inntil).
Første etasje i indre kvartal kan likevel etter samtykke av FUP/HP gjenbygges i særlige tilfeller. Likeledes kan det, hvor kvartalsstørrelsen er slik at det ligger til rette for det, bygges i flere etasjer i indre gårdsrom, men da fullstendig frigjort fysisk og visuelt fra verneverdige byggs fasader. Under ingen omstendigheter skal det bygges høyere i indre gårdsrom enn 2,5 meter under gesims på lavestliggede kvartalsbygning. I sterkt skrånende terreng kan indre bebyggelse vurderes avtrappet i takt med kvartalsbebyggelsen for øvrig.

E. I bebyggelse mot stigende terreng kan FUP/HP tillate innsprengt bebyggelse med en samlet grad av utnytting på maksimalt TU:6.0.

F. Takmateriale i sentrumsbebyggelsen skal så vidt mulig være skifer. Beslag og tekking for øvrig, flatere partier, arker og utbygg hvor skifer byggeteknikk er vanskelig å bruke, skal i farge søkes tilpasset skifertaket. Avvik fra forannevnte materialbruk skal spesielt godkjennes av FUP/HP.

G. For byggemelding som gjelder bebyggelse eller enkeltbygg som på planen er vist som bevaringsverdig bebyggelse, kan FUP/HP stille krav om bevaring eller utforming av bygningens fasader og takform, kfr. plan- og bygningslovens § 92. Det kreves også byggemelding for arbeider vedrørende utskifting/kopiering av fasadeelementer på verneverdige bygninger.

H. Forslag til nybygg, og til endring av fasader innen byens kvartalsstruktur skal, ved innsendelse av byggemelding, illustreres med sammenhengende oppriss av bygningen og tilstøtende bebyggelse, for så vel eksisterende situasjon som for det nye forslag. For hjørnebygninger skal det vises oppriss av begge kvartalssider og nærmeste nabokvartal.
FUP/HP kan ved byggesøknad kreve perspektiv eller fotomontasje som illustrerer forslaget sett fra viktige ståpunkt i gatene og bylandskapet før og etter endring, og anmode om modeller som illustrerer byggesakens følger for miljøet.

I. Ved tiltak i trafikkområder; kjøre- og fotgjengergater, overordnede byrom og plasser skal det utarbeides detaljerte utenomhusplaner som skal godkjennes av FUP/HP. Slike utenomhusplaner skal vise: gatebelegg, beplantning, utemøblering, gjerder og murer.

Videre skal vises utendørs belysning, skilt og reklame. Det medtas om nødvendig også kioskers/paviljongers form og volum, samt tilgrensende bygningers grunnflate, høyde og takform. Utformingen skal i tillegg til plan illustreres med fasadeoppriss.

J. Ved søknad om riving av bygg kan FUP/HP kreve fremlagt planer for fremtidig bruk av arealet før riving kan tillates.

K. I sentrumsområdet og i strøk dette er bestemt ved vedtekt, kan skilt, reklameinnretninger og lignende ikke settes opp uten at FUP/HP på forhånd har gitt sitt samtykke, kfr. plan- og bygningslovens § 107 om skilt og reklame, og Ålesund kommunes skiltvedtekter for bevaringsstrøk i sentrum.

L. Innenfor byggeområdene kan det oppføres transformatorkiosker, pumpestasjoner eller andre tekniske installasjoner hvor dette er nødvendig. I bysentrum bør slike innretninger inkorporeres i større bygg/kvartal. Frittstående bygg skal tilpasses stedets bebyggelse med hensyn til form og farge. Slike innretninger skal godkjennes av FUP/HP.

M. Ventilasjonskanaler og tilsvarende oppbygg over tak skal vises på tegningsmaterialet som følger byggeanmeldelsen til FUP/HP.

N. I områder hvor det er, eller kan forventes å bli miljøforstyrrelser som følge av biltrafikk, kan FUP/HP, før det tar stilling til en bebyggelsesplan eller gir byggetillatelse, kreve utredning med forslag til tiltak som kan holde miljøforstyrrelsen innenfor et akseptabelt støynivå i henhold til Miljøverndepartementets retningslinjer. Tiltakene kan i den utstrekning disse ikke kommer inn som en del av byggesøknaden, kreves ferdigstilt før bebyggelsen tillates tatt i bruk.

O. FUP/HP kan i områder for boligbebyggelse forby bygg, anlegg eller annen virksomhet som etter utvalgets vurdering vil føre til ulemper for beboerne; så som støy, støv, lukt og brann-/eksplosjonsfare.

P. Lekeplassnormen for Ålesund kommune, bestemmelser for sentrumsområder, gjøres gjeldende for reguleringsplanområdet.

Q. Eksisterende trealléer og markante enkelttrær i bygatene og på plasser/torg skal søkes bevart og fornyet. Om trær dør eller må fjernes av andre grunner, skal disse søkes erstattet med nye trær av tilsvarende sort.

R. Hvor ikke annet er nevnt i disse reguleringsbestemmelser, beregnes antall parkeringsplasser etter parkeringsvedtektene for Ålesund kommune.

§ 3. Område for parkering, avkjørsel mv.

A. På egen tomt eller på fellesareal for flere eiendommer skal det avsettes plass med gunstige atkomstforhold, parkering og plass for varetransport i henhold til Ålesund kommunes vedtekt til plan- og bygningslovens § 69 nr. 3. Det hvor intet bestemt sies om parkeringsbehovet, avgjør FUP/HP hvilke krav som skal stilles under hensyntagen til eiendommens behov.

§ 4. Byggeområder for boliger, kvartalsbebyggelse, område B.

A. I området skal det oppføres boligbebyggelse i form av kvartalsbebyggelse med tilhørende anlegg.

B. Bestemmelsene for kvartalsbebyggelsen betegnet B i planen gjelder for følgende områder:

B1, B2; B 3a,b og c, B 4, B 5, B 17, B 18, B 23, B 25, B 31, B 32, B 34, B 35, B 59, B 60, B 66, B 71, B 72, B 75, B 76, B 77, B 78, B 79, B 80, B 83 og B 85.

C. Bebyggelsens maksimale høyde mot gate skal, om ikke annet fremgår av planen, være maksimum 12,5 meter til gesims, og 18 meter til møne. Bygningen skal ha skråtak. Innvendig i kvartalene kan det som hovedregel gjenbygges med maksimum 1 etasje. I de typiske tette bykvartal kan FUP/HP etter søknad tillate innvendige byggehøyder tilsvarende som for Fellesbestemmelsenes § 2 pkt. C.

D. Bebyggelsens plassering og høyde er vist på planen med indre byggegrenser og ytre byggelinjer og bygehøyder.

E. FUP/HP kan tillate at det i første etasje i bygg i sentrumsgatene innredes for mindre forretnings- og kontorvirksomhet som ikke vil være til ulempe for de omkringboende.

F. Ved rehabilitering og nybygging skal det, der forholdene tilsier det, søkes etablert leiligheter av varierende størrelse (bl.a. familieleiligheter).

§ 5. Byggeområder for boliger, kvartalsbebyggelse lav, område BL.

A. I dette området skal det oppføres boligbebyggelse i form av kvartalsbebyggelse med lavere byggehøyder enn for områdene B.

B. Bestemmelsene for kvartalsbebyggelsen betegnet BL i planen gjelder for følgende områder:

BL 35, BL 36 a og b, BL 37 a og b, BL 82, BL 83, BL 85 a og b.

C. Den maksimale byggehøyde mot gate skal, om ikke annet fremgår av planen, være 8,0 meter til gesims og 13,5 meter til møne. Bygningene skal ha skråtak. I hel kvartalsbebyggelse gjelder bygging innen kvartalene tilsvarende som for områdene B. For BL 37 c skal maksimum høyde være gesims 9,0 meter og totalt 14,5 meter.

D. FUP/HP kan tillate at det i første etasje i kvartalene BL 35, BL 36, BL 37 og BL 38 innredes for mindre forretnings- og kontorvirksomhet som ikke vil være til ulempe for de omkringboende.

§ 6. Byggeområder for boliger, byvilla, område BV.

A. I områdene med en-/flerleilighets frittliggende villamessig bebyggelse, skal nye boliger ha samme frittliggende karakter.

B. Bestemmelsene for område betegnet BV gjelder for følgende områder:

BV 1 a, b og c, BV 5, BV 31, BV 38, BV 73 og BV 79.

C. Ny bebyggelse skal ha maksimum 3 etasjer. Underetasjer kan innredes innenfor rammen av byggeforskriftenes bestemmelser. Maksimum byggehøyder er gesims på 8,0 meter og møne 12,0 meter målt gjennomsnittlig i skrått terreng. Bebyggelsen skal ha skråtak. Annen takform kan i særlige tilfelle tillates av FUP/HP. Grad av utnytting skal være maksimum BYA 35 %.

D. Ved rehabilitering og nybygging skal det søkes etablert leiligheter av varierende størrelse (bl.a. familieleiligheter).

§ 7. Byggeområder for boliger, blokkbebyggelse, område BB.

A. Områdene er utbygd med blokk-/lamellbebyggelse og betegnet BB 1 og BB 3 a og b i planen.

B. Bebyggelsen er vist på planen med maksimum høyder. Påbygg tillates ikke. Mindre tilbygg ved rehabilitering eller lignende kan likevel tillates, men bare innenfor viste byggelinjer på planen.

C. Ved sanering og ombygging skal bebyggelsen i område BB 3 søkes tilpasset omkringliggende bebyggelses kvartalsstruktur, form og høyer. Ved sanering og ombygging innen område BB 1 skal bebyggelsen søkes tilpasset byvillamessig karakter med mindre dominant fjernvirkning.

D. Ved rehabilitering og nybygging skal det søkes etablert leiligheter av varierende størrelse (bl.a. familieleiligheter).

§ 8. Byggeområder for bolig/forretning BF, bolig/forretning/kontor B/F/K, bolig/kontor B/K.

A. I det sentrale sentrumsområdet skal bebyggelsen inneholde boliger. Forretningsvirksomhet kan tillates såfremt denne ikke er til sjenanse for beboerne. 1. etasje skal nyttes til forretningsvirksomhet, og boliger her kan bare unntaksvis tillates i særlige tilfeller.

B. Bebyggelsens 2. etasje og etasjer over denne skal nyttes til boligformål. Annen virksomhet kan tillates hvor det etter FUP/HP's skjønn er utilfredsstillende å bo av hensyn til støy- og lysforhold med mer

C. Bruksendring av eksisterende boliger i 3. etasje og i etasjer høyere opp tillates ikke. Ved hovedombygging eller sanering og nybygging skal det søkes etablert like mange og varierte leilighetsstørrelser (bl.a. familieleiligheter) som det opprinnelig var i bygg som ble berørt av tiltaket. FUP/HP kan gjøre unntak fra disse kravene der det er sjenerende støy og dårlige lysforhold eller lignende.

§ 9. Byggeområder for forretning/kontor, F/K.

A. I områdene kan det oppføres bebyggelse for forretninger med nødvendige lagerarealer samt kontorer for forskjelligartet tjenesteyting.

B. I kvartalet 42 tillates det oppført bygg for parkeringsanlegg. Annen bruk kan tillates i særlige tilfeller.

C. Område betegnet F/K-L 40, skal ha maksimum byggehøyde til gesims på 8,0 meter, og mønehøyde på 12,0 meter.

§ 10. Byggeområder for forretning/kontor/industri, F/K/I og kontor/industri, K/I.

A. I tillegg til forretning og kontor som hjemlet i reguleringsbestemmelsenes § 9, kan bebyggelsen innredes til industrivirksomhet med tilhørende anlegg og kontor.

B. Industrianleggenes art innenfor et industriområde, skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av FUP/HP. Utvalget kan forby virksomhet som ved lukt, røyk, støy, brannfare eksplosjonsfare og lignende antas å medføre ulemper for tilgrensende strøk. Eventuell lagring utendørs skal skjermes med innhegning, terreng eller bygningsdeler.

C. Området betegnet F/K/I 39 skal ha maksimum byggehøyde til gesims på 8,0 meter, og mønehøyde på 12,0 meter.

§ 11. Byggeområde for forretning/kontor/offentlige formål, F/K/O.

A. I tillegg til forretninger/kontor som hjemlet i reguleringsbestemmelsenes § 9, kan bebyggelsen også nyttes til offentlige institusjoner og kontorer, samt nødvendige fellesanlegg der forholdene tilsier det.

B. Boliger kan tillates når disse inngår som nødvendige deler av anleggets drift og funksjoner.

§ 12. Byggeområde for forretning/kontor/bensinstasjoner, F/K/ST.

A. I tillegg til forretning/kontor som hjemlet i reguleringsbestemmelsens § 9, kan det etableres bensinstasjoner med tilhørende anlegg.

B. Lagring utendørs er ikke tillatt. FUP/HP kan likevel godkjenne midlertidig utvendig lagring forutsatt at den aktuelle tomten blir behørig skjermet.

C. I kvartalet 39 tillates det oppført bygg for parkeringsanlegg. Annen bruk kan tillates i særlige tilfeller.

§ 13. Byggeområde for offentlige bygninger, O.

A. Bebyggelsen skal nyttes til offentlige institusjoner og kontorer samt nødvendig fellesanlegg for disse.

B. Boliger kan tillates når disse inngår som nødvendige deler av anleggets drift og funksjoner.

§ 14. Byggeområder for hotell og bevertningssteder, H.

A. I området kan det oppføres bebyggelse for hotell og bevertningsvirksomhet.

B. FUP/HP kan forby virksomhet som ved støy og lukt medfører ulempe for tilgrensende boligområder.

§ 15. Byggeområder for særskilt angitte allmennyttige formål.

A. I området tillates oppført bygg for særkilt angitte allmennyttige formål slik dette er vist på plankartet. Kombinasjon med andre formål kan tillates i særskilte tilfeller.

§ 16. Trafikkområder.

A. Områdene skal nyttes til gater med fortau, gang- og sykkelveger, plasser, broer og andre trafikkinnretninger som vist på planen.

B. Til hovedveg og samleveger tillates ikke andre kryss og avkjørsler enn det som er vist på plankartet. I regulert veggrunn tillates ikke andre innretninger/anlegg oppført enn de som er nødvendige for veganleggets drift og vedlikehold.

C. I trafikkområdene kan det tillates anlagt eller oppført kommunalteknisk anlegg som pumpestasjoner, transformatorkiosker og lignende. For øvrig tillates ikke områdene bebygget.

D. Hovedvegen innen hele planområdet bør i geometri og utstyr detaljeres som bygate (bymessig) hvor arkitektonisk utforming av hovedkrysset ved Posthuset og ny bro over Brosundet spesielt vektlegges.

E. Ved opparbeidelse av trafikkområder skal det legges vekt på det miljømessige aspekt, bl.a. gjennom beplantning etc.

§ 17. Område for parkering

A. Områdene skal nyttes til parkering. Det tillates parkering i underjordisk kjeller eller parkeringshus i følgende kvartaler:

6, 19, 31, 33, 42, 46, 49, 56, 62 og 69. I kvartalene 19, 31, 33, 46 og 49 tillates kun helt eller delvis underjordisk parkering.

B. I parkeringshus eller parkeringshusdelen av flerbruksanlegg, tillates det bare etablert virksomhet som har tilknytning til anleggets funksjon.

C. Form og uttrykk på parkeringshus skal være tilpasset stedet og følge spesielt reguleringsbestemmelsenes § 2 og innen områder for strøkbevaring, § 12.

§ 18. Område for havn.

A. I området tillates oppført bygninger og anlegg som er nødvendig for havnens trafikkavvikling

B. Bygningers form og uttrykk skal i størst mulig grad tilpasses stedlig sjøhusarkitektur og/eller være i stil med omkringliggende bebyggelses arkitekturuttrykk.

§ 19. Friområder.

A. Herunder regnes parker, torg og plasser. Områdene skal nyttes til utendørs rekreasjon og lek. I områder som i planen betegnes med undertittel torg, kan næringsvirksomhet tillates. (Torgsalg).

B. I grøntarealer, plasser og torg i tilknytning og i nærhet av indre havn og sjø skal det tilstrebes en åpen karakter med god sjøkontakt. For parkarealet (parkeringslokket ved St. Olavs plass) skal det etterstrebes best mulig visuell kontakt mellom Notnesgata/St. Olavs plass og Brosundet.

C. Bygninger og anlegg som har tilknytning til områdets bruk som friområde og ikke er til hinder for områdets rette funksjon, kan tillates oppført.

D. Alléer og trær skal søkes bevart eller erstattet om slike fjernes.

E. FUP/HP skal forelegges planer for de enkelte områder/felt/kvartaler for godkjennelse.

F. I parkområde P 50 er det tillatt med forretningsvirksomhet under parklokk (underetasje).

Kulturhistorisk verdifull bebyggelse, spesialområde bevaring.

§ 20. Gjenreisningsbebyggelsen etter bybrannen.

A. Gjenreisningsbebyggelsen etter bybrannen regnes her som kulturhistorisk verdifull bebyggelse. Bebyggelsen er medtatt i planen som strøkbevaring. I tillegg er registrert i planen hvert enkelt bygg som skal bevares fra gjenreisningsperioden.
Formålet med reguleringsplanen er her å bevare den kulturhistoriske bebyggelsen med utgangspunkt i den verdiskala og kriterier som er gitt i Verne- og byformingsplanens kapittel om bygningsvern. Overordnet mål er å sikre bebyggelsen, både i helhet og detalj, ved restaurering/rehabilitering etter antikvariske retningslinjer samt å tilpasse ny bebyggelse innen strøkbevaringsområdene. Det må legges spesiell vekt på å bevare de originale bygningselementene og håndverksteknikkene.
Tilbakeføring til opprinnelig fasadeutforming bør etterstrebes.

B. Ødelagte/defekte originalkomponenter og elementer bør som hovedregel forsøkes reparert og utbedret, Dette gjelder også piper som skal ha opprinnelig materiale og ikke beslås. Før eventuell utskiftning skal det derfor foreligge uttalelser fra antikvarisk myndighet om at reparasjon ikke er mulig. Ved nødvendig utskiftning må en foreta nøyaktig kopiering. For utførelse vises også til Verne- og bygfomingsplanens detaljerte retningslinjer.

C. Ved eventuell brann eller andre større bygningsskader hvor sanering er nødvendig, skal ny bebyggelse tilpasses den gamle bebyggelsen i målestokk, materialvalg og karakter. I tilfeller hvor stilkopiering er riktig for den arkitekturhistoriske sammenheng og forståelse kan FUP/HP tillate dette. Byggemeldinger skal forelegges fylkeskonservatoren til uttalelse før de kan godkjennes.

D. I henhold til § 24 i Reglement for Ålesund bystyre skal søknader om riving av hus fra gjenreisningsperioden etter bybrannen i Ålesund sentrum i henhold til plan- og bygningslovens § 93 første ledd forelegges bystyret til uttalelse før søknaden behandles.

E. Bygg innen bevaringsstrøk skal om de fornyes, ominnredes eller repareres, tilpasses den gamle verneverdige bebyggelsen tilsvarende som for pkt. B når det gjelder målestokk, materialvalg og karakter. Det samme gjelder for nybygg på tidligere ubebygde tomter eller ved tilbygg og påbygg. Nybygg skal tilpasses uten kopieringer slik at tilbakeførte bygg og nybygg visuelt kan skilles fra eksisterende bebyggelse.

F. Byggesøknader som innebærer fasadeendringer i bevaringsområder skal behandles av FUP/HP. Før sakene behandles skal de forelegges kulturmyndighetene og Aalesund Museum til uttalelse.

G. FUP/HP skal så langt det er mulig se til at private og offentlige fellesrom, tilbakeføres og bevares.

H. For de regulerte bevaringsområdene skal ved plan- og byggesaker bestemmelsene i Verne- og byformingsplanen for Ålesund sentrum gjøres gjeldende så langt de passer. Dette gjelder bestemmelser vedrørende plankart og binding til sentrumsplanen, bylandskapet, offentlige rom, , byggesaksbehandling og detaljplaner.

I. For skilt, annen reklame, belysning og gaterommets møblering for øvrig i bevaringsområdene skal retningslinjene for plan- og byggesaksbehandling for byens detaljer i Verne- og byformingsplanen gjelde. Dette gjelder også belegg på gater og plasser samt lysarmaturer/belysning, gjerder, benker og skilt. For skilting for øvrig vises til påfølgende egen paragraf vedrørende dette i bestemmelsene.

J. Endring og utbedring av originale trapperom fra gjenreisningsperioden skal på forhånd anmeldes til FUP/HP før tiltak igangsettes. Tiltak skal dokumenteres med tegninger, skisser, foto mv.

§ 21. Trehus fra før bybrannen.

A. De få gjenværende trehus fra før bybrannen er spesielt viktige verneobjekter både arkitektonisk og antikvarisk, enkeltvis og i grupper, som på Molja og i Ysteneset, og er på planen vist som spesialområde, bevaringsverdig bebyggelse.

B. Utvendige bygningsmessige tiltak etter plan- og bygningslovens § 93 knyttet til denne bebyggelsen, skal utføres etter antikvariske retningslinjer ved at opprinnelig utseende og preg skal beholdes. Vinduers form, inndeling, konstruksjoner og materialer, hengsling, innsetting og utvendige omrammingsdetaljer skal bevares eller om bare helt nødvendig, kopieres.

C. Eksisterende bebyggelse skal ved fornyelse søkes tilbakeført til opprinnelig form og med opprinnelige/originale bygningsdetaljer som bekrevet i pkt. B.

D. Endring av fasader og takformer ved tilbygg eller påbygg er ikke tillatt. Søknader om utvendig bygningsmessige tiltak skal forelegges fylkeskonservatoren eller annen kompetent antikvarisk myndighet til godkjenning før byggesøknaden behandles.

E. Nybygg skal tilpasses i form, volum og materialvalg til eksisterende bebyggelse. Sammenhengende indre gårdsbebyggelse for kvartalsbebyggelse tillates ikke. Garasjer og boder skal som separatbygg i målestokk tilpasses eksisterende verneverdig bebyggelse med hensyn til materialvalg, form og farge.

F. Boligen Molovegen 9 innen strøk for blandet formål, forutsettes ved riving gjenoppført som vist i planen innen område B-L 85 dersom bygningen er i en slik stand at den kan gjenoppføres.

G. Ved brann eller andre større bygningsskader skal ny bebyggelsen søkes oppført som kopi av eksisterende bygg. Byggesøknaden må forelegges antikvariske myndigheter før FUP/HP behandler denne.

H. Verdifulle interiører samt forhager og andre uteareal bør i størst mulig grad søkes bevart og skjøttet slik anleggene opprinnelig har fremstått.

§ 22. Nyere bygninger, vern.

A. Tidstypiske, arkitektoniske bygninger fra senere stilperioder og som er vist skravert på planen som bevaringsverdig bebyggelse, skal så langt mulig, bevares i sin opprinnelige form og utseende. Ved rehabilitering/endringer skal de mest mulig søkes tilbakeført til opprinnelig utseende.

B. Utvendige tiltak hvor det må dispenseres fra reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser skal forelegges antikvariske myndigheter til uttalelse før byggesøknaden kan tas under behandling..

C. Mindre og tilpassede tilbygg kan tillates innenfor viste byggegrenser.

§ 23. Fredede bygninger.

A. Fredede bygninger er vist på plankartet med egen skravur. For alle fredede bygninger gjelder "Lov om kulturminner" av 9. juni 1978 nr. 50. Når det gjelder den enkelte fredede bygning vises til de konkrete fredningsbestemmelsene i fredningsvedtaket.

§ 24. Bevaring av anlegg, vern.

Bestemmelsen omhandler opprinnelige strandsonen i Molovegen og Molja, moloen med feste. Moloen skal ved reparasjon og rehabilitering søkes beholdt i opprinnelig størrelse, form og øvrig utseende. Opprinnelige strandlinje skal ikke endres med fysiske inngrep eller tildekkes av varige konstruksjoner.

§ 25. Skiltbestemmelser.

A. Skiltbestemmelsene kommer i tillegg til bestemmelsen i plan- og bygningslovens § 107 om skilt og reklame.

B. Innen planområdet skal skilt og reklameinnretninger godkjennes av FUP/HP før de settes opp. Ved avgjørelse om godkjenning skal gis, skal det tas hensyn til om innretningen vil virke skjemmende eller sjenerende, eller være til fare for omgivelsene.

C. Skilt og reklameinnretninger skal ha moderat størrelse, utforming og farge, og skal harmonere med bygning og miljøet for øvrig. For både ny og gammel bebyggelse i Ålesund sentrum skal skilt og reklame være en integrert del av arkitekturen og underordnet denne. Blinkende eller bevegelige skilt/reklameinnretninger tillates ikke.

D. Skilt og reklame i form av lyskasser skal ikke benyttes om de ikke er inntrukket, og er gjort som en del av fasadearkitekturen. Det foretrekkes skilt av frittstående bokstaver og symboler, eller malte skilt/reklame direkte på vegg.

E. Størrelse og lengde på skilt skal harmonere med fasadens oppdeling og størrelse. Uthengsskilt skal ikke ha større bredde enn 90 cm. Innen bevaringsstrøk og på fredede bygninger, skal skiltstørrelsen være maksimum 0,6 m2.

F. Skilt og reklameinnretninger på bygninger skal plasseres på veggflater, og tillates ikke plassert på mønet, takflater eller gesims. Horisontale bånd og gesimser tillates ikke oppsatt med lysreklame. Videre tillates ikke skilt/reklame på stolper eller gjerder.

G. Antall skilt skal være maksimum 2 stk. for hver virksomhet som holder til på eiendommen.
Antall skilt kan økes dersom virksomheten disponerer flere fasader på eiendommen langs fortau eller gate, og der det er naturlig at det settes opp skilt også mot disse.
Skiltene skal som hovedregel plasseres ved innganger.

I. Følgende skilt og reklameinnretninger er ikke tillatt:
- Løsfotoreklame
- Skilt og reklame som ikke er direkte knyttet til virksomheten som drives på eiendommen med unntak for de områder som FUP/HP har godkjent for dette.
- Plakatreklame på bygninger og innhegning.

J. Skilt og reklame i vinduer dekkes av disse bestemmelsene dersom innretningen ikke er en naturlig del av vindusutstillingen.

K. Flagg, vimpler og tilsvarende innretninger skal forhåndsgodkjennes av FUP/HP.

L. Eldre reklamer malt direkte på vegg skal vurderes bevart av FUP/HP.

M. Skiltvedtektene gjelder uavkortet også for bensinstasjoner.

N. For skilt og reklame som bare skal plasseres ut for kortere tid enn 1 måned, og som er knyttet til festivaler, idrettsarrangementer og lignende, kan det meddeles dispensasjon.

O. Plakatoppslag (posteres) tillates på steder godkjent av kommunen.

P. Spesialdesignet skiltsøyle med henvisningsskilt tilpasset gatemøblering og bymiljøet kan oppsettes i sentrum.

§ 26. Gravlund.

A. Området skal parkmessig behandles. Det tillates ikke inngrep eller innretninger som ikke har sammenheng med områdets parkmessige uttrykk. Nåværende steinmur omkring området skal søkes bevart.

§ 27. Transformatorkiosk, radiolinjeterminal.

A. I områdene tillates oppført bygg med anvendelse slik dette er vist på planen.

B. Anleggenes form og uttrykk skal i størst mulig grad tilpasses bebyggelsen på stedet.

§ 28. Fellesareal.

A. Regulert fellesareal skal nyttes til felles avkjørsel for nærmere angitte eiendommer vist på planen.

§ 29. Regulert sjøområde.

A. Bestemmelsene for sjøområder gjelder trafikkområde, havneområde og gjestehavn i sjø.

B. For trafikkområde i sjø gjelder følgende bestemmelser:
- Sjøområdet skal være åpent for all sjøtrafikk, fast eller flytende.
- Permanente eller midlertidige installasjoner kan ikke plasseres her. Havnemyndighetens uttalelse må foreligge før FUP/HP i tilfelle meddeler dispensasjon fra dette.

C. Andre anlegg i sjø skal brukes til liggeplass og gjestehavn for småbåter

D. Havneområde i sjø skal benyttes til liggeplass for øvrige båter.

E. I Brosundets regulerte sjøområde skal det anlegges tverrgående undersjøisk gangtunnel. Denne skal ligge delvis nedgravd i sjøbunnen. For fri ferdsel i havnen skal utvendig tunneltak ikke ligge høyere enn cote minus 3.
Bygninger og konstruksjoner for ned- og oppstigning til fotgjengertunnellen skal ikke være til hinder for den frie ferdsel i Brosundet, og heller ikke fysisk eller visuelt stenge noen av byens gateløp.

§ 30. Støyskjerming.

A. Fasader i nye bebyggelse eller bruksendret bebyggelse innen områdene B/F/K 56, B/F/K/H 52, B/F/K/ST 48, B/FK 47, F/K 42, F/K-L 40, B/K 44 og K/K/ST 40 skal ha støydempende materialer som tilfredsstiller Miljøverndepartementets krav til innendørs støynivå. Områdene som skal støybeskyttes er tilstøtende til hovedvegen og støybelastede sidegater.

B. For eksisterende bebyggelse skal det foretas støydempende tiltak/fasadeisolering med mer før ferdigstillelse av veganlegg. For ny bebyggelse skal det foretas støydempende tiltak før bebyggelsen tas i bruk.

MILJØVERNDEPARTEMENTET

Stadfestet den 17. mars 1999
Etter fullmakt

Kåre Ivar Melsæther

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2016 - 2028
ÅLESUND KOMMUNE

TEGNFORKLARING (PBL § 11 KOMMUNEPLANENS AREALDEL)

1. Bebyggelse og anlegg (PBL §11-7 nr. 1)

Nåværende	Framtidig	
		Boligbebyggelse
		Fritidsbebyggelse - naust
Hytte		Fritidsbebyggelse
		Sentrumsformål
		Forretninger
		Offentlig eller privat tjenesteyting
		Fritids- og turistformål
		Råstoffutvinning
		Næringsbebyggelse
		Idrettsanlegg
		Andre typer bebyggelse og anlegg
		Grav- og urnelund
		Kombinert bebyggelse og anlegg

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL §11-7 nr. 2)

Nåværende	Framtidig	
		Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
		Havn
		Kollektivknutepunkt
		Parkering
		Kombinerte formål for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

3. Grønnstruktur (PBL §11-7 nr. 3)

Nåværende	Framtidig	
		Grønnstruktur
		Friområde
		Naturområde

5. Landbruks-, natur- og friluftsformål - LNF (PBL §11-7 nr. 5)

Nåværende	
LNF-L	LNF for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag
	LNF
	LNF for spredt boligbebyggelse

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende stradsone (PBL §11-7 nr. 6)

Nåværende	Framtidig	
		Ferdsel
		Ferdsel - fartsbegrensning
		Ferdsel - forbudsområde
		Ankringsområde
		Fiskeri
		Akvakultur
		Akvakultur - fortøyningsområde
		Akvakultur - forbudsområde
		Vern
		Vern - forbudsområde

Sikringsoner

Nedslagsfelt drikkevann (sone 1, 2 og 3)

Hensynsoner

H560 Bevaring naturmiljø

H570 Bevaring kulturmiljø

Infrastruktursoner

H410 Krav vedrørende infrastruktur (ankringsområder)

Båndleggingsoner

Nåværende	Framtidig	
		H710 Båndlegging for regulering etter pbl.
		H720 Båndlegging etter lov om naturvern
		H730 Båndlegging etter lov om kulturminner
		Automatisk freda kulturminner med sikringssoner

Samferdselslinjer med vertikalnivå

Nåværende	Framtidig	
		Fjernveg - tunnel
		Fjernveg - på bakken
		Fjernveg - bru
		Hovedveg - tunnel
		Hovedveg - på bakken
		Hovedveg - bru
		Samleveg - på bakken
		Adkomstveg - på bakken
		Sykkelveg - på bakken
		Gangveg - på bakken
		Turveg/turdrag - på bakken

Punktsymboler

Nåværende	Framtidig	
		Tunnel
		Vegkryss - på bakken
		Vegkryss - tunnel

Linjesymboler

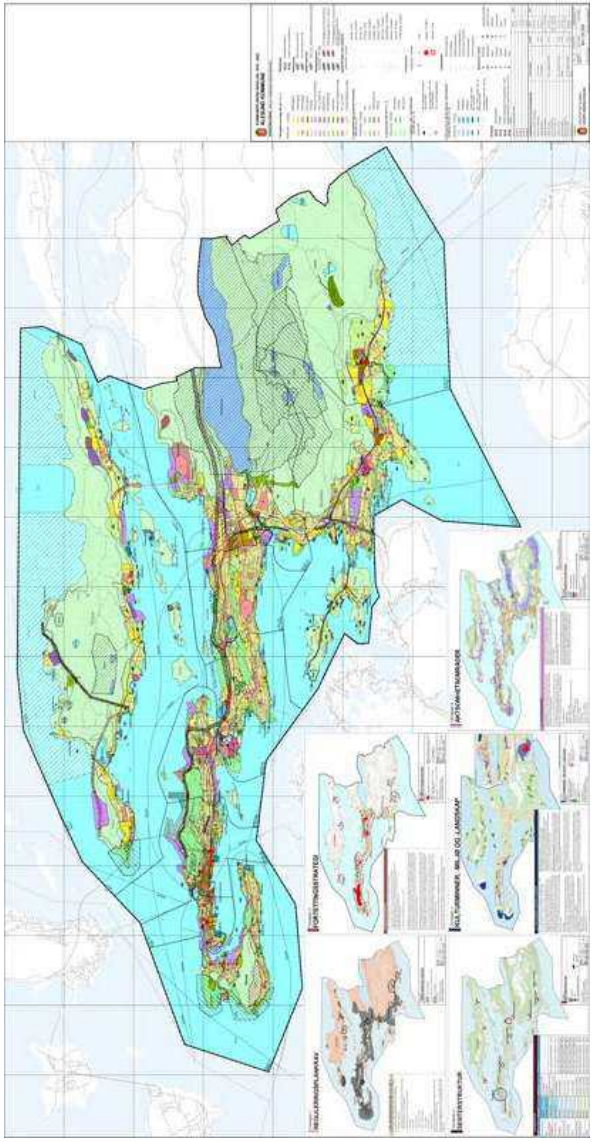
Grense for arealplan

Grense for arealformål

Delområdegrense (Bydelsgrense)

KOMMUNEDELPLAN FOR ÅLESUND

(etter kommunesamanslåinga er tidlegare kommuneplan for Ålesund no ei kommunedelplan)



Lenke til dokumenter i pdf-format:

- Vedtak - Ålesund bystyre sak 019/17 - 09.03.2017
- Arealplankart 2016-2028
- Hefte 1: Bestemmelser og retningslinjer
- Hefte 2: Planbeskrivelse
- Temaplaner og kart samlet

ÅLESUND KOMMUNE

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler:

Ålesund kommune tar forbehold om at utlevert informasjon kan inneholde feil og/eller mangler.

Det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med.

Registreres det avvik mellom informasjonen utlevert fra kommunen og den faktiske situasjon for eiendom eller bygninger, ber vi om at kommunen blir kontaktet.

ÅLESUND KOMMUNE

Offentlige pålegg etter plan- og bygningsloven

Intet funnet for de siste 5 åra

Ferdig attest.

Herved bevidnes, at det for Ålesund Boligbygg dag 4 Jo 9/k

anmeldte bygningsarbeide på O.A. Devoldsgt. 8.

nemlig: Boligblokk

er lovmedholdig utført og kan tas i bruk i overensstemmelse med den meddelte approbasjon.

Aalesund, den 4/11-66

ÅLESUND KOMMUNE

Plan og bygning

Plot Arkitekter AS
Storledbakken 5

6003 ÅLESUND

Saksbehandler
Cecilie Solli
Tlf 70 16 26 22

Deres ref.	Vår ref.	Dato:
	CESOL/15/7569-9/GBR - 201/489	02.03.2016

GNR. 201 BNR. 489 - IGANGSETTINGSTILLATELSE FOR FASADEENDRING - BORETTSLAGET O. A. DEVOLDSGATE 8 AL - O. A. DEVOLDSGATE 8
etter plan- og bygningslovens § 21-4

Beliggenhet:	Bydel nr.: 03	Grunnkrets nr.: 0302
Adresse:	Gnr. 201 Bnr. 489	
Søknad av:	23.02.2016	
Tiltakets art:	Fasadeendring med utviding og endring av balkonger	
Tiltakshaver:	Borettslaget O.A Devolds gate 8 AL	
Ansvarlig søker:	Plot Arkitekter AS	
Byggetillatelse:	12.11.2015, del.sak nr. 1190/15	

Godkjenningen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, kfr. plan- og bygningslovens § 21-9.

Miljøsaneringsbeskrivelsen er ikke mottatt og vil bli ettersendt. Denne skal være et arbeidsdokument som viser hvor det er farlig avfall som skal fjernes før videre arbeid settes i gang. Det bør være med en skisse som viser plassering og gjerne bilder. Alt farlig avfall skal deklareres på stedet før det kjøres til godkjent mottak.

Tiltaket eller del av det må ikke tas i bruk før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse foreligger.

Med hilsen

Anne Laura Rasch Haugen
konst. fagleder

Cecilie Solli
avdelingsingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.

Postadresse: Postboks 1521, 6025 ÅLESUND
Sentralbord Tlf 70 16 20 00 Faks 70 16 20 01
postmottak@alesund.kommune.no
Besøksadresse: **Keiser Wilhelmsgate 11**
Tlf 70 16 20 00 Faks 70 16 20 01
Bankgiro: 4200.49.49999
Org.nr.: 942.953.119

ÅLESUND KOMMUNE
SEKTOR FOR
TEKNISK SERVICE

Ålesund Boligbyggelag A/L
H.Strømsgt. 2-A,

6002 Ålesund

Saksbehandler:
A.Godøy
Dato:
12.06.92
Vår ref. 92/1846
x

B Y G G E T I L L A T E L S E

etter Plan - og bygningslovens § 93

GNR. 201BNR. 489 ADRESSE: O.A.DEVOLDSGT. 8
EIER: BORETTSLAGET O.A.DEVOLDSGATE 8 A/L
SØKNAD OM SKIFTING AV VINDU-FASADEENDRING

Beliggenhet:	Bydel nr.03 Grunnkrets nr.02
Søknad av:	08.05.92
Arbeidets/byggets art:	Fasadeendring-boligblokk
Byggherre:	Borettslaget O.A.Devoldsgate 8 A/L
Anmelder:	Ålesund Boligbyggelag A/L
Godkjenning:	13.05.92
Ansvarshavende:	Per K. Olsen

Byggetillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr .pbl.§ 96.

Bygningen eller del av den må ikke taes i bruk før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse foreligger.

Skifte av eier eller byggherre før arbeidet er fullført skal straks meldes til bygningsrådet, jfr. pbl. § 97.

Med hilsen
Plan- og bygningsavdelingen

Lars Vartdal
avd.sjef

Arnvid Godøy
avd.ing.

Gjenpart til: Per K. Olsen Borgundvn. 63, 6007 Ålesund

Ålesund kommune, Rådhuset, 6025 Ålesund
Telefon 071 - 21 919 - Telefax 20 291

ÅLESUND KOMMUNE
Plan og bygning

Plot Arkitekter AS
Storledbakken 5

6003 ÅLESUND

Saksbehandler
Cecilie Solli
Tlf 70 16 26 22

Deres ref.	Vår ref.	Dato:
	CESOL/15/7569-12/GBR - 201/489	11.05.2017

GNR. 201 BNR. 489 - FERDIGATTEST - BORETTSLAGET O. A. DEVOLDSGATE 8 AL - O. A. DEVOLDSGATE 8
etter plan- og bygningslovens § 21-10

Beliggenhet:	Bydel nr.: 03 Grunnkrets nr.: 0302
Adresse:	Gnr. 201 Bnr. 489
Søknad av:	01.04.2017, komplettert 11.05.2017
Tiltakets art:	Fasadeendring med utviding og endring av balkonger
Tiltakshaver:	Borettslaget O.A Devolds gate 8 AL
Ansvarlig søker:	Plot Arkitekter AS
Byggetillatelse:	12.11.2015, del.sak nr. 1190/15
Igangsettingstillatelse	02.03.2016

Ansvarlig søker har via gjennomføringsplanen bekreftet at det er foretatt sluttkontroll og at nødvendige samsvars- og kontrollerklæringer foreligger. Gjennom dette har ansvarlig søker bekreftet overfor kommunen at tiltaket er i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Sluttrapport for avfall er framlagt.

Tiltaket eller deler av det må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, kfr. plan- og bygningslovens § 20-1 og SAK §§ 2-1 og 3-1.

Med hilsen

Cecilie Solli
avdelingsingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.

Postadresse: Postboks 1521, 6025 ÅLESUND
Sentralbord Tlf 70 16 20 00 Faks 70 16 20 01
postmottak@alesund.kommune.no
Besøksadresse: **Keiser Wilhelmsgate 11**
Tlf 70 16 20 00 Faks 70 16 20 01
Bankgiro: 4200.49.49999
Org.nr.: 942.953.119

ÅLESUND KOMMUNE
Plan og bygning

Norconsult AS
Retirovegen 4

6019 ÅLESUND

Saksbehandler
Anne Laura Rasch Haugen
Tlf 70 16 26 27

Deres ref.	Vår ref.	Dato:
	ARH/13/5378-8/GBR - 201/489	28.04.2014

GNR. 201 BNR. 489 - IGANGSETTINGSTILLATELSE - PARLKERINGSPLASS - BORETTSLAGET O.A. DEVOLDSGATE 8 AL
etter plan- og bygningslovens § 21-4

Beliggenhet:	Bydel nr.: 03		Grunnkrets nr.: 0302
Adresse:	Gnr. 201	Bnr. 489	O.A. Devoldsgate 8
Søknad av:	03.04.2014		
Tiltakets art:	Nyanlegg parkering og avkjørsel		
Tiltakshaver:	Borettslaget O.A. Devoldsgate 8 AL		
Ansvarlig søker:	Norconsult AS		
Byggetillatelse:	01.10.2013, del.sak nr. 882/13		

Godkjenningen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, kfr. plan- og bygningslovens § 21-9.

Før arbeidet settes i gang skal tiltakets plassering med høydeangivelse være påvist i marken.

Tiltaket eller del av det må ikke tas i bruk før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse foreligger.

Med hilsen

Lars Roger Lundanes
fagleder

Anne Laura Rasch Haugen
overarkitekt

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.

Postadresse: Postboks 1521, 6025 ÅLESUND
Sentralbord Tlf 70 16 20 00, Faks 70 16 20 01
postmottak@alesund.kommune.no
Besøksadresse: **Keiser Wilhelmsgate 11**
Tlf 70 16 20 00, Faks 70 16 20 01
Bankgiro: 4200.49.49999
Org.nr.: 942.953.119

KF/RKK

Ålesund Boligbyggelag A/L Å-Bo,
Kongensgt. 11,
Her.

Innflyttingstillatelse - O. A. Devoldsgt. 8.

Det gies herved innflyttingstillatelse for oppgang A i O. A. Devoldsgt. 8.
På dør til søppelrom må monteres pumpe.

Bygningssjefen i Ålesund, 6. desember 1965.

Knut Siem Knudsen

Kjell Furnes

KF/GN

Ålesund Boligbyggelag A/L Å-Bo
Kongensgt.11
Her.

Innflyttningstillatelse - O.A.Devoldsgt. 8.

Det gis herved innflyttningstillatelse i oppgang B i ovenfornevnte bygg på betingelse av at branndører fra trapperom til kjellerkorridor, samt dør til søppelrom gjøres selvlukkende.

Bygningssjefen i Ålesund, 12.januar 1966.

Knut Siem Knudsen

Kjell Furnes

KF/GN

Ålesund Boligbyggelag A/L Å - Bo
Kongensgt. 11
Her.

Innflyttingstillatelse - O.A. Devoldsgt. 8.

Det gis herved innflyttingstillatelse for oppgang C å ovenfornevnte eiendom.

Bygningssjefen i Ålesund, 29. mars 1966.

Knut Siem Knudsen

Kjell Furnes

KF/GN

Ålesund Boligbyggelag A/L Å - Bo
Kongensgt.11
Her.

Innflyttingstillatelse - O.A. Devoldsgt. 8.

Det gies herved innflyttingstillatelse for oppgang D i ovenfornevnte bygg.

Bygningssjefen i Ålesund, 22. februar 1966.

Knut Siem Knudsen

Kjell Furnes

KF/RKK

Ålesund Boligbyggelag A/L, Å-Bo,
Kongensgt. 11,
Her.

Innflyttingstillatelse - O. A. Devoldsgt. 8.

Det gies herved innflyttingstillatelse for Del 3 (sydfløy) i O. A. Devoldsgt. 8.

Bygningssjefen i Ålesund, 26. september 1966.

Knut Siem Knudsen

Kjell Furnes

ÅLESUND KOMMUNE
SEKTOR FOR
TEKNISK SERVICE

ARKIV

DEL.SAK NR. 213/92

Ålesund Boligbyggelag A/L
Hans Strømsgt. 2-A,

6002 ÅLESUND

Saksbehandler:
A.Godøy

Deres ref.	Vår ref.	Dato
	92/1846/201/489/L04	13.05.92

GNR. 201 BNR. 489- ADRESSE: O.A.DEVOLDSGT. 8.
EIER: BORETTSLAGET O.A.DEVOLDSGATE 8 A/L.
SØKNAD OM BYGGETILLATELSE FOR AV SKIFTING AV VINDU SAMT NY FASADEKLEDNING.

Beliggenhet:	Bydel nr. 03 Grunnkr. nr. 02.
Søknad av:	08.05.92
Arbeidets/byggets art:	Fasadeendring-boligblokk
Byggherre:	Borettslaget O.A.Devoldsgt. 8 A/L
Anmelder:	Ålesund Boligbyggelag A/L

Viser til Deres søknad datert 08-05.92 vedr. ovennevnte.

Våre merknader:

Arbeidet omfattes av pl. og bl. pgf. 93-c og er dermed anmeldelsespliktig.

Naboer er varslet, protestfrist er ikke utgått. Om det eventuelt protesteres, må derfor saken behandles på nytt.

VEDTAK:

Forutsatt at nedenforstående vilkår nr. 1-2 kan oppfylles godkjennes søknaden om byggetillatelse datert 08.05.92.

1. Våre merknader må etterkommes.
2. Ansvarshavende må være godkjent kfr. Plan- og bygningslovens § 98.

Når ovenstående vilkår nr. 1-2 er oppfylt, vil vi, etter anmodning fra søker utstede særskilt byggetillatelse.

Før arbeidet settes igang må særskilt byggetillatelse foreligge.

Ålesund kommune, Rådhuset, 6025 Ålesund
Telefon 071 - 21 919 - Telefax 20 291

Gjeldende lover, forskrifter, vedtekter og reguleringsbestemmelser skal følges såfremt ikke særskilt dispensasjon er gitt.

Denne godkjennelsen er gitt i h.h.t. delegasjon etter Plan- og bygningslovens § 11-1 nr. 2 og kan påklages i samsvar med eget vedlegg.

Med hilsen

Kjell Fjærtoft
sektorsjef

Lars Vartdal
avd.sjef

Vedlegg: Orientering om klageadgang.

ÅLESUND KOMMUNE
PLAN OG BYGNING

SAKSPAPIR
DELEGERT SAK

GNR. 201 BNR. 489 - VEDTAK OM PARKERINGSPLASSER - BORETTSLAGET O.A. DEVOLDSGATE 8 AL

Dokumentinformasjon:

Saksbehandler:	ArkivsakID:	13/5378
Anne Laura Rasch Haugen	JournalID:	13/65651
Tlf: 70 16 26 27	Arkiv:	GBR-201/489
E-post: postmottak@alesund.kommune.no		

Administrativ behandling:

Organ:	*Vedtaksdato:*	Sak nr.
DELEGERT SAK - PLAN OG BYGNING	01.10.2013	**882/13**

Vedtak:

Forutsatt at nedenstående vilkår nr. 1 - 3 kan oppfylles, godkjennes søknad om rammetillatelse datert 11.07.2013.

1. Merknader/betingelser i saksutredningen må tas til følge.

2. Ansvarshavende må være godkjent kfr. plan- og bygningslovens kapittel 23.

3. Oppdatert gjennomføringsplan må være innsendt, kfr. SAK § 5-3.

Vi gjør oppmerksom på at i tillegg til ovenstående vilkår må det også foreligge:

A. Kvittering for betalt behandlingsgebyr for saker behandlet av kommunens bygningsmyndigheter (plan- og bygningslovens § 33-1). Faktura vil bli utsendt separat.

Videre gjør vi oppmerksom på at arbeidet er registreringspliktig i Matrikkelen og at en eventuell økt golvflate medfører økning i de årlige vann- og kloakkavgifter.

Når ovenstående vilkår nr. 1-3 og pkt. A er oppfylt/foreligger, vil særskilt igangsettingstillatelse bli utstedt etter anmodning fra søker, kfr. plan- og bygningslovens § 21-7.

Før arbeidet starter må igangsettingstillatelsen foreligge.

Ansvarlig søker skal ved krav om ferdigattest eller anmodning om midlertidig brukstillatelse underrette om tiltakets plassering slik det er utført. Rapporteringen skal skje til Ålesund kommune, Virksomhet for kart og oppmåling, Postboks 1521, 6025 Ålesund.

Dette vedtak forutsetter at situasjonsplanen vedlagt søknaden er riktig.

Gjeldende lover, forskrifter, vedtekter og reguleringsbestemmelser skal følges såfremt ikke særskilt dispensasjon gitt.

Dette vedtaket er fattet iht. gitt delegasjon. Vedtaket kan påklages i samsvar med eget vedlegg.

Saksopplysninger

Beliggenhet:	Bydel nr.: 03 Grunnkrets nr.: 0302
Adresse:	Gnr. 201 Bnr. 489 O.A. Devoldsgate 8
Søknad av:	11.07.2013
Tiltakets art:	Nyanlegg parkering og avkjørsel
Tiltakshaver:	Borettslaget O.A. Devoldsgate 8 AL
Ansvarlig søker:	Norconsult AS

For området gjelder reguleringsplan for Ålesund sentrum godkjent 17.03.2002, samt arealdelen av kommuneplan for Ålesund behandlet av bystyret 21.02.2008. Eiendommen er i plansammenheng utlagt til bolig.

For bestående tekniske anlegg i området gjelder:

Atkomst fra kommunal veg via privat veg/felles atkomst. Tillatelse til avkjørsel er gitt.

Vurderinger

Omfang:
Det søkes om å få anlegg parkeringsplass på grøntareal øst for blokkene. Det tilrettelegges for 16 parkeringsplasser. Det er i søknaden vist til at det gjøres mindre terrengtilpasninger og fjernes noen trær. Terrenget mot krysset Skaregata/Wasmuths gate må ikke heves slik at det hindrer sikten i krysset.

Avkjørsel er lagt til Fabrikkgata som ikke er offentlig veg. Avkjørsel til offentlig veg endres altså ikke.

Planmessige forhold:
Arealet er regulert til boligblokker. Parkering til eget bruk anses å ligge innenfor reguleringsformålet.

Ansvarsforhold:
Norconsult AS gis ansvarsrett som omsøkt for søkerfunksjon og prosjektering.

Ole Andreas Søvik
plan og bygningssjef

Lars Roger Lundanes
fagleder

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.

ÅLESUND KOMMUNE
SEKTOR FOR TEKNISK SERVICE

ÅLESUND BOLIGBYGGELAG A/L
H.STRØMSGT. 2-A

6002 ÅLESUND

Deres ref.	Vår ref.	Dato
	AGO/93/2227/201/0489	18.06.1993

F E R D I G A T T E S T

ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 99 NR.

GNR. 201 BNR. 489 - ADRESSE: O.A.DEVOLDSGT. 8
EIER: BORETTSLAGET O.A.DEVOLDSGT. 8 A/L
SØKNAD OM SKIFTING AV VINDU-FASADEENDRING

Beliggenhet:	Bydel nr.03 Grunnkr. nr.02
Søknad av:	08.05.93
Arbeidets/byggets art:	Fasadeendring
Byggherre:	B.L.O.A.Devoldsgt. 8 A/L
Anmelder:	Ålesund Boligbyggelag A/L
Godkjenning:	13.05.93
Ansvarshavende:	Per K.Olsen c/o Nordvest Entrpr.
Byggetillatelse av:	12.06.93

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med Plan- og bygningslovens § 99. Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller gjeldene bestemmelser i bygningslovgivningen.

Med hilsen
Plan- og bygningsavdelingen

Lars Vartdal
avd.sjef

Arnvid Godøy
avd.ing.

Gjenpart til: Berørte parter.

Ålesund kommune, Rådhuset, 6025 Ålesund
Telefon 07 12 19 19 - Telefax 07 12 02 91

x

Idet forøvrig henvises til bygningsloven bemerkes:

Ingen gravnings- eller bygningsarbeider forøvrig må påbegynnes før bygningsrådets tillatelse er innhentet (§ 131.1). Dette gjelder også reparasjoner. Er sådan tillatelse innhentet skal bygningsrådet skriftlig varsles (§ 136) minst 2 dager før når:

1) Gravningsarbeider påbegynnes.
2) Fundamenter skal anlegges.
3) Isolasjonsskiktet skal legges, etter at murflaten er avglattet.
4) Hvert enkelt bjelkelag er lagt, og arbeidet skal fortsettes. Ved murhus må bjelkehodene ligge synlig for inspeksjon.
5) Drensledning er lagt utenom huset — før nogen del av grøften er gjenkastet.
6) Puss- og innredningsarbeider påbegynnes i murhus (§ 136).
7) Gulvbord skal legges over stubbeloftsfyll.
8) Dytting av dører og vinduer er foretatt, før innkledning.
9) Piper og ildsteder er ferdige.

NB. Alle rørleggerarbeid anmeldes og besiktiges særskilt etter regler utferdiget av byingeniøren.

Ethvert skur — selv om det er uten vegger — er undergitt anmeldelsesplikt (§§ 119, 120, 131). Likeså forstøtningsmur og innhegning mot gate.

Der skal oppgis en person som alltid har å være tilstede på bygget når byggherre eller ansvarshavende er fraværende, og som kan motta bygningsrådets eller inspektørens meddelelser (§ 138).

Ingen bygning eller del derav må taes i bruk før man har fått ferdigattest eller innflytningstillatelse (§ 142.1). Før ferdigattest meddeles skal den bebyggede flate være inntegnet på målebrevet, likesom samtykke må foreligge fra helserådets ordfører, samt fra feiermester om at alle piper og ildsteder er lovlig utført. Er der — under arbeidets gang — på lovlig vis foretatt forandringer fra den opprinnelige anmeldelse skal der innleveres fullstendige tegninger over bygningen i dens endelige, godkjendte skikkelse før ferdigattest meddeles (§ 143.) Tegningene skal være tydelig, ordentlig og fagmessig utført med tusj på holdbart papir eller lerret (eller godkjente kopier), undertegnet og datert.

Den som påbegynner eller lar påbegynne et arbeid uten erholdt tillatelse straffes med bøter (§ 152). Samme straff rammer den som tar i bruk eller lar ta i bruk bygning eller del av bygning, ildsted eller annen innretning uten ferdigattest, eller som benytter eller lar benytte bygning på annen måte enn tillatt.

Påbegynnes et arbeide uten tillatelse eller på annen måte enn tillatt kan det stanses av bygningssjefen — i fornødent fall ved politiets hjelp (§ 153). Et ulovlig arbeide skal fjernes eller det ulovlige rettes innen en av politiet nærmere fastsatt frist, med deretter løpende dagmulkt.

Nærværende bygningsanmeldelse fremlagt i lovlig møte i ÅLESUNDS BYGNINGSRÅD den 18. mars 1963 hvor da sx der ble fattet følgende vedtak:

"Anmeldelsen godkjennes, men trafokiosk må anmeldes. Dette gjelde særskilt senere, da den ligger i reg. gategrunn. En også parkering forutsetter videre at oppmålingsvesenets krav i brev av 15. mars 1963 følges, når det gjelder byggelinje og tomteforhold. Tilfluktsrom må ha gassluse. Der dispenseres for tekjøkken og sovealkove." Det vil være en fordel om der kan skaffes mere parkeringsplass på egen grunn."

Bygningssjefen i Ålesund, 19. mars 1963.

Knut Siem Knudsen

216

Anmeldelsesskjema som foreskrevet av
ÅLESUNDS BYGNINGSRÅD
må utferdiges for ethvert byggeforetagende.

Bygningsanmeldelsen innsendes in dupl
andragende (§ 7 og 8) skal dette innsendes i
deles kun in duplo. Målebrev på tomten må

BYGNING

5 til ÅLESU

I henhold til bygningslovens §

matr. no. O. A.

gnr. brnr.

skal utføres byggearbeider overensstem
Planer, fasader, snitt o

Byggearbeidets art og bygningens anve
(Nybygning, ombygning, reparasjone

Videre opplyses: Tomtens størrelse
(§ 132,1a) Eldre bebyggelses a
Nye bygningers are

Byggegrunnens beskaffenhet, den bereg
forskrifter kap. 4 § 1. Det foruts
boring er foretatt på tom
nöyaktig angivelse for fu

Drenering, hovedkloakk og vanntilførs
Drensvann föres til kloak
de kommunale ledninger i

Fasadenes forhold til nabobygninger.

Vann- og kloakk

Bemerkn. Oppmålingsavd.

Fremspring eller tilbaketrekning av fasaden. (§ 66.2.)
Mot O.A. Devoldsgt. trekkes bygningen 1.0 m. tilbake fra byggelinjen i en lengde av 29.52 m. (samlet fasadelengde mot O.A. Dev.gt. er 66.71 m.). Mot öst fremspring av trappegang forran byggelinje ca. 0.85 m. Bygningen er
Sokkelfremspring. (§ 66.3.) trukket 3.0 m. tilb. fra Skaregt. nordlinje.

Ingen

Balkonger, baldakiner og hengende karnapper. (§ 67.1.)
Tilbaketrukne balkonger. Baldakin over dörer mot O.A. Devoldsgt. fremspring 0.30 m.

Utvendige trapper, kjellernedganger, lys- og luftgraver. (§ 68 og 105.)
Platting for inng.dörer mot O.A. Devoldsgt. 60 cm. fremspring m/avrundede hjörner. Inng. til underetg. bak gatelinje med gellender mot gate.

Arker og andre oppbygg over hovedgesims. (§ 73.)

Ingen

Bygningens forhold til opparbeidet gate eller godkjent adkomst. (§ 48 og 62.)
O.A. Devoldsgt. opparbeides i full bredde med plass for biler under ca. halve gatebredde. Sökn. om benyttelse av grunn er sendt Åles. Form.sk.

Naboavstand, brandgavler. (§§ 75, 76, 83, 84, 115, 127.)
Branngavl mot nabo O.A. Devoldsgate 4.

Byggematerialer (mur, tre etc.). Grunnmur (§ 79), yttervegger med varmeisolasjon (§§ 83, 84, 104), gulver, lydisolasjon og bjelkebærende mellomvegger Se dessuten dept. forskrifter kap. 2, 3, 4, 5, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 25 og 26. Grunnmur og vegg mot O.A. Dev.gt. utföres av jernbetong som vist på tegn. Forövrig samtl. bærende vegger, trapper.vegger og vegger mot kjellerrom av jernbetong. Ytterv. av bindingsv. med ildsikker kledn. utv. og innv. Vegger isol. med 10 cm. Mineralull. Etasjesk. av 15 cm. jernbet. med gulvbel. Gulv over uoppv. rom isoleres på underside. Loftsdekke isoleres med 10 cm. mineralull.

Isolasjon (§ 81.) 1 lag Icopal A på avrettet såle, 10 cm. under o.k. gulv.

Takvinkel (§ 72.) ca. 3°

Taktekning. (§ 87, dep. forskr. kap. 22, 23.) 2 lag papp klebet sammen ved varm asfalt.

Takluker (antall og størrelse), takstiger og snefangere. (Dep. forskr. kap. 22 § 5, 6 og 7.)
Ingen takstiger eller snefangere. Takluker for hver trappegang.

Heis (§ 94). 1 stk. heis. Vegger omk. heisesjakt av 15 cm. jernbetong.

	Etasjehøyder ekskl. bjelkelag		
kjeller			
Kjeller.	2.70	m	3 stk
1ste etg.	2.70	m	3 "
2den etg.	2.70	m	3 "
3dje etg.	2.70	m	4 "
4de etg.	2.70	m	4 "
Loftetg.	2.70	m	4 "

Rommenes gulvareal og lysflate skal være
Intet rom er under 6 m2 ell
er större enn 1/10 av gulvf

Doble vinduer i flg. rom. (Dep. forskr.
Alle vinduer- og balkongdö
isoleres således at K-verd

Rom for vask og tørring av klær. Rom
Der anlegges 2 stk. vasker
anlegges i kjeller og i et

Klosetter. (Vannklosett, bøtteklosett, ant
70 stk. vannklosetter.

Innhegning. (§ 148.)

Stall, fjøs, grisehus, uthus eller lignende.
formatorstasjon. og bilpark
O.A. Dev.gt. og Wasmutgate

Ytterligere opplysninger.
I trappegange mot O.A. De
mellom trappelöp.

Gjeldende servitutter.

Ålesund, den 22/2 -

ÅLESUND BOLIGBYGGELAG
ÅBO

ÅLESUND KOMMUNE
PLAN OG BYGNING

SAKSPAPIR
DELEGERT SAK

Gnr. 201 bnr. 489 - Vedtak for fasadeendring med innglassing av balkonger - Borettslaget O. A. Devolds gate 8 AL - O. A. Devolds gate 8

Dokumentinformasjon:

Saksbehandler:	ArkivsakID:	15/7569	*Avgjøres av:*
Cecilie Solli	JournalID:	2015075812	
Tlf: 70 16 26 22	Arkiv:	GBR - 201/489	
E-post: postmottak@alesund.kommune.no			

Behandling:

Delegasjonssaksnr: 1190/15	Dato: 12.11.2015

Vedtak:

Forutsatt at nedenstående vilkår kan oppfylles, godkjennes søknad om rammetillatelse datert 23.09.2015. Det gis dispensasjon fra byggegrense med overskridelse mot syd og vest.

1. Merknader/betingelser i saksutredningen må tas til følge.
2. Ansvarshavende må være godkjent kfr. plan- og bygningslovens kapittel 23.
3. Oppdatert gjennomføringsplan må være innsendt, kfr. SAK § 5-3.

Vi gjør oppmerksom på at i tillegg til ovenstående vilkår må det også foreligge:

A. Kvittering for betalt behandlingsgebyr for saker behandlet av kommunens bygningsmyndigheter (plan- og bygningslovens § 33-1). Faktura vil bli utsendt separat.

Videre gjør vi oppmerksom på at arbeidet er registreringspliktig i Matrikkelen og at en eventuell økt golvflate medfører økning i de årlige vann- og kloakkavgifter.

Når ovenstående vilkår er oppfylt/foreligger, vil særskilt igangsettingstillatelse bli utstedt etter anmodning fra søker, kfr. plan- og bygningslovens § 21-7.

Før arbeidet starter må igangsettingstillatelsen foreligge.

Dette vedtak forutsetter at situasjonsplanen vedlagt søknaden er riktig.

Gjeldende lover, forskrifter, vedtekter og reguleringsbestemmelser skal følges såfremt ikke særskilt dispensasjon gitt.

Dette vedtaket er fattet ihht. gitt delegasjon. Vedtaket kan påklages i samsvar med eget vedlegg.

Saksopplysninger:

Beliggenhet:	Bydel nr.: 03 Grunnkrets nr.: 0302
Adresse:	Gnr. 201 Bnr. 489
Søknad av:	23.10.2015, komplettert 05.11.2015
Tiltakets art:	Fasadeendring med utviding og endring av balkonger
Tiltakshaver:	Borettslaget O.A Devolds gate 8 AL
Ansvarlig søker:	Plot Arkitekter AS

For området gjelder reguleringsplan for Ålesund sentrum med bestemmelser, stadfestet 17.03.2000, samt arealdelen av kommuneplan for Ålesund behandlet av bystyret 21.02.2008. Eiendommen er i plansammenheng utlagt til blokkbebyggelse, Blokker BB3-a. Byggegrensen er vist på kartet. Ved sanering og ombygging skal BB3 søkes tilpasset omkringliggende bebyggelses kvartalsstruktur, form og høyder.

Vurderinger

Omfang:
Omsøkt tiltak er utvidelse og innglassing av verandaer mot syd og vest, samt mindre fasadeendring mot øst. Innglasset del av leilighetene skal være uisolert og med mulighet for åpning i hele verandaens bredde med foldeglass fra rekkverkshøyde og opp til tak / verandaen over. På fasade øst er det planlagt endringer i form av etter isolering og reduksjon av antall vinduer, men det er særlig fasadene sør og vest som vil endres vesentlig. Tiltaket dekker et behov for en mer luftig og åpen situasjon med mer privat uteoppholdsareal. Økt bruksareal for hver boenhet, og areal på overskridelse av byggegrense er gitt på eget skjema. Langs sidefløya går byggegrensa 2 m ut fra fasadelivet, og arealoverskridelsen på hver balkong blir bare ca. 0,15 m2. Langs sidefløya varierer overskridelsene. Her er byggegrensa skrå, og den maksimale overskridelsen er ca. 1,6 m. Arealoverskridelsene varierer fra 1,2 m2 til 5,6 m2. Samlet økning i BRA for tiltaket er 645 m2.

Eksisterende bebyggelse:
Hoveddelen av bygget ligger langs OA Devolds gate og inneholder 36 leiligheter i størrelsesorden 60- 90m2. I vinkel med denne, mot Skaregata, ligger en kortere fløy som inneholder 30 leiligheter på ca. 45m2. Leilighetene langs OA Devolds gate er gjennomgående større enn leilighetene mot Skaregata. De to delene vil bli kalt hovedfløy og sidefløy i det etterfølgende. Hovedfløy og sidefløy ligger mot hverandre i 90 graders vinkel og danner et lunt gårdsrom som åpner seg mot sør-vest. Dette uteareal har i dag støpte gangsoner langs ytterveggene og for øvrig er golvet i uterommet av gressdekket og beplantet med busker.

Dispensasjoner:
Det søkes om dispensasjon fra byggegrense for fasadeendring i form av utvidelse og

innglassning av balkonger både mot syd og mot vest. Utvidelsene er over bakkenivå. Arealene grenser mot områder som er felles areal for boenhetene. Byggegrensen er gitt på kartet.

Eksisterende balkonger vil bli utvidet og innglasset som vist til ovenfor. Utvidelsen vil gå ut over byggegrensen med en liten trekant på hver balkong. Overskridelsen blir på spissen av trekanten 1,4 m på balkongene lengst vest, 0,4 lenger øst og 0,4 i fløya Skaregata 19. Søknaden er begrunnet med at utvidelsen av balkongene vil gi vesentlig økt bokvalitet for leilighetene. Bygningsmyndigheten kan ikke se at tiltaket er til ulempe, da byggegrensen blir overskredet i egen hage og berører ingen naboer eller offentlig gategrunn. På bakgrunn av dette mener vi at planens hensyn ikke blir vesentlig satt til side, og den økte bokvaliteten gir at fordelene er større enn ulempene. Det gis dispensasjon til overskridelse av byggegrense både mot syd og mot vest som omsøkt.

Estetikk:
Omsøkt tiltak har skråstilt løsning for verandaene på fasadene mot sør og vest på henholdsvis hovedfløy og sidefløy. Dette er en videreføring av ideen fra eksisterende sidefløy, og for å gi hver leilighet to utsynsretninger fra verandaen. I tillegg er tanken at skråstilling vil gi litt skyggevirkning og liv til fasadene som for en stor del blir stående av glass. I de nederste etasjene på hovedfløyen skal deler av fasaden ikke glasses inn. Dette er etter vårt syn en fordel. Eksisterende fasadeliv blir uforandret i plan 1 og i deler av plan 2 og 3 på hovedfløy. Dette fremkommer av fasadetegningene for vest og sørfasaden. Tiltaket gir gode muligheter til møblering med utemøbler for felles tørre og lune oppholdsplasser inn mot yttervegg. De nye verandaene skal bæres av få runde betongsøyler.

Materialbruk er gitt til lakkerte aluminiumprofiler i kombinasjon med glass. Verandadekkene skal være av betong båret av stålsøyler. Søyler under laveste verandadekke og ned til bakken skal utføres med runde betongsøyler for å gi et solid inntrykk. Ulike farger som er valgt på dører og søyler er også med å skape variasjon i fasadeuttrykket.

Avfallsplan/tilsyn:
I følge plan- og bygningslovens § 29-8 skal det foreligge avfallsplan ved bygging, riving eller rehabilitering over en viss størrelse. Sluttrapport som dokumenterer faktisk disponering av avfallet skal vedlegges søknad om ferdigattest.
Bestemmelsene gjelder følgende tiltak:
Rehabilitering i form av fasadeendring, vesentlig endring eller vesentlig reparasjon av bygning dersom tiltaket berører del av bygning som overskrider 100 m^2 bruksareal.

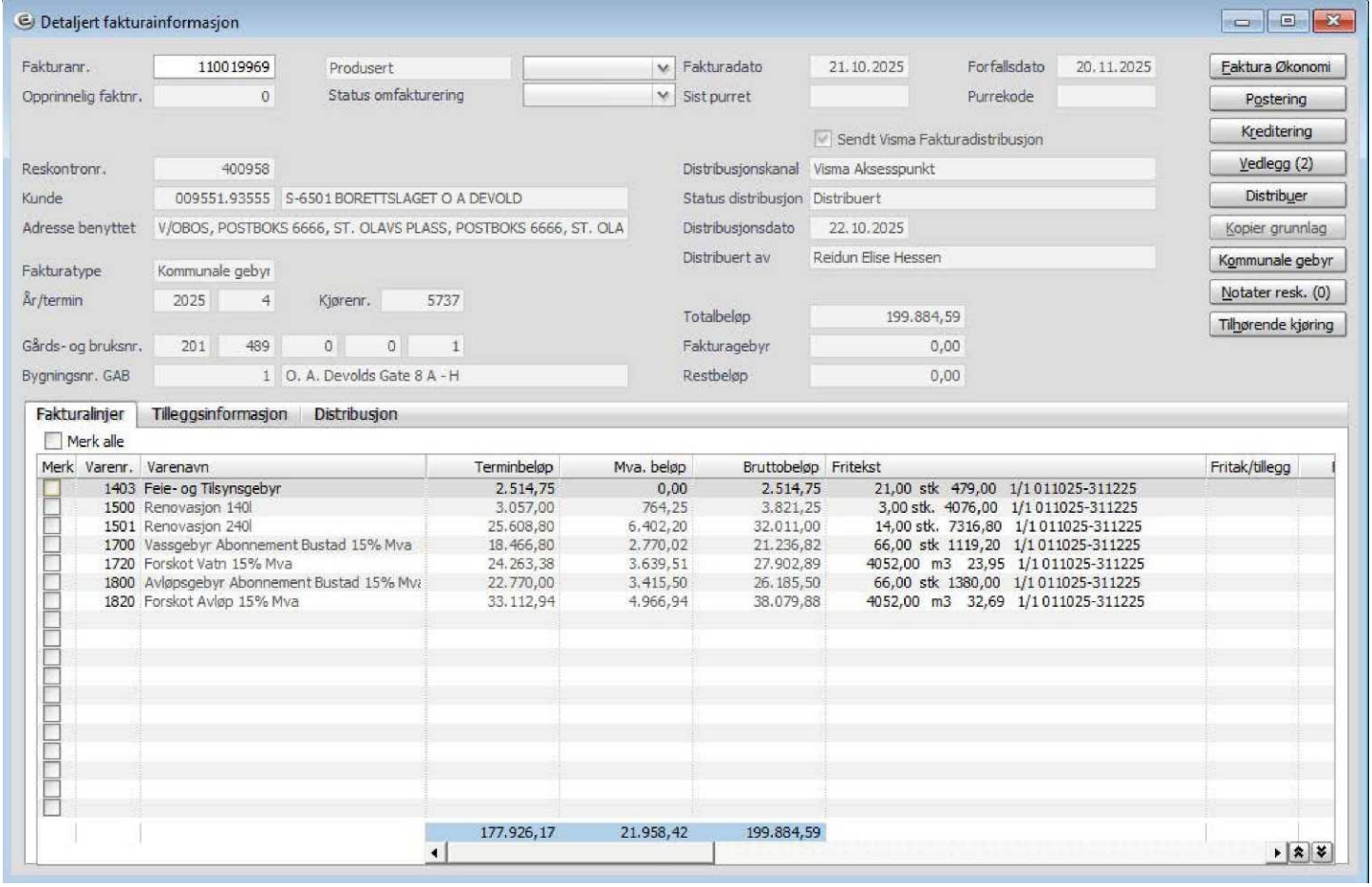
Varsler med dette tilsyn for avfallshåndtering, og ber om at miljøsaneringsbeskrivelse blir innsendt ved søknad om igangsettingstillatelse.

Ansvarsforhold:
Ansvarsforhold godkjennes som omsøkt.

Lars Roger Lundanes
konst. plan og bygningssjef

Anne Laura Rasch Haugen
konst. fagleder

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.



ÅLESUND KOMMUNE

Eiendomsskatt borettslag

For informasjon om eiendomsskatt pr boenhet ta kontakt med styret i borettslaget.

Ålesund Kommune
Adresse Postboks 1521, 6025
Telefon

Utskriftsdato: 13.03.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Restanser og legalpant Kilde: Ålesund Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 1508 **Gårdsnr.:** 201 **Bruksnr.:** 489
Adresse: O.A. Devolds gate 8A, 6002 ÅLESUND
Referanse: 16260059

Ubetalte gebyrer og eiendomsskatt

Det finnes ingen ubetalte gebyrer eller skyldig eiendomsskatt.

Inkasso/legalpant

Det finnes ikke inkassokrav/legalpant på eiendommen.

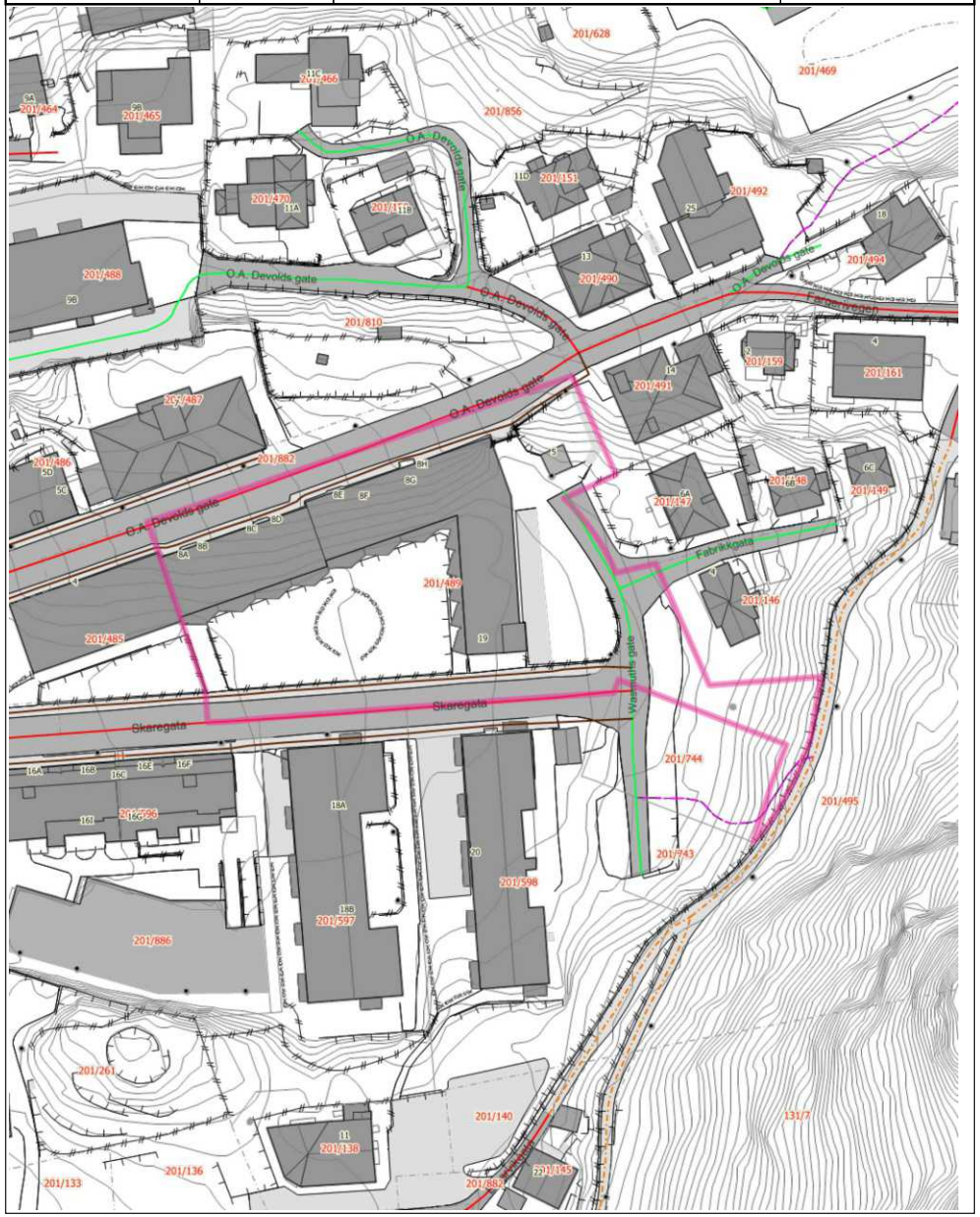
FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Ålesund kommune	VEGADKOMST				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 201	Bnr: 489	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	O.A. Devolds gate 8A 6002 ÅLESUND, m.fl.			
	Adkomst:	Har adresse knyttet til privat og offentlig veg.			



Tegnforklaring

- Kommunalveg gatenavn.
- Fortau
- Kjøreveg
- Gatelys (belysningspunkt)
- Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet
- Mønelinje
- Taksprang
- Sti
- Hekk
- Gjerde
- Annet vegareal avgrensning
- AnnetVegarealAvgrensning
- Høydekurve 1m Ålesund
- Bolig
- Gang- og sykkelveg
- Trapp
- Privatveg gatenavn.
- Gangveg
- Eiendomsteig
- Mast
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Sti
- MurFrittstående
- Frittstående mur
- Vegdekkekant
- VegAnnenAvgrensning
- Takoverbygg
- Garasje, carport og uthus
- Veg
- Skrå forstøtningsmur
- Trapp
- Kjøreveg
- Sti
- Grenselinje nøyaktig måling
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Sti
- MurLoddrett
- Loddrett mur
- VegAnnenAvgrensning
- Forsenkningskurve Ålesund
- Udefinerte bygg
- Næring og carport
- Parkeringsområde

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

- Euopa-Riksveg
- Fylkesveg
- Kommunal veg
- Privat veg
- Offentlig gang og sykkelveg
- Kommunal gang og sykkelveg
- Privat gang og sykkelveg
- Traktoveg midtlinje

Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata

- A VAPåskrift (1:1.000)
- Hydrant
- Kum
- Pumpestasjon
- Renseanlegg
- Sandfangskum
- Slamavskiller
- Slamavskiller
- Sluk
- Sluk
- AvløpFelles
- Drensledning
- Overvannsledning
- Spillvannsledning
- Trekkrør
- Vannledning
- Datakabel
- Gassledning

Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.
Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.
Ved prosjektering/opparbeiding av nye ledningsanlegg som skal tilknyttes eksisterende kommunalt ledningsanlegg må prosjektansvarlig/byggherre selv foreta nødvendig kvalitetskontroll i forhold til gitte ledningsdata fra ledningskartverket i kommunen.

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

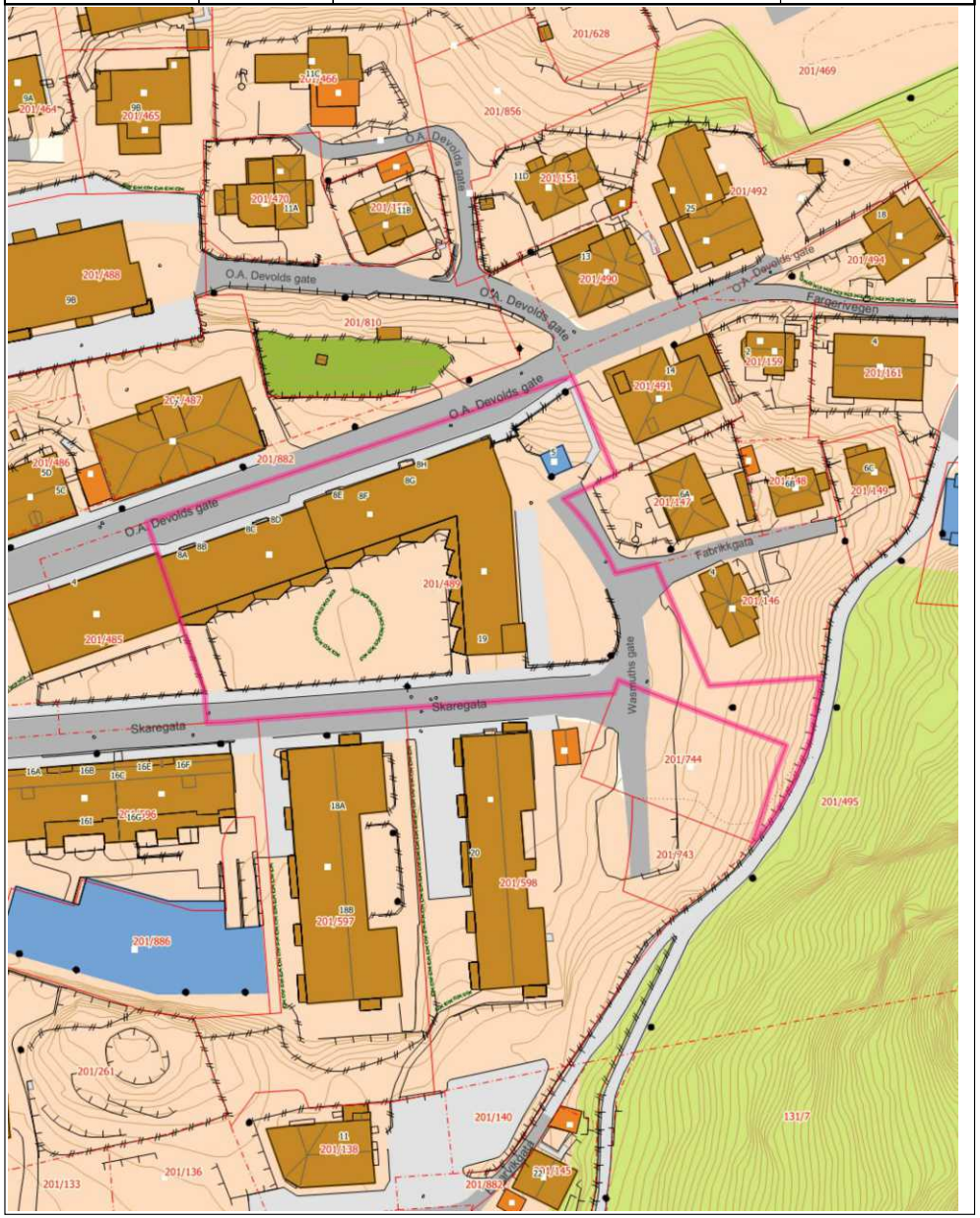
B	Barnehage	**N**	Næring / Håndverk / Lager
BS	Brannstasjon	**PF**	Plasskrevende varer
O	Deponi	**P**	Parkering
G	Gravsted	**O**	Omsorgssenter
H	Sykehus	**S**	Skole
K	Kontor	**T**	Terminal
F	Forretning		

Ålesund kommune

Situasjonskart

Eiendom:	Gnr: 201	Bnr: 489	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	O.A. Devolds gate 8A 6002 ÅLESUND, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Kommunalveg gatenavn.
- Gatelys (belysningspunkt)
- Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet
- Frittstående mur
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Annet vegareal avgrensning
- Takoverbygg
- Garasje, carport og uthus
- Kumlokk
- Parkeringsområde
- Forsenkningskurve Ålesund
- Lekeplass
- Annet
- Privatveg gatenavn.
- Mast
- Flaggstang
- Gjerde
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Vegdekkekant
- Udefinerte bygg
- Næring og carport
- Gang- og sykkelveg
- Trapp
- Høydekurve 1m Ålesund
- Bebygd område
- Bygningspunkt
- Grenselinje nøyaktig måling
- Hekk
- Loddrett mur
- Mønelinje
- Taksprang
- Takkant Annen Bygning
- Sti
- Bolig
- Hydrant
- Veg
- Skrå forstøtningsmur
- Eiendomsteig
- Skog

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

Euopa-Riksveg | Fylkesveg | Kommunal veg | Privat veg

Offentlig gang og sykkelveg | Kommunal gang og sykkelveg | Privat gang og sykkelveg

Traktoveg midtlinje

Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata

A VAPåskrift (1:1.000)	Hydrant	Kum	Pumpestasjon	Renseanlegg
Sandfangskum	Slamavskiller	Slamavskiller	Sluk	Sluk
AvløpFelles	Drensledning	Overvannsledning	Spillvannsledning	Trekkrør
Vannledning	Datakabel	Gassledning		

Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.
Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.
Ved prosjektering/opparbeiding av nye ledningsanlegg som skal tilknyttes eksisterende kommunalt ledningsanlegg må prosjektansvarlig/byggherre selv foreta nødvendig kvalitetskontroll i forhold til gitte ledningsdata fra ledningskartverket i kommunen.

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

B	Barnehage	**N**	Næring / Håndverk / Lager
BS	Brannstasjon	**PF**	Plasskrevende varer
O	Deponi	**P**	Parkering
G	Gravsted	**O**	Omsorgssenter
H	Sykehus	**S**	Skole
K	Kontor	**T**	Terminal
F	Forretning		

Bygningsinformasjon

Ålesund kommune

MATRIKKELENHET					
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
1508 - Ålesund kommune	**201**	**489**	**0**	**0**	

BYGNING											
Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt			
Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	178919121	0	Tatt i bruk	Bolig	7042	0	0	7042			
Representasjonspunkt				Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk			
Nord: 6930370 Øst: 353677 System: EPSG:25832				Ja	66						
Energikilder				Oppvarming							
Elektrisitet				Elektrisk							
Biobrensel				Annen oppvarming							
Bygningstatushistorikk				Dato		Registrertdato		Slettetdato			
RA-Rammetillatelse				18.03.1963		06.07.1999					
TB-Tatt i bruk				04.01.1966		06.07.1999					
Bolignr.	Type	Bruksareal	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Bolig	88.5	3	Kjøkken	1	1	O.A. Devolds gate 8A	201	489	0	0
Bolignr.	Type	Bruksareal	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0102	Bolig	68.5	2	Kjøkken	1	1	O.A. Devolds gate 8A	201	489	0	0
Bolignr.	Type	Bruksareal	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0201	Bolig	88.5	3	Kjøkken	1	1	O.A. Devolds gate 8A	201	489	0	0
Bolignr.	Type	Bruksareal	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0202	Bolig	68.5	2	Kjøkken	1	1	O.A. Devolds gate 8A	201	489	0	0
Bolignr.	Type	Bruksareal	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0301	Bolig	88.5	3	Kjøkken	1	1	O.A. Devolds gate 8A	201	489	0	0

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0302	Bolig	68.5	2	Kjøkken	1	1	O.A. Devolds gate 8A	201	489	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0401	Bolig	88.5	3	Kjøkken	1	1	O.A. Devolds gate 8A	201	489	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0402	Bolig	68.5	2	Kjøkken	1	1	O.A. Devolds gate 8A	201	489	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
U0101	Bolig	87.5	3	Kjøkken	1	1	O.A. Devolds gate 8B	201	489	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Bolig	87.5	3	Kjøkken	1	1	O.A. Devolds gate 8C	201	489	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0102	Bolig	68.5	2	Kjøkken	1	1	O.A. Devolds gate 8C	201	489	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0201	Bolig	88.5	3	Kjøkken	1	1	O.A. Devolds gate 8C	201	489	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0202	Bolig	68.5	2	Kjøkken	1	1	O.A. Devolds gate 8C	201	489	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0301	Bolig	88.5	3	Kjøkken	1	1	O.A. Devolds gate 8C	201	489	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0302	Bolig	68.5	2	Kjøkken	1	1	O.A. Devolds gate 8C	201	489	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
U0101	Bolig	87.5	3	Kjøkken	1	1	O.A. Devolds gate 8D	201	489	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
U0201	Bolig	87.5	3	Kjøkken	1	1	O.A. Devolds gate 8D	201	489	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Bolig	88.5	3	Kjøkken	1	1	O.A. Devolds gate 8E	201	489	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0102	Bolig	68.5	2	Kjøkken	1	1	O.A. Devolds gate 8E	201	489	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0201	Bolig	88.5	3	Kjøkken	1	1	O.A. Devolds gate 8E	201	489	0	0

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0202	Bolig	68.5	2	Kjøkken	1	1	O.A. Devolds gate 8E	201	489	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0301	Bolig	88.5	3	Kjøkken	1	1	O.A. Devolds gate 8E	201	489	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0302	Bolig	68.5	2	Kjøkken	1	1	O.A. Devolds gate 8E	201	489	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0401	Bolig	88.5	3	Kjøkken	1	1	O.A. Devolds gate 8E	201	489	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0402	Bolig	68.5	2	Kjøkken	1	1	O.A. Devolds gate 8E	201	489	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
U0101	Bolig	87.5	3	Kjøkken	1	1	O.A. Devolds gate 8F	201	489	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
U0201	Bolig	87.5	3	Kjøkken	1	1	O.A. Devolds gate 8F	201	489	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Bolig	84.5	3	Kjøkken	1	1	O.A. Devolds gate 8G	201	489	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0102	Bolig	88.5	3	Kjøkken	1	1	O.A. Devolds gate 8G	201	489	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0201	Bolig	84.5	3	Kjøkken	1	1	O.A. Devolds gate 8G	201	489	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0202	Bolig	88.5	3	Kjøkken	1	1	O.A. Devolds gate 8G	201	489	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0301	Bolig	84.5	3	Kjøkken	1	1	O.A. Devolds gate 8G	201	489	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0302	Bolig	88.5	3	Kjøkken	1	1	O.A. Devolds gate 8G	201	489	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
U0101	Bolig	96.5	4	Kjøkken	1	1	O.A. Devolds gate 8H	201	489	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
U0201	Bolig	73.5	2	Kjøkken	1	1	O.A. Devolds gate 8H	201	489	0	0

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
U0301	Bolig	73.5	2	Kjøkken	1	1	O.A. Devolds gate 8H	201	489	0	0

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Bolig	50.9	2	Kjøkken	1	1	Skaregata 19	201	489	0	0
H0102	Bolig	43.9	1	Kjøkken	1	1	Skaregata 19	201	489	0	0
H0103	Bolig	43.9	1	Kjøkken	1	1	Skaregata 19	201	489	0	0
H0104	Bolig	43.9	1	Kjøkken	1	1	Skaregata 19	201	489	0	0
H0105	Bolig	43.9	1	Kjøkken	1	1	Skaregata 19	201	489	0	0
H0201	Bolig	50.9	2	Kjøkken	1	1	Skaregata 19	201	489	0	0
H0202	Bolig	43.9	1	Kjøkken	1	1	Skaregata 19	201	489	0	0
H0203	Bolig	43.9	1	Kjøkken	1	1	Skaregata 19	201	489	0	0
H0204	Bolig	43.9	1	Kjøkken	1	1	Skaregata 19	201	489	0	0
H0205	Bolig	43.9	1	Kjøkken	1	1	Skaregata 19	201	489	0	0
H0301	Bolig	50.9	2	Kjøkken	1	1	Skaregata 19	201	489	0	0
H0302	Bolig	43.9	1	Kjøkken	1	1	Skaregata 19	201	489	0	0
H0303	Bolig	43.9	1	Kjøkken	1	1	Skaregata 19	201	489	0	0
H0304	Bolig	43.9	1	Kjøkken	1	1	Skaregata 19	201	489	0	0

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0305	Bolig	43.9	1	Kjøkken	1	1	Skaregata 19	201	489	0	0

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0401	Bolig	50.9	2	Kjøkken	1	1	Skaregata 19	201	489	0	0
H0402	Bolig	43.9	1	Kjøkken	1	1	Skaregata 19	201	489	0	0
H0403	Bolig	43.9	1	Kjøkken	1	1	Skaregata 19	201	489	0	0
H0404	Bolig	43.9	1	Kjøkken	1	1	Skaregata 19	201	489	0	0
H0405	Bolig	43.9	1	Kjøkken	1	1	Skaregata 19	201	489	0	0
H0501	Bolig	50.9	2	Kjøkken	1	1	Skaregata 19	201	489	0	0
H0502	Bolig	43.9	1	Kjøkken	1	1	Skaregata 19	201	489	0	0
H0503	Bolig	43.9	1	Kjøkken	1	1	Skaregata 19	201	489	0	0
H0504	Bolig	43.9	1	Kjøkken	1	1	Skaregata 19	201	489	0	0
H0505	Bolig	43.9	1	Kjøkken	1	1	Skaregata 19	201	489	0	0
H0601	Bolig	50.9	2	Kjøkken	1	1	Skaregata 19	201	489	0	0
H0602	Bolig	43.9	1	Kjøkken	1	1	Skaregata 19	201	489	0	0
H0603	Bolig	43.9	1	Kjøkken	1	1	Skaregata 19	201	489	0	0
H0604	Bolig	43.9	1	Kjøkken	1	1	Skaregata 19	201	489	0	0

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0605	Bolig	43.9	1	Kjøkken	1	1	Skaregata 19	201	489	0	0

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	13	1041.5	0	1041.5
2	Hovedetasje	0	0	13	1030.5	0	1030.5
3	Hovedetasje	0	0	13	1041.5	0	1041.5
4	Hovedetasje	0	0	9	991.5	0	991.5
5	Hovedetasje	0	0	5	941.5	0	941.5
6	Hovedetasje	0	0	5	941.5	0	941.5
1	Underetasje	0	0	4	1054	0	1054
2	Underetasje	0	0	3	0	0	0
3	Underetasje	0	0	1	0	0	0

Referanse
1-Kommunal kode 1: J58/63

Referanse
2-Kommunal kode 2: VG/99

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Ombygging	178919121	1	Ferdigattest	Bolig	177	0	0	177

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6930359.097 Øst: 353698.726 System: EPSG:25832	Nei	30			

Energikilder	Oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
RA-Rammetillatelse	12.11.2015	26.05.2016	
IG-Igangsettingstillatelse	02.03.2016	26.05.2016	
FA-Ferdigattest	11.05.2017	16.05.2017	

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Bolig	5.9	0		0	0	Skaregata 19	201	489	0	0
H0102	Bolig	5.9	0		0	0	Skaregata 19	201	489	0	0
H0103	Bolig	5.9	0		0	0	Skaregata 19	201	489	0	0
H0104	Bolig	5.9	0		0	0	Skaregata 19	201	489	0	0
H0105	Bolig	5.9	0		0	0	Skaregata 19	201	489	0	0
H0201	Bolig	5.9	0		0	0	Skaregata 19	201	489	0	0
H0202	Bolig	5.9	0		0	0	Skaregata 19	201	489	0	0
H0203	Bolig	5.9	0		0	0	Skaregata 19	201	489	0	0
H0204	Bolig	5.9	0		0	0	Skaregata 19	201	489	0	0
H0205	Bolig	5.9	0		0	0	Skaregata 19	201	489	0	0
H0301	Bolig	5.9	0		0	0	Skaregata 19	201	489	0	0
H0302	Bolig	5.9	0		0	0	Skaregata 19	201	489	0	0

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0303	Bolig	5.9	0		0	0	Skaregata 19	201	489	0	0
H0304	Bolig	5.9	0		0	0	Skaregata 19	201	489	0	0
H0305	Bolig	5.9	0		0	0	Skaregata 19	201	489	0	0
H0401	Bolig	5.9	0		0	0	Skaregata 19	201	489	0	0
H0402	Bolig	5.9	0		0	0	Skaregata 19	201	489	0	0
H0403	Bolig	5.9	0		0	0	Skaregata 19	201	489	0	0
H0404	Bolig	5.9	0		0	0	Skaregata 19	201	489	0	0
H0405	Bolig	5.9	0		0	0	Skaregata 19	201	489	0	0
H0501	Bolig	5.9	0		0	0	Skaregata 19	201	489	0	0
H0502	Bolig	5.9	0		0	0	Skaregata 19	201	489	0	0
H0503	Bolig	5.9	0		0	0	Skaregata 19	201	489	0	0
H0504	Bolig	5.9	0		0	0	Skaregata 19	201	489	0	0
H0505	Bolig	5.9	0		0	0	Skaregata 19	201	489	0	0
H0601	Bolig	5.9	0		0	0	Skaregata 19	201	489	0	0
H0602	Bolig	5.9	0		0	0	Skaregata 19	201	489	0	0

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0603	Bolig	5.9	0		0	0	Skaregata 19	201	489	0	0
H0604	Bolig	5.9	0		0	0	Skaregata 19	201	489	0	0
H0605	Bolig	5.9	0		0	0	Skaregata 19	201	489	0	0

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	0	29.5	0	29.5
2	Hovedetasje	0	0	0	29.5	0	29.5
3	Hovedetasje	0	0	0	29.5	0	29.5
4	Hovedetasje	0	0	0	29.5	0	29.5
5	Hovedetasje	0	0	0	29.5	0	29.5
6	Hovedetasje	0	0	0	29.5	0	29.5

Referanse

1-Kommunal kode 1: Sak 1190/15

Referanse

2-Kommunal kode 2: TMS

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Ombygging	178919121	2	Ferdigattest	Bolig	450	0	0	450

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6930362.304 Øst: 353657.84 System: EPSG:25832	Nei	36			

Energikilder Oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
RA-Rammetillatelse	12.11.2015	26.05.2016	
IG-Igangsettingstillatelse	02.03.2016	26.05.2016	
FA-Ferdigattest	11.05.2017	16.05.2017	

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Bolig	12.5	0		0	0	O.A. Devolds gate 8A	201	489	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0102	Bolig	12.5	0		0	0	O.A. Devolds gate 8A	201	489	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0201	Bolig	12.5	0		0	0	O.A. Devolds gate 8A	201	489	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0202	Bolig	12.5	0		0	0	O.A. Devolds gate 8A	201	489	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0301	Bolig	12.5	0		0	0	O.A. Devolds gate 8A	201	489	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0302	Bolig	12.5	0		0	0	O.A. Devolds gate 8A	201	489	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0401	Bolig	12.5	0		0	0	O.A. Devolds gate 8A	201	489	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0402	Bolig	12.5	0		0	0	O.A. Devolds gate 8A	201	489	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
U0101	Bolig	12.5	0		0	0	O.A. Devolds gate 8B	201	489	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Bolig	12.5	0		0	0	O.A. Devolds gate 8C	201	489	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0102	Bolig	12.5	0		0	0	O.A. Devolds gate 8C	201	489	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0201	Bolig	12.5	0		0	0	O.A. Devolds gate 8C	201	489	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0202	Bolig	12.5	0		0	0	O.A. Devolds gate 8C	201	489	0	0

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0301	Bolig	12.5	0		0	0	O.A. Devolds gate 8C	201	489	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0302	Bolig	12.5	0		0	0	O.A. Devolds gate 8C	201	489	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
U0101	Bolig	12.5	0		0	0	O.A. Devolds gate 8D	201	489	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
U0201	Bolig	12.5	0		0	0	O.A. Devolds gate 8D	201	489	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Bolig	12.5	0		0	0	O.A. Devolds gate 8E	201	489	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0102	Bolig	12.5	0		0	0	O.A. Devolds gate 8E	201	489	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0201	Bolig	12.5	0		0	0	O.A. Devolds gate 8E	201	489	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0202	Bolig	12.5	0		0	0	O.A. Devolds gate 8E	201	489	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0301	Bolig	12.5	0		0	0	O.A. Devolds gate 8E	201	489	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0302	Bolig	12.5	0		0	0	O.A. Devolds gate 8E	201	489	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0401	Bolig	12.5	0		0	0	O.A. Devolds gate 8E	201	489	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0402	Bolig	12.5	0		0	0	O.A. Devolds gate 8E	201	489	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
U0101	Bolig	12.5	0		0	0	O.A. Devolds gate 8F	201	489	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
U0201	Bolig	12.5	0		0	0	O.A. Devolds gate 8F	201	489	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Bolig	12.5	0		0	0	O.A. Devolds gate 8G	201	489	0	0

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0102	Bolig	12.5	0		0	0	O.A. Devolds gate 8G	201	489	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0201	Bolig	12.5	0		0	0	O.A. Devolds gate 8G	201	489	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0202	Bolig	12.5	0		0	0	O.A. Devolds gate 8G	201	489	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0301	Bolig	12.5	0		0	0	O.A. Devolds gate 8G	201	489	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0302	Bolig	12.5	0		0	0	O.A. Devolds gate 8G	201	489	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
U0101	Bolig	12.5	0		0	0	O.A. Devolds gate 8H	201	489	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
U0201	Bolig	12.5	0		0	0	O.A. Devolds gate 8H	201	489	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
U0301	Bolig	12.5	0		0	0	O.A. Devolds gate 8H	201	489	0	0

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	0	100	0	100
Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
2	Hovedetasje	0	0	0	100	0	100
Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
3	Hovedetasje	0	0	0	100	0	100
Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
4	Hovedetasje	0	0	0	50	0	50
Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Underetasje	0	0	0	100	0	100

Referanse
2-Kommunal kode 2: TMS

Referanse
1-Kommunal kode 1: Sak 1190/15

229

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
	178919164	0	Tatt i bruk	Ukjent	0	0	0	0

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6930380 Øst: 353712 System: EPSG:25832	Nei	0			

Energikilder	Oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
RA-Rammetillatelse	21.11.1985	06.07.1999	
IG-Igangsettingstillatelse	25.11.1985	06.07.1999	
TB-Tatt i bruk	01.01.1986	06.07.1999	

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
		0	0		0	0	Wasmuths gate 5	201	489	0	0

Referanse
1-Kommunal kode 1: D711/85

Referanse
2-Kommunal kode 2: VG/99

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Ålesund brannvesen

BJØRN MONSEN
BORGUNDVEGEN 17A
6003 ÅLESUND

Saksnummer	1032990
Dokumentdato	13.06.2024
Kontrolldato	13.06.2024
Saksbehandler	Vegard Walstad Bakås
Gnr/bnr.	201/489
Adresse	O.A. Devolds gate 8A
Leilighet	H0201

Sak avsluttet

Rapport etter feiing av skorstein

Vi gjennomførte feiing av skorsteinen i O.A. Devolds gate 8A, 8B, 6002 ÅLESUND den 13.06.2024
Sotmengde i skorstein: Litt beksot.

Definisjoner

Fyringsanlegg:
Fyringsanlegget omfatter både ildstedet (for eksempel peis, ovn), røykkanalen (for eksempel skorstein, pipe) og eventuelle matesystem for brensel.

Avvik:
Dersom det foreligger brudd på krav fastsatt i eller etter helse-, miljø- og sikkerhetslovgivning vil det foreligge avvik. Avvik vil i hovedsak være brudd på følgende krav fastsatt i forskrift om brannforebygging § 6, samt Forskrift om gebyr for feiing og tilsyn med fyringsanlegg, Ålesund kommune, Møre og Romsdal § 5. Fyringsanlegget skal virke som forutsatt, og ikke inneha feil som vesentlig øker risikoen for brann.

Anmerkninger:
Forhold som tilsynsmyndigheten tilsynelatende mener det er nødvendig å påpeke for å ivareta helse-, miljø- og sikkerhet, og som ikke omfattes av definisjonen for avvik.

Har du spørsmål?

Ta gjerne kontakt med saksbehandler Vegard Walstad Bakås:
Telefon 40 90 51 35
E-post vegard.walstad.bakas@aabv.no.

Anvendt regelverk

Som eier av en skorstein eller et ildsted, har du ansvar for at disse virker slik de skal. Blir det oppdaget feil og mangler som øker risikoen for brann, skal ikke skorsteinen eller ildstedet brukes. Dette er i tråd med forskrift om

- brannforebygging § 6 andre ledd.
- Tilsyn og feiing med fyringsanlegg er gjennomført etter brann- og eksplosjonsvernloven § 11 første ledd, bokstav h.

Med vennlig hilsen

Vegard Walstad Bakås
Arbeidsleder, ytre bydel
Ålesund brannvesen KF

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift

Ålesund brannvesen

ANITA PILSKOG
O.A. Devolds gate 8A
6002 ÅLESUND

Saksnummer	1032989
Dokumentdato	13.06.2024
Kontrolldato	13.06.2024
Saksbehandler	Vegard Walstad Bakås
Gnr/bnr.	201/489
Adresse	O.A. Devolds gate 8A
Leilighet	H0202

Sak avsluttet

Rapport etter feiing av skorstein

Vi gjennomførte feiing av skorsteinen i O.A. Devolds gate 8A, 6002 ÅLESUND den 13.06.2024
Sotmengde i skorstein: Lite sot.

Definisjoner

Fyringsanlegg:
Fyringsanlegget omfatter både ildstedet (for eksempel peis, ovn), røykkanalen (for eksempel skorstein, pipe) og eventuelle matesystem for brensel.

Avvik:
Dersom det foreligger brudd på krav fastsatt i eller etter helse-, miljø- og sikkerhetslovgivning vil det foreligge avvik. Avvik vil i hovedsak være brudd på følgende krav fastsatt i forskrift om brannforebygging § 6, samt Forskrift om gebyr for feiing og tilsyn med fyringsanlegg, Ålesund kommune, Møre og Romsdal § 5. Fyringsanlegget skal virke som forutsatt, og ikke inneha feil som vesentlig øker risikoen for brann.

Anmerkninger:
Forhold som tilsynsmyndigheten tilsynelatende mener det er nødvendig å påpeke for å ivareta helse-, miljø- og sikkerhet, og som ikke omfattes av definisjonen for avvik.

Har du spørsmål?

Ta gjerne kontakt med saksbehandler Vegard Walstad Bakås:
Telefon 40 90 51 35
E-post vegard.walstad.bakas@aabv.no.

Anvendt regelverk

Som eier av en skorstein eller et ildsted, har du ansvar for at disse virker slik de skal. Blir det oppdaget feil og mangler som øker risikoen for brann, skal ikke skorsteinen eller ildstedet brukes. Dette er i tråd med forskrift om

- brannforebygging § 6 andre ledd.
- Tilsyn og feiing med fyringsanlegg er gjennomført etter brann- og eksplosjonsvernloven § 11 første ledd, bokstav h.

Med vennlig hilsen

Vegard Walstad Bakås
Arbeidsleder, ytre bydel
Ålesund brannvesen KF

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift

Besøks- og postadresse
Sjømannsvegen 1B, 6008 Ålesund
Tlf: 70 16 32 00
E-post: brannforebyggende@aabv.no
Org.nr: 987 780 657

Fakturaadresse
EHF-faktura til org.nr. 987 780 657.
Alternativt via post til Ålesund brannvesen KF,
Sjømannsvegen 1B, 6008 Ålesund
eller e-post til brannvesenet@aabv.no.

Side 1 av 1

MEGLEROPPLYSNINGER
FEIING OG TILSYN MED FYRINGSANLEGG

Ålesund brannvesen

Feiing av pipe/skorstein

Ved feiing utfører vi følgende oppgaver:

- Pipe/skorstein blir feid fra tak eller fra feieluke på loft.
- Om vi får tilgang, tømmer vi sotluka for sot.
- Ved behov blir røykrøret fra ildsted til skorstein feid.

Viktig: Alle spjeld må være lukket, slik at det ikke oppstår sotskader i boligen. Feiing utføres ikke uten at boligeier på forhånd har bekreftet at alle spjeld er lukket. I sameier og borettslag der flere ildsteder er knyttet til samme pipeløp, må alle eiere av boenhetene bekrefte at spjeldene er lukket for at feiing skal kunne utføres.

Merk: For enkelte borettslag og sameier vil opplysninger om ildsted og pipe ligge på selve boligselskapet, og det vil ikke alltid være mulig å knytte opplysninger til den enkelte boenhet.

Tilsyn med fyringsanlegg

Ved tilsyn utfører vi følgende oppgaver:

- Kontroll av ildsted og pipe, samt adkomst for feiing.
- Kontroll av brannvarsling og manuelt slokkeutstyr i bolig og fritidsbolig, jf. forskrift om brannforebygging § 7.

Ved alvorlige avvik på ildsted eller pipe kan brannvesenet gi forbud mot bruk av ildsted til eier har utbedret manglene.

Etter utført tilsyn skriver feieren en rapport, hvor eventuelle mangler og avvik beskrives.

Forbehold om avvik og mangler

Vi opplyser om at eventuelle avvik kan være utbedret, men ikke blitt verifisert ved nytt tilsyn av Ålesund brannvesen KF. Vi tar forbehold om skjulte feil og mangler. Denne rapporten omhandler kun feil og mangler ved skorstein og ildsted. Feiing og tilsyn er behovsprøvd. Eventuell oppsatt dato for neste feiing/tilsyn er å se som veiledende. Det er kommunene som fastsetter feie- og tilsynsgebyret.

Røykvarsler og slokkeutstyr

Minstekravene i en boenhet er: Én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket. Ålesund brannvesen KF anbefaler seriekoblede røykvarslere i alle sove- og oppholdsrom.

Det skal være minst ett slokkeutstyr (pulver, skum eller vann) som skal rekke til alle rom: Håndslokkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver, eller skumapparater på minimum 6 liter med effektivitetsklasse minst 21A. I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.

- Pulverapparat skal inn til ekstern kontroll hvert 5. år og full service hvert 10. år.
- Skumapparat skal inn til full service hvert 5. år.

Henvendelse angående feiing og tilsyn rettes til Ålesund brannvesen KF (se kontaktinfo nederst).

Ålesund brannvesen KF
Sjømannsvegen 1B, 6008 Ålesund
Tlf: 70 16 32 00
E-post: brannvesenet@aabv.no

Følg oss for nyttig informasjon
Hjemmeside: aabv.no
Facebook: facebook.com/alesundbrannvesen
Instagram: instagram.com/alesundbrannvesen

Eiendomsinformasjon

Ålesund kommune

MATRIKKELENHET											
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
1508 - Ålesund kommune	201	489	0	0	Grunneiendom		Ja	4709,6	4734,1	1-Målebrev

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt	
	Nei	Nei	Nei			Nord: 6930353,96 Øst: 353686,97 System: EPSG:25832	

FORRETNINGER						
Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			201/489	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			201/489	0
Oppmålingsforretning	19.04.2016	22.04.2016	JNR 67/61		201/596	0
					201/882	0
					201/489	0
					201/485	0
Oppmålingsforretning	21.12.2012	21.12.2012	12/7761		201/597	0
					201/489	0
				Avgiver	201/596	-1082,3
				Mottaker	201/886	1082
					201/262	0
					201/261	0
Grensejustering	21.12.1972		040/086	Avgiver	201/489	-152,3
				Mottaker	201/147	152,3
Grensejustering	16.02.1962		J 67/61	Avgiver	201/489	-275
				Mottaker	201/485	275
Grensejustering	26.02.1958		05/2418	Avgiver	201/597	-2339,4
				Mottaker	201/489	2339,4
Nymatrikulering	07.05.1930		002/350	Mottaker	201/489	2822

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
178919121	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Bolig	Tatt i bruk	7042	0	7042
178919121-2	Ombygging	Bolig	Ferdigattest	450	0	450

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
O.A. Devolds gate	8	A		Nord: 6930361,47 Øst: 353642,45 System: EPSG:25832		Tettsted 6025-Ålesund Stemmekrets 2-Sentrum SKOLEKRETS 2-Aspøy Grunnkrets 302-Verpingsvika Kirkesokn 2-Ålesund og Volsdalen sokn Postnummerområde 6002-ÅLESUND

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
B-Bolig	P-Målebrevsprotokoll: 5/2418 J-Journalnummer: 1508b P-Målebrevsprotokoll: 2/350 P-Målebrevsprotokoll: 40/86	

KULTURMINNER

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter
4709,6	Nord: 6930353,96005641 Øst: 353686,97000458 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

Beregnet areal: Areal som baseres på eiendommens registrerte eiendomsgrenser i Matrikkelen. Dersom eiendomsgrenser ikke har latt seg registrere nøyaktig i Matrikkelen, vil det beregnede arealet ikke være korrekt.

Oppgitt areal: For matrikkelenheter der det ikke er registrert eiendomsgrenser i Matrikkelen slik at areal ikke kan beregnes, angis Oppgitt areal dersom slike data er registrert. Oppgitt areal kan være hentet fra ulike forretningsdokumenter som f.eks. skylddelinger. Oppgitt areal oppdateres ikke når det f.eks. skjer delinger fra en matrikkelenhet.

232

Areal og forretningshistorikk på seksjonerte eiendommer: Dersom eiendommen er seksjonert vil eiendommens areal som oftest være registrert på hovedeiendommen og ikke på hver enkelt seksjon. Eiendomsrapporter for en spesifikk seksjon vil derfor som regel være oppført uten areal. Det samme gjelder historikk over forretninger.

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Ålesund kommune

Eierinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
1508 - Ålesund kommune	**201**	**489**	**0**	**0**

EIER/KONTAKTINSTANS

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Rolle	Status	Fødelsdato/Org.nr.	Navn	Adresse	Andel
				Hjemmelshaver		955193555	BORETTSLAGET O A DEVOLDSGATE 8 AL	c/o OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS, Postboks 6666 St. Olavs plass 0129 OSLO	1/1

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler

Ålesund kommune

Alle datasett (DOK)

Analyserapport

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
1508 - Ålesund kommune	**201**	**489**	**0**	**0**

Rapporten bygger på automatiserte geoanalyser mot et stort antall kartlag fra mange ulike kilder, og som sammen utgjør DOK = «det offentlige kartgrunnlaget». Lokale datasett og registreringer fra den enkelte kommunen er som regel ikke med i DOK og derfor heller ikke i rapporten, mens enkelte nasjonale datasett som per i dag ikke er med i DOK, er tatt med i rapporten likevel. Kartlagene er produsert i henhold til ulike nøyaktighetskrav, og blir oppdatert med ulik frekvens. Det gis derfor ingen garanti for at innholdet er oppdatert og korrekt til enhver tid. Vær oppmerksom på at begrepet 'Ikke registrert' i noen tilfeller betyr 'Ikke kartlagt'. I slike tilfeller kan tiltakshaver gis pålegg om kartlegging. Radon og geotekniske undersøkelser er eksempler på slike datasett. Kontakt geodataavdelingen dersom du er i tvil, vil vite mer om lokalt tilgjengelige data eller mener rapporten inneholder feil.

Berørte datasett (23)

- Temadata - Befolkningsstatistikk
- Temadata - Tettsted
- Temadata - Dreneringslinjer - Åpne stikkrenner
- Temadata - Dreneringslinjer - Tette stikkrenner
- Temadata - Forurensning - Bybrannen og bromerte flammehemmere
- Temadata - Fjernvarme
- Temadata - Geologi - Løsmasser
- Temadata - Geologi - Radon
- Temadata - Kulturminner - Bygninger, lokaliteter og sikringssoner
- Temadata - Kulturminner - Enkeltminner, kulturmiljøer, bransmitteområder og trehusmiljøer
- Temadata - Landbruk - ar5
- Landbruk - Skog, jordkvalitet og dyrkbar jord
- Temadata - Natur - Vassdrag
- Temadata - Natur - Forvaltningsinteresse
- Temadata - Plan - Grøntblått temakart 2016/2017
- Temadata - natur - Natytrtyper
- Temadata - Samfunnssikkerhet - Skredfare og aktsomhetsområder
- Temadata - Plan - Fortettingsstrategi - Temaplan 2017/2017
- Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo dekningsområde
- Temadata - Samfunnssikkerhet - Flom aktsomhet
- Temadata - Samfunnssikkerhet - Snøskred aktsomhet S2 uten skogeffekt
- Temadata - Samfunnssikkerhet - Snø aktsomhet S3
- Temadata - Samfunnssikkerhet - Steinsprang aktsomhet

Befolkning

Temadata - Tettsted

Link til kart



Tettsted

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Tettsted	1	x		4559.59m^2

Temadata - Befolkningsstatistikk

Link til kart



32 - 124 innbyggere (500 - 2 000 per km2)

313 - 624 innbyggere (5 000 - 10 000 per km2)

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
313 - 624 innbyggere (5 000 - 10 000 per km2)	1	x		4709.6m^2

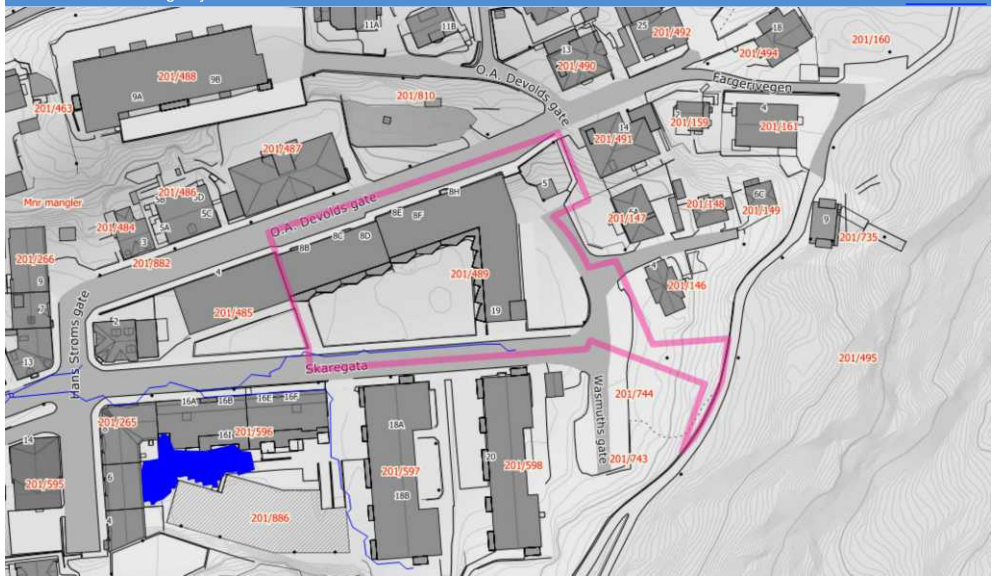
Tema uten treff:

1 - 6 innbyggere (<100 per km2)	7 - 31 innbyggere (100 - 500 per km2)	32 - 124 innbyggere (500 - 2 000 per km2)
125 - 312 innbyggere (2 000 - 5 000 per km2)	625 - 1249 innbyggere (10 000 - 20 000 per km2)	1250 eller flere innbyggere (> 20 000 per km2)

Dreneringslinjer

Temadata - Dreneringslinjer - Tette stikkrenner

Link til kart



Dreneringslinjer tette stikkrenner

Flomareal tette stikkrenner

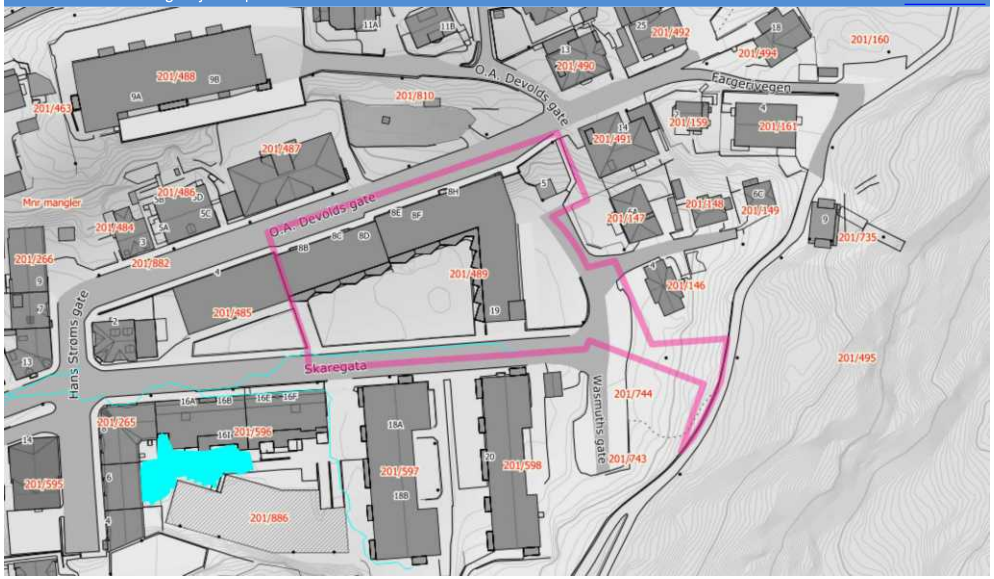
Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Dreneringslinjer tette stikkrenner	2	x		0m^2

Tema uten treff:

Flomareal tette stikkrenner

Temadata - Dreneringslinjer - Åpne stikkrenner

Link til kart



Dreneringslinjer åpne stikkrenner

Flomareal åpne stikkrenner

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Dreneringslinjer åpne stikkrenner	2	x		0m^2

Tema uten treff:

Flomareal åpne stikkrenner

Energi

Temadata - Fjernvarme — Link til kart



Fjernvarme konsesjonsområde

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Fjernvarme konsesjonsområde	1	x		4709.6m^2

Forurensning

Temadata - Forurensning - Bybrannen og bromerte flammehemmere — Link til kart



Mulig grunnforurensing fra bybrannen 1904

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Mulig grunnforurensing fra bybrannen 1904	1	x		4483.33m^2

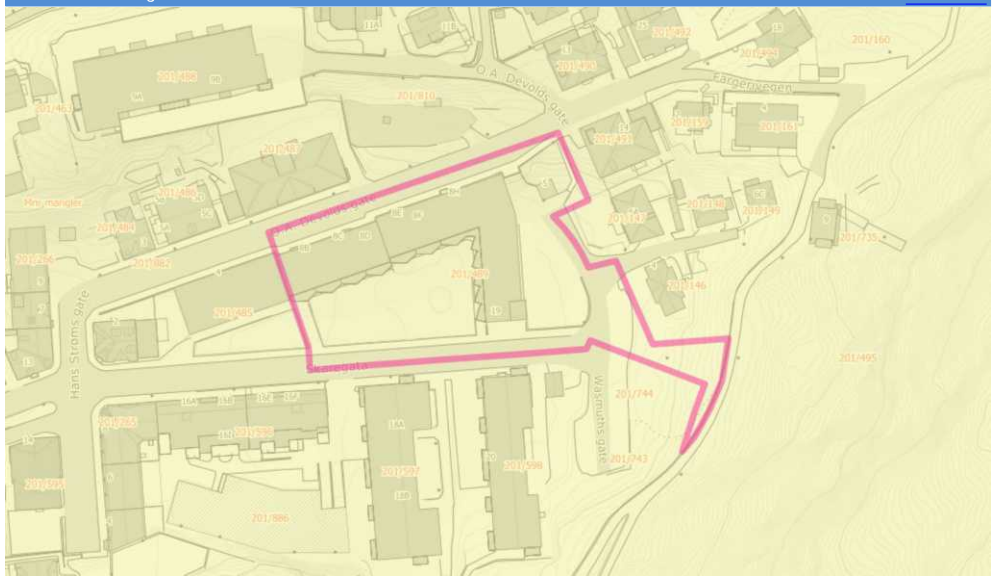
Tema uten treff:

Næring med potensiale for utslipp av bromerte flammehemmere

Geologi

Temadata - Geologi - Radon

Link til kart



Radon aktsomhet - Moderat til lav

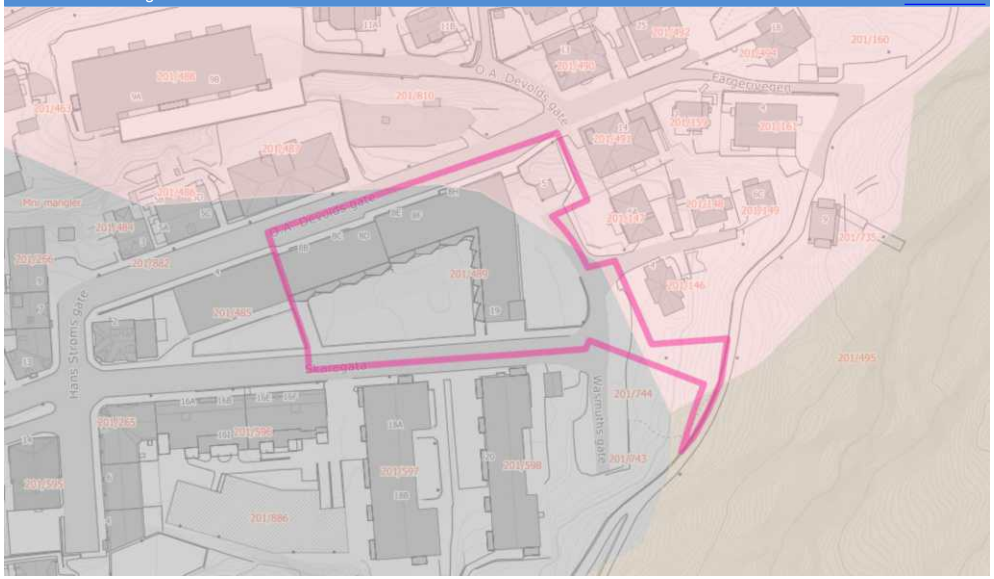
Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Radon aktsomhet - Moderat til lav	1	x		4709.6m^2

Tema uten treff:

Radon aktsomhet - Særlig høy	Radon aktsomhet - Høy	Radon aktsomhet - Usikker

Temadata - Geologi - Løsmasser

Link til kart



Løsmasser - Humusdekke/ tynt torvdekke over berggrunn

Løsmasser - Bart fjell / fjell med tynt torvdekke, uspesifisert

Løsmasser - Fyllmasse (antropogent materiale)

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Løsmasser - Humusdekke/ tynt torvdekke over berggrunn	1	x		48.66m^2
Løsmasser - Bart fjell / fjell med tynt torvdekke, uspesifisert	1	x		915.42m^2
Løsmasser - Fyllmasse (antropogent materiale)	1	x		3745.51m^2

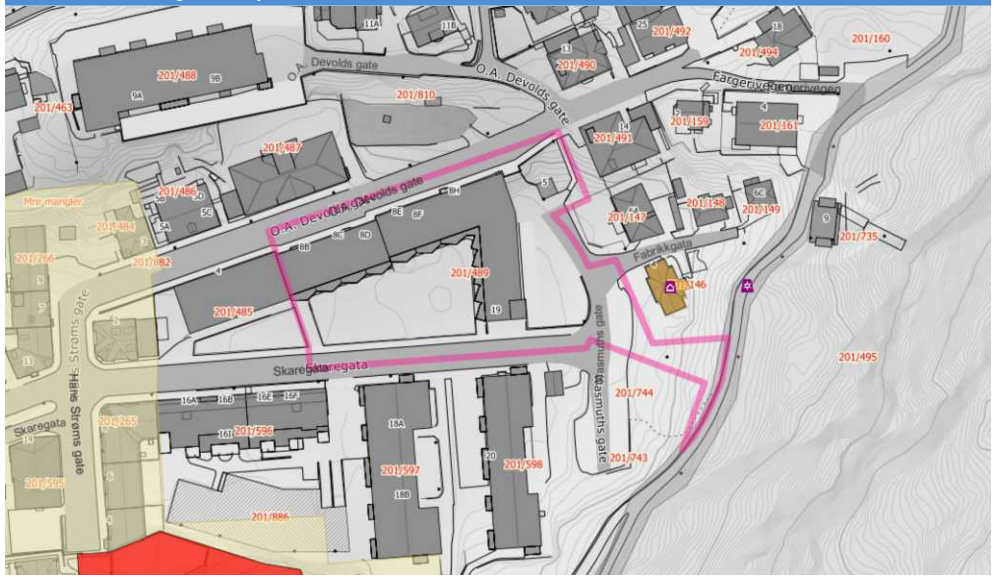
Tema uten treff:

Løsmasser - Morenemateriale, uspesifisert	Løsmasser - Tykk morene	Løsmasser - Tynn morene
Løsmasser - Randmorene	Løsmasser - Breelvavsetning	Løsmasser - Bresjø- / innsjøavsetning
Løsmasser - Hav- og fjordavsetning, tykt dekke	Løsmasser - Marin strandavsetning	Løsmasser - Hav- og fjordavsetning, strandavsetning, tynt dekke
Løsmasser - Elveavsetning	Løsmasser - Vindavsetning	Løsmasser - Forvitringsmateriale
Løsmasser - Skredmateriale	Løsmasser - Steinbreavsetning	Løsmasser - Torv og myr (organisk materiale)

Kulturminner

Temadata - Kulturminner - Enkeltminner, kulturmiljøer, brannsmitteområder og trehusmiljøer

Link til kart



Enkeltminner - Fredet

Enkeltminner - Verneverdig

Enkeltminner - Ikke fredet

Kulturmiljøer

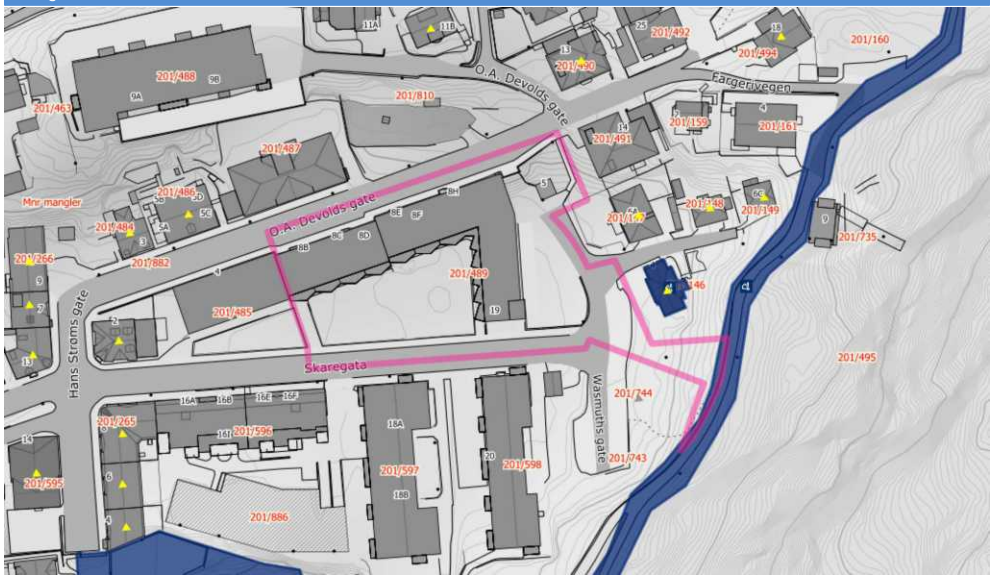
Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Enkeltminner - Ikke fredet	1	x		53.38m^2

Tema uten treff:

Enkeltminner - Fredet	Enkeltminner - Verneverdig	Enkeltminner - Listeført
Brannsmitteområder	Verneverdige tette trehusmiljøer	Kulturmiljøer

Temadata - Kulturminner - Bygninger, lokaliteter og sikringssoner

Link til kart



SEFRAK-bygg, ruin eller fjernet objekt

Annet SEFRAK-bygg

Lokalitet

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Lokalitet	1	x		53.38m^2

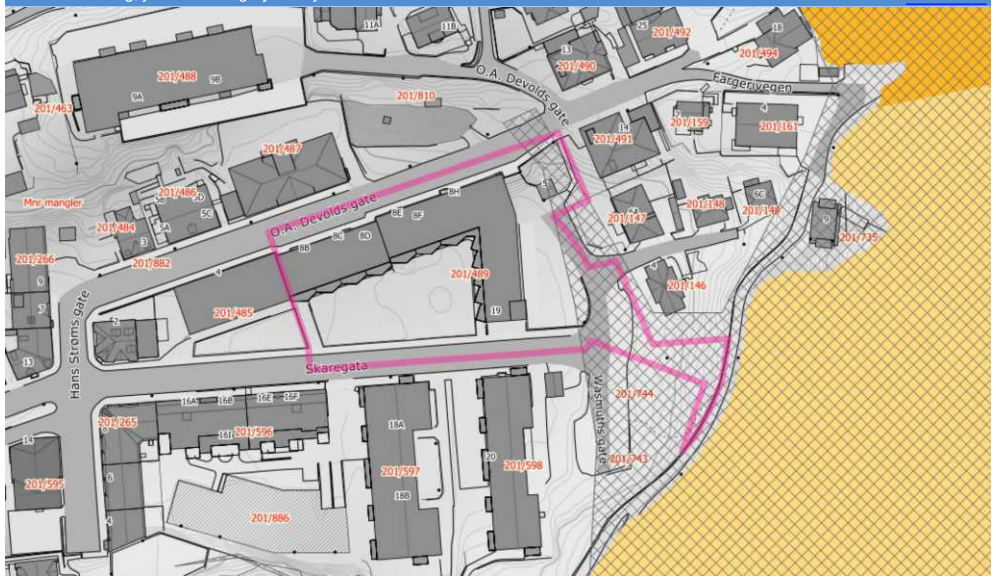
Tema uten treff:

SEFRAK-bygg, ruin eller fjernet objekt	Annet SEFRAK-bygg	SEFRAK-bygg, meldepliktig iht. Kulturminnelova §25
Fredete bygninger	Kulturminner - Sikringssoner	

Landbruk

Landbruk - Skog, jordkvalitet og dyrkbar jord

Link til kart



Vernskog | Blanding | Lauvdominert

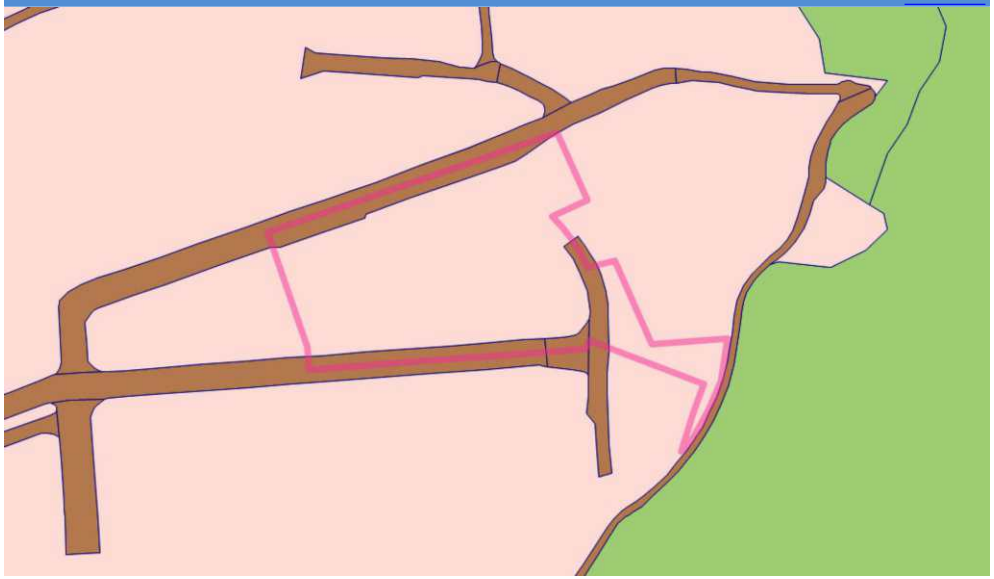
Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Vernskog	1	x		901m^2

Tema uten treff:

Dyrkbar jord	Dyrkbar jord - Endret etter 2008	Dyrkbar jord - Ikke endret
Svært god jordkvalitet	God jordkvalitet	Mindre god jordkvalitet
Grandominert	Furudominert	Barblanding
Blanding	Lauvdominert	Ikke tresatt
Ikke beregnet		

Temadata - Landbruk - ar5

Link til kart



Bebygd | Samferdsel | Skog

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Bebygd	1	x		3941.39m^2
Samferdsel	4	x		768.2m^2

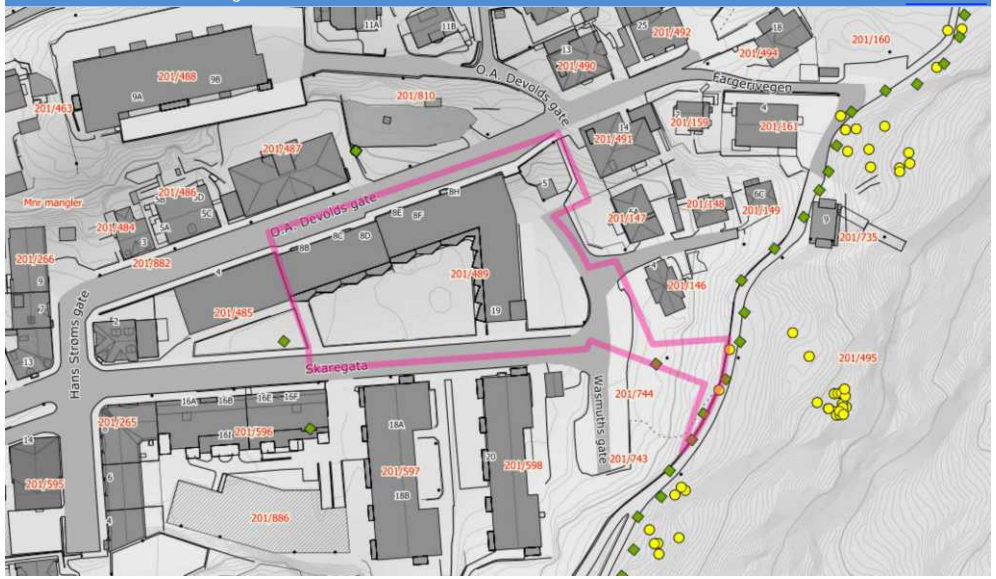
Tema uten treff:

Fulldyrka jord	Overflatedyrka jord	Innmarksbeite
Skog	Åpen fastmark	Myr
Snø/isbre	Vann	

Natur

Temadata - Natur - Forvaltningsinteresse

Link til kart



◆ Alle fremmede arter (punkt)

○ Trua arter (punkt)

● Alle arter av særlig stor forvaltningsinteresse (punkt)

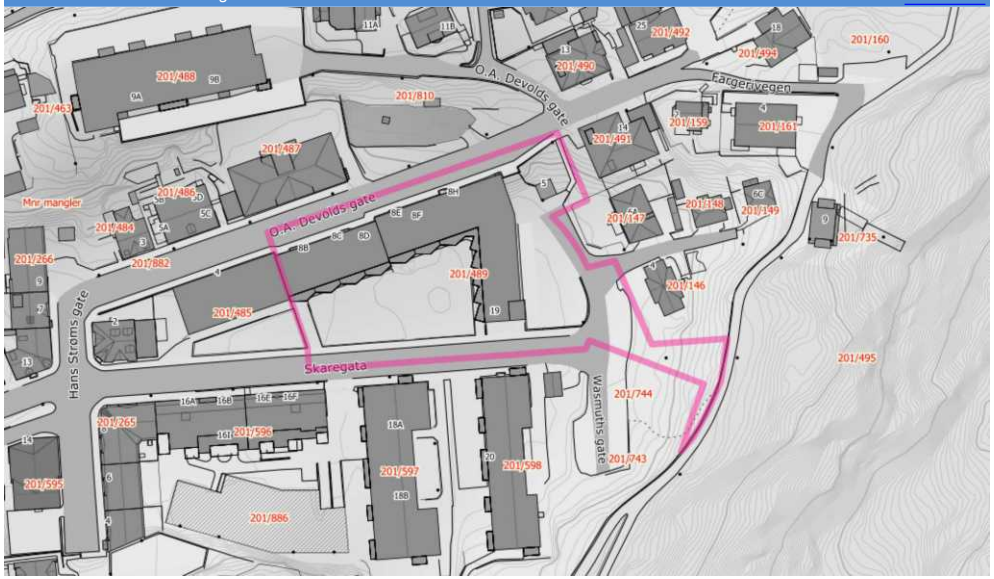
Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Alle fremmede arter (punkt)	4	x		

Tema uten treff:

Alle arter av stor forvaltningsinteresse (punkt)	Alle fremmede arter (flate)	Alle arter av stor forvaltningsinteresse (flate)
Ansvarsarter (punkt)	Trua arter (punkt)	Andre spesielt hensynskrevende arter (punkt)
Spesielle økologiske artsformer (punkt)	Prioriterte arter (punkt)	Fredete arter (punkt)
Alle arter av særlig stor forvaltningsinteresse (punkt)	Ansvarsarter (flate)	Trua arter (flate)
Andre spesielt hensynskrevende arter (flate)	Spesielle økologiske artsformer (flate)	Prioriterte arter (flate)
Fredete arter (flate)	Alle arter av særlig stor forvaltningsinteresse (flate)	

Temadata - Natur - Vassdrag

Link til kart



Vassdragsområde

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Vassdragsområde	1	x		4709.6m^2

Tema uten treff:

Verneplanområde for vassdrag

Temadata - natur - Natyrtyper

Link til kart



Kystlandskap

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Kystlandskap	2	x		4709.6m^2

Tema uten treff:

Naturtyper - Svært viktig og viktig	Naturtyper - Lokalt viktig	Naturtyper - Kystlynghei
Naturtyper - Kalklindeskog	Naturtyper - Kalksjø	Naturtyper - Hule eiker
Naturtyper - Slåttemyr	Naturtyper - Slåttemark	Innenlandslandskap
Marine landskap		

Plan

Temadata - Plan - Grønt/blått temakart 2016/2017

Link til kart



Leike- og rekreasjonsområder
Grøntkorridor
Nærturterreng
Turveg/turdrag
Markagrense i arealplanen

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Leike- og rekreasjonsområder	1	x		287.04m^2

Tema uten treff:

Grøntkorridor	Nærturterreng	Marka
Utfartsområder	Parkering for turområde	Kulturlandskap
Andre friluftsområder	Barnehage, skolegård, idrettsbane, gravsted	Badeplass
Turveg/turdrag	Gangveg	Markagrense i arealplanen
Viktige barnetråkkregistreringer i konflikt med vedtatt arealbruk	Friluftsinteresser i konflikt med vedtatt arealbruk	Naturvernområde
Utvalgt naturtype - slåttemark	Utvalgt naturtype - kystlynghei	Prioriterte naturtyper
Viktige områder vilt	Gyteområder	

Temadata - Plan - Fortettingsstrategi - Temaplan 2017/2017

Link til kart



Sone 1 - Urban fortetting

Sone 2 - Boligfortetting i randsonene

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Sone 1 - Urban fortetting	1	x		4594.85m^2
Sone 2 - Boligfortetting i randsonene	1	x		114.76m^2

Tema uten treff:

Sone 3 - Fortetting kollektivakse og bydels-/nærsenter	Sone 3 - Fortetting kollektivakse og bydels-/nærsenter	Bydels-/nærsenter

Samfunnssikkerhet

Temadata - Samfunnssikkerhet - Skredfare og aktsomhetsområder

Link til kart



Utsatt for 100-årsskred

Utsatt for 1000-årsskred

Utsatt for 5000-årsskred

Skred analyseområde

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Utsatt for 1000-årsskred	1	x		0.47m^2
Utsatt for 5000-årsskred	1	x		139.33m^2
Skred analyseområde	1	x		4709.6m^2

Tema uten treff:

Utsatt for 100-årsskred	Jord- og flomskred - Potensiell skredfare

Temadata - Samfunnssikkerhet - Flom aktsomhet

Link til kart



Grundig kartlagt med funn
(Flom aktsomhetsdekning)

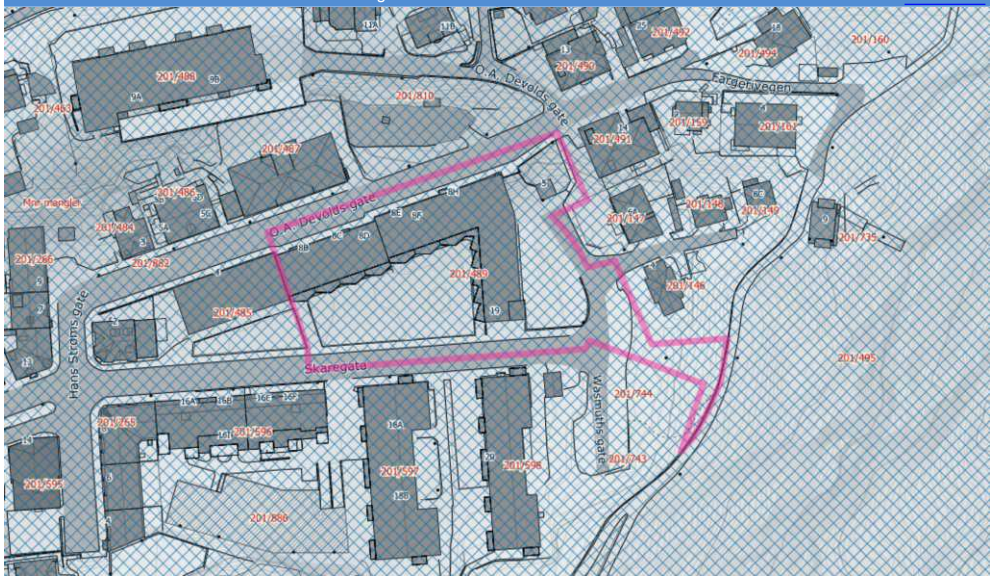
Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Grundig kartlagt med funn (Flom aktsomhetsdekning)	1	x		4709.6m^2

Tema uten treff:

Maksimal vannstandstigning <= 2,5 m	Maksimal vannstandstigning 2-3 m	Maksimal vannstandstigning 3-4 m
Maksimal vannstandstigning 4-5 m	Maksimal vannstandstigning 5-6 m	Maksimal vannstandstigning 6-7 m
Maksimal vannstandstigning 7-8 m	Flom aktsomhetsområde	Ikke kartlagt (Flom aktsomhetdekning)

Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo dekningsområde

Link til kart



Grundig kartlagt med funn

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Grundig kartlagt med funn	1	x		4709.6m^2

Tema uten treff:

Delvis kartlagt med funn	Ikke kartlagt	Ikke relevant
Ikke-systematisk kartlagt med funn	Innenfor jurisdiksjonsområde	Kartlagt uten funn
Utenfor jurisdiksjonsområde		

Temadata - Samfunnssikkerhet - Snø aktsomhet S3

Link til kart



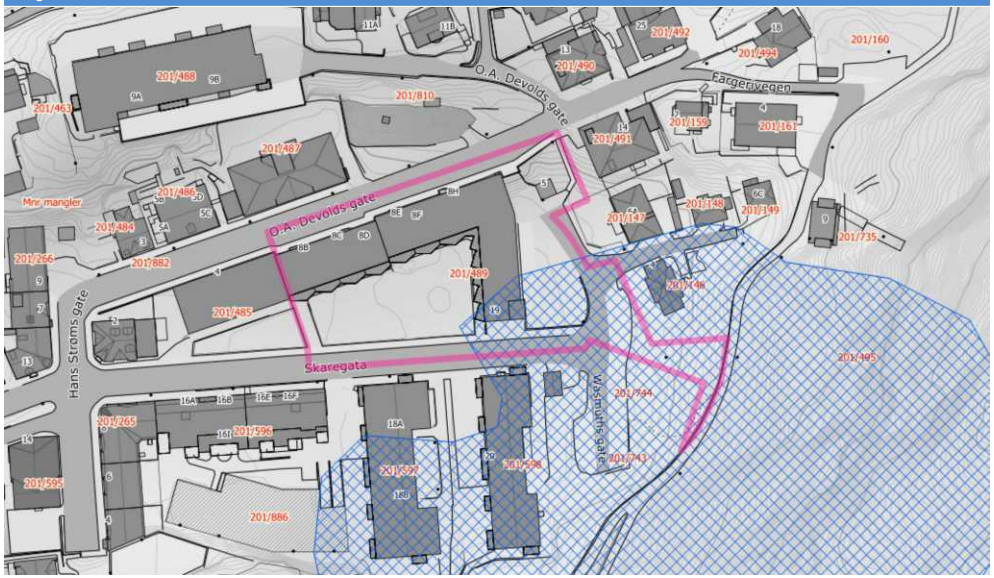
S3 Snøskred aktsomhetsområde

Skog med betydning for snøskredfare

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
S3 Snøskred aktsomhetsområde	1	x		3624.44m^2
Skog med betydning for snøskredfare	1	x		38.3m^2

Temadata - Samfunnssikkerhet - Snøskred aktsomhet S2 uten skogeffekt

Link til kart

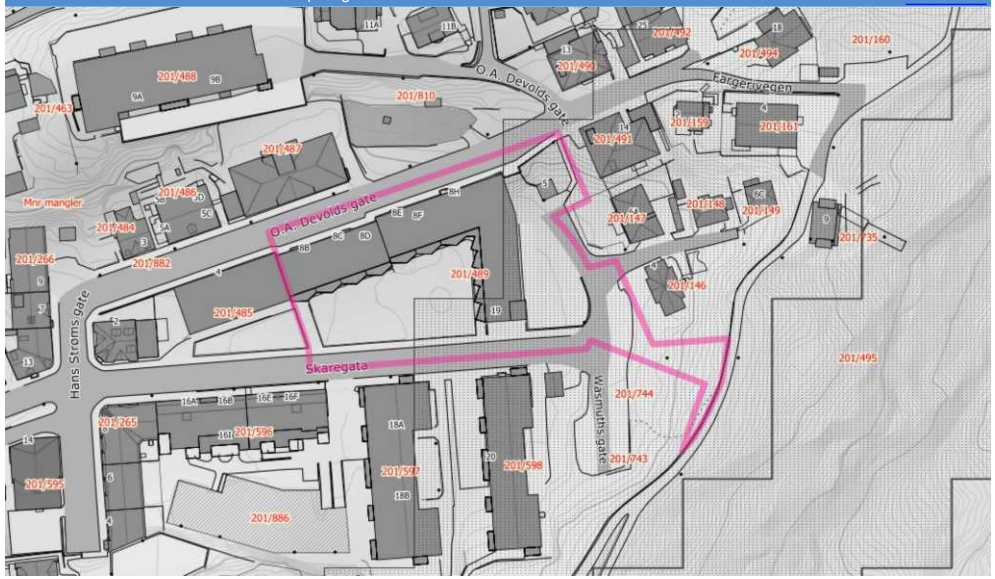


S2 Snøskred uten skogeffekt aktsomhetsområde

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
S2 Snøskred uten skogeffekt aktsomhetsområde	1	x		1266.68m^2

Temadata - Samfunnssikkerhet - Steinsprang aktsomhet

Link til kart



Steinsprang - Utløsningsområde

Steinsprang - Utløpsområde

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Steinsprang - Utløpsområde	1	x		2246.31m^2

Tema uten treff:

Steinsprang - Utløsningsområde

Eiendommer innenfor analyseområdet

Kommune	Gårdsnummer	Bruksnummer	Festenummer	Seksjonsnummer	Antall	Areal
1508	201	489	0	0	1	4709.60m^2

Bygninger innenfor analyseområdet

Byggtype	Antall	Areal
Stort frittliggende boligbygg på 5 etg el mer	1	1095.04m^2
Ukjent bygningstype	1	20.87m^2

Gjeldende arealformål i kommuneplaner/kommunedelplaner som berører analyseområdet

Formål	Status	Areal
Friområde	Nåværende	291.19m^2
Uteoppholdsareal	Nåværende	0.98m^2
Trase for teknisk infrastruktur	Nåværende	160.40m^2
Boligbebyggelse	Nåværende	4257.02m^2

Arealplaner innenfor analyseområdet

Plan id	Plannavn	Plantype	Status	Areal
2023006952	Ålesund sentrum - Brosundtunnel - detaljregulering	Detaljregulering	Planlegging igangsatt	2986.89m^2
1504446	Ålesund sentrum	Eldre reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan	4709.60m^2

Gjeldende reguleringsformål i reguleringsplaner som berører analyseområdet

Formål	Areal
Gate med fortau	1083.01m^2
Gangvei	45.42m^2
Kommunalteknisk virksomhet	113.65m^2
Blokkbebyggelse	2886.35m^2
Boliger	120.82m^2
Offentlig friområde	288.20m^2
Felles avkjørsel	172.16m^2

Datasett uten treff/status ukjent (31)

Temadata - Barnetråkk	Temadata - Energi
Temadata - Forurensning - Grunn	Temadata - Forurensning - Støy
Temadata - Friluftsliv	Temadata - Geologi - Bergrettigheter, marin grense, grunnvann, grus-, pukk-, og mineralressurser
Temadata - Kyst og fiskeri	Temadata - Landbruk - Reindrift
Temadata - Natur - Villreinområder, naturvernområder, foreslåtte naturvernområder, artsdata og kulturlandskap	Temadata-natur-Nedbørfelt
Temadata-natur-Inngrepsfrie Naturområder	Temadata - Plan
Temadata - Plan - Kulturminner - Temaplan 2016/2017	Temadata - Samferdsel
Temadata - Samfunnssikkerhet - Flomsoner	Temadata - Samfunnssikkerhet - Flomsoner Åknes
Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2024 - Middelhøyvann	Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2024 - Øvre estimat
Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2024 - 20-års stormflo	Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2024 - 200-års stormflo
Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2024 - 1000-års stormflo	Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2100 - Middelhøyvann
Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2100 - Øvre estimat	Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2100 - 200-års stormflo
Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2100 - 1000-års stormflo	Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2150 - Middelhøyvann
Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2150 - Øvre estimat	Temadata - Samfunnssikkerhet - Forsvaret
Temadata - Samfunnssikkerhet - Skredhendelser og kvikkleire	Temadata - Samfunnssikkerhet - Snøskred aktsomhet S2 med skogeffekt
Temadata - Tilgjengelighet	

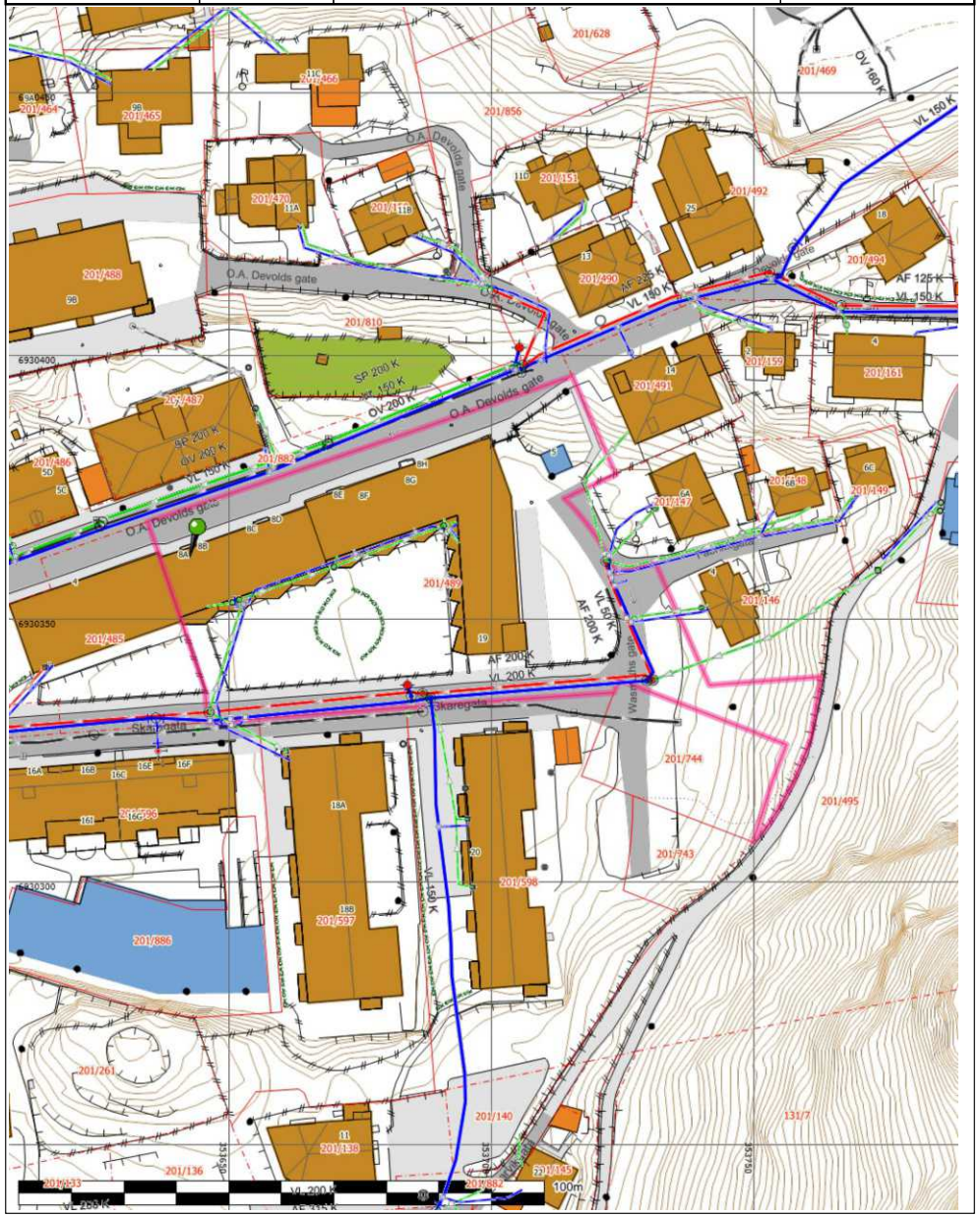
Du mangler tilgang til ett eller flere datasett. Disse datasettene er dermed utelatt fra analysen og vil kreve en manuell kontroll.

Ålesund kommune

Ledningskart

Eiendom:	Gnr: 201	Bnr: 489	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	O.A. Devolds gate 8A 6002 ÅLESUND, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Kommunalveg gatenavn.
- Mast
- Flaggstang
- Gjerde
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Vegdekkekant
- Udefinerte bygg
- Næring og carport
- Gang- og sykkelveg
- Trapp
- Høydekurve 1m Ålesund
- Privatveg gatenavn.
- Grenselinje nøyaktig måling
- Hekk
- Loddrett mur
- Mønelinje
- Taksprang
- Takkant Annen Bygning
- Sti
- Bolig
- Hydrant
- Veg
- Skrå forstøtningsmur
- Eiendomsteig
- Gatelys (belysningspunkt)
- Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet
- Frittstående mur
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Annet vegareal avgrensning
- Takoverbygg
- Garasje, carport og uthus
- Kumlokk
- Parkeringsområde
- Forsenkningskurve Ålesund
- Lekeplass

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

- Euopa-Riksveg
- Fylkesveg
- Kommunal veg
- Privat veg
- Offentlig gang og sykkelveg
- Kommunal gang og sykkelveg
- Privat gang og sykkelveg
- Traktoveg midtlinje

Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata

- A VAPåskrift (1:1.000)
- Hydrant
- Kum
- Pumpestasjon
- Renseanlegg
- Sandfangskum
- Slamavskiller
- Slamavskiller
- Sluk
- Sluk
- AvløpFelles
- Drensledning
- Overvannsledning
- Spillvannsledning
- Trekkrør
- Vannledning
- Datakabel
- Gassledning

Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.
Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.
Ved prosjektering/opparbeiding av nye ledningsanlegg som skal tilknyttes eksisterende kommunalt ledningsanlegg må prosjektansvarlig/byggherre selv foreta nødvendig kvalitetskontroll i forhold til gitte ledningsdata fra ledningskartverket i kommunen.

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

B Barnehage	**N** Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	**PF** Plasskrevende varer
O Deponi	**P** Parkering
G Gravsted	**O** Omsorgssenter
H Sykehus	**S** Skole
K Kontor	**T** Terminal
F Forretning	

Ålesund kommune

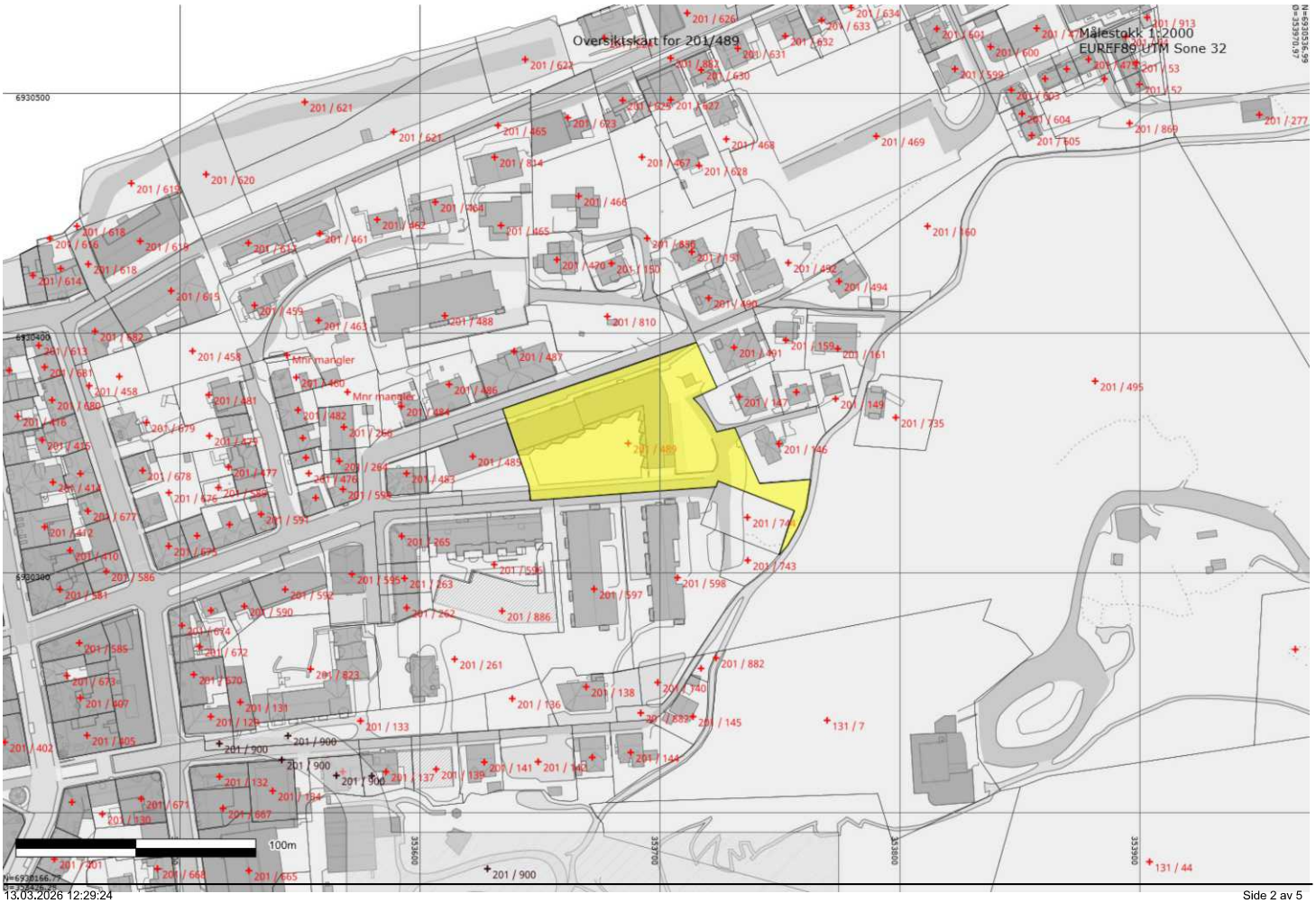
Matrikkelkart

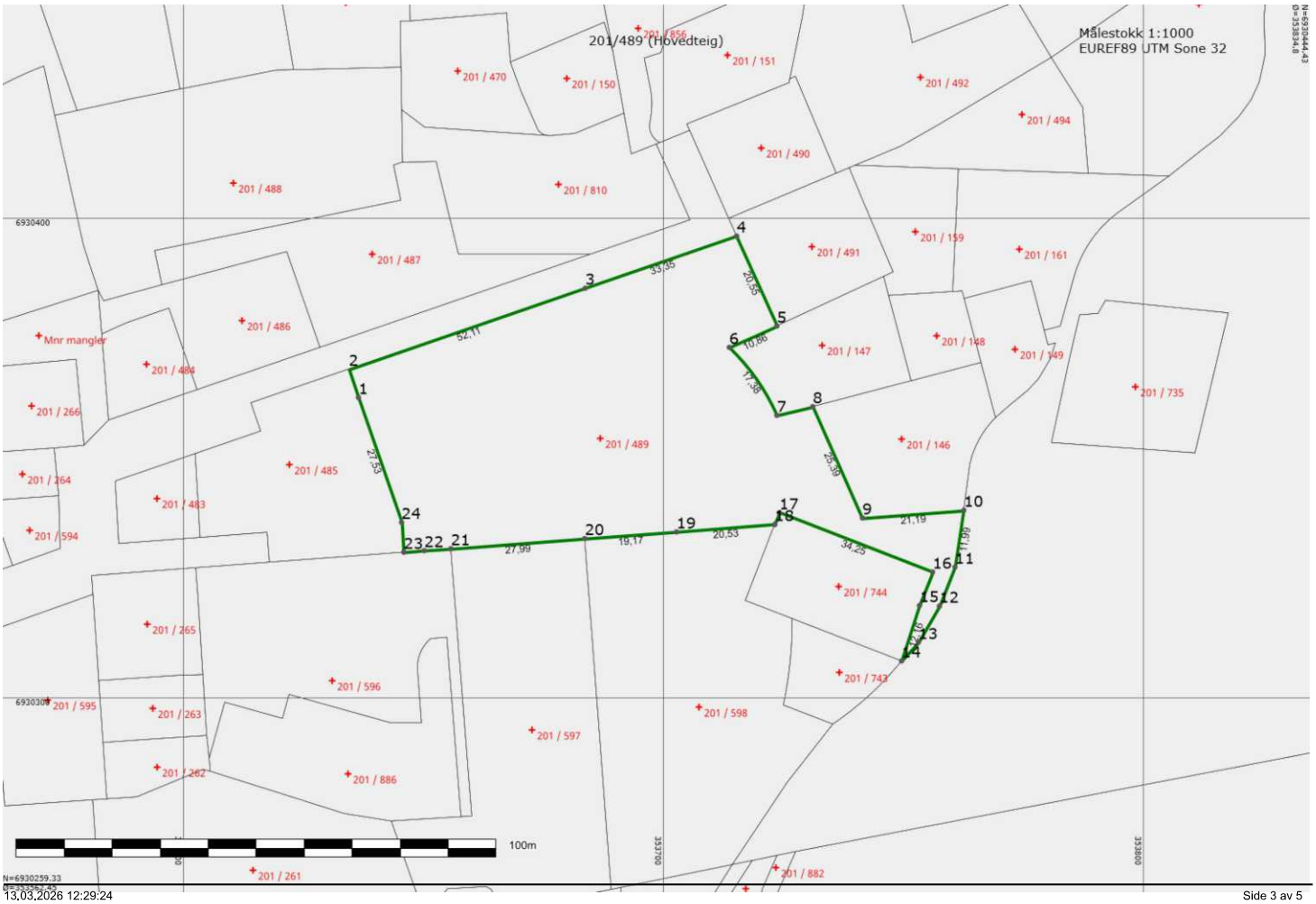
MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
1508 - Ålesund kommune	**201**	**489**	**0**	**0**

Orientering om matrikkelkart

Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Matrikkelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpelinjer. Fargene på grensene i kartet forteller hvilken nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfra blir de gradvis mer unøyaktige mot rød, som er skissenøyaktighet.

248





249

Areal og koordinater

Areal: 4709,60 Arealmerknad:

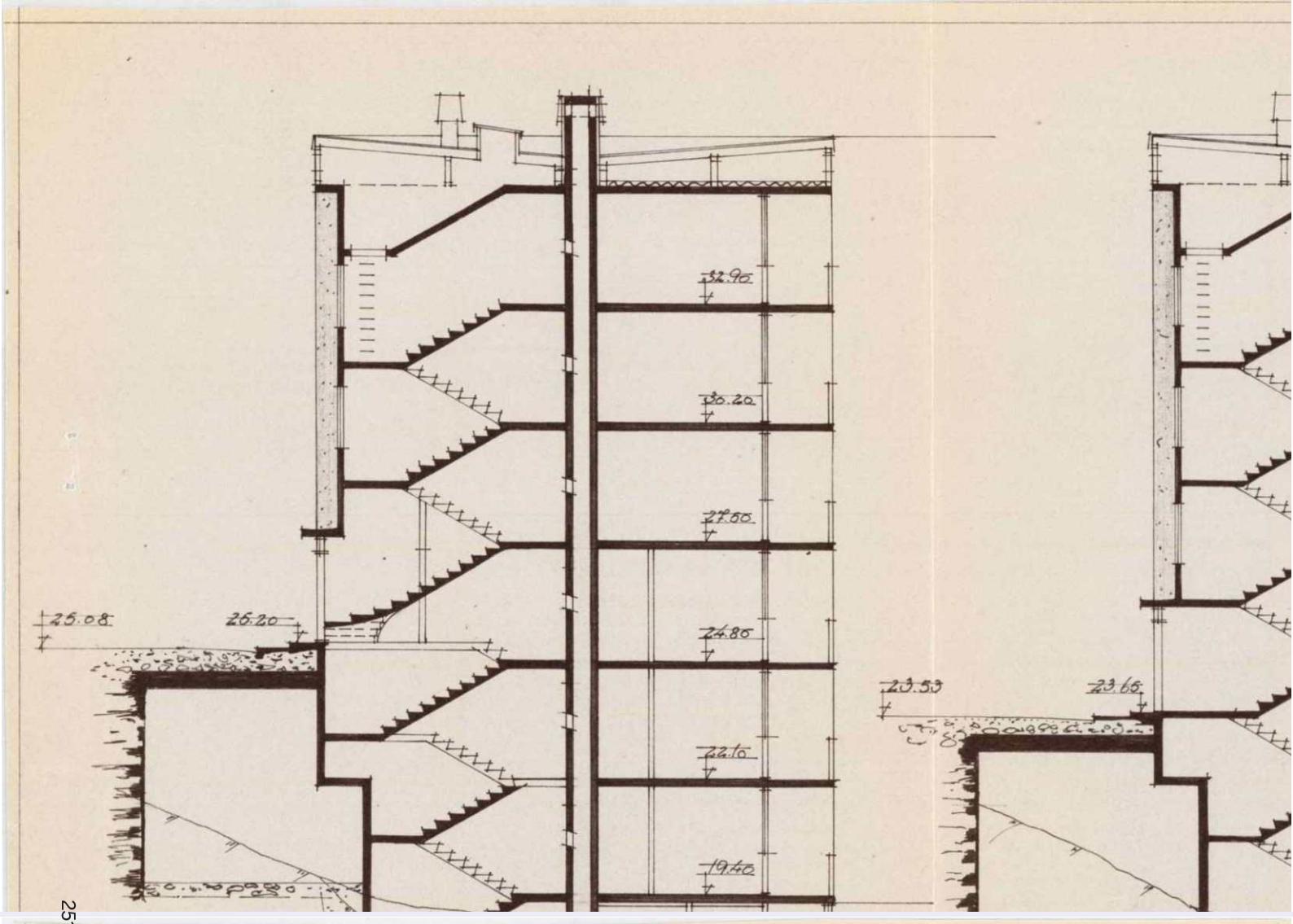
Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6930353,96 Øst: 353686,97

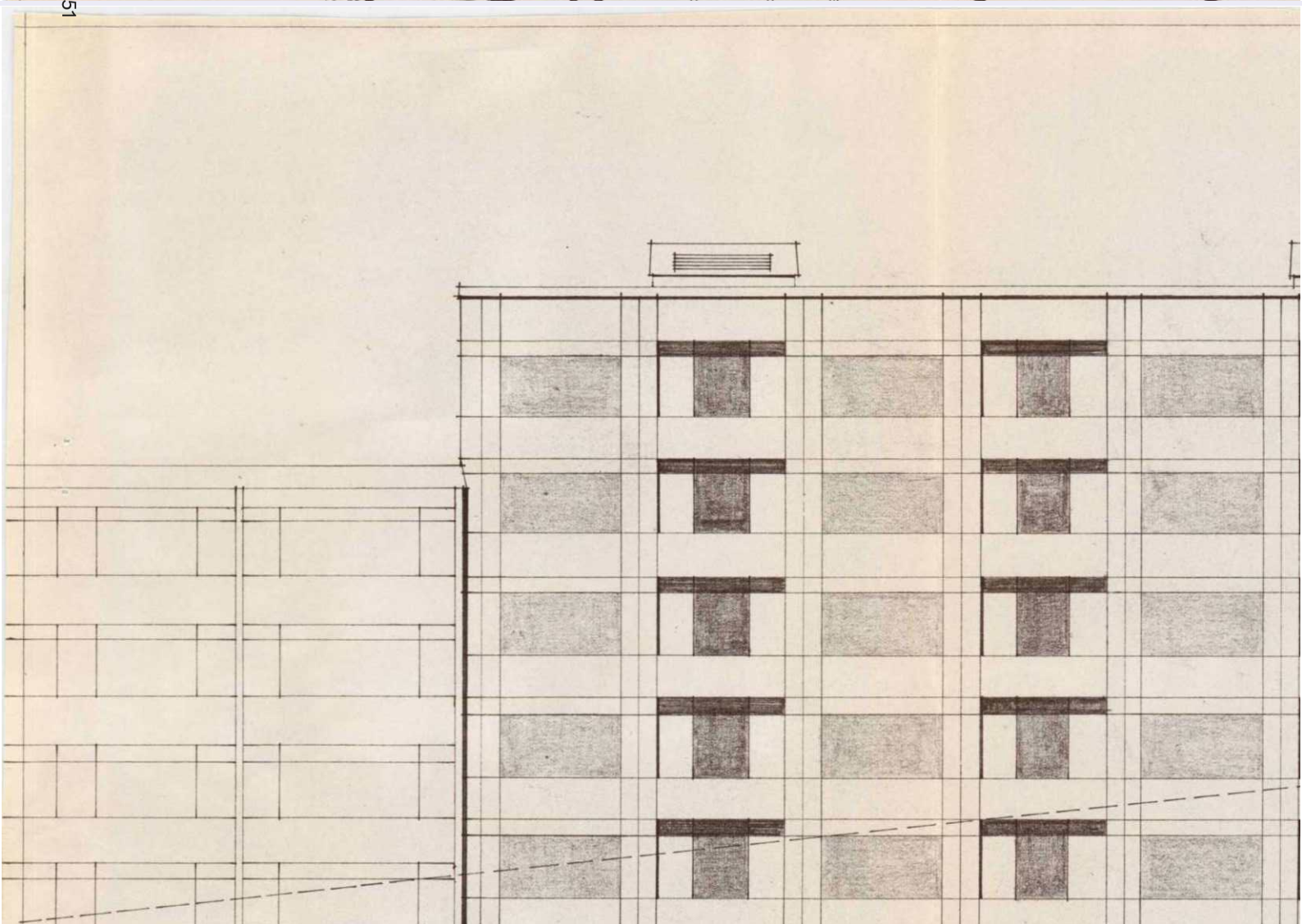
Ytre avgrensning

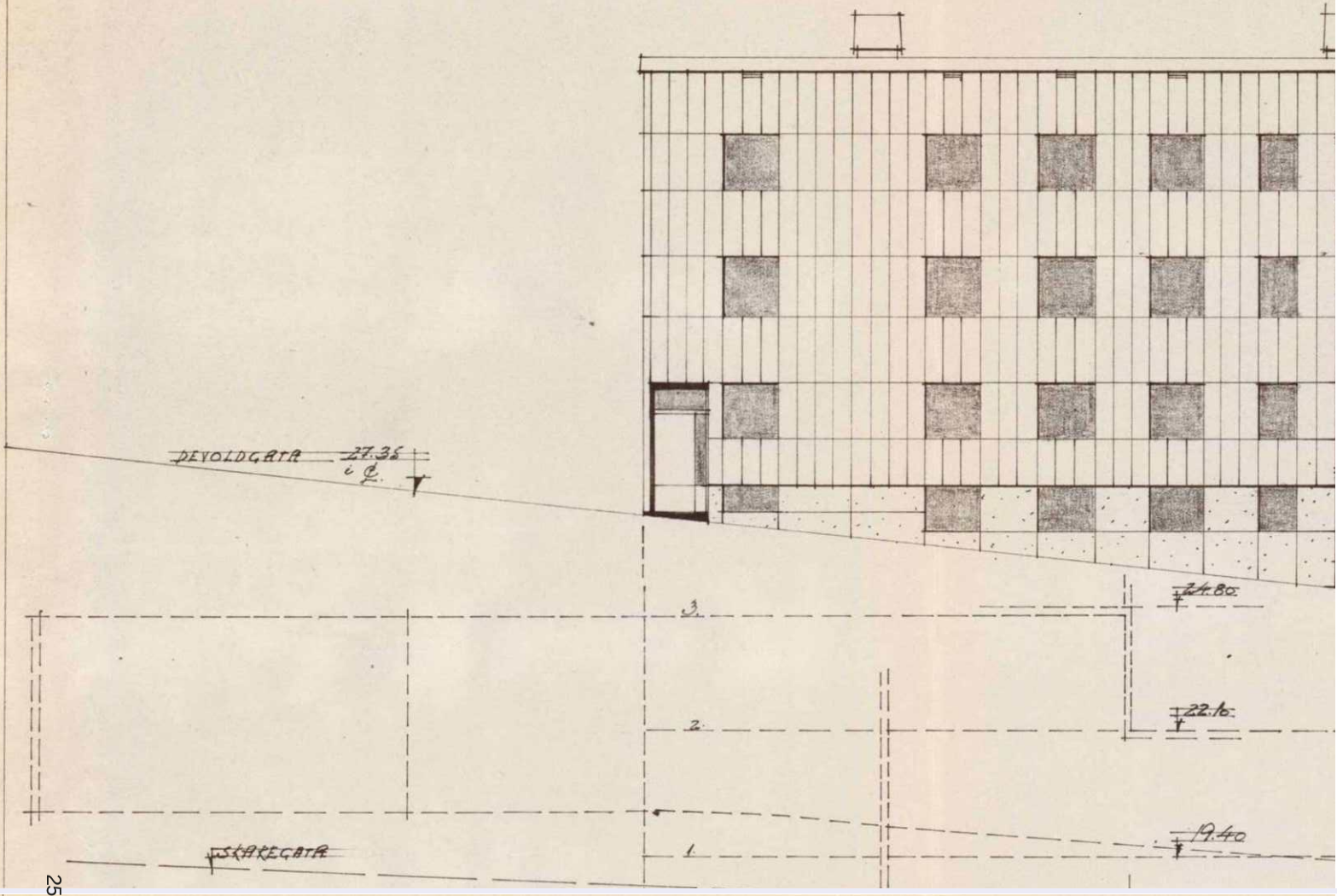
Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6930362,52	353636,57	Ikke spesifisert	Umerket	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	
			6,25	Ikke hjelpelinje		10	
2	6930368,43	353634,54	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			52,11	Ikke hjelpelinje		14	
3	6930385,32	353683,84	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	14	
			33,35	Ikke hjelpelinje		14	
4	6930396,18	353715,37	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	14	
			20,55	Ikke hjelpelinje		14	
5	6930377,42	353723,75	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	14	
			10,86	Ikke hjelpelinje		14	
6	6930372,97	353713,84	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	14	45,25
			17,38	Ikke hjelpelinje		14	
7	6930358,81	353723,74	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	14	
			7,71	Ikke hjelpelinje		14	
8	6930360,61	353731,24	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	14	
			25,39	Ikke hjelpelinje		14	
9	6930337,42	353741,58	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	14	
			21,19	Ikke hjelpelinje		14	
10	6930339,01	353762,71	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	14	
			11,99	Ikke hjelpelinje		14	
11	6930327,16	353760,86	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	14	
			8,76	Ikke hjelpelinje		14	
12	6930319,02	353757,62	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	14	
			8,73	Ikke hjelpelinje		14	
13	6930311,47	353753,24	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	14	
			5,23	Ikke hjelpelinje		14	
14	6930307,58	353749,74	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	14	

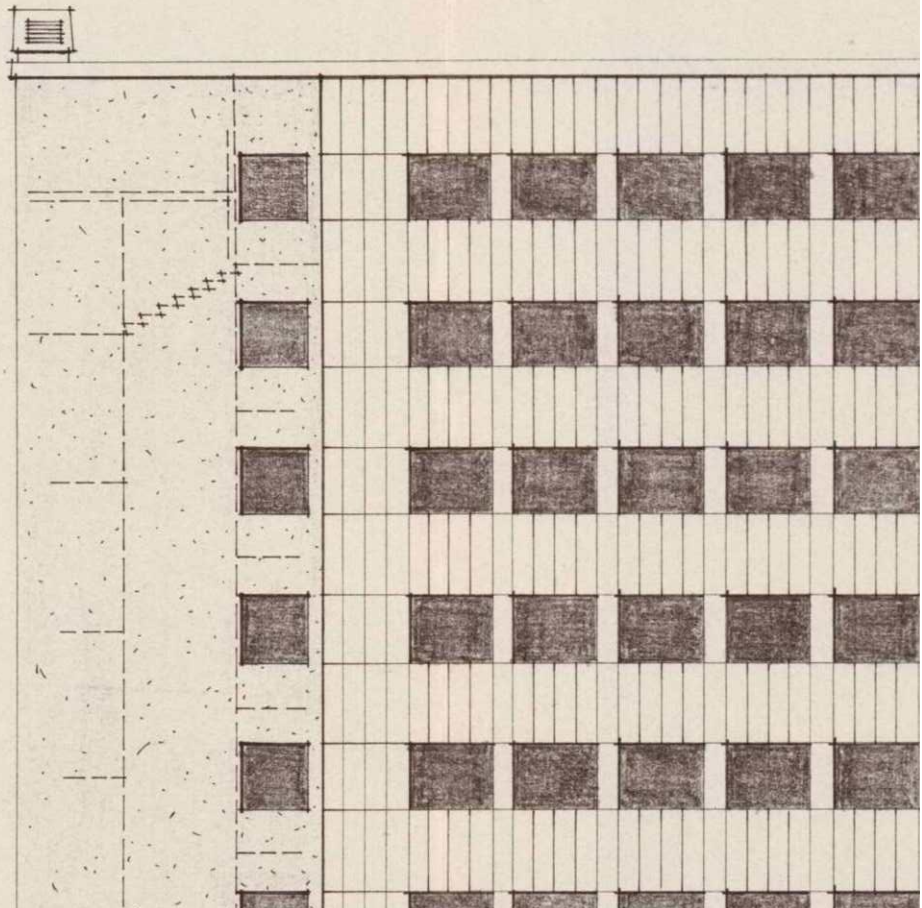
			12,16	Ikke hjelpelinje		14	
15	6930319,15	353753,48	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	14	
			7,50	Ikke hjelpelinje		14	
16	6930326,14	353756,19	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	14	
			34,25	Ikke hjelpelinje		14	
17	6930338,50	353724,25	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	14	
			2,63	Ikke hjelpelinje		14	
18	6930336,04	353723,31	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	14	
			20,53	Ikke hjelpelinje		14	
19	6930334,49	353702,84	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	14	
			19,17	Ikke hjelpelinje		14	
20	6930333,11	353683,72	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	14	
			27,99	Ikke hjelpelinje		14	
21	6930331,01	353655,81	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	14	
			5,57	Ikke hjelpelinje		14	
22	6930330,59	353650,26	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	9	
			4,26	Ikke hjelpelinje		10	
23	6930330,26	353646,01	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			6,25	Ikke hjelpelinje		10	
24	6930336,49	353645,54	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			27,53	Ikke hjelpelinje		10	

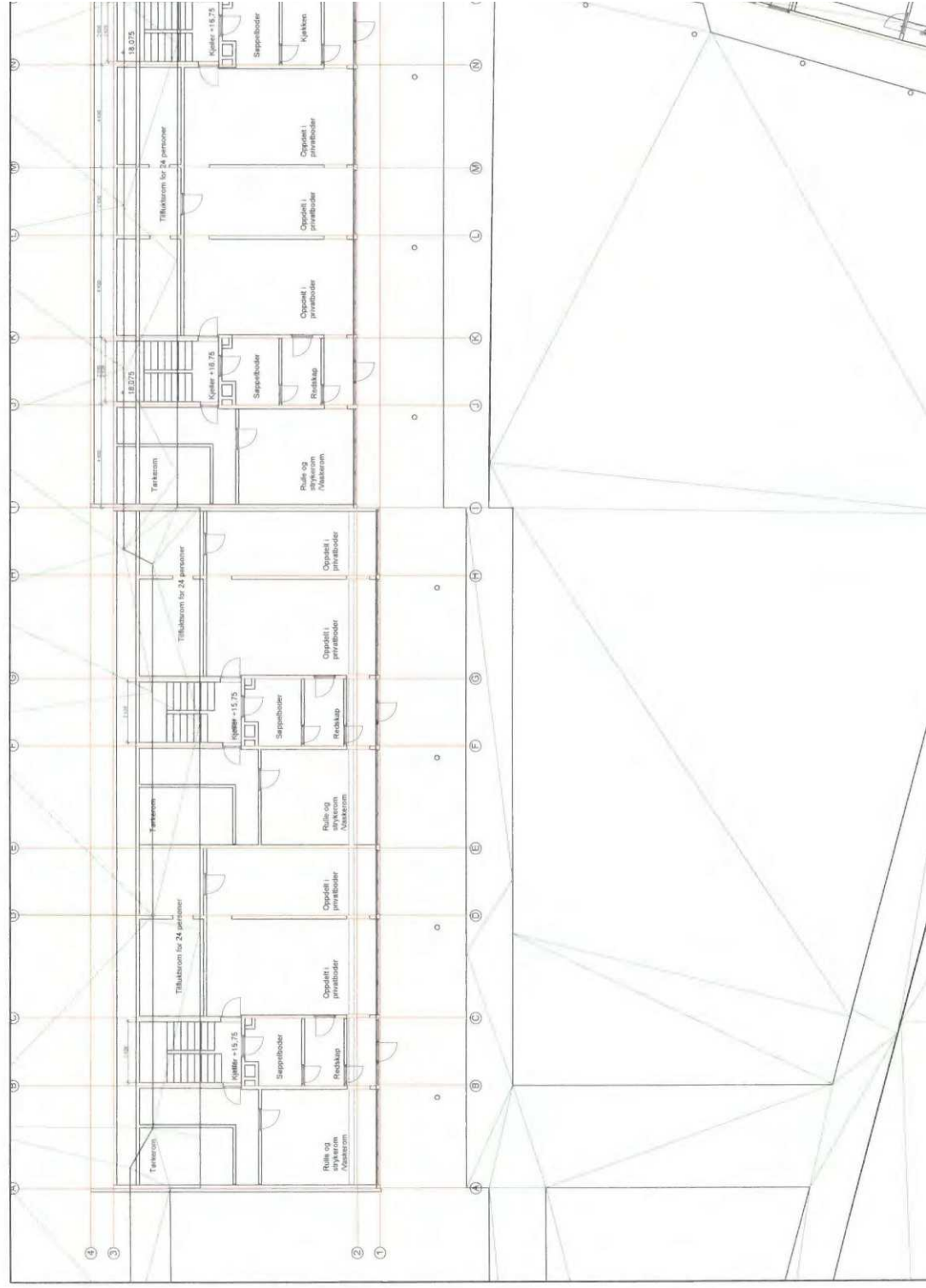


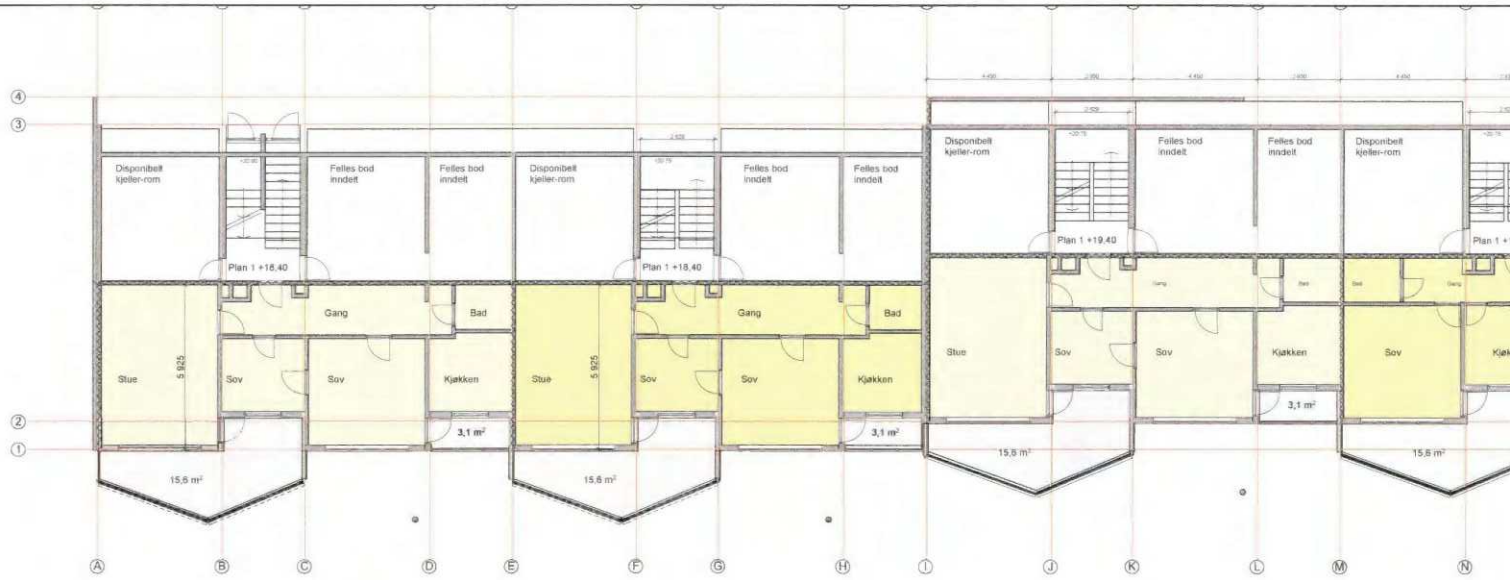

32.90
30.20
27.50
24.80
22.10
19.40
25.08
26.20
23.53
23.66

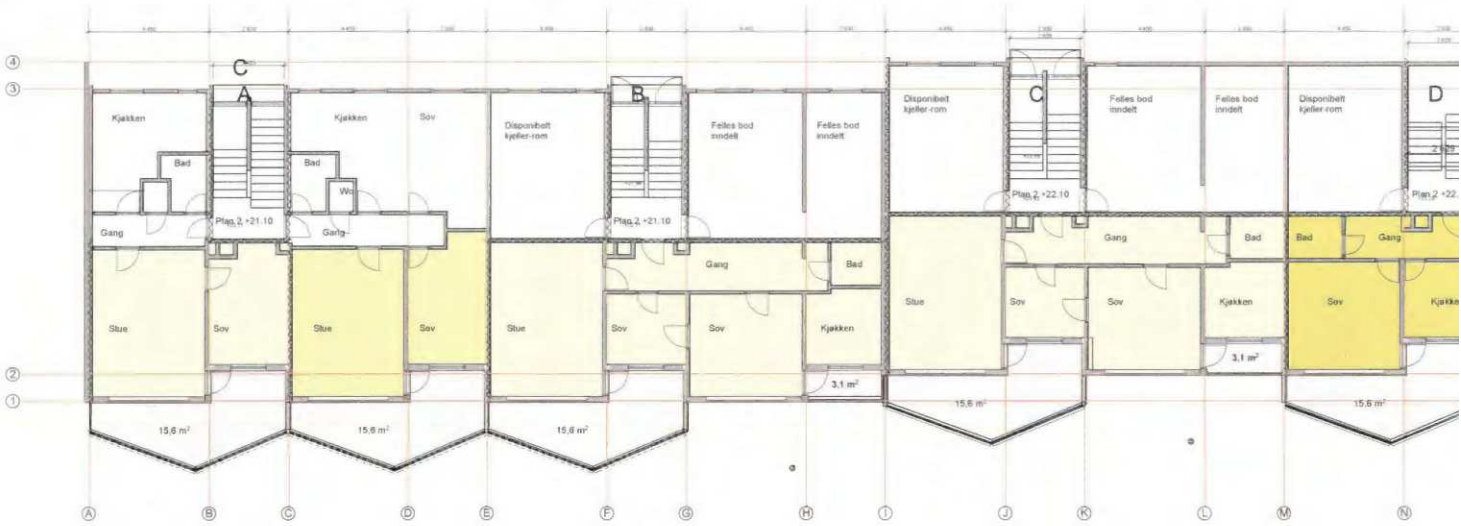



DEVOLOGATA 27.35
i Q.
24.80
22.10
19.40
3
2
1
SKAREGATA




Tilluftsrom for 24 personer
Oppdelt i privatboder
Kjeller +15.75
Kjeller +16.75
Kjeller +18.75
Sepptboder
Redskap
Kjøkken
Tørkerom
Rulle og stativrom /Maskinrom
18.075

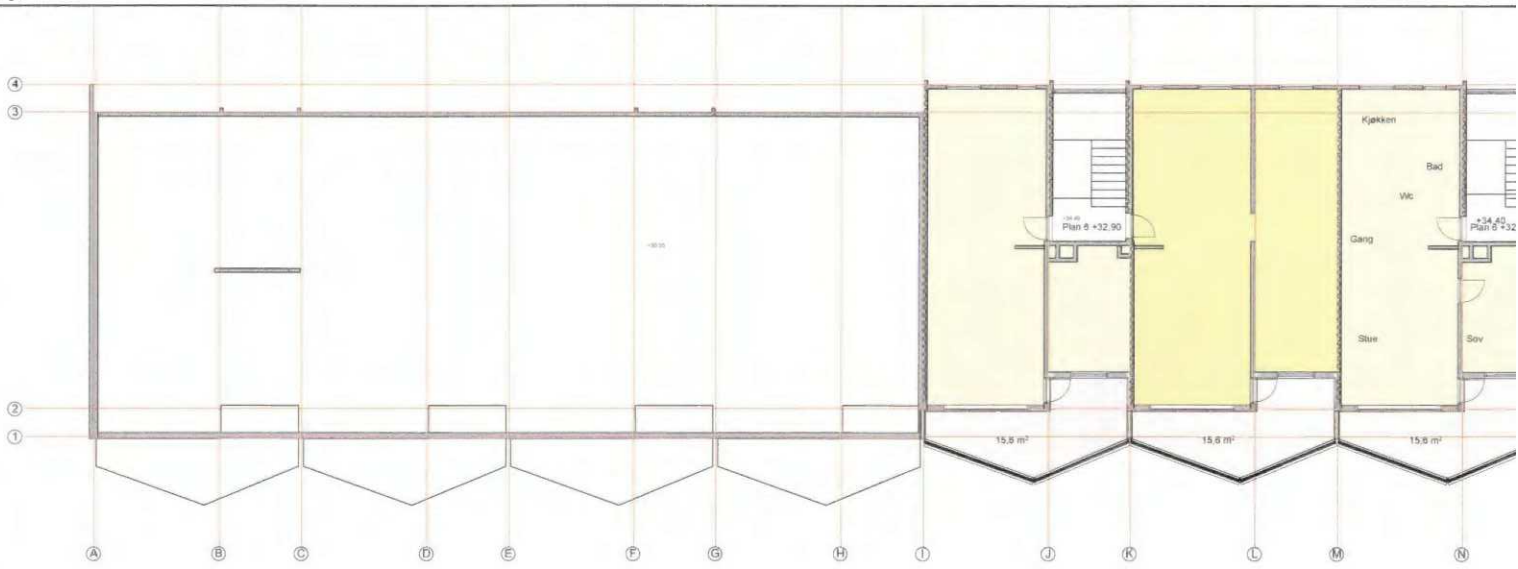

Disponibelt kjeller-rom
Felles bod inndelt
Felles bod inndelt
Disponibelt kjeller-rom
Felles bod inndelt
Felles bod inndelt
Disponibelt kjeller-rom
Felles bod inndelt
Felles bod inndelt
Disponibelt kjeller-rom
Plan 1 +18,40
Plan 1 +18,40
Plan 1 +19,40
Gang
Bad
Gang
Bad
Stue
Sov
Sov
Kjøkken
Stue
Sov
Sov
Kjøkken
Stue
Sov
Sov
Kjøkken
Sov
5.925
5.925
3,1 m²
3,1 m²
3,1 m²
15,6 m²
15,6 m²
15,6 m²
15,6 m²
A
B
C
D
E
F
G
H
I
J
K
L
M
N
1
2
3
4

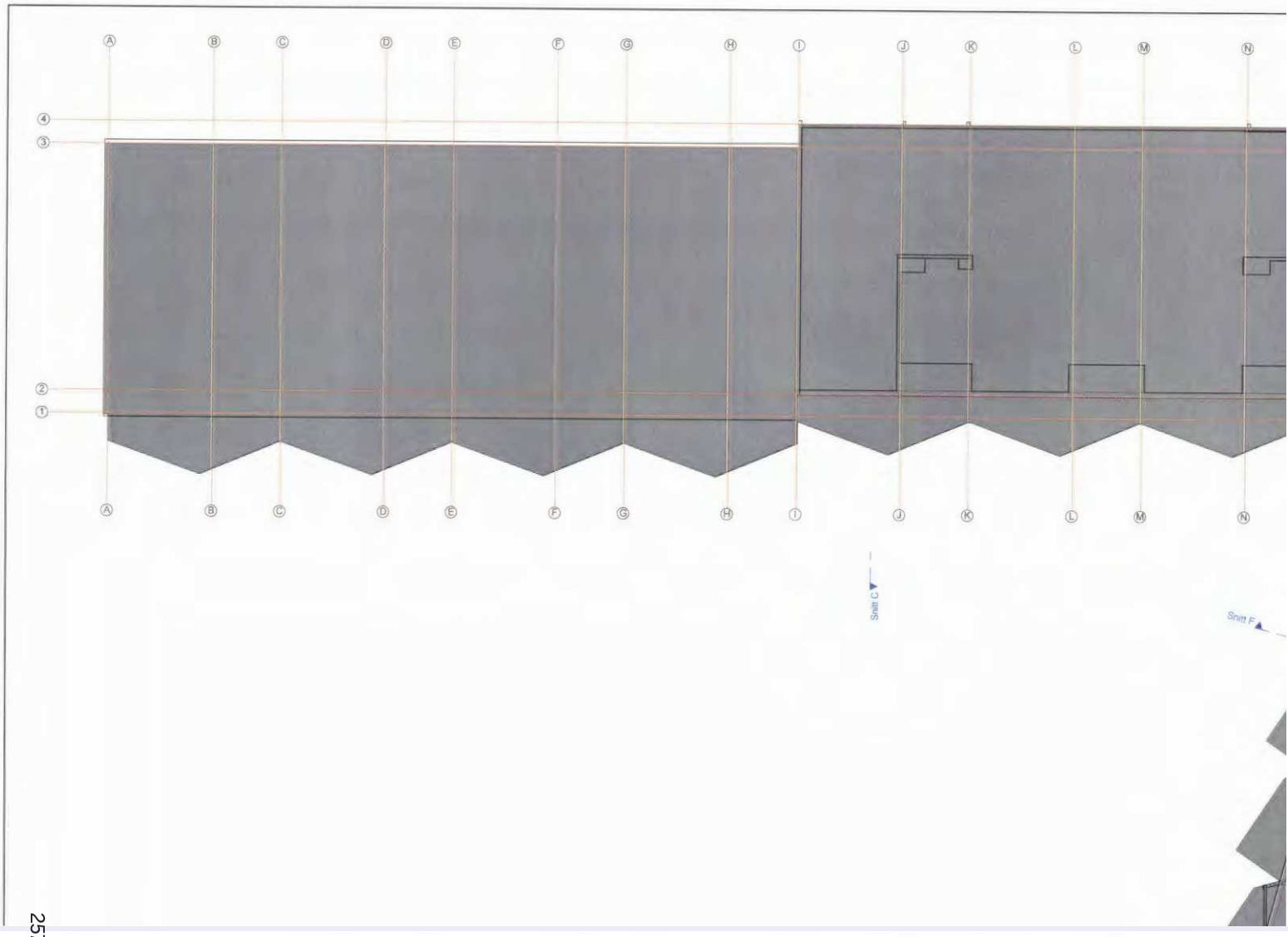

C
A
B
C
D
Kjøkken
Bad
Gang
Plan 2 +21.10
Kjøkken
Bad
W
Gang
Plan 2 +21.10
Sov
Disponibelt kjeller-rom
Felles bod inndelt
Felles bod inndelt
Plan 2 +22.10
Gang
Bad
Bad
Gang
Stue
Sov
Stue
Sov
Stue
Sov
Sov
Kjøkken
Stue
Sov
Sov
Kjøkken
Sov
3,1 m²
3,1 m²
15,6 m²
15,6 m²
15,6 m²
15,6 m²
A
B
C
D
E
F
G
H
I
J
K
L
M
N
1
2
3
4


Sov
Kjøkken
Bad
Wc
Stue
Gang
15.6 m²
11 700

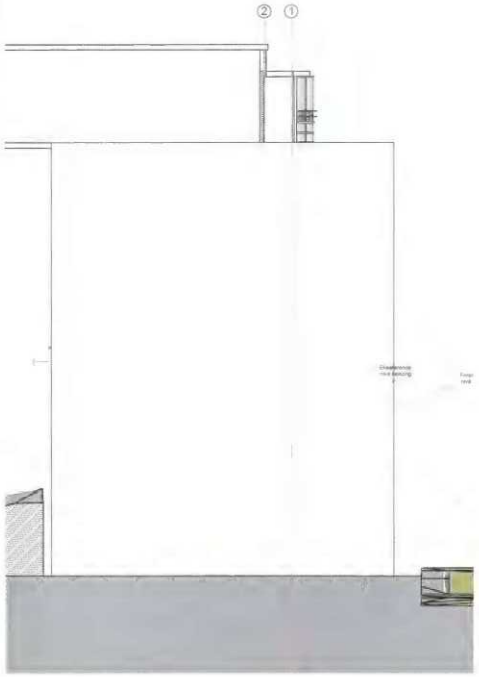

Sov
Kjøkken
Bad
Wc
Stue
Gang
15.6 m²


Kjøkken
Sov
Bad
Wc
Gang
Stue
Plan 5 +29,20
Plan 5 +30,20
15,6 m²
3.850
3.350
2.400
1.000


Kjøkken
Bad
Wc
Gang
Stue
Sov
Plan 6 +32,90
15,6 m²


A B C D E F G H I J K L M N
4
3
2
1
Snitt C
Snitt F


4 3 2 1
2
+36,57
Tak
+35,57
7 Etasje
+32,90
6 Etasje
+30,20
5 Etasje
+27,50
4 Etasje
+24,80
3 Etasje
+22,10
2 Etasje
+19,40
1 Etasje
14 470
2 700
Trapperom
Ingen økning i balkongdybde

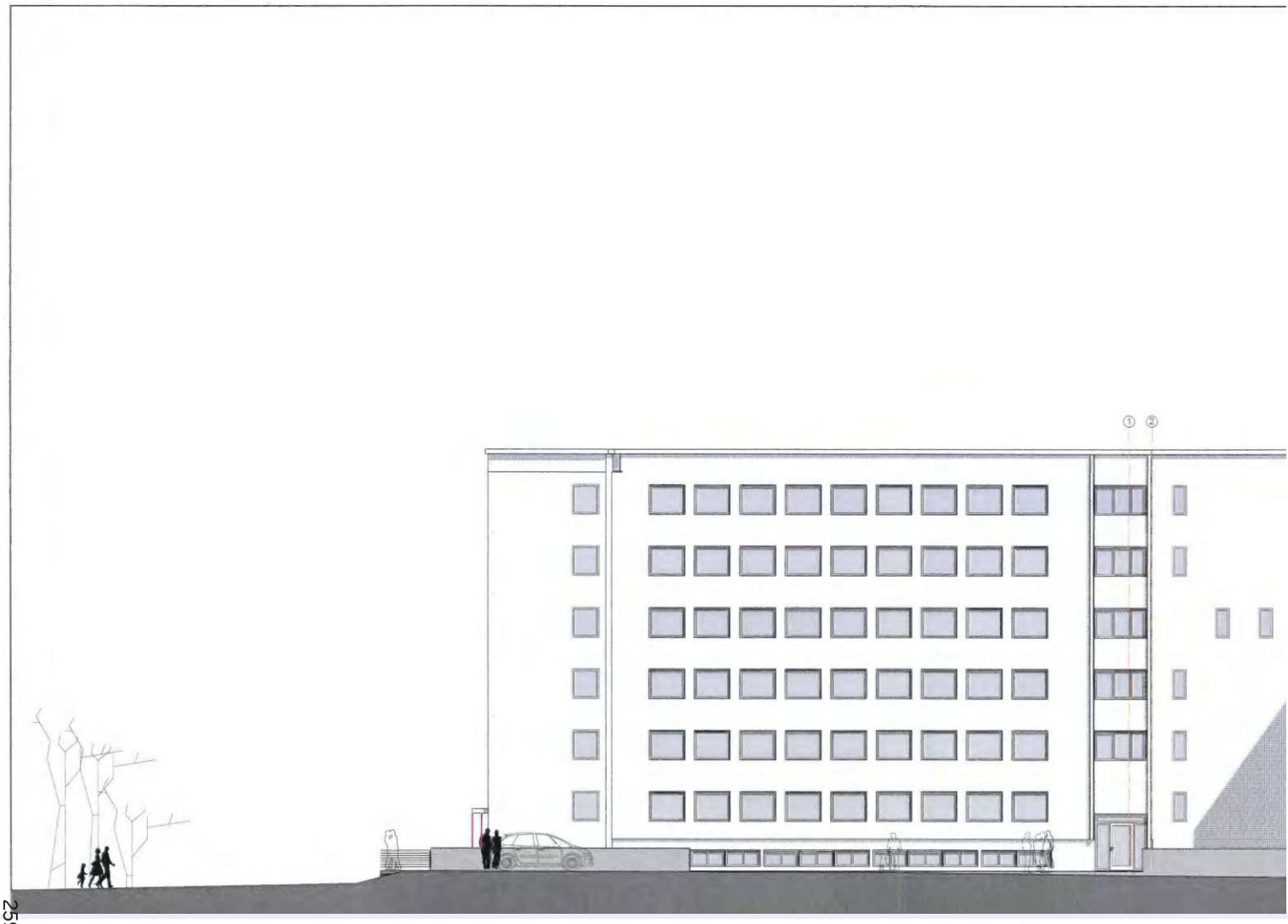


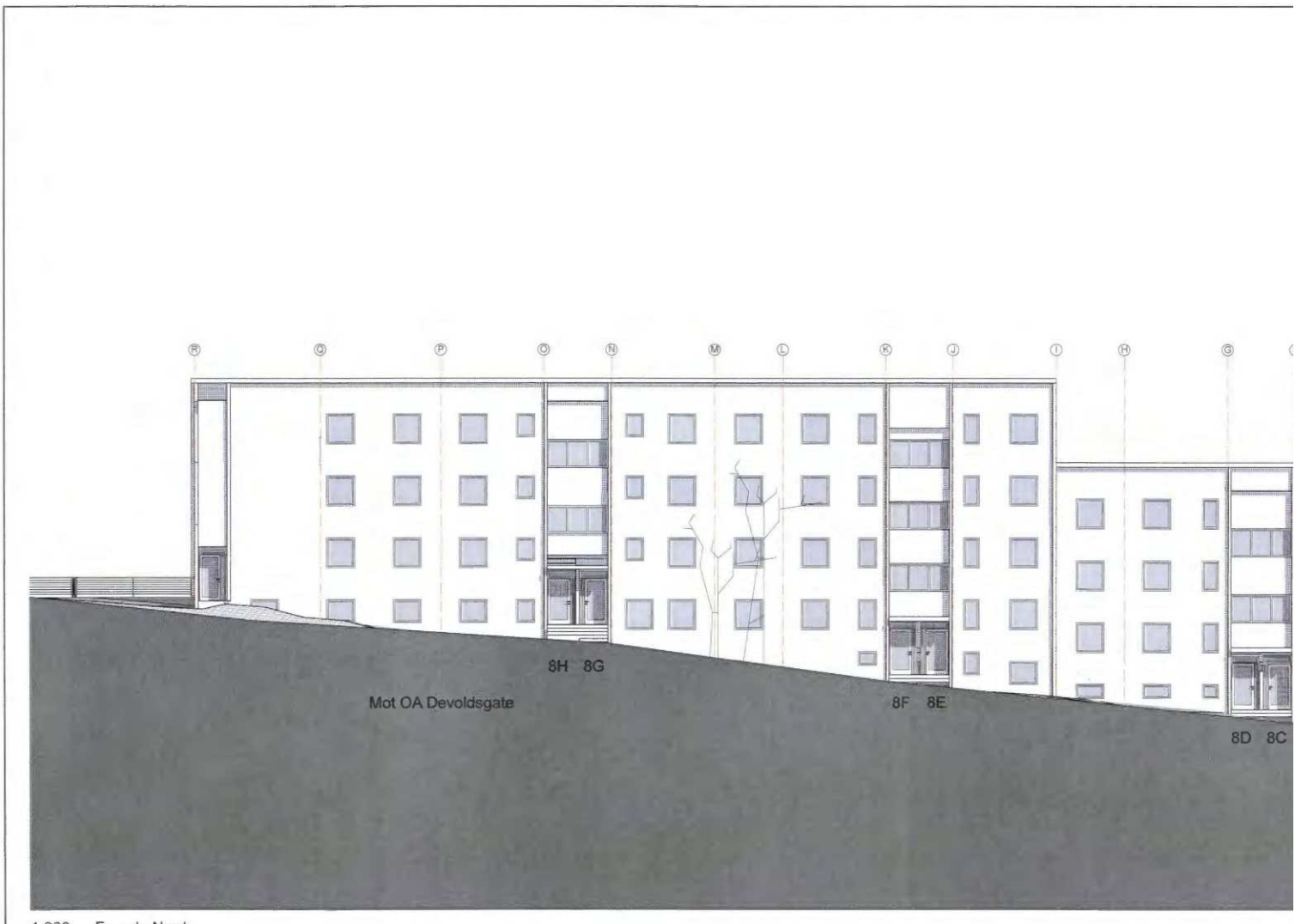
Fasade vest bygg mot OA Devoldsgate

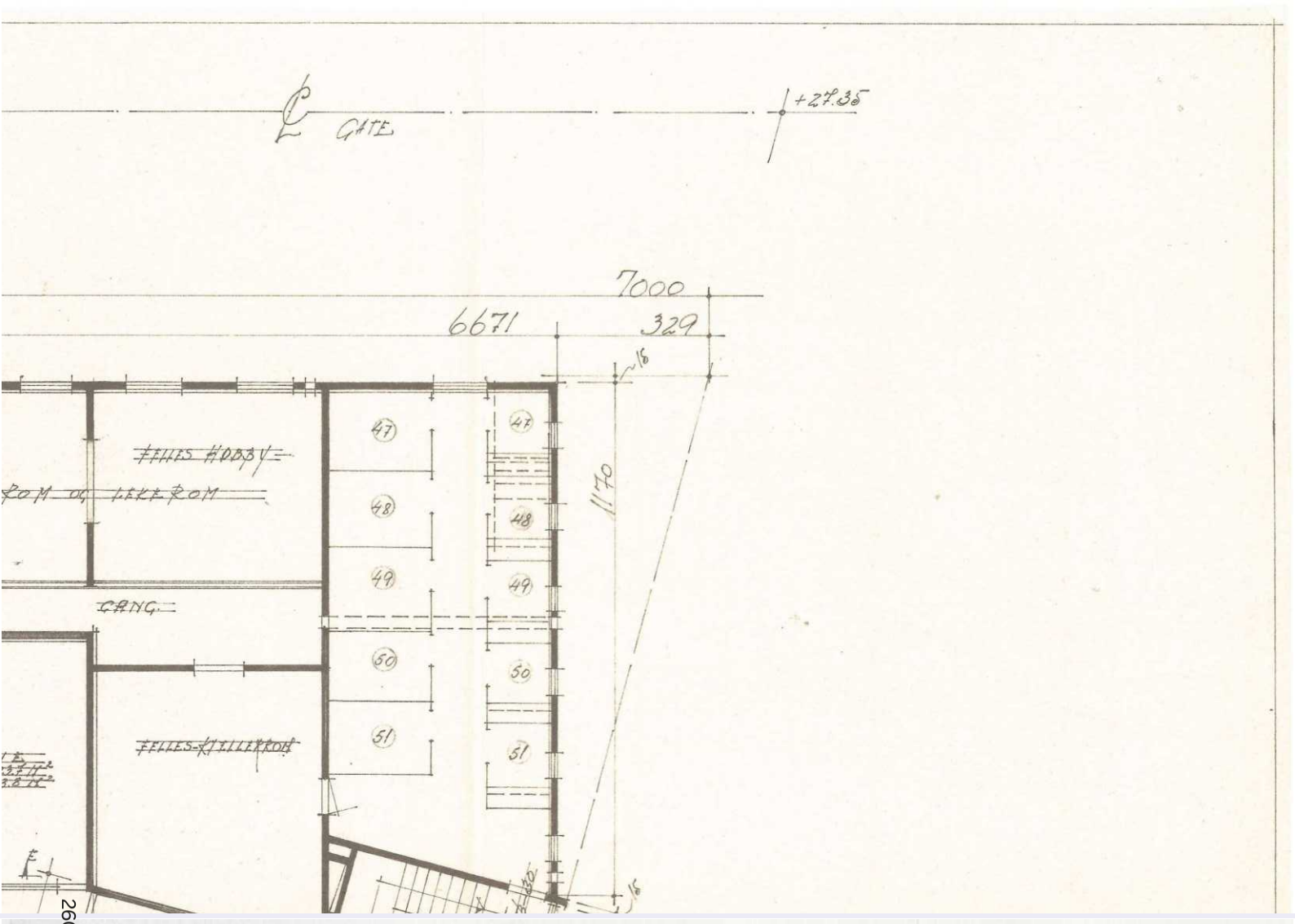


Fasade vest
snitt gjennon

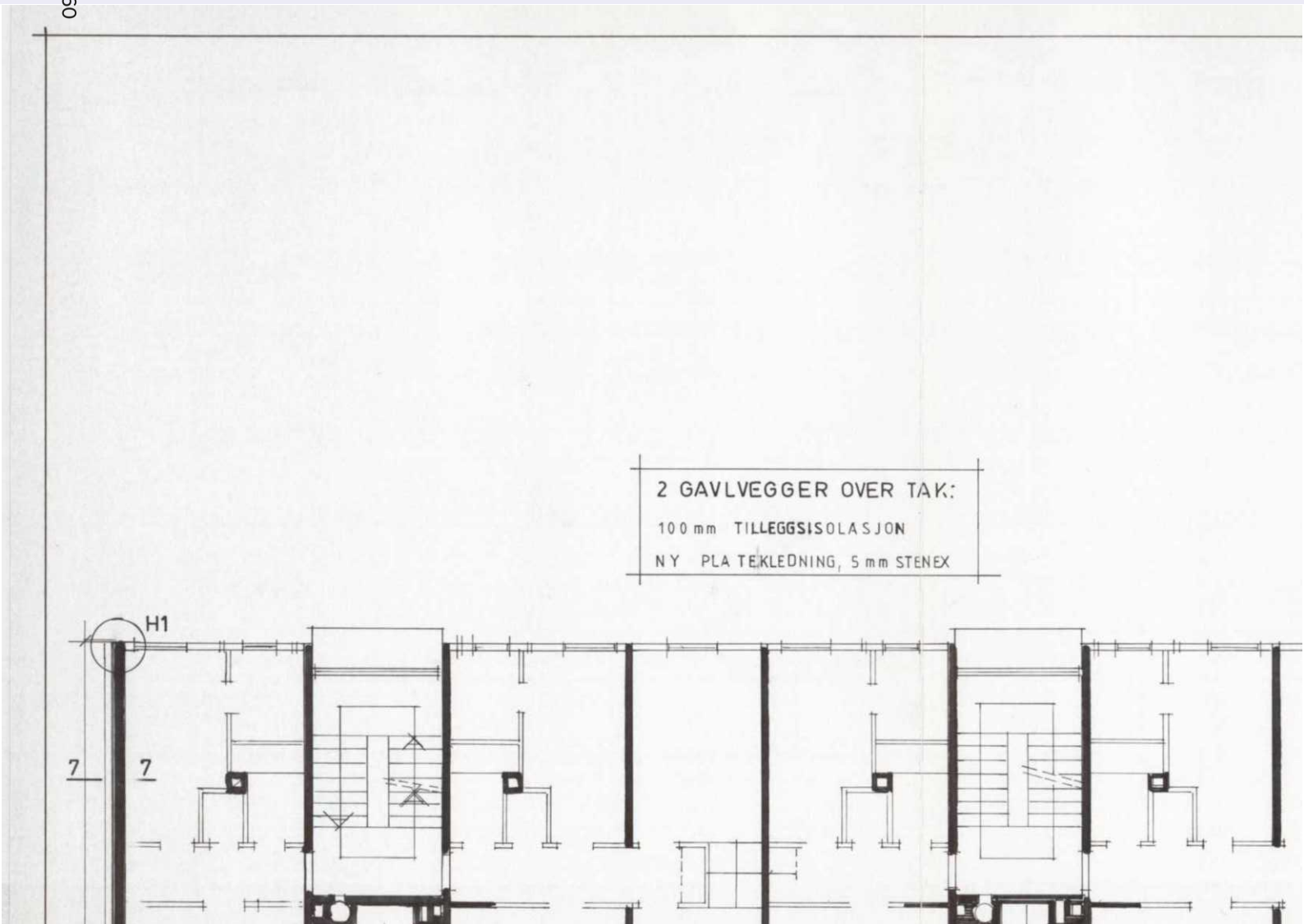


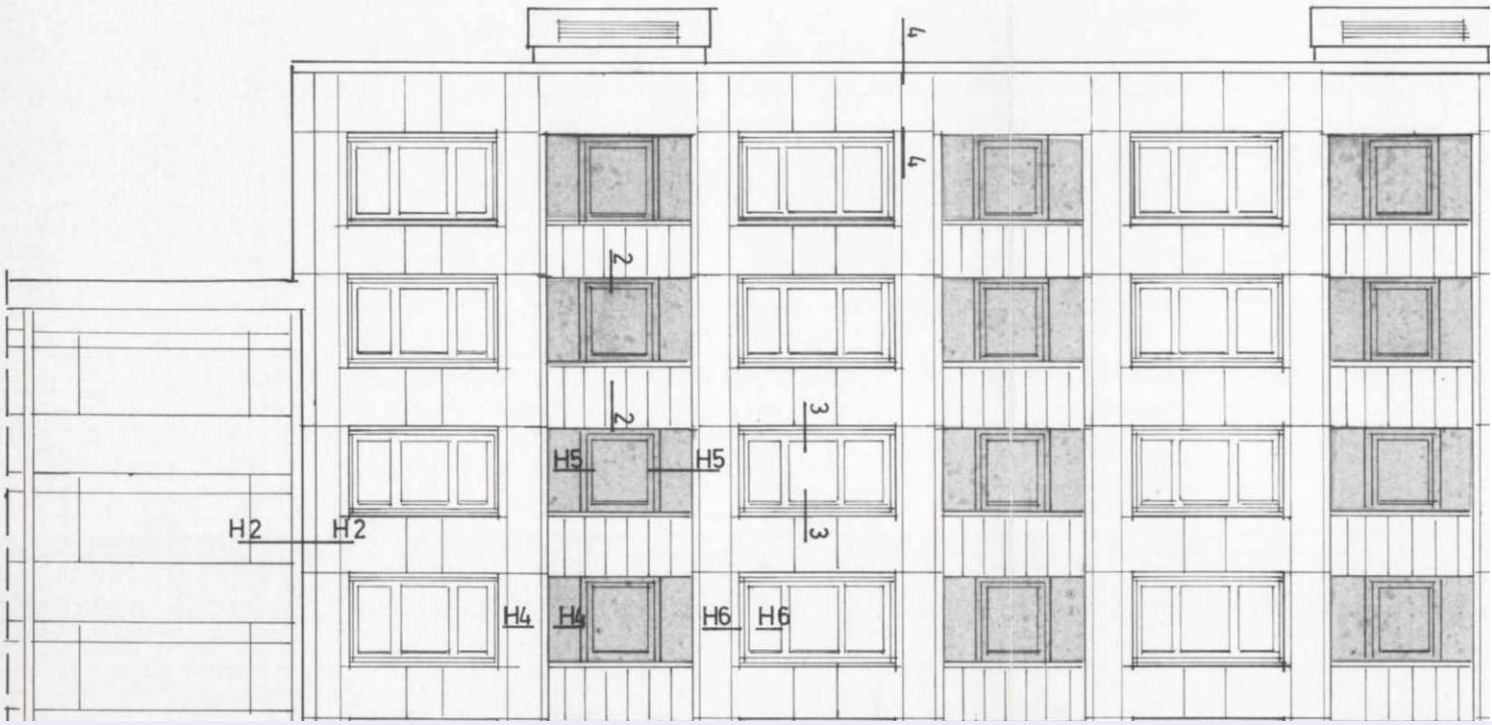

① ②


R
Q
P
O
N
M
L
K
J
I
H
G
8H 8G
Mot OA Devoldsgate
8F 8E
8D 8C

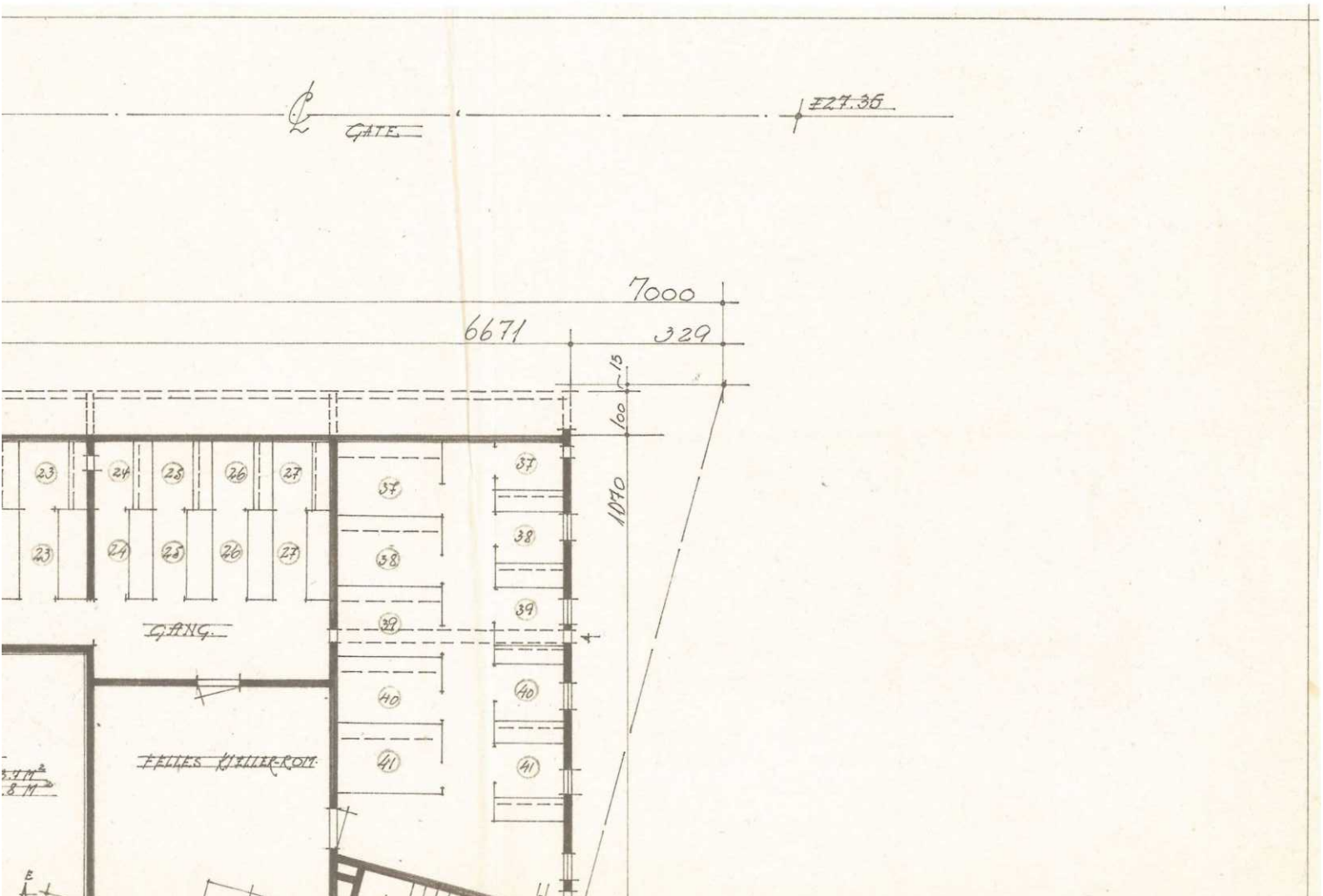

GATE
+27.35
7000
6671
329
FELLES HOBBY-
ROM OG LEKEROM
GANG
FELLES-TILLEGGSROM
47
48
49
50
51
1170

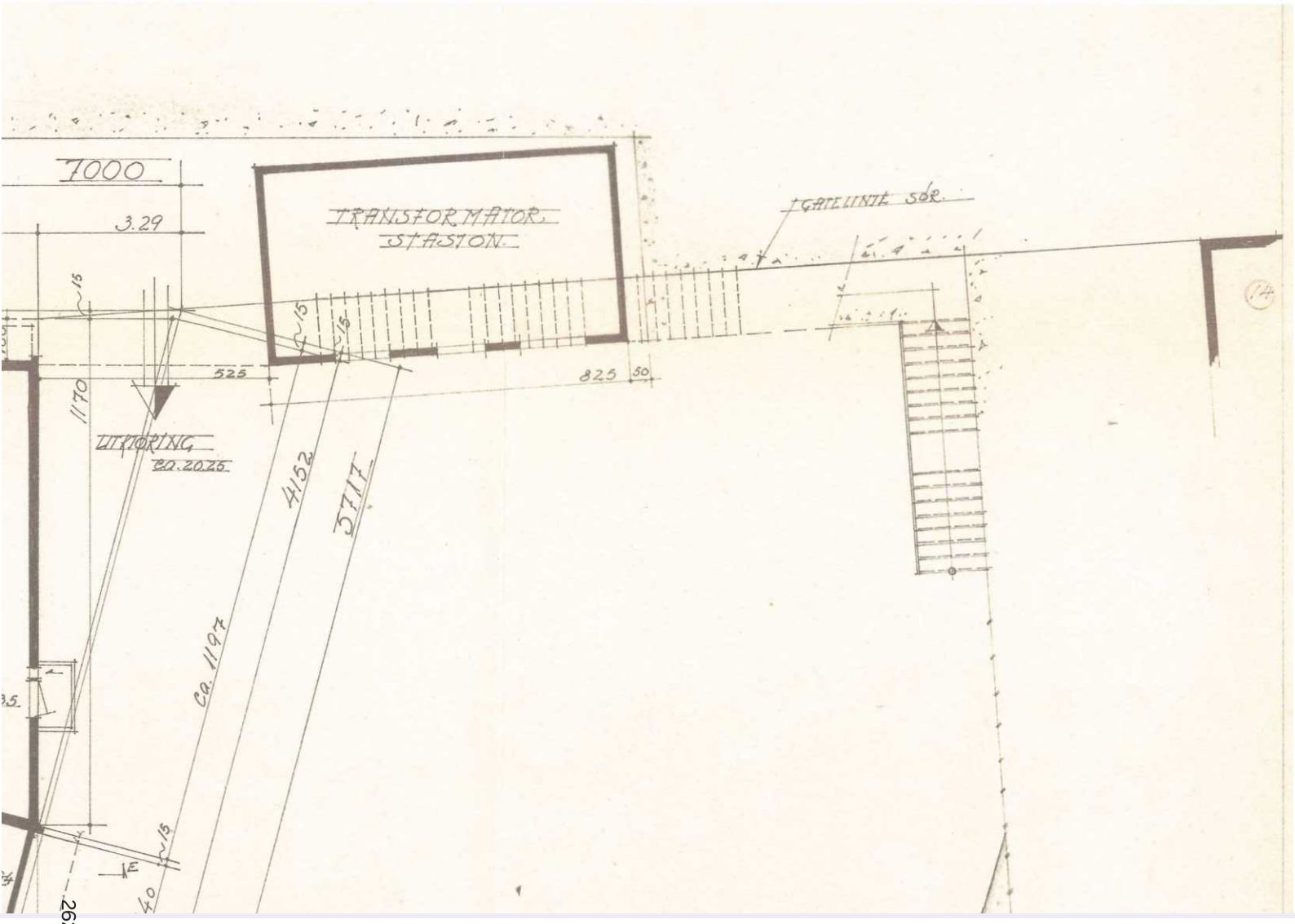
260

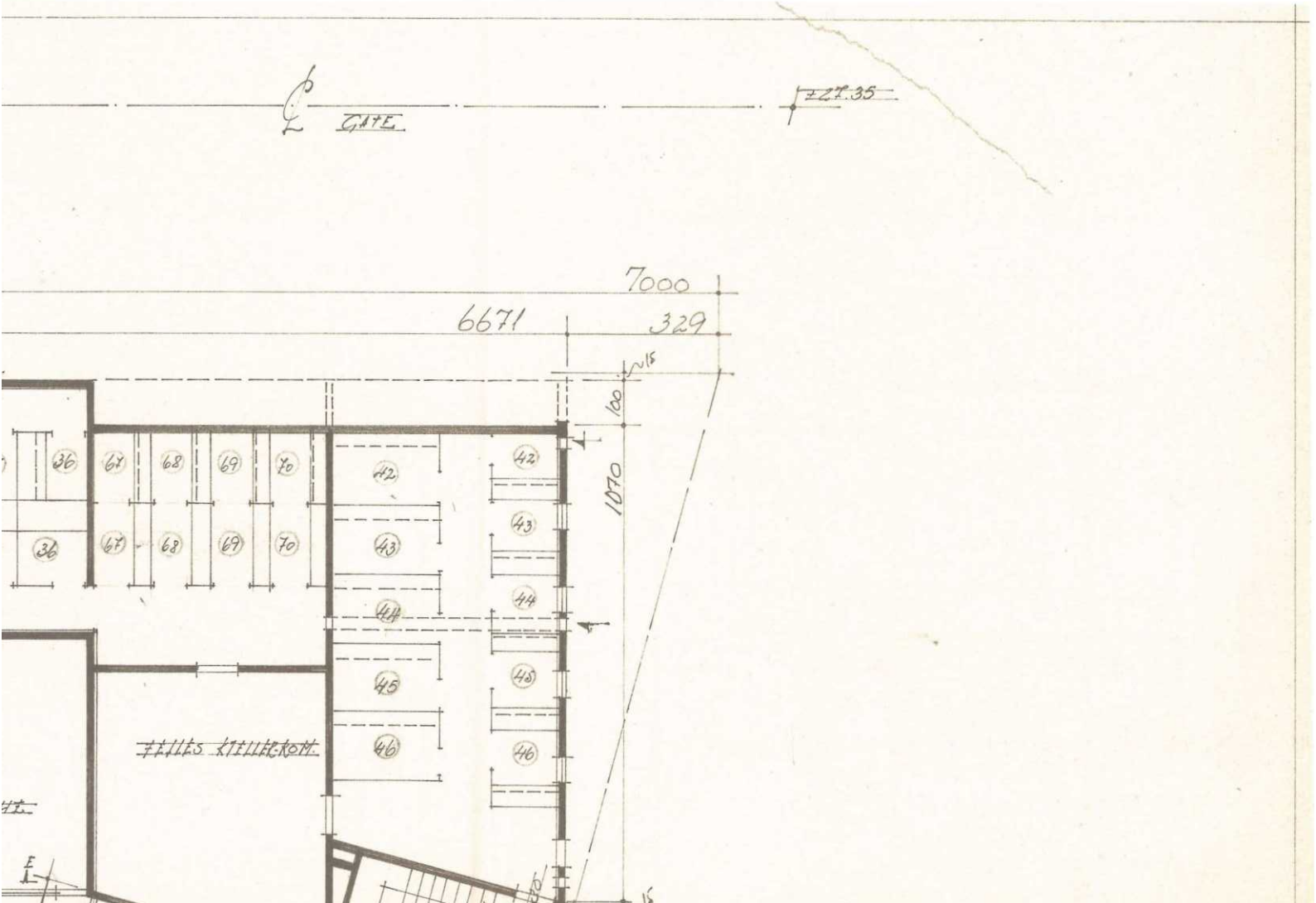

2 GAVLVEGGER OVER TAK:
100 mm TILLEGGSISOLASJON
NY PLATEKLEDNING, 5 mm STENEX
H1
7
7


H2
H2
H5
H5
H4
H4
H6
H6
2
2
3
3
4
4

261


GATE
E27.36
7000
6671
329
15
100
1070
GANG
FELLES KJØKKEN-ROM
23
24
25
26
27
37
38
39
40
41


7000
3.29
TRANSFORMATOR STATION
GATELINJE SØR
525
825
50
1170
LUFTORING
EQ. 2025
4152
5111
CA. 11977
15
40
E


GATE
7000
6671
329
15
100
1070
36
67
68
69
70
42
43
44
45
46
TELLUS TELECOM
E

ÅLESUND KOMMUNE

Opplysning ikke igangsatt på naboeiendommen

Ingen informasjon funnet.



TEGNFORKLARING

PBL § 25 REGULERINGSFORMÅL

BYGGEOMRÅDER (PBL § 25 1.ledd nr. 1)

- Områder for boligkvartaler m/tilhørende anlegg
- Byvilla m/ tilhørende anlegg
- Boligblokkbebyggelse m/ tilhørende anlegg

BLANDET FORMÅL (PBL § 25 1.ledd nr. 2)

- Områder for andre blandet formål (spesifisert)
- Områder for Bolig / Forretning
- Områder for Bolig / Forretning / Kontor
- Områder for Bolig / Kontor
- Områder for Forretning / Kontor
- Områder for Forretning / Kontor / Industri
- Områder for Forretning / Kontor / Offentlig
- Områder for Kontor / Industri
- Områder for Kontor / Bensinstasjon

- Områder for offentlig bebyggelse (spesifisert)
- Undervisning
- Kirke
- Kulturbygg
- Administrative bygg

- Almennyttige formål
- Kirke

- Områder for hotell og bevertningssteder
- Bevertning

- Garasjeanlegg

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL § 25 1. ledd nr. 3)

- Hovedgate m / avkjørsler
- Gate m/ fortau
- Annen veigrunn (midtrabatt, sidefelt mm.)
- Gangvei
- Gågate
- Torg
- Parkeringsplass

- Bussterminal
- Bussholdeplass
- Havneområde

- Trafikkområde
- Havneområde i sjø

OFFENTLIGE FRIOMRÅDER (PBL § 25 1.ledd nr. 4)

- Offentlig friområde (spesifisert)
- Park
- Lekeplass

SPESIALOMRÅDER (PBL § 25. 1.ledd nr. 6)

- Gravplass
- Kommunalteknisk virksomhet - Trafo
- VA - anlegg
- Anlegg for radionavigasjon
- Andre anlegg i sjø, spesifisert (gjestehavn)

BEVARING AV BYGNINGER OG ANLEGG:
SE TEGNFORKLARING FOR TEMAKART: BEVARING

- Gjenreisningshus (skravur på formålsfarge)
- Trehus før bybrannen (skravur på formålsfarge)
- Nyere bygninger (skravur på formålsfarge)
- Fredede bygninger (skravur på formålsfarge)
- Bevaring av anlegg, spesifisert (skravur på formålsfarge)

FELLESOMRÅDER (PBL § 25 1.ledd nr. 7)

- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal for barn
- Felles gårdsplass

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje vei

Ekvidistanse 1 m

Målestokk 1 : 1000

m 25 50

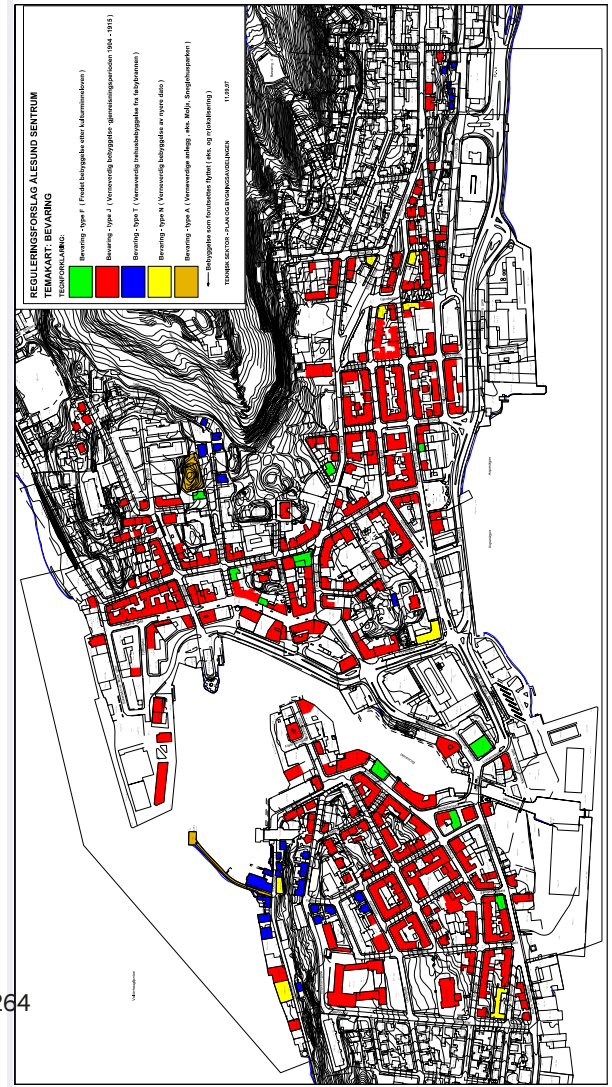
N

DATO: 17.02.98

REGULERINGSPLAN FOR
ÅLESUND SENTRUM

MED TILHØRENDE REGULERINGSBESTEMMELSER

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN		SAKS-NR.	DATO	SIGN.
ORGAN:	**PLANFASE - VEDTAK:**			
PLAN- OG BYGNINGSAVDELINGEN	OPPSTARTSNOTAT - VARSLING		09.12.94	F.J
PLAN- OG BYGNINGSAVDELINGEN	UTARBEIDELSE AV PRINSPPSKISSE HOVEDVEGSYSTEMET		JAN. - APRIL 1994	F.J
BERØRTE PARTER , INTERESSEORG. OG OFFENTLIGE INSTANSER	HØRINGSUTTALELSER TIL PRINSPPSKISSE HOVEDVEGSYSTEMET		MAI - JUNI 1994	F.J
HOVEDUTVALGET FOR BYGNINGS- OG REGULERINGSSAKER	VEDTAK PÅ VIDERE ARBEID BASERT PÅ ALT. B , E OG G	HBR. 91 / 95R	24.08.95	F.J
PLAN- OG BYGNINGSAVDELINGEN	UTARBEIDELSE AV HØRINGSUTKAST REGULERINGSPLAN		SEP. - 95 TIL APRIL -96	F.J
HOVEDUTVALGET FOR PLANSAKER	1. GANGSBEHANDLING: UTLEGGELSE TIL HØRING	HP. 36 / 96R	25.04.96	F.J
BERØRTE PARTER , INTERESSEORG. OG OFFENTLIGE INSTANSER	OFFENTLIG HØRING		JUNI - NOV. 1996	F.J
PLAN- OG BYGNINGSAVDELINGEN	BEARBEIDING AV HØRINGSUTTALELSER - PLANJUSTERINGER. PLANEN LEGGES INN PÅ GIS.		1. HALVÅR 1997	F.J
HOVEDUTVALGET FOR PLANSAKER	2. GANGSBEHANDLING. EVT. VEDTAK OM NY HØRING	HP. 121/ 97	16.SEPTEMBER 1997	F.J
BERØRTE PARTER , INTERESSEORG. OG OFFENTLIGE INSTANSER	NY HØRING		NOVEMBER 1997	F.J
HOVEDUTVALGET FOR PLANSAKER	3. GANGSBEHANDLING	HP. 33 / 98	26. FEBRUAR 1998	F.J
FORMANNSKAPET	INNSTILLING TIL BYSTYRET	82 / 98	12.MAI 1998	F.J
BYSTYRET	VEDTAK AV REGULERINGSPLANEN	49 / 98	4.JUNI 1998	F.J
	STADFESTET AV FYLKESMANNEN		17.03.2000	

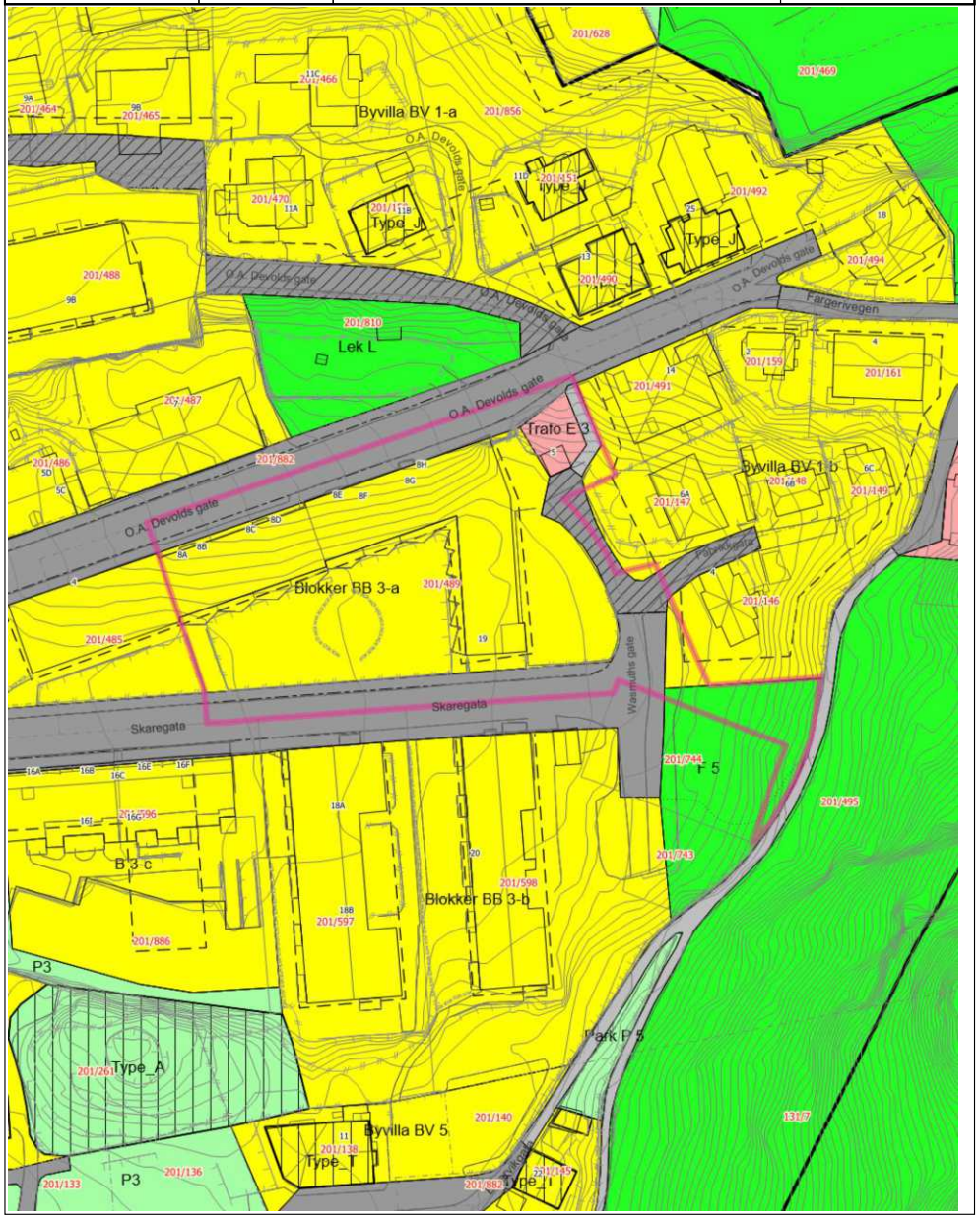


Ålesund kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 201	Bnr: 489	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	O.A. Devolds gate 8A 6002 ÅLESUND, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Sti
- Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
- Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
- Eiendomsgrense fiktiv
- VeggFrittstående
- Hekk
- MurFrittstående
- MurLoddrett
- Gjerde
- Frittstående mur
- Loddrett mur
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- VegAnnenAvgrensning
- AnnetVegarealAvgrensning
- Vegdekkekant
- VegAnnenAvgrensning
- Forsenkningskurve Ålesund
- Høydekurve 1m Ålesund
- RpOmråde vedtatt linje - på grunnen
- RpOmråde vedtatt - på grunnen
- RpGrense
- RpFormålgrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert kant kjørebane
- Bevaring av bygninger
- Bevaring av anlegg
- Boligområde
- Blokkbebyggelse
- Kjøreveg
- Gate m/fortau
- Gangveg
- Offentlig friområde
- Park
- Anlegg for lek
- Kommunalteknisk virksomhet
- Anlegg for radionavigasjon
- Felles avkjørsel
- Friområde
- RPvedtatt_pbl2008 Maskeringslag
- Reguleringsplaner Raster Ålesund (tif)

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.
Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.
Ved prosjektering/opparbeiding av nye ledningsanlegg som skal tilknyttes eksisterende kommunalt ledningsanlegg må prosjektansvarlig/byggherre selv foreta nødvendig kvalitetskontroll i forhold til gitte ledningsdata fra ledningskartverket i kommunen.

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

B	Barnehage	**N**	Næring / Håndverk / Lager
BS	Brannstasjon	**PF**	Plasskrevende varer
O	Deponi	**P**	Parkering
G	Gravsted	**O**	Omsorgssenter
H	Sykehus	**S**	Skole
K	Kontor	**T**	Terminal
F	Forretning		

Planstatus

Ålesund kommune

MATRIKKELENHET					
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
1508 - Ålesund kommune	201	489	0	0	O.A. Devolds gate 8A, 6002 ÅLESUND O.A. Devolds gate 8B, 6002 ÅLESUND O.A. Devolds gate 8C, 6002 ÅLESUND O.A. Devolds gate 8D, 6002 ÅLESUND O.A. Devolds gate 8E, 6002 ÅLESUND O.A. Devolds gate 8F, 6002 ÅLESUND O.A. Devolds gate 8G, 6002 ÅLESUND O.A. Devolds gate 8H, 6002 ÅLESUND Skaregata 19, 6002 ÅLESUND Wasmuths gate 5, 6002 ÅLESUND

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN		
Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommunedelplan - Kommunedelplan for Ålesund 2016 - 2028 (9.3.2017)	4256.64m^2
Friområde - Nåværende	Kommunedelplan - Kommunedelplan for Ålesund 2016 - 2028 (9.3.2017)	291.19m^2
Samlevei - Nåværende	Kommunedelplan - Kommunedelplan for Ålesund 2016 - 2028 (9.3.2017)	
Trase for teknisk infrastruktur - Nåværende	Kommunedelplan - Kommunedelplan for Ålesund 2016 - 2028 (9.3.2017)	160.4m^2

GJELDENDE REGULERING				
Ligger eiendommen i et regulert område?				
PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal	
Ja				
1508 1504446	Ålesund sentrum (17.3.2000)	Blokkbebyggelse	2886.35m^2	
1508 1504446	Ålesund sentrum (17.3.2000)	Boliger	120.82m^2	
1508 1504446	Ålesund sentrum (17.3.2000)	Felles avkjørsel	171.78m^2	
1508 1504446	Ålesund sentrum (17.3.2000)	Gate med fortau	1083.01m^2	
1508 1504446	Ålesund sentrum (17.3.2000)	Kommunalteknisk virksomhet	113.65m^2	
1508 1504446	Ålesund sentrum (17.3.2000)	Offentlig friområde	288.2m^2	

BEBYGGELSESPLAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

PLANID	Plannavn

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

PLANID	Plannavn
1508 2023006952	Ålesund sentrum - Brosundtunnel - detaljregulering

Ja

PLANFORSLAG

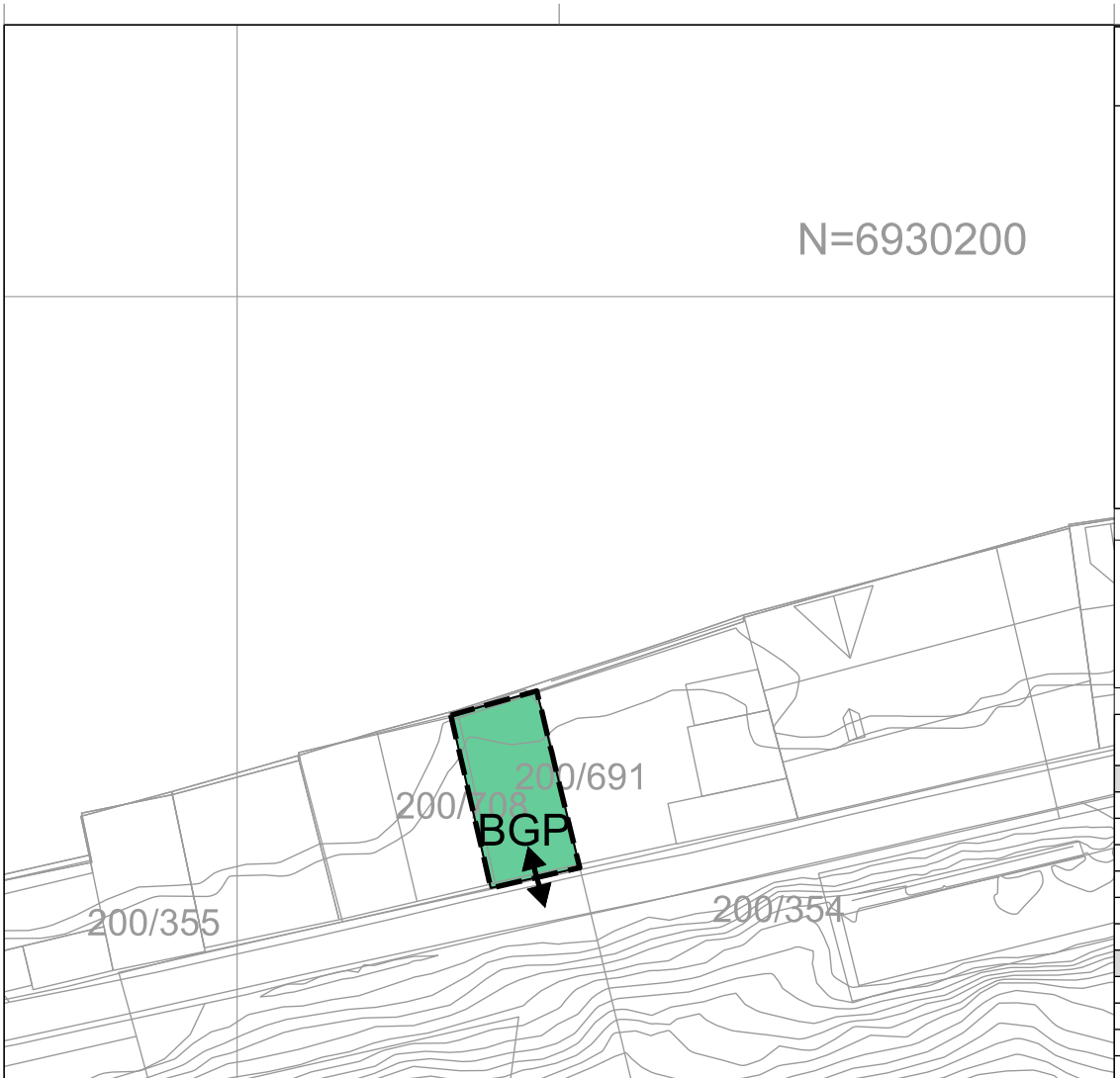
Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.



Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og ar

BGP Gårdsplass (priva

Linjesymbol

RpGrense

RpFormålGrense

Kartopplysninger

Kilde for basiskart:	Ålesund kommune
Dato for basiskart:	22.09.2017
Koordinatsystem:	UTM sone 32 basert
Høydegrunnlag:	NN2000

SAKSBEHANDLING ETTER

FRAMLEGG OG REVISJONAR

Utkast til mindre endring

SAKSBEHANDLING

Begrenset høring i perioden 06.10.

Ålesund kommune

Brosundtunnelen

Planprogram

Detaljreguleringsplan med konsekvensutredning



Oppdragsnr.: 5180804 **Dokumentnr.:** R-03 **Versjon:** 04
2021-06-22

ÅLESUND KOMMUNE

Norconsult

Oppdragsgiver:	Ålesund kommune
Oppdragsgivers kontaktperson:	Tom Rian
Rådgiver:	Norconsult AS, Retirovegen 4, NO-6019 Ålesund
Oppdragsleder:	Siv Sundgot
Fagansvarlig:	Siv Sundgot, Bård Hjellbakk, Torbjørn Sivertsen, Sindre Blindheim
Andre nøkkelpersoner:	Geir Ove Brandal og Kristian Longva

Versjon	Dato	Omtale	Utarbeidet	Fagkontrollert	Godkjent
04	2021-06-22	Fastsatt planprogram	sisku	bhj	siksu
03	2021-03-26	Etter høring av planprogram	siksu, bhj	bhj	siksu
02	2019-02-18	Etter oppdragsgivers gjennomgang	Siksu, Tsi, Sobl, Bjh	Siksu	Siksu
01	2018-12-20	Til oppdragsgiver for gjennomgang	Siksu, Tsi, Siobl, Bhj	Siksu	Ssiksu

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Norconsult. Dokumentet må bare benyttes til det formål som går frem av oppdragsavtalen, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

Norconsult
Oppdragsnr.: 5180804 **Dokumentnr.:** R-03 **Versjon:** 04
Brosundtunnelen | Planprogram

Forord

I oppstartsfasen av planprosessen som skal resultere i en detaljreguleringsplan for Brosundtunnelen, er det utarbeidet et planprogram. Planprogrammet vil danne grunnlag for utarbeiding av reguleringsplan med konsekvensutredning.

Formålet med planprogrammet er tidlig medvirkning, siling av alternativ og avklaring av hva som vil være viktige hensyn i det videre planarbeidet. Planprogrammet har vært på høring samtidig som det varsles oppstart. Høringsfristen er seks uker fra kunngjøringsdato. Etter høringen er endelig planprogram behandlet og fastsatt av Ålesund kommune.

Tiltakshaver og planansvarlig styresmakt for planprogrammet og reguleringsplan med konsekvensutredning er Ålesund kommune. Planprogram er utarbeidd av Norconsult ved Sindre Blindheim, Bård Hjellbakk, Torbjørn Sivertsen og Siv K. Sundgot. Utarbeidelsen har skjedd i tett samarbeid med Statens vegvesen og Ålesund kommune. Saksbehandler i Ålesund kommune er Tom Rian.

Sammendrag

Planprogram
Planprogrammet skal være et fleksibelt verktøy for den tidlige fasen av planarbeidet og skal tilpasses den konkrete plansituasjonen og planbehovet. Planprogrammet er utformet slik at man senere kan ta stilling til om planarbeidet er gjennomført i samsvar med planprogrammet.

Planområde
Avgrensing av planområdet for vegtiltakene er som vist på Figur 0-1. For tunnelpåhugg og ev. ombygging av tilliggende vegnett i Skutvika er det tatt med et areal fra Fiskargata i vest til Statsråd Daesgate i øst og videre nordover til Fjordlaks sitt anlegg. Videre østover er det tatt med et 100 meter bredt areal for tunnel under bebyggelsen og Brosundet. Ved Ysteneset er det tatt med et areal fra Meierikrysset til Volsdalsvågen for tunnelpåhugg og ev. ombygging av tilliggende vegnett.

Denne planavgrensingen innebærer endret arealbruk konkret som følge av tiltaket (Brosundtunnelen) og ikke muligheter og endret arealbruk for hele planområdet.



Figur 0-1 Planavgrensning for detaljregulering av Brosundtunnelen.

Mål
Målene for tiltaket er opplistet nedenfor i prioritert rekkefølge:

1. **Byliv, sentrum- og næringsutvikling** - Løsningen skal bidra til å redusere trafikk- og miljøbelastningen gjennom bysentrum slik at det blir enklere å tilrettelegge for boligutvikling, arbeidsplasser, handel og kulturaktiviteter med byliv og opphold. Utformingen av nytt veg- og gateanlegg skal være tilpasset urbane omgivelser. Løsningen skal inngå i et trafikksystem som fremmer by- og næringsutvikling i sentrum og ytre bydel.
2. **Reisemiddelfordeling og langsiktige mål for transportpolitikken** - Brosundtunnelen skal være det foretrukne alternativet for biltransport som krysser Brosundet. Den skal tilrettelegge for miljøvennlig transport på gateplan slik at man når kommuneplanens mål om 15 prosent kollektivandel, 8 prosent sykkel og 30 prosent gange innen 2030. Transportsystemet skal være trafikksikkert, fremme verdiskapning og bidra til omstilling til lavutslippssamfunnet.

3. **Trafikkflyt og god beredskap** - Trafikkflyten i overgangen mellom Brosundtunnelen og tilliggende gatenett må bidra til en trafikkavvikling som reduserer sårbarhet og gir minimale trafikale flaskehalser.
4. **Bevare jugendbyen** - Etablering av tunnelen og tilhørende påhugg, ramper og kryss skal ikke forutsette eller innebære uakseptable inngrep i verneverdig bebyggelse eller kulturmiljø. Dette gjelder også i anleggsperioden.

Alternativ
Flere alternativ har vært vurdert og når planprogrammet ble sendt på høring var alternativene med tunnelpåhugg i områdene Ysteneset og Skutvika/Aspøyas nordside lagt frem som alternativer som skulle utredes. Disse er vist under, figur 0-2 og 0-3.

03.12.2020 gjorde Ålesund kommunestyre et prinsippvedtak om vegføring for Brosundtunnelen og vegføring videre mot Hessa som betyr at alternativ 1 ikke skal vurderes videre.

Planprogrammet ~~som legges frem for fastsetting~~ er fastsatt av Ålesund kommune 22.06.2021 innebærer at det skal utarbeides detaljreguleringsplan for alternativ 2.

Dette er et av alternativene som også i størst grad bidrar til måloppnåelse ved gjennomføring av tiltaket. Mulighet for videreføring av vegløsninger østover og vestover er noe som bør inngå i vurderingene som skal gjøres i forbindelse med videre planprosess. Kryss i tunnel på strekningen mellom Ysteneset og Aspøyas nordside kan være ønskelig og må vurderes.



Figur 0-2 - Alternativ 1: Ysteneset-Skutvika



Figur 0-3 - Alternativ 2: Ysteneset-Aspøya nord (Fjordlaks) med vegarm til Skutvika

Utredningsprogram
Følgende tema er vurdert som aktuelle: Utredningsbehovet, samt metodikk er nærere omtalt i kp 7.

Plantema	Tilstrekkelig utredet	Krever ytterligere utredning	Stikkord
Transportanalyse		X	– Supplerende trafikktellinger og blåtannregistreringer for bysentrum. – Oppdatering av modeller/ kapasitetsberegninger ved endrede forutsetninger
Prissatte konsekvenser		X	– Ikke fullstendig samfunnsøkonomisk analyse. – Anleggskostnader for alternativene skal beregnes med en nøyaktighet på +/- 10%
Landskapsbilde og byform		X	– Konsekvenser for visuelle kvaliteter utredes.
Friluftsliv og byliv		X	– Konsekvenser for opphold og fysisk aktivitet utredes. – Konsekvenser for sykkelbruk, endrede barrierevirkninger og bymiljøers attraktivitet – Hensyn til barn og unge vektlegges
Naturmangfold		X	– Vurdering iht. krav i Naturmangfoldloven – Krav til vurderinger før det kan gis tillatelse for utfylling i sjø
Kulturarv		X	– Konsekvenser for kulturhistoriske verdier
Støy		X	– Hvordan påvirker tiltaket støyforholdet – Avklare behov for tiltak
Luftforurensing		X	– Hvordan påvirker tiltaket luftforurensingen – Avklare behov for tiltak
Forurensing		X	– Avklare hvilke krav som skal stilles til supplerende undersøkelser – Avklare krav til tiltaksplan
Folkehelse		X	– Kort redegjørelse for hvordan tiltaket ivaretar folkehelse og ev. fremmer det.
Universell utforming		X	– Kort redegjørelse for hvordan tiltaket ivaretar universell utforming og ev. fremmer det.
Kriminalitets-forebygging		X	– Kort redegjørelse for hvordan tiltaket ivaretar kriminalitetsforebygging og ev. fremmer det.
Samfunnssikkerhet		X	– ROS-analyse – Risikoanalyse av tunnel – Trafikksikkerhetsrevisjon
Netto ringvirkninger		X	– Endringer i reisekostnader ved arbeids-/forretningsreiser – Endringer for tjenesteytende næring – Endringer i køkostnader – Endringer i tilgjengelighet
Arealbruksendringer		X	– Endring i arealbruk som følge av tiltaket
Lokale og regionale virkninger		X	– Endringer i næringsliv/arbeidsmarked – Endringer i bosetting/attraktivitet – Endringer i service- og senterstruktur – Endringer i sikkerhet og beredskap

Norconsult
Oppdragsnr.: 5180804 Dokumentnr.: R-03 Versjon: 04
Brosundtunnelen | Planprogram

Medvirkning
Det har vært arrangert ideverksted i forbindelse med det innledende arbeidet. Det er også informert om prosjektet politisk ved flere anledninger. Media og facebook har også blitt benyttet for å informere om at man er i gang med planarbeidet og at det har skjedd en grovsiling undervegs.

I forbindelse med oppstart er det sendt brev til alle grunneiere innenfor planområdet, samt til høringsinstansene. Oppstart er kunngjort i Sunnmørsposten, og det er jobbet for mediedekning av saken. Planprogrammet er tilgjengelig på Ålesund kommune sine hjemmesider samt servicetorget på rådhuset. I tillegg vil det bli oppdateringer på Ålesund kommunes facebook-side der interesserte kan følge med i utviklingen av planarbeidet. Sentrale aktører og myndigheter vil bli kontaktet og invitert til å komme med synspunkt og innspill til planprogrammet og det videre reguleringsarbeidet. Merknader og innspill til planprogram og/eller varsel om oppstart skal sendes til Ålesund kommune; postmottak@alesund.kommune.no eller Ålesund kommune, Plan og bygning, Postboks 1521, 6025 Ålesund.

Det er gjennomført ytterligere åpne informasjonsmøter i forbindelse med at planprogrammet var på høring og nye møter arrangeres når reguleringsplanen blir lagt ut til offentlig ettersyn.

Innhold

Forord 3

Sammendrag 4

Innhold 8

1 Formål og bakgrunn 11
- 1.1 Planprogram for Brosundtunnelen 11
- 1.2 Mål for Brosundtunnelen 11
- 1.3 Bakgrunn for prosjektet 11
- 1.4 Politisk forankring 12

2 Organisering og offentlig prosess 13
- 2.1 Organisering 13
- 2.2 Planprosessen 13
- 2.3 Informasjon og medvirkning 13

3 Rammer og overordnete planer 15
- 3.1 Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 15
- 3.2 Bypakken 15
- 3.3 Lovverk og retningslinjer 16
- 3.4 Forutsetninger og usikkerhet knyttet til arbeidet med Brosundtunnelen 16
- 3.5 Regionale planer, kommune(del)planer og temaplaner 17
- 3.6 Gjeldende reguleringsplaner 20
- 3.7 Igangsatt planarbeid 22

4 Dagens situasjon 24
- 4.1 Planområdet 24
- 4.2 Dagens arealbruk 24
- 4.3 Dagens transportmønster 26
- 4.4 Landskapsbilde og byform 27
- 4.5 Friluftsliv og byliv 34
- 4.6 Naturmangfold 36
- 4.7 Kulturarv 37
- 4.8 Naturressurser 42
- 4.9 Forurensing 42
- 4.10 Samfunnssikkerhet 44

5 Tiltaksbeskrivelse 46
- 5.1 Overordnet siling 46
- 5.2 Forkastede alternativ 47
- 5.3 Trasé som skal utredes i reguleringsplan 48
- 5.4 Trafikale vurderinger 50

6 Teknisk forprosjekt 54
- 6.1 Vegplanlegging 54
- 6.2 Geologi 54

Norconsult
Oppdragsnr.: 5180804 Dokumentnr.: R-03 Versjon: 04
Brosundtunnelen | Planprogram

- 6.3 Hydrogeologi 56
- 6.4 Konstruksjoner 56
- 6.5 Tunnel 56
- 6.6 Nærføring med andre bergrom 57
- 6.7 Eksisterende infrastruktur i grunnen 57
- 6.8 Anleggsområde og deponering av masser 57

7 Utredningsprogram 58
- 7.1 Metode 58
- 7.2 Transportanalyse 58
- 7.3 Prissatte konsekvenser 60
- 7.4 Ikke - prissatte konsekvenser 60

8 Andre konsekvenser 65
- 8.1 Forurensing 65
- 8.2 Folkehelse 66
- 8.3 Universell utforming 66
- 8.4 Kriminalitetsforebygging 66

9 Fraviksbehandling og sikkerhetsanalyser 67
- 9.1 Fraviksbehandling 67
- 9.2 Samfunnssikkerhet 68

10 Tilleggsanalyser 69
- 10.1 Netto ringvirkninger 69
- 10.2 Arealbruksendringer 69
- 10.3 Lokale og regionale virkninger 69

11 Anbefaling 70

12 Vedlegg og kilder 71
- 12.1 Vedlegg 71
- 12.2 Kilder 71

1 Formål og bakgrunn

1.1 Planprogram for Brosundtunnelen

Et planprogram er en plan for prosessen og planleggingen. Planprogrammet er første anledning til å gi innspill til arbeidet med detaljreguleringsplan for Brosundtunnelen. Dette planprogrammet gjør rede for formålet med planarbeidet, hvordan planprosessen skal gjennomføres og hvilke temaer som skal utredes. Fremdriftsplanen er usikker og kun retningsgivende.

Planprogrammet har vært på høring parallelt med oppstart av planarbeid for Brosundtunnelen. Høringsuttalelser til planprogrammet er kommentert og innarbeidet før kommunen fastsetter endelig planprogram som danner grunnlag for reguleringsarbeidet.

Dersom regionale og statlige myndigheter på grunnlag av forslag til planprogram vurderer at planen kan komme i konflikt med nasjonale eller viktige regionale omsyn, skal dette komme frem av deres uttalelser til forslaget til planprogram. Disse instansene skal så langt det er mulig ta stilling til om planforslag bør fremmes, og hva som i tilfelle bør utredes og hvilke avbøtende tiltak som bør vurderes.

1.2 Mål for Brosundtunnelen

Gjennom medvirkningsprosessen er det formulert fire mål for Brosundtunnelen. Prioritering er gjort på bakgrunn av politiske føringer, faglige vurderinger i tverrfaglig arbeidsgruppe, samt innspill fra idéverksted gjennomført 31. mai 2018. Nedenfor er målene opplistet i prioritert rekkefølge:

1. **Byliv, sentrum- og næringsutvikling** - Løsningen skal bidra til å redusere trafikk- og miljøbelastningen gjennom bysentrum slik at det blir enklere å tilrettelegge for boligutvikling, arbeidsplasser, handel og kulturaktiviteter med byliv og opphold. Utformingen av nytt veg- og gateanlegg skal være tilpasset urbane omgivelser. Løsningen skal inngå i et trafikksystem som fremmer by- og næringsutvikling i sentrum og ytre bydel.
2. **Reisemiddelfordeling og langsiktige mål for transportpolitikken** - Brosundtunnelen skal være det foretrukne alternativet for biltransport som krysser Brosundet. Den skal tilrettelegge for miljøvennlig transport på gateplan slik at man når kommuneplanens mål om 15 prosent kollektivandel 8 prosent sykkel og 30 prosent gange innen 2030. Transportsystemet skal være trafikksikkert, fremme verdiskapning og bidra til omstilling til lavutslippssamfunnet.
3. **Trafikkflyt og god beredskap** - Trafikkflyten i overgangen mellom Brosundtunnelen og tilliggende gatenett må bidra til en trafikkavvikling som reduserer sårbarhet og gir minimale trafikale flaskehalser.
4. **Bevare jugendbyen** - Etablering av tunnelen og tilhørende påhugg, ramper og kryss skal ikke forutsette eller innebære uakseptable inngrep i verneverdig bebyggelse eller kulturmiljø. Dette gjelder også i anleggsperioden.

1.3 Bakgrunn for prosjektet

Ålesund er blant byene som har tatt initiativ til at det etableres en bypakke for en samling infrastrukturinvesteringer for utbedring av veger og trafikksikkerhet, kollektivtilbud, sykkelveger og til en viss grad byutvikling. 16. juni 2011 fattet kommunen et prinsippvedtak om delvis bompenge-finansiering av en slik pakke. Kommunens skisse til bypakke var grunnlaget for vegvesenets konseptvalgutredning (KVU) for transportsystemet i Ålesund (2014). Her ble det kombinerte konseptet, K4, supplert med knutepunkt-tankegangen i konsept K5 anbefalt. Listen over tiltak prioriterer sykkel-infrastruktur og kollektivtilbud foran kapasitetsøkning for biltrafikk som ikke har betydning for

Norconsult
Oppdragsnr.: 5180804 Dokumentnr.: R-03 Versjon: 04
Brosundtunnelen | Planprogram

tungtrafikk, regional trafikk eller bussfremkommelighet. Ekstern kvalitetssikring (KS1) vurderte samfunnsøkonomi annerledes og anbefalte Sentrumskonseptet, K2, sammen med de partielle tiltakene bro til Ellingsøya, P1, og tiltak på Sula inkludert Borgundfjordtunnelen (P2). Samferdselsdepartementet vedtok at konsept K4 skal legges til grunn for bypakken.

Brosundtunnelen var ikke inkludert i hverken K2 eller K4. Bystyret ønsket like fullt å utrede en slik tunnel i sammenheng med samlet trafikkløsning for ytre bydel og sentrum med vekt på kollektiv, sykkel og gange. Det er gjort bystyrevedtak om å gå videre med planlegging av Brosundtunnel som en del av bypakken for Ålesund.

Samferdselsmyndighetene har signalisert at de er bekymret for at Brosundtunnelen vil generere økt biltrafikk, noe som vil være i strid med overordnede mål. Derfor er lokalpolitikernes vedtak en viktig føring for å prioritere gående, syklende og kollektivtrafikk gjennom sentrum. Økt tilrettelegging for bil- og tungtrafikk gjennom tunnelen må oppveies av restriktive tiltak for denne trafikken i sentrumsgatene.

I desember 2018 fikk man følgende avklaring fra samferdselsdepartementet: Dersom Brosundtunnelen skal inn i trinn 1 av bypakken, må det gjøres en fornyet vurdering av den samlede tiltakspakken. Konsekvensene av å innlemme Brosundtunnel må vurderes grundig: Pga. fremtidige driftskostnader må eierskap til tunnelen være avklart før søknaden om bompengefinansiering behandles av Stortinget.

1.4 Politisk forankring

24. januar 2017, i sak 006/17, vedtok formannskapet i Ålesund å igangsette planarbeidet for Brosundtunnel ved at det utarbeides et planprogram. Med henvisning til bystyrevedtak 27. oktober 2016 ble det poengtert at planprogrammet skulle omfatte selve tunnelen og total trafikkløsning.

I oktobermøtet 2016 fattet bystyret i forbindelse med budsjettbehandlingen for 2017, et vedtak der det heter:

> *Det settes av 1 mill kroner i driftsbudsjettet for 2017 til planlegging og regulering av Brosundtunnel der også den totale trafikkløsning mellom ytre bydel og sentrum inkludert kollektiv, sykkel og gange blir utredet.*

Disse vedtakene er bestillingen på et plan- og utredningsarbeid for Brosundtunnelen. I saksfremstillingen som lå til grunn for vedtaket i formannskapet er det listet opp flere temaer som normalt inngår i en konsekvensutredning. Foreliggende planprogram presiserer hvordan disse temaene skal utredes.

Bystyret vedtok 22. mars i 2018 at en tunnel under Brosundet må innarbeides i bypakken som skal realiseres. 8. mai i 2019 ble den endelige lokalpolitiske behandlingen av bypakke Ålesund vedtatt. Der inngikk ikke Brosundtunnelen. Parallelt med planarbeidet for Brosundtunnelen jobber Ålesund kommune og Statens vegvesen for å se på hvordan bypakken i trinn 2 kan omfatte Brosundtunnelen.

03.12.2020 gjorde Ålesund kommunestyre et prinsippvedtak om vegføring for Brosundtunnelen og vegføring videre mot Hessa der det heter:

> *Kommunestyret stadfester kommunedelplanen for Ålesund sin nordre trasé for vegføring for Brosundtunnelen og vegføring videre vest mot Hessa, som den mest framtidsrettede løsninga, og den beste for bomiljøet på Aspøya. Hva som vil være den beste løsningen for ny, framtidig undersjøisk tunnel mot Skarbøvika/Hessa tas det ikke stilling til nå.*

22.06.2021 fastsatte formannskapet i Ålesund planprogrammet for Brosundtunnelen.

2 Organisering og offentlig prosess

2.1 Organisering

Ålesund kommune er ansvarlig planmyndighet og skal vedta planprogrammet etter behandling av høringsuttalelser. Inntil videre opptrer kommunen også som tiltakshaver. Brosundtunnelen vil kunne bli kommunal veg eller fylkesveg, men neppe europaveg når havnevirksomheten flytter fra Skutvika. Dermed er det trolig kommunen eller fylkeskommunen som blir vegeier. Det har vært dialog mellom vegmyndighetene angående omklassifisering av deler av E136. Per i dag går E136 til vestre del av Aspøya, mens det i fremtiden er et ønske fra Statens vegvesen om at den skal stoppe ved Ellingsøytunnelen.

Til oppfølging av planarbeidet er det nedsatt en prosjektgruppe med representanter for;

- Statens vegvesen
- Møre og Romsdal fylkeskommune
- Ålesund kommune

2.2 Planprosessen

Plan- og bygningsloven sikrer bred medvirkning og at planprosessen er en åpen prosess. Ålesund kommune setter i gang arbeidet med reguleringsplan for Brosundtunnelen med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-8. Planprogrammet utarbeides i samsvar med §§ 4-1 og 12-9. Samtidig med at oppstart av planarbeid blir varslet, legges planprogrammet ut til høring i minimum seks uker. Da er det mulig å gi innspill til innholdet i planarbeidet og å påvirke hva som skal utredes.

Planprogrammet er ferdigstilt i april 2021 slik at et politisk fastsatt planprogram kan foreligge i mai/juni 2021. Videre fremdrift for selve reguleringsarbeidet vil avhenge av behandling av bypakke for Ålesund.

En mest mulig oppdatert fremdriftsplan er tatt inn i planprogrammet i forbindelse med politisk behandling.

Planprosess	Tidsrom
Varsel om oppstart av planarbeid, utlegging av planprogram til offentlig ettersyn og høring	Mars 2019
Åpent informasjonsmøte	April 2019
Høringsfrist planprogram /varsel om oppstart	April 2019
Fastsetting av planprogram	22. juni 2021
Politisk 1.gangs behandling og offentlig ettersyn av reguleringsplanforslag	Oktober-desember 2022
Åpent informasjonsmøte	November 2022
Politisk 2. gangs behandling og vedtak av reguleringsplanen	Mars 2023

2.3 Informasjon og medvirkning

Planoppstart og utlegging av planprogrammet til høring er annonsert i Sunnmørsposten og på Ålesund kommunes nettside: www.alesund.kommune.no. I tillegg er grunneiere og festere som blir direkte berørt bli varslet individuelt. I høringsperioden er det holdt et åpent møte der planprogrammet blir presentert og der det er anledning til å gi innspill og diskutere løsninger. Alle innspill og merknader

Norconsult
Oppdragsnr.: 5180804 Dokumentnr.: R-03 Versjon: 04
Brosundtunnelen | Planprogram

som kom inn i løpet av høringen er vurdert som grunnlag for eventuelle endringer i planprogrammet, før dette fastsettes av Ålesund kommune.

Det er gjennomført idéverksted med brei deltagelse fra næringsliv, politikere, fagpersoner, studenter og ulike interessenter. I det påfølgende reguleringsarbeidet blir det lagt opp til en omfattende medvirkningsprosess som står i forhold til betydningen og omfanget av det samlede prosjektet med Brosundtunnelen og tilhørende tiltak på gatenettet. Aktuelle drøftingsparter vil være:

- Lokalt/regionalt næringsliv, inkludert reiselivsnæring
- Pendlere, arbeidstagere og skoleungdom, som i sitt daglige virke reiser til eller fra den ytre delen av kommunen
- Faste brukere som transportører av ulike slag
- Tjenesteytere som renovasjon, hjemmetjeneste og servicebedrifter

Når planen legges ut til offentlig ettersyn blir dette varslet på vanlig måte. I tillegg vil det holdes åpne informasjonsmøter for å orientere om planens innhold og planprosessen.

3 Rammer og overordnete planer

3.1 Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging

- Gode og effektive planprosesser – Silingsprosessen er det viktigste grunnlaget for planprogrammet. Det legges vekt på at alternativvurderingen er treffsikker og tilstrekkelig grundig til å skape stor grad av enighet rundt valgt løsning. Planprogrammet med silingsrapporten som vedlegg skal redegjøre for tunneltrasé og tilknytninger til vegnettet så nøyaktig at påfølgende detaljregulering omfatter et avgrenset planområde og med oversikt over aktuelle problemstillinger og avklaringer.
- Bærekraftig areal- og samfunnsutvikling – I konsekvensutredningen blir det lagt vekt på å få identifisert viktige ikke-prissatte verdier.
- Attraktive og klimavennlige by- og tettstedsområder – I valg av løsning blir det lagt vekt på at arealutviklingen og utviklingen av transportsystemene må planlegges slik at de bidrar til reduksjon av korte turer, lavere bilandel og dermed lite økning i biltrafikk.

3.2 Bypakken

Alt planarbeid for Brosundtunnelen må sees i sammenheng med bypakken. Alternativenes utforming og innhold påvirkes av bypakkens føringer for restriktive tiltak. Dette må tas med inn i videre vurderinger.

Bypakken skal legge til rette for en infrastruktur som gjør at Ålesundregionen og Ålesund kan fortsette å utvikle som det regionale tyngdepunktet mellom Bergen og Trondheim.

Bypakken er et samarbeid mellom Ålesund kommunen, fylkeskommunen og Statens vegvesen. Arbeidet med bypakken kan sammenfattes med noen hovedmål:

- Byen skal ha et pålitelig og effektivt transportsystem for alle transportformer.
- Transportsystemet skal møte befolkningsveksten.
- Bypakken skal bidra til å utvikle et fremtidsretta kollektivtilbud.
- Bypakken skal bidra til attraktiv og bærekraftig utvikling.

Bypakken finansieres av avsatte midler fra Staten i Nasjonal transportplan (NTP), gjennom bompenger samt bidrag fra fylkeskommune og Ålesund kommune. Bypakken og finansieringen må vedtas av Stortinget.

De andre tiltakene i den nå omarbeidede pakken er beskrevet under.

1. Ny bro over Brosundet, forlenging av Keiser Wilhelms gate
2. Kollektivterminal i Keiser Wilhelms gate

Strekninga Moa – Lerstad, firefelts veg med sambruksfelt:
3. E 136 Breivika – Lerstad
4. Kollektivknutepunkt ved Campus
5. Kollektivknutepunkt ved sykehuset

Strekninga Breivika – Vegsund
6. Ny E39 – Vegsund - Breivika

I tillegg er det et viktig fokus på, og krav om, satsing på tiltak for å bidra til nullvekst i personbiltrafikken. Følgende indikatorer er aktuelle for å vurdere om dette oppnås:

- Utvikling av persontransport, målt i
  - Endring i antall kjøretøykilometer med personbil i byområdet (Kilde: Den nasjonale reisevaneundersøkelsen 2013/14, (RVU), TØI)
  - Endring i ÅDT for lette kjøretøy (vegtrafikkindeksen) for byområdet
  - Endring i transportmiddelfordelingen
  - Endring i antall kollektivreiser (påstigende/reiser)
- Utvikling av klimagassutslipp, målt i CO^2-utslipp fra veg (tonn CO^2-ekvivalenter)

3.3 Lovverk og retningslinjer

Denne oversikten er ikke uttømmende, men nevner de viktigste lover og retningslinjer som er førende for planarbeidet:

- Plan- og bygningsloven
- Forurensningsloven
- Naturmangfoldloven
- Lov om kulturminner
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
- Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442-16)
- Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520)
- Retningslinje for å ivareta barn og unges interesser i planleggingen
- Regional delplan for kulturminner av regional og nasjonal verdi
- DSBs veileder for Havnivåstigning og stormflo – samfunnssikkerhet i kommunal planlegging

3.4 Forutsetninger og usikkerhet knyttet til arbeidet med Brosundtunnelen

I kp. 5.3 beskrives alternativ som skal utredes videre. Det legges til grunn at en del forhold lar seg løse innenfor de forutsetninger som er satt for arbeidet med Brosundtunnelen, kp. 3.4.1. Det legges til grunn at forhold som i en tidlig fase med planprogram ikke er avklart, lar seg løse. Dette omtales under usikkerhet, kp 3.4.2.

3.4.1 Forutsetninger

Kostnader – Det er i arbeid med bypakken satt av en kostnadsramme på 800 millioner (2018-kroner) til Brosundtunnelen, i vedtak i bystyret mars 2018. Dette tilsier at planløsningen ikke kan omfatte en toløps tunnel. Den kan heller ikke omfatte utbygging av gatenett utover det som fysisk berøres av tiltaket.

Behov for ombygging av «flyover[1]» ved kryss mellom E136 og rv. 658 må vurderes nærmere. Så langt som det er vurdert i planprogrammet, kan det være mulig å finne løsninger som ikke omfatter riving av «flyover». Eventuelle problemstillinger knyttet til fjerning av "«flyover»" ved Ellingsøytunnelen må synliggjøres, slik at dette kan trekkes ut av kostnadene for å etablere Brosundtunnelen.

Stigningskrav i tunnel – Det legges til grunn at tunnelen ikke skal være brattere enn fem prosent. Risikoen for brann øker vesentlig med større stigning. I en bynær tunnel med relativt mye trafikk er det vurdert at man skal finne løsninger som ivaretar kravet om fem prosent stigning.

Områdeavgrensing – Planområdet er avgrensa til strekninga mellom Volsdalsvågen-Skutvika. Løsninger i vest må sees i sammenheng med løsningsmuligheter vestover, men å løse dette inngår ikke som en del av planoppgaven.

[1] «Flyover» er brukt som begrep ved omtale av broen som går over kryssområdet på sørsiden av Ellingsøytunnelens utløp.

Forurensing – Det er forutsatt at forurensing på Ysteneset er håndtert før tiltaket med Brosundtunnelen skal bygges.

3.4.2 Usikkerhet

Fjelloverdekning undersjøisk tunnel – Det er gjort seismiske undersøkelser som tilsier at en tunnel med fjellovedekning på 20 meter vil være mulig å få til. Kravet til fjellovedekning er 50 meter, og det må gjøres ytterligere geologiske undersøkelser før det er avklart om løsningen er akseptabel.

Fravik fra vegnormalen – Alle alternativer som er vist krever fravik fra vegnormalen. Dette krever en fraviksprosess, men hvilken prosess og utfall av prosessen kan være avhengig av flere forhold. Mellom annet vil fremtidig vegeier og trafikkmengder være relevant (se omtale under).

Fremtidig vegeier – I vurderingene som er gjort i planprogrammet er det lagt til grunn at Brosundtunnelen får status som fylkesveg. Eierskap er diskutert i bypakkens styringsgruppe, men det er foreløpig ikke konkludert.

Fremtidige trafikkmengder – Det er gjort modellkjøringer i forbindelse med planprogrammet som er lagt til grunn for dimensjonering og kapasitetsvurderinger (se kp. 7.2). I trafikkmodellene er det lagt inn en rekke forutsetninger. Disse forutsetningene kan bli endret, noe som igjen vil medføre endringer i estimatene for fremtidige trafikkmengder

Rømningskonsept/ventilasjon - Det vurderes som sannsynlig at det vil bli stilt krav til etablering av rømningsveger fra tunnel. Det har vært vurdert avstandskrav, ulike, løsning og konkret lokaliserering, men dette må vurderes nærmere og avklares gjennom detaljreguleringsplanen.

Fremtidig arealbruk Skutvika - Det pågår planarbeid i Skutvika. Det vil være en usikkerhet knyttet til arealbruken i Skutvika som vil være avhengig av hvilken trafikal løsning som velges for påkobling av eksisterende vegnett mot Brosundtunnelen. Det må derfor i detaljreguleringsplan for Skutvika vurderes å ta forbehold for de to kvartalene nærmest Skutvikskaret, slik at disse ikke kan utbygges før planprosessen til Brosundtunnelen er sluttført og endelig vegføring er fastsatt i egen reguleringsplan.

3.5 Regionale planer, kommune(del)planer og temaplaner

3.5.1 Regionale planer

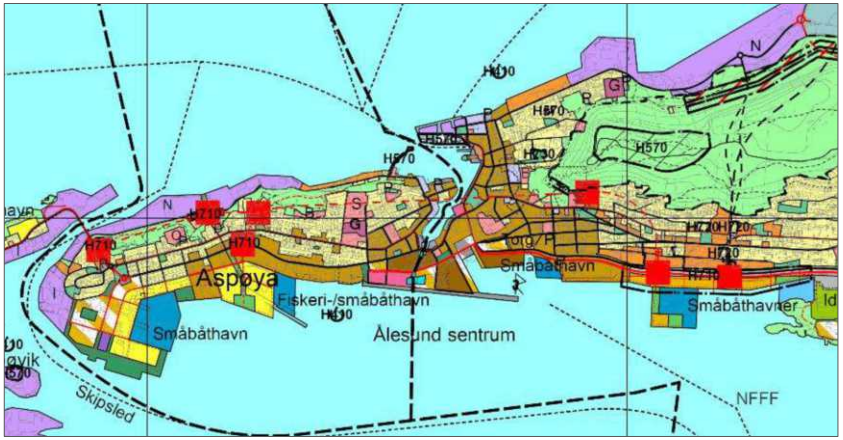
- Fylkesplan for berekraftsfylket Møre og Romsdal 2021-2024
- Regional delplan for folkehelse
- Regional delplan for klima og energi
- Regional delplan for kulturminne av regional og nasjonal verdi
- Regional delplan for attraktive byar og tettstader
- NB-registeret

3.5.2 Kommuneplanens arealdel

Trasé for Brosundtunnelen er vist i kommuneplanens arealdel. Det er vist kryss både utenfor tunnel og i tunnel. Kommuneplanens linjer dekker både en løsning på sørsida og nordsida av Skutvikskaret.

Arealbruken som er vist ellers er i stor grad samsvarende med gjeldende arealbruk og reguleringsplaner.

Norconsult
Oppdragsnr.: 5180804 Dokumentnr.: R-03 Versjon: 04
Brosundtunnelen | Planprogram



Figur 3-1. Utsnitt av kommuneplanens arealdel 2016-2028 med Brosundtunnelen markert fra Ysteneset til Skutvika og med tilknytninger også ved Sildegarnsholmen og Steinvågbroa.

3.5.3 Mulighetsstudie for sykkeltrasé i Ålesund sentrum

Det er utarbeidet *Mulighetsstudie for sykkeltrasé i Ålesund sentrum,* Norconsult, 2018. Mulighetsstudien undersøker og analyserer hvilke traseer for sykkel som kan ivareta fremkommelighet tilgjengelighet og sikkerhet i Bysentrum. Traseen skal kunne realiseres raskt, men også fungere i et langsiktig perspektiv.

Målsettingen er å øke sykkelandelen fra dagens tre prosent til åtte prosent. Det er også et nasjonalt mål å utvikle et sammenhengende hovednett for sykkeltrafikken i byer og tettsteder.



På Aspøya er Steinvågvegen og Kirkegata anbefalt trase frem til Apotekergata. For sykling er Hellebroa anbefalt sykkeltrasé. Videre østover på Nørvøya følger traseen Rasmus Rønnebergs gate, Notenesgata, St. Olavsplass, Løvenvoldgata, Parkgata og Fjellgata.

I etterkant av mulighetsstudien har en endring i kommuneplanens arealdel vært på høring. Politikerne har vedtatt at de ønsker å få utredet konsekvenser ved en endring som vist i mulighetsstudiet.

Det er siste året gjort en rekke vedtak som viser at det nå er politisk vilje til å satse på sykkel. Det settes av midler til sykkeltiltak i budsjettet og det er også påtrykk for å få på plass bysykler.

3.5.4 Framtidige kollektivkonsepter i Ålesund

Det er utarbeidet *Framtidige kollektivkonsepter i Ålesund,* Cowi 2018. I rapporten sammenlignes tre mulige konsepter for fremtidens kollektivtrafikk i Ålesund: En bybaneløsning i tunnel, en superbussløsning i egne kjørefelt gjennom byen og et konsept med "prioritert buss" som sikrer bussens framkommelighet og tilgjengelighet gjennom målrettet investering der forholdene vurderes problematiske.

Målsettingen er at kollektivandelen skal økes fra dagens seks prosent til 15 prosent. Legger vi til prognoser for befolkningsvekst, fører dette til et krav om 185 prosent flere passasjerer.

I rapporten anbefales det å arbeide videre med en strategi basert på konseptet "prioritert buss". Dette konseptet utnytter de store investeringene som planlegges på E136. Dette sikrer framkommeligheten for både en fulltstoppende buss, og en ekspressbuss. Et vesentlig argument har her vært at man oppnår et sterkt kollektivtilbud uten store anleggsinvestering og med begrenset inngrep i byen.

Passasjerestimatene viser at det er ganske langt fra den estimerte passasjerøkningen til vekstmålet hvis byen skal nå en kollektivandel på 15 prosent. Dette understreker at understøttende tiltak, og særlig restriksjoner på bilbruk, vil være bærende elementer hvis dette vekstmålet skal nås. Konkret foreslås:

- Et sterkt supplerende kollektivsystem også utenfor hovedkorridoren, som kan mate til hovedtilbudet.
- Fokus på sykkel og gange som tilbringertransportmidler, herunder med sykkelparkering på holdeplasser og gode gang- og sykkelvegforbindelser.
- Målrettet innfartsparkering på plasser der de reisende vil ha størst økonomisk og tidsmessig gevinst av å bytte.

Samtidig framheves restriktiv bompengestrategi og parkeringsstrategi som helt essensielle for å kunne nå målsettinger for kollektivvekst.

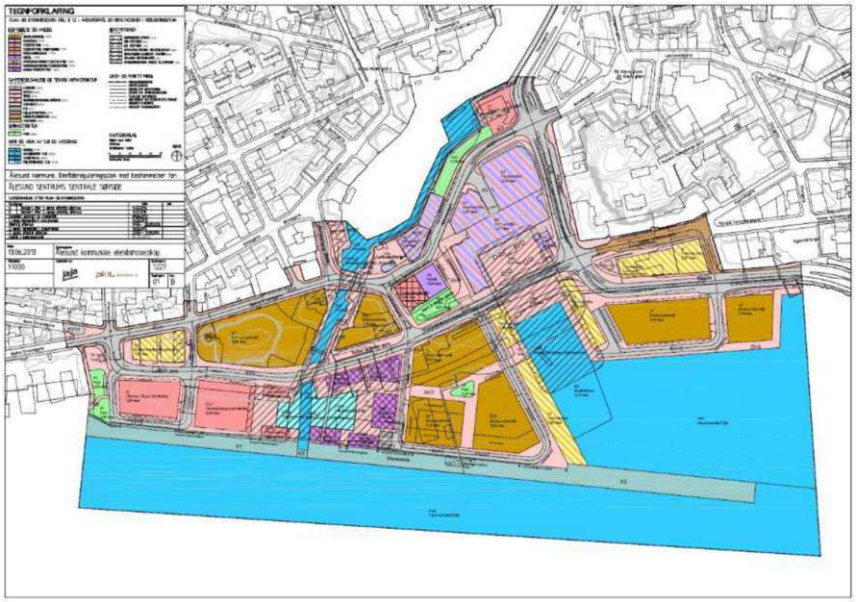
Det som vil kunne berøre Brosundtunnelen, vil være knyttet til kryssløsning. I anbefalingen "prioritert buss" ligger det en forutsetning om at kollektiv skal ha prioriteringer i kryss. Dette vil være et viktig element i valg og utforming av kryssløsning for Brosundtunnelen, kanskje spesielt i øst ved Ysteneset hvor trafikknivået er svært høyt og kapasiteten blir mest krevende å løse.

Bystyret har hatt saken til behandling i desember 2018. Bystyret slutter seg til at konseptet «prioritert buss» legges til grunn for det videre arbeidet med kollektivsatsing i Ålesund. Bystyret ber om at det utarbeides en utviklingsplan for kollektivtrafikken i Ålesund, med utgangspunkt i anbefalingene i COWI-rapporten. Utviklingsplanen skal både inneholde konkrete tiltak som kan realiseres på kort sikt, og langsiktige endringer som vil bidra til å nå målet om 15 prosent kollektivandel og til å komme i posisjon for statlige belønningsmidler/byvekstmidler. Ålesund kommune tar initiativ overfor Møre og Romsdal fylkeskommune og Statens vegvesen om et samarbeid om dette. Utviklingsplanen skal koordineres med bypakke Ålesund.

Norconsult
Oppdragsnr.: 5180804 Dokumentnr.: R-03 Versjon: 04
Brosundtunnelen | Planprogram

3.6 Gjeldende reguleringsplaner

3.6.1 Sørsideplanen



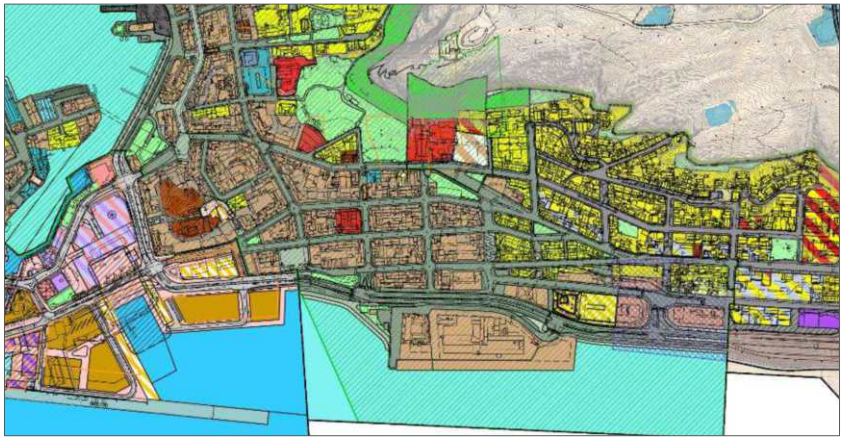
Figur 3-2: Sørsideplanen plankart vertikalnivå 2

Sørsideplanen baserer seg på vinnerutkastet til arkitektkonkurransen for området. Hovedgrepet i *Sundbyen* utarbeidet av JAJA arkitekter er å framheve, forbedre og forbinde Ålesunds naturlige kvaliteter med utgangspunkt i sundet som byens viktigste naturlige kvalitet.

Planen viser et potensial for byutvikling og transformasjon og vil når det er ferdig utbygd utgjøre en ny funksjonsblandet bydel. Planen legger opp til en tilvekst på ca. 57.000 m^2 for næring, kontor og tjenesteyting, i tillegg til eksisterende virksomheter som skal videreføres. Videre er det satt av ca. 22.500 m^2 til videregående skole og kulturskolen, medregnet areal under bakken. Det er planlagt ca. 35.000 m^2 nytt boligareal. Dette kan genere tilsvarende kvadratmeter forretningsareal, men dette er usikre anslag. Totalt er det planlagt ca. 130.000 m^2 nytt areal innenfor planområdet. Av dette er ca. 98.000 m^2 over bakken.

Planen legger til rette for en ny kryssing av Brosundet og en rekke andre tiltak som gir smidigere trafikkavvikling, en prioritering av kollektivtrafikk, og etablering av egne stier, promenader og areal for myke trafikanter som skaper et gatebilde dominert av mennesker fremfor biler.

3.6.2 Reguleringsplan for Ålesund sentrum



Figur 3-3. Utsnitt av reguleringsstatus ved Ysteneset.

I øst er det større uregulerte områder frem til Aspegata der reguleringsplan for Ålesund sentrum fra 2000 dekker hele Aspøyas bredde fra Nedre Strandgate og nordover. Planen er også gjeldende for deler av Nørvøya, mellom annet kryssområdet på Ysteneset. Til denne planen er det under behandling nye bestemmelser for støyende bevertning og bruk av de to nederste etasjene. Det utarbeides også nye bestemmelser for styrket vern av gjenreisningsbebyggelsen.

3.6.3 Andre reguleringsplaner på Aspøya



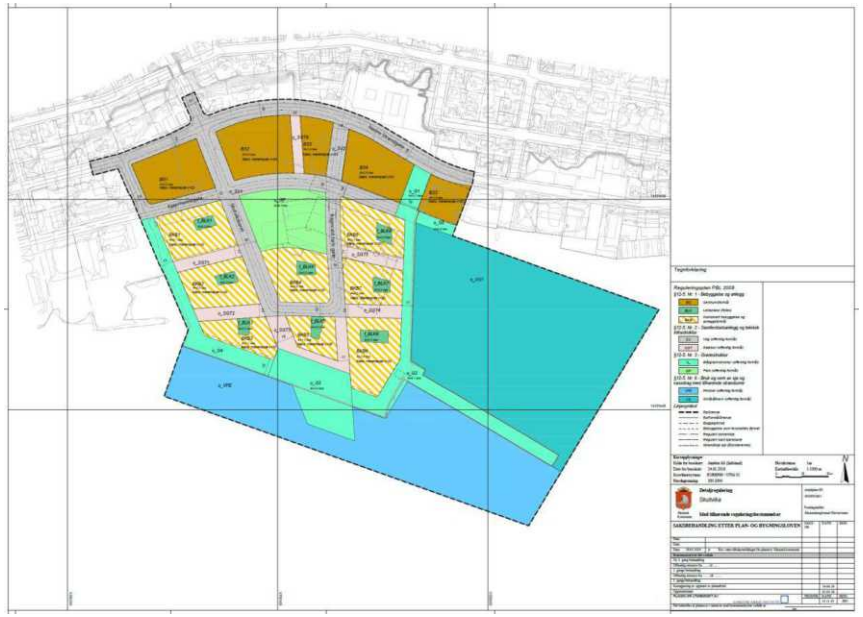
Figur 3-4. Utsnitt av reguleringsstatus ved Skutvika (oppdatert figur 15.03.2021).

Vest for Skutvika gjelder områderegulering for Kvennaneset som dekker mye av den sørvestre delen av Aspøya. Planen er vedtatt i 2011 og åpner for utbygging av boliger og kontorer. Området kan romme 600-800 boenheter, men full utbygging vil kreve trafikktiltak i bysentrum og ny utforming av krysset Brogata-Ivar Aasens gate. Hovedadkomst til Kvennaneset er fra Ivar Aasens gate, men nye interne gater møter dagens gatenett slik at Kjøpmannsgata vil kunne knytte sammen Skutvika og Kvennaneset. Nærmest Skutvika er det regulert et 4,2 daa stort friområde mot sjøen.

3.7 Igangsatt planarbeid

3.7.1 Detaljregulering Skutvika

I Skutvika er et område på 136 daa markert med grønn skravur i figur 3-5 for planforslag som har bolig som hovedformål. I oppstartsvarsel fra 14. april 2018 og referat fra oppstartsmøte 1. mars samme år kommer det frem at det vurderes å legge til rette for høy utnyttelse med 500 boenheter og bydelspark. I planforslaget som har vært på høring beskrives det at arealet sør for Kjøpmannsgata er satt av til boliger og friområder, men det er forutsatt innslag av forretning, tjenesteyting og bevertning blant annet langs Skutvikskaret for å bidra til å skape liv i gatene. Det er også lagt opp til at det kan etableres støttefunksjoner til småbåthavna langs østsiden, for å bidra til økt aktivitet også her. Langs Nedre Strandgate er det lagt opp til en kombinasjon av utadrettede virksomheter på bakkeplan, med mulighet for kontor og bolig over dette. Kommunen har fremholdt at planarbeidet må vurderes samordnet med planarbeid for Brosundtunnelen, særlig når det gjelder areal nær Nedre Strandgate og Skutvikskaret.



Figur 3-5 Planforslaget slik det forelå når planen ble vedtatt å legges ut på høring 21.04.2020

3.7.2 Gang- og sykkelløsning mellom Meierikaia og Volsdalsberga

Høsten 2018 er det gjennomfør et parallelloppdrag med mulighetsstudier for gang- og sykkelløsning mellom Meierikaia og Volsdalsberga. Hensikten med arbeidet er å få visualisert attraktive løsninger på strekningen innenfor realistiske rammer, og få synliggjort potensialet forbindelsen kan ha i byutviklingssammenheng. På sikt kan dette danne grunnlag for gjennomføring.



Figur 3-6 - Illustrasjon fra et av forslagene til sykkelløsning mellom Meierikaia og Volsdalsberga (Norconsult, 2018)

4 Dagens situasjon

I beskrivelsen under hvert tema er det i hovedsak lagt vekt på å beskrive dagens situasjon for områdene ved tunnelinnslag og det tilliggende vegnettet. Med andre ord de områdene som blir fysisk berørt av en fremtidig Brosundtunnel. Områdene som tunnelen går under og sentrumsområdene for øvrig, omtales ikke. Disse områdene kan bli berørt ved at det kommer rømningsveger ut i dagen og/eller fysiske forhold endres når trafikkstrømmer endres. Dette må omtales i reguleringsplan når ytterligere avklaringer knyttet til lokalisering er gjort.

4.1 Planområdet

Avgrensing av planområdet er vist i Figur 4-1. For tunnelpåhugg og ev. ombygging av tilliggende vegnett i Skutvika er det tatt med et areal fra Fiskargata i vest til Statsråd Daesgate i øst og videre nordover til Fjordlaks sitt anlegg ved Sildegarnsholmen. Videre østover er det tatt med et 100 meter bredt areal for tunnel under bebyggelsen og Brosundet. Ved Ysteneset er det tatt med et areal fra Meierikrysset til Volsdalsvågen for tunnelpåhugg og ev. ombygging av tilliggende vegnett.

Denne planavgrensingen danner grunnlag for å vurdere endret arealbruk konkret som følge av tiltaket, ikke eventuelle muligheter og effekter som kan åpne seg i tilgrensende areal.



Figur 4-1 - Planavgrensning for Brosundtunnelen

4.2 Dagens arealbruk

Planområdet omfatter en større del av Ålesund bykjerne samt de sørlige havnearealer, og rommer derfor en rekke vidt forskjellige funksjoner. Bebyggelse og anlegg utgjør en stor del av arealbruken i planområdet. De sentrale områdene inneholder hovedsakelig forretninger, kontorer, hotell, serveringssteder og offentlig tjenesteyting som kontor, bibliotek, skoler, m.m. I store deler av planområdet er det kombinerte arealformål der bolig inngår som ett av flere arealformål, da gjerne i kombinasjon med forretning og/eller kontor. Utenfor selve sentrumskjernen finner man også større områder med ren boligbebyggelse.

Av samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur finner man både cruisekai og andre havnerelaterte funksjoner som gjestehavn, fiskerihavn, småindustri, lager og spedisjon. I tillegg kommer en større rutebilstasjon, parkeringsområder, drosjeholdeplass og hurtigbåtkai. Det er også en rekke plasser som kommer inn under dette formålet. Vegsystemet er omtalt i kapittel 4.3.



Figur 4-2 Kartet viser målpunkt i sentrum. Figuren gir også en god oversikt over dagens arealbruk. (Kilde: Mulighetsstudie sykkeltrasé i Ålesund sentrum, Norconsult – 2017)

I dagens grøntstruktur utgjør Aksla, Byparken, Grimmerhaugen, Aspøyskolen og Storhaugen de største park-/friområdene. I tillegg er det en del byrom og bakgårder som inngår i grøntstrukturen. I kommuneplanens temakart for grønt/blått er også hele byens havnefront utpekt som en viktig del av den blågrønne strukturen, se Figur 4-3.



Figur 4-3 Kart over blågrønn struktur i sentrum. (Kilde: Kommuneplanens arealdel, temakart A, Grønt/blått)

4.3 Dagens transportmønster

På strekningen Brosundtunnelen skal avlaste, går hovedtyngden av trafikk på E136 gjennom bysentrum. Mellom Ysteneset og Skutvika er det flere flaskehalser som skaper kødannelser morgen og ettermiddag. Figur 4-4 viser tre særskilte kryssområder som hindrer flyt i trafikken. Ytterpunkter for strekningen er markert med rødt. De tre kryssene har per i dag signalregulering og spesielt Hellebrua (1) og Posthuskrysset (2) har alle trafikantgrupper kryssende i flere retninger. Trafikk på E136 har prioritet gjennom lyskryss i forhold til øvrig trafikk, med lengre grønne perioder i rushtidsperioder, samt skilting.

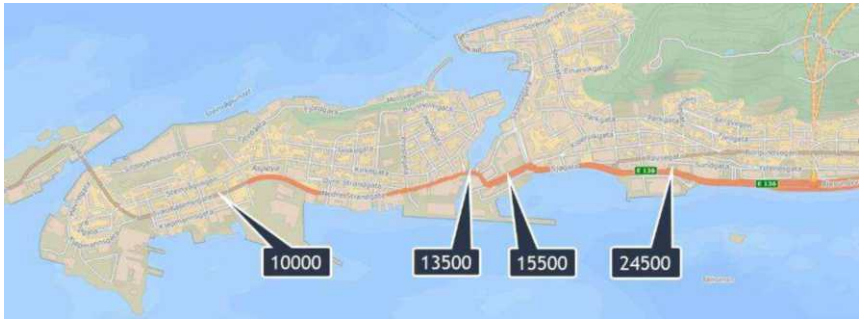
Hovedstrømmen av biler går øst/vest i kryssene, men alle armer i kryssene har stor trafikk morgen og kveld. Kryss ved Rådstugata (3) har tilkobling til parkeringsanlegget i Akslafjellet, samt kobling til sentrum øst og nord, slik at trafikkflyt hindres gjennom hyppige opphold.

Hele strekningen som avlastes har kødannelser for biltrafikken morgen og ettermiddag. Bysentrum mangler separate sykkelløsninger. Dette medfører at syklister bruker mange ulike veger (og fortau). Dette medfører konflikter for alle trafikantgruppene.



Figur 4-4 - Dagens E136 med særlige kryss som flaskehals

Ålesund har et stort, sentralt parkeringsanlegg i Aksla. I tillegg er det parkeringsplasser knyttet til arbeidsplasser spredt utover hele sentrum. Dette gir trafikk i alle sentrumsgater. E136 er som sagt byens hovedtrafikkåre, men i tillegg er det relativt mye trafikk i Kirkegata, Skansegata, Storgata, Parkgata og nordsiden av Akslafjellet (Sorenskriver Bulls gate). Dagens trafikknivå og andel kødannelse gjennom sentrum er høyt. Figur 4-5 viser dagens trafikkmengder, siste tilgjengelige tall fra Statens vegvesen (2017-tall).



Figur 4-5 - Dagens trafikkmengder (ÅDT) gjennom bysentrum

Ålesund kommune har en lav andel kollektivreisende og syklister sammenlignet med tilsvarende byer. Dette har kommunen ambisjoner om å gjøre noe med gjennom satsing som ligger i bypakken. Her kan Brosundtunnelen være en del av løsningen for å sikre bedre fremkommelighet i og gjennom sentrum. Siste tilgjengelig tall viser (RVU 2013/14):

- Dagens kollektivandel 6 prosent
- Dagens andel sykling 3 prosent
- Dagens andel gående 19 prosent

4.4 Landskapsbilde og byform

Tema landskapsbilde omhandler landskapets romlige og visuelle egenskaper og hvordan landskapet oppleves som fysisk form. Landskapsbilde omfatter alle omgivelsene, fra det tette bylandskap til det uberørte naturlandskap. (Kilde: V712 – Konsekvensanalyser, Statens vegvesen, 2018)

Bykjernen og omlandet
Ålesund ligger ytterst ved fjordsystemene på Sunnmøre og omfatter flere små og store øyer. Øyene er langstrakte i øst/vest-retningen, med bratte sider mot nord og vest. Det smale nord-sør-gående Brosundet skiller Aspøya i vest fra Nørvøya i øst. Landskapet her er kupert med Storhaugen og Aksla som markerte topper. Ubebygde høyereliggende områder har noe blandingsskog og fjell i dagen. Berggrunnen består av gneis.

Bysentrum ligger på begge sider av Brosundet og strekker seg mot sør og havneområdene ved Aspevågen. På nordsiden av Aspøya og Nørvøya, adskilt fra bysentrum, ligger nyere og større næringsområder vendt mot Valderhaugfjorden. Arealkrevende institusjoner og handelsvirksomheter har funnet sin plass øst for bysentrum, ved hovedvegen langs Borgundfjorden. Vest for sentrum, på begge sider av Steinvågsundet mellom Aspøya og Hessa, finnes større industrielle anlegg og kaier.

Sentrumsbebyggelsen ligger øst på Aspøya og på vestre del av Nørvøya. Studieområdet for Brosundtunnelen berører ytterkanten av sentrum. Tunnelinnslaget i vest får direkte betydning for den midtre delen av Aspøya, kanskje både nord og sør for Skutvikskaret. Det østre tunnelutløpet møter byen ved Ysteneset. I begge ender vil tunnelen møte bymessig bebyggelse og kaiområder.

Skutvika og Sildegarnsholmen
Aspevågen utenfor Skutvika er tydelig avgrenset av Hessa i vest og sør. Kaiflaten og piren i Skutvika deler vågen i to vannrom, ett i vest mot Kvennaneset og ett i øst som vender mot utløpet av Brosundet og cruisekaiene. Utenfor Sildegarnsholmen, nord på øya, er Valderhaugfjorden et vesentlig større og mer åpent fjordlandskap som vender mot Giske, Valderøya og Vigra. Midt på Aspøya går et skar mellom to åsrygger. Storhaugen i øst er høyest, jf. Figur 4-6



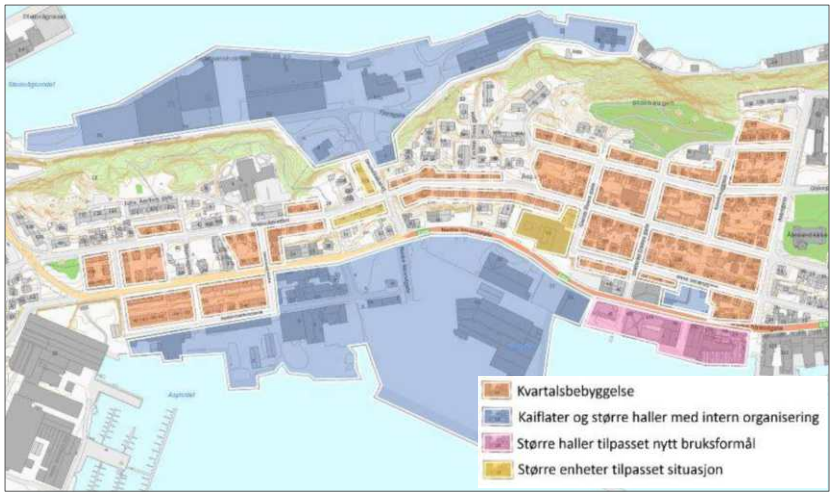
Figur 4-6: Landskapsformer Aspøya

Gatenettet poengterer landskapsformen med Nedre Strandgate/Ivar Aasens gate og Kirkegata/Steinvågvegen som følger høydedraget mens bratte tverrgater som Statsråd Daaes gate og Skjervagata går vinkelrett på stigningen. Landskapet dramatiseres der Skutvikskaret skjærer gjennom åsryggen under Brooklynbroa, jf. Figur 4-7.



Figur 4-7: Brooklynbroa over Skutvikskaret, sett fra sør (foto: Roger Engvik, Sunnmørsposten 2010)

I hver ende av Skutvikskaret består landskapet av store utfylte flater med sjørettet nærings-bebyggelse. Kaiområdet ved Sildegarnsholmen på nordsiden er vesentlig mer bebygd enn Skutvika i sør som har store åpne kaiflater. Skutvikskaret tar opp en vinkelendring i det rettvinklede gatenettet. Områdene øst og vest for Skutvikskaret er preget av kvartalsbebyggelse, men dette mønsteret er tydeligst i øst, jf. Figur 4-8. I Kirkegata, Giskegata og Steinvågvegen finnes helhetlige strøk preget av frittliggende trehus i to etasjer med saltak, jf. Figur 4-9.



Figur 4-8: Bebyggelsesmønster, midtre del av Aspøya



Figur 4-9: Kvartalsbebyggelse i Kirkegata, sett mot vest fra Statsråd Daaes gate (Google Street View 2010)

Steinvågvegen er i utgangspunktet en øst- vest- forbindelse øverst i bebyggelsen, jf. Figur 4-10. Vegen har derfor noen unntak fra kvartalsmønsteret, men inngår likevel i et gatenett der gatene er tydelige offentlige rom. Dette skyldes at området har ganske små tomter og gjennomgående byggelinjer, samt at mange innganger er representativt utformet. Øverst i Johs. Aarflots gate og Giskegata brytes mønsteret av høyere nyere leilighetsbygg som er orientert mot egne utearealer.



Figur 4-10: Kirkegata/Steinvågvegen. Lineær struktur tilpasset et kvartalsmønster. Flyfoto fra 1947 (Statens kartverk/Ålesund kommune)

Historisk er Nedre Strandgate en lineær forbindelse som danner grense mellom bykvartaler og næring tilknyttet sjøen. Like fullt er bygningene langs Nedre Strandgate og Ivar Aasens gate tilpasset kvartalsmønsteret. Til forskjell fra gatene høyere opp, kjennetegnes bebyggelsen av sammenhengende fasader, høyere hus og mer utstrakt bruk av mur. Tilsvarende bebyggelse preger også nordsiden av Kjøpmannsgata mellom Skippergata og Hessagata. Her er Kjøpmannsgata et skille mellom boliger på oversiden og industri og kaier mot sjøen. Typologisk sett er industribygningene store haller, ofte med flere sammenbygde enheter organisert etter en produksjonsprosess og tilknytningen til kaier. Slik industribebyggelse preger Skutvika mellom Skippergata og Aspegata, selv om enkelte leilighetsanlegg i senere tid er etablert på de tidligere havnearealene som ligger nærmest sentrum, jf. Figur 4-11.



Figur 4-11: Boligutvikling på tidligere næringsareal ved sjøen øst for Skutvika, Politihuset oppe til venstre (Blom)

Vegen i Skutvikskaret er sprengt gjennom høydedraget på Aspøya og blir utgangspunkt for noen unntak i bebyggelsesmønsteret. Flere større leilighetsbygg har fått høye fasader mot sør og øst fordi de følger høyden til kvartalsbebyggelsen langs Steinvågvegen og samtidig tar opp høydeforskjellen

mot Skutvikskaret. Deler av denne bebyggelsen har ikke henvendelse til gaten. Politihuset i Nedre Strandgate og Gange Rolvs gate danner også et unntak med sin størrelse og høyde, jf. Figur 4-11. Bygningen tar opp store høydeforskjeller der Øvre Strandgate avsluttes mot Gang Rolvs gate.

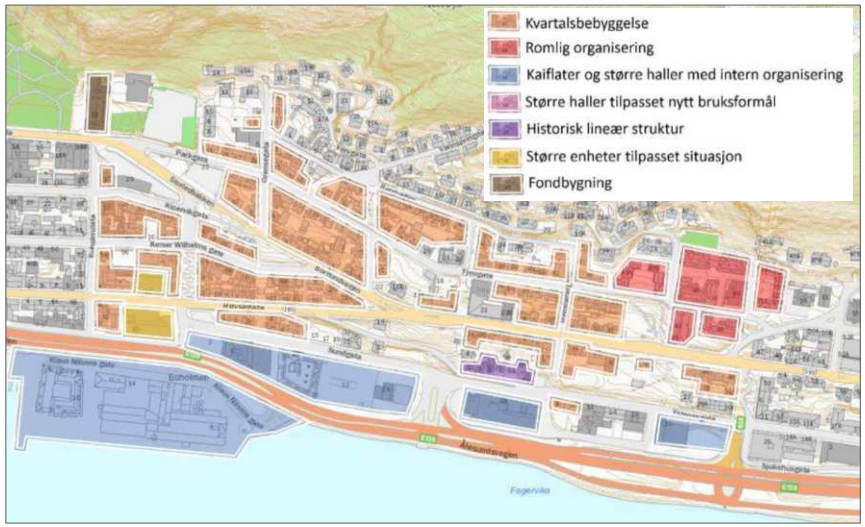
Områdene i nordre ende av Skutvikskaret har ingen bymessig organisering. Fjordgata utgjør sammen med Havnegata en lang lineær forbindelse mellom bratt terreng og utfylte havneflater bebygd av store innadvendte haller med høyde tilsvarende to etasjer. Nord i Skutvikskaret flater terrenget ut, men området sør for Fjordgata er likevel stort sett ubebygd.

Byområdene rundt Skutvika inneholder få monumenter eller markante byrom. Parken på toppen av Storhaugen er et fondmotiv i Statsråd Daaes gate og Gange Rolvs gate. Aspøy skole og Ålesund kirke er viktige monumentale byggverk i byen, men der de ligger øst for parkgaten Aspegata tilhører de i større grad sentrum og murbyen enn midtre Aspøya og trebyen.

Ysteneset
Utenfor Ysteneset er Borgundfjorden et fjordrom avgrenset av Sula i sør og mer lokalt definert av Voldsdalsberga i øst, Buholmen i vest og Bålholmen og Hessa med Slinningsodden i sør. Landskapet her er preget av store veganlegg som danner avslutningen på langsgående utfyllinger i sjøen. Buholmen i vest utgjør en større kaiflate utenfor hovedvegen. Over bebyggelsen avgrenses landskapsrommet av steile skråninger med mye berg i dagen opp mot Aksla, jf. Figur 4-12.



Figur 4-12: Landskapsformer sørvest på Nørvøya



Figur 4-13 Bebyggelsesmønster ved Ysteneset

Nært fjorden er både Ålesundsvegen og Sundgata-Ystenesgata forbindelseslinjer parallelt med fjorden. Sett fra sjøen er Borgundvegen den første langsgående veglinjen som inngår i kvartalene og slik er en del av det bymessige strøket i dette området, jf. Figur 4-14.



Figur 4-14: Borgundvegen 19-21 mot øst fra krysset med Røysegata, 1950-årene (Stiftinga Sunnmøre Museum)

Fra Røysegata-Borgundvegen opp mot byfjellet understreker flate langsgående gater og bratte tverrgater landskapet som heller mot sør. Relativt jevn byggehøyde forsterker opplevelsen av landskapsformen. Lenger vest vender landskapet mot sørvest, noe som tas opp av vridningen i gatenettet i Fjellgata og Bergvegen. Parallelt med disse gatene formidler Storledbakken høydeforskjell mot sentrumskjernen.

Bebyggelsen langs Ålesundsvegen og Sundgata-Ystenesgata, samt på Buholmen, er dominert av større næringsbygg og noen leilighetsanlegg som typologisk sett er haller eller sammenbygde enheter ordnet etter en intern organisering og parkering, og formmessig uavhengig av tilliggende gateløp. Byggehøydene her varierer mellom to og fire etasjer.



Figur 4-15: Fra Ysteneset mot vest. Sentrumsbebyggelse med vesentlig boliginnslag i høyereliggende gater og større næringsbygg og transformert industri på utfylte masser ved E136 og Ystenesegata/Sundgata (1881.no)

I de øvre kvartalene mellom Bruholmgata i vest og Sjukehusgata i øst er Borgundvegen og Fjellgata de viktigste langsgående gatene. Visse steder går Fjellgata og Bergvegen på to nivåer for å møte høydeforskjell. Bebyggelsen i dette området varierer mellom frittliggende lave småhus og bygårder på fire etasjer. Byggemateriale er både tre og mur. Områdene får en tilnærmet helhetlig karakter fordi bebyggelsen så tydelig er organisert etter gateløpene.

Bebyggelsen i Ystenesgata 1-11 står for seg selv som en uregelmessig lineær struktur, trolig organisert etter en eldre ferdselslinje mot et tidligere sund mot Buholmen. Lave trehus med saltak har vesentlig mindre grunnflate enn bebyggelsen ellers i området jf. Figur 4-16.



Figur 4-16: Eldre bebyggelse nederst i Ystenesegata, lineær uregelmessig organisert (1881.no)

Ved Klipra finnes flere større bygningsanlegg som er romlig organisert for å danne åpne gårdsrom. Tidligere Nørvøy skole i enden av Buholmgata danner et markant fondmotiv som er tydelig helt fra kaikanten på Buholmen. Gjerdegata er bredere enn parallellgatene og fremstår som en branngate eller allmenning. I nedre del har den fått et parkmessig preg der stigningen tas opp med krappe svinger avgrenset av murer og vegetasjon.

Norconsult
Oppdragsnr.: 5180804 Dokumentnr.: R-03 Versjon: 04
Brosundtunnelen | Planprogram

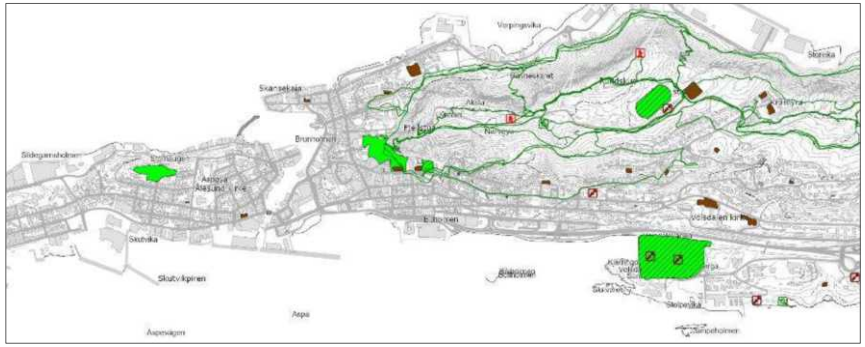
4.5 Friluftsliv og byliv

Fagtema friluftsliv og byliv belyser tiltakets virkninger for brukerne av utredningsområdet. Temaet omfatter alle områder som har betydning for allmennhetens mulighet til å drive friluftsliv som helsefremmende og trivselsskapende aktivitet i nærmiljøet og i naturen ellers. Begrepet byliv understreker at friluftsliv i byen er inkludert i analysen. (Kilde: V712 – Konsekvensanalyser, Statens vegvesen, 2018)

Figur 4-17 viser områder tilrettelagt for friluftsliv. Kartet viser byens parker, lekeplasser, idrettsanlegg og turstier. Kartet viser tydelig byfjellet Akslas betydning som turområde. For disse turene er ofte byparken og fjellstuetrappene utgangspunkt. I andre karttjenester er det også vist turruter i bysentrum. Byvandring er en populær aktivitet både organisert og uorganisert og deltakere er både tilreisende og fastboende.

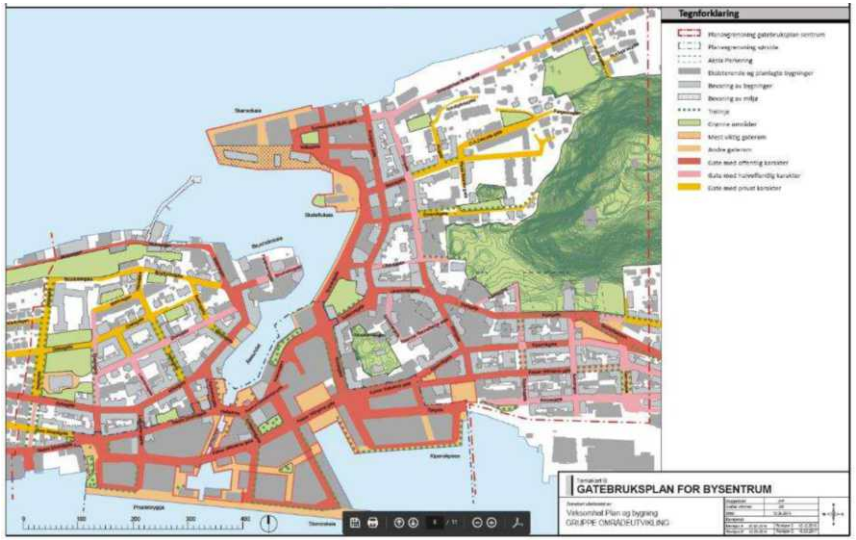
I tillegg benyttes byens vannrom og tilliggende fjordsystem av flere fritidsbåter, både til ferdsel, opphold og fiske. Det fiskes også fra kaier og det som er igjen av naturlige svaberg i planens influensområde.

Øst for planområdet i planens influensområde ligger Volsdalsberga. Der er både innendørs fotballhall og klatrevegg, samt utendørs stadionanlegg. I tillegg til at AaFK spiller sine hjemmekamper her, arrangeres det turneringer, treninger, messer og konserter på disse anleggene. På Volsdalsberga er det også badeplass og friluftsområder. Selv om det er god visuell kontakt mellom Ysteneset og Volsdalsberga, så er det krevende å bevege seg mellom områdene fordi E136 danner en barriere. Det er bygget en midlertidig gangbro for å avhjelpe dette.



Figur 4-17 - Kart med oversikt over registrerte områder for friluftsliv. (Kilde: Ålesund kommune)

I Ålesund spiller bygater og offentlige plasser en viktig rolle for rekreasjon. Attraktive byrom er viktige sosiale møteplasser for lek og opphold. De er mål undervegs i byvandringer eller for turer som kombinerer fjellvandring og urbane opplevelser. Kontakt med sjø er en grunnleggende kvalitet for flere av bygatene og plassene. Figuren under viser gatebruksplanen for sentrum, jf. Figur 4-18. Gatebruksplan for bysentrum er utarbeidet for å gi en hierarkisk oppbygging av gatene i sentrum og hvilke sentrumsfunksjoner man ønsker på gateplan basert på hvor offentlig en gate er. Gatebruksplanen har lagt vekt på å føye sammen eksisterende sentrum med ny utbygging. Brosundtunnelen vil ikke direkte berøre disse områdene, men kan ha betydning dersom det blir aktuelt å ruste opp gater og plasser i de ytre sentrumsområdene. Videre vestover kan Nedre Strandgate og Kirkegata opparbeides som bygater med høy kvalitet for gående og syklende og for opphold undervegs. Tilsvarende kan en fremtidig oppgradering av Storledbakken og Borgundvegen bidra til at østre deler av sentrum knyttes tettere til sentrumskjernen.



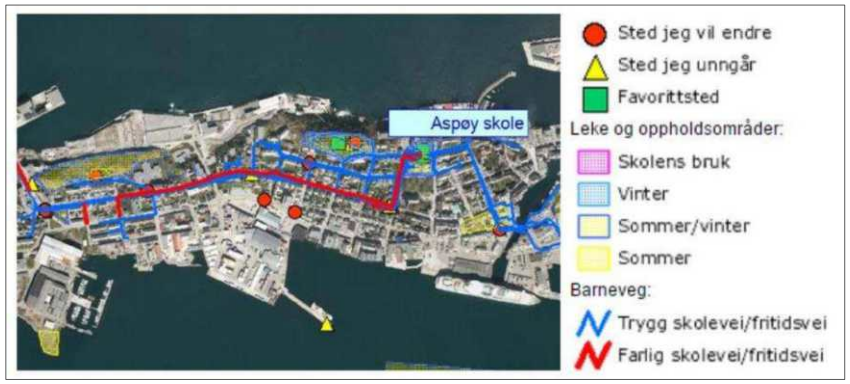
Figur 4-18 – Veiledende gatebruksplan vedtatt i Ålesund kommune

4.5.1 Barn og unges interesser

Bysentrum har få grønne lunger og åpne møteplasser spesielt tilpasset barn og unge. Det er behov for å utvikle et slikt tilbud for denne gruppen. I sentrum er Museumshaugen et svært viktig grøntområde, som for tiden mangler god tilknytning til gatene rundt. Rådhusplassen er en åpen plass som er viktig som urbant, sentrumsnært møtested for flere grupper, deriblant barnefamilier og ungdommer. Plassen er noe nedslitt, men det er igangsatt et prosjekt for å oppruste plassen som sees i sammenheng med planene for Ålesunds sentrale sydside.

Hans Marta-haugen (ved Johs. Aarflots gate) og lekeplassen ved Kirkegata 33 er de to kommunale lekeplassene nærmest Skutvika. Øvre Brøggerplan ved Nedre Strandgate ligger nærmere sentrum. Ingen av de tre plassene ser ut til å bli direkte berørt av planlagt tunnelutløp, men Kirkegata og Nedre Strandgate kan få et endret trafikkbilde som følge av en tunnel under Brosundet.

Barnetråkk utført av fjerde trinn ved Aspøy skole indikerer at Storhaugen er et favorittsted for flere og at øvre del av Aspegata sammen med Kirkegata/Steinvågvegen oppleves som farlige strekninger. Nedre Strandgate ved Politihuset oppleves negativt. Figur 4-19 viser barnetråkk-registreringer på Aspøya.



Figur 4-19 - Barnetråkk-registreringer ved fjerde trinn ved Aspøy skole (Ålesund kommune)

I nærområdene til et tunnelutløp ved Ystneset er det ingen offentlige lekeplasser. De nærmeste er Byparken lekeplass i Parkgata og Brusdalshagen i Borgundvegen ved Fjellgata. Ingen av disse vil bli vesentlig berørt av en ny tunnel.

Barnetråkk ved fjerde og sjette trinn ved Voldsdalen skole peker ut lekeplassen i Parkgata og ballbanen ved den tidligere Nørvøyskolen som favorittsteder. Borgundvegen oppleves av noen elever som en farlig skoleveg. Vegkrysset der E136 knyttes til Sundgata oppleves sammen med innløpet til Ellingsøytunnelen som negative steder. Det gjelder også for kryssene mellom Borgundvegen og Sjukehusgata og Fjellgata, jf. Figur 4-20.

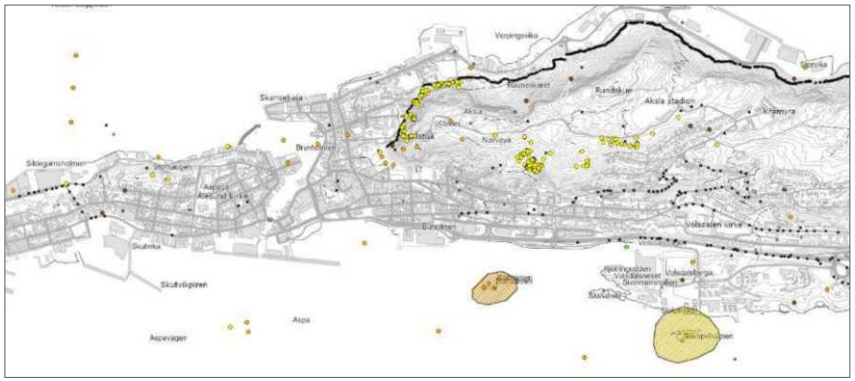


Figur 4-20 - Barnetråkk-registreringer ved fjerde og sjette trinn ved Voldsdalen skole (Ålesund kommune)

4.6 Naturmangfold

Temaet omhandler naturmangfold knyttet til terrestriske (landjorda) og marine (brakkvann og saltvann) systemer, inkludert livsbetingelser knyttet til disse. Naturmangfold defineres iht. naturmangfoldloven som biologisk mangfold, landskapsmessig mangfold og geologisk mangfold som ikke i det alt

vesentlige er et resultat av menneskers påvirkning. (Kilde: V712 – Konsekvensanalyser, Statens vegvesen, 2018)



Figur 4-21: Kart med oversikt over fredede og truede arter samt fremmede arter. (Kilde: Ålesund kommune)

Den fredede arten *Sporebrusthette*, ligger i områder som ikke fysisk berøres av tiltaket. I Bysentrum er flere fugler og treslag registrert som truede og sårbare arter. Her finnes og en rekke fremmede arter, stort sett kjente hagevekster. Nært de aktuelle tunnelinnslagene finnes den truede arten villeple nord i Skutviksskaret og den fremmede arten platanlønn ved Ysteneset.

4.7 Kulturarv

Fagtemaet kulturarv omfatter spor etter menneskers virksomhet gjennom historien knyttet til kulturminner, kulturmiljøer og kulturhistoriske landskap. Kulturminner og kulturmiljø er definert i Lov om kulturminner. Kulturminner er her definert som alle spor etter menneskelig virksomhet i vårt fysiske miljø, herunder lokaliteter det knytter seg historiske hendelser, tro eller tradisjon til. Kulturmiljø er definert som et område der kulturminner inngår som en del av en større helhet eller sammenheng. Kulturhistoriske landskap skal i denne sammenhengen forstås som større sammenhengende områder med kulturmiljøer, der den kulturhistoriske dimensjonen er framtredende. (Kilde: V712 – Konsekvensanalyser, Statens vegvesen, 2018)

Øst og vest for dagens bykjerne finnes mange spor etter menneskelig aktivitet fra tidligere tider. Vest på Hessa er det gravminner fra bronsealder, jernalder og vikingtid. Ved Steinvågsundet har det vært uavbrutt bosetting fra 1200- tallet frem til i dag. Skutvika utviklet seg til et lite fiskevær på 1700-tallet. På 1850-tallet kom verftene til Skutvika og pakkhus ble bygd langs sjøkanten og rundt neset til Sildegarnsholmen. Boliger ble bygd langs Kirkegata og Steinvågvegen. Den tidligere stien er blitt til en gate. Verftene flyttet på 1900-tallet og matvareindustrien inntok områdene i sjøkanten fra Nedre Strandgate til Kvennaneset, der Aalesund Mekaniske Verksted fortsatte sin virksomhet. Området midt på Aspøya, som kalles trebyen, ble samtidig bygd ut med flermannsboliger. I siste halvdel av 1900-tallet var det liten utvikling på øya. Fabrikkene mistet sin betydning og bilhold var blitt vanlig, noe som falt sammen med utvikling av nye boligområder lenger vekk fra sentrum.

I øst ligger den tidligere middelalderske kjøpstaden Borgund, i et område der det også er spor etter steinalderbosetting. På Voldsdalsberga er det bosettingsspor fra middelalderen. I de siste tiårene på nittenhundretallet endres områdene like øst for sentrum når Ålesundvegen (E136) blir etablert som gjennomgående hovedveg på en utfylling i sjøen og Sundgata forlenges til Gjerdegata samt at Buholmsundet blir fylt ut. Flere store næringsbygg og leilighetsanlegg er oppført mellom Sundgata og

Ålesundvegen og på Buholmen. I 1987 åpnes Ellingsøytunnelen som ligger under Sjukehusgata og er knyttet til europavegen i et planskilt kryss med tunnelpåhugg rett under Ystenesgata.

I Ålesunds sentrumsområde er det ikke registrert førreformatoriske eller arkeologiske kulturminner, men med tanke på de rike funnene på øyene rundt er det sannsynlig at slike spor er forsvunnet under utbygging eller fortsatt ligger i bakken. På slutten av 1600-tallet ble det ryddet plasser der murbyen ligger i dag. Jordsmonnet ved Ålesundet er magert og terrenget bergfylt og kupert. Det har ikke vært grunnlag for husdyrhold og jordbruk som hovednæring. Gode havneforhold og nærhet til fiskerike farvann har derimot gjort fiske, ferdsel på sjøen og handel med havets produkter til viktig livsgrunnlag.

Ålesund fikk bystatus i 1848 og hadde da 1300 innbyggere. Fiskeeksporten tidoblet seg fra 1835 til 1860 og byen ble en stadig viktigere handels- og eksporthavn. Tidlig industrialisering førte til modernisering av næringslivet som skapte økonomisk grunnlag for byvekst. I 1900 var folketallet 11.700.

Ved forrige århundreskifte besto bygningsmassen i byens sentrum av boliger, sjøboder og handels- og lagerhus av tre. Havnen med sjøboder var sentrum. Her fulgte hovedgaten strandlinjen og krysset sundet på en bro. Et uregelmessig nett av veger og gater var lagt i terrenget uten nivellering eller jevne bredder. Bybrannen i 1904 utslettet så godt som hele sentrumsbebyggelsen og var utgangspunktet for planlegging og gjenreising av det som skulle bli jugendbyen.

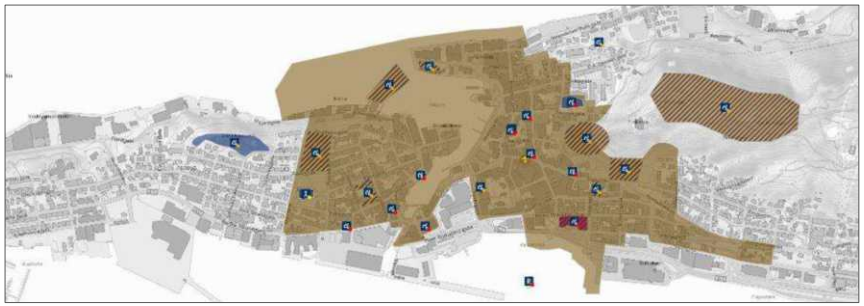
Murtvang ble innført mellom Aspegata i vest og Gjerdegata og Fabrikkgata i øst. Disse gatene skulle være 20 meter brede alléer mens andre gater skulle være 12,5 meter. Gater skulle være åpne i begge ender. Økonomien tillot ikke omfattende endringer og terrengtilpasning og byen beholdt derfor mye av gatemønsteret fra før brannen. Heller ikke sjølinjen ble nevneverdig endret i gjenoppbyggingen.

Gjenoppbyggingen foregikk over en kort periode og bebyggelsen er preget av internasjonale og nasjonale strømninger der jugend som stilart representerte en frigjøring fra historisismen som ble oppfattet som falsk. I Norge sammenfalt dette med interesse for en nasjonal byggeskikk inspirert av tanker om en storhetstid i middelalderen. Sentrumsbebyggelsen fra denne tiden varierer i høyde, materialbruk og stiluttrykk, men har likevel et helhetlig preg på grunn av gatebredder, bruk av mur og stein og formspråk.

Etter annen verdenskrig er bysentrum endret ved at gjennomfartsgater er lagt på sjøsiden av bebyggelsen og ved utfylling av huker og etablering av større nye kaier. Flere sjøboder ligger etter hvert ikke til sjøen og mange har også fått ny anvendelse.

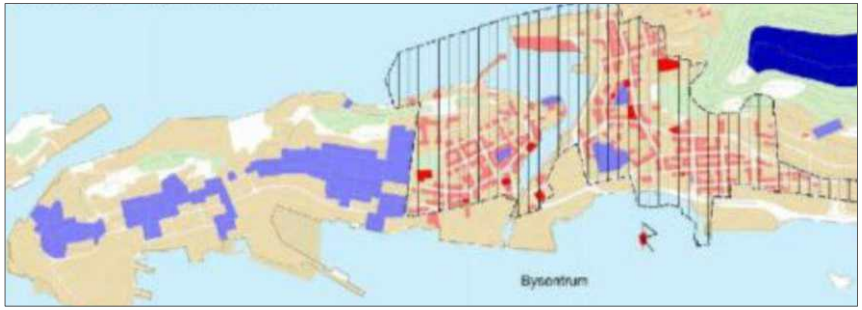
NB!-området
Bysentrum inngår i Riksantikvarens NB!-register som et kulturmiljø i by av nasjonal interesse. I slike områder forutsettes det at det vises særlige hensyn ved forvaltning og utvikling. Mange av bygningene i NB!-området er regulert til bevaring i reguleringsplan Ålesund sentrum, noe som blir bekreftet og supplert i kommuneplanens arealdel. Vernet gjelder først og fremst gjenreisingsbyen med jugend-bebyggelse fra etter bybrannen i 1904, men inkluderer også bebyggelse fra andre perioder.

I vest er området avgrenset av Aspegata og vil ikke bli berørt av Brosundtunnelens utløp ved Skutvika. I øst er situasjonen annerledes. Eldre trehusbebyggelse i Ystenesgata inngår i NB!-området og er også utpekt til bevaring i sentrumsplanen. Dette gjelder en gruppe trehus fra før bybrannen i 1904 som representerer en eldre bebyggelsesstruktur. Figur 4-16 viser husene i skråfoto. Bygningsrmiljøet ligger nært planlagt tunnelpåhugg i øst. Selve tunnelpåhugget kommer i området som er markert som NB!-område, men er lokalisert slik at det ikke fysisk berører bebyggelsen.



Figur 4-22: Utsnitt fra Riksantikvarens karttjeneste Askeladden med NB-området markert med brun flate.

Kommuneplanens arealdel hensynssone bevaring
Kommuneplanens arealdel foreslår vern for mye av bybebyggelsen sentralt på Aspøya og villastrøket på Nørve. Bestemmelsene og retningslinjene stiller krav om at kulturhistoriske verdier skal kartlegges nærmere og eventuelt sikres gjennom reguleringsplan. Brosundtunnelen vil ikke berøre Nørve som ligger lenger øst. Derimot vil tunnelens vestre utløp kunne berøre kulturmiljø som er gitt hensynssone bevaring på Aspøya. Det gjelder særlig strøkene langs Kirkegata/ Steinvågvegen. Planen gir bestemmelser og retningslinjer for kartlegging og sikring av kulturhistoriske verdier og at opprinnelig stil og materialbruk skal bevares i bebyggelsen.



Figur 4-23: Kommuneplanens arealdel temaplan 4: Kulturminner, -miljø og -landskap, bevaring av bygnings- og kulturmiljø markert med blå flater

Regional delplan kulturminne
Planen gir en oversikt over et utvalg automatisk fredete kulturminner, alle vedtaksfredete kulturminner og områder regulert til bevaring. I tillegg foreslås vern av kulturminner av regional betydning. Flere av disse er vernet i nye planer som trebyen på Aspøya som nå er utpekt til bevaring gjennom kommuneplanens arealdel.

DIVE-analyse industri- og trebyen på Aspøya
Kommunen har utført en DIVE-analyse for industri- og trebyen på Aspøya, byen som vokste frem fra midten av 1800-tallet til midten av 1900-tallet. Denne delen av Ålesund ligger vest for Aspegata og er utenfor NB!-området.

Analysen begynner med spor fra før industrien. Skutvika er en gammel havn og et gammelt fiskevær som har hatt fastboende fra 1700-tallet. Her ligger fortsatt et våningshus som kalles Skutvikhuset med stabbur i Ivar Aasens gate 7. Bygningene er fra før 1800 og de er flyttet hit før 1815.

Ivar Aasens gate 10 og 12 er bolighus i dag, men skriver seg fra to sjøboder fra 1800- tallet, men etter 1815. Verkstedet og bolighuset vis á vis med adresse Nedre Strandgate 62 er fra 1902 og hører til industribyens periode, jf. Figur 4-24.

Norconsult
Oppdragsnr.: 5180804 Dokumentnr.: R-03 Versjon: 04
Brosundtunnelen | Planprogram



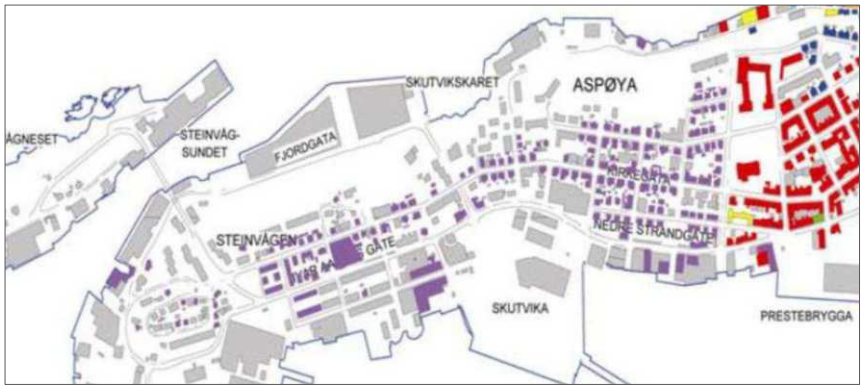
Figur 4-24: To tidligere sjøboder/rorbuer vest for Skutvikskaret, trolig Bårstad- og Holth-huset, og huset til bødker Schröder i øst

Fra industrien mot Aspevågen står noen få bygninger igjen, spredt og uten sin opprinnelige sammenheng. Bygningene blir vurdert til å være av høy kvalitet. Etter at bygningsmassen til Aalesund Canning ble revet, er anlegget til Møre Preserving på begge sider av Kjøpmannsgata, nummer 3 og 10, trolig det viktigste bygningsminnet fra denne epoken, jf. Figur 4-25.



Figur 4-25: Fabrikkbygningene til Møre Preserving på begge sider av Kjøpmannsgata med Skutvikhuset ved det store treet i Ivar Aasens gate 7

Analysen bekrefter vurderinger fra *melding om konsekvensutredning bevaring Aspøya, Ålesund sentrum og Klipra* fra 2003, jf. Figur 4-26.

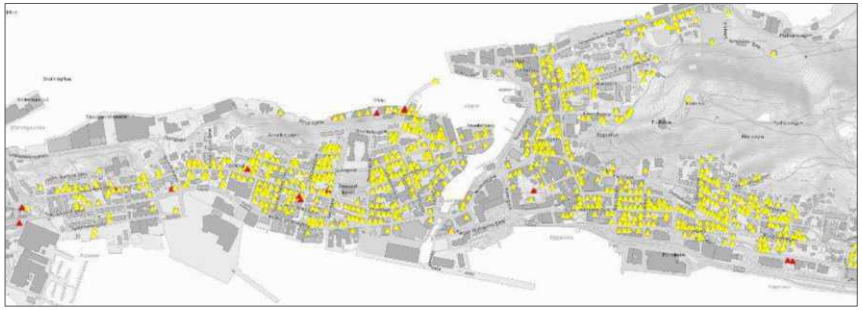


Figur 4-26: Utsnitt fra kart fra melding om konsekvensutredning bevaring Aspøya, Ålesund sentrum og Klipra der fiolette bygninger er foreslått regulert til bevaring.

Trebyen blir vurdert som bevaringsverdig med variert bebyggelse innenfor klare rammer i form av byggelinjer og proporsjoner. Her er flere eksempler på arkitektur av høy kvalitet i jugendstil, sveitserstil og nyere formuttrykk. Fabrikkbyen blir fremhevet som et verneverdig kulturmiljø med homogen utbygging av høy arkitektonisk kvalitet. Dette er navnet på et planmessig utbygd boligstrøk fra mellomkrigstiden, lagt nært industrien de er bygd for, mellom Skjervagata og Svalbardgata og Ivar Aasens veg og Steinvågvegen.

Tunnelutløpet på Aspøya ser ut til å kunne komme i konflikt med kulturminnene ved krysset Nedre Strandgate og Skutvikskaret og i østre ende av Steinvågvegen. Flere ligger nært planlagt tunnelutløp ved Skutvika.

SEFRAK
En lang rekke bygninger i nærheten av antatte munningsområder for tunnelen er registrert i SEFRAK. De viktigste av disse er omtalt i de ulike verneplanene. Unntakene er verksted/bolighus i Skutvika i Kjøpmannsgata 4 som er fra før 1908 og ligger nært planlagt nytt vegsystem. I øst ved Ysteneset er to bygninger registrert i SEFRAK og markert med meldeplikt til kulturminnemyndighetene. Det gjelder Ystnesgata 8 og 10. Bolighuset i nummer 8 er flyttet hit fra Sykkylven i 1897 og var trolig ganske nytt da det ble plassert her. Nummer 10 er også en bolig, trolig fra ca. 1840, som ble da Ystenesgata ble regulert i 1934. Det virker lite sannsynlig at disse bygningene vil bli direkte berørt av Brosundtunnelen med tilfarter.

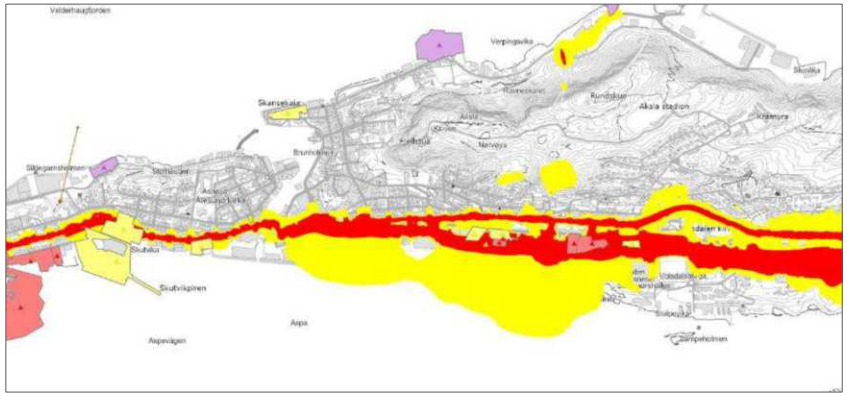


Figur 4-27: SEFRAK- registrerte bygninger vist med trekanter der rød fargekode er bygg som er meldepliktige etter kulturminnelovens §25. Vanlig praksis i Ålesund er at alle SEFRAK-bygg blir sendt til uttale hos fylkeskommunen.

4.8 Naturressurser

Naturressurser vurderes å ha liten betydning i dette planområdet som er tett utbygd by.

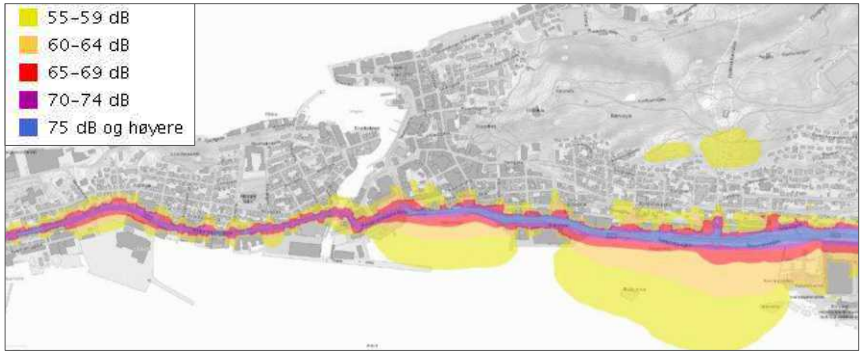
4.9 Forurensing



Figur 4-28 Kart som viser en oversikt over registreringer for temaet forurensing. (Kilde: Ålesund kommune)

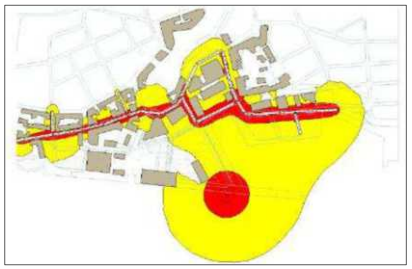
4.9.1 Støy

Den største støykilden i sentrum er E136. Statens vegvesen har beregnet støyens omfang og dette er vist i figur 4-29. Det øvrige vegnettet utgjør også en støybelastning, men i mye mindre omfang. Dette er ikke kartlagt[2].



Figur 4-29 Støy fra vegtrafikk på E136 og fv. 390. Gul sone (mellom 55 og 65 dbA) og rød sone (65 dBA eller over) (Kilde:Statens vegvesen, kart hentet fra GisLINK)

[2] Støy vist i figur 4-28 er kartlagt i henhold til T-1442 og viser støy 15-20 år frem i tid. Figur 4-29 viser støynivå fra strategisk støykartlegging som er dagens støynivå



Figur 4-30 Beregnet støy fra cruiseskip som ligger ved Storneskaia. (Kilde: Notat RIA-415958-01, Multiconsult, 2014.)

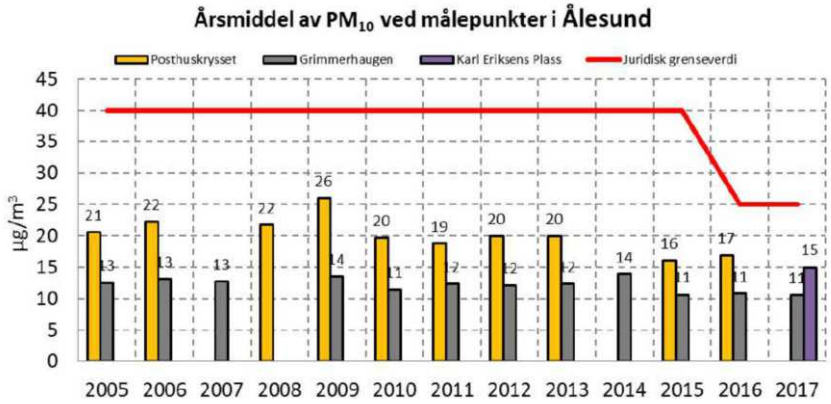
Andre støykilder i planområdet er først og fremst knyttet til havnefunksjonene. I forbindelse med reguleringsplanen for Ålesund sørside ble det gjort støyberegninger for støy fra Storneskaia. Figur 4-30 viser beregnet støy fra skip som ligger til kai, kombinert med dagens trafikk gjennom sentrum.

Hele området ligger innenfor det som i kommuneplanens arealdel er definert som avvikssone støy, jf. temakart D. Dette betyr at det kan tillates ny bebyggelse med støyfølsomme bruksformål innenfor avvikssonen forutsatt at det er avklart gjennom reguleringsplan og gitte avbøtende tiltak er ivaretatt.

4.9.2 Luftforurensing

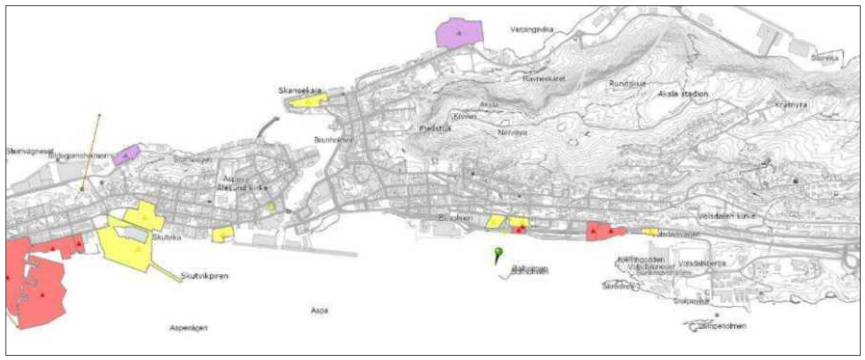
Det er to målestasjoner for luftkvalitet i Bysentrum, en ved E136, Sjøgata og en på Grimmerhaugen. Flerårige målinger har vist at kilden til luftforurensing i bysentrum er eksplisitt vegtrafikk. Det forekommer sporadiske forurensinger fra båtene i sentrumshavna, men pga. lokalklima og kildens utslippshøyde spres denne forurensing over området og faller vesentlig ned i sjøen nord for bysentrum.

Enkelte dager overskrider luftforurensingen gitte grenseverdier, men etter at man startet overvåkning av luftkvaliteten i Ålesund har det aldri skjedd at grensene som utløser krav om tiltak i hht. forurensningsforskriftens har blitt overskredet. Grunnen til dette antas å være lokalt klima med flere dager med regn og vind, men også kommunens enkle tiltak langs sentrumsgater hvor gatene kostes og spyles oftere i forhold til vanlige driftsrutiner. Registrerte mengder de siste fem år har vist synkende tendens. Det er usikkert om dette skyldes meteorologiske forhold eller reelle utslippsreduksjoner. (Kilde: Tiltaksutredning mot svevestøv i Ålesund kommune, Ålesund kommune, 2016)



Figur 4-31 Figuren viser antall dager med forurensing over gitte grenseverdier. Tillatt grenseverdi per år er vist med rød linje og denne er ikke overskredet. PM10: Svevestøv med partikkelstørrelse mindre enn 1/100 m.m. (Kilde: www.luftkvalitet.info)

4.9.3 Forurenset grunn



Figur 4-32 Forurensa områder er markert med rødt, gult og lilla

Det er registrert områder med forurensede masser ved tunnelinnslagene i Skutviksskaret og ved Ysteneset i Miljødirektoratets grunnforurensningsdatabase. Tidligere aktiviteter i disse områdene, med potensiale for forurensning, inkluderer Florvågen verft i Skutvikskaret, Ålesund gassverk samt Gamle Liaaen verft på Ysteneset.

Det foreligger miljøtekniske rapporter om områdenes historikk og fra tidligere utførte grunnundersøkelser med kjemiske analyser. Registrert forurensning er knyttet til polyaromatiske hydrokarboner (PAH-forbindelser), olje og enkelte metaller, som kobber, bly og kvikksølv. Det må vurderes om eksisterende informasjon må suppleres med ytterligere undersøkelser i byggeplanfase. Det må utarbeides tiltaksplan i tråd med forurensningsforskriftens kapittel 2. Tiltaksplanen må være godkjent før igangsettingstillatelse til terrenginngrep kan gis.

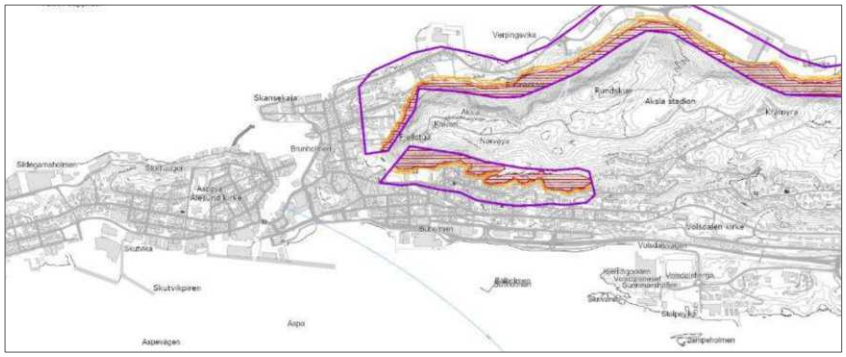
4.10 Samfunnssikkerhet

Kommunens kartbase, figur 4-33, viser to risikoforhold som må vurderes. Skredfare er vist og NVE har kartlagt området, jf. http://publikasjoner.nve.no/rapport/2017/rapport2017_53.pdf Det må i videre planlegging avklares om dette forholdet påvirker hvilke krav som må stilles til vibrasjoner fra sprengnings- og anleggsarbeider i forbindelse med tunnelen.

Det andre forholdet som må vurderes er at store deler av området ligger under marin grense. I samband med det må det vurderes om tiltaket kan påvirke områdets stabilitet.

Det må også vurderes hvordan stormflo kan påvirke tiltaket. Hensyn til klimaendringer skal også vurderes. Det må i tillegg vurderes om en ev. flodbølge fra Åkneset kan påvirke tiltaket. For å ivareta dette er det stilt følgende krav i kommuneplanens arealdel:

- Reguleringsplaner og tiltak som ligger på eller lavere enn NN 54 kote 3,3 skal planlegges og utformes slik at tilstrekkelig sikkerhet oppnås. Behov for risikoreduserende tiltak skal alltid vurderes. (§ 7.6 i bestemmelsene)
- Krav om dokumentasjon av sikkerhet for reguleringsplaner som ligger innenfor sone for oppskylling fra flodbølge (§ 7.7 i bestemmelsene)



Figur 4-33 Kart over hensyn som må vurderes når samfunnssikkerhet skal ivaretas. (Kilde: Ålesund kommune)

Det er vurdert som sårbart at Hellebroa er eneste forbindelse til de ytre bydelene, også byens køproblematikk vurderes som problematisk for blålysetaters fremkommelighet.

4.10.1 Trafikksikkerhet

Registrerte ulykker viser at hovedvegnettet har relativt mange ulykker, men at det også forekommer ulykker på store deler av det øvrige vegnettet jf. Figur 4-34. Innenfor utsnittet som er vist på figuren er det fire drepte og 24 alvorlig skadede.



Figur 4-34 - Oversikt over registrerte trafikkulykker på dagens vegnett. (Kilde: Vegkart, Statens vegvesen, 2018)

Trafikksikkerhet behandles videre som et eget tema inn under samfunnssikkerhet og det stilles krav til egne analyser som skal ivareta dette forholdet i den videre planleggingen.

5 Tiltaksbeskrivelse

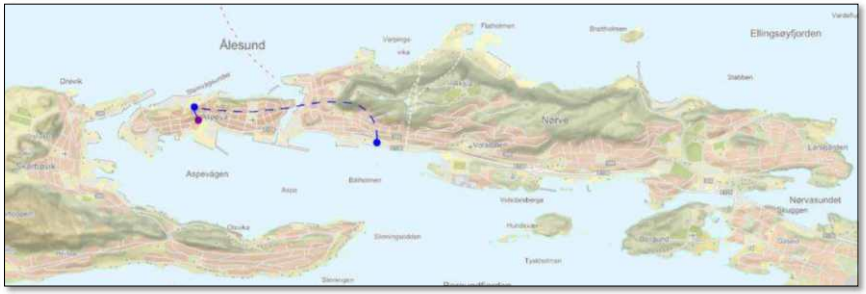
5.1 Overordnet siling

På bakgrunn av evalueringsprosessen gjennomført i etterkant av idéverkstedet og en oppsummering av tidligere forslag til løsninger, er det foretatt en samlet gjennomgang og systematisering av alle fremlagte alternativ og varianter. Vurderte alternativer, som man ikke går videre med, kan leses om i silingsrapport vedlagt planprogrammet (vedlegg 1) og de faglige vurderingene og innspillene så langt tilsier at alternativer med tunnelpåhugg i områdene Ysteneset og Skutvika/Aspøyas nordside er de alternativene som i størst grad tilfredsstiller kriteriene som er satt for den overordnede silingen. Dette er vist under, figur 5-1 og 5-2.

Dette er alternativer som også i størst grad bidrar til måloppnåelse ved gjennomføring av tiltaket. Mulighet for videreføring av vegløsninger østover og vestover er noe som bør inngå i vurderingene som skal gjøres i forbindelse med videre planprosess. Kryss i tunnel på strekningen mellom Ysteneset og Skutvika/Aspøyas nordside kan være ønskelig og må vurderes.



Figur 5-1 - Alternativ 1: Ysteneset-Skutvika



Figur 5-2 - Alternativ 2: Ysteneset-Aspøya nord (Fjordlaks) med vegarm til Skutvika

5.2 Forkastede alternativ

5.2.1 Alternativ 1 – Ysteneset - Skutvika

Alternativ 1 var lagt frem når planprogrammet ble sendt på høring som et av to alternativer som skulle utredes videre.

03.12.2020 gjorde Ålesund kommunestyre et prinsippvedtak om vegføring for Brosundtunnelen og vegføring videre mot Hessa der det heter:

> *Kommunestyret stadfester kommunedelplanen for Ålesund sin nordre trasé for vegføring for Brosundtunnelen og vegføring videre vest mot Hessa, som den mest framtidsrettede løsninga, og den beste for bomiljøet på Aspøya. Hva som vil være den beste løsningen for ny, framtidig undersjøisk tunnel mot Skarbøvika/Hessa tas det ikke stilling til nå.*

Dette vedtaket avgrenser hvilke alternativ for Brosundtunnelen som skal vurderes videre. Bakgrunn for vedtaket var at alternativet med tunnelutløp og rundkjøring i Skutvika vil bli et problem for en god byutvikling i området. Skissene viser at alternativet med utløp og rundkjøring i Skutvika vil påvirke den tenkte kvartalsstrukturen negativt. Med bakgrunn i at det med høy sannsynlighet ikke kan være flere utløp fra tunnelen, vil kommunen velge en løsning slik at detaljreguleringsplan for Skutvika har forutsigbarhet. Kommunen skriver videre i saksutredning at alternativet med utløp nord for Skutvikskaret er det alternativet som vil gi den mest framtidsretta løsningen for videreføring til Hessa. Dersom man skulle gått for alternativet med utløp og rundkjøring i Skutvika, vil det bli vanskelig og antakelig svært kostbart å få en god forbindelse videre mot Hessa. Det er vurdert som en lite framtidsretta løsning når det er et alternativ som kan fjerne nesten all gjennomgangstrafikk



Figur 5-3 - Oversiktstegning for alternativ 1

5.2.2 Alternativ 8



Figur 5-4 - Alternativ 8: Ysteneset-Skutvika med kobling mot øst med kryss i tunnel

Alternativ 8 ble ikke forkastet gjennom grovsilingen. Dette alternativet innebærer at man ser på Brosundtunnelen i en større sammenheng, der man tenker seg å tilrettelegge for at man i fremtiden kan bygge en tunnel videre østover for å avlaste dagens innfartsveg, og kunne se for seg byutvikling langs til dagens veg.

For å få så stor overdekning som mulig under Brosundet må tunnellinja fra Ysteneset bygges med maksimal stigning. En rundkjøring skal ikke bygges i stigning med mer enn 3 prosent. Det er ikke mulig å redusere stigningen på Brosundtunnelen uten at det går på bekostning av bergoverdekningen under Brosundet. Bergoverdekningen er allerede under kravene til undersjøisk tunnel. Summen av kravene om stigning, bergoverdekning og kryssutforming gjør at det ikke er tilrådelig å gå videre med alternativ 8.

5.3 Trasé som skal utredes i reguleringsplan

Dimensjoneringsforutsetninger for trasé:

- For veglinja i tunnel er valgt dimensjoneringsklasse H1 Nasjonal hovedveg, ÅDT < 6000 og fartsgrense 80 km/t. Denne har vegbredde 9,0 m. Tunnelprofil T9,5 og tunnelklasse C
- Vegareal i kryssområder er planlagt med gateutforming

Følgende inngår ikke i løsningen for Brosundtunnelen:

- Ombygging av avlastet veg (sentrumsgatene fra Ysteneset til Skutvika)
- Sjøpromenade mellom Meierikaia og Volsdalsberga
- Opprydding av forurenset grunn på Ysteneset

Det vurderes som sannsynlig at det vil bli stilt krav til etablering av rømningsveger fra tunnel. Det har vært vurdert avstandskrav, ulike løsninger og konkret lokalisering, men dette må vurderes nærmere og avklares gjennom detaljreguleringsplanen.

5.3.1 Nullalternativet

Nullalternativet er sammenligningsgrunnlaget for konsekvensanalysene, og skal være en framskriving av dagens situasjon i Bysentrum med kjente vedtatte tiltak. Det er naturlig å ta hensyn til planlagt utbygging etter Sørsideplanen, selv om full utbygging i tråd med planen ikke har avklart finansiering. To sentrale trafikktiltak fra planen er bekreftet i Bypakken og vil inngå i nullalternativet:

1. Ny Brosundbro, og ny gate i forlengelse av Keiser Wilhelmsgate
2. Kollektivterminal i Keiser Wilhelmsgate

5.3.2 Alternativ 2 – Ysteneset - Aspøya nord

Total tunnellengde er om lag 2100 meter inkludert portaler. Påhugg i øst er på Ysteneset, mens påhugg i vest er på Aspøyas nordside. Tunnelens linjeføring må optimaliseres i forbindelse videre arbeid med reguleringsplan. Både geologiske forhold, plassering av ev. rømningsveger og ev. tilknytning mot Aksla parkering kan påvirke linjeføring og dermed tunnellengde.

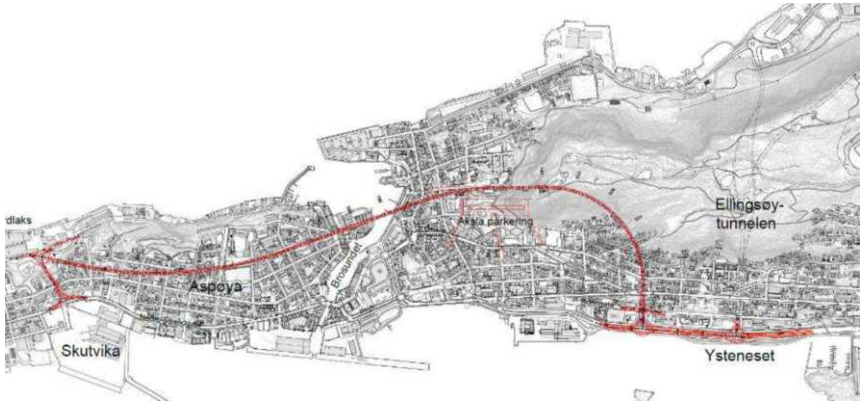
For løsningene skal det vurderes om det kan etableres direkte inn- og/eller utkjøring fra Brosundtunnelen til Aksla parkering.

På Aspøya må forbindelsen mellom sørsida og nordsida, Skutvikskaret, oppgraderes. Dette betyr at vegen må senkes for å få tilfredsstillende stigning. Det må også etableres tilbud for gående og syklende. Derfor må den eksisterende Brooklynbroa i Steinvågvegen erstattes med en lenger bro.

Reguleringsplanen må vise tilstrekkelig areal for å ivareta trafikkavvikling i anleggsfasen.

Utforming av løsninger som er vist i planprogrammet kan bli endret/justert som følge av mer detaljerte vurderinger som gjøres i reguleringsplan.

Kryssutforming er nærmere omtalt i kp 5.3.3.



Figur 5-5 - Oversiktstegning for alternativ 2 (tegning B02 i vedlegg 2)

5.3.3 Kryssutforming

På Ysteneset må kryssløsning sees i sammenheng med kryss mellom E136 og rv. 658 (Ellingsøytunnelen) siden avstanden er kort og trafikal påvirkning mellom de er stor. Planprogrammet, D-tegninger i vedlegg 2, viser følgende alternative utforminger av kryssene:

- Kryss med signalanlegg + mindre ombygging Ellingsøykrysset
- Rundkjøring + mindre ombygging Ellingsøykrysset
- Rundkjøring + ny rundkjøring Ellingsøykrysset (inkl. riving av «flyover»)
- Kryss med signalanlegg i begge kryss (inkl. riving av «flyover»)

Kryssløsning for Brosundtunnel må i arbeidet med reguleringsplanen planlegges slik den ivaretar trafikken som blir skapt av tunnelen, løsningen må ikke gi trafikale problem for Ellingsøytunnelen og løsningen trenger ikke omfatte andre strekninger enn de som er nødvendige for å løse den trafikale endringen som Brosundtunnelen medfører. I forbindelse med planprogrammet er flere alternativ vurdert, men det er ikke konkludert med hva som vil være den beste kryssløsningen. Alternative kryssløsninger må konsekvensutredes, og basert på dette må reguleringsplanen gi en anbefaling.

Norconsult
Oppdragsnr.: 5180804 Dokumentnr.: R-03 Versjon: 04
Brosundtunnelen | Planprogram

Riving av «flyover» kan være ønskelig for å minske barrierevirkningen, men trenger ikke å inngå i løsningen for Brosundtunnelen. Dette er noe man kan vurdere i en senere fase av bypakken, som en del av en helhetsløsning inn mot sentrum.

På Aspøyas nordside viser planprogrammet en løsning med rundkjøring, men annen kryssutforming kan være aktuell. Dette omfatter også løsning for Skutvikskaret og kryss med Nedre Strandgate og Ivar Aasens gate. Hvilke forutsetninger man har for veg videre vestover vil være avgjørende for hvordan man bør løse kryssutformingen i dette området. Kryssutformingen vestover og kobling mot fremtidig omregulert areal i Skutvika kan løses på flere måter. Det er derfor vist to løsninger, en for midlertidig fase der Ivar Aasens gate er hovedveg til/fra Skarbøvika og Hessa, og en fremtidig fase der det kan tenkes at ny hovedveg til/fra Skarbøvika og Hessa går på nordsiden av Aspøya med en ny kryssing av Steinvågsundet. Areal til begge varianter bør sikres i en reguleringsplan. Dette må vurderes nærmere i reguleringsplanen. I dette området må også konsekvenser knyttet til omlegging av adkomst til kloakkrenseanlegg inngå i vurderingene. Alternative kryssløsninger må konsekvensutredes.

I utredningen *Framtidige kollektivkonsepter i Ålesund* fremkommer det at begge alternativene kan inngå i kollektivtraséens ruter, henholdsvis ekspressruta (628) på Ysteneset og hovedruta (618) i Skutvika. Reguleringsplanen må synliggjøre ev. kollektivfiler inn/ut av kryssområder, samt vise hvordan kollektivtrafikken kan prioriteres gjennom krysset.

Reguleringsplanen må vise tilstrekkelig areal for å ivareta trafikkavvikling i anleggsfasen.

Utforming av løsninger som er vist i planprogrammet kan bli endret/justert som følge av mer detaljerte vurderinger som gjøres i reguleringsplan.

5.3.4 Deponering av masser

Det meste av tunnelsteinen vil benyttes på Ysteneset, både for utbygging av tiltaket, men også til bygging av midlertidige omkjøringsveger. Det kan være aktuelt å sette av tilstrekkelig areal til at alle overskuddsmasser deponeres på Ysteneset for tilrettelegging for fremtidige utbyggingsareal. Det er ikke aktuelt å etablere rene massedeponi innenfor planområdet.

Tunnelstein vurderes som en ressurs som kan benyttes til samfunnsnyttige formål. Før man går i gang med utbygging må tiltakshaver i samråd med planmyndighet vurdere om de skal stilles krav til hvor eventuelle overskuddsmasser skal lokaliseres eller om man skal la entreprenøren få eierskapet til massene.

5.4 Trafikale vurderinger

Gjennom arbeidet med planprogrammet er det utarbeidet og kalibrert en transportmodell for det aktuelle området. Delområdemodellen DOM NordVest er benyttet. Modellgrunnlaget er mottatt fra Statens vegvesen, og modellen er videre kalibrert for å samsvare best mulig med observert trafikk og automatiske tellinger fra Statens vegvesen. Kalibrert modell gir god konsistens med dagens situasjon (år 2016 i modell) og er et godt utgangspunkt for det videre arbeidet med beregninger og analyser for Brosundtunnelen.

Modellen har tatt utgangspunkt i dagens bebyggelsesstruktur og framskrevet denne. Det er ikke tatt inn i modellen at det kan komme større utbyggingsområder i sentrum som Kvennaneset og Skutvika. Dette med bakgrunn i at det vil gi et feil bilde å legge inn eksempelvis 3000 bosatte ett sted i Ålesund, uten å endre bosettingsmønster ellers i kommunen. Det samme vil gjelde for arbeidsplasser og tjenestetilbud, dette påvirker i tilsvarende grad modellverktøyet. På et så tidlig stadie som planprogram vil det være like feil å legge inn disse boligene som å la være. Det vil ikke si at man ikke skal ta hensyn til dette i videre planlegging, men det kan være at det vil være vanskelig å modellberegne denne endringen.

I planprogrammet er det beregnet trafikk for året 2050:

- Dagens situasjon
- Nullalternativet
- Alternativ 1
- Alternativ 2
- Alternativ 1 med bompenger
- Alternativ 2, med bompenger. En beregning som har med et forslag til restriktivt tiltak, bompenger.

For kapasitetsvurderinger knyttet til kryss, er det brukt SIDRA og AIMSUN som modellverktøy.

5.4.1 Beregnede trafikkmengder og trafikkutvikling

Utarbeidet trafikkanalyse for Brosundtunnelen, viser forskjellen i trafikkstrømmer og trafikkmengder mellom tunnelalternativene holdt opp mot et referansealternativ. Det er også lagt inn bompenger på noen beregninger, med differensiert bomtakst - dobbel takst for å kjøre i bygatene kontra å kjøre i Brosundtunnelen (kr 40 mot kr 20, med dobbel takst for tungbil – uten rabattordning).

Tabell 1: Beregnede trafikkmengder

Alternativ	Brosundet, over bruene i gatenettet	Brosundtunnel	Total trafikk
Dagens situasjon (2016)	14 500	X	14 500
Nullalternativet (2050)	19 600	X	19 600
Alternativ 1 (2050)	13 600	6 400	20 000
Alternativ 2 (2050)	13 800	6 100	19 900
Alternativ 1, med bom (2050)	1 700	11 700	13 400
Alternativ 2, med bom (2050)	1 900	11 300	13 200

I modellen er det i hovedsak forskjell på reisetid som bestemmer rutevalget, dvs. om man kjører gjennom tunnel eller i sentrumsgatene. Legges det inn flere boliger, bosatte og/eller arbeidsplasser, vil dette potensielt gi økt trafikk. I grunnforutsetningen ligger det ikke inne endret arealbruk gjennom endringer i boliger og/eller arbeidsplasser.

Noen viktige moment å ta med fra trafikkberegningene:

- Forutsetning om hastighet på vegene: 70 km/t gjennom Brosundtunnel, 40 km/t gjennom sentrumsgatene. I modellen er reisetiden gjennom tunnelen omtrent halvparten av reisetiden gjennom sentrumsgatene på samme strekning. Det er kun marginal forskjell i reisetid mellom alternativ 1 og 2.
- Uten restriktivt tiltak
  - En Brosundtunnel vil kun marginalt øke total trafikk i Bysentrumsområde og det er marginale forskjeller mellom alternativ 1 og alternativ 2.
  - De som har målpunkt i sentrumsområdet vil fortsatt benytte gatenettet siden dette er korteste og raskeste rute. Dette gir fortsatt stor trafikk i sentrumsgatene.
  - I modellen velger reisende som skal forbi sentrum, gjennomgangstrafikken, den korteste reiseruten, som da vil være ny Brosundtunnel. En Brosundtunnel vil medføre at i overkant av 30 prosent av biltrafikken vil velge tunnel fremfor bygatene.

  - Sett opp mot beste respektive tellepunkt i området, nivå-1 i Skutvika på E136, det tellepunkt som er nærmest Brosundet, ser man at modellberegnet persontrafikk er 12 prosent lavere enn observert trafikk. Det kan derfor argumenteres for at det potensielt er mer trafikk i 2050 enn det modellen beregner.
    Det er beregnet en trafikkvekst for persontrafikk på 30 prosent mellom 2016 og 2050. Dersom man øker modellberegnet trafikk gjennom Brosundtunnelen med 12 prosent, som diskutert ovenfor, vil ÅDT være på knappe 7 200.
- Med restriktivt tiltak (lagt inn som bompenger i modellen)
  - Restriktivt tiltak medfører om lag 6 500 mindre i ÅDT i snittet over/under Brosundet.
  - Hovedtyngden av trafikken vil nå velge Brosundtunnelen. Kun knappe 2 000 i ÅDT over bruene og i gatenettet.
- Gjennom beregning ved bruk av bompenger som restriktivt tiltak for å styre trafikknivået, viser modell at dette kan være et effektivt virkemiddel for å nå kommunens mål om nullvekst i personbiltransporten.

5.4.2 Trafikkavvikling og kapasitet i kryss

I arbeidet med planprogram har det blitt gjort kapasitetsberegninger for aktuelle kryss, både isolert sett, men også som en del av det øvrige vegsystemet. Modellverktøyene som har blitt benyttet er SIDRA (beregning av krysskapasitet for enkeltkryss isolert sett) og AIMSUN (analyse av trafikkavvikling også på et mer overordnet nivå).

Hovedformål med å gjøre kapasitetsberegninger i planprogrammet har vært å vurdere om man kan forkaste noen typer krysssløsninger i øst (Ysteneset), eller om man bør ta med alle alternativer med i detaljreguleringen. Alternative krysssløsninger er varianter av rundkjøring og/eller signalregulerte T-kryss.

Bakgrunn for beregningene:

- Om man skal bevare dagens vegløsning ved Ellingsøytunnelen («flyover»), eller om man bør ha enten rundkjøring eller signalregulert kryss også her
- Kryssalternativene:
  - To rundkjøringer, en for Brosundtunnelen og en for Ellingsøytunnelen
  - Signalregulert kryss for Brosundtunnelen og rundkjøring for Ellingsøytunnelen
  - To signalregulerte kryss, ett for Brosundtunnelen og ett for Ellingsøytunnelen
  - Variant med utbedring og ombygging av dagens rundkjøring under «flyover» ved Ellingsøytunnelen, for en mer direkte kobling mot nytt kryss for Brosundtunnelen

Konklusjon fra beregningene
Med bakgrunn i kapasitetsberegninger for de ulike variantene av krysssløsninger er det ikke grunnlag for å forkaste noen av kryssalternativene. Fremtidig trafikkvekst har mye å si for trafikkavviklingen i området. Vegsystemet har imidlertid allerede nådd sin kapasitetsgrense i rushperiodene, med mye kø og forsinkelse på E136 som en konsekvens. Som en følge av dette vil trolig trafikkveksten fremover avta noe sammenlignet med den historiske trafikkutviklingen de siste 15 årene.

Det fremkommer at de ulike kryssvariantene kan fungere for Brosundtunnelen isolert sett, men det må gjøres videre beregninger og vurderinger for det totale trafikkbilde i Bysentrum. Dagens situasjon er preget av kødannelser i rushtrafikken, og større trafikkbelastning på kryssområder vil påvirke strømmene.

En løsning med to rundkjøringer vil ifølge beregninger gi dårligst trafikkavvikling. Analysene viser at rundkjøringene i seg selv har stor nok kapasitet til å kunne avvikle trafikken på en tilfredsstillende måte, men at stillestående/saktegående kø på E136 mot vest vil kunne føre til tilbakeblokkering inn i tunnelene. Dette er uheldig med tanke på sikkerhet. Rundkjøring gir ikke samme mulighet til å kunne styre trafikkstrømmene sammenlignet med et signalregulert kryss. To rundkjøringer vil trolig ikke føre til mer kø sammenlignet med dagens situasjon, da rundkjøringene og vegsystemet her har større

kapasitet enn andre nærliggende kryss nærmere Bysentrum. Alternativet med to rundkjøringer vil derimot ikke være tilrådelig dersom det ikke samtidig etableres en form for regulering, slik at man hindrer kødannelser inn i tunnelene. Tilfartskontroll på E136 fra øst like før rundkjøringene kan være et slikt tiltak.

Kapasitetsvurderinger viser at signalregulering av de to kryssene også kan være en akseptabel løsning. De største trafikkstrømmene går øst-vest, og god avvikling kan styres ved signalprioritering. Ved signalregulering kan tilbakeblokkering inn i tunnelene forhindres. Signalregulerte kryss kan utformes på en rekke ulike måter både med hensyn til geometrisk utforming, signalstyring og hvordan påkoblingen av ramper mellom kryssene utformes.

Alternativet med å beholde dagens løsning ved Ellingsøytunnelen gir trafikalt sett best avvikling, da trafikken til tunnelen ikke er i direkte konflikt med trafikk over «flyover». Man bør likevel se nærmere på alternative påkoblinger av rampene til «flyover». Løsningene er heller ikke optimale med tanke på fletting. Det er dermed rom for optimalisering av denne løsningen i kombinasjon med varianter av kryssløsning ved Brosundtunnelen.

Så langt tyder beregningene på at det er best å bevare «flyover» og ha signalregulert kryss ved Brosundtunnelen. Dette er også en løsning som kan ivareta prioritering av kollektivtrafikk. Det vil samtidig være kostnadsbesparende å ikke rive «flyover». Samtidig kan alle kryssalternativer optimaliseres, og videre planarbeid bør vurdere kryssløsning videre med fokus på trafikkavvikling og trafikksikkerhet.

5.4.3 Kollektivtransport, sykkel og gange

Brosundtunnelen kan frigjøre trafikkareal i sentrum til buss, sykkel og gange. Dette forutsetter at man når målene som er satt for Brosundtunnelen. Tiltaket vil gjøre det mulig å prioritere sentrumsgater til kollektivtransport uten at det i planprogrammet er vurdert konkrete løsninger for buss eller prioritering mellom kollektivtilbud, sykkel og gange.

6 Teknisk forprosjekt

Som en del av reguleringsplanarbeidet skal det utarbeides et teknisk forprosjekt for tunnel og tilførselsveger. Kapittelet beskriver sentrale tema for utarbeidelsen av teknisk forprosjekt.

Gjennom det tekniske forprosjektet vil også løsninger for veg- og gateutforming som skal innarbeides i reguleringsplanen, bli avklart. Viktige kriterier for utforming av løsninger:

- Geometriske krav i gjeldende vegnormaler og veiledninger
- Gode løsninger for gående og syklende
- Estetisk utforming
- Innpassing i byomgivelsene
- Hensyn til kulturminner og kulturmiljø

6.1 Vegplanlegging

Forutsetninger for trafikkmengder må gjennomgås og vegstandard må avklares. Om nødvendig må det søkes fravik, se kp. 9.1.

Tunnelens linjeføring med plassering av eventuelle rømmingsveger og pumpesump, samt geometrisk utforming av kryss i dagsoner skal avklares i reguleringsplanen. Løsninger for kollektivtrafikk må vurderes i tilknytning til kryssområder.

Kravet til nøyaktighet på kostnadsoverslag vil være dimensjonerende for hvor langt prosjekteringen skal drives i reguleringsplanarbeidet.

6.2 Geologi

Det er tidligere utført grunnundersøkelser i form av grunnboringer samt refraksjonsseismikk i forbindelse med tidlig fase planlegging av tunnelen.

Grunnboringer i form av totalsonderinger ble utført i 2001 av GeoVest-Haugland. Det ble boret i seks posisjoner, tre på hver side av Brosundet. Dybde til bergoverflaten ble funnet til å variere fra seks meter til vel 16 meter i undersøkte punkter.

Løsmassekart viser fyllmasser og tynt humus/torvdekke på terrenget over tunneltraseen. Data fra utførte totalsonderinger indikerer at løsmasser på vestsiden av Brosundet trolig består av fyllmasser/steinfylling ned til kote -6 til -8, etterfulgt av stedlige masser ned til antatt fjell. Bergoverflaten ble her kartlagt til å ligge mellom kote -10,7 og -14,1. Løsmasser er karakterisert som meget faste ut ifra boremotstanden. På østsiden ligger antatt bergoverflate noe grunner, mellom ca. kote -3,7 og -5,0. Basert på utførte totalsonderinger består løsmassene her trolig av fyllmasser/ steinfylling helt ned til bergoverflaten. Dette presiseres at denne informasjonen kun er basert på seks enkle totalsonderinger.

Videre er det i 2001 også utført refraksjonsseismiske undersøkelser av GeoPhysix. Det ble utført målinger langs seks profiler hvor tre var plassert i Brosundets lengderetning og tre profiler plassert på tvers av Brosundet.

Løsmassetykkelsene ble tolket til å variere mellom 1,5-7 meter langs utførte profiler. Størst løsmassetykkelse ble registrert å være i den sørlige delen av Brosundet. I de nordligste profilene varierer løsmassetykkelsen med 1,5-2,5 meter. Det ble kartlagt tre svakhetssoner i berggrunnen med

seismisk hastighet på 3800 og 4000 m/s. Hastigheten i bergmassen generelt varierte mellom 5300-5800 m/s.

6.2.1 Supplerende grunnundersøkelser

Det må gjøres supplerende geologiske og geotekniske undersøkelser i forbindelse med reguleringsplanarbeidet. Det er særlig viktig å få kartlagt forhold knyttet til kryssing av Brosundet da dette vil danne grunnlag for en eventuell dispensasjonssøknad med hensyn til nødvendig bergoverdekking.

Grunnundersøkelsene skal benyttes til å avklare følgende forhold;

- Hvorvidt stedlige geologiske forhold kan tillate fjelloverdekning mindre enn 50 meter ved kryssing av Brosundet.
- Mer detaljert kartlegging av bergoverflaten på begge sider av Brosundet for å vurdere bergoverdekningen.
- Hvilket omfang må man ha på tetting- og sikringstiltak
- Hvilket omfang av tunnelsprenging må skje som forsiktig sprenging
- Danne grunnlag for kostnadsoverslag etter ANSLAG-metoden med nøyaktighet +/- 10prosent

Det må fortsatt gjøres søk etter mulige data fra tidligere utførte grunnundersøkelser. Videre utredning vil kreve omfattende grunnundersøkelser hvor det blir nødvendig å bruke en kombinasjon av ulike undersøkelsesmetoder i flere faser. Siden hele strekningen ligger i et byområde med tett bebyggelse og infrastruktur må det påregnes at grunnundersøkelsesarbeidet blir utfordrende.

Bergoverdekning og bergmassekvalitet langs hele tunneltraseen må kartlegges i detalj. Detaljert geologisk kartlegging av sprekkesystem blir utfordrende da det stedvis er lite bergblotninger langs traseen. Bergmassene i eksisterende berganlegg i nærheten til traseen kan kartlegges.

Det må utføres bergkontrollboringer for å avdekke dybden til berg. Det må bores med jevnt mellomrom over hele tunneltraseen. En betydelig utfordring for prosjektet vil være at eksisterende infrastruktur med kabler, ledninger og rør i grunnen, samt eventuelle kulturhistoriske verneområder, vil gi begrensninger på hvor bergkontrollboringer og eventuelle kjerneboringer kan utføres.

For å avbilde dybden til berg og bergmassekvaliteten langs tunneltraseen, er seismiske undersøkelser aktuelt. Kvaliteten på resultatene fra disse er helt avhengig av stedlige forhold som type løsmasser over berg, dybde til berg og eksisterende infrastruktur. Der hvor tunneltraseen går under bebodde områder forventes det å være fyllmasser over berg, noe som gjør at det kan være spesielt vanskelig å få gode resultater.

Dersom det oppnås gode resultater med seismiske undersøkelser, kan bergoverflaten kartlegges ut fra disse resultatene. Med gode seismiske resultater kan man også tolke bergmassekvalitet og kartlegge hvor svakhetssoner kan forventes. Modellen av bergoverflaten som oppnås med de seismiske undersøkelsene må kalibreres med data fra bergkontrollboringer. Dersom de seismiske undersøkelsene gir dårlige resultater er det behov for vesentlig tettere boremønster. I områder hvor bergoverdekningen viser seg å være kritisk trengs ytterligere tettere boremønster.

Dersom grunnundersøkelsene beskrevet over antyder at det er deler av strekningen med spesielt vanskelige grunnforhold med lite bergoverdekning og dårlig bergmassekvalitet, kan det bli behov for kjerneboringer for å kartlegge bergmassekvaliteten mer nøyaktig. Dette vil særlig være aktuelt i forbindelse med kryssing av Brosundet.

Videre utredning av Brosundtunnelen vil kreve omfattende grunnundersøkelser for å kartlegge bergoverdekning og bergmassekvalitet langs traseen. Omfanget av grunnundersøkelser som er nødvendig for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet på et kostnadsoverslag vil være et resultat av stedlige forhold som avdekkes i løpet av grunnundersøkelsene. Det vil bli behov for flere faser hvor videre

utredning må vurderes og bestemmes underveis i undersøkelsesprogrammet basert på de resultatene som oppnås etter hvert.

6.3 Hydrogeologi

Som del av det tekniske forprosjektet vil gjeldende regelverk gjennomgås og basert på det fastsettes krav til innlekkasje. Innlekkasjekravene må utformes slik at de hindrer en senkning av grunnvannsstand, noe som igjen kan medføre setningsproblematikk. Spesielt ved tunnelstrekningen under Brosundet og tilliggende oppfylte områder vil hydrogeologiske vurderinger være viktige.

Basert på tilgjengelig bakgrunnsmateriale og befaringer, skal det utarbeides en beskrivelse av de hydrogeologiske forholdene langs traseen. Beskrivelsen skal ta for seg sårbare soner når det gjelder setningssensitive løsmasser, sårbare kulturlag og kulturminner, ytre miljø, vannførende bergsoner, utsatte vannressurser og fare for forurensningsspredning. Det skal gis en generell vurdering av tettekrav, basert på de generelle bakgrunnsdata samt feltdata. Dette for å sikre at vanntrykket ikke senkes slik at fundamenter og eventuelle kulturlag blir berørt, samt for å hindre forverrede setningsrater.

Ved hydrogeologiske vurderinger kan det benyttes både analytiske og numeriske modeller for beregning av tunnellekkasje under ulike forhold, og av influensområder ved ulike tiltak. Det skal benyttes feltundersøkelser som omfatter bl.a. brønnboring, pumpeforsøk og tolkning av vanntapsmålinger, tolkning av hydrologiske, hydrogeologiske, ingeniørgeologiske og geotekniske feltmålinger, samt utføring og tolkning av sporstoff-forsøk.

Det er svært viktig å kunne dokumentere at tiltaket ikke påvirker kulturlag og kulturminner ved hjelp av et godt overvåkningsnett for grunnvannsnivå i berggrunnen og for poretrykk i løsmasser. Det kan benyttes tilgjengelige overvåkningsnett for grunnvann dersom dette allerede er operativt. Det må vurderes om det bør etableres nye brønner. Disse brønnene kan også benyttes under drivingen av tunnelen for å teste tettearbeidet med innvirkning på grunnvannsnivået. Det ønskes et nært samarbeid med antikvariske fagmiljøer i kommunen, fylkeskommunen og Riksantikvaren for å sikre at viktige områder ikke blir berørt på en uheldig måte.

6.4 Konstruksjoner

Nødvendige konstruksjoner for å etablere Brosundtunnelen skal utredes. Løsninger som blir regulert skal være teknisk og økonomisk gjennomførbare og tegnet med et nøyaktighetsnivå som gjør det mulig å beregne kostnadene med et nøyaktighetsnivå på +/- 10prosent. Utbyggingsløsninger skal være vurdert så langt at det er mulig å avsette nødvendige anleggsområder og adkomst for drift og vedlikehold. Konstruksjonsløsninger skal danne grunnlag for illustrasjoner som igjen er utgangspunkt for konsekvensvurdering for flere temaer, særlig kulturmiljø og landskapsbilde og byform. De viktigste konstruksjonene gjelder:

- Tunnelportaler
- Forskjæringer
- Hevet løp for Sundgata

6.5 Tunnel

Forutsetninger for trafikkmengder må gjennomgås og tunnelklasse må avklares. Om nødvendig må det søkes fravik, se kp. 9.1.

Det skal utredes aktuelle tekniske løsninger for fjelltunnel for å sikre at regulert løsning for vegtiltaket er gjennomførbar både i anleggsperioden og ved normal drift. Særlig viktig er sammenhengen med hydrogeologi for å sikre at den regulerte løsningen ikke innebærer risiko for grunnvannssenking eller andre uønskede konsekvenser for bebyggelse.

6.6 Nærføring med andre bergrom

Nærføring med eksisterende bergrom og tekniske installasjoner knyttet til disse skal utredes og konsekvenser beskrives.

6.7 Eksisterende infrastruktur i grunnen

Eksisterende rør- og ledningsnett i grunnen skal utredes og nødvendige omlegginger og utskiftinger beskrives i en VA-rammeplan.

6.8 Anleggsområde og deponering av masser

Det skal utredes aktuelle anleggsområder og drøftes mulige løsninger for deponering av overskuddsmasser. Massehåndtering forventes også å inkludere forurensede masser.

Norconsult
Oppdragsnr.: 5180804 Dokumentnr.: R-03 Versjon: 04
Brosundtunnelen | Planprogram

7 Utredningsprogram

7.1 Metode

Det skal utarbeides detaljreguleringsplan med konsekvensutredning (KU). Konsekvensutredningen skal utføres med utgangspunkt i *Forskrift om konsekvensutredninger for planer etter PBL* og Statens vegvesens håndbok V712 *Konsekvensanalyser*.

Prissatte og ikke-prissatte konsekvenser skal utredes for to alternativ og vurderes opp mot et referansealternativ. De samlede virkningene av foreslått utbyggingsløsning skal vurderes opp mot målsettingene for tiltaket. Konsekvensutredningen vil være et grunnlag for en politisk avklaring knyttet til gjennomføring og prioritering av tiltaket.

De videre delkapitlene definerer tema, fokus for utredning, beskriver kort kunnskapsgrunnlag, mulige konsekvenser samt metode som skal benyttes og ev. supplerende undersøkelser som gjennomføres i forbindelse med konsekvensutredningen.

7.2 Transportanalyse

	Transportanalyse
Definisjon	Transportarbeidet er resultat av kompliserte sammenhenger. Lokalisering av boliger, arbeidsplasser og service, transportetterspørsel, transporttilbud, transportkostnader osv. danner grunnlag for enkeltpersoners valg av transportløsning. Ulike personer og befolkningsgrupper har ulike behov og preferanser og tar ulike valg. Summen av disse valgene gir det transportomfanget og det transportmønsteret man kan observere i analyseområdet.
Fokus for utredningen	Influensområdet for tiltaket vil være Aspøya med avgrensing i vest ved Steinvågbrua og omfatter deler av Nørvøya med avgrensing i øst ved avkjøring til Volsdalsberga. Oppdateringer må gjøres ved eventuelle nye/endrede forutsetninger for trafikkløsningene i de aktuelle beregningsalternativene. Det må vurderes hvilke løsninger som gir best måloppnåelse for tiltaket. Forskjellen mellom ulike løsninger må fremkomme.
Kunnskaps-grunnlag	Informasjon fra gjennomførte beregninger med transportmodell kan legges til grunn i videre planarbeidet. Informasjon fra gjennomførte kapasitetsberegninger kan legges til grunn i videre planarbeid. Registrert kunnskap er god, men det vil være behov for å supplere denne ved endrede forutsetninger.
Mulige konsekvenser	Endringer i veg- og transportnettet fører til endringer i transporten. Det blir mer trafikk noen steder og mindre andre steder. Det kan bli endringer i hvordan folk reiser og hvor de reiser. I en konsekvensanalyse er disse endringene sentrale inngangsdata på mange områder.
Metode	Håndbok V712 *Konsekvensanalyse* Man kan i stor grad basere seg på etablerte transportmodeller og kapasitetsberegninger, men dersom forutsetninger endres så må disse oppdateres.

	Det må vurderes om analysene skal suppleres for å få frem endringer i valg av reisemåte. Analysemetode og -verktøy som benyttes må gi muligheter til å beskrive tiltakene og rimelig respons på de aktuelle tiltakene. Det skal i videre planarbeid beregnes fremtidig trafikk (ÅDT) 20 år frem. I utarbeidet transportmodell er det benyttet år 2050 som prognoseår. Typisk metodikk tilsier å bruke framskrivinger (befolkning med mer) som grunnlag. Som følge av Ålesund kommune sine vedtatte mål om nullvekst i biltrafikken kan det bli aktuelt å gjøre spesielle tilnærminger til dette i arbeidet med transportmodeller.
Eksisterende grunnlags-materiale	- RTM-modell, kalibrert for Ålesund - Kapasitetsberegninger kryss, SIDRA og AIMSUN - Trafikktellinger og andre registreringer fra kommunen og Statens vegvesen
Supplerende analyser	- Supplerende trafikktellinger og blåtannregistreringer for bysentrum. - Oppdatering av modeller/kapasitetsberegninger ved endrede forutsetninger

Restriktive tiltak
Ulike restriksjoner på gatenettet i sentrum vil gi ulike utslag for trafikkbildet og trafikknivået både i sentrumsgatene og i Brosundtunnel. I lys av bypakkens mål om reisemiddelfordeling må det vurderes nærmere om rekkefølgekrav i plan for Brosundtunnelen kan bidra til å nå målene for tiltaket og for bypakken samlet. Slike vurderinger må samkjøres med arbeidet i bypakken. I dette ligger kapasitetsbegrensende grep i sentrum, ulike varianter av bompenger med mer. Dette kan påvirke rutevalg, reisemiddel, men også målpunkt for en eventuell reise.

Befolkningsvekst og boligbygging i sentrum
Ålesund kommune vokser i folketall, og veksten frem mot 2050 bidrar til vekst i trafikk på vegene. Også i sentrumsområdet. Som grunnlag for transportmodell er det lagt inn SSBs befolkningsprognoser for MMMM[3] i 2050. I dette ligger en forventet vekst på over 8000 bosatte. I modell er dette lagt inn med fordeling av ny bosetting slik utviklingen *har* vært. Det er ikke kalibrert inn endringer i noen konkrete områder, som eksempelvis kommunens planlagte utvikling i Skutvika og på Kvennaneset. En konsentrert utvikling her med opptil 3000 nye bosatte vil bidra til endringer i transportbehov og -strømmer. Man må i videre arbeid vurdere behovet for nye forutsetninger i transportmodell knyttet til akkurat dette. Det naturlige vil også være å ta dette sammen med helhetsarbeidet med utviklingen av sentrum: Det er et ønske om mindre biltrafikk i sentrum. Man ønsker økt fokus på gange, sykkel og kollektiv, hvor flere boliger er ett av flere grep. Det er ikke nødvendigvis slik at økt konsentrasjon av boliger vil gi økt biltrafikk, dersom andre grep gjøres samtidig. Nullvekstmålet som kommunen har vil også her være en sentral faktor i vurderingene.

Kollektivtrafikk
Det må tas med i videre vurderinger at kollektiv skal kunne prioriteres i kryssløsninger som velges for Brosundtunnelen. Kollektivsystemet i sentrum eller plassering av holdeplasser vil ikke være en del av arbeidet med detaljreguleringsplan for Brosundtunnelen. Dette utredes og avklares i andre planprosesser.

Omkjøringer ved stengt tunnel
Det må beskrives omkjøringsmuligheter ved stengning av Brosundtunnelen for tre ulike situasjoner:
- Ved planlagt tunnelvedlikehold
- Ved mindre alvorlig uforutsett hendelse
- Ved større alvorlig uforutsett hendelse

[3] MMMM, Statistisk Sentralbyrå sitt hovedalternativ for fremskriving, MMMM=Middels for henholdsvis fruktbarhet, levealder, innenlands flytting og innvandring,

7.3 Prissatte konsekvenser

Siden det vil være små forskjeller for prissatte konsekvenser mellom de alternative løsningene gjennomføres det ikke en fullstendig samfunnsøkonomisk analyse av prissatte konsekvenser (nytte/kost). Anleggskostnader skal likevel beregnes i henhold til Statens vegvesens håndbok R764 Anslagsmetoden.

Anleggskostnadene skal beregnes med en usikkerhet innenfor +/- 10 prosent ved ANSLAG-metoden.

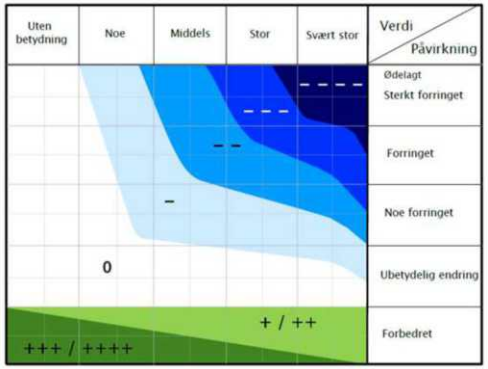
7.4 Ikke - prissatte konsekvenser

7.4.1 Metode

I tråd med Statens vegvesens håndbok V712 skal ikke-prissatte konsekvenser utredes i en tre-trinns prosedyre:

- Områdets verdi
- Vegtiltakets grad av påvirkning for det aktuelle temaet
- Vurdering av vegtiltakets konsekvenser basert på verdi og grad av påvirkning

Tiltakets konsekvens fremstilles i en skala med ni trinn.



Figur 7-1 Konsekvensvifte fra V712 med konsekvensgrad som går fra fire minus til fire pluss.

Påvirkningen skal vurderes opp mot referansesituasjonen, beskrevet i 5.3.1. Vurderingene av påvirkning skal begrunnes. Alle tiltak som inngår i investeringskostnadene skal legges til grunn ved vurdering av påvirkning.

Mulige avbøtende eller kompenserende tiltak, samt eventuelt behov for oppfølgende undersøkelser, skal foreslås der det er aktuelt. Eventuelle konsekvenser i anleggsperioden for ulike tema skal beskrives i eget kapittel.

7.4.2 Landskapsbilde og byform

	Landskapsbilde og byform
Definisjon	Temaet landskapsbilde og byform omhandler de visuelle kvalitetene i omgivelsene og hvordan disse endres som følge av tiltaket. Dette omfatter både innslag i natur og bygde omgivelser og hvordan dette oppleves fra omgivelsene.
Fokus for utredningen	- Å skildre karakteren og særtrekk til landskapsrom og byrom som blir berørt. - Nye veganleggs fjernvirkning og eksponering mot sjøen og høyereliggende bystrøk. - Tiltakets påvirkning av byrom og siktlinjer - Plassering og utforming av veg- og tunnelanlegg og grad av tilpasning til omgivelsenes skala og utforming.
Kunnskaps-grunnlag	Tunnelmunningene vil komme i eller nært områder som er viktige for verdifulle deler av bylandskapet og byens bygningsmiljøer. For eventuelle tekniske installasjoner i sentrum vil svært viktige områder for byens landskap og bebyggelse kunne bli berørt. Til forskjell fra Bysentrum er registrert kunnskap for midtre deler av Aspøya og områdene rundt Ysteneset mangelfull.
Mulige konsekvenser	- Utfylling og endring av sjøfront ved E136 Ålesundsvegen - Tunneltilfart, påhugg og en hevet Sundgata kan fremstå som én større konstruksjon med fjernvirkning fra Borgundfjorden, nærvirkning fra Sundgata/Ystenesgata og endre sammenhengen i landskapsbilde/byform mellom Klipra og fjorden og opplevelsen av en grønn landskapsvegg mellom Sundgata og Borgundvegen - Vegkryss ved Skutvika kan få geometri som avviker fra det bymessige rettvinklede gatemønsteret og slik skaper et skille mellom ny utbygging mot Aspevågen og eksisterende bebyggelse. - Nytt vegkryss nord for Skutviksskaret kan forsterke Sildegarnsholmen som et område uten sammenheng med det resterende kvartalsmønsteret på Aspøya. - Konstruksjoner for rømning og ventilasjon kan ha visuelle konsekvenser.
Metode	Handbok V712 *Konsekvensanalyse* - Avgrensing av influensområdet - Avgrensing og omtale av helhetlige landskapsrom og byrom med sammenhenger mellom disse. - Vurdering av verdi til landskap og byform og grad av sårbarhet for inngrep - Vurdering av vegtiltakets påvirkning med direkte og indirekte virkning av dette - Samlet omtale og vurdering av konsekvensene for landskapsbilde og byform for de ulike alternativene
Eksisterende grunnlags-materiale	- Kart- og flyfoto
Supplerende analyser	Datainnsamling ved befaring - Kontakt med fagmyndigheter og faglige vurderinger. - Registreringskart - Verdikartlegging - Visualisering av tiltaket

7.4.3 Friluftsliv/byliv

	Friluftsliv/byliv
Definisjon	Temaet friluftsliv/byliv omhandler menneskers daglige livsmiljø og områder som blir brukt til opphold og fysisk aktivitet i friluft med rekreasjon som formål. I dette inngår også ferdselsårer der lokalbefolkningen daglig ferdes til fots eller på sykkel.
Fokus for utredningen	Det skal utredes om tiltaket svekker eller bedrer de fysiske forholdene for opphold, rekreasjon, trivsel, samvær og fysisk aktivitet i berørte områder som brukes til utendørs aktivitet. Konsekvenser for sykkelbruk og hvordan tiltakene påvirker forholdene for gående og syklende i deres nærmiljø og i friluftslivssammenheng vurderes. Endrete barrierevirkninger i strøk eller mellom viktige målpunkter inngår her. Bruksmuligheter og attraktivitet i berørte bymiljøer/boligstrøk skal vurderes. Det skal legges særlig vekt på hensynet til barn og unges interesser og oppdatering av barnetråkk skal gjennomføres.
Kunnskapsgrunnlag	Tunnelmunninger med tilknytningsveger vil komme nært boligstrøk. Tunnelen vil gi endret trafikkmønster og trafikkbelastning i Nedre Strandgate på Aspøya og Ålesundsvegen på Nørvøya og for flere viktige byrom i sentrum. For barn og unge kan tiltaket føre til endret trafikkbilde i boliggater som er både oppholdsareal og gang- og sykkelforbindelse til skole og aktiviteter. Registrert kunnskap er god
Mulige konsekvenser	Tunneltilfarter og portalområder kan medføre endret utforming av Nedre Strandgate og Sundgata og slik påvirke gang- og sykkelruter. Skoleveg til Aspøy skole kan bli påvirket for noen elever. Turrute langs Aspøyas nordside «Apotekertorget til Steinvågen» kan bli berørt av tunnelpåhugg på Aspøyas nordside og økt trafikk gjennom Skutvikskaret slik det er vist i alternativ 2.
Metode	Håndbok V712 *Konsekvensanalyse* - Avgrensing av influensområdet - Beskrivelse av boligområder som kan bli påvirket og områder som er kjent brukt til utendørs aktivitet og opphold samt gang- og sykkelforbindelser. - Vurdering av verdi og hvor sårbare nærmiljø og friluftsliv er for inngrep - Vurdering av påvirkningen til inngrepene og vurdering av direkte og indirekte virkninger som følger av tiltaket. - Vurdering av barrierevirkninger, trafikale virkninger og arealforbruk i boligområder og ved skoler og områder for fritidsaktiviteter. - Samlet omtale og vurdering av konsekvensene for friluftsliv/byliv for de ulike alternativene.
Eksisterende grunnlagsmateriale	- Arealplaner - Kommunedelplan for idrett og fysisk aktivitet - Møre og Romsdal fylkeskommunes nettsted *morotur.no* - Gatebruksplan for bysentrum – temakart B til kommuneplanens arealdel - Mulighetsstudie sykkeltrasé i Bysentrum - Grunnlagsrapport Byromsatsing Ålesund bysentrum - Barnetråkkregistrering
Supplerende analyser	- Datainnsamling ved befaring - Kontakt med fagmyndigheter og faglige vurderinger - Oppdatering av barnetråkk - Verdikartlegging

7.4.4 Naturmangfold

	Naturmangfold
Fokus for utredningen	Vurdering iht. krav i Naturmangfoldloven Det må avklares hvilke krav til vurdering av naturmangfold som skal stilles i forbindelse med søknad til Fylkesmannen om tillatelse til utfylling i sjø i senere fase - før igangsetting
Kunnskapsgrunnlag	I Bysentrum er flere fugler og treslag registrert som truede og sårbare arter. Her finnes og en rekke fremmede arter, stort sett kjente hagevekster. Nært de aktuelle tunnelinnslagene finnes den truede arten villeple nord i Skutviksskaret og den fremmede arten platanlønn ved Ysteneset. Registrert kunnskap er god.
Mulige konsekvenser	- Potensiell konflikt med truede eller sårbare arter - Fare for spredning av fremmede arter
Metode	T-1514 Veileder *Naturmangfoldloven kapittel II* - Avklaring av hvorvidt berørte arealer kan karakteriseres som naturmangfold
Eksisterende grunnlagsmateriale	*Miljøstatus*
Supplerende analyser	Det må vurderes om det er behov for supplerende datainnsamling.

7.4.5 Kulturarv

	Kulturarv (kulturminner, kulturmiljø, kulturlandskap)
Definisjon	Lov om kulturminner definerer kulturminner som alle spor etter menneskelig aktivitet i vårt fysiske miljø, herunder lokaliteter det knytter seg historiske hendelser, tro eller tradisjon til. Kulturmiljø er et område der kulturminner inngår som en del av en større helhet eller sammenheng. I denne sammenhengen skal også kulturhistoriske landskap (også bylandskap) tas med, forstått som større sammenhengende områder med kulturmiljøer, der den kulturhistoriske dimensjonen er fremstående.
Fokus for utredningen	Utredning av kulturarv tar utgangspunkt i kulturhistoriske verdier i tunnelens influensområde, og vurderer om alternativene vil redusere eller styrke verdien av disse. Det er konsekvensene av planens fysiske tiltak som utredes, dette gjelder nye trafikkløsninger med vegkryss, tunneltilfarter og selve tunnelen med munninger og trasé samt eventuelle tilhørende anlegg for rømning og brannventilasjon. Endret gatebruk og trafikkbelastning i sentrumsområdet skal også vurderes.
Kunnskaps-grunnlag	Kommuneplanens arealdel foreslår vern for store deler av bybebyggelsen på Aspøya som et kulturmiljø med hensynssone bevaring. Dive-analyse for Aspøya skildrer bygningsmessige spor etter bonde- og fiskesamfunnet, verfttiden og fabrikktiden på Aspøya. Melding om konsekvensutredning fra 2003 om bevaring Aspøya, Ålesund sentrum og Klipra peker ut bevaringsverdige bygninger på Aspøya. Bysentrum inngår i Riksantikvarens *NB!-register* som et av 75 kulturmiljøer i by av nasjonal interesse. I slike områder må det vises særlige hensyn ved forvaltning og utvikling. Det kan være grunnlag for innsigelse ved nye arealplaner.

Norconsult
Oppdragsnr.: 5180804 Dokumentnr.: R-03 Versjon: 04
Brosundtunnelen | Planprogram

	Mange av bygningene i NB!-området er regulert til bevaring i reguleringsplan Ålesund sentrum. Regional delplan gir en oversikt over et utvalg automatisk fredete kulturminner, alle vedtaksfredete kulturminner og områder regulert til bevaring. I tillegg foreslås vern av kulturminner av regional betydning. Flere av disse er vernet i nye planer. Kunnskapsgrunnlaget for nyere tids kulturminner er godt for Bysentrum og Aspøya, mens Nørvøya øst for sentrum er mindre beskrevet. Det er lite kunnskap om arkeologiske forhold, men potensialet for funn vurderes som lite.
Mulige konsekvenser	Tilfarter og tunnelmunninger berører ikke kulturminner direkte, men ny vegtilknytning ved Ysteneset kan komme nært seks trehus fra før bybrannen. Disse utgjør et kulturmiljø som inngår i NB!-området og dessuten er vernet i reguleringsplan for Ålesund sentrum. Ved Skutvika kan vegtilknytninger til tunnel komme nært trehusmiljø vernet i kommuneplanen. Tunneltraseen vil passere under en lang rekke kulturminner og miljøer i sentrum. Det gjelder NB!-området, vedtaksfredete bygninger, regionalt verneverdige anlegg, kommunalt verneverdige kulturminner, listeført kirke og bygninger vernet etter pbl. Hensynet til disse må vurderes for eventuelle installasjoner for rømning eller ventilasjon.
Metode	Håndbok V712 *Konsekvensanalyse* - Avgrensing av influensområdet - Beskrivelse av kulturminner og kulturmiljøer med ulik vernestatus i planområdet og influensområdet. - Vurdering av verdi og sårbarhet for inngrep som arealbeslag eller nærføring - Vurdering av inngrepenes påvirkning og direkte og indirekte virkning av tiltaket - Beskrivelse og vurdering av konsekvensene for kulturminner og kulturmiljø - Illustrert beskrivelse av hvordan jugendbyen Ålesund ivaretas i ny situasjon - Arkeologiske undersøkelser etter kulturminnelovens § 9 skal gjennomføres.
Eksisterende grunnlagsmateriale	- Riksantikvarens database *Askeladden* - Regional delplan for kulturminne av nasjonal og regional verdi - Kommuneplanens temaplan 4 kulturminner, -miljø og -landskap - SEFRAK-registeret - DIVE-analyse Aspøya - Historiske kart og fotografier For eventuelle inngrep i sentrum: - Reguleringsplan 446 *Ålesund sentrum (Verne- og byformingsplanen, 2001)* - Områdeplan 2012001784 *Ålesunds sentrale sydside*
Supplerende analyser	- Kontakt med fagmyndigheter og faglige vurderinger. - Verdikartlegging

8 Andre konsekvenser

8.1 Forurensing

8.1.1 Vegtrafikkstøy

	Vegtrafikkstøy
Fokus for utredningen	Avklare hvordan tiltaket påvirker støyforholdene ved tilliggende bebyggelse og ev. behov for tiltak som følge av dette.
Kunnskapsgrunnlag	*KPA Temakart D: Støysoner langs hovedvegnettet* Planområdet ligger i avvikssone som tillater høyere støygrenser (KPA 21.1) Det er beregnet støy fra havneområde. Registrert kunnskap er god, men man har ikke kunnskap om hvordan tiltaket vil endre støybildet.
Mulige konsekvenser	- Redusert trafikk gjennom sentrum kan gi redusert støy - Støy fra tunnelmunninger kan medføre behov for tiltak
Metode	- *Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016)* - *Veileder til retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (M-128)*
Eksisterende grunnlagsmateriale	- Støyvarselkart, utarbeidet etter Miljøverndepartementets retningslinje - Kommuneplanens arealdel, temakart D - Kartet angir avvikssoner for støy for å oppnå fortetting i sentrumsområder og knutepunkt.
Supplerende analyser	Analyse av støy fra vegtrafikk skal utføres i tråd med T-1442.

8.1.2 Luftforurensning

	Luftforurensning
Fokus for utredningen	Avklare hvordan tiltaket påvirker luftforurensingen ved tilliggende bebyggelse og ev. behov for tiltak som følge av dette.
Kunnskapsgrunnlag	Det gjøres en kontinuerlig måling av luftforurensingen i Bysentrum. Det er derfor god kunnskap om dagens situasjon i områdene rundt målestasjonene. Man har ikke kunnskap om hvordan tiltaket vil endre luftforurensingen.
Mulige konsekvenser	- Redusert trafikk gjennom sentrum kan bedre luftkvaliteten - Punktutslipp ved tunnelpåhugg
Fokus for utredningen	Luftforurensning og tiltak mot dette skal utredes i områder som kan være utsatt: - Områder i nærheten av veger med ÅDT over 8.000 - Områder i rød eller gul støysone - Områder i nærheten av tunnelpåhugg/ventilasjonssjakter - Påvirkning på kulturarv
Metode	- *Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520)*
Kunnskapsgrunnlag	Tiltaksutredning mot svevestøv i Ålesund kommune, Ålesund kommune, 2016

Norconsult
Oppdragsnr.: 5180804 Dokumentnr.: R-03 Versjon: 04
Brosundtunnelen | Planprogram

8.1.3 Forurenset grunn

	Forurenset grunn
Fokus for utredningen	Avklare hvilke krav som skal stilles til supplerende undersøkelser av forurenset grunn før man kan gå i gang med arbeid i dagen ved tunnelinnslag. Avklare hvilke krav som skal stilles til utarbeiding av tiltaksplan for forurenset grunn i tråd med krav i forurensningsforskriftens kapittel 2. Planen må være godkjent av Ålesund kommune før igangsettingstillatelse til terrenginngrep kan gis. Vurdere behov for rekkefølgekrav.
Kunnskapsgrunnlag	Det er registrert områder med forurensede masser ved tunnelinnslagene i Skutvikskaret og ved Ysteneset i grunnforurensningsdatabasen. Registrert kunnskap er relativt god.
Mulige konsekvenser	Fare for inngrep og ev. spredning i forurenset grunn ved arbeid i dagen ved begge tunnelinnslag
Metode	Vurdering av informasjon i grunnforurensningsdatabasen. Miljøteknisk prøvetaking og utarbeidelse av tiltaksplan i henhold til krav i Miljødirektoratets veileder TA 2553/2009 for forurenset grunn.
Eksisterende grunnlagsmateriale	*Miljødirektoratets grunnforurensningsdatabase*
Supplerende analyser	Det stilles ingen krav til supplerende analyser i forbindelse med reguleringsplanarbeidet

8.2 Folkehelse

Det skal gjøres kort rede for hvordan tiltaket ivaretar folkehelse og ev. fremmer dette temaet.

8.3 Universell utforming

Det skal gjøres kort rede for hvordan tiltaket ivaretar universell utforming og eventuelt fremmer dette temaet.

8.4 Kriminalitetsforebygging

Det skal gjøres kort rede for hvordan tiltaket ivaretar kriminalitetsforebygging og ev. fremmer dette temaet.

9 Fraviksbehandling og sikkerhetsanalyser

9.1 Fraviksbehandling

Ved utarbeiding av planprogram og reguleringsplan for Brosundtunnelen legges løsninger i Statens vegvesens normaler til grunn. Bakgrunnen for normalkravene er å ivareta trafikksikkerheten ved planlegging og bygging av vegtiltak. Under utarbeidelsen av alternativene i planprogrammet er det foreslått noen løsninger som ikke tilfredsstiller kravene i vegnormalene. Det er sammensatte årsaker til at det er foreslått løsninger som ikke er i henhold til vegnormalene. Disse problemstillingene er knyttet til veggeometri, kryssplassering og tunnelutforming, og de må avklares gjennom fraviksbehandling i reguleringsplanfasen. Det er viktig at dette arbeidet startes opp tidlig slik at man utarbeider planløsninger under avklarte forutsetninger.

I planprogramfasen har det vært innledende dialog med fraviksgruppa i Statens vegvesen. De har ikke kunnet svare ut fravikene uten mer underlag. Fravikene som må avklares før reguleringsplanen kan godkjennes er opplistet under.

- **Avstand fra tunnelåpning til kryss**
  Kravet er som følger: *«Avstand fra tunnelåpning til midtpunktet av forkjørsregulerte T- og X-kryss skal være minst 2 ganger stoppsikt. Avstand fra tunnelåpning til uregulerte kryss eller til vikelinje i rundkjøring, skal være minst lik stoppsikt.»*

  Løsningene som er vist har en avstand til tunnelåpning på 30-40 meter. Å oppfylle gjeldende krav vil medføre ombygging av mye eksisterende vegnett, arealbeslag og store inngrep. Man må belyse konsekvensene av en løsning som er utformet etter normalene opp mot en løsning med fravik.

- **Dimensjoneringsklasse**
  Det er ingen dimensjoneringsklasse i håndbok N100 som er optimal for Brosundtunnelen som en bytunnel. ÅDT i tunnelen antas å overstige 6000 basert på kjøringer med trafikkmodell. Samtidig kan lavere fartsgrense være aktuelt for en bytunnel på ca 2 km.

  Løsningene som er vist har lagt til grunn dimensjoneringsklasse H1 i hb. N100. Dette er dimensjoneringsklasse for nasjonale hovedveger med ÅDT < 6000 og fartsgrense 80 km/t Dersom fraviket for bruk av denne dimensjoneringsklassen ikke blir gitt, må man benytte H5. Dette er dimensjoneringsklasse for nasjonale hovedveger med ÅDT 6000 - 12000 og fartsgrense 90 km/t. Denne skal bygges med et T10,5 tunnelprofil, noe som vil øke kostnaden for tunnelen. Endring av dimensjoneringsklassen gjør også at vertikal- og horisontalkurvaturen blir stivere, det vil si tilpasset større fart, noe som også inviterer til høyere fartsnivå i tunnelen. Siden dette er en kort bytunnel, er det ikke sikkert dette er riktig med tanke på tunnel- og trafikksikkerhet. Man må belyse konsekvensene av å måtte prosjektere etter dimensjoneringsklasse iht. håndboken.

- **Bergoverdekning**
  Kravet er som følger: *«Undersjøiske tunnelprosjekter skal planlegges ut fra et krav til minste bergoverdekning på 50 meter».*

  Løsningen som er vist med ønskede kryssplasseringer ved Ysteneset i øst og Skutvika/Aspøyas nordside i vest, baserer seg på ca 20 meter fjelloverdekning. Dette muliggjør en tunnel som tilfredsstiller andre krav som stigning og kurvatur. Krav om større fjelloverdekning kan medføre at tiltaket ikke lar seg gjennomføre. Brosundtunnelen vil være en undersjøisk tunnel på en kort strekning, under selve Brosundet. Det er i forbindelse med et planarbeid i 2001 gjort seismiske undersøkelser i Brosundet. Dette er ikke tilstrekkelig dokumentasjon på grunnforholdene. For å få en god nok dokumentasjon må det gjøres

ytterligere grunnundersøkelser og supplerende ingeniørgeologisk kartlegging for å få godkjent fraviket.

- **Kryss i tunnel**
  Kravet er som følger: *«Kryss skal ikke anlegges i tunnel».*

  Løsningen viser ramper inn og ut av Aksla parkeringshus i retning fra/mot øst. Dette vil bidra til å redusere trafikkmengden gjennom sentrum og dermed oppnå målene med tiltaket; byutvikling og mindre biltrafikk i sentrumsgatene. Konsekvensen av å beholde trafikken i bygatene må vurderes opp mot å flytte denne trafikken inn i Brosundtunnelen.

- **Rundkjøring på riksveg**
  Kravet er som følger: *«Rundkjøring skal ikke anlegges på nasjonal hovedveg.»*

  I dag er det T-kryss i samme område som det nye kryssområdet planlegges ved Ysteneset. I planprogrammet er rundkjøring en av flere kryssutforminger som vises. Kapasitetsberegninger kan bidra til å avklare hvilken krysstype som er best egnet. I dette inngår å beskrive hele vegsystemet i influensområdet som en helhet.

9.2 Samfunnssikkerhet

9.2.1 ROS-analyse

Det skal utarbeides Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) som tilfredsstiller kravene i plan- og bygningsloven (PBL). I henhold til PBL § 4.3 skal analysen på detaljreguleringsplannivå utføres som en detaljert analyse, og vise risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til etablering av veganlegg, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av det planlagte vegtiltaket. Områder med fare, risiko eller sårbarhet avmerkes i planen som hensynssone. Analysen skal dekke hele planområdet. Analysen bør gjennomføres i tråd med Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskaps veiledning *Samfunnssikkerhet i arealplanlegging*.

9.2.2 Risikoanalyse av tunnel

I henhold til *Forskrift om minimum sikkerhetskrav til visse tunneler på fylkesvegnettet og kommunalt vegnett i Oslo (Tunnelsikkerhetsforskriften)* skal det gjennomføres en risikoanalyse av tunnelen. Kravet til risikoanalyse inntrer ved tunnellengder over 500 m. Som en del av fraviksbehandlingen er det også stilt krav til en risikoanalyse av tunnelen. Risikoanalyse av tunneler er ifølge Statens vegvesens håndbok N500 Vegtunneler *«en særskilt studie av farer, med beskrivelser av mulige ulykker som tydelig berører sikkerheten for trafikanter i tunneler og som vil kunne inntreffe i løpet av brukstiden, samt art og størrelsesorden av de mulige konsekvenser av dem. Risikoanalysen skal presisere og begrunne tiltak for å redusere sannsynligheten for ulykker og deres konsekvenser.»* Risikoanalysen skal gjennomføres av et organ som er funksjonsmessig uavhengig av tunnelforvalter. Analysen gjennomføres i henhold til krav gitt i Statens vegvesens *Veileder for risikoanalyser av vegtunneler (Revidert), TS 2007:11.*

9.2.3 Trafikksikkerhetsrevisjon

Trafikksikkerhetsrevisjon – Det skal gjennomføres en trafikksikkerhetsrevisjon på nivå 2 i henhold til *Håndbok V720 Trafikksikkerhetsrevisjoner og -inspeksjoner.*

10 Tilleggsanalyser

Realisering av Brosundtunnelen er et av tiltakene som Ålesund kommune jobber med sammen med blant annet Statens vegvesen, for å styrke sentrumsområdet. Det skal legges bedre til rette for at flere bor og jobber i sentrum, flere besøker og oppholder seg i sentrum over lengre tid. I tillegg skal det legges bedre til rette for at flere går, sykler og tar kollektivtransport og færre kjører personbil i sentrumsgatene. Brosundtunnel vil inngå i fremtidig bypakke for Ålesund.

Brosundtunnelen kan utløse noen effekter som vil være viktig å synliggjøre i videre planarbeid. Effektene som kan komme som følge av Brosundtunnelen kan metodisk oppsummeres i underpunktene her, og skal utredes i videre planprosess.

Det er viktig å her være tydelig på risiko for eventuell dobbeltelling av effekter, både positive og negative.

10.1 Netto ringvirkninger

Tilleggsutredninger med fokus på mulig netto verdiskaping/ringvirkninger utover det som fanges opp av den tradisjonelle metodikken for tiltak av denne typen. Brosundtunnelen oppfyller potensielt kriterier som følger:

- Prosjektet antas å gi stor reduksjon i reisekostnadene for arbeids- og forretningsreiser
- Prosjektet antas å knytte sammen tjenesteytende næringer

Videre vil følgende kriterier underbygge behovet for utredning av netto ringvirkninger:

- Prosjektet antas å medføre vesentlige reduksjoner i køkostnader
- Prosjektet gir vesentlig økning i tilgjengeligheten for områder med dårlig kommunikasjon i dag

10.2 Arealbruksendringer

Tilleggsutredninger med fokus på mulige endringer i arealbruk som kommunen kan gjennomføre gitt en realisering av Brosundtunnelen. Tunnelen vil beslaglegge noen områder i sentrum, men samtidig kan den frigjøre andre areal for videre utvikling. Spesielt vil dette gjelde området på Aspøya.

- Kvalitative eller kvantitative beregninger og vurderinger
- Ev. scenariometodikk

10.3 Lokale og regionale virkninger

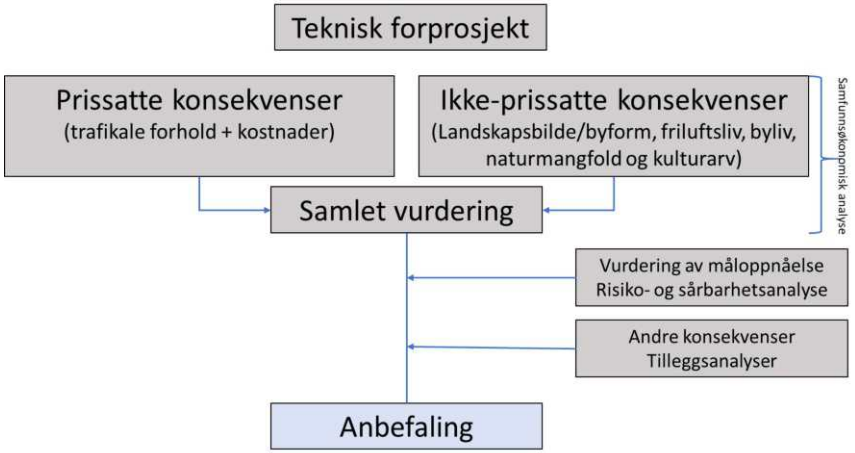
Brosundtunnelen kan gjøre Bysentrum mer attraktiv for både næringsliv, bosetting og utvikling av sentrumsområder på en annen måte enn i dag. Både på kort og lang sikt kan Brosundtunnelen bidra til å gjøre sentrum annerledes enn i dag. Videre vil store deler av Aspøya kunne stå foran store endringer avhengig av valgte løsninger.

- Næringsliv – arbeidsliv – arbeidsmarked
- Bosetting – bostedsattraktivitet
- Service- og senterstruktur
- Sikkerhet og beredskap

11 Anbefaling

Resultatene fra konsekvensutredningene skal oppsummeres og vurderes i en **helhet.** Samlede konsekvenser av tiltaket skal vurderes mot **måloppnåelse**, og det skal gis en **anbefaling** av om tiltaket bør gjennomføres. Vurderingen skal være **etterprøvbar** og basert på dokumentasjon fremkommet gjennom konsekvensutredningen. Det må komme tydelig frem hvilke kriterier som blir vektlagt i anbefalingen.

Det skal gjøres en helhetlig vurdering av foreslått utbyggingsløsning, herunder eventuelle behov for avbøtende tiltak eller vilkår for videre planlegging og gjennomføring.



Figur 11-1 Figur viser hvordan sammenstilling og anbefaling bør skje.

12 Vedlegg og kilder

12.1 Vedlegg

Vedlegg 1 – Brosundtunnelen, Ideutvikling og overordna siling, Norconsult, 2018.

Vedlegg 2 – Brosundtunnelen, Tegninger, Norconsult, 2018. (Alternativ 1 tatt ut)

Vedlegg 3 – Illustrasjoner kryssløsninger Ysteneset

Vedlegg 4 – Notat - Vurdering av kulvertløsning i Brosundet, Norconsult, 2021

12.2 Kilder

Statens vegvesens håndbøker og veiledere, med tilhørende rundskriv

Hovedvegløsning Ålesund sentrum – Aspøya Grunnundersøkelser og byggetekniske vurderinger, Norconsult, 1001

Den nasjonale reisevaneundersøkelsen 2013/14, TØI

Notat RIA-415958-01, Multiconsult, 2014

Ålesund kommune, Kommuneplanens arealdel 2016-2028

Tiltaksutredning mot svevestøv i Ålesund kommune, Ålesund kommune, 2016

Grunnlagsrapport, Byromssatsing, Ålesund bysentrum, Ålesund kommune, 2016

Mulighetsstudie sykkeltrasé i Ålesund sentrum, Norconsult, 2017

ROS-analyse, Kommuneplanens arealdel 2016 – 2028, revisjon D, Ålesund kommune, 2017

Sjøpromenade for Meirikaia-Volsdalsvågen, Norconsult 2018

Framtidige kollektivkonsepter for Ålesund, COWI, 2018

Vegkart, Statens vegvesen, 2018

Askeladden, Riksantikvarens database over kulturminner og kulturmiljøer

Ålesund kommune, DIVE analyse Aspøya, udatert

Ålesund kommunes kartløsning WebInnsyn

Miljødirektoratets naturbase

www.luftkvalitet.info

http://publikasjoner.nve.no/rapport/2017/rapport2017_53.pdf

ÅLESUND KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR

VERNE- OG BYFORMINGSPLAN FOR ÅLESUND SENTRUM



NYOPPTRYKK MED GODKJENT SENTRUMSPLAN
PLAN- OG BYGNINGSAVDELINGEN - MARS 2001

PLANARBEIDET

Initiativet til utarbeiding av Verne-og byformingsplan for Ålesund sentrum ble gjort av kulturminnemyndighetene; Riksantikvaren og Fylkeskonservatoren.
I samråd med Ålesund kommune, sektor for teknisk service, ble det i august 1990 nedsatt en styringsgruppe for planarbeidet.

Styringsgruppa har bestått av:

Ålesund kommune, hovedutvalget for bygge-og reguleringssaker:
Per Even Kleive (daværende formann)
Einar Welle (daværende medlem)
" " sektor for teknisk service:
Kjell Færtoft (sektorsjef)
Lars Vartdal (avdelingssjef)
Finn Jansen (avdelingsarkitekt)
" " sektor for teknisk drift og anlegg:
Arne Gjærde (sektorsjef)
Riksantikvaren: Dag Myklebust (underdirektør)
" Francine Lampe (førsteantikvar)
Fylkeskonservatoren: Berge Hjørungnes (avdelingsarkitekt)
Fortidsminneforeningen, avd. Sunnmøre:
Marianne Roald Ytterdal (leder)

Einar Welle har vært formann og Berge Hjørungnes sekretær for styringsgruppa.

Styringsgruppa har engasjert følgende eksterne konsulenter til planarbeidet:

Historisk oversikt og plangrunnlaget:

Dr. philos Helga Stave Tvinnereim
Sandbakk & Pettersen Arkitekter ANS

Byformanalyse:

Volstad, Solheim og Søvik - sivilarkitekter

Bygningsvern og bypleie:

Sandbakk & Pettersen Arkitekter ANS

De to arkitektkontorene samordnet planarbeidet; dvs. byformanalysen, arbeidet med bygningsvern og bypleie og planforslaget; i en arbeidsgruppe:

"Arkitektgruppa for utarbeiding av Verne-og byformingsplan for Ålesund sentrum."

De eksterne konsulentene avsluttet sitt arbeide i april 1992

INNHOLDSOVERSIKT

HISTORISK OVERSIKT
side 5 - 14

Behandler byens historie i korte trekk med vekt på gjenoppbyggingen etter bybrannen og utviklingen videre frem til idag.

PLANBESKRIVELSE
side 15 - 17

Planbeskrivelsen behandler utgangspunktet for planen sett i forhold til viktige forutsetninger som:

* Gjeldende planer og bestemmelser
* Gjeldende politiske vedtak
* Overordnede mål og intensjoner

Situasjonen i Ålesund drøftes i forhold til ulike planmodeller. Prinsipper for planens virkemåte fastlegges.

Planens oppbygging blir gjennomgått. Det pekes på hvordan de enkelte delene av planen forholder seg til tidligere vedtatte planer og hvilken funksjon planen vil ha etter vedtak.

BYFORMANALYSE
side 18 - 60

Analysen består av to hoveddeler:

Registreringsdelen (s.18) gir en kort presentasjon av registreringer som er gjennomført i forbindelse med planarbeidet. Registreringene kan deles inn i tre hovedgrupper:

* Historisk utvikling av byens form, registreringskart. (s.18)
* Registrering av forhold som har påvirket byutviklingen. (s. 20)
* Registrering av bygninger og bygningsmiljø (SEFRAK). (s.21)

Basert på registreringene deles planområdet inn i typiske soner som behandles nærmere i analysens karakteriseringsdel.

Karakteriseringsdelen (s.24) tar for seg de enkelte sonene innenfor planområdet og drøfter områdenes arkitektoniske karaktertrekk i forhold til dagens situasjon. Prinsipper for fremtidig utvikling diskuteres. Drøftingen konkluderer med registrerings-kart og retningslinjer som igjen danner grunnlaget for planforslaget.

Sone 1A Murbebyggelsen Aspøya (s. 24)
Sone 1B Murbebyggelsen Nørvøya (s. 32)
Sone 2 Trehusbebyggelsen Moloveien (s. 40)
Sone 3A Sjøfronten nord (s. 46)
Sone 3B Sjøfronten sør (s. 50)
Sone 4 Rådhusområdet (s. 56)

PLANFORSLAGET

side 61 - 66

Planforslaget består av to deler :

Plankartet (s.63) sammenfatter byformanalysen av de enkelte sonene innenfor planområdet og angir vernestatus og prinsipper for gradering av uterom, akser og grøntdrag.

Planbestemmelsene (s.62) supplerer plankartet og gir blant annet opplysninger om:

* Planens binding til gjeldende sentrumsplan.
* Planens funksjon ved byggesaksbehandling.
* Planens funksjon ved rullering av gjeldende planer.
* Planens funksjon ved utarbeidelse av detaljplaner innenfor planområdet.

TEMADELEN

side 67 - 101

Temadelen består av selvstendige "datablad" og er delt inn i fire hoveddeler:

Bygningsvern (s.67-69)

Antikvariske retningslinjer (s. 70-78)

* Tak
* Taktekking
* Vinduer
* Dører
* Fasadedekor-/verflatebehandling og farvebruk
* Bygningsdetaljer

Formingskriterier for nybygging (s. 78-81)

Retningslinjer for innpassing av nye bygninger og bygningselementer innenfor planområdet.

Byens møblering (s. 81-101)

* Byens gateinnventar
* Byens gulv
* Byens lys
* Byens skilt
* Byens grønne områder

FORORD

Ålesund med sitt enhetlige preg har en spesiell plass i arkitekturhistorien i Norge. Den fatale brannen i 1904 da store deler av byen ble lagt i aske, skapte en enestående situasjon for arkitekter og bygningsfolk. En del av arkitektene som utførte oppdrag i Ålesund, var blant samtidens beste. De var utdannet i utlandet og preget av den nye tid og den moderne stilretningen jugend. Disse omstendighetene har ført til at Ålesund by nettopp har fått det helhetspreg av nasjonal betydning som det er så viktig å verne om.

Ålesund er også en del av et særegent kystlandsskap og en sentral by for fiskeri og handel med betydning langt ut over sin region.

Arbeidet med utarbeidelsen av verne- og byformingsplanen for Ålesund kom i stand etter initiativ fra kulturminnemyndighetene. Planen er blitt til ved en samfinansiering av Møre og Romsdal fylkeskommune, Ålesund kommune og Riksantikvaren.

Planen skal brukes som en veiviser om praktisk gjennomføring av fysiske tiltak i sentrum. Planen vil være et hjelpemiddel for kommunale saksbehandlere, politikere, planleggere, arkitekter, entreprenører, huseiere og grunneiere når tiltak skal vurderes og settes ut i livet.

Et hovedmål med planen er å skape varige positive holdninger for å ta vare på og videreutvikle de enestående arkitektoniske og bymiljømessige kvaliteter i Ålesund sentrum. Det er viktig at våre satsinger her gir konkrete resultater. Det er derfor en forutsetning at planen skal ligge til grunn for bygningsrådets behandling av byggesaker, slik at Ålesund kan få en god bypleie.

Et av formålene med verne- og byformingsplanen er etter min mening at den skal innarbeides i kommunedelplanen og dernest i revidering av reguleringsplan for sentrum. Det forutsettes også at deler av verne- og byformingsplanen inngår i kommunedelsplanens beskrivende del.

Øyvind Lunde

riksantikvar

INNLEDNING

Tradisjonelt opplever vi byplanlegging som to-dimensjonal organisering av arealbruk og kommunikasjonslinjer. Våre omgivelser oppleves imidlertid i høyeste grad i tredimensjonale bilder. De natur- og menneskeskapte omgivelser med landskap, gaterom, bygninger og vegetasjon setter særpreg på enhver by. Trivselsfaktoren for byen er bl.a. avhengig av hvordan en har lykkes med å organisere disse elementene.

Vår evne til å ivareta og utvikle bymiljøkvaliteter er blitt stadig dårligere i etterkrigstida. Mange vil hevde at trivselsfaktoren for de fleste av våre byer og tettsteder har sunket. De estetiske kvaliteter er blitt fortrengt av funksjonelle, vekstfilosofiske planleggingsprinsipper.

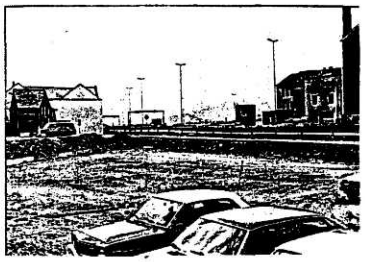
Den voldsomme vekstperioden som kulminerte i midten av 1980-årene, har nå avtatt. I dag opplever vi at interessen for bymiljø og byestetikk er økende. Behovet for å ivareta de følelsesmessige og estetiske verdier i fysisk planlegging er kommet tilbake.

En tidsepoke der prioritering av rasjonelle og økonomisk raskt rentable prosjekter førte til at vår byplanlegging ble stereotyp og forretningsmessig er over. Fargelagte flater med ensidig funksjonsbruk har preget reguleringskartene. De varierte blandingsfunksjonene som var tradisjon i våre gamle byer har ikke vært rasjonelle nok i planleggernes og utbyggernes tanker. Således har vi mistet vesentlige emosjonelle og sosiale verdier i våre bymiljøer i etterkrigstiden.

Ålesund sentrum har en spesiell posisjon blant norske byer med hensyn til arkitektoniske og bymiljømessige kvaliteter. Først i de senere år har bevisstheten om disse kvalitetene, og at de faktisk er i ferd med å forsvinne, kommet på dagsorden hos byens myndigheter. Den nye reguleringsplanen for Ålesund sentrum, stadfestet i 1986, har prøvd å snu utviklingen, men gir ikke nok retningslinjer for praktisk gjennomføring av de intensjonene planen bygger på.

Verne- og byformingsplan for Ålesund sentrum vil være et supplement til sentrumsplanen, og fungere som en rettleder om praktisk gjennomføring av fysiske tiltak i Sentrum. Planen skal være et hjelpemiddel for kommunale saksbehandlere, politikere, planleggere, arkitekter, entreprenører, huseiere og grunneiere, når tiltak skal vurderes og settes ut i livet. Planens hovedmålsetting vil være å skape varige positive holdninger for å ta vare på, og videreutvikle de enestående arkitektoniske og bymiljømessige kvaliteter Ålesund sentrum har.
Sekundært vil planen bl.a. kunne tjene som grunnlag for personer eller sammenslutninger som vil markedsføre byen i næringslivssammenheng.

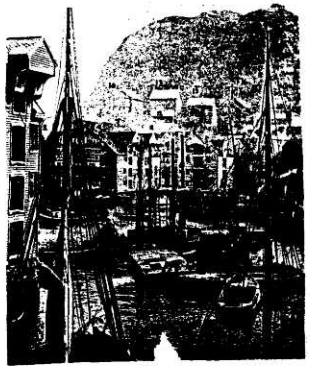




Øverst Buholmsundet fra 1970.
Under Buholmsundet fra 1981.
(Fotograf Dag Lausund)



Til høyre Apotekertorget med Hellebroa. Fornyingsplan 1991.



Ålesund havn før brannen i 1904. Sjøbodene og skutene viser en sterk næring i fiske og fangst.



Typisk gate i Ålesund før brannen i 1904. Bygningene var av tre. Det var vanlig å kombinere bolig og arbeidsplass i samme hus. (Fra Aalesunds museums arkiv)

ÅLESUNDS BYFORM - GRUNNLAGET

Kortfattet byhistorie

De første menneskene som i tidligere tider slo seg ned ved Ålesundet, fant et magert jordsmonn, et bergfylt og kupert terreng. De geologiske og topografiske forholdene utelukket husdyrhold og jordbruk som hovednæring. Gode havneforhold, nærhet til fiskerike fjorder og hav gav folket derimot gode muligheter til å livnære seg av fiske, fangst, ferdsel på sjøen og handel med havets produkter. I 1766 skrev Hans Strøm om byen og de 40 familiene som da bodde her at de var stort sett «Handelsmænd, dels Lodser og Fiskere».

Ålesund fikk fulle losse- og lasteretter i 1824. Da byen fikk bystatus i 1848, bodde her 1300 mennesker. Fra denne tida skjøt utviklingen fart, og byen ble etter hvert en stadig viktigere handels- og eksporthavn. I perioden 1835-1860 økte fiskeeksporten med mer enn det tidoble, og byens egen flåte økte tilsvarende. Livlig ferdsel og handel med utlandet gjorde Ålesund til en smeltedigel hvor fiskere, fangstmenn, omreisende kremmere og sjømenn i utenriksfart møtte fastboende yrkesgrupper gjennom hele året. Her var et dynamisk miljø. Utvikling av næringslivet viser at her var tiltaksomhet, satsing og kreativitet. Sunnmøringer var tidlig ute med nye båttyper, moderne fiskevegn og fangstredskaper, moderne fiskevegn og fangstredskaper, og resultatet av slik nyskaping og framdrift satte sitt preg også på byens verksteder, bedrifter og forretningsliv. Ålesund kom tidlig inn i en industrialiseringsprosess som førte til ny giv og modernisering av næringslivet. Denne utviklingen var med på å legge det økonomiske grunnlaget for byveksten. I 1900 hadde folketallet økt til 11.700.

Byen og brannen

Bygningsmassen som preget Ålesund sentrum rundt siste århundre-skiftet, besto av boliger, sjøboder og handels- og lagerhus av tre.
Havna med sjøbodene var knutepunktet. Veiter og smug fra knauser og koller rundt omkring i byen førte ned til de mange kaiene. Dette vei- eller gatenettet var stort sett lagt i det kuperte terrenget uten nivellering. Det var uregelmessig. Gater og veier hadde ulik bredde, og de var bygget etter behov i takt med byveksten. De var ikke alltid velegnet til varetransport, da stigningen mange steder var meget bratt, men tjente likevel sin funksjon som kommunikasjonslinjer til havna. Det var her sentrum var, byens pulserende liv kretset om dette området som det hadde gjort siden den tidligste bosetningen fant sted. Hovedgata gikk naturlig nok her. Den fulgte i store trekk strandlinja, og var dermed uten nevneverdig stigning. Broen over sundet knyttet øst- og vestsiden av havnebassenget sammen.



Sentrumsbebyggelsen ble så godt som totalt utslettet under brannen natt til 23. januar i 1904. Brannen oppsto i bydelen Utomsundet. Etter kort tid spredte den seg over sundet. En orkanliknende storm fra vest ga brannen på kort tid slikt omfang at den ikke lot seg slukke før nesten alle bygninger var lagt i aske. I løpet av noen dramatiske timer var mer enn 800 bygninger borte. 12.000 mennesker var blitt husløse og hadde mistet nesten alt de eide.

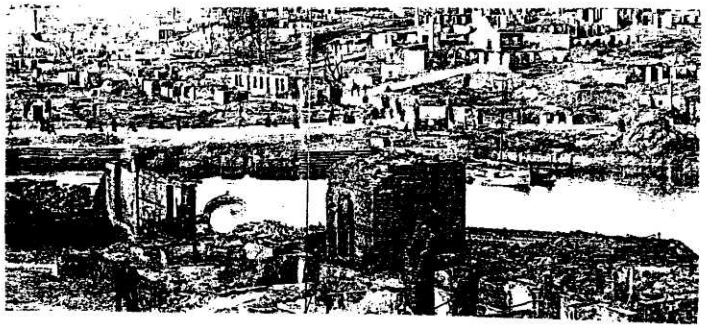
Planleggingen og gjenreisningen begynte straks, i løpet av få år ble den etterhvert berømte Jugendbyen med sin særpregede form og arkitektur realisert.

Ny reguleringsplan etter bybrannen i 1904

I 1904 gjaldt bygningslova av 1896 («Lov om Bygningsvæsenet for Landets Byer udenfor Kristiania, Bergen og Trondhjem af 27de Juli 1896»). I følge den skulle den lokale reguleringskommisjonen ha ansvaret for alt som vedkom regulering, gjennomføring av denne og nivellering av gatene. I forbindelse med gjenreisningen av den brente byen, meldte behovet seg for ny reguleringsplan for Ålesund sentrum. Det store arbeidspresset på de kommunale myndigheter førte til at ing. Fr. Næser ble tilsatt som reguleringssjef. Han tok på seg det ekstraordinære reguleringsoppdraget, og den 24. mars 1904 lå hans plan for det brente strøket klar til gjennomdrøfting i kommisjonen.

Det store omfanget brannen fikk, førte til at de sentrale myndigheter grep inn. De satte fortgang i arbeidet som allerede var startet for å få en lov som forbød bygging av trehus i bysentrum. Stortingets næringskomitè nr. 2 utarbeidet våren 1904 en proposisjon som kom til å føre til et systemskifte. Heretter skulle murhus utgjøre den vanlige bygningstypen i de norske byene som ikke allerede hadde en særskilt bygningslov som forbød bygging av trehus. Stortinget vedtok loven - murtvangloven - 19. mai 1904, og det ble bare unntaksvis gitt dispensasjon fra denne regelen.
Loven slo videre fast at 15 m var tillatt maksimumshøyde for husene.

Før gjenreisningen av Ålesund kunne starte, ble det nødvendig å fastsette grenser for hvor det skulle bygges murhus. Det ble bestemt at trehusbebyggelsen skulle avgrenses i vest av Aspegata og i øst av Gjerdegata og Fabrikkgata. Mellom disse grensene skulle det kun bygges murhus, og slik ble det skapt et avgrenset murbelte mellom Aspevågen og Valderhaugfjorden. Dette arealet ble kalt Murstrøket. Gatene som avgrenset murstrøket skulle være 20 m breie og ha allèer av løvtrær. Vanlig gatebredde skulle ellers være 12,5 m, og gatene skulle være åpne i begge ender.



Ålesund sentrum i ruiner etter bybrannen natt til 23.januar 1904. (Aalesunds museums arkiv)

Den nye reguleringsplanen for gjenreisningen av Ålesund ble ikke nevneverdig nyskapende når det gjaldt gatenettet. Planleggere mente det ville være hensiktsmessig å gjennomføre en større grad av nivellering, særlig med tanke på moderne biltrafikk. Det ble lagt ned en del arbeid for å få rette gater med minimal stigning, men økonomien tillot ikke å ta bort knauser og hauger i landskapet for å bygge et gatenett som var tilpasset moderne transportmidler. Dessuten ville det kreve mye tid, og tidsfaktoren var viktig i arbeidet med gjenoppbyggingen. Derfor beholdt Ålesund i det aller vesentligste gatemønsteret fra før brannen. Mange steder var forbindelseslinjene mellom forskjellige gater så bratt at man knyttet dem sammen ved hjelp av trappetrinn.

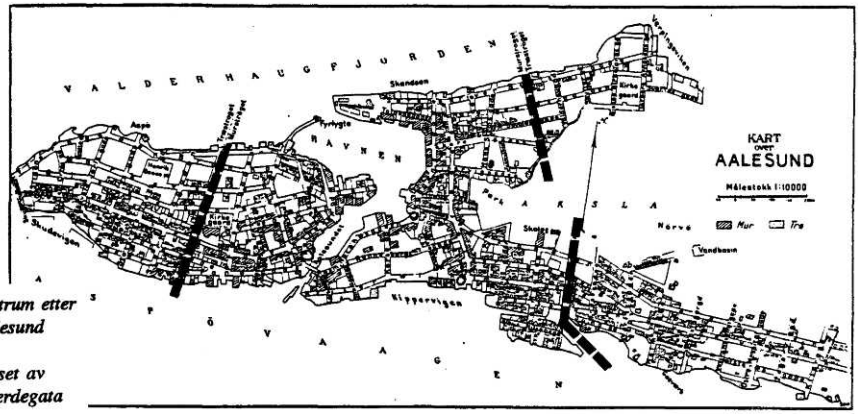
Svak økonomi og knapp tid resulterte i at en vesentig del av den gamle bystrukturen kom til å overleve brannen. Den brente bykjernen hadde ikke en stor åpen plass eller et torv. Et slikt arrangement kom heller ikke med i den nye reguleringsplanen. Det var drøftet, men de ulike bydelene kunne ikke enes om plasseringen. Derfor endte man opp med tre mindre plasser. Utomsundet fikk Apotekertorget. Innomsundet fikk Kiperviktorget og St. Olavs Plass. I tillegg til disse hadde man også Buholmtorget, Lorkenestorget og Skansetorget.

Det gamle gatemønsteret i Ålesund har gitt byen et pittoresk og romantisk preg. Denne delen av bystrukturen kan mange steder minne om middelalderens svungne, uoversiktlige gater som munner ut i uventede utsiktspunkt eller blindspor. Slik skiller den seg ut fra samtidige andre norske byplaner, da disse var inspirert av renessansens byidealer med rette gater som krysser hverandre i rette vinkler. En slik plan i pakt med 1800-tallets tradisjon var riktig nok utarbeidet for Ålesund på slutten av 1890-tallet, men var ikke blitt gjennomført. Med sitt skjematiske rutenettmønster, var den heller ikke tilpasset den lokale topografien.

Reguleringa for murstrøket ble approbert av Dept. for de off. arbeid 5/7 - og 16/8-1904. Et reguleringskart ble signert i Arb.dept. kontor for Bygnings-, Regulerings- og Brandvæsen m.v. i Kristiania 29.09.1904, signert Hofgaard. Først nå kunne byggearbeide starte der forholdene ellers lå til rette. Tomtespørsmålet ble løst ved ekspropriering og makeskifte. Særskilte byggeregler for Ålesund ble godkjente ved Høieste Resolusjon 21/11.1904.

Arkitekter og bygningsmenn

Først når den nye reguleringsplanen var stadfestet ved kgl. rs. av 5. juli og 16. august 1904, kunne grunnarbeid og bygging av hus begynne. Folk hadde da ventet i mange måneder, mange var utålmodige og presset på de lokale bygningsmyndighetene var stort. Til hjelp for stadskonduktøren, som hadde det primære ansvaret for saksfeltet, ble det fra sentralt hold midlertidig ansatt en bygningssjef for murstrøket. Arkitekt Henrik Nissen fikk stillingen i september 1904. Dermed fikk han en sentral posisjon når det gjaldt spørsmål knyttet til de nye murbygningene i gjenreisningsperioden.



Kart over Ålesund sentrum etter reguleringa i 1904. (Ålesund bygningsarkiv).
Murstrøket ble avgrenset av Aspegata i vest og Gjerdegata og Fabrikkgata i øst.







Da Ålesund ble rammet av brannkatastrofen i 1904, var Norge fremdeles preget av den økonomiske krisen som hadde startet på slutten av 1890-tallet. Krisen medførte stillstand i bygningsarbeid og stor ledighet blant arkitekter og andre i bygningsbransjen.

Brannen i Ålesund skapte en ny situasjon for disse. Det som for mange var en ulykke, ble et gode for ledige arkitekter og bygningsmenn. Mange strømmet til Ålesund for å få arbeid, noen ble bedt om å komme. Ca. 50 personer signerte tegninger for nye hus i murstrøket i tida 1904-1907. De fleste av disse hadde arkitekt-utdanning. En del av de arkitektene som utførte oppdrag i Ålesund i gjenreisningen, var blant landets fremste på sin tid. Deres arbeid er eksempler på høytstående arkitekturkunst, som byens borgere har grunn til å være stolt av.

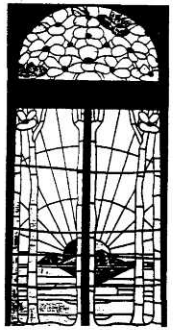
Norske arkitekter som var ferdig utdannet omkring århundreskiftet, hadde sin utdanning hovedsaklig fra utlandet, og da fra forskjellige universiteter og høgskoler i ulike land. Norge hadde på den tida ingen utdanningsinstitusjon som gav full arkitektutdanning, men her var tilbud til en grunnutdanning som det kunne bygges videre på ved utenlandske universiteter eller høgskoler. Noen hadde også praksis fra andre land, og hadde fått impulser og kunnskaper om arkitektoniske former og byggekunst gjennom forskjellige kanaler.

Arkitektenes forskjellige bakgrunn førte således til et mangfold av arkitektoniske uttrykk i den nye byen.

Det arkitektoniske stilgrunnlaget

I byggekunsten har en rekke renessanser av eldre tiders arkitektoniske uttrykk gjort seg gjeldende, og ulike historiske stilarter var ofte satt sammen etter forgodtbefinnende. Denne måten å bruke klassiske formelement på kalles ofte historismen. Utover i andre halvdel av 1800-tallet ble stadig flere opptatt av at denne form for bybygging og stilsammensetting ikke var den beste, noe måtte gjøres. Reaksjoner førte til nyskaping. Den mest radikale av de nye ideene ville bryte helt med den rådende historismen og lage noe nytt. I tysktalende land ble den nye arkitekturen kalt Jugend. Selve ordet signaliserer at det var noe ungdommelig nytt.

Jugend er det tyske stilbegrepet som ble brukt om denne epoken i kunsthistorien, som hadde sitt høydepunkt i tiden 1890-1905. Art Nouveau ble brukt om stilen i Holland, Belgia, Frankrike og Spania. I England ble den kalt modern style. En spesiell gren av den nye stilen fikk i Østerrike benevnelsen Secessionstilen.



Gjenreisningsarkitektur med typiske trekk fra Jugendstilen.

- Øverst Kirkegt. 15 - Ark. H. Schytte-Berg
- I midten Kipervikgt. 24 - Ark. John Roald
- Nederst Kongensgt. 11 - Ark. Jens Z. Kielland

Hovedmotivene i stilen varierte fra land til land. Noen steder ble de lange, svungne linjene dominerende, andre steder de mer geometriske-kubiske. Stilgrensene ble flytende. Fellesskapet lå i et sterkt ønske om frigjøring fra historismen, som forkjemperne for den nye stilen forkastet. De mente historismen var et tegn på falskhet, og ville skape sin egen tids stil, der kravet til ærlighet og sannhet ble presisert. Fasaden på en bygning skulle fortelle om det indre i huset. Bygningen skulle ikke gi seg ut for å være noe annet enn den var. Dette gjaldt både konstruksjon, funksjon og kunstnerisk standard. Det ble lagt vekt på dekorative element både utvendig og innvendig.

Stilen kom også til å prege arkitekturen i Norden. Den fikk sine nasjonale varianter, men en del gjennomgående fellestrekk førte til at det kunne spores slektskap over landegrensene.

Situasjonen i Norge var ikke særlig avvikende. Her hadde sveitserstilen vært på moten en tid, og hadde fått sin plass ved siden av nyklassisistisk eller historistisk arkitektur. Med nyromantikken fra 1890-tallet var her i tillegg en fornyet interesse for å ivareta det særpregede i norsk byggeskikk.

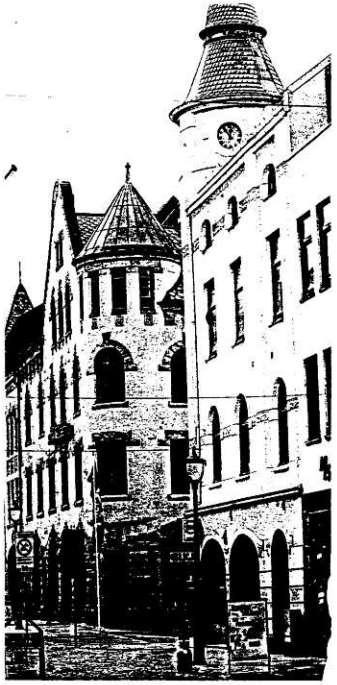
Man gikk inn for å skape en ny nasjonal byggekunst bygget på det beste fra vår stordomstid i middelalderen. Behovet for å markere en nasjonal identitet var sterk i årene fram mot løsrivelsen fra Sverige i 1905. I tillegg kom inspirasjonen fra Jugend- og Art Nouveau-arkitektur i utlandet.









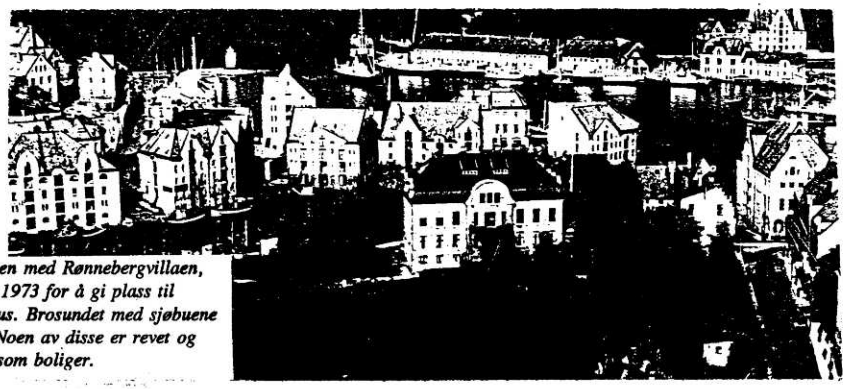


Kongens gate 19 og 21.

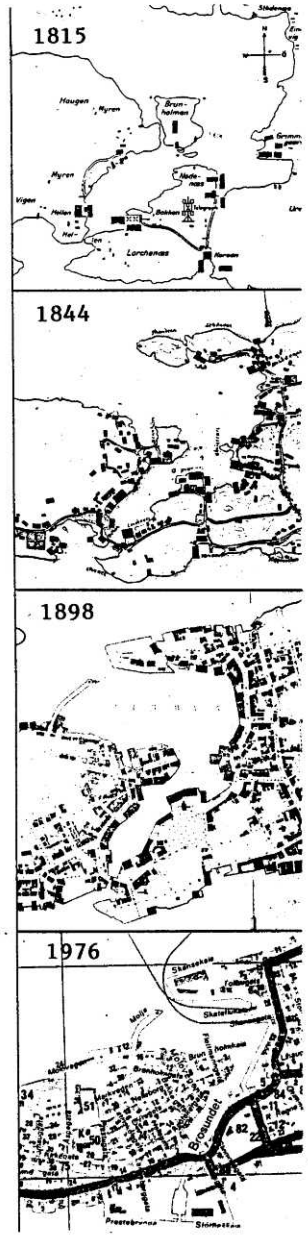
Ålesundsarkitekturens posisjon og utvikling

De internasjonale og nasjonale strømningene kom til å gjenspeile seg i murstrøket i Ålesund. Vi kan i grove trekk kjenne igjen ideene, uttrykt av forskjellige arkitekter i enkeltbygninger plassert forskjellige steder i murstrøket. Bygningene fremstår som individuelle og selvstendige verk, men en rekke fellestrekk i hovedformer og dekor går igjen som taktslag gjennom murstrøket, og knytter den nye arkitekturen sammen til en enhet. Dette har skjedd på tross av en manglende overordnet styring mot et bestemt definert estetisk mål, selv om de ekstraordinære forholdene hadde ført til at man tilsatte en bygningssjef i gjenreisningsperioden. De mange arkitektene og ufaglærte som tegnet bygninger i murstrøket hadde dermed frie hender når de valgte sitt formspråk. Deres individuelle bakgrunn og vurdering ble synliggjort gjennom bygningene. Heller ikke byggherren påla sin arkitekt å innrette seg etter bestemte estetiske retningslinjer. Hans engasjement gjaldt hovedsaklig økonomi og funksjon. Det interessante er at lova satte grenser for maksimumshøyde på bygninger i det brente strøket, men ikke for minimumshøyde. Dermed ble byggherrens økonomi og behov ofte avgjørende for hvor mange etasjer en bygning fikk innenfor maksimumsgrensen. Dette førte til at enkelte husrekker fikk relativt stor variasjon i hushøyde, materialbruk og stilpreg. Trolig var der ingen debatt om stil, estetikk og totalitet når tegningene skulle godkjennes.Det man nedtegnet i skriftlige kilder i forbindelse med approbasjon av hustegninger, gjaldt tekniske detaljer som lovfestet materialbruk, branngavler, gatebredde etc. Sikring mot brann var prioritert. Disse reglene, som ikke tok opp estetiske spørsmål, førte likevel til at den nye bygningsmassen kom til å stå fram som en samordnet helhet. De var med på å gi den fasettrike arkitekturen et helhetlig preg.

Dette særpreget har skapt Ålesunds spesielle karakter. Det har gjort byen til en internasjonal attraksjon og gitt den en plass i europeisk arkitekturhistorie.



Rønneberghaugen med Rønnebergvillaen, som ble revet i 1973 for å gi plass til byens nye rådhus. Brosundet med sjøbuene i bakgrunnen. Noen av disse er revet og gjenoppbygget som boliger.



Ålesund sentrum etter 1904

Byen har gjennomgått forholdsvis store endringer i perioden fra 1904 og fram til i dag.

Den trange, homogene og sterkt utnyttede bykjernen er svært følsom for forandringer. Nye prosjekter har derfor medført sterk debatt.

I tiden fra brannen og fram til 2. verdenskrig skjedde det ikke vesentlige forandringer i Ålesund sentrum. Næringsvirksomhet og bosettingsmønster i sentrumsområdene var forholdsvis stabilt, og det var ikke behov for å gjøre vesentlige fysiske endringer i bybildet.

Økningen i biltrafikken, med behov for nye veger og parkerings-plasser har vært en vesentlig problemstilling i byens utvikling de siste 30 år.

Behovet for nye utbyggingsområder har gjort at presset på den opprinnelige bebyggelsen og de åpne ubebygde arealene har økt sterkt. Særlig har områdene langs sjøen gjennomgått store forandringer, med omfattende inngrep i den opprinnelige situasjon.

Gatesystemet ble forandret ved at gjennomfartsgater ble lagt på sjøsiden av bebyggelsen (Sjøgata, Skansegata).

Samtidig ble gjenstående huker og småkaier gjenfylt og planert. Det opprinnelige bybildet er derfor vesentlig endret. Den pittoreske og varierte havnelinja ble utflatet. Mange tidligere sjøboder ble stående på tørt land, og har fått nye funksjoner.





Til høyre:
Indre havn - før og etter utbygging av Skansegata(1975).

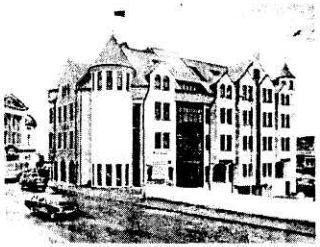
Til venstre:
Ålesund sentrum. Utvikling av bylandskap og -struktur. Kart fra 1815,1844,1898 og 1976. (Ill. fra "Byvandring"nr.1).



Apotekergata 16.
Kanskje byens mest særpregede jugendbygning.
Fredet i 1983. Fullstendig restaurert i 1987.



Kongens gate 18.
Revet og gjenoppbygget 1975.



Kreditkassen v/Hellebroa.
Gammel fasade bevart.
Alt annet er nybygg.
Tilpasningsarkitektur mot Brosundet.

Jugendbyen

Riksantikvar Stephan Tschudi-Madsen har karakterisert Ålesund sentrum som et enestående miljø av Jugendarkitektur i Europa.

Ålesunderne har siden gjenoppbyggingen vært lite bevisst den arkitektoniske kulturskatt de har vært i besittelse av. Kun i de siste 20-25 år har bevisstheten om dette våknet gradvis, slik at både kommunale myndigheter og private huseiere hver på sin kant har gjort en innsats for å bevare husene. Den særpregede arkitekturstilen er etter hvert blitt et statussymbol og et felleseie for byen og dens befolkning.

I reguleringsplan for Ålesund, stadfestet i 1986, er de mest verdifulle jugendbygninger gjennom reguleringsplan og -bestemmelser pålagt klausuler, som skal sikre at arkitekturens særpreg ikke ødelegges.

Særlig i perioden 1950-1970 skjedde det mye uheldig med denne bebyggelsen. Jugendhus ble revet, og erstattet med tidens ofte pregløse, moderne arkitektur. Den gamle pussarkitekturen besto av grå og etter hvert værslitte hus, som ingen fant særlig verdi i å ta vare på.

Utviklingen snudde rundt 1970. Enkelte pionèrprosjekt dukket opp, der rehabilitering, oppussing og fargesetting var stikkord.

Detaljer i fasadene, som få tidligere hadde lagt merke til, kom fram og ga bygningene et særpreg som folk flest etter hvert forsto verdien av.

Siden den gang har interessen for den eldre sentrumsbebyggelsen bare vokst, og en omfattende restaureringsprosess har vært i gang helt fram til i dag. For arkitekter og tekniske rådgivere har denne perioden gitt mange nye utfordringer.

Nybygging innenfor bevaringsområdet krever omtanke med hensyn til tilpasning til den eldre bebyggelsen. Det finnes en rekke gode og mindre gode eksempler på kopiering av eldre bygg, «ny-jugendstil» og moderne tilpasningsarkitektur.

Det er interessant at jugendstilens elementer ofte tas opp i den generelle moderne arkitekturen. For Ålesunds vedkommende synes den våknende interessen for byens særpregede arkitektur å være en viktig inspirasjonskilde for dagens arkitekter. Resultatet er at et spennende samspill mellom ny og eldre bebyggelse er i ferd med å etableres i Ålesund.



GJELDENDE PLANER

Sentrumsplanen (reguleringsplan for Ålesund sentrum).

Planområdet omfattes av gjeldende reguleringsplan for Ålesund sentrum (sentrumsplanen) stadfestet 18 april 1986.

Planen er i hovedsak en flateplan som angir reguleringsformål for de enkelte delene av sentrumsområdet. Bevaring av gjenreisningsbebyggelsen søkes ivaretatt gjennom definering av et spesialområde for «kulturhistorisk verdifull bebyggelse» (med hjemmel i Pbl. §25 pkt. 6). Sentrumsplanens §18 gir generelle regler for behandling av dette området:

"§18-Kulturhistorisk verdifull bebyggelse

1. **Formålet med reguleringsplanen på dette punkt er å bevare den kulturhistorisk og arkitektonisk verdifulle bebyggelse, samt sikre en gradvis fornyelse og rehabilitering av bebyggelsen slik at strøkets særpreg og helhetlige miljø bevares og videreutvikles.**
2. **Bygninger som har arkitektoniske , kulturhistoriske eller miljømessige kvaliteter, og som på grunn av brann eller annen større skade må fjernes, skal ved gjenoppførelse i størst mulig utstrekning gis sitt opprinnelige utvendige utseende med samme material bruk. Bygninger med slike kvaliteter som nevnt, men hvor tiltakene består i fornyelse, ominnredning eller reparasjon, skal søkes tilbakeført til sitt opprinnelige utseende så langt det er praktisk mulig.**
3. **Bygg som inngår i en sammenheng med bebyggelse som har arkitektoniske eller miljømessige kvaliteter, men som ikke selv regnes under denne kategori, skal om det må fjernes og nybygges, fornyes, ominnredes eller repareres, ved form, dimensjoner og utseende tilpasses tilstøtende bebyggelse og nærmeste omgivelser. Det samme gjelder for nybygg på tidligere ubebygde tomter eller ved tilbygg og påbygg.**
4. **Alle byggesaker innenfor området bør hvor dette anses nødvendig forelegges fylkeskonservatoren elller Riksantikvaren. Dersom det søkes dispensasjon fra noen av bestemmelsene knyttet til dette området, skal uttalelse som nevnt innhentes før søknaden behandles i bygningsrådet.**
5. **Skilt og annen reklame, utvendig belysning o.l. skal gis en utforming som harmonerer med strøkets karakter. Så langt som mulig skal dette fremgå av byggemeldingen.**
6. **Gater som inngår i en naturlig sammenheng med områder regulert til kulturhistorisk verdifull bebyggelse skal søkes belagt med brostein i den grad dette er naturlig sett i sammenheng med gatens funksjon. Øvrig utrustning som beplantning, belysning, møblement m.m. i gaten og gaterommet skal under hensyn til gatens funksjon søkes tilpasset strøkets karakter."**

(Punkt 7-10 knytter seg til mindre delområder og gjengis ikke her).

Reguleringsplanen gir også , gjennom plankart og bestemmelser (§2), regler om bebyggelsens dimensjoner, form og utrykk. Det knyttes generelle krav til dokumentasjon ved byggesaksbehandling. (§2 pkt. 2)

Kommuneplanens arealdel.

Kommunedelsplan for området (jfr. Pbl.§ 20 pkt.1) er under utarbeidelse og skal etter planen foreligge i 1993.

OVERORDNEDE MÅL

Utgangspunktet for verne- og byformingsplanen har vært at den bør fungere som et planverktøy som skal sikre en vernemessig bedre bygnings- og bypleie i Ålesund sentrum. I dette ligger erkjennelsen av at gjeldende planer ikke, i tilstrekkelig grad, ivaretar slike hensyn. Dette skyldes ikke mangel på gode intensjoner i sentrumsplanen, men at disse bestemmelsene , isolert sett, gir stort rom for tolkninger som i mange tilfeller kan være i strid med en helhetlig vurdering ut fra verne- og byformingshensyn.

Verne- og byformingsplanens hovedintensjon er at den skal kunne danne utgangspunkt for en formalisert og faglig forsvarlig debatt om viktige verne- og byformingsspørsmål i Ålesund sentrum. Poenget er ikke nødvendigvis planens konklusjoner men at den tar opp spørsmål som alle som former utviklingen av Ålesund sentrum bør «pålegges» å ta stilling til.

Verne- og byformingsplanen må tolke, supplere og eventuelt endre gjeldende rutiner og regler som styrer utviklingen med hensyn til vern og arkitektonisk forming av Ålesund sentrum. Vårt utgangspunkt i denne sammenheng har vært at «vern- og bypleie» ikke kan isoleres fra øvrige aktiviteter som er med på å forme byutviklingen, - med andre ord at utviklingen må skje innenfor rammene som en levende by setter.

PLANENS VIRKEMÅTE

Intensjonene bak verne - og byformingsplanen lar seg vanskelig ivareta med et sett regler som forsøker å ivareta alle interesser som er involvert i utviklingen av sentrumsområdet.

Som "pragmatisk" plan (typisk flateplan som angir arealdisponering ol.) fungerer sentrumsplanen som et tilfredsstillende redskap.

Verne- og byformingsplanen må derimot i første rekke forsøke å gi en mest mulig konkret oppsummering av det bildet som har tegnet seg av sentrumsområdets arkitektoniske og byformmessige kvaliteter. Ved at verne - og byformingsplanens konklusjoner bringes inn i tolkningen av sentrumsplanens bestemmelser kan disse verdiene få gjennomslag på flere planleggingsnivåer;

Prosjektnivå.

De fleste diskusjoner som gjelder detaljutforming av bygninger (eks. takform, materialvalg osv.) bør høre hjemme på dette nivået. Planen kan på dette nivået brukes både som konkret rettleder og som utgangspunkt for en formalisert diskusjon om prosjektet.

Detaljplan-nivå.

Planen kan danne utgangspunkt for utarbeidelse av detaljplaner som omfatter spesielle deler av planområdet. Eksempel på slike planer kan være verneplaner (på antikvarisk grunnlag), detaljplaner for uteområder (beplantningsplaner, belysningsplaner osv.) og formingsrettledere (planer som sikrer volumkontroll ved utforming av ny bebyggelse).

Overordnet plannivå.

Planen bør kunne fungere som en rettleder ved rullering av eksisterende planer som dekker planområdet (f.eks. sentrumsplan og kommunedelsplan).

PLANENS OPPBYGGING

Oppbyggingen er basert på at planen skal kunne brukes som et verktøy i en fortløpende prosess hvor anbefalinger og konklusjoner skal kunne revideres samtidig som registreringer og underlagsmateriale fortsatt kan benyttes i sin opprinnelige form eller eventuelt kompletteres;

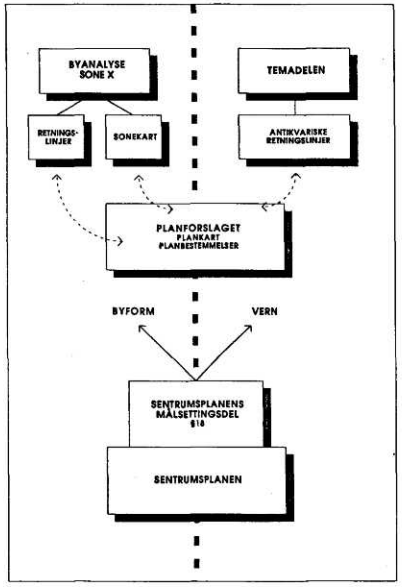
Registereringen representerer analysens objektive del og støtter seg til tilnærmet målbare observasjoner. Registreringene danner i første rekke grunnlag for sonedelingen av planområdet. Ved en videre systematisering av registreringene bør dette materialet fungere som underlag for videre drøfting av planens anbefalinger og konklusjoner.

Karakteriseringsdelen representerer analysens subjektive del. Ved å beskrive typiske trekk innenfor de enkelte sonene foretas forenklinger som nødvendigvis må baseres på subjektive valg av hva som er positive og negative verdier. Karakteriseringsdelen konkluderer med retningslinjer for videre utvikling innenfor sonene.

Planforslaget består av plankart og tilhørende "planbestemmelser". Plankartet gir en oppsummering av konklusjonene fra analysen av de enkelte sonene innenfor planområdet. Planbestemmelsene knytter planforslaget opp mot gjeldende sentrumsplan og gir samtidig referanse til retningslinjene gitt i verne- og byformingsplanens analyse og temadel (antikvariske retningslinjer).

Temadelen konkluderer med antikvariske retningslinjer som dekker hele planområdet uavhengig av sonedelingen.

Verne- og byformingsplanen knyttes opp mot målsettingsdelen i gjeldende reguleringsplan for Ålesund sentrum. Dette forutsetter politisk behandling i bystyre/formannskap.



BYFORMANALYSE

UTVIKLING AV BYENS FORM

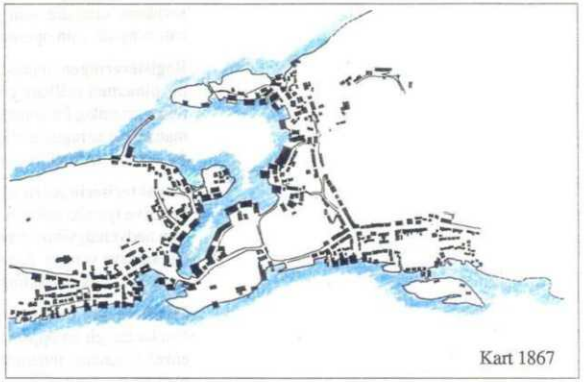
Eksisterende hus fra forrige periode
Hus oppført i løpet av perioden
Endringer i sjølinjen i løpet av perioden

1867

Sjølinjen: Er forandret lite fra den tidligere bebyggelsestiden med unntak av byggingen av Molja. Videre ses begynnelsen til en oppretting av sjølinjen på Brosundets østside mellom Hellebroa og Noteneset.

Bebyggelsesstrukturen: Viser begynnelsen på en markert fortetting på Aspøyas sydside, samt Kipervik-området med forgrening østover langs Kipervikgata.

Gatemønsteret: De tidligere veier forsterkes ved utbygging langs de allerede etablerte traséer.



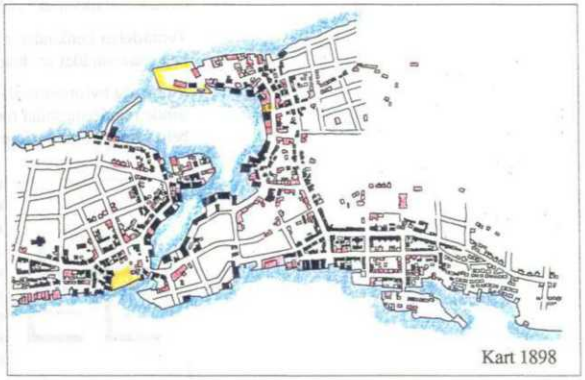
Kart 1867

Perioden 1867 - 1898

Sjølinjen: Forandringer skjer ved Storneset hvor kaianlegget bygges ut, og langs nordre del av Kongensgate hvor det bygges nye pakkhus.

Bebyggelsesstrukturen: Fortetningen på Aspøya fortsetter i områdene ved Øwregata og Brunholmgata. På Nørvøya får en ny bebyggelse i området St.Olavsplass, Løvenvoldgata., og Storgata syd, samt på «nordsida» mot Valderøyfjorden.

Gatemønsteret: Viktigste utvikling er fortsettelsen av Kongensgate nordover til Tollbugata.



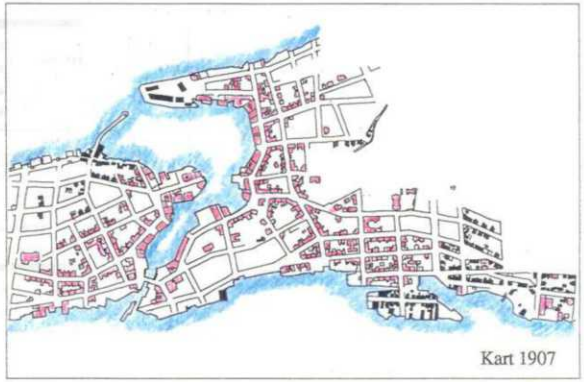
Kart 1898

Perioden 1898 - 1907

Sjølinjen: Berøres ikke i nevneverdig grad ved gjenoppbyggingen etter brannen.

Bebyggelsesstrukturen: Nyreisningen følger den etablerte struktur fra før brannen. Murhus i ny stil tar plassen etter den tidligere trehusbebyggelsen.

Gatemønsteret: Beholdes i grove trekk som før, men planlegges videre til også å omfatte områder som tidligere ikke har vært utbygd. Dette gjelder øvre deler av Aspøya og bak fjellet på Nørvøya.



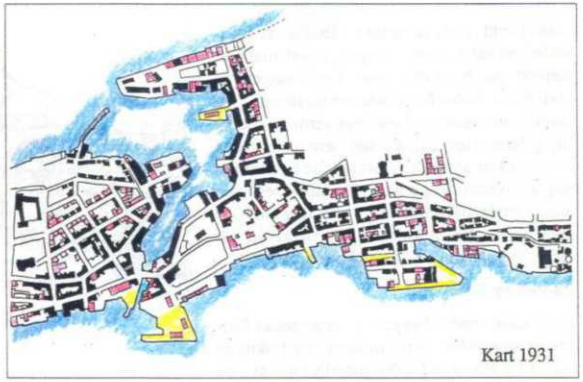
Kart 1907

Perioden 1907 - 1931

Sjølinjen: Skateflukaia anlegges mot indre havn. På sydsiden bygges Storneskaia og Kipervikpiren.

Bebyggelsesstrukturen: En gradvis fortetning, spesielt på Aspøya i området Giskegata/ Brunholmgata.

Gatemønsteret: Liten eller ingen forandring finner sted.



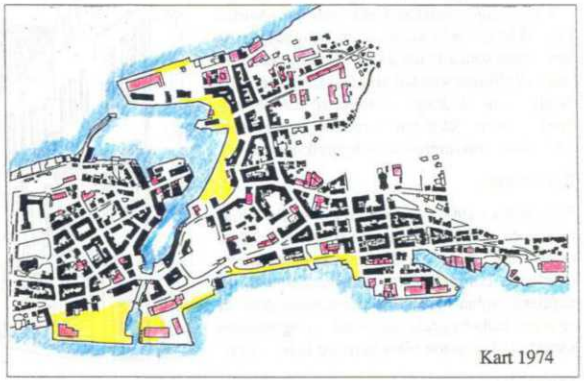
Kart 1931

Perioden 1931 - 1974

Sjølinjen: Forandres dramatisk. Mot syd blir Prestebrygga utbygd, Storneskaia utvides, utfylling i sjøen ved Rutebilstasjonen, og Sjøgata bygges fra Røysegata til Korsegata. Mot indre havn bygges Skansegata fra Skansekaia frem til Korsegata.

Bebyggelsesstrukturen: I sentrumsområdene av Nørvøya oppføres flere større forretningsbygg. Stort sett innordner disse seg den etablerte kvartalsstruktur.

Gatemønsteret: Det anlegges nye trafikkårer mot syd (Sjøgata) og indre havn (Skansegata), som avskjærer etablerte tverrforbindelser ned til sjøen.



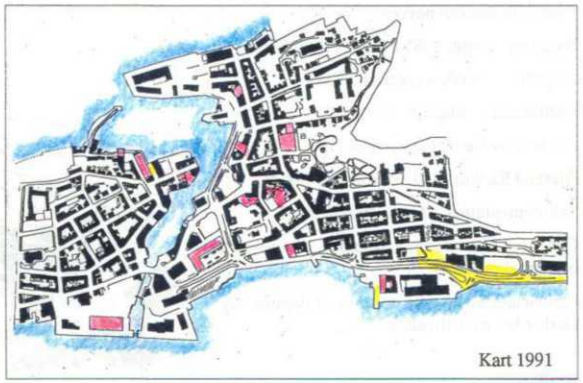
Kart 1974

Perioden 1974 - 1991

Sjølinjen: Den østre delen av sjøfronten sør utsettes for dramatiske inngrep ved byggingen av innfartsvegen. Buholmsundet forsvinner.

Bebyggelsesstrukturen: En del nye store bygg oppføres. Disse bryter med den etablerte kvartalsstruktur (Rådhuset, Grimmergården) og by- silhuett. Andre forstyrrer skalaen mot sjøen (Utstillingssenteret, Scandic Hotell).

Gatemønsteret: Forandres ikke, med unntak av tilknytningen av innfartsvegen til Sjøgata.



Kart 1991

FORHOLD SOM HAR PÅVIRKET BYUTVIKLINGEN

Som et ledd i registreringen av den fysiske byutviklingen har det vist seg nyttig å systematisere forhold som har virket som "katalysatorer" på utvikling av byens form. Som ren registrering har denne informasjonen begrenset verdi. Vi mener likevel denne tenkemåten kan være nyttig ved at den også kan anvendes i forbindelse med vurdering av nye prosjekter som skal innpasses i den eksisterende bystrukturen. I det følgende gis noen eksempler på forhold som sterkt har påvirket utviklingen av Ålesund Sentrum:

Landskapsform.

Landskapsformen i bykjernen særpreges av Brosundet som deler byen i to deler. Bystrukturen oppsto og vokste ut fra den naturlige havna som Brosundet dannet. Sjøpakkhusene dannet raskt en lineær bebyggelse på begge sider av sundet. Andre viktige landskapstrekk som har påvirket byutviklingen er Skanseholmen, Brunholmen og Buholmen som alle har dannet utgangspunkt for store utfyllinger som har utvidet byområdet. Mot Aksla og høydedraget vestover til Rønnebergbaugen dannet det seg tidlig randbebyggelse som har virket strukturerende på byutviklingen.

Bybrannen.

Bybrannen i 1904 representerer et sterkt strukturerende element i Ålesunds byutvikling. Selv om viktige deler av det gamle bymønsteret overlevde brannen, førte Murtvangsloven, ny reguleringsplan og endret eiendomsstruktur til en sentrumsbebyggelse av en helt ny og særegen karakter(illustrasjon viser parti fra Kipervikgt).

Prosjekter.

Av prosjekter som har hatt sterk innvirkning på byutviklingen kan nevnes.

Byparken, anlagt 1885 utvidet 1921-23.

Sjøgata (1959-60, regulering 1956)

Skansegata (ferdigstilt 1975)

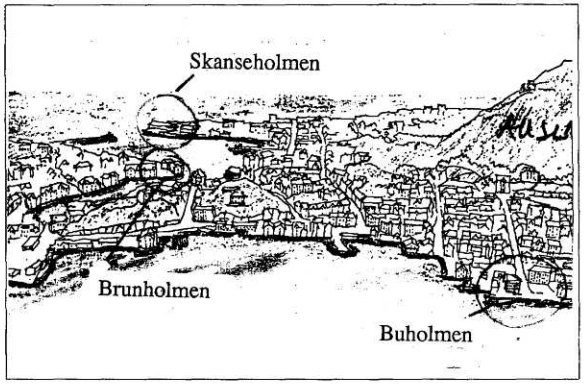
Fjerning av Rønneberghaugen (1971-73)

Ålesund Rådhus se ill. (ferdigstilt 1980)

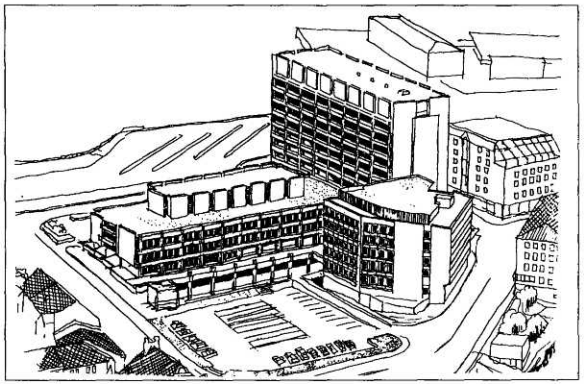
Sentrumsplanen, planlagte endringer.

Gangbro over Brosundet mellom Notenesgata og Apotekergata.

Forlengelse av Sjøgata vestover til Aspøya. Ny kjørbar bro over Brosundet.





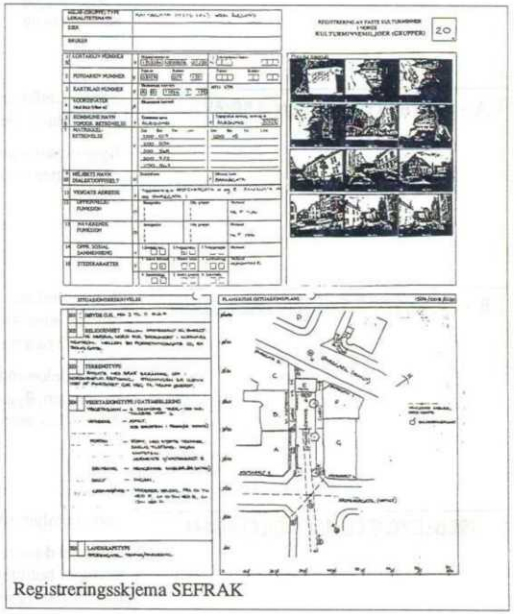


REGISTRERING AV BYGNINGER OG BYGNINGSMILJØ (SEFRAK)

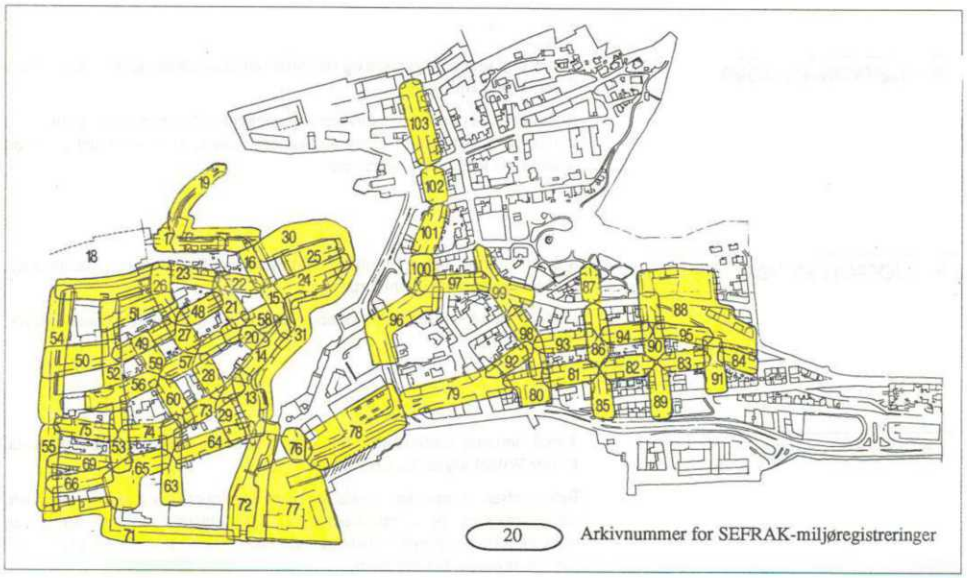
En viktig kilde til grunnlagsinformasjon om bygninger og bygningsmiljø har vært kulturminne- eller SEFRAK-registreringene. (SEFRAK; Sekretariatet for registrering av faste kulturminner i Norge). Opplysningene som er samlet representerer en objektiv og grundig registrering av bygninger og miljø slik de idag fremstår.

Registereringene har i hovedsak vært såkalte miljøregistreringer som omfatter registrering av både bygninger (eksteriør) og uterom. Grunnet tidsbegrensninger viste det seg urealistisk å foreta en total registrering av planområdet. 70 delområder ("miljøer") ble derfor valgt ut for å gi et mest mulig representativt tverrsnitt av bygningsmassen (se kart med angivelse av registreringer). En mer omfattende SEFRAK-registrering av alle enkelthus innenfor planområdet (fra før 1920) er ventet fullført i løpet av 1993.

Registreringene både av miljø og enkelthus bør gjøres mest mulig tilgjengelige ved at bygningsmyndighetene tar i bruk dette materialet både som utgangspunkt for diskusjon av planene og i forbindelse med saksbehandling av byggeprosjekter.



Registreringsskjema SEFRAK



SONEINNDELING AV PLANOMRÅDET

Områdeavgrensningen bygger på den foregående registreringen og har som hensikt å dele planområdet inn i soner med tilnærmet enhetlig karakter.

Områder uten sonemarkering er "ikke enhetlige områder" (amorfe soner) som vanskelig lar seg avgrense ut fra krav om indre strukturell og typologisk sammenheng.

1 A - MURBEBYGGELSEN ASPØYA

Sonen omfatter bebyggelsen langs Brosundet , Brunholmgata, Kirkegata, Øwregata, Giskegata i retning øst-vest og Apotekergata i retning nord-sør.

Bygningsmassen domineres av bygninger fra den intense gjenreisnings-perioden etter bybrannen og består hovedsaklig av bygårder og sjøpakkhus i 3-6 etasjer.

1 B - MURBEBYGGELSEN NØRVØYA

Sonen omfatter bebyggelsen langs Brosundet, Kongensgate og Storgata i retning nord-sør og Notenesgata (sjøsiden), Løvenvoldgata , Parkgata, Kipervikgata og Keiser Wilhelmsgate i retning øst-vest, til Gjerdegata.

Som i delområde 1A domineres området av bygninger oppført like etter bybrannen. Bygningstypene er hovedsakelig bygårder, samt et begrenset antall sjøpakkhus mot Brosundet.

2 - TREBEBYGGELSEN MOLOVEIEN

Sonen omfatter bebyggelsen langs Moloveien og deler av Brunholmgata.

Området domineres av bygninger fra perioden før bybrannen og består hovedsaklig av bolighus i 2-3 etasjer. Et viktig unntak er "Jervellbua " og den øvrige pakkhusbebyggelsen langs Molovegen som er bygninger av vesentlig større dimensjoner.

3 A - SJØFRONTEN NORD

Sonen omfatter bebyggelsen og sjølinjen ved Skansekaia og den vestre del av Sorenskriver Bullsgate.

Bebyggelsen i området er stort sett kaibebyggelse. Noen få av bygningene er trehus fra før bybrannen, resten av bygningsmassen er av nyere dato, oppført forholdsvis lenge etter bybrannen.

3 B - SJØFRONTEN SØR

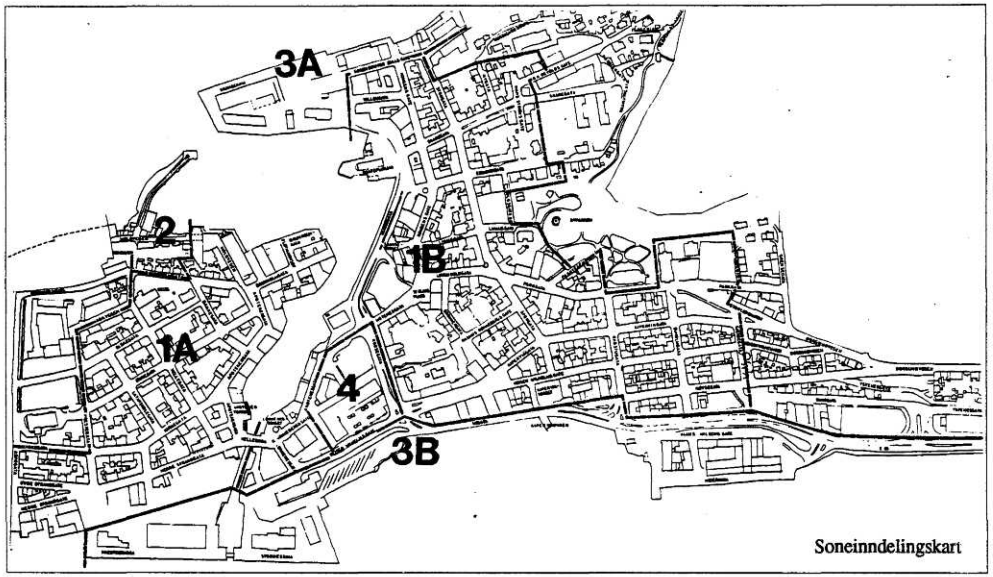
Sonen omfatter bebyggelsen og sjølinjen ved Prestebrygga, Storneskaia, Sjøgata, Meierikaia og innfartsvegen.

Bebyggelsen er konsentrert om kaiområdene, og er med svært få unntak oppført etter krigen.

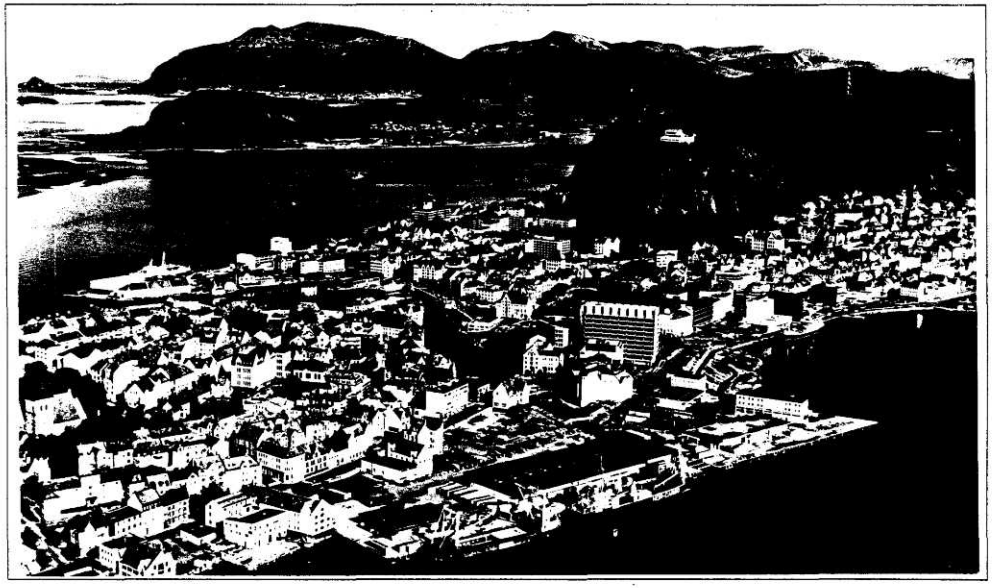
4 - RÅDHUSOMRÅDET

Sonen omfatter Rådhuskvartalet, avgrenset av Notenesgata, Slinningsgata, Keiser Wilhelmsgate og Korsegata.

Bebyggelsen i området består av bygninger oppført i etterkrigsperioden, administrasjons- og forretningsbygg i 5-11 etasjer. Området skiller seg markert ut fra den øvrige bybebyggelsen både i skala og ved at det bryter med den omliggende bystrukturen.



Soneinndelingskart



1 A - MURBEBYGGELSEN ASPØYA

BYLANDSKAPET

Området preges av høydedraget langs vestsida av Brosundet. Strandlinjen gir landskapsrommet en klar nord-sør retning, samtidig som det skrånende terrenget som hever seg over strandplatået, er med på å gi området en visuell avgrensing mot vest. Landskapsformen gjør derfor at store deler av bebyggelsen innenfor området trer klart frem i bylandskapet: Bebyggelsen langs strandsonen danner «fasadevegg» mot Brosundet, bebyggelsen i skråningen trer frem som et «teppe» av tak og fasader og bebyggelsen langs toppen av høydedraget danner silhuett.

Som det fremgår av registreringen (utvikling av byens form) har byveksten innenfor området startet langs strandsonen på Brunholmen og langs vestsida av Brosundet. Kvartalsbebyggelsen i det skrånende terrenget over strandsonen vokste frem på et noe senere tidspunkt og har sin form fra reguleringer før bybrannen. Gatene som betjener sjøhusbebyggelsen, f. eks. Apotekergata og Brunholmgata, følger dermed i stor grad retningen på den opprinnelige strandlinjen og skiller seg lite ut i forhold til landskapsformen. Gatenettet lenger oppe på Aspøya viser ingen klar landskapstilpasning og gatene skiller seg dermed klarere ut i bylandskapet. Særlig gjelder dette typiske aksegater som Øwregata og Aspegata.

I forhold til de øvrige områdene som omfattes av planen har sjøfronten blitt endret relativt lite etterhvert som byen vokste frem. Utfyllingen av det smale sundet mellom Aspøya og Brunholmen gjorde Brunholmen landfast med Aspøya, men området skiller seg fortsatt ut som en karakteristisk del av bylandskapet.

OFFENTLIGE ROM

Historisk sett har Kirkegata og Apotekergata fungert som hovedgater i området. Kirkegata ved at den har fungert som gjennomgangsveg for trafikken på Aspøya; Apotekergata ved at den har vært hovedadkomst til de viktige pakkhusene langs Brosundet og på Brunholmen.

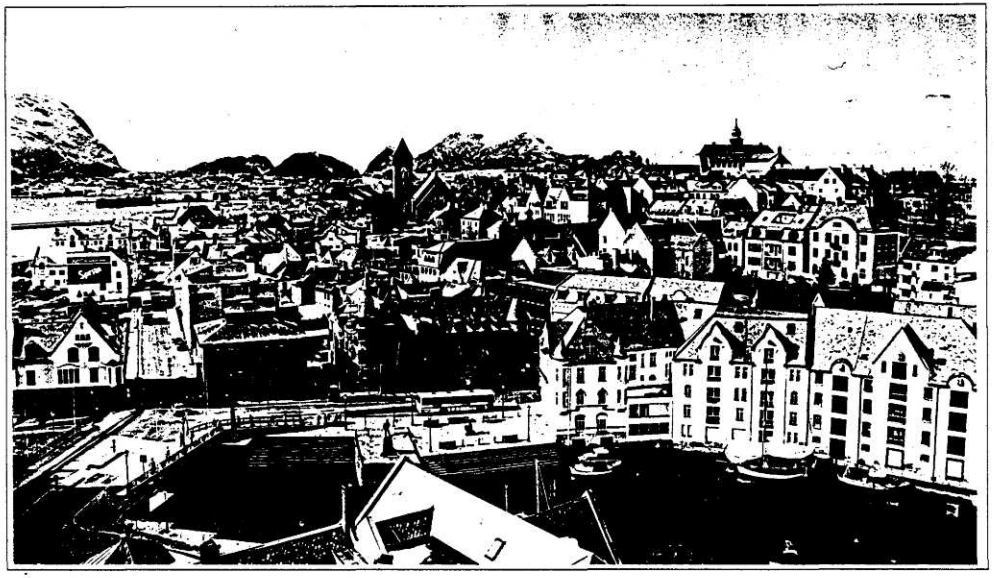
Det er sannsynlig at Øwregata, i forbindelse med reguleringen like før århundreskiftet, var planlagt som et overordnet gateløp. Den klare aksen fra krysset Apotekergata-Ålesund kirke antyder en slik intensjon. Terrengforholdene gjør likevel sitt til at en visuelt ikke oppfatter denne forbindelsen.

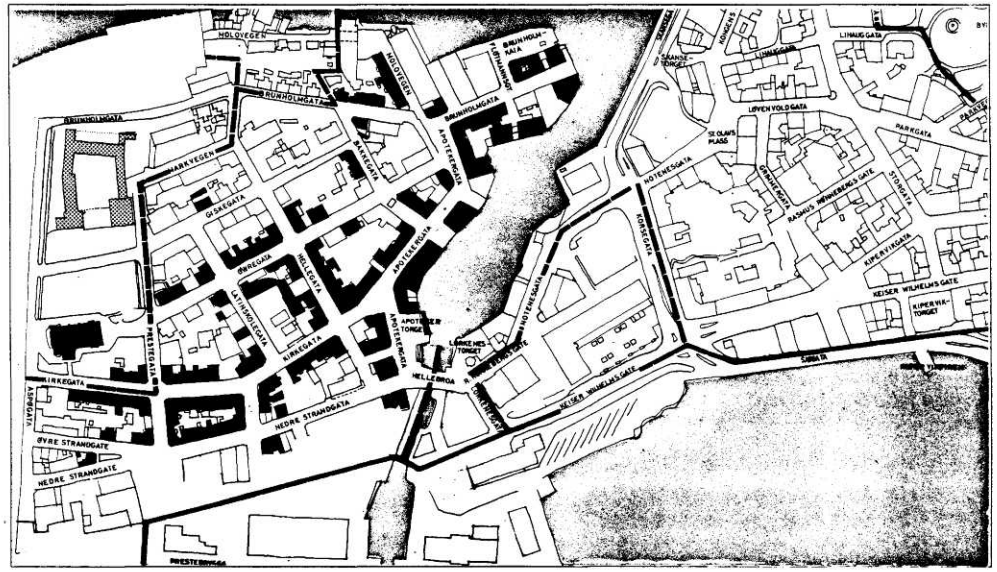
Den tette bygningsstrukturen i området gjør at gateløpene oppleves som klart definerte uterom. Et unntak er Nedre Strandgate hvor gateløpet viskes ut av det åpne området på "torghalltomta". Bebyggelsen danner to klare plassdannelser, Apokertorget og krysset Apotekergata- Brunholmgata:

Den nåværende form av Apotekertorget er et resultat av reguleringen 1904. Det fremstår idag som et enhetlig miljø som har gjennomgått ubetydelige endringer siden gjenoppbyggingen etter bybrannen. Utvilsomt et av byens viktigste uterom både ut fra sine arkitektoniske kvaliteter og ved at det er med på å markere den viktige overgangen mellom Aspøya og Nørvøya.

Plassdannelsen Apotekergata-Brunholmgata ser ikke ut til å være resultat av en bevisst regulering. Til tross for dette danner plassen en klar avslutning av Apotekergatas løp samtidig som den markerer det viktige knutepunktet med Brunholmgata, Øwregata og Molovegen.

Karakteristiske grøntdrag innenfor området er først og fremst området ved Ålesund kirke. Foruten Aspegata (regulert branngate m. løvtrær) har flere tverrgater til Øwregata allébeplantning (Bakkegata, Hellegata, Latinskolegata). Det er rimelig å anta at det opprinnelig har vært planen at grøntdraget fra Ålesund kirke skulle fortsettes med allebeplantning langs Øwregata og at sidegatene skulle danne fortsettelsen av denne grøntstrukturen.





Gjenreisningsbebyggelse-Aspøya sone 1a (bygd mellom 1904-07) som står idag (1991).

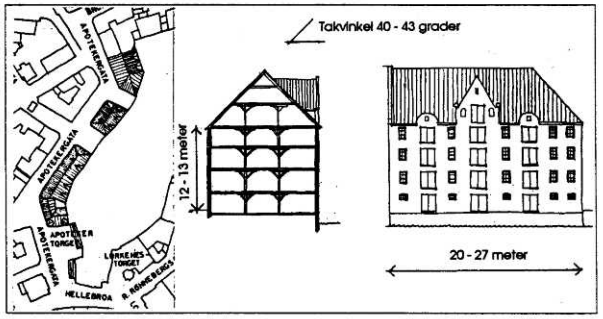
1 A - MURBEBYGGELSEN ASPØYA

BYGNINGSMILJØ

Bebyggelsen innenfor området kan deles inn i følgende typiske bygningskategorier:

Sjøpakkhus

Innenfor sonen representeres denne bygningstypen av bebyggelsen langs Brosundets vestside. Bygningene ble oppført i perioden 1905-1910 som pakkhus for fisketilvirkning og er derfor orientert både mot sjøen (Brosundet) og gata. Pakkhusene har forholdsvis stort volum dybde , noe som gav mulighet for store gulvareal også i takvolumet (ofte i to plan). Mot gata var det anlagt salgslokaler, mens det på sjøsiden var lagt til rette for lasting og lossing av varer via store vindedører. Behovet for vindedører også til loftsetasjene, samt heismaskineri plassert over disse, førte til markerte arker mot Brosundet.



Yttervegger : Bærende murvegger med pusset overflate, beskjeden ornamentikk, sokkel i naturstein.

Vinduer: Trevinduer i forholdsvis små veggåpninger.

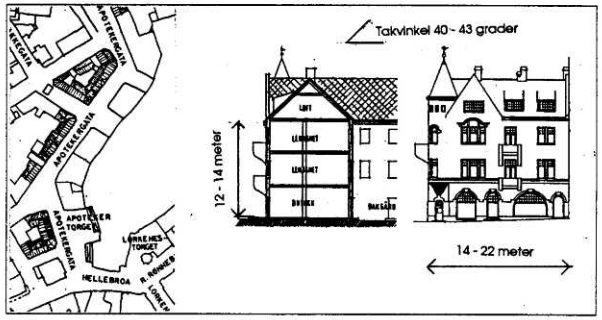
Vindedører: Dører av tre plassert i forholdsvis store veggåpninger , bredde x høyde ofte ca. 2 x 3 meter.

Tak: Tekking med skifer på bratte tak. Beskjedne åpninger i takflaten.

Etasjeskiller: Bærekonstruksjoner i tre. Søyler og dragere i grove dimensjoner,golvbord lagt på trebjelkelag uten himling.

Bygårder-kombinasjon bolig/nærings-virksomhet

Denne bygningskategorien finnes hovedsaklig langs Apotekergata og Kirkegata. De fleste bygningene er i oppført i perioden 1905-1907 og har klare stiltrekk fra jugendarkitekturen. Fasadene har ofte gavlmotiv og balkong mot hovedgate. Karakteristisk for disse gårdene er forretningslokaler (butikker) på gateplan, portrom med adkomst til trapperom og bakgård, og leiligheter i 2., 3. og loftsetasje, med tørkeloft over. Vanligvis var det en leilighet pr. etasje, hovedleiligheten var opprinnelig bebodd av husets eier som også drev forretningsvirksomheten i 1.etasjen.



Yttervegger: Bærende murvegger med pusset overflate, rik ornamentikk i form av pussdetaljer. Enkelte fasader i råkopp forekommer. Markert sokkeletasje i pusset mur eller granitt.

Vinduer: Trevinduer

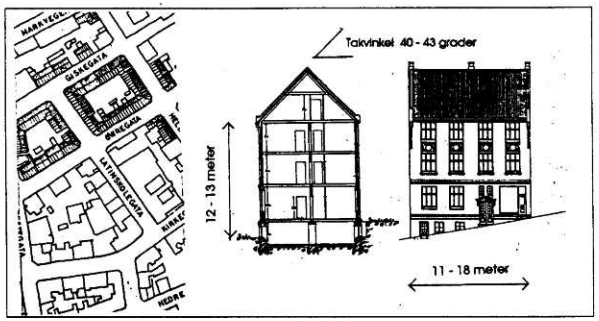
Dører: Ytterdører i hovedfasade har ofte ornamentering.

Tak: Tekking med skifer. Ofte mindre arker i takflaten.

Etasjeskiller: Trebjelkelag ofte med stubbloftsfyll av leire.

Bygårder - rene boligområder.

Denne typen bygninger finnes hovedsaklig i sonens høyereliggende deler, vekk fra hovedgatene. Største konsentrasjon av slike gårder finnes i Øwregata, Giskegata, Brunholmgata, og tverrgatene Bakkegata og Hellegata. Bygningene danner «tette» kvartal med omsluttende indre bakgårder til felles bruk for beboerne. Konstruksjonsmessig er disse oppført som de øvrige bygårdene, men med 2 leiligheter pr. etasjer. Der var leilighet(er) også i 1. etg., og i noen tilfeller et mindre butikklokale. Kjeller var vanlig, anlagt slik at 1.etg ble løftet noe over fortausnivå. Disse bygningene, som ble bygget som utleiegårder, fikk en mindre rik utsmykning og enklere detaljering enn de bygårdene som hadde kombinasjonen bolig/næringsvirksomhet og var huseiers bolig.



Yttervegger: Bærende murvegger med pusset overflate, lite ornamentikk.

Vinduer: Trevinduer med liten variasjon i størrelse.

Dører: Tredører, ofte med enkle, men fine detaljer.

Tak: Skifertekking. I enkelte hus mindre arker eller kobbhus.

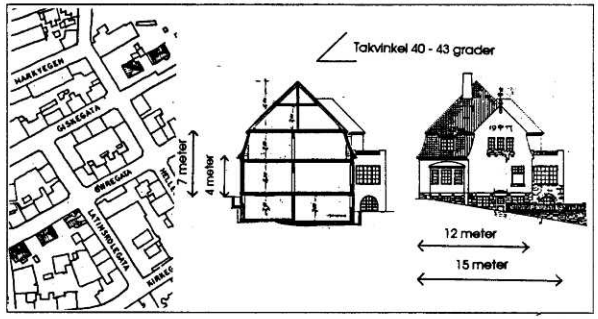
Etasjeskiller: Trebjelkelag med stubbloftsfyll av leire.

Frittstående boliger.

Denne bygningstypen finnes i vestenden av Øwregata (nr. 15, 17 og 21), og lengst øst i Giskegata (Helleborg nr. 1, 2 og 3), foruten eiendommene Kirkegata 31 og Øwregata 4.

Husene karakteriseres ved å være planlagt som familieboliger med egne hager på 2 eller 3 sider, bygget i 2 etasjer + loft. Ornamentikk og detaljering er markert rikere enn de omkringliggende bygårdene.

Med unntak av Kirkegata 31 er disse bygningene oppført senere enn gjenreisningsperioden umiddelbart etter brannen.



Yttervegger: Bærende murvegger med pusset overflate.

Vinduer: Trevinduer i varierende størrelse.

Dører: Rikt detaljerte tredører.

Tak: Tekking med glassert takstein. Høye tak med uregulær takform. Ofte mansardtak, arker og kobbhus.

Etasjeskiller: Trebjelkelag.

UTVIKLING/BEVARING

Svaneapoteket på Apotekertorget er fredet med hjemmel i Kulturminneloven (Fredningsvedtak gjort av Miljøverndepartementet).

Områder som gjennom sentrumsplanen er regulert til spesialområde, med vekt på bevaring er vist på motstående kartillustrasjon.

Utviklingen i pakkhusområdet.

Pakkhusbebyggelsen langs Brosundet forteller historien om Ålesunds opprinnelse og utvikling som fiskerihavn. Selv om bebyggelsen idag inneholder helt andre aktiviteter, er sjøkontakten opprettholdt - i motsetning til store deler av pakkhusbebyggelsen på Nørvøya. Bebyggelsen utgjør en rekke, som til tross for nybygg og endringer har beholdt sitt særpreg som sjøbuer. Verdien av sjøpakkhusrekken består i at den bygningsmessig stort sett står uforandret i sin opprinnelige miljøsammenheng.

I sentrumsplanen er pakkhusene klassifisert som kulturhistorisk verdifull bebyggelse. Vi tolker dette som et ønske om å beholde områdets «opprinnelige» kvaliteter.

Brunholmgata 3 og 5b ble revet i 1984. Tillatelsen for riving ble gitt under forutsetning av at de gjenreiste bygg skulle være kopier av de opprinnelige sjøpakkhusene.

Med hensyn til plassering og form er kravet til kopi tilnærmelsesvis oppfylt, men i sammenligning med originalen har det allikevel skjedd store forandringer. Takflaten et brutt opp av piper, takterrasser, kobbhus etc. Forholdet mellom veggflate og åpninger er endret. Den viktige siktlinjen langs Fløttmannsgata mot Brosundet ble gjennbygget.

Som første store inngrep i rekken, dannet dette en mal for senere utbygginger. Utgangspunktet for å rive var en vurdering av bygningenes bruksverdi, bygningene kunne ikke brukes til et lønnsomt formål. Det anses uakseptabelt å rive eksisterende sjøpakkhus for å tilpasse til en ny funksjon. En kopi vil ikke ha noe verdi som historisk kilde.

I motsetning til de to foregående bygg, hadde en ingen «original» å gå ut fra når Brunholmgata 1b skulle bygges ut. Huset forsøker å tilpasse seg sjøpakkhusenes grammatikk, men med samme resultat som de før omtalte naboer. Ut fra en verdivurdering, bør tilpasning skje ut fra en tolkning av den totale situasjonen huset befinner seg i . Det har ingen verdi å tilpasse seg kopier.

En gjennomgående rehabilitering er utført for Brunholmgata 1a (Giskebua) og Apotekergata 3 (nå Home hotell). Ny utnyttelse av loftsetasjen har ført til den mest synlige forandringen, ved nye kobbhus, takvinduer og tekniske installasjoner i taket. I fasadene er det satt inn aluminiumsvinduer. De øvrige sjøpakkhusene har gjennomgått mindre forandringer.

Apotekergata 7, Spjelkavikbua, har sin opprinnelige funksjon intakt - og fremstår derfor som den enkeltbygning som er mest lik sitt opprinnelige uttrykk (Vindedører av tre f.eks.).

Utvikling i andre områder.

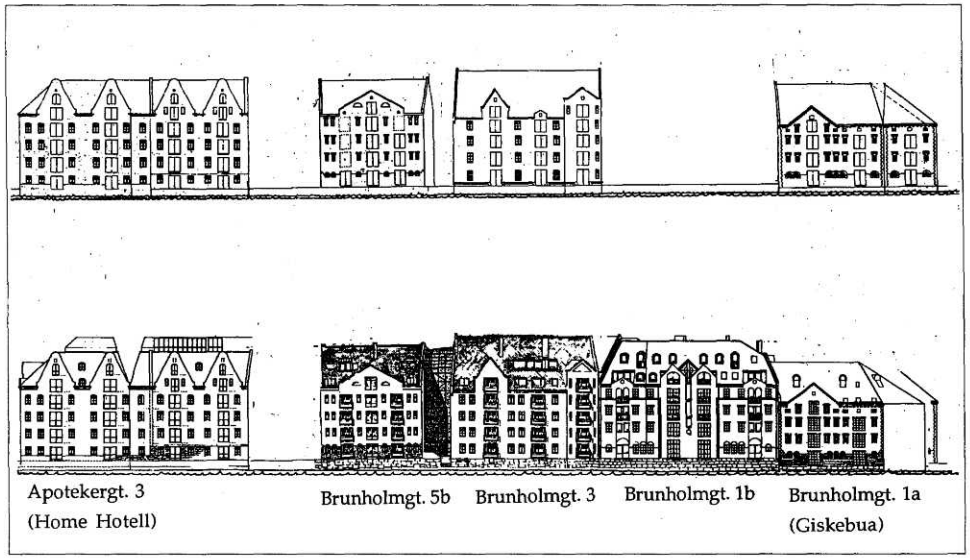
En kan gå gjennom hele Aspøy-området, og finne samme type endringer. De største endringene har skjedd gjennom transformasjon av fasader og taklandskap, og ved endringer i uterommenes fysiske miljø.

Utvikling i området ved Nedre Strandgate.

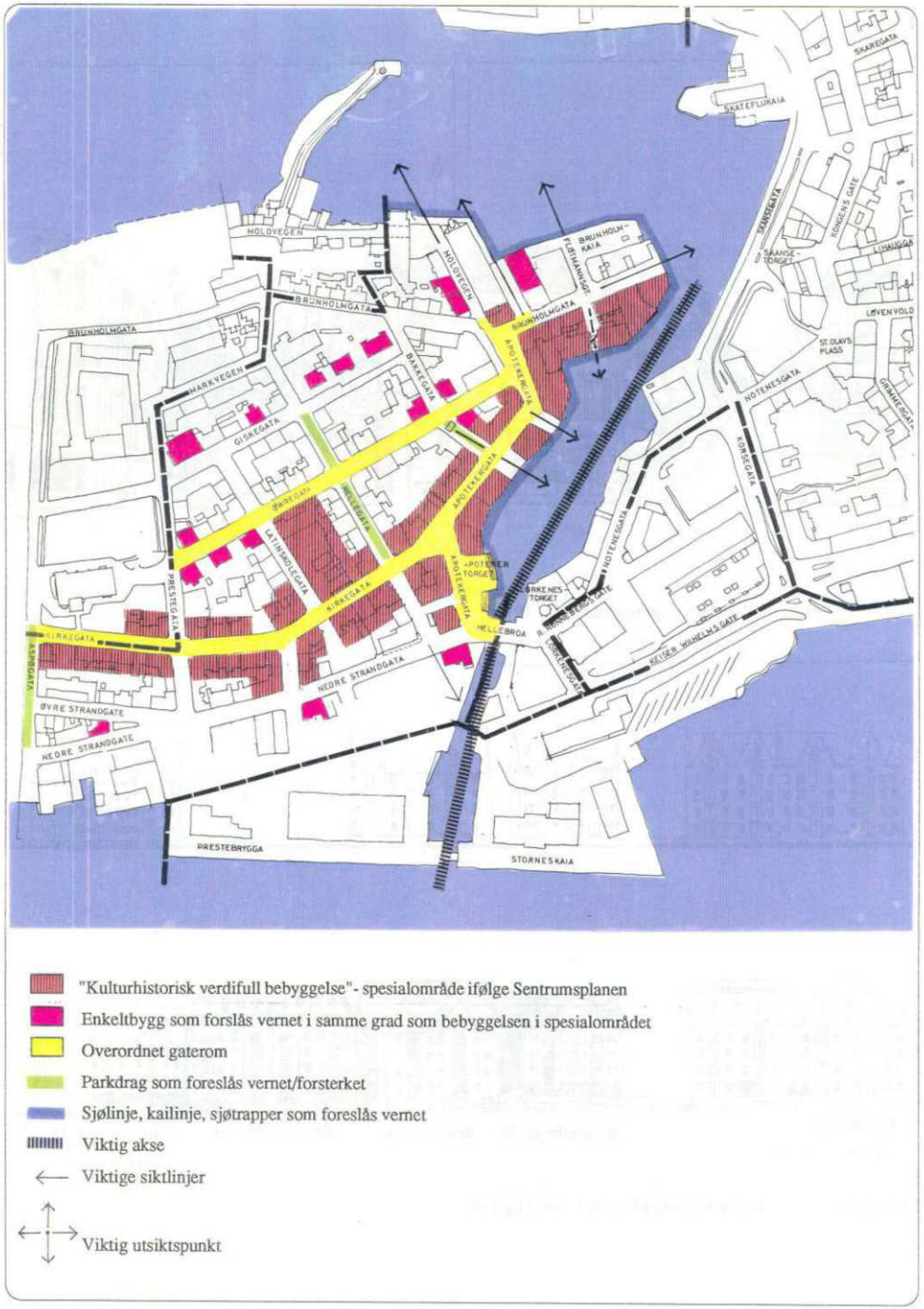
Nedre Strandgate, som før dannet sjøfronten mot sør, har mistet sin betydning ved utfyllinger til kaiområde. Dette er et område som må ses nøye i sammenheng med utformingen av den nye sjøfronten (drøftet i 3a - Sjøfronten sør). Gjenstående bebyggelse bør danne mal for en gjenoppretting av Nedre Strandgate som et helt gaterom.



Krysset Kirkegata -Hellegata. Ny hjørnegård oppført 1973.



Oppriss av deler av fasaderekke langs Brosundet 1907 og 1991.



1 A - MURBEBYGGELSEN ASPØYA

RETNINGSLINJER

Bylandskapet

Området må ikke fortettes/bebygges på en måte som bryter med karakteristiske landskapstrekk;

Bebyggelsen skal i prinsippet underordne seg eksisterende sjøfront og danne en enhetlig fasadevegg mot Brosundet.

I skråningen over strandflaten bør bebyggelsens "teppekarakter" og landskapets grønne preg bevares.

Viktige silhuetter som Ålesund kirke og Aspøyskolen bør bevares.

Offentlige rom

Kirkegata/Apotekertorget og Apotekergata defineres som overordnet gaterom.

Plassdannelsen Øwregata/Apotekergata/Brunholmgata bør forsterkes gjennom møblering, beplantning og gate-/ fortausbehandling.

Akser vist på registreringskart skal bevares og forsterkes.

Siktlinjer vist på registreringskart skal holdes åpne.

Viktige grøntdrag vist på registreringskart bør bevares og forsterkes.

Gateløpet langs Nedre Strandgate bør forsterkes ved fortetting langs eksisterende gatelinje.

Bygningsmiljø

Området må ikke fortettes/bebygges på en måte som bryter med karakteristisk bygningsmiljø.

Eventuell ny bebyggelsen bør i prinsippet underordne seg opprinnelig gjennreisningsbebyggelse med hensyn til:

Bebyggelsesmønster (bebyggelsens innbyrdes organisering/kvartalsstruktur og indre byggelinje)

Dimensjoner (bygningshøyde, gesimshøyde, fasadelengde og takvinkel)

Materialbruk (Yttervegger, vinduer og dører, taktekking)

Bevaring

Bygninger fra gjenreisningsperioden etter bybrannen skal bevares eller tilbakeføres til sitt opprinnelige uttrykk. Dette gjelder spesielt bebyggelsen og miljøet langs Brosundet og langs Kirkegata/Apotekergata.

Det bør ikke tillates riving av gjenreisningsbebyggelse langs Brosundet og langs Kirkegata/Apotekergata.

Det skal legges vekt på å bevare et tverrsnitt av alle karakteristiske registrerte bygningskategorier fra gjenreisningsperioden.

Viktige enkeltstående bygg utenfor spesialområdet bør gis vernestatus på linje med bygningene innenfor spesialområdet.

1 B - MURBEBYGGELSEN NØRVØYA

BYLANDSKAPET

Bydelen preges av byfjellet Aksla mot øst, strandlinjer mot nord (sone 3 a), sør (sone 3 b), og vest (Brosundet). Fra sjøkanten hever landskapet seg mot øst og nord oppover mot fjellfoten som danner en markant "bakvegg". Høydedraget vestover fra Byparken mot Brosundet (Grimmerhaugen og tidligere Rønneberghaugen) danner en rygg som et topografisk skille mellom den sørlige og nordlige del av området. Det skrånende terrenget fra sjøen mot fjellet fører til at bygningsmassen trer klart frem i bylandskapet. Opprinnelig dannet bebyggelsen mot sjøen en definert sjøfront, med den bakenforliggende bebyggelsen som trappet seg opp mot Aksla.

Registreringen (utviklingen av byens form) viser at utbyggingen innenfor sonen startet i to områder ; Strandsonen mot Brosundet og Kipervika. Bebyggelsen spredde seg videre først langs ferdselsårene som senere ble Storgata, Løvenvoldgata og Kipervikgata. Senere vokser bebyggelsen i resten av området frem, og finner i grove trekk sin "form" før bybrannen. Det nye regulerte gatenettet "bakover " i disse områdene tilpasses i motsetning til tidligere gater langs sjøen, liten grad landskapsformen.

Mot sør (Kipervikg og Buholmen) har tidlig utfylling i sjøen endret den opprinnelige strandlinjen. Senere kai/gateutbygging både her (Sjøgata) og mot Brosundet (Skateflua og Skansegata) har ført til store endringer av sjøfronten.

OFFENTLIGE ROM

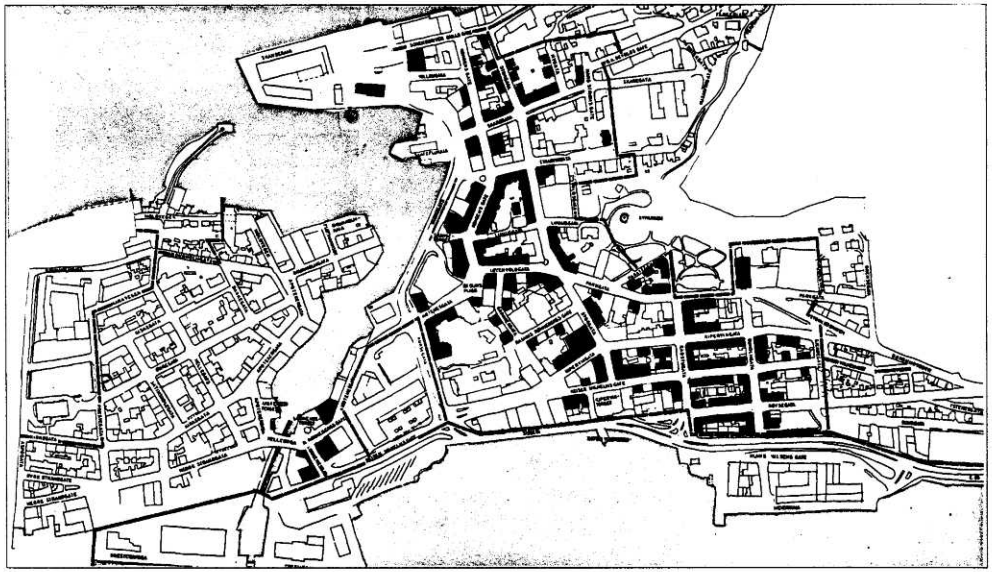
Fra begynnelsen av byveksten har Kipervikgata, Kongensgate (sørlig del), Storgata og Korsegata vært sonens hovedgater. Kipervikgata fungerte som ferdselsåre i området mot sør, samtidig som sen var hovedveg østover fra bykjernen. Kongensgate var atkomstveien til pakkhusene mot Brosundet, mens Storgata og Korsegata var forbindelsesvegene mellom de bebygde områdene nord og sør i sonen.

Gateløpene oppleves som som tydelige uterom, klart definert av den tette bygningsstrukturen. To plassdannelser fremstår ; Kiperviktorget og St. Olavsplass.

Kiperviktorget var tidlige t definert uterom, og ble ved reguleringen etter bybrannen forsterket som en viktig plass både ved forlengelsen vestover av nåværende Keiser Wilhelmsgate, og som utgangspunkt for Storgata. St. Olavsplass oppsto ikke som en bevisst regulering, men fremsto likevel som en viktig plassdannelse, både som en følge av den omkringliggende bebyggelsen og som møtepunkt for Kongensgate, Løvenvoldgata og Notenesgata. Disse plassene hadde opprinnelig til felles at de var åpne mot og hadde nær kontakt med sjøen. Senere utbygging av Sjøgata og Skansegata har fjernet den særpregete kontakten.

Sonen har ingen gjennomgående grøntdrag, men grenser opp mot byens viktigste grønne lunge; byparken. På Grimmerhaugen (Ålesund museum) ligger det andre grøntarealet. Gjerdegata, den regulerte branngata mot øst, er beplantet med lauvtrær.Andre gater med treplanting er Keiser Wilhelmsgata (øst) og Parkgata. Videre finnes trær på Nedre Utstillingsplass.





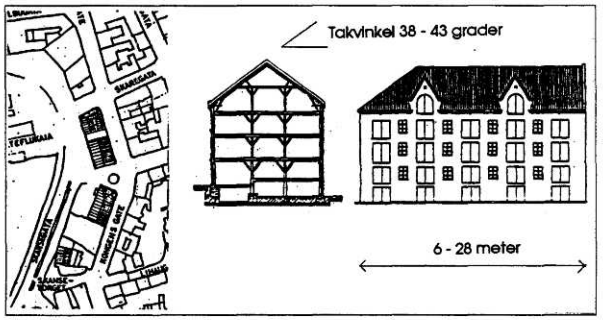
Gjenreisningsbebyggelse-Nørvøya sone 1b (bygd mellom 1904-07) som står idag (1991)

BYGNINGSMILJØ

Bebyggelsen innenfor sonen kan klassifiseres i følgende typiske bygningskategorier;

Sjøpakkhus.

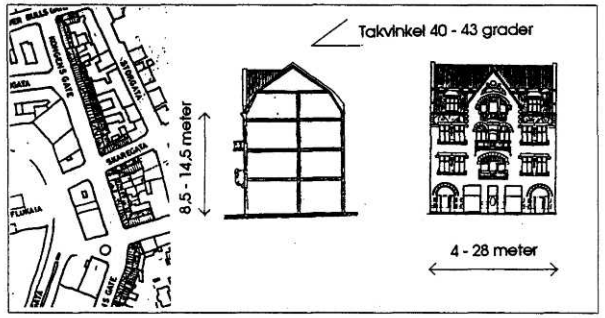
I denne sonen finnes denne bygningstypen hovedsaklig langs vestsiden av Kongensgate. bygningene ble oppført i perioden 1905-10 og var planlagt for fisketilvirkning og annen sjørelatert virksomhet. Mot gaten inneholdt sjøpakkhusene butikk- og kontorlokaler. På sjøsiden var det lagt til rette for lossing og lasting av båter. Dette skjedde via store vindedører i alle etasjene, også fra loftet. Dørenes plassering over hverandre samt arker for å gi adkomst til loft og plass for heismaskineri ga fasadene det markerte vertikale uttrykk.



Yttervegger:	Bærende murvegger med pusset overflate. Unntaksvis hugget granitt. Beskjeden fasadeutsmykning mot sjøen, rikere ornamentikk mot gaten.
Vinduer:	Trevinduer i forholdsvis små veggåpninger.
Vindedører:	Store tredører ca. 2x3 meter.
Tak:	Bratte tak med skifertekking.
Etasjeskillere:	Bærekonstruksjoner av tre. Søyler og dragere av grove dimensjoner, golvbord lagt på trebjelkelag. Uten himling i pakkhusarealene.

Bygårder - kombinasjon bolig/næringsvirksomhet.

Den mest utbredt bygningstype i denne sonen. Slike bygninger finnes langs østsytsiden av Kongensgate, i Kipervikgata, Keiser Wilhelmsgate, Løvenvoldgata og Storgata (sør for krysset med Einarvikgata). Oppført i årene 1905-07 har husene sterke trekk fra jugendarkitekturen. Stor variasjon i fasadelengder, rik utsmykning med bruk av et mangfold av arkitektoniske virkemidler, slik som arker, balkonger, tårn og spir. På gateplan ligger forretningslokaler og portrom med adkomst til trapperom og bakgård. I de øvre etasjer (2.,3. og loft) var det anlagt leiligheter og hybler, med tørkeloft over.

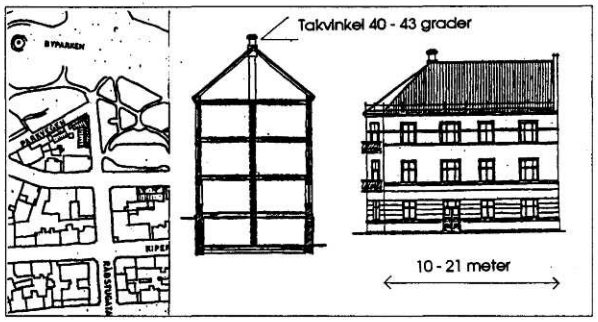


Yttervegger:	Bærende murvegger med pusset overflate. Unntaksvis glasert tegl. Mangfoldig ornamentikk i form av pussdetaljer eller hugget granitt.
Vinduer:	Trevinduer.
Dører:	Ytterdører og porter med utskjæringer og profilert treverk.
Tak:	Bratte tak med skifertekking. Mindre kobbhus i takflaten
Etasjeskillere:	Trebjelkelag med stubbloftsfyll av leire.

Bygårder - rene boligområder.

Denne bygningstypen finnes i begrenset omfang i adskilte områder langs vestsiden av Storgatas nordende, østre deler av Skaregata og Einarvikgata og i Parkvegen.

Husene har kjeller, ofte med vinduer og utgang mot bakgård. 1 etasje som også inneholdt leiligheter er hevet noe over gatenivå. Disse bygningene som er bygget som utleiegårder har en enklere utsmykning enn gårdene som ligger langs hovedgatene.

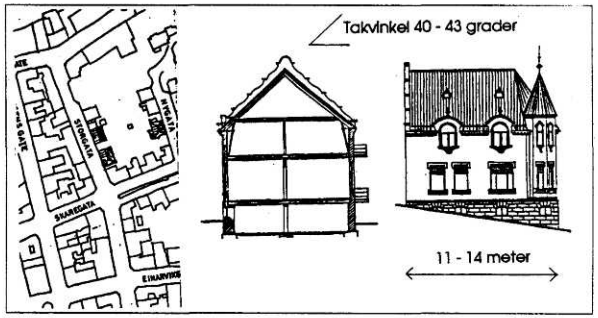


Yttervegger:	Bærende murvegger med pusset overflate.
Vinduer:	Trevinduer i forholdsvis lik størrelse. Vinduer i 1. etasje er ikke markert i så stor grad som i kombinerte forretnings- og boli ggårder.
Dører:	Tredører med enkle detaljer.
Tak:	Skifertekking. I enkelte hus er takflaten brutt av mindre kobbhus.
Etasjeskillere:	Trebjelkelag med stubbloftsfyll av leire.

Frittstående boliger.

Denne bygningstypen er representert av et lite antall hus som befinner seg i nordenden av Storgata (nr. 30 og 32), Nygata (nr. 3) og på Lihaugen.

Med unntak av eiendommen på Lihaugen er disse husene plassert langs samme byggelinje mot gaten som de omkringliggende sammenhengende bygårder, med har private hager på baksiden. Oppført med kjeller, en eller to etasjer og loft.. Rikere og mer individuell detaljering enn på de nærliggende utleiegårder.



Yttervegger:	Bærende murvegger med pusset overflate.
Vinduer:	Trevinduer i varierende størrelser.
Dører:	Tredører med utsmykning og glassfelt.
Tak:	Skifertekking.
Etasjeskillere:	Trebjelkelag med stubbloftsfyll av leire.

UTVIKLING/BEVARING

En del av bebyggelsen i sonen er regulert som spesialområde ("kulturhistorisk verdifull bebyggelse") i sentrumsplanen som vist på kart.

Utviklingen i bebyggelsen mot Brosundet.

Området er klassifisert som spesialområde i Sentrumsplanen. Dette uttrykker at det er et mål å bevare bygningsmassens opprinnelige karakter.

Storparten av pakkhusbebyggelsen har mistet sjøkontakten ved byggingen av Skansegata. Fotgjengerarealet på utsiden av gata har imidlertid opprettet ny og verdifull kontakt med sjøen.

Fasaderekken mot Brosundet har beholdt lite av sitt opprinnelige særpreg og detaljering , i motsetning til store deler av bebyggelsen på andre side av sundet. Nybygg, påbygg og andre forandringer har i stor grad transformert det bygningsmessige uttrykk, og fremmede detaljer og materialer er introdusert.

Fasaderekkens verdi består idag hovedsakelig i at den fremdeles danner "vegg" i det overordnede byrommet (Brosundet), og at skala og volum for de sentrale deler av rekken er beholdt som før til tross for forandringene.

Utviklingen i Kongensgate/ Løvenvoldgata/ St.Olavsplass.

Denne bebyggelsen utgjør resten av spesialområdet innenfor sonen. Bygningsmassen har helt siden krigen gjennomgått forandringer av varierende karakter. Prosjekter som er utført før stadfestingen av gjeldende sentrumsplan viser minst respekt for den opprinnelige bebyggelseskarakter, men også de senere forandringer har ført til en gradvis utvanning av områdets opprinnelige kvaliteter. Den viste fasaderekken fra Kongensgate 13 til krysset Kongensgate/ Tollbugata (nr 10) illustrerer utviklingen:

Tollbugata 10 er totalt forandret ved gjennoppbygging etter krigsskader. Bygningsvolum og takform er forandret, og tårn arker, balkonger og fasadeornamentikk er forsvunnet.

Bygningen Kongensgate 23 oppført etter bybrannen ble revet og det eksisterende forretningsbygg oppført i 1955. Her illustreres en total mangel på respekt for det eksisterende bygningsmiljø, både med hensyn til formgiving, materialvalg og detaljering.

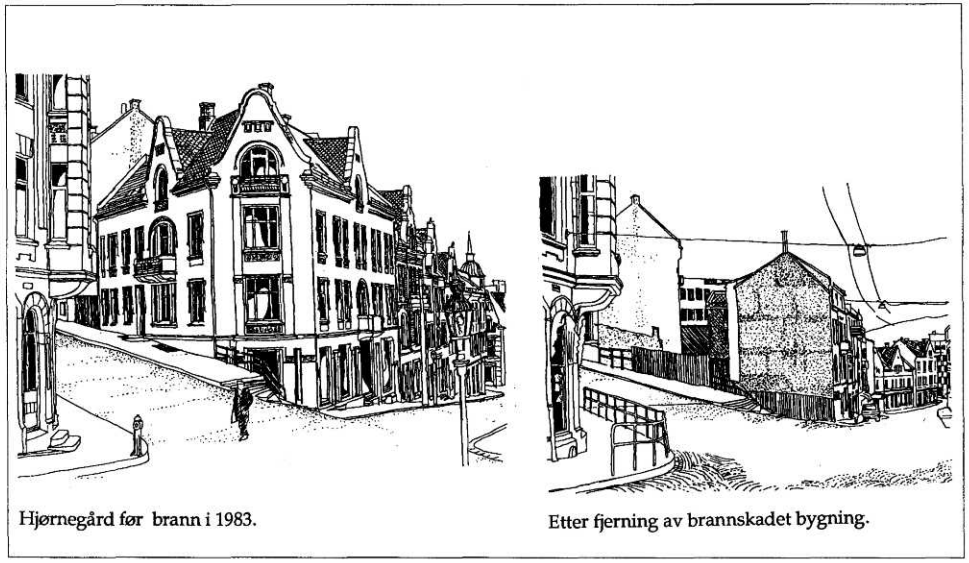
I Kongensgate 25 er oppført et nybygg som er forsøkt "gjemt" bak den beholdte eldre fasade. Verdien av denne "bevaringen" er tvilsom ved at nybygget bak fasaden rager flere etasjer over den opprinnelige gesimshøyde.

Det opprinnelige hus i Kongensgate 15 ble revet, og nybygg oppført i 1973, som en "parafrase" av Ålesundsarkitekturen. I volum, skala og fasadeoppbygging er huset tilpasset den opprinnelige bebyggelsen, og representerer således en "modning" i respekten for det eksisterende bygningsmiljø. Imidlertid "avsløres" huset ved sin mangel på variasjon i fasadeoppbygging, forenklet detaljering, og i valg av materiale og sprosseinndeling av vinduene.

Kongensgate 13 ble restaurert i 1985, uten at dette har ført til endringer i volum eller i fasadeoppbyggingen mot gaten. Imidlertid har økt utnyttelse ført til en serie kobbhus i den tidligere ubrutte takflaten. Materialbruken i nye vinduer fører også dette huset et steg bort fra sin opprinnelige karakter.

Utviklingen i murbebyggelsen utenfor spesialområdet.

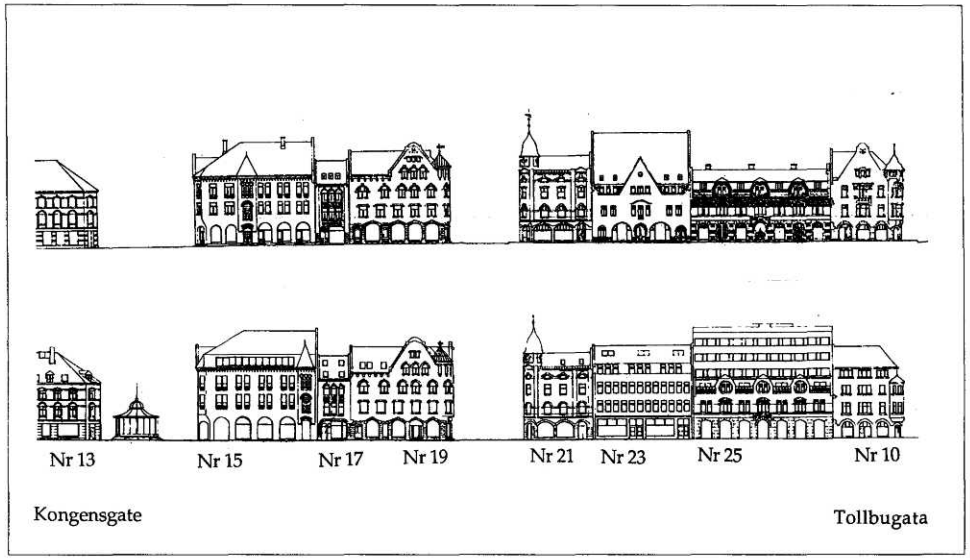
Også her har det foregått en gradvis fornying og forandring av bygningsmassen. Til tross for at en her ikke har samme grad av beskyttelse under sentrumsplanen, finnes her deler av bygningsmassen med mer av sitt opprinnelige preg i behold. Som referanse til den opprinnelige gjennreisningsbebyggelsen er disse områdene utvilsomt blant de mest verdifulle. Det er derfor nødvendig og naturlig at spesialområdet utvides til å inkludere også denne murbebyggelsen.



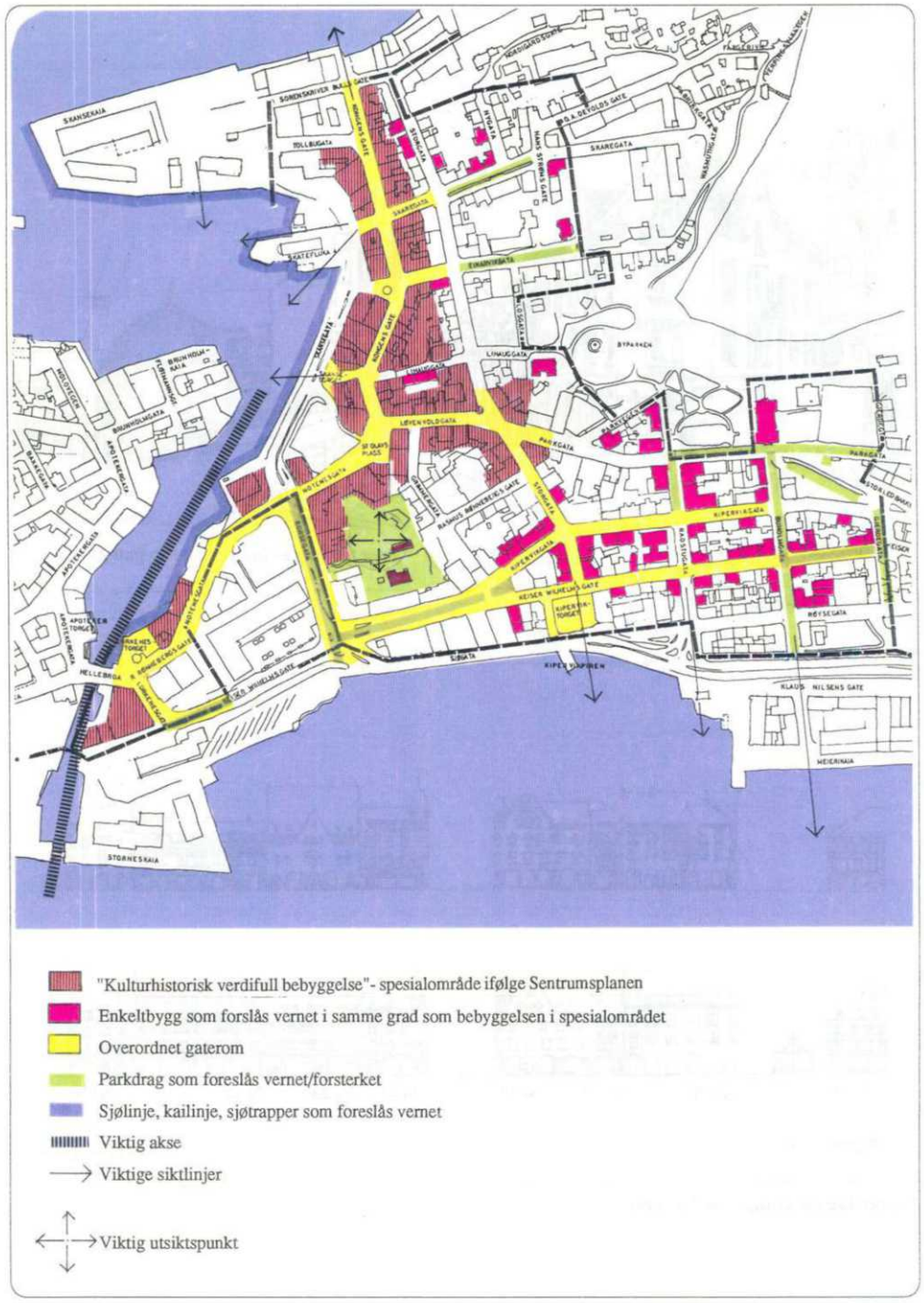
Hjørnegård før brann i 1983.

Etter fjerning av brannskadet bygning.

Krysset Storgata-Parkgata.



Fasaderekke Kongensgate 1907 og 1991



1 B - MURBEBYGGELSEN NØRVØYA

RETNINGSLINJER

Bylandskapet.

Området bør ikke fortettes/ bebygges på en måte som bryter med karakteristiske landskapstrekk.

Bebyggelsens gradvise opptrapping mot Aksla og andre høydedrag skal bevares.

Offentlige rom.

Kongensgate, Notenesgata/ St.Olavsplass, Løvenvoldgata, Storgata (syd), og Keiser Wilh.gata/ Kiperviktorget defineres som overordnene gaterom.

Følgende plasser bør rustes opp/ gis styrket definisjon ved gate/ fortausbehandling, møblering, beplantning, og belysning:

- Kiperviktorget.
- St. Olavsplass.
- Lorkenestorget.
- Plassdannelsen i krysset Tollbugata/ Skansegata.

Parkeringsplasser bør vurderes fjernet fra Lorkenestorget.

Akser vist på registreringskart bevares og forsterkes.

Siktlinjer vist på registreringskart holdes åpne.

Eksisterende grøntdrag vist på registreringskart bevares og rustes opp.

Grøntområdene i Byparken og på Korsahaugen bevares.

De overordnede gaterommene bør bevares, og hvor nødvendig gjennskapes (eks. utbygging av "Singertomta", ill. side 37).

Bygningsmiljø.

Området må ikke bebygges eller på annen måte fortettes på en måte som bryter med karakteristisk bygningsmiljø.

Bebyggelsen bør innordne seg den opprinnelige gjenreisningsbebyggelsen med hensyn til:

Bebyggelsesmønster -	bebyggelsens kvartalsstruktur/ innbyrdes organisering, og indre byggelinjer.
Dimensjoner -	bygningshøyde, gesimshøyde, fasadelengde, takvinkel.
Materialbruk -	yttervegger, vinduer og dører, taktekking.

Bevaring.

Bygninger fra gjenreisningsperioden skal i den grad det er mulig bevares eller tilbakeføres til sitt opprinnelige uttrykk.

Gjenreisningsbebyggelse innenfor spesialområdet bør ikke tillates revet.

Det bør legges vekt på å bevare et tverrsnitt av alle registrerte karakteristiske bygningskategorier fra gjennreisningsperioden.

Spesialområdet bør utvides til å omfatte all gjenreisningsbebyggelse langs overordnede gaterom.

Viktige enkeltstående bygninger utenfor spesialområdet bør gis vernestatus på linje med bygningene innenfor spesialområdet.

2 - TREHUSBEBYGGELSEN MOLOVEIEN

BYLANDSKAPET

Området er begrenset i utstrekning og henvender seg nordover mot Molja og Valderøyfjorden. Dominerende landskapsform er den bratte skråningen mot syd, som har vært bestemmende for utstrekningen av bebyggelsen. Ved foten av skråningen på det smale landområdet mot sjøen, ligger sjøpakkhus og boliger langs Molovegen. Bebyggelsen har et nært forhold til sjøen og danner "fasade" mot innseilingen til indre havn. Områdets øvrige bebyggelse er anlagt langs toppen av skråningen og danner silhuett. Dette er bolighus med hovedfasade sydover mot Brunholmgata. På baksiden er plassert uthus og bakgårder samt mindre hager, alt høgt over områdets øvrige bebyggelse, noe som forsterker landskapsformens vertikalitet.

Trehusbebyggelsen som er fra før bybrannen, representerer den eldste delen av bygningsmassen i sentrum. Av registreringskartene i avsnittet "Utvikling av byens form" ser en at den lineære bebyggelsen etterhvert har utviklet seg i vestlig retning langs Molovegen.

Sjøfronten er uforandret etter den tidlige bebyggelsen og anleggelsen av moloen. Strandlinjen er ikke berørt av utfyllinger i sjøen eller veg/ kaianlegg som i andre deler av sentrum.

OFFENTLIGE ROM

Området betjenes av Molovegen som eneste gate langs sjøen. Denne vegen gir atkomst til alle eiendommene i den lavereliggende delen av området. Gateløpet følger sin opprinnelige trassé mellom pakkhus og boliger, og oppleves som et klart definert, intimt og skjermet uterom.

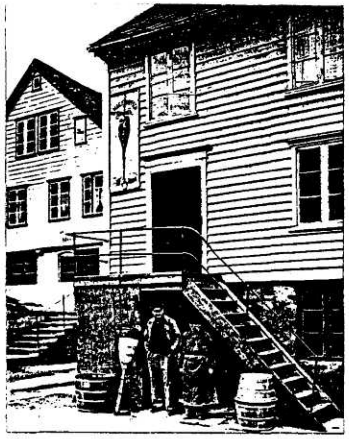
Overordnet byrom som også oppleves fra og sterkt påvirker områdets karakter er havneområdet som dannes av Molja mot vest, Skansekaia mot nord og områdets egen strandlinje/ bebyggelse mot syd.



Molovegen ca 1900.

Nr. 14,12 og 10 (til venstre) står fremdeles

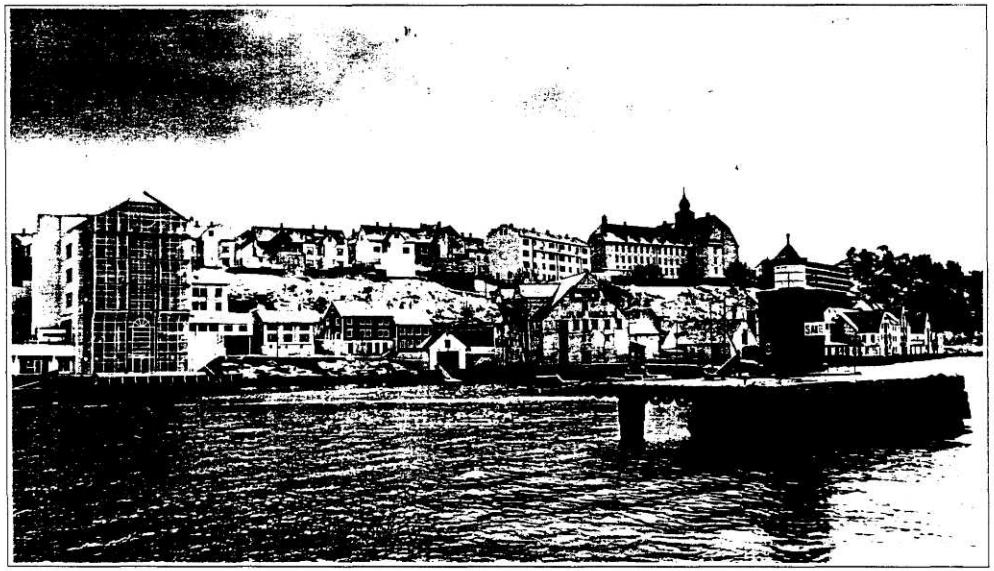
Nr. 17 (til høyre) er borte.



Molovegen 12 i slutten av 1940-åra.

Nr. 12 står tilnærmet uendret idag.

Nr. 17 (i bakgrunnen) er borte.



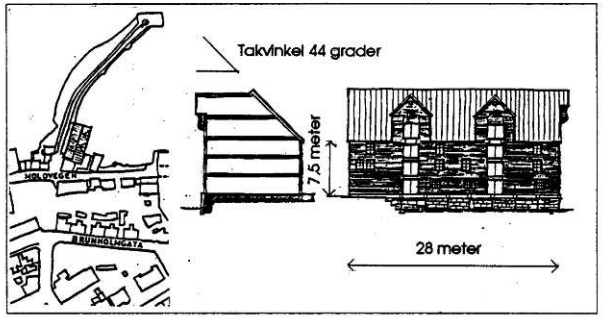
1992

BYGNINGSMILJØ

Bebyggelsen i området faller innenfor to typiske bygningskategorier:

Sjøpakkhus.

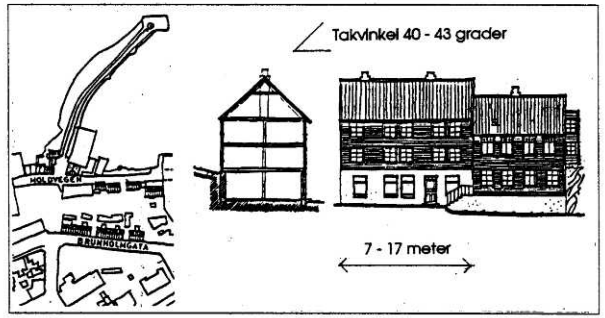
I sonen finner en kun ett sjøpakkhus, Jervelbua. Visuelt og karaktermessig hører imidlertid også rekken av pakkhus videre vestover langs Molovegen med i dette miljøet, selv om disse ligger utenfor sonegrensen. Karakteristisk for sjøpakkhusene er måten de henvender seg til sjøen, med direkte kontakt dit, uten kaianlegg på utsiden. Arker med heismaskineri og atkomst til loftsetasje gir markante fasade- og takformer. Vanligvis 3 etasjer + loftsareal.



Konstruksjon:	Bærende søyler og dragere av tre. I noen tilfeller er stålsøyler satt inn for å tåle tyngre belastninger ved senere behov.
Yttervegger:	Reisverk med utvendig liggende bordkledning.
Vinduer:	Opprinnelig beskjedent antall i forholdsvis små åpninger regelmessig plassert i veggflaten.Nye vinduer plassert "til feldig" i veggen.
Vindedører:	Tredører i store åpninger, vendt mot sjøen på en eller to sider av bygningen.
Tak:	Skiffertekking
Etasjeskillere:	Trebjelkelag med golvbord av grov dimensjon, uten himling

Bolighus.

Denne sonen har den største konsentrasjonen av eldre trehus i sentrum. Disse er plassert i to grupperinger: langs Molovegen, og mot Brunholmgata. Stort sett små bygninger på to etasjer + loft. Kjeller vanlig, med utgang og vinduer mot en side, muliggjort av det skrånende terrenget.



Yttervegger:	Reisverk med utvendig liggende bordkledning.
Vinduer:	Trevinduer av jevn størrelse, regelmessig plassert i veggen
Tak:	Skiffertekkede tak meds takluker. Takoppbygg uvanlig.
Etasjeskillere:	Bjelkelag og golvbord av tre.

2 - TREHUSBEBYGGELSEN MOLOVEIEN

UTVIKLING/BEVARING

Bebyggelsen i den del av sonen som ligger langs sjøen (Molovegen) er inkludert i sentrumsplanens spesialområde for "kulturhistorisk verdifull bebyggelse".

Hele sonen er regulert til boligareal.

Området ble ikke berørt av bybrannen, og bebyggelsen har stort sett beholdt sin opprinnelige karakter fra forrige århundre. Innenfor sonen har det vært et svært begrenset omfang av nybygging og andre fysiske forandringer. Den opprinnelige bruk av bygningene, boliger og sjøbuer, har fortsatt frem til vår tid. Bygningsmassens fysiske forfall setter imidlertid nå sitt preg på området.

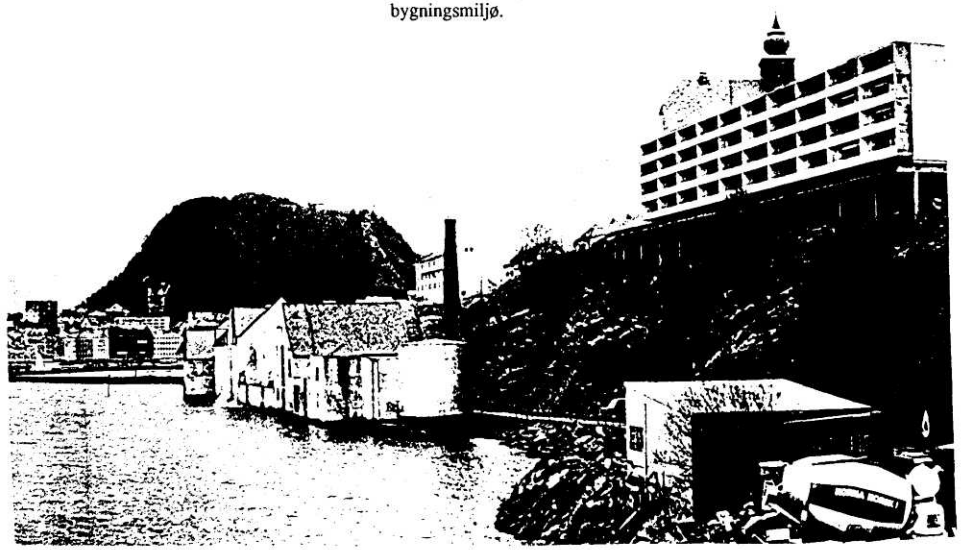
I området umiddelbart øst for sonen har det i de senere år foregått utbygging av en slik karakter at det her er oppstått et brutalt skille mellom de to sonene.

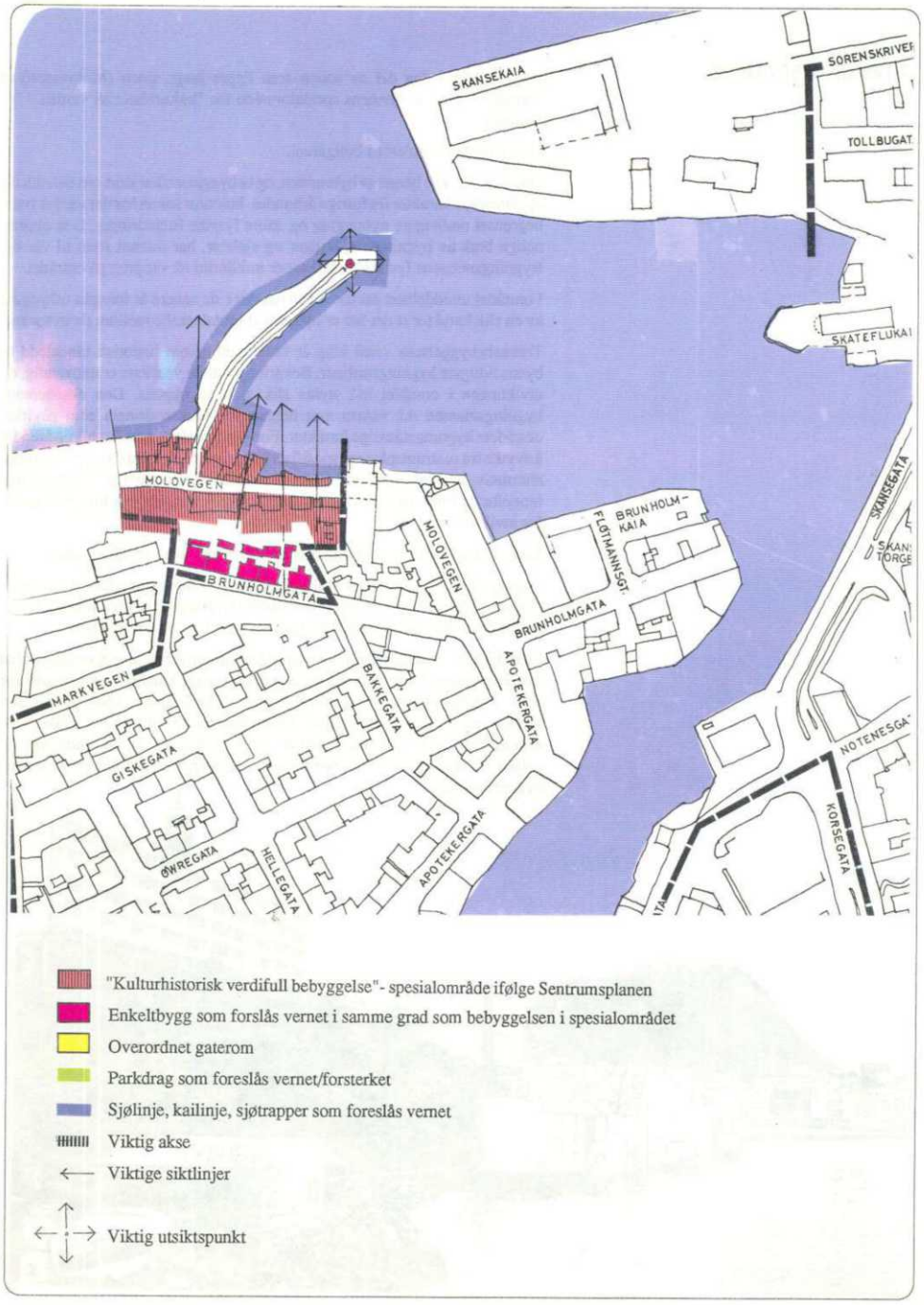
Trehusbebyggelsens verdi idag er hovedsaklig som historisk bindeledd til byens tidligste bygningsmiljøer. Bevaring av disse verdiene er nødvendig, og utviklingen i området må styres slik at dette oppnås. Den eksisterende bygningsmassen må vernes mot inngrep og bruksendringer som påvirker områdets bygningsmessige karakter. For å oppnå dette kan det bli nødvendig å avvike fra sentrumsplanens spesifiserte reguleringsformål (boliger) og tillate alternativ bruk av sjøbuene hvor disse ikke egner seg for boligutvikling innenfor de form- og bevaringsmessige kriterier som her bør legges til grunn for utviklingen.

Sjøkontakten både innenfor og utenfor havneområdet må ikke svekkes.

Bebyggelsen vestover langs Molovegen ligger utenfor planområdet og sonen. Historisk og bygningsmessig er den likevel en integrert del av miljøet, og må derfor behandles på samme måte som bebyggelsen innenfor sonen.

I sonens øvre områder (Brunholmgata) har husene gjennomgått en større grad av forandringer. Dette har svekket den opprinnelige karakter, men til tross for dette er bygningsvolum og -form bevart. Likeså er det ubebygde areal i skråningen mellom bebyggelsen i Brunholmgata og Molovegen intakt, både som uteareal og kommunikasjonslinje mellom den øvre og den nedre bebyggelsen. Disse miljøverdiene bør bevares sammen med det øvrige av sonens bygningsmiljø.





2 - TREHUSBEBYGGELSEN MOLOVEIEN

RETNINGSLINJER

Bylandskapet.

Området bør ikke bebygges eller fortettes på en måte som bryter karakteristiske landskapstrekk.

Skråningen mellom Molovegen og Brunholmgata bør bevares som åpent grøntområde for å understreke den vertikale landskapsform.

Offentlige rom.

Akser vist på registreringskart bør bevares og forsterkes.

Siktlinjer vist på registreringskart bør bevares og forsterkes.

Gateløpet langs Molovegen bør bevares og rehabiliteres.

Tilhørigheten med det overordnede byrom (Indre havn/ Brosundet) bør bevares ved å forhindre nybygging langs den åpne sjølinjen.

Bygningsmiljø.

Nybygg eller forandringer til eksisterende hus skal tilpasses eksisterende trehusbebyggelse med hensyn til:

- Bygningsstruktur
- Orientering
- Takform
- Volum
- Høyder
- Materialbruk

Bevaring.

Trehusbebyggelsen bør bevares eller tilbakeføres til sin opprinnelige form og uttrykk.

Det bør ikke tillates riving av trehusbebyggelsen langs Molovegen.

Jervelbua har stor betydning som historisk referanse, landemerke og forbindelsesledd til det indre havneområdet (det overordnede byrom). Dette bør understrekes ved at bygningen vernes mot inngrep som svekker disse kvalitetene.

Det bør vurderes å utarbeide en helhetlig verneplan for trehusbebyggelsen i Moloveien. Denne bør også ta hensyn til øvrig bebyggelse vestover langs Molovegen.

3 A - SJØFRONTEN NORD

BYLANDSKAPET

De opprinnelig dominerende landskapselementene innenfor sonen var Skanseholmen og Toldbodhaugen. Begge disse er nå borte som karakteristiske landskapsformer. Holmen "forsvant" ved utbyggingen av Skansekaia i 1890-åra, og i slutten av 1930-årene ble Toldbodhaugen fjernet. Slik har området idag ingen topografisk variasjon, og fremstår som et kaiareal med eldre og nyere kaibebyggelse uten noe enhetlig preg eller forhold til bestemte landskapsformer.

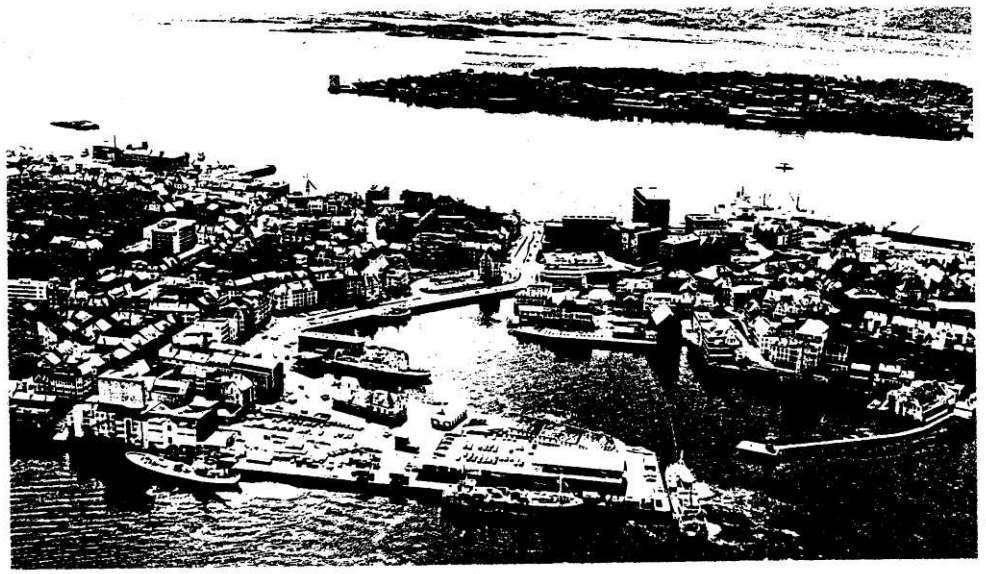
Byveksten innenfor sonen tok til senere enn i de øvrige sentrums- sonene, og har fra første stund vært preget av at utbyggingen var relatert til maritime behov på det som ble byens viktigste kaiområde for kysttrafikken.

Frem til kaiutbyggingen i slutten av forrige århundre forble strandlinjen stort sett uforandret, men fikk da mot syd (indre havn) og vest den form som ennå eksisterer. Mot nord har kaiutvidelsene i 1963- 64 ytterligere fjernet den opprinnelige strandlinjen.

OFFENTLIGE ROM

Som området fremstår idag, er her ingen klart definerte uterom. Dels på grunn av mangelen på klare bygningsstrukturer, dels på grunn av at området åpner seg i "alle retninger" med sjø på tre sider.

Fra sydsiden av Skansekaia med den eldre kaibebyggelsen, oppleves imidlertid indre havn som et viktig overordnet byrom. Dette påvirker karakteren av denne sydlige delen av sonen, på samme måte som det påvirker trehusbebyggelsen på motsatt side av havnen (sone 2). Ved denne felles påvirkning fra dette uterommet gis deler av de to sonene en visuell og karaktermessig samhørighet, noe som forsterkes ved at bygningene på begge sider av havnen har fellestrekk gjennom alder (oppført før bybrannen) og materialbruk (trehusbebyggelse).



BYGNINGSMASSEN

Bebyggelsen i området er lite homogen.

Mot sør på Skansekaia finner en de eldste husene bestående av kaibebyggelse av tre fra før bybrannen, med klart slektskap til trebebyggelsen i området ved Molovegen på motsatt side av havnebassenget.

Mot nord er plassert kai- og lagerbygninger i betongkonstruksjon. Disse bygningene bryter med den gamle "kaikarakteren" som delvis forsvant ved riving for å gi plass til de nye "rasjonelle" bygningene.

Lengst øst i sonen, på nordsiden av Sorenskriver Bullsgate ligger også kai- og lagerbygninger. Disse er hanvendt både mot gata og sjøen. Ett av husene er fra gjennreisningsperioden, mens de fleste er av nyere dato og fremstår i volum og form som brudd på den tidligere bygningsstruktur.

UTVIKLING/BEVARING

Den vesentligste delen av sonen er ifølge sentrumsplanen regulert til kaiareal.

Sonen ligger i sin helhet utenfor spesialområdet for "kulturhistorisk verdifull bebyggelse".

Utviklingen i sonen har vært diktert av de funksjonelle behov for å betjene båttrafikken langs kysten. Utbyggingen av Skansekaia har gradvis fjernet den opprinnelige strandlinje, men i hele området er sjøkontakten opprettholdt.

I sonen finner en både bygninger som bør bevares, og områder der utviklingen bør styres slik at nye aktiviteter skapes og tilknytningen til øvrige sentrumsområder forsterkes.

Bevaring av trebebyggelsen.

Av sonens bygningsmasse er det den eldre trebebyggelsen mot indre havn som har størst kulturhistorisk verdi. Denne representerer forbindelsen tilbake til den tidlige havneutviklingen med hensyn til plassering og bygningstype. På denne bakgrunn vil det være riktig at disse bygningene tas med i en utvidelse av sentrumsplanens spesialområde, og at utviklingen i denne del av sonen bevisst tar sikte på å bevare de kulturhistoriske verdiene.

Utvikling av den øvrige bebyggelsen.

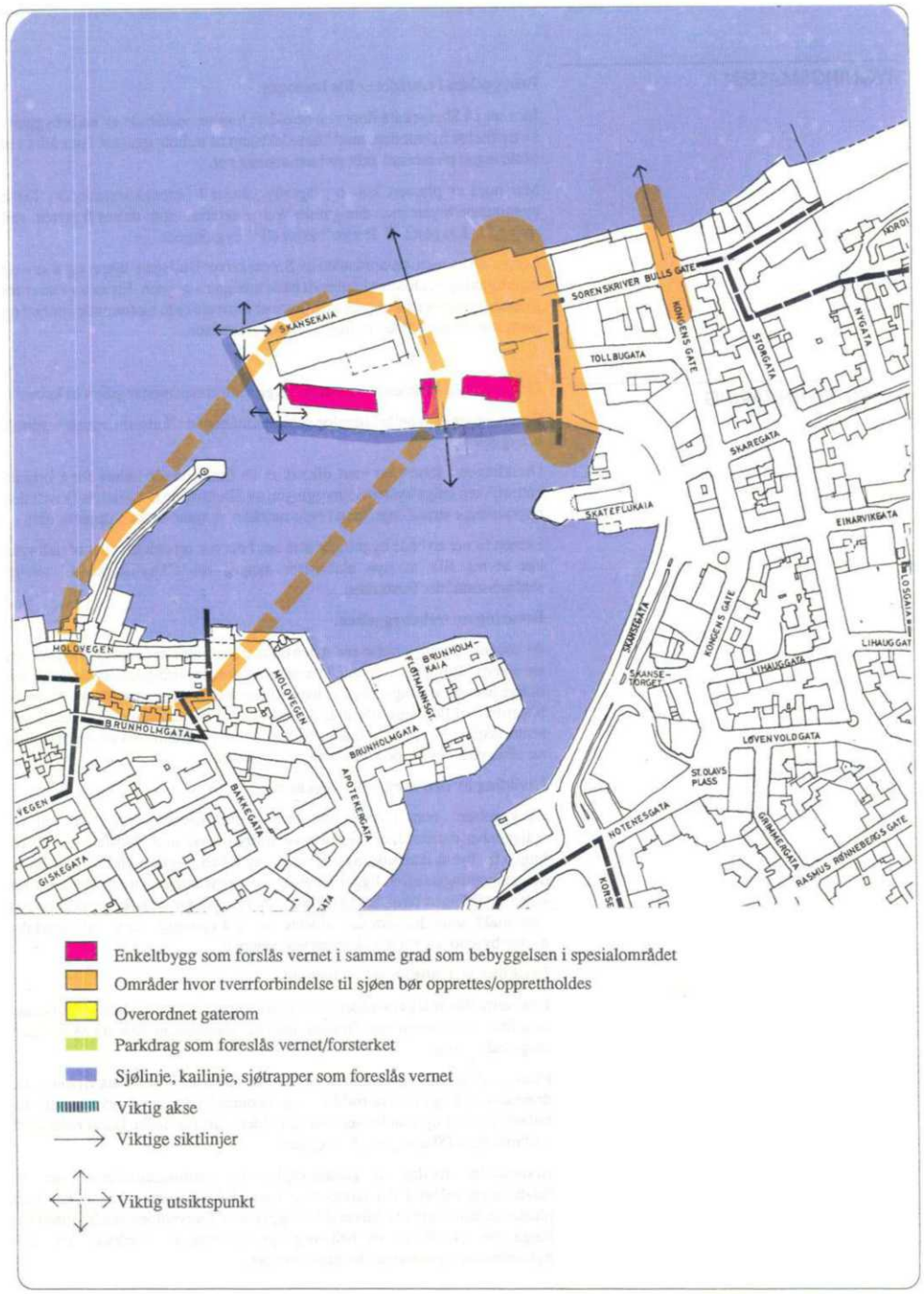
Bebyggelsen nord i sonen har liten kulturhistorisk verdi, men ved sin beliggenhet danner disse bygningene sjøfront utad mot skipsleia og innseilingen fra byens nordside. Slik er også denne bebyggelsen viktig. Verdien av denne bygningsmassen ligger forøvrig i det potensiale den representerer for videreutvikling av området. Utviklingen her må ta sikte på å tilrettelegge for økt sjøkontakt, samtidig som det vil være viktig å gjenopprette kontakt med det øvrige bysentrum via det eksisterende gatenett.

Utvikling av trafikkmessige forhold.

Landverts adkomst til området var opprinnelig via Kongensgate og Tollbugata som førte inn i sonen ved Tollbua. Idag er hovedadkomsten via Skansegata langs indre havn.

Planlagt utvidelse av godstrafikk med containere over Skansekaia vil føre til en dramatisk økning i tung biltrafikk til og fra området. Dette vil virke negativt på miljøet i sonen og i andre sentrumsområder som forbinder kaiområdet med innfartsvegen (Skansegata, Korsegata).

Kommunens forslag til gatebruksplan for sentrumsarealene viser en rundkjøring anlagt i det nåværende krysset Tollbugata/ Skansegata. Den planlagte rundkjøringen virker tilfeldig plassert. En eventuell rundkjøring t må inngå som en del av en helhetlig oppgradering av området der også byformessige og antikvariske krav ivaretas.



3 A - SJØFRONTEN NORD

RETNINGSLINJER

Bylandskapet.

Nybygging eller ombygging av eksisterende bebyggelse langs Sorenskriver Bullsgate bør understreke områdets etablerte sjøkontakt/ sjøfront, og fornye og forsterke denne.

Offentlige rom.

Ny bebyggelse bør gis et bebyggelsesmønster som medvirker til dannelse av definerte uterom med tilknytning til eksisterende gatestruktur (Sorenskriver Bullsgate, Tollbugata). Det bør utarbeides detaljplaner for avslutning av Kongensgate og Skansegata mot nord.

Siktlinjer vist på registreringskart holdes åpne.

Bygningsmiljø.

Utbygging mot nord (Skansekaia nord, S.Bullsgt) bør i utforming og uttrykk understreke områdets maritime tilknytning.

Bevaring.

Trehusbebyggelsen på Skansekaia sør bør vernes i sin opprinnelige form.

Storgatestein på Skansekaia sør bør bevares og danne utgangspunkt for gatebelegning i området.

Trafikksystem.

Nytt trafikkmønster for betjening av kaiområdet bør ikke anlegges på en slik måte at det eksisterende bygningsmiljø forringes.

3 B - SJØFRONTEN SØR

BYLANDSKAPET

Den opprinnelige strandlinjen mot syd var variert, med viker (ved Hellen, Korsen, Kipervika og Buholmsundet), holmer (Buholmen) og nes (Storneset). Utfyllinger i sjøen har fra tidlig av ført til gradvis forandring av denne sjølinjen, slik at arealet som ligger innenfor sonen, med unntak av Buholmen og Storneset, er arealer som er oppstått som en følge av planlagte forandringer.

Kaianleggene mot vest (Prestebrygga/Storneskaia) og øst (Meierikaia) har bebyggelse uten noen definert bygningsstruktur.

Bylandskapsmessig oppleves sonen som et fysisk skille mellom sjøen og den bakenforliggende bebyggelsen i tilstøtende soner. Den eldre del av denne bebyggelsen dannet tidligere sjøfront mot Aspevågen.

Registreringene viser at det på Buholmen og i området ved Buholmsundet var forholdsvis tidlig byvekst. Bebyggelsen vokste frem som en følge av gode havneforhold i sundet. Selv om husene på Buholmen overlevde bybrannen, fant det etterhvert sted store forandringer ved utbyggingen av meieriet, og senere innfartsvegen. Slik har bygningsstrukturen nå få eller ingen røtter til den opprinnelige bebyggelsen. Buholmen er videre adskilt fra øvrig sentrumsbebyggelse ved innfartsvegens plassering i det tidligere Buholmsundet.

Sjøfronten domineres av de to kaianleggene (Prestebrygga/ Storneskaia og Meierikaia) samt nye veganlegg (Sjøgata og innfartsvegen). Gradvis er tidligere karakteristiske trekk visket bort. Sjøtrapper er forsvunnet (Korsen syd, Kiperviktorget, Buholmsundet), og skjermede fortøyningsplasser for båter er gjenbygget (Buholmsundet, Buholmvalen). Sjøfronten består nå dels av store kaier, dels av trafikkårer med kaifront eller steinfylling på utsiden.

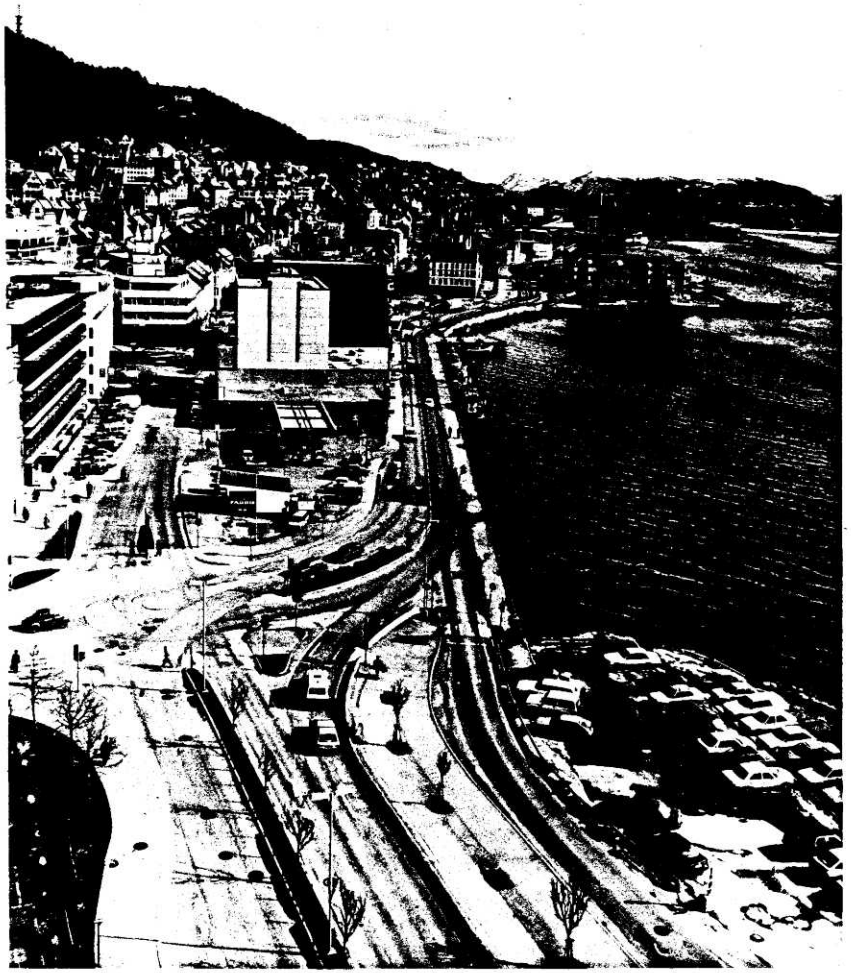
OFFENTLIGE ROM

På grunn av at delområdet har lite av sammenhengende bebyggelse, finnes her ingen klart definerte uterom. De tilstøtende områdene har imidlertid viktige byrom som grenser mot dette området og oppleves herfra. Det viktigste av disse er Brosundet, byens overordnede byrom. Atkomsten til Brosundet fra syd skjærer seg gjennom området, og gir delområdet en ellers manglende forbindelse med resten av byen. Via denne forbindelsen nås det overordnede byrommet både visuelt og fysisk. Kiperviktorget er det andre klart definerte og viktige byrommet som oppleves fra området. Delområdet påvirkes lokalt av begge disse byrommene. Det tredje uterommet som grenser opp mot området er Rådhusplassen.

BYGNINGSMASSEN

Bebyggelsen i området finner en på de to kaiområdene. På Prestebrygga/ Storneskaia er kaibebyggelsen av nyere dato. Til tross for at bebyggelsen på Buholmen er gruppert likt den tidligere bygningsstrukturen, så har de store forandringene forbundet med meieri- og vegbygging ført til at den eksisterende bygningsmassen har få eller ingen røtter verken til den opprinnelige bebyggelsen her, eller til den øvrige by-bebyggelsen.

Forøvrig preges delområdet av de nyere bygninger som ligger opp mot områdegrensen (Rådhuset, forretningsbygg langs Sjøgata). Ved sitt volum og skala har disse introdusert en ny «grammatikk», og virker negativt dominerende på sjøfronten syd.



Sjøgata/innfartsvegen

3 B - SJØFRONTEN SØR

UTVIKLING/BEVARING

Betrakter en «sjøfronten sør» slik den ligger idag kan en konstatere at Sjøgata/ innfartsvegen ligger som et stengsel mellom den historiske bebyggelsesstrukturen og Aspevågen.

Størsteparten av delområdet er i sentrumsplanen regulert til havne- og trafikkareal. Dagens miljø forteller historien om den markerte overgangen fra sjø- til landtrafikk, noe som nå også setter sitt klare preg på resten av sentrumsområdet i Ålesund.

Bebyggelsen består med få unntak av lager, industri og kaibebyggelse fra etterkrigstiden. På grunn av vegfunksjonen i retning øst/ vest har delområdet ingen klar henvendelse verken mot sjølinjen eller mot de øvrige delene av byen. Isolert sett har området ingen kvaliteter utover de rent funksjonelle, og har liten sammenheng med bystrukturen forøvrig. Områdets verdi består først og fremst i det potensiale det representerer for videre utvikling av sentrumsområdet i Ålesund. Det vil være naturlig og nødvendig at en slik utvikling tar utgangspunkt i de kvaliteter som gikk tapt ved anleggelsen av den nye sjøfronten langs byens sørfront. Disse kvalitetene kan gjenskapes som følger:

Gjenopprettelse av sjøkontakt.

Teoretisk kan dette skje på to måter:

i. Strandlinjen «trekkes tilbake» til den historiske bystrukturen.

ii. Ny aktivitet etablerer en ny sjøfront langs innfartsvegens sydside.

Gjenopprettelsen av sjøkontakten bør involvere bruk historiske elementer som sjøtrapper, brygger, fortøynings- og ilandstigningsmuligheter for mindre båter osv.

Gjenopprettelse av sammenheng med overordnet landskapsrom.

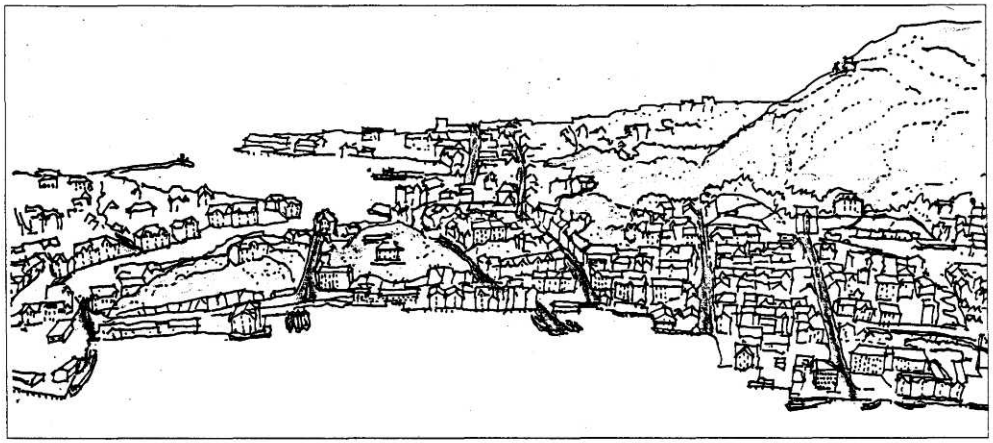
Dette bør tilstrebes ved at ny bebyggelse i sørenden av Brosundet blir av lineær karakter, klart henvendt mot sundet. Sammen må bebyggelsen og trafikkmønsteret således bygge seg opp mot og forsterke denne hovedaksen i landskapsrommet.

I sentrumsplanen er regulert ny veg vestover med ny bro over Brosundet sør. Forlengelse av innfartsvegen på denne måten vil redusere den eksisterende kontakten med det overordnede byrommet, og videre gjøre det vanskelig å oppfylle behovet for å styrke denne kontakten. Ny vegforbindelse vestover i hht. sentrumsplanen bør derfor revurderes.

Gjenopprettelse av sammenhengen med omkringliggende bystruktur.

Det etableres et bygnings- og trafikkmønster som binder området tettere sammen (fysisk og visuelt) med den eksisterende bystrukturen. Denne sammenbindingen bør skje i tidligere knutepunkter som Prestegata, Brosundet, Korsegata, Kiperviktorget og Buholmgata.

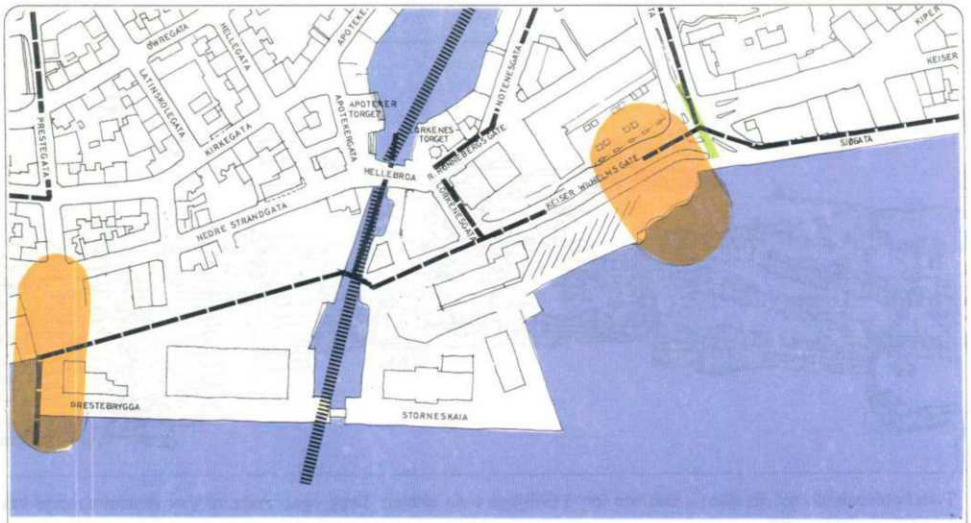
Gjennomføring av planer og prosjekter som bygger på prinsippene nevnt ovenfor vil kreve omdisponeringer både med hensyn til dagens arealbruk og til sentrumplanens bestemmelser.



Tverrforbindelsene ned til sjøen dominerte før E69/Sjøgata ble etablert. Legg også merke til den varierte og oppstykkede bebyggelsen langs sjøen.



Sjøtrapp ved Kiperviktorget. Bilde tatt ca. 1910.



Enkeltbygg som forslås vernet i samme grad som bebyggelsen i spesialområdet

Områder hvor tverrforbindelse til sjøen bør opprettes/opprettholdes

Overordnet gaterom

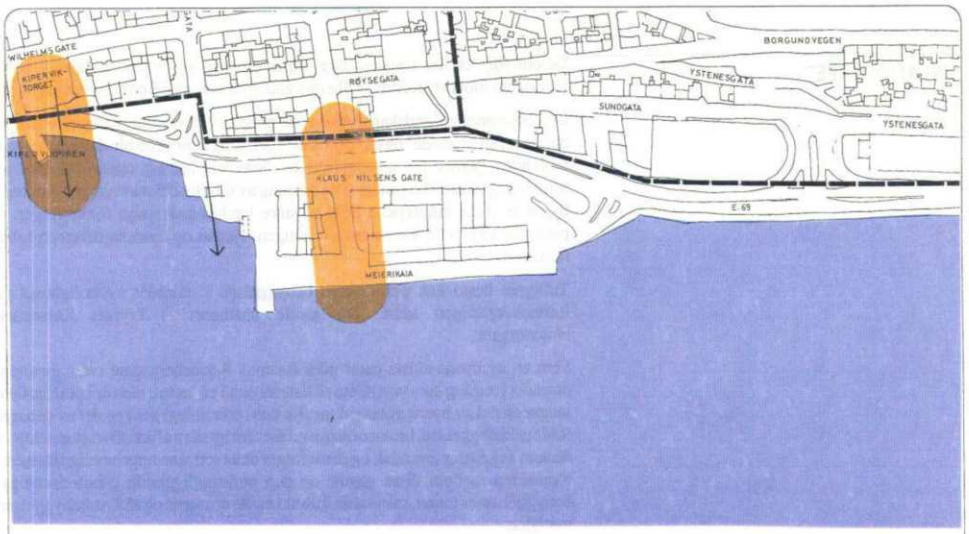
Parkdrag som foreslås vernet/forsterket

Sjølinje, kailinje, sjøtrapper som foreslås vernet

Viktig akse

Viktige siktlinjer

Viktig utsiktspunkt



3 B - SJØFRONTEN SØR

RETNINGSLINJER

Bylandskapet

Ny bebyggelse bør understreke aksen/landskapsrommet gjennom Brosundet ved å danne en enhetlig fasadevegg på begge sider av sundet.

En eventuell kryssing av Brosundet med ny vegtrasé sør for Hellebroa som vist på gjeldende reguleringsplan for Ålesund sentrum, bør revurderes, eventuelt lagt i tunnel under sundet.

Offentlige rom

Ny bebyggelse bør gis et bebyggelsesmønster som danner definerte og attraktive uterom. Disse bør knyttes sammen med tilstøtende gater i omkringliggende områder f. eks. Prestegata, Korsegata og Buholmgata.

Nye prosjekter som omfatter området bør forsterke og/eller underordne seg det overordnede gaterom i omkringliggende områder, f.eks. Kiperviktorget og Korsegata.

Akser vist på registreringskart skal forsterkes/bevares.

Siktlinjer vist på registreringskart skal holdes åpne.

Større utbyggingsprosjekter bør ta stilling til områdets forhold til omkringliggende grøntstruktur. Forlenging av eksisterende "grøntakser" i f. eks. Buholmgata og Rådstugata bør vurderes.

Bygningsmiljø

Ny bebyggelse langs begge sider av Brosundet skal gis en utforming og utrykk som viser sammenheng og tilhørighet med eksisterende sjøhusbebyggelse langs indre havn.

Utvikling

Utforming av ny sjøfront og bebyggelse bør gis en utforming og detaljering som viser positiv sammenheng med den historiske sjøfronten langs byens sørside.

4 - RÅDHUSOMRÅDET

BYLANDSKAPET

Delområdet er lite i utstrekning, og avgrenses av Notenesgata mot nord, Korsegata mot øst, Keiser Wilhelms gate mot sør, og Slinningsgata mot vest.

Den opprinnelige landskapsformen var preget av Rønneberghaugen som delte området i en "sydside" og en "nordside". Så tidlig som 1865 ble deler av haugen mot nord fjernet for anleggelsen av Notenesgata, og opparbeidelsen av Slinningsgata etter krigen førte til fjerning av mindre deler av haugen mot vest. Ingen av disse inngrepene førte til store landskapsmessige forandringer. I perioden 1971 - 75 ble resten av haugen fjernet og landskapsformen totalt forandret.

Tidligere besto den permanente bebyggelsen i området av bolighuset på Rønneberghaugen samt "det gamle posthuset" i krysset Korsegata/ Notenesgata.

Som en av byens eldste gater gikk Rasmus Rønnebergsgate tvers gjennom området i retning øst - vest. Gata eksisterer ennå på kartet, men er i praksis ikke lenger en del av byens gatestruktur slik den nå er anlagt som en del av den nye Rådhusbebyggelsen, bruksmessig avskåret fra byens trafikk. Øvrige gateløp er de som avgrenser området, og disse følger stort sett sine opprinnelige trasséer. Kontakten mellom disse gatene og den omkringliggende gjennreisenings-bebyggelsen er intakt, mens slikt forhold mellom gatene og rådhusbebyggelsen mangler.

Delområdet har ingen sjøfront, men er visuelt knyttet til sjøen både mot nord og sør.

OFFENTLIGE ROM

Hovedgatene som betjener delområdet er Keiser Wilhelmsgate og Notenesgata. I de deler av disse gatene som ligger opp mot området finner en ikke tette fasaderekker ut mot gaten, og gateløpene oppleves derfor ikke som definerte uterom.

Rådhusplassen som er visuelt skjermet mot nord og vest er planlagt som et definert byrom. På grunn av volum og skala av bygningsmassen rundt plassen, samt manglende plassdefinisjon mot sør og øst, fungerer uterommet ikke som forutsatt. Plassen nord for Rådhuset fungerer som midlertidig parkeringsplass, og oppleves også slik til tross for "vennligere" volum av de omkringliggende bygninger.

BYGNINGSMASSEN

Bebyggelsen i området består idag i sin helhet av bygninger oppført i nyere tid:

Bankbygget i Notenesgata 2, og Ålesund Rådhus som ble ferdigstilt i 1980.

UTVIKLING

Ved fjerningen av Rønneberghaugen er områdets opprinnelige landskapsform forsvunnet. Den tidligste av den nåværende bebyggelsen ble anlagt mot Notenesgata og innordner seg til en viss grad den eksisterende gatestruktur. Rådhuskomplekset som totalt dominerer innenfor sonen, og også sterkt påvirker omkringliggende områder, fremstår imidlertid som et fremmedelement i byformen.

Sonens fremtidige utvikling er planlagt mot nord, på nåværende parkeringsplass, hvor sentrumsplanen viser areal for kulturhus. Det vil være av overordnet viktighet at utviklingen her styres på en slik måte at området blir tilført kvaliteter som mangler idag:

Kontakt med omkringliggende bystruktur.

Fysisk tilknytning til omkringliggende gate- og bygningsstruktur, med vekt på adklomstforhold.

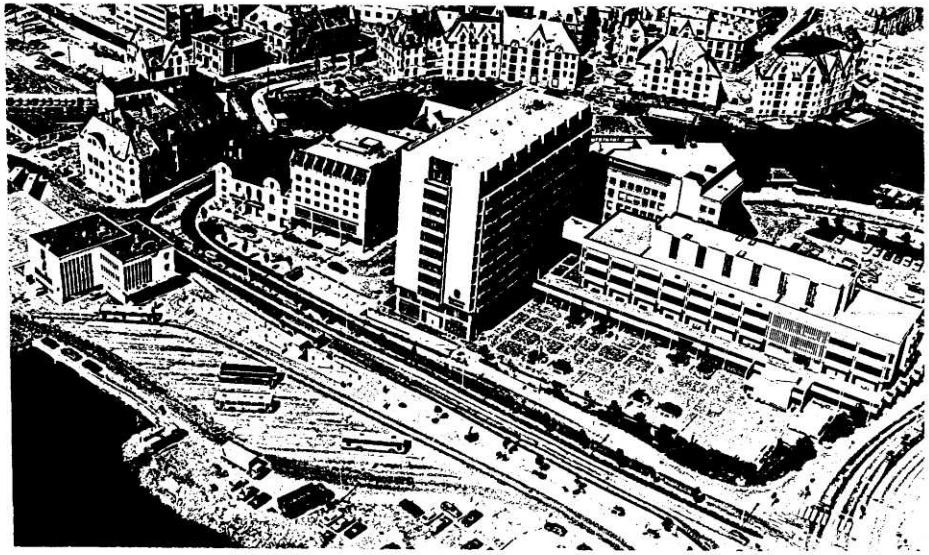
Overgang/ forbindelse mellom sonens øvrige bygningsmasse og eksisterende omkringliggende bebyggelse.

Visuelt bindeledd mellom Rådhusbebyggelsen og den nærliggende øvrige sentrumsbebyggelse

Opprettelse av en bygningsstruktur med røtter i den øvrige sentrumsbebyggelsen.

Respekt for etablert bygningsstruktur.

Volum og utforming med utgangspunkt i den tradisjonnelle kvartalsstruktur i bysentrum.



Verne- og byformingsplan Ålesund, side 57



Enkeltbygg som forslås vernet i samme grad som bebyggelsen i spesialområdet
Områder hvor tverrforbindelse til sjøen bør opprettes/opprettholdes
Overordnet gaterom
Parkdrag som foreslås vernet/forsterket
Sjølinje, kailinje, sjøtrapper som foreslås vernet
Viktig akse
Viktige siktlinjer
Viktig utsiktspunkt

Verne- og byformingsplan Ålesund, side 58

4 - RÅDHUSOMRÅDET

RETNINGSLINJER

Bylandskapet.

Byggeprosjekter innenfor sonen bør etablere ny sammenheng med omkringliggende soner og bebyggelse.

Offentlige rom.

Ny bebyggelse bør gis et bygningsmønster som sammen med bygningsmassen i de omkringliggende områder danner definerte uterom.

Nye prosjekter/ bygninger bør orientere seg mot de omkringliggende overordnede gaterom - Notenesgata og Korsegata - og bidra til å forsterke disse.

Forbindelsen med grøntdraget østover til Grimmerhaugen (Rasmus Rønnebergsgate) bør gjennopprettes.

Siktlinje vist på registreringskart skal holdes åpen.

Ved en eventuell endret bruk av arealet nord for Notenesgata bør det legges til rette for offentlig ferdsel langs sjøsida mot Brosundet.

Bygningsmiljø.

Nybygg bør tilpasses den etablerte sentrumsbebyggelsen i omkringliggende områder med hensyn til:

- Volum
- Skala
- Formspråk

Ved utbygging av "kulturhustomta" bør det stilles strenge krav til dokumentasjon av volummessige forhold

VERNE- OG BYFORMINGSPLAN FOR ÅLESUND

Planforslaget sammenfatter hovedintensjonene i byformingsplanen og består av plankart i målestokk 1:3000, datert 26.4.92, med tilhørende planbestemmelser.

Plankartet gir opplysninger om:

Vernestatus:

* Bygninger som er fredet med hjemmel i Kulturminneloven (9. juni 1978 Nr. 50).
* Kulturhistorisk verdifull bebyggelse - spesialområde i følge Sentrumsplanen, (§18). (jfr. Pbl. §25 pkt. 6)
* Enkeltbygg som foreslås vernet i samme grad som bebyggelsen i spesialområdet.
* Sjølinje som foreslås vernet.

Gradering av uterom, akser og grøntdrag.

* Det overordnede byrom.
* Overordnet gaterom.
* Viktige akser.
* Parkdrag som foreslås vernet/forsterket.

Avgrensing av planens soner;

Planområdet er inndelt i 6 soner. Disse er videre delt inn i tre hoved-kategorier:

Enhetlige (karakteristiske) områder hvor hensynet til utvikling av områdets positive karaktertrekk best ivaretas ved bevaring og forsterking av eksisterende bystruktur og bygningsform. Dette gjelder sonene Murbebyggelsen Aspøya (1A), Murbebyggelsen Nørvøya (1B) og Trehusbebyggelsen Moloveien (2).

Enhetlige (karakteristiske) områder hvor hensynet til utvikling av områdets karaktertrekk best ivaretas gjennom en bevisst byformingsprosess som tar sikte på reparasjon/fornying av områdets bystruktur og bygningsform. Dette gjelder områdene Sjøfronten sør (3B), Sjøfronten nord (3A) og Rådhusområdet (4).

Ikke-enhetlige (sammensatte) områder uten en klar indre sammenheng med hensyn til bystruktur og bygningsform. Dette gjelder de delene av planområdet som ikke har områdebetegnelse. Utgangspunktet for utvikling av disse områdene kan f. eks. være sammenknytting med omkringliggende områder eller etablering av en egen indre bystruktur.

Til planen gitt planbestemmelser og retningslinjer;

Planbestemmelsene (1-7) beskriver planens tilknytning til gjeldende Reguleringsplan for Ålesund Sentrum og planens fremtidige binding til Kommunedelsplanen. Videre knyttes det bestemmelser til plankartets opplysninger om vernestatus og byromshierarki og til planens retningslinjer.

Retningslinjene er gitt som en oppsummering på analysen av de enkelte sonene og av planens temadel. Retningslinjene danner grunnlaget for planforslaget og det legges derfor opp til at prosjektdiskusjoner må ta utgangspunkt i disse konklusjonene.

VERNE- OG BYFORMINGSPLAN FOR ÅLESUND SENTRUM

BESTEMMELSE 1 - PLANKART OG BINDING TIL SENTRUMS-PLANEN

Verne- og Byformingslanen er vist på plankart datert 11.02.1992. Planområdet er sammenfallende med området vist på Reguleringsplan for Ålesund Sentrum datert 12.11.83. Verne- og byformingsplanen knyttes opp mot målsettings-delen i gjeldende reguleringsplan for Ålesund sentrum gjennom politisk behandling og godkjenning i Bystyre/Formannsskap.

BESTEMMELSE 2 - BYLANDSKAPET

Karakteristiske landskapstrekk ved bylandskapet i Ålesund sentrum skal fremheves , ikke svekkes av ny bebyggelse og veianlegg. «Det overordnede byrom» vist på plankart 01 skal opprettholde sin åpne karakter.

Akser og utsiktslinjer vist på plankart 01 skal bevares og forsterkes.

BESTEMMELSE 3 - OFFENTLIGE ROM

Byens overordnede gaterom vist på plankart 01 skal forsterkes og sammenbindes ved bevisst bruk av materialer (belegg) og visuelle elementer (belysning, beplantning ol.).

BESTEMMELSE 4 - BEVARING

Registreringene vist på plankart 01 skal være retningsgivende for videre forvaltning og planlegging av området.

BESTEMMELSE 5 - BYGGESAKSBEHANDLING

Verne- og byformingsplanens bestemmelser og retningslinjer bør være retningsgivende for behandling av byggesaker innenfor planområdet.

Prosjekter som klart bryter med verne- og byformingsplanens bestemmelser og anbefalinger bør forelegges antikvariske myndigheter og HBR til uttalelse før endelig behandling finner sted.

Bygningsmyndighetene bør i slike tilfeller stille strenge krav til prosjektdokumentasjon også i forhold til verne- og byformingsplanens konklusjoner.

BESTEMMELSE 6 -RULLERING AV EKSISTERENDE PLANER

Ved rullering av eksisterende planer som gjelder for planområdet, f.eks. reguleringsplaner eller kommunedelsplaner, bør verne- og byformingsplanen være retningsgivende for arbeidet.

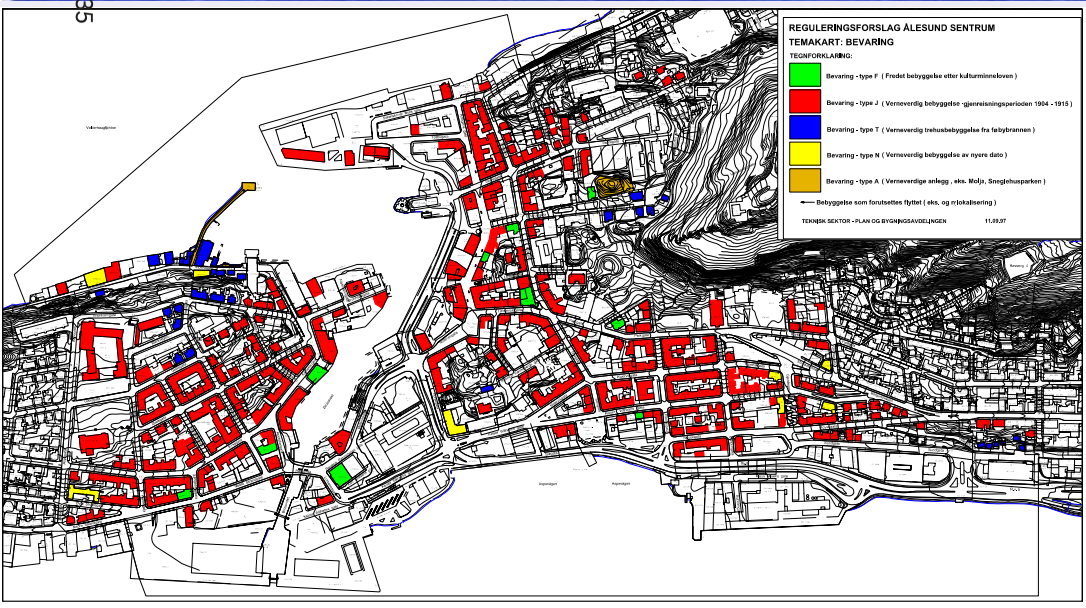
BESTEMMELSE 7- DETALJPLANER

Ved utarbeidelse av detaljplaner innenfor planområdet , f.eks. verneplaner, formingsrettledere ol., bør verne- og byformingsplanen være retningsgivende for arbeidet.

PLANKART



335



TEGNFORKLARING

PBL § 25 REGULERINGSFORMÅL

BYGGEOMRÅDER (PBL § 25 1.ledd nr. 1)

- Områder for boligkvartaler m/tilhørende anlegg
- Byvilla m/ tilhørende anlegg
- Boligblokkbebyggelsem/ tilhørende anlegg

BLANDET FORMÅL (PBL § 25 1.ledd nr. 2)

- Blandet — Områder for andre blandet formål (spesifisert)
- Områder for Bolig / Forretning
- Områder for Bolig / Forretning / Kontor
- Områder for Bolig / Kontor
- Områder for Forretning / Kontor
- Områder for Forretning / Kontor / Industri
- Områder for Forretning / Kontor / Offentlig
- Områder for Kontor / Industri
- K / ST — Områder for Kontor / Bensinstasjon

- Områder for offentlig bebyggelse (spesifisert)
- Undervisning
- Kirke
- Kulturbygg
- Administrative bygg

- Almennyttige formål
- Kirke

- Hotell / Bevertning — Områder for hotell og bevertningssteder
- Bevertning — Bevertning
- Garasje — Garasjeanlegg

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
(PBL § 25 1. ledd nr. 3)

- Hovedgate m / avkjørsler
- Gate m/ fortau
- Annen veigrunn (midtrabatt, sidefelt mm.)
- Gangvei
- Gågate

- Torg
- Parkeringsplass
- Bussterminal
- Bussholdeplass
- Havneområde

- Trafikkområde
- Havneområde i sjø

OFFENTLIGE FRIOMRÅDER (PBL § 25 1.ledd nr. 4)

- F — Offentlig friområde (spesifisert)
- Park — Park
- Lekeplass — Lekeplass

SPESIALOMRÅDER (PBL § 25. 1.ledd nr. 6)

- Gravplass — Gravplass
- Kommunalteknisk — Kommunalteknisk virksomhet - Trafo
- VA - anlegg
- Anlegg for radionavigasjon
- Andre anlegg i sjø, spesifisert (gjestehavn)

BEVARING AV BYGNINGER OG ANLEGG:

- Gjenreisningshus (skravur på formålsfarge)
- Trehus før bybrannen (skravur på formålsfarge)
- Nyere bygninger (skravur på formålsfarge)
- Fredede bygninger (skravur på formålsfarge)
- Bevaring — Bevaring av anlegg, spesifisert (skravur på formålsfarge)

FELLESOMRÅDER (PBL § 25 1.ledd nr. 7)

- Avkjørsel — Felles avkjørsel
- Felles lek — Felles lekeareal for barn
- Gårdsplass — Felles gårdsplass

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje vei

N

Ekvidistanse 1 m

Målestokk 1 : 1000

m 25 50

DATO: 17.02.98

REGULERINGSPLAN FOR
ÅLESUND SENTRUM

MED TILHØRENDE REGULERINGSBESTEMMELSER

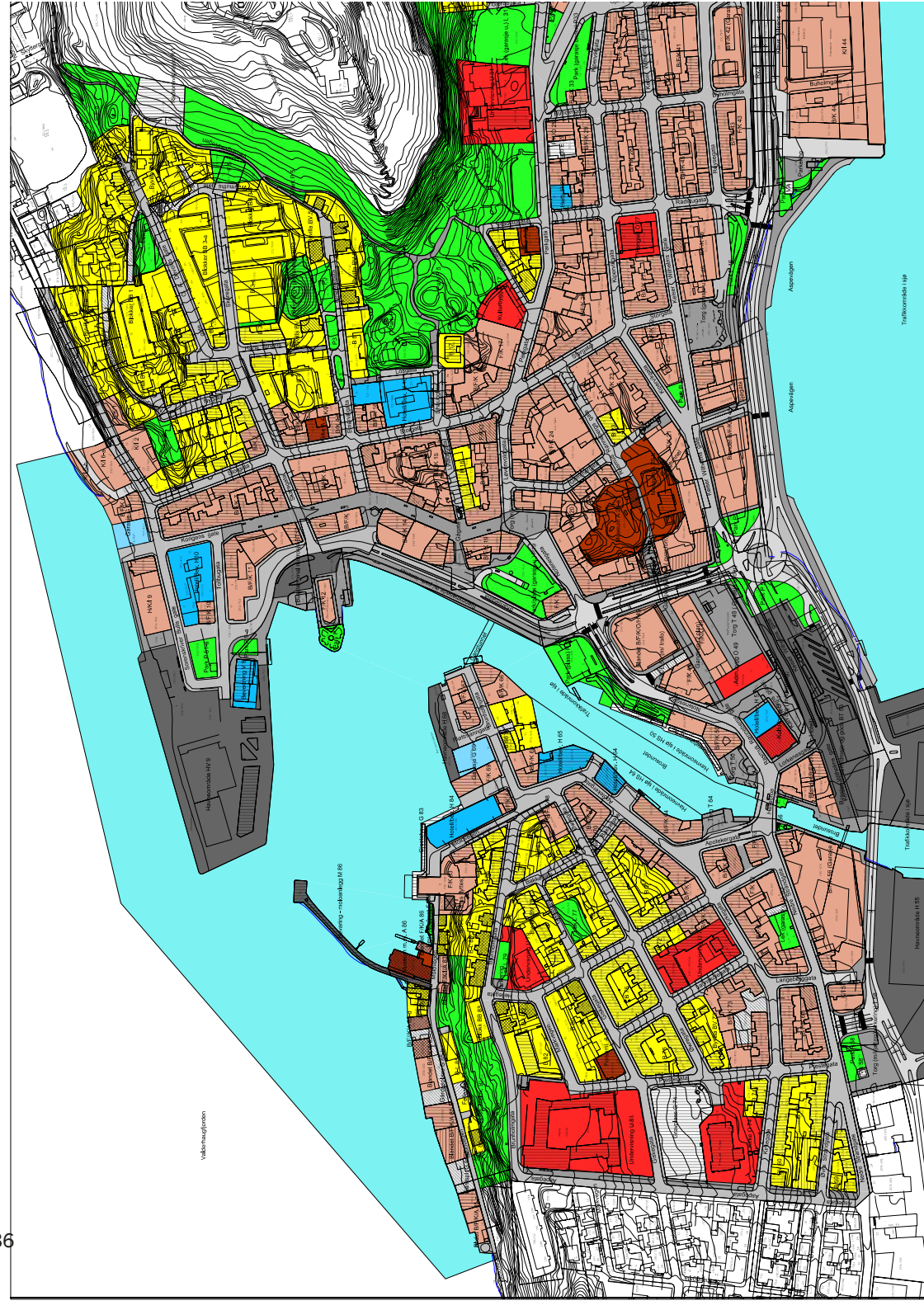
SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN		SAKS-NR.	DATO	SIGN.
ORGAN:	PLANFASE - VEDTAK:			
PLAN- OG BYGNINGSAVDELINGEN	OPPSTARTSNOTAT - VARSLING		09.12.94	FJ
PLAN- OG BYGNINGSAVDELINGEN	UTARBEIDELSE AV PRINSIPPSKISSE HOVEDVEGSYSTEMET		JAN. - APRIL 1994	FJ
BERØRTE PARTER , INTERESSEORG. OG OFFENTLIGE INSTANSER	HØRINGSUTTALELSER TIL PRINSIPPSKISSE HOVEDVEGSYSTEMET		MAI - JUNI 1994	FJ
HOVEDUTVALGET FOR BYGNINGS- OG REGULERINGSSAKER	VEDTAK PÅ VIDERE ARBEID BASERT PÅ ALT. B , E OG G	HBR. 91 / 95R.	24.08.95	FJ
PLAN- OG BYGNINGSAVDELINGEN	UTARBEIDELSE AV HØRINGSUTKAST REGULERINGSPLAN		SEP. - 95 TIL APRIL -96	FJ
HOVEDUTVAGLET FOR PLANSAKER	1. GANGSBEHANDLING. UTLEGGELSE TIL HØRING.	HP. 36 / 96R	25.04.96	FJ
BERØRTE PARTER , INTERESSEORG. OG OFFENTLIGE INSTANSER	OFFENTLIGHØRING.		JUNI - NOV. 1996	FJ
PLAN- OG BYGNINGSAVDELINGEN	BEARBEIDING AV HØRINGSUTTALELSER - PLANJUSTERINGER. PLANEN LEGGES INN PÅ GIS.		1. HALVÅR 1997	FJ
HOVEDUTVALGET FOR PLANSAKER	2. GANGSBEHANDLING. EVT. VEDTAK OM NY HØRING	HP. 121/ 97	18.SEPTEMBER 1997	FJ
BERØRTE PARTER , INTERESSEORG. OG OFFENTLIGE INSTANSER	NY HØRING		NOV.DES.1997	FJ
HOVEDUTVALGET FOR PLANSAKER	3. GANGSBEHANDLING.	HP. 33 / 98	26. FEBRUAR 1998	FJ
FORMANNSKAPET	INNSTILLINGTIL BYSTYRET	82 / 98	12.MAI 1998	FJ
BYSTYRET	EGENGODKJENNING AV REGULERINGSPLANEN	49 / 98	4.JUNI 1998	FJ

MILJØVERNDEPARTEMENTET

Stadfestet den 17 mars 2000

Etter fullmakt

Kåre Ivar Melsæther



DET KONGELIGE
MILJØVERNDEPARTEMENT

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR ÅLESUND SENTRUM – ÅLESUND KOMMUNE.

Innhold:

Målsetting

Fellesbestemmelser

§ 1 Generelt
§ 2 Fellesbestemmelser
§ 3 Parkering, avkjørsler mv.
§ 4 Kvartalsbebyggelse boliger, område B
§ 5 Kvartalsbebyggelse boliger lav, område BL
§ 6 Byvilla, område BV
§ 7 Blokkbebyggelse, område BB
§ 8 Bolig/forretning B/F, bolig/forretning/kontor B/F/K
§ 9 Forretning/kontor F/K
§ 10 Forretning/kontor/industri F/K/I
§ 11 Forretning/kontor/offentlige formål F/K/O
§ 12 Forretning/kontor/bensinstasjoner F/K/ST
§ 13 Offentlige bygninger
§ 14 Hotell og bevertningssteder
§ 15 Særskilt angitt allmennyttig formål
§ 16 Trafikkområder
§ 17 Parkering
§ 18 Havn
§ 19 Friområder

Kulturhistorisk verdifull bebyggelse.

§ 20 Gjenreisningsbebyggelse etter brannen
§ 21 Trehus fra før bybrannen
§ 22 Nyere bygninger, vern
§ 23 Bevaring av anlegg, vern
§ 24 Fredede bygninger
§ 25 Skiltbestemmelser
§ 26 Gravlund
§ 27 Transformatorkiosk, radiolinjeterminal
§ 28 Fellesareal for to eller flere eiendommer
§ 29 Regulert sjøområde
§ 30 Støyskjerming

337

Målsetting

Formålet med reguleringsplanen og de tilhørende reguleringsbestemmelser er følgende:

1. Å effektivisere sentrumsbebyggelsen slik at Ålesund sentrum fortsatt skal være et aktivt kommune- og landsdelssentrum.

2. Å sikre en gradvis fornyelse/opprustning av bebyggelsen uten at byens særpreg og helhet forringes. Det er spesielt viktig å bevare de arkitektoniske og miljømessige særpreg og kvaliteter.
   Endringer av gjenreisningsbebyggelsen skal skje på jugendbyens premisser og endringene skal avspeile jugendstilens uttrykk, slik at byen i størst mulig utstrekning også i fremtiden vil fremstå som "jugendbyen" for å sikre befolkningens lokale interesse og turismens virksomhet og som næring.

3. Å legge til rette for at bosetting i sentrum økes ved at boligtilbud og bomiljø forbedres.

4. Å legge til rette for en differensiering av gatenettet slik at sentrum har god tilgjengelighet, også utenfra, for alle trafikkgrupper, og er tryggest mulig og trivelig for alle som bor og ferdes der.
   Det skal også tilrettelegges for bedre fremkomst og tilgjengelighet for orienterings- og bevegelseshemmede.

5. Å legge forholdene best mulig til rette for et konkurransedyktig handelssentrum på byens premisser.
   Konkurransefortrinnet bør også ligge i kulturhistoriske/arkitekturhistoriske verdier.

.....

Ved rullering av plan kommer Verne- og byformingsplanen som tematisk plan, hvor intensjonene i bestemmelsene og anbefalingene er å kunne være et utdypende planverktøy som skal sikre en vernemessig bedre bygnings- og bypleie i Ålesund sentrum. Verne- og byformingsplanen skal også tolke, supplere og endre gjeldende rutiner som styrer utviklingen med hensyn til vern og arkitektonisk forming av sentrum, spesielt for kulturhistorisk verdifull bebyggelse.
Verne- og byformingsplanen supplerer således både arealplanen og sentrumsplanen med bestemmelser både i bygge- og reguleringssaker.

1.

Fellesbestemmelser

§ 1 Generelt.

A. Det regulerte området er på planen vist med planbegrensningslinje.

B. Arealet innenfor planens begrensning er regulert til følgende formål, eller blanding av disse:

1. Byggeområder	- Boliger, områder for boligkvartaler	B
	- Boliger, områder for boligkvartaler lav	BL
	- Boliger, byvilla	BV
	- Boliger, blokkbebyggelse	BB
	- Bolig/forretning	B/F
	- Bolig/forretning/kontor	B/F/K
	- Bolig/kontor	B/K
	- Forretning/kontor	F/K
	- Forretning/kontor/industri	F/K/I
	- Forretning/kontor/offentlige formål	F/K/O
	- Kontor/industri	K/I
	- Forretning/kontor/bensinstasjon	K/K/ST
	- Andre blandede formål	
	- Offentlig formål (spesifisert)	O
	- Allmennyttige formål	A
	- Hotell og bevertningssteder	H
	- Bevertningssteder	
2. Trafikkområder	- Hovedgate med avkjørsler	
	- Gate med fortau	
	- Annen veggrunn	
	- Gangveg	
	- Gågate	
	- Torg	
	- Parkeringsplass	
	- Kollektivanlegg	
	- Bussterminal	
	- Bussholdeplass	
	- Havneområde	
	- Trafikkområde i sjø	
	- Havneområde i sjø	
3. Friområder	- Offentlig friområde (spesifisert)	
	- Park	
	- Lekeplass	
4. Fareområde	- Byggeområde for transformatorstasjon	
5. Spesialområder	- Gravplass	
	- VA-anlegg	
	- Anlegg for radionavigasjon	
	- Andre anlegg i sjø (gjestehavn)	

6. Bygninger og anlegg som skal bevares (spesialområde bevaring)
   - Gjenreisningshus
   - Trehus før bybrannen
   - Nyere bygningser
   - Fredede bygninger
   - Bevaring av anlegg (spesifisert)

7. Fellesområder for to eller flere eiendommer
   - Felles avkjørsel
   - Felles lekeareal
   - Felles gårdsplass

C. Disse reguleringsbestemmelsene kommer i tillegg til bestemmelsene i plan- og bygningsloven med vedtekter for Ålesund kommune. Det er ikke tillatt etter disse reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden ved private servitutter å etablere forhold som strider mot bestemmelsene.

D. Verne- og byformingsplanen skal knyttes opp mot sentrumsplanen ved at dens retningslinjer for utførelse skal søkes anvendt der sentrumsplanen mangler slike.

E. Når særlige grunner tilsier det, kan FUP/HP gjøre unntak fra sentrumsplanens reguleringsbestemmelser innenfor rammen av plan- og bygningsloven, samt vedtektene for Ålesund kommune.

F. Disse reguleringsbestemmelser erstatter tidligere reguleringsbestemmelser av 10.april 1986 for områdene innenfor denne planenes begrensningslinje.

§ 2 Fellesbestemmelser

A. Bebyggelsen skal plasseres innenfor de regulerte byggegrenser. Utvendige byggelinjer i bykvartaler skal følges. FUP/HP kan unntaksvis godkjente mindre vesentlige endringer av disse. Hvor byggelinje ikke er vist, gjelder formålsgrense mot gate som byggelinje.

B. Før utbygging av eller innen det enkelte område eller kvartal igangsettes, kan FUP/HP kreve bebyggelsesplan etter plan- og bygningslovens § 28-2. Bebyggelsesplanen skal omfatte nødvendig areal for bebyggelse, atkomst, parkering, areal for av- og pålessing, utendørs lagerarealer, lek- og rekreasjonsarealer og terrengbehandling. De enkelte bygningers etasjetall, høyde og takform må også fremgå av bebyggelsesplanen.

C. Den maksimale høyde mot gate skal, om ikke annet fremgår av plan, være maksimum 12.5 meter til gesims, og 18 meter til møne. Bygningene skal ha skråtak. Innvendig i kvartalene, med unntak av der det er verneverdig bebyggelse, kan det gjenbygges til

2.

maksimum en etasje eller 2,5 meter under gesims på lavestliggende hus i rekke eller kvartal. FUP/HP kan kreve at bebyggelse tilpasses omkringliggende bebyggelse og at den opprettholder takflatenes egenart.
Hvor reguleringsplanen har påført andre byggehøyder enn foran beskrevet, skal disse høyder gjelde. Det samme gjelder for de kvartaler/områder som i disse reguleringsbestemmelser er påført andre byggehøyder.
I skrått terreng og skrå gate skal gjennomsnittlige høyder måles. Forutsetningen er avtrappet bebyggelse tilsvarende lengder som omkringliggende by- og kvartalsbebyggelse. Om måling av byggverks høyde vises det til byggeforskriftenes § 3-8.

D. Verneverdige bygg skal bevares i sin helhet som vist på planen. Alle fasader med fasademessig utstyr, også mot gårdsplass/gårdsrom skal stå fritt og ikke gjenbygges (ikke bygges inntil).
Første etasje i indre kvartal kan likevel etter samtykke av FUP/HP gjenbygges i særlige tilfeller. Likeledes kan det, hvor kvartalsstørrelsen er slik at det ligger til rette for det, bygges i flere etasjer i indre gårdsrom, men da fullstendig frigjort fysisk og visuelt fra verneverdige byggs fasader. Under ingen omstendigheter skal det bygges høyere i indre gårdsrom enn 2,5 meter under gesims på lavestliggede kvartalsbygning. I sterkt skrånende terreng kan indre bebyggelse vurderes avtrappet i takt med kvartalsbebyggelsen for øvrig.

E. I bebyggelse mot stigende terreng kan FUP/HP tillate innsprengt bebyggelse med en samlet grad av utnytting på maksimalt TU:6.0.

F. Takmateriale i sentrumsbebyggelsen skal så vidt mulig være skifer. Beslag og tekking for øvrig, flatere partier, arker og utbygg hvor skifer byggeteknikk er vanskelig å bruke, skal i farge søkes tilpasset skifertaket. Avvik fra forannevnte materialbruk skal spesielt godkjennes av FUP/HP.

G. For byggemelding som gjelder bebyggelse eller enkeltbygg som på planen er vist som bevaringsverdig bebyggelse, kan FUP/HP stille krav om bevaring eller utforming av bygningens fasader og takform, kfr. plan- og bygningslovens § 92. Det kreves også byggemelding for arbeider vedrørende utskifting/kopiering av fasadeelementer på verneverdige bygninger.

H. Forslag til nybygg, og til endring av fasader innen byens kvartalsstruktur skal, ved innsendelse av byggemelding, illustreres med sammenhengende oppriss av bygningen og tilstøtende bebyggelse, for så vel eksisterende situasjon som for det nye forslag. For hjørnebygninger skal det vises oppriss av begge kvartalssider og nærmeste nabokvartal.
FUP/HP kan ved byggesøknad kreve perspektiv eller fotomontasje som illustrerer forslaget sett fra viktige ståpunkt i gatene og bylandskapet før og etter endring, og anmode om modeller som illustrerer byggesakens følger for miljøet.

I. Ved tiltak i trafikkområder; kjøre- og fotgjengergater, overordnede byrom og plasser skal det utarbeides detaljerte utenomhusplaner som skal godkjennes av FUP/HP. Slike utenomhusplaner skal vise: gatebelegg, beplantning, utemøblering, gjerder og murer.

Videre skal vises utendørs belysning, skilt og reklame. Det medtas om nødvendig også kioskers/paviljongers form og volum, samt tilgrensende bygningers grunnflate, høyde og takform. Utformingen skal i tillegg til plan illustreres med fasadeoppriss.

J. Ved søknad om riving av bygg kan FUP/HP kreve fremlagt planer for fremtidig bruk av arealet før riving kan tillates.

K. I sentrumsområdet og i strøk dette er bestemt ved vedtekt, kan skilt, reklameinnretninger og lignende ikke settes opp uten at FUP/HP på forhånd har gitt sitt samtykke, kfr. plan- og bygningslovens § 107 om skilt og reklame, og Ålesund kommunes skiltvedtekter for bevaringsstrøk i sentrum.

L. Innenfor byggeområdene kan det oppføres transformatorkiosker, pumpestasjoner eller andre tekniske installasjoner hvor dette er nødvendig. I bysentrum bør slike innretninger inkorporeres i større bygg/kvartal. Frittstående bygg skal tilpasses stedets bebyggelse med hensyn til form og farge. Slike innretninger skal godkjennes av FUP/HP.

M. Ventilasjonskanaler og tilsvarende oppbygg over tak skal vises på tegningsmaterialet som følger byggeanmeldelsen til FUP/HP.

N. I områder hvor det er, eller kan forventes å bli miljøforstyrrelser som følge av biltrafikk, kan FUP/HP, før det tar stilling til en bebyggelsesplan eller gir byggetillatelse, kreve utredning med forslag til tiltak som kan holde miljøforstyrrelsen innenfor et akseptabelt støynivå i henhold til Miljøverndepartementets retningslinjer. Tiltakene kan i den utstrekning disse ikke kommer inn som en del av byggesøknaden, kreves ferdigstilt før bebyggelsen tillates tatt i bruk.

O. FUP/HP kan i områder for boligbebyggelse forby bygg, anlegg eller annen virksomhet som etter utvalgets vurdering vil føre til ulemper for beboerne; så som støy, støv, lukt og brann-/eksplosjonsfare.

P. Lekeplassnormen for Ålesund kommune, bestemmelser for sentrumsområder, gjøres gjeldende for reguleringsplanområdet.

Q. Eksisterende trealléer og markante enkelttrær i bygatene og på plasser/torg skal søkes bevart og fornyet. Om trær dør eller må fjernes av andre grunner, skal disse søkes erstattet med nye trær av tilsvarende sort.

R. Hvor ikke annet er nevnt i disse reguleringsbestemmelser, beregnes antall parkeringsplasser etter parkeringsvedtektene for Ålesund kommune.

§ 3. Område for parkering, avkjørsel mv.

A. På egen tomt eller på fellesareal for flere eiendommer skal det avsettes plass med gunstige atkomstforhold, parkering og plass for varetransport i henhold til Ålesund kommunes vedtekt til plan- og bygningslovens § 69 nr. 3. Det hvor intet bestemt sies om parkeringsbehovet, avgjør FUP/HP hvilke krav som skal stilles under hensyntagen til eiendommens behov.

§ 4. Byggeområder for boliger, kvartalsbebyggelse, område B.

A. I området skal det oppføres boligbebyggelse i form av kvartalsbebyggelse med tilhørende anlegg.

B. Bestemmelsene for kvartalsbebyggelsen betegnet B i planen gjelder for følgende områder:

B1, B2; B 3a,b og c, B 4, B 5, B 17, B 18, B 23, B 25, B 31, B 32, B 34, B 35, B 59, B 60, B 66, B 71, B 72, B 75, B 76, B 77, B 78, B 79, B 80, B 83 og B 85.

C. Bebyggelsens maksimale høyde mot gate skal, om ikke annet fremgår av planen, være maksimum 12,5 meter til gesims, og 18 meter til møne. Bygningen skal ha skråtak. Innvendig i kvartalene kan det som hovedregel gjenbygges med maksimum 1 etasje. I de typiske tette bykvartal kan FUP/HP etter søknad tillate innvendige byggehøyder tilsvarende som for Fellesbestemmelsenes § 2 pkt. C.

D. Bebyggelsens plassering og høyde er vist på planen med indre byggegrenser og ytre byggelinjer og bygehøyder.

E. FUP/HP kan tillate at det i første etasje i bygg i sentrumsgatene innredes for mindre forretnings- og kontorvirksomhet som ikke vil være til ulempe for de omkringboende.

F. Ved rehabilitering og nybygging skal det, der forholdene tilsier det, søkes etablert leiligheter av varierende størrelse (bl.a. familieleiligheter).

§ 5. Byggeområder for boliger, kvartalsbebyggelse lav, område BL.

A. I dette området skal det oppføres boligbebyggelse i form av kvartalsbebyggelse med lavere byggehøyder enn for områdene B.

B. Bestemmelsene for kvartalsbebyggelsen betegnet BL i planen gjelder for følgende områder:

BL 35, BL 36 a og b, BL 37 a og b, BL 82, BL 83, BL 85 a og b.

C. Den maksimale byggehøyde mot gate skal, om ikke annet fremgår av planen, være 8,0 meter til gesims og 13,5 meter til møne. Bygningene skal ha skråtak. I hel kvartalsbebyggelse gjelder bygging innen kvartalene tilsvarende som for områdene B. For BL 37 c skal maksimum høyde være gesims 9,0 meter og totalt 14,5 meter.

D. FUP/HP kan tillate at det i første etasje i kvartalene BL 35, BL 36, BL 37 og BL 38 innredes for mindre forretnings- og kontorvirksomhet som ikke vil være til ulempe for de omkringboende.

§ 6. Byggeområder for boliger, byvilla, område BV.

A. I områdene med en-/flerleilighets frittliggende villamessig bebyggelse, skal nye boliger ha samme frittliggende karakter.

B. Bestemmelsene for område betegnet BV gjelder for følgende områder:

BV 1 a, b og c, BV 5, BV 31, BV 38, BV 73 og BV 79.

C. Ny bebyggelse skal ha maksimum 3 etasjer. Underetasjer kan innredes innenfor rammen av byggeforskriftenes bestemmelser. Maksimum byggehøyder er gesims på 8,0 meter og møne 12,0 meter målt gjennomsnittlig i skrått terreng. Bebyggelsen skal ha skråtak. Annen takform kan i særlige tilfelle tillates av FUP/HP. Grad av utnytting skal være maksimum BYA 35 %.

D. Ved rehabilitering og nybygging skal det søkes etablert leiligheter av varierende størrelse (bl.a. familieleiligheter).

§ 7. Byggeområder for boliger, blokkbebyggelse, område BB.

A. Områdene er utbygd med blokk-/lamellbebyggelse og betegnet BB 1 og BB 3 a og b i planen.

B. Bebyggelsen er vist på planen med maksimum høyder. Påbygg tillates ikke. Mindre tilbygg ved rehabilitering eller lignende kan likevel tillates, men bare innenfor viste byggelinjer på planen.

C. Ved sanering og ombygging skal bebyggelsen i område BB 3 søkes tilpasset omkringliggende bebyggelses kvartalsstruktur, form og høyer. Ved sanering og ombygging innen område BB 1 skal bebyggelsen søkes tilpasset byvillamessig karakter med mindre dominant fjernvirkning.

D. Ved rehabilitering og nybygging skal det søkes etablert leiligheter av varierende størrelse (bl.a. familieleiligheter).

§ 8. Byggeområder for bolig/forretning BF, bolig/forretning/kontor B/F/K, bolig/kontor B/K.

A. I det sentrale sentrumsområdet skal bebyggelsen inneholde boliger. Forretningsvirksomhet kan tillates såfremt denne ikke er til sjenanse for beboerne. 1. etasje skal nyttes til forretningsvirksomhet, og boliger her kan bare unntaksvis tillates i særlige tilfeller.

B. Bebyggelsens 2. etasje og etasjer over denne skal nyttes til boligformål. Annen virksomhet kan tillates hvor det etter FUP/HP's skjønn er utilfredsstillende å bo av hensyn til støy- og lysforhold med mer

C. Bruksendring av eksisterende boliger i 3. etasje og i etasjer høyere opp tillates ikke. Ved hovedombygging eller sanering og nybygging skal det søkes etablert like mange og varierte leilighetsstørrelser (bl.a. familieleiligheter) som det opprinnelig var i bygg som ble berørt av tiltaket. FUP/HP kan gjøre unntak fra disse kravene der det er sjenerende støy og dårlige lysforhold eller lignende.

§ 9. Byggeområder for forretning/kontor, F/K.

A. I områdene kan det oppføres bebyggelse for forretninger med nødvendige lagerarealer samt kontorer for forskjelligartet tjenesteyting.

B. I kvartalet 42 tillates det oppført bygg for parkeringsanlegg. Annen bruk kan tillates i særlige tilfeller.

C. Område betegnet F/K-L 40, skal ha maksimum byggehøyde til gesims på 8,0 meter, og mønehøyde på 12,0 meter.

§ 10. Byggeområder for forretning/kontor/industri, F/K/I og kontor/industri, K/I.

A. I tillegg til forretning og kontor som hjemlet i reguleringsbestemmelsenes § 9, kan bebyggelsen innredes til industrivirksomhet med tilhørende anlegg og kontor.

B. Industrianleggenes art innenfor et industriområde, skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av FUP/HP. Utvalget kan forby virksomhet som ved lukt, røyk, støy, brannfare eksplosjonsfare og lignende antas å medføre ulemper for tilgrensende strøk. Eventuell lagring utendørs skal skjermes med innhegning, terreng eller bygningsdeler.

C. Området betegnet F/K/I 39 skal ha maksimum byggehøyde til gesims på 8,0 meter, og mønehøyde på 12,0 meter.

§ 11. Byggeområde for forretning/kontor/offentlige formål, F/K/O.

A. I tillegg til forretninger/kontor som hjemlet i reguleringsbestemmelsenes § 9, kan bebyggelsen også nyttes til offentlige institusjoner og kontorer, samt nødvendige fellesanlegg der forholdene tilsier det.

B. Boliger kan tillates når disse inngår som nødvendige deler av anleggets drift og funksjoner.

§ 12. Byggeområde for forretning/kontor/bensinstasjoner, F/K/ST.

A. I tillegg til forretning/kontor som hjemlet i reguleringsbestemmelsens § 9, kan det etableres bensinstasjoner med tilhørende anlegg.

B. Lagring utendørs er ikke tillatt. FUP/HP kan likevel godkjenne midlertidig utvendig lagring forutsatt at den aktuelle tomten blir behørig skjermet.

C. I kvartalet 39 tillates det oppført bygg for parkeringsanlegg. Annen bruk kan tillates i særlige tilfeller.

§ 13. Byggeområde for offentlige bygninger, O.

A. Bebyggelsen skal nyttes til offentlige institusjoner og kontorer samt nødvendig fellesanlegg for disse.

B. Boliger kan tillates når disse inngår som nødvendige deler av anleggets drift og funksjoner.

§ 14. Byggeområder for hotell og bevertningssteder, H.

A. I området kan det oppføres bebyggelse for hotell og bevertningsvirksomhet.

B. FUP/HP kan forby virksomhet som ved støy og lukt medfører ulempe for tilgrensende boligområder.

§ 15. Byggeområder for særskilt angitte allmennyttige formål.

A. I området tillates oppført bygg for særkilt angitte allmennyttige formål slik dette er vist på plankartet. Kombinasjon med andre formål kan tillates i særskilte tilfeller.

§ 16. Trafikkområder.

A. Områdene skal nyttes til gater med fortau, gang- og sykkelveger, plasser, broer og andre trafikkinnretninger som vist på planen.

B. Til hovedveg og samleveger tillates ikke andre kryss og avkjørsler enn det som er vist på plankartet. I regulert veggrunn tillates ikke andre innretninger/anlegg oppført enn de som er nødvendige for veganleggets drift og vedlikehold.

C. I trafikkområdene kan det tillates anlagt eller oppført kommunalteknisk anlegg som pumpestasjoner, transformatorkiosker og lignende. For øvrig tillates ikke områdene bebygget.

D. Hovedvegen innen hele planområdet bør i geometri og utstyr detaljeres som bygate (bymessig) hvor arkitektonisk utforming av hovedkrysset ved Posthuset og ny bro over Brosundet spesielt vektlegges.

E. Ved opparbeidelse av trafikkområder skal det legges vekt på det miljømessige aspekt, bl.a. gjennom beplantning etc.

§ 17. Område for parkering

A. Områdene skal nyttes til parkering. Det tillates parkering i underjordisk kjeller eller parkeringshus i følgende kvartaler:

6, 19, 31, 33, 42, 46, 49, 56, 62 og 69. I kvartalene 19, 31, 33, 46 og 49 tillates kun helt eller delvis underjordisk parkering.

B. I parkeringshus eller parkeringshusdelen av flerbruksanlegg, tillates det bare etablert virksomhet som har tilknytning til anleggets funksjon.

C. Form og uttrykk på parkeringshus skal være tilpasset stedet og følge spesielt reguleringsbestemmelsenes § 2 og innen områder for strøkbevaring, § 12.

§ 18. Område for havn.

A. I området tillates oppført bygninger og anlegg som er nødvendig for havnens trafikkavvikling

B. Bygningers form og uttrykk skal i størst mulig grad tilpasses stedlig sjøhusarkitektur og/eller være i stil med omkringliggende bebyggelses arkitekturuttrykk.

§ 19. Friområder.

A. Herunder regnes parker, torg og plasser. Områdene skal nyttes til utendørs rekreasjon og lek. I områder som i planen betegnes med undertittel torg, kan næringsvirksomhet tillates. (Torgsalg).

B. I grøntarealer, plasser og torg i tilknytning og i nærhet av indre havn og sjø skal det tilstrebes en åpen karakter med god sjøkontakt. For parkarealet (parkeringslokket ved St. Olavs plass) skal det etterstrebes best mulig visuell kontakt mellom Notnesgata/St. Olavs plass og Brosundet.

C. Bygninger og anlegg som har tilknytning til områdets bruk som friområde og ikke er til hinder for områdets rette funksjon, kan tillates oppført.

D. Alléer og trær skal søkes bevart eller erstattet om slike fjernes.

E. FUP/HP skal forelegges planer for de enkelte områder/felt/kvartaler for godkjennelse.

F. I parkområde P 50 er det tillatt med forretningsvirksomhet under parklokk (underetasje).

Kulturhistorisk verdifull bebyggelse, spesialområde bevaring.

§ 20. Gjenreisningsbebyggelsen etter bybrannen.

A. Gjenreisningsbebyggelsen etter bybrannen regnes her som kulturhistorisk verdifull bebyggelse. Bebyggelsen er medtatt i planen som strøkbevaring. I tillegg er registrert i planen hvert enkelt bygg som skal bevares fra gjenreisningsperioden.
Formålet med reguleringsplanen er her å bevare den kulturhistoriske bebyggelsen med utgangspunkt i den verdiskala og kriterier som er gitt i Verne- og byformingsplanens kapittel om bygningsvern. Overordnet mål er å sikre bebyggelsen, både i helhet og detalj, ved restaurering/rehabilitering etter antikvariske retningslinjer samt å tilpasse ny bebyggelse innen strøkbevaringsområdene. Det må legges spesiell vekt på å bevare de originale bygningselementene og håndverksteknikkene.
Tilbakeføring til opprinnelig fasadeutforming bør etterstrebes.

B. Ødelagte/defekte originalkomponenter og elementer bør som hovedregel forsøkes reparert og utbedret, Dette gjelder også piper som skal ha opprinnelig materiale og ikke beslås. Før eventuell utskiftning skal det derfor foreligge uttalelser fra antikvarisk myndighet om at reparasjon ikke er mulig. Ved nødvendig utskiftning må en foreta nøyaktig kopiering. For utførelse vises også til Verne- og bygformingsplanens detaljerte retningslinjer.

C. Ved eventuell brann eller andre større bygningsskader hvor sanering er nødvendig, skal ny bebyggelse tilpasses den gamle bebyggelsen i målestokk, materialvalg og karakter. I tilfeller hvor stilkopiering er riktig for den arkitekturhistoriske sammenheng og forståelse kan FUP/HP tillate dette. Byggemeldinger skal forelegges fylkeskonservatoren til uttalelse før de kan godkjennes.

D. I henhold til § 24 i Reglement for Ålesund bystyre skal søknader om riving av hus fra gjenreisningsperioden etter bybrannen i Ålesund sentrum i henhold til plan- og bygningslovens § 93 første ledd forelegges bystyret til uttalelse før søknaden behandles.

E. Bygg innen bevaringsstrøk skal om de fornyes, ominnredes eller repareres, tilpasses den gamle verneverdige bebyggelsen tilsvarende som for pkt. B når det gjelder målestokk, materialvalg og karakter. Det samme gjelder for nybygg på tidligere ubebygde tomter eller ved tilbygg og påbygg. Nybygg skal tilpasses uten kopieringer slik at tilbakeførte bygg og nybygg visuelt kan skilles fra eksisterende bebyggelse.

F. Byggesøknader som innebærer fasadeendringer i bevaringsområder skal behandles av FUP/HP. Før sakene behandles skal de forelegges kulturmyndighetene og Aalesund Museum til uttalelse.

G. FUP/HP skal så langt det er mulig se til at private og offentlige fellesrom, tilbakeføres og bevares.

H. For de regulerte bevaringsområdene skal ved plan- og byggesaker bestemmelsene i Verne- og byformingsplanen for Ålesund sentrum gjøres gjeldende så langt de passer. Dette gjelder bestemmelser vedrørende plankart og binding til sentrumsplanen, bylandskapet, offentlige rom, , byggesaksbehandling og detaljplaner.

I. For skilt, annen reklame, belysning og gaterommets møblering for øvrig i bevaringsområdene skal retningslinjene for plan- og byggesaksbehandling for byens detaljer i Verne- og byformingsplanen gjelde. Dette gjelder også belegg på gater og plasser samt lysarmaturer/belysning, gjerder, benker og skilt. For skilting for øvrig vises til påfølgende egen paragraf vedrørende dette i bestemmelsene.

J. Endring og utbedring av originale trapperom fra gjenreisningsperioden skal på forhånd anmeldes til FUP/HP før tiltak igangsettes. Tiltak skal dokumenteres med tegninger, skisser, foto mv.

§ 21. Trehus fra før bybrannen.

A. De få gjenværende trehus fra før bybrannen er spesielt viktige verneobjekter både arkitektonisk og antikvarisk, enkeltvis og i grupper, som på Molja og i Ysteneset, og er på planen vist som spesialområde, bevaringsverdig bebyggelse.

B. Utvendige bygningsmessige tiltak etter plan- og bygningslovens § 93 knyttet til denne bebyggelsen, skal utføres etter antikvariske retningslinjer ved at opprinnelig utseende og preg skal beholdes. Vinduers form, inndeling, konstruksjoner og materialer, hengsling, innsetting og utvendige omrammingsdetaljer skal bevares eller om bare helt nødvendig, kopieres.

C. Eksisterende bebyggelse skal ved fornyelse søkes tilbakeført til opprinnelig form og med opprinnelige/originale bygningsdetaljer som bekrevet i pkt. B.

D. Endring av fasader og takformer ved tilbygg eller påbygg er ikke tillatt. Søknader om utvendig bygningsmessige tiltak skal forelegges fylkeskonservatoren eller annen kompetent antikvarisk myndighet til godkjenning før byggesøknaden behandles.

E. Nybygg skal tilpasses i form, volum og materialvalg til eksisterende bebyggelse. Sammenhengende indre gårdsbebyggelse for kvartalsbebyggelse tillates ikke. Garasjer og boder skal som separatbygg i målestokk tilpasses eksisterende verneverdig bebyggelse med hensyn til materialvalg, form og farge.

F. Boligen Molovegen 9 innen strøk for blandet formål, forutsettes ved riving gjenoppført som vist i planen innen område B-L 85 dersom bygningen er i en slik stand at den kan gjenoppføres.

G. Ved brann eller andre større bygningsskader skal ny bebyggelsen søkes oppført som kopi av eksisterende bygg. Byggesøknaden må forelegges antikvariske myndigheter før FUP/HP behandler denne.

H. Verdifulle interiører samt forhager og andre uterealer bør i størst mulig grad søkes bevart og skjøttet slik anleggene opprinnelig har fremstått.

§ 22. Nyere bygninger, vern.

A. Tidstypiske, arkitektoniske bygninger fra senere stilperioder og som er vist skravert på planen som bevaringsverdig bebyggelse, skal så langt mulig, bevares i sin opprinnelige form og utseende. Ved rehabilitering/endringer skal de mest mulig søkes tilbakeført til opprinnelig utseende.

B. Utvendige tiltak hvor det må dispenseres fra reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser skal forelegges antikvariske myndigheter til uttalelse før byggesøknaden kan tas under behandling..

C. Mindre og tilpassede tilbygg kan tillates innenfor viste byggegrenser.

§ 23. Fredede bygninger.

A. Fredede bygninger er vist på plankartet med egen skravur. For alle fredede bygninger gjelder "Lov om kulturminner" av 9. juni 1978 nr. 50. Når det gjelder den enkelte fredede bygning vises til de konkrete fredningsbestemmelsene i fredningsvedtaket.

§ 24. Bevaring av anlegg, vern.

Bestemmelsen omhandler opprinnelige strandsonen i Molovegen og Molja, moloen med feste. Moloen skal ved reparasjon og rehabilitering søkes beholdt i opprinnelig størrelse, form og øvrig utseende. Opprinnelige strandlinje skal ikke endres med fysiske inngrep eller tildekkes av varige konstruksjoner.

§ 25. Skiltbestemmelser.

A. Skiltbestemmelsene kommer i tillegg til bestemmelsen i plan- og bygningslovens § 107 om skilt og reklame.

B. Innen planområdet skal skilt og reklameinnretninger godkjennes av FUP/HP før de settes opp. Ved avgjørelse om godkjenning skal gis, skal det tas hensyn til om innretningen vil virke skjemmende eller sjenerende, eller være til fare for omgivelsene.

C. Skilt og reklameinnretninger skal ha moderat størrelse, utforming og farge, og skal harmonere med bygning og miljøet for øvrig. For både ny og gammel bebyggelse i Ålesund sentrum skal skilt og reklame være en integrert del av arkitekturen og underordnet denne. Blinkende eller bevegelige skilt/reklameinnretninger tillates ikke.

D. Skilt og reklame i form av lyskasser skal ikke benyttes om de ikke er inntrukket, og er gjort som en del av fasadearkitekturen. Det foretrekkes skilt av frittstående bokstaver og symboler, eller malte skilt/reklame direkte på vegg.

17.

340

E. Størrelse og lengde på skilt skal harmonere med fasadens oppdeling og størrelse. Uthengsskilt skal ikke ha større bredde enn 90 cm. Innen bevaringsstrøk og på fredede bygninger, skal skiltstørrelsen være maksimum 0,6 m2.

F. Skilt og reklameinnretninger på bygninger skal plasseres på veggflater, og tillates ikke plassert på mønet, takflater eller gesims. Horisontale bånd og gesimser tillates ikke oppsatt med lysreklame. Videre tillates ikke skilt/reklame på stolper eller gjerder.

G. Antall skilt skal være maksimum 2 stk. for hver virksomhet som holder til på eiendommen.
Antall skilt kan økes dersom virksomheten disponerer flere fasader på eiendommen langs fortau eller gate, og der det er naturlig at det settes opp skilt også mot disse. Skiltene skal som hovedregel plasseres ved inngang er.

I. Følgende skilt og reklameinnretninger er ikke tillatt:
- Løsfotoreklame
- Skilt og reklame som ikke er direkte knyttet til virksomheten som drives på eiendommen med unntak for de områder som FUP/HP har godkjent for dette.
- Plakatreklame på bygninger og innhegning.

J. Skilt og reklame i vinduer dekkes av disse bestemmelsene dersom innretningen ikke er en naturlig del av vindusutstillingen.

K. Flagg, vimpler og tilsvarende innretninger skal forhåndsgodkjennes av FUP/HP.

L. Eldre reklamer malt direkte på vegg skal vurderes bevart av FUP/HP.

M. Skiltvedtektene gjelder uavkortet også for bensinstasjoner.

N. For skilt og reklame som bare skal plasseres ut for kortere tid enn 1 måned, og som er knyttet til festivaler, idrettsarrangementer og lignende, kan det meddeles dispensasjon.

O. Plakatoppslag (posteres) tillates på steder godkjent av kommunen.

P. Spesialdesignet skiltsøyle med henvisningsskilt tilpasset gatemøblering og bymiljøet kan oppsettes i sentrum.

§ 26. Gravlund.

A. Området skal parkmessig behandles. Det tillates ikke inngrep eller innretninger som ikke har sammenheng med områdets parkmessige uttrykk. Nåværende steinmur omkring området skal søkes bevart.

§ 27. Transformatorkiosk, radiolinjeterminal.

A. I områdene tillates oppført bygg med anvendelse slik dette er vist på planen.

B. Anleggenes form og uttrykk skal i størst mulig grad tilpasses bebyggelsen på stedet.

§ 28. Fellesareal.

A. Regulert fellesareal skal nyttes til felles avkjørsel for nærmere angitte eiendommer vist på planen.

§ 29. Regulert sjøområde.

A. Bestemmelsene for sjøområder gjelder trafikkområde, havneområde og gjestehavn i sjø.

B. For trafikkområde i sjø gjelder følgende bestemmelser:
- Sjøområdet skal være åpent for all sjøtrafikk, fast eller flytende.
- Permanente eller midlertidige installasjoner kan ikke plasseres her. Havnemyndighetens uttalelse må foreligge før FUP/HP i tilfelle meddeler dispensasjon fra dette.

C. Andre anlegg i sjø skal brukes til liggeplass og gjestehavn for småbåter

D. Havneområde i sjø skal benyttes til liggeplass for øvrige båter.

E. I Brosundets regulerte sjøområde skal det anlegges tverrgående undersjøisk gangtunnel. Denne skal ligge delvis nedgravd i sjøbunnen. For fri ferdsel i havnen skal utvendig tunneltak ikke ligge høyere enn cote minus 3.
Bygninger og konstruksjoner for ned- og oppstigning til fotgjengertunnellen skal ikke være til hinder for den frie ferdsel i Brosundet, og heller ikke fysisk eller visuelt stenge noen av byens gateløp.

§ 30. Støyskjerming.

A. Fasader i nye bebyggelse eller bruksendret bebyggelse innen områdene B/F/K 56, B/F/K/H 52, B/F/K/ST 48, B/FK 47, F/K 42, F/K-L 40, B/K 44 og K/K/ST 40 skal ha støydempende materialer som tilfredsstiller Miljøverndepartementets krav til innendørs støynivå. Områdene som skal støybeskyttes er tilstøtende til hovedvegen og støybelastede sidegater.

B. For eksisterende bebyggelse skal det foretas støydempende tiltak/fasadeisolering med mer før ferdigstillelse av veganlegg. For ny bebyggelse skal det foretas støydempende tiltak før bebyggelsen tas i bruk.

MILJØVERNDEPARTEMENTET

Stadfestet den 17 mars 1999
Etter fullmakt

Kåre Ivar Melhuish

8

VERDISYN: "HVORFOR VERNE"?

Hvorfor er det viktig å verne om et bymiljø som Ålesund? Det hele bunner i et verdisyn: Et kulturminne eller en gruppe av kulturminner representerer en eller flere verdier for et menneske. Disse verdiene oppstår/registreres både på opplevelsesplan og som håndfaste, praktiske og materielle kvaliteter. De kan være knyttet til det historiske, eller til opplevelsen av nuet. Det kan derfor være nyttig å sette et skille mellom erindringsverdi og samtidsverdi.

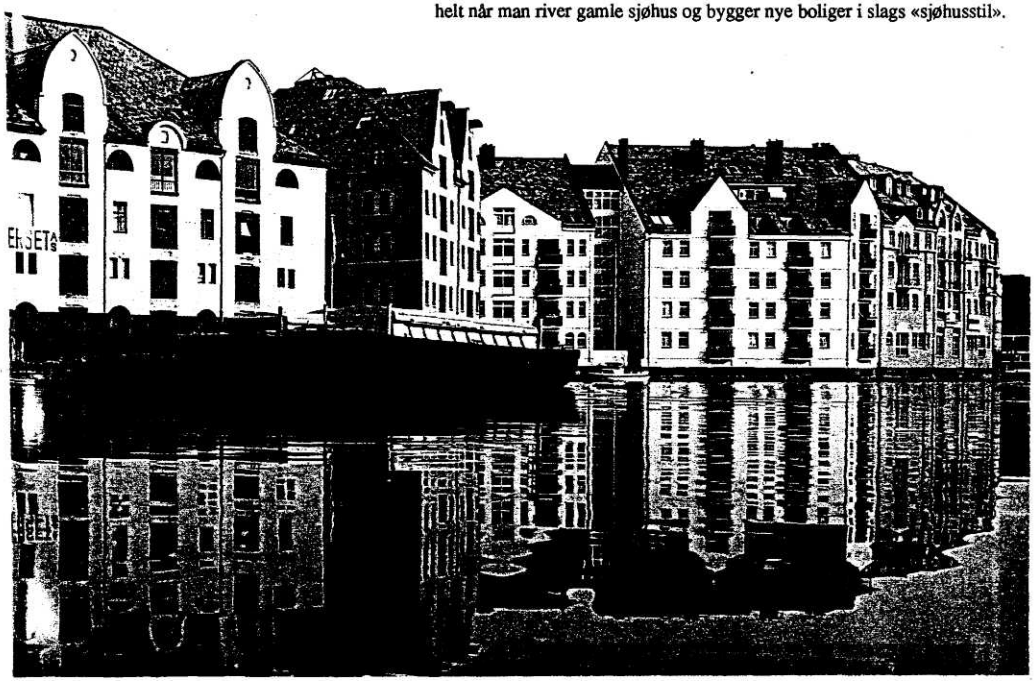
ERINDRINGSVERDI

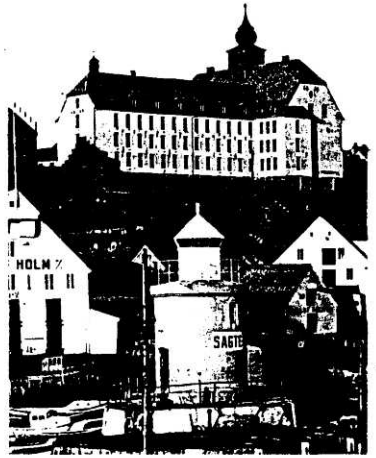
Alderdomsverdi

Et hus, en bygningsdel er viktig å ta vare på rett og slett fordi den er gammel. Gjennom slitasjemerker og spor etter «tidens tann» kan en se flere generasjoners bruk. Dette gir fysisk nærkontakt med historien. Derfor er gjenbruk av eksisterende bygningsdeler så viktig. En ny inngangsdør i gammel stil, men uten spor av bruk og slitasje, kan aldri gi den samme opplevelsen som den originale, gamle døra.

Historisk verdi

En gammel bygning kan ha en historiefortellende verdi ved at den forteller om den menige mann eller om mer berømte personers livsvilkår og levemåte. I Ålesund kan dette dreie seg om leiegårder for «vanlige» folk og om villaer for «kjente» folk. Rønneberg-villaen (dessverre revet) er et godt eksempel på det siste. De gamle sjøhusene ved Naftadjupet forteller om fiske og fiskeforedling som næringsgrunnlag for byutviklingen langs sundet. Den historiefortellende kraft svekkes når man bygger om sjøhusene til boliger og hotell, og forsvinner helt når man river gamle sjøhus og bygger nye boliger i slags «sjøhusstil».





SAMTIDSVERDI

Arkitekturhistorisk verdi

Ålesund sentrum har sin store arkitekturhistoriske verdi knyttet til det faktum at gjenoppbyggingen etter bybrannen i 1904 gav oss en uvanlig stor andel bygninger fra samme periode/stilart. Andre byer kan ha både vakrere og kanskje flere jugendbygninger, men Ålesund har hele gateløp, enhetlige rekker av jugendfasader. Disse husrekkene er interessante både fordi de er tegnet av kjente arkitekter og bygget av dyktige håndverkere. Ekthet er et viktig stikkord i en slik sammenheng. En «jugendparafrase» fra 1989 kan nok gi et inntrykk av hvordan jugendstilen så ut, men sier lite om hvilke materialer og teknikker som var viktige for datidens formspråk.

Jugendstilen er heller ikke bare en fasadestil. Jugendfasaden dekker ofte et interiør med autentiske detaljer og kvaliteter, der det er klar sammenheng mellom eksteriør og interiør. Fasadevern kombinert med fjerning av innvendige elementer og detaljer må derfor betegnes som et alvorlig overgrep mot en jugendbygning.

Symbolverdi

Enkelte bygninger representerer mer enn arkitekturhistorisk dokumentasjon. De kan også være symboler for samfunnets utvikling eller institusjoner. «Aspøyskolen» har en silhuett som symboliserer selve skolen og skolens autoritet og dermed bringer tankene tilbake til egen skolegang.

Emosjonell verdi

For folk flest er kanskje denne verdien både viktigst og mest forståelig. Den husveggen, det hjørnet, den gatelykta (i seg selv en ubetydelig detalj), som var en så viktig del av et minne fra barndom eller oppvekst, det vil vi gjerne se igjen. Hvis det viser seg at oppvekstmiljøet blir fullstendig forandret, vil mange oppleve det som et følbart tap.

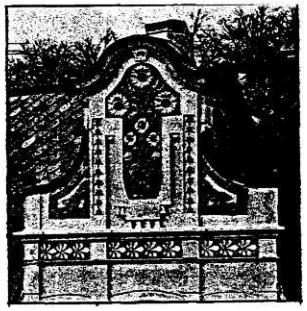
En del av argumentene for vern er mer håndfaste og konkret knyttet til dagen i dag.

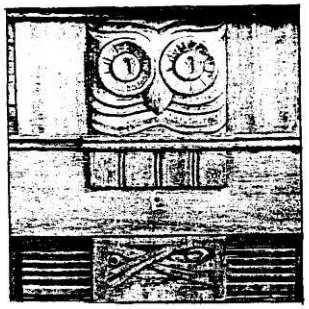
Bruksverdi

Bruksverdien til eldre hus knytter seg til den praktiske nytten en kan oppnå ved at huset er eller gjøres brukbart. Det er viktig at en tar hensyn både til husets gitte form og til bygningens antikvariske verdier når nye bruksområder skal velges. Hardhendte ombygginger som ødelegger historiefortellende trekk og detaljer må unngås.

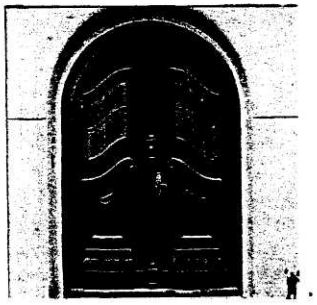
Økonomisk verdi

Eldre bygninger inneholder ofte materialer og bygningsdeler av høy kvalitet. Dette representerer en økonomisk ressurs som er lite påaktet. Kostbare utskiftinger av eldre bygningsdeler som både er brukbare og holdbare er dårlig økonomi og fører dessuten til utarming av de antikvariske kvaliteter.









Estetisk verdi

Det mest iøynefallende ved jugendarkitekturens fasader er de elegante kurver og ornamentikken. Dessverre forstyrres harmonien ofte av huseierens manglende «blikk» for disse verdifulle detaljene. Fjerning av detaljer, utviskende eller uheldig fargevalg og upassende reklameskilt får alt for ofte lov til å ødelegge fasadenes særpreg.

Selv om enkelte bygninger i seg selv er ganske unnselige og anonyme, kan de ha svært stor verdi som deler av større bygningsmiljøer, f.eks. en husrekke. Dette finner en ofte ut først når det er for sent, og huset er revet. Derfor er det uhyre viktig at en vurderer, ikke bare det enkelte hus, men hele bygningsmiljøet i situasjoner hvor en kan bestemme over framtida.

Ålesundsarkitekturens karakter og egenart ligger i aller høyeste grad i elementer som overflatebehandling, detaljering og håndverkskvalitet. Den er derfor sært sårbar for bygningsmessige endringer som f.eks. vindusutskiftinger, fasadeoppussinger o.l. Det er svært viktig at de som går i gang med slike arbeider har forståelse for byggestilens egenart.



Konklusjon

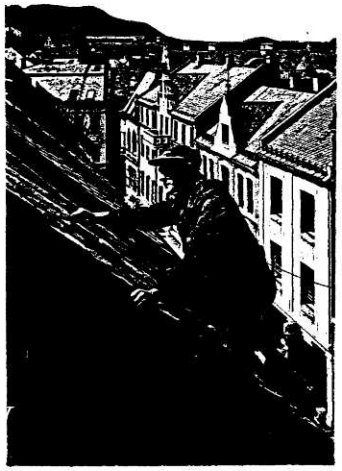
Ålesundsarkitekturen representerer noe unikt og kvalitativt verdifullt. Byens gamle bebyggelse bidrar til å gi forankring i fortiden, og er av grunnleggende betydning både for lokal identitet og for nasjonal dokumentasjon av en interessant arkitekturhistorisk epoke.

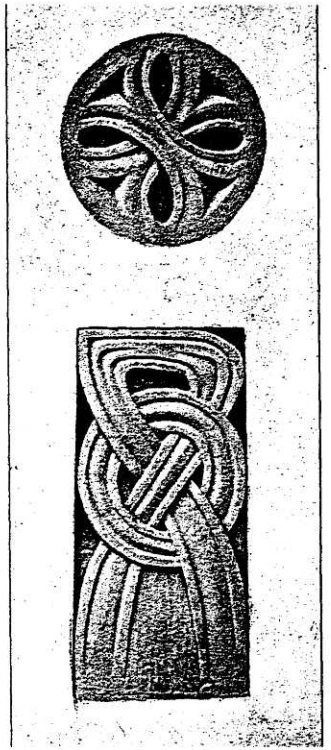
Vernearbeidet mister imidlertid mye av meningen hvis det en skal ta vare på ikke er det opprinnelige og ekte. Bygningene og bygningsmiljøene må være mest mulig autentiske, historiske objekter. Da kan de fortelle oss noe viktig om byggeskikk, samfunnsforhold og om de estetiske idealer som var rådende da de ble bygget. Da representerer de både det gledelig gjensyn og de verdifulle kilder til ny kunnskap og vakre opplevelser.

ANTIKVARISKE RETNINGSLINJER

Formålet med påfølgende anbefalinger for vern, pleie og istandsetting av bygninger i Murbyen fra 1907 er å gi huseiere, planleggere og håndverkere felles retningslinjer for pleie av det unike bygningsmiljøet i sentrum, som ivaretar særpreget i Ålesundsarkitekturen. Retningslinjene gjelder for hele den opprinnelige murbebyggelsen innenfor planområdet.

Målsettingen er å bevare både helheten, de verdifulle «originaldelene» og håndverksteknikkene.







Følgende begreper brukes mange ganger om hverandre og det er nødvendig med en klargjøring.

Restaurering:
Hel eller delvis tilbakeføring til tidligere tilstand.

Rehabilitering:
Istandsetting av en bygning for nåtidig formål og/eller for å rette opp forsømt vedlikehold, hvor målet også må være å bevare mest mulig av bygningens antikvariske verdi og arkitektoniske kvaliteter; dvs. gjenvinning av tapt anseelse.

Det vil for det meste være rehabilitering som blir valgt når en skal sette i stand bestående bygninger. Restaurering innebærer mange usikkerhets-momenter og upraktiske valg, og vil sjelden være det tiltaket en velger overfor en bygning som er i bruk i dag. Restaurering vil gjerne føre til at bygningen får en museal bruk etterpå.





TAK

Takform/type

I Sentrum er saltak med symmetrisk møne den vanligste takformen. Takvinkelen varierer fra 34 grader - 45 grader. I takformen forekommer det arkoppbygg med saltak, og kobbhus med varierende utforming. De fleste hjørnebygningene er utstyrt med tårn i variert utforming.

Antikvariske retningslinjer

1. Ved ombygging, påbygging, rehabilitering, vedlikehold bør eksisterende **takform** beholdes.

2. **Vinduer** i takflater på loft kan tillates under forutsetning av at vinduene ikke forringer husets karakter i seg selv eller som del av et helhetlig gatebilde.

3. **Arker og kobbhus** bør ha en form og størrelse av den type som finnes ellers i strøket.

4. **Tårn** bør beholdes/restaureres i sin opprinnelige form.

5. **Piper** bør så langt som mulig bevares, da de er karakteristiske element i bebyggelsen. De bør opprettholdes brukt som skorsteiner eller luftepiper, da ubrukte piper forvitrer.

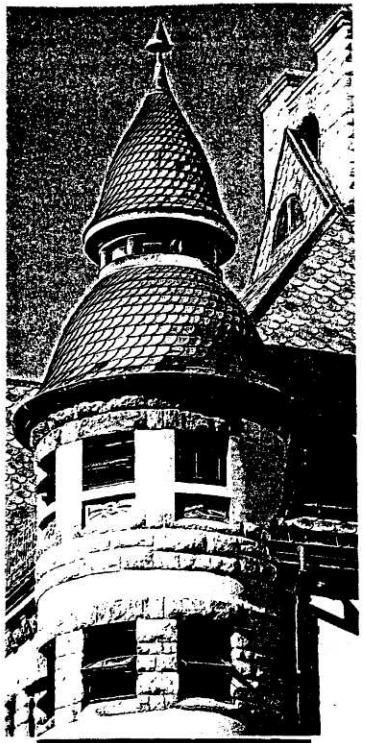
6. **Takterrasser** er et fremmedelement i den gamle bebyggelsen som om mulig bør unngås.

   Takterrasser bør utformes og dimensjoneres på en slik måte at de bryter minst mulig med husets særpreg.

   Plassering av takterrasser må vurderes i hvert enkelt tilfelle, men generelt vil man være restriktive til takterrasser mot gate.

   De bør ligge tilbaketrukket fra gesims slik at nedskjæringen i forkant danner en brystning på minimum 90 cm. Gesimsen må ikke brytes. Tettingsdetaljer må utføres omhyggelig, og avløp for vann bør utføres som innvendig nedløp.







TAKTEKKING

Taktekkingstyper

På de gamle bygningene i Ålesund sentrum finner man følgende typer taktekking:

- Lappskifer
- Fasettskifer
- Platekledning.

Det som er karakteristisk er at det tradisjonelle taktekkingsmaterialet skiferstein forekommer på rundt 90% av bygningene. Bare i underkant av 10% av bygningene har fått et moderne tekkingsmateriale som betongtakstein og takplater.

Dette gjør at taktekkingen er den bygningsdelen som er best bevart på husene, og man bør derfor være spesielt restriktiv ovenfor skifting av taktekking.

Arker, kobbhus og tårn ble også tekket med skifer eller beslått med metallplater.

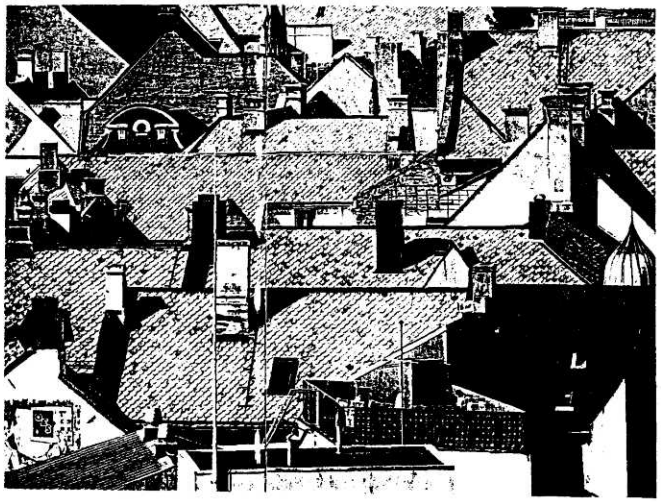
Antikvariske retningslinjer

1. Ved utbedring av taktekkingen bør en foreta nødvendige reparasjoner av undertaket, og legge på igjen den samme steinen. Dårlig eller manglende stein bør skiftes ut med ny av samme type og format som den eksisterende.

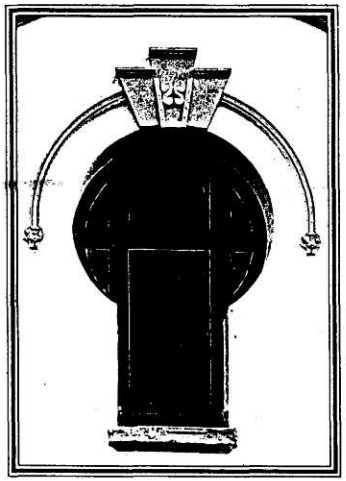
2. Utskifting av skifersteinen med moderne kopi i annet materiale eller metall blir ikke akseptert.

3. Dersom et tak har moderne type tekking, bør man skifte dette ut med skiferstein.

4. Arker, kobbhus og tårn bør tekkes med det materialet som ble benyttet opprinnelig (som skifer eller beslag av kopper/sink eller stål).







VINDUER

I Sentrum finnes følgende typer:

- Krysspostvinduer
- T-postvinduer
- Krysspostvinduer og T-postvinduer med småruter i øvre felt og buet sprosseverk.
- Div. moderne vinduer med tverrpost, uinndelte vinduer og tofagsvinduer.

Det er igjen en god del av de opprinnelige vindustypene i bygningene fra 1906-07. Det er således mulig å spesiallage moderne vinduer tilpasset den tradisjonelle type som har vært i bygningene tidligere.

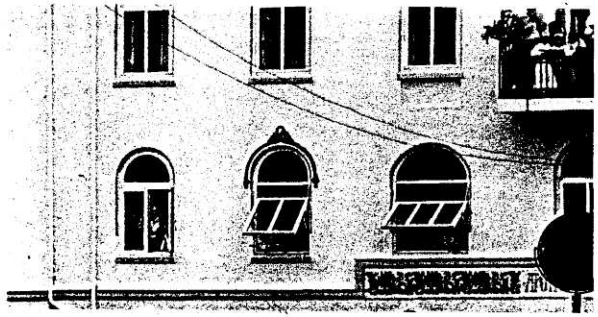
Plan- og bygningsloven krever at fasadeendringer, herunder forandring av vinduenes utseende, skal meldes til bygningsmyndighetene, og at arbeidet med innsetting av nye vinduer først kan igangsettes etter at tillatelse er gitt.

Som søknadspliktig endring av fasade regnes forandring av: Vindusåpning, inndeling av glassflater, utforming av selve vinduet og materialbruk.

Byggemelding kreves ikke hvis man setter inn nye vinduer nøyaktig lik de opprinnelige. Dette innebærer bl.a. at postene skal stå fast i karmen og sprossene skal være gjennomgående skiller mellom glass i rammen.

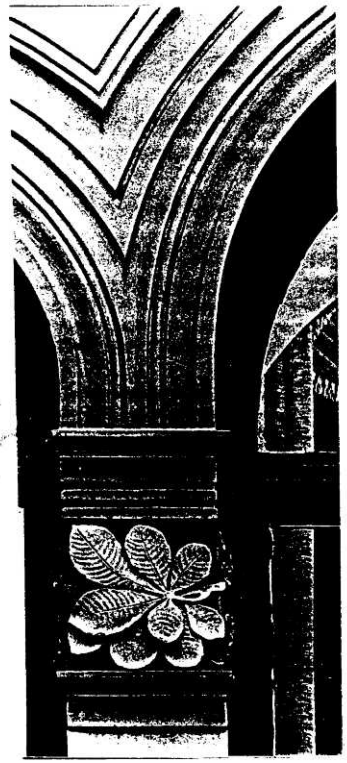
Falske utenpå - mellom - og/eller innenforliggende poster og sprosser skal **ikke kunne godkjennes innenfor planområdet.**

Eldre vinduer lar seg som oftest bevare og utbedre. Eventuelle skader kan ofte repareres. Med enkle tiltak, f.eks. montering av tetningslister, kan de oppnå like gode tekniske egenskaper som dagens standard-vinduer.



Hvis vinduene må skiftes ut fordi de er i dårlig forfatning, bør de nye vinduene ha samme utseende som de opprinnelige. Svingvinduer, glidehengslede vinduer og dreie-vippe-vinduer, hvor vindusflaten er delt inn med tykke, gjennomgående sprosser som skal etterligne postene i de nevnte vindustyper, er sjelden dimensjonert riktig til - i lukket stilling - å se ut som ekte, fast monterte poster. Uheldigst er imidlertid at vinduene, p.g.a. sine hengslingssystemer, i åpen eller lufte-stilling oppleves som en klar endring av fasaden i forhold til de opprinnelige eldre vinduer. Midtposter, krysposter og T-poster, som er faste anordninger i karmen, vil enten sveve i løse lufta eller tippe inn i overkant. Se bilde over.





Tradisjonelle, sidehengslede, koblede vinduer kan konkurrere med vinduer med moderne hengslingssystemer både når det gjelder pris og varmeisolering. På grunn av den større glassavstanden, er koblede vinduer også bedre når det gjelder isolasjon mot støy. Koblede vinduer kan også utføres med isolerglass i den innerste rammen, hvilket ytterligere bedrer varme- og støyisoleringsevnen.

Hovedpoenget med koblede vinduer i sammenheng med bygnings-vern, er ikke bare at postene får beholde sin ekte og opprinnelige funksjon, men også at ytterrammen lett kan utføres med korrekt sprosseinndeling.

Antikvariske retningslinjer

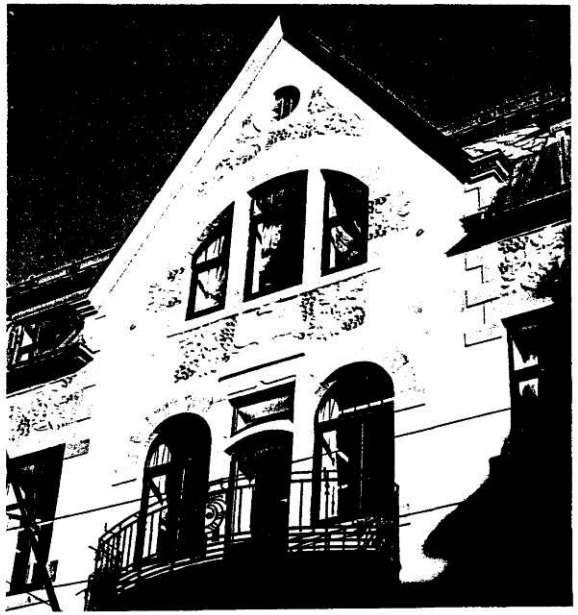
1. Man bør beholde, pusse opp og bruke om igjen eksisterende vinduer av tradisjonell type. Dette er spesielt viktig for vinduer med buet sprosseverk. Økt varmeisolasjon kan oppnås ved å montere innvendige koblingsrammer.

2. Dårlige, moderniserte vinduer bør skiftes ut med nye, sidehengslete, koblede vinduer med nøyaktig samme utvendig karmmål og ruteinndeling samt midtpost-, tverrpost- og sprossedimensjon som de eksisterende vinduer. Isolerglassvindu med utenpåhengslet sprosseverk er ikke akseptabelt.

3. Der det er vanskelig å utforme hele vinduet som koblavindu, kan de uinndelte feltene utformes som isolerglassvindu, og de sprossedelte vinduene utformes som koblavindu.

4. Nye vinduer skal deles i fag med separate trerammer der proporsjonene og nisjedybden tilsvarer de opprinnelige vinduene.

5. Vinduskonstruksjoner i aluminium eller PVC tillates ikke benyttet i bygninger fra gjenreisningsperioden.



DØRER

Dørtyper

Her innbefattes butikk-inngangsdører, balkongdører og dører til portrom. Disse dørene utgjør ofte dekorative midtpunkt i fasaden. Det er derfor vesentlig at de beholder evt. får tilbake sin opp-rinnelige utforming.

Flere av bygningene innenfor planområdet har sokkeletasjer med dører (og vinduer) som bryter med stilen på resten av huset. Det er viktig at de bestående eldre dørtyper er prototyper for tilbakeføring til stilriktige, opprinnelige dør- og vindustyper i sokkeletasjene.

Antikvariske retningslinjer

1. Rikt detaljerte inngangsdører og porter bør rehabiliteres eller omsorgsfullt kopieres da de er vesentlige elementer i fasade-uttrykket.

2. Dersom man ønsker bedre varmeisolering av balkongdører, kan dette skje ved å montere et innvendig varedørblad.

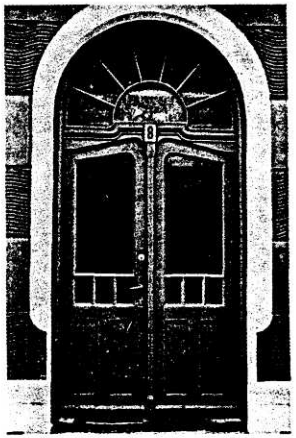
3. Dersom det blir aktuelt å gjøre noe med moderniserte inngangsdører, bør disse skiftes ut med nye av de tradisjonelle typer med proporsjoner og nisjedybde tilsvarende de opprinnelige dørene.

4. I trapperom i bygningene bør opprinnelige inngangsdører bevares, da de er vesentlige elementer i trapperomsdekoren på lik linje med rekkverk, glassmalerier og malt jugenddekor.

5. Dørkonstruksjoner i aluminium eller PVC tillates ikke benyttet i bygninger fra gjenreisningsperioden.



Hellegt. 2



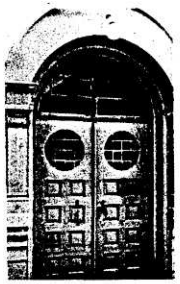
Parkgt. 8



O. A. Devoldsgt. 7



Storgt. 9



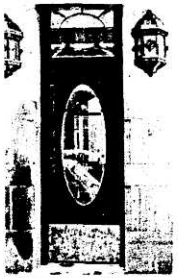
Bedehuset



Keiser Wilhelmsgt. 5



Apotekergt. 5



Kongensgt. 24



Apotekergt. 6

FASADEDEKOR

Puss/vindusomramming/gesimser

Særtrekk:

Bygningene i Ålesund Sentrum danner sammenhengende bygningsrekker langs gatene. De er murt i tegl, som regel med 2 innvendige gulvspenn av tre mot tegl midtbæring. Bygningsbredden og spennlengdene på gulvene varierer. Innvendige takhøyder ligger mellom 270-300 cm. Bygningene har vanligvis 3 eller 4 etasjer.

Vinduene er som oftest plassert en 1/2 stein inn i murlivet.

Fasadeornamentikken er oftest konsentrert om vindusomramminger, inngangsparti, gavler, gesimser, o.l. På de gamle bygningene er den de senere år understreket gjennom flerfarvebruk ved utvendig maling av fasadene.

Vedlikehold bør skje med samme slags materialer som de opprinnelige. Dette bl.a. for ikke å bringe ubalanse i fukt- og elastisitetsforhold, og for å få ensartet underlag for overflate-behandling. Bygningene var som regel murt og pusset med kalk-mørtel. I de senere årene er mange av disse gårdene blitt «lappet» med forskjellige mørtler med sement og mursement med og uten plasttilsetninger.

Overflatebehandlingen har også variert fra sement til plast- og oljemalinger. Vi kan ofte se skader der man på disse eldre murbygningene har benyttet tette plastmalinger.
Det er som regel ikke til å unngå at det oppstår sprekker i pussen. Regnvann trenger inn i sprekkene bak malingsfilmen, og denne flasser av. Malingen kan også være så tett at fuktighet og damptrykk innenfra fører til avflassing.

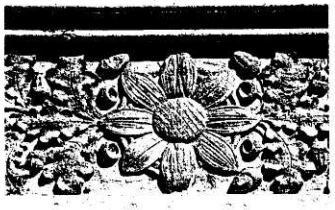
Antikvariske retningslinjer

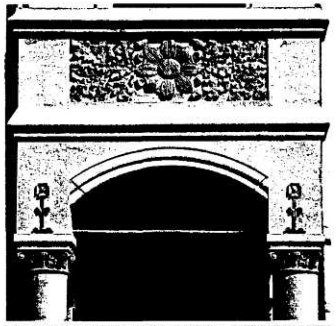
1. Moderniserte detaljer samt ornamenter bør så langt som mulig tilbakeføres til opprinnelige tradisjonelle utseende.

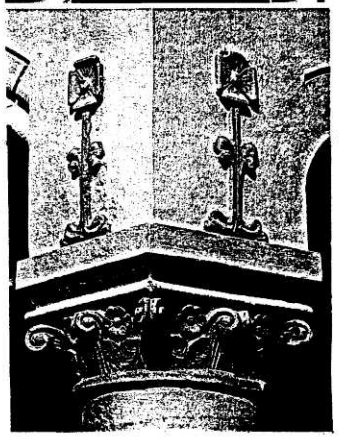
2. Ved fasadeoppussing bør en benytte kalkmørtel og kalkfarve som er helt «åpne» materialer. Underlaget må være rent for løse partikler, og det må være passelig fuktet og absorberende før påføringen.

3. Bygningene bør pusses og males med maling av tradisjonell type. Ålesund kommune bør utarbeide en fargeplan for bebyggelsen innenfor planområdet.

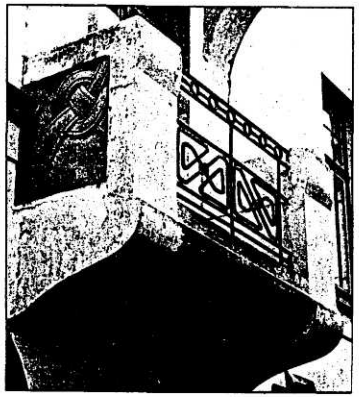


















BYGNINGSDETALJER

Det som blant annet kjennetegner godt bevaringsarbeide er et omhyggelig arbeid med detaljene og riktig materialvalg. Her må de eldre bygningers arkitektur og byggemåte respekteres. Avsnittet omhandler detaljer ved takrenner og nedløp, beslag, spir og ornamenter.
Til sammen setter disse detaljene sitt umiskjennelige preg på byggestilen i Ålesund.
Ornamenter finnes både i mur og tre. I tre ikke minst på dører og vindus-innramminger og listverk.

Det er ofte detaljene som gjør at vi vil betegne en bygning fra gjenoppbygningsperioden i Ålesund for jugend. Balkongrekkverk i smijern gir også sitt bidrag til å skape jugendatmosfæren . I enkelte hus var både trappegelender, dørklinker, balkongrekkverk og glassmaleri tegnet av husets arkitekt, slik at det ble sammenheng og forbindelse med de forskjellige elementene. I andre hus nøyde man seg med serieprodusert dekorativt utstyr.

Antikvariske retningslinjer

1. Ved ombygging, påbygging, rehabilitering og vedlikehold, hvor det forekommer utbedring av takrenner, nedløpsrør og beslag, er det viktig at man beholder den typeløsning som er tradisjonell for bebyggelsen. Det bør benyttes materiale som varmforsinket stål, kobber eller sink.

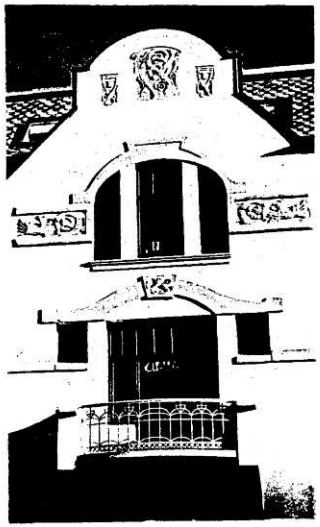
2. Alle spir på bygningene bør restaureres/tilbakeføres til sin opprinnelige form og med samme materiale som det opprinnelige (smijern, galvanisert stål).

3. Smijernsarbeider på fasaden som balkongrekkverk og lampeholdere bør restaureres/tilbakeføres til sin opprinnelige form.

4. Skadde partier bør skiftes ut med nytt som kopi av opprinnelig løsning.

5. Moderniserte detaljer samt ornamenter bør så langt som mulig tilbakeføres til opprinnelig tradisjonelt utseende.

6. I portrom og trapperom i bygningene bør jugend-dekor på vegger, glassmalerier og rekkverksdetaljer restaureres/tilbakeføres til sin opprinnelige form.





FUNKSJONSANALYSE

Formål

Ved utforming av nybygg etter brann, eller på ledig tomteareal, er holdningen til den arkitektoniske helheten i miljøet viktig ved utforming av såvel hovedtrekk som detaljer i ny bebyggelse.

Stilkopiering har vært en nærliggende løsning når det bygges nytt i særlig sårbare miljøer. Nybygg bør utformes i overensstemmelse med vår egen tid, og tilpasses den gamle bebyggelsen i målestokk, materialvalg og karakter.

Hensikten med påfølgende formingskriterier er å gi retningslinjer som sikrer at nye bygningers volum og sammenkobling med eksisterende bebyggelse og det offentlige gaterom blir i samsvar med lokal byggeskikk og formspråk.

Det sentrale byområdets spesielle karakter setter ekstraordinære kvalitetskrav til utvikling av området. Kvalitetssikring bør søkes ved at problemstillingen vedrørende byforming introduseres tidligst mulig i prosjekteringsprosessen, sammen med krav om fyldig presentasjon av prosjektene.

Prosjektoppgaver i området bør dokumenteres gjennom følgende analyser:

A - FUNKSJONSANALYSE
B - BYBILDEANALYSE
C - NABOSKAPSANALYSE
D - BYGNINGS-/DETALJ ANALYSE.



Funksjonsanalysen skal avklare hvilke virksomheter en byggherre ønsker bebyggelsen skal inneholde, og avklare hvilke av disse som kan godtas i ny bebyggelse i området.

Funksjonsanalysen må også avklare hvorledes prosjekter integreres trafikkmessig med transportsystem for biler, vareleveranse, kollektivtransport og fotgjengere i byen.

BYBILDEANALYSE



Bybildeanalysen skal dokumentere ny bebyggelses innvirkning på det offentlige rom:

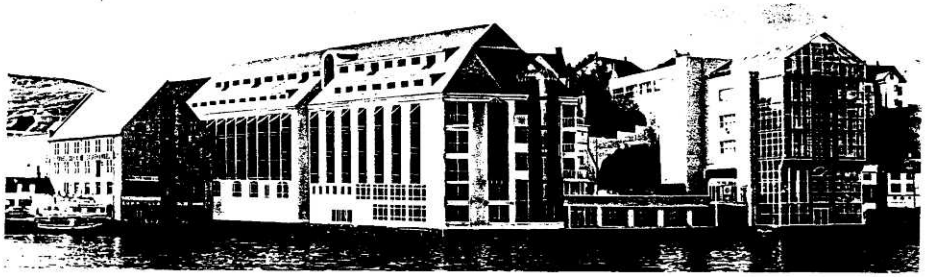
Bysilhuett: Bebyggelsens plassering i forhold til monumental-bygg/ landemerker utkikkspunkter i bylandskapet. Innvirkning på landemerkets/ monumentalbyggets posisjon og egenart i byen.

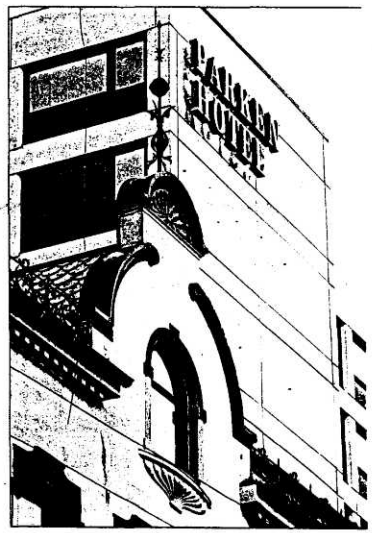
Punktmarkering, Fonds: Visuelle merkepunkt, avslutning av synsakser som viktige elementer i bybildet:
Analysere om slik plassering skal markeres med spesielle bygningsmessige utforminger: Der ny bebyggelse står som avslutning på gateløp, kvartaler eller fremstår som fondmotiv, bør utforming vise dette (utforming av hjørne, inngangsparti, fasade).

Byggelinjer/byggebegrensning: Stadfesting av kritiske fasadelinjer med byggelinjer.

NABOSKAPSANALYSE

Naboskapsanalysen skal avklare volumet og hovedformen på bebyggelsen. Avklaring av maksimum- og minimumsramme for bygningsbredde, lengde, gesimshøyde, takvinkel, høyde til møne, takform og volumoppdeling.





Utnyttelsesgrad: Avklares i forhold til reguleringsbestemmelser.

Bebyggelsens form: Bebyggelsens form må styres slik at verne- og byformingsplanens intensjoner om form og tilpassing oppfylles.

Eiendomsmønster er et eksempel på viktige overordnete formbetingelser i eldre bebyggelser og kulturlandskap. Det dikterer en overordnet formstruktur. Bygging på tvers av, i uoverensstemmelse med de gamle eiendomsmønstre, gir vanligvis hus som på alle måter blir for store for miljøet. Eller vi får store hus som forsøker å være mange små hus, som bare tilsynelatende har en overordnet likhet med de gamle.

Bebyggelsens rytme: Styring av max./min. lengde på fasade, grad av likhet og ulikhet i gesimshøyde og takvinkel med nabobygg.

Komposisjonen av lange fasader er krevende. De bør inneholde rytmer og kontrapunkter som kompenserer for den store lengden.

En kritisk grense overskrides når fasadelengdene blir lenger enn gatene er brede. Så lenge fasadene er tilnærmet kvadratisk i format, vil de i det perspektiviske synsinntrykk virke vertikale og dermed gi en samlet virkning av mangfold i gateløpet. Dette er et forhold som det er særlig viktig å ha for øye ved sammenslåing av eiendommer.

BYGNINGSANALYSE

Bygningsanalysen går ut på å lage en hovedramme for detaljutforming av bebyggelsen på bakgrunn av registreringen av vesentlige formelementer i nabobygninger (evt. fjernede bygninger) slik som vinduers format og inndeling, horisontalitet og vertikalitet i fasadeoppbyggingen og områdetypisk fasadedekor.

Fasade

På bakgrunn av naboskapsanalysen fastlegges i denne del:

Hovedform og hovedoppbygging av fasaden: Tyngdepunkt, vertikalitet og horisontalitet, rytmeoppdeling, vinduers og dørers utforming og plassering i vegglivet/materialbruk /grad av ornamentering.

Ved nybygging mot viktige offentlige rom, bør det legges særlig vekt på estetisk utforming av bygningens form, fasade og materialvalg slik at byrommet blir understreket og forsterket.

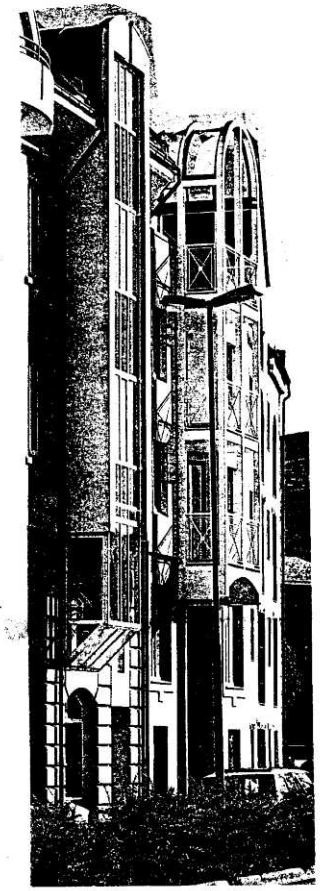
Tak

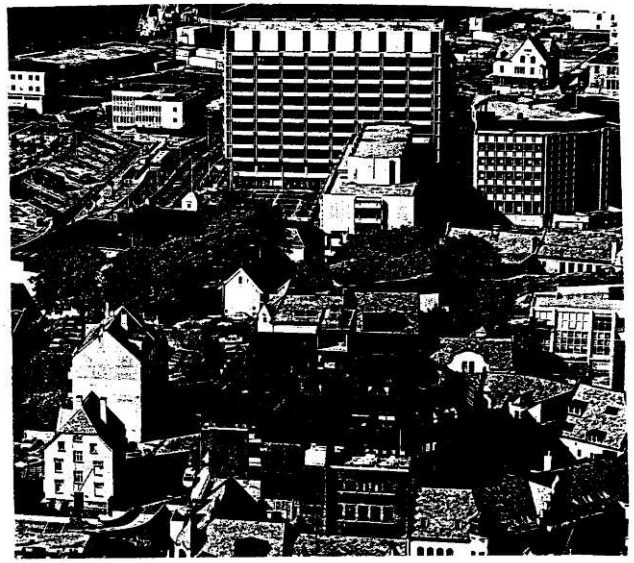
På bakgrunn av naboskapsanalysen fastlegges i denne del:

Takets hovedform og hovedoppbygging, vinduer, evt. terrasser, arker og karnapper i takflate, samt materialbruk.

Skifer er det dominerende, tradisjonelle materialet på skrå takflater og gir takene arkitektonisk tyngde. Nye bygninger bør derfor tekkes med skifer.

Det bør tilstrebes at takene bør ha en enkel form, og at heis- og ventilasjonsoppbygg unngås.





RETNINGSLINJER FOR PLAN- OG BYGGESAKSBEHANDLING FOR NYBYGG OG REHABILITERING

Oppriss

Forslag til nybygg, og til endring av bygningers fasader og eksteriør bør illustreres med sammenhengende oppriss av bygningen og tilstøtende bebyggelse, for såvel eksisterende situasjon som for det nye forslaget. For hjørnebygninger bør det vises oppriss av begge kvartalsider og nærmeste nabokvartal.

Perspektiv

Det bør ved søknad legges frem perspektiv eller fotomontasje som illustrerer forslaget sett fra viktige standpunkt i gatene og bylandskapet før og etter endring.

Modell

Hovedutvalget for bygnings- og reguleringssaker kan forlange modeller som illustrerer byggesakens følger for miljøet.

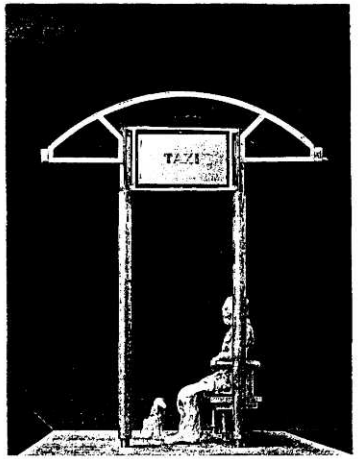
Alternativer

I særlig viktige byggesaker - herunder alle saker knyttet til bebyggelse som ligger i område for kulturhistorisk verdifull bebyggelse, kan hovedutvalget for bygnings- og reguleringssaker kreve at det utarbeides flere alternativer før saken viderebehandles.

Uttalelsesinstanser

Endringsforslag for bebyggelsen i området for kulturhistorisk verdifull bebyggelse, samt bygninger, gate- og trafikk-områder som grenser til disse, bør forelegges antikvariske myndigheter før saken behandles i hovedutvalget for bygnings- og reguleringssaker.

BYENS MØBLERING



Byens detaljer utformes i utallige varianter. Noen er private og noen er offentlige. Det mangler samordning. Offentlige etater og private setter opp sine skilt og installasjoner hver for seg, uten å skjele til felles harmoniske løsninger.

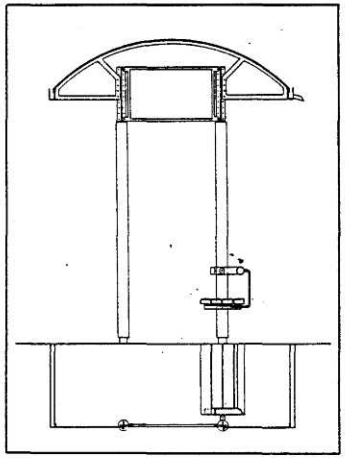
Gateinventar som byformingselement

Gateinventar og møbler lider den skjebne at etter hvert som man venner seg til dem blir de «usynlige». Når de så forsvinner, oppdager de forbipasserende at de egentlig har skapt en atmosfære som de kommer til å savne.

Gateinventaret det her refereres til defineres som de elementene som er nødvendige for byens drift og sikkerhet, eller elementer som foruten å dekke praktiske funksjoner, supplerer og beriker byens og byrommenes form og arkitektur.

Gateinventar og møbler lider den skjebne at etter hvert som man venner seg til dem blir de «usynlige». Når de så forsvinner, oppdager de forbipasserende at de egentlig har skapt en atmosfære som de kommer til å savne.

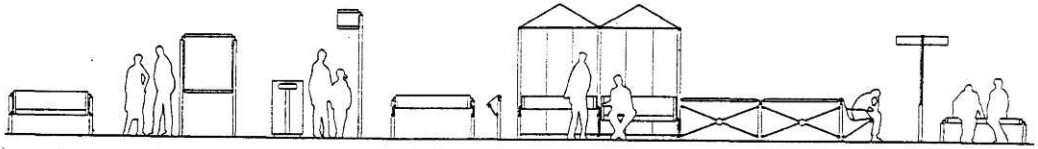
Gateinventaret det her refereres til defineres som de elementene som er nødvendige for byens drift og sikkerhet, eller elementer som foruten å dekke praktiske funksjoner, suplerer og beriker byens og byrommenes form og arkitektur.



Slike elementer kan være:

- kioskbygg som telefonkiosker, salgskiosker, trafokiosker og paviljonger
- venteskur for busser
- brannhydranter/-meldere
- trafikkavvisere (pullerter)
- plakatsøyler/-montere
- søppelkurver
- plantekasser/-arrangementer
- vannfontener/-bassenger/-skulpturer
- rekkverk/murer
- sittebenker
- baldakiner/markiser.





Foruten å dekke rent praktiske funksjoner bør gatemøbler og gateutstyr brukes bevisst som planverktøy i byforming som romformende, romavgrensende og dekorative elementer. Disse elementene er holdningsskapende i forholdet mellom menneskene og byens arkitektur.

Målsetting:

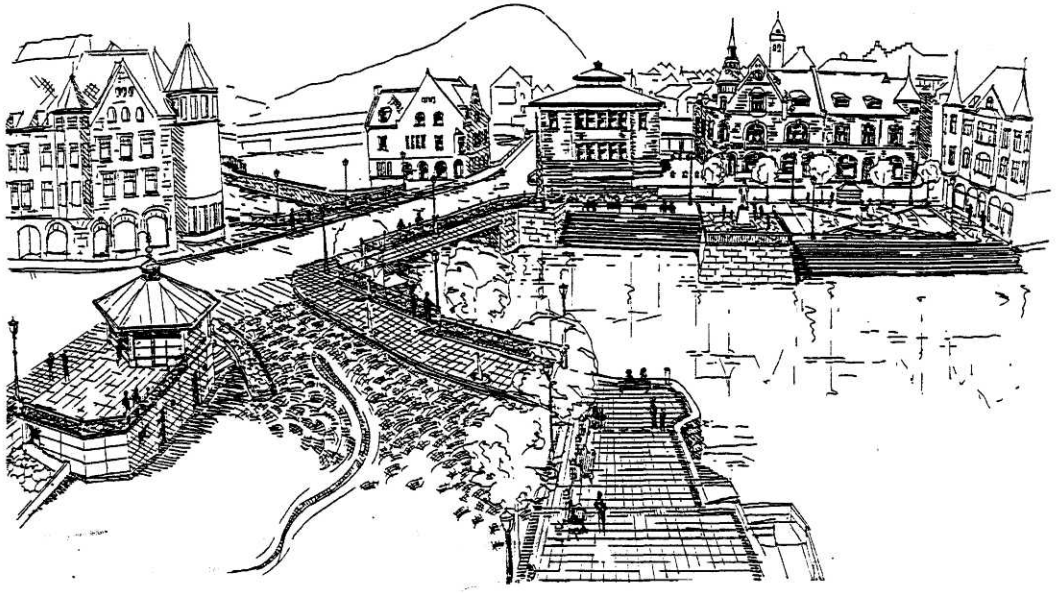
Utforming og plassering av gateinventar skal så langt det er mulig underlegges like strenge formingskriterier som for bygninger.

Riktig valg av form, stil og plassering av gatemøbler og -utstyr er av vesentlig betydning for byens visuelle og sosiale kvaliteter, og bidrar til å gi gater og byrom identitet og karakter.

All møblering av gate/byrom må tåle

- vekslende værforhold vinter og sommer
- forsøk på hærverk og misbruk
- slitasje.

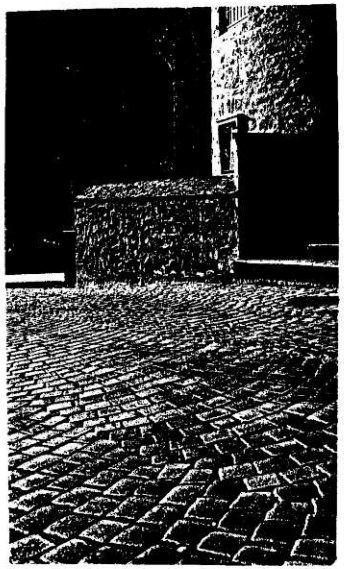
Gateinventar bør være arkitektonisk tilpassede elementer i gaterommet, og må planlegges i forhold til de fasader og åpninger som ligger rundt, men også gis sitt eget særpreg og identitet. God design og kvalitet forebygger direkte hærverk og lysten til å ødelegge. Det er en forutsetning for å skape varige produkter.



Gatemøblering, gjerder og murer, beplantning, utendørs belysning, skilt og reklame, skal gis en utforming og materialbruk som harmonerer med områdets karakter.

Det kreves en detaljert utomhusplan ved prosjektering av slike elementer i byrommet.

BYENS GULV



Over et parti brostein fra Løvenvoldgata lagt i Wienermønster. (Foto P. O. Dybvik)

Belegningsstein som byformingselement

De fleste opplever brosteinsbelegning som miljø- og identitetsskapende elementer i et bymiljø.

I byer med brosteinsbelegning ser vi en utvikling mot at det gjøres prinsippvedtak om bevaring av disse. Hensynet til de kulturverdier brosteinsgatene representerer, oppveier de økonomiske og tekniske ulempene.

Brosteinsgatene i Ålesund er viktige elementer i en helhetlig arkitektonisk og miljømessig komposisjon.
De vakre mønstrene har formet et rikt og harmonisk samspill med bygningsarkitekturen, og blitt en vesentlig del av den opplevelsesverden det er å bevege seg i Ålesund. Brosteinsbelegget har lydmessige egenskaper. Asfaltbelegg gir en tammere akustikk i bygatene enn brostein. Nedasfaltering av brosteinsgater påvirker således vår opplevelse og gjør den fattigere.

Historisk bruk

Det første faste gatedekke i form av brostein ble lagt i Kongensgt. (ca. 100 m lengde) i 1915.
Mellom 1920-30 ble ca. 1000 m brosteinsdekke lagt og mellom 1930-40 ytterligere ca. 1500 m. Det ble lagt brosteinsdekker i Ålesund helt fram til første del av 1960-årene.

Steinen ble hovedsaklig brutt i et gneisbrudd ved Ertresvåg i Haram. Stein ble også levert fra granittbrudd ved Iddefjorden i Østfold.

Brolegging

Faste gatedekker er kjent helt tilbake til oldtidens byer. I Norge er kuppelstein eller «kampestein» brukt som brolegging siden 1500-1600-tallet i flere av våre byer.

Kuppelstein ble avløst av tilhuggen brostein, som vi i dag kjenner som storgatestein. Denne var atskillig mer tilpasningsdyktig og ga ikke minst en jevnere bruksflate. Etter hvert ble denne steinen for dyr i produksjon, og den såkalte smågatesteinen eller «kleinpflaster» overtok som det dominerende materiale rundt århundreskiftet. Det er denne steintypen vi kjenner fra gatene i Ålesund sentrum.



Til høyre et parti fra Skansekaia med smågatestein langs kaikanten, støpt betongdekke som transportbane og et større parti storgatestein.

Smågatesteinen er hugget som en regulær kube med sidemål ca. 10 cm. Denne steintypen krevde ikke så omfattende bearbeiding av underlaget, og kunne legges oppå et noenlunde jevnt grusdekke.

Leggemønster

Det såkalte Wienermønsteret med bueform (oppfunnet av tyskeren Gravenhorst i 1885), ble etter hvert enerådende som leggemønster p.g.a. sine mange fordeler. Buene i mønsteret gir mulighet for å utnytte stein med ukurante mål. Med avslutning av en halv bue mot rennesteinen blir de siste steinene alltid liggende rett mot fortausrenna, som for øvrig består av 2 rekker med storgatestein.

Således blir det i prinsippet unødvendig å hugge tilpasningsstein. Wienermønsteret har også andre fordeler. Hvert buefelt tilsvarer omtrent en manns rekkevidde. Broleggerne kan derfor arbeide parallellt i en rekke over hele gatens bredde. Steinen blir stampet ned i et sandunderlag og fugene fylles med sand.

Wienermønster er den dominerende mønstertypen i Ålesunds gater. Ved Skansekaia er bevart et parti med verdifull storgatestein som er lagt i rekkemønster. Brosteinsbelegget på Skansekaia er av unik karakter. Her finnes en samling av storgatestein i kombinasjon med støpte betongfelt for varetransport langs kaikanten. Dette er sammen med de gamle bygningene fra før bybrannen verdifulle kulturminner, som må bevares og rehabiliteres.

Fortauene

Før bybrannen besto de fleste fortauene av grus- eller steinheller med tilhuggen stein av ujevn kvalitet som kantstein. En del støpte betong-fortauer var imidlertid allerede den gang i bruk. Denne typen fortau skulle bli den dominerende etter brannen. Slik har det vært fram til ca. 1980 da støpte heller av betong ble tatt i bruk i stor utstrekning i forbindelse med anlegging av vannvarmerør i byens fortau. Fortauskantene ble da støpt i betong eller bygget av huggen granitt. Hellene, som ligger på sandunderlag, gjør reparasjons- og vedlike-holdsarbeider av varmerørende enklere. Det kreves imidlertid stor nøyaktighet i underlagsarbeidet for at hellene skal ligge stødig.

«Brosteinsvedtaket»

Som følge av økende utbygging med tilhørende tekniske anlegg og trafikkøkning, har behov for gravearbeider og reparasjoner medført at vedlikehold av byens brosteinsgater er blitt omfattende og dyrt.

I 1973 vedtok Ålesund bystyre at et antall sentrumsgater med brostein skulle bevares.



Smågatestein legges i Wienermønster, det dominerende brosteinsmønster i Ålesund.

Følgende gater ble vedtatt bevart:

1. Kongensgate fra Sorenskriver Bullsgate - St. Olavs plass.
2. St. Olavs plass.
3. Notenesgata fra St. Olavs plass - Slinningsgata.
4. Løvenvoldgata fra St. Olavs plass - Parkgata.
5. Storgata fra og med krysset Storgata/Løvenvoldgata til Kipervikgata.
6. Keiser Wilhelmsgata fra Korsegata til Brunholmgata.
7. Brunholmgata til krysset med Apotekergata.
8. Apotekergata.
9. Kirkegata fra Apotekergata - Aspegata.

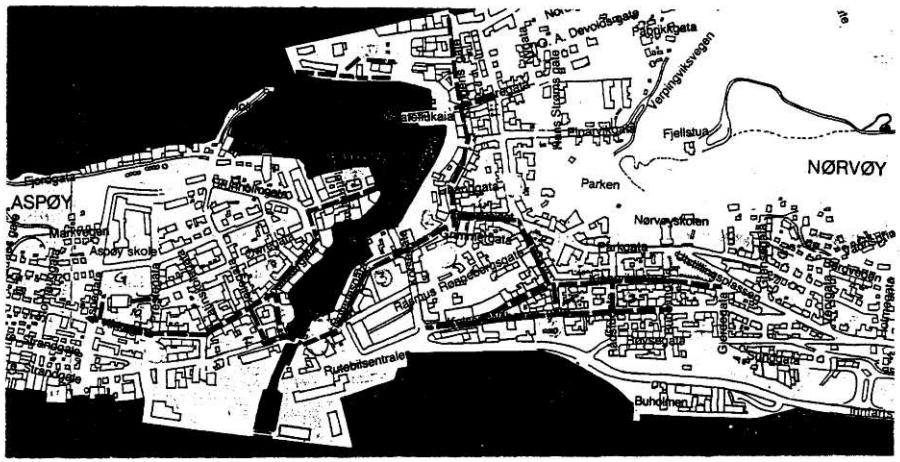
I et nytt vedtak fra 1981 ble det bestemt at det kunne legges asfalt-dekke i Storgata mellom Kipervikgata og Løvenvoldgata. Dette vedtaket er ennå ikke gjennomført. På tross av «brosteinsvedtaket» ble Apotekergata asfaltert i 1989. I tillegg er flere av bevaringsgatene delvis asfaltert, der bl.a. grøftegraving har foregått.

Målsetting/virkemidler

Byformingsplanen har som målsetting at «brosteinsvedtaket» fra 1973 skal gjelde, med følgende tillegg:

A. Storgata mellom Kipervikgata og Keiser Wilhelmsgate.
B. Kipervikgata.
C. Rådstugata mellom Kipervikgata og Keiser Wilhelmsgata.
D. Skansekaia.
E. Skaregata mellom Skansegata og Storgata.
F. Hellegata mellom Kirkegata og Hellebroa.
G. Området rundt Ålesund kirke.

Dette betyr også at Apotekergata skal prioriteres tilbakeført som brosteinsgate. En prioriterings- og finansieringsplan for dette arbeidet bør utarbeides av Ålesund kommune som sektorplan i forbindelse med kommuneplanarbeidet.





Fortau

Fortau skal fortrinnsvis beholdes som støpte betongfortau.

Betongheller i format 30 x 30 cm med avfasede kanter eller tilskårne skiferplater i fallende lengder, kan benyttes hvor dette er hensiktsmessig. Hellene legges i forband halvt om halvt.

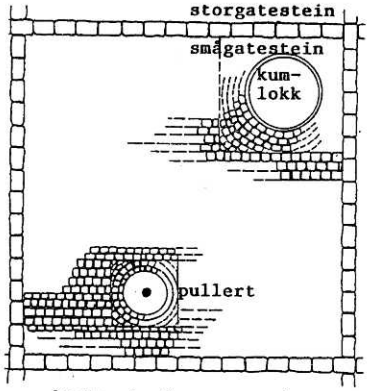
Det benyttes støpt kantstein med fasede kanter, bredde 25 cm. Huggen granittstein kan unntaksvis tillates.

Detaljer

Det skal legges vekt på å tilpasse belegningssteinen til kanter, gateutstyr, trær, etc.

Gågater

Ved omlegging fra kjøregater med fortau til gågater, endres gateprofilen, slik at kantsteinen elimineres. Et nytt rennesystem etableres, som f.eks. i Kongensgate, der renne-/sluksystemet markert med storgatestein er lagt i senter av gata med fall fra husene. Det er lagt skiferplater i fortausbredde inntil husene på begge sider av gata. For øvrig er brostein lagt i Wienermønser benyttet som hovedbelegning.



'Belegning'

Øverst betongheller i format 30x30 cm som fortausbelegning, lagt i forband halvt om halvt.

Til venstre rekkemønster inndelt av storgatestein med tilpasninger til gateutstyr.

BYENS LYS

Gatelys som byformelementer

Gatelyset bør reflektere og forsterke gatens arkitektur og byens identitet og særpreg.

Gatelyset bør være tidsmessig tilknyttet gatens arkitektur gjennom historiske modeller eller moderne tilpassede typer. I et historisk gatemiljø som ønskes bevart i en riktig tidsmessig forfatning er det i tillegg viktig at lysmengder og -farge harmonerer.



Rett stolpebelysning med generell lysarmatur.

Gatelystyper

Gatelys kan deles inn i fem hovedtyper:

1. Galgelys.
2. Rett stolpe med retningsbestemt lysarmatur.
3. Rett stolpe med generell lysarmatur.
4. Veggmontert lysarmatur.
5. Hengende belysning.

1. Galgebelysning

Denne typen fører lyset inn over veibanen. Ved brede gater kan dette gi en jevn belysning uten blending. Visuelt er denne stolpeformen uheldig i bymiljøer, og da spesielt i dagslys. Formen vil som regel bryte gjennom gesimslinjen i gaterommet.



Galgebelysning som bryter gesimslinjen på en uheldig måte.

2. Rett stolpe med retningsbestemt lysarmatur

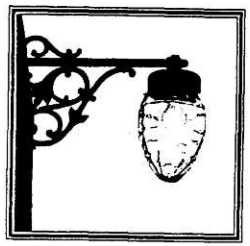
Benyttes ofte for å belyse avgrensede områder med relativt store lysmengder. Med retningsbestemte armaturer kan en unngå problemer med direkte gatelys inn i f.eks. boliger.

Visuelt kan denne typen være akseptabel i bymiljøer, da den ikke danner et «tak» i gaterommet, selv om den bryter gesimslinjen.

3. Rett stolpe med generell lysarmatur

Denne typen kan benyttes der belysning og armatur ikke skal dominere et gaterom, men kun gi en generell belysning. En gate som har rette stolper med generell lysarmatur har som regel et lavere lysnivå enn gater med den retningsbestemte type.

Visuelt er denne typen lett å tilpasse for bruk i bygater. Det eksisterer et utall forskjellige stolper og armaturtyper med forskjellig tidspreg.



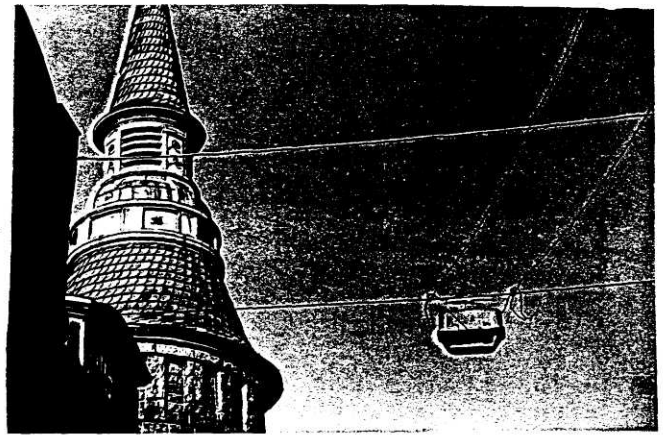
4. Veggmontert lysarmatur

De veggmonterte variantene benyttes der plasshensyn og funksjoner krever det.

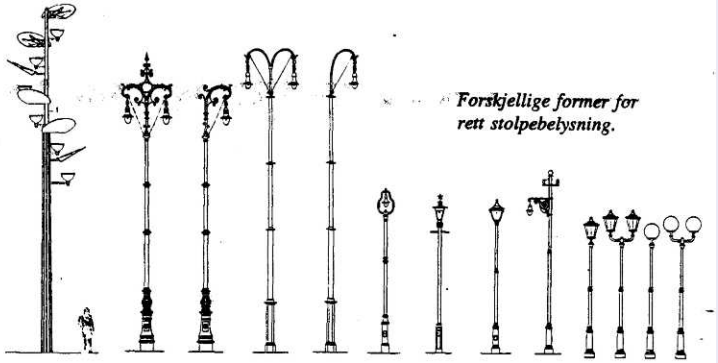
5. Hengende belysning

Denne belysningsformen vil som regel danne et «tak» i gaterommet og gir mulighet for en jevn belysning over store vegbredder.
De fleste av sentrumsgatene har enkle, lite karakteristiske, hengende armaturer. Armaturene er små i format og omgis av et «spindelvev» av opphengskabler og strømledninger, som forstyrrer den synsmessige opplevelsen av byens fasader. Disse armaturene bør skiftes ut med stiltilpassede armaturer, formet med utgangspunkt i de tradisjonelle, vakre hengearmaturene fra tida etter bybrannen. Strømledningene bør ikke gå i luftspenn mellom armaturene, men i felles strekk med bærekablene, og via jordkabel og husvegg til neste armatur.









Forskjellige former for rett stolpebelysning.



Historisk bruk

De første gatelys i Ålesund var oljelamper med tran og olje (linolje) som brennstoff. I tillegg til problemet med soting av lykteglassene, var avstanden mellom lampene så lang at effekten var svært dårlig. Siden kom gasslyktene som ble brukt til etter århundreskiftet da elektrisk lys gjorde sitt inntog som lyskilde. Mange av de gamle gasslampene ble flyttet til byens ytterkanter mens de sentrale gatene fikk elektrisk lys.

Etter Brannen i 1904 overtok elektrisiteten gradvis som gatelys. De viktigste gatene som Kongens gate og Apotekergata hadde både stolpelykter og hengende armaturer. I tillegg fantes veggarmaturer ved inngangspartier, som supplerende belysning.

Det gamle gatelysutstyret var vakkert utformet med profilerte støpejernsdetaljer i mastene og lyktehus med smijernsdekor. Det finnes ingen autentiske eksempler av disse tilbake. Aalesunds Museum har imidlertid noen eksempler i sine samlinger, og har fått laget kopier av de gamle stolpelyktene, som nå står på museumsområdet.

Situasjonsanalyse

Siden 1970 har selve lyskilden gjennomgått en revolusjonerende utvikling både teknisk og driftsøkonomisk. Kvikksølv- og natriumsgass - og senere halogenlamper har overtatt, og ført med seg et omfattende spekter av moderne lysarmaturer, som mer eller mindre ukritisk har erstattet de gamle lysarmaturene. Det som har vært lagt lite vekt på i denne sammenheng, er at de nye lysarmaturene ikke bare har andre visuelle, men også helt andre lystekniske egenskaper enn de gamle armaturene.



I moderne tid har valg av system for gatebelysning i Ålesund, som i de fleste norske byer, vært bestemt av de normer som vegmyndighetene har fastsatt for vegbaneluminanser på tørr og våt asfalt. Valg av belysningsarmaturer har i liten grad vært bestemt av estetiske målsettinger.

Målsetting/virkemidler

Verne- og byformingsplanen har som generell målsetting at lys og lysarmaturer skal velges i relasjon til byrommet og arkitekturen som begrenser dette. Samtidig skal det søkes oppnådd lystekniske kvaliteter som best mulig kan tilfredsstille de brukskrav som stilles.

Stolpelykter

Gater som i byformingsplanen er foreslått som permanente brosteinsgater bør få frittstående, stiltilpassede stolpelykter som gatebelysning.
Kfr. side 85.

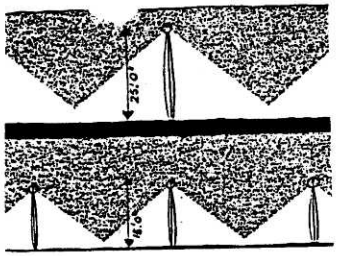
Molovegen bør utstyres med kopier av de gamle stolpelyktene som det finnes eksempler av på Museumshaugen.



Gamle gatelysarmaturer fra Ålesund. Øverst gasslykt(senere ombygget til elektrisitet). Under hengelampearmaturer.



Galgebelysning som er ute av skala med omgivelsene.



Eksempel på samme belysnings-mengde med forskjellig høyde og avstand mellom lyktestolpene.

Kriterier for planlegging av gatebelysning

- Høydeplassering av gatelys er bl.a. avhengig av den hastighet brukerne beveger seg i.
Kunstig lys skal være nært mennesket når man beveger seg langsomt, og lengre ifra mennesket når man beveger seg med større hastigheter. Dette betyr at belysningsanleggets høyde og utforming i enhver sammenheng skal tilpasses den bruk gaterommet har. For den gående og den boende er miljøopplevelsen viktigst, for bilisten er informasjon om byrommenes forløp, retninger og aktiviteter viktigst.

- Forholdet mellom lyskildenes lysnivå, avstand og høyde skal tilpasses slik at man opplever variasjon og rytme i gaterommet.
Almenbelysning skal tilpasses slik at bystrukturen oppleves som en helhet, med sammenheng og historisk kontinuitet. Ut over dette skal de enkelte byroms karakter og bruk framheves gjennom valg av belysningssystem.

- Gategulvet og fasadenes nedre del er gatelysets reflektorer. Belysningen skal derfor generelt plasseres lavt, og især belyse grenser og overganger mellom gående og kjørende trafikk. Gaterommets midtparti bør gis en lavere belysnings-styrke.

- Gate- og plassbelysning må ikke være blendende, slik at den hindrer opplevelsen av gaterommets begrensninger, silhuetter og detaljer, når man oppholder seg inne i gaterommet. Arkitekturelementer, skulpturer og vegetasjon kan fremheves ved effektbelysning.

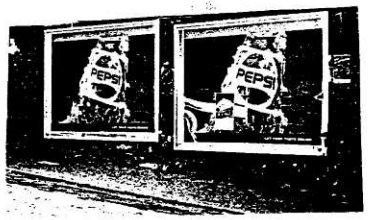
- Lysarmaturer og deres bærende elementer skal gis en kunstnerisk utforming, og ha sammenheng med god formgivningstradisjon i forhold til de omgivelser de skal plasseres i.

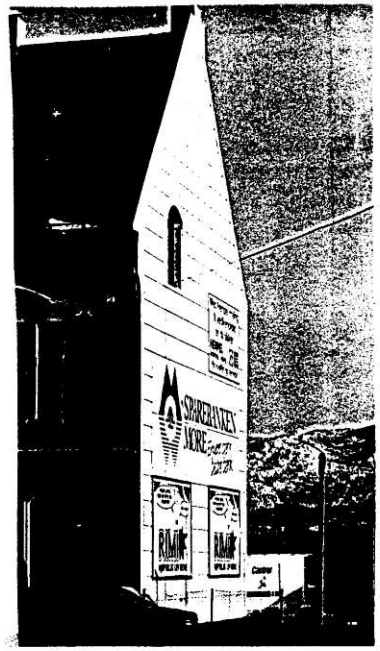
- Eldre armaturer og belysningsanlegg skal bevares og kompletteres såfremt de har kulturhistorisk verdi.

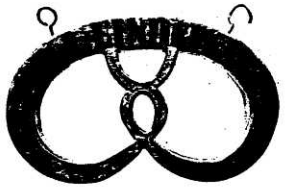
- Belysningsanleggene gis en farge som underordner seg omgivelsene.

- Gatebelysningen bør fremheve kontraster i gaterommet. Lyset bør ha en nøytral varmhvit farge. Mot dette almene lys vil signaler som trafikklys, bilers signallys, lysreklamer samt effektbelysning av bygninger og andre elementer i byrommet, kunne markere seg. Lysfargen skal gi minst mulig forvrengninger av den naturlige fargegjengivelsen, og være så ensartet som mulig innen planområdet.

BYENS SKILT







Skilt som byformelementer

Vi skiller mellom privat og offentlig skilting. Begge typer er like viktige som visuelle elementer i våre fysiske omgivelser.

Privat skilting kan være firmaskilt, informasjonsskilt og reklameskilt. Offentlig skilting kan være trafikkskilt, informasjonsskilt, gatenavnskilt m.m.

Skiltingens primære oppgave er å gi nødvendig informasjon og orientering i forhold til situasjonsbestemte behov. Dette betyr at skilt ikke bare skal ha entydig og god lesbarhet, men også god og hensiktsmessig plassering, som også innbefatter harmonisk tilpasning til arkitektur og omgivelser.

Konsekvent holdning og styring med disse prinsipper i et bymiljø, vil være av stor betydning for den visuelle helhet i miljøet, og være med å etablere ordensprinsipper, som gjør skiltingen forståelig, visuelt berikende og hensiktsmessig.



Historisk bruk

Generelt

Når vi idag ser eksempler på skilt fra tiden rundt århundreskiftet, synes vi som oftest at skiltene var vakrere og mer tilpasset arkitektur og miljø enn vår tids skilt. Skiltkulturen hadde den gang en helt annen posisjon i menneskenes bildeverden. I dag ser det ut som at vi med skiltene konkurrerer om å overgå hverandre i bruk av effekter, for å oppnå størst oppmerksomhet. Størrelse og design på moderne skilt er altfor ofte ikke tilpasset de omgivelser de skal stå i, og bærer preg av hastverksarbeid og hurtig profittjag både hos produsent og oppdragsgiver.

Billedskiltene

Blant de første av byens skilt var en overvekt av såkalte billedskilter. Skomakeren hengte ut en sko, bakeren en kringle, urmakeren en klokke, osv. Slike billedskilter ser vi av og til brukt også i dag. De er en berikelse for bybildet, og burde vært brukt langt oftere.





Forskjellige typer skilting. Her ser vi både vindusskilting, galgeskilting, plateskilt på vegg (emalje-skilt) og skilt malt direkte på vegg.

Veggskiltene

De enkleste veggskiltene ble malt direkte på veggene. Før bybrannen var dette den vanligste form for skilting på byens trehus, og etter brannen på byens nye pussede murhus.

Før 1. verdenskrig var det hovedsaklig firmaskilt som ble framstilt på denne måten. Skiltene ble hovedsaklig malt på veggene ved hjelp av sjablonger, noe som var enkelt og rimelig.

I mellomkrigstiden og i tiden etter 2. verdenskrig - fram til 1960-årene utviklet reklameskiltene seg til å bli mer vanig. Bygningenes store pussflater, særlig de frittstående branngavlene, egnet seg ypperlig for reklameskiltmotiver.

Vindusskiltene

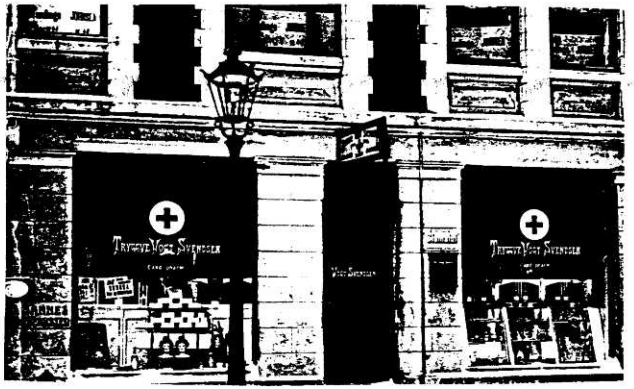
Vindusskiltene besto av påmalte eller pålimte navn og tekster på butikkvinduene. Denne typen var også rimelig å utføre, og var beskyttet mot vær og vind, da bokstavene ble festet på innsida av vinduene.

Bokstavtypene var som oftest stiltilpasset med kunstnerisk tilsnitt. Skilttypen ble svært mye brukt etter gjenreisningen. Ålesund sentrum har således tradisjon for vindusskilting av høy estetisk kvalitet, som beriket og understreket husenes arkitektur og karakter.

Emaljerte skilt

Emaljerte skilt ble masseprodusert som reklameskilt, og dukket opp på husvegger over alt rundt århundreskiftet. Disse skiltenes levetid var forholdsvis kort, og de forsvant stort sett fra markedet i 1950-årene.

Emaljerte skilt var buede og ga inntrykk av tredimensjonalitet og volum. Slike skilt ble valgt som standard for gatenavn og husnummerskilt. Den 6.11.1906 ble det for Ålesund vedtatt en kongelig resolusjon, der utførelse og plassering av gate- og husnummerskilt er beskrevet i detalj. Resolusjonen ble opphevet i 1931, men bestemmelsene i denne bør likevel kunne legges til grunn for en framtidig utforming av gateskilt i Ålesund.









Plateskilt

Plateskilt kan være utformet av plast, metall eller trematerialer som er påmalt eller pålimt tekst og symboler. Skiltene festes direkte på vegger, bøyler eller galger.

Disse skiltene har vært mye brukt i de senere år, ofte på en estetisk sett ukritisk måte. Skiltene er enkle å fremstille og tillater et vidt spekter av fargebruk uten vesentlige økonomiske tillegg. Skiltene belyses av lysarmaturer festet på bøyler eller beslag, som ofte oppleves som dominerende.

Lyskasser

Lyskasser har samme bruksområde som plateskilt, og brukes svært mye i bymiljøer. Bruk av farger og lysstyrke kan variere mye. Utformingen av lyskassene blir gjerne rektangulære eller kvadratiske, da disse formene er billigst å fremstille. Det finnes imidlertid gode eksempler på form- og stiltilpassede lyskasser i Ålesund, som viser at mulighetene for formgiving er store.

Fiberopptikk-/neonskilt

Denne skilttypen er forholdsvis sjelden brukt i Ålesund. Årsaken er hovedsaklig at disse skiltene er dyre å produsere.

Trafikkskilt

Bruken av trafikkskilt har økt enormt i etterkrigstiden, og blitt svært dominerende innslag i våre fysiske omgivelser.

I Ålesund finnes det mange eksempler på at vegmyndighetene ikke viser nok omtanke overfor estetiske og arkitektoniske verdier ved plassering av vegskilt.

Situasjonsanalyse

Reklameskiltene dominerer vår hverdag i sterkere grad enn før. Den pietetsfølelse man tidligere hadde for arkitektur og miljø synes å være borte, selv om det finnes hederlige unntak. Skiltproduksjon og markedsføring er blitt storindustri, og vi har etter hvert fått en flora av nye skiltprodukter.





Likevel kan vi se eksempler på en positiv utvikling som ser ut til å kunne styre utviklingen videre. I Ålesund sentrum kan en stadig se nye dekorative og vakkert utførte butikkskilt - ofte som galgeskilt - som tar utgangspunkt i og underordner seg husenes arkitektur og karakter. Det ser faktisk ut som om denne utviklingen er i ferd med å skape en trend, som kan være en motvekt mot de ofte glorete, utilpassede reklameskiltene som har dominert bymiljøet i en årrekke.

Målsetting/virkemidler

De gamle skiltene

Det er ikke mange eldre skilt tilbake. Skiltene som kanskje mer enn noe forteller om utvikling og levekår, har ikke i samme grad som f.eks. bygninger, blitt prioritert som bevaringsobjekter.
Dette er årsaken til at vi ikke lenger finner dem tilgjengelige for felles opplevelse i våre bymiljøer.

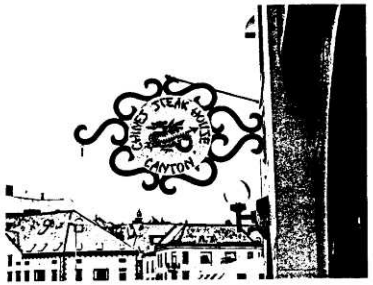
De gamle reklameskiltene er viktige historiske dokumenter som forteller om industrialismens, reklamens og markedsføringens barndom. De få eksempler på slike skilt som finnes, bør restaureres og bevares.

Nye skilt

Skilting må planlegges som en naturlig del av et byggeprosjekt, slik at skilt kan plasseres som en integrert del av arkitekturen. På eksisterende og nye hus i Ålesund sentrum bør det kreves at skilt tilpasses husets arkitektur, og underordner seg denne.

Innenfor planområdet bør alle utvendige skilt, også trafikkskilt kunne kreves byggemeldt.







Eksempler på plateskilt på galge utfra vegg

Private Skilt

Sjablong- og håndmalte veggskilt på pussflater, vindusskilt, emaljerte veggskilt og galgeskilt er tradisjonelt brukte skilttyper i Ålesund sentrum. Det må benyttes materialer som kan tåle vanlige mekaniske og klimatiske påkjenninger, og som er lette å vedlikeholde.

Plateskilt

Skilt på platemateriale, som festes på vegg, bør ikke tillates hvis det ikke kan dokumenteres at skiltmaterialet er vær- og lysmotstandig, og at det glir harmonisk inn i sine omgivelser.
På pussede murgavler bør skilt malt direkte på veggen, foretrekkes. Produksjonen bør utføres av fagfolk etter tegninger som skal godkjennes av Ålesund kommune.

Lyskasser

Lyskasser må ikke være blendende, eller ha lys og farge som gjør dem dominerende i gatebildet. Tegninger/fotos, der skiltet er vist plassert på bygning eller innretning, skal godkjennes av Ålesund kommune før oppføring.

Galgeskilt

Galgeskilt kan utføres som plateskilt eller lyskasser. Skiltet skal være tilstrekkelig godt festet og dimensjonert for vindtrykk etc.

I Ålesund sentrum, med sin spesielle arkitektur, vil som oftest avrundede skiltformer være å foretrekke. I den senere tid har kombinasjonen messingplater eller pulverlakkerte plater med innrammingsornamentikk av smijernskonstruksjoner vært vellykkede innslag i bybildet. Belysningsanlegg for skiltene må ikke være dominerende i utforming, og ikke være blendende for den alminnelige ferdsel.

Antenner

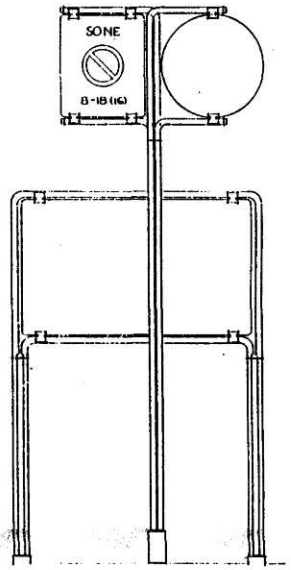
Skjemmende plassering av antenner på bygninger er blitt et økende problem. Parabolantenner er ved sine former og størrelser særlig dominerende, og bør plasseres med omtanke. Det bør kunne kreves byggemelding for alle typer utvendige antenner innenfor planområdet.



Offentlige skilt

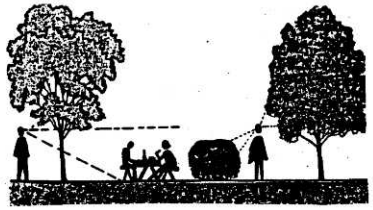
Gatenavn- og husnummerskilt

Gatenavn- og husnummerskilt skal ha entydig bruk av material- og bokstavtyper innenfor planområdet. Det anbefales at disse skilt i framtiden utformes i tråd med «Kongelig resolusjon av 6. november 1906 - om gatenavn- og husnummerskilt i Ålesund», og tilbakeføres som emaljerte skilt med sorte bokstaver på hvit bunn. Se illustrasjon over.



Trafikkskilt

Utformingen av trafikkskiltene er det lite å gjøre med. Imidlertid kan mye forbedres ved bevisst omtanke ved plassering og opphengingsmåte. Det bør stilles estetiske krav til hvordan trafikkskilt settes opp. Pietetsfull plassering i forhold til bygninger, gateutstyr og belegning skal ivaretas.



Trær og planter som byformelementer

Trær og planter er viktige elementer i bymiljøet. De har ikke bare en estetisk funksjon, men egenskaper som rekker langt ut over dette, og som kan oppsummeres slik:

- de brukes som romformende og romavgrensende elementer,
- de danner skjerming mot vind, regn, sol og uønsket trafikk og naboskap,
- de danner interessante og levende former og farger i bylandskapet,
- de gir naturopplevelser og myke soner til rekreasjon for unge og eldre, og gir levekår for fugler, dyr og insekter,
- de er regulatorer for lys og skygge i byrommene i takt med årstidene,
- de har evne til å rense luften ved å ta opp støv og forurensninger gjennom bladverket.

Disse viktige egenskapene gjør at trær og planter i bymiljøet må tas vel vare på og gis gode vekstforhold. I tillegg bør kontinuerlig nyplanting på egnede steder inngå som en naturlig del av byens fysiske planlegging.

Historisk bruk



Byparken - anlagt ca.1890

Det mest sentrale og dominerende grønne innslag i bybildet er selvfølgelig Byparken ved foten av Aksla.

Den eldste del av parken sto ferdig ca. 1890. Senere - etter at Eilert M. Bele ble tilsatt som parksjef i Ålesund i 1920 - ble den sydligste og østligste delen føyd til. De fleste trærne i parken er dermed over 100 år gamle. Noen av dem er i så dårlig forfatning at de bør skiftes ut.

En plan for byens tregater ble utarbeidet og gjennomført under parksjef Beles ledelse i årene 1920 - 30. Vest for Borgundvegen ble det plantet hovedsaklig Platanlønn og langs Borgundvegen Krimlind, begge tresorter som lar seg beskjære for å holde størrelsen i sjakk. Dette var nødvendig bl.a. p.g.a. de mange strømledningene som etter hvert ble installert gjennom gatene.



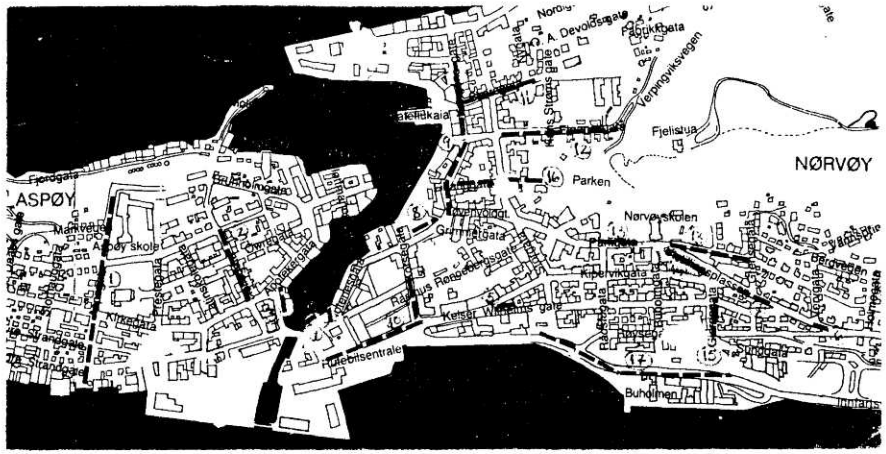
Den østre del - anlagt 1920-30

Et og annet tre fikk imidlertid vokse fritt. Et eksempel på dette er treet som på folkemunne går under navnet «Palmen», som står øverst i Røysa, og som egentlig er en ubeskåret Platanlønn. En del praktfulle enkelttrær pryder plasser og hageanlegg. For uten byparkens trær er det naturlig å nevne Storebøka på Utstillingsplassen og bøke-trærne på Storledbakken.

Det har ikke forekommet vesentlig nyplanting av trær i Ålesund sentrum i de senere år med ett unntak. Ved utbygging av det nye Rådhuskvartalet i 1970 ble det plantet lind og svensk asal i randsoner mot gatene, og dessuten i vegrabattene i området. Disse trærne begynner nå å bli så store at de får egenskaper som romdannende elementer, foruten at de gir vesentlige grønne innslag i et ellers svært trafikkert område i sentrum.

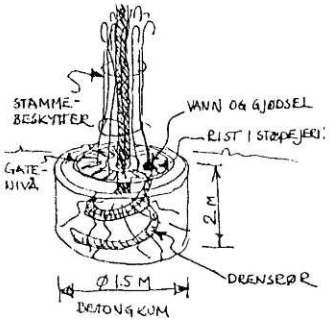
Situasjonsanalyse

Innenfor planområdet viser nedenforstående kart de vesentligste trær som kommunens parkkontor har registrert, og som vedlikeholdes av Ålesund kommune. En stor del av disse træme er i dårlig kondisjon og trenger rask førstehjelp om de skal reddes for framtiden. Mange av dem er allerede i så dårlig forfatning at de må erstattes med nye trær.



Registreringskart over kommunale bevaringsverdige trær innenfor planområdet. (Ålesund Kommune).

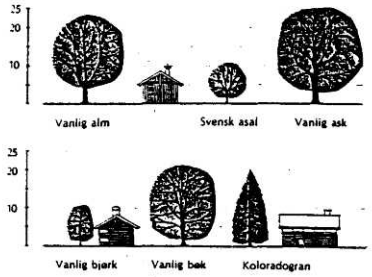
1. Aspegata
2. Hellegata
3. Apotekertorget
4. Lorkenestorget
5. Harald Torsvik plass
6. «Palmen»
7. Storledbakken
8. St. Olavs plass
9. Kongens gate
10. Rådhuskvartalet
11. Skaregata
12. Einarvikgata
13. Parkgata
14. Utstillingsplassen
15. Gjerdegata
16. Lihauggata
17. Blixvalen og Sjøgata øst.



Riktig beplantning og beskyttelse av bytrær.

Problemene for de fleste av byens gatetrær kan oppsummeres slik:

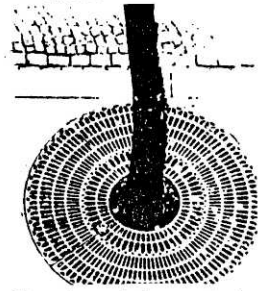
1. For lite jordsvolum.
2. For lite luft og næring til rotsonen. Det er asfaltert for nært stammene. Dette kveler treet og gir begrenset tilgang på luft, vann og næring.
3. Begrenset rotfeste som nødvendiggjør sterk beskjæring. (Balanse mellom rotfeste og vindfang påholdes).
4. Trærne er utsatt for rotråte.



Vanlig voksehøyde på en del "bytrær" ved gunstige vekstvilkår.



Stammebeskytter av smijern.



Støpejernsrist som gir trærne tilgang på luft,vann og næring.

Målsetting/virkemidlér

I byformingsplanen foreslås det ikke etablering av nye tregater. Imidlertid må de eksisterende tregater og -plasser bevares og vedlikeholdes. En rednings- og vedlikeholdsplan må utformes av Ålesund kommune snarest, og inngå som del av denne plan. Planen må omfatte alle offentlige bytrær, og også vise forslag til treplanting i de byrom der trær kan brukes som romdannende elementer. I de eksisterende gateløp vil det være for trangt til at trær kan brukes som naturlige element i planleggingen, med unntak av plasser ved kryss- og gateutvidelser.

Valg av treslag bestemmes av den funksjonen treet skal ha. Skal det

- gi skygge eller lè?
- blomstre, bære frukter eller ha vakre høstfarger?
- bli stort eller lite?
- være løvfellende eller vintergrønt?

Trær til utplanting bør ikke være over 20 år. Høyden varierer med treslaget, men det er enklest og vanligst å plante dem når de er mellom 2 m og 4 m.

Bevaring av eksisterende trær

Byggetiltak endrer ofte vannføringen (grunnvannsspeilet) i grunnen. Trærne er ganske nøye innstilt på et bestemt naturlig forhold og reagerer når dette forholdet forandres. Overdekking eller bygging av fast dekke over rotflaten, helledekking, asfaltering o.l. medfører kveling fordi luftvekslingen hemmes. Endring av voksevilkårene er alltid risikabel, og fagfolk bør alltid rådspørres for å vurdere aktuelle tiltak og framgangsmåte.

Beskyttelse av gatetrær

Mekaniske skader på trestammer forekommer ofte i gater og langs gangbaner. Skadene oppstår p.g.a. snørydding, gressklipping, feil-parkering og saltsprut fra forbikjørende biler. Det skjer også mange skader på trær på byggeplasser. Trærne kan beskyttes ved forholdsvis enkele midler ved å

- avgrense plantestedet fra gatenivået med kantsteiner
- støtte unge trær med tryggimpregnerte trepåler
- sette opp permanente vern av galv.stål rundt stammer
- sette opp betongpullerter/kjetting mellom gatetrafikk og beplantninger.

Busker og beplantninger

Funksjoner og levevilkår for busker og beplantninger i gatemiljøer faller sammen med de fleste vilkårene som trærne i byer har. De skaper rom, avskjerminger og gir skygge eller lè, og enkelte busker lar seg klippe til tette hekker. Buskene har ofte større prydverdi enn trærne og velges p.g.a. blomstring eller fruktstand. De er enklere å vedlikeholde enn blomsterrabatter som trenger stadig luking og utskiftinger. Busker som skal danne romavgrensninger, bør være slik at de raskt får et grønt volum.

RETNINGSLINJER FOR PLAN- OG BYGGESAKSBEHANDLING FOR BYENS DETALJER

Plan - Prosessen

Det er viktig å få organisert prosjektarbeidet, f.eks. i koordineringsutvalg der private, kommunale og statlige etater vet hvilke ansvarsområder de har og hvordan planer kan samordnes. Et slikt utvalg kan bestå av vegvesen, teknisk sektor, E-verket, Televerket, parkvesen og evt. gårdeiere. Samarbeid er nødvendig for å få til en grei saksgang og en effektiv fremdrift av prosjekter.

Plan/Oppriss

Ved tiltak i trafikkområder, fotgjengergater og overordnede byrom i planområdet, bør det utarbeides et detaljert planforslag som skal godkjennes av hovedutvalget for bygnings- og reguleringssaker.

Utomhusplanen bør vise:

- gatebelegg, beplantning, utemøblering, gjerder og murer,
- utendørs belysning, skilt og reklame,
- kioskers/paviliongers/baldakiners form og volum,
- tilgrensede bygningers grunnflate, høyde og takform,
- eksisterende og framtidige terreng med koter og punkthøyder på murer, trapper, terrasser og planert areal.

Utformingen skal illustreres med fasadeoppriss.

Perspektiv

Det bør ved søknad legges fram perspektiv eller fotomontasje, som illustrerer forslaget sett fra viktige standpunkt i gatene og bylandskapet etter endring.

Uttalelsesinstanser

Endringsforslag for bebyggelsen i området for kulturhistorisk verdifull bebyggelse samt bygninger, gate- og trafikk-områder som grenser til disse, bør forelegges antikvariske myndigheter før saken behandles i hovedutvalget for bygnings- og reguleringssaker.

REFERANSELISTE LITTERATUR

The concise townscape: Gordon Cullen
The Architectural Press - 1961.

Ålesunds Museum.
Skrift nr. 4 - 1973.

Byens Nips: Søren Palsbo og Nils Kr. Zeeberg.
Sporvejshistorisk Selskap - 1974.

Ta vare på Oslo: Truls Aslaksby og Morten Krogstad.
Universitetsforlaget - 1979.

Møblering av byens uterom.
Oslo Kommune: Morten Krogstad.

Oslo Kommune: Kommunikasjonsrådmannen
Bygningskontrollen
Utskifting av dører og vinduer.
Hva sier loven? - 1980.

Arkitektur i Ålesund 1904 - 1907: Helga Tvinnereim - 1981
Aalesunds Museum skrift nr. 13.

Byggekunst nr. 3 - 1981 - NAL.
Byens Landskap.
Red. Brantenberg, Butenschøn, Svendsen.

Bonytt nr. 9 og 10 - 1981.

Byvandring: Harald Grytten.
Nordvest Forlag. Alle bind.

Byggekunst nr. 5 - 1982 - NAL.
Bevaring og Restaurering.
Red.: Brantenberg, Butenschøn, Svendsen.

The image of the city: Kevin Lynch.
The M.I.T. Press - 1982.

Byggekunst nr. 7 - 1983
Tilbake til byen.
Norske Arkitekters Landsforbund.
Red. Ulf Grønvold.

Lionskalenderen 1984
"Jugend i Stort og Smått"
Tekst H. Grytten - Foto S.A. Roald

Formingsrettleder for
Møllenberg - Kirkesletten - Rosenborg i Trondheim.
Trondheim Kommune - 1985.

Att skapa och förstärka stadsrum med vegatation.
Stad och land/rapport nr. 5.
Alnarp - 1985.

Formingsrettleder for veg- og gatelys i bymessige omgivelser
Planavdeling - Vegdirektoratet Trondheim
Knut Selberg - 1986.

Det nye Oslo: P. Butenschøn og T. Lindheim
Dreyers Forlag A/S - 1987

Vedlikehold av fredede og bevaringsverdige bygninger.
Informasjon fra Riksantikvaren.
Arne Madsen - 1987.

Verneverdi og utvelgelseskriterier.
Informasjon fra Riksantikvaren.
Lisen Bull - 1987.

Arkitektur i Norge.
Årbok 1988.
Byen i omforming.
Norsk Arkitekturmuseum - Bonytt.

Reguleringsføresegner for Clausenengen Kristiansund
Vernerestriksjoner.
Fylkeskonservatoren i Møre og Romsdal - 1988.

Foreningen til Norske Fortidsminnesmerkers Bevaring.
Fortidsvern nr. 2 - 1988.

Kommuneplan/Tettstedsforming - et diskusjonsnotat.
Karl Otto Ellefsen og Vegard Hagerup.
Miljøverndepartementet oktober 1989.

Byforming: Thomas Thiis-Evensen
AHO-skrift V - 1989.

Cement Nå. Nr. 3 - 1990.
Norcem A/S.

Bergen Sentrum.
Kommunedelplan Verne- og byformingsplan.
Bergen Kommune - byutvikling - 1990.

Foreningen til Norske Fortidsminnesmerkers Bevaring.
Fortidsvern nr. 1 - 1991.
Tilpasningsarkitektur.

Rammeplan 1991-2001.
Roskilde Kommune 1991.

Realistisk byanalyse: Karl Otto Ellefsen/Dag Tvilde.
Skrifter fra Arkitektavdelingen NTH 1991.

Kommunedelplan for Oslo indre by.
Plan for arealbruk og byform.
Oslo Byplankontor februar 1991.

Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

BGP Gårdsplass (privat)

Linjesymbol

RpGrense

RpFormålGrense

Kartopplysninger

Kilde for basiskart: Ålesund kommune

Dato for basiskart: 22.09.2017

Koordinatsystem: UTM sone 32 basert på EUREF89/WGS84

Høydegrunnlag: NN2000

Ekvidistanse 1 m

Kartmålestokk: 1:500 m

0 6 12,5 19 25,m

N

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVA

FRAMLEGG OG REVISJONAR	REV- NR.	DATO	SIGN.
Utkast til mindre endring		04.10.17	HVS

SAKSBEHANDLING	SAKS- NR.	DATO	SIGN.
Begrenset høring i perioden 06.10.2017 - 10.11.2017			TRIA
DELEGERT PLANVEDTAK JF. PBL § 12-14	**DSP-006/17**	**13.12.2017**	**TRIA**

Plantype: Mindre reguleringsendring

Plan-ID: - -

Kommune - planområde: Ålesund kommune

Reguleringsplan for Ålesund sentrum

Oppdragsgjevar: Norma Norsk AS (gnr 200 bnr 691)

Prosjektnr.:	Teikningsnr.:	Rev.:	Målestokk:	
16231	001	-	1:500 m	(A3)

nordplan
arkitektur
konstruksjon
landskap

NORDPLAN AS Tlf.: 57 88 55 00

Apotekergata 9a Epost: post@nordplan.no
6004 Ålesund Web: www.nordplan.no

ÅLESUND KOMMUNE

SAKSPAPIR
DELEGERT SAK

Molovegen gnr 200 bnr 691 - Mindre endring av felles gårdsplass G 85 A

Dokumentinformasjon:

Plan og bygning	ArkivsakID:	17/5812
Saksbehandler: Tom Rian	JournalID:	17/91791
Tlf: 70 16 26 18	Arkiv:	K2 - L12, GBR - 200/691, PLANID - 2017005812
E-post: postmottak@alesund.kommune.no	Avgjøres av:	

Behandling:

Delegasjonssaksnr: 006/17	Dato: 13.12.2017

Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-14 (endring og oppheving av reguleringsplaner andre ledd) vedtar plan- og bygningssjefen mindre reguleringsendring for Gårdsplass G 85 A innenfor reguleringsplan for Ålesund sentrum (PlanID . Plankart er datert/sist revidert den 04.10.17.

Planbestemmelsene for Ålesund sentrum endres ikke.

Faktura for behandlingsgebyr for saker behandlet av kommunens planmyndighet (plan - og bygningslovens § 33-1) blir sendt tiltakshaver separat.

Vedtaket er fattet i h.h.t. gitt delegasjon.

Vedtaket kan påklages i samsvar med eget vedlegg.

Saksopplysninger:

Nordplan har på vegne av Norma Norsk AS søkt om å endre gnr 200 bnr 691 fra det som i reguleringsplanen for Ålesund sentrum fra 2000 er regulert til felles gårdsplass G 85 A, om til privat gårdsplass.

Saken ble sendt ut på begrenset offentlig ettersyn til berørte naboer og aktuelle offentlige instanser. Innen fristen har det kommet inn seks merknader.

Vurderinger av innkomnde merknader:

Møre og Romsdal fylkeskommune, brev 14.11. 17
"Kulturminne frå nyare tid
Molovegen er regulert til bevaring. Vernet omfattar også den aktuelle eigedomen gbnr 200/691.
Fylkeskommunen har ikkje særskilt å merke til at eigedomen blir omregulert frå felles til privat

gardsplass. Men det er avgjerande at tomta framleis blir omfatta av verneformålet. Slik forslaget ligg føre synes eigedomen å falle ut av verneområdet.

Konklusjon
Eventuell endring må vidareføre omsynssone og verneføresegner i gjeldande plan, så langt dei er aktuelle for denne typen areal."

Vår kommentar: Her tror vi det må bero på feiltolkning av planen. Vi har i ettertid av denne merknaden tatt kontakt med fylkeskommunen der de ber oss se bort fra videreføring av verneformål. Se vedlagte tilleggsmerknader.

Advokat Sverre Aarsæther på vegne av Asbjørn Olav Berg, brev av 3.11.17
Undertegnede bistår Asbjørn Olav Berg, og det meddeles at han vil motsette seg at Norma Norsk AS får medhold i sin søknad om en mindre endring av reguleringsplan.

Selv om det aktuelle arealet eies av Norma Norsk AS så er det i reguleringsplanen for området regulert som felles gårdsplass E85A, og Asbjørn Olav Berg mener derfor at det fortsatt skal være det.

Bakgrunnen for hans standpunkt grunngis også med at det, som det nevnes i søknaden av 03.10.2017 fra Nordplan AS, at det har vært stor uenighet mellom partene over tid, og denne vil bli ytterligere forsterket dersom Norma Norsk AS får gjennomslag for at området skal være «Gårdsplass privat».

Asbjørn Olav Berg er rimelig sikker på at Norma Norsk AS vil da legge hindringer i vegen slik at hans klient ikke får alminnelig tilgang til sin eiendom over dette området/arealet, eksempelvis ved å sette opp murklosser på området.

Dette standpunktet forsterkes også ved at Norma Norsk AS tidligere har satt opp en høg mur ulovlig, (jf. kommunens ref. BEER/13/3996-13/GBR-200/691) og som de etterkant måtte rive ned. Det er også satt opp en port på området og som Berg ikke har fått nøkkel til. Med dette som grunnlag bes det derfor om at søknaden avslås og at området fortsatt i reguleringsplanen skal være merkes som «Felles gårdsplass G85A».

Vår kommentar: Merknaden tas ikke til følge. Som det vises til i brevet har denne saken en lang forhistorie. Når det gjelder tilgang til egen eiendom er dette noe som må ordnes fra egen grunn til offentlig veg. Det ble gjort klart for i tingretten i 2011 at Asbjørn Berg ikke har noen rettigheter i forhold til 200/691 som nå søkes omregulert.

Endring av formål er det nå åpnet opp for etter endringene i plan- og bygningsloven 1.7.17. Dette kommer frem av Odelstingproposisjon 149 L slik den ble vedtatt av Stortinget. Kravet vi må se til, i forhold til en mindre endring, er om det har konsekvenser for helheten i planen. Etter vår vurdering vil denne endringen ikke går ut over helheten i planen.

For helheten i planen og for at det skal kunne gjennomføres en fornuftig bruk av Gårdsplass G 85 A, med historikken i denne saken, er vår oppfatning at det er best at partene her er 'herre over eget bo'. Denne oppfatningen styrkes ytterligere sett i forhold til at de ikke har klart å bli enige om en fornuftig felles løsning i løpet av de 12 årene som har gått siden Norma Norsk AS erverva eiendommen av kommunen.

Selvsagt hadde det vært ideelt at de hadde enes om noe i fellesskap for begge sine behov, men når det ikke er tilfelle, åpnes det for at Norma Norsk sin del av felles gårdsplass opphører, og dermed blir endret til privat gårdsplass.

Følgende har ikke merknad til saken (dokumentene legges derfor ikke ved):

- Kommuneoverlegen i notat 7.11.17
- Fylkesmannen i Møre og Romsdal i brev 1.11.17
- Hessa, Skarbøvik og Aspøy bydelsutvalg i møte 31.10.17
- Vann, avløp og renovasjon i notat 12.10.17

Økonomiske konsekvenser:
Ingen kjente.

Juridiske konsekvenser:
Ingen kjente ut over det som fremgår av forvaltningsloven og plan- og bygningsloven.

Andre driftsmessige eller organisatoriske konsekvenser:
Ingen kjente.

Sluttvurdering:

Det har under høringsperioden ikke kommet inn merknader som skulle tilsi at saken ikke kan behandles delegert som en mindre endring. Vi vurderer denne til ikke å ha konsekvenser for helheten i planen.

Endringen behandles derfor som en delegert sak av plan- og bygningssjefen.

Ole Andreas Søvik
plan- og bygningssjef

Tom Rian
planlegger

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.

Utrykte dokumenter i saken:
Saken i sin helhet med alle dokumenter er tilgjengelig her:
https://innsyn.alesund.kommune.no/wfinnsyn.ashx?response=arkivsak_detaljer&arkivsakid=2017005812

Vedlegg
Søknad om mindre reguleringsendring - Molovegen – Gnr 200 bnr 691 – Gårdsplass G 85 a – Mindre endring
Plankart 04.10.17
Merknad fra Møre og Romsdal fylkeskommune - Molovegen – Gnr 200 bnr 691 – Gårdsplass G 85 a – Mindre endring
Vedrørende Molovegen
Sak 201712691 - Ålesund gbnr 200691, gårdsplass i Molovegen
Merknad - Asbjørn Olav Berg - Molovegen – Gnr 200 bnr 691 – Gårdsplass G 85 a – Mindre endring

DET KONGELIGE
MILJØVERNDEPARTEMENT

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR ÅLESUND SENTRUM – ÅLESUND KOMMUNE.

Innhold:

Målsetting

Fellesbestemmelser

§ 1 Generelt
§ 2 Fellesbestemmelser
§ 3 Parkering, avkjørsler mv.
§ 4 Kvartalsbebyggelse boliger, område B
§ 5 Kvartalsbebyggelse boliger lav, område BL
§ 6 Byvilla, område BV
§ 7 Blokkbebyggelse, område BB
§ 8 Bolig/forretning B/F, bolig/forretning/kontor B/F/K
§ 9 Forretning/kontor F/K
§ 10 Forretning/kontor/industri F/K/I
§ 11 Forretning/kontor/offentlige formål F/K/O
§ 12 Forretning/kontor/bensinstasjoner F/K/ST
§ 13 Offentlige bygninger
§ 14 Hotell og bevertningssteder
§ 15 Særskilt angitt allmennyttig formål
§ 16 Trafikkområder
§ 17 Parkering
§ 18 Havn
§ 19 Friområder

Kulturhistorisk verdifull bebyggelse.

§ 20 Gjenreisningsbebyggelse etter brannen
§ 21 Trehus fra før bybrannen
§ 22 Nyere bygninger, vern
§ 23 Bevaring av anlegg, vern
§ 24 Fredede bygninger
§ 25 Skiltbestemmelser
§ 26 Gravlund
§ 27 Transformatorkiosk, radiolinjeterminal
§ 28 Fellesareal for to eller flere eiendommer
§ 29 Regulert sjøområde
§ 30 Støyskjerming

Målsetting

Formålet med reguleringsplanen og de tilhørende reguleringsbestemmelser er følgende:

1. Å effektivisere sentrumsbebyggelsen slik at Ålesund sentrum fortsatt skal være et aktivt kommune- og landsdelssentrum.

2. Å sikre en gradvis fornyelse/opprustning av bebyggelsen uten at byens særpreg og helhet forringes. Det er spesielt viktig å bevare de arkitektoniske og miljømessige særpreg og kvaliteter.
   Endringer av gjenreisningsbebyggelsen skal skje på jugendbyens premisser og endringene skal avspeile jugendstilens uttrykk, slik at byen i størst mulig utstrekning også i fremtiden vil fremstå som "jugendbyen" for å sikre befolkningens lokale interesse og turismens virksomhet og som næring.

3. Å legge til rette for at bosetting i sentrum økes ved at boligtilbud og bomiljø forbedres.

4. Å legge til rette for en differensiering av gatenettet slik at sentrum har god tilgjengelighet, også utenfra, for alle trafikkgrupper, og er tryggest mulig og trivelig for alle som bor og ferdes der.
   Det skal også tilrettelegges for bedre fremkomst og tilgjengelighet for orienterings- og bevegelseshemmede.

5. Å legge forholdene best mulig til rette for et konkurransedyktig handelssentrum på byens premisser.
   Konkurransefortrinnet bør også ligge i kulturhistoriske/arkitekturhistoriske verdier.

.....

Ved rullering av plan kommer Verne- og byformingsplanen som tematisk plan, hvor intensjonene i bestemmelsene og anbefalingene er å kunne være et utdypende planverktøy som skal sikre en vernemessig bedre bygnings- og bypleie i Ålesund sentrum. Verne- og byformingsplanen skal også tolke, supplere og endre gjeldende rutiner som styrer utviklingen med hensyn til vern og arkitektonisk forming av sentrum, spesielt for kulturhistorisk verdifull bebyggelse.
Verne- og byformingsplanen supplerer således både arealplanen og sentrumsplanen med bestemmelser både i bygge- og reguleringssaker.

Fellesbestemmelser

§ 1 Generelt.

A. Det regulerte området er på planen vist med planbegrensningslinje.

B. Arealet innenfor planens begrensning er regulert til følgende formål, eller blanding av disse:

1. Byggeområder	- Boliger, områder for boligkvartaler	B
	- Boliger, områder for boligkvartaler lav	BL
	- Boliger, byvilla	BV
	- Boliger, blokkbebyggelse	BB
	- Bolig/forretning	B/F
	- Bolig/forretning/kontor	B/F/K
	- Bolig/kontor	B/K
	- Forretning/kontor	F/K
	- Forretning/kontor/industri	F/K/I
	- Forretning/kontor/offentlige formål	F/K/O
	- Kontor/industri	K/I
	- Forretning/kontor/bensinstasjon	K/K/ST
	- Andre blandede formål	
	- Offentlig formål (spesifisert)	O
	- Allmennyttige formål	A
	- Hotell og bevertningssteder	H
	- Bevertningssteder	
2. Trafikkområder	- Hovedgate med avkjørsler	
	- Gate med fortau	
	- Annen veggrunn	
	- Gangveg	
	- Gågate	
	- Torg	
	- Parkeringsplass	
	- Kollektivanlegg	
	- Bussterminal	
	- Bussholdeplass	
	- Havneområde	
	- Trafikkområde i sjø	
	- Havneområde i sjø	
3. Friområder	- Offentlig friområde (spesifisert)	
	- Park	
	- Lekeplass	
4. Fareområde	- Byggeområde for transformatorstasjon	
5. Spesialområder	- Gravplass	
	- VA-anlegg	
	- Anlegg for radionavigasjon	
	- Andre anlegg i sjø (gjestehavn)	

6. Bygninger og anlegg som skal bevares (spesialområde bevaring)
   - Gjenreisningshus
   - Trehus før bybrannen
   - Nyere bygningser
   - Fredede bygninger
   - Bevaring av anlegg (spesifisert)

7. Fellesområder for to eller flere eiendommer
   - Felles avkjørsel
   - Felles lekeareal
   - Felles gårdsplass

C. Disse reguleringsbestemmelsene kommer i tillegg til bestemmelsene i plan- og bygningsloven med vedtekter for Ålesund kommune. Det er ikke tillatt etter disse reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden ved private servitutter å etablere forhold som strider mot bestemmelsene.

D. Verne- og byformingsplanen skal knyttes opp mot sentrumsplanen ved at dens retningslinjer for utførelse skal søkes anvendt der sentrumsplanen mangler slike.

E. Når særlige grunner tilsier det, kan FUP/HP gjøre unntak fra sentrumsplanens reguleringsbestemmelser innenfor rammen av plan- og bygningsloven, samt vedtektene for Ålesund kommune.

F. Disse reguleringsbestemmelser erstatter tidligere reguleringsbestemmelser av 10.april 1986 for områdene innenfor denne planenes begrensningslinje.

§ 2 Fellesbestemmelser

A. Bebyggelsen skal plasseres innenfor de regulerte byggegrenser. Utvendige byggelinjer i bykvartaler skal følges. FUP/HP kan unntaksvis godkjente mindre vesentlige endringer av disse. Hvor byggelinje ikke er vist, gjelder formålsgrense mot gate som byggelinje.

B. Før utbygging av eller innen det enkelte område eller kvartal igangsettes, kan FUP/HP kreve bebyggelsesplan etter plan- og bygningslovens § 28-2. Bebyggelsesplanen skal omfatte nødvendig areal for bebyggelse, atkomst, parkering, areal for av- og pålessing, utendørs lagerarealer, lek- og rekreasjonsarealer og terrengbehandling. De enkelte bygningers etasjetall, høyde og takform må også fremgå av bebyggelsesplanen.

C. Den maksimale høyde mot gate skal, om ikke annet fremgår av plan, være maksimum 12.5 meter til gesims, og 18 meter til møne. Bygningene skal ha skråtak. Innvendig i kvartalene, med unntak av der det er verneverdig bebyggelse, kan det gjenbygges til

maksimum en etasje eller 2,5 meter under gesims på lavestliggende hus i rekke eller kvartal. FUP/HP kan kreve at bebyggelse tilpasses omkringliggende bebyggelse og at den opprettholder takflatenes egenart.
Hvor reguleringsplanen har påført andre byggehøyder enn foran beskrevet, skal disse høyder gjelde. Det samme gjelder for de kvartaler/områder som i disse reguleringsbestemmelser er påført andre byggehøyder.
I skrått terreng og skrå gate skal gjennomsnittlige høyder måles. Forutsetningen er avtrappet bebyggelse tilsvarende lengder som omkringliggende by- og kvartalsbebyggelse. Om måling av byggverks høyde vises det til byggeforskriftenes § 3-8.

D. Verneverdige bygg skal bevares i sin helhet som vist på planen. Alle fasader med fasademessig utstyr, også mot gårdsplass/gårdsrom skal stå fritt og ikke gjenbygges (ikke bygges inntil).
Første etasje i indre kvartal kan likevel etter samtykke av FUP/HP gjenbygges i særlige tilfeller. Likeledes kan det, hvor kvartalsstørrelsen er slik at det ligger til rette for det, bygges i flere etasjer i indre gårdsrom, men da fullstendig frigjort fysisk og visuelt fra verneverdige byggs fasader. Under ingen omstendigheter skal det bygges høyere i indre gårdsrom enn 2,5 meter under gesims på lavestliggede kvartalsbygning. I sterkt skrånende terreng kan indre bebyggelse vurderes avtrappet i takt med kvartalsbebyggelsen for øvrig.

E. I bebyggelse mot stigende terreng kan FUP/HP tillate innsprengt bebyggelse med en samlet grad av utnytting på maksimalt TU:6.0.

F. Takmateriale i sentrumsbebyggelsen skal så vidt mulig være skifer. Beslag og tekking for øvrig, flatere partier, arker og utbygg hvor skifer byggeteknikk er vanskelig å bruke, skal i farge søkes tilpasset skifertaket. Avvik fra forannevnte materialbruk skal spesielt godkjennes av FUP/HP.

G. For byggemelding som gjelder bebyggelse eller enkeltbygg som på planen er vist som bevaringsverdig bebyggelse, kan FUP/HP stille krav om bevaring eller utforming av bygningens fasader og takform, kfr. plan- og bygningslovens § 92. Det kreves også byggemelding for arbeider vedrørende utskifting/kopiering av fasadeelementer på verneverdige bygninger.

H. Forslag til nybygg, og til endring av fasader innen byens kvartalsstruktur skal, ved innsendelse av byggemelding, illustreres med sammenhengende oppriss av bygningen og tilstøtende bebyggelse, for så vel eksisterende situasjon som for det nye forslag. For hjørnebygninger skal det vises oppriss av begge kvartalssider og nærmeste nabokvartal.
FUP/HP kan ved byggesøknad kreve perspektiv eller fotomontasje som illustrerer forslaget sett fra viktige ståpunkt i gatene og bylandskapet før og etter endring, og anmode om modeller som illustrerer byggesakens følger for miljøet.

I. Ved tiltak i trafikkområder; kjøre- og fotgjengergater, overordnede byrom og plasser skal det utarbeides detaljerte utenomhusplaner som skal godkjennes av FUP/HP. Slike utenomhusplaner skal vise: gatebelegg, beplantning, utemøblering, gjerder og murer.

Videre skal vises utendørs belysning, skilt og reklame. Det medtas om nødvendig også kioskers/paviljongers form og volum, samt tilgrensende bygningers grunnflate, høyde og takform. Utformingen skal i tillegg til plan illustreres med fasadeoppriss.

J. Ved søknad om riving av bygg kan FUP/HP kreve fremlagt planer for fremtidig bruk av arealet før riving kan tillates.

K. I sentrumsområdet og i strøk dette er bestemt ved vedtekt, kan skilt, reklameinnretninger og lignende ikke settes opp uten at FUP/HP på forhånd har gitt sitt samtykke, kfr. plan- og bygningslovens § 107 om skilt og reklame, og Ålesund kommunes skiltvedtekter for bevaringsstrøk i sentrum.

L. Innenfor byggeområdene kan det oppføres transformatorkiosker, pumpestasjoner eller andre tekniske installasjoner hvor dette er nødvendig. I bysentrum bør slike innretninger inkorporeres i større bygg/kvartal. Frittstående bygg skal tilpasses stedets bebyggelse med hensyn til form og farge. Slike innretninger skal godkjennes av FUP/HP.

M. Ventilasjonskanaler og tilsvarende oppbygg over tak skal vises på tegningsmaterialet som følger byggeanmeldelsen til FUP/HP.

N. I områder hvor det er, eller kan forventes å bli miljøforstyrrelser som følge av biltrafikk, kan FUP/HP, før det tar stilling til en bebyggelsesplan eller gir byggetillatelse, kreve utredning med forslag til tiltak som kan holde miljøforstyrrelsen innenfor et akseptabelt støynivå i henhold til Miljøverndepartementets retningslinjer. Tiltakene kan i den utstrekning disse ikke kommer inn som en del av byggesøknaden, kreves ferdigstilt før bebyggelsen tillates tatt i bruk.

O. FUP/HP kan i områder for boligbebyggelse forby bygg, anlegg eller annen virksomhet som etter utvalgets vurdering vil føre til ulemper for beboerne; så som støy, støv, lukt og brann-/eksplosjonsfare.

P. Lekeplassnormen for Ålesund kommune, bestemmelser for sentrumsområder, gjøres gjeldende for reguleringsplanområdet.

Q. Eksisterende trealléer og markante enkelttrær i bygatene og på plasser/torg skal søkes bevart og fornyet. Om trær dør eller må fjernes av andre grunner, skal disse søkes erstattet med nye trær av tilsvarende sort.

R. Hvor ikke annet er nevnt i disse reguleringsbestemmelser, beregnes antall parkeringsplasser etter parkeringsvedtektene for Ålesund kommune.

§ 3. Område for parkering, avkjørsel mv.

A. På egen tomt eller på fellesareal for flere eiendommer skal det avsettes plass med gunstige atkomstforhold, parkering og plass for varetransport i henhold til Ålesund kommunes vedtekt til plan- og bygningslovens § 69 nr. 3. Det hvor intet bestemt sies om parkeringsbehovet, avgjør FUP/HP hvilke krav som skal stilles under hensyntagen til eiendommens behov.

§ 4. Byggeområder for boliger, kvartalsbebyggelse, område B.

A. I området skal det oppføres boligbebyggelse i form av kvartalsbebyggelse med tilhørende anlegg.

B. Bestemmelsene for kvartalsbebyggelsen betegnet B i planen gjelder for følgende områder:

B1, B2; B 3a,b og c, B 4, B 5, B 17, B 18, B 23, B 25, B 31, B 32, B 34, B 35, B 59, B 60, B 66, B 71, B 72, B 75, B 76, B 77, B 78, B 79, B 80, B 83 og B 85.

C. Bebyggelsens maksimale høyde mot gate skal, om ikke annet fremgår av planen, være maksimum 12,5 meter til gesims, og 18 meter til møne. Bygningen skal ha skråtak. Innvendig i kvartalene kan det som hovedregel gjenbygges med maksimum 1 etasje. I de typiske tette bykvartal kan FUP/HP etter søknad tillate innvendige byggehøyder tilsvarende som for Fellesbestemmelsenes § 2 pkt. C.

D. Bebyggelsens plassering og høyde er vist på planen med indre byggegrenser og ytre byggelinjer og bygehøyder.

E. FUP/HP kan tillate at det i første etasje i bygg i sentrumsgatene innredes for mindre forretnings- og kontorvirksomhet som ikke vil være til ulempe for de omkringboende.

F. Ved rehabilitering og nybygging skal det, der forholdene tilsier det, søkes etablert leiligheter av varierende størrelse (bl.a. familieleiligheter).

§ 5. Byggeområder for boliger, kvartalsbebyggelse lav, område BL.

A. I dette området skal det oppføres boligbebyggelse i form av kvartalsbebyggelse med lavere byggehøyder enn for områdene B.

B. Bestemmelsene for kvartalsbebyggelsen betegnet BL i planen gjelder for følgende områder:

BL 35, BL 36 a og b, BL 37 a og b, BL 82, BL 83, BL 85 a og b.

C. Den maksimale byggehøyde mot gate skal, om ikke annet fremgår av planen, være 8,0 meter til gesims og 13,5 meter til møne. Bygningene skal ha skråtak. I hel kvartalsbebyggelse gjelder bygging innen kvartalene tilsvarende som for områdene B. For BL 37 c skal maksimum høyde være gesims 9,0 meter og totalt 14,5 meter.

D. FUP/HP kan tillate at det i første etasje i kvartalene BL 35, BL 36, BL 37 og BL 38 innredes for mindre forretnings- og kontorvirksomhet som ikke vil være til ulempe for de omkringboende.

§ 6. Byggeområder for boliger, byvilla, område BV.

A. I områdene med en-/flerleilighets frittliggende villamessig bebyggelse, skal nye boliger ha samme frittliggende karakter.

B. Bestemmelsene for område betegnet BV gjelder for følgende områder:

BV 1 a, b og c, BV 5, BV 31, BV 38, BV 73 og BV 79.

C. Ny bebyggelse skal ha maksimum 3 etasjer. Underetasjer kan innredes innenfor rammen av byggeforskriftenes bestemmelser. Maksimum byggehøyder er gesims på 8,0 meter og møne 12,0 meter målt gjennomsnittlig i skrått terreng. Bebyggelsen skal ha skråtak. Annen takform kan i særlige tilfelle tillates av FUP/HP. Grad av utnytting skal være maksimum BYA 35 %.

D. Ved rehabilitering og nybygging skal det søkes etablert leiligheter av varierende størrelse (bl.a. familieleiligheter).

§ 7. Byggeområder for boliger, blokkbebyggelse, område BB.

A. Områdene er utbygd med blokk-/lamellbebyggelse og betegnet BB 1 og BB 3 a og b i planen.

B. Bebyggelsen er vist på planen med maksimum høyder. Påbygg tillates ikke. Mindre tilbygg ved rehabilitering eller lignende kan likevel tillates, men bare innenfor viste byggelinjer på planen.

C. Ved sanering og ombygging skal bebyggelsen i område BB 3 søkes tilpasset omkringliggende bebyggelses kvartalsstruktur, form og høyer. Ved sanering og ombygging innen område BB 1 skal bebyggelsen søkes tilpasset byvillamessig karakter med mindre dominant fjernvirkning.

D. Ved rehabilitering og nybygging skal det søkes etablert leiligheter av varierende størrelse (bl.a. familieleiligheter).

§ 8. Byggeområder for bolig/forretning BF, bolig/forretning/kontor B/F/K, bolig/kontor B/K.

A. I det sentrale sentrumsområdet skal bebyggelsen inneholde boliger. Forretningsvirksomhet kan tillates såfremt denne ikke er til sjenanse for beboerne. 1. etasje skal nyttes til forretningsvirksomhet, og boliger her kan bare unntaksvis tillates i særlige tilfeller.

B. Bebyggelsens 2. etasje og etasjer over denne skal nyttes til boligformål. Annen virksomhet kan tillates hvor det etter FUP/HP's skjønn er utilfredsstillende å bo av hensyn til støy- og lysforhold med mer

C. Bruksendring av eksisterende boliger i 3. etasje og i etasjer høyere opp tillates ikke. Ved hovedombygging eller sanering og nybygging skal det søkes etablert like mange og varierte leilighetsstørrelser (bl.a. familieleiligheter) som det opprinnelig var i bygg som ble berørt av tiltaket. FUP/HP kan gjøre unntak fra disse kravene der det er sjenerende støy og dårlige lysforhold eller lignende.

§ 9. Byggeområder for forretning/kontor, F/K.

A. I områdene kan det oppføres bebyggelse for forretninger med nødvendige lagerarealer samt kontorer for forskjelligartet tjenesteyting.

B. I kvartalet 42 tillates det oppført bygg for parkeringsanlegg. Annen bruk kan tillates i særlige tilfeller.

C. Område betegnet F/K-L 40, skal ha maksimum byggehøyde til gesims på 8,0 meter, og mønehøyde på 12,0 meter.

§ 10. Byggeområder for forretning/kontor/industri, F/K/I og kontor/industri, K/I.

A. I tillegg til forretning og kontor som hjemlet i reguleringsbestemmelsenes § 9, kan bebyggelsen innredes til industrivirksomhet med tilhørende anlegg og kontor.

B. Industrianleggenes art innenfor et industriområde, skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av FUP/HP. Utvalget kan forby virksomhet som ved lukt, røyk, støy, brannfare eksplosjonsfare og lignende antas å medføre ulemper for tilgrensende strøk. Eventuell lagring utendørs skal skjermes med innhegning, terreng eller bygningsdeler.

C. Området betegnet F/K/I 39 skal ha maksimum byggehøyde til gesims på 8,0 meter, og mønehøyde på 12,0 meter.

§ 11. Byggeområde for forretning/kontor/offentlige formål, F/K/O.

A. I tillegg til forretninger/kontor som hjemlet i reguleringsbestemmelsenes § 9, kan bebyggelsen også nyttes til offentlige institusjoner og kontorer, samt nødvendige fellesanlegg der forholdene tilsier det.

B. Boliger kan tillates når disse inngår som nødvendige deler av anleggets drift og funksjoner.

§ 12. Byggeområde for forretning/kontor/bensinstasjoner, F/K/ST.

A. I tillegg til forretning/kontor som hjemlet i reguleringsbestemmelsens § 9, kan det etableres bensinstasjoner med tilhørende anlegg.

B. Lagring utendørs er ikke tillatt. FUP/HP kan likevel godkjenne midlertidig utvendig lagring forutsatt at den aktuelle tomten blir behørig skjermet.

C. I kvartalet 39 tillates det oppført bygg for parkeringsanlegg. Annen bruk kan tillates i særlige tilfeller.

§ 13. Byggeområde for offentlige bygninger, O.

A. Bebyggelsen skal nyttes til offentlige institusjoner og kontorer samt nødvendig fellesanlegg for disse.

B. Boliger kan tillates når disse inngår som nødvendige deler av anleggets drift og funksjoner.

§ 14. Byggeområder for hotell og bevertningssteder, H.

A. I området kan det oppføres bebyggelse for hotell og bevertningsvirksomhet.

B. FUP/HP kan forby virksomhet som ved støy og lukt medfører ulempe for tilgrensende boligområder.

§ 15. Byggeområder for særskilt angitte allmennyttige formål.

A. I området tillates oppført bygg for særkilt angitte allmennyttige formål slik dette er vist på plankartet. Kombinasjon med andre formål kan tillates i særskilte tilfeller.

§ 16. Trafikkområder.

A. Områdene skal nyttes til gater med fortau, gang- og sykkelveger, plasser, broer og andre trafikkinnretninger som vist på planen.

B. Til hovedveg og samleveger tillates ikke andre kryss og avkjørsler enn det som er vist på plankartet. I regulert veggrunn tillates ikke andre innretninger/anlegg oppført enn de som er nødvendige for veganleggets drift og vedlikehold.

C. I trafikkområdene kan det tillates anlagt eller oppført kommunalteknisk anlegg som pumpestasjoner, transformatorkiosker og lignende. For øvrig tillates ikke områdene bebygget.

D. Hovedvegen innen hele planområdet bør i geometri og utstyr detaljeres som bygate (bymessig) hvor arkitektonisk utforming av hovedkrysset ved Posthuset og ny bro over Brosundet spesielt vektlegges.

E. Ved opparbeidelse av trafikkområder skal det legges vekt på det miljømessige aspekt, bl.a. gjennom beplantning etc.

§ 17. Område for parkering

A. Områdene skal nyttes til parkering. Det tillates parkering i underjordisk kjeller eller parkeringshus i følgende kvartaler:

6, 19, 31, 33, 42, 46, 49, 56, 62 og 69. I kvartalene 19, 31, 33, 46 og 49 tillates kun helt eller delvis underjordisk parkering.

B. I parkeringshus eller parkeringshusdelen av flerbruksanlegg, tillates det bare etablert virksomhet som har tilknytning til anleggets funksjon.

C. Form og uttrykk på parkeringshus skal være tilpasset stedet og følge spesielt reguleringsbestemmelsenes § 2 og innen områder for strøkbevaring, § 12.

§ 18. Område for havn.

A. I området tillates oppført bygninger og anlegg som er nødvendig for havnens trafikkavvikling

B. Bygningers form og uttrykk skal i størst mulig grad tilpasses stedlig sjøhusarkitektur og/eller være i stil med omkringliggende bebyggelses arkitekturuttrykk.

§ 19. Friområder.

A. Herunder regnes parker, torg og plasser. Områdene skal nyttes til utendørs rekreasjon og lek. I områder som i planen betegnes med undertittel torg, kan næringsvirksomhet tillates. (Torgsalg).

B. I grøntarealer, plasser og torg i tilknytning og i nærhet av indre havn og sjø skal det tilstrebes en åpen karakter med god sjøkontakt. For parkarealet (parkeringslokket ved St. Olavs plass) skal det etterstrebes best mulig visuell kontakt mellom Notnesgata/St. Olavs plass og Brosundet.

C. Bygninger og anlegg som har tilknytning til områdets bruk som friområde og ikke er til hinder for områdets rette funksjon, kan tillates oppført.

D. Alléer og trær skal søkes bevart eller erstattet om slike fjernes.

E. FUP/HP skal forelegges planer for de enkelte områder/felt/kvartaler for godkjennelse.

F. I parkområde P 50 er det tillatt med forretningsvirksomhet under parklokk (underetasje).

Kulturhistorisk verdifull bebyggelse, spesialområde bevaring.

§ 20. Gjenreisningsbebyggelsen etter bybrannen.

A. Gjenreisningsbebyggelsen etter bybrannen regnes her som kulturhistorisk verdifull bebyggelse. Bebyggelsen er medtatt i planen som strøkbevaring. I tillegg er registrert i planen hvert enkelt bygg som skal bevares fra gjenreisningsperioden.
Formålet med reguleringsplanen er her å bevare den kulturhistoriske bebyggelsen med utgangspunkt i den verdiskala og kriterier som er gitt i Verne- og byformingsplanens kapittel om bygningsvern. Overordnet mål er å sikre bebyggelsen, både i helhet og detalj, ved restaurering/rehabilitering etter antikvariske retningslinjer samt å tilpasse ny bebyggelse innen strøkbevaringsområdene. Det må legges spesiell vekt på å bevare de originale bygningselementene og håndverksteknikkene.
Tilbakeføring til opprinnelig fasadeutforming bør etterstrebes.

B. Ødelagte/defekte originalkomponenter og elementer bør som hovedregel forsøkes reparert og utbedret, Dette gjelder også piper som skal ha opprinnelig materiale og ikke beslås. Før eventuell utskiftning skal det derfor foreligge uttalelser fra antikvarisk myndighet om at reparasjon ikke er mulig. Ved nødvendig utskiftning må en foreta nøyaktig kopiering. For utførelse vises også til Verne- og bygfomingsplanens detaljerte retningslinjer.

C. Ved eventuell brann eller andre større bygningsskader hvor sanering er nødvendig, skal ny bebyggelse tilpasses den gamle bebyggelsen i målestokk, materialvalg og karakter. I tilfeller hvor stilkopiering er riktig for den arkitekturhistoriske sammenheng og forståelse kan FUP/HP tillate dette. Byggemeldinger skal forelegges fylkeskonservatoren til uttalelse før de kan godkjennes.

D. I henhold til § 24 i Reglement for Ålesund bystyre skal søknader om riving av hus fra gjenreisningsperioden etter bybrannen i Ålesund sentrum i henhold til plan- og bygningslovens § 93 første ledd forelegges bystyret til uttalelse før søknaden behandles.

E. Bygg innen bevaringsstrøk skal om de fornyes, ominnredes eller repareres, tilpasses den gamle verneverdige bebyggelsen tilsvarende som for pkt. B når det gjelder målestokk, materialvalg og karakter. Det samme gjelder for nybygg på tidligere ubebygde tomter eller ved tilbygg og påbygg. Nybygg skal tilpasses uten kopieringer slik at tilbakeførte bygg og nybygg visuelt kan skilles fra eksisterende bebyggelse.

F. Byggesøknader som innebærer fasadeendringer i bevaringsområder skal behandles av FUP/HP. Før sakene behandles skal de forelegges kulturmyndighetene og Aalesund Museum til uttalelse.

G. FUP/HP skal så langt det er mulig se til at private og offentlige fellesrom, tilbakeføres og bevares.

H. For de regulerte bevaringsområdene skal ved plan- og byggesaker bestemmelsene i Verne- og byformingsplanen for Ålesund sentrum gjøres gjeldende så langt de passer. Dette gjelder bestemmelser vedrørende plankart og binding til sentrumsplanen, bylandskapet, offentlige rom, , byggesaksbehandling og detaljplaner.

I. For skilt, annen reklame, belysning og gaterommets møblering for øvrig i bevaringsområdene skal retningslinjene for plan- og byggesaksbehandling for byens detaljer i Verne- og byformingsplanen gjelde. Dette gjelder også belegg på gater og plasser samt lysarmaturer/belysning, gjerder, benker og skilt. For skilting for øvrig vises til påfølgende egen paragraf vedrørende dette i bestemmelsene.

J. Endring og utbedring av originale trapperom fra gjenreisningsperioden skal på forhånd anmeldes til FUP/HP før tiltak igangsettes. Tiltak skal dokumenteres med tegninger, skisser, foto mv.

§ 21. Trehus fra før bybrannen.

A. De få gjenværende trehus fra før bybrannen er spesielt viktige verneobjekter både arkitektonisk og antikvarisk, enkeltvis og i grupper, som på Molja og i Ysteneset, og er på planen vist som spesialområde, bevaringsverdig bebyggelse.

B. Utvendige bygningsmessige tiltak etter plan- og bygningslovens § 93 knyttet til denne bebyggelsen, skal utføres etter antikvariske retningslinjer ved at opprinnelig utseende og preg skal beholdes. Vinduers form, inndeling, konstruksjoner og materialer, hengsling, innsetting og utvendige omrammingsdetaljer skal bevares eller om bare helt nødvendig, kopieres.

C. Eksisterende bebyggelse skal ved fornyelse søkes tilbakeført til opprinnelig form og med opprinnelige/originale bygningsdetaljer som bekrevet i pkt. B.

D. Endring av fasader og takformer ved tilbygg eller påbygg er ikke tillatt. Søknader om utvendig bygningsmessige tiltak skal forelegges fylkeskonservatoren eller annen kompetent antikvarisk myndighet til godkjenning før byggesøknaden behandles.

E. Nybygg skal tilpasses i form, volum og materialvalg til eksisterende bebyggelse. Sammenhengende indre gårdsbebyggelse for kvartalsbebyggelse tillates ikke. Garasjer og boder skal som separatbygg i målestokk tilpasses eksisterende verneverdig bebyggelse med hensyn til materialvalg, form og farge.

F. Boligen Molovegen 9 innen strøk for blandet formål, forutsettes ved riving gjenoppført som vist i planen innen område B-L 85 dersom bygningen er i en slik stand at den kan gjenoppføres.

G. Ved brann eller andre større bygningsskader skal ny bebyggelsen søkes oppført som kopi av eksisterende bygg. Byggesøknaden må forelegges antikvariske myndigheter før FUP/HP behandler denne.

H. Verdifulle interiører samt forhager og andre utearealer bør i størst mulig grad søkes bevart og skjøttet slik anleggene opprinnelig har fremstått.

§ 22. Nyere bygninger, vern.

A. Tidstypiske, arkitektoniske bygninger fra senere stilperioder og som er vist skravert på planen som bevaringsverdig bebyggelse, skal så langt mulig, bevares i sin opprinnelige form og utseende. Ved rehabilitering/endringer skal de mest mulig søkes tilbakeført til opprinnelig utseende.

B. Utvendige tiltak hvor det må dispenseres fra reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser skal forelegges antikvariske myndigheter til uttalelse før byggesøknaden kan tas under behandling..

C. Mindre og tilpassede tilbygg kan tillates innenfor viste byggegrenser.

§ 23. Fredede bygninger.

A. Fredede bygninger er vist på plankartet med egen skravur. For alle fredede bygninger gjelder "Lov om kulturminner" av 9. juni 1978 nr. 50. Når det gjelder den enkelte fredede bygning vises til de konkrete fredningsbestemmelsene i fredningsvedtaket.

§ 24. Bevaring av anlegg, vern.

Bestemmelsen omhandler opprinnelige strandsonen i Molovegen og Molja, moloen med feste. Moloen skal ved reparasjon og rehabilitering søkes beholdt i opprinnelig størrelse, form og øvrig utseende. Opprinnelige strandlinje skal ikke endres med fysiske inngrep eller tildekkes av varige konstruksjoner.

§ 25. Skiltbestemmelser.

A. Skiltbestemmelsene kommer i tillegg til bestemmelsen i plan- og bygningslovens § 107 om skilt og reklame.

B. Innen planområdet skal skilt og reklameinnretninger godkjennes av FUP/HP før de settes opp. Ved avgjørelse om godkjenning skal gis, skal det tas hensyn til om innretningen vil virke skjemmende eller sjenerende, eller være til fare for omgivelsene.

C. Skilt og reklameinnretninger skal ha moderat størrelse, utforming og farge, og skal harmonere med bygning og miljøet for øvrig. For både ny og gammel bebyggelse i Ålesund sentrum skal skilt og reklame være en integrert del av arkitekturen og underordnet denne. Blinkende eller bevegelige skilt/reklameinnretninger tillates ikke.

D. Skilt og reklame i form av lyskasser skal ikke benyttes om de ikke er inntrukket, og er gjort som en del av fasadearkitekturen. Det foretrekkes skilt av frittstående bokstaver og symboler, eller malte skilt/reklame direkte på vegg.

E. Størrelse og lengde på skilt skal harmonere med fasadens oppdeling og størrelse. Uthengsskilt skal ikke ha større bredde enn 90 cm. Innen bevaringsstrøk og på fredede bygninger, skal skiltstørrelsen være maksimum 0,6 m2.

F. Skilt og reklameinnretninger på bygninger skal plasseres på veggflater, og tillates ikke plassert på mønet, takflater eller gesims. Horisontale bånd og gesimser tillates ikke oppsatt med lysreklame. Videre tillates ikke skilt/reklame på stolper eller gjerder.

G. Antall skilt skal være maksimum 2 stk. for hver virksomhet som holder til på eiendommen.
Antall skilt kan økes dersom virksomheten disponerer flere fasader på eiendommen langs fortau eller gate, og der det er naturlig at det settes opp skilt også mot disse.
Skiltene skal som hovedregel plasseres ved innganger.

I. Følgende skilt og reklameinnretninger er ikke tillatt:
- Løsfotoreklame
- Skilt og reklame som ikke er direkte knyttet til virksomheten som drives på eiendommen med unntak for de områder som FUP/HP har godkjent for dette.
- Plakatreklame på bygninger og innhegning.

J. Skilt og reklame i vinduer dekkes av disse bestemmelsene dersom innretningen ikke er en naturlig del av vindusutstillingen.

K. Flagg, vimpler og tilsvarende innretninger skal forhåndsgodkjennes av FUP/HP.

L. Eldre reklamer malt direkte på vegg skal vurderes bevart av FUP/HP.

M. Skiltvedtektene gjelder uavkortet også for bensinstasjoner.

N. For skilt og reklame som bare skal plasseres ut for kortere tid enn 1 måned, og som er knyttet til festivaler, idrettsarrangementer og lignende, kan det meddeles dispensasjon.

O. Plakatoppslag (posteres) tillates på steder godkjent av kommunen.

P. Spesialdesignet skiltsøyle med henvisningsskilt tilpasset gatemøblering og bymiljøet kan oppsettes i sentrum.

§ 26. Gravlund.

A. Området skal parkmessig behandles. Det tillates ikke inngrep eller innretninger som ikke har sammenheng med områdets parkmessige uttrykk. Nåværende steinmur omkring området skal søkes bevart.

§ 27. Transformatorkiosk, radiolinjeterminal.

A. I områdene tillates oppført bygg med anvendelse slik dette er vist på planen.

B. Anleggenes form og uttrykk skal i størst mulig grad tilpasses bebyggelsen på stedet.

§ 28. Fellesareal.

A. Regulert fellesareal skal nyttes til felles avkjørsel for nærmere angitte eiendommer vist på planen.

§ 29. Regulert sjøområde.

A. Bestemmelsene for sjøområder gjelder trafikkområde, havneområde og gjestehavn i sjø.

B. For trafikkområde i sjø gjelder følgende bestemmelser:
- Sjøområdet skal være åpent for all sjøtrafikk, fast eller flytende.
- Permanente eller midlertidige installasjoner kan ikke plasseres her. Havnemyndighetens uttalelse må foreligge før FUP/HP i tilfelle meddeler dispensasjon fra dette.

C. Andre anlegg i sjø skal brukes til liggeplass og gjestehavn for småbåter

D. Havneområde i sjø skal benyttes til liggeplass for øvrige båter.

E. I Brosundets regulerte sjøområde skal det anlegges tverrgående undersjøisk gangtunnel. Denne skal ligge delvis nedgravd i sjøbunnen. For fri ferdsel i havnen skal utvendig tunneltak ikke ligge høyere enn cote minus 3.
Bygninger og konstruksjoner for ned- og oppstigning til fotgjengertunnellen skal ikke være til hinder for den frie ferdsel i Brosundet, og heller ikke fysisk eller visuelt stenge noen av byens gateløp.

§ 30. Støyskjerming.

A. Fasader i nye bebyggelse eller bruksendret bebyggelse innen områdene B/F/K 56, B/F/K/H 52, B/F/K/ST 48, B/FK 47, F/K 42, F/K-L 40, B/K 44 og K/K/ST 40 skal ha støydempende materialer som tilfredsstiller Miljøverndepartementets krav til innendørs støynivå. Områdene som skal støybeskyttes er tilstøtende til hovedvegen og støybelastede sidegater.

B. For eksisterende bebyggelse skal det foretas støydempende tiltak/fasadeisolering med mer før ferdigstillelse av veganlegg. For ny bebyggelse skal det foretas støydempende tiltak før bebyggelsen tas i bruk.

MILJØVERNDEPARTEMENTET

Stadfestet den 17. mars 1999
Etter fullmakt

Kåre Ivar Melsæther

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2016 - 2028
ÅLESUND KOMMUNE

TEGNFORKLARING (PBL § 11 KOMMUNEPLANENS AREALDEL)

1. Bebyggelse og anlegg (PBL §11-7 nr. 1)

Nåværende	Framtidig	
		Boligbebyggelse
		Fritidsbebyggelse - naust
Hytte		Fritidsbebyggelse
		Sentrumsformål
		Forretninger
		Offentlig eller privat tjenesteyting
		Fritids- og turistformål
		Råstoffutvinning
		Næringsbebyggelse
		Idrettsanlegg
		Andre typer bebyggelse og anlegg
		Grav- og urnelund
		Kombinert bebyggelse og anlegg

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL §11-7 nr. 2)

Nåværende	Framtidig	
		Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
		Havn
		Kollektivknutepunkt
		Parkering
		Kombinerte formål for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

3. Grønnstruktur (PBL §11-7 nr. 3)

Nåværende	Framtidig	
		Grønnstruktur
		Friområde
		Naturområde

5. Landbruks-, natur- og friluftsformål - LNF (PBL §11-7 nr. 5)

Nåværende	
LNF-L	LNF for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag
	LNF
	LNF for spredt boligbebyggelse

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende stradsone (PBL §11-7 nr. 6)

Nåværende Framtidig

Sikringsoner

Nedslagsfelt drikkevann (sone 1, 2 og 3)

Hensynsoner

H560 Bevaring naturmiljø

H570 Bevaring kulturmiljø

Infrastruktursoner

H410 Krav vedrørende infrastruktur (ankringsområder)

Båndleggingsoner

Nåværende Framtidig

H710 Båndlegging for regulering etter pbl.

H720 Båndlegging etter lov om naturvern

H730 Båndlegging etter lov om kulturminner

Automatisk freda kulturminner med sikringssoner

Samferdselslinjer med vertikalnivå

Nåværende Framtidig

	Fjernveg - tunnel
	Fjernveg - på bakken
	Fjernveg - bru
	Hovedveg - tunnel
	Hovedveg - på bakken
	Hovedveg - bru
	Samleveg - på bakken
	Adkomstveg - på bakken
	Sykkelveg - på bakken
	Gangveg - på bakken
	Turveg/turdrag - på bakken

Punktsymboler

Nåværende Framtidig

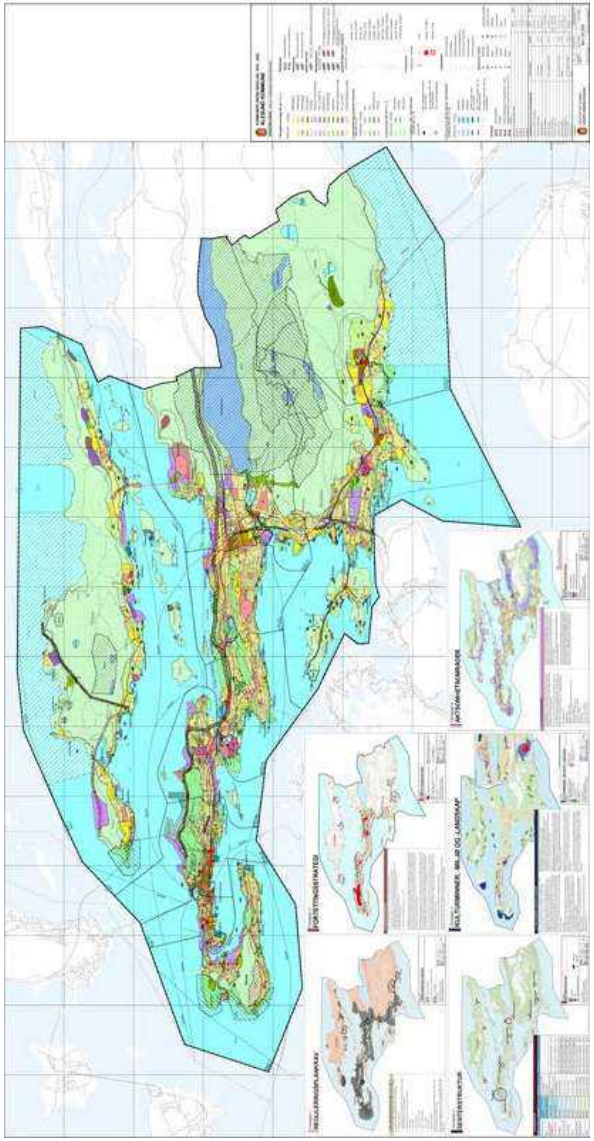
	Tunnel
	Vegkryss - på bakken
	Vegkryss - tunnel

Linjesymboler

	Grense for arealplan
	Grense for arealformål
	Delområdegrense (Bydelsgrense)

KOMMUNEDELPLAN FOR ÅLESUND

(etter kommunesamanslåinga er tidlegare kommuneplan for Ålesund no ei kommunedelplan)



Lenke til dokumenter i pdf-format:

- Vedtak - Ålesund bystyre sak 019/17 - 09.03.2017
- Arealplankart 2016-2028
- Hefte 1: Bestemmelser og retningslinjer
- Hefte 2: Planbeskrivelse
- Temaplaner og kart samlet

ÅLESUND KOMMUNE

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler:

Ålesund kommune tar forbehold om at utlevert informasjon kan inneholde feil og/eller mangler.

Det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med.

Registreres det avvik mellom informasjonen utlevert fra kommunen og den faktiske situasjon for eiendom eller bygninger, ber vi om at kommunen blir kontaktet.

ÅLESUND KOMMUNE

Offentlige pålegg etter plan- og bygningsloven

Intet funnet for de siste 5 åra

Ferdig attest.

Herved bevidnes, at det for Ålesund Boligbygg dag A/S A/L

anmeldte bygningsarbeide på O.A. Devoldsgt. 8.

nemlig: Boligblokk

er lovmedholdig utført og kan tas i bruk i overensstemmelse med den meddelte approbasjon.

Aalesund, den 4/11-66

ÅLESUND KOMMUNE

Plan og bygning

Plot Arkitekter AS
Storledbakken 5

6003 ÅLESUND

Saksbehandler
Cecilie Solli
Tlf 70 16 26 22

Deres ref.	Vår ref.	Dato:
	CESOL/15/7569-9/GBR - 201/489	02.03.2016

GNR. 201 BNR. 489 - IGANGSETTINGSTILLATELSE FOR FASADEENDRING - BORETTSLAGET O. A. DEVOLDSGATE 8 AL - O. A. DEVOLDSGATE 8
etter plan- og bygningslovens § 21-4

Beliggenhet:	Bydel nr.: 03	Grunnkrets nr.: 0302
Adresse:	Gnr. 201 Bnr. 489	
Søknad av:	23.02.2016	
Tiltakets art:	Fasadeendring med utviding og endring av balkonger	
Tiltakshaver:	Borettslaget O.A Devolds gate 8 AL	
Ansvarlig søker:	Plot Arkitekter AS	
Byggetillatelse:	12.11.2015, del.sak nr. 1190/15	

Godkjenningen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, kfr. plan- og bygningslovens § 21-9.

Miljøsaneringsbeskrivelsen er ikke mottatt og vil bli ettersendt. Denne skal være et arbeidsdokument som viser hvor det er farlig avfall som skal fjernes før videre arbeid settes i gang. Det bør være med en skisse som viser plassering og gjerne bilder. Alt farlig avfall skal deklareres på stedet før det kjøres til godkjent mottak.

Tiltaket eller del av det må ikke tas i bruk før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse foreligger.

Med hilsen

Anne Laura Rasch Haugen
konst. fagleder

Cecilie Solli
avdelingsingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.

Postadresse: Postboks 1521, 6025 ÅLESUND
Sentralbord Tlf 70 16 20 00 Faks 70 16 20 01
postmottak@alesund.kommune.no
Besøksadresse: **Keiser Wilhelmsgate 11**
Tlf 70 16 20 00 Faks 70 16 20 01
Bankgiro: 4200.49.49999
Org.nr.: 942.953.119

ÅLESUND KOMMUNE
SEKTOR FOR
TEKNISK SERVICE

Ålesund Boligbyggelag A/L
H.Strømsgt. 2-A,

6002 Ålesund

Saksbehandler:
A.Godøy
Dato:
12.06.92
Vår ref. 92/1846
x

B Y G G E T I L L A T E L S E

etter Plan - og bygningslovens § 93

GNR. 201BNR. 489 ADRESSE: O.A.DEVOLDSGT. 8
EIER: BORETTSLAGET O.A.DEVOLDSGATE 8 A/L
SØKNAD OM SKIFTING AV VINDU-FASADEENDRING

Beliggenhet:	Bydel nr.03 Grunnkrets nr.02
Søknad av:	08.05.92
Arbeidets/byggets art:	Fasadeendring-boligblokk
Byggherre:	Borettslaget O.A.Devoldsgate 8 A/L
Anmelder:	Ålesund Boligbyggelag A/L
Godkjenning:	13.05.92
Ansvarshavende:	Per K. Olsen

Byggetillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr .pbl.§ 96.

Bygningen eller del av den må ikke taes i bruk før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse foreligger.

Skifte av eier eller byggherre før arbeidet er fullført skal straks meldes til bygningsrådet, jfr. pbl. § 97.

Med hilsen
Plan- og bygningsavdelingen

Lars Vartdal
avd.sjef

Arnvid Godøy
avd.ing.

Gjenpart til: Per K. Olsen Borgundvn. 63, 6007 Ålesund

Ålesund kommune, Rådhuset, 6025 Ålesund
Telefon 071 - 21 919 - Telefax 20 291

ÅLESUND KOMMUNE
Plan og bygning

Plot Arkitekter AS
Storledbakken 5

6003 ÅLESUND

Saksbehandler
Cecilie Solli
Tlf 70 16 26 22

Deres ref.	Vår ref.	Dato:
	CESOL/15/7569-12/GBR - 201/489	11.05.2017

GNR. 201 BNR. 489 - FERDIGATTEST - BORETTSLAGET O. A. DEVOLDSGATE 8 AL - O. A. DEVOLDSGATE 8
etter plan- og bygningslovens § 21-10

Beliggenhet:	Bydel nr.: 03 Grunnkrets nr.: 0302
Adresse:	Gnr. 201 Bnr. 489
Søknad av:	01.04.2017, komplettert 11.05.2017
Tiltakets art:	Fasadeendring med utviding og endring av balkonger
Tiltakshaver:	Borettslaget O.A Devolds gate 8 AL
Ansvarlig søker:	Plot Arkitekter AS
Byggetillatelse:	12.11.2015, del.sak nr. 1190/15
Igangsettingstillatelse	02.03.2016

Ansvarlig søker har via gjennomføringsplanen bekreftet at det er foretatt sluttkontroll og at nødvendige samsvars- og kontrollerklæringer foreligger. Gjennom dette har ansvarlig søker bekreftet overfor kommunen at tiltaket er i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Sluttrapport for avfall er framlagt.

Tiltaket eller deler av det må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, kfr. plan- og bygningslovens § 20-1 og SAK §§ 2-1 og 3-1.

Med hilsen

Cecilie Solli
avdelingsingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.

Postadresse: Postboks 1521, 6025 ÅLESUND
Sentralbord Tlf 70 16 20 00 Faks 70 16 20 01
postmottak@alesund.kommune.no
Besøksadresse: **Keiser Wilhelmsgate 11**
Tlf 70 16 20 00 Faks 70 16 20 01
Bankgiro: 4200.49.49999 Org.nr.: 942.953.119

ÅLESUND KOMMUNE
Plan og bygning

Norconsult AS
Retirovegen 4

6019 ÅLESUND

Saksbehandler
Anne Laura Rasch Haugen
Tlf 70 16 26 27

Deres ref.	Vår ref.	Dato:
	ARH/13/5378-8/GBR - 201/489	28.04.2014

GNR. 201 BNR. 489 - IGANGSETTINGSTILLATELSE - PARLKERINGSPLASS - BORETTSLAGET O.A. DEVOLDSGATE 8 AL
etter plan- og bygningslovens § 21-4

Beliggenhet:	Bydel nr.: 03		Grunnkrets nr.: 0302
Adresse:	Gnr. 201	Bnr. 489	O.A. Devoldsgate 8
Søknad av:	03.04.2014		
Tiltakets art:	Nyanlegg parkering og avkjørsel		
Tiltakshaver:	Borettslaget O.A. Devoldsgate 8 AL		
Ansvarlig søker:	Norconsult AS		
Byggetillatelse:	01.10.2013, del.sak nr. 882/13		

Godkjenningen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, kfr. plan- og bygningslovens § 21-9.

Før arbeidet settes i gang skal tiltakets plassering med høydeangivelse være påvist i marken.

Tiltaket eller del av det må ikke tas i bruk før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse foreligger.

Med hilsen

Lars Roger Lundanes
fagleder

Anne Laura Rasch Haugen
overarkitekt

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.

Postadresse: Postboks 1521, 6025 ÅLESUND
Sentralbord Tlf 70 16 20 00, Faks 70 16 20 01
postmottak@alesund.kommune.no
Besøksadresse: **Keiser Wilhelmsgate 11**
Tlf 70 16 20 00, Faks 70 16 20 01
Bankgiro: 4200.49.49999
Org.nr.: 942.953.119

KF/RKK

Ålesund Boligbyggelag A/L Å-Bo,
Kongensgt. 11,
Her.

Innflyttingstillatelse - O. A. Devoldsgt. 8.

Det gies herved innflyttingstillatelse for oppgang A i O. A. Devoldsgt. 8.
På dør til søppelrom må monteres pumpe.

Bygningssjefen i Ålesund, 6. desember 1965.

Knut Siem Knudsen

Kjell Furnes

KF/GN

Ålesund Boligbyggelag A/L Å-Bo
Kongensgt.11
Her.

Innflyttningstillatelse - O.A.Devoldsgt. 8.

Det gis herved innflyttningstillatelse i oppgang B i ovenfornevnte bygg på betingelse av at branndører fra trapperom til kjellerkorridor, samt dør til søppelrom gjøres selvlukkende.

Bygningssjefen i Ålesund, 12.januar 1966.

Knut Siem Knudsen

Kjell Furnes

KF/GN

Ålesund Boligbyggelag A/L Å - Bo
Kongensgt. 11
Her.

Innflyttingstillatelse - O.A. Devoldsgt. 8.

Det gis herved innflyttingstillatelse for oppgang C å ovenfornevnte eiendom.

Bygningssjefen i Ålesund, 29. mars 1966.

Knut Siem Knudsen

Kjell Furnes

KF/GN

Ålesund Boligbyggelag A/L Å - Bo
Kongensgt.11
Her.

Innflyttingstillatelse - O.A. Devoldsgt. 8.

Det gies herved innflyttingstillatelse for oppgang D i ovenfornevnte bygg.

Bygningssjefen i Ålesund, 22. februar 1966.

Knut Siem Knudsen

Kjell Furnes

KF/RKK

Ålesund Boligbyggelag A/L, Å-Bo,
Kongensgt. 11,
Her.

Innflyttingstillatelse - O. A. Devoldsgt. 8.

Det gies herved innflyttingstillatelse for Del 3 (sydfløy) i O. A. Devoldsgt. 8.

Bygningssjefen i Ålesund, 26. september 1966.

Knut Siem Knudsen

Kjell Furnes

ÅLESUND KOMMUNE
SEKTOR FOR
TEKNISK SERVICE

ARKIV

DEL.SAK NR. 213/92

Ålesund Boligbyggelag A/L
Hans Strømsgt. 2-A,

6002 ÅLESUND

Saksbehandler:
A.Godøy

Deres ref.	Vår ref.	Dato
	92/1846/201/489/L04	13.05.92

GNR. 201 BNR. 489- ADRESSE: O.A.DEVOLDSGT. 8.
EIER: BORETTSLAGET O.A.DEVOLDSGATE 8 A/L.
SØKNAD OM BYGGETILLATELSE FOR AV SKIFTING AV VINDU SAMT NY FASADEKLEDNING.

Beliggenhet:	Bydel nr. 03 Grunnkr. nr. 02.
Søknad av:	08.05.92
Arbeidets/byggets art:	Fasadeendring-boligblokk
Byggherre:	Borettslaget O.A.Devoldsgt. 8 A/L
Anmelder:	Ålesund Boligbyggelag A/L

Viser til Deres søknad datert 08-05.92 vedr. ovennevnte.

Våre merknader:

Arbeidet omfattes av pl. og bl. pgf. 93-c og er dermed anmeldelsespliktig.

Naboer er varslet, protestfrist er ikke utgått. Om det eventuelt protesteres, må derfor saken behandles på nytt.

VEDTAK:

Forutsatt at nedenforstående vilkår nr. 1-2 kan oppfylles godkjennes søknaden om byggetillatelse datert 08.05.92.

1. Våre merknader må etterkommes.
2. Ansvarshavende må være godkjent kfr. Plan- og bygningslovens § 98.

Når ovenstående vilkår nr. 1-2 er oppfylt, vil vi, etter anmodning fra søker utstede særskilt byggetillatelse.

Før arbeidet settes igang må særskilt byggetillatelse foreligge.

Ålesund kommune, Rådhuset, 6025 Ålesund
Telefon 071 - 21 919 - Telefax 20 291

Gjeldende lover, forskrifter, vedtekter og reguleringsbestemmelser skal følges såfremt ikke særskilt dispensasjon er gitt.

Denne godkjennelsen er gitt i h.h.t. delegasjon etter Plan- og bygningslovens § 11-1 nr. 2 og kan påklages i samsvar med eget vedlegg.

Med hilsen

Kjell Fjærtoft
sektorsjef

Lars Vartdal
avd.sjef

Vedlegg: Orientering om klageadgang.

ÅLESUND KOMMUNE
PLAN OG BYGNING

SAKSPAPIR
DELEGERT SAK

GNR. 201 BNR. 489 - VEDTAK OM PARKERINGSPLASSER - BORETTSLAGET O.A. DEVOLDSGATE 8 AL

Dokumentinformasjon:

Saksbehandler:	ArkivsakID:	13/5378
Anne Laura Rasch Haugen	JournalID:	13/65651
Tlf: 70 16 26 27	Arkiv:	GBR-201/489
E-post: postmottak@alesund.kommune.no		

Administrativ behandling:

Organ:	*Vedtaksdato:*	Sak nr.
DELEGERT SAK - PLAN OG BYGNING	01.10.2013	**882/13**

Vedtak:

Forutsatt at nedenstående vilkår nr. 1 - 3 kan oppfylles, godkjennes søknad om rammetillatelse datert 11.07.2013.

1. Merknader/betingelser i saksutredningen må tas til følge.

2. Ansvarshavende må være godkjent kfr. plan- og bygningslovens kapittel 23.

3. Oppdatert gjennomføringsplan må være innsendt, kfr. SAK § 5-3.

Vi gjør oppmerksom på at i tillegg til ovenstående vilkår må det også foreligge:

A. Kvittering for betalt behandlingsgebyr for saker behandlet av kommunens bygningsmyndigheter (plan- og bygningslovens § 33-1). Faktura vil bli utsendt separat.

Videre gjør vi oppmerksom på at arbeidet er registreringspliktig i Matrikkelen og at en eventuell økt golvflate medfører økning i de årlige vann- og kloakkavgifter.

Når ovenstående vilkår nr. 1-3 og pkt. A er oppfylt/foreligger, vil særskilt igangsettingstillatelse bli utstedt etter anmodning fra søker, kfr. plan- og bygningslovens § 21-7.

Før arbeidet starter må igangsettingstillatelsen foreligge.

Ansvarlig søker skal ved krav om ferdigattest eller anmodning om midlertidig brukstillatelse underrette om tiltakets plassering slik det er utført. Rapporteringen skal skje til Ålesund kommune, Virksomhet for kart og oppmåling, Postboks 1521, 6025 Ålesund.

Dette vedtak forutsetter at situasjonsplanen vedlagt søknaden er riktig.

Gjeldende lover, forskrifter, vedtekter og reguleringsbestemmelser skal følges såfremt ikke særskilt dispensasjon gitt.

Dette vedtaket er fattet iht. gitt delegasjon. Vedtaket kan påklages i samsvar med eget vedlegg.

Saksopplysninger

Beliggenhet:	Bydel nr.:	03	Grunnkrets nr.:	0302	
Adresse:	Gnr. 201	Bnr.	489	O.A. Devoldsgate 8	
Søknad av:	11.07.2013				
Tiltakets art:	Nyanlegg parkering og avkjørsel				
Tiltakshaver:	Borettslaget O.A. Devoldsgate 8 AL				
Ansvarlig søker:	Norconsult AS				

For området gjelder reguleringsplan for Ålesund sentrum godkjent 17.03.2002, samt arealdelen av kommuneplan for Ålesund behandlet av bystyret 21.02.2008. Eiendommen er i plansammenheng utlagt til bolig.

For bestående tekniske anlegg i området gjelder:

Atkomst fra kommunal veg via privat veg/felles atkomst. Tillatelse til avkjørsel er gitt.

Vurderinger

Omfang:
Det søkes om å få anlegg parkeringsplass på grøntareal øst for blokkene. Det tilrettelegges for 16 parkeringsplasser. Det er i søknaden vist til at det gjøres mindre terrengtilpasninger og fjernes noen trær. Terrenget mot krysset Skaregata/Wasmuths gate må ikke heves slik at det hindrer sikten i krysset.

Avkjørsel er lagt til Fabrikkgata som ikke er offentlig veg. Avkjørsel til offentlig veg endres altså ikke.

Planmessige forhold:
Arealet er regulert til boligblokker. Parkering til eget bruk anses å ligge innenfor reguleringsformålet.

Ansvarsforhold:
Norconsult AS gis ansvarsrett som omsøkt for søkerfunksjon og prosjektering.

Ole Andreas Søvik
plan og bygningssjef

Lars Roger Lundanes
fagleder

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.

ÅLESUND KOMMUNE
SEKTOR FOR TEKNISK SERVICE

ÅLESUND BOLIGBYGGELAG A/L
H.STRØMSGT. 2-A

6002 ÅLESUND

Deres ref.	Vår ref.	Dato
	AGO/93/2227/201/0489	18.06.1993

F E R D I G A T T E S T

ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 99 NR.

GNR. 201 BNR. 489 - ADRESSE: O.A.DEVOLDSGT. 8
EIER: BORETTSLAGET O.A.DEVOLDSGT. 8 A/L
SØKNAD OM SKIFTING AV VINDU-FASADEENDRING

Beliggenhet:	Bydel nr.03 Grunnkr. nr.02
Søknad av:	08.05.93
Arbeidets/byggets art:	Fasadeendring
Byggherre:	B.L.O.A.Devoldsgt. 8 A/L
Anmelder:	Ålesund Boligbyggelag A/L
Godkjenning:	13.05.93
Ansvarshavende:	Per K.Olsen c/o Nordvest Entrpr.
Byggetillatelse av:	12.06.93

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med Plan- og bygningslovens § 99. Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller gjeldene bestemmelser i bygningslovgivningen.

Med hilsen
Plan- og bygningsavdelingen

Lars Vartdal
avd.sjef

Arnvid Godøy
avd.ing.

Gjenpart til: Berørte parter.

Ålesund kommune, Rådhuset, 6025 Ålesund
Telefon 07 12 19 19 - Telefax 07 12 02 91

x

Idet forøvrig henvises til bygningsloven bemerkes:

Ingen gravnings- eller bygningsarbeider forøvrig må påbegynnes før bygningsrådets tillatelse er innhentet (§ 131.1). Dette gjelder også reparasjoner. Er sådan tillatelse innhentet skal bygningsrådet skriftlig varsles (§ 136) minst 2 dager før når:

1) Gravningsarbeider påbegynnes.
2) Fundamenter skal anlegges.
3) Isolasjonsskiktet skal legges, etter at murflaten er avglattet.
4) Hvert enkelt bjelkelag er lagt, og arbeidet skal fortsettes. Ved murhus må bjelkehodene ligge synlig for inspeksjon.
5) Drensledning er lagt utenom huset — før nogen del av grøften er gjenkastet.
6) Puss- og innredningsarbeider påbegynnes i murhus (§ 136).
7) Gulvbord skal legges over stubbeloftsfyll.
8) Dytting av dører og vinduer er foretatt, før innkledning.
9) Piper og ildsteder er ferdige.

NB. Alle rørleggerarbeid anmeldes og besiktiges særskilt etter regler utferdiget av byingeniøren.

Ethvert skur — selv om det er uten vegger — er undergitt anmeldelsesplikt (§§ 119, 120, 131). Likeså forstøtningsmur og innhegning mot gate.

Der skal oppgis en person som alltid har å være tilstede på bygget når byggherre eller ansvarshavende er fraværende, og som kan motta bygningsrådets eller inspektørens meddelelser (§ 138).

Ingen bygning eller del derav må taes i bruk før man har fått ferdigattest eller innflytningstillatelse (§ 142.1). Før ferdigattest meddeles skal den bebyggede flate være inntegnet på målebrevet, likesom samtykke må foreligge fra helserådets ordfører, samt fra feiermester om at alle piper og ildsteder er lovlig utført. Er der — under arbeidets gang — på lovlig vis foretatt forandringer fra den opprinnelige anmeldelse skal der innleveres fullstendige tegninger over bygningen i dens endelige, godkjendte skikkelse før ferdigattest meddeles (§ 143.) Tegningene skal være tydelig, ordentlig og fagmessig utført med tusj på holdbart papir eller lerret (eller godkjente kopier), undertegnet og datert.

Den som påbegynner eller lar påbegynne et arbeid uten erholdt tillatelse straffes med bøter (§ 152). Samme straff rammer den som tar i bruk eller lar ta i bruk bygning eller del av bygning, ildsted eller annen innretning uten ferdigattest, eller som benytter eller lar benytte bygning på annen måte enn tillatt.

Påbegynnes et arbeide uten tillatelse eller på annen måte enn tillatt kan det stanses av bygningssjefen — i fornødent fall ved politiets hjelp (§ 153). Et ulovlig arbeide skal fjernes eller det ulovlige rettes innen en av politiet nærmere fastsatt frist, med deretter løpende dagmulkt.

Nærværende bygningsanmeldelse fremlagt i lovlig møte i ÅLESUNDS BYGNINGSRÅD den 18. mars 1963 hvor da sk der ble fattet følgende vedtak:

"Anmeldelsen godkjennes, men trafokiosk må anmeldes. Dette gjelde særskilt senere, da den ligger i reg. gategrunn. En også parkering forutsetter videre at oppmålingsvesenets krav i brev av 15. mars 1963 følges, når det gjelder byggelinje og tomteforhold. Tilfluktsrom må ha gassluse. Der dispenseres for tekjøkken og sovealkove." Det vil være en fordel om der kan skaffes mere parkeringsplass på egen grunn."

Bygningssjefen i Ålesund, 19. mars 1963.

Knut Siem Knudsen

379

Anmeldelsesskjema som foreskrevet av
ÅLESUNDS BYGNINGSRÅD
må utferdiges for ethvert byggeforetagende.

Bygningsanmeldelsen innsendes in dupl
andragende (§ 7 og 8) skal dette innsendes i
deles kun in duplo. Målebrev på tomten må

BYGNING

5 til ÅLESU

I henhold til bygningslovens §

matr. no. O. A.

gnr. brnr.

skal utføres byggearbeider overensstem
Planer, fasader, snitt o

Byggearbeidets art og bygningens anve
(Nybygning, ombygning, reparasjone

Videre opplyses: Tomtens størrelse
(§ 132,1a) Eldre bebyggelses a
Nye bygningers are

Byggegrunnens beskaffenhet, den bereg
forskrifter kap. 4 § 1. Det foruts
boring er foretatt på tom
nöyaktig angivelse for fu

Drenering, hovedkloakk og vanntilførs
Drensvann föres til kloak
de kommunale ledninger i

Fasadenes forhold til nabobygninger.

Vann- og kloakk

Bemerkn. Oppmålingsavd.

Fremspring eller tilbaketrekning av fasaden. (§ 66.2.)
Mot O.A. Devoldsgt. trekkes bygningen 1.0 m. tilbake fra byggelinjen i en lengde av 29.52 m. (samlet fasadelengde mot O.A. Dev.gt. er 66.71 m.). Mot öst fremspring av trappegang forran byggelinje ca. 0.85 m. Bygningen er
Sokkelfremspring. (§ 66.3.) trukket 3.0 m. tilb. fra Skaregt. nordlinje.

Ingen

Balkonger, baldakiner og hengende karnapper. (§ 67.1.)
Tilbaketrukne balkonger. Baldakin over dörer mot O.A. Devoldsgt. fremspring 0.30 m.

Utvendige trapper, kjellernedganger, lys- og luftgraver. (§ 68 og 105.)
Platting for inng.dörer mot O.A. Devoldsgt. 60 cm. fremspring m/avrundede hjörner. Inng. til underetg. bak gatelinje med gellender mot gate.

Arker og andre oppbygg over hovedgesims. (§ 73.)

Ingen

Bygningens forhold til opparbeidet gate eller godkjent adkomst. (§ 48 og 62.)
O.A. Devoldsgt. opparbeides i full bredde med plass for biler under ca. halve gatebredde. Sökn. om benyttelse av grunn er sendt Åles. Form.sk.

Naboavstand, brandgavler. (§§ 75, 76, 83, 84, 115, 127.)
Branngavl mot nabo O.A. Devoldsgate 4.

Byggematerialer (mur, tre etc.). Grunnmur (§ 79), yttervegger med varmeisolasjon (§§ 83, 84, 104), gulver, lydisolasjon og bjelkebærende mellomvegger Se dessuten dept. forskrifter kap. 2, 3, 4, 5, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 25 og 26. Grunnmur og vegg mot O.A. Dev.gt. utföres av jernbetong som vist på tegn. Forövrig samtl. bærende vegger, trapper.vegger og vegger mot kjellerrom av jernbetong. Ytterv. av bindingsv. med ildsikker kledn. utv. og innv. Vegger isol. med 10 cm. Mineralull. Etasjesk. av 15 cm. jernbet. med gulvbel. Gulv over uoppv. rom isoleres på underside. Loftsdekke isoleres med 10 cm. mineralull.

Isolasjon (§ 81.) 1 lag Icopal A på avrettet såle, 10 cm. under o.k. gulv.

Takvinkel (§ 72.) ca. 3°

Taktekning. (§ 87, dep. forskr. kap. 22, 23.) 2 lag papp klebet sammen ved varm asfalt.

Takluker (antall og størrelse), takstiger og snefangere. (Dep. forskr. kap. 22 § 5, 6 og 7.)
Ingen takstiger eller snefangere. Takluker for hver trappegang.

Heis (§ 94). 1 stk. heis. Vegger omk. heisesjakt av 15 cm. jernbetong.

	Etasjehøyder ekskl. bjelkelag		
kjeller			
Kjeller.	2.70	m	3 stk
1ste etg.	2.70	m	3 "
2den etg.	2.70	m	3 "
3dje etg.	2.70	m	4 "
4de etg.	2.70	m	4 "
Loftetg.	2.70	m	4 "

Rommenes gulvareal og lysflate skal være
Intet rom er under 6 m2 ell
er större enn 1/10 av gulvf

Doble vinduer i flg. rom. (Dep. forskr.
Alle vinduer- og balkongdö
isoleres således at K-verd

Rom for vask og tørring av klær. Rom
Der anlegges 2 stk. vasker
anlegges i kjeller og i et

Klosetter. (Vannklosett, bøtteklosett, ant
70 stk. vannklosetter.

Innhegning. (§ 148.)

Stall, fjøs, grisehus, uthus eller lignende.
formatorstasjon. og bilpark
O.A. Dev.gt. og Wasmutgate

Ytterligere opplysninger.
I trappegange mot O.A. De
mellom trappelöp.

Gjeldende servitutter.

Ålesund, den 22/2 -

ÅLESUND BOLIGBYGGELAG
ÅBO

ÅLESUND KOMMUNE
PLAN OG BYGNING

SAKSPAPIR
DELEGERT SAK

Gnr. 201 bnr. 489 - Vedtak for fasadeendring med innglassing av balkonger - Borettslaget O. A. Devolds gate 8 AL - O. A. Devolds gate 8

Dokumentinformasjon:

Saksbehandler:	ArkivsakID:	15/7569	*Avgjøres av:*
Cecilie Solli	JournalID:	2015075812	
Tlf: 70 16 26 22	Arkiv:	GBR - 201/489	
E-post: postmottak@alesund.kommune.no			

Behandling:

Delegasjonssaksnr: 1190/15	Dato: 12.11.2015

Vedtak:

Forutsatt at nedenstående vilkår kan oppfylles, godkjennes søknad om rammetillatelse datert 23.09.2015. Det gis dispensasjon fra byggegrense med overskridelse mot syd og vest.

1. Merknader/betingelser i saksutredningen må tas til følge.
2. Ansvarshavende må være godkjent kfr. plan- og bygningslovens kapittel 23.
3. Oppdatert gjennomføringsplan må være innsendt, kfr. SAK § 5-3.

Vi gjør oppmerksom på at i tillegg til ovenstående vilkår må det også foreligge:

A. Kvittering for betalt behandlingsgebyr for saker behandlet av kommunens bygningsmyndigheter (plan- og bygningslovens § 33-1). Faktura vil bli utsendt separat.

Videre gjør vi oppmerksom på at arbeidet er registreringspliktig i Matrikkelen og at en eventuell økt golvflate medfører økning i de årlige vann- og kloakkavgifter.

Når ovenstående vilkår er oppfylt/foreligger, vil særskilt igangsettingstillatelse bli utstedt etter anmodning fra søker, kfr. plan- og bygningslovens § 21-7.

Før arbeidet starter må igangsettingstillatelsen foreligge.

Dette vedtak forutsetter at situasjonsplanen vedlagt søknaden er riktig.

Gjeldende lover, forskrifter, vedtekter og reguleringsbestemmelser skal følges såfremt ikke særskilt dispensasjon gitt.

Dette vedtaket er fattet ihht. gitt delegasjon. Vedtaket kan påklages i samsvar med eget vedlegg.

Saksopplysninger:

Beliggenhet:	Bydel nr.: 03 Grunnkrets nr.: 0302
Adresse:	Gnr. 201 Bnr. 489
Søknad av:	23.10.2015, komplettert 05.11.2015
Tiltakets art:	Fasadeendring med utviding og endring av balkonger
Tiltakshaver:	Borettslaget O.A Devolds gate 8 AL
Ansvarlig søker:	Plot Arkitekter AS

For området gjelder reguleringsplan for Ålesund sentrum med bestemmelser, stadfestet 17.03.2000, samt arealdelen av kommuneplan for Ålesund behandlet av bystyret 21.02.2008. Eiendommen er i plansammenheng utlagt til blokkbebyggelse, Blokker BB3-a. Byggegrensen er vist på kartet. Ved sanering og ombygging skal BB3 søkes tilpasset omkringliggende bebyggelses kvartalsstruktur, form og høyder.

Vurderinger

Omfang:
Omsøkt tiltak er utvidelse og innglassing av verandaer mot syd og vest, samt mindre fasadeendring mot øst. Innglasset del av leilighetene skal være uisolert og med mulighet for åpning i hele verandaens bredde med foldeglass fra rekkverkshøyde og opp til tak / verandaen over. På fasade øst er det planlagt endringer i form av etter isolering og reduksjon av antall vinduer, men det er særlig fasadene sør og vest som vil endres vesentlig. Tiltaket dekker et behov for en mer luftig og åpen situasjon med mer privat uteoppholdsareal. Økt bruksareal for hver boenhet, og areal på overskridelse av byggegrense er gitt på eget skjema. Langs sidefløya går byggegrensa 2 m ut fra fasadelivet, og arealoverskridelsen på hver balkong blir bare ca. 0,15 m2. Langs sidefløya varierer overskridelsene. Her er byggegrensa skrå, og den maksimale overskridelsen er ca. 1,6 m. Arealoverskridelsene varierer fra 1,2 m2 til 5,6 m2. Samlet økning i BRA for tiltaket er 645 m2.

Eksisterende bebyggelse:
Hoveddelen av bygget ligger langs OA Devolds gate og inneholder 36 leiligheter i størrelsesorden 60- 90m2. I vinkel med denne, mot Skaregata, ligger en kortere fløy som inneholder 30 leiligheter på ca. 45m2. Leilighetene langs OA Devolds gate er gjennomgående større enn leilighetene mot Skaregata. De to delene vil bli kalt hovedfløy og sidefløy i det etterfølgende. Hovedfløy og sidefløy ligger mot hverandre i 90 graders vinkel og danner et lunt gårdsrom som åpner seg mot sør-vest. Dette uteareal har i dag støpte gangsoner langs ytterveggene og for øvrig er golvet i uterommet av gressdekket og beplantet med busker.

Dispensasjoner:
Det søkes om dispensasjon fra byggegrense for fasadeendring i form av utvidelse og

innglassning av balkonger både mot syd og mot vest. Utvidelsene er over bakkenivå. Arealene grenser mot områder som er felles areal for boenhetene. Byggegrensen er gitt på kartet.

Eksisterende balkonger vil bli utvidet og innglasset som vist til ovenfor. Utvidelsen vil gå ut over byggegrensen med en liten trekant på hver balkong. Overskridelsen blir på spissen av trekanten 1,4 m på balkongene lengst vest, 0,4 lenger øst og 0,4 i fløya Skaregata 19. Søknaden er begrunnet med at utvidelsen av balkongene vil gi vesentlig økt bokvalitet for leilighetene. Bygningsmyndigheten kan ikke se at tiltaket er til ulempe, da byggegrensen blir overskredet i egen hage og berører ingen naboer eller offentlig gategrunn. På bakgrunn av dette mener vi at planens hensyn ikke blir vesentlig satt til side, og den økte bokvaliteten gir at fordelene er større enn ulempene. Det gis dispensasjon til overskridelse av byggegrense både mot syd og mot vest som omsøkt.

Estetikk:
Omsøkt tiltak har skråstilt løsning for verandaene på fasadene mot sør og vest på henholdsvis hovedfløy og sidefløy. Dette er en videreføring av ideen fra eksisterende sidefløy, og for å gi hver leilighet to utsynsretninger fra verandaen. I tillegg er tanken at skråstilling vil gi litt skyggevirkning og liv til fasadene som for en stor del blir stående av glass. I de nederste etasjene på hovedfløyen skal deler av fasaden ikke glasses inn. Dette er etter vårt syn en fordel. Eksisterende fasadeliv blir uforandret i plan 1 og i deler av plan 2 og 3 på hovedfløy. Dette fremkommer av fasadetegningene for vest og sørfasaden. Tiltaket gir gode muligheter til møblering med utemøbler for felles tørre og lune oppholdsplasser inn mot yttervegg. De nye verandaene skal bæres av få runde betongsøyler.

Materialbruk er gitt til lakkerte aluminiumprofiler i kombinasjon med glass. Verandadekkene skal være av betong båret av stålsøyler. Søyler under laveste verandadekke og ned til bakken skal utføres med runde betongsøyler for å gi et solid inntrykk. Ulike farger som er valgt på dører og søyler er også med å skape variasjon i fasadeuttrykket.

Avfallsplan/tilsyn:
I følge plan- og bygningslovens § 29-8 skal det foreligge avfallsplan ved bygging, riving eller rehabilitering over en viss størrelse. Sluttrapport som dokumenterer faktisk disponering av avfallet skal vedlegges søknad om ferdigattest.
Bestemmelsene gjelder følgende tiltak:
Rehabilitering i form av fasadeendring, vesentlig endring eller vesentlig reparasjon av bygning dersom tiltaket berører del av bygning som overskrider 100 m^2 bruksareal.

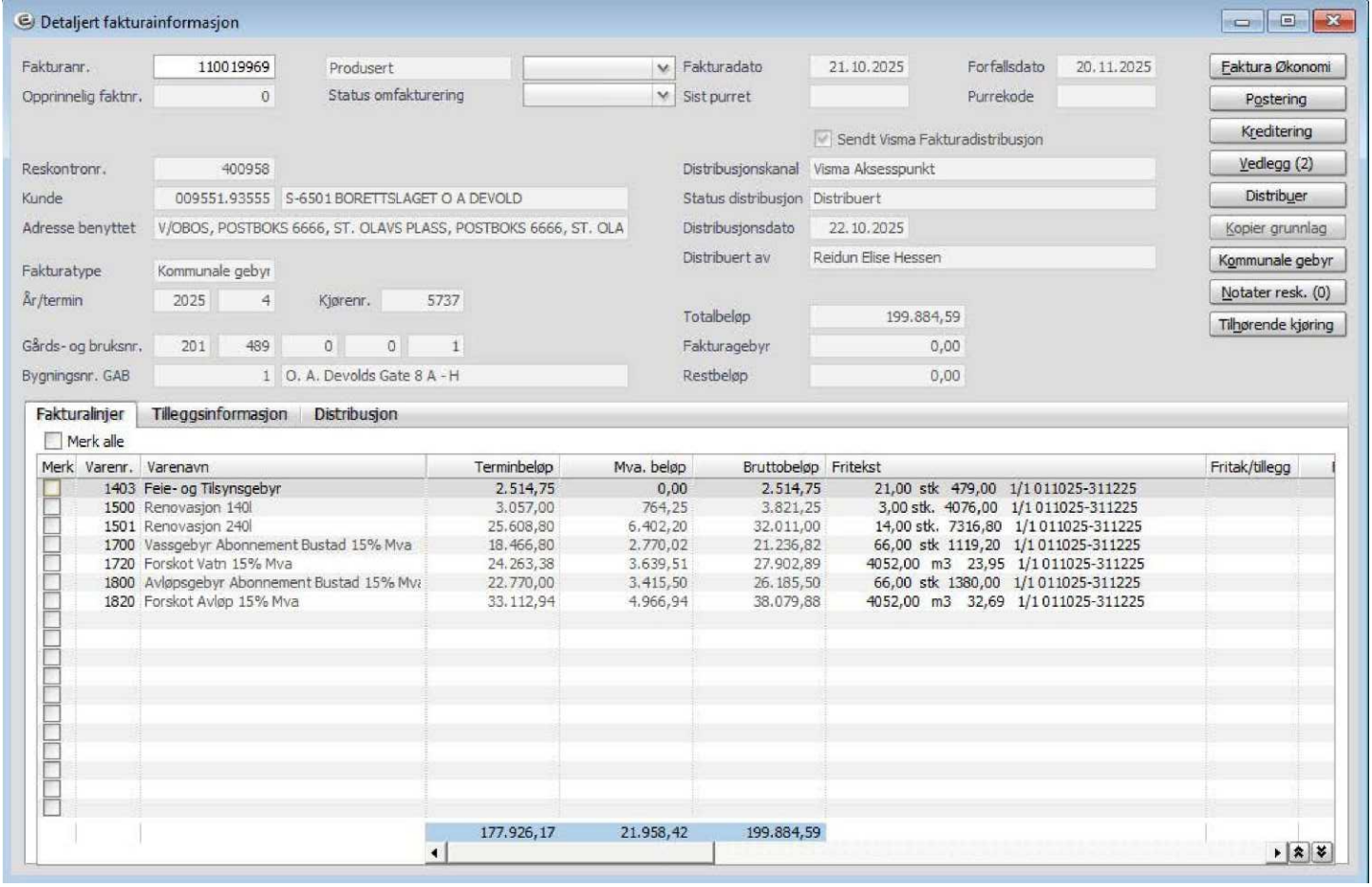
Varsler med dette tilsyn for avfallshåndtering, og ber om at miljøsaneringsbeskrivelse blir innsendt ved søknad om igangsettingstillatelse.

Ansvarsforhold:
Ansvarsforhold godkjennes som omsøkt.

Lars Roger Lundanes
konst. plan og bygningssjef

Anne Laura Rasch Haugen
konst. fagleder

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.



ÅLESUND KOMMUNE

Eiendomsskatt borettslag

For informasjon om eiendomsskatt pr boenhet ta kontakt med styret i borettslaget.

Ålesund Kommune
Adresse Postboks 1521, 6025
Telefon

Utskriftsdato: 13.03.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Restanser og legalpant Kilde: Ålesund Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 1508 **Gårdsnr.:** 201 **Bruksnr.:** 489
Adresse: O.A. Devolds gate 8A, 6002 ÅLESUND
Referanse: 16260059

Ubetalte gebyrer og eiendomsskatt

Det finnes ingen ubetalte gebyrer eller skyldig eiendomsskatt.

Inkasso/legalpant

Det finnes ikke inkassokrav/legalpant på eiendommen.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

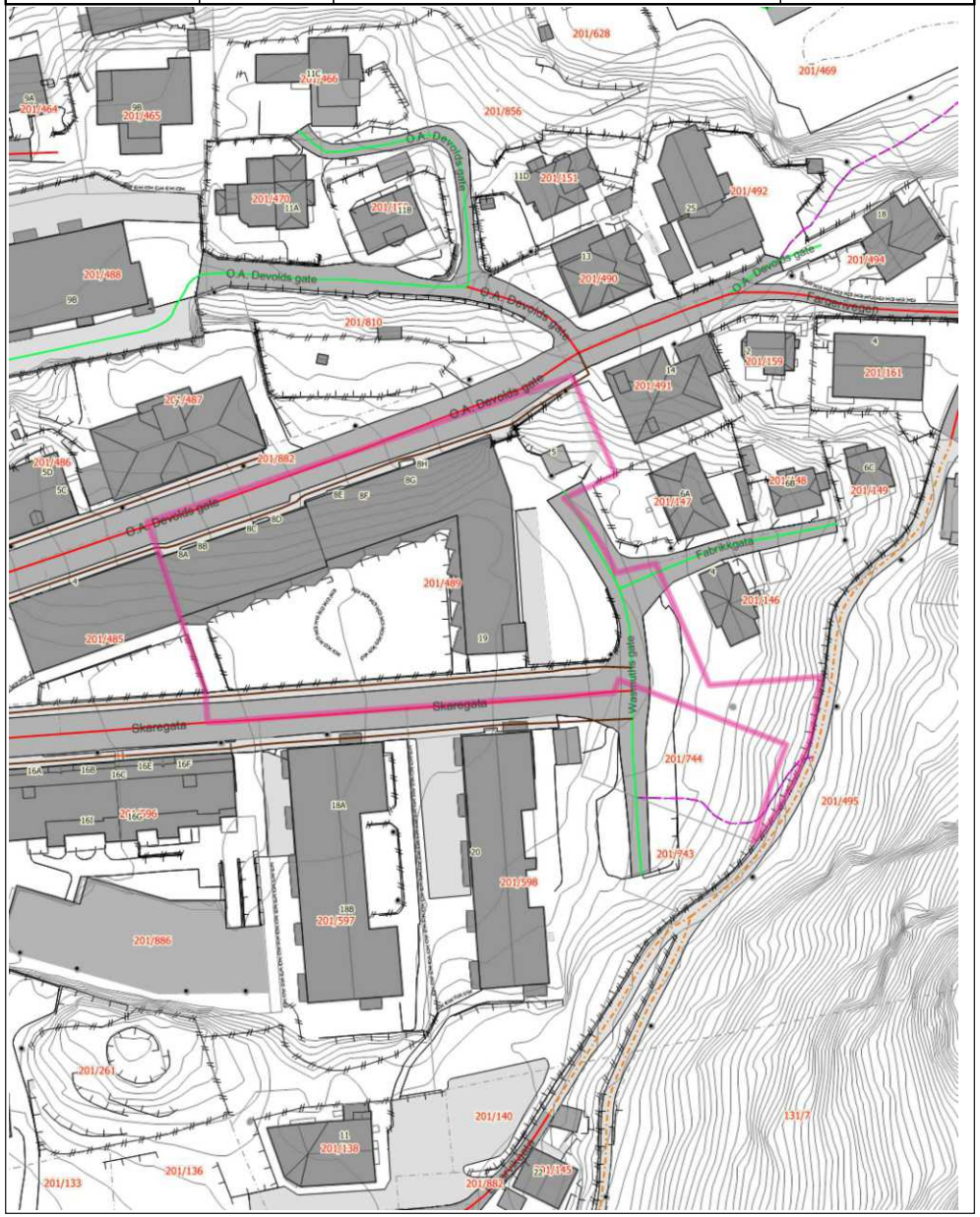
Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Ålesund kommune

VEGADKOMST

Eiendom:	Gnr: 201	Bnr: 489	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	O.A. Devolds gate 8A 6002 ÅLESUND, m.fl.			
Adkomst:	Har adresse knyttet til privat og offentlig veg.			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Kommunalveg gatenavn.
- Fortau
- Kjøreveg
- Gatelys (belysningspunkt)
- Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet
- Mønelinje
- Taksprang
- Sti
- Hekk
- Gjerde
- Annet vegareal avgrensning
- AnnetVegarealAvgrensning
- Høydekurve 1m Ålesund
- Bolig
- Gang- og sykkelveg
- Trapp
- Privatveg gatenavn.
- Gangveg
- Eiendomsteig
- Mast
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Sti
- MurFrittstående
- Frittstående mur
- Vegdekkekant
- VegAnnenAvgrensning
- Takoverbygg
- Garasje, carport og uthus
- Veg
- Skrå forstøtningsmur
- Trapp
- Kjøreveg
- Sti
- Grenselinje nøyaktig måling
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Sti
- MurLoddrett
- Loddrett mur
- VegAnnenAvgrensning
- Forsenkningskurve Ålesund
- Udefinerte bygg
- Næring og carport
- Parkeringsområde

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

- Euopa-Riksveg
- Fylkesveg
- Kommunal veg
- Privat veg
- Offentlig gang og sykkelveg
- Kommunal gang og sykkelveg
- Privat gang og sykkelveg
- Traktoveg midtlinje

Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata

- A VAPåskrift (1:1.000)
- Hydrant
- Kum
- Pumpestasjon
- Renseanlegg
- Sandfangskum
- Slamavskiller
- Slamavskiller
- Sluk
- Sluk
- AvløpFelles
- Drensledning
- Overvannsledning
- Spillvannsledning
- Trekkrør
- Vannledning
- Datakabel
- Gassledning

Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.
Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.
Ved prosjektering/opparbeiding av nye ledningsanlegg som skal tilknyttes eksisterende kommunalt ledningsanlegg må prosjektansvarlig/byggherre selv foreta nødvendig kvalitetskontroll i forhold til gitte ledningsdata fra ledningskartverket i kommunen.

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

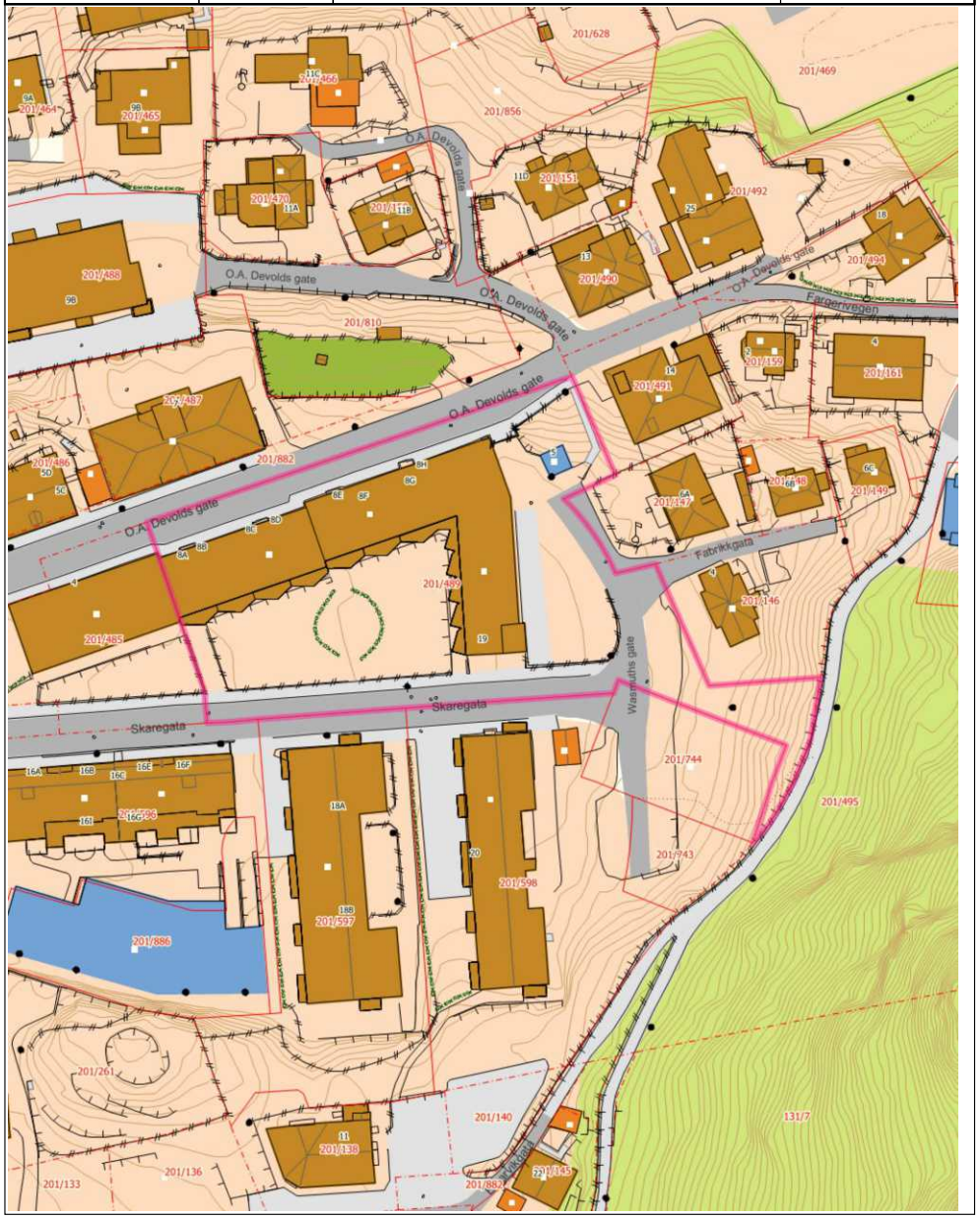
B Barnehage	**N** Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	**PF** Plasskrevende varer
O Deponi	**P** Parkering
G Gravsted	**O** Omsorgssenter
H Sykehus	**S** Skole
K Kontor	**T** Terminal
F Forretning	

Ålesund kommune

Situasjonskart

Eiendom:	Gnr: 201	Bnr: 489	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	O.A. Devolds gate 8A 6002 ÅLESUND, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Bygningspunkt
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Grenselinje nøyaktig måling
- Grenselinje middels nøyaktig- skissenøyaktighet
- Flaggstang
- Hekk
- Frittstående mur
- Gjerde
- Loddrett mur
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Takkant Annen Bygning
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Sti
- Takoverbygg
- Udefinerte bygg
- Bolig
- Garasje, carport og uthus
- Næring og carport
- Hydrant
- Kumlokk
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- Parkeringsområde
- Trapp
- Skrå forstøtningsmur
- Forsenkningskurve Ålesund
- Høydekurve 1m Ålesund
- Eiendomsteig
- Lekeplass
- Bebygd område
- Skog
- Annet

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

Euopa-Riksveg | Fylkesveg | Kommunal veg | Privat veg

Offentlig gang og sykkelveg | Kommunal gang og sykkelveg | Privat gang og sykkelveg

Traktoveg midtlinje

Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata

A VAPåskrift (1:1.000)	Hydrant	Kum	Pumpestasjon	Renseanlegg
Sandfangskum	Slamavskiller	Slamavskiller	Sluk	Sluk
AvløpFelles	Drensledning	Overvannsledning	Spillvannsledning	Trekkrør
Vannledning	Datakabel	Gassledning		

Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.
Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.
Ved prosjektering/opparbeiding av nye ledningsanlegg som skal tilknyttes eksisterende kommunalt ledningsanlegg må prosjektansvarlig/byggherre selv foreta nødvendig kvalitetskontroll i forhold til gitte ledningsdata fra ledningskartverket i kommunen.

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

B	Barnehage	**N**	Næring / Håndverk / Lager
BS	Brannstasjon	**PF**	Plasskrevende varer
O	Deponi	**P**	Parkering
G	Gravsted	**O**	Omsorgssenter
H	Sykehus	**S**	Skole
K	Kontor	**T**	Terminal
F	Forretning		

Bygningsinformasjon

Ålesund kommune

MATRIKKELENHET					
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
1508 - Ålesund kommune	**201**	**489**	**0**	**0**	

BYGNING											
Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt			
Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	178919121	0	Tatt i bruk	Bolig	7042	0	0	7042			
Representasjonspunkt				Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk			
Nord: 6930370 Øst: 353677 System: EPSG:25832				Ja	66						
Energikilder				Oppvarming							
Elektrisitet				Elektrisk							
Biobrensel				Annen oppvarming							
Bygningstatushistorikk				Dato			Registrertdato		Sletteldato		
RA-Rammetillatelse				18.03.1963			06.07.1999				
TB-Tatt i bruk				04.01.1966			06.07.1999				
Bolignr.	Type	Bruksareal	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Bolig	88.5	3	Kjøkken	1	1	O.A. Devolds gate 8A	201	489	0	0
Bolignr.	Type	Bruksareal	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0102	Bolig	68.5	2	Kjøkken	1	1	O.A. Devolds gate 8A	201	489	0	0
Bolignr.	Type	Bruksareal	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0201	Bolig	88.5	3	Kjøkken	1	1	O.A. Devolds gate 8A	201	489	0	0
Bolignr.	Type	Bruksareal	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0202	Bolig	68.5	2	Kjøkken	1	1	O.A. Devolds gate 8A	201	489	0	0
Bolignr.	Type	Bruksareal	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0301	Bolig	88.5	3	Kjøkken	1	1	O.A. Devolds gate 8A	201	489	0	0

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0302	Bolig	68.5	2	Kjøkken	1	1	O.A. Devolds gate 8A	201	489	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0401	Bolig	88.5	3	Kjøkken	1	1	O.A. Devolds gate 8A	201	489	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0402	Bolig	68.5	2	Kjøkken	1	1	O.A. Devolds gate 8A	201	489	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
U0101	Bolig	87.5	3	Kjøkken	1	1	O.A. Devolds gate 8B	201	489	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Bolig	87.5	3	Kjøkken	1	1	O.A. Devolds gate 8C	201	489	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0102	Bolig	68.5	2	Kjøkken	1	1	O.A. Devolds gate 8C	201	489	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0201	Bolig	88.5	3	Kjøkken	1	1	O.A. Devolds gate 8C	201	489	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0202	Bolig	68.5	2	Kjøkken	1	1	O.A. Devolds gate 8C	201	489	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0301	Bolig	88.5	3	Kjøkken	1	1	O.A. Devolds gate 8C	201	489	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0302	Bolig	68.5	2	Kjøkken	1	1	O.A. Devolds gate 8C	201	489	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
U0101	Bolig	87.5	3	Kjøkken	1	1	O.A. Devolds gate 8D	201	489	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
U0201	Bolig	87.5	3	Kjøkken	1	1	O.A. Devolds gate 8D	201	489	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Bolig	88.5	3	Kjøkken	1	1	O.A. Devolds gate 8E	201	489	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0102	Bolig	68.5	2	Kjøkken	1	1	O.A. Devolds gate 8E	201	489	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0201	Bolig	88.5	3	Kjøkken	1	1	O.A. Devolds gate 8E	201	489	0	0

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0202	Bolig	68.5	2	Kjøkken	1	1	O.A. Devolds gate 8E	201	489	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0301	Bolig	88.5	3	Kjøkken	1	1	O.A. Devolds gate 8E	201	489	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0302	Bolig	68.5	2	Kjøkken	1	1	O.A. Devolds gate 8E	201	489	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0401	Bolig	88.5	3	Kjøkken	1	1	O.A. Devolds gate 8E	201	489	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0402	Bolig	68.5	2	Kjøkken	1	1	O.A. Devolds gate 8E	201	489	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
U0101	Bolig	87.5	3	Kjøkken	1	1	O.A. Devolds gate 8F	201	489	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
U0201	Bolig	87.5	3	Kjøkken	1	1	O.A. Devolds gate 8F	201	489	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Bolig	84.5	3	Kjøkken	1	1	O.A. Devolds gate 8G	201	489	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0102	Bolig	88.5	3	Kjøkken	1	1	O.A. Devolds gate 8G	201	489	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0201	Bolig	84.5	3	Kjøkken	1	1	O.A. Devolds gate 8G	201	489	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0202	Bolig	88.5	3	Kjøkken	1	1	O.A. Devolds gate 8G	201	489	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0301	Bolig	84.5	3	Kjøkken	1	1	O.A. Devolds gate 8G	201	489	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0302	Bolig	88.5	3	Kjøkken	1	1	O.A. Devolds gate 8G	201	489	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
U0101	Bolig	96.5	4	Kjøkken	1	1	O.A. Devolds gate 8H	201	489	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
U0201	Bolig	73.5	2	Kjøkken	1	1	O.A. Devolds gate 8H	201	489	0	0

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
U0301	Bolig	73.5	2	Kjøkken	1	1	O.A. Devolds gate 8H	201	489	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Bolig	50.9	2	Kjøkken	1	1	Skaregata 19	201	489	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0102	Bolig	43.9	1	Kjøkken	1	1	Skaregata 19	201	489	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0103	Bolig	43.9	1	Kjøkken	1	1	Skaregata 19	201	489	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0104	Bolig	43.9	1	Kjøkken	1	1	Skaregata 19	201	489	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0105	Bolig	43.9	1	Kjøkken	1	1	Skaregata 19	201	489	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0201	Bolig	50.9	2	Kjøkken	1	1	Skaregata 19	201	489	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0202	Bolig	43.9	1	Kjøkken	1	1	Skaregata 19	201	489	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0203	Bolig	43.9	1	Kjøkken	1	1	Skaregata 19	201	489	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0204	Bolig	43.9	1	Kjøkken	1	1	Skaregata 19	201	489	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0205	Bolig	43.9	1	Kjøkken	1	1	Skaregata 19	201	489	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0301	Bolig	50.9	2	Kjøkken	1	1	Skaregata 19	201	489	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0302	Bolig	43.9	1	Kjøkken	1	1	Skaregata 19	201	489	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0303	Bolig	43.9	1	Kjøkken	1	1	Skaregata 19	201	489	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0304	Bolig	43.9	1	Kjøkken	1	1	Skaregata 19	201	489	0	0

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0305	Bolig	43.9	1	Kjøkken	1	1	Skaregata 19	201	489	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0401	Bolig	50.9	2	Kjøkken	1	1	Skaregata 19	201	489	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0402	Bolig	43.9	1	Kjøkken	1	1	Skaregata 19	201	489	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0403	Bolig	43.9	1	Kjøkken	1	1	Skaregata 19	201	489	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0404	Bolig	43.9	1	Kjøkken	1	1	Skaregata 19	201	489	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0405	Bolig	43.9	1	Kjøkken	1	1	Skaregata 19	201	489	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0501	Bolig	50.9	2	Kjøkken	1	1	Skaregata 19	201	489	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0502	Bolig	43.9	1	Kjøkken	1	1	Skaregata 19	201	489	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0503	Bolig	43.9	1	Kjøkken	1	1	Skaregata 19	201	489	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0504	Bolig	43.9	1	Kjøkken	1	1	Skaregata 19	201	489	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0505	Bolig	43.9	1	Kjøkken	1	1	Skaregata 19	201	489	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0601	Bolig	50.9	2	Kjøkken	1	1	Skaregata 19	201	489	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0602	Bolig	43.9	1	Kjøkken	1	1	Skaregata 19	201	489	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0603	Bolig	43.9	1	Kjøkken	1	1	Skaregata 19	201	489	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0604	Bolig	43.9	1	Kjøkken	1	1	Skaregata 19	201	489	0	0

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0605	Bolig	43.9	1	Kjøkken	1	1	Skaregata 19	201	489	0	0

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	13	1041.5	0	1041.5
2	Hovedetasje	0	0	13	1030.5	0	1030.5
3	Hovedetasje	0	0	13	1041.5	0	1041.5
4	Hovedetasje	0	0	9	991.5	0	991.5
5	Hovedetasje	0	0	5	941.5	0	941.5
6	Hovedetasje	0	0	5	941.5	0	941.5
1	Underetasje	0	0	4	1054	0	1054
2	Underetasje	0	0	3	0	0	0
3	Underetasje	0	0	1	0	0	0

Referanse
1-Kommunal kode 1: J58/63

Referanse
2-Kommunal kode 2: VG/99

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Ombygging	178919121	1	Ferdigattest	Bolig	177	0	0	177

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6930359.097 Øst: 353698.726 System: EPSG:25832	Nei	30			

Energikilder	Oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
RA-Rammetillatelse	12.11.2015	26.05.2016	
IG-Igangsettingstillatelse	02.03.2016	26.05.2016	
FA-Ferdigattest	11.05.2017	16.05.2017	

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Bolig	5.9	0		0	0	Skaregata 19	201	489	0	0
H0102	Bolig	5.9	0		0	0	Skaregata 19	201	489	0	0
H0103	Bolig	5.9	0		0	0	Skaregata 19	201	489	0	0
H0104	Bolig	5.9	0		0	0	Skaregata 19	201	489	0	0
H0105	Bolig	5.9	0		0	0	Skaregata 19	201	489	0	0
H0201	Bolig	5.9	0		0	0	Skaregata 19	201	489	0	0
H0202	Bolig	5.9	0		0	0	Skaregata 19	201	489	0	0
H0203	Bolig	5.9	0		0	0	Skaregata 19	201	489	0	0
H0204	Bolig	5.9	0		0	0	Skaregata 19	201	489	0	0
H0205	Bolig	5.9	0		0	0	Skaregata 19	201	489	0	0
H0301	Bolig	5.9	0		0	0	Skaregata 19	201	489	0	0
H0302	Bolig	5.9	0		0	0	Skaregata 19	201	489	0	0

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0303	Bolig	5.9	0		0	0	Skaregata 19	201	489	0	0
H0304	Bolig	5.9	0		0	0	Skaregata 19	201	489	0	0
H0305	Bolig	5.9	0		0	0	Skaregata 19	201	489	0	0
H0401	Bolig	5.9	0		0	0	Skaregata 19	201	489	0	0
H0402	Bolig	5.9	0		0	0	Skaregata 19	201	489	0	0
H0403	Bolig	5.9	0		0	0	Skaregata 19	201	489	0	0
H0404	Bolig	5.9	0		0	0	Skaregata 19	201	489	0	0
H0405	Bolig	5.9	0		0	0	Skaregata 19	201	489	0	0
H0501	Bolig	5.9	0		0	0	Skaregata 19	201	489	0	0
H0502	Bolig	5.9	0		0	0	Skaregata 19	201	489	0	0
H0503	Bolig	5.9	0		0	0	Skaregata 19	201	489	0	0
H0504	Bolig	5.9	0		0	0	Skaregata 19	201	489	0	0
H0505	Bolig	5.9	0		0	0	Skaregata 19	201	489	0	0
H0601	Bolig	5.9	0		0	0	Skaregata 19	201	489	0	0
H0602	Bolig	5.9	0		0	0	Skaregata 19	201	489	0	0

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0603	Bolig	5.9	0		0	0	Skaregata 19	201	489	0	0
H0604	Bolig	5.9	0		0	0	Skaregata 19	201	489	0	0
H0605	Bolig	5.9	0		0	0	Skaregata 19	201	489	0	0

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	0	29.5	0	29.5
2	Hovedetasje	0	0	0	29.5	0	29.5
3	Hovedetasje	0	0	0	29.5	0	29.5
4	Hovedetasje	0	0	0	29.5	0	29.5
5	Hovedetasje	0	0	0	29.5	0	29.5
6	Hovedetasje	0	0	0	29.5	0	29.5

Referanse

1-Kommunal kode 1: Sak 1190/15

Referanse

2-Kommunal kode 2: TMS

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Ombygging	178919121	2	Ferdigattest	Bolig	450	0	0	450

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6930362.304 Øst: 353657.84 System: EPSG:25832	Nei	36			

Energikilder	Oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
RA-Rammetillatelse	12.11.2015	26.05.2016	
IG-Igangsettingstillatelse	02.03.2016	26.05.2016	
FA-Ferdigattest	11.05.2017	16.05.2017	

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Bolig	12.5	0		0	0	O.A. Devolds gate 8A	201	489	0	0
H0102	Bolig	12.5	0		0	0	O.A. Devolds gate 8A	201	489	0	0
H0201	Bolig	12.5	0		0	0	O.A. Devolds gate 8A	201	489	0	0
H0202	Bolig	12.5	0		0	0	O.A. Devolds gate 8A	201	489	0	0
H0301	Bolig	12.5	0		0	0	O.A. Devolds gate 8A	201	489	0	0
H0302	Bolig	12.5	0		0	0	O.A. Devolds gate 8A	201	489	0	0
H0401	Bolig	12.5	0		0	0	O.A. Devolds gate 8A	201	489	0	0
H0402	Bolig	12.5	0		0	0	O.A. Devolds gate 8A	201	489	0	0
U0101	Bolig	12.5	0		0	0	O.A. Devolds gate 8B	201	489	0	0
H0101	Bolig	12.5	0		0	0	O.A. Devolds gate 8C	201	489	0	0
H0102	Bolig	12.5	0		0	0	O.A. Devolds gate 8C	201	489	0	0
H0201	Bolig	12.5	0		0	0	O.A. Devolds gate 8C	201	489	0	0
H0202	Bolig	12.5	0		0	0	O.A. Devolds gate 8C	201	489	0	0

391

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0301	Bolig	12.5	0		0	0	O.A. Devolds gate 8C	201	489	0	0
H0302	Bolig	12.5	0		0	0	O.A. Devolds gate 8C	201	489	0	0
U0101	Bolig	12.5	0		0	0	O.A. Devolds gate 8D	201	489	0	0
U0201	Bolig	12.5	0		0	0	O.A. Devolds gate 8D	201	489	0	0
H0101	Bolig	12.5	0		0	0	O.A. Devolds gate 8E	201	489	0	0
H0102	Bolig	12.5	0		0	0	O.A. Devolds gate 8E	201	489	0	0
H0201	Bolig	12.5	0		0	0	O.A. Devolds gate 8E	201	489	0	0
H0202	Bolig	12.5	0		0	0	O.A. Devolds gate 8E	201	489	0	0
H0301	Bolig	12.5	0		0	0	O.A. Devolds gate 8E	201	489	0	0
H0302	Bolig	12.5	0		0	0	O.A. Devolds gate 8E	201	489	0	0
H0401	Bolig	12.5	0		0	0	O.A. Devolds gate 8E	201	489	0	0
H0402	Bolig	12.5	0		0	0	O.A. Devolds gate 8E	201	489	0	0
U0101	Bolig	12.5	0		0	0	O.A. Devolds gate 8F	201	489	0	0
U0201	Bolig	12.5	0		0	0	O.A. Devolds gate 8F	201	489	0	0
H0101	Bolig	12.5	0		0	0	O.A. Devolds gate 8G	201	489	0	0

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0102	Bolig	12.5	0		0	0	O.A. Devolds gate 8G	201	489	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0201	Bolig	12.5	0		0	0	O.A. Devolds gate 8G	201	489	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0202	Bolig	12.5	0		0	0	O.A. Devolds gate 8G	201	489	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0301	Bolig	12.5	0		0	0	O.A. Devolds gate 8G	201	489	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0302	Bolig	12.5	0		0	0	O.A. Devolds gate 8G	201	489	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
U0101	Bolig	12.5	0		0	0	O.A. Devolds gate 8H	201	489	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
U0201	Bolig	12.5	0		0	0	O.A. Devolds gate 8H	201	489	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
U0301	Bolig	12.5	0		0	0	O.A. Devolds gate 8H	201	489	0	0

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	0	100	0	100
Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
2	Hovedetasje	0	0	0	100	0	100
Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
3	Hovedetasje	0	0	0	100	0	100
Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
4	Hovedetasje	0	0	0	50	0	50
Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Underetasje	0	0	0	100	0	100

Referanse
2-Kommunal kode 2: TMS

Referanse
1-Kommunal kode 1: Sak 1190/15

392

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
	178919164	0	Tatt i bruk	Ukjent	0	0	0	0

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6930380 Øst: 353712 System: EPSG:25832	Nei	0			

Energikilder	Oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
RA-Rammetillatelse	21.11.1985	06.07.1999	
IG-Igangsettingstillatelse	25.11.1985	06.07.1999	
TB-Tatt i bruk	01.01.1986	06.07.1999	

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
		0	0		0	0	Wasmuths gate 5	201	489	0	0

Referanse
1-Kommunal kode 1: D711/85

Referanse
2-Kommunal kode 2: VG/99

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Ålesund brannvesen

BJØRN MONSEN
BORGUNDVEGEN 17A
6003 ÅLESUND

Saksnummer	1032990
Dokumentdato	13.06.2024
Kontrolldato	13.06.2024
Saksbehandler	Vegard Walstad Bakås
Gnr/bnr.	201/489
Adresse	O.A. Devolds gate 8A
Leilighet	H0201

Sak avsluttet

Rapport etter feiing av skorstein

Vi gjennomførte feiing av skorsteinen i O.A. Devolds gate 8A, 8B, 6002 ÅLESUND den 13.06.2024
Sotmengde i skorstein: Litt beksot.

Definisjoner

Fyringsanlegg:
Fyringsanlegget omfatter både ildstedet (for eksempel peis, ovn), røykkanalen (for eksempel skorstein, pipe) og eventuelle matesystem for brensel.

Avvik:
Dersom det foreligger brudd på krav fastsatt i eller etter helse-, miljø- og sikkerhetslovgivning vil det foreligge avvik. Avvik vil i hovedsak være brudd på følgende krav fastsatt i forskrift om brannforebygging § 6, samt Forskrift om gebyr for feiing og tilsyn med fyringsanlegg, Ålesund kommune, Møre og Romsdal § 5. Fyringsanlegget skal virke som forutsatt, og ikke inneha feil som vesentlig øker risikoen for brann.

Anmerkninger:
Forhold som tilsynsmyndigheten tilsynelatende mener det er nødvendig å påpeke for å ivareta helse-, miljø- og sikkerhet, og som ikke omfattes av definisjonen for avvik.

Har du spørsmål?

Ta gjerne kontakt med saksbehandler Vegard Walstad Bakås:
Telefon 40 90 51 35
E-post vegard.walstad.bakas@aabv.no.

Anvendt regelverk

Som eier av en skorstein eller et ildsted, har du ansvar for at disse virker slik de skal. Blir det oppdaget feil og mangler som øker risikoen for brann, skal ikke skorsteinen eller ildstedet brukes. Dette er i tråd med forskrift om

- brannforebygging § 6 andre ledd.
- Tilsyn og feiing med fyringsanlegg er gjennomført etter brann- og eksplosjonsvernloven § 11 første ledd, bokstav h.

Med vennlig hilsen

Vegard Walstad Bakås
Arbeidsleder, ytre bydel
Ålesund brannvesen KF

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift

Ålesund brannvesen

ANITA PILSKOG
O.A. Devolds gate 8A
6002 ÅLESUND

Saksnummer	1032989
Dokumentdato	13.06.2024
Kontrolldato	13.06.2024
Saksbehandler	Vegard Walstad Bakås
Gnr/bnr.	201/489
Adresse	O.A. Devolds gate 8A
Leilighet	H0202

Sak avsluttet

Rapport etter feiing av skorstein

Vi gjennomførte feiing av skorsteinen i O.A. Devolds gate 8A, 6002 ÅLESUND den 13.06.2024
Sotmengde i skorstein: Lite sot.

Definisjoner

Fyringsanlegg:
Fyringsanlegget omfatter både ildstedet (for eksempel peis, ovn), røykkanalen (for eksempel skorstein, pipe) og eventuelle matesystem for brensel.

Avvik:
Dersom det foreligger brudd på krav fastsatt i eller etter helse-, miljø- og sikkerhetslovgivning vil det foreligge avvik. Avvik vil i hovedsak være brudd på følgende krav fastsatt i forskrift om brannforebygging § 6, samt Forskrift om gebyr for feiing og tilsyn med fyringsanlegg, Ålesund kommune, Møre og Romsdal § 5. Fyringsanlegget skal virke som forutsatt, og ikke inneha feil som vesentlig øker risikoen for brann.

Anmerkninger:
Forhold som tilsynsmyndigheten tilsynelatende mener det er nødvendig å påpeke for å ivareta helse-, miljø- og sikkerhet, og som ikke omfattes av definisjonen for avvik.

Har du spørsmål?

Ta gjerne kontakt med saksbehandler Vegard Walstad Bakås:
Telefon 40 90 51 35
E-post vegard.walstad.bakas@aabv.no.

Anvendt regelverk

Som eier av en skorstein eller et ildsted, har du ansvar for at disse virker slik de skal. Blir det oppdaget feil og mangler som øker risikoen for brann, skal ikke skorsteinen eller ildstedet brukes. Dette er i tråd med forskrift om

- brannforebygging § 6 andre ledd.
- Tilsyn og feiing med fyringsanlegg er gjennomført etter brann- og eksplosjonsvernloven § 11 første ledd, bokstav h.

Med vennlig hilsen

Vegard Walstad Bakås
Arbeidsleder, ytre bydel
Ålesund brannvesen KF

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift

Besøks- og postadresse
Sjømannsvegen 1B, 6008 Ålesund
Tlf: 70 16 32 00
E-post: brannforebyggende@aabv.no
Org.nr: 987 780 657

Fakturaadresse
EHF-faktura til org.nr. 987 780 657.
Alternativt via post til Ålesund brannvesen KF,
Sjømannsvegen 1B, 6008 Ålesund
eller e-post til brannvesenet@aabv.no.

Side 1 av 1

MEGLEROPPLYSNINGER
FEIING OG TILSYN MED FYRINGSANLEGG

Ålesund brannvesen

Feiing av pipe/skorstein

Ved feiing utfører vi følgende oppgaver:

- Pipe/skorstein blir feid fra tak eller fra feieluke på loft.
- Om vi får tilgang, tømmer vi sotluka for sot.
- Ved behov blir røykrøret fra ildsted til skorstein feid.

Viktig: Alle spjeld må være lukket, slik at det ikke oppstår sotskader i boligen. Feiing utføres ikke uten at boligeier på forhånd har bekreftet at alle spjeld er lukket. I sameier og borettslag der flere ildsteder er knyttet til samme pipeløp, må alle eiere av boenhetene bekrefte at spjeldene er lukket for at feiing skal kunne utføres.

Merk: For enkelte borettslag og sameier vil opplysninger om ildsted og pipe ligge på selve boligselskapet, og det vil ikke alltid være mulig å knytte opplysninger til den enkelte boenhet.

Tilsyn med fyringsanlegg

Ved tilsyn utfører vi følgende oppgaver:

- Kontroll av ildsted og pipe, samt adkomst for feiing.
- Kontroll av brannvarsling og manuelt slokkeutstyr i bolig og fritidsbolig, jf. forskrift om brannforebygging § 7.

Ved alvorlige avvik på ildsted eller pipe kan brannvesenet gi forbud mot bruk av ildsted til eier har utbedret manglene.

Etter utført tilsyn skriver feieren en rapport, hvor eventuelle mangler og avvik beskrives.

Forbehold om avvik og mangler

Vi opplyser om at eventuelle avvik kan være utbedret, men ikke blitt verifisert ved nytt tilsyn av Ålesund brannvesen KF. Vi tar forbehold om skjulte feil og mangler. Denne rapporten omhandler kun feil og mangler ved skorstein og ildsted. Feiing og tilsyn er behovsprøvd. Eventuell oppsatt dato for neste feiing/tilsyn er å se som veiledende. Det er kommunene som fastsetter feie- og tilsynsgebyret.

Røykvarsler og slokkeutstyr

Minstekravene i en boenhet er: Én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket. Ålesund brannvesen KF anbefaler seriekoblede røykvarslere i alle sove- og oppholdsrom.

Det skal være minst ett slokkeutstyr (pulver, skum eller vann) som skal rekke til alle rom: Håndslokkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver, eller skumapparater på minimum 6 liter med effektivitetsklasse minst 21A. I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.

- Pulverapparat skal inn til ekstern kontroll hvert 5. år og full service hvert 10. år.
- Skumapparat skal inn til full service hvert 5. år.

Henvendelse angående feiing og tilsyn rettes til Ålesund brannvesen KF (se kontaktinfo nederst).

Ålesund brannvesen KF
Sjømannsvegen 1B, 6008 Ålesund
Tlf: 70 16 32 00
E-post: brannvesenet@aabv.no

Følg oss for nyttig informasjon
Hjemmeside: aabv.no
Facebook: facebook.com/alesundbrannvesen
Instagram: instagram.com/alesundbrannvesen

Eiendomsinformasjon

Ålesund kommune

MATRIKKELENHET											
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
1508 - Ålesund kommune	201	489	0	0	Grunneiendom		Ja	4709,6	4734,1	1-Målebrev

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt		
	Nei	Nei	Nei			Nord: 6930353,96 Øst: 353686,97 System: EPSG:25832		

FORRETNINGER							
Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			201/489	0	
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			201/489	0	
Oppmålingsforretning	19.04.2016	22.04.2016	JNR 67/61		201/596	0	
					201/882	0	
					201/489	0	
					201/485	0	
Oppmålingsforretning	21.12.2012	21.12.2012	12/7761		201/597	0	
					201/489	0	
				Avgiver	201/596	-1082,3	
				Mottaker	201/886	1082	
					201/262	0	
					201/261	0	
Grensejustering	21.12.1972		040/086	Avgiver	201/489	-152,3	
				Mottaker	201/147	152,3	
Grensejustering	16.02.1962		J 67/61	Avgiver	201/489	-275	
				Mottaker	201/485	275	
Grensejustering	26.02.1958		05/2418	Avgiver	201/597	-2339,4	
				Mottaker	201/489	2339,4	
Nymatrikulering	07.05.1930		002/350	Mottaker	201/489	2822	

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
178919121	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Bolig	Tatt i bruk	7042	0	7042
178919121-2	Ombygging	Bolig	Ferdigattest	450	0	450

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
O.A. Devolds gate	8	A		Nord: 6930361,47 Øst: 353642,45 System: EPSG:25832		Tettsted 6025-Ålesund Stemmekrets 2-Sentrum SKOLEKRETS 2-Aspøy Grunnkrets 302-Verpingsvika Kirkesokn 2-Ålesund og Volsdalen sokn Postnummerområde 6002-ÅLESUND

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
B-Bolig	P-Målebrevsprotokoll: 5/2418 J-Journalnummer: 1508b P-Målebrevsprotokoll: 2/350 P-Målebrevsprotokoll: 40/86	

KULTURMINNER

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter
4709,6	Nord: 6930353,96005641 Øst: 353686,97000458 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

Beregnet areal: Areal som baseres på eiendommens registrerte eiendomsgrenser i Matrikkelen. Dersom eiendomsgrenser ikke har latt seg registrere nøyaktig i Matrikkelen, vil det beregnede arealet ikke være korrekt.

Oppgitt areal: For matrikkelenheter der det ikke er registrert eiendomsgrenser i Matrikkelen slik at areal ikke kan beregnes, angis Oppgitt areal dersom slike data er registrert. Oppgitt areal kan være hentet fra ulike forretningsdokumenter som f.eks. skylddelinger. Oppgitt areal oppdateres ikke når det f.eks. skjer delinger fra en matrikkelenhet.

395

Areal og forretningshistorikk på seksjonerte eiendommer: Dersom eiendommen er seksjonert vil eiendommens areal som oftest være registrert på hovedeiendommen og ikke på hver enkelt seksjon. Eiendomsrapporter for en spesifikk seksjon vil derfor som regel være oppført uten areal. Det samme gjelder historikk over forretninger.

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Ålesund kommune

Eierinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
1508 - Ålesund kommune	**201**	**489**	**0**	**0**

EIER/KONTAKTINSTANS

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Rolle	Status	Fødselsdato/Org.nr.	Navn	Adresse	Andel
				Hjemmelshaver		955193555	BORETTSLAGET O A DEVOLDSGATE 8 AL	c/o OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS, Postboks 6666 St. Olavs plass 0129 OSLO	1/1

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler

Ålesund kommune

Alle datasett (DOK)

Analyserapport

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
1508 - Ålesund kommune	**201**	**489**	**0**	**0**

Rapporten bygger på automatiserte geoanalyser mot et stort antall kartlag fra mange ulike kilder, og som sammen utgjør DOK = «det offentlige kartgrunnlaget». Lokale datasett og registreringer fra den enkelte kommunen er som regel ikke med i DOK og derfor heller ikke i rapporten, mens enkelte nasjonale datasett som per i dag ikke er med i DOK, er tatt med i rapporten likevel. Kartlagene er produsert i henhold til ulike nøyaktighetskrav, og blir oppdatert med ulik frekvens. Det gis derfor ingen garanti for at innholdet er oppdatert og korrekt til enhver tid. Vær oppmerksom på at begrepet 'Ikke registrert' i noen tilfeller betyr 'Ikke kartlagt'. I slike tilfeller kan tiltakshaver gis pålegg om kartlegging. Radon og geotekniske undersøkelser er eksempler på slike datasett. Kontakt geodataavdelingen dersom du er i tvil, vil vite mer om lokalt tilgjengelige data eller mener rapporten inneholder feil.

Berørte datasett (23)

- Temadata - Befolkningsstatistikk
- Temadata - Tettsted
- Temadata - Dreneringslinjer - Åpne stikkrenner
- Temadata - Dreneringslinjer - Tette stikkrenner
- Temadata - Forurensning - Bybrannen og bromerte flammehemmere
- Temadata - Fjernvarme
- Temadata - Geologi - Løsmasser
- Temadata - Geologi - Radon
- Temadata - Kulturminner - Bygninger, lokaliteter og sikringssoner
- Temadata - Kulturminner - Enkeltminner, kulturmiljøer, bransmitteområder og trehusmiljøer
- Temadata - Landbruk - ar5
- Landbruk - Skog, jordkvalitet og dyrkbar jord
- Temadata - Natur - Vassdrag
- Temadata - Natur - Forvaltningsinteresse
- Temadata - Plan - Grøntblått temakart 2016/2017
- Temadata - natur - Natytrtyper
- Temadata - Samfunnssikkerhet - Skredfare og aktsomhetsområder
- Temadata - Plan - Fortettingsstrategi - Temaplan 2017/2017
- Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo dekningsområde
- Temadata - Samfunnssikkerhet - Flom aktsomhet
- Temadata - Samfunnssikkerhet - Snøskred aktsomhet S2 uten skogeffekt
- Temadata - Samfunnssikkerhet - Snø aktsomhet S3
- Temadata - Samfunnssikkerhet - Steinsprang aktsomhet

Befolkning

Temadata - Tettsted

Link til kart



Tettsted

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Tettsted	1	x		4559.59m^2

Temadata - Befolkningsstatistikk

Link til kart



32 - 124 innbyggere (500 - 2 000 per km2)

313 - 624 innbyggere (5 000 - 10 000 per km2)

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
313 - 624 innbyggere (5 000 - 10 000 per km2)	1	x		4709.6m^2

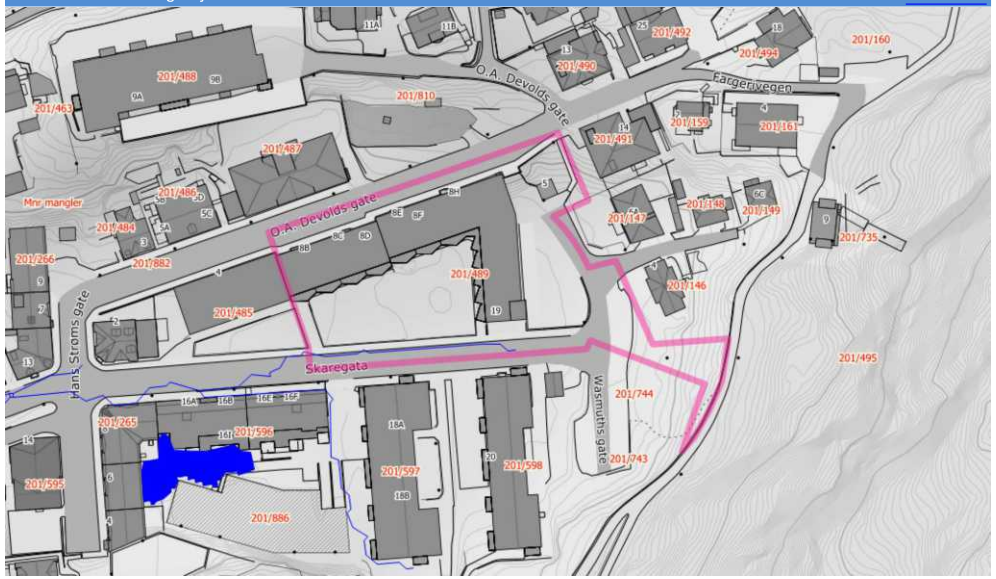
Tema uten treff:

1 - 6 innbyggere (<100 per km2)	7 - 31 innbyggere (100 - 500 per km2)	32 - 124 innbyggere (500 - 2 000 per km2)
125 - 312 innbyggere (2 000 - 5 000 per km2)	625 - 1249 innbyggere (10 000 - 20 000 per km2)	1250 eller flere innbyggere (> 20 000 per km2)

Dreneringslinjer

Temadata - Dreneringslinjer - Tette stikkrenner

Link til kart



Dreneringslinjer tette stikkrenner

Flomareal tette stikkrenner

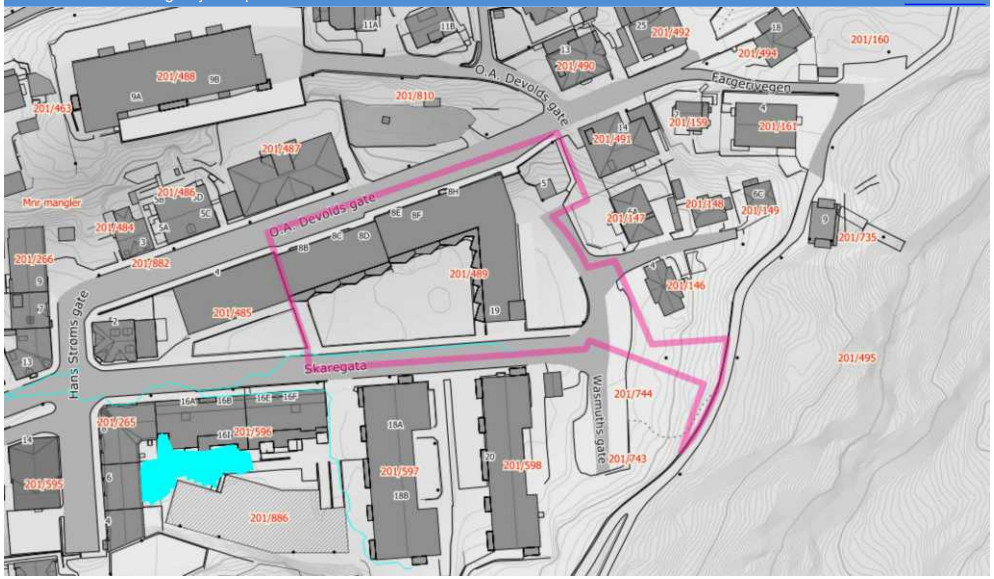
Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Dreneringslinjer tette stikkrenner	2	x		0m^2

Tema uten treff:

Flomareal tette stikkrenner

Temadata - Dreneringslinjer - Åpne stikkrenner

Link til kart



Dreneringslinjer åpne stikkrenner

Flomareal åpne stikkrenner

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Dreneringslinjer åpne stikkrenner	2	x		0m^2

Tema uten treff:

Flomareal åpne stikkrenner

Energi

Temadata - Fjernvarme — Link til kart



Fjernvarme konsesjonsområde

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Fjernvarme konsesjonsområde	1	x		4709.6m^2

Forurensning

Temadata - Forurensning - Bybrannen og bromerte flammehemmere — Link til kart



Mulig grunnforurensing fra bybrannen 1904

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Mulig grunnforurensing fra bybrannen 1904	1	x		4483.33m^2

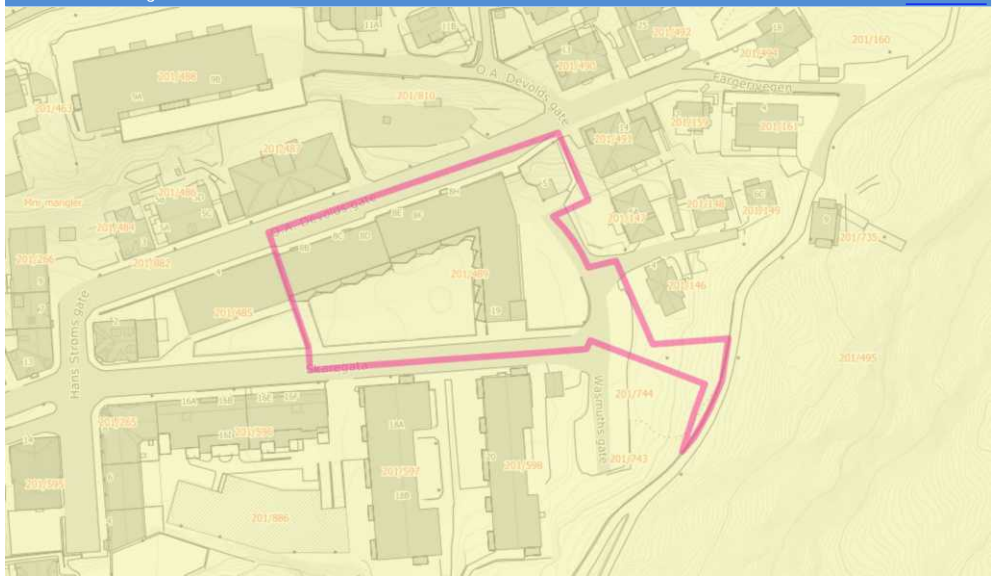
Tema uten treff:

Næring med potensiale for utslipp av bromerte flammehemmere

Geologi

Temadata - Geologi - Radon

Link til kart



Radon aktsomhet - Moderat til lav

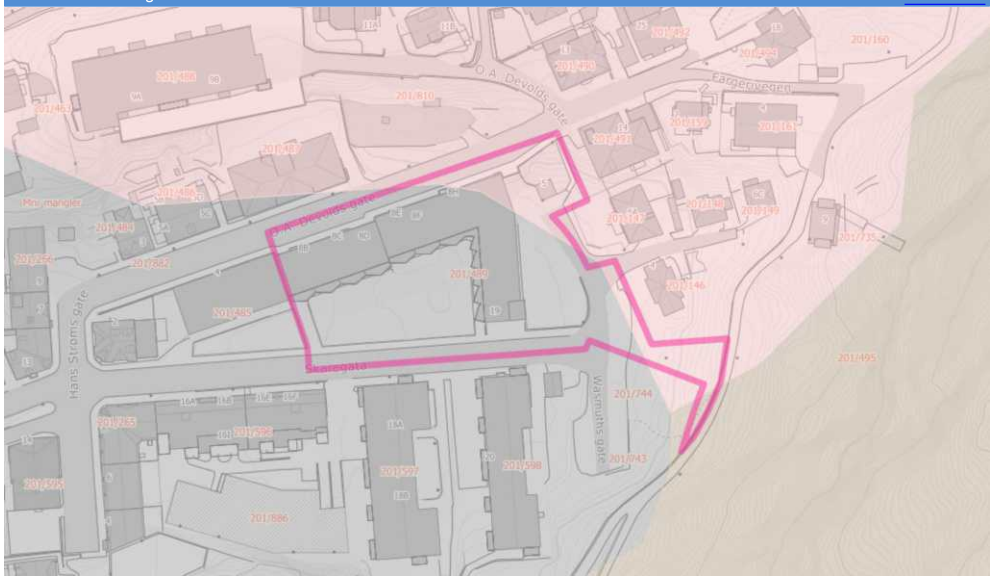
Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Radon aktsomhet - Moderat til lav	1	x		4709.6m^2

Tema uten treff:

Radon aktsomhet - Særlig høy	Radon aktsomhet - Høy	Radon aktsomhet - Usikker

Temadata - Geologi - Løsmasser

Link til kart



Løsmasser - Humusdekke/ tynt torvdekke over berggrunn

Løsmasser - Bart fjell / fjell med tynt torvdekke, uspesifisert

Løsmasser - Fyllmasse (antropogent materiale)

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Løsmasser - Humusdekke/ tynt torvdekke over berggrunn	1	x		48.66m^2
Løsmasser - Bart fjell / fjell med tynt torvdekke, uspesifisert	1	x		915.42m^2
Løsmasser - Fyllmasse (antropogent materiale)	1	x		3745.51m^2

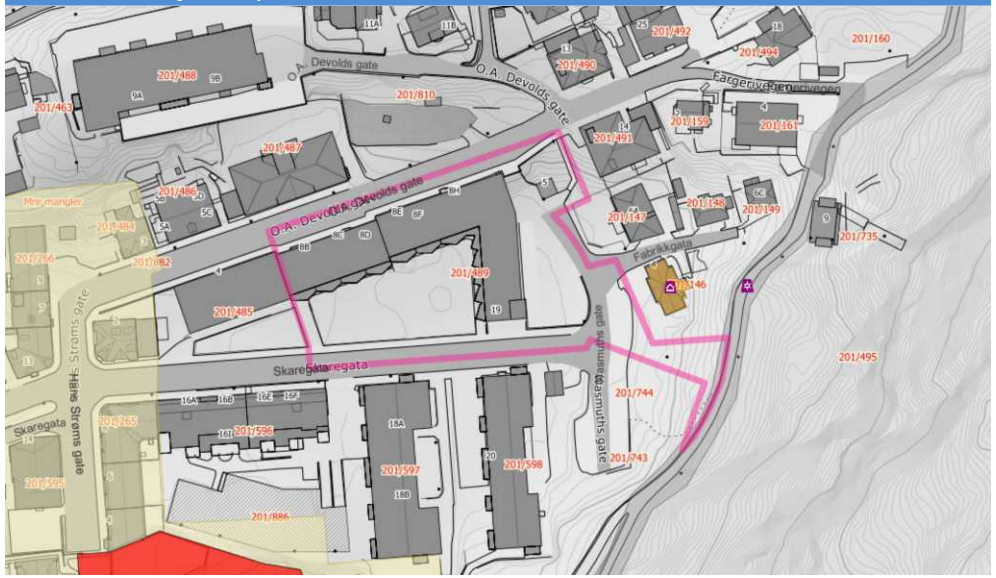
Tema uten treff:

Løsmasser - Morenemateriale, uspesifisert	Løsmasser - Tykk morene	Løsmasser - Tynn morene
Løsmasser - Randmorene	Løsmasser - Breelvavsetning	Løsmasser - Bresjø- / innsjøavsetning
Løsmasser - Hav- og fjordavsetning, tykt dekke	Løsmasser - Marin strandavsetning	Løsmasser - Hav- og fjordavsetning, strandavsetning, tynt dekke
Løsmasser - Elveavsetning	Løsmasser - Vindavsetning	Løsmasser - Forvitringsmateriale
Løsmasser - Skredmateriale	Løsmasser - Steinbreavsetning	Løsmasser - Torv og myr (organisk materiale)

Kulturminner

Temadata - Kulturminner - Enkeltminner, kulturmiljøer, brannsmitteområder og trehusmiljøer

Link til kart



Enkeltminner - Fredet

Enkeltminner - Verneverdig

Enkeltminner - Ikke fredet

Kulturmiljøer

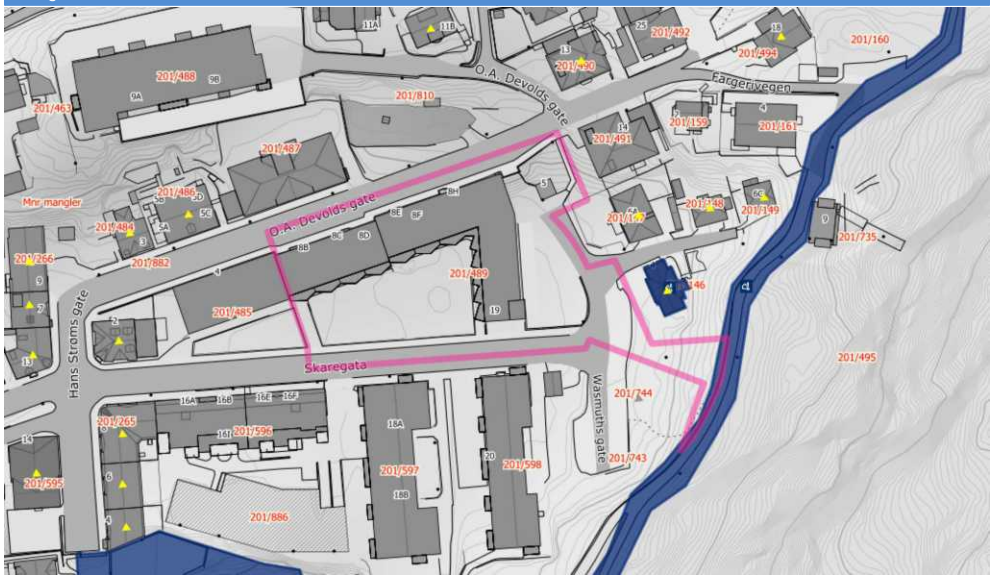
Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Enkeltminner - Ikke fredet	1	x		53.38m^2

Tema uten treff:

Enkeltminner - Fredet	Enkeltminner - Verneverdig	Enkeltminner - Listeført
Brannsmitteområder	Verneverdige tette trehusmiljøer	Kulturmiljøer

Temadata - Kulturminner - Bygninger, lokaliteter og sikringssoner

Link til kart



SEFRAK-bygg, ruin eller fjernet objekt

Annet SEFRAK-bygg

Lokalitet

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Lokalitet	1	x		53.38m^2

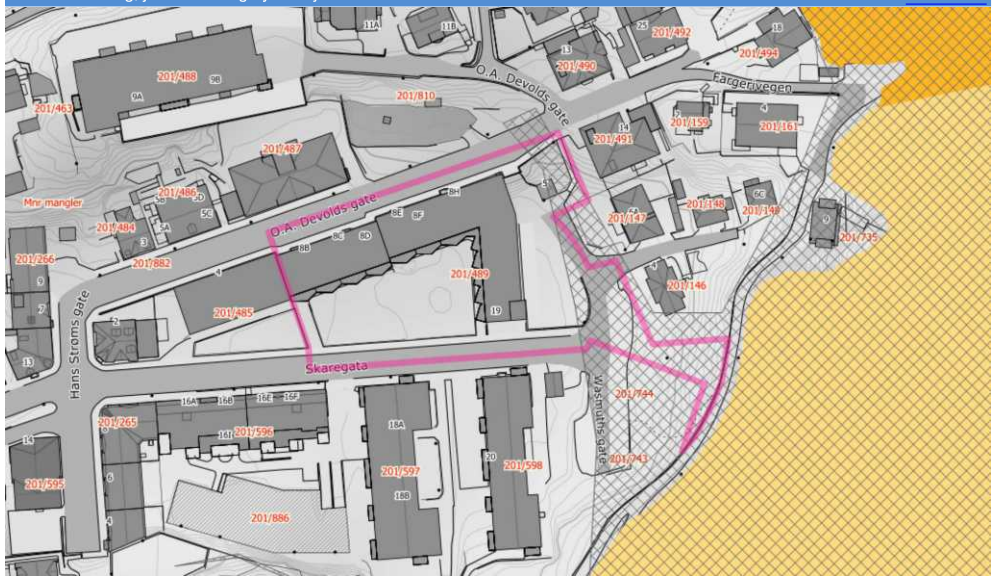
Tema uten treff:

SEFRAK-bygg, ruin eller fjernet objekt	Annet SEFRAK-bygg	SEFRAK-bygg, meldepliktig iht. Kulturminnelova §25
Fredete bygninger	Kulturminner - Sikringssoner	

Landbruk

Landbruk - Skog, jordkvalitet og dyrkbar jord

Link til kart



Vernskog Blanding Lauvdominert

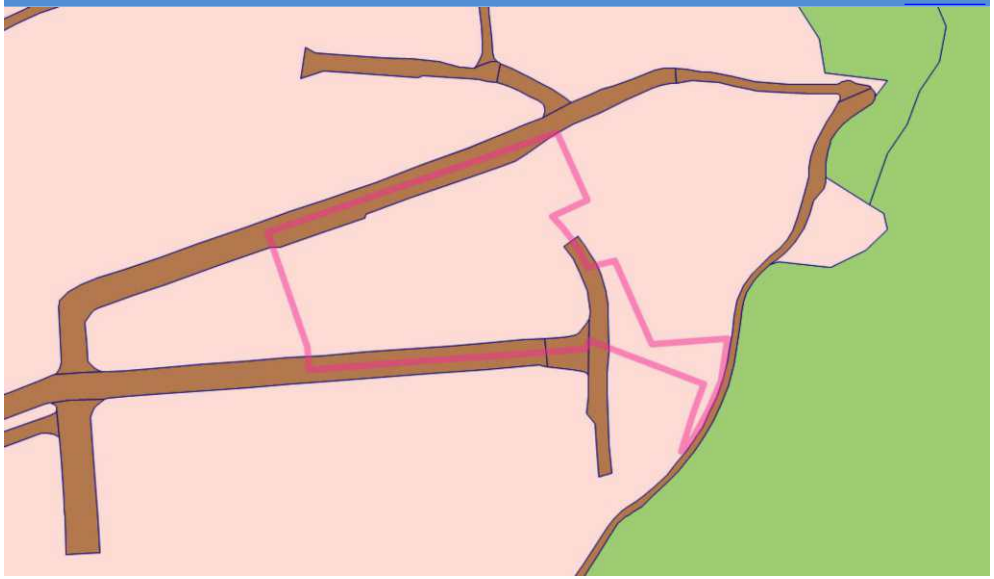
Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Vernskog	1	x		901m^2

Tema uten treff:

Dyrkbar jord	Dyrkbar jord - Endret etter 2008	Dyrkbar jord - Ikke endret
Svært god jordkvalitet	God jordkvalitet	Mindre god jordkvalitet
Grandominert	Furudominert	Barblanding
Blanding	Lauvdominert	Ikke tresatt
Ikke beregnet		

Temadata - Landbruk - ar5

Link til kart



Bebygd Samferdsel Skog

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Bebygd	1	x		3941.39m^2
Samferdsel	4	x		768.2m^2

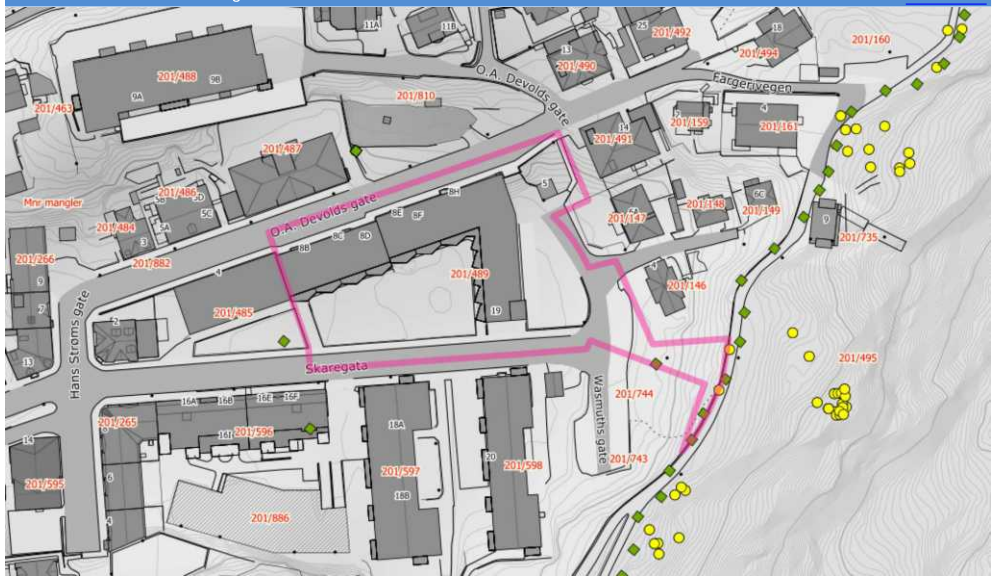
Tema uten treff:

Fulldyrka jord	Overflatedyrka jord	Innmarksbeite
Skog	Åpen fastmark	Myr
Snø/isbre	Vann	

Natur

Temadata - Natur - Forvaltningsinteresse

Link til kart



Alle fremmede arter (punkt)

Trua arter (punkt)

Alle arter av særlig stor forvaltningsinteresse (punkt)

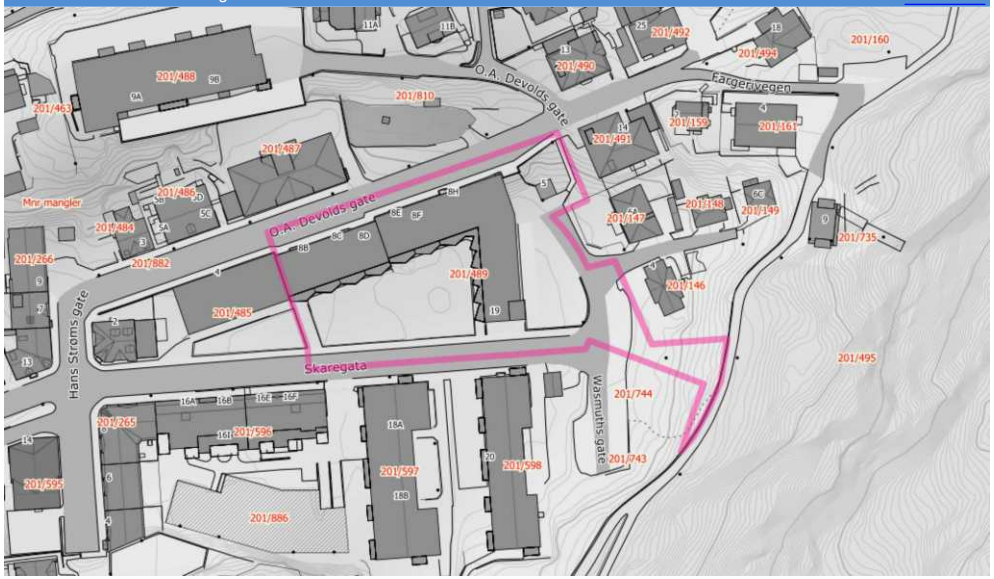
Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Alle fremmede arter (punkt)	4	x		

Tema uten treff:

Alle arter av stor forvaltningsinteresse (punkt)	Alle fremmede arter (flate)	Alle arter av stor forvaltningsinteresse (flate)
Ansvarsarter (punkt)	Trua arter (punkt)	Andre spesielt hensynskrevende arter (punkt)
Spesielle økologiske artsformer (punkt)	Prioriterte arter (punkt)	Fredete arter (punkt)
Alle arter av særlig stor forvaltningsinteresse (punkt)	Ansvarsarter (flate)	Trua arter (flate)
Andre spesielt hensynskrevende arter (flate)	Spesielle økologiske artsformer (flate)	Prioriterte arter (flate)
Fredete arter (flate)	Alle arter av særlig stor forvaltningsinteresse (flate)	

Temadata - Natur - Vassdrag

Link til kart



Vassdragsområde

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Vassdragsområde	1	x		4709.6m^2

Tema uten treff:

Verneplanområde for vassdrag

Temadata - natur - Natyrtyper

Link til kart



Kystlandskap

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Kystlandskap	2	x		4709.6m^2

Tema uten treff:

Naturtyper - Svært viktig og viktig	Naturtyper - Lokalt viktig	Naturtyper - Kystlynghei
Naturtyper - Kalklindeskog	Naturtyper - Kalksjø	Naturtyper - Hule eiker
Naturtyper - Slåttemyr	Naturtyper - Slåttemark	Innenlandslandskap
Marine landskap		

Plan

Temadata - Plan - Grønt/blått temakart 2016/2017

Link til kart



Leike- og rekreasjonsområder

Grøntkorridor

Nærturterreng

Turveg/turdrag

Markagrense i arealplanen

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Leike- og rekreasjonsområder	1	x		287.04m^2

Tema uten treff:

Grøntkorridor	Nærturterreng	Marka
Utfartsområder	Parkering for turområde	Kulturlandskap
Andre friluftsområder	Barnehage, skolegård, idrettsbane, gravsted	Badeplass
Turveg/turdrag	Gangveg	Markagrense i arealplanen
Viktige barnetråkkregistreringer i konflikt med vedtatt arealbruk	Friluftsinteresser i konflikt med vedtatt arealbruk	Naturvernområde
Utvalgt naturtype - slåttemark	Utvalgt naturtype - kystlynghei	Prioriterte naturtyper
Viktige områder vilt	Gyteområder	

Temadata - Plan - Fortettingsstrategi - Temaplan 2017/2017

Link til kart



Sone 1 - Urban fortetting

Sone 2 - Boligfortetting i randsonene

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Sone 1 - Urban fortetting	1	x		4594.85m^2
Sone 2 - Boligfortetting i randsonene	1	x		114.76m^2

Tema uten treff:

Sone 3 - Fortetting kollektivakse og bydels-/nærsenter	Sone 3 - Fortetting kollektivakse og bydels-/nærsenter	Bydels-/nærsenter

Samfunnssikkerhet

Temadata - Samfunnssikkerhet - Skredfare og aktsomhetsområder

Link til kart



Utsatt for 100-årsskred

Utsatt for 1000-årsskred

Utsatt for 5000-årsskred

Skred analyseområde

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Utsatt for 1000-årsskred	1	x		0.47m^2
Utsatt for 5000-årsskred	1	x		139.33m^2
Skred analyseområde	1	x		4709.6m^2

Tema uten treff:

Utsatt for 100-årsskred	Jord- og flomskred - Potensiell skredfare

Temadata - Samfunnssikkerhet - Flom aktsomhet

Link til kart



Grundig kartlagt med funn
(Flom aktsomhetsdekning)

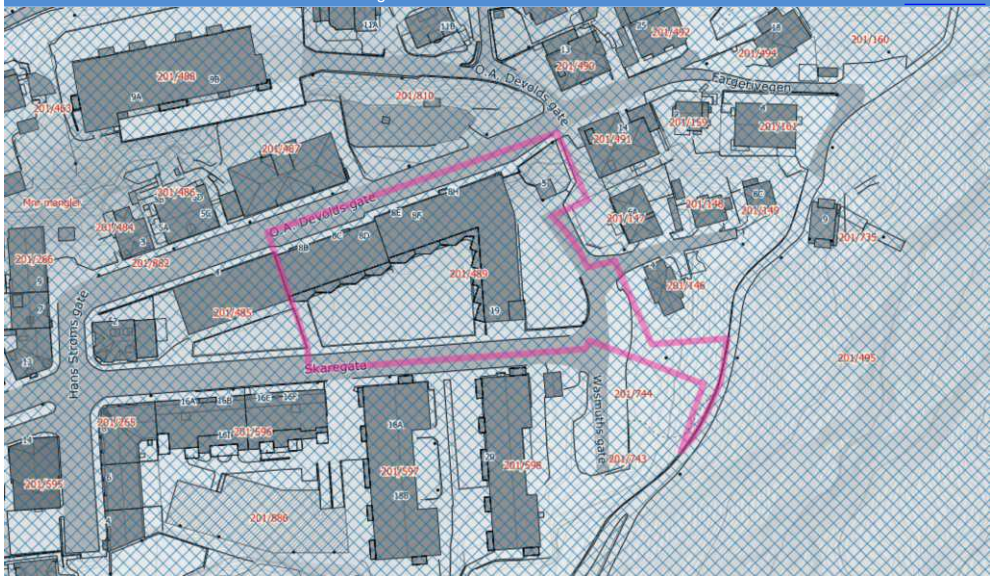
Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Grundig kartlagt med funn (Flom aktsomhetsdekning)	1	x		4709.6m^2

Tema uten treff:

Maksimal vannstandstigning <= 2,5 m	Maksimal vannstandstigning 2-3 m	Maksimal vannstandstigning 3-4 m
Maksimal vannstandstigning 4-5 m	Maksimal vannstandstigning 5-6 m	Maksimal vannstandstigning 6-7 m
Maksimal vannstandstigning 7-8 m	Flom aktsomhetsområde	Ikke kartlagt (Flom aktsomhetdekning)

Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo dekningsområde

Link til kart



Grundig kartlagt med funn

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Grundig kartlagt med funn	1	x		4709.6m^2

Tema uten treff:

Delvis kartlagt med funn	Ikke kartlagt	Ikke relevant
Ikke-systematisk kartlagt med funn	Innenfor jurisdiksjonsområde	Kartlagt uten funn
Utenfor jurisdiksjonsområde		

Temadata - Samfunnssikkerhet - Snø aktsomhet S3

Link til kart



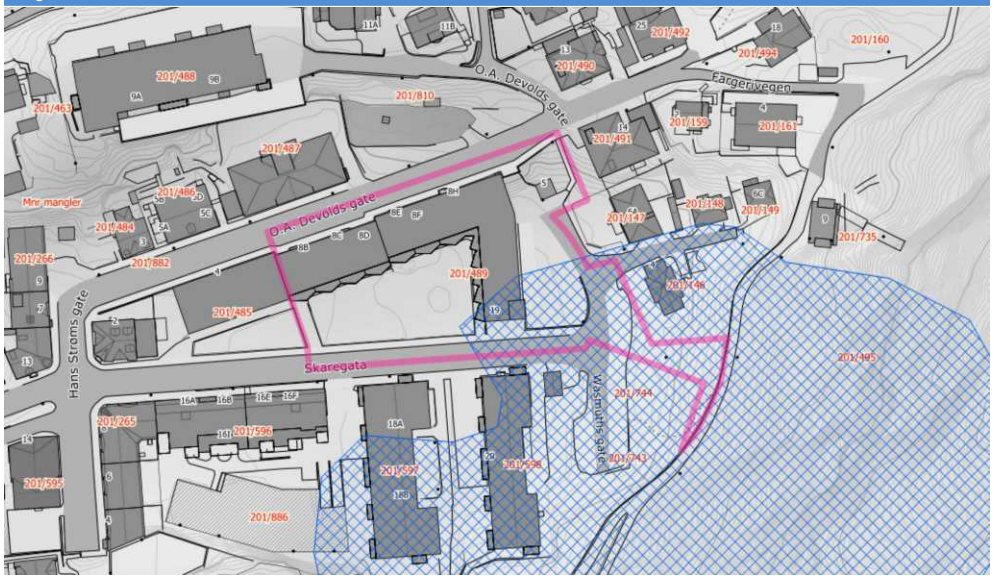
S3 Snøskred aktsomhetsområde

Skog med betydning for snøskredfare

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
S3 Snøskred aktsomhetsområde	1	x		3624.44m^2
Skog med betydning for snøskredfare	1	x		38.3m^2

Temadata - Samfunnssikkerhet - Snøskred aktsomhet S2 uten skogeffekt

Link til kart

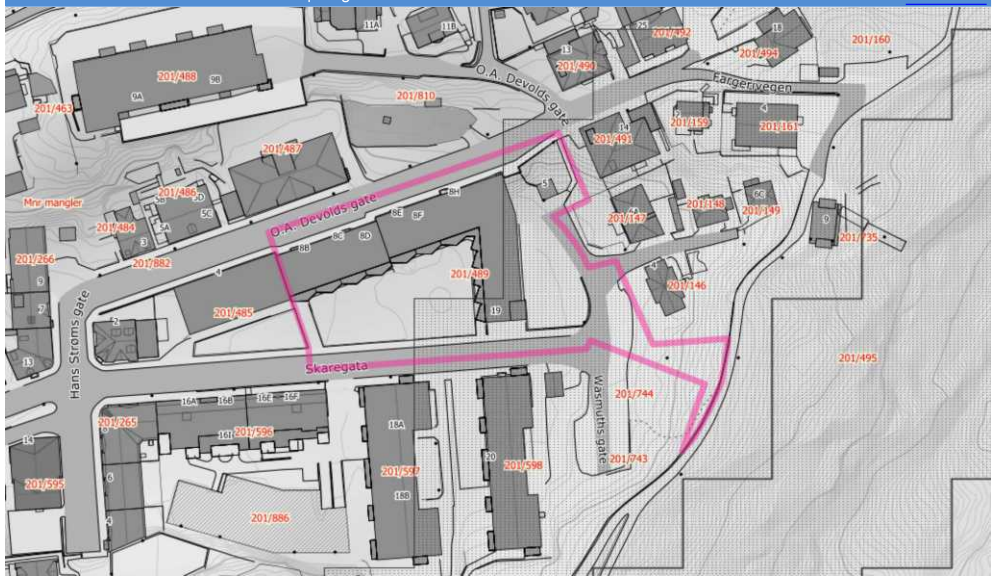


S2 Snøskred uten skogeffekt aktsomhetsområde

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
S2 Snøskred uten skogeffekt aktsomhetsområde	1	x		1266.68m^2

Temadata - Samfunnssikkerhet - Steinsprang aktsomhet

Link til kart



Steinsprang - Utløsningsområde

Steinsprang - Utløpsområde

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Steinsprang - Utløpsområde	1	x		2246.31m^2

Tema uten treff:

Steinsprang - Utløsningsområde

Eiendommer innenfor analyseområdet

Kommune	Gårdsnummer	Bruksnummer	Festenummer	Seksjonsnummer	Antall	Areal
1508	201	489	0	0	1	4709.60m^2

Bygninger innenfor analyseområdet

Byggtype	Antall	Areal
Stort frittliggende boligbygg på 5 etg el mer	1	1095.04m^2
Ukjent bygningstype	1	20.87m^2

Gjeldende arealformål i kommuneplaner/kommunedelplaner som berører analyseområdet

Formål	Status	Areal
Friområde	Nåværende	291.19m^2
Uteoppholdsareal	Nåværende	0.98m^2
Trase for teknisk infrastruktur	Nåværende	160.40m^2
Boligbebyggelse	Nåværende	4257.02m^2

Arealplaner innenfor analyseområdet

Plan id	Plannavn	Plantype	Status	Areal
2023006952	Ålesund sentrum - Brosundtunnel - detaljregulering	Detaljregulering	Planlegging igangsatt	2986.89m^2
1504446	Ålesund sentrum	Eldre reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan	4709.60m^2

Gjeldende reguleringsformål i reguleringsplaner som berører analyseområdet

Formål	Areal
Gate med fortau	1083.01m^2
Gangvei	45.42m^2
Kommunalteknisk virksomhet	113.65m^2
Blokkbebyggelse	2886.35m^2
Boliger	120.82m^2
Offentlig friområde	288.20m^2
Felles avkjørsel	172.16m^2

Datasett uten treff/status ukjent (31)

Temadata - Barnetråkk	Temadata - Energi
Temadata - Forurensning - Grunn	Temadata - Forurensning - Støy
Temadata - Friluftsliv	Temadata - Geologi - Bergrettigheter, marin grense, grunnvann, grus-, pukk-, og mineralressurser
Temadata - Kyst og fiskeri	Temadata - Landbruk - Reindrift
Temadata - Natur - Villreinområder, naturvernområder, foreslåtte naturvernområder, artsdata og kulturlandskap	Temadata-natur-Nedbørfelt
Temadata-natur-Inngrepsfrie Naturområder	Temadata - Plan
Temadata - Plan - Kulturminner - Temaplan 2016/2017	Temadata - Samferdsel
Temadata - Samfunnssikkerhet - Flomsoner	Temadata - Samfunnssikkerhet - Flomsoner Åknes
Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2024 - Middelhøyvann	Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2024 - Øvre estimat
Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2024 - 20-års stormflo	Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2024 - 200-års stormflo
Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2024 - 1000-års stormflo	Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2100 - Middelhøyvann
Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2100 - Øvre estimat	Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2100 - 200-års stormflo
Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2100 - 1000-års stormflo	Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2150 - Middelhøyvann
Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2150 - Øvre estimat	Temadata - Samfunnssikkerhet - Forsvaret
Temadata - Samfunnssikkerhet - Skredhendelser og kvikkleire	Temadata - Samfunnssikkerhet - Snøskred aktsomhet S2 med skogeffekt
Temadata - Tilgjengelighet	

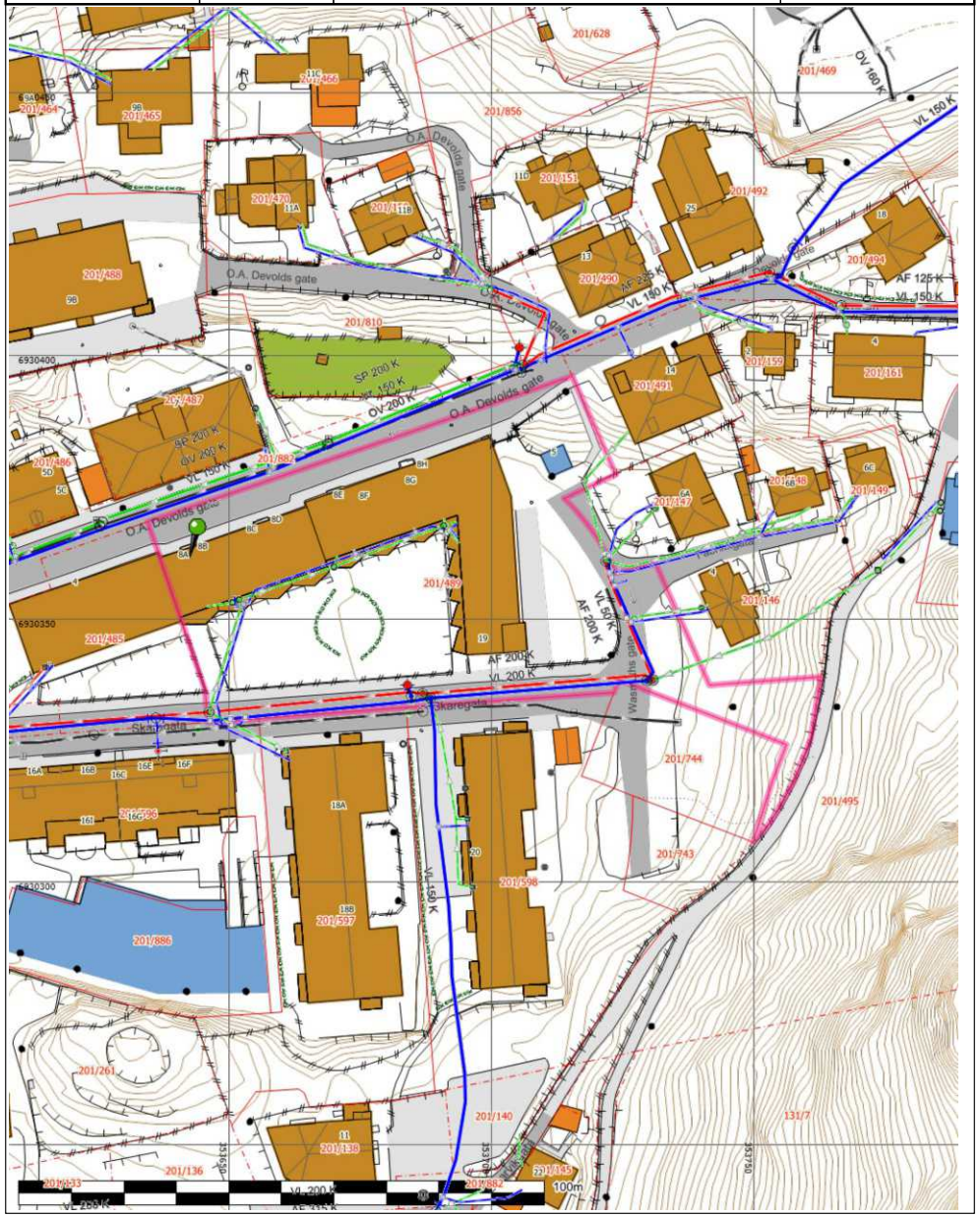
Du mangler tilgang til ett eller flere datasett. Disse datasettene er dermed utelatt fra analysen og vil kreve en manuell kontroll.

Ålesund kommune

Ledningskart

Eiendom:	Gnr: 201	Bnr: 489	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	O.A. Devolds gate 8A 6002 ÅLESUND, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Kommunalveg gatenavn.
- Mast
- Flaggstang
- Gjerde
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Vegdekkekant
- Udefinerte bygg
- Næring og carport
- Gang- og sykkelveg
- Trapp
- Høydekurve 1m Ålesund
- Privatveg gatenavn.
- Grenselinje nøyaktig måling
- Hekk
- Loddrett mur
- Mønelinje
- Taksprang
- Takkant Annen Bygning
- Sti
- Bolig
- Hydrant
- Veg
- Skrå forstøtningsmur
- Eiendomsteig
- Gatelys (belysningspunkt)
- Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet
- Frittstående mur
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Annet vegareal avgrensning
- Takoverbygg
- Garasje, carport og uthus
- Kumlokk
- Parkeringsområde
- Forsenkningskurve Ålesund
- Lekeplass

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

- Euopa-Riksveg
- Fylkesveg
- Kommunal veg
- Privat veg
- Offentlig gang og sykkelveg
- Kommunal gang og sykkelveg
- Privat gang og sykkelveg
- Traktoveg midtlinje

Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata

- A VAPåskrift (1:1.000)
- Hydrant
- Kum
- Pumpestasjon
- Renseanlegg
- Sandfangskum
- Slamavskiller
- Slamavskiller
- Sluk
- Sluk
- AvløpFelles
- Drensledning
- Overvannsledning
- Spillvannsledning
- Trekkrør
- Vannledning
- Datakabel
- Gassledning

Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.
Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.
Ved prosjektering/opparbeiding av nye ledningsanlegg som skal tilknyttes eksisterende kommunalt ledningsanlegg må prosjektansvarlig/byggherre selv foreta nødvendig kvalitetskontroll i forhold til gitte ledningsdata fra ledningskartverket i kommunen.

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

B Barnehage	**N** Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	**PF** Plasskrevende varer
O Deponi	**P** Parkering
G Gravsted	**O** Omsorgssenter
H Sykehus	**S** Skole
K Kontor	**T** Terminal
F Forretning	

Ålesund kommune

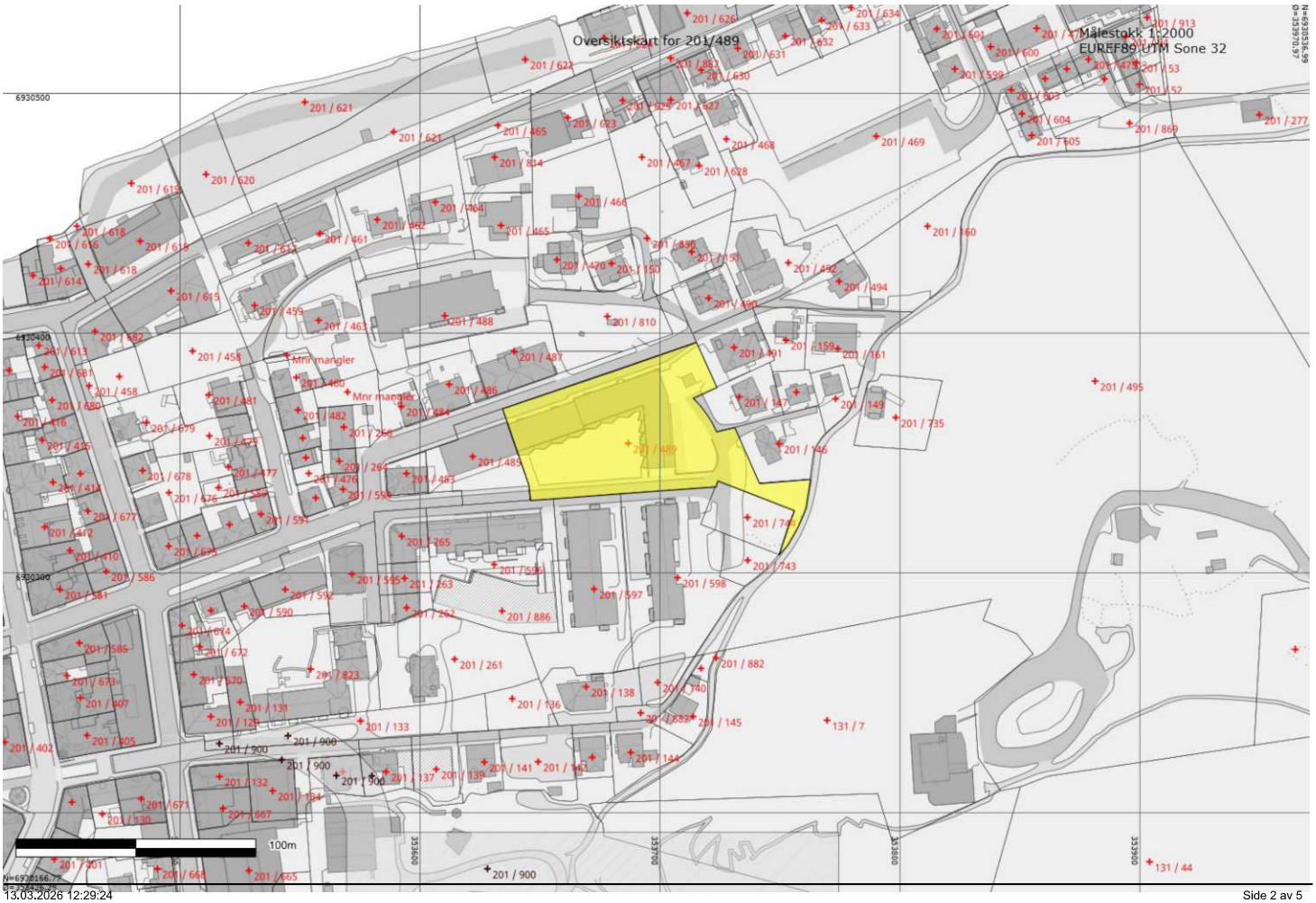
Matrikkelkart

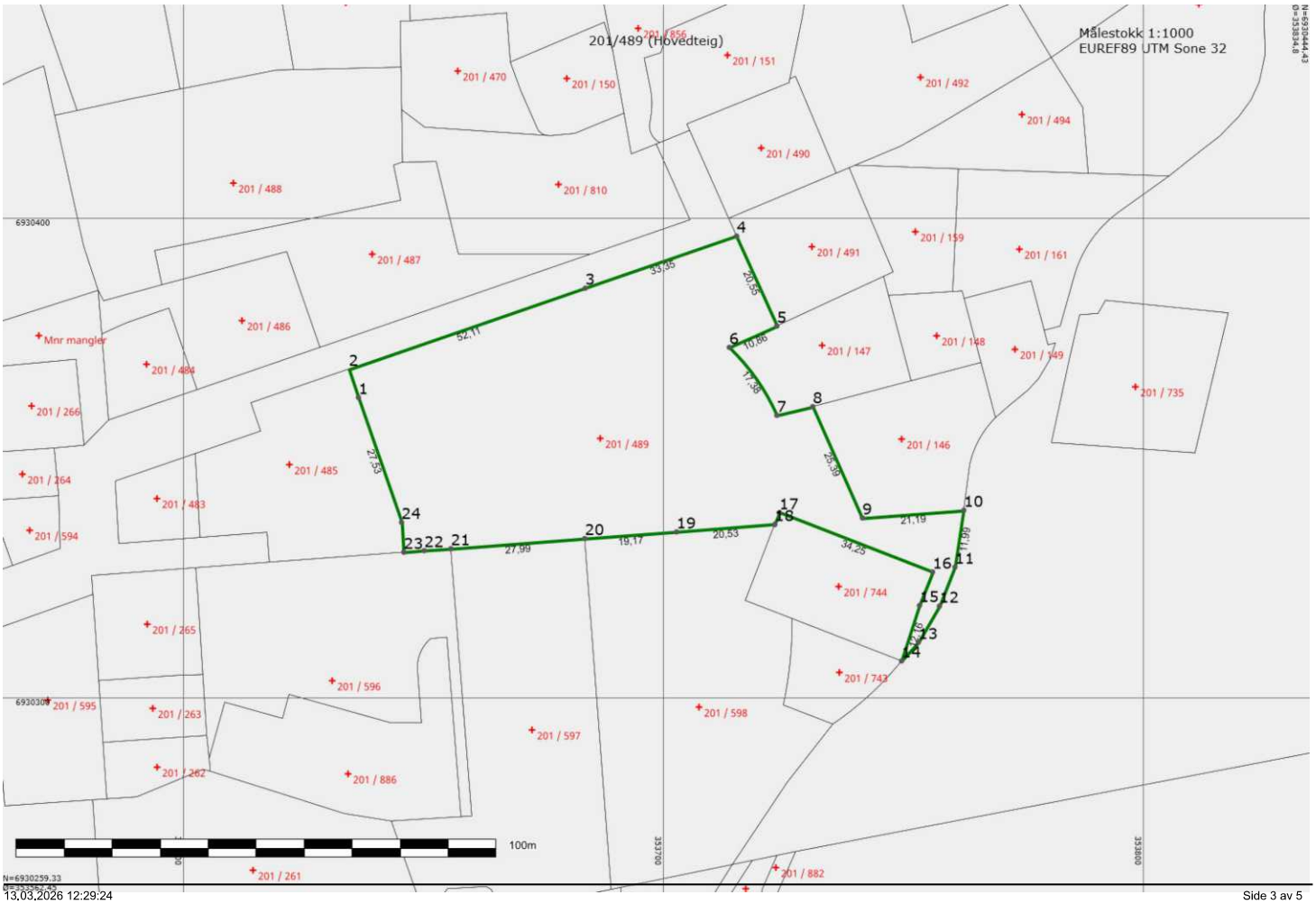
MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
1508 - Ålesund kommune	**201**	**489**	**0**	**0**

Orientering om matrikkelkart

Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Matrikkelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpelinjer. Fargene på grensene i kartet forteller hvilken nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfra blir de gradvis mer unøyaktige mot rød, som er skissenøyaktighet.

411





412

Areal og koordinater

Areal: 4709,60 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6930353,96 Øst: 353686,97

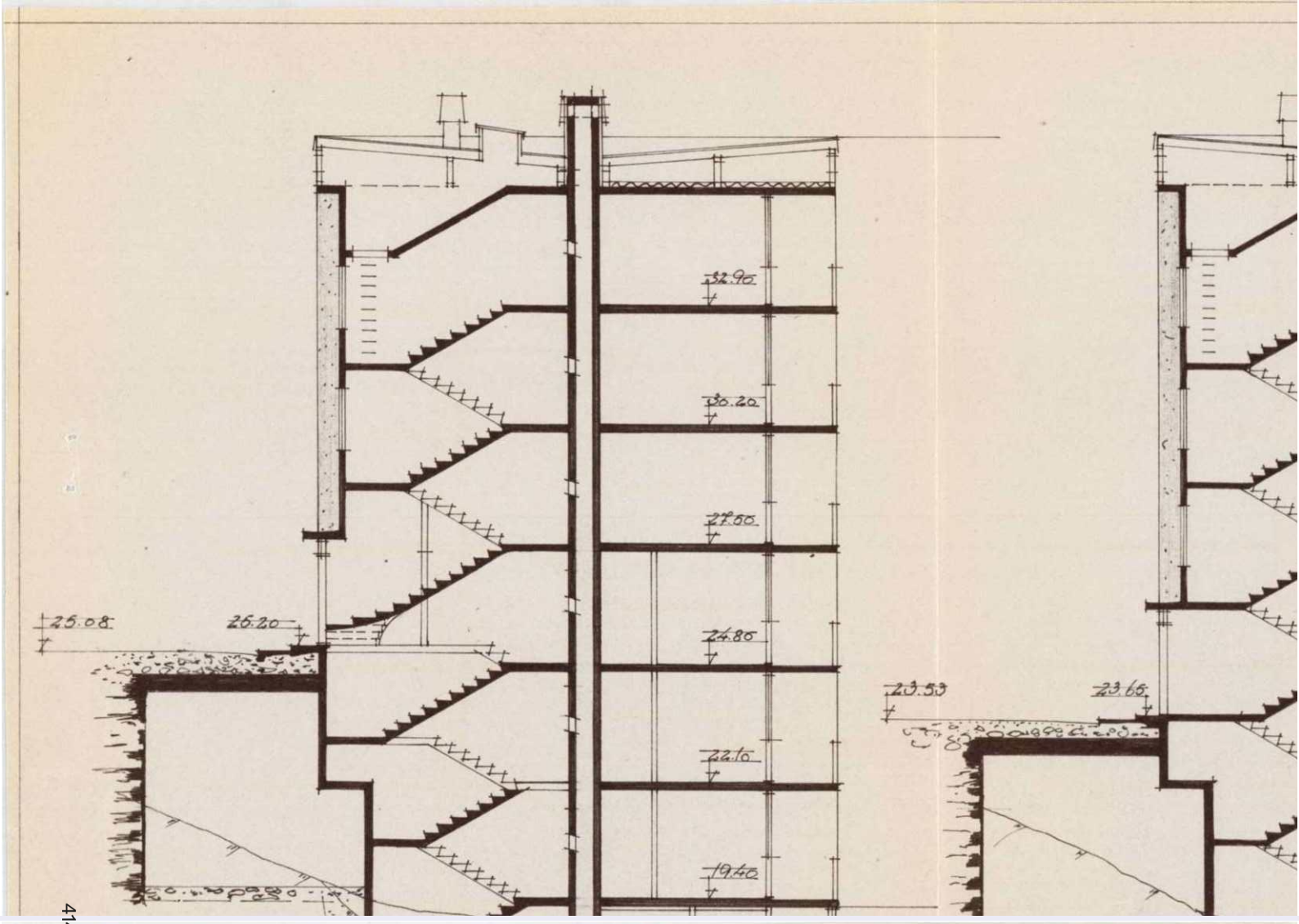
Ytre avgrensning

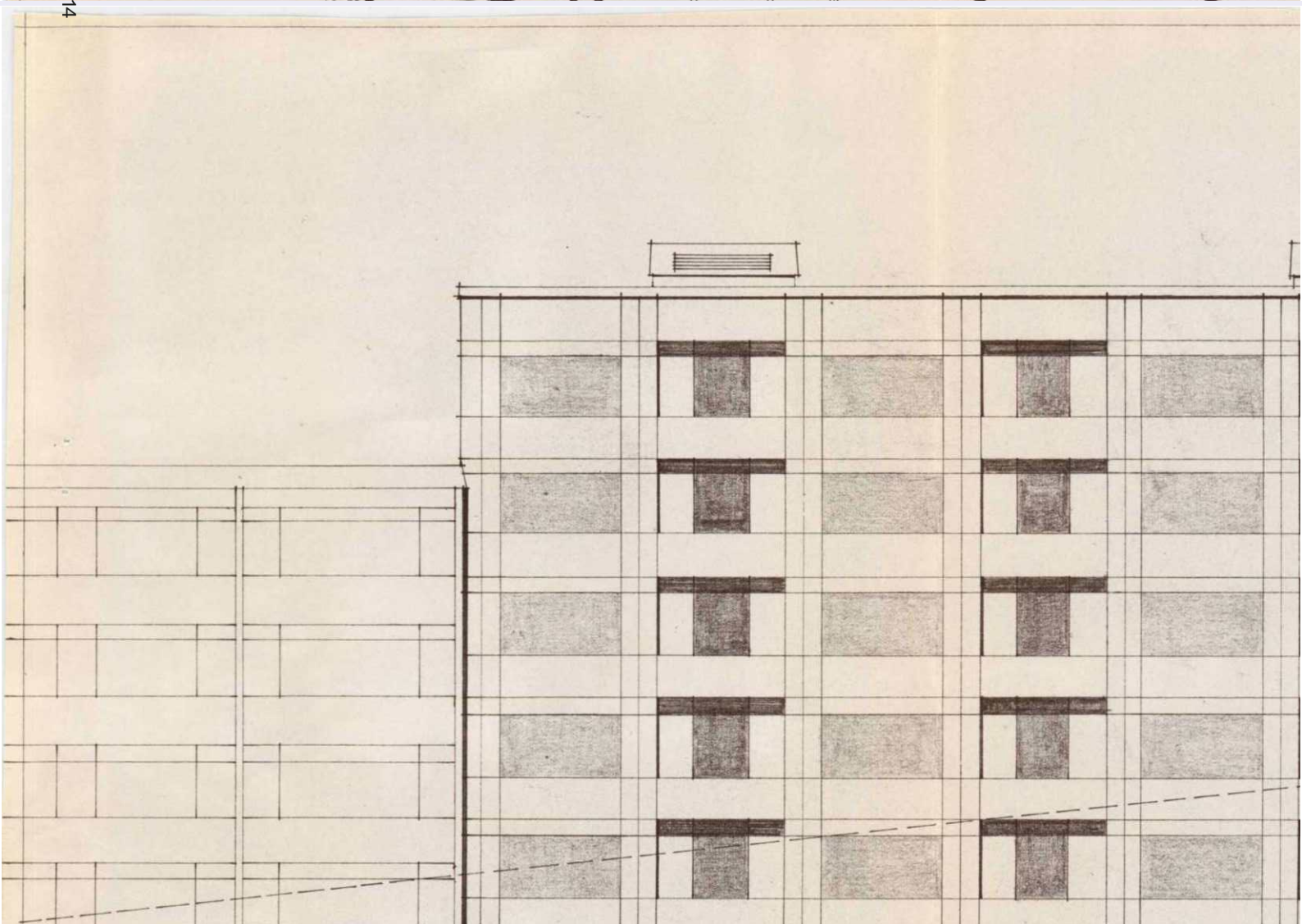
Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6930362,52	353636,57	Ikke spesifisert	Umerket	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	
			6,25	Ikke hjelpelinje		10	
2	6930368,43	353634,54	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			52,11	Ikke hjelpelinje		14	
3	6930385,32	353683,84	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	14	
			33,35	Ikke hjelpelinje		14	
4	6930396,18	353715,37	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	14	
			20,55	Ikke hjelpelinje		14	
5	6930377,42	353723,75	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	14	
			10,86	Ikke hjelpelinje		14	
6	6930372,97	353713,84	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	14	45,25
			17,38	Ikke hjelpelinje		14	
7	6930358,81	353723,74	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	14	
			7,71	Ikke hjelpelinje		14	
8	6930360,61	353731,24	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	14	
			25,39	Ikke hjelpelinje		14	
9	6930337,42	353741,58	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	14	
			21,19	Ikke hjelpelinje		14	
10	6930339,01	353762,71	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	14	
			11,99	Ikke hjelpelinje		14	
11	6930327,16	353760,86	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	14	
			8,76	Ikke hjelpelinje		14	
12	6930319,02	353757,62	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	14	
			8,73	Ikke hjelpelinje		14	
13	6930311,47	353753,24	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	14	
			5,23	Ikke hjelpelinje		14	
14	6930307,58	353749,74	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	14	

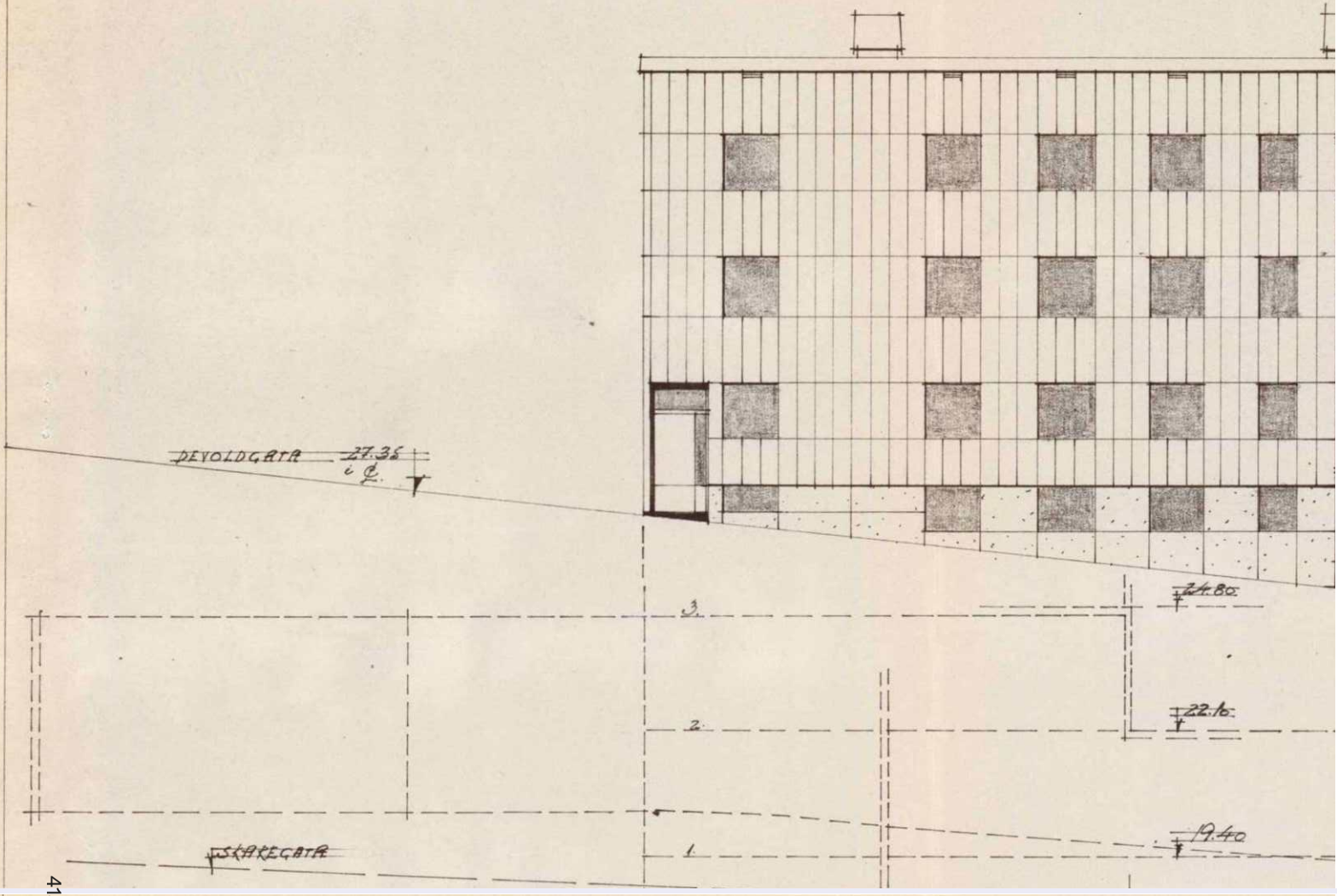
			12,16	Ikke hjelpelinje		14	
15	6930319,15	353753,48	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	14	
			7,50	Ikke hjelpelinje		14	
16	6930326,14	353756,19	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	14	
			34,25	Ikke hjelpelinje		14	
17	6930338,50	353724,25	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	14	
			2,63	Ikke hjelpelinje		14	
18	6930336,04	353723,31	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	14	
			20,53	Ikke hjelpelinje		14	
19	6930334,49	353702,84	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	14	
			19,17	Ikke hjelpelinje		14	
20	6930333,11	353683,72	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	14	
			27,99	Ikke hjelpelinje		14	
21	6930331,01	353655,81	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	14	
			5,57	Ikke hjelpelinje		14	
22	6930330,59	353650,26	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	9	
			4,26	Ikke hjelpelinje		10	
23	6930330,26	353646,01	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			6,25	Ikke hjelpelinje		10	
24	6930336,49	353645,54	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			27,53	Ikke hjelpelinje		10	

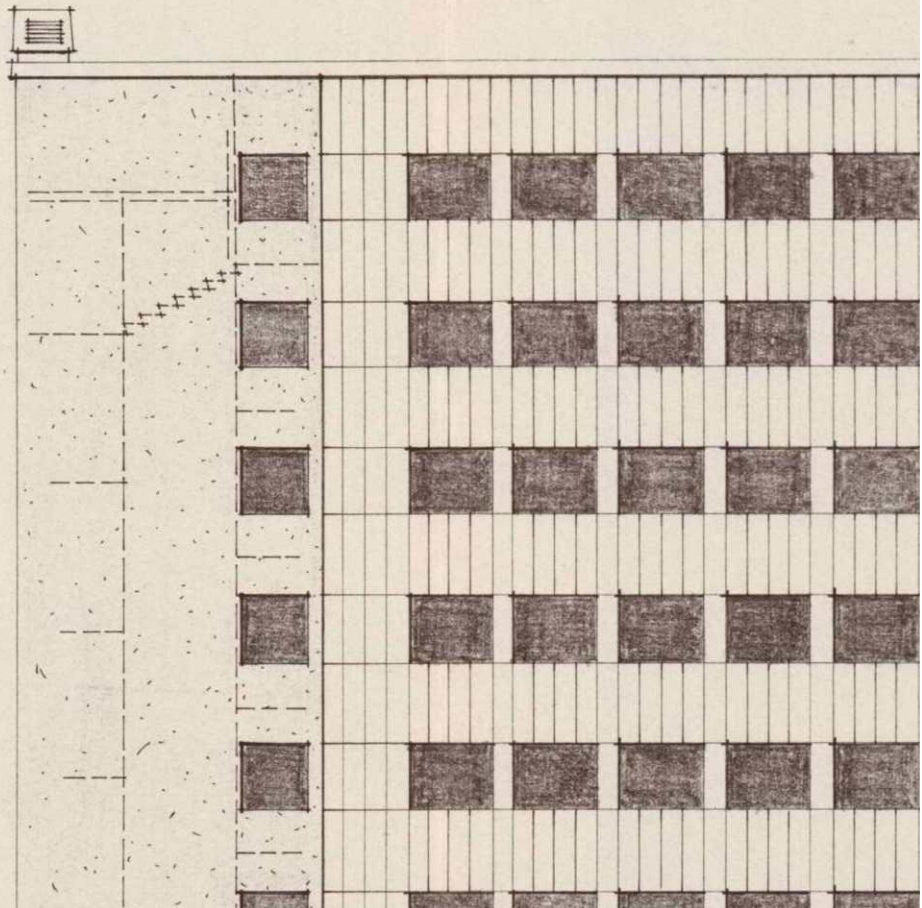
413

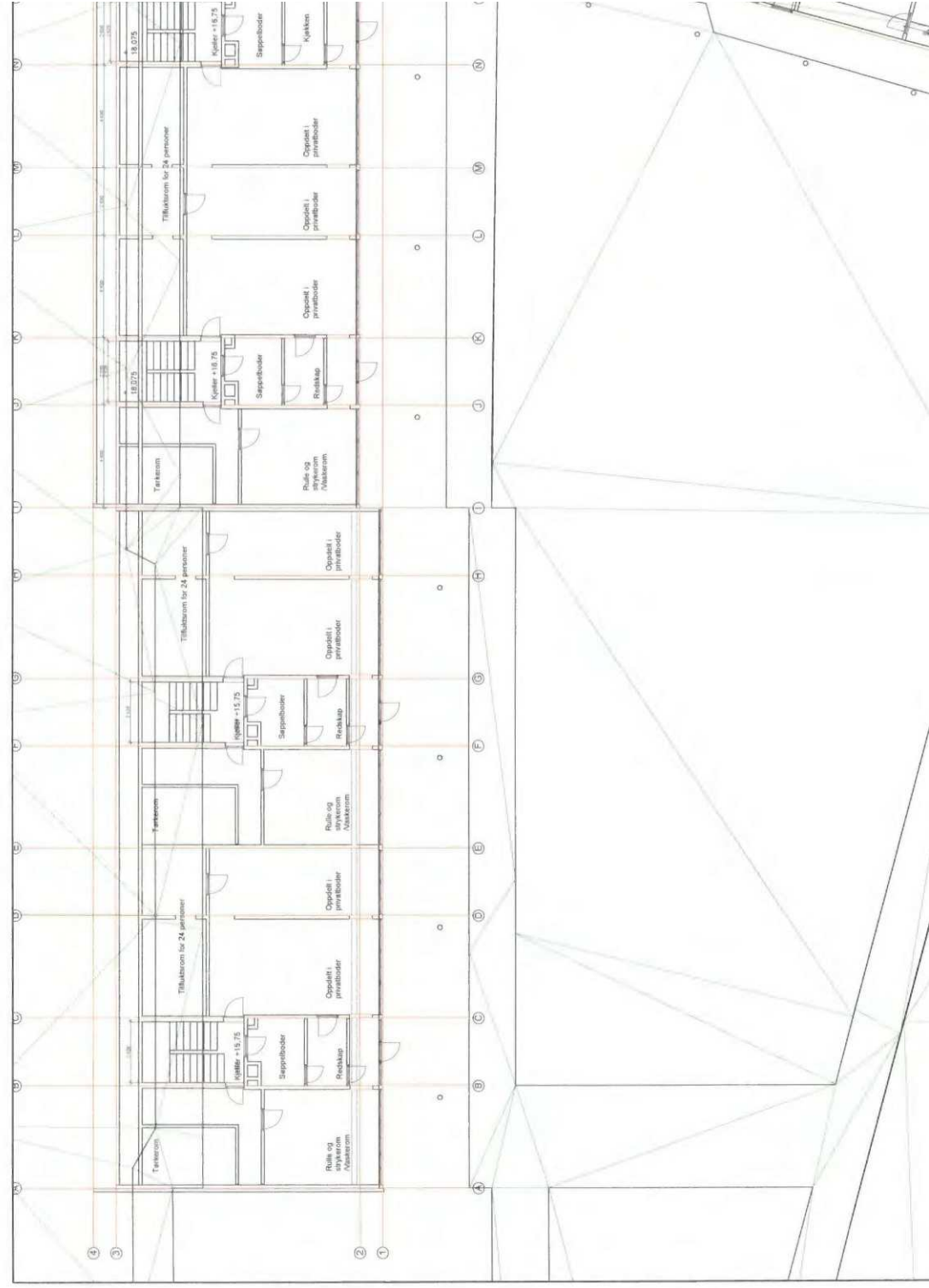


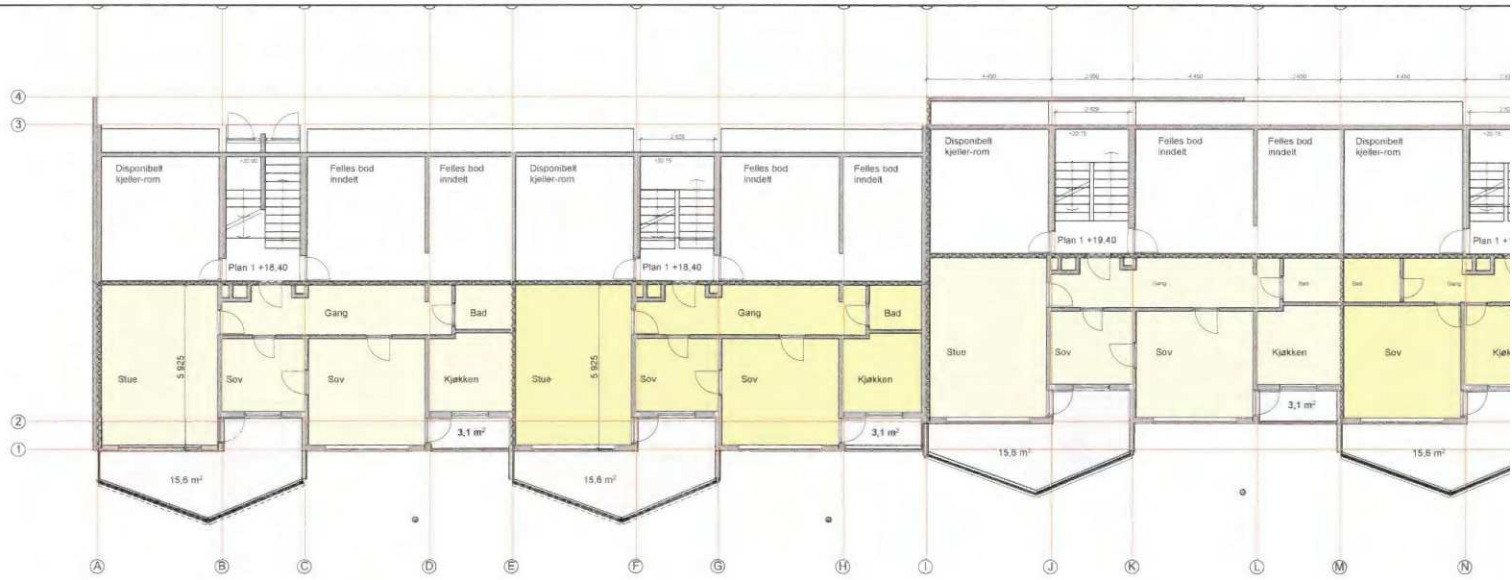

32.90
30.20
27.50
24.80
22.10
19.40
25.08
26.20
23.53
23.66

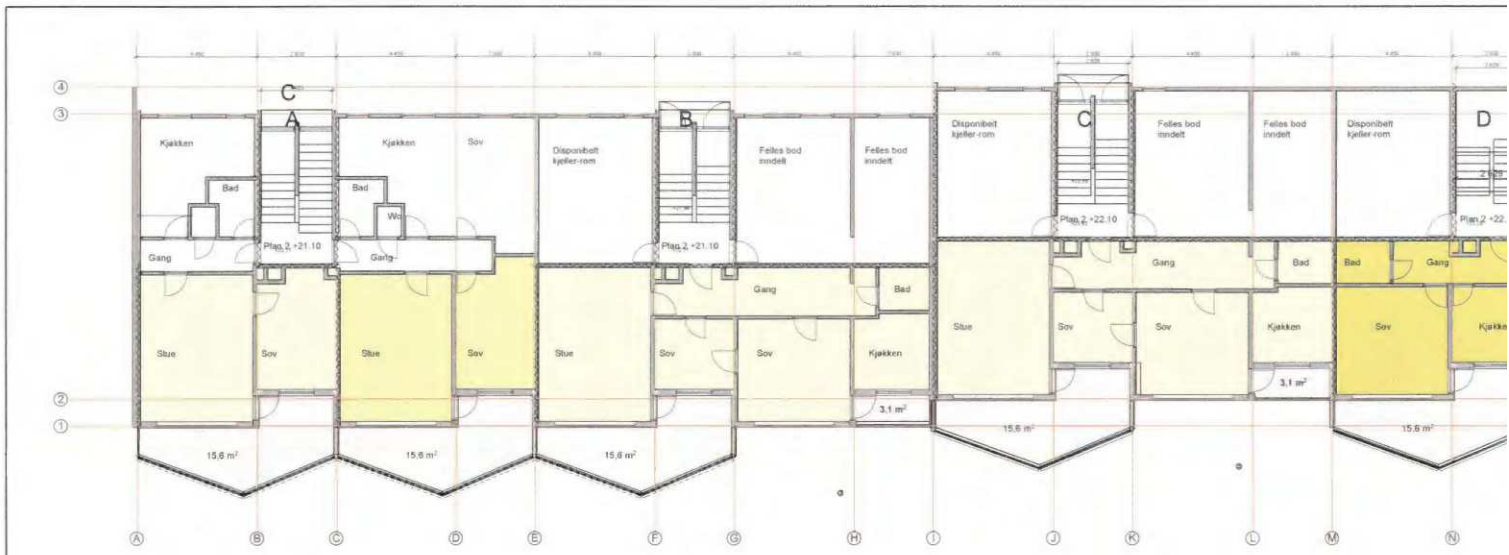



DEVOLDGATA 27.35
i Q.
24.80
22.10
19.40
3
2
1
SKAREGATA




Kjeller +15.75
Sepptoiletter
Kjøkken
Tilluftsrom for 24 personer
Oppdelt i privattoiletter
Kjeller +16.75
Sepptoiletter
Redskap
Tørkerom
Rulle og skyterom /Maskerom

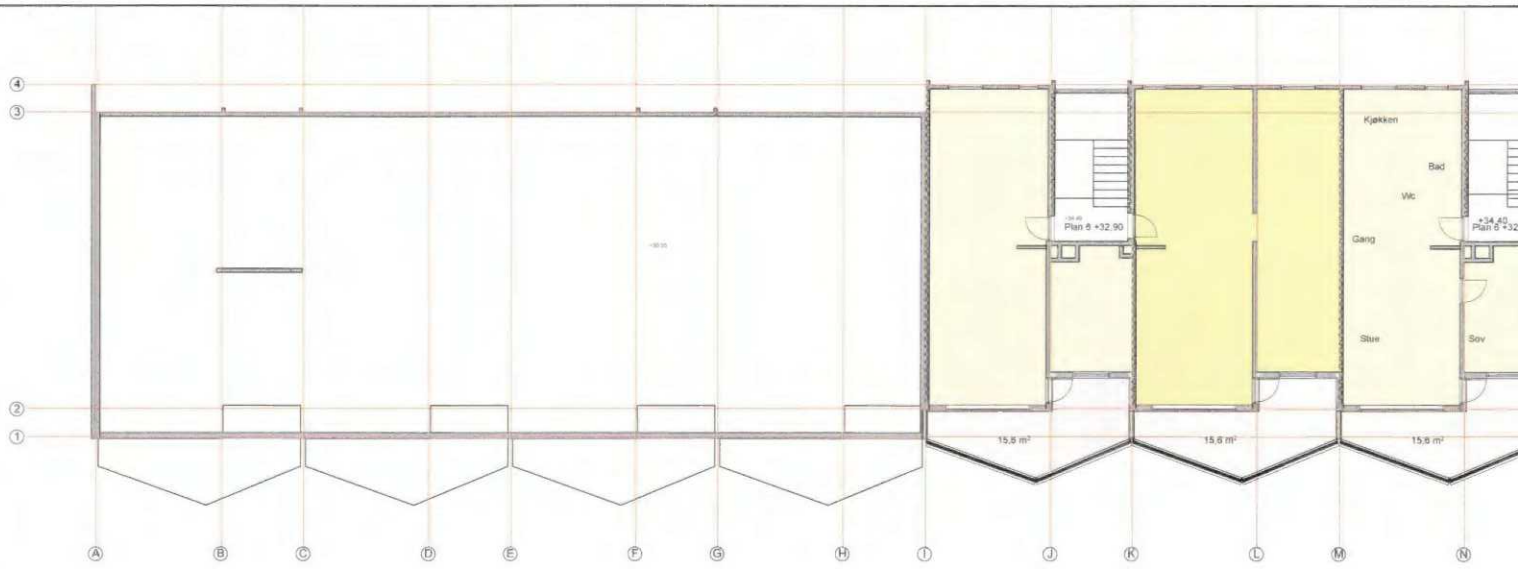

Disponibelt kjeller-rom
Felles bod inndelt
Felles bod inndelt
Disponibelt kjeller-rom
Felles bod inndelt
Felles bod inndelt
Disponibelt kjeller-rom
Felles bod inndelt
Felles bod inndelt
Disponibelt kjeller-rom
Plan 1 +18,40
Plan 1 +18,40
Plan 1 +19,40
Gang
Bad
Gang
Bad
Stue
5.925
Sov
Sov
Kjøkken
Stue
5.925
Sov
Sov
Kjøkken
Stue
Sov
Sov
Kjøkken
Sov
3,1 m²
3,1 m²
3,1 m²
15,6 m²
15,6 m²
15,6 m²
15,6 m²
A
B
C
D
E
F
G
H
I
J
K
L
M
N
1
2
3
4

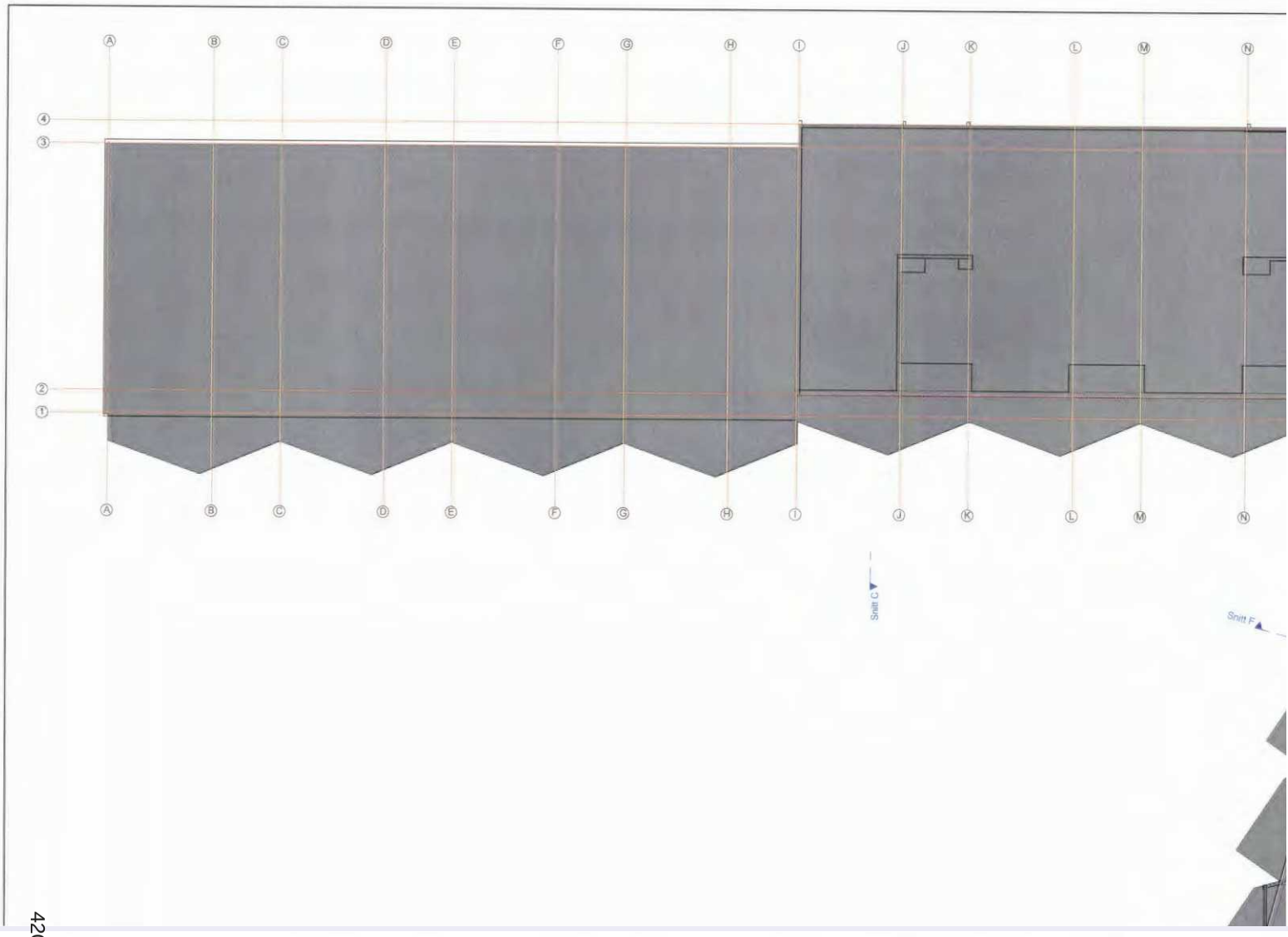

C
A
B
C
D
Kjøkken
Bad
Gang
Plan 2 +21.10
Kjøkken
Bad
W
Gang
Plan 2 +21.10
Sov
Disponibelt kjeller-rom
Felles bod inndelt
Felles bod inndelt
Disponibelt kjeller-rom
Plan 2 +22.10
Gang
Bad
Bad
Gang
Stue
Sov
Stue
Sov
Stue
Sov
Sov
Kjøkken
Stue
Sov
Sov
Kjøkken
Sov
3,1 m²
3,1 m²
15,6 m²
15,6 m²
15,6 m²
15,6 m²
15,6 m²
A
B
C
D
E
F
G
H
I
J
K
L
M
N
1
2
3
4


Sov
Kjøkken
Bad
Wc
Gang
Stue
15.6 m²
11 700

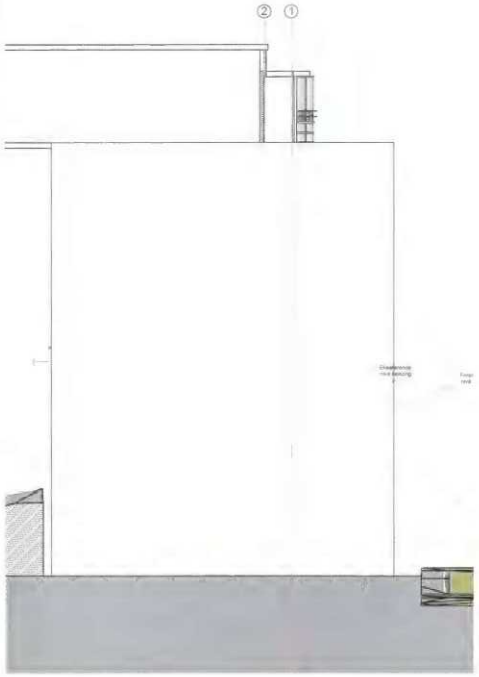

Sov
Kjøkken
Bad
Wc
Gang
Stue
15.6 m²


Kjøkken
Sov
Bad
Wc
Gang
Stue
Plan 5 +29,20
Plan 5 +30,20
15,6 m²
3.850
3.350
2.400
1.000


Kjøkken
Bad
Wc
Gang
Stue
Sov
Plan 6 +32,90
15,6 m²


A B C D E F G H I J K L M N
4
3
2
1
Snitt C
Snitt F


4 3 2 1
2
+36,57
Tak
+35,57
7 Etasje
+32,90
6 Etasje
+30,20
5 Etasje
+27,50
4 Etasje
+24,80
3 Etasje
+22,10
2 Etasje
+19,40
1 Etasje
14 470
2 700
Trapperom
Ingen økning i balkongdybde



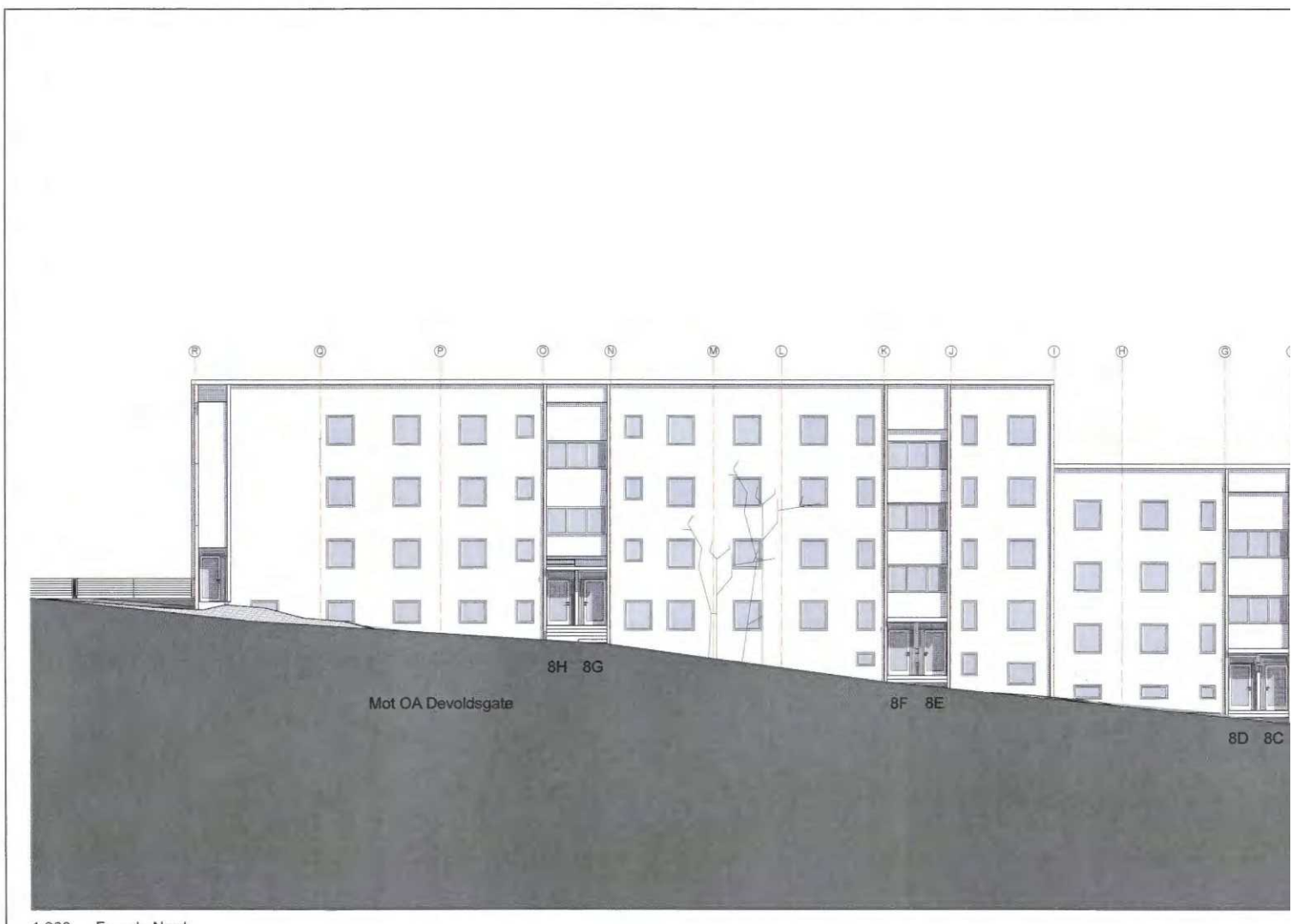
Fasade vest bygg mot OA Devoldsgate

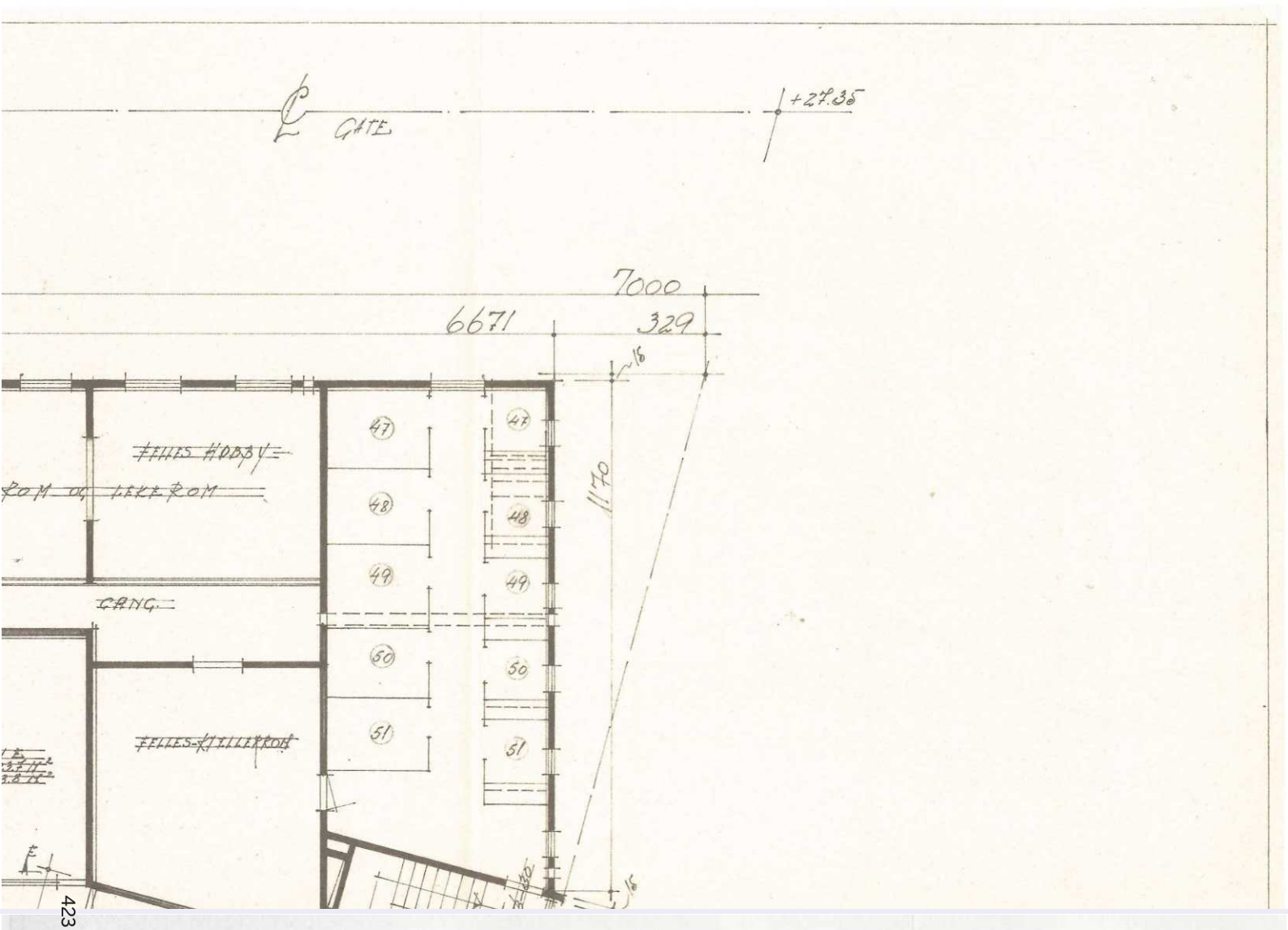


Fasade vest
snitt gjennon

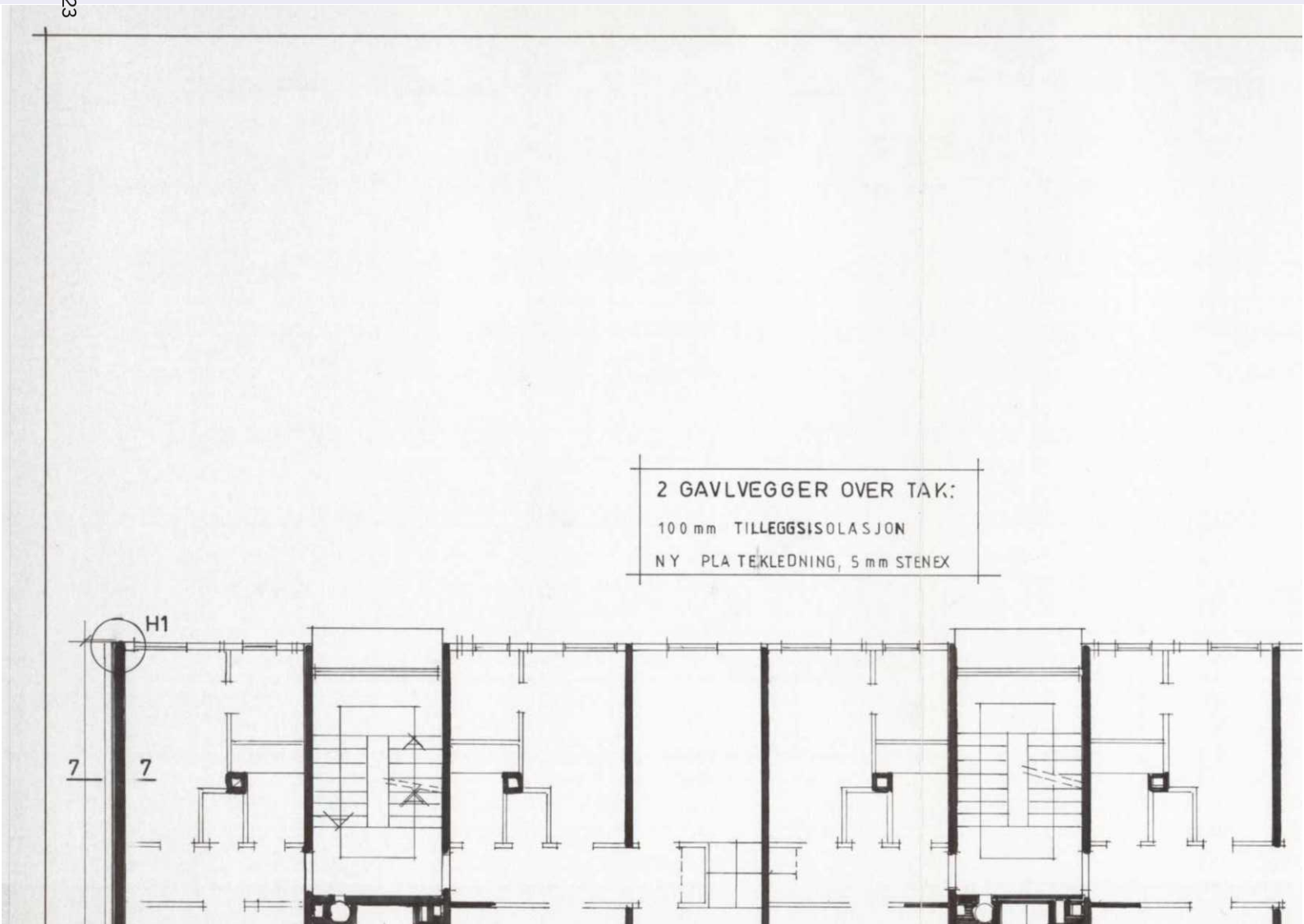


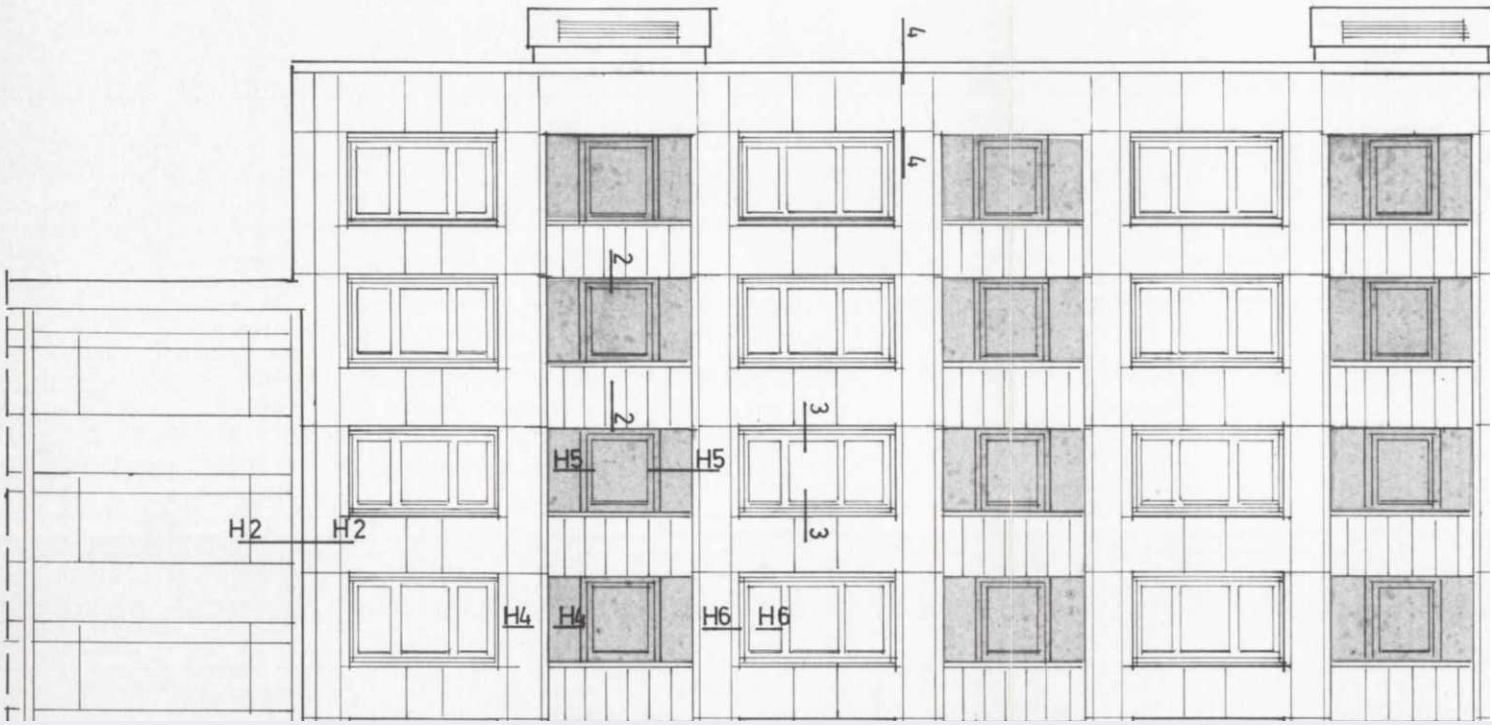

① ②


R
Q
P
O
N
M
L
K
J
I
H
G
8H 8G
Mot OA Devoldsgate
8F 8E
8D 8C

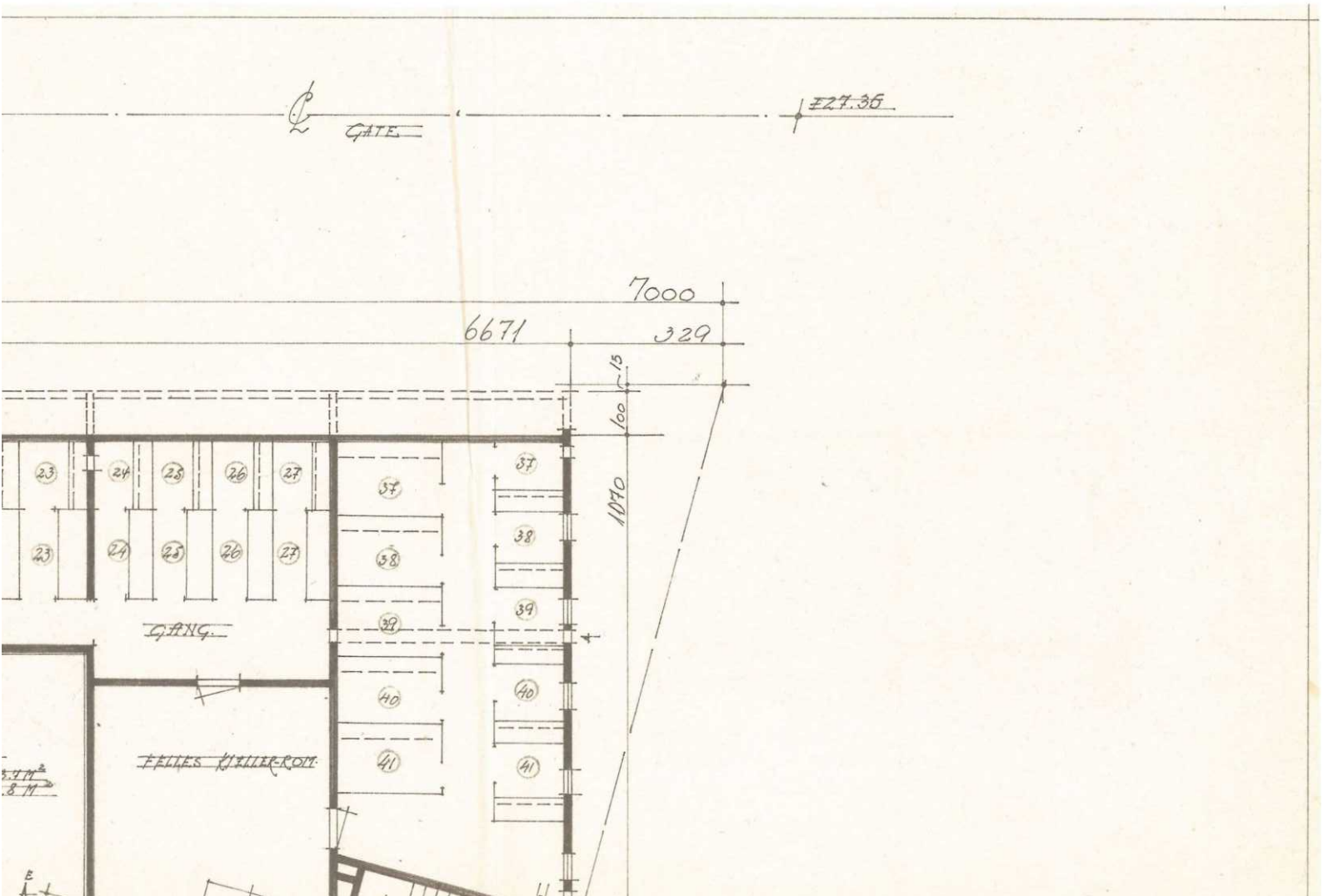

GATE
+27.35
7000
6671
329
FELLES HOBBY-
ROM OG LEKEROM
GANG
FELLES-TILLEGGSROM
47
48
49
50
51
1170

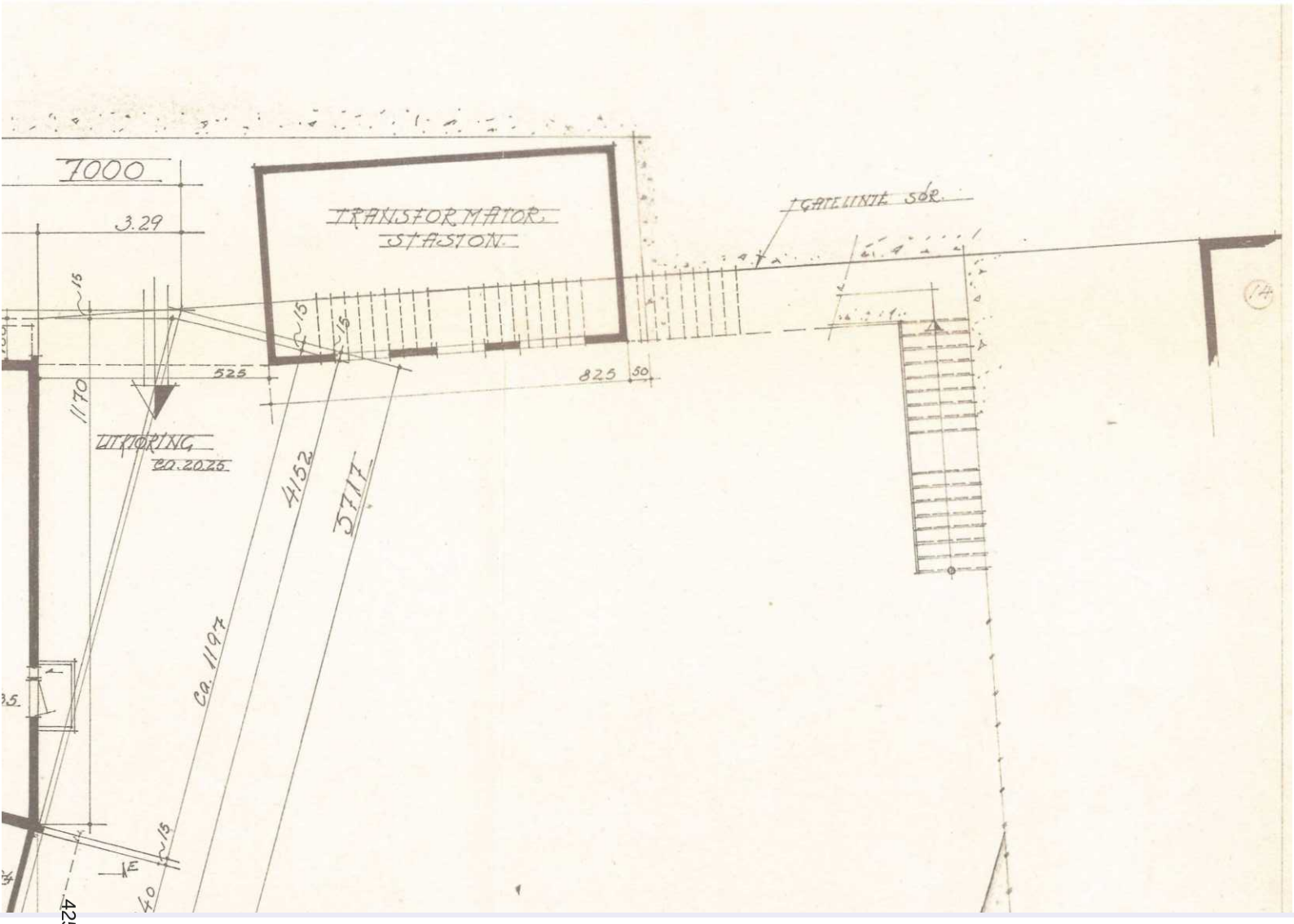
423


2 GAVLVEGGER OVER TAK:
100 mm TILLEGGSISOLASJON
NY PLATEKLEDNING, 5 mm STENEX
H1
7
7

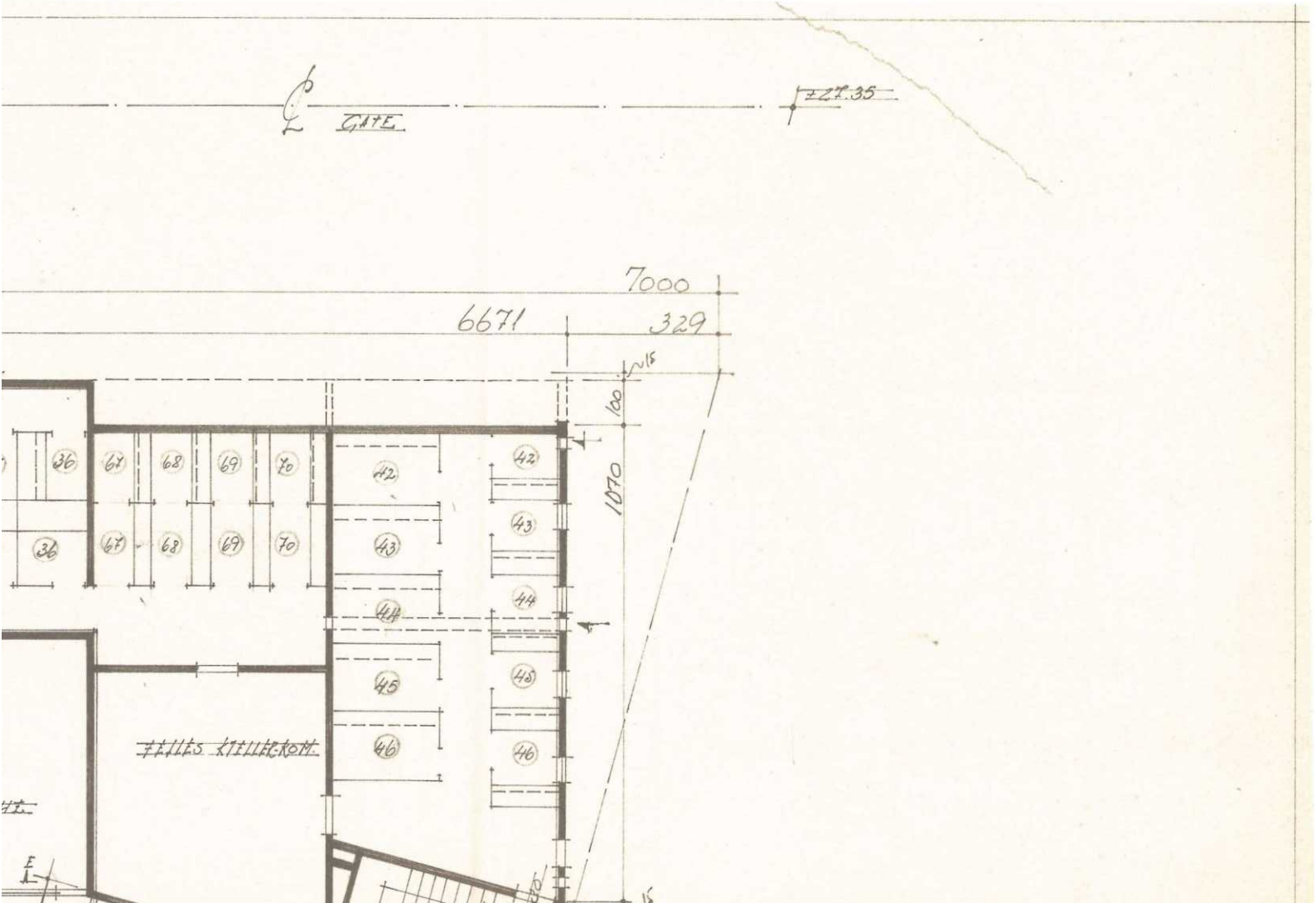

H2
H2
H5
H5
H4
H4
H6
H6
2
2
3
3
4
4

424


GATE
E27.36
7000
6671
329
15
100
1070
GANG
FELLES KJØKKEN-ROM
23
24
25
26
27
37
38
39
40
41


7000
3.29
TRANSFORMATOR STASJON
GATELINJE SØR
525
825
50
1170
UTKJØRING
KJ. 2025
A152
5711
CA. 11977
15
40
E

425


GATE
7000
6671
329
100
1070
36
67
68
69
70
42
43
44
45
46
FELLES KJØLEROM
E

ÅLESUND KOMMUNE

Opplysning ikke igangsatt på naboeiendommen

Ingen informasjon funnet.



TEGNFORKLARING

PBL § 25 REGULERINGSFORMÅL

BYGGEOMRÅDER (PBL § 25 1.ledd nr. 1)

- Områder for boligkvartaler m/tilhørende anlegg
- Byvilla m/ tilhørende anlegg
- Boligblokkbebyggelse m/ tilhørende anlegg

BLANDET FORMÅL (PBL § 25 1.ledd nr. 2)

- Områder for andre blandet formål (spesifisert)
- Områder for Bolig / Forretning
- Områder for Bolig / Forretning / Kontor
- Områder for Bolig / Kontor
- Områder for Forretning / Kontor
- Områder for Forretning / Kontor / Industri
- Områder for Forretning / Kontor / Offentlig
- Områder for Kontor / Industri
- Områder for Kontor / Bensinstasjon

- Områder for offentlig bebyggelse (spesifisert)
- Undervisning
- Kirke
- Kulturbygg
- Administrative bygg

- Almennyttige formål
- Kirke

- Områder for hotell og bevertningssteder
- Bevertning

- Garasjeanlegg

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL § 25 1. ledd nr. 3)

- Hovedgate m / avkjørsler
- Gate m/ fortau
- Annen veigrunn (midtrabatt, sidefelt mm.)
- Gangvei
- Gågate
- Torg
- Parkeringsplass

- Bussterminal
- Bussholdeplass
- Havneområde

- Trafikkområde
- Havneområde i sjø

OFFENTLIGE FRIOMRÅDER (PBL § 25 1.ledd nr. 4)

- Offentlig friområde (spesifisert)
- Park
- Lekeplass

SPESIALOMRÅDER (PBL § 25. 1.ledd nr. 6)

- Gravplass
- Kommunalteknisk virksomhet - Trafo
- VA - anlegg
- Anlegg for radionavigasjon
- Andre anlegg i sjø, spesifisert (gjestehavn)

BEVARING AV BYGNINGER OG ANLEGG:
SE TEGNFORKLARING FOR TEMAKART: BEVARING

- Gjenreisningshus (skravur på formålsfarge)
- Trehus før bybrannen (skravur på formålsfarge)
- Nyere bygninger (skravur på formålsfarge)
- Fredede bygninger (skravur på formålsfarge)
- Bevaring av anlegg, spesifisert (skravur på formålsfarge)

FELLESOMRÅDER (PBL § 25 1.ledd nr. 7)

- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal for barn
- Felles gårdsplass

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje vei

Ekvidistanse 1 m

Målestokk 1 : 1000

m 25 50

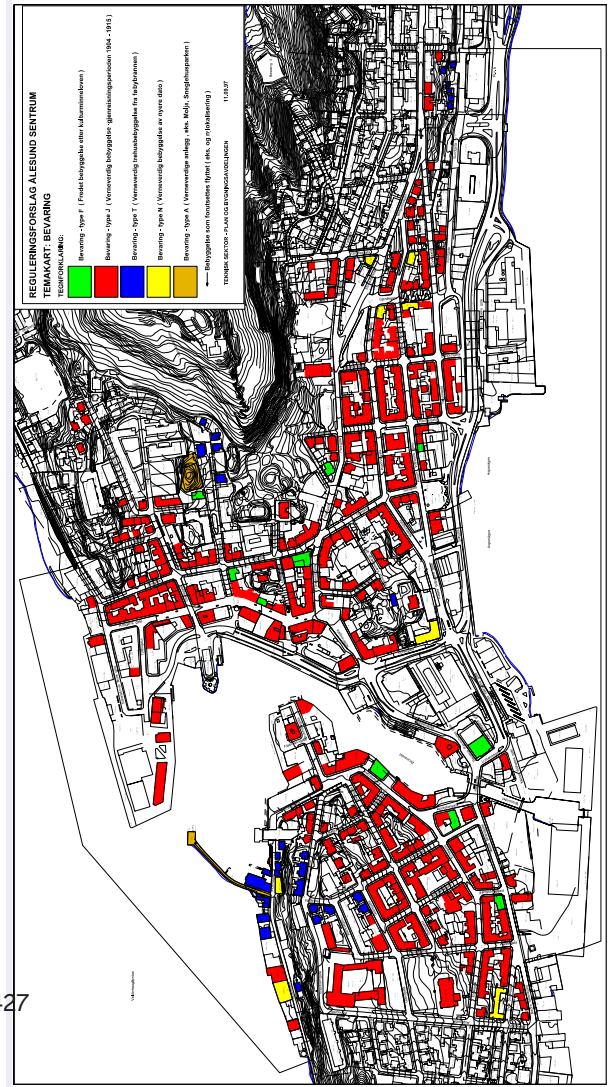
N

DATO: 17.02.98

REGULERINGSPLAN FOR
ÅLESUND SENTRUM

MED TILHØRENDE REGULERINGSBESTEMMELSER

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN		SAKS-NR.	DATO	SIGN.
ORGAN:	**PLANFASE - VEDTAK:**			
PLAN- OG BYGNINGSAVDELINGEN	OPPSTARTSNOTAT - VARSLING		09.12.94	F.J
PLAN- OG BYGNINGSAVDELINGEN	UTARBEIDELSE AV PRINSPPSKISSE HOVEDVEGSYSTEMET		JAN. - APRIL 1994	F.J
BERØRTE PARTER , INTERESSEORG. OG OFFENTLIGE INSTANSER	HØRINGSUTTALELSER TIL PRINSPPSKISSE HOVEDVEGSYSTEMET		MAI - JUNI 1994	F.J
HOVEDUTVALGET FOR BYGNINGS- OG REGULERINGSSAKER	VEDTAK PÅ VIDERE ARBEID BASERT PÅ ALT. B , E OG G	HBR. 91 / 95R	24.08.95	F.J
PLAN- OG BYGNINGSAVDELINGEN	UTARBEIDELSE AV HØRINGSUTKAST REGULERINGSPLAN		SEP. - 95 TIL APRIL -96	F.J
HOVEDUTVALGET FOR PLANSAKER	1. GANGSBEHANDLING UTLEGGELSE TIL HØRING	HP. 36 / 96R	25.04.96	F.J
BERØRTE PARTER , INTERESSEORG. OG OFFENTLIGE INSTANSER	OFFENTLIG HØRING		JUNI - NOV. 1996	F.J
PLAN- OG BYGNINGSAVDELINGEN	BEARBEIDING AV HØRINGSUTTALELSER - PLANJUSTERINGER. PLANEN LEGGES INN PÅ GIS.		1. HALVÅR 1997	F.J
HOVEDUTVALGET FOR PLANSAKER	2. GANGSBEHANDLING EVT. VEDTAK OM NY HØRING	HP. 121/ 97	16.SEPTEMBER 1997	F.J
BERØRTE PARTER , INTERESSEORG. OG OFFENTLIGE INSTANSER	NY HØRING		NOVEMBER 1997	F.J
HOVEDUTVALGET FOR PLANSAKER	3. GANGSBEHANDLING	HP. 33 / 98	26. FEBRUAR 1998	F.J
FORMANNSKAPET	INNSTILLING TIL BYSTYRET	82 / 98	12.MAI 1998	F.J
BYSTYRET	VEDTAK AV REGULERINGSPLANEN	49 / 98	4.JUNI 1998	F.J
	STADFESTET AV FYLKESMANNEN		17.03.2000	

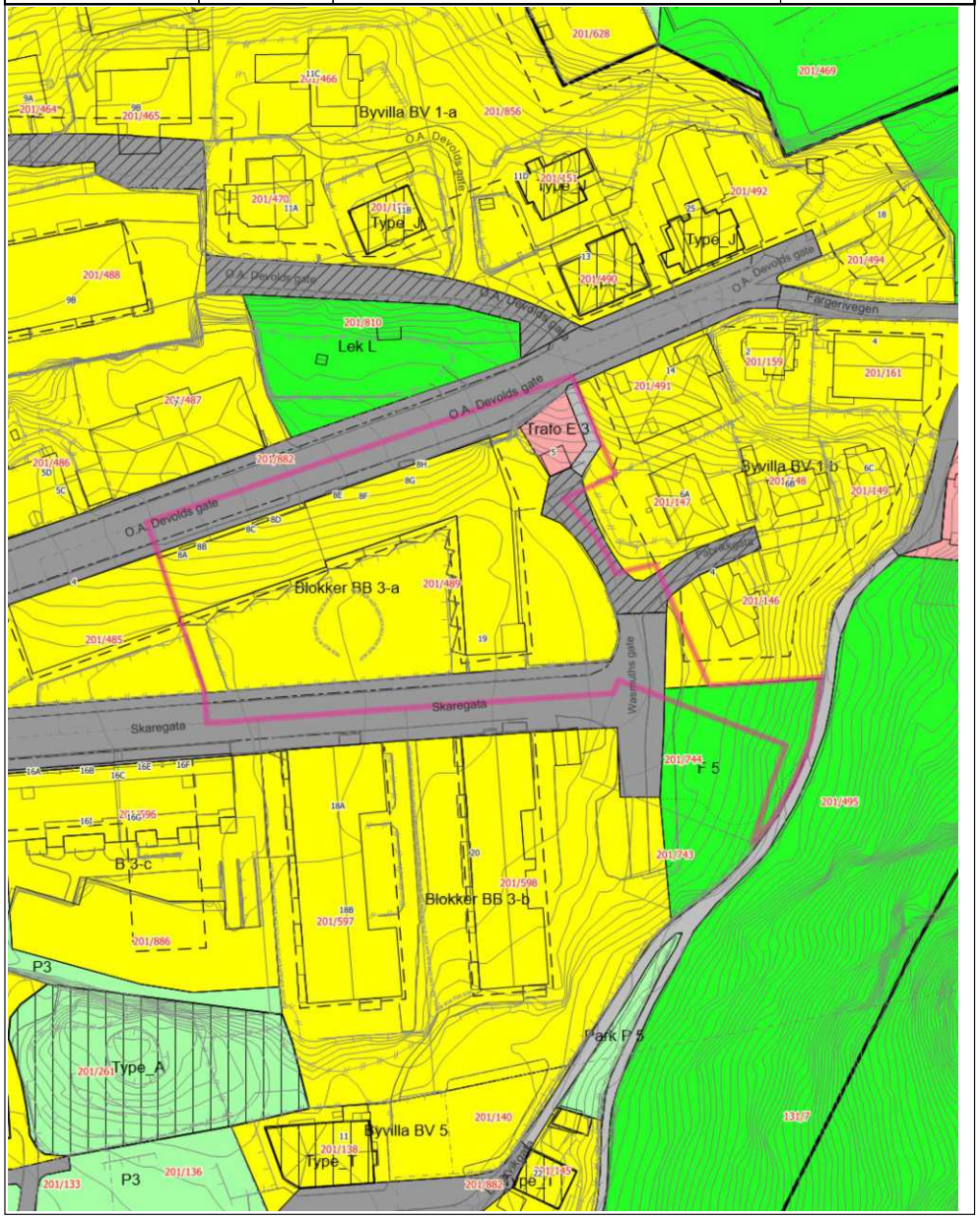


Ålesund kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 201	Bnr: 489	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	O.A. Devolds gate 8A 6002 ÅLESUND, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Sti
- Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
- Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
- Eiendomsgrense fiktiv
- VeggFrittstående
- Hekk
- MurFrittstående
- MurLoddrett
- Gjerde
- Frittstående mur
- Loddrett mur
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- VegAnnenAvgrensning
- AnnetVegarealAvgrensning
- Vegdekkekant
- VegAnnenAvgrensning
- Forsenkningskurve Ålesund
- Høydekurve 1m Ålesund
- RpOmråde vedtatt linje - på grunnen
- RpOmråde vedtatt - på grunnen
- RpGrense
- RpFormålgrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert kant kjørebane
- Bevaring av bygninger
- Bevaring av anlegg
- Boligområde
- Blokkbebyggelse
- Kjøreveg
- Gate m/fortau
- Gangveg
- Offentlig friområde
- Park
- Anlegg for lek
- Kommunalteknisk virksomhet
- Anlegg for radionavigasjon
- Felles avkjørsel
- Friområde
- RPvedtatt_pbl2008 Maskeringslag
- Reguleringsplaner Raster Ålesund (tif)

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.
Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.
Ved prosjektering/opparbeiding av nye ledningsanlegg som skal tilknyttes eksisterende kommunalt ledningsanlegg må prosjektansvarlig/byggherre selv foreta nødvendig kvalitetskontroll i forhold til gitte ledningsdata fra ledningskartverket i kommunen.

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

B	Barnehage	**N**	Næring / Håndverk / Lager
BS	Brannstasjon	**PF**	Plasskrevende varer
O	Deponi	**P**	Parkering
G	Gravsted	**O**	Omsorgssenter
H	Sykehus	**S**	Skole
K	Kontor	**T**	Terminal
F	Forretning		

Planstatus

Ålesund kommune

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
1508 - Ålesund kommune	201	489	0	0	O.A. Devolds gate 8A, 6002 ÅLESUND O.A. Devolds gate 8B, 6002 ÅLESUND O.A. Devolds gate 8C, 6002 ÅLESUND O.A. Devolds gate 8D, 6002 ÅLESUND O.A. Devolds gate 8E, 6002 ÅLESUND O.A. Devolds gate 8F, 6002 ÅLESUND O.A. Devolds gate 8G, 6002 ÅLESUND O.A. Devolds gate 8H, 6002 ÅLESUND Skaregata 19, 6002 ÅLESUND Wasmuths gate 5, 6002 ÅLESUND

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommunedelplan - Kommunedelplan for Ålesund 2016 - 2028 (9.3.2017)	4256.64m^2
Friområde - Nåværende	Kommunedelplan - Kommunedelplan for Ålesund 2016 - 2028 (9.3.2017)	291.19m^2
Samlevei - Nåværende	Kommunedelplan - Kommunedelplan for Ålesund 2016 - 2028 (9.3.2017)	
Trase for teknisk infrastruktur - Nåværende	Kommunedelplan - Kommunedelplan for Ålesund 2016 - 2028 (9.3.2017)	160.4m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja	1508 1504446	Ålesund sentrum (17.3.2000)	Blokkbebyggelse	2886.35m^2
	1508 1504446	Ålesund sentrum (17.3.2000)	Boliger	120.82m^2
	1508 1504446	Ålesund sentrum (17.3.2000)	Felles avkjørsel	171.78m^2
	1508 1504446	Ålesund sentrum (17.3.2000)	Gate med fortau	1083.01m^2
	1508 1504446	Ålesund sentrum (17.3.2000)	Kommunalteknisk virksomhet	113.65m^2
	1508 1504446	Ålesund sentrum (17.3.2000)	Offentlig friområde	288.2m^2

BEBYGGELSESPLAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?		
	PLANID	Plannavn
Nei		

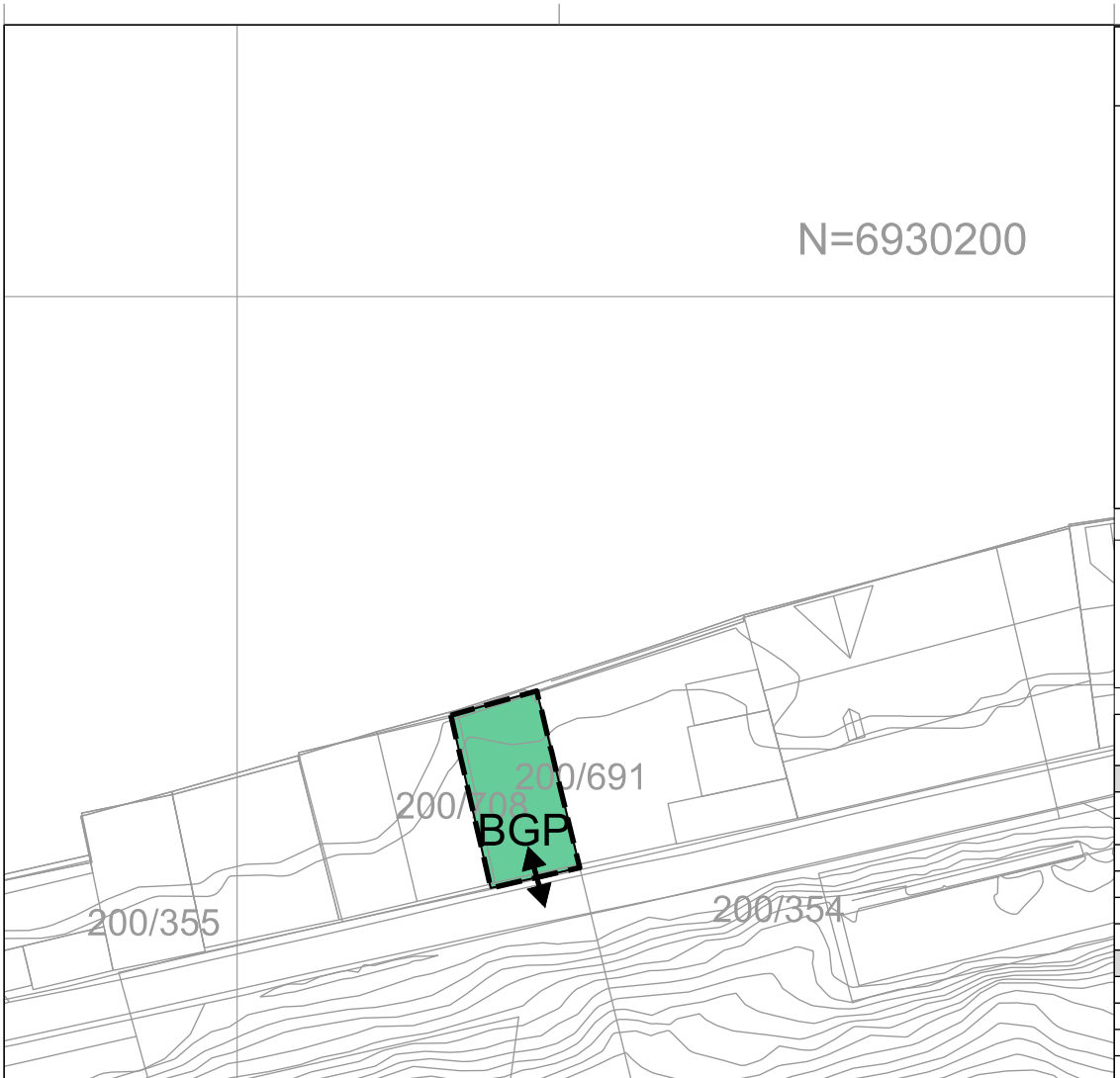
REGULERING UNDER ARBEID		
Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?		
	PLANID	Plannavn
Ja		
	1508 2023006952	Ålesund sentrum - Brosundtunnel - detaljregulering

PLANFORSLAG		
Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?		
	PLANID	Plannavn
Nei		

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

430



Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og ar

BGP Gårdsplass (priva

Linjesymbol

RpGrense

RpFormålGrense

Kartopplysninger

Kilde for basiskart:	Ålesund kommune
Dato for basiskart:	22.09.2017
Koordinatsystem:	UTM sone 32 basert
Høydegrunnlag:	NN2000

SAKSBEHANDLING ETTER

FRAMLEGG OG REVISJONAR

Utkast til mindre endring

SAKSBEHANDLING

Begrenset høring i perioden 06.10.

Ålesund kommune

Brosundtunnelen

Planprogram

Detaljreguleringsplan med konsekvensutredning



Oppdragsnr.: 5180804 **Dokumentnr.:** R-03 **Versjon:** 04
2021-06-22

ÅLESUND KOMMUNE

Norconsult

Oppdragsgiver:	Ålesund kommune
Oppdragsgivers kontaktperson:	Tom Rian
Rådgiver:	Norconsult AS, Retirovegen 4, NO-6019 Ålesund
Oppdragsleder:	Siv Sundgot
Fagansvarlig:	Siv Sundgot, Bård Hjellbakk, Torbjørn Sivertsen, Sindre Blindheim
Andre nøkkelpersoner:	Geir Ove Brandal og Kristian Longva

Versjon	Dato	Omtale	Utarbeidet	Fagkontrollert	Godkjent
04	2021-06-22	Fastsatt planprogram	sisku	bhj	siksu
03	2021-03-26	Etter høring av planprogram	siksu, bhj	bhj	siksu
02	2019-02-18	Etter oppdragsgivers gjennomgang	Siksu, Tsi, Sobl, Bjh	Siksu	Siksu
01	2018-12-20	Til oppdragsgiver for gjennomgang	Siksu, Tsi, Siobl, Bhj	Siksu	Ssiksu

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Norconsult. Dokumentet må bare benyttes til det formål som går frem av oppdragsavtalen, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

Norconsult
Oppdragsnr.: 5180804 Dokumentnr.: R-03 Versjon: 04
Brosundtunnelen | Planprogram

Forord

I oppstartsfasen av planprosessen som skal resultere i en detaljreguleringsplan for Brosundtunnelen, er det utarbeidet et planprogram. Planprogrammet vil danne grunnlag for utarbeiding av reguleringsplan med konsekvensutredning.

Formålet med planprogrammet er tidlig medvirkning, siling av alternativ og avklaring av hva som vil være viktige hensyn i det videre planarbeidet. Planprogrammet har vært på høring samtidig som det varsles oppstart. Høringsfristen er seks uker fra kunngjøringsdato. Etter høringen er endelig planprogram behandlet og fastsatt av Ålesund kommune.

Tiltakshaver og planansvarlig styresmakt for planprogrammet og reguleringsplan med konsekvensutredning er Ålesund kommune. Planprogram er utarbeidd av Norconsult ved Sindre Blindheim, Bård Hjellbakk, Torbjørn Sivertsen og Siv K. Sundgot. Utarbeidelsen har skjedd i tett samarbeid med Statens vegvesen og Ålesund kommune. Saksbehandler i Ålesund kommune er Tom Rian.

Sammendrag

Planprogram
Planprogrammet skal være et fleksibelt verktøy for den tidlige fasen av planarbeidet og skal tilpasses den konkrete plansituasjonen og planbehovet. Planprogrammet er utformet slik at man senere kan ta stilling til om planarbeidet er gjennomført i samsvar med planprogrammet.

Planområde
Avgrensing av planområdet for vegtiltakene er som vist på Figur 0-1. For tunnelpåhugg og ev. ombygging av tilliggende vegnett i Skutvika er det tatt med et areal fra Fiskargata i vest til Statsråd Daesgate i øst og videre nordover til Fjordlaks sitt anlegg. Videre østover er det tatt med et 100 meter bredt areal for tunnel under bebyggelsen og Brosundet. Ved Ysteneset er det tatt med et areal fra Meierikrysset til Volsdalsvågen for tunnelpåhugg og ev. ombygging av tilliggende vegnett.

Denne planavgrensingen innebærer endret arealbruk konkret som følge av tiltaket (Brosundtunnelen) og ikke muligheter og endret arealbruk for hele planområdet.



Figur 0-1 Planavgrensning for detaljregulering av Brosundtunnelen.

Mål
Målene for tiltaket er opplistet nedenfor i prioritert rekkefølge:

1. **Byliv, sentrum- og næringsutvikling** - Løsningen skal bidra til å redusere trafikk- og miljøbelastningen gjennom bysentrum slik at det blir enklere å tilrettelegge for boligutvikling, arbeidsplasser, handel og kulturaktiviteter med byliv og opphold. Utformingen av nytt veg- og gateanlegg skal være tilpasset urbane omgivelser. Løsningen skal inngå i et trafikksystem som fremmer by- og næringsutvikling i sentrum og ytre bydel.
2. **Reisemiddelfordeling og langsiktige mål for transportpolitikken** - Brosundtunnelen skal være det foretrukne alternativet for biltransport som krysser Brosundet. Den skal tilrettelegge for miljøvennlig transport på gateplan slik at man når kommuneplanens mål om 15 prosent kollektivandel, 8 prosent sykkel og 30 prosent gange innen 2030. Transportsystemet skal være trafikksikkert, fremme verdiskapning og bidra til omstilling til lavutslippssamfunnet.

Norconsult
Oppdragsnr.: 5180804 Dokumentnr.: R-03 Versjon: 04
Brosundtunnelen | Planprogram

3. **Trafikkflyt og god beredskap** - Trafikkflyten i overgangen mellom Brosundtunnelen og tilliggende gatenett må bidra til en trafikkavvikling som reduserer sårbarhet og gir minimale trafikale flaskehalser.
4. **Bevare jugendbyen** - Etablering av tunnelen og tilhørende påhugg, ramper og kryss skal ikke forutsette eller innebære uakseptable inngrep i verneverdig bebyggelse eller kulturmiljø. Dette gjelder også i anleggsperioden.

Alternativ
Flere alternativ har vært vurdert og når planprogrammet ble sendt på høring var alternativene med tunnelpåhugg i områdene Ysteneset og Skutvika/Aspøyas nordside lagt frem som alternativer som skulle utredes. Disse er vist under, figur 0-2 og 0-3.

03.12.2020 gjorde Ålesund kommunestyre et prinsippvedtak om vegføring for Brosundtunnelen og vegføring videre mot Hessa som betyr at alternativ 1 ikke skal vurderes videre.

Planprogrammet ~~som legges frem for fastsetting~~ er fastsatt av Ålesund kommune 22.06.2021 innebærer at det skal utarbeides detaljreguleringsplan for alternativ 2.

Dette er et av alternativene som også i størst grad bidrar til måloppnåelse ved gjennomføring av tiltaket. Mulighet for videreføring av vegløsninger østover og vestover er noe som bør inngå i vurderingene som skal gjøres i forbindelse med videre planprosess. Kryss i tunnel på strekningen mellom Ysteneset og Aspøyas nordside kan være ønskelig og må vurderes.



Figur 0-2 - Alternativ 1: Ysteneset-Skutvika



Figur 0-3 - Alternativ 2: Ysteneset-Aspøya nord (Fjordlaks) med vegarm til Skutvika

Utredningsprogram
Følgende tema er vurdert som aktuelle: Utredningsbehovet, samt metodikk er nærere omtalt i kp 7.

Plantema	Tilstrekkelig utredet	Krever ytterligere utredning	Stikkord
Transportanalyse		X	– Supplerende trafikktellinger og blåtannregistreringer for bysentrum. – Oppdatering av modeller/ kapasitetsberegninger ved endrede forutsetninger
Prissatte konsekvenser		X	– Ikke fullstendig samfunnsøkonomisk analyse. – Anleggskostnader for alternativene skal beregnes med en nøyaktighet på +/- 10%
Landskapsbilde og byform		X	– Konsekvenser for visuelle kvaliteter utredes.
Friluftsliv og byliv		X	– Konsekvenser for opphold og fysisk aktivitet utredes. – Konsekvenser for sykkelbruk, endrede barrierevirkninger og bymiljøers attraktivitet – Hensyn til barn og unge vektlegges
Naturmangfold		X	– Vurdering iht. krav i Naturmangfoldloven – Krav til vurderinger før det kan gis tillatelse for utfylling i sjø
Kulturarv		X	– Konsekvenser for kulturhistoriske verdier
Støy		X	– Hvordan påvirker tiltaket støyforholdet – Avklare behov for tiltak
Luftforurensing		X	– Hvordan påvirker tiltaket luftforurensingen – Avklare behov for tiltak
Forurensing		X	– Avklare hvilke krav som skal stilles til supplerende undersøkelser – Avklare krav til tiltaksplan
Folkehelse		X	– Kort redegjørelse for hvordan tiltaket ivaretar folkehelse og ev. fremmer det.
Universell utforming		X	– Kort redegjørelse for hvordan tiltaket ivaretar universell utforming og ev. fremmer det.
Kriminalitets-forebygging		X	– Kort redegjørelse for hvordan tiltaket ivaretar kriminalitetsforebygging og ev. fremmer det.
Samfunnssikkerhet		X	– ROS-analyse – Risikoanalyse av tunnel – Trafikksikkerhetsrevisjon
Netto ringvirkninger		X	– Endringer i reisekostnader ved arbeids-/forretningsreiser – Endringer for tjenesteytende næring – Endringer i køkostnader – Endringer i tilgjengelighet
Arealbruksendringer		X	– Endring i arealbruk som følge av tiltaket
Lokale og regionale virkninger		X	– Endringer i næringsliv/arbeidsmarked – Endringer i bosetting/attraktivitet – Endringer i service- og senterstruktur – Endringer i sikkerhet og beredskap

Norconsult
Oppdragsnr.: 5180804 Dokumentnr.: R-03 Versjon: 04
Brosundtunnelen | Planprogram

Medvirkning
Det har vært arrangert ideverksted i forbindelse med det innledende arbeidet. Det er også informert om prosjektet politisk ved flere anledninger. Media og facebook har også blitt benyttet for å informere om at man er i gang med planarbeidet og at det har skjedd en grovsiling undervegs.

I forbindelse med oppstart er det sendt brev til alle grunneiere innenfor planområdet, samt til høringsinstansene. Oppstart er kunngjort i Sunnmørsposten, og det er jobbet for mediedekning av saken. Planprogrammet er tilgjengelig på Ålesund kommune sine hjemmesider samt servicetorget på rådhuset. I tillegg vil det bli oppdateringer på Ålesund kommunes facebook-side der interesserte kan følge med i utviklingen av planarbeidet. Sentrale aktører og myndigheter vil bli kontaktet og invitert til å komme med synspunkt og innspill til planprogrammet og det videre reguleringsarbeidet. Merknader og innspill til planprogram og/eller varsel om oppstart skal sendes til Ålesund kommune; postmottak@alesund.kommune.no eller Ålesund kommune, Plan og bygning, Postboks 1521, 6025 Ålesund.

Det er gjennomført ytterligere åpne informasjonsmøter i forbindelse med at planprogrammet var på høring og nye møter arrangeres når reguleringsplanen blir lagt ut til offentlig ettersyn.

Innhold

Forord 3

Sammendrag 4

Innhold 8

1 Formål og bakgrunn 11
- 1.1 Planprogram for Brosundtunnelen 11
- 1.2 Mål for Brosundtunnelen 11
- 1.3 Bakgrunn for prosjektet 11
- 1.4 Politisk forankring 12

2 Organisering og offentlig prosess 13
- 2.1 Organisering 13
- 2.2 Planprosessen 13
- 2.3 Informasjon og medvirkning 13

3 Rammer og overordnete planer 15
- 3.1 Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 15
- 3.2 Bypakken 15
- 3.3 Lovverk og retningslinjer 16
- 3.4 Forutsetninger og usikkerhet knyttet til arbeidet med Brosundtunnelen 16
- 3.5 Regionale planer, kommune(del)planer og temaplaner 17
- 3.6 Gjeldende reguleringsplaner 20
- 3.7 Igangsatt planarbeid 22

4 Dagens situasjon 24
- 4.1 Planområdet 24
- 4.2 Dagens arealbruk 24
- 4.3 Dagens transportmønster 26
- 4.4 Landskapsbilde og byform 27
- 4.5 Friluftsliv og byliv 34
- 4.6 Naturmangfold 36
- 4.7 Kulturarv 37
- 4.8 Naturressurser 42
- 4.9 Forurensing 42
- 4.10 Samfunnssikkerhet 44

5 Tiltaksbeskrivelse 46
- 5.1 Overordnet siling 46
- 5.2 Forkastede alternativ 47
- 5.3 Trasé som skal utredes i reguleringsplan 48
- 5.4 Trafikale vurderinger 50

6 Teknisk forprosjekt 54
- 6.1 Vegplanlegging 54
- 6.2 Geologi 54
- 6.3 Hydrogeologi 56
- 6.4 Konstruksjoner 56
- 6.5 Tunnel 56
- 6.6 Nærføring med andre bergrom 57
- 6.7 Eksisterende infrastruktur i grunnen 57
- 6.8 Anleggsområde og deponering av masser 57

7 Utredningsprogram 58
- 7.1 Metode 58
- 7.2 Transportanalyse 58
- 7.3 Prissatte konsekvenser 60
- 7.4 Ikke - prissatte konsekvenser 60

8 Andre konsekvenser 65
- 8.1 Forurensing 65
- 8.2 Folkehelse 66
- 8.3 Universell utforming 66
- 8.4 Kriminalitetsforebygging 66

9 Fraviksbehandling og sikkerhetsanalyser 67
- 9.1 Fraviksbehandling 67
- 9.2 Samfunnssikkerhet 68

10 Tilleggsanalyser 69
- 10.1 Netto ringvirkninger 69
- 10.2 Arealbruksendringer 69
- 10.3 Lokale og regionale virkninger 69

11 Anbefaling 70

12 Vedlegg og kilder 71
- 12.1 Vedlegg 71
- 12.2 Kilder 71

Norconsult
Oppdragsnr.: 5180804 Dokumentnr.: R-03 Versjon: 04
Brosundtunnelen | Planprogram

1 Formål og bakgrunn

1.1 Planprogram for Brosundtunnelen

Et planprogram er en plan for prosessen og planleggingen. Planprogrammet er første anledning til å gi innspill til arbeidet med detaljreguleringsplan for Brosundtunnelen. Dette planprogrammet gjør rede for formålet med planarbeidet, hvordan planprosessen skal gjennomføres og hvilke temaer som skal utredes. Fremdriftsplanen er usikker og kun retningsgivende.

Planprogrammet har vært på høring parallelt med oppstart av planarbeid for Brosundtunnelen. Høringsuttalelser til planprogrammet er kommentert og innarbeidet før kommunen fastsetter endelig planprogram som danner grunnlag for reguleringsarbeidet.

Dersom regionale og statlige myndigheter på grunnlag av forslag til planprogram vurderer at planen kan komme i konflikt med nasjonale eller viktige regionale omsyn, skal dette komme frem av deres uttalelser til forslaget til planprogram. Disse instansene skal så langt det er mulig ta stilling til om planforslag bør fremmes, og hva som i tilfelle bør utredes og hvilke avbøtende tiltak som bør vurderes.

1.2 Mål for Brosundtunnelen

Gjennom medvirkningsprosessen er det formulert fire mål for Brosundtunnelen. Prioritering er gjort på bakgrunn av politiske føringer, faglige vurderinger i tverrfaglig arbeidsgruppe, samt innspill fra idéverksted gjennomført 31. mai 2018. Nedenfor er målene opplistet i prioritert rekkefølge:

1. **Byliv, sentrum- og næringsutvikling** - Løsningen skal bidra til å redusere trafikk- og miljøbelastningen gjennom bysentrum slik at det blir enklere å tilrettelegge for boligutvikling, arbeidsplasser, handel og kulturaktiviteter med byliv og opphold. Utformingen av nytt veg- og gateanlegg skal være tilpasset urbane omgivelser. Løsningen skal inngå i et trafikksystem som fremmer by- og næringsutvikling i sentrum og ytre bydel.
2. **Reisemiddelfordeling og langsiktige mål for transportpolitikken** - Brosundtunnelen skal være det foretrukne alternativet for biltransport som krysser Brosundet. Den skal tilrettelegge for miljøvennlig transport på gateplan slik at man når kommuneplanens mål om 15 prosent kollektivandel 8 prosent sykkel og 30 prosent gange innen 2030. Transportsystemet skal være trafikksikkert, fremme verdiskapning og bidra til omstilling til lavutslippssamfunnet.
3. **Trafikkflyt og god beredskap** - Trafikkflyten i overgangen mellom Brosundtunnelen og tilliggende gatenett må bidra til en trafikkavvikling som reduserer sårbarhet og gir minimale trafikale flaskehalser.
4. **Bevare jugendbyen** - Etablering av tunnelen og tilhørende påhugg, ramper og kryss skal ikke forutsette eller innebære uakseptable inngrep i verneverdig bebyggelse eller kulturmiljø. Dette gjelder også i anleggsperioden.

1.3 Bakgrunn for prosjektet

Ålesund er blant byene som har tatt initiativ til at det etableres en bypakke for en samling infrastrukturinvesteringer for utbedring av veger og trafikksikkerhet, kollektivtilbud, sykkelveger og til en viss grad byutvikling. 16. juni 2011 fattet kommunen et prinsippvedtak om delvis bompenge-finansiering av en slik pakke. Kommunens skisse til bypakke var grunnlaget for vegvesenets konseptvalgutredning (KVU) for transportsystemet i Ålesund (2014). Her ble det kombinerte konseptet, K4, supplert med knutepunkt-tankegangen i konsept K5 anbefalt. Listen over tiltak prioriterer sykkel-infrastruktur og kollektivtilbud foran kapasitetsøkning for biltrafikk som ikke har betydning for

tungtrafikk, regional trafikk eller bussfremkommelighet. Ekstern kvalitetssikring (KS1) vurderte samfunnsøkonomi annerledes og anbefalte Sentrumskonseptet, K2, sammen med de partielle tiltakene bro til Ellingsøya, P1, og tiltak på Sula inkludert Borgundfjordtunnelen (P2). Samferdselsdepartementet vedtok at konsept K4 skal legges til grunn for bypakken.

Brosundtunnelen var ikke inkludert i hverken K2 eller K4. Bystyret ønsket like fullt å utrede en slik tunnel i sammenheng med samlet trafikkløsning for ytre bydel og sentrum med vekt på kollektiv, sykkel og gange. Det er gjort bystyrevedtak om å gå videre med planlegging av Brosundtunnel som en del av bypakken for Ålesund.

Samferdselsmyndighetene har signalisert at de er bekymret for at Brosundtunnelen vil generere økt biltrafikk, noe som vil være i strid med overordnede mål. Derfor er lokalpolitikernes vedtak en viktig føring for å prioritere gående, syklende og kollektivtrafikk gjennom sentrum. Økt tilrettelegging for bil- og tungtrafikk gjennom tunnelen må oppveies av restriktive tiltak for denne trafikken i sentrumsgatene.

I desember 2018 fikk man følgende avklaring fra samferdselsdepartementet: Dersom Brosundtunnelen skal inn i trinn 1 av bypakken, må det gjøres en fornyet vurdering av den samlede tiltakspakken. Konsekvensene av å innlemme Brosundtunnel må vurderes grundig: Pga. fremtidige driftskostnader må eierskap til tunnelen være avklart før søknaden om bompengefinansiering behandles av Stortinget.

1.4 Politisk forankring

24. januar 2017, i sak 006/17, vedtok formannskapet i Ålesund å igangsette planarbeidet for Brosundtunnel ved at det utarbeides et planprogram. Med henvisning til bystyrevedtak 27. oktober 2016 ble det poengtert at planprogrammet skulle omfatte selve tunnelen og total trafikkløsning.

I oktobermøtet 2016 fattet bystyret i forbindelse med budsjettbehandlingen for 2017, et vedtak der det heter:

> *Det settes av 1 mill kroner i driftsbudsjettet for 2017 til planlegging og regulering av Brosundtunnel der også den totale trafikkløsning mellom ytre bydel og sentrum inkludert kollektiv, sykkel og gange blir utredet.*

Disse vedtakene er bestillingen på et plan- og utredningsarbeid for Brosundtunnelen. I saksfremstillingen som lå til grunn for vedtaket i formannskapet er det listet opp flere temaer som normalt inngår i en konsekvensutredning. Foreliggende planprogram presiserer hvordan disse temaene skal utredes.

Bystyret vedtok 22. mars i 2018 at en tunnel under Brosundet må innarbeides i bypakken som skal realiseres. 8. mai i 2019 ble den endelige lokalpolitiske behandlingen av bypakke Ålesund vedtatt. Der inngikk ikke Brosundtunnelen. Parallelt med planarbeidet for Brosundtunnelen jobber Ålesund kommune og Statens vegvesen for å se på hvordan bypakken i trinn 2 kan omfatte Brosundtunnelen.

03.12.2020 gjorde Ålesund kommunestyre et prinsippvedtak om vegføring for Brosundtunnelen og vegføring videre mot Hessa der det heter:

> *Kommunestyret stadfester kommunedelplanen for Ålesund sin nordre trasé for vegføring for Brosundtunnelen og vegføring videre vest mot Hessa, som den mest framtidsrettede løsninga, og den beste for bomiljøet på Aspøya. Hva som vil være den beste løsningen for ny, framtidig undersjøisk tunnel mot Skarbøvika/Hessa tas det ikke stilling til nå.*

22.06.2021 fastsatte formannskapet i Ålesund planprogrammet for Brosundtunnelen.

2 Organisering og offentlig prosess

2.1 Organisering

Ålesund kommune er ansvarlig planmyndighet og skal vedta planprogrammet etter behandling av høringsuttalelser. Inntil videre opptrer kommunen også som tiltakshaver. Brosundtunnelen vil kunne bli kommunal veg eller fylkesveg, men neppe europaveg når havnevirksomheten flytter fra Skutvika. Dermed er det trolig kommunen eller fylkeskommunen som blir vegeier. Det har vært dialog mellom vegmyndighetene angående omklassifisering av deler av E136. Per i dag går E136 til vestre del av Aspøya, mens det i fremtiden er et ønske fra Statens vegvesen om at den skal stoppe ved Ellingsøytunnelen.

Til oppfølging av planarbeidet er det nedsatt en prosjektgruppe med representanter for;

- Statens vegvesen
- Møre og Romsdal fylkeskommune
- Ålesund kommune

2.2 Planprosessen

Plan- og bygningsloven sikrer bred medvirkning og at planprosessen er en åpen prosess. Ålesund kommune setter i gang arbeidet med reguleringsplan for Brosundtunnelen med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-8. Planprogrammet utarbeides i samsvar med §§ 4-1 og 12-9. Samtidig med at oppstart av planarbeid blir varslet, legges planprogrammet ut til høring i minimum seks uker. Da er det mulig å gi innspill til innholdet i planarbeidet og å påvirke hva som skal utredes.

Planprogrammet er ferdigstilt i april 2021 slik at et politisk fastsatt planprogram kan foreligge i mai/juni 2021. Videre fremdrift for selve reguleringsarbeidet vil avhenge av behandling av bypakke for Ålesund.

En mest mulig oppdatert fremdriftsplan er tatt inn i planprogrammet i forbindelse med politisk behandling.

Planprosess	Tidsrom
Varsel om oppstart av planarbeid, utlegging av planprogram til offentlig ettersyn og høring	Mars 2019
Åpent informasjonsmøte	April 2019
Høringsfrist planprogram /varsel om oppstart	April 2019
Fastsetting av planprogram	22. juni 2021
Politisk 1.gangs behandling og offentlig ettersyn av reguleringsplanforslag	Oktober-desember 2022
Åpent informasjonsmøte	November 2022
Politisk 2. gangs behandling og vedtak av reguleringsplanen	Mars 2023

2.3 Informasjon og medvirkning

Planoppstart og utlegging av planprogrammet til høring er annonsert i Sunnmørsposten og på Ålesund kommunes nettside: www.alesund.kommune.no. I tillegg er grunneiere og festere som blir direkte berørt bli varslet individuelt. I høringsperioden er det holdt et åpent møte der planprogrammet blir presentert og der det er anledning til å gi innspill og diskutere løsninger. Alle innspill og merknader

som kom inn i løpet av høringen er vurdert som grunnlag for eventuelle endringer i planprogrammet, før dette fastsettes av Ålesund kommune.

Det er gjennomført idéverksted med brei deltagelse fra næringsliv, politikere, fagpersoner, studenter og ulike interessenter. I det påfølgende reguleringsarbeidet blir det lagt opp til en omfattende medvirkningsprosess som står i forhold til betydningen og omfanget av det samlede prosjektet med Brosundtunnelen og tilhørende tiltak på gatenettet. Aktuelle drøftingsparter vil være:

- Lokalt/regionalt næringsliv, inkludert reiselivsnæring
- Pendlere, arbeidstagere og skoleungdom, som i sitt daglige virke reiser til eller fra den ytre delen av kommunen
- Faste brukere som transportører av ulike slag
- Tjenesteytere som renovasjon, hjemmetjeneste og servicebedrifter

Når planen legges ut til offentlig ettersyn blir dette varslet på vanlig måte. I tillegg vil det holdes åpne informasjonsmøter for å orientere om planens innhold og planprosessen.

3 Rammer og overordnete planer

3.1 Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging

- Gode og effektive planprosesser – Silingsprosessen er det viktigste grunnlaget for planprogrammet. Det legges vekt på at alternativvurderingen er treffsikker og tilstrekkelig grundig til å skape stor grad av enighet rundt valgt løsning. Planprogrammet med silingsrapporten som vedlegg skal redegjøre for tunneltrasé og tilknytninger til vegnettet så nøyaktig at påfølgende detaljregulering omfatter et avgrenset planområde og med oversikt over aktuelle problemstillinger og avklaringer.
- Bærekraftig areal- og samfunnsutvikling – I konsekvensutredningen blir det lagt vekt på å få identifisert viktige ikke-prissatte verdier.
- Attraktive og klimavennlige by- og tettstedsområder – I valg av løsning blir det lagt vekt på at arealutviklingen og utviklingen av transportsystemene må planlegges slik at de bidrar til reduksjon av korte turer, lavere bilandel og dermed lite økning i biltrafikk.

3.2 Bypakken

Alt planarbeid for Brosundtunnelen må sees i sammenheng med bypakken. Alternativenes utforming og innhold påvirkes av bypakkens føringer for restriktive tiltak. Dette må tas med inn i videre vurderinger.

Bypakken skal legge til rette for en infrastruktur som gjør at Ålesundregionen og Ålesund kan fortsette å utvikle som det regionale tyngdepunktet mellom Bergen og Trondheim.

Bypakken er et samarbeid mellom Ålesund kommunen, fylkeskommunen og Statens vegvesen. Arbeidet med bypakken kan sammenfattes med noen hovedmål:

- Byen skal ha et pålitelig og effektivt transportsystem for alle transportformer.
- Transportsystemet skal møte befolkningsveksten.
- Bypakken skal bidra til å utvikle et fremtidsretta kollektivtilbud.
- Bypakken skal bidra til attraktiv og bærekraftig utvikling.

Bypakken finansieres av avsatte midler fra Staten i Nasjonal transportplan (NTP), gjennom bompenger samt bidrag fra fylkeskommune og Ålesund kommune. Bypakken og finansieringen må vedtas av Stortinget.

De andre tiltakene i den nå omarbeidede pakken er beskrevet under.

1. Ny bro over Brosundet, forlenging av Keiser Wilhelms gate
2. Kollektivterminal i Keiser Wilhelms gate

Strekninga Moa – Lerstad, firefelts veg med sambruksfelt:
3. E 136 Breivika – Lerstad
4. Kollektivknutepunkt ved Campus
5. Kollektivknutepunkt ved sykehuset

Strekninga Breivika – Vegsund
6. Ny E39 – Vegsund - Breivika

I tillegg er det et viktig fokus på, og krav om, satsing på tiltak for å bidra til nullvekst i personbiltrafikken. Følgende indikatorer er aktuelle for å vurdere om dette oppnås:

- Utvikling av persontransport, målt i
  - Endring i antall kjøretøykilometer med personbil i byområdet (Kilde: Den nasjonale reisevaneundersøkelsen 2013/14, (RVU), TØI)
  - Endring i ÅDT for lette kjøretøy (vegtrafikkindeksen) for byområdet
  - Endring i transportmiddelfordelingen
  - Endring i antall kollektivreiser (påstigende/reiser)
- Utvikling av klimagassutslipp, målt i CO^2-utslipp fra veg (tonn CO^2-ekvivalenter)

3.3 Lovverk og retningslinjer

Denne oversikten er ikke uttømmende, men nevner de viktigste lover og retningslinjer som er førende for planarbeidet:

- Plan- og bygningsloven
- Forurensningsloven
- Naturmangfoldloven
- Lov om kulturminner
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
- Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442-16)
- Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520)
- Retningslinje for å ivareta barn og unges interesser i planleggingen
- Regional delplan for kulturminner av regional og nasjonal verdi
- DSBs veileder for Havnivåstigning og stormflo – samfunnssikkerhet i kommunal planlegging

3.4 Forutsetninger og usikkerhet knyttet til arbeidet med Brosundtunnelen

I kp. 5.3 beskrives alternativ som skal utredes videre. Det legges til grunn at en del forhold lar seg løse innenfor de forutsetninger som er satt for arbeidet med Brosundtunnelen, kp. 3.4.1. Det legges til grunn at forhold som i en tidlig fase med planprogram ikke er avklart, lar seg løse. Dette omtales under usikkerhet, kp 3.4.2.

3.4.1 Forutsetninger

Kostnader – Det er i arbeid med bypakken satt av en kostnadsramme på 800 millioner (2018-kroner) til Brosundtunnelen, i vedtak i bystyret mars 2018. Dette tilsier at planløsningen ikke kan omfatte en toløps tunnel. Den kan heller ikke omfatte utbygging av gatenett utover det som fysisk berøres av tiltaket.

Behov for ombygging av «flyover[1]» ved kryss mellom E136 og rv. 658 må vurderes nærmere. Så langt som det er vurdert i planprogrammet, kan det være mulig å finne løsninger som ikke omfatter riving av «flyover». Eventuelle problemstillinger knyttet til fjerning av "«flyover» ved Ellingsøytunnelen må synliggjøres, slik at dette kan trekkes ut av kostnadene for å etablere Brosundtunnelen.

Stigningskrav i tunnel – Det legges til grunn at tunnelen ikke skal være brattere enn fem prosent. Risikoen for brann øker vesentlig med større stigning. I en bynær tunnel med relativt mye trafikk er det vurdert at man skal finne løsninger som ivaretar kravet om fem prosent stigning.

Områdeavgrensing – Planområdet er avgrensa til strekninga mellom Volsdalsvågen-Skutvika. Løsninger i vest må sees i sammenheng med løsningsmuligheter vestover, men å løse dette inngår ikke som en del av planoppgaven.

[1] «Flyover» er brukt som begrep ved omtale av broen som går over kryssområdet på sørsiden av Ellingsøytunnelens utløp.

Forurensing – Det er forutsatt at forurensing på Ysteneset er håndtert før tiltaket med Brosundtunnelen skal bygges.

3.4.2 Usikkerhet

Fjelloverdekning undersjøisk tunnel – Det er gjort seismiske undersøkelser som tilsier at en tunnel med fjellovedekning på 20 meter vil være mulig å få til. Kravet til fjellovedekning er 50 meter, og det må gjøres ytterligere geologiske undersøkelser før det er avklart om løsningen er akseptabel.

Fravik fra vegnormalen – Alle alternativer som er vist krever fravik fra vegnormalen. Dette krever en fraviksprosess, men hvilken prosess og utfall av prosessen kan være avhengig av flere forhold. Mellom annet vil fremtidig vegeier og trafikkmengder være relevant (se omtale under).

Fremtidig vegeier – I vurderingene som er gjort i planprogrammet er det lagt til grunn at Brosundtunnelen får status som fylkesveg. Eierskap er diskutert i bypakkens styringsgruppe, men det er foreløpig ikke konkludert.

Fremtidige trafikkmengder – Det er gjort modellkjøringer i forbindelse med planprogrammet som er lagt til grunn for dimensjonering og kapasitetsvurderinger (se kp. 7.2). I trafikkmodellene er det lagt inn en rekke forutsetninger. Disse forutsetningene kan bli endret, noe som igjen vil medføre endringer i estimatene for fremtidige trafikkmengder

Rømningskonsept/ventilasjon - Det vurderes som sannsynlig at det vil bli stilt krav til etablering av rømningsveger fra tunnel. Det har vært vurdert avstandskrav, ulike, løsning og konkret lokaliserering, men dette må vurderes nærmere og avklares gjennom detaljreguleringsplanen.

Fremtidig arealbruk Skutvika - Det pågår planarbeid i Skutvika. Det vil være en usikkerhet knyttet til arealbruken i Skutvika som vil være avhengig av hvilken trafikal løsning som velges for påkobling av eksisterende vegnett mot Brosundtunnelen. Det må derfor i detaljreguleringsplan for Skutvika vurderes å ta forbehold for de to kvartalene nærmest Skutvikskaret, slik at disse ikke kan utbygges før planprosessen til Brosundtunnelen er sluttført og endelig vegføring er fastsatt i egen reguleringsplan.

3.5 Regionale planer, kommune(del)planer og temaplaner

3.5.1 Regionale planer

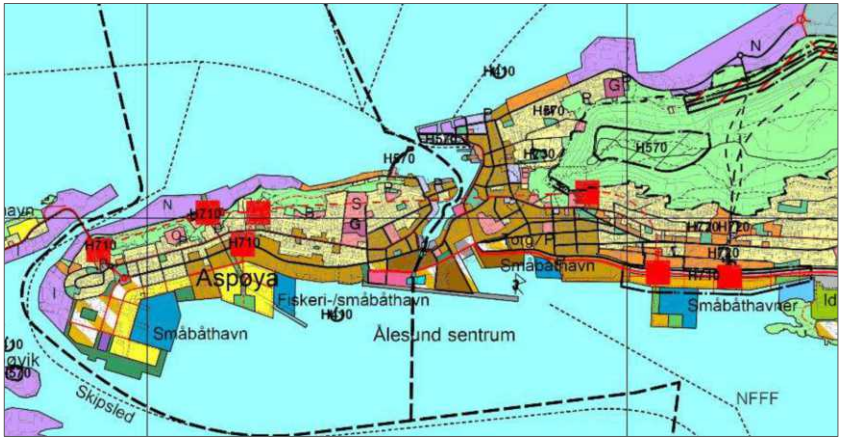
- Fylkesplan for berekraftsfylket Møre og Romsdal 2021-2024
- Regional delplan for folkehelse
- Regional delplan for klima og energi
- Regional delplan for kulturminne av regional og nasjonal verdi
- Regional delplan for attraktive byar og tettstader
- NB-registeret

3.5.2 Kommuneplanens arealdel

Trasé for Brosundtunnelen er vist i kommuneplanens arealdel. Det er vist kryss både utenfor tunnel og i tunnel. Kommuneplanens linjer dekker både en løsning på sørsida og nordsida av Skutvikskaret.

Arealbruken som er vist ellers er i stor grad samsvarende med gjeldende arealbruk og reguleringsplaner.

Norconsult
Oppdragsnr.: 5180804 Dokumentnr.: R-03 Versjon: 04
Brosundtunnelen | Planprogram



Figur 3-1. Utsnitt av kommuneplanens arealdel 2016-2028 med Brosundtunnelen markert fra Ysteneset til Skutvika og med tilknytninger også ved Sildegarnsholmen og Steinvågbroa.

3.5.3 Mulighetsstudie for sykkeltrasé i Ålesund sentrum

Det er utarbeidet *Mulighetsstudie for sykkeltrasé i Ålesund sentrum,* Norconsult, 2018. Mulighetsstudien undersøker og analyserer hvilke traseer for sykkel som kan ivareta fremkommelighet tilgjengelighet og sikkerhet i Bysentrum. Traseen skal kunne realiseres raskt, men også fungere i et langsiktig perspektiv.

Målsettingen er å øke sykkelandelen fra dagens tre prosent til åtte prosent. Det er også et nasjonalt mål å utvikle et sammenhengende hovednett for sykkeltrafikken i byer og tettsteder.



På Aspøya er Steinvågvegen og Kirkegata anbefalt trase frem til Apotekergata. For sykling er Hellebroa anbefalt sykkeltrasé. Videre østover på Nørvøya følger traseen Rasmus Rønnebergs gate, Notenesgata, St. Olavsplass, Løvenvoldgata, Parkgata og Fjellgata.

I etterkant av mulighetsstudien har en endring i kommuneplanens arealdel vært på høring. Politikerne har vedtatt at de ønsker å få utredet konsekvenser ved en endring som vist i mulighetsstudiet.

Det er siste året gjort en rekke vedtak som viser at det nå er politisk vilje til å satse på sykkel. Det settes av midler til sykkeltiltak i budsjettet og det er også påtrykk for å få på plass bysykler.

3.5.4 Framtidige kollektivkonsepter i Ålesund

Det er utarbeidet *Framtidige kollektivkonsepter i Ålesund,* Cowi 2018. I rapporten sammenlignes tre mulige konsepter for fremtidens kollektivtrafikk i Ålesund: En bybaneløsning i tunnel, en superbussløsning i egne kjørefelt gjennom byen og et konsept med "prioritert buss" som sikrer bussens framkommelighet og tilgjengelighet gjennom målrettet investering der forholdene vurderes problematiske.

Målsettingen er at kollektivandelen skal økes fra dagens seks prosent til 15 prosent. Legger vi til prognoser for befolkningsvekst, fører dette til et krav om 185 prosent flere passasjerer.

I rapporten anbefales det å arbeide videre med en strategi basert på konseptet "prioritert buss". Dette konseptet utnytter de store investeringene som planlegges på E136. Dette sikrer framkommeligheten for både en fulltstoppende buss, og en ekspressbuss. Et vesentlig argument har her vært at man oppnår et sterkt kollektivtilbud uten store anleggsinvestering og med begrenset inngrep i byen.

Passasjerestimatene viser at det er ganske langt fra den estimerte passasjerøkningen til vekstmålet hvis byen skal nå en kollektivandel på 15 prosent. Dette understreker at understøttende tiltak, og særlig restriksjoner på bilbruk, vil være bærende elementer hvis dette vekstmålet skal nås. Konkret foreslås:

- Et sterkt supplerende kollektivsystem også utenfor hovedkorridoren, som kan mate til hovedtilbudet.
- Fokus på sykkel og gange som tilbringertransportmidler, herunder med sykkelparkering på holdeplasser og gode gang- og sykkelvegforbindelser.
- Målrettet innfartsparkering på plasser der de reisende vil ha størst økonomisk og tidsmessig gevinst av å bytte.

Samtidig framheves restriktiv bompengestrategi og parkeringsstrategi som helt essensielle for å kunne nå målsettinger for kollektivvekst.

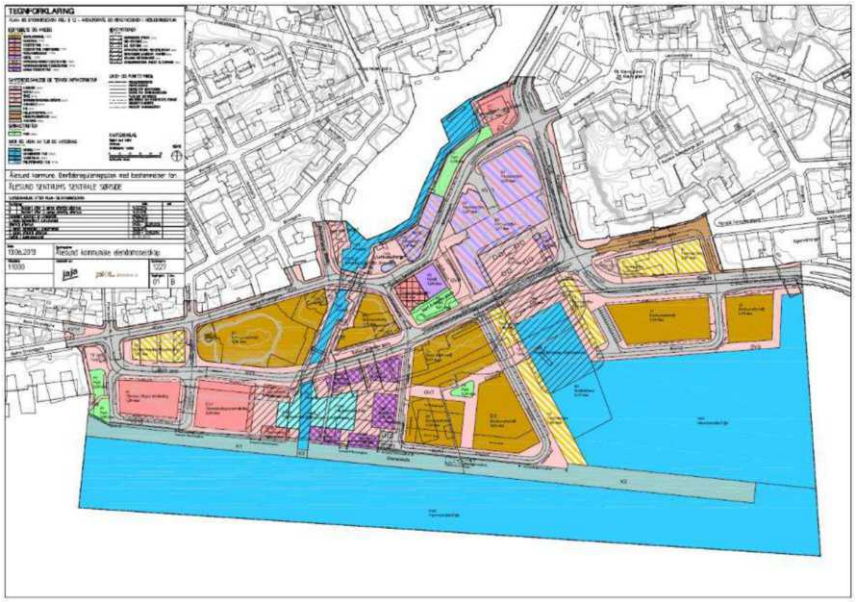
Det som vil kunne berøre Brosundtunnelen, vil være knyttet til kryssløsning. I anbefalingen "prioritert buss" ligger det en forutsetning om at kollektiv skal ha prioriteringer i kryss. Dette vil være et viktig element i valg og utforming av kryssløsning for Brosundtunnelen, kanskje spesielt i øst ved Ysteneset hvor trafikknivået er svært høyt og kapasiteten blir mest krevende å løse.

Bystyret har hatt saken til behandling i desember 2018. Bystyret slutter seg til at konseptet «prioritert buss» legges til grunn for det videre arbeidet med kollektivsatsing i Ålesund. Bystyret ber om at det utarbeides en utviklingsplan for kollektivtrafikken i Ålesund, med utgangspunkt i anbefalingene i COWI-rapporten. Utviklingsplanen skal både inneholde konkrete tiltak som kan realiseres på kort sikt, og langsiktige endringer som vil bidra til å nå målet om 15 prosent kollektivandel og til å komme i posisjon for statlige belønningsmidler/byvekstmidler. Ålesund kommune tar initiativ overfor Møre og Romsdal fylkeskommune og Statens vegvesen om et samarbeid om dette. Utviklingsplanen skal koordineres med bypakke Ålesund.

Norconsult
Oppdragsnr.: 5180804 Dokumentnr.: R-03 Versjon: 04
Brosundtunnelen | Planprogram

3.6 Gjeldende reguleringsplaner

3.6.1 Sørsideplanen



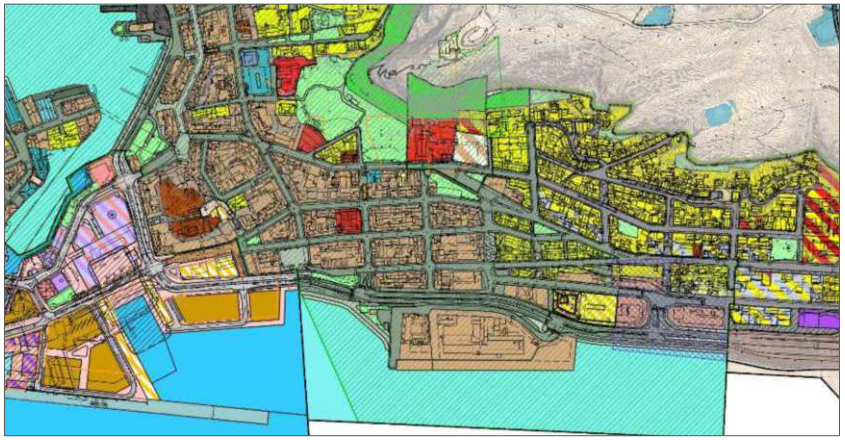
Figur 3-2: Sørsideplanen plankart vertikalnivå 2

Sørsideplanen baserer seg på vinnerutkastet til arkitektkonkurransen for området. Hovedgrepet i *Sundbyen* utarbeidet av JAJA arkitekter er å framheve, forbedre og forbinde Ålesunds naturlige kvaliteter med utgangspunkt i sundet som byens viktigste naturlige kvalitet.

Planen viser et potensial for byutvikling og transformasjon og vil når det er ferdig utbygd utgjøre en ny funksjonsblandet bydel. Planen legger opp til en tilvekst på ca. 57.000 m^2 for næring, kontor og tjenesteyting, i tillegg til eksisterende virksomheter som skal videreføres. Videre er det satt av ca. 22.500 m^2 til videregående skole og kulturskolen, medregnet areal under bakken. Det er planlagt ca. 35.000 m^2 nytt boligareal. Dette kan genere tilsvarende kvadratmeter forretningsareal, men dette er usikre anslag. Totalt er det planlagt ca. 130.000 m^2 nytt areal innenfor planområdet. Av dette er ca. 98.000 m^2 over bakken.

Planen legger til rette for en ny kryssing av Brosundet og en rekke andre tiltak som gir smidigere trafikkavvikling, en prioritering av kollektivtrafikk, og etablering av egne stier, promenader og areal for myke trafikanter som skaper et gatebilde dominert av mennesker fremfor biler.

3.6.2 Reguleringsplan for Ålesund sentrum



Figur 3-3. Utsnitt av reguleringsstatus ved Ysteneset.

I øst er det større uregulerte områder frem til Aspegata der reguleringsplan for Ålesund sentrum fra 2000 dekker hele Aspøyas bredde fra Nedre Strandgate og nordover. Planen er også gjeldende for deler av Nørvøya, mellom annet kryssområdet på Ysteneset. Til denne planen er det under behandling nye bestemmelser for støyende bevertning og bruk av de to nederste etasjene. Det utarbeides også nye bestemmelser for styrket vern av gjenreisningsbebyggelsen.

3.6.3 Andre reguleringsplaner på Aspøya



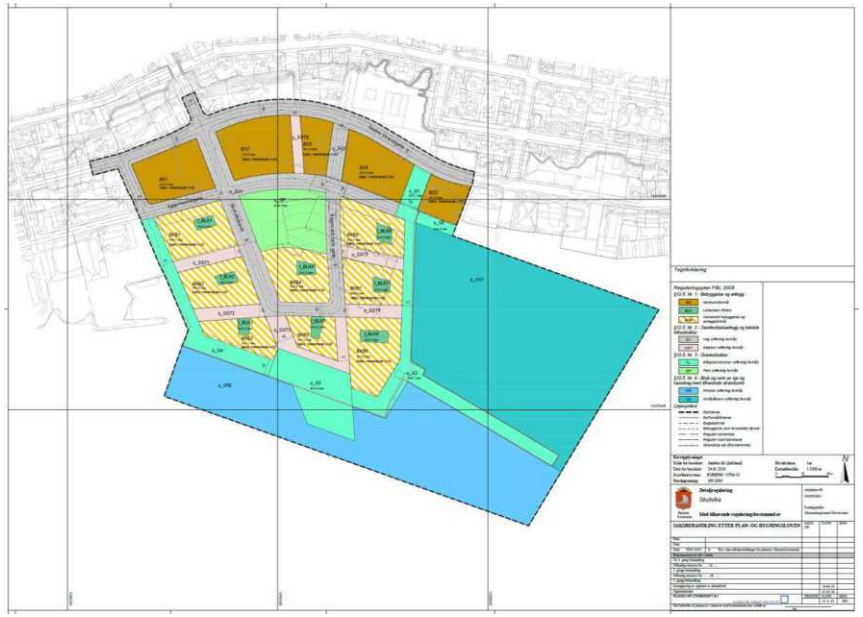
Figur 3-4. Utsnitt av reguleringsstatus ved Skutvika (oppdatert figur 15.03.2021).

Vest for Skutvika gjelder områderegulering for Kvennaneset som dekker mye av den sørvestre delen av Aspøya. Planen er vedtatt i 2011 og åpner for utbygging av boliger og kontorer. Området kan romme 600-800 boenheter, men full utbygging vil kreve trafikktiltak i bysentrum og ny utforming av krysset Brogata-Ivar Aasens gate. Hovedadkomst til Kvennaneset er fra Ivar Aasens gate, men nye interne gater møter dagens gatenett slik at Kjøpmannsgata vil kunne knytte sammen Skutvika og Kvennaneset. Nærmest Skutvika er det regulert et 4,2 daa stort friområde mot sjøen.

3.7 Igangsatt planarbeid

3.7.1 Detaljregulering Skutvika

I Skutvika er et område på 136 daa markert med grønn skravur i figur 3-5 for planforslag som har bolig som hovedformål. I oppstartsvarsel fra 14. april 2018 og referat fra oppstartsmøte 1. mars samme år kommer det frem at det vurderes å legge til rette for høy utnyttelse med 500 boenheter og bydelspark. I planforslaget som har vært på høring beskrives det at arealet sør for Kjøpmannsgata er satt av til boliger og friområder, men det er forutsatt innslag av forretning, tjenesteyting og bevertning blant annet langs Skutvikskaret for å bidra til å skape liv i gatene. Det er også lagt opp til at det kan etableres støttefunksjoner til småbåthavna langs østsiden, for å bidra til økt aktivitet også her. Langs Nedre Strandgate er det lagt opp til en kombinasjon av utadrettede virksomheter på bakkeplan, med mulighet for kontor og bolig over dette. Kommunen har fremholdt at planarbeidet må vurderes samordnet med planarbeid for Brosundtunnelen, særlig når det gjelder areal nær Nedre Strandgate og Skutvikskaret.



Figur 3-5 Planforslaget slik det forelå når planen ble vedtatt å legges ut på høring 21.04.2020

3.7.2 Gang- og sykkelløsning mellom Meierikaia og Volsdalsberga

Høsten 2018 er det gjennomfør et parallelloppdrag med mulighetsstudier for gang- og sykkelløsning mellom Meierikaia og Volsdalsberga. Hensikten med arbeidet er å få visualisert attraktive løsninger på strekningen innenfor realistiske rammer, og få synliggjort potensialet forbindelsen kan ha i byutviklingssammenheng. På sikt kan dette danne grunnlag for gjennomføring.



Figur 3-6 - Illustrasjon fra et av forslagene til sykkelløsning mellom Meierikaia og Volsdalsberga (Norconsult, 2018)

4 Dagens situasjon

I beskrivelsen under hvert tema er det i hovedsak lagt vekt på å beskrive dagens situasjon for områdene ved tunnelinnslag og det tilliggende vegnettet. Med andre ord de områdene som blir fysisk berørt av en fremtidig Brosundtunnel. Områdene som tunnelen går under og sentrumsområdene for øvrig, omtales ikke. Disse områdene kan bli berørt ved at det kommer rømningsveger ut i dagen og/eller fysiske forhold endres når trafikkstrømmer endres. Dette må omtales i reguleringsplan når ytterligere avklaringer knyttet til lokalisering er gjort.

4.1 Planområdet

Avgrensing av planområdet er vist i Figur 4-1. For tunnelpåhugg og ev. ombygging av tilliggende vegnett i Skutvika er det tatt med et areal fra Fiskargata i vest til Statsråd Daesgate i øst og videre nordover til Fjordlaks sitt anlegg ved Sildegarnsholmen. Videre østover er det tatt med et 100 meter bredt areal for tunnel under bebyggelsen og Brosundet. Ved Ysteneset er det tatt med et areal fra Meierikrysset til Volsdalsvågen for tunnelpåhugg og ev. ombygging av tilliggende vegnett.

Denne planavgrensingen danner grunnlag for å vurdere endret arealbruk konkret som følge av tiltaket, ikke eventuelle muligheter og effekter som kan åpne seg i tilgrensende areal.



Figur 4-1 - Planavgrensning for Brosundtunnelen

4.2 Dagens arealbruk

Planområdet omfatter en større del av Ålesund bykjerne samt de sørlige havnearealer, og rommer derfor en rekke vidt forskjellige funksjoner. Bebyggelse og anlegg utgjør en stor del av arealbruken i planområdet. De sentrale områdene inneholder hovedsakelig forretninger, kontorer, hotell, serveringssteder og offentlig tjenesteyting som kontor, bibliotek, skoler, m.m. I store deler av planområdet er det kombinerte arealformål der bolig inngår som ett av flere arealformål, da gjerne i kombinasjon med forretning og/eller kontor. Utenfor selve sentrumskjernen finner man også større områder med ren boligbebyggelse.

Av samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur finner man både cruisekai og andre havnerelaterte funksjoner som gjestehavn, fiskerihavn, småindustri, lager og spedisjon. I tillegg kommer en større rutebilstasjon, parkeringsområder, drosjeholdeplass og hurtigbåtkai. Det er også en rekke plasser som kommer inn under dette formålet. Vegsystemet er omtalt i kapittel 4.3.



Figur 4-2 Kartet viser målpunkt i sentrum. Figuren gir også en god oversikt over dagens arealbruk. (Kilde: Mulighetsstudie sykkeltrasé i Ålesund sentrum, Norconsult – 2017)

I dagens grøntstruktur utgjør Aksla, Byparken, Grimmerhaugen, Aspøyskolen og Storhaugen de største park-/friområdene. I tillegg er det en del byrom og bakgårder som inngår i grøntstrukturen. I kommuneplanens temakart for grønt/blått er også hele byens havnefront utpekt som en viktig del av den blågrønne strukturen, se Figur 4-3.



Figur 4-3 Kart over blågrønn struktur i sentrum. (Kilde: Kommuneplanens arealdel, temakart A, Grønt/blått)

Norconsult
Oppdragsnr.: 5180804 Dokumentnr.: R-03 Versjon: 04
Brosundtunnelen | Planprogram

4.3 Dagens transportmønster

På strekningen Brosundtunnelen skal avlaste, går hovedtyngden av trafikk på E136 gjennom bysentrum. Mellom Ysteneset og Skutvika er det flere flaskehalser som skaper kødannelser morgen og ettermiddag. Figur 4-4 viser tre særskilte kryssområder som hindrer flyt i trafikken. Ytterpunkter for strekningen er markert med rødt. De tre kryssene har per i dag signalregulering og spesielt Hellebrua (1) og Posthuskrysset (2) har alle trafikantgrupper kryssende i flere retninger. Trafikk på E136 har prioritet gjennom lyskryss i forhold til øvrig trafikk, med lengre grønne perioder i rushtidsperioder, samt skilting.

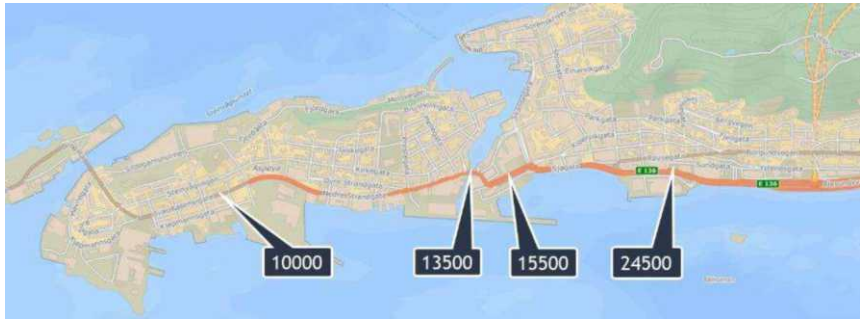
Hovedstrømmen av biler går øst/vest i kryssene, men alle armer i kryssene har stor trafikk morgen og kveld. Kryss ved Rådstugata (3) har tilkobling til parkeringsanlegget i Akslafjellet, samt kobling til sentrum øst og nord, slik at trafikkflyt hindres gjennom hyppige opphold.

Hele strekningen som avlastes har kødannelser for biltrafikken morgen og ettermiddag. Bysentrum mangler separate sykkelløsninger. Dette medfører at syklister bruker mange ulike veger (og fortau). Dette medfører konflikter for alle trafikantgruppene.



Figur 4-4 - Dagens E136 med særlige kryss som flaskehals

Ålesund har et stort, sentralt parkeringsanlegg i Aksla. I tillegg er det parkeringsplasser knyttet til arbeidsplasser spredt utover hele sentrum. Dette gir trafikk i alle sentrumsgater. E136 er som sagt byens hovedtrafikkåre, men i tillegg er det relativt mye trafikk i Kirkegata, Skansegata, Storgata, Parkgata og nordsiden av Akslafjellet (Sorenskriver Bulls gate). Dagens trafikknivå og andel kødannelse gjennom sentrum er høyt. Figur 4-5 viser dagens trafikkmengder, siste tilgjengelige tall fra Statens vegvesen (2017-tall).



Figur 4-5 - Dagens trafikkmengder (ÅDT) gjennom bysentrum

Ålesund kommune har en lav andel kollektivreisende og syklister sammenlignet med tilsvarende byer. Dette har kommunen ambisjoner om å gjøre noe med gjennom satsing som ligger i bypakken. Her kan Brosundtunnelen være en del av løsningen for å sikre bedre fremkommelighet i og gjennom sentrum. Siste tilgjengelig tall viser (RVU 2013/14):

- Dagens kollektivandel 6 prosent
- Dagens andel sykling 3 prosent
- Dagens andel gående 19 prosent

4.4 Landskapsbilde og byform

Tema landskapsbilde omhandler landskapets romlige og visuelle egenskaper og hvordan landskapet oppleves som fysisk form. Landskapsbilde omfatter alle omgivelsene, fra det tette bylandskap til det uberørte naturlandskap. (Kilde: V712 – Konsekvensanalyser, Statens vegvesen, 2018)

Bykjernen og omlandet
Ålesund ligger ytterst ved fjordsystemene på Sunnmøre og omfatter flere små og store øyer. Øyene er langstrakte i øst/vest-retningen, med bratte sider mot nord og vest. Det smale nord-sør-gående Brosundet skiller Aspøya i vest fra Nørvøya i øst. Landskapet her er kupert med Storhaugen og Aksla som markerte topper. Ubebygde høyereliggende områder har noe blandingsskog og fjell i dagen. Berggrunnen består av gneis.

Bysentrum ligger på begge sider av Brosundet og strekker seg mot sør og havneområdene ved Aspevågen. På nordsiden av Aspøya og Nørvøya, adskilt fra bysentrum, ligger nyere og større næringsområder vendt mot Valderhaugfjorden. Arealkrevende institusjoner og handelsvirksomheter har funnet sin plass øst for bysentrum, ved hovedvegen langs Borgundfjorden. Vest for sentrum, på begge sider av Steinvågsundet mellom Aspøya og Hessa, finnes større industrielle anlegg og kaier.

Sentrumsbebyggelsen ligger øst på Aspøya og på vestre del av Nørvøya. Studieområdet for Brosundtunnelen berører ytterkanten av sentrum. Tunnelinnslaget i vest får direkte betydning for den midtre delen av Aspøya, kanskje både nord og sør for Skutvikskaret. Det østre tunnelutløpet møter byen ved Ysteneset. I begge ender vil tunnelen møte bymessig bebyggelse og kaiområder.

Skutvika og Sildegarnsholmen
Aspevågen utenfor Skutvika er tydelig avgrenset av Hessa i vest og sør. Kaiflaten og piren i Skutvika deler vågen i to vannrom, ett i vest mot Kvennaneset og ett i øst som vender mot utløpet av Brosundet og cruisekaiene. Utenfor Sildegarnsholmen, nord på øya, er Valderhaugfjorden et vesentlig større og mer åpent fjordlandskap som vender mot Giske, Valderøya og Vigra. Midt på Aspøya går et skar mellom to åsrygger. Storhaugen i øst er høyest, jf. Figur 4-6

Norconsult
Oppdragsnr.: 5180804 Dokumentnr.: R-03 Versjon: 04
Brosundtunnelen | Planprogram



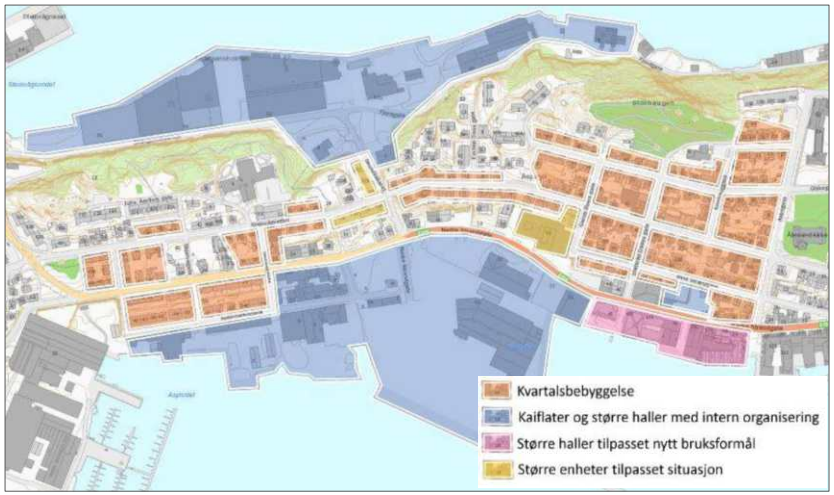
Figur 4-6: Landskapsformer Aspøya

Gatenettet poengterer landskapsformen med Nedre Strandgate/Ivar Aasens gate og Kirkegata/Steinvågvegen som følger høydedraget mens bratte tverrgater som Statsråd Daaes gate og Skjervagata går vinkelrett på stigningen. Landskapet dramatiseres der Skutvikskaret skjærer gjennom åsryggen under Brooklynbroa, jf. Figur 4-7.



Figur 4-7: Brooklynbroa over Skutvikskaret, sett fra sør (foto: Roger Engvik, Sunnmørsposten 2010)

I hver ende av Skutvikskaret består landskapet av store utfylte flater med sjørettet nærings-bebyggelse. Kaiområdet ved Sildegarnsholmen på nordsiden er vesentlig mer bebygd enn Skutvika i sør som har store åpne kaiflater. Skutvikskaret tar opp en vinkelendring i det rettvinklede gatenettet. Områdene øst og vest for Skutvikskaret er preget av kvartalsbebyggelse, men dette mønsteret er tydeligst i øst, jf. Figur 4-8. I Kirkegata, Giskegata og Steinvågvegen finnes helhetlige strøk preget av frittliggende trehus i to etasjer med saltak, jf. Figur 4-9.



Figur 4-8: Bebyggelsesmønster, midtre del av Aspøya



Figur 4-9: Kvartalsbebyggelse i Kirkegata, sett mot vest fra Statsråd Daaes gate (Google Street View 2010)

Steinvågvegen er i utgangspunktet en øst- vest- forbindelse øverst i bebyggelsen, jf. Figur 4-10. Vegen har derfor noen unntak fra kvartalsmønsteret, men inngår likevel i et gatenett der gatene er tydelige offentlige rom. Dette skyldes at området har ganske små tomter og gjennomgående byggelinjer, samt at mange innganger er representativt utformet. Øverst i Johs. Aarflots gate og Giskegata brytes mønsteret av høyere nyere leilighetsbygg som er orientert mot egne utearealer.



Figur 4-10: Kirkegata/Steinvågvegen. Lineær struktur tilpasset et kvartalsmønster. Flyfoto fra 1947 (Statens kartverk/Ålesund kommune)

Historisk er Nedre Strandgate en lineær forbindelse som danner grense mellom bykvartaler og næring tilknyttet sjøen. Like fullt er bygningene langs Nedre Strandgate og Ivar Aasens gate tilpasset kvartalsmønsteret. Til forskjell fra gatene høyere opp, kjennetegnes bebyggelsen av sammenhengende fasader, høyere hus og mer utstrakt bruk av mur. Tilsvarende bebyggelse preger også nordsiden av Kjøpmannsgata mellom Skippergata og Hessagata. Her er Kjøpmannsgata et skille mellom boliger på oversiden og industri og kaier mot sjøen. Typologisk sett er industribygningene store haller, ofte med flere sammenbygde enheter organisert etter en produksjonsprosess og tilknytningen til kaier. Slik industribebyggelse preger Skutvika mellom Skippergata og Aspegata, selv om enkelte leilighetsanlegg i senere tid er etablert på de tidligere havnearealene som ligger nærmest sentrum, jf. Figur 4-11.



Figur 4-11: Boligutvikling på tidligere næringsareal ved sjøen øst for Skutvika, Politihuset oppe til venstre (Blom)

Vegen i Skutvikskaret er sprengt gjennom høydedraget på Aspøya og blir utgangspunkt for noen unntak i bebyggelsesmønsteret. Flere større leilighetsbygg har fått høye fasader mot sør og øst fordi de følger høyden til kvartalsbebyggelsen langs Steinvågvegen og samtidig tar opp høydeforskjellen

mot Skutvikskaret. Deler av denne bebyggelsen har ikke henvendelse til gaten. Politihuset i Nedre Strandgate og Gange Rolvs gate danner også et unntak med sin størrelse og høyde, jf. Figur 4-11. Bygningen tar opp store høydeforskjeller der Øvre Strandgate avsluttes mot Gang Rolvs gate.

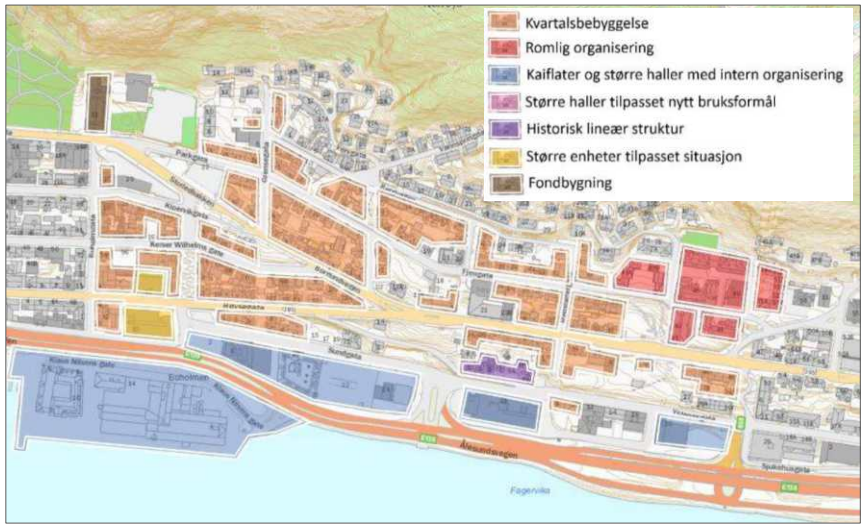
Områdene i nordre ende av Skutvikskaret har ingen bymessig organisering. Fjordgata utgjør sammen med Havnegata en lang lineær forbindelse mellom bratt terreng og utfylte havneflater bebygd av store innadvendte haller med høyde tilsvarende to etasjer. Nord i Skutvikskaret flater terrenget ut, men området sør for Fjordgata er likevel stort sett ubebygd.

Byområdene rundt Skutvika inneholder få monumenter eller markante byrom. Parken på toppen av Storhaugen er et fondmotiv i Statsråd Daaes gate og Gange Rolvs gate. Aspøy skole og Ålesund kirke er viktige monumentale byggverk i byen, men der de ligger øst for parkgaten Aspegata tilhører de i større grad sentrum og murbyen enn midtre Aspøya og trebyen.

Ysteneset
Utenfor Ysteneset er Borgundfjorden et fjordrom avgrenset av Sula i sør og mer lokalt definert av Voldsdalsberga i øst, Buholmen i vest og Bålholmen og Hessa med Slinningsodden i sør. Landskapet her er preget av store veganlegg som danner avslutningen på langsgående utfyllinger i sjøen. Buholmen i vest utgjør en større kaiflate utenfor hovedvegen. Over bebyggelsen avgrenses landskapsrommet av steile skråninger med mye berg i dagen opp mot Aksla, jf. Figur 4-12.



Figur 4-12: Landskapsformer sørvest på Nørvøya



Figur 4-13 Bebyggelsesmønster ved Ysteneset

Nært fjorden er både Ålesundsvegen og Sundgata-Ystenesgata forbindelseslinjer parallelt med fjorden. Sett fra sjøen er Borgundvegen den første langsgående veglinjen som inngår i kvartalene og slik er en del av det bymessige strøket i dette området, jf. Figur 4-14.



Figur 4-14: Borgundvegen 19-21 mot øst fra krysset med Røysegata, 1950-årene (Stiftinga Sunnmøre Museum)

Fra Røysegata-Borgundvegen opp mot byfjellet understreker flate langsgående gater og bratte tverrgater landskapet som heller mot sør. Relativt jevn byggehøyde forsterker opplevelsen av landskapsformen. Lenger vest vender landskapet mot sørvest, noe som tas opp av vridningen i gatenettet i Fjellgata og Bergvegen. Parallelt med disse gatene formidler Storledbakken høydeforskjell mot sentrumskjernen.

Bebyggelsen langs Ålesundsvegen og Sundgata-Ystenesgata, samt på Buholmen, er dominert av større næringsbygg og noen leilighetsanlegg som typologisk sett er haller eller sammenbygde enheter ordnet etter en intern organisering og parkering, og formmessig uavhengig av tilliggende gateløp. Byggehøydene her varierer mellom to og fire etasjer.



Figur 4-15: Fra Ysteneset mot vest. Sentrumsbebyggelse med vesentlig boliginnslag i høyereliggende gater og større næringsbygg og transformert industri på utfylte masser ved E136 og Ystenesegata/Sundgata (1881.no)

I de øvre kvartalene mellom Bruholmgata i vest og Sjukehusgata i øst er Borgundvegen og Fjellgata de viktigste langsgående gatene. Visse steder går Fjellgata og Bergvegen på to nivåer for å møte høydeforskjell. Bebyggelsen i dette området varierer mellom frittliggende lave småhus og bygårder på fire etasjer. Byggemateriale er både tre og mur. Områdene får en tilnærmet helhetlig karakter fordi bebyggelsen så tydelig er organisert etter gateløpene.

Bebyggelsen i Ystenesgata 1-11 står for seg selv som en uregelmessig lineær struktur, trolig organisert etter en eldre ferdselslinje mot et tidligere sund mot Buholmen. Lave trehus med saltak har vesentlig mindre grunnflate enn bebyggelsen ellers i området jf. Figur 4-16.



Figur 4-16: Eldre bebyggelse nederst i Ystenesegata, lineær uregelmessig organisert (1881.no)

Ved Klipra finnes flere større bygningsanlegg som er romlig organisert for å danne åpne gårdsrom. Tidligere Nørvøy skole i enden av Buholmgata danner et markant fondmotiv som er tydelig helt fra kaikanten på Buholmen. Gjerdegata er bredere enn parallellgatene og fremstår som en branngate eller allmenning. I nedre del har den fått et parkmessig preg der stigningen tas opp med krappe svinger avgrenset av murer og vegetasjon.

Norconsult
Oppdragsnr.: 5180804 Dokumentnr.: R-03 Versjon: 04
Brosundtunnelen | Planprogram

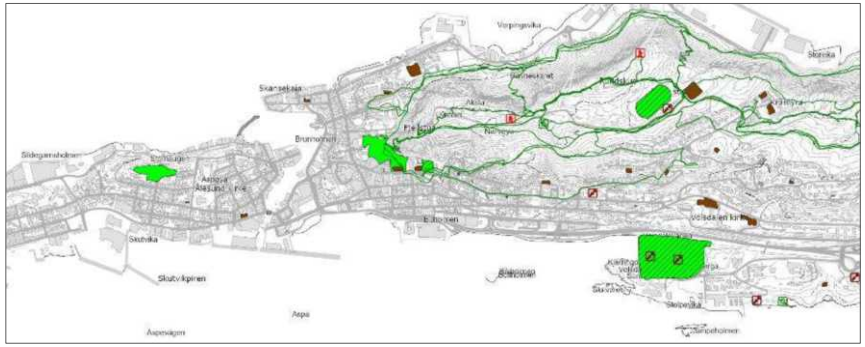
4.5 Friluftsliv og byliv

Fagtema friluftsliv og byliv belyser tiltakets virkninger for brukerne av utredningsområdet. Temaet omfatter alle områder som har betydning for allmennhetens mulighet til å drive friluftsliv som helsefremmende og trivselsskapende aktivitet i nærmiljøet og i naturen ellers. Begrepet byliv understreker at friluftsliv i byen er inkludert i analysen. (Kilde: V712 – Konsekvensanalyser, Statens vegvesen, 2018)

Figur 4-17 viser områder tilrettelagt for friluftsliv. Kartet viser byens parker, lekeplasser, idrettsanlegg og turstier. Kartet viser tydelig byfjellet Akslas betydning som turområde. For disse turene er ofte byparken og fjellstuetrappene utgangspunkt. I andre karttjenester er det også vist turruter i bysentrum. Byvandring er en populær aktivitet både organisert og uorganisert og deltakere er både tilreisende og fastboende.

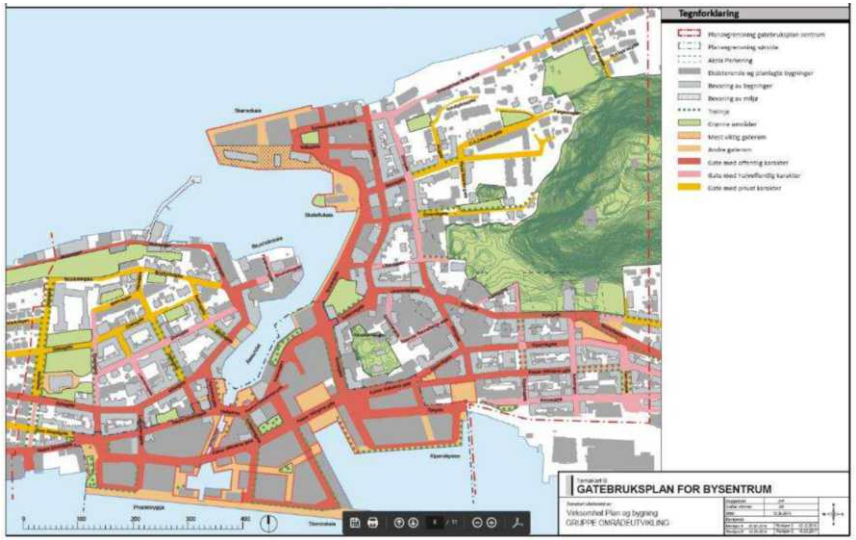
I tillegg benyttes byens vannrom og tilliggende fjordsystem av flere fritidsbåter, både til ferdsel, opphold og fiske. Det fiskes også fra kaier og det som er igjen av naturlige svaberg i planens influensområde.

Øst for planområdet i planens influensområde ligger Volsdalsberga. Der er både innendørs fotballhall og klatrevegg, samt utendørs stadionanlegg. I tillegg til at AaFK spiller sine hjemmekamper her, arrangeres det turneringer, treninger, messer og konserter på disse anleggene. På Volsdalsberga er det også badeplass og friluftsområder. Selv om det er god visuell kontakt mellom Ysteneset og Volsdalsberga, så er det krevende å bevege seg mellom områdene fordi E136 danner en barriere. Det er bygget en midlertidig gangbro for å avhjelpe dette.



Figur 4-17 - Kart med oversikt over registrerte områder for friluftsliv. (Kilde: Ålesund kommune)

I Ålesund spiller bygater og offentlige plasser en viktig rolle for rekreasjon. Attraktive byrom er viktige sosiale møteplasser for lek og opphold. De er mål undervegs i byvandringer eller for turer som kombinerer fjellvandring og urbane opplevelser. Kontakt med sjø er en grunnleggende kvalitet for flere av bygatene og plassene. Figuren under viser gatebruksplanen for sentrum, jf. Figur 4-18. Gatebruksplan for bysentrum er utarbeidet for å gi en hierarkisk oppbygging av gatene i sentrum og hvilke sentrumsfunksjoner man ønsker på gateplan basert på hvor offentlig en gate er. Gatebruksplanen har lagt vekt på å føye sammen eksisterende sentrum med ny utbygging. Brosundtunnelen vil ikke direkte berøre disse områdene, men kan ha betydning dersom det blir aktuelt å ruste opp gater og plasser i de ytre sentrumsområdene. Videre vestover kan Nedre Strandgate og Kirkegata opparbeides som bygater med høy kvalitet for gående og syklende og for opphold undervegs. Tilsvarende kan en fremtidig oppgradering av Storledbakken og Borgundvegen bidra til at østre deler av sentrum knyttes tettere til sentrumskjernen.



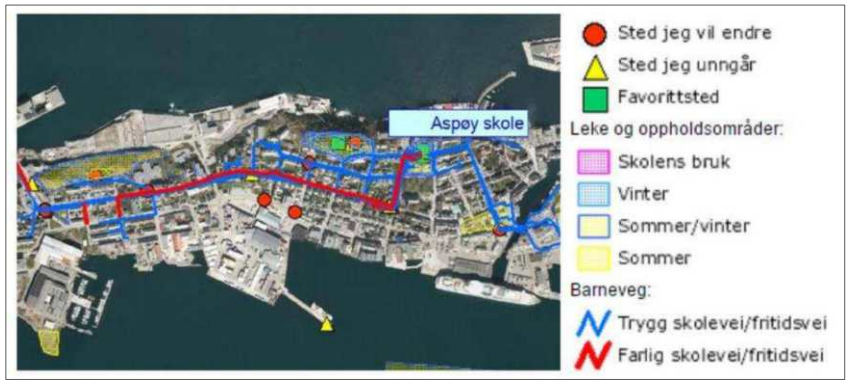
Figur 4-18 – Veiledende gatebruksplan vedtatt i Ålesund kommune

4.5.1 Barn og unges interesser

Bysentrum har få grønne lunger og åpne møteplasser spesielt tilpasset barn og unge. Det er behov for å utvikle et slikt tilbud for denne gruppen. I sentrum er Museumshaugen et svært viktig grøntområde, som for tiden mangler god tilknytning til gatene rundt. Rådhusplassen er en åpen plass som er viktig som urbant, sentrumsnært møtested for flere grupper, deriblant barnefamilier og ungdommer. Plassen er noe nedslitt, men det er igangsatt et prosjekt for å oppruste plassen som sees i sammenheng med planene for Ålesunds sentrale sydside.

Hans Marta-haugen (ved Johs. Aarflots gate) og lekeplassen ved Kirkegata 33 er de to kommunale lekeplassene nærmest Skutvika. Øvre Brøggerplan ved Nedre Strandgate ligger nærmere sentrum. Ingen av de tre plassene ser ut til å bli direkte berørt av planlagt tunnelutløp, men Kirkegata og Nedre Strandgate kan få et endret trafikkbilde som følge av en tunnel under Brosundet.

Barnetråkk utført av fjerde trinn ved Aspøy skole indikerer at Storhaugen er et favorittsted for flere og at øvre del av Aspegata sammen med Kirkegata/Steinvågvegen oppleves som farlige strekninger. Nedre Strandgate ved Politihuset oppleves negativt. Figur 4-19 viser barnetråkk-registreringer på Aspøya.



Figur 4-19 - Barnetråkk-registreringer ved fjerde trinn ved Aspøy skole (Ålesund kommune)

I nærområdene til et tunnelutløp ved Ystneset er det ingen offentlige lekeplasser. De nærmeste er Byparken lekeplass i Parkgata og Brusdalshagen i Borgundvegen ved Fjellgata. Ingen av disse vil bli vesentlig berørt av en ny tunnel.

Barnetråkk ved fjerde og sjette trinn ved Voldsdalen skole peker ut lekeplassen i Parkgata og ballbanen ved den tidligere Nørvøyskolen som favorittsteder. Borgundvegen oppleves av noen elever som en farlig skoleveg. Vegkrysset der E136 knyttes til Sundgata oppleves sammen med innløpet til Ellingsøytunnelen som negative steder. Det gjelder også for kryssene mellom Borgundvegen og Sjukehusgata og Fjellgata, jf. Figur 4-20.

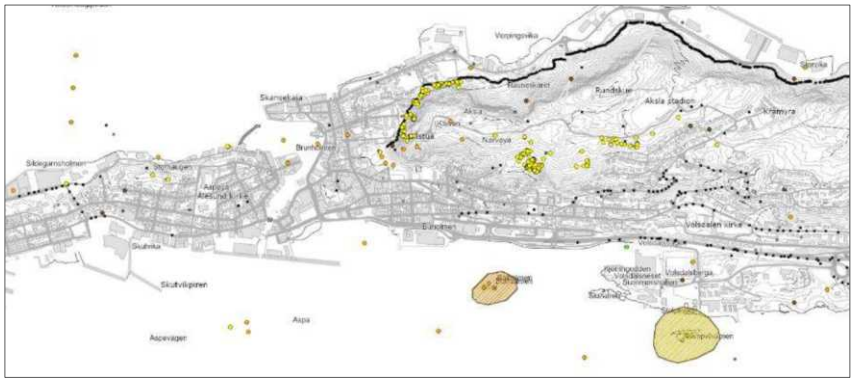


Figur 4-20 - Barnetråkk-registreringer ved fjerde og sjette trinn ved Voldsdalen skole (Ålesund kommune)

4.6 Naturmangfold

Temaet omhandler naturmangfold knyttet til terrestriske (landjorda) og marine (brakkvann og saltvann) systemer, inkludert livsbetingelser knyttet til disse. Naturmangfold defineres iht. naturmangfoldloven som biologisk mangfold, landskapsmessig mangfold og geologisk mangfold som ikke i det alt

vesentlige er et resultat av menneskers påvirkning. (Kilde: V712 – Konsekvensanalyser, Statens vegvesen, 2018)



Figur 4-21: Kart med oversikt over fredede og truede arter samt fremmede arter. (Kilde: Ålesund kommune)

Den fredede arten *Sporebrusthette*, ligger i områder som ikke fysisk berøres av tiltaket. I Bysentrum er flere fugler og treslag registrert som truede og sårbare arter. Her finnes og en rekke fremmede arter, stort sett kjente hagevekster. Nært de aktuelle tunnelinnslagene finnes den truede arten villeple nord i Skutviksskaret og den fremmede arten platanlønn ved Ysteneset.

4.7 Kulturarv

Fagtemaet kulturarv omfatter spor etter menneskers virksomhet gjennom historien knyttet til kulturminner, kulturmiljøer og kulturhistoriske landskap. Kulturminner og kulturmiljø er definert i Lov om kulturminner. Kulturminner er her definert som alle spor etter menneskelig virksomhet i vårt fysiske miljø, herunder lokaliteter det knytter seg historiske hendelser, tro eller tradisjon til. Kulturmiljø er definert som et område der kulturminner inngår som en del av en større helhet eller sammenheng. Kulturhistoriske landskap skal i denne sammenhengen forstås som større sammenhengende områder med kulturmiljøer, der den kulturhistoriske dimensjonen er framtredende. (Kilde: V712 – Konsekvensanalyser, Statens vegvesen, 2018)

Øst og vest for dagens bykjerne finnes mange spor etter menneskelig aktivitet fra tidligere tider. Vest på Hessa er det gravminner fra bronsealder, jernalder og vikingtid. Ved Steinvågsundet har det vært uavbrutt bosetting fra 1200- tallet frem til i dag. Skutvika utviklet seg til et lite fiskevær på 1700-tallet. På 1850-tallet kom verftene til Skutvika og pakkhus ble bygd langs sjøkanten og rundt neset til Sildegarnsholmen. Boliger ble bygd langs Kirkegata og Steinvågvegen. Den tidligere stien er blitt til en gate. Verftene flyttet på 1900-tallet og matvareindustrien inntok områdene i sjøkanten fra Nedre Strandgate til Kvennaneset, der Aalesund Mekaniske Verksted fortsatte sin virksomhet. Området midt på Aspøya, som kalles trebyen, ble samtidig bygd ut med flermannsboliger. I siste halvdel av 1900-tallet var det liten utvikling på øya. Fabrikkene mistet sin betydning og bilhold var blitt vanlig, noe som falt sammen med utvikling av nye boligområder lenger vekk fra sentrum.

I øst ligger den tidligere middelalderske kjøpstaden Borgund, i et område der det også er spor etter steinalderbosetting. På Voldsdalsberga er det bosettingsspor fra middelalderen. I de siste tiårene på nittenhundretallet endres områdene like øst for sentrum når Ålesundvegen (E136) blir etablert som gjennomgående hovedveg på en utfylling i sjøen og Sundgata forlenges til Gjerdegata samt at Buholmsundet blir fylt ut. Flere store næringsbygg og leilighetsanlegg er oppført mellom Sundgata og

Ålesundvegen og på Buholmen. I 1987 åpnes Ellingsøytunnelen som ligger under Sjukehusgata og er knyttet til europavegen i et planskilt kryss med tunnelpåhugg rett under Ystenesgata.

I Ålesunds sentrumsområde er det ikke registrert førreformatoriske eller arkeologiske kulturminner, men med tanke på de rike funnene på øyene rundt er det sannsynlig at slike spor er forsvunnet under utbygging eller fortsatt ligger i bakken. På slutten av 1600-tallet ble det ryddet plasser der murbyen ligger i dag. Jordsmonnet ved Ålesundet er magert og terrenget bergfylt og kupert. Det har ikke vært grunnlag for husdyrhold og jordbruk som hovednæring. Gode havneforhold og nærhet til fiskerike farvann har derimot gjort fiske, ferdsel på sjøen og handel med havets produkter til viktig livsgrunnlag.

Ålesund fikk bystatus i 1848 og hadde da 1300 innbyggere. Fiskeeksporten tidoblet seg fra 1835 til 1860 og byen ble en stadig viktigere handels- og eksporthavn. Tidlig industrialisering førte til modernisering av næringslivet som skapte økonomisk grunnlag for byvekst. I 1900 var folketallet 11.700.

Ved forrige århundreskifte besto bygningsmassen i byens sentrum av boliger, sjøboder og handels- og lagerhus av tre. Havnen med sjøboder var sentrum. Her fulgte hovedgaten strandlinjen og krysset sundet på en bro. Et uregelmessig nett av veger og gater var lagt i terrenget uten nivellering eller jevne bredder. Bybrannen i 1904 utslettet så godt som hele sentrumsbebyggelsen og var utgangspunktet for planlegging og gjenreising av det som skulle bli jugendbyen.

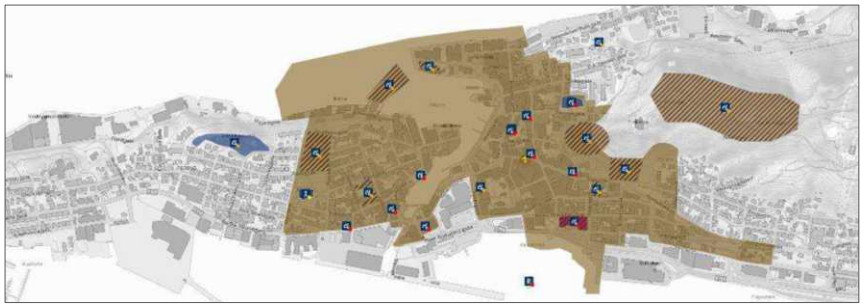
Murtvang ble innført mellom Aspegata i vest og Gjerdegata og Fabrikkgata i øst. Disse gatene skulle være 20 meter brede alléer mens andre gater skulle være 12,5 meter. Gater skulle være åpne i begge ender. Økonomien tillot ikke omfattende endringer og terrengtilpasning og byen beholdt derfor mye av gatemønsteret fra før brannen. Heller ikke sjølinjen ble nevneverdig endret i gjenoppbyggingen.

Gjenoppbyggingen foregikk over en kort periode og bebyggelsen er preget av internasjonale og nasjonale strømninger der jugend som stilart representerte en frigjøring fra historisismen som ble oppfattet som falsk. I Norge sammenfalt dette med interesse for en nasjonal byggeskikk inspirert av tanker om en storhetstid i middelalderen. Sentrumsbebyggelsen fra denne tiden varierer i høyde, materialbruk og stiluttrykk, men har likevel et helhetlig preg på grunn av gatebredder, bruk av mur og stein og formspråk.

Etter annen verdenskrig er bysentrum endret ved at gjennomfartsgater er lagt på sjøsiden av bebyggelsen og ved utfylling av huker og etablering av større nye kaier. Flere sjøboder ligger etter hvert ikke til sjøen og mange har også fått ny anvendelse.

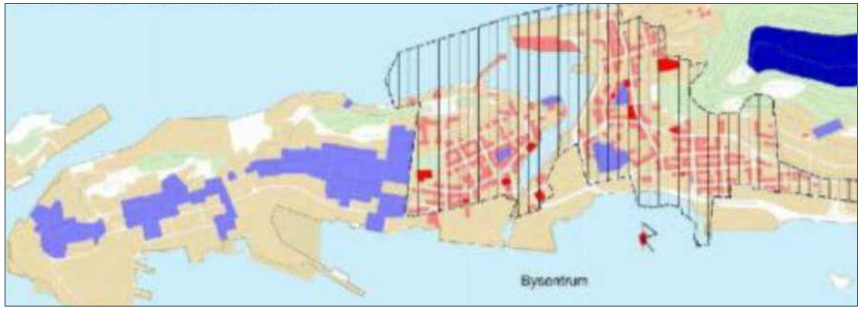
NB!-området
Bysentrum inngår i Riksantikvarens NB!-register som et kulturmiljø i by av nasjonal interesse. I slike områder forutsettes det at det vises særlige hensyn ved forvaltning og utvikling. Mange av bygningene i NB!-området er regulert til bevaring i reguleringsplan Ålesund sentrum, noe som blir bekreftet og supplert i kommuneplanens arealdel. Vernet gjelder først og fremst gjenreisingsbyen med jugend-bebyggelse fra etter bybrannen i 1904, men inkluderer også bebyggelse fra andre perioder.

I vest er området avgrenset av Aspegata og vil ikke bli berørt av Brosundtunnelens utløp ved Skutvika. I øst er situasjonen annerledes. Eldre trehusbebyggelse i Ystenesgata inngår i NB!-området og er også utpekt til bevaring i sentrumsplanen. Dette gjelder en gruppe trehus fra før bybrannen i 1904 som representerer en eldre bebyggelsesstruktur. Figur 4-16 viser husene i skråfoto. Bygningsrmiljøet ligger nært planlagt tunnelpåhugg i øst. Selve tunnelpåhugget kommer i området som er markert som NB!-område, men er lokalisert slik at det ikke fysisk berører bebyggelsen.



Figur 4-22: Utsnitt fra Riksantikvarens karttjeneste Askeladden med NB-området markert med brun flate.

Kommuneplanens arealdel hensynssone bevaring
Kommuneplanens arealdel foreslår vern for mye av bybebyggelsen sentralt på Aspøya og villastrøket på Nørve. Bestemmelsene og retningslinjene stiller krav om at kulturhistoriske verdier skal kartlegges nærmere og eventuelt sikres gjennom reguleringsplan. Brosundtunnelen vil ikke berøre Nørve som ligger lenger øst. Derimot vil tunnelens vestre utløp kunne berøre kulturmiljø som er gitt hensynssone bevaring på Aspøya. Det gjelder særlig strøkene langs Kirkegata/ Steinvågvegen. Planen gir bestemmelser og retningslinjer for kartlegging og sikring av kulturhistoriske verdier og at opprinnelig stil og materialbruk skal bevares i bebyggelsen.



Figur 4-23: Kommuneplanens arealdel temaplan 4: Kulturminner, -miljø og -landskap, bevaring av bygnings- og kulturmiljø markert med blå flater

Regional delplan kulturminne
Planen gir en oversikt over et utvalg automatisk fredete kulturminner, alle vedtaksfredete kulturminner og områder regulert til bevaring. I tillegg foreslås vern av kulturminner av regional betydning. Flere av disse er vernet i nye planer som trebyen på Aspøya som nå er utpekt til bevaring gjennom kommuneplanens arealdel.

DIVE-analyse industri- og trebyen på Aspøya
Kommunen har utført en DIVE-analyse for industri- og trebyen på Aspøya, byen som vokste frem fra midten av 1800-tallet til midten av 1900-tallet. Denne delen av Ålesund ligger vest for Aspegata og er utenfor NB!-området.

Analysen begynner med spor fra før industrien. Skutvika er en gammel havn og et gammelt fiskevær som har hatt fastboende fra 1700-tallet. Her ligger fortsatt et våningshus som kalles Skutvikhuset med stabbur i Ivar Aasens gate 7. Bygningene er fra før 1800 og de er flyttet hit før 1815.

Ivar Aasens gate 10 og 12 er bolighus i dag, men skriver seg fra to sjøboder fra 1800- tallet, men etter 1815. Verkstedet og bolighuset vis á vis med adresse Nedre Strandgate 62 er fra 1902 og hører til industribyens periode, jf. Figur 4-24.

Norconsult
Oppdragsnr.: 5180804 Dokumentnr.: R-03 Versjon: 04
Brosundtunnelen | Planprogram



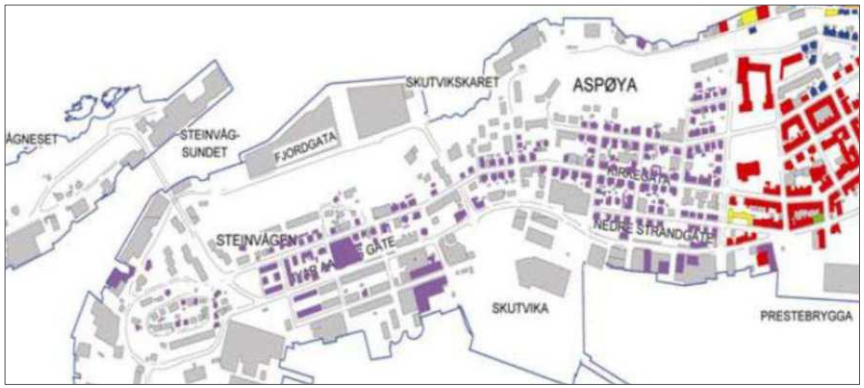
Figur 4-24: To tidligere sjøboder/rorbuer vest for Skutvikskaret, trolig Bårstad- og Holth-huset, og huset til bødker Schröder i øst

Fra industrien mot Aspevågen står noen få bygninger igjen, spredt og uten sin opprinnelige sammenheng. Bygningene blir vurdert til å være av høy kvalitet. Etter at bygningsmassen til Aalesund Canning ble revet, er anlegget til Møre Preserving på begge sider av Kjøpmannsgata, nummer 3 og 10, trolig det viktigste bygningsminnet fra denne epoken, jf. Figur 4-25.



Figur 4-25: Fabrikkbygningene til Møre Preserving på begge sider av Kjøpmannsgata med Skutvikhuset ved det store treet i Ivar Aasens gate 7

Analysen bekrefter vurderinger fra *melding om konsekvensutredning bevaring Aspøya, Ålesund sentrum og Klipra* fra 2003, jf. Figur 4-26.

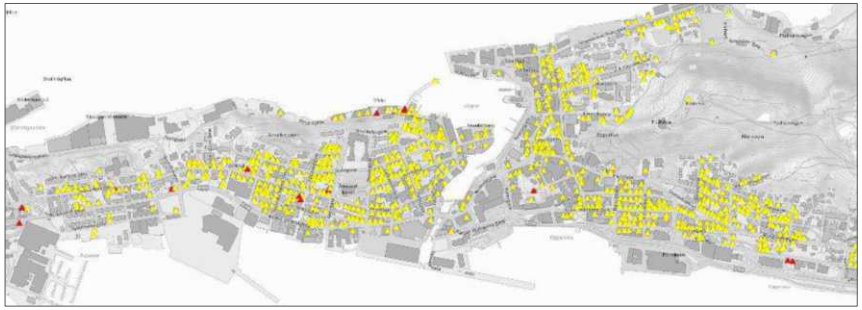


Figur 4-26: Utsnitt fra kart fra melding om konsekvensutredning bevaring Aspøya, Ålesund sentrum og Klipra der fiolette bygninger er foreslått regulert til bevaring.

Trebyen blir vurdert som bevaringsverdig med variert bebyggelse innenfor klare rammer i form av byggelinjer og proporsjoner. Her er flere eksempler på arkitektur av høy kvalitet i jugendstil, sveitserstil og nyere formuttrykk. Fabrikkbyen blir fremhevet som et verneverdig kulturmiljø med homogen utbygging av høy arkitektonisk kvalitet. Dette er navnet på et planmessig utbygd boligstrøk fra mellomkrigstiden, lagt nært industrien de er bygd for, mellom Skjervagata og Svalbardgata og Ivar Aasens veg og Steinvågvegen.

Tunnelutløpet på Aspøya ser ut til å kunne komme i konflikt med kulturminnene ved krysset Nedre Strandgate og Skutvikskaret og i østre ende av Steinvågvegen. Flere ligger nært planlagt tunnelutløp ved Skutvika.

SEFRAK
En lang rekke bygninger i nærheten av antatte munningsområder for tunnelen er registrert i SEFRAK. De viktigste av disse er omtalt i de ulike verneplanene. Unntakene er verksted/bolighus i Skutvika i Kjøpmannsgata 4 som er fra før 1908 og ligger nært planlagt nytt vegsystem. I øst ved Ysteneset er to bygninger registrert i SEFRAK og markert med meldeplikt til kulturminnemyndighetene. Det gjelder Ystnesgata 8 og 10. Bolighuset i nummer 8 er flyttet hit fra Sykkylven i 1897 og var trolig ganske nytt da det ble plassert her. Nummer 10 er også en bolig, trolig fra ca. 1840, som ble da Ystenesgata ble regulert i 1934. Det virker lite sannsynlig at disse bygningene vil bli direkte berørt av Brosundtunnelen med tilfarter.

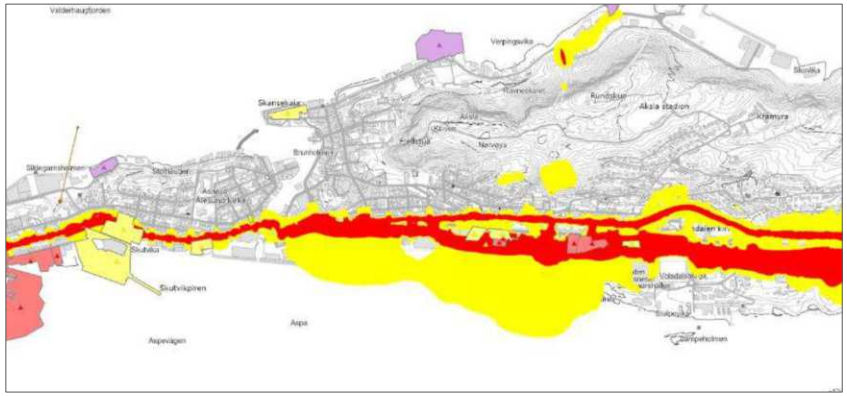


Figur 4-27: SEFRAK- registrerte bygninger vist med trekanter der rød fargekode er bygg som er meldepliktige etter kulturminnelovens §25. Vanlig praksis i Ålesund er at alle SEFRAK-bygg blir sendt til uttale hos fylkeskommunen.

4.8 Naturressurser

Naturressurser vurderes å ha liten betydning i dette planområdet som er tett utbygd by.

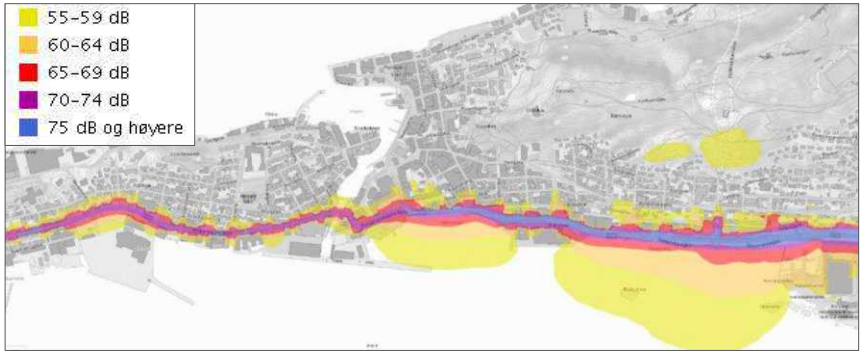
4.9 Forurensing



Figur 4-28 Kart som viser en oversikt over registreringer for temaet forurensing. (Kilde: Ålesund kommune)

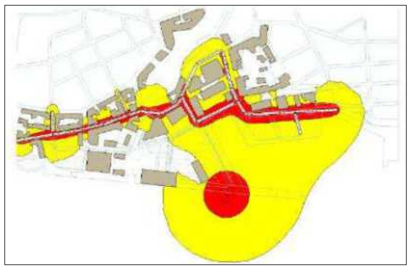
4.9.1 Støy

Den største støykilden i sentrum er E136. Statens vegvesen har beregnet støyens omfang og dette er vist i figur 4-29. Det øvrige vegnettet utgjør også en støybelastning, men i mye mindre omfang. Dette er ikke kartlagt[2].



Figur 4-29 Støy fra vegtrafikk på E136 og fv. 390. Gul sone (mellom 55 og 65 dbA) og rød sone (65 dBA eller over) (Kilde:Statens vegvesen, kart hentet fra GisLINK)

[2] Støy vist i figur 4-28 er kartlagt i henhold til T-1442 og viser støy 15-20 år frem i tid. Figur 4-29 viser støynivå fra strategisk støykartlegging som er dagens støynivå



Figur 4-30 Beregnet støy fra cruiseskip som ligger ved Storneskaia. (Kilde: Notat RIA-415958-01, Multiconsult, 2014.)

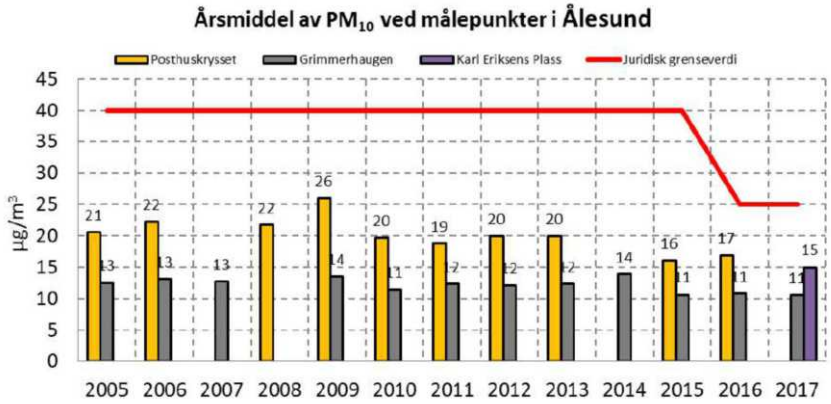
Andre støykilder i planområdet er først og fremst knyttet til havnefunksjonene. I forbindelse med reguleringsplanen for Ålesund sørside ble det gjort støyberegninger for støy fra Storneskaia. Figur 4-30 viser beregnet støy fra skip som ligger til kai, kombinert med dagens trafikk gjennom sentrum.

Hele området ligger innenfor det som i kommuneplanens arealdel er definert som avvikssone støy, jf. temakart D. Dette betyr at det kan tillates ny bebyggelse med støyfølsomme bruksformål innenfor avvikssonen forutsatt at det er avklart gjennom reguleringsplan og gitte avbøtende tiltak er ivaretatt.

4.9.2 Luftforurensing

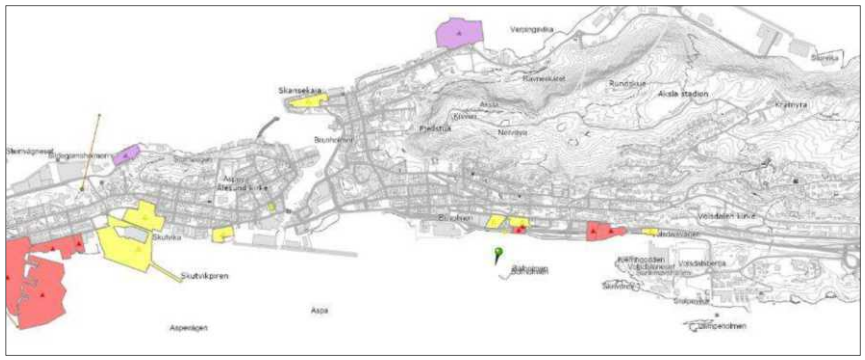
Det er to målestasjoner for luftkvalitet i Bysentrum, en ved E136, Sjøgata og en på Grimmerhaugen. Flerårige målinger har vist at kilden til luftforurensing i bysentrum er eksplisitt vegtrafikk. Det forekommer sporadiske forurensinger fra båtene i sentrumshavna, men pga. lokalklima og kildens utslippshøyde spres denne forurensing over området og faller vesentlig ned i sjøen nord for bysentrum.

Enkelte dager overskrider luftforurensingen gitte grenseverdier, men etter at man startet overvåkning av luftkvaliteten i Ålesund har det aldri skjedd at grensene som utløser krav om tiltak i hht. forurensningsforskriftens har blitt overskredet. Grunnen til dette antas å være lokalt klima med flere dager med regn og vind, men også kommunens enkle tiltak langs sentrumsgater hvor gatene kostes og spyles oftere i forhold til vanlige driftsrutiner. Registrerte mengder de siste fem år har vist synkende tendens. Det er usikkert om dette skyldes meteorologiske forhold eller reelle utslippsreduksjoner. (Kilde: Tiltaksutredning mot svevestøv i Ålesund kommune, Ålesund kommune, 2016)



Figur 4-31 Figuren viser antall dager med forurensing over gitte grenseverdier. Tillatt grenseverdi per år er vist med rød linje og denne er ikke overskredet. PM10: Svevestøv med partikkelstørrelse mindre enn 1/100 m.m. (Kilde: www.luftkvalitet.info)

4.9.3 Forurenset grunn



Figur 4-32 Forurensa områder er markert med rødt, gult og lilla

Det er registrert områder med forurensede masser ved tunnelinnslagene i Skutviksskaret og ved Ysteneset i Miljødirektoratets grunnforurensningsdatabase. Tidligere aktiviteter i disse områdene, med potensiale for forurensning, inkluderer Florvågen verft i Skutvikskaret, Ålesund gassverk samt Gamle Liaaen verft på Ysteneset.

Det foreligger miljøtekniske rapporter om områdenes historikk og fra tidligere utførte grunnundersøkelser med kjemiske analyser. Registrert forurensning er knyttet til polyaromatiske hydrokarboner (PAH-forbindelser), olje og enkelte metaller, som kobber, bly og kvikksølv. Det må vurderes om eksisterende informasjon må suppleres med ytterligere undersøkelser i byggeplanfase. Det må utarbeides tiltaksplan i tråd med forurensningsforskriftens kapittel 2. Tiltaksplanen må være godkjent før igangsettingstillatelse til terrenginngrep kan gis.

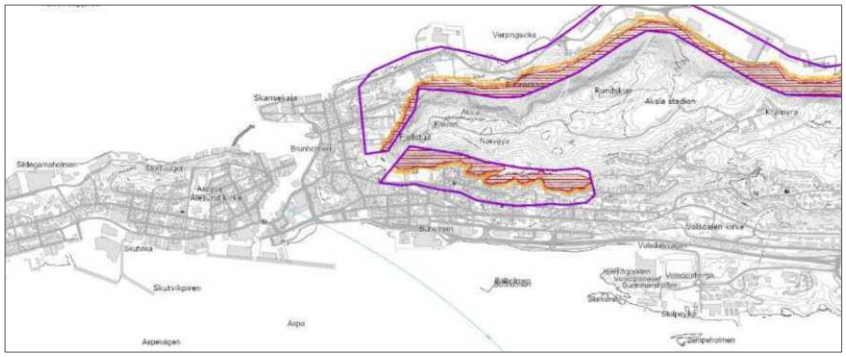
4.10 Samfunnssikkerhet

Kommunens kartbase, figur 4-33, viser to risikoforhold som må vurderes. Skredfare er vist og NVE har kartlagt området, jf. http://publikasjoner.nve.no/rapport/2017/rapport2017_53.pdf Det må i videre planlegging avklares om dette forholdet påvirker hvilke krav som må stilles til vibrasjoner fra sprengnings- og anleggsarbeider i forbindelse med tunnelen.

Det andre forholdet som må vurderes er at store deler av området ligger under marin grense. I samband med det må det vurderes om tiltaket kan påvirke områdets stabilitet.

Det må også vurderes hvordan stormflo kan påvirke tiltaket. Hensyn til klimaendringer skal også vurderes. Det må i tillegg vurderes om en ev. flodbølge fra Åkneset kan påvirke tiltaket. For å ivareta dette er det stilt følgende krav i kommuneplanens arealdel:

- Reguleringsplaner og tiltak som ligger på eller lavere enn NN 54 kote 3,3 skal planlegges og utformes slik at tilstrekkelig sikkerhet oppnås. Behov for risikoreduserende tiltak skal alltid vurderes. (§ 7.6 i bestemmelsene)
- Krav om dokumentasjon av sikkerhet for reguleringsplaner som ligger innenfor sone for oppskylling fra flodbølge (§ 7.7 i bestemmelsene)



Figur 4-33 Kart over hensyn som må vurderes når samfunnssikkerhet skal ivaretas. (Kilde: Ålesund kommune)

Det er vurdert som sårbart at Hellebroa er eneste forbindelse til de ytre bydelene, også byens køproblematikk vurderes som problematisk for blålysetaters fremkommelighet.

4.10.1 Trafikksikkerhet

Registrerte ulykker viser at hovedvegnettet har relativt mange ulykker, men at det også forekommer ulykker på store deler av det øvrige vegnettet jf. Figur 4-34. Innenfor utsnittet som er vist på figuren er det fire drepte og 24 alvorlig skadede.



Figur 4-34 - Oversikt over registrerte trafikkulykker på dagens vegnett. (Kilde: Vegkart, Statens vegvesen, 2018)

Trafikksikkerhet behandles videre som et eget tema inn under samfunnssikkerhet og det stilles krav til egne analyser som skal ivareta dette forholdet i den videre planleggingen.

Norconsult
Oppdragsnr.: 5180804 Dokumentnr.: R-03 Versjon: 04
Brosundtunnelen | Planprogram

5 Tiltaksbeskrivelse

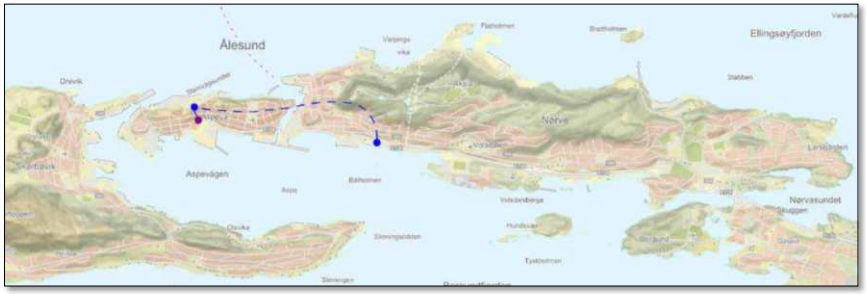
5.1 Overordnet siling

På bakgrunn av evalueringsprosessen gjennomført i etterkant av idéverkstedet og en oppsummering av tidligere forslag til løsninger, er det foretatt en samlet gjennomgang og systematisering av alle fremlagte alternativ og varianter. Vurderte alternativer, som man ikke går videre med, kan leses om i silingsrapport vedlagt planprogrammet (vedlegg 1) og de faglige vurderingene og innspillene så langt tilsier at alternativer med tunnelpåhugg i områdene Ysteneset og Skutvika/Aspøyas nordside er de alternativene som i størst grad tilfredsstiller kriteriene som er satt for den overordnede silingen. Dette er vist under, figur 5-1 og 5-2.

Dette er alternativer som også i størst grad bidrar til måloppnåelse ved gjennomføring av tiltaket. Mulighet for videreføring av vegløsninger østover og vestover er noe som bør inngå i vurderingene som skal gjøres i forbindelse med videre planprosess. Kryss i tunnel på strekningen mellom Ysteneset og Skutvika/Aspøyas nordside kan være ønskelig og må vurderes.



Figur 5-1 - Alternativ 1: Ysteneset-Skutvika



Figur 5-2 - Alternativ 2: Ysteneset-Aspøya nord (Fjordlaks) med vegarm til Skutvika

5.2 Forkastede alternativ

5.2.1 Alternativ 1 – Ysteneset - Skutvika

Alternativ 1 var lagt frem når planprogrammet ble sendt på høring som et av to alternativer som skulle utredes videre.

03.12.2020 gjorde Ålesund kommunestyre et prinsippvedtak om vegføring for Brosundtunnelen og vegføring videre mot Hessa der det heter:

> *Kommunestyret stadfester kommunedelplanen for Ålesund sin nordre trasé for vegføring for Brosundtunnelen og vegføring videre vest mot Hessa, som den mest framtidsrettede løsninga, og den beste for bomiljøet på Aspøya. Hva som vil være den beste løsningen for ny, framtidig undersjøisk tunnel mot Skarbøvika/Hessa tas det ikke stilling til nå.*

Dette vedtaket avgrenser hvilke alternativ for Brosundtunnelen som skal vurderes videre. Bakgrunn for vedtaket var at alternativet med tunnelutløp og rundkjøring i Skutvika vil bli et problem for en god byutvikling i området. Skissene viser at alternativet med utløp og rundkjøring i Skutvika vil påvirke den tenkte kvartalsstrukturen negativt. Med bakgrunn i at det med høy sannsynlighet ikke kan være flere utløp fra tunnelen, vil kommunen velge en løsning slik at detaljreguleringsplan for Skutvika har forutsigbarhet. Kommunen skriver videre i saksutredning at alternativet med utløp nord for Skutvikskaret er det alternativet som vil gi den mest framtidsretta løsningen for videreføring til Hessa. Dersom man skulle gått for alternativet med utløp og rundkjøring i Skutvika, vil det bli vanskelig og antakelig svært kostbart å få en god forbindelse videre mot Hessa. Det er vurdert som en lite framtidsretta løsning når det er et alternativ som kan fjerne nesten all gjennomgangstrafikk



Figur 5-3 - Oversiktstegning for alternativ 1

5.2.2 Alternativ 8



Figur 5-4 - Alternativ 8: Ysteneset-Skutvika med kobling mot øst med kryss i tunnel

Alternativ 8 ble ikke forkastet gjennom grovsilingen. Dette alternativet innebærer at man ser på Brosundtunnelen i en større sammenheng, der man tenker seg å tilrettelegge for at man i fremtiden kan bygge en tunnel videre østover for å avlaste dagens innfartsveg, og kunne se for seg byutvikling langs til dagens veg.

For å få så stor overdekning som mulig under Brosundet må tunnellinja fra Ysteneset bygges med maksimal stigning. En rundkjøring skal ikke bygges i stigning med mer enn 3 prosent. Det er ikke mulig å redusere stigningen på Brosundtunnelen uten at det går på bekostning av bergoverdekningen under Brosundet. Bergoverdekningen er allerede under kravene til undersjøisk tunnel. Summen av kravene om stigning, bergoverdekning og kryssutforming gjør at det ikke er tilrådelig å gå videre med alternativ 8.

5.3 Trasé som skal utredes i reguleringsplan

Dimensjoneringsforutsetninger for trasé:

- For veglinja i tunnel er valgt dimensjoneringsklasse H1 Nasjonal hovedveg, ÅDT < 6000 og fartsgrense 80 km/t. Denne har vegbredde 9,0 m. Tunnelprofil T9,5 og tunnelklasse C
- Vegareal i kryssområder er planlagt med gateutforming

Følgende inngår ikke i løsningen for Brosundtunnelen:

- Ombygging av avlastet veg (sentrumsgatene fra Ysteneset til Skutvika)
- Sjøpromenade mellom Meierikaia og Volsdalsberga
- Opprydding av forurenset grunn på Ysteneset

Det vurderes som sannsynlig at det vil bli stilt krav til etablering av rømningsveger fra tunnel. Det har vært vurdert avstandskrav, ulike løsninger og konkret lokalisering, men dette må vurderes nærmere og avklares gjennom detaljreguleringsplanen.

5.3.1 Nullalternativet

Nullalternativet er sammenligningsgrunnlaget for konsekvensanalysene, og skal være en framskriving av dagens situasjon i Bysentrum med kjente vedtatte tiltak. Det er naturlig å ta hensyn til planlagt utbygging etter Sørsideplanen, selv om full utbygging i tråd med planen ikke har avklart finansiering. To sentrale trafikktiltak fra planen er bekreftet i Bypakken og vil inngå i nullalternativet:

1. Ny Brosundbro, og ny gate i forlengelse av Keiser Wilhelmsgate
2. Kollektivterminal i Keiser Wilhelmsgate

5.3.2 Alternativ 2 – Ysteneset - Aspøya nord

Total tunnellengde er om lag 2100 meter inkludert portaler. Påhugg i øst er på Ysteneset, mens påhugg i vest er på Aspøyas nordside. Tunnelens linjeføring må optimaliseres i forbindelse videre arbeid med reguleringsplan. Både geologiske forhold, plassering av ev. rømningsveger og ev. tilknytning mot Aksla parkering kan påvirke linjeføring og dermed tunnellengde.

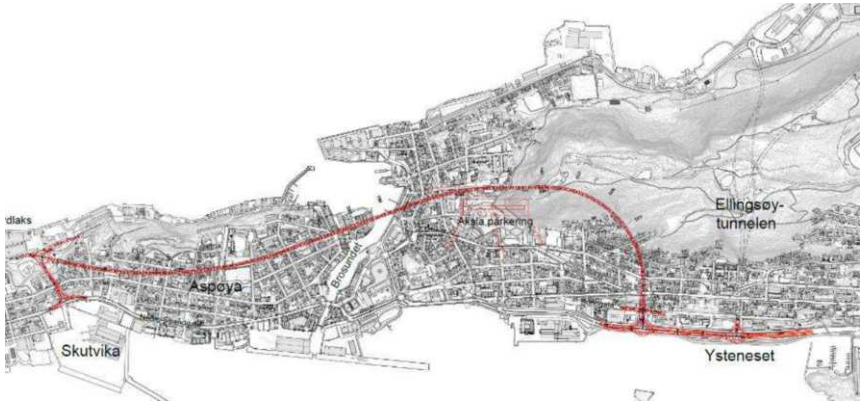
For løsningene skal det vurderes om det kan etableres direkte inn- og/eller utkjøring fra Brosundtunnelen til Aksla parkering.

På Aspøya må forbindelsen mellom sørsida og nordsida, Skutvikskaret, oppgraderes. Dette betyr at vegen må senkes for å få tilfredsstillende stigning. Det må også etableres tilbud for gående og syklende. Derfor må den eksisterende Brooklynbroa i Steinvågvegen erstattes med en lenger bro.

Reguleringsplanen må vise tilstrekkelig areal for å ivareta trafikkavvikling i anleggsfasen.

Utforming av løsninger som er vist i planprogrammet kan bli endret/justert som følge av mer detaljerte vurderinger som gjøres i reguleringsplan.

Kryssutforming er nærmere omtalt i kp 5.3.3.



Figur 5-5 - Oversiktstegning for alternativ 2 (tegning B02 i vedlegg 2)

5.3.3 Kryssutforming

På Ysteneset må kryssløsning sees i sammenheng med kryss mellom E136 og rv. 658 (Ellingsøytunnelen) siden avstanden er kort og trafikal påvirkning mellom de er stor. Planprogrammet, D-tegninger i vedlegg 2, viser følgende alternative utforminger av kryssene:

- Kryss med signalanlegg + mindre ombygging Ellingsøykrysset
- Rundkjøring + mindre ombygging Ellingsøykrysset
- Rundkjøring + ny rundkjøring Ellingsøykrysset (inkl. riving av «flyover»)
- Kryss med signalanlegg i begge kryss (inkl. riving av «flyover»)

Kryssløsning for Brosundtunnel må i arbeidet med reguleringsplanen planlegges slik den ivaretar trafikken som blir skapt av tunnelen, løsningen må ikke gi trafikale problem for Ellingsøytunnelen og løsningen trenger ikke omfatte andre strekninger enn de som er nødvendige for å løse den trafikale endringen som Brosundtunnelen medfører. I forbindelse med planprogrammet er flere alternativ vurdert, men det er ikke konkludert med hva som vil være den beste kryssløsningen. Alternative kryssløsninger må konsekvensutredes, og basert på dette må reguleringsplanen gi en anbefaling.

Riving av «flyover» kan være ønskelig for å minske barrierevirkningen, men trenger ikke å inngå i løsningen for Brosundtunnelen. Dette er noe man kan vurdere i en senere fase av bypakken, som en del av en helhetsløsning inn mot sentrum.

På Aspøyas nordside viser planprogrammet en løsning med rundkjøring, men annen kryssutforming kan være aktuell. Dette omfatter også løsning for Skutvikskaret og kryss med Nedre Strandgate og Ivar Aasens gate. Hvilke forutsetninger man har for veg videre vestover vil være avgjørende for hvordan man bør løse kryssutformingen i dette området. Kryssutformingen vestover og kobling mot fremtidig omregulert areal i Skutvika kan løses på flere måter. Det er derfor vist to løsninger, en for midlertidig fase der Ivar Aasens gate er hovedveg til/fra Skarbøvika og Hessa, og en fremtidig fase der det kan tenkes at ny hovedveg til/fra Skarbøvika og Hessa går på nordsiden av Aspøya med en ny kryssing av Steinvågsundet. Areal til begge varianter bør sikres i en reguleringsplan. Dette må vurderes nærmere i reguleringsplanen. I dette området må også konsekvenser knyttet til omlegging av adkomst til kloakkrenseanlegg inngå i vurderingene. Alternative kryssløsninger må konsekvensutredes.

I utredningen *Framtidige kollektivkonsepter i Ålesund* fremkommer det at begge alternativene kan inngå i kollektivtraséens ruter, henholdsvis ekspressruta (628) på Ysteneset og hovedruta (618) i Skutvika. Reguleringsplanen må synliggjøre ev. kollektivfiler inn/ut av kryssområder, samt vise hvordan kollektivtrafikken kan prioriteres gjennom krysset.

Reguleringsplanen må vise tilstrekkelig areal for å ivareta trafikkavvikling i anleggsfasen.

Utforming av løsninger som er vist i planprogrammet kan bli endret/justert som følge av mer detaljerte vurderinger som gjøres i reguleringsplan.

5.3.4 Deponering av masser

Det meste av tunnelsteinen vil benyttes på Ysteneset, både for utbygging av tiltaket, men også til bygging av midlertidige omkjøringsveger. Det kan være aktuelt å sette av tilstrekkelig areal til at alle overskuddsmasser deponeres på Ysteneset for tilrettelegging for fremtidige utbyggingsareal. Det er ikke aktuelt å etablere rene massedeponi innenfor planområdet.

Tunnelstein vurderes som en ressurs som kan benyttes til samfunnsnyttige formål. Før man går i gang med utbygging må tiltakshaver i samråd med planmyndighet vurdere om de skal stilles krav til hvor eventuelle overskuddsmasser skal lokaliseres eller om man skal la entreprenøren få eierskapet til massene.

5.4 Trafikale vurderinger

Gjennom arbeidet med planprogrammet er det utarbeidet og kalibrert en transportmodell for det aktuelle området. Delområdemodellen DOM NordVest er benyttet. Modellgrunnlaget er mottatt fra Statens vegvesen, og modellen er videre kalibrert for å samsvare best mulig med observert trafikk og automatiske tellinger fra Statens vegvesen. Kalibrert modell gir god konsistens med dagens situasjon (år 2016 i modell) og er et godt utgangspunkt for det videre arbeidet med beregninger og analyser for Brosundtunnelen.

Modellen har tatt utgangspunkt i dagens bebyggelsesstruktur og framskrevet denne. Det er ikke tatt inn i modellen at det kan komme større utbyggingsområder i sentrum som Kvennaneset og Skutvika. Dette med bakgrunn i at det vil gi et feil bilde å legge inn eksempelvis 3000 bosatte ett sted i Ålesund, uten å endre bosettingsmønster ellers i kommunen. Det samme vil gjelde for arbeidsplasser og tjenestetilbud, dette påvirker i tilsvarende grad modellverktøyet. På et så tidlig stadie som planprogram vil det være like feil å legge inn disse boligene som å la være. Det vil ikke si at man ikke skal ta hensyn til dette i videre planlegging, men det kan være at det vil være vanskelig å modellberegne denne endringen.

I planprogrammet er det beregnet trafikk for året 2050:

- Dagens situasjon
- Nullalternativet
- Alternativ 1
- Alternativ 2
- Alternativ 1 med bompenger
- Alternativ 2, med bompenger. En beregning som har med et forslag til restriktivt tiltak, bompenger.

For kapasitetsvurderinger knyttet til kryss, er det brukt SIDRA og AIMSUN som modellverktøy.

5.4.1 Beregnede trafikkmengder og trafikkutvikling

Utarbeidet trafikkanalyse for Brosundtunnelen, viser forskjellen i trafikkstrømmer og trafikkmengder mellom tunnelalternativene holdt opp mot et referansealternativ. Det er også lagt inn bompenger på noen beregninger, med differensiert bomtakst - dobbel takst for å kjøre i bygatene kontra å kjøre i Brosundtunnelen (kr 40 mot kr 20, med dobbel takst for tungbil – uten rabattordning).

Tabell 1: Beregnede trafikkmengder

Alternativ	Brosundet, over bruene i gatenettet	Brosundtunnel	Total trafikk
Dagens situasjon (2016)	14 500	X	14 500
Nullalternativet (2050)	19 600	X	19 600
Alternativ 1 (2050)	13 600	6 400	20 000
Alternativ 2 (2050)	13 800	6 100	19 900
Alternativ 1, med bom (2050)	1 700	11 700	13 400
Alternativ 2, med bom (2050)	1 900	11 300	13 200

I modellen er det i hovedsak forskjell på reisetid som bestemmer rutevalget, dvs. om man kjører gjennom tunnel eller i sentrumsgatene. Legges det inn flere boliger, bosatte og/eller arbeidsplasser, vil dette potensielt gi økt trafikk. I grunnforutsetningen ligger det ikke inne endret arealbruk gjennom endringer i boliger og/eller arbeidsplasser.

Noen viktige moment å ta med fra trafikkberegningene:

- Forutsetning om hastighet på vegene: 70 km/t gjennom Brosundtunnel, 40 km/t gjennom sentrumsgatene. I modellen er reisetiden gjennom tunnelen omtrent halvparten av reisetiden gjennom sentrumsgatene på samme strekning. Det er kun marginal forskjell i reisetid mellom alternativ 1 og 2.
- Uten restriktivt tiltak
  - En Brosundtunnel vil kun marginalt øke total trafikk i Bysentrumsområde og det er marginale forskjeller mellom alternativ 1 og alternativ 2.
  - De som har målpunkt i sentrumsområdet vil fortsatt benytte gatenettet siden dette er korteste og raskeste rute. Dette gir fortsatt stor trafikk i sentrumsgatene.
  - I modellen velger reisende som skal forbi sentrum, gjennomgangstrafikken, den korteste reiseruten, som da vil være ny Brosundtunnel. En Brosundtunnel vil medføre at i overkant av 30 prosent av biltrafikken vil velge tunnel fremfor bygatene.

  - Sett opp mot beste respektive tellepunkt i området, nivå-1 i Skutvika på E136, det tellepunkt som er nærmest Brosundet, ser man at modellberegnet persontrafikk er 12 prosent lavere enn observert trafikk. Det kan derfor argumenteres for at det potensielt er mer trafikk i 2050 enn det modellen beregner.
    Det er beregnet en trafikkvekst for persontrafikk på 30 prosent mellom 2016 og 2050. Dersom man øker modellberegnet trafikk gjennom Brosundtunnelen med 12 prosent, som diskutert ovenfor, vil ÅDT være på knappe 7 200.
- Med restriktivt tiltak (lagt inn som bompenger i modellen)
  - Restriktivt tiltak medfører om lag 6 500 mindre i ÅDT i snittet over/under Brosundet.
  - Hovedtyngden av trafikken vil nå velge Brosundtunnelen. Kun knappe 2 000 i ÅDT over bruene og i gatenettet.
- Gjennom beregning ved bruk av bompenger som restriktivt tiltak for å styre trafikknivået, viser modell at dette kan være et effektivt virkemiddel for å nå kommunens mål om nullvekst i personbiltransporten.

5.4.2 Trafikkavvikling og kapasitet i kryss

I arbeidet med planprogram har det blitt gjort kapasitetsberegninger for aktuelle kryss, både isolert sett, men også som en del av det øvrige vegsystemet. Modellverktøyene som har blitt benyttet er SIDRA (beregning av krysskapasitet for enkeltkryss isolert sett) og AIMSUN (analyse av trafikkavvikling også på et mer overordnet nivå).

Hovedformål med å gjøre kapasitetsberegninger i planprogrammet har vært å vurdere om man kan forkaste noen typer krysssløsninger i øst (Ysteneset), eller om man bør ta med alle alternativer med i detaljreguleringen. Alternative krysssløsninger er varianter av rundkjøring og/eller signalregulerte T-kryss.

Bakgrunn for beregningene:

- Om man skal bevare dagens vegløsning ved Ellingsøytunnelen («flyover»), eller om man bør ha enten rundkjøring eller signalregulert kryss også her
- Kryssalternativene:
  - To rundkjøringer, en for Brosundtunnelen og en for Ellingsøytunnelen
  - Signalregulert kryss for Brosundtunnelen og rundkjøring for Ellingsøytunnelen
  - To signalregulerte kryss, ett for Brosundtunnelen og ett for Ellingsøytunnelen
  - Variant med utbedring og ombygging av dagens rundkjøring under «flyover» ved Ellingsøytunnelen, for en mer direkte kobling mot nytt kryss for Brosundtunnelen

Konklusjon fra beregningene
Med bakgrunn i kapasitetsberegninger for de ulike variantene av krysssløsninger er det ikke grunnlag for å forkaste noen av kryssalternativene. Fremtidig trafikkvekst har mye å si for trafikkavviklingen i området. Vegsystemet har imidlertid allerede nådd sin kapasitetsgrense i rushperiodene, med mye kø og forsinkelse på E136 som en konsekvens. Som en følge av dette vil trolig trafikkveksten fremover avta noe sammenlignet med den historiske trafikkutviklingen de siste 15 årene.

Det fremkommer at de ulike kryssvariantene kan fungere for Brosundtunnelen isolert sett, men det må gjøres videre beregninger og vurderinger for det totale trafikkbilde i Bysentrum. Dagens situasjon er preget av kødannelser i rushtrafikken, og større trafikkbelastning på kryssområder vil påvirke strømmene.

En løsning med to rundkjøringer vil ifølge beregninger gi dårligst trafikkavvikling. Analysene viser at rundkjøringene i seg selv har stor nok kapasitet til å kunne avvikle trafikken på en tilfredsstillende måte, men at stillestående/saktegående kø på E136 mot vest vil kunne føre til tilbakeblokkering inn i tunnelene. Dette er uheldig med tanke på sikkerhet. Rundkjøring gir ikke samme mulighet til å kunne styre trafikkstrømmene sammenlignet med et signalregulert kryss. To rundkjøringer vil trolig ikke føre til mer kø sammenlignet med dagens situasjon, da rundkjøringene og vegsystemet her har større

kapasitet enn andre nærliggende kryss nærmere Bysentrum. Alternativet med to rundkjøringer vil derimot ikke være tilrådelig dersom det ikke samtidig etableres en form for regulering, slik at man hindrer kødannelser inn i tunnelene. Tilfartskontroll på E136 fra øst like før rundkjøringene kan være et slikt tiltak.

Kapasitetsvurderinger viser at signalregulering av de to kryssene også kan være en akseptabel løsning. De største trafikkstrømmene går øst-vest, og god avvikling kan styres ved signalprioritering. Ved signalregulering kan tilbakeblokkering inn i tunnelene forhindres. Signalregulerte kryss kan utformes på en rekke ulike måter både med hensyn til geometrisk utforming, signalstyring og hvordan påkoblingen av ramper mellom kryssene utformes.

Alternativet med å beholde dagens løsning ved Ellingsøytunnelen gir trafikalt sett best avvikling, da trafikken til tunnelen ikke er i direkte konflikt med trafikk over «flyover». Man bør likevel se nærmere på alternative påkoblinger av rampene til «flyover». Løsningene er heller ikke optimale med tanke på fletting. Det er dermed rom for optimalisering av denne løsningen i kombinasjon med varianter av kryssløsning ved Brosundtunnelen.

Så langt tyder beregningene på at det er best å bevare «flyover» og ha signalregulert kryss ved Brosundtunnelen. Dette er også en løsning som kan ivareta prioritering av kollektivtrafikk. Det vil samtidig være kostnadsbesparende å ikke rive «flyover». Samtidig kan alle kryssalternativer optimaliseres, og videre planarbeid bør vurdere kryssløsning videre med fokus på trafikkavvikling og trafikksikkerhet.

5.4.3 Kollektivtransport, sykkel og gange

Brosundtunnelen kan frigjøre trafikkareal i sentrum til buss, sykkel og gange. Dette forutsetter at man når målene som er satt for Brosundtunnelen. Tiltaket vil gjøre det mulig å prioritere sentrumsgater til kollektivtransport uten at det i planprogrammet er vurdert konkrete løsninger for buss eller prioritering mellom kollektivtilbud, sykkel og gange.

6 Teknisk forprosjekt

Som en del av reguleringsplanarbeidet skal det utarbeides et teknisk forprosjekt for tunnel og tilførselsveger. Kapittelet beskriver sentrale tema for utarbeidelsen av teknisk forprosjekt.

Gjennom det tekniske forprosjektet vil også løsninger for veg- og gateutforming som skal innarbeides i reguleringsplanen, bli avklart. Viktige kriterier for utforming av løsninger:

- Geometriske krav i gjeldende vegnormaler og veiledninger
- Gode løsninger for gående og syklende
- Estetisk utforming
- Innpassing i byomgivelsene
- Hensyn til kulturminner og kulturmiljø

6.1 Vegplanlegging

Forutsetninger for trafikkmengder må gjennomgås og vegstandard må avklares. Om nødvendig må det søkes fravik, se kp. 9.1.

Tunnelens linjeføring med plassering av eventuelle rømmingsveger og pumpesump, samt geometrisk utforming av kryss i dagsoner skal avklares i reguleringsplanen. Løsninger for kollektivtrafikk må vurderes i tilknytning til kryssområder.

Kravet til nøyaktighet på kostnadsoverslag vil være dimensjonerende for hvor langt prosjekteringen skal drives i reguleringsplanarbeidet.

6.2 Geologi

Det er tidligere utført grunnundersøkelser i form av grunnboringer samt refraksjonsseismikk i forbindelse med tidlig fase planlegging av tunnelen.

Grunnboringer i form av totalsonderinger ble utført i 2001 av GeoVest-Haugland. Det ble boret i seks posisjoner, tre på hver side av Brosundet. Dybde til bergoverflaten ble funnet til å variere fra seks meter til vel 16 meter i undersøkte punkter.

Løsmassekart viser fyllmasser og tynt humus/torvdekke på terrenget over tunneltraseen. Data fra utførte totalsonderinger indikerer at løsmasser på vestsiden av Brosundet trolig består av fyllmasser/steinfylling ned til kote -6 til -8, etterfulgt av stedlige masser ned til antatt fjell. Bergoverflaten ble her kartlagt til å ligge mellom kote -10,7 og -14,1. Løsmasser er karakterisert som meget faste ut ifra boremotstanden. På østsiden ligger antatt bergoverflate noe grunner, mellom ca. kote -3,7 og -5,0. Basert på utførte totalsonderinger består løsmassene her trolig av fyllmasser/ steinfylling helt ned til bergoverflaten. Dette presiseres at denne informasjonen kun er basert på seks enkle totalsonderinger.

Videre er det i 2001 også utført refraksjonsseismiske undersøkelser av GeoPhysix. Det ble utført målinger langs seks profiler hvor tre var plassert i Brosundets lengderetning og tre profiler plassert på tvers av Brosundet.

Løsmassetykkelsene ble tolket til å variere mellom 1,5-7 meter langs utførte profiler. Størst løsmassetykkelse ble registrert å være i den sørlige delen av Brosundet. I de nordligste profilene varierer løsmassetykkelsen med 1,5-2,5 meter. Det ble kartlagt tre svakhetssoner i berggrunnen med

seismisk hastighet på 3800 og 4000 m/s. Hastigheten i bergmassen generelt varierte mellom 5300-5800 m/s.

6.2.1 Supplerende grunnundersøkelser

Det må gjøres supplerende geologiske og geotekniske undersøkelser i forbindelse med reguleringsplanarbeidet. Det er særlig viktig å få kartlagt forhold knyttet til kryssing av Brosundet da dette vil danne grunnlag for en eventuell dispensasjonssøknad med hensyn til nødvendig bergoverdekking.

Grunnundersøkelsene skal benyttes til å avklare følgende forhold;

- Hvorvidt stedlige geologiske forhold kan tillate fjelloverdekning mindre enn 50 meter ved kryssing av Brosundet.
- Mer detaljert kartlegging av bergoverflaten på begge sider av Brosundet for å vurdere bergoverdekningen.
- Hvilket omfang må man ha på tetting- og sikringstiltak
- Hvilket omfang av tunnelsprenging må skje som forsiktig sprenging
- Danne grunnlag for kostnadsoverslag etter ANSLAG-metoden med nøyaktighet +/- 10prosent

Det må fortsatt gjøres søk etter mulige data fra tidligere utførte grunnundersøkelser. Videre utredning vil kreve omfattende grunnundersøkelser hvor det blir nødvendig å bruke en kombinasjon av ulike undersøkelsesmetoder i flere faser. Siden hele strekningen ligger i et byområde med tett bebyggelse og infrastruktur må det påregnes at grunnundersøkelsesarbeidet blir utfordrende.

Bergoverdekning og bergmassekvalitet langs hele tunneltraseen må kartlegges i detalj. Detaljert geologisk kartlegging av sprekkesystem blir utfordrende da det stedvis er lite bergblotninger langs traseen. Bergmassene i eksisterende berganlegg i nærheten til traseen kan kartlegges.

Det må utføres bergkontrollboringer for å avdekke dybden til berg. Det må bores med jevnt mellomrom over hele tunneltraseen. En betydelig utfordring for prosjektet vil være at eksisterende infrastruktur med kabler, ledninger og rør i grunnen, samt eventuelle kulturhistoriske verneområder, vil gi begrensninger på hvor bergkontrollboringer og eventuelle kjerneboringer kan utføres.

For å avbilde dybden til berg og bergmassekvaliteten langs tunneltraseen, er seismiske undersøkelser aktuelt. Kvaliteten på resultatene fra disse er helt avhengig av stedlige forhold som type løsmasser over berg, dybde til berg og eksisterende infrastruktur. Der hvor tunneltraseen går under bebodde områder forventes det å være fyllmasser over berg, noe som gjør at det kan være spesielt vanskelig å få gode resultater.

Dersom det oppnås gode resultater med seismiske undersøkelser, kan bergoverflaten kartlegges ut fra disse resultatene. Med gode seismiske resultater kan man også tolke bergmassekvalitet og kartlegge hvor svakhetssoner kan forventes. Modellen av bergoverflaten som oppnås med de seismiske undersøkelsene må kalibreres med data fra bergkontrollboringer. Dersom de seismiske undersøkelsene gir dårlige resultater er det behov for vesentlig tettere boremønster. I områder hvor bergoverdekningen viser seg å være kritisk trengs ytterligere tettere boremønster.

Dersom grunnundersøkelsene beskrevet over antyder at det er deler av strekningen med spesielt vanskelige grunnforhold med lite bergoverdekning og dårlig bergmassekvalitet, kan det bli behov for kjerneboringer for å kartlegge bergmassekvaliteten mer nøyaktig. Dette vil særlig være aktuelt i forbindelse med kryssing av Brosundet.

Videre utredning av Brosundtunnelen vil kreve omfattende grunnundersøkelser for å kartlegge bergoverdekning og bergmassekvalitet langs traseen. Omfanget av grunnundersøkelser som er nødvendig for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet på et kostnadsoverslag vil være et resultat av stedlige forhold som avdekkes i løpet av grunnundersøkelsene. Det vil bli behov for flere faser hvor videre

utredning må vurderes og bestemmes underveis i undersøkelsesprogrammet basert på de resultatene som oppnås etter hvert.

6.3 Hydrogeologi

Som del av det tekniske forprosjektet vil gjeldende regelverk gjennomgås og basert på det fastsettes krav til innlekkasje. Innlekkasjekravene må utformes slik at de hindrer en senkning av grunnvannsstand, noe som igjen kan medføre setningsproblematikk. Spesielt ved tunnelstrekningen under Brosundet og tilliggende oppfylte områder vil hydrogeologiske vurderinger være viktige.

Basert på tilgjengelig bakgrunnsmateriale og befaringer, skal det utarbeides en beskrivelse av de hydrogeologiske forholdene langs traseen. Beskrivelsen skal ta for seg sårbare soner når det gjelder setningssensitive løsmasser, sårbare kulturlag og kulturminner, ytre miljø, vannførende bergsoner, utsatte vannressurser og fare for forurensningsspredning. Det skal gis en generell vurdering av tettekrav, basert på de generelle bakgrunnsdata samt feltdata. Dette for å sikre at vanntrykket ikke senkes slik at fundamenter og eventuelle kulturlag blir berørt, samt for å hindre forverrede setningsrater.

Ved hydrogeologiske vurderinger kan det benyttes både analytiske og numeriske modeller for beregning av tunnellekkasje under ulike forhold, og av influensområder ved ulike tiltak. Det skal benyttes feltundersøkelser som omfatter bl.a. brønnboring, pumpeforsøk og tolkning av vanntapsmålinger, tolkning av hydrologiske, hydrogeologiske, ingeniørgeologiske og geotekniske feltmålinger, samt utføring og tolkning av sporstoff-forsøk.

Det er svært viktig å kunne dokumentere at tiltaket ikke påvirker kulturlag og kulturminner ved hjelp av et godt overvåkningsnett for grunnvannsnivå i berggrunnen og for poretrykk i løsmasser. Det kan benyttes tilgjengelige overvåkningsnett for grunnvann dersom dette allerede er operativt. Det må vurderes om det bør etableres nye brønner. Disse brønnene kan også benyttes under drivingen av tunnelen for å teste tettearbeidet med innvirkning på grunnvannsnivået. Det ønskes et nært samarbeid med antikvariske fagmiljøer i kommunen, fylkeskommunen og Riksantikvaren for å sikre at viktige områder ikke blir berørt på en uheldig måte.

6.4 Konstruksjoner

Nødvendige konstruksjoner for å etablere Brosundtunnelen skal utredes. Løsninger som blir regulert skal være teknisk og økonomisk gjennomførbare og tegnet med et nøyaktighetsnivå som gjør det mulig å beregne kostnadene med et nøyaktighetsnivå på +/- 10prosent. Utbyggingsløsninger skal være vurdert så langt at det er mulig å avsette nødvendige anleggsområder og adkomst for drift og vedlikehold. Konstruksjonsløsninger skal danne grunnlag for illustrasjoner som igjen er utgangspunkt for konsekvensvurdering for flere temaer, særlig kulturmiljø og landskapsbilde og byform. De viktigste konstruksjonene gjelder:

- Tunnelportaler
- Forskjæringer
- Hevet løp for Sundgata

6.5 Tunnel

Forutsetninger for trafikkmengder må gjennomgås og tunnelklasse må avklares. Om nødvendig må det søkes fravik, se kp. 9.1.

Det skal utredes aktuelle tekniske løsninger for fjelltunnel for å sikre at regulert løsning for vegtiltaket er gjennomførbar både i anleggsperioden og ved normal drift. Særlig viktig er sammenhengen med hydrogeologi for å sikre at den regulerte løsningen ikke innebærer risiko for grunnvannssenking eller andre uønskede konsekvenser for bebyggelse.

6.6 Nærføring med andre bergrom

Nærføring med eksisterende bergrom og tekniske installasjoner knyttet til disse skal utredes og konsekvenser beskrives.

6.7 Eksisterende infrastruktur i grunnen

Eksisterende rør- og ledningsnett i grunnen skal utredes og nødvendige omlegginger og utskiftinger beskrives i en VA-rammeplan.

6.8 Anleggsområde og deponering av masser

Det skal utredes aktuelle anleggsområder og drøftes mulige løsninger for deponering av overskuddsmasser. Massehåndtering forventes også å inkludere forurensede masser.

Norconsult
Oppdragsnr.: 5180804 Dokumentnr.: R-03 Versjon: 04
Brosundtunnelen | Planprogram

7 Utredningsprogram

7.1 Metode

Det skal utarbeides detaljreguleringsplan med konsekvensutredning (KU). Konsekvensutredningen skal utføres med utgangspunkt i *Forskrift om konsekvensutredninger for planer etter PBL* og Statens vegvesens håndbok V712 *Konsekvensanalyser*.

Prissatte og ikke-prissatte konsekvenser skal utredes for to alternativ og vurderes opp mot et referansealternativ. De samlede virkningene av foreslått utbyggingsløsning skal vurderes opp mot målsettingene for tiltaket. Konsekvensutredningen vil være et grunnlag for en politisk avklaring knyttet til gjennomføring og prioritering av tiltaket.

De videre delkapitlene definerer tema, fokus for utredning, beskriver kort kunnskapsgrunnlag, mulige konsekvenser samt metode som skal benyttes og ev. supplerende undersøkelser som gjennomføres i forbindelse med konsekvensutredningen.

7.2 Transportanalyse

	Transportanalyse
Definisjon	Transportarbeidet er resultat av kompliserte sammenhenger. Lokalisering av boliger, arbeidsplasser og service, transportetterspørsel, transporttilbud, transportkostnader osv. danner grunnlag for enkeltpersoners valg av transportløsning. Ulike personer og befolkningsgrupper har ulike behov og preferanser og tar ulike valg. Summen av disse valgene gir det transportomfanget og det transportmønsteret man kan observere i analyseområdet.
Fokus for utredningen	Influensområdet for tiltaket vil være Aspøya med avgrensing i vest ved Steinvågbrua og omfatter deler av Nørvøya med avgrensing i øst ved avkjøring til Volsdalsberga. Oppdateringer må gjøres ved eventuelle nye/endrede forutsetninger for trafikkløsningene i de aktuelle beregningsalternativene. Det må vurderes hvilke løsninger som gir best måloppnåelse for tiltaket. Forskjellen mellom ulike løsninger må fremkomme.
Kunnskaps-grunnlag	Informasjon fra gjennomførte beregninger med transportmodell kan legges til grunn i videre planarbeidet. Informasjon fra gjennomførte kapasitetsberegninger kan legges til grunn i videre planarbeid. Registrert kunnskap er god, men det vil være behov for å supplere denne ved endrede forutsetninger.
Mulige konsekvenser	Endringer i veg- og transportnettet fører til endringer i transporten. Det blir mer trafikk noen steder og mindre andre steder. Det kan bli endringer i hvordan folk reiser og hvor de reiser. I en konsekvensanalyse er disse endringene sentrale inngangsdata på mange områder.
Metode	Håndbok V712 *Konsekvensanalyse* Man kan i stor grad basere seg på etablerte transportmodeller og kapasitetsberegninger, men dersom forutsetninger endres så må disse oppdateres.

	Det må vurderes om analysene skal suppleres for å få frem endringer i valg av reisemåte. Analysemetode og -verktøy som benyttes må gi muligheter til å beskrive tiltakene og rimelig respons på de aktuelle tiltakene. Det skal i videre planarbeid beregnes fremtidig trafikk (ÅDT) 20 år frem. I utarbeidet transportmodell er det benyttet år 2050 som prognoseår. Typisk metodikk tilsier å bruke framskrivinger (befolkning med mer) som grunnlag. Som følge av Ålesund kommune sine vedtatte mål om nullvekst i biltrafikken kan det bli aktuelt å gjøre spesielle tilnærminger til dette i arbeidet med transportmodeller.
Eksisterende grunnlags-materiale	- RTM-modell, kalibrert for Ålesund - Kapasitetsberegninger kryss, SIDRA og AIMSUN - Trafikktellinger og andre registreringer fra kommunen og Statens vegvesen
Supplerende analyser	- Supplerende trafikktellinger og blåtannregistreringer for bysentrum. - Oppdatering av modeller/kapasitetsberegninger ved endrede forutsetninger

Restriktive tiltak
Ulike restriksjoner på gatenettet i sentrum vil gi ulike utslag for trafikkbildet og trafikknivået både i sentrumsgatene og i Brosundtunnel. I lys av bypakkens mål om reisemiddelfordeling må det vurderes nærmere om rekkefølgekrav i plan for Brosundtunnelen kan bidra til å nå målene for tiltaket og for bypakken samlet. Slike vurderinger må samkjøres med arbeidet i bypakken. I dette ligger kapasitetsbegrensende grep i sentrum, ulike varianter av bompenger med mer. Dette kan påvirke rutevalg, reisemiddel, men også målpunkt for en eventuell reise.

Befolkningsvekst og boligbygging i sentrum
Ålesund kommune vokser i folketall, og veksten frem mot 2050 bidrar til vekst i trafikk på vegene. Også i sentrumsområdet. Som grunnlag for transportmodell er det lagt inn SSBs befolkningsprognoser for MMMM[3] i 2050. I dette ligger en forventet vekst på over 8000 bosatte. I modell er dette lagt inn med fordeling av ny bosetting slik utviklingen *har* vært. Det er ikke kalibrert inn endringer i noen konkrete områder, som eksempelvis kommunens planlagte utvikling i Skutvika og på Kvennaneset. En konsentrert utvikling her med opptil 3000 nye bosatte vil bidra til endringer i transportbehov og -strømmer. Man må i videre arbeid vurdere behovet for nye forutsetninger i transportmodell knyttet til akkurat dette. Det naturlige vil også være å ta dette sammen med helhetsarbeidet med utviklingen av sentrum: Det er et ønske om mindre biltrafikk i sentrum. Man ønsker økt fokus på gange, sykkel og kollektiv, hvor flere boliger er ett av flere grep. Det er ikke nødvendigvis slik at økt konsentrasjon av boliger vil gi økt biltrafikk, dersom andre grep gjøres samtidig. Nullvekstmålet som kommunen har vil også her være en sentral faktor i vurderingene.

Kollektivtrafikk
Det må tas med i videre vurderinger at kollektiv skal kunne prioriteres i kryssløsninger som velges for Brosundtunnelen. Kollektivsystemet i sentrum eller plassering av holdeplasser vil ikke være en del av arbeidet med detaljreguleringsplan for Brosundtunnelen. Dette utredes og avklares i andre planprosesser.

Omkjøringer ved stengt tunnel
Det må beskrives omkjøringsmuligheter ved stengning av Brosundtunnelen for tre ulike situasjoner:
- Ved planlagt tunnelvedlikehold
- Ved mindre alvorlig uforutsett hendelse
- Ved større alvorlig uforutsett hendelse

[3] MMMM, Statistisk Sentralbyrå sitt hovedalternativ for fremskriving, MMMM=Middels for henholdsvis fruktbarhet, levealder, innenlands flytting og innvandring,

7.3 Prissatte konsekvenser

Siden det vil være små forskjeller for prissatte konsekvenser mellom de alternative løsningene gjennomføres det ikke en fullstendig samfunnsøkonomisk analyse av prissatte konsekvenser (nytte/kost). Anleggskostnader skal likevel beregnes i henhold til Statens vegvesens håndbok R764 Anslagsmetoden.

Anleggskostnadene skal beregnes med en usikkerhet innenfor +/- 10 prosent ved ANSLAG-metoden.

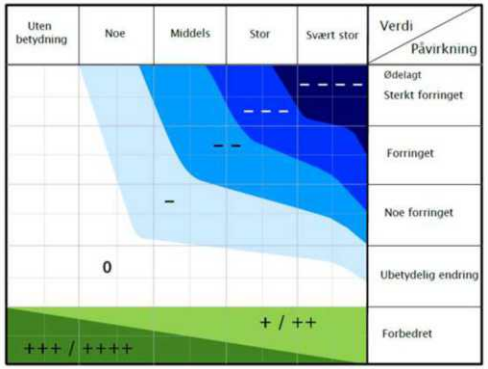
7.4 Ikke - prissatte konsekvenser

7.4.1 Metode

I tråd med Statens vegvesens håndbok V712 skal ikke-prissatte konsekvenser utredes i en tre-trinns prosedyre:

- Områdets verdi
- Vegtiltakets grad av påvirkning for det aktuelle temaet
- Vurdering av vegtiltakets konsekvenser basert på verdi og grad av påvirkning

Tiltakets konsekvens fremstilles i en skala med ni trinn.



Figur 7-1 Konsekvensvifte fra V712 med konsekvensgrad som går fra fire minus til fire pluss.

Påvirkningen skal vurderes opp mot referansesituasjonen, beskrevet i 5.3.1. Vurderingene av påvirkning skal begrunnes. Alle tiltak som inngår i investeringskostnadene skal legges til grunn ved vurdering av påvirkning.

Mulige avbøtende eller kompenserende tiltak, samt eventuelt behov for oppfølgende undersøkelser, skal foreslås der det er aktuelt. Eventuelle konsekvenser i anleggsperioden for ulike tema skal beskrives i eget kapittel.

7.4.2 Landskapsbilde og byform

	Landskapsbilde og byform
Definisjon	Temaet landskapsbilde og byform omhandler de visuelle kvalitetene i omgivelsene og hvordan disse endres som følge av tiltaket. Dette omfatter både innslag i natur og bygde omgivelser og hvordan dette oppleves fra omgivelsene.
Fokus for utredningen	- Å skildre karakteren og særtrekk til landskapsrom og byrom som blir berørt. - Nye veganleggs fjernvirkning og eksponering mot sjøen og høyereliggende bystrøk. - Tiltakets påvirkning av byrom og siktlinjer - Plassering og utforming av veg- og tunnelanlegg og grad av tilpasning til omgivelsenes skala og utforming.
Kunnskaps-grunnlag	Tunnelmunningene vil komme i eller nært områder som er viktige for verdifulle deler av bylandskapet og byens bygningsmiljøer. For eventuelle tekniske installasjoner i sentrum vil svært viktige områder for byens landskap og bebyggelse kunne bli berørt. Til forskjell fra Bysentrum er registrert kunnskap for midtre deler av Aspøya og områdene rundt Ysteneset mangelfull.
Mulige konsekvenser	- Utfylling og endring av sjøfront ved E136 Ålesundsvegen - Tunneltilfart, påhugg og en hevet Sundgata kan fremstå som én større konstruksjon med fjernvirkning fra Borgundfjorden, nærvirkning fra Sundgata/Ystenesgata og endre sammenhengen i landskapsbilde/byform mellom Klipra og fjorden og opplevelsen av en grønn landskapsvegg mellom Sundgata og Borgundvegen - Vegkryss ved Skutvika kan få geometri som avviker fra det bymessige rettvinklede gatemønsteret og slik skaper et skille mellom ny utbygging mot Aspevågen og eksisterende bebyggelse. - Nytt vegkryss nord for Skutviksskaret kan forsterke Sildegarnsholmen som et område uten sammenheng med det resterende kvartalsmønsteret på Aspøya. - Konstruksjoner for rømning og ventilasjon kan ha visuelle konsekvenser.
Metode	Handbok V712 *Konsekvensanalyse* - Avgrensing av influensområdet - Avgrensing og omtale av helhetlige landskapsrom og byrom med sammenhenger mellom disse. - Vurdering av verdi til landskap og byform og grad av sårbarhet for inngrep - Vurdering av vegtiltakets påvirkning med direkte og indirekte virkning av dette - Samlet omtale og vurdering av konsekvensene for landskapsbilde og byform for de ulike alternativene
Eksisterende grunnlags-materiale	- Kart- og flyfoto
Supplerende analyser	Datainnsamling ved befaring - Kontakt med fagmyndigheter og faglige vurderinger. - Registreringskart - Verdikartlegging - Visualisering av tiltaket

7.4.3 Friluftsliv/byliv

	Friluftsliv/byliv
Definisjon	Temaet friluftsliv/byliv omhandler menneskers daglige livsmiljø og områder som blir brukt til opphold og fysisk aktivitet i friluft med rekreasjon som formål. I dette inngår også ferdselsårer der lokalbefolkningen daglig ferdes til fots eller på sykkel.
Fokus for utredningen	Det skal utredes om tiltaket svekker eller bedrer de fysiske forholdene for opphold, rekreasjon, trivsel, samvær og fysisk aktivitet i berørte områder som brukes til utendørs aktivitet. Konsekvenser for sykkelbruk og hvordan tiltakene påvirker forholdene for gående og syklende i deres nærmiljø og i friluftslivssammenheng vurderes. Endrete barrierevirkninger i strøk eller mellom viktige målpunkter inngår her. Bruksmuligheter og attraktivitet i berørte bymiljøer/boligstrøk skal vurderes. Det skal legges særlig vekt på hensynet til barn og unges interesser og oppdatering av barnetråkk skal gjennomføres.
Kunnskapsgrunnlag	Tunnelmunninger med tilknytningsveger vil komme nært boligstrøk. Tunnelen vil gi endret trafikkmønster og trafikkbelastning i Nedre Strandgate på Aspøya og Ålesundsvegen på Nørvøya og for flere viktige byrom i sentrum. For barn og unge kan tiltaket føre til endret trafikkbilde i boliggater som er både oppholdsareal og gang- og sykkelforbindelse til skole og aktiviteter. Registrert kunnskap er god
Mulige konsekvenser	Tunneltilfarter og portalområder kan medføre endret utforming av Nedre Strandgate og Sundgata og slik påvirke gang- og sykkelruter. Skoleveg til Aspøy skole kan bli påvirket for noen elever. Turrute langs Aspøyas nordside «Apotekertorget til Steinvågen» kan bli berørt av tunnelpåhugg på Aspøyas nordside og økt trafikk gjennom Skutvikskaret slik det er vist i alternativ 2.
Metode	Håndbok V712 *Konsekvensanalyse* - Avgrensing av influensområdet - Beskrivelse av boligområder som kan bli påvirket og områder som er kjent brukt til utendørs aktivitet og opphold samt gang- og sykkelforbindelser. - Vurdering av verdi og hvor sårbare nærmiljø og friluftsliv er for inngrep - Vurdering av påvirkningen til inngrepene og vurdering av direkte og indirekte virkninger som følger av tiltaket. - Vurdering av barrierevirkninger, trafikale virkninger og arealforbruk i boligområder og ved skoler og områder for fritidsaktiviteter. - Samlet omtale og vurdering av konsekvensene for friluftsliv/byliv for de ulike alternativene.
Eksisterende grunnlagsmateriale	- Arealplaner - Kommunedelplan for idrett og fysisk aktivitet - Møre og Romsdal fylkeskommunes nettsted *morotur.no* - Gatebruksplan for bysentrum – temakart B til kommuneplanens arealdel - Mulighetsstudie sykkeltrasé i Bysentrum - Grunnlagsrapport Byromsatsing Ålesund bysentrum - Barnetråkkregistrering
Supplerende analyser	- Datainnsamling ved befaring - Kontakt med fagmyndigheter og faglige vurderinger - Oppdatering av barnetråkk - Verdikartlegging

7.4.4 Naturmangfold

	Naturmangfold
Fokus for utredningen	Vurdering iht. krav i Naturmangfoldloven Det må avklares hvilke krav til vurdering av naturmangfold som skal stilles i forbindelse med søknad til Fylkesmannen om tillatelse til utfylling i sjø i senere fase - før igangsetting
Kunnskapsgrunnlag	I Bysentrum er flere fugler og treslag registrert som truede og sårbare arter. Her finnes og en rekke fremmede arter, stort sett kjente hagevekster. Nært de aktuelle tunnelinnslagene finnes den truede arten villeple nord i Skutviksskaret og den fremmede arten platanlønn ved Ysteneset. Registrert kunnskap er god.
Mulige konsekvenser	- Potensiell konflikt med truede eller sårbare arter - Fare for spredning av fremmede arter
Metode	T-1514 Veileder *Naturmangfoldloven kapittel II* - Avklaring av hvorvidt berørte arealer kan karakteriseres som naturmangfold
Eksisterende grunnlagsmateriale	*Miljøstatus*
Supplerende analyser	Det må vurderes om det er behov for supplerende datainnsamling.

7.4.5 Kulturarv

	Kulturarv (kulturminner, kulturmiljø, kulturlandskap)
Definisjon	Lov om kulturminner definerer kulturminner som alle spor etter menneskelig aktivitet i vårt fysiske miljø, herunder lokaliteter det knytter seg historiske hendelser, tro eller tradisjon til. Kulturmiljø er et område der kulturminner inngår som en del av en større helhet eller sammenheng. I denne sammenhengen skal også kulturhistoriske landskap (også bylandskap) tas med, forstått som større sammenhengende områder med kulturmiljøer, der den kulturhistoriske dimensjonen er fremstående.
Fokus for utredningen	Utredning av kulturarv tar utgangspunkt i kulturhistoriske verdier i tunnelens influensområde, og vurderer om alternativene vil redusere eller styrke verdien av disse. Det er konsekvensene av planens fysiske tiltak som utredes, dette gjelder nye trafikkløsninger med vegkryss, tunneltilfarter og selve tunnelen med munninger og trasé samt eventuelle tilhørende anlegg for rømning og brannventilasjon. Endret gatebruk og trafikkbelastning i sentrumsområdet skal også vurderes.
Kunnskaps-grunnlag	Kommuneplanens arealdel foreslår vern for store deler av bybebyggelsen på Aspøya som et kulturmiljø med hensynssone bevaring. Dive-analyse for Aspøya skildrer bygningsmessige spor etter bonde- og fiskesamfunnet, verfttiden og fabrikktiden på Aspøya. Melding om konsekvensutredning fra 2003 om bevaring Aspøya, Ålesund sentrum og Klipra peker ut bevaringsverdige bygninger på Aspøya. Bysentrum inngår i Riksantikvarens *NB!-register* som et av 75 kulturmiljøer i by av nasjonal interesse. I slike områder må det vises særlige hensyn ved forvaltning og utvikling. Det kan være grunnlag for innsigelse ved nye arealplaner.

Norconsult
Oppdragsnr.: 5180804 Dokumentnr.: R-03 Versjon: 04
Brosundtunnelen | Planprogram

	Mange av bygningene i NB!-området er regulert til bevaring i reguleringsplan Ålesund sentrum. Regional delplan gir en oversikt over et utvalg automatisk fredete kulturminner, alle vedtaksfredete kulturminner og områder regulert til bevaring. I tillegg foreslås vern av kulturminner av regional betydning. Flere av disse er vernet i nye planer. Kunnskapsgrunnlaget for nyere tids kulturminner er godt for Bysentrum og Aspøya, mens Nørvøya øst for sentrum er mindre beskrevet. Det er lite kunnskap om arkeologiske forhold, men potensialet for funn vurderes som lite.
Mulige konsekvenser	Tilfarter og tunnelmunninger berører ikke kulturminner direkte, men ny vegtilknytning ved Ysteneset kan komme nært seks trehus fra før bybrannen. Disse utgjør et kulturmiljø som inngår i NB!-området og dessuten er vernet i reguleringsplan for Ålesund sentrum. Ved Skutvika kan vegtilknytninger til tunnel komme nært trehusmiljø vernet i kommuneplanen. Tunneltraseen vil passere under en lang rekke kulturminner og miljøer i sentrum. Det gjelder NB!-området, vedtaksfredete bygninger, regionalt verneverdige anlegg, kommunalt verneverdige kulturminner, listeført kirke og bygninger vernet etter pbl. Hensynet til disse må vurderes for eventuelle installasjoner for rømning eller ventilasjon.
Metode	Håndbok V712 *Konsekvensanalyse* - Avgrensing av influensområdet - Beskrivelse av kulturminner og kulturmiljøer med ulik vernestatus i planområdet og influensområdet. - Vurdering av verdi og sårbarhet for inngrep som arealbeslag eller nærføring - Vurdering av inngrepenes påvirkning og direkte og indirekte virkning av tiltaket - Beskrivelse og vurdering av konsekvensene for kulturminner og kulturmiljø - Illustrert beskrivelse av hvordan jugendbyen Ålesund ivaretas i ny situasjon - Arkeologiske undersøkelser etter kulturminnelovens § 9 skal gjennomføres.
Eksisterende grunnlagsmateriale	- Riksantikvarens database *Askeladden* - Regional delplan for kulturminne av nasjonal og regional verdi - Kommuneplanens temaplan 4 kulturminner, -miljø og -landskap - SEFRAK-registeret - DIVE-analyse Aspøya - Historiske kart og fotografier For eventuelle inngrep i sentrum: - Reguleringsplan 446 *Ålesund sentrum (Verne- og byformingsplanen, 2001)* - Områdeplan 2012001784 *Ålesunds sentrale sydside*
Supplerende analyser	- Kontakt med fagmyndigheter og faglige vurderinger. - Verdikartlegging

8 Andre konsekvenser

8.1 Forurensing

8.1.1 Vegtrafikkstøy

	Vegtrafikkstøy
Fokus for utredningen	Avklare hvordan tiltaket påvirker støyforholdene ved tilliggende bebyggelse og ev. behov for tiltak som følge av dette.
Kunnskapsgrunnlag	*KPA Temakart D: Støysoner langs hovedvegnettet* Planområdet ligger i avvikssone som tillater høyere støygrenser (KPA 21.1) Det er beregnet støy fra havneområde. Registrert kunnskap er god, men man har ikke kunnskap om hvordan tiltaket vil endre støybildet.
Mulige konsekvenser	- Redusert trafikk gjennom sentrum kan gi redusert støy - Støy fra tunnelmunninger kan medføre behov for tiltak
Metode	- *Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016)* - *Veileder til retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (M-128)*
Eksisterende grunnlagsmateriale	- Støyvarselkart, utarbeidet etter Miljøverndepartementets retningslinje - Kommuneplanens arealdel, temakart D - Kartet angir avvikssoner for støy for å oppnå fortetting i sentrumsområder og knutepunkt.
Supplerende analyser	Analyse av støy fra vegtrafikk skal utføres i tråd med T-1442.

8.1.2 Luftforurensning

	Luftforurensning
Fokus for utredningen	Avklare hvordan tiltaket påvirker luftforurensingen ved tilliggende bebyggelse og ev. behov for tiltak som følge av dette.
Kunnskapsgrunnlag	Det gjøres en kontinuerlig måling av luftforurensingen i Bysentrum. Det er derfor god kunnskap om dagens situasjon i områdene rundt målestasjonene. Man har ikke kunnskap om hvordan tiltaket vil endre luftforurensingen.
Mulige konsekvenser	- Redusert trafikk gjennom sentrum kan bedre luftkvaliteten - Punktutslipp ved tunnelpåhugg
Fokus for utredningen	Luftforurensning og tiltak mot dette skal utredes i områder som kan være utsatt: - Områder i nærheten av veger med ÅDT over 8.000 - Områder i rød eller gul støysone - Områder i nærheten av tunnelpåhugg/ventilasjonssjakter - Påvirkning på kulturarv
Metode	- *Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520)*
Kunnskapsgrunnlag	Tiltaksutredning mot svevestøv i Ålesund kommune, Ålesund kommune, 2016

Norconsult
Oppdragsnr.: 5180804 Dokumentnr.: R-03 Versjon: 04
Brosundtunnelen | Planprogram

8.1.3 Forurenset grunn

	Forurenset grunn
Fokus for utredningen	Avklare hvilke krav som skal stilles til supplerende undersøkelser av forurenset grunn før man kan gå i gang med arbeid i dagen ved tunnelinnslag. Avklare hvilke krav som skal stilles til utarbeiding av tiltaksplan for forurenset grunn i tråd med krav i forurensningsforskriftens kapittel 2. Planen må være godkjent av Ålesund kommune før igangsettingstillatelse til terrenginngrep kan gis. Vurdere behov for rekkefølgekrav.
Kunnskapsgrunnlag	Det er registrert områder med forurensede masser ved tunnelinnslagene i Skutvikskaret og ved Ysteneset i grunnforurensningsdatabasen. Registrert kunnskap er relativt god.
Mulige konsekvenser	Fare for inngrep og ev. spredning i forurenset grunn ved arbeid i dagen ved begge tunnelinnslag
Metode	Vurdering av informasjon i grunnforurensningsdatabasen. Miljøteknisk prøvetaking og utarbeidelse av tiltaksplan i henhold til krav i Miljødirektoratets veileder TA 2553/2009 for forurenset grunn.
Eksisterende grunnlagsmateriale	*Miljødirektoratets grunnforurensningsdatabase*
Supplerende analyser	Det stilles ingen krav til supplerende analyser i forbindelse med reguleringsplanarbeidet

8.2 Folkehelse

Det skal gjøres kort rede for hvordan tiltaket ivaretar folkehelse og ev. fremmer dette temaet.

8.3 Universell utforming

Det skal gjøres kort rede for hvordan tiltaket ivaretar universell utforming og eventuelt fremmer dette temaet.

8.4 Kriminalitetsforebygging

Det skal gjøres kort rede for hvordan tiltaket ivaretar kriminalitetsforebygging og ev. fremmer dette temaet.

9 Fraviksbehandling og sikkerhetsanalyser

9.1 Fraviksbehandling

Ved utarbeiding av planprogram og reguleringsplan for Brosundtunnelen legges løsninger i Statens vegvesens normaler til grunn. Bakgrunnen for normalkravene er å ivareta trafikksikkerheten ved planlegging og bygging av vegtiltak. Under utarbeidelsen av alternativene i planprogrammet er det foreslått noen løsninger som ikke tilfredsstiller kravene i vegnormalene. Det er sammensatte årsaker til at det er foreslått løsninger som ikke er i henhold til vegnormalene. Disse problemstillingene er knyttet til veggeometri, kryssplassering og tunnelutforming, og de må avklares gjennom fraviksbehandling i reguleringsplanfasen. Det er viktig at dette arbeidet startes opp tidlig slik at man utarbeider planløsninger under avklarte forutsetninger.

I planprogramfasen har det vært innledende dialog med fraviksgruppa i Statens vegvesen. De har ikke kunnet svare ut fravikene uten mer underlag. Fravikene som må avklares før reguleringsplanen kan godkjennes er opplistet under.

- **Avstand fra tunnelåpning til kryss**
  Kravet er som følger: *«Avstand fra tunnelåpning til midtpunktet av forkjørsregulerte T- og X-kryss skal være minst 2 ganger stoppsikt. Avstand fra tunnelåpning til uregulerte kryss eller til vikelinje i rundkjøring, skal være minst lik stoppsikt.»*

  Løsningene som er vist har en avstand til tunnelåpning på 30-40 meter. Å oppfylle gjeldende krav vil medføre ombygging av mye eksisterende vegnett, arealbeslag og store inngrep. Man må belyse konsekvensene av en løsning som er utformet etter normalene opp mot en løsning med fravik.

- **Dimensjoneringsklasse**
  Det er ingen dimensjoneringsklasse i håndbok N100 som er optimal for Brosundtunnelen som en bytunnel. ÅDT i tunnelen antas å overstige 6000 basert på kjøringer med trafikkmodell. Samtidig kan lavere fartsgrense være aktuelt for en bytunnel på ca 2 km.

  Løsningene som er vist har lagt til grunn dimensjoneringsklasse H1 i hb. N100. Dette er dimensjoneringsklasse for nasjonale hovedveger med ÅDT < 6000 og fartsgrense 80 km/t Dersom fraviket for bruk av denne dimensjoneringsklassen ikke blir gitt, må man benytte H5. Dette er dimensjoneringsklasse for nasjonale hovedveger med ÅDT 6000 - 12000 og fartsgrense 90 km/t. Denne skal bygges med et T10,5 tunnelprofil, noe som vil øke kostnaden for tunnelen. Endring av dimensjoneringsklassen gjør også at vertikal- og horisontalkurvaturen blir stivere, det vil si tilpasset større fart, noe som også inviterer til høyere fartsnivå i tunnelen. Siden dette er en kort bytunnel, er det ikke sikkert dette er riktig med tanke på tunnel- og trafikksikkerhet. Man må belyse konsekvensene av å måtte prosjektere etter dimensjoneringsklasse iht. håndboken.

- **Bergoverdekning**
  Kravet er som følger: *«Undersjøiske tunnelprosjekter skal planlegges ut fra et krav til minste bergoverdekning på 50 meter».*

  Løsningen som er vist med ønskede kryssplasseringer ved Ysteneset i øst og Skutvika/Aspøyas nordside i vest, baserer seg på ca 20 meter fjelloverdekning. Dette muliggjør en tunnel som tilfredsstiller andre krav som stigning og kurvatur. Krav om større fjelloverdekning kan medføre at tiltaket ikke lar seg gjennomføre. Brosundtunnelen vil være en undersjøisk tunnel på en kort strekning, under selve Brosundet. Det er i forbindelse med et planarbeid i 2001 gjort seismiske undersøkelser i Brosundet. Dette er ikke tilstrekkelig dokumentasjon på grunnforholdene. For å få en god nok dokumentasjon må det gjøres ytterligere grunnundersøkelser og supplerende ingeniørgeologisk kartlegging for å få godkjent fraviket.

- **Kryss i tunnel**
  Kravet er som følger: *«Kryss skal ikke anlegges i tunnel».*

  Løsningen viser ramper inn og ut av Aksla parkeringshus i retning fra/mot øst. Dette vil bidra til å redusere trafikkmengden gjennom sentrum og dermed oppnå målene med tiltaket; byutvikling og mindre biltrafikk i sentrumsgatene. Konsekvensen av å beholde trafikken i bygatene må vurderes opp mot å flytte denne trafikken inn i Brosundtunnelen.

- **Rundkjøring på riksveg**
  Kravet er som følger: *«Rundkjøring skal ikke anlegges på nasjonal hovedveg.»*

  I dag er det T-kryss i samme område som det nye kryssområdet planlegges ved Ysteneset. I planprogrammet er rundkjøring en av flere kryssutforminger som vises. Kapasitetsberegninger kan bidra til å avklare hvilken krysstype som er best egnet. I dette inngår å beskrive hele vegsystemet i influensområdet som en helhet.

9.2 Samfunnssikkerhet

9.2.1 ROS-analyse

Det skal utarbeides Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) som tilfredsstiller kravene i plan- og bygningsloven (PBL). I henhold til PBL § 4.3 skal analysen på detaljreguleringsplannivå utføres som en detaljert analyse, og vise risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til etablering av veganlegg, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av det planlagte vegtiltaket. Områder med fare, risiko eller sårbarhet avmerkes i planen som hensynssone. Analysen skal dekke hele planområdet. Analysen bør gjennomføres i tråd med Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskaps veiledning *Samfunnssikkerhet i arealplanlegging*.

9.2.2 Risikoanalyse av tunnel

I henhold til *Forskrift om minimum sikkerhetskrav til visse tunneler på fylkesvegnettet og kommunalt vegnett i Oslo (Tunnelsikkerhetsforskriften)* skal det gjennomføres en risikoanalyse av tunnelen. Kravet til risikoanalyse inntrer ved tunnellengder over 500 m. Som en del av fraviksbehandlingen er det også stilt krav til en risikoanalyse av tunnelen. Risikoanalyse av tunneler er ifølge Statens vegvesens håndbok N500 Vegtunneler *«en særskilt studie av farer, med beskrivelser av mulige ulykker som tydelig berører sikkerheten for trafikanter i tunneler og som vil kunne inntreffe i løpet av brukstiden, samt art og størrelsesorden av de mulige konsekvenser av dem. Risikoanalysen skal presisere og begrunne tiltak for å redusere sannsynligheten for ulykker og deres konsekvenser.»* Risikoanalysen skal gjennomføres av et organ som er funksjonsmessig uavhengig av tunnelforvalter. Analysen gjennomføres i henhold til krav gitt i Statens vegvesens *Veileder for risikoanalyser av vegtunneler (Revidert), TS 2007:11.*

9.2.3 Trafikksikkerhetsrevisjon

Trafikksikkerhetsrevisjon – Det skal gjennomføres en trafikksikkerhetsrevisjon på nivå 2 i henhold til *Håndbok V720 Trafikksikkerhetsrevisjoner og -inspeksjoner.*

10 Tilleggsanalyser

Realisering av Brosundtunnelen er et av tiltakene som Ålesund kommune jobber med sammen med blant annet Statens vegvesen, for å styrke sentrumsområdet. Det skal legges bedre til rette for at flere bor og jobber i sentrum, flere besøker og oppholder seg i sentrum over lengre tid. I tillegg skal det legges bedre til rette for at flere går, sykler og tar kollektivtransport og færre kjører personbil i sentrumsgatene. Brosundtunnel vil inngå i fremtidig bypakke for Ålesund.

Brosundtunnelen kan utløse noen effekter som vil være viktig å synliggjøre i videre planarbeid. Effektene som kan komme som følge av Brosundtunnelen kan metodisk oppsummeres i underpunktene her, og skal utredes i videre planprosess.

Det er viktig å her være tydelig på risiko for eventuell dobbeltelling av effekter, både positive og negative.

10.1 Netto ringvirkninger

Tilleggsutredninger med fokus på mulig netto verdiskaping/ringvirkninger utover det som fanges opp av den tradisjonelle metodikken for tiltak av denne typen. Brosundtunnelen oppfyller potensielt kriterier som følger:

- Prosjektet antas å gi stor reduksjon i reisekostnadene for arbeids- og forretningsreiser
- Prosjektet antas å knytte sammen tjenesteytende næringer

Videre vil følgende kriterier underbygge behovet for utredning av netto ringvirkninger:

- Prosjektet antas å medføre vesentlige reduksjoner i køkostnader
- Prosjektet gir vesentlig økning i tilgjengeligheten for områder med dårlig kommunikasjon i dag

10.2 Arealbruksendringer

Tilleggsutredninger med fokus på mulige endringer i arealbruk som kommunen kan gjennomføre gitt en realisering av Brosundtunnelen. Tunnelen vil beslaglegge noen områder i sentrum, men samtidig kan den frigjøre andre areal for videre utvikling. Spesielt vil dette gjelde området på Aspøya.

- Kvalitative eller kvantitative beregninger og vurderinger
- Ev. scenariometodikk

10.3 Lokale og regionale virkninger

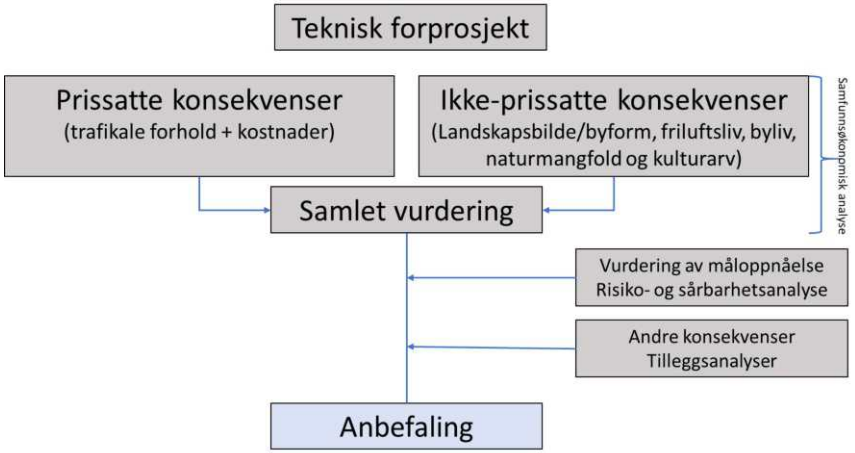
Brosundtunnelen kan gjøre Bysentrum mer attraktiv for både næringsliv, bosetting og utvikling av sentrumsområder på en annen måte enn i dag. Både på kort og lang sikt kan Brosundtunnelen bidra til å gjøre sentrum annerledes enn i dag. Videre vil store deler av Aspøya kunne stå foran store endringer avhengig av valgte løsninger.

- Næringsliv – arbeidsliv – arbeidsmarked
- Bosetting – bostedsattraktivitet
- Service- og senterstruktur
- Sikkerhet og beredskap

11 Anbefaling

Resultatene fra konsekvensutredningene skal oppsummeres og vurderes i en **helhet.** Samlede konsekvenser av tiltaket skal vurderes mot **måloppnåelse**, og det skal gis en **anbefaling** av om tiltaket bør gjennomføres. Vurderingen skal være **etterprøvbar** og basert på dokumentasjon fremkommet gjennom konsekvensutredningen. Det må komme tydelig frem hvilke kriterier som blir vektlagt i anbefalingen.

Det skal gjøres en helhetlig vurdering av foreslått utbyggingsløsning, herunder eventuelle behov for avbøtende tiltak eller vilkår for videre planlegging og gjennomføring.



Figur 11-1 Figur viser hvordan sammenstilling og anbefaling bør skje.

12 Vedlegg og kilder

12.1 Vedlegg

Vedlegg 1 – Brosundtunnelen, Ideutvikling og overordna siling, Norconsult, 2018.

Vedlegg 2 – Brosundtunnelen, Tegninger, Norconsult, 2018. (Alternativ 1 tatt ut)

Vedlegg 3 – Illustrasjoner kryssløsninger Ysteneset

Vedlegg 4 – Notat - Vurdering av kulvertløsning i Brosundet, Norconsult, 2021

12.2 Kilder

Statens vegvesens håndbøker og veiledere, med tilhørende rundskriv

Hovedvegløsning Ålesund sentrum – Aspøya Grunnundersøkelser og byggetekniske vurderinger, Norconsult, 1001

Den nasjonale reisevaneundersøkelsen 2013/14, TØI

Notat RIA-415958-01, Multiconsult, 2014

Ålesund kommune, Kommuneplanens arealdel 2016-2028

Tiltaksutredning mot svevestøv i Ålesund kommune, Ålesund kommune, 2016

Grunnlagsrapport, Byromssatsing, Ålesund bysentrum, Ålesund kommune, 2016

Mulighetsstudie sykkeltrasé i Ålesund sentrum, Norconsult, 2017

ROS-analyse, Kommuneplanens arealdel 2016 – 2028, revisjon D, Ålesund kommune, 2017

Sjøpromenade for Meirikaia-Volsdalsvågen, Norconsult 2018

Framtidige kollektivkonsepter for Ålesund, COWI, 2018

Vegkart, Statens vegvesen, 2018

Askeladden, Riksantikvarens database over kulturminner og kulturmiljøer

Ålesund kommune, DIVE analyse Aspøya, udatert

Ålesund kommunes kartløsning WebInnsyn

Miljødirektoratets naturbase

www.luftkvalitet.info

http://publikasjoner.nve.no/rapport/2017/rapport2017_53.pdf

ÅLESUND KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR

VERNE- OG BYFORMINGSPLAN FOR ÅLESUND SENTRUM



NYOPPTRYKK MED GODKJENT SENTRUMSPLAN
PLAN- OG BYGNINGSAVDELINGEN - MARS 2001

PLANARBEIDET

Initiativet til utarbeiding av Verne-og byformingsplan for Ålesund sentrum ble gjort av kulturminnemyndighetene; Riksantikvaren og Fylkeskonservatoren.
I samråd med Ålesund kommune, sektor for teknisk service, ble det i august 1990 nedsatt en styringsgruppe for planarbeidet.

Styringsgruppa har bestått av:

Ålesund kommune, hovedutvalget for bygge-og reguleringssaker:
Per Even Kleive (daværende formann)
Einar Welle (daværende medlem)
" " sektor for teknisk service:
Kjell Færtoft (sektorsjef)
Lars Vartdal (avdelingssjef)
Finn Jansen (avdelingsarkitekt)
" " sektor for teknisk drift og anlegg:
Arne Gjærde (sektorsjef)
Riksantikvaren: Dag Myklebust (underdirektør)
" Francine Lampe (førsteantikvar)
Fylkeskonservatoren: Berge Hjørungnes (avdelingsarkitekt)
Fortidsminneforeningen, avd. Sunnmøre:
Marianne Roald Ytterdal (leder)

Einar Welle har vært formann og Berge Hjørungnes sekretær for styringsgruppa.

Styringsgruppa har engasjert følgende eksterne konsulenter til planarbeidet:

Historisk oversikt og plangrunnlaget:

Dr. philos Helga Stave Tvinnereim
Sandbakk & Pettersen Arkitekter ANS

Byformanalyse:

Volstad, Solheim og Søvik - sivilarkitekter

Bygningsvern og bypleie:

Sandbakk & Pettersen Arkitekter ANS

De to arkitektkontorene samordnet planarbeidet; dvs. byformanalysen, arbeidet med bygningsvern og bypleie og planforslaget; i en arbeidsgruppe:

"Arkitektgruppa for utarbeiding av Verne-og byformingsplan for Ålesund sentrum."

De eksterne konsulentene avsluttet sitt arbeide i april 1992

INNHOLDSOVERSIKT

HISTORISK OVERSIKT
side 5 - 14

Behandler byens historie i korte trekk med vekt på gjenoppbyggingen etter bybrannen og utviklingen videre frem til idag.

PLANBESKRIVELSE
side 15 - 17

Planbeskrivelsen behandler utgangspunktet for planen sett i forhold til viktige forutsetninger som:

* Gjeldende planer og bestemmelser
* Gjeldende politiske vedtak
* Overordnede mål og intensjoner

Situasjonen i Ålesund drøftes i forhold til ulike planmodeller. Prinsipper for planens virkemåte fastlegges.

Planens oppbygging blir gjennomgått. Det pekes på hvordan de enkelte delene av planen forholder seg til tidligere vedtatte planer og hvilken funksjon planen vil ha etter vedtak.

BYFORMANALYSE
side 18 - 60

Analysen består av to hoveddeler:

Registreringsdelen (s.18) gir en kort presentasjon av registreringer som er gjennomført i forbindelse med planarbeidet. Registreringene kan deles inn i tre hovedgrupper:

* Historisk utvikling av byens form, registreringskart. (s.18)
* Registrering av forhold som har påvirket byutviklingen. (s. 20)
* Registrering av bygninger og bygningsmiljø (SEFRAK). (s.21)

Basert på registreringene deles planområdet inn i typiske soner som behandles nærmere i analysens karakteriseringsdel.

Karakteriseringsdelen (s.24) tar for seg de enkelte sonene innenfor planområdet og drøfter områdenes arkitektoniske karaktertrekk i forhold til dagens situasjon. Prinsipper for fremtidig utvikling diskuteres. Drøftingen konkluderer med registrerings-kart og retningslinjer som igjen danner grunnlaget for planforslaget.

Sone 1A Murbebyggelsen Aspøya (s. 24)
Sone 1B Murbebyggelsen Nørvøya (s. 32)
Sone 2 Trehusbebyggelsen Moloveien (s. 40)
Sone 3A Sjøfronten nord (s. 46)
Sone 3B Sjøfronten sør (s. 50)
Sone 4 Rådhusområdet (s. 56)

PLANFORSLAGET

side 61 - 66

Planforslaget består av to deler :

Plankartet (s.63) sammenfatter byformanalysen av de enkelte sonene innenfor planområdet og angir vernestatus og prinsipper for gradering av uterom, akser og grøntdrag.

Planbestemmelsene (s.62) supplerer plankartet og gir blant annet opplysninger om:

* Planens binding til gjeldende sentrumsplan.
* Planens funksjon ved byggesaksbehandling.
* Planens funksjon ved rullering av gjeldende planer.
* Planens funksjon ved utarbeidelse av detaljplaner innenfor planområdet.

TEMADELEN

side 67 - 101

Temadelen består av selvstendige "datablad" og er delt inn i fire hoveddeler:

Bygningsvern (s.67-69)

Antikvariske retningslinjer (s. 70-78)

* Tak
* Taktekking
* Vinduer
* Dører
* Fasadedekor-/verflatebehandling og farvebruk
* Bygningsdetaljer

Formingskriterier for nybygging (s. 78-81)

Retningslinjer for innpassing av nye bygninger og bygningselementer innenfor planområdet.

Byens møblering (s. 81-101)

* Byens gateinnventar
* Byens gulv
* Byens lys
* Byens skilt
* Byens grønne områder

FORORD

Ålesund med sitt enhetlige preg har en spesiell plass i arkitekturhistorien i Norge. Den fatale brannen i 1904 da store deler av byen ble lagt i aske, skapte en enestående situasjon for arkitekter og bygningsfolk. En del av arkitektene som utførte oppdrag i Ålesund, var blant samtidens beste. De var utdannet i utlandet og preget av den nye tid og den moderne stilretningen jugend. Disse omstendighetene har ført til at Ålesund by nettopp har fått det helhetspreg av nasjonal betydning som det er så viktig å verne om.

Ålesund er også en del av et særegent kystlandsskap og en sentral by for fiskeri og handel med betydning langt ut over sin region.

Arbeidet med utarbeidelsen av verne- og byformingsplanen for Ålesund kom i stand etter initiativ fra kulturminnemyndighetene. Planen er blitt til ved en samfinansiering av Møre og Romsdal fylkeskommune, Ålesund kommune og Riksantikvaren.

Planen skal brukes som en veiviser om praktisk gjennomføring av fysiske tiltak i sentrum. Planen vil være et hjelpemiddel for kommunale saksbehandlere, politikere, planleggere, arkitekter, entreprenører, huseiere og grunneiere når tiltak skal vurderes og settes ut i livet.

Et hovedmål med planen er å skape varige positive holdninger for å ta vare på og videreutvikle de enestående arkitektoniske og bymiljømessige kvaliteter i Ålesund sentrum. Det er viktig at våre satsinger her gir konkrete resultater. Det er derfor en forutsetning at planen skal ligge til grunn for bygningsrådets behandling av byggesaker, slik at Ålesund kan få en god bypleie.

Et av formålene med verne- og byformingsplanen er etter min mening at den skal innarbeides i kommunedelplanen og dernest i revidering av reguleringsplan for sentrum. Det forutsettes også at deler av verne- og byformingsplanen inngår i kommunedelsplanens beskrivende del.

Øyvind Lunde

riksantikvar

INNLEDNING

Tradisjonelt opplever vi byplanlegging som to-dimensjonal organisering av arealbruk og kommunikasjonslinjer. Våre omgivelser oppleves imidlertid i høyeste grad i tredimensjonale bilder. De natur- og menneskeskapte omgivelser med landskap, gaterom, bygninger og vegetasjon setter særpreg på enhver by. Trivselsfaktoren for byen er bl.a. avhengig av hvordan en har lykkes med å organisere disse elementene.

Vår evne til å ivareta og utvikle bymiljøkvaliteter er blitt stadig dårligere i etterkrigstida. Mange vil hevde at trivselsfaktoren for de fleste av våre byer og tettsteder har sunket. De estetiske kvaliteter er blitt fortrengt av funksjonelle, vekstfilosofiske planleggingsprinsipper.

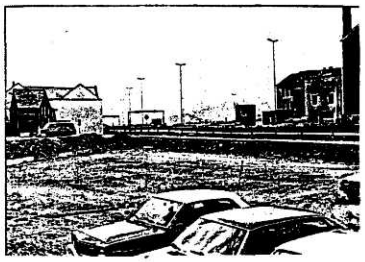
Den voldsomme vekstperioden som kulminerte i midten av 1980-årene, har nå avtatt. I dag opplever vi at interessen for bymiljø og byestetikk er økende. Behovet for å ivareta de følelsesmessige og estetiske verdier i fysisk planlegging er kommet tilbake.

En tidsepoke der prioritering av rasjonelle og økonomisk raskt rentable prosjekter førte til at vår byplanlegging ble stereotyp og forretningsmessig er over. Fargelagte flater med ensidig funksjonsbruk har preget reguleringskartene. De varierte blandingsfunksjonene som var tradisjon i våre gamle byer har ikke vært rasjonelle nok i planleggernes og utbyggernes tanker. Således har vi mistet vesentlige emosjonelle og sosiale verdier i våre bymiljøer i etterkrigstiden.

Ålesund sentrum har en spesiell posisjon blant norske byer med hensyn til arkitektoniske og bymiljømessige kvaliteter. Først i de senere år har bevisstheten om disse kvalitetene, og at de faktisk er i ferd med å forsvinne, kommet på dagsorden hos byens myndigheter. Den nye reguleringsplanen for Ålesund sentrum, stadfestet i 1986, har prøvd å snu utviklingen, men gir ikke nok retningslinjer for praktisk gjennomføring av de intensjonene planen bygger på.

Verne- og byformingsplan for Ålesund sentrum vil være et supplement til sentrumsplanen, og fungere som en rettleder om praktisk gjennomføring av fysiske tiltak i Sentrum. Planen skal være et hjelpemiddel for kommunale saksbehandlere, politikere, planleggere, arkitekter, entreprenører, huseiere og grunneiere, når tiltak skal vurderes og settes ut i livet. Planens hovedmålsetting vil være å skape varige positive holdninger for å ta vare på, og videreutvikle de enestående arkitektoniske og bymiljømessige kvaliteter Ålesund sentrum har.
Sekundært vil planen bl.a. kunne tjene som grunnlag for personer eller sammenslutninger som vil markedsføre byen i næringslivssammenheng.

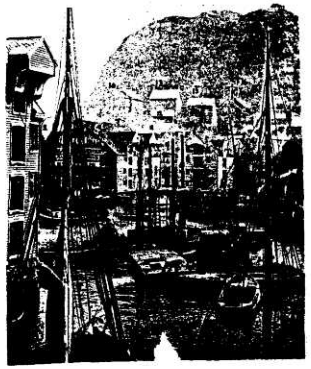




Øverst Buholmsundet fra 1970.
Under Buholmsundet fra 1981.
(Fotograf Dag Lausund)



Til høyre Apotekertorget med Hellebroa. Fornyingsplan 1991.



Ålesund havn før brannen i 1904. Sjøbodene og skutene viser en sterk næring i fiske og fangst.



Typisk gate i Ålesund før brannen i 1904. Bygningene var av tre. Det var vanlig å kombinere bolig og arbeidsplass i samme hus. (Fra Aalesunds museums arkiv)

ÅLESUNDS BYFORM - GRUNNLAGET

Kortfattet byhistorie

De første menneskene som i tidligere tider slo seg ned ved Ålesundet, fant et magert jordsmonn, et bergfylt og kupert terreng. De geologiske og topografiske forholdene utelukket husdyrhold og jordbruk som hovednæring. Gode havneforhold, nærhet til fiskerike fjorder og hav gav folket derimot gode muligheter til å livnære seg av fiske, fangst, ferdsel på sjøen og handel med havets produkter. I 1766 skrev Hans Strøm om byen og de 40 familiene som da bodde her at de var stort sett «Handelsmænd, dels Lodser og Fiskere».

Ålesund fikk fulle losse- og lasteretter i 1824. Da byen fikk bystatus i 1848, bodde her 1300 mennesker. Fra denne tida skjøt utviklingen fart, og byen ble etter hvert en stadig viktigere handels- og eksporthavn. I perioden 1835-1860 økte fiskeeksporten med mer enn det tidoble, og byens egen flåte økte tilsvarende. Livlig ferdsel og handel med utlandet gjorde Ålesund til en smeltedigel hvor fiskere, fangstmenn, omreisende kremmere og sjømenn i utenriksfart møtte fastboende yrkesgrupper gjennom hele året. Her var et dynamisk miljø. Utvikling av næringslivet viser at her var tiltaksomhet, satsing og kreativitet. Sunnmøringer var tidlig ute med nye båttyper, moderne fiskevegn og fangstredskaper, moderne fiskevegn og fangstredskaper, og resultatet av slik nyskaping og framdrift satte sitt preg også på byens verksteder, bedrifter og forretningsliv. Ålesund kom tidlig inn i en industrialiseringsprosess som førte til ny giv og modernisering av næringslivet. Denne utviklingen var med på å legge det økonomiske grunnlaget for byveksten. I 1900 hadde folketallet økt til 11.700.

Byen og brannen

Bygningsmassen som preget Ålesund sentrum rundt siste århundre-skiftet, besto av boliger, sjøboder og handels- og lagerhus av tre.
Havna med sjøbodene var knutepunktet. Veiter og smug fra knauser og koller rundt omkring i byen førte ned til de mange kaiene. Dette vei- eller gatenettet var stort sett lagt i det kuperte terrenget uten nivellering. Det var uregelmessig. Gater og veier hadde ulik bredde, og de var bygget etter behov i takt med byveksten. De var ikke alltid velegnet til varetransport, da stigningen mange steder var meget bratt, men tjente likevel sin funksjon som kommunikasjonslinjer til havna. Det var her sentrum var, byens pulserende liv kretset om dette området som det hadde gjort siden den tidligste bosetningen fant sted. Hovedgata gikk naturlig nok her. Den fulgte i store trekk strandlinja, og var dermed uten nevneverdig stigning. Broen over sundet knyttet øst- og vestsiden av havnebassenget sammen.



Sentrumsbebyggelsen ble så godt som totalt utslettet under brannen natt til 23. januar i 1904. Brannen oppsto i bydelen Utomsundet. Etter kort tid spredte den seg over sundet. En orkanliknende storm fra vest ga brannen på kort tid slikt omfang at den ikke lot seg slukke før nesten alle bygninger var lagt i aske. I løpet av noen dramatiske timer var mer enn 800 bygninger borte. 12.000 mennesker var blitt husløse og hadde mistet nesten alt de eide.

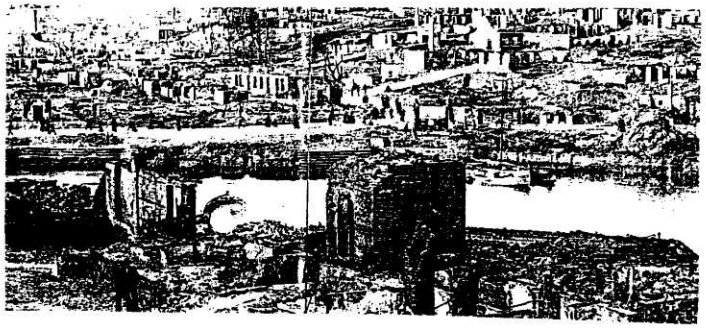
Planleggingen og gjenreisningen begynte straks, i løpet av få år ble den etterhvert berømte Jugendbyen med sin særpregede form og arkitektur realisert.

Ny reguleringsplan etter bybrannen i 1904

I 1904 gjaldt bygningslova av 1896 («Lov om Bygningsvæsenet for Landets Byer udenfor Kristiania, Bergen og Trondhjem af 27de Juli 1896»). I følge den skulle den lokale reguleringskommisjonen ha ansvaret for alt som vedkom regulering, gjennomføring av denne og nivellering av gatene. I forbindelse med gjenreisningen av den brente byen, meldte behovet seg for ny reguleringsplan for Ålesund sentrum. Det store arbeidspresset på de kommunale myndigheter førte til at ing. Fr. Næser ble tilsatt som reguleringssjef. Han tok på seg det ekstraordinære reguleringsoppdraget, og den 24. mars 1904 lå hans plan for det brente strøket klar til gjennomdrøfting i kommisjonen.

Det store omfanget brannen fikk, førte til at de sentrale myndigheter grep inn. De satte fortgang i arbeidet som allerede var startet for å få en lov som forbød bygging av trehus i bysentrum. Stortingets næringskomitè nr. 2 utarbeidet våren 1904 en proposisjon som kom til å føre til et systemskifte. Heretter skulle murhus utgjøre den vanlige bygningstypen i de norske byene som ikke allerede hadde en særskilt bygningslov som forbød bygging av trehus. Stortinget vedtok loven - murtvangloven - 19. mai 1904, og det ble bare unntaksvis gitt dispensasjon fra denne regelen.
Loven slo videre fast at 15 m var tillatt maksimumshøyde for husene.

Før gjenreisningen av Ålesund kunne starte, ble det nødvendig å fastsette grenser for hvor det skulle bygges murhus. Det ble bestemt at trehusbebyggelsen skulle avgrenses i vest av Aspegata og i øst av Gjerdegata og Fabrikkgata. Mellom disse grensene skulle det kun bygges murhus, og slik ble det skapt et avgrenset murbelte mellom Aspevågen og Valderhaugfjorden. Dette arealet ble kalt Murstrøket. Gatene som avgrenset murstrøket skulle være 20 m breie og ha allèer av løvtrær. Vanlig gatebredde skulle ellers være 12,5 m, og gatene skulle være åpne i begge ender.



Ålesund sentrum i ruiner etter bybrannen natt til 23.januar 1904. (Aalesunds museums arkiv)

Den nye reguleringsplanen for gjenreisningen av Ålesund ble ikke nevneverdig nyskapende når det gjaldt gatenettet. Planleggere mente det ville være hensiktsmessig å gjennomføre en større grad av nivellering, særlig med tanke på moderne biltrafikk. Det ble lagt ned en del arbeid for å få rette gater med minimal stigning, men økonomien tillot ikke å ta bort knauser og hauger i landskapet for å bygge et gatenett som var tilpasset moderne transportmidler. Dessuten ville det kreve mye tid, og tidsfaktoren var viktig i arbeidet med gjenoppbyggingen. Derfor beholdt Ålesund i det aller vesentligste gatemønsteret fra før brannen. Mange steder var forbindelseslinjene mellom forskjellige gater så bratt at man knyttet dem sammen ved hjelp av trappetrinn.

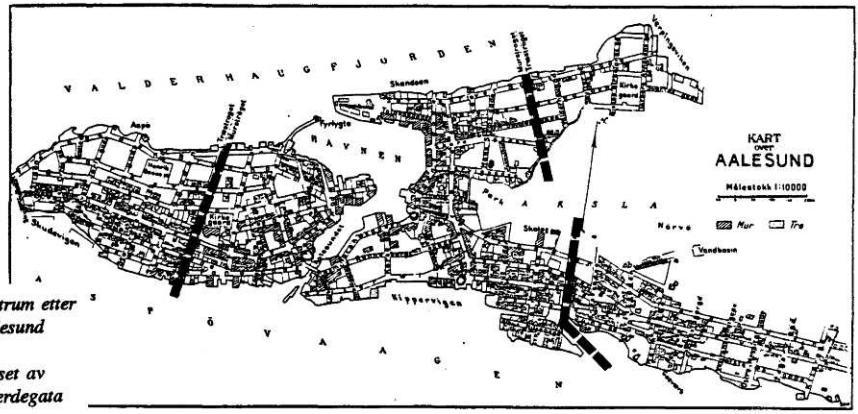
Svak økonomi og knapp tid resulterte i at en vesentig del av den gamle bystrukturen kom til å overleve brannen. Den brente bykjernen hadde ikke en stor åpen plass eller et torv. Et slikt arrangement kom heller ikke med i den nye reguleringsplanen. Det var drøftet, men de ulike bydelene kunne ikke enes om plasseringen. Derfor endte man opp med tre mindre plasser. Utomsundet fikk Apotekertorget. Innomsundet fikk Kiperviktorget og St. Olavs Plass. I tillegg til disse hadde man også Buholmtorget, Lorkenestorget og Skansetorget.

Det gamle gatemønsteret i Ålesund har gitt byen et pittoresk og romantisk preg. Denne delen av bystrukturen kan mange steder minne om middelalderens svungne, uoversiktlige gater som munner ut i uventede utsiktspunkt eller blindspor. Slik skiller den seg ut fra samtidige andre norske byplaner, da disse var inspirert av renessansens byidealer med rette gater som krysser hverandre i rette vinkler. En slik plan i pakt med 1800-tallets tradisjon var riktig nok utarbeidet for Ålesund på slutten av 1890-tallet, men var ikke blitt gjennomført. Med sitt skjematiske rutenettmønster, var den heller ikke tilpasset den lokale topografien.

Reguleringa for murstrøket ble approbert av Dept. for de off. arbeid 5/7 - og 16/8-1904. Et reguleringskart ble signert i Arb.dept. kontor for Bygnings-, Regulerings- og Brandvæsen m.v. i Kristiania 29.09.1904, signert Hofgaard. Først nå kunne byggearbeide starte der forholdene ellers lå til rette. Tomtespørsmålet ble løst ved ekspropriering og makeskifte. Særskilte byggeregler for Ålesund ble godkjente ved Høieste Resolusjon 21/11.1904.

Arkitekter og bygningsmenn

Først når den nye reguleringsplanen var stadfestet ved kgl. rs. av 5. juli og 16. august 1904, kunne grunnarbeid og bygging av hus begynne. Folk hadde da ventet i mange måneder, mange var utålmodige og presset på de lokale bygningsmyndighetene var stort. Til hjelp for stadskonduktøren, som hadde det primære ansvaret for saksfeltet, ble det fra sentralt hold midlertidig ansatt en bygningssjef for murstrøket. Arkitekt Henrik Nissen fikk stillingen i september 1904. Dermed fikk han en sentral posisjon når det gjaldt spørsmål knyttet til de nye murbygningene i gjenreisningsperioden.



Kart over Ålesund sentrum etter reguleringa i 1904. (Ålesund bygningsarkiv).
Murstrøket ble avgrenset av Aspegata i vest og Gjerdegata og Fabrikkgata i øst.







Da Ålesund ble rammet av brannkatastrofen i 1904, var Norge fremdeles preget av den økonomiske krisen som hadde startet på slutten av 1890-tallet. Krisen medførte stillstand i bygningsarbeid og stor ledighet blant arkitekter og andre i bygningsbransjen.

Brannen i Ålesund skapte en ny situasjon for disse. Det som for mange var en ulykke, ble et gode for ledige arkitekter og bygningsmenn. Mange strømmet til Ålesund for å få arbeid, noen ble bedt om å komme. Ca. 50 personer signerte tegninger for nye hus i murstrøket i tida 1904-1907. De fleste av disse hadde arkitekt-utdanning. En del av de arkitektene som utførte oppdrag i Ålesund i gjenreisningen, var blant landets fremste på sin tid. Deres arbeid er eksempler på høytstående arkitekturkunst, som byens borgere har grunn til å være stolt av.

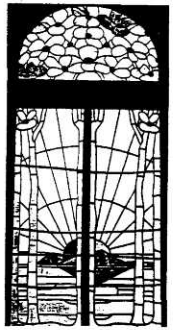
Norske arkitekter som var ferdig utdannet omkring århundreskiftet, hadde sin utdanning hovedsaklig fra utlandet, og da fra forskjellige universiteter og høgskoler i ulike land. Norge hadde på den tida ingen utdanningsinstitusjon som gav full arkitektutdanning, men her var tilbud til en grunnutdanning som det kunne bygges videre på ved utenlandske universiteter eller høgskoler. Noen hadde også praksis fra andre land, og hadde fått impulser og kunnskaper om arkitektoniske former og byggekunst gjennom forskjellige kanaler.

Arkitektenes forskjellige bakgrunn førte således til et mangfold av arkitektoniske uttrykk i den nye byen.

Det arkitektoniske stilgrunnlaget

I byggekunsten har en rekke renessanser av eldre tiders arkitektoniske uttrykk gjort seg gjeldende, og ulike historiske stilarter var ofte satt sammen etter forgodtbefinnende. Denne måten å bruke klassiske formelement på kalles ofte historismen. Utover i andre halvdel av 1800-tallet ble stadig flere opptatt av at denne form for bybygging og stilsammensetting ikke var den beste, noe måtte gjøres. Reaksjoner førte til nyskaping. Den mest radikale av de nye ideene ville bryte helt med den rådende historismen og lage noe nytt. I tysktalende land ble den nye arkitekturen kalt Jugend. Selve ordet signaliserer at det var noe ungdommelig nytt.

Jugend er det tyske stilbegrepet som ble brukt om denne epoken i kunsthistorien, som hadde sitt høydepunkt i tiden 1890-1905. Art Nouveau ble brukt om stilen i Holland, Belgia, Frankrike og Spania. I England ble den kalt modern style. En spesiell gren av den nye stilen fikk i Østerrike benevnelsen Secessionstilen.



Gjenreisningsarkitektur med typiske trekk fra Jugendstilen.

- Øverst Kirkegt. 15 - Ark. H. Schytte-Berg
- I midten Kipervikgt. 24 - Ark. John Roald
- Nederst Kongensgt. 11 - Ark. Jens Z. Kielland

Hovedmotivene i stilen varierte fra land til land. Noen steder ble de lange, svungne linjene dominerende, andre steder de mer geometriske-kubiske. Stilgrensene ble flytende. Fellesskapet lå i et sterkt ønske om frigjøring fra historismen, som forkjemperne for den nye stilen forkastet. De mente historismen var et tegn på falskhet, og ville skape sin egen tids stil, der kravet til ærlighet og sannhet ble presisert. Fasaden på en bygning skulle fortelle om det indre i huset. Bygningen skulle ikke gi seg ut for å være noe annet enn den var. Dette gjaldt både konstruksjon, funksjon og kunstnerisk standard. Det ble lagt vekt på dekorative element både utvendig og innvendig.

Stilen kom også til å prege arkitekturen i Norden. Den fikk sine nasjonale varianter, men en del gjennomgående fellestrekk førte til at det kunne spores slektskap over landegrensene.

Situasjonen i Norge var ikke særlig avvikende. Her hadde sveitserstilen vært på moten en tid, og hadde fått sin plass ved siden av nyklassisistisk eller historistisk arkitektur. Med nyromantikken fra 1890-tallet var her i tillegg en fornyet interesse for å ivareta det særpregede i norsk byggeskikk.

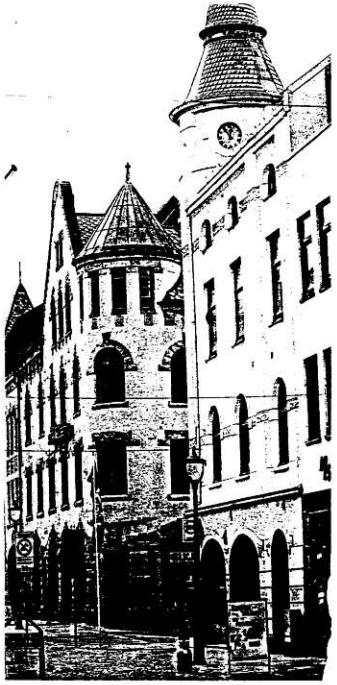
Man gikk inn for å skape en ny nasjonal byggekunst bygget på det beste fra vår stordomstid i middelalderen. Behovet for å markere en nasjonal identitet var sterk i årene fram mot løsrivelsen fra Sverige i 1905. I tillegg kom inspirasjonen fra Jugend- og Art Nouveau-arkitektur i utlandet.









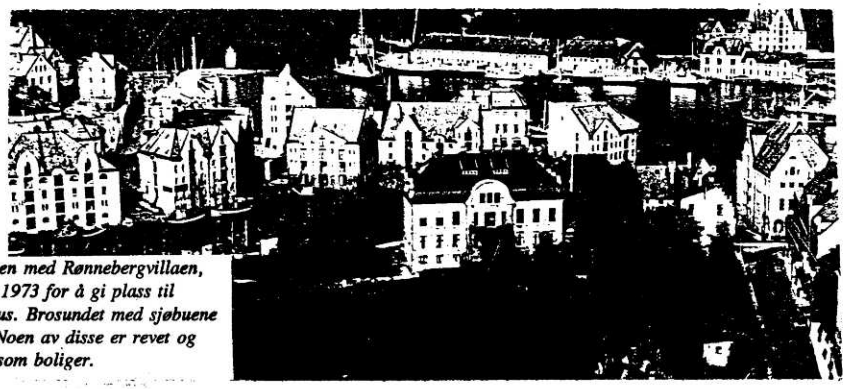


Kongens gate 19 og 21.

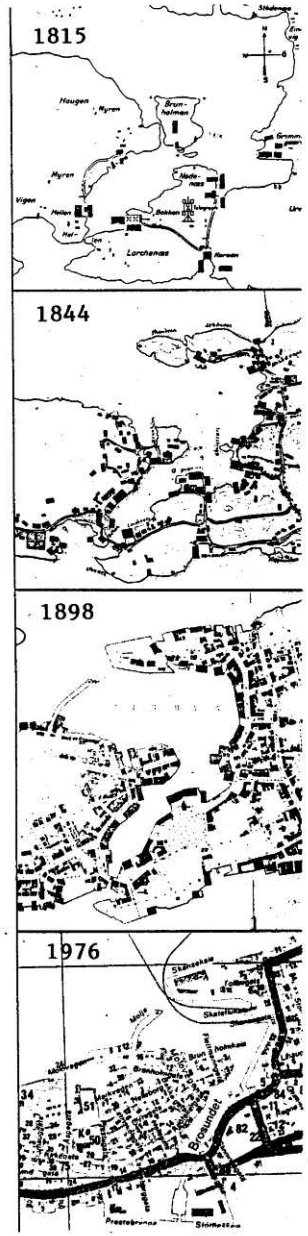
Ålesundsarkitekturens posisjon og utvikling

De internasjonale og nasjonale strømningene kom til å gjenspeile seg i murstrøket i Ålesund. Vi kan i grove trekk kjenne igjen ideene, uttrykt av forskjellige arkitekter i enkeltbygninger plassert forskjellige steder i murstrøket. Bygningene fremstår som individuelle og selvstendige verk, men en rekke fellestrekk i hovedformer og dekor går igjen som taktslag gjennom murstrøket, og knytter den nye arkitekturen sammen til en enhet. Dette har skjedd på tross av en manglende overordnet styring mot et bestemt definert estetisk mål, selv om de ekstraordinære forholdene hadde ført til at man tilsatte en bygningssjef i gjenreisningsperioden. De mange arkitektene og ufaglærte som tegnet bygninger i murstrøket hadde dermed frie hender når de valgte sitt formspråk. Deres individuelle bakgrunn og vurdering ble synliggjort gjennom bygningene. Heller ikke byggherren påla sin arkitekt å innrette seg etter bestemte estetiske retningslinjer. Hans engasjement gjaldt hovedsaklig økonomi og funksjon. Det interessante er at lova satte grenser for maksimumshøyde på bygninger i det brente strøket, men ikke for minimumshøyde. Dermed ble byggherrens økonomi og behov ofte avgjørende for hvor mange etasjer en bygning fikk innenfor maksimumsgrensen. Dette førte til at enkelte husrekker fikk relativt stor variasjon i hushøyde, materialbruk og stilpreg. Trolig var der ingen debatt om stil, estetikk og totalitet når tegningene skulle godkjennes.Det man nedtegnet i skriftlige kilder i forbindelse med approbasjon av hustegninger, gjaldt tekniske detaljer som lovfestet materialbruk, branngavler, gatebredde etc. Sikring mot brann var prioritert. Disse reglene, som ikke tok opp estetiske spørsmål, førte likevel til at den nye bygningsmassen kom til å stå fram som en samordnet helhet. De var med på å gi den fasettrike arkitekturen et helhetlig preg.

Dette særpreget har skapt Ålesunds spesielle karakter. Det har gjort byen til en internasjonal attraksjon og gitt den en plass i europeisk arkitekturhistorie.



Rønneberghaugen med Rønnebergvillaen, som ble revet i 1973 for å gi plass til byens nye rådhus. Brosundet med sjøbuene i bakgrunnen. Noen av disse er revet og gjenoppbygget som boliger.



Ålesund sentrum etter 1904

Byen har gjennomgått forholdsvis store endringer i perioden fra 1904 og fram til i dag.

Den trange, homogene og sterkt utnyttede bykjernen er svært følsom for forandringer. Nye prosjekter har derfor medført sterk debatt.

I tiden fra brannen og fram til 2. verdenskrig skjedde det ikke vesentlige forandringer i Ålesund sentrum. Næringsvirksomhet og bosettingsmønster i sentrumsområdene var forholdsvis stabilt, og det var ikke behov for å gjøre vesentlige fysiske endringer i bybildet.

Økningen i biltrafikken, med behov for nye veger og parkerings-plasser har vært en vesentlig problemstilling i byens utvikling de siste 30 år.

Behovet for nye utbyggingsområder har gjort at presset på den opprinnelige bebyggelsen og de åpne ubebygde arealene har økt sterkt. Særlig har områdene langs sjøen gjennomgått store forandringer, med omfattende inngrep i den opprinnelige situasjon.

Gatesystemet ble forandret ved at gjennomfartsgater ble lagt på sjøsiden av bebyggelsen (Sjøgata, Skansegata).

Samtidig ble gjenstående huker og småkaier gjenfylt og planert. Det opprinnelige bybildet er derfor vesentlig endret. Den pittoreske og varierte havnelinja ble utflatet. Mange tidligere sjøboder ble stående på tørt land, og har fått nye funksjoner.





Til høyre:
Indre havn - før og etter utbygging av Skansegata(1975).

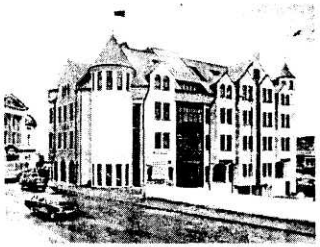
Til venstre:
Ålesund sentrum. Utvikling av bylandskap og -struktur. Kart fra 1815,1844,1898 og 1976. (Ill. fra "Byvandring"nr.1).



Apotekergata 16.
Kanskje byens mest særpregede jugendbygning.
Fredet i 1983. Fullstendig restaurert i 1987.



Kongens gate 18.
Revet og gjenoppbygget 1975.



Kreditkassen v/Hellebroa.
Gammel fasade bevart.
Alt annet er nybygg.
Tilpasningsarkitektur mot Brosundet.

Jugendbyen

Riksantikvar Stephan Tschudi-Madsen har karakterisert Ålesund sentrum som et enestående miljø av Jugendarkitektur i Europa.

Ålesunderne har siden gjenoppbyggingen vært lite bevisst den arkitektoniske kulturskatt de har vært i besittelse av. Kun i de siste 20-25 år har bevisstheten om dette våknet gradvis, slik at både kommunale myndigheter og private huseiere hver på sin kant har gjort en innsats for å bevare husene. Den særpregede arkitekturstilen er etter hvert blitt et statussymbol og et felleseie for byen og dens befolkning.

I reguleringsplan for Ålesund, stadfestet i 1986, er de mest verdifulle jugendbygninger gjennom reguleringsplan og -bestemmelser pålagt klausuler, som skal sikre at arkitekturens særpreg ikke ødelegges.

Særlig i perioden 1950-1970 skjedde det mye uheldig med denne bebyggelsen. Jugendhus ble revet, og erstattet med tidens ofte pregløse, moderne arkitektur. Den gamle pussarkitekturen besto av grå og etter hvert værslitte hus, som ingen fant særlig verdi i å ta vare på.

Utviklingen snudde rundt 1970. Enkelte pionèrprosjekt dukket opp, der rehabilitering, oppussing og fargesetting var stikkord.

Detaljer i fasadene, som få tidligere hadde lagt merke til, kom fram og ga bygningene et særpreg som folk flest etter hvert forsto verdien av.

Siden den gang har interessen for den eldre sentrumsbebyggelsen bare vokst, og en omfattende restaureringsprosess har vært i gang helt fram til i dag. For arkitekter og tekniske rådgivere har denne perioden gitt mange nye utfordringer.

Nybygging innenfor bevaringsområdet krever omtanke med hensyn til tilpasning til den eldre bebyggelsen. Det finnes en rekke gode og mindre gode eksempler på kopiering av eldre bygg, «ny-jugendstil» og moderne tilpasningsarkitektur.

Det er interessant at jugendstilens elementer ofte tas opp i den generelle moderne arkitekturen. For Ålesunds vedkommende synes den våknende interessen for byens særpregede arkitektur å være en viktig inspirasjonskilde for dagens arkitekter. Resultatet er at et spennende samspill mellom ny og eldre bebyggelse er i ferd med å etableres i Ålesund.



GJELDENDE PLANER

Sentrumsplanen (reguleringsplan for Ålesund sentrum).

Planområdet omfattes av gjeldende reguleringsplan for Ålesund sentrum (sentrumsplanen) stadfestet 18 april 1986.

Planen er i hovedsak en flateplan som angir reguleringsformål for de enkelte delene av sentrumsområdet. Bevaring av gjenreisningsbebyggelsen søkes ivaretatt gjennom definering av et spesialområde for «kulturhistorisk verdifull bebyggelse» (med hjemmel i Pbl. §25 pkt. 6). Sentrumsplanens §18 gir generelle regler for behandling av dette området:

"§18-Kulturhistorisk verdifull bebyggelse

1. **Formålet med reguleringsplanen på dette punkt er å bevare den kulturhistorisk og arkitektonisk verdifulle bebyggelse, samt sikre en gradvis fornyelse og rehabilitering av bebyggelsen slik at strøkets særpreg og helhetlige miljø bevares og videreutvikles.**
2. **Bygninger som har arkitektoniske , kulturhistoriske eller miljømessige kvaliteter, og som på grunn av brann eller annen større skade må fjernes, skal ved gjenoppførelse i størst mulig utstrekning gis sitt opprinnelige utvendige utseende med samme material bruk. Bygninger med slike kvaliteter som nevnt, men hvor tiltakene består i fornyelse, ominnredning eller reparasjon, skal søkes tilbakeført til sitt opprinnelige utseende så langt det er praktisk mulig.**
3. **Bygg som inngår i en sammenheng med bebyggelse som har arkitektoniske eller miljømessige kvaliteter, men som ikke selv regnes under denne kategori, skal om det må fjernes og nybygges, fornyes, ominnredes eller repareres, ved form, dimensjoner og utseende tilpasses tilstøtende bebyggelse og nærmeste omgivelser. Det samme gjelder for nybygg på tidligere ubebygde tomter eller ved tilbygg og påbygg.**
4. **Alle byggesaker innenfor området bør hvor dette anses nødvendig forelegges fylkeskonservatoren elller Riksantikvaren. Dersom det søkes dispensasjon fra noen av bestemmelsene knyttet til dette området, skal uttalelse som nevnt innhentes før søknaden behandles i bygningsrådet.**
5. **Skilt og annen reklame, utvendig belysning o.l. skal gis en utforming som harmonerer med strøkets karakter. Så langt som mulig skal dette fremgå av byggemeldingen.**
6. **Gater som inngår i en naturlig sammenheng med områder regulert til kulturhistorisk verdifull bebyggelse skal søkes belagt med brostein i den grad dette er naturlig sett i sammenheng med gatens funksjon. Øvrig utrustning som beplantning, belysning, møblement m.m. i gaten og gaterommet skal under hensyn til gatens funksjon søkes tilpasset strøkets karakter."**

(Punkt 7-10 knytter seg til mindre delområder og gjengis ikke her).

Reguleringsplanen gir også , gjennom plankart og bestemmelser (§2), regler om bebyggelsens dimensjoner, form og utrykk. Det knyttes generelle krav til dokumentasjon ved byggesaksbehandling. (§2 pkt. 2)

Kommuneplanens arealdel.

Kommunedelsplan for området (jfr. Pbl.§ 20 pkt.1) er under utarbeidelse og skal etter planen foreligge i 1993.

OVERORDNEDE MÅL

Utgangspunktet for verne- og byformingsplanen har vært at den bør fungere som et planverktøy som skal sikre en vernemessig bedre bygnings- og bypleie i Ålesund sentrum. I dette ligger erkjennelsen av at gjeldende planer ikke, i tilstrekkelig grad, ivaretar slike hensyn. Dette skyldes ikke mangel på gode intensjoner i sentrumsplanen, men at disse bestemmelsene , isolert sett, gir stort rom for tolkninger som i mange tilfeller kan være i strid med en helhetlig vurdering ut fra verne- og byformingshensyn.

Verne- og byformingsplanens hovedintensjon er at den skal kunne danne utgangspunkt for en formalisert og faglig forsvarlig debatt om viktige verne- og byformingsspørsmål i Ålesund sentrum. Poenget er ikke nødvendigvis planens konklusjoner men at den tar opp spørsmål som alle som former utviklingen av Ålesund sentrum bør «pålegges» å ta stilling til.

Verne- og byformingsplanen må tolke, supplere og eventuelt endre gjeldende rutiner og regler som styrer utviklingen med hensyn til vern og arkitektonisk forming av Ålesund sentrum. Vårt utgangspunkt i denne sammenheng har vært at «vern- og bypleie» ikke kan isoleres fra øvrige aktiviteter som er med på å forme byutviklingen, - med andre ord at utviklingen må skje innenfor rammene som en levende by setter.

PLANENS VIRKEMÅTE

Intensjonene bak verne - og byformingsplanen lar seg vanskelig ivareta med et sett regler som forsøker å ivareta alle interesser som er involvert i utviklingen av sentrumsområdet.

Som "pragmatisk" plan (typisk flateplan som angir arealdisponering ol.) fungerer sentrumsplanen som et tilfredsstillende redskap.

Verne- og byformingsplanen må derimot i første rekke forsøke å gi en mest mulig konkret oppsummering av det bildet som har tegnet seg av sentrumsområdets arkitektoniske og byformmessige kvaliteter. Ved at verne - og byformingsplanens konklusjoner bringes inn i tolkningen av sentrumsplanens bestemmelser kan disse verdiene få gjennomslag på flere planleggingsnivåer;

Prosjektnivå.

De fleste diskusjoner som gjelder detaljutforming av bygninger (eks. takform, materialvalg osv.) bør høre hjemme på dette nivået. Planen kan på dette nivået brukes både som konkret rettleder og som utgangspunkt for en formalisert diskusjon om prosjektet.

Detaljplan-nivå.

Planen kan danne utgangspunkt for utarbeidelse av detaljplaner som omfatter spesielle deler av planområdet. Eksempel på slike planer kan være verneplaner (på antikvarisk grunnlag), detaljplaner for uteområder (beplantningsplaner, belysningsplaner osv.) og formingsrettledere (planer som sikrer volumkontroll ved utforming av ny bebyggelse).

Overordnet plannivå.

Planen bør kunne fungere som en rettleder ved rullering av eksisterende planer som dekker planområdet (f.eks. sentrumsplan og kommunedelsplan).

PLANENS OPPBYGGING

Oppbyggingen er basert på at planen skal kunne brukes som et verktøy i en fortløpende prosess hvor anbefalinger og konklusjoner skal kunne revideres samtidig som registreringer og underlagsmateriale fortsatt kan benyttes i sin opprinnelige form eller eventuelt kompletteres;

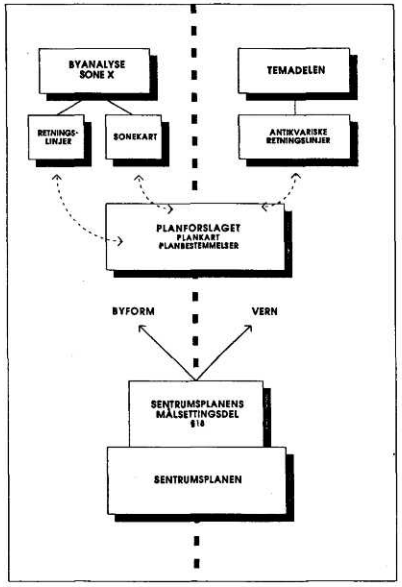
Registereringen representerer analysens objektive del og støtter seg til tilnærmet målbare observasjoner. Registreringene danner i første rekke grunnlag for sonedelingen av planområdet. Ved en videre systematisering av registreringene bør dette materialet fungere som underlag for videre drøfting av planens anbefalinger og konklusjoner.

Karakteriseringsdelen representerer analysens subjektive del. Ved å beskrive typiske trekk innenfor de enkelte sonene foretas forenklinger som nødvendigvis må baseres på subjektive valg av hva som er positive og negative verdier. Karakteriseringsdelen konkluderer med retningslinjer for videre utvikling innenfor sonene.

Planforslaget består av plankart og tilhørende "planbestemmelser". Plankartet gir en oppsummering av konklusjonene fra analysen av de enkelte sonene innenfor planområdet. Planbestemmelsene knytter planforslaget opp mot gjeldende sentrumsplan og gir samtidig referanse til retningslinjene gitt i verne- og byformingsplanens analyse og temadel (antikvariske retningslinjer).

Temadelen konkluderer med antikvariske retningslinjer som dekker hele planområdet uavhengig av sonedelingen.

Verne- og byformingsplanen knyttes opp mot målsettingsdelen i gjeldende reguleringsplan for Ålesund sentrum. Dette forutsetter politisk behandling i bystyre/formannskap.



BYFORMANALYSE

UTVIKLING AV BYENS FORM

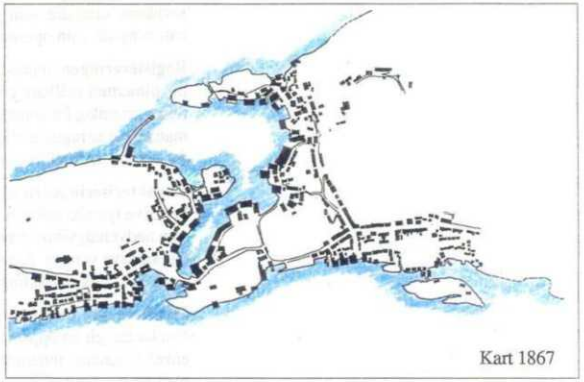
Eksisterende hus fra forrige periode
Hus oppført i løpet av perioden
Endringer i sjølinjen i løpet av perioden

1867

Sjølinjen: Er forandret lite fra den tidligere bebyggelsestiden med unntak av byggingen av Molja. Videre ses begynnelsen til en oppretting av sjølinjen på Brosundets østside mellom Hellebroa og Noteneset.

Bebyggelsesstrukturen: Viser begynnelsen på en markert fortetting på Aspøyas sydside, samt Kipervik-området med forgrening østover langs Kipervikgata.

Gatemønsteret: De tidligere veier forsterkes ved utbygging langs de allerede etablerte traséer.

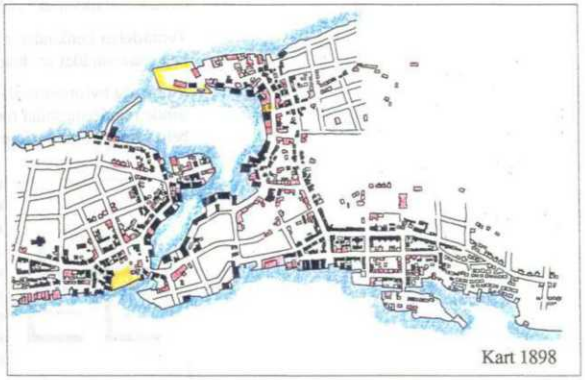

Kart 1867

Perioden 1867 - 1898

Sjølinjen: Forandringer skjer ved Storneset hvor kaianlegget bygges ut, og langs nordre del av Kongensgate hvor det bygges nye pakkhus.

Bebyggelsesstrukturen: Fortetningen på Aspøya fortsetter i områdene ved Øwregata og Brunholmgata. På Nørvøya får en ny bebyggelse i området St.Olavsplass, Løvenvoldgata., og Storgata syd, samt på «nordsida» mot Valderøyfjorden.

Gatemønsteret: Viktigste utvikling er fortsettelsen av Kongensgate nordover til Tollbugata.

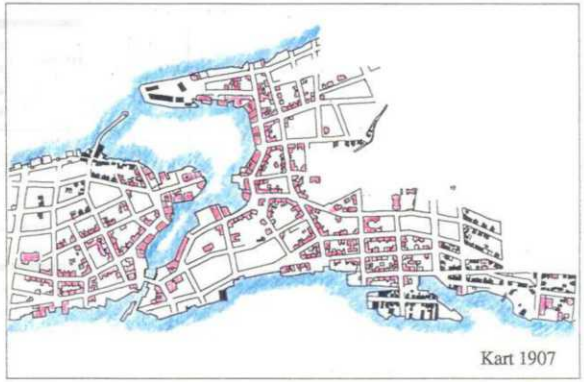

Kart 1898

Perioden 1898 - 1907

Sjølinjen: Berøres ikke i nevneverdig grad ved gjenoppbyggingen etter brannen.

Bebyggelsesstrukturen: Nyreisningen følger den etablerte struktur fra før brannen. Murhus i ny stil tar plassen etter den tidligere trehusbebyggelsen.

Gatemønsteret: Beholdes i grove trekk som før, men planlegges videre til også å omfatte områder som tidligere ikke har vært utbygd. Dette gjelder øvre deler av Aspøya og bak fjellet på Nørvøya.

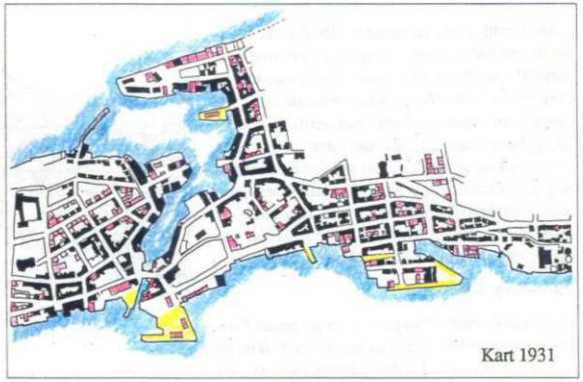

Kart 1907

Perioden 1907 - 1931

Sjølinjen: Skateflukaia anlegges mot indre havn. På sydsiden bygges Storneskaia og Kipervikpiren.

Bebyggelsesstrukturen: En gradvis fortetning, spesielt på Aspøya i området Giskegata/ Brunholmgata.

Gatemønsteret: Liten eller ingen forandring finner sted.



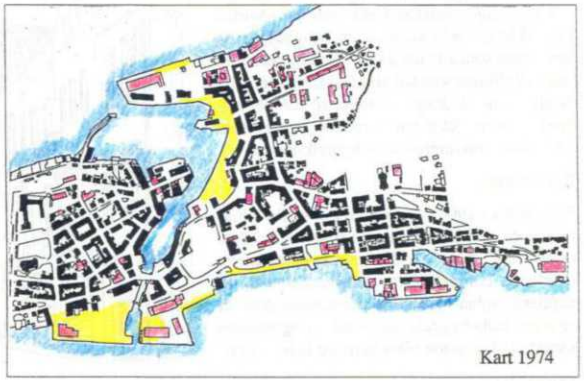
Kart 1931

Perioden 1931 - 1974

Sjølinjen: Forandres dramatisk. Mot syd blir Prestebrygga utbygd, Storneskaia utvides, utfylling i sjøen ved Rutebilstasjonen, og Sjøgata bygges fra Røysegata til Korsegata. Mot indre havn bygges Skansegata fra Skansekaia frem til Korsegata.

Bebyggelsesstrukturen: I sentrumsområdene av Nørvøya oppføres flere større forretningsbygg. Stort sett innordner disse seg den etablerte kvartalsstruktur.

Gatemønsteret: Det anlegges nye trafikkårer mot syd (Sjøgata) og indre havn (Skansegata), som avskjærer etablerte tverrforbindelser ned til sjøen.



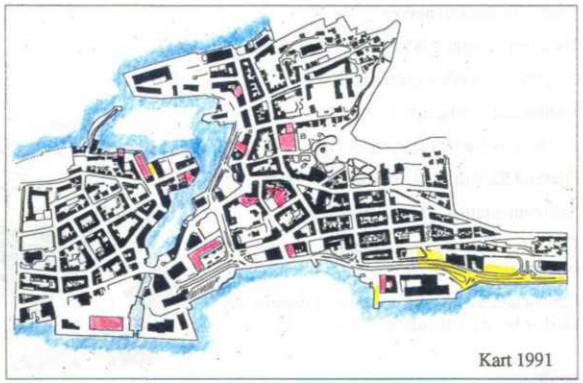
Kart 1974

Perioden 1974 - 1991

Sjølinjen: Den østre delen av sjøfronten sør utsettes for dramatiske inngrep ved byggingen av innfartsvegen. Buholmsundet forsvinner.

Bebyggelsesstrukturen: En del nye store bygg oppføres. Disse bryter med den etablerte kvartalsstruktur (Rådhuset, Grimmergården) og by- silhuett. Andre forstyrrer skalaen mot sjøen (Utstillingssenteret, Scandic Hotell).

Gatemønsteret: Forandres ikke, med unntak av tilknytningen av innfartsvegen til Sjøgata.



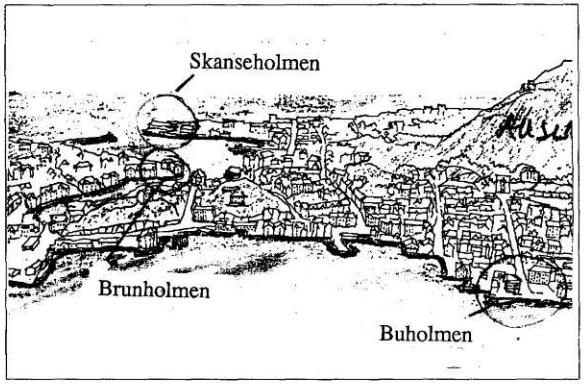
Kart 1991

FORHOLD SOM HAR PÅVIRKET BYUTVIKLINGEN

Som et ledd i registreringen av den fysiske byutviklingen har det vist seg nyttig å systematisere forhold som har virket som "katalysatorer" på utvikling av byens form. Som ren registrering har denne informasjonen begrenset verdi. Vi mener likevel denne tenkemåten kan være nyttig ved at den også kan anvendes i forbindelse med vurdering av nye prosjekter som skal innpasses i den eksisterende bystrukturen. I det følgende gis noen eksempler på forhold som sterkt har påvirket utviklingen av Ålesund Sentrum:

Landskapsform.

Landskapsformen i bykjernen særpreges av Brosundet som deler byen i to deler. Bystrukturen oppsto og vokste ut fra den naturlige havna som Brosundet dannet. Sjøpakkhusene dannet raskt en lineær bebyggelse på begge sider av sundet. Andre viktige landskapstrekk som har påvirket byutviklingen er Skanseholmen, Brunholmen og Buholmen som alle har dannet utgangspunkt for store utfyllinger som har utvidet byområdet. Mot Aksla og høydedraget vestover til Rønnebergbaugen dannet det seg tidlig randbebyggelse som har virket strukturerende på byutviklingen.



Bybrannen.

Bybrannen i 1904 representerer et sterkt strukturerende element i Ålesunds byutvikling. Selv om viktige deler av det gamle bymønsteret overlevde brannen, førte Murtvangsloven, ny reguleringsplan og endret eiendomsstruktur til en sentrumsbebyggelse av en helt ny og særegen karakter(illustrasjon viser parti fra Kipervikgt).



Prosjekter.

Av prosjekter som har hatt sterk innvirkning på byutviklingen kan nevnes.

Byparken, anlagt 1885 utvidet 1921-23.

Sjøgata (1959-60, regulering 1956)

Skansegata (ferdigstilt 1975)

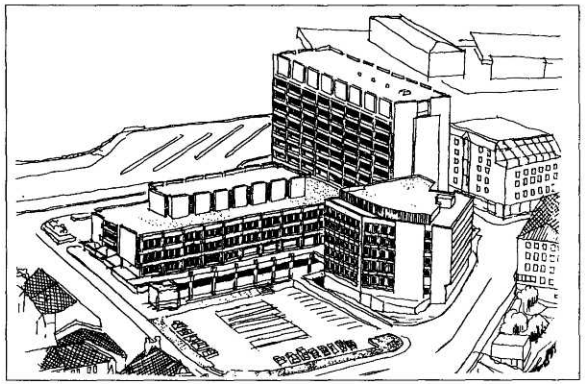
Fjerning av Rønneberghaugen (1971-73)

Ålesund Rådhus se ill. (ferdigstilt 1980)

Sentrumsplanen, planlagte endringer.

Gangbro over Brosundet mellom Notenesgata og Apotekergata.

Forlengelse av Sjøgata vestover til Aspøya. Ny kjørbar bro over Brosundet.

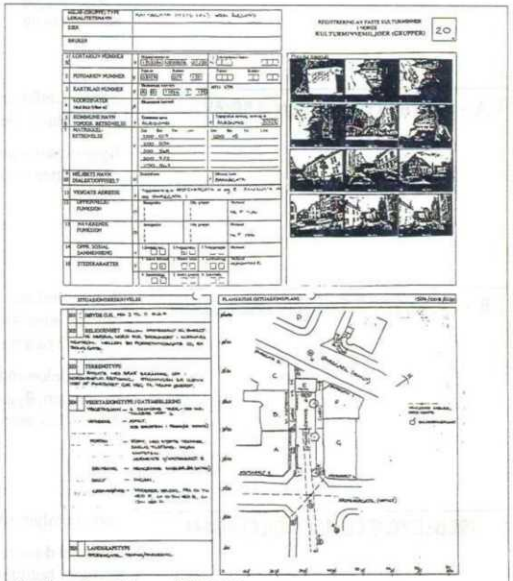


REGISTRERING AV BYGNINGER OG BYGNINGSMILJØ (SEFRAK)

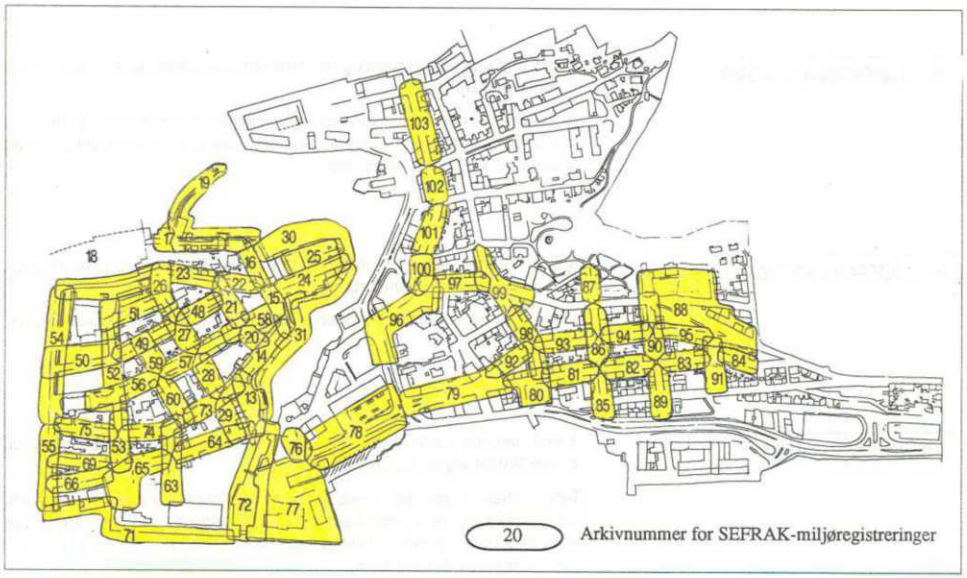
En viktig kilde til grunnlagsinformasjon om bygninger og bygningsmiljø har vært kulturminne- eller SEFRAK-registreringene. (SEFRAK; Sekretariatet for registrering av faste kulturminner i Norge). Opplysningene som er samlet representerer en objektiv og grundig registrering av bygninger og miljø slik de idag fremstår.

Registereringene har i hovedsak vært såkalte miljøregistreringer som omfatter registrering av både bygninger (eksteriør) og uterom. Grunnet tidsbegrensninger viste det seg urealistisk å foreta en total registrering av planområdet. 70 delområder ("miljøer") ble derfor valgt ut for å gi et mest mulig representativt tverrsnitt av bygningsmassen (se kart med angivelse av registreringer). En mer omfattende SEFRAK-registrering av alle enkelthus innenfor planområdet (fra før 1920) er ventet fullført i løpet av 1993.

Registreringene både av miljø og enkelthus bør gjøres mest mulig tilgjengelige ved at bygningsmyndighetene tar i bruk dette materialet både som utgangspunkt for diskusjon av planene og i forbindelse med saksbehandling av byggeprosjekter.



Registreringsskjema SEFRAK



SONEINNDELING AV PLANOMRÅDET

Områdeavgrensningen bygger på den foregående registreringen og har som hensikt å dele planområdet inn i soner med tilnærmet enhetlig karakter.

Områder uten sonemarkering er "ikke enhetlige områder" (amorfe soner) som vanskelig lar seg avgrense ut fra krav om indre strukturell og typologisk sammenheng.

1 A - MURBEBYGGELSEN ASPØYA

Sonen omfatter bebyggelsen langs Brosundet , Brunholmgata, Kirkegata, Øwregata, Giskegata i retning øst-vest og Apotekergata i retning nord-sør.

Bygningsmassen domineres av bygninger fra den intense gjenreisnings-perioden etter bybrannen og består hovedsaklig av bygårder og sjøpakkhus i 3-6 etasjer.

1 B - MURBEBYGGELSEN NØRVØYA

Sonen omfatter bebyggelsen langs Brosundet, Kongensgate og Storgata i retning nord-sør og Notenesgata (sjøsiden), Løvenvoldgata , Parkgata, Kipervikgata og Keiser Wilhelmsgate i retning øst-vest, til Gjerdegata.

Som i delområde 1A domineres området av bygninger oppført like etter bybrannen. Bygningstypene er hovedsakelig bygårder, samt et begrenset antall sjøpakkhus mot Brosundet.

2 - TREBEBYGGELSEN MOLOVEIEN

Sonen omfatter bebyggelsen langs Moloveien og deler av Brunholmgata.

Området domineres av bygninger fra perioden før bybrannen og består hovedsaklig av bolighus i 2-3 etasjer. Et viktig unntak er "Jervellbua " og den øvrige pakkhusbebyggelsen langs Molovegen som er bygninger av vesentlig større dimensjoner.

3 A - SJØFRONTEN NORD

Sonen omfatter bebyggelsen og sjølinjen ved Skansekaia og den vestre del av Sorenskriver Bullsgate.

Bebyggelsen i området er stort sett kaibebyggelse. Noen få av bygningene er trehus fra før bybrannen, resten av bygningsmassen er av nyere dato, oppført forholdsvis lenge etter bybrannen.

3 B - SJØFRONTEN SØR

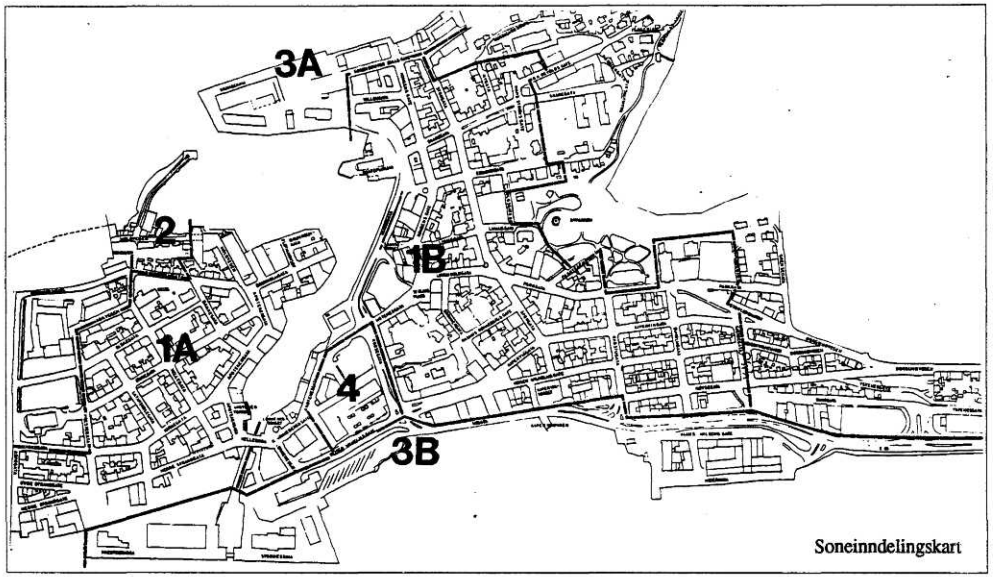
Sonen omfatter bebyggelsen og sjølinjen ved Prestebrygga, Storneskaia, Sjøgata, Meierikaia og innfartsvegen.

Bebyggelsen er konsentrert om kaiområdene, og er med svært få unntak oppført etter krigen.

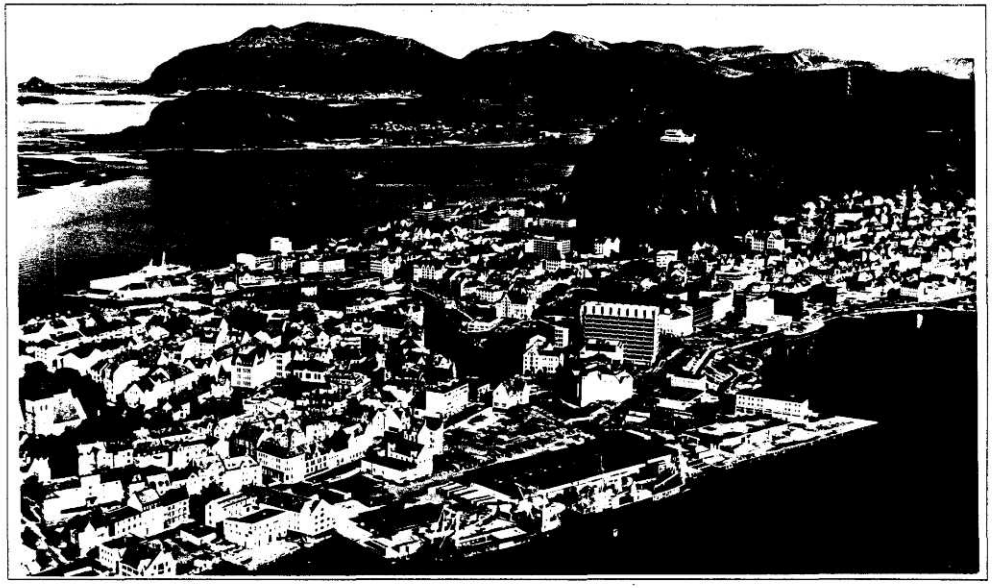
4 - RÅDHUSOMRÅDET

Sonen omfatter Rådhuskvartalet, avgrenset av Notenesgata, Slinningsgata, Keiser Wilhelmsgate og Korsegata.

Bebyggelsen i området består av bygninger oppført i etterkrigsperioden, administrasjons- og forretningsbygg i 5-11 etasjer. Området skiller seg markert ut fra den øvrige bybebyggelsen både i skala og ved at det bryter med den omliggende bystrukturen.



Soneinndelingskart



1 A - MURBEBYGGELSEN ASPØYA

BYLANDSKAPET

Området preges av høydedraget langs vestsida av Brosundet. Strandlinjen gir landskapsrommet en klar nord-sør retning, samtidig som det skrånende terrenget som hever seg over strandplatået, er med på å gi området en visuell avgrensing mot vest. Landskapsformen gjør derfor at store deler av bebyggelsen innenfor området trer klart frem i bylandskapet: Bebyggelsen langs strandsonen danner «fasadevegg» mot Brosundet, bebyggelsen i skråningen trer frem som et «teppe» av tak og fasader og bebyggelsen langs toppen av høydedraget danner silhuett.

Som det fremgår av registreringen (utvikling av byens form) har byveksten innenfor området startet langs strandsonen på Brunholmen og langs vestsida av Brosundet. Kvartalsbebyggelsen i det skrånende terrenget over strandsonen vokste frem på et noe senere tidspunkt og har sin form fra reguleringer før bybrannen. Gatene som betjener sjøhusbebyggelsen, f. eks. Apotekergata og Brunholmgata, følger dermed i stor grad retningen på den opprinnelige strandlinjen og skiller seg lite ut i forhold til landskapsformen. Gatenettet lenger oppe på Aspøya viser ingen klar landskapstilpasning og gatene skiller seg dermed klarere ut i bylandskapet. Særlig gjelder dette typiske aksegater som Øwregata og Aspegata.

I forhold til de øvrige områdene som omfattes av planen har sjøfronten blitt endret relativt lite etterhvert som byen vokste frem. Utfyllingen av det smale sundet mellom Aspøya og Brunholmen gjorde Brunholmen landfast med Aspøya, men området skiller seg fortsatt ut som en karakteristisk del av bylandskapet.

OFFENTLIGE ROM

Historisk sett har Kirkegata og Apotekergata fungert som hovedgater i området. Kirkegata ved at den har fungert som gjennomgangsveg for trafikken på Aspøya; Apotekergata ved at den har vært hovedadkomst til de viktige pakkhusene langs Brosundet og på Brunholmen.

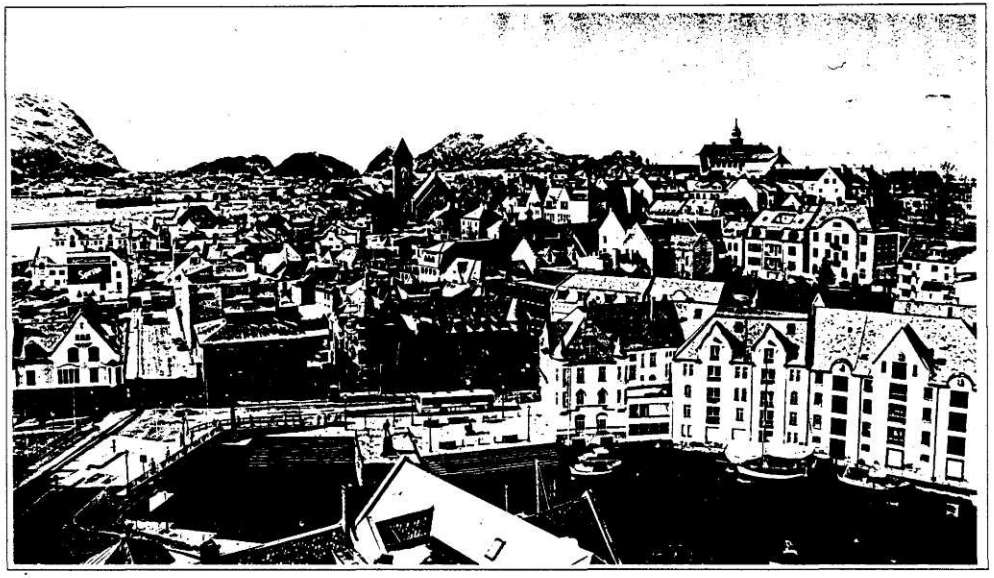
Det er sannsynlig at Øwregata, i forbindelse med reguleringen like før århundreskiftet, var planlagt som et overordnet gateløp. Den klare aksen fra krysset Apotekergata-Ålesund kirke antyder en slik intensjon. Terrengforholdene gjør likevel sitt til at en visuelt ikke oppfatter denne forbindelsen.

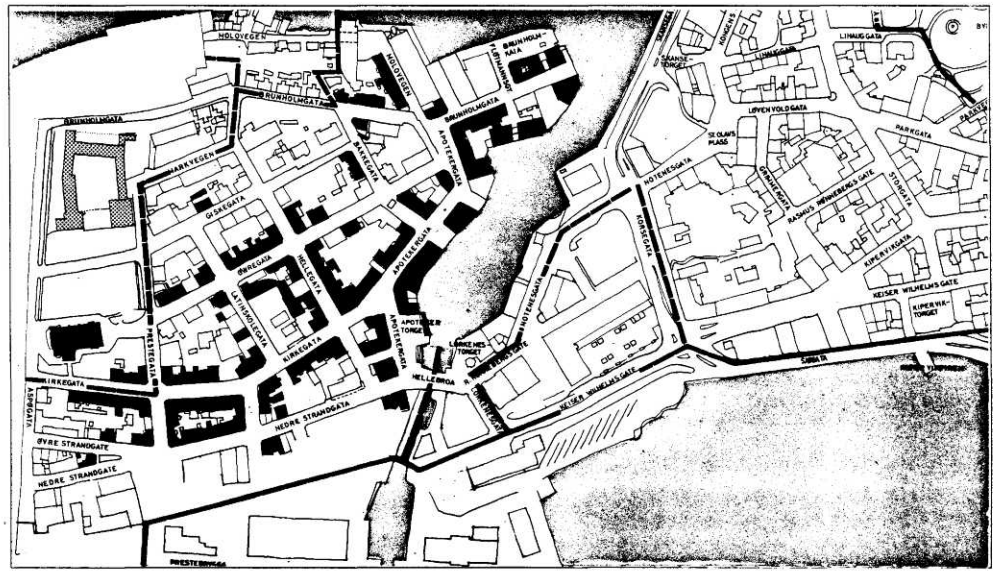
Den tette bygningsstrukturen i området gjør at gateløpene oppleves som klart definerte uterom. Et unntak er Nedre Strandgate hvor gateløpet viskes ut av det åpne området på "torghalltomta". Bebyggelsen danner to klare plassdannelser, Apokertorget og krysset Apotekergata- Brunholmgata:

Den nåværende form av Apotekertorget er et resultat av reguleringen 1904. Det fremstår idag som et enhetlig miljø som har gjennomgått ubetydelige endringer siden gjenoppbyggingen etter bybrannen. Utvilsomt et av byens viktigste uterom både ut fra sine arkitektoniske kvaliteter og ved at det er med på å markere den viktige overgangen mellom Aspøya og Nørvøya.

Plassdannelsen Apotekergata-Brunholmgata ser ikke ut til å være resultat av en bevisst regulering. Til tross for dette danner plassen en klar avslutning av Apotekergatas løp samtidig som den markerer det viktige knutepunktet med Brunholmgata, Øwregata og Molovegen.

Karakteristiske grøntdrag innenfor området er først og fremst området ved Ålesund kirke. Foruten Aspegata (regulert branngate m. løvtrær) har flere tverrgater til Øwregata allébeplantning (Bakkegata, Hellegata, Latinskolegata). Det er rimelig å anta at det opprinnelig har vært planen at grøntdraget fra Ålesund kirke skulle fortsettes med allebeplantning langs Øwregata og at sidegatene skulle danne fortsettelsen av denne grøntstrukturen.





Gjenreisningsbebyggelse-Aspøya sone 1a (bygd mellom 1904-07) som står idag (1991).

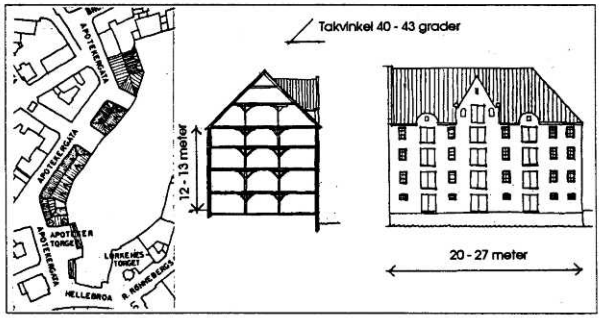
1 A - MURBEBYGGELSEN ASPØYA

BYGNINGSMILJØ

Bebyggelsen innenfor området kan deles inn i følgende typiske bygningskategorier:

Sjøpakkhus

Innenfor sonen representeres denne bygningstypen av bebyggelsen langs Brosundets vestside. Bygningene ble oppført i perioden 1905-1910 som pakkhus for fisketilvirkning og er derfor orientert både mot sjøen (Brosundet) og gata. Pakkhusene har forholdsvis stort volum dybde , noe som gav mulighet for store gulvareal også i takvolumet (ofte i to plan). Mot gata var det anlagt salgslokaler, mens det på sjøsiden var lagt til rette for lasting og lossing av varer via store vindedører. Behovet for vindedører også til loftsetasjene, samt heismaskineri plassert over disse, førte til markerte arker mot Brosundet.



Yttervegger : Bærende murvegger med pusset overflate, beskjeden ornamentikk, sokkel i naturstein.

Vinduer: Trevinduer i forholdsvis små veggåpninger.

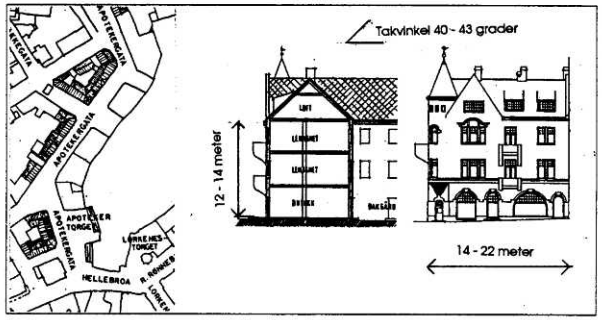
Vindedører: Dører av tre plassert i forholdsvis store veggåpninger , bredde x høyde ofte ca. 2 x 3 meter.

Tak: Tekking med skifer på bratte tak. Beskjedne åpninger i takflaten.

Etasjeskiller: Bærekonstruksjoner i tre. Søyler og dragere i grove dimensjoner,golvbord lagt på trebjelkelag uten himling.

Bygårder-kombinasjon bolig/nærings-virksomhet

Denne bygningskategorien finnes hovedsaklig langs Apotekergata og Kirkegata. De fleste bygningene er i oppført i perioden 1905-1907 og har klare stiltrekk fra jugendarkitekturen. Fasadene har ofte gavlmotiv og balkong mot hovedgate. Karakteristisk for disse gårdene er forretningslokaler (butikker) på gateplan, portrom med adkomst til trapperom og bakgård, og leiligheter i 2., 3. og loftsetasje, med tørkeloft over. Vanligvis var det en leilighet pr. etasje, hovedleiligheten var opprinnelig bebodd av husets eier som også drev forretningsvirksomheten i 1.etasjen.



Yttervegger: Bærende murvegger med pusset overflate, rik ornamentikk i form av pussdetaljer. Enkelte fasader i råkopp forekommer. Markert sokkeletasje i pusset mur eller granitt.

Vinduer: Trevinduer

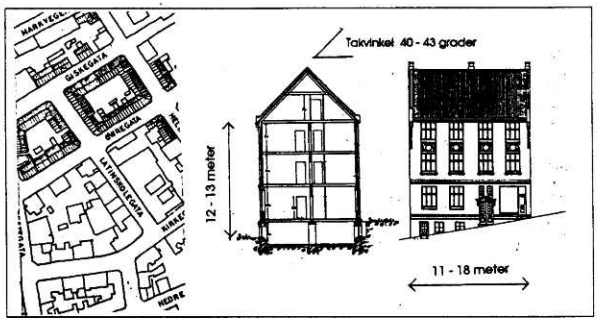
Dører: Ytterdører i hovedfasade har ofte ornamentering.

Tak: Tekking med skifer. Ofte mindre arker i takflaten.

Etasjeskiller: Trebjelkelag ofte med stubbloftsfyll av leire.

Bygårder - rene boligområder.

Denne typen bygninger finnes hovedsaklig i sonens høyereliggende deler, vekk fra hovedgatene. Største konsentrasjon av slike gårder finnes i Øwregata, Giskegata, Brunholmgata, og tverrgatene Bakkegata og Hellegata. Bygningene danner «tette» kvartal med omsluttende indre bakgårder til felles bruk for beboerne. Konstruksjonsmessig er disse oppført som de øvrige bygårdene, men med 2 leiligheter pr. etasjer. Der var leilighet(er) også i 1. etg., og i noen tilfeller et mindre butikklokale. Kjeller var vanlig, anlagt slik at 1.etg ble løftet noe over fortausnivå. Disse bygningene, som ble bygget som utleiegårder, fikk en mindre rik utsmykning og enklere detaljering enn de bygårdene som hadde kombinasjonen bolig/næringsvirksomhet og var huseiers bolig.



Yttervegger: Bærende murvegger med pusset overflate, lite ornamentikk.

Vinduer: Trevinduer med liten variasjon i størrelse.

Dører: Tredører, ofte med enkle, men fine detaljer.

Tak: Skifertekking. I enkelte hus mindre arker eller kobbhus.

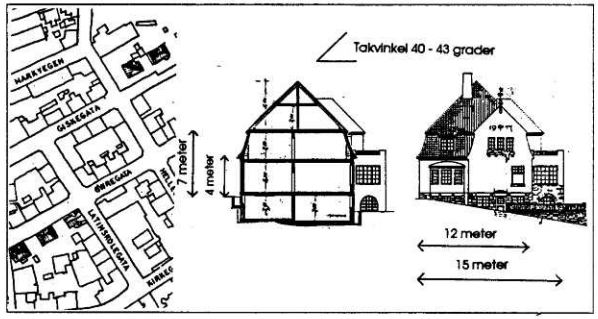
Etasjeskiller: Trebjelkelag med stubbloftsfyll av leire.

Frittstående boliger.

Denne bygningstypen finnes i vestenden av Øwregata (nr. 15, 17 og 21), og lengst øst i Giskegata (Helleborg nr. 1, 2 og 3), foruten eiendommene Kirkegata 31 og Øwregata 4.

Husene karakteriseres ved å være planlagt som familieboliger med egne hager på 2 eller 3 sider, bygget i 2 etasjer + loft. Ornamentikk og detaljering er markert rikere enn de omkringliggende bygårdene.

Med unntak av Kirkegata 31 er disse bygningene oppført senere enn gjenreisningsperioden umiddelbart etter brannen.



Yttervegger: Bærende murvegger med pusset overflate.

Vinduer: Trevinduer i varierende størrelse.

Dører: Rikt detaljerte tredører.

Tak: Tekking med glassert takstein. Høye tak med uregulær takform. Ofte mansardtak, arker og kobbhus.

Etasjeskiller: Trebjelkelag.

UTVIKLING/BEVARING

Svaneapoteket på Apotekertorget er fredet med hjemmel i Kulturminneloven (Fredningsvedtak gjort av Miljøverndepartementet).

Områder som gjennom sentrumsplanen er regulert til spesialområde, med vekt på bevaring er vist på motstående kartillustrasjon.

Utviklingen i pakkhusområdet.

Pakkhusbebyggelsen langs Brosundet forteller historien om Ålesunds opprinnelse og utvikling som fiskerihavn. Selv om bebyggelsen idag inneholder helt andre aktiviteter, er sjøkontakten opprettholdt - i motsetning til store deler av pakkhusbebyggelsen på Nørvøya. Bebyggelsen utgjør en rekke, som til tross for nybygg og endringer har beholdt sitt særpreg som sjøbuer. Verdien av sjøpakkhusrekken består i at den bygningsmessig stort sett står uforandret i sin opprinnelige miljøsammenheng.

I sentrumsplanen er pakkhusene klassifisert som kulturhistorisk verdifull bebyggelse. Vi tolker dette som et ønske om å beholde områdets «opprinnelige» kvaliteter.

Brunholmgata 3 og 5b ble revet i 1984. Tillatelsen for riving ble gitt under forutsetning av at de gjenreiste bygg skulle være kopier av de opprinnelige sjøpakkhusene.

Med hensyn til plassering og form er kravet til kopi tilnærmelsesvis oppfylt, men i sammenligning med originalen har det allikevel skjedd store forandringer. Takflaten et brutt opp av piper, takterrasser, kobbhus etc. Forholdet mellom veggflate og åpninger er endret. Den viktige siktlinjen langs Fløttmannsgata mot Brosundet ble gjennbygget.

Som første store inngrep i rekken, dannet dette en mal for senere utbygginger. Utgangspunktet for å rive var en vurdering av bygningenes bruksverdi, bygningene kunne ikke brukes til et lønnsomt formål. Det anses uakseptabelt å rive eksisterende sjøpakkhus for å tilpasse til en ny funksjon. En kopi vil ikke ha noe verdi som historisk kilde.

I motsetning til de to foregående bygg, hadde en ingen «original» å gå ut fra når Brunholmgata 1b skulle bygges ut. Huset forsøker å tilpasse seg sjøpakkhusenes grammatikk, men med samme resultat som de før omtalte naboer. Ut fra en verdivurdering, bør tilpasning skje ut fra en tolkning av den totale situasjonen huset befinner seg i . Det har ingen verdi å tilpasse seg kopier.

En gjennomgående rehabilitering er utført for Brunholmgata 1a (Giskebua) og Apotekergata 3 (nå Home hotell). Ny utnyttelse av loftsetasjen har ført til den mest synlige forandringen, ved nye kobbhus, takvinduer og tekniske installasjoner i taket. I fasadene er det satt inn aluminiumsvinduer. De øvrige sjøpakkhusene har gjennomgått mindre forandringer.

Apotekergata 7, Spjelkavikbua, har sin opprinnelige funksjon intakt - og fremstår derfor som den enkeltbygning som er mest lik sitt opprinnelige uttrykk (Vindedører av tre f.eks.).

Utvikling i andre områder.

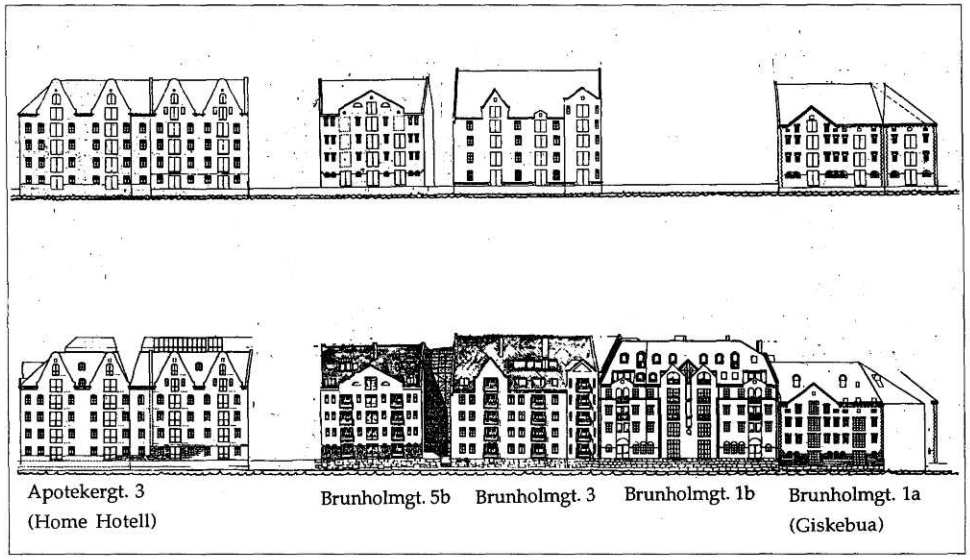
En kan gå gjennom hele Aspøy-området, og finne samme type endringer. De største endringene har skjedd gjennom transformasjon av fasader og taklandskap, og ved endringer i uterommenes fysiske miljø.

Utvikling i området ved Nedre Strandgate.

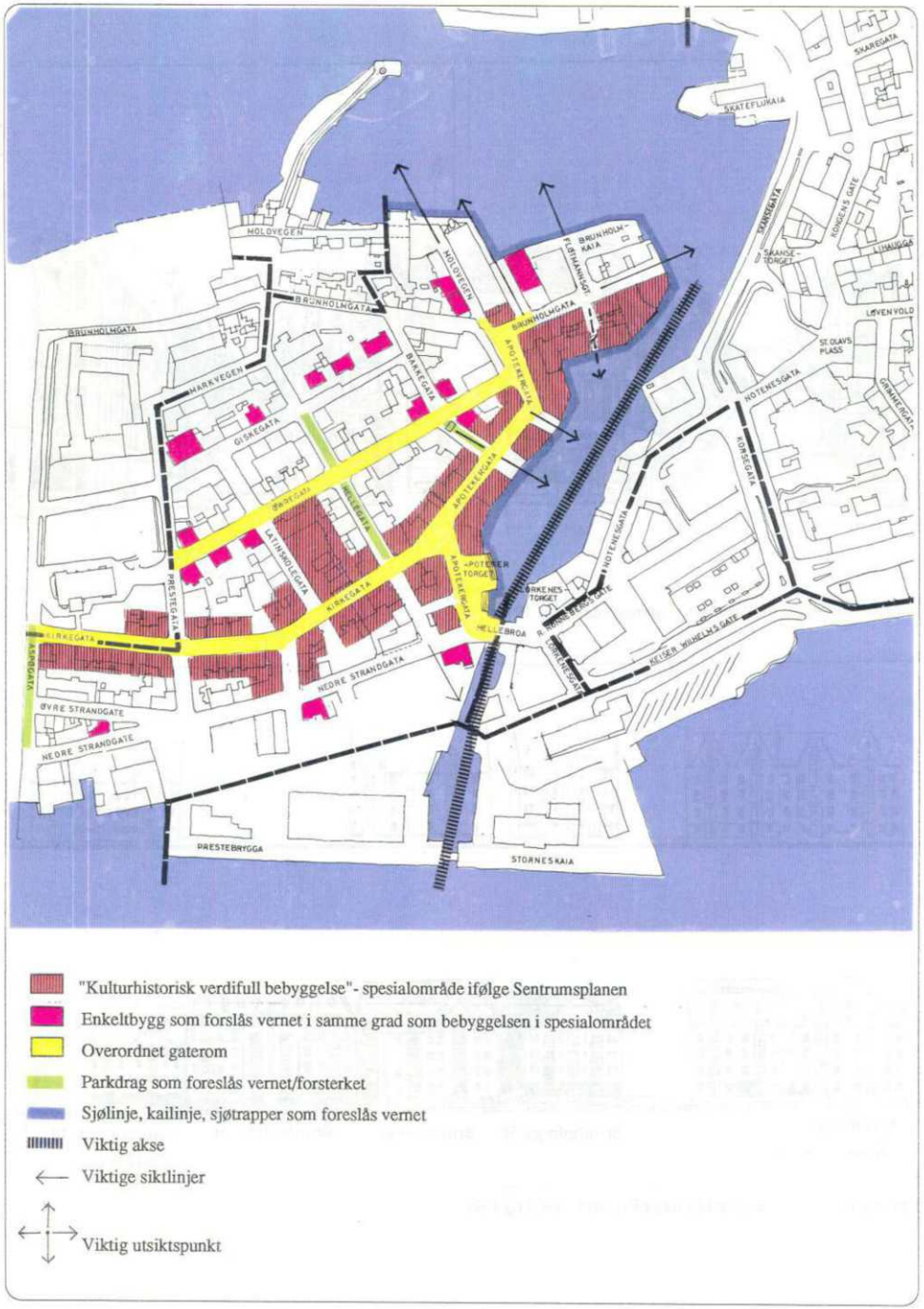
Nedre Strandgate, som før dannet sjøfronten mot sør, har mistet sin betydning ved utfyllinger til kaiområde. Dette er et område som må ses nøye i sammenheng med utformingen av den nye sjøfronten (drøftet i 3a - Sjøfronten sør). Gjenstående bebyggelse bør danne mal for en gjenoppretting av Nedre Strandgate som et helt gaterom.



Krysset Kirkegata -Hellegata. Ny hjørnegård oppført 1973.



Oppriss av deler av fasaderekke langs Brosundet 1907 og 1991.



1 A - MURBEBYGGELSEN ASPØYA

RETNINGSLINJER

Bylandskapet

Området må ikke fortettes/bebygges på en måte som bryter med karakteristiske landskapstrekk;

Bebyggelsen skal i prinsippet underordne seg eksisterende sjøfront og danne en enhetlig fasadevegg mot Brosundet.

I skråningen over strandflaten bør bebyggelsens "teppekarakter" og landskapets grønne preg bevares.

Viktige silhuetter som Ålesund kirke og Aspøyskolen bør bevares.

Offentlige rom

Kirkegata/Apotekertorget og Apotekergata defineres som overordnet gaterom.

Plassdannelsen Øwregata/Apotekergata/Brunholmgata bør forsterkes gjennom møblering, beplantning og gate-/ fortausbehandling.

Akser vist på registreringskart skal bevares og forsterkes.

Siktlinjer vist på registreringskart skal holdes åpne.

Viktige grøntdrag vist på registreringskart bør bevares og forsterkes.

Gateløpet langs Nedre Strandgate bør forsterkes ved fortetting langs eksisterende gatelinje.

Bygningsmiljø

Området må ikke fortettes/bebygges på en måte som bryter med karakteristisk bygningsmiljø.

Eventuell ny bebyggelsen bør i prinsippet underordne seg opprinnelig gjennreisningsbebyggelse med hensyn til:

Bebyggelsesmønster (bebyggelsens innbyrdes organisering/kvartalsstruktur og indre byggelinje)

Dimensjoner (bygningshøyde, gesimshøyde, fasadelengde og takvinkel)

Materialbruk (Yttervegger, vinduer og dører, taktekking)

Bevaring

Bygninger fra gjenreisningsperioden etter bybrannen skal bevares eller tilbakeføres til sitt opprinnelige uttrykk. Dette gjelder spesielt bebyggelsen og miljøet langs Brosundet og langs Kirkegata/Apotekergata.

Det bør ikke tillates riving av gjenreisningsbebyggelse langs Brosundet og langs Kirkegata/Apotekergata.

Det skal legges vekt på å bevare et tverrsnitt av alle karakteristiske registrerte bygningskategorier fra gjenreisningsperioden.

Viktige enkeltstående bygg utenfor spesialområdet bør gis vernestatus på linje med bygningene innenfor spesialområdet.

1 B - MURBEBYGGELSEN NØRVØYA

BYLANDSKAPET

Bydelen preges av byfjellet Aksla mot øst, strandlinjer mot nord (sone 3 a), sør (sone 3 b), og vest (Brosundet). Fra sjøkanten hever landskapet seg mot øst og nord oppover mot fjellfoten som danner en markant "bakvegg". Høydedraget vestover fra Byparken mot Brosundet (Grimmerhaugen og tidligere Rønneberghaugen) danner en rygg som et topografisk skille mellom den sørlige og nordlige del av området. Det skrånende terrenget fra sjøen mot fjellet fører til at bygningsmassen trer klart frem i bylandskapet. Opprinnelig dannet bebyggelsen mot sjøen en definert sjøfront, med den bakenforliggende bebyggelsen som trappet seg opp mot Aksla.

Registreringen (utviklingen av byens form) viser at utbyggingen innenfor sonen startet i to områder ; Strandsonen mot Brosundet og Kipervika. Bebyggelsen spredde seg videre først langs ferdselsårene som senere ble Storgata, Løvenvoldgata og Kipervikgata. Senere vokser bebyggelsen i resten av området frem, og finner i grove trekk sin "form" før bybrannen. Det nye regulerte gatenettet "bakover " i disse områdene tilpasses i motsetning til tidligere gater langs sjøen, liten grad landskapsformen.

Mot sør (Kipervikg og Buholmen) har tidlig utfylling i sjøen endret den opprinnelige strandlinjen. Senere kai/gateutbygging både her (Sjøgata) og mot Brosundet (Skateflua og Skansegata) har ført til store endringer av sjøfronten.

OFFENTLIGE ROM

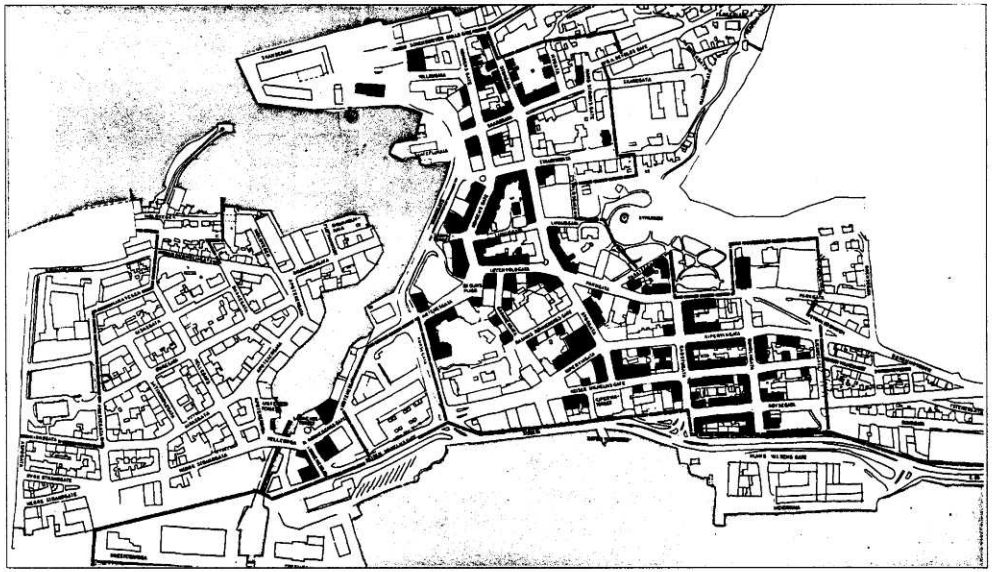
Fra begynnelsen av byveksten har Kipervikgata, Kongensgate (sørlig del), Storgata og Korsegata vært sonens hovedgater. Kipervikgata fungerte som ferdselsåre i området mot sør, samtidig som sen var hovedveg østover fra bykjernen. Kongensgate var atkomstveien til pakkhusene mot Brosundet, mens Storgata og Korsegata var forbindelsesvegene mellom de bebygde områdene nord og sør i sonen.

Gateløpene oppleves som som tydelige uterom, klart definert av den tette bygningsstrukturen. To plassdannelser fremstår ; Kiperviktorget og St. Olavsplass.

Kiperviktorget var tidlige t definert uterom, og ble ved reguleringen etter bybrannen forsterket som en viktig plass både ved forlengelsen vestover av nåværende Keiser Wilhelmsgate, og som utgangspunkt for Storgata. St. Olavsplass oppsto ikke som en bevisst regulering, men fremsto likevel som en viktig plassdannelse, både som en følge av den omkringliggende bebyggelsen og som møtepunkt for Kongensgate, Løvenvoldgata og Notenesgata. Disse plassene hadde opprinnelig til felles at de var åpne mot og hadde nær kontakt med sjøen. Senere utbygging av Sjøgata og Skansegata har fjernet den særpregete kontakten.

Sonen har ingen gjennomgående grøntdrag, men grenser opp mot byens viktigste grønne lunge; byparken. På Grimmerhaugen (Ålesund museum) ligger det andre grøntarealet. Gjerdegata, den regulerte branngata mot øst, er beplantet med lauvtrær.Andre gater med treplanting er Keiser Wilhelmsgata (øst) og Parkgata. Videre finnes trær på Nedre Utstillingsplass.





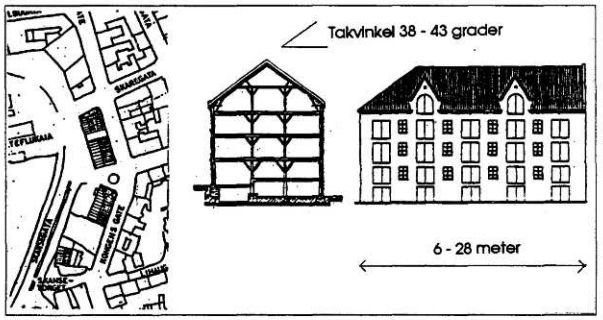
Gjenreisningsbebyggelse-Nørvøya sone 1b (bygd mellom 1904-07) som står idag (1991)

BYGNINGSMILJØ

Bebyggelsen innenfor sonen kan klassifiseres i følgende typiske bygningskategorier;

Sjøpakkhus.

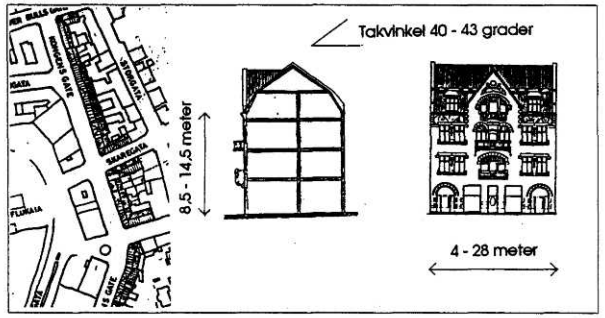
I denne sonen finnes denne bygningstypen hovedsaklig langs vestsiden av Kongensgate. bygningene ble oppført i perioden 1905-10 og var planlagt for fisketilvirkning og annen sjørelatert virksomhet. Mot gaten inneholdt sjøpakkhusene butikk- og kontorlokaler. På sjøsiden var det lagt til rette for lossing og lasting av båter. Dette skjedde via store vindedører i alle etasjene, også fra loftet. Dørenes plassering over hverandre samt arker for å gi adkomst til loft og plass for heismaskineri ga fasadene det markerte vertikale uttrykk.



Yttervegger:	Bærende murvegger med pusset overflate. Unntaksvis hugget granitt. Beskjeden fasadeutsmykning mot sjøen, rikere ornamentikk mot gaten.
Vinduer:	Trevinduer i forholdsvis små veggåpninger.
Vindedører:	Store tredører ca. 2x3 meter.
Tak:	Bratte tak med skifertekking.
Etasjeskillere:	Bærekonstruksjoner av tre. Søyler og dragere av grove dimensjoner, golvbord lagt på trebjelkelag. Uten himling i pakkhusarealene.

Bygårder - kombinasjon bolig/næringsvirksomhet.

Den mest utbredt bygningstype i denne sonen. Slike bygninger finnes langs østsytsiden av Kongensgate, i Kipervikgata, Keiser Wilhelmsgate, Løvenvoldgata og Storgata (sør for krysset med Einarvikgata). Oppført i årene 1905-07 har husene sterke trekk fra jugendarkitekturen. Stor variasjon i fasadelengder, rik utsmykning med bruk av et mangfold av arkitektoniske virkemidler, slik som arker, balkonger, tårn og spir. På gateplan ligger forretningslokaler og portrom med adkomst til trapperom og bakgård. I de øvre etasjer (2.,3. og loft) var det anlagt leiligheter og hybler, med tørkeloft over.

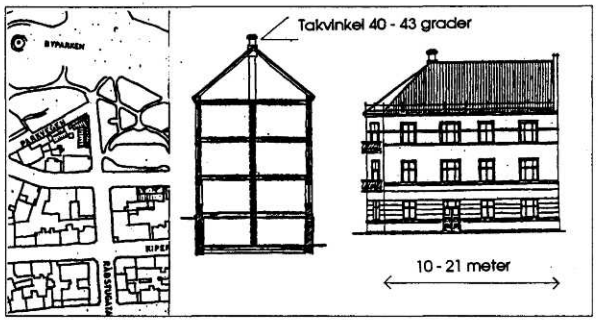


Yttervegger:	Bærende murvegger med pusset overflate. Unntaksvis glasert tegl. Mangfoldig ornamentikk i form av pussdetaljer eller hugget granitt.
Vinduer:	Trevinduer.
Dører:	Ytterdører og porter med utskjæringer og profilert treverk.
Tak:	Bratte tak med skifertekking. Mindre kobbhus i takflaten
Etasjeskillere:	Trebjelkelag med stubbloftsfyll av leire.

Bygårder - rene boligområder.

Denne bygningstypen finnes i begrenset omfang i adskilte områder langs vestsiden av Storgatas nordende, østre deler av Skaregata og Einarvikgata og i Parkvegen.

Husene har kjeller, ofte med vinduer og utgang mot bakgård. 1 etasje som også inneholdt leiligheter er hevet noe over gatenivå. Disse bygningene som er bygget som utleiegårder har en enklere utsmykning enn gårdene som ligger langs hovedgatene.

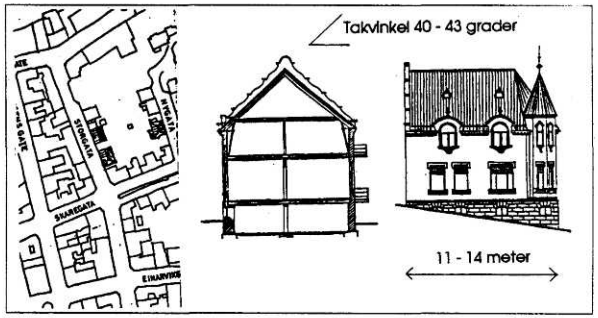


Yttervegger:	Bærende murvegger med pusset overflate.
Vinduer:	Trevinduer i forholdsvis lik størrelse. Vinduer i 1. etasje er ikke markert i så stor grad som i kombinerte forretnings- og boli ggårder.
Dører:	Tredører med enkle detaljer.
Tak:	Skifertekking. I enkelte hus er takflaten brutt av mindre kobbhus.
Etasjeskillere:	Trebjelkelag med stubbloftsfyll av leire.

Frittstående boliger.

Denne bygningstypen er representert av et lite antall hus som befinner seg i nordenden av Storgata (nr. 30 og 32), Nygata (nr. 3) og på Lihaugen.

Med unntak av eiendommen på Lihaugen er disse husene plassert langs samme byggelinje mot gaten som de omkringliggende sammenhengende bygårder, med har private hager på baksiden. Oppført med kjeller, en eller to etasjer og loft.. Rikere og mer individuell detaljering enn på de nærliggende utleiegårder.



Yttervegger:	Bærende murvegger med pusset overflate.
Vinduer:	Trevinduer i varierende størrelser.
Dører:	Tredører med utsmykning og glassfelt.
Tak:	Skifertekking.
Etasjeskillere:	Trebjelkelag med stubbloftsfyll av leire.

UTVIKLING/BEVARING

En del av bebyggelsen i sonen er regulert som spesialområde ("kulturhistorisk verdifull bebyggelse") i sentrumsplanen som vist på kart.

Utviklingen i bebyggelsen mot Brosundet.

Området er klassifisert som spesialområde i Sentrumsplanen. Dette uttrykker at det er et mål å bevare bygningsmassens opprinnelige karakter.

Storparten av pakkhusbebyggelsen har mistet sjøkontakten ved byggingen av Skansegata. Fotgjengerarealet på utsiden av gata har imidlertid opprettet ny og verdifull kontakt med sjøen.

Fasaderekken mot Brosundet har beholdt lite av sitt opprinnelige særpreg og detaljering , i motsetning til store deler av bebyggelsen på andre side av sundet. Nybygg, påbygg og andre forandringer har i stor grad transformert det bygningsmessige uttrykk, og fremmede detaljer og materialer er introdusert.

Fasaderekkens verdi består idag hovedsakelig i at den fremdeles danner "vegg" i det overordnede byrommet (Brosundet), og at skala og volum for de sentrale deler av rekken er beholdt som før til tross for forandringene.

Utviklingen i Kongensgate/ Løvenvoldgata/ St.Olavsplass.

Denne bebyggelsen utgjør resten av spesialområdet innenfor sonen. Bygningsmassen har helt siden krigen gjennomgått forandringer av varierende karakter. Prosjekter som er utført før stadfestingen av gjeldende sentrumsplan viser minst respekt for den opprinnelige bebyggelseskarakter, men også de senere forandringer har ført til en gradvis utvanning av områdets opprinnelige kvaliteter. Den viste fasaderekken fra Kongensgate 13 til krysset Kongensgate/ Tollbugata (nr 10) illustrerer utviklingen:

Tollbugata 10 er totalt forandret ved gjennoppbygging etter krigsskader. Bygningsvolum og takform er forandret, og tårn arker, balkonger og fasadeornamentikk er forsvunnet.

Bygningen Kongensgate 23 oppført etter bybrannen ble revet og det eksisterende forretningsbygg oppført i 1955. Her illustreres en total mangel på respekt for det eksisterende bygningsmiljø, både med hensyn til formgiving, materialvalg og detaljering.

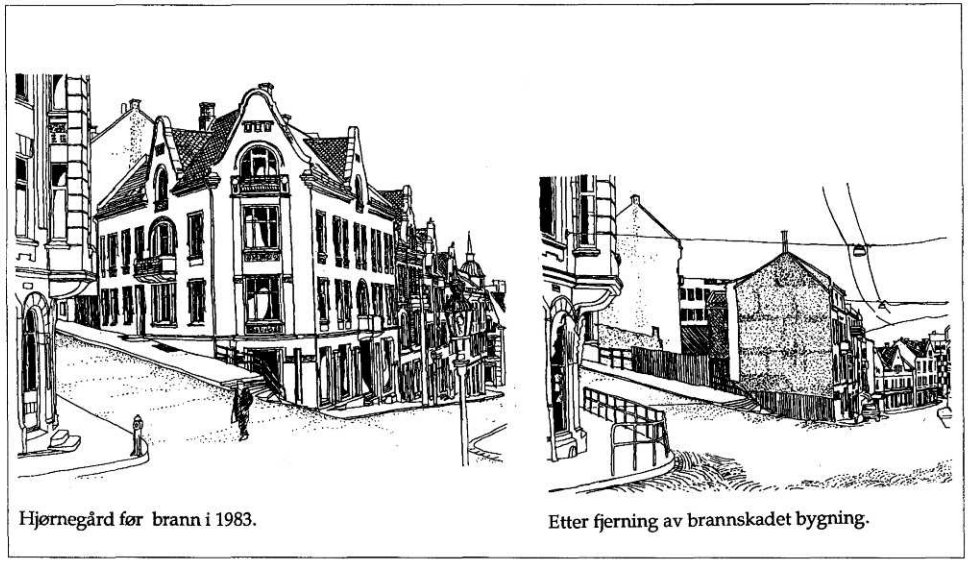
I Kongensgate 25 er oppført et nybygg som er forsøkt "gjemt" bak den beholdte eldre fasade. Verdien av denne "bevaringen" er tvilsom ved at nybygget bak fasaden rager flere etasjer over den opprinnelige gesimshøyde.

Det opprinnelige hus i Kongensgate 15 ble revet, og nybygg oppført i 1973, som en "parafrase" av Ålesundsarkitekturen. I volum, skala og fasadeoppbygging er huset tilpasset den opprinnelige bebyggelsen, og representerer således en "modning" i respekten for det eksisterende bygningsmiljø. Imidlertid "avsløres" huset ved sin mangel på variasjon i fasadeoppbygging, forenklet detaljering, og i valg av materiale og sprosseinndeling av vinduene.

Kongensgate 13 ble restaurert i 1985, uten at dette har ført til endringer i volum eller i fasadeoppbyggingen mot gaten. Imidlertid har økt utnyttelse ført til en serie kobbhus i den tidligere ubrutte takflaten. Materialbruken i nye vinduer fører også dette huset et steg bort fra sin opprinnelige karakter.

Utviklingen i murbebyggelsen utenfor spesialområdet.

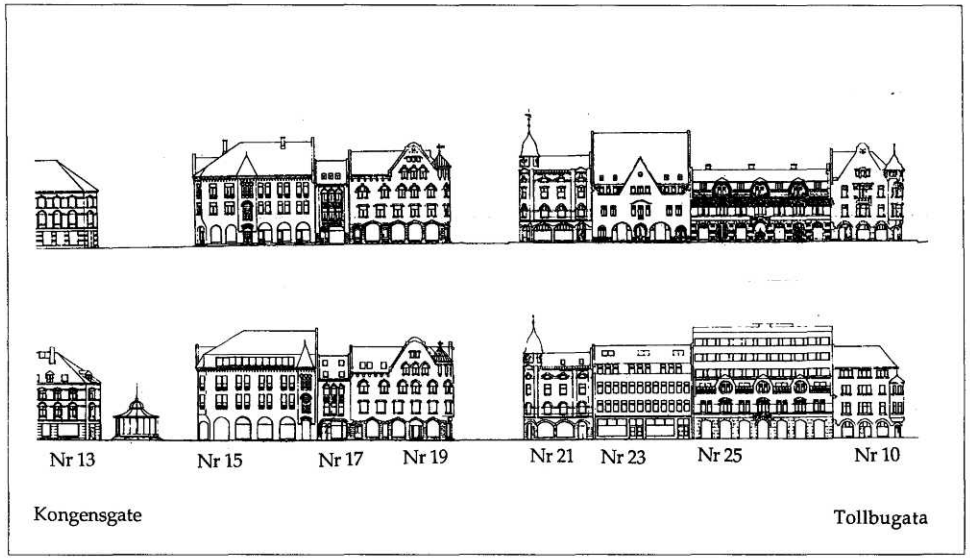
Også her har det foregått en gradvis fornying og forandring av bygningsmassen. Til tross for at en her ikke har samme grad av beskyttelse under sentrumsplanen, finnes her deler av bygningsmassen med mer av sitt opprinnelige preg i behold. Som referanse til den opprinnelige gjennreisningsbebyggelsen er disse områdene utvilsomt blant de mest verdifulle. Det er derfor nødvendig og naturlig at spesialområdet utvides til å inkludere også denne murbebyggelsen.



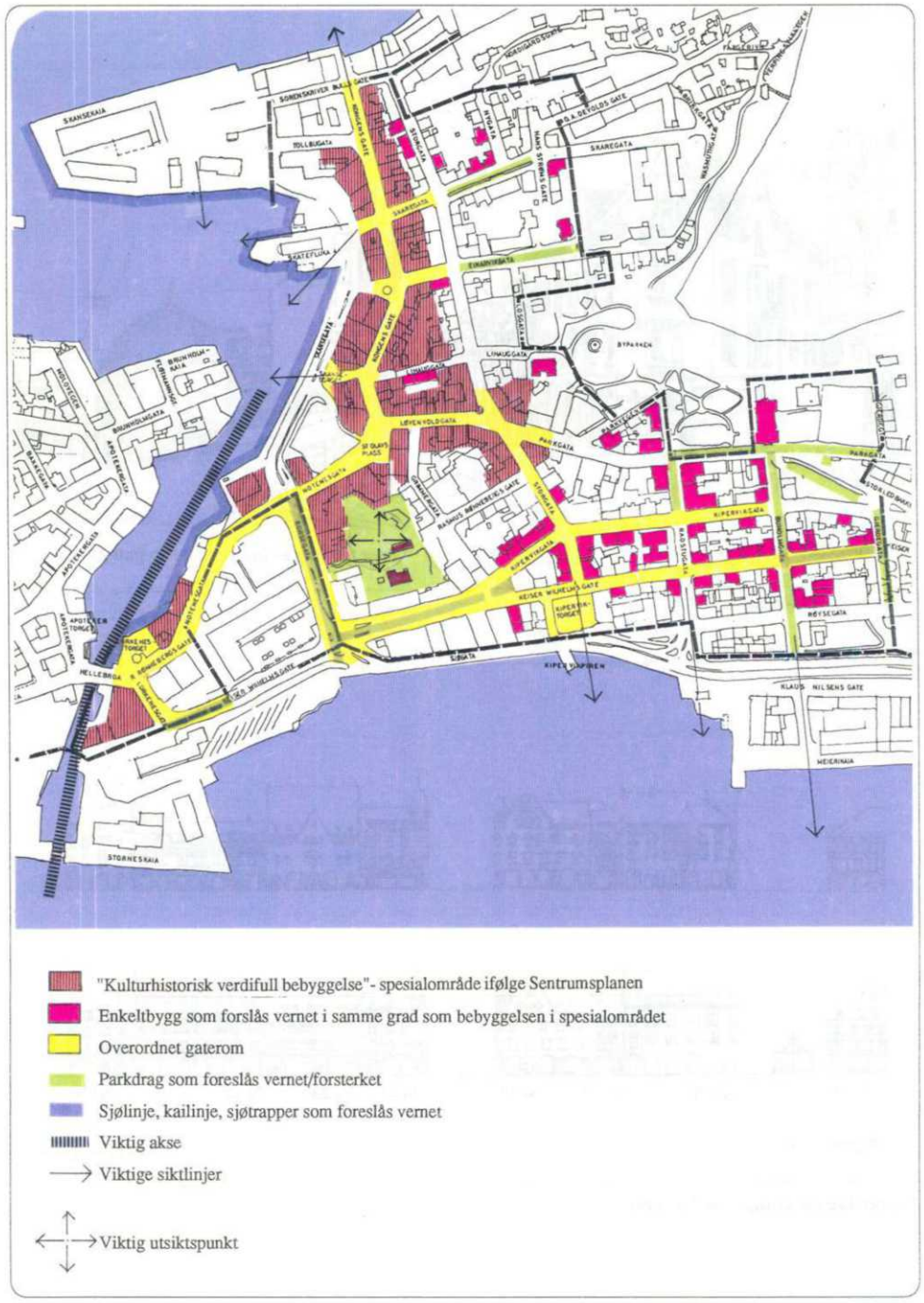
Hjørnegård før brann i 1983.

Etter fjerning av brannskadet bygning.

Krysset Storgata-Parkgata.



Fasaderekke Kongensgate 1907 og 1991



1 B - MURBEBYGGELSEN NØRVØYA

RETNINGSLINJER

Bylandskapet.

Området bør ikke fortettes/ bebygges på en måte som bryter med karakteristiske landskapstrekk.

Bebyggelsens gradvise opptrapping mot Aksla og andre høydedrag skal bevares.

Offentlige rom.

Kongensgate, Notenesgata/ St.Olavsplass, Løvenvoldgata, Storgata (syd), og Keiser Wilh.gata/ Kiperviktorget defineres som overordnene gaterom.

Følgende plasser bør rustes opp/ gis styrket definisjon ved gate/ fortausbehandling, møblering, beplantning, og belysning:

- Kiperviktorget.
- St. Olavsplass.
- Lorkenestorget.
- Plassdannelsen i krysset Tollbugata/ Skansegata.

Parkeringsplasser bør vurderes fjernet fra Lorkenestorget.

Akser vist på registreringskart bevares og forsterkes.

Siktlinjer vist på registreringskart holdes åpne.

Eksisterende grøntdrag vist på registreringskart bevares og rustes opp.

Grøntområdene i Byparken og på Korsahaugen bevares.

De overordnede gaterommene bør bevares, og hvor nødvendig gjennskapes (eks. utbygging av "Singertomta", ill. side 37).

Bygningsmiljø.

Området må ikke bebygges eller på annen måte fortettes på en måte som bryter med karakteristisk bygningsmiljø.

Bebyggelsen bør innordne seg den opprinnelige gjenreisningsbebyggelsen med hensyn til:

Bebyggelsesmønster -	bebyggelsens kvartalsstruktur/ innbyrdes organisering, og indre byggelinjer.
Dimensjoner -	bygningshøyde, gesimshøyde, fasadelengde, takvinkel.
Materialbruk -	yttervegger, vinduer og dører, taktekking.

Bevaring.

Bygninger fra gjenreisningsperioden skal i den grad det er mulig bevares eller tilbakeføres til sitt opprinnelige uttrykk.

Gjenreisningsbebyggelse innenfor spesialområdet bør ikke tillates revet.

Det bør legges vekt på å bevare et tverrsnitt av alle registrerte karakteristiske bygningskategorier fra gjennreisningsperioden.

Spesialområdet bør utvides til å omfatte all gjenreisningsbebyggelse langs overordnede gaterom.

Viktige enkeltstående bygninger utenfor spesialområdet bør gis vernestatus på linje med bygningene innenfor spesialområdet.

2 - TREHUSBEBYGGELSEN MOLOVEIEN

BYLANDSKAPET

Området er begrenset i utstrekning og henvender seg nordover mot Molja og Valderøyfjorden. Dominerende landskapsform er den bratte skråningen mot syd, som har vært bestemmende for utstrekningen av bebyggelsen. Ved foten av skråningen på det smale landområdet mot sjøen, ligger sjøpakkhus og boliger langs Molovegen. Bebyggelsen har et nært forhold til sjøen og danner "fasade" mot innseilingen til indre havn. Områdets øvrige bebyggelse er anlagt langs toppen av skråningen og danner silhuett. Dette er bolighus med hovedfasade sydover mot Brunholmgata. På baksiden er plassert uthus og bakgårder samt mindre hager, alt høgt over områdets øvrige bebyggelse, noe som forsterker landskapsformens vertikalitet.

Trehusbebyggelsen som er fra før bybrannen, representerer den eldste delen av bygningsmassen i sentrum. Av registreringskartene i avsnittet "Utvikling av byens form" ser en at den lineære bebyggelsen etterhvert har utviklet seg i vestlig retning langs Molovegen.

Sjøfronten er uforandret etter den tidlige bebyggelsen og anleggelsen av moloen. Strandlinjen er ikke berørt av utfyllinger i sjøen eller veg/ kaianlegg som i andre deler av sentrum.

OFFENTLIGE ROM

Området betjenes av Molovegen som eneste gate langs sjøen. Denne vegen gir atkomst til alle eiendommene i den lavereliggende delen av området. Gateløpet følger sin opprinnelige trassé mellom pakkhus og boliger, og oppleves som et klart definert, intimt og skjermet uterom.

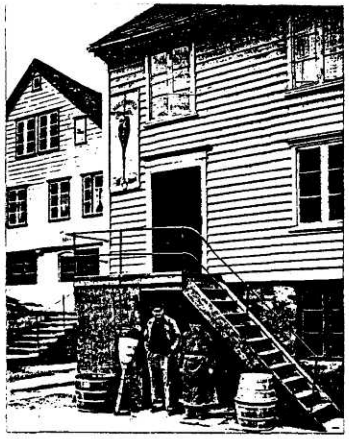
Overordnet byrom som også oppleves fra og sterkt påvirker områdets karakter er havneområdet som dannes av Molja mot vest, Skansekaia mot nord og områdets egen strandlinje/ bebyggelse mot syd.



Molovegen ca 1900.

Nr. 14,12 og 10 (til venstre) står fremdeles

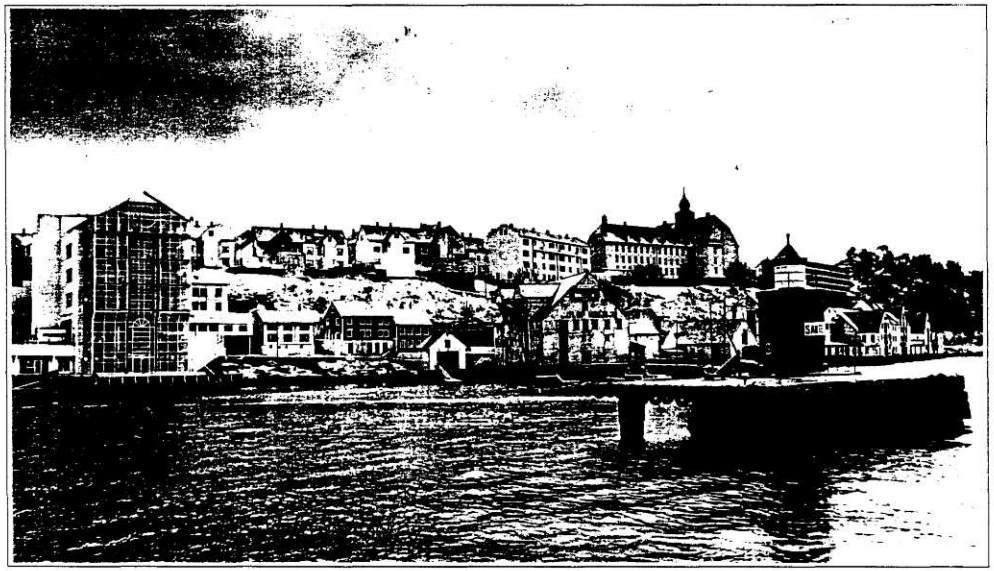
Nr. 17 (til høyre) er borte.



Molovegen 12 i slutten av 1940-åra.

Nr. 12 står tilnærmet uendret idag.

Nr. 17 (i bakgrunnen) er borte.



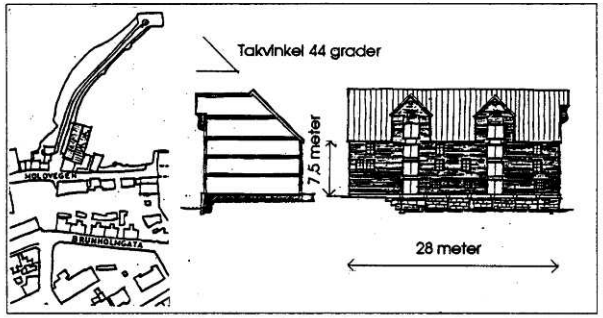
1992

BYGNINGSMILJØ

Bebyggelsen i området faller innenfor to typiske bygningskategorier:

Sjøpakkhus.

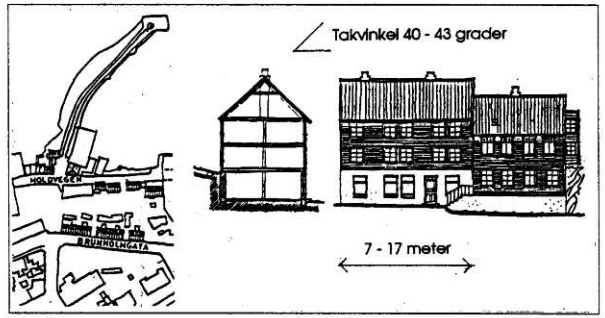
I sonen finner en kun ett sjøpakkhus, Jervelbua. Visuelt og karaktermessig hører imidlertid også rekken av pakkhus videre vestover langs Molovegen med i dette miljøet, selv om disse ligger utenfor sonegrensen. Karakteristisk for sjøpakkhusene er måten de henvender seg til sjøen, med direkte kontakt dit, uten kaianlegg på utsiden. Arker med heismaskineri og atkomst til loftsetasje gir markante fasade- og takformer. Vanligvis 3 etasjer + loftsareal.



Konstruksjon:	Bærende søyler og dragere av tre. I noen tilfeller er stålsøyler satt inn for å tåle tyngre belastninger ved senere behov.
Yttervegger:	Reisverk med utvendig liggende bordkledning.
Vinduer:	Opprinnelig beskjedent antall i forholdsvis små åpninger regelmessig plassert i veggflaten.Nye vinduer plassert "til feldig" i veggen.
Vindedører:	Tredører i store åpninger, vendt mot sjøen på en eller to sider av bygningen.
Tak:	Skiffertekking
Etasjeskillere:	Trebjelkelag med golvbord av grov dimensjon, uten himling

Bolighus.

Denne sonen har den største konsentrasjonen av eldre trehus i sentrum. Disse er plassert i to grupperinger: langs Molovegen, og mot Brunholmgata. Stort sett små bygninger på to etasjer + loft. Kjeller vanlig, med utgang og vinduer mot en side, muliggjort av det skrånende terrenget.



Yttervegger:	Reisverk med utvendig liggende bordkledning.
Vinduer:	Trevinduer av jevn størrelse, regelmessig plassert i veggen
Tak:	Skiffertekkede tak meds takluker. Takoppbygg uvanlig.
Etasjeskillere:	Bjelkelag og golvbord av tre.

2 - TREHUSBEBYGGELSEN MOLOVEIEN

UTVIKLING/BEVARING

Bebyggelsen i den del av sonen som ligger langs sjøen (Molovegen) er inkludert i sentrumsplanens spesialområde for "kulturhistorisk verdifull bebyggelse".

Hele sonen er regulert til boligareal.

Området ble ikke berørt av bybrannen, og bebyggelsen har stort sett beholdt sin opprinnelige karakter fra forrige århundre. Innenfor sonen har det vært et svært begrenset omfang av nybygging og andre fysiske forandringer. Den opprinnelige bruk av bygningene, boliger og sjøbuer, har fortsatt frem til vår tid. Bygningsmassens fysiske forfall setter imidlertid nå sitt preg på området.

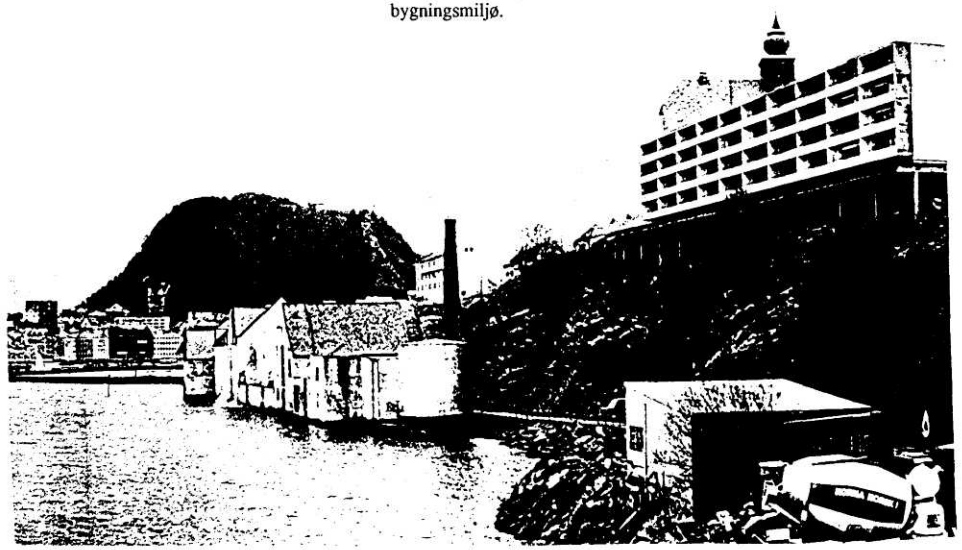
I området umiddelbart øst for sonen har det i de senere år foregått utbygging av en slik karakter at det her er oppstått et brutalt skille mellom de to sonene.

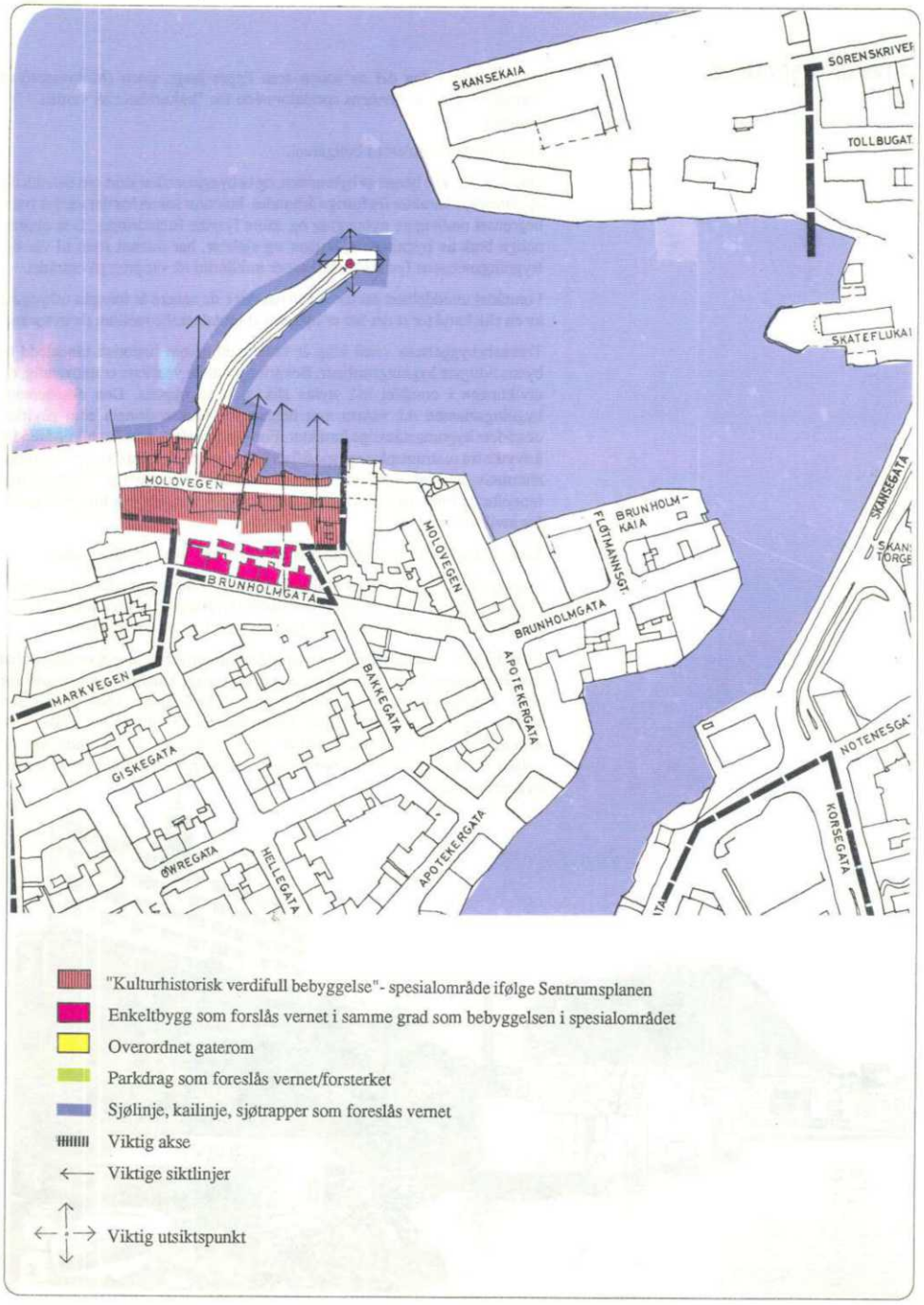
Trehusbebyggelsens verdi idag er hovedsaklig som historisk bindeledd til byens tidligste bygningsmiljøer. Bevaring av disse verdiene er nødvendig, og utviklingen i området må styres slik at dette oppnås. Den eksisterende bygningsmassen må vernes mot inngrep og bruksendringer som påvirker områdets bygningsmessige karakter. For å oppnå dette kan det bli nødvendig å avvike fra sentrumsplanens spesifiserte reguleringsformål (boliger) og tillate alternativ bruk av sjøbuene hvor disse ikke egner seg for boligutvikling innenfor de form- og bevaringsmessige kriterier som her bør legges til grunn for utviklingen.

Sjøkontakten både innenfor og utenfor havneområdet må ikke svekkes.

Bebyggelsen vestover langs Molovegen ligger utenfor planområdet og sonen. Historisk og bygningsmessig er den likevel en integrert del av miljøet, og må derfor behandles på samme måte som bebyggelsen innenfor sonen.

I sonens øvre områder (Brunholmgata) har husene gjennomgått en større grad av forandringer. Dette har svekket den opprinnelige karakter, men til tross for dette er bygningsvolum og -form bevart. Likeså er det ubebygde areal i skråningen mellom bebyggelsen i Brunholmgata og Molovegen intakt, både som uteareal og kommunikasjonslinje mellom den øvre og den nedre bebyggelsen. Disse miljøverdiene bør bevares sammen med det øvrige av sonens bygningsmiljø.





2 - TREHUSBEBYGGELSEN MOLOVEIEN

RETNINGSLINJER

Bylandskapet.

Området bør ikke bebygges eller fortettes på en måte som bryter karakteristiske landskapstrekk.

Skråningen mellom Molovegen og Brunholmgata bør bevares som åpent grøntområde for å understreke den vertikale landskapsform.

Offentlige rom.

Akser vist på registreringskart bør bevares og forsterkes.

Siktlinjer vist på registreringskart bør bevares og forsterkes.

Gateløpet langs Molovegen bør bevares og rehabiliteres.

Tilhørigheten med det overordnede byrom (Indre havn/ Brosundet) bør bevares ved å forhindre nybygging langs den åpne sjølinjen.

Bygningsmiljø.

Nybygg eller forandringer til eksisterende hus skal tilpasses eksisterende trehusbebyggelse med hensyn til:

- Bygningsstruktur
- Orientering
- Takform
- Volum
- Høyder
- Materialbruk

Bevaring.

Trehusbebyggelsen bør bevares eller tilbakeføres til sin opprinnelige form og uttrykk.

Det bør ikke tillates riving av trehusbebyggelsen langs Molovegen.

Jervelbua har stor betydning som historisk referanse, landemerke og forbindelsesledd til det indre havneområdet (det overordnede byrom). Dette bør understrekes ved at bygningen vernes mot inngrep som svekker disse kvalitetene.

Det bør vurderes å utarbeide en helhetlig verneplan for trehusbebyggelsen i Moloveien. Denne bør også ta hensyn til øvrig bebyggelse vestover langs Molovegen.

3 A - SJØFRONTEN NORD

BYLANDSKAPET

De opprinnelig dominerende landskapselementene innenfor sonen var Skanseholmen og Toldbodhaugen. Begge disse er nå borte som karakteristiske landskapsformer. Holmen "forsvant" ved utbyggingen av Skansekaia i 1890-åra, og i slutten av 1930-årene ble Toldbodhaugen fjernet. Slik har området idag ingen topografisk variasjon, og fremstår som et kaiareal med eldre og nyere kaibebyggelse uten noe enhetlig preg eller forhold til bestemte landskapsformer.

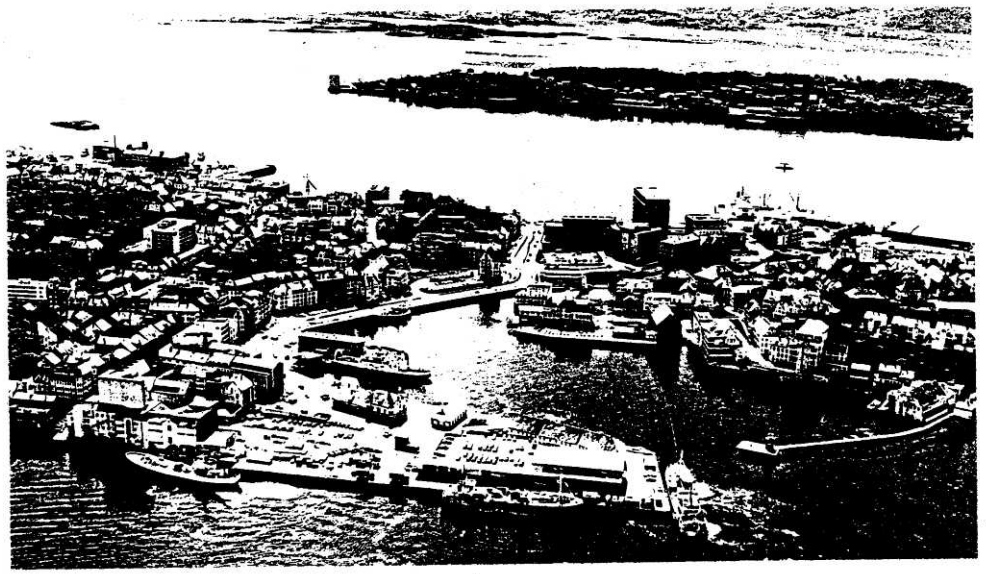
Byveksten innenfor sonen tok til senere enn i de øvrige sentrums- sonene, og har fra første stund vært preget av at utbyggingen var relatert til maritime behov på det som ble byens viktigste kaiområde for kysttrafikken.

Frem til kaiutbyggingen i slutten av forrige århundre forble strandlinjen stort sett uforandret, men fikk da mot syd (indre havn) og vest den form som ennå eksisterer. Mot nord har kaiutvidelsene i 1963- 64 ytterligere fjernet den opprinnelige strandlinjen.

OFFENTLIGE ROM

Som området fremstår idag, er her ingen klart definerte uterom. Dels på grunn av mangelen på klare bygningsstrukturer, dels på grunn av at området åpner seg i "alle retninger" med sjø på tre sider.

Fra sydsiden av Skansekaia med den eldre kaibebyggelsen, oppleves imidlertid indre havn som et viktig overordnet byrom. Dette påvirker karakteren av denne sydlige delen av sonen, på samme måte som det påvirker trehusbebyggelsen på motsatt side av havnen (sone 2). Ved denne felles påvirkning fra dette uterommet gis deler av de to sonene en visuell og karaktermessig samhørighet, noe som forsterkes ved at bygningene på begge sider av havnen har fellestrekk gjennom alder (oppført før bybrannen) og materialbruk (trehusbebyggelse).



BYGNINGSMASSEN

Bebyggelsen i området er lite homogen.

Mot sør på Skansekaia finner en de eldste husene bestående av kaibebyggelse av tre fra før bybrannen, med klart slektskap til trebebyggelsen i området ved Molovegen på motsatt side av havnebassenget.

Mot nord er plassert kai- og lagerbygninger i betongkonstruksjon. Disse bygningene bryter med den gamle "kaikarakteren" som delvis forsvant ved riving for å gi plass til de nye "rasjonelle" bygningene.

Lengst øst i sonen, på nordsiden av Sorenskriver Bullsgate ligger også kai- og lagerbygninger. Disse er hanvendt både mot gata og sjøen. Ett av husene er fra gjennreisningsperioden, mens de fleste er av nyere dato og fremstår i volum og form som brudd på den tidligere bygningsstruktur.

UTVIKLING/BEVARING

Den vesentligste delen av sonen er ifølge sentrumsplanen regulert til kaiareal.

Sonen ligger i sin helhet utenfor spesialområdet for "kulturhistorisk verdifull bebyggelse".

Utviklingen i sonen har vært diktert av de funksjonelle behov for å betjene båttrafikken langs kysten. Utbyggingen av Skansekaia har gradvis fjernet den opprinnelige strandlinje, men i hele området er sjøkontakten opprettholdt.

I sonen finner en både bygninger som bør bevares, og områder der utviklingen bør styres slik at nye aktiviteter skapes og tilknytningen til øvrige sentrumsområder forsterkes.

Bevaring av trebebyggelsen.

Av sonens bygningsmasse er det den eldre trebebyggelsen mot indre havn som har størst kulturhistorisk verdi. Denne representerer forbindelsen tilbake til den tidlige havneutviklingen med hensyn til plassering og bygningstype. På denne bakgrunn vil det være riktig at disse bygningene tas med i en utvidelse av sentrumsplanens spesialområde, og at utviklingen i denne del av sonen bevisst tar sikte på å bevare de kulturhistoriske verdiene.

Utvikling av den øvrige bebyggelsen.

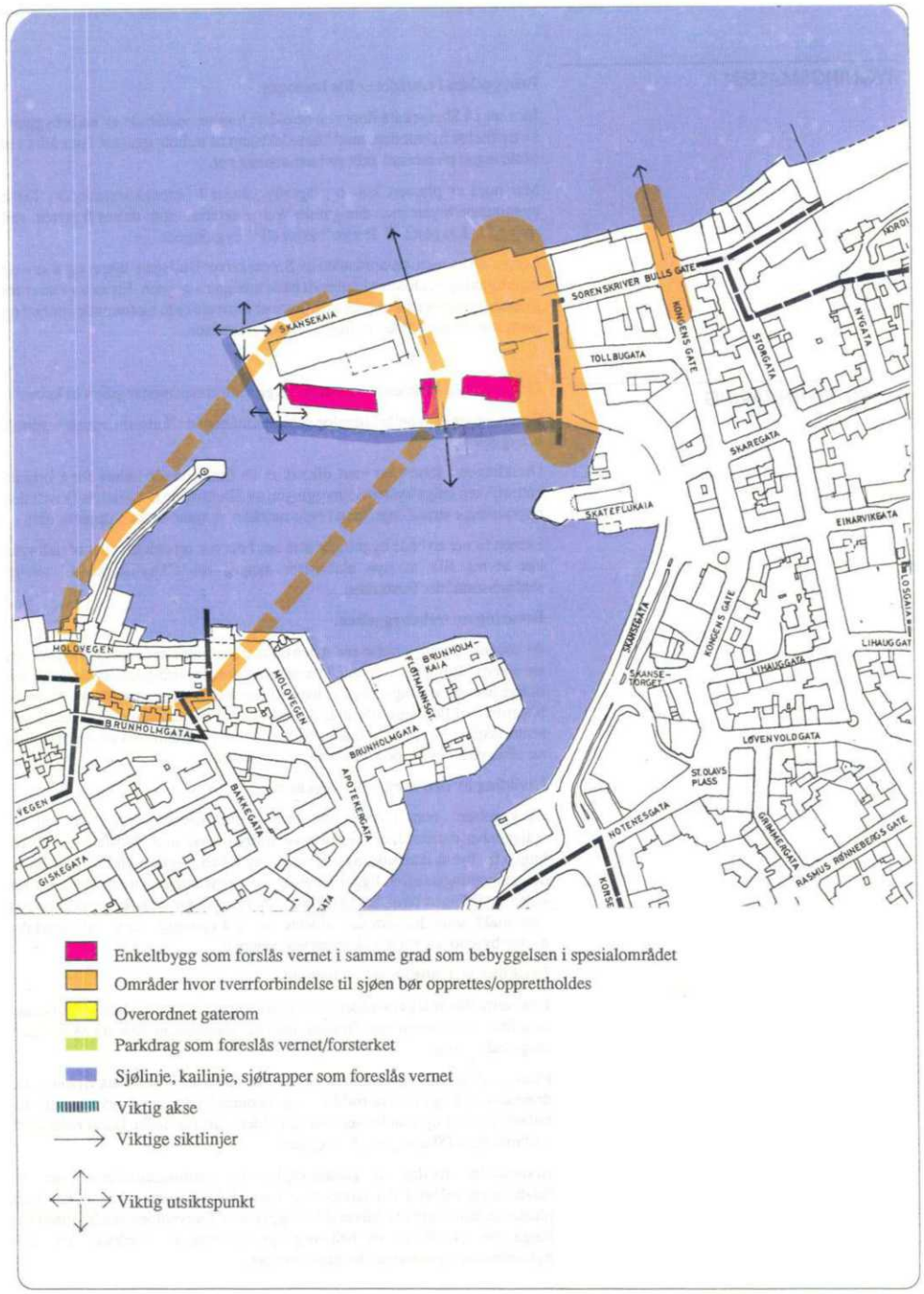
Bebyggelsen nord i sonen har liten kulturhistorisk verdi, men ved sin beliggenhet danner disse bygningene sjøfront utad mot skipsleia og innseilingen fra byens nordside. Slik er også denne bebyggelsen viktig. Verdien av denne bygningsmassen ligger forøvrig i det potensiale den representerer for videreutvikling av området. Utviklingen her må ta sikte på å tilrettelegge for økt sjøkontakt, samtidig som det vil være viktig å gjenopprette kontakt med det øvrige bysentrum via det eksisterende gatenett.

Utvikling av trafikkmessige forhold.

Landverts adkomst til området var opprinnelig via Kongensgate og Tollbugata som førte inn i sonen ved Tollbua. Idag er hovedadkomsten via Skansegata langs indre havn.

Planlagt utvidelse av godstrafikk med containere over Skansekaia vil føre til en dramatisk økning i tung biltrafikk til og fra området. Dette vil virke negativt på miljøet i sonen og i andre sentrumsområder som forbinder kaiområdet med innfartsvegen (Skansegata, Korsegata).

Kommunens forslag til gatebruksplan for sentrumsarealene viser en rundkjøring anlagt i det nåværende krysset Tollbugata/ Skansegata. Den planlagte rundkjøringen virker tilfeldig plassert. En eventuell rundkjøring t må inngå som en del av en helhetlig oppgradering av området der også byformessige og antikvariske krav ivaretas.



3 A - SJØFRONTEN NORD

RETNINGSLINJER

Bylandskapet.

Nybygging eller ombygging av eksisterende bebyggelse langs Sorenskriver Bullsgate bør understreke områdets etablerte sjøkontakt/ sjøfront, og fornye og forsterke denne.

Offentlige rom.

Ny bebyggelse bør gis et bebyggelsesmønster som medvirker til dannelse av definerte uterom med tilknytning til eksisterende gatestruktur (Sorenskriver Bullsgate, Tollbugata). Det bør utarbeides detaljplaner for avslutning av Kongensgate og Skansegata mot nord.

Siktlinjer vist på registreringskart holdes åpne.

Bygningsmiljø.

Utbygging mot nord (Skansekaia nord, S.Bullsgt) bør i utforming og uttrykk understreke områdets maritime tilknytning.

Bevaring.

Trehusbebyggelsen på Skansekaia sør bør vernes i sin opprinnelige form.

Storgatestein på Skansekaia sør bør bevares og danne utgangspunkt for gatebelegning i området.

Trafikksystem.

Nytt trafikkmønster for betjening av kaiområdet bør ikke anlegges på en slik måte at det eksisterende bygningsmiljø forringes.

3 B - SJØFRONTEN SØR

BYLANDSKAPET

Den opprinnelige strandlinjen mot syd var variert, med viker (ved Hellen, Korsen, Kipervika og Buholmsundet), holmer (Buholmen) og nes (Storneset). Utfyllinger i sjøen har fra tidlig av ført til gradvis forandring av denne sjølinjen, slik at arealet som ligger innenfor sonen, med unntak av Buholmen og Storneset, er arealer som er oppstått som en følge av planlagte forandringer.

Kaianleggene mot vest (Prestebrygga/Storneskaia) og øst (Meierikaia) har bebyggelse uten noen definert bygningsstruktur.

Bylandskapsmessig oppleves sonen som et fysisk skille mellom sjøen og den bakenforliggende bebyggelsen i tilstøtende soner. Den eldre del av denne bebyggelsen dannet tidligere sjøfront mot Aspevågen.

Registreringene viser at det på Buholmen og i området ved Buholmsundet var forholdsvis tidlig byvekst. Bebyggelsen vokste frem som en følge av gode havneforhold i sundet. Selv om husene på Buholmen overlevde bybrannen, fant det etterhvert sted store forandringer ved utbyggingen av meieriet, og senere innfartsvegen. Slik har bygningsstrukturen nå få eller ingen røtter til den opprinnelige bebyggelsen. Buholmen er videre adskilt fra øvrig sentrumsbebyggelse ved innfartsvegens plassering i det tidligere Buholmsundet.

Sjøfronten domineres av de to kaianleggene (Prestebrygga/ Storneskaia og Meierikaia) samt nye veganlegg (Sjøgata og innfartsvegen). Gradvis er tidligere karakteristiske trekk visket bort. Sjøtrapper er forsvunnet (Korsen syd, Kiperviktorget, Buholmsundet), og skjermede fortøyningsplasser for båter er gjenbygget (Buholmsundet, Buholmvalen). Sjøfronten består nå dels av store kaier, dels av trafikkårer med kaifront eller steinfylling på utsiden.

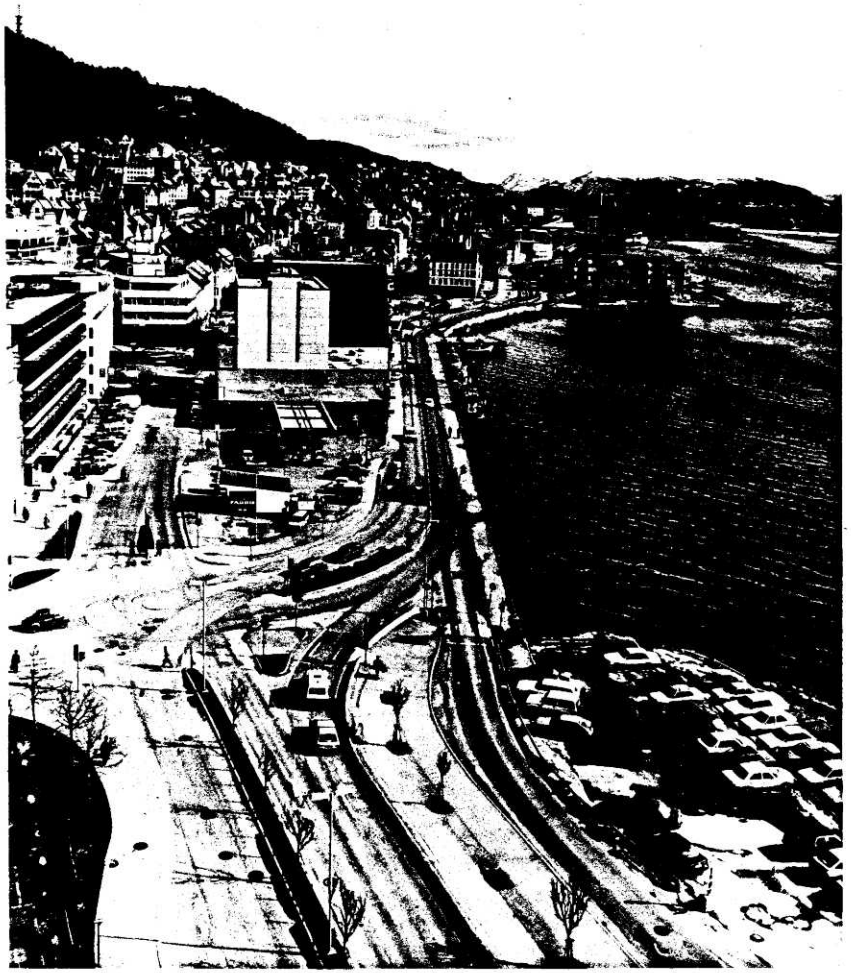
OFFENTLIGE ROM

På grunn av at delområdet har lite av sammenhengende bebyggelse, finnes her ingen klart definerte uterom. De tilstøtende områdene har imidlertid viktige byrom som grenser mot dette området og oppleves herfra. Det viktigste av disse er Brosundet, byens overordnede byrom. Atkomsten til Brosundet fra syd skjærer seg gjennom området, og gir delområdet en ellers manglende forbindelse med resten av byen. Via denne forbindelsen nås det overordnede byrommet både visuelt og fysisk. Kiperviktorget er det andre klart definerte og viktige byrommet som oppleves fra området. Delområdet påvirkes lokalt av begge disse byrommene. Det tredje uterommet som grenser opp mot området er Rådhusplassen.

BYGNINGSMASSEN

Bebyggelsen i området finner en på de to kaiområdene. På Prestebrygga/ Storneskaia er kaibebyggelsen av nyere dato. Til tross for at bebyggelsen på Buholmen er gruppert likt den tidligere bygningsstrukturen, så har de store forandringene forbundet med meieri- og vegbygging ført til at den eksisterende bygningsmassen har få eller ingen røtter verken til den opprinnelige bebyggelsen her, eller til den øvrige by-bebyggelsen.

Forøvrig preges delområdet av de nyere bygninger som ligger opp mot områdegrensen (Rådhuset, forretningsbygg langs Sjøgata). Ved sitt volum og skala har disse introdusert en ny «grammatikk», og virker negativt dominerende på sjøfronten syd.



Sjøgata/innfartsvegen

3 B - SJØFRONTEN SØR

UTVIKLING/BEVARING

Betrakter en «sjøfronten sør» slik den ligger idag kan en konstatere at Sjøgata/ innfartsvegen ligger som et stengsel mellom den historiske bebyggelsesstrukturen og Aspevågen.

Størsteparten av delområdet er i sentrumsplanen regulert til havne- og trafikkareal. Dagens miljø forteller historien om den markerte overgangen fra sjø- til landtrafikk, noe som nå også setter sitt klare preg på resten av sentrumsområdet i Ålesund.

Bebyggelsen består med få unntak av lager, industri og kaibebyggelse fra etterkrigstiden. På grunn av vegfunksjonen i retning øst/ vest har delområdet ingen klar henvendelse verken mot sjølinjen eller mot de øvrige delene av byen. Isolert sett har området ingen kvaliteter utover de rent funksjonelle, og har liten sammenheng med bystrukturen forøvrig. Områdets verdi består først og fremst i det potensiale det representerer for videre utvikling av sentrumsområdet i Ålesund. Det vil være naturlig og nødvendig at en slik utvikling tar utgangspunkt i de kvaliteter som gikk tapt ved anleggelsen av den nye sjøfronten langs byens sørfront. Disse kvalitetene kan gjenskapes som følger:

Gjenopprettelse av sjøkontakt.

Teoretisk kan dette skje på to måter:

i. Strandlinjen «trekkes tilbake» til den historiske bystrukturen.

ii. Ny aktivitet etablerer en ny sjøfront langs innfartsvegens sydside.

Gjenopprettelsen av sjøkontakten bør involvere bruk historiske elementer som sjøtrapper, brygger, fortøynings- og ilandstigningsmuligheter for mindre båter osv.

Gjenopprettelse av sammenheng med overordnet landskapsrom.

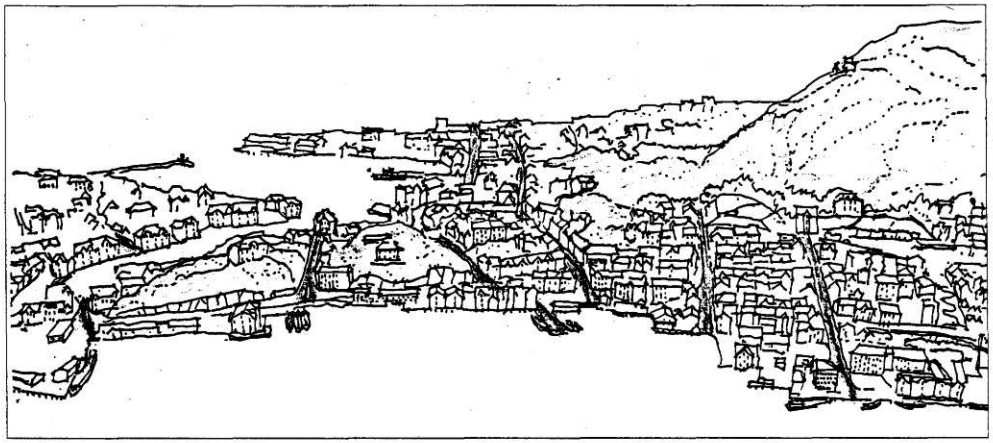
Dette bør tilstrebes ved at ny bebyggelse i sørenden av Brosundet blir av lineær karakter, klart henvendt mot sundet. Sammen må bebyggelsen og trafikkmønsteret således bygge seg opp mot og forsterke denne hovedaksen i landskapsrommet.

I sentrumsplanen er regulert ny veg vestover med ny bro over Brosundet sør. Forlengelse av innfartsvegen på denne måten vil redusere den eksisterende kontakten med det overordnede byrommet, og videre gjøre det vanskelig å oppfylle behovet for å styrke denne kontakten. Ny vegforbindelse vestover i hht. sentrumsplanen bør derfor revurderes.

Gjenopprettelse av sammenhengen med omkringliggende bystruktur.

Det etableres et bygnings- og trafikkmønster som binder området tettere sammen (fysisk og visuelt) med den eksisterende bystrukturen. Denne sammenbindingen bør skje i tidligere knutepunkter som Prestegata, Brosundet, Korsegata, Kiperviktorget og Buholmgata.

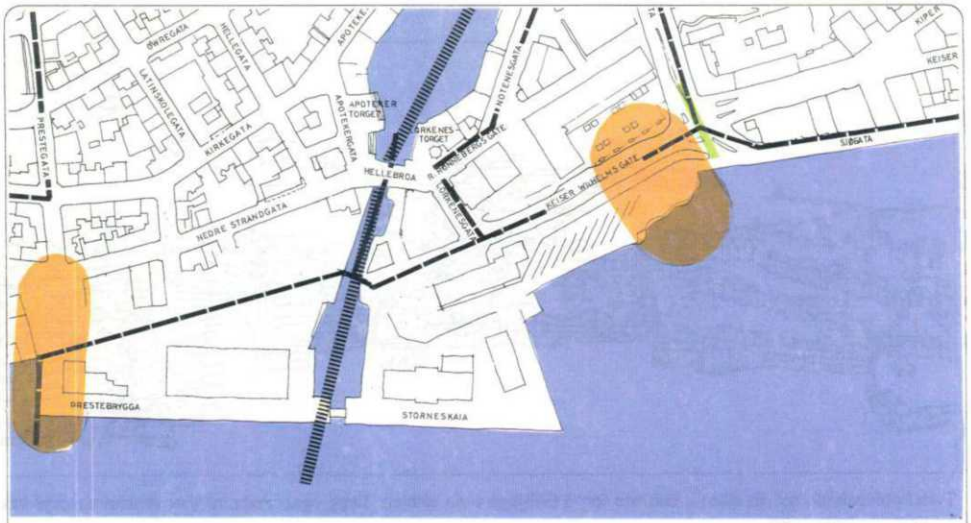
Gjennomføring av planer og prosjekter som bygger på prinsippene nevnt ovenfor vil kreve omdisponeringer både med hensyn til dagens arealbruk og til sentrumplanens bestemmelser.



Tverrforbindelsene ned til sjøen dominerte før E69/Sjøgata ble etablert. Legg også merke til den varierte og oppstykkede bebyggelsen langs sjøen.



Sjøtrapp ved Kiperviktorget. Bilde tatt ca. 1910.



Enkeltbygg som forslås vernet i samme grad som bebyggelsen i spesialområdet

Områder hvor tverrforbindelse til sjøen bør opprettes/opprettholdes

Overordnet gaterom

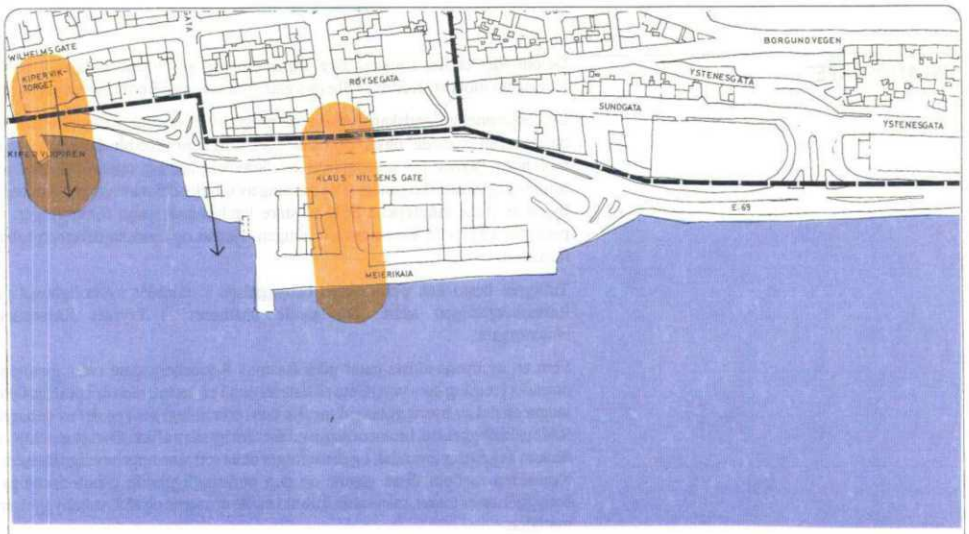
Parkdrag som foreslås vernet/forsterket

Sjølinje, kailinje, sjøtrapper som foreslås vernet

Viktig akse

Viktige siktlinjer

Viktig utsiktspunkt



3 B - SJØFRONTEN SØR

RETNINGSLINJER

Bylandskapet

Ny bebyggelse bør understreke aksen/landskapsrommet gjennom Brosundet ved å danne en enhetlig fasadevegg på begge sider av sundet.

En eventuell kryssing av Brosundet med ny vegtrasé sør for Hellebroa som vist på gjeldende reguleringsplan for Ålesund sentrum, bør revurderes, eventuelt lagt i tunnel under sundet.

Offentlige rom

Ny bebyggelse bør gis et bebyggelsesmønster som danner definerte og attraktive uterom. Disse bør knyttes sammen med tilstøtende gater i omkringliggende områder f. eks. Prestegata, Korsegata og Buholmgata.

Nye prosjekter som omfatter området bør forsterke og/eller underordne seg det overordnede gaterom i omkringliggende områder, f.eks. Kiperviktorget og Korsegata.

Akser vist på registreringskart skal forsterkes/bevares.

Siktlinjer vist på registreringskart skal holdes åpne.

Større utbyggingsprosjekter bør ta stilling til områdets forhold til omkringliggende grøntstruktur. Forlenging av eksisterende "grøntakser" i f. eks. Buholmgata og Rådstugata bør vurderes.

Bygningsmiljø

Ny bebyggelse langs begge sider av Brosundet skal gis en utforming og utrykk som viser sammenheng og tilhørighet med eksisterende sjøhusbebyggelse langs indre havn.

Utvikling

Utforming av ny sjøfront og bebyggelse bør gis en utforming og detaljering som viser positiv sammenheng med den historiske sjøfronten langs byens sørside.

4 - RÅDHUSOMRÅDET

BYLANDSKAPET

Delområdet er lite i utstrekning, og avgrenses av Notenesgata mot nord, Korsegata mot øst, Keiser Wilhelms gate mot sør, og Slinningsgata mot vest.

Den opprinnelige landskapsformen var preget av Rønneberghaugen som delte området i en "sydside" og en "nordside". Så tidlig som 1865 ble deler av haugen mot nord fjernet for anleggelsen av Notenesgata, og opparbeidelsen av Slinningsgata etter krigen førte til fjerning av mindre deler av haugen mot vest. Ingen av disse inngrepene førte til store landskapsmessige forandringer. I perioden 1971 - 75 ble resten av haugen fjernet og landskapsformen totalt forandret.

Tidligere besto den permanente bebyggelsen i området av bolighuset på Rønneberghaugen samt "det gamle posthuset" i krysset Korsegata/ Notenesgata.

Som en av byens eldste gater gikk Rasmus Rønnebergsgate tvers gjennom området i retning øst - vest. Gata eksisterer ennå på kartet, men er i praksis ikke lenger en del av byens gatestruktur slik den nå er anlagt som en del av den nye Rådhusbebyggelsen, bruksmessig avskåret fra byens trafikk. Øvrige gateløp er de som avgrenser området, og disse følger stort sett sine opprinnelige trasséer. Kontakten mellom disse gatene og den omkringliggende gjennreisenings-bebyggelsen er intakt, mens slikt forhold mellom gatene og rådhusbebyggelsen mangler.

Delområdet har ingen sjøfront, men er visuelt knyttet til sjøen både mot nord og sør.

OFFENTLIGE ROM

Hovedgatene som betjener delområdet er Keiser Wilhelmsgate og Notenesgata. I de deler av disse gatene som ligger opp mot området finner en ikke tette fasaderekker ut mot gaten, og gateløpene oppleves derfor ikke som definerte uterom.

Rådhusplassen som er visuelt skjermet mot nord og vest er planlagt som et definert byrom. På grunn av volum og skala av bygningsmassen rundt plassen, samt manglende plassdefinisjon mot sør og øst, fungerer uterommet ikke som forutsatt. Plassen nord for Rådhuset fungerer som midlertidig parkeringsplass, og oppleves også slik til tross for "vennligere" volum av de omkringliggende bygninger.

BYGNINGSMASSEN

Bebyggelsen i området består idag i sin helhet av bygninger oppført i nyere tid:

Bankbygget i Notenesgata 2, og Ålesund Rådhus som ble ferdigstilt i 1980.

UTVIKLING

Ved fjerningen av Rønneberghaugen er områdets opprinnelige landskapsform forsvunnet. Den tidligste av den nåværende bebyggelsen ble anlagt mot Notenesgata og innordner seg til en viss grad den eksisterende gatestruktur. Rådhuskomplekset som totalt dominerer innenfor sonen, og også sterkt påvirker omkringliggende områder, fremstår imidlertid som et fremmedelement i byformen.

Sonens fremtidige utvikling er planlagt mot nord, på nåværende parkeringsplass, hvor sentrumsplanen viser areal for kulturhus. Det vil være av overordnet viktighet at utviklingen her styres på en slik måte at området blir tilført kvaliteter som mangler idag:

Kontakt med omkringliggende bystruktur.

Fysisk tilknytning til omkringliggende gate- og bygningsstruktur, med vekt på adklomstforhold.

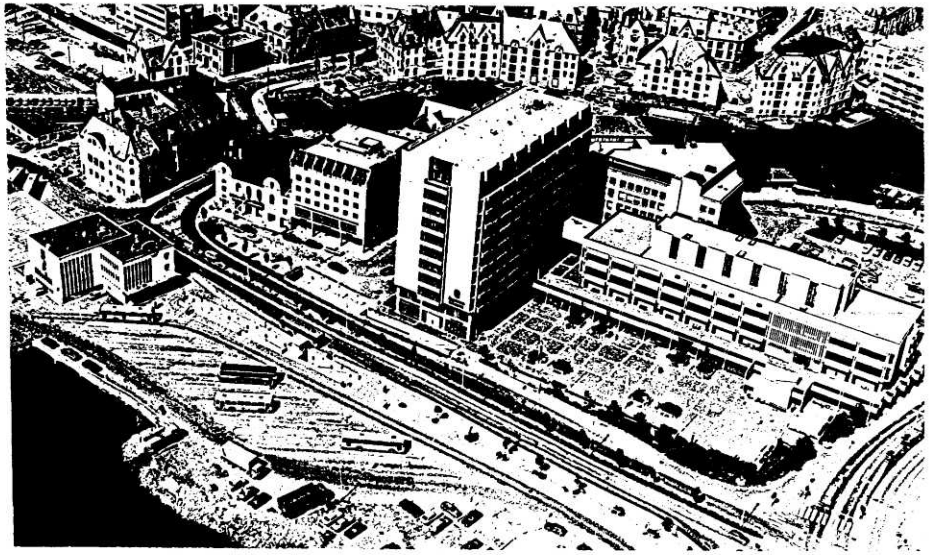
Overgang/ forbindelse mellom sonens øvrige bygningsmasse og eksisterende omkringliggende bebyggelse.

Visuelt bindeledd mellom Rådhusbebyggelsen og den nærliggende øvrige sentrumsbebyggelse

Opprettelse av en bygningsstruktur med røtter i den øvrige sentrumsbebyggelsen.

Respekt for etablert bygningsstruktur.

Volum og utforming med utgangspunkt i den tradisjonnelle kvartalsstruktur i bysentrum.



Verne- og byformingsplan Ålesund, side 57



Enkeltbygg som forslås vernet i samme grad som bebyggelsen i spesialområdet
Områder hvor tverrforbindelse til sjøen bør opprettes/opprettholdes
Overordnet gaterom
Parkdrag som foreslås vernet/forsterket
Sjølinje, kailinje, sjøtrapper som foreslås vernet
Viktig akse
Viktige siktlinjer
Viktig utsiktspunkt

Verne- og byformingsplan Ålesund, side 58

4 - RÅDHUSOMRÅDET

RETNINGSLINJER

Bylandskapet.

Byggeprosjekter innenfor sonen bør etablere ny sammenheng med omkringliggende soner og bebyggelse.

Offentlige rom.

Ny bebyggelse bør gis et bygningsmønster som sammen med bygningsmassen i de omkringliggende områder danner definerte uterom.

Nye prosjekter/ bygninger bør orientere seg mot de omkringliggende overordnede gaterom - Notenesgata og Korsegata - og bidra til å forsterke disse.

Forbindelsen med grøntdraget østover til Grimmerhaugen (Rasmus Rønnebergsgate) bør gjennopprettes.

Siktlinje vist på registreringskart skal holdes åpen.

Ved en eventuell endret bruk av arealet nord for Notenesgata bør det legges til rette for offentlig ferdsel langs sjøsida mot Brosundet.

Bygningsmiljø.

Nybygg bør tilpasses den etablerte sentrumsbebyggelsen i omkringliggende områder med hensyn til:

- Volum
- Skala
- Formspråk

Ved utbygging av "kulturhustomta" bør det stilles strenge krav til dokumentasjon av volummessige forhold

VERNE- OG BYFORMINGSPLAN FOR ÅLESUND

Planforslaget sammenfatter hovedintensjonene i byformingsplanen og består av plankart i målestokk 1:3000, datert 26.4.92, med tilhørende planbestemmelser.

Plankartet gir opplysninger om:

Vernestatus:

* Bygninger som er fredet med hjemmel i Kulturminneloven (9. juni 1978 Nr. 50).
* Kulturhistorisk verdifull bebyggelse - spesialområde i følge Sentrumsplanen, (§18). (jfr. Pbl. §25 pkt. 6)
* Enkeltbygg som foreslås vernet i samme grad som bebyggelsen i spesialområdet.
* Sjølinje som foreslås vernet.

Gradering av uterom, akser og grøntdrag.

* Det overordnede byrom.
* Overordnet gaterom.
* Viktige akser.
* Parkdrag som foreslås vernet/forsterket.

Avgrensing av planens soner;

Planområdet er inndelt i 6 soner. Disse er videre delt inn i tre hoved-kategorier:

Enhetlige (karakteristiske) områder hvor hensynet til utvikling av områdets positive karaktertrekk best ivaretas ved bevaring og forsterking av eksisterende bystruktur og bygningsform. Dette gjelder sonene Murbebyggelsen Aspøya (1A), Murbebyggelsen Nørvøya (1B) og Trehusbebyggelsen Moloveien (2).

Enhetlige (karakteristiske) områder hvor hensynet til utvikling av områdets karaktertrekk best ivaretas gjennom en bevisst byformingsprosess som tar sikte på reparasjon/fornying av områdets bystruktur og bygningsform. Dette gjelder områdene Sjøfronten sør (3B), Sjøfronten nord (3A) og Rådhusområdet (4).

Ikke-enhetlige (sammensatte) områder uten en klar indre sammenheng med hensyn til bystruktur og bygningsform. Dette gjelder de delene av planområdet som ikke har områdebetegnelse. Utgangspunktet for utvikling av disse områdene kan f. eks. være sammenknytting med omkringliggende områder eller etablering av en egen indre bystruktur.

Til planen gitt planbestemmelser og retningslinjer;

Planbestemmelsene (1-7) beskriver planens tilknytning til gjeldende Reguleringsplan for Ålesund Sentrum og planens fremtidige binding til Kommunedelsplanen. Videre knyttes det bestemmelser til plankartets opplysninger om vernestatus og byromshierarki og til planens retningslinjer.

Retningslinjene er gitt som en oppsummering på analysen av de enkelte sonene og av planens temadel. Retningslinjene danner grunnlaget for planforslaget og det legges derfor opp til at prosjektdiskusjoner må ta utgangspunkt i disse konklusjonene.

VERNE- OG BYFORMINGSPLAN FOR ÅLESUND SENTRUM

BESTEMMELSE 1 - PLANKART OG BINDING TIL SENTRUMS-PLANEN

Verne- og Byformingslanen er vist på plankart datert 11.02.1992. Planområdet er sammenfallende med området vist på Reguleringsplan for Ålesund Sentrum datert 12.11.83. Verne- og byformingsplanen knyttes opp mot målsettings-delen i gjeldende reguleringsplan for Ålesund sentrum gjennom politisk behandling og godkjenning i Bystyre/Formannsskap.

BESTEMMELSE 2 - BYLANDSKAPET

Karakteristiske landskapstrekk ved bylandskapet i Ålesund sentrum skal fremheves , ikke svekkes av ny bebyggelse og veianlegg. «Det overordnede byrom» vist på plankart 01 skal opprettholde sin åpne karakter.

Akser og utsiktslinjer vist på plankart 01 skal bevares og forsterkes.

BESTEMMELSE 3 - OFFENTLIGE ROM

Byens overordnede gaterom vist på plankart 01 skal forsterkes og sammenbindes ved bevisst bruk av materialer (belegg) og visuelle elementer (belysning, beplantning ol.).

BESTEMMELSE 4 - BEVARING

Registreringene vist på plankart 01 skal være retningsgivende for videre forvaltning og planlegging av området.

BESTEMMELSE 5 - BYGGESAKSBEHANDLING

Verne- og byformingsplanens bestemmelser og retningslinjer bør være retningsgivende for behandling av byggesaker innenfor planområdet.

Prosjekter som klart bryter med verne- og byformingsplanens bestemmelser og anbefalinger bør forelegges antikvariske myndigheter og HBR til uttalelse før endelig behandling finner sted.

Bygningsmyndighetene bør i slike tilfeller stille strenge krav til prosjektdokumentasjon også i forhold til verne- og byformingsplanens konklusjoner.

BESTEMMELSE 6 -RULLERING AV EKSISTERENDE PLANER

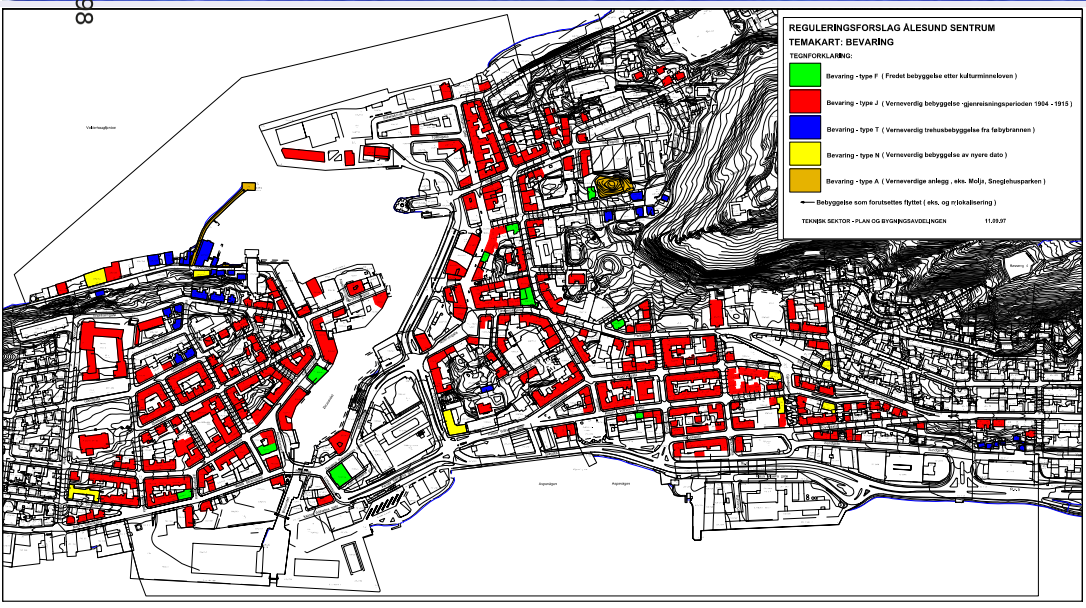
Ved rullering av eksisterende planer som gjelder for planområdet, f.eks. reguleringsplaner eller kommunedelsplaner, bør verne- og byformingsplanen være retningsgivende for arbeidet.

BESTEMMELSE 7- DETALJPLANER

Ved utarbeidelse av detaljplaner innenfor planområdet , f.eks. verneplaner, formingsrettledere ol., bør verne- og byformingsplanen være retningsgivende for arbeidet.

PLANKART


SKANSEKAIA
3


REGULERINGSFORSLAG ÅLESUND SENTRUM
TEMAKART: BEVARING
TEGNFORKLARING:
Bevaring - type F (Fredet bebyggelse etter kulturminneloven)
Bevaring - type J (Verneverdig bebyggelse -gjenreisningsperioden 1904 - 1915)
Bevaring - type T (Verneverdig trehusbebyggelse fra følybrannen)
Bevaring - type N (Verneverdig bebyggelse av nyere dato)
Bevaring - type A (Verneverdige anlegg , eks. Molja, Sneglehusparken)
Bebyggelse som forutsettes flyttet (eks. og nylokalisering)
TEKNISK SEKTOR - PLAN OG BYGNINGSAVDELINGEN
11.09.07

TEGNFORKLARING

PBL § 25 REGULERINGSFORMÅL

BYGGEOMRÅDER (PBL § 25 1.ledd nr. 1)

- Områder for boligkvartaler m/tilhørende anlegg
- Byvilla m/ tilhørende anlegg
- Boligblokkbebyggelsem/ tilhørende anlegg

BLANDET FORMÅL (PBL § 25 1.ledd nr. 2)

- Blandet — Områder for andre blandet formål (spesifisert)
- Områder for Bolig / Forretning
- Områder for Bolig / Forretning / Kontor
- Områder for Bolig / Kontor
- Områder for Forretning / Kontor
- Områder for Forretning / Kontor / Industri
- Områder for Forretning / Kontor / Offentlig
- Områder for Kontor / Industri
- K / ST — Områder for Kontor / Bensinstasjon

- Områder for offentlig bebyggelse (spesifisert)
- Undervisning
- Kirke
- Kulturbygg
- Administrative bygg

- Almennyttige formål
- Kirke

- Hotell / Bevertning — Områder for hotell og bevertningssteder
- Bevertning — Bevertning
- Garasje — Garasjeanlegg

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
(PBL § 25 1. ledd nr. 3)

- Hovedgate m / avkjørsler
- Gate m/ fortau
- Annen veigrunn (midtrabatt, sidefelt mm.)
- Gangvei
- Gågate

- Torg
- Parkeringsplass
- Bussterminal
- Bussholdeplass
- Havneområde

- Trafikkområde
- Havneområde i sjø

OFFENTLIGE FRIOMRÅDER (PBL § 25 1.ledd nr. 4)

- F — Offentlig friområde (spesifisert)
- Park — Park
- Lekeplass — Lekeplass

SPESIALOMRÅDER (PBL § 25. 1.ledd nr. 6)

- Gravplass — Gravplass
- Kommunalteknisk — Kommunalteknisk virksomhet - Trafo
- VA - anlegg
- Anlegg for radionavigasjon
- Andre anlegg i sjø, spesifisert (gjestehavn)

BEVARING AV BYGNINGER OG ANLEGG:

- Gjenreisningshus (skravur på formålsfarge)
- Trehus før bybrannen (skravur på formålsfarge)
- Nyere bygninger (skravur på formålsfarge)
- Fredede bygninger (skravur på formålsfarge)
- Bevaring — Bevaring av anlegg, spesifisert (skravur på formålsfarge)

FELLESOMRÅDER (PBL § 25 1.ledd nr. 7)

- Avkjørsel — Felles avkjørsel
- Felles lek — Felles lekeareal for barn
- Gårdsplass — Felles gårdsplass

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje vei

N

Ekvidistanse 1 m

Målestokk 1 : 1000

m 25 50

DATO: 17.02.98

REGULERINGSPLAN FOR
ÅLESUND SENTRUM

MED TILHØRENDE REGULERINGSBESTEMMELSER

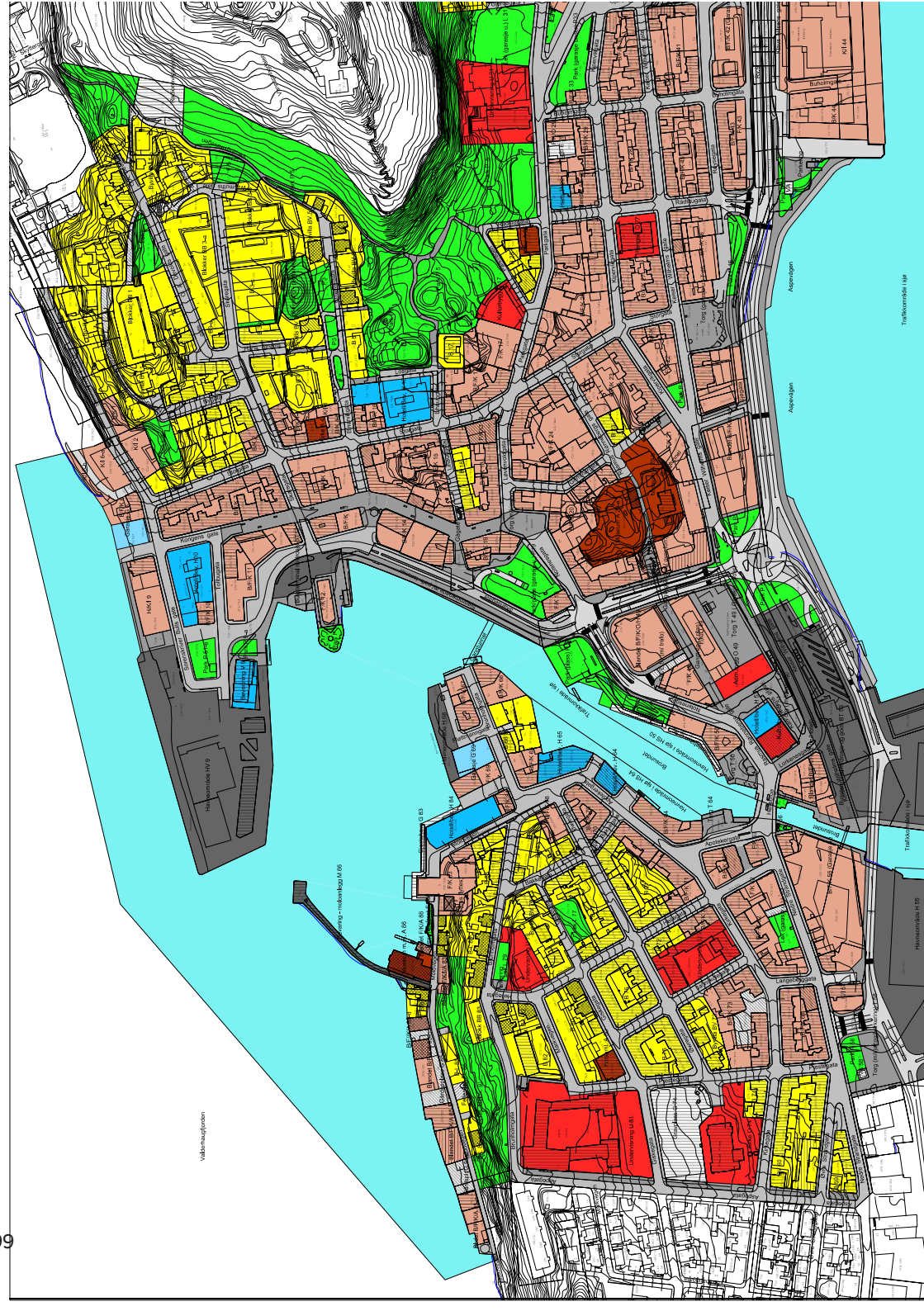
SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN		SAKS-NR.	DATO	SIGN.
ORGAN:	PLANFASE - VEDTAK:			
PLAN- OG BYGNINGSAVDELINGEN	OPPSTARTSNOTAT - VARSLING		09.12.94	FJ
PLAN- OG BYGNINGSAVDELINGEN	UTARBEIDELSE AV PRINSIPPSKISSE HOVEDVEGSYSTEMET		JAN. - APRIL 1994	FJ
BERØRTE PARTER , INTERESSEORG. OG OFFENTLIGE INSTANSER	HØRINGSUTTALELSER TIL PRINSIPPSKISSE HOVEDVEGSYSTEMET		MAI - JUNI 1994	FJ
HOVEDUTVALGET FOR BYGNINGS- OG REGULERINGSSAKER	VEDTAK PÅ VIDERE ARBEID BASERT PÅ ALT. B , E OG G	HBR. 91 / 95R.	24.08.95	FJ
PLAN- OG BYGNINGSAVDELINGEN	UTARBEIDELSE AV HØRINGSUTKAST REGULERINGSPLAN		SEP. - 95 TIL APRIL -96	FJ
HOVEDUTVAGLET FOR PLANSAKER	1. GANGSBEHANDLING. UTLEGGELSE TIL HØRING.	HP. 36 / 96R	25.04.96	FJ
BERØRTE PARTER , INTERESSEORG. OG OFFENTLIGE INSTANSER	OFFENTLIGHØRING.		JUNI - NOV. 1996	FJ
PLAN- OG BYGNINGSAVDELINGEN	BEARBEIDING AV HØRINGSUTTALELSER - PLANJUSTERINGER. PLANEN LEGGES INN PÅ GIS.		1. HALVÅR 1997	FJ
HOVEDUTVALGET FOR PLANSAKER	2. GANGSBEHANDLING. EVT. VEDTAK OM NY HØRING	HP. 121/ 97	18.SEPTEMBER 1997	FJ
BERØRTE PARTER , INTERESSEORG. OG OFFENTLIGE INSTANSER	NY HØRING		NOV.DES.1997	FJ
HOVEDUTVALGET FOR PLANSAKER	3. GANGSBEHANDLING.	HP. 33 / 98	26. FEBRUAR 1998	FJ
FORMANNSKAPET	INNSTILLINGTIL BYSTYRET	82 / 98	12.MAI 1998	FJ
BYSTYRET	EGENGODKJENNING AV REGULERINGSPLANEN	49 / 98	4.JUNI 1998	FJ

MILJØVERNDEPARTEMENTET

Stadfestet den 17 mars 2000

Etter fullmakt

Kåre Ivar Melsæther



DET KONGELIGE
MILJØVERNDEPARTEMENT

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR ÅLESUND SENTRUM – ÅLESUND KOMMUNE.

Innhold:

Målsetting

Fellesbestemmelser

§ 1 Generelt
§ 2 Fellesbestemmelser
§ 3 Parkering, avkjørsler mv.
§ 4 Kvartalsbebyggelse boliger, område B
§ 5 Kvartalsbebyggelse boliger lav, område BL
§ 6 Byvilla, område BV
§ 7 Blokkbebyggelse, område BB
§ 8 Bolig/forretning B/F, bolig/forretning/kontor B/F/K
§ 9 Forretning/kontor F/K
§ 10 Forretning/kontor/industri F/K/I
§ 11 Forretning/kontor/offentlige formål F/K/O
§ 12 Forretning/kontor/bensinstasjoner F/K/ST
§ 13 Offentlige bygninger
§ 14 Hotell og bevertningssteder
§ 15 Særskilt angitt allmennyttig formål
§ 16 Trafikkområder
§ 17 Parkering
§ 18 Havn
§ 19 Friområder

Kulturhistorisk verdifull bebyggelse.

§ 20 Gjenreisningsbebyggelse etter brannen
§ 21 Trehus fra før bybrannen
§ 22 Nyere bygninger, vern
§ 23 Bevaring av anlegg, vern
§ 24 Fredede bygninger
§ 25 Skiltbestemmelser
§ 26 Gravlund
§ 27 Transformatorkiosk, radiolinjeterminal
§ 28 Fellesareal for to eller flere eiendommer
§ 29 Regulert sjøområde
§ 30 Støyskjerming

Målsetting

Formålet med reguleringsplanen og de tilhørende reguleringsbestemmelser er følgende:

1. Å effektivisere sentrumsbebyggelsen slik at Ålesund sentrum fortsatt skal være et aktivt kommune- og landsdelssentrum.

2. Å sikre en gradvis fornyelse/opprustning av bebyggelsen uten at byens særpreg og helhet forringes. Det er spesielt viktig å bevare de arkitektoniske og miljømessige særpreg og kvaliteter.
   Endringer av gjenreisningsbebyggelsen skal skje på jugendbyens premisser og endringene skal avspeile jugendstilens uttrykk, slik at byen i størst mulig utstrekning også i fremtiden vil fremstå som "jugendbyen" for å sikre befolkningens lokale interesse og turismens virksomhet og som næring.

3. Å legge til rette for at bosetting i sentrum økes ved at boligtilbud og bomiljø forbedres.

4. Å legge til rette for en differensiering av gatenettet slik at sentrum har god tilgjengelighet, også utenfra, for alle trafikkgrupper, og er tryggest mulig og trivelig for alle som bor og ferdes der.
   Det skal også tilrettelegges for bedre fremkomst og tilgjengelighet for orienterings- og bevegelseshemmede.

5. Å legge forholdene best mulig til rette for et konkurransedyktig handelssentrum på byens premisser.
   Konkurransefortrinnet bør også ligge i kulturhistoriske/arkitekturhistoriske verdier.

.....

Ved rullering av plan kommer Verne- og byformingsplanen som tematisk plan, hvor intensjonene i bestemmelsene og anbefalingene er å kunne være et utdypende planverktøy som skal sikre en vernemessig bedre bygnings- og bypleie i Ålesund sentrum. Verne- og byformingsplanen skal også tolke, supplere og endre gjeldende rutiner som styrer utviklingen med hensyn til vern og arkitektonisk forming av sentrum, spesielt for kulturhistorisk verdifull bebyggelse.
Verne- og byformingsplanen supplerer således både arealplanen og sentrumsplanen med bestemmelser både i bygge- og reguleringssaker.

1.

500

Fellesbestemmelser

§ 1 Generelt.

A. Det regulerte området er på planen vist med planbegrensningslinje.

B. Arealet innenfor planens begrensning er regulert til følgende formål, eller blanding av disse:

1. Byggeområder	- Boliger, områder for boligkvartaler	B
	- Boliger, områder for boligkvartaler lav	BL
	- Boliger, byvilla	BV
	- Boliger, blokkbebyggelse	BB
	- Bolig/forretning	B/F
	- Bolig/forretning/kontor	B/F/K
	- Bolig/kontor	B/K
	- Forretning/kontor	F/K
	- Forretning/kontor/industri	F/K/I
	- Forretning/kontor/offentlige formål	F/K/O
	- Kontor/industri	K/I
	- Forretning/kontor/bensinstasjon	K/K/ST
	- Andre blandede formål	
	- Offentlig formål (spesifisert)	O
	- Allmennyttige formål	A
	- Hotell og bevertningssteder	H
	- Bevertningssteder	
2. Trafikkområder	- Hovedgate med avkjørsler	
	- Gate med fortau	
	- Annen veggrunn	
	- Gangveg	
	- Gågate	
	- Torg	
	- Parkeringsplass	
	- Kollektivanlegg	
	- Bussterminal	
	- Bussholdeplass	
	- Havneområde	
	- Trafikkområde i sjø	
	- Havneområde i sjø	
3. Friområder	- Offentlig friområde (spesifisert)	
	- Park	
	- Lekeplass	
4. Fareområde	- Byggeområde for transformatorstasjon	
5. Spesialområder	- Gravplass	
	- VA-anlegg	
	- Anlegg for radionavigasjon	
	- Andre anlegg i sjø (gjestehavn)	

6. Bygninger og anlegg som skal bevares (spesialområde bevaring)
   - Gjenreisningshus
   - Trehus før bybrannen
   - Nyere bygningser
   - Fredede bygninger
   - Bevaring av anlegg (spesifisert)

7. Fellesområder for to eller flere eiendommer
   - Felles avkjørsel
   - Felles lekeareal
   - Felles gårdsplass

C. Disse reguleringsbestemmelsene kommer i tillegg til bestemmelsene i plan- og bygningsloven med vedtekter for Ålesund kommune. Det er ikke tillatt etter disse reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden ved private servitutter å etablere forhold som strider mot bestemmelsene.

D. Verne- og byformingsplanen skal knyttes opp mot sentrumsplanen ved at dens retningslinjer for utførelse skal søkes anvendt der sentrumsplanen mangler slike.

E. Når særlige grunner tilsier det, kan FUP/HP gjøre unntak fra sentrumsplanens reguleringsbestemmelser innenfor rammen av plan- og bygningsloven, samt vedtektene for Ålesund kommune.

F. Disse reguleringsbestemmelser erstatter tidligere reguleringsbestemmelser av 10.april 1986 for områdene innenfor denne planenes begrensningslinje.

§ 2 Fellesbestemmelser

A. Bebyggelsen skal plasseres innenfor de regulerte byggegrenser. Utvendige byggelinjer i bykvartaler skal følges. FUP/HP kan unntaksvis godkjente mindre vesentlige endringer av disse. Hvor byggelinje ikke er vist, gjelder formålsgrense mot gate som byggelinje.

B. Før utbygging av eller innen det enkelte område eller kvartal igangsettes, kan FUP/HP kreve bebyggelsesplan etter plan- og bygningslovens § 28-2. Bebyggelsesplanen skal omfatte nødvendig areal for bebyggelse, atkomst, parkering, areal for av- og pålessing, utendørs lagerarealer, lek- og rekreasjonsarealer og terrengbehandling. De enkelte bygningers etasjetall, høyde og takform må også fremgå av bebyggelsesplanen.

C. Den maksimale høyde mot gate skal, om ikke annet fremgår av plan, være maksimum 12.5 meter til gesims, og 18 meter til møne. Bygningene skal ha skråtak. Innvendig i kvartalene, med unntak av der det er verneverdig bebyggelse, kan det gjenbygges til

2.

maksimum en etasje eller 2,5 meter under gesims på lavestliggende hus i rekke eller kvartal. FUP/HP kan kreve at bebyggelse tilpasses omkringliggende bebyggelse og at den opprettholder takflatenes egenart.
Hvor reguleringsplanen har påført andre byggehøyder enn foran beskrevet, skal disse høyder gjelde. Det samme gjelder for de kvartaler/områder som i disse reguleringsbestemmelser er påført andre byggehøyder.
I skrått terreng og skrå gate skal gjennomsnittlige høyder måles. Forutsetningen er avtrappet bebyggelse tilsvarende lengder som omkringliggende by- og kvartalsbebyggelse. Om måling av byggverks høyde vises det til byggeforskriftenes § 3-8.

D. Verneverdige bygg skal bevares i sin helhet som vist på planen. Alle fasader med fasademessig utstyr, også mot gårdsplass/gårdsrom skal stå fritt og ikke gjenbygges (ikke bygges inntil).
Første etasje i indre kvartal kan likevel etter samtykke av FUP/HP gjenbygges i særlige tilfeller. Likeledes kan det, hvor kvartalsstørrelsen er slik at det ligger til rette for det, bygges i flere etasjer i indre gårdsrom, men da fullstendig frigjort fysisk og visuelt fra verneverdige byggs fasader. Under ingen omstendigheter skal det bygges høyere i indre gårdsrom enn 2,5 meter under gesims på lavestliggede kvartalsbygning. I sterkt skrånende terreng kan indre bebyggelse vurderes avtrappet i takt med kvartalsbebyggelsen for øvrig.

E. I bebyggelse mot stigende terreng kan FUP/HP tillate innsprengt bebyggelse med en samlet grad av utnytting på maksimalt TU:6.0.

F. Takmateriale i sentrumsbebyggelsen skal så vidt mulig være skifer. Beslag og tekking for øvrig, flatere partier, arker og utbygg hvor skifer byggeteknikk er vanskelig å bruke, skal i farge søkes tilpasset skifertaket. Avvik fra forannevnte materialbruk skal spesielt godkjennes av FUP/HP.

G. For byggemelding som gjelder bebyggelse eller enkeltbygg som på planen er vist som bevaringsverdig bebyggelse, kan FUP/HP stille krav om bevaring eller utforming av bygningens fasader og takform, kfr. plan- og bygningslovens § 92. Det kreves også byggemelding for arbeider vedrørende utskifting/kopiering av fasadeelementer på verneverdige bygninger.

H. Forslag til nybygg, og til endring av fasader innen byens kvartalsstruktur skal, ved innsendelse av byggemelding, illustreres med sammenhengende oppriss av bygningen og tilstøtende bebyggelse, for så vel eksisterende situasjon som for det nye forslag. For hjørnebygninger skal det vises oppriss av begge kvartalssider og nærmeste nabokvartal.
FUP/HP kan ved byggesøknad kreve perspektiv eller fotomontasje som illustrerer forslaget sett fra viktige ståpunkt i gatene og bylandskapet før og etter endring, og anmode om modeller som illustrerer byggesakens følger for miljøet.

I. Ved tiltak i trafikkområder; kjøre- og fotgjengergater, overordnede byrom og plasser skal det utarbeides detaljerte utenomhusplaner som skal godkjennes av FUP/HP. Slike utenomhusplaner skal vise: gatebelegg, beplantning, utemøblering, gjerder og murer.

Videre skal vises utendørs belysning, skilt og reklame. Det medtas om nødvendig også kioskers/paviljongers form og volum, samt tilgrensende bygningers grunnflate, høyde og takform. Utformingen skal i tillegg til plan illustreres med fasadeoppriss.

J. Ved søknad om riving av bygg kan FUP/HP kreve fremlagt planer for fremtidig bruk av arealet før riving kan tillates.

K. I sentrumsområdet og i strøk dette er bestemt ved vedtekt, kan skilt, reklameinnretninger og lignende ikke settes opp uten at FUP/HP på forhånd har gitt sitt samtykke, kfr. plan- og bygningslovens § 107 om skilt og reklame, og Ålesund kommunes skiltvedtekter for bevaringsstrøk i sentrum.

L. Innenfor byggeområdene kan det oppføres transformatorkiosker, pumpestasjoner eller andre tekniske installasjoner hvor dette er nødvendig. I bysentrum bør slike innretninger inkorporeres i større bygg/kvartal. Frittstående bygg skal tilpasses stedets bebyggelse med hensyn til form og farge. Slike innretninger skal godkjennes av FUP/HP.

M. Ventilasjonskanaler og tilsvarende oppbygg over tak skal vises på tegningsmaterialet som følger byggeanmeldelsen til FUP/HP.

N. I områder hvor det er, eller kan forventes å bli miljøforstyrrelser som følge av biltrafikk, kan FUP/HP, før det tar stilling til en bebyggelsesplan eller gir byggetillatelse, kreve utredning med forslag til tiltak som kan holde miljøforstyrrelsen innenfor et akseptabelt støynivå i henhold til Miljøverndepartementets retningslinjer. Tiltakene kan i den utstrekning disse ikke kommer inn som en del av byggesøknaden, kreves ferdigstilt før bebyggelsen tillates tatt i bruk.

O. FUP/HP kan i områder for boligbebyggelse forby bygg, anlegg eller annen virksomhet som etter utvalgets vurdering vil føre til ulemper for beboerne; så som støy, støv, lukt og brann-/eksplosjonsfare.

P. Lekeplassnormen for Ålesund kommune, bestemmelser for sentrumsområder, gjøres gjeldende for reguleringsplanområdet.

Q. Eksisterende trealléer og markante enkelttrær i bygatene og på plasser/torg skal søkes bevart og fornyet. Om trær dør eller må fjernes av andre grunner, skal disse søkes erstattet med nye trær av tilsvarende sort.

R. Hvor ikke annet er nevnt i disse reguleringsbestemmelser, beregnes antall parkeringsplasser etter parkeringsvedtektene for Ålesund kommune.

§ 3. Område for parkering, avkjørsel mv.

A. På egen tomt eller på fellesareal for flere eiendommer skal det avsettes plass med gunstige atkomstforhold, parkering og plass for varetransport i henhold til Ålesund kommunes vedtekt til plan- og bygningslovens § 69 nr. 3. Det hvor intet bestemt sies om parkeringsbehovet, avgjør FUP/HP hvilke krav som skal stilles under hensyntagen til eiendommens behov.

§ 4. Byggeområder for boliger, kvartalsbebyggelse, område B.

A. I området skal det oppføres boligbebyggelse i form av kvartalsbebyggelse med tilhørende anlegg.

B. Bestemmelsene for kvartalsbebyggelsen betegnet B i planen gjelder for følgende områder:

B1, B2; B 3a,b og c, B 4, B 5, B 17, B 18, B 23, B 25, B 31, B 32, B 34, B 35, B 59, B 60, B 66, B 71, B 72, B 75, B 76, B 77, B 78, B 79, B 80, B 83 og B 85.

C. Bebyggelsens maksimale høyde mot gate skal, om ikke annet fremgår av planen, være maksimum 12,5 meter til gesims, og 18 meter til møne. Bygningen skal ha skråtak. Innvendig i kvartalene kan det som hovedregel gjenbygges med maksimum 1 etasje. I de typiske tette bykvartal kan FUP/HP etter søknad tillate innvendige byggehøyder tilsvarende som for Fellesbestemmelsenes § 2 pkt. C.

D. Bebyggelsens plassering og høyde er vist på planen med indre byggegrenser og ytre byggelinjer og bygehøyder.

E. FUP/HP kan tillate at det i første etasje i bygg i sentrumsgatene innredes for mindre forretnings- og kontorvirksomhet som ikke vil være til ulempe for de omkringboende.

F. Ved rehabilitering og nybygging skal det, der forholdene tilsier det, søkes etablert leiligheter av varierende størrelse (bl.a. familieleiligheter).

§ 5. Byggeområder for boliger, kvartalsbebyggelse lav, område BL.

A. I dette området skal det oppføres boligbebyggelse i form av kvartalsbebyggelse med lavere byggehøyder enn for områdene B.

B. Bestemmelsene for kvartalsbebyggelsen betegnet BL i planen gjelder for følgende områder:

BL 35, BL 36 a og b, BL 37 a og b, BL 82, BL 83, BL 85 a og b.

C. Den maksimale byggehøyde mot gate skal, om ikke annet fremgår av planen, være 8,0 meter til gesims og 13,5 meter til møne. Bygningene skal ha skråtak. I hel kvartalsbebyggelse gjelder bygging innen kvartalene tilsvarende som for områdene B. For BL 37 c skal maksimum høyde være gesims 9,0 meter og totalt 14,5 meter.

D. FUP/HP kan tillate at det i første etasje i kvartalene BL 35, BL 36, BL 37 og BL 38 innredes for mindre forretnings- og kontorvirksomhet som ikke vil være til ulempe for de omkringboende.

§ 6. Byggeområder for boliger, byvilla, område BV.

A. I områdene med en-/flerleilighets frittliggende villamessig bebyggelse, skal nye boliger ha samme frittliggende karakter.

B. Bestemmelsene for område betegnet BV gjelder for følgende områder:

BV 1 a, b og c, BV 5, BV 31, BV 38, BV 73 og BV 79.

C. Ny bebyggelse skal ha maksimum 3 etasjer. Underetasjer kan innredes innenfor rammen av byggeforskriftenes bestemmelser. Maksimum byggehøyder er gesims på 8,0 meter og møne 12,0 meter målt gjennomsnittlig i skrått terreng. Bebyggelsen skal ha skråtak. Annen takform kan i særlige tilfelle tillates av FUP/HP. Grad av utnytting skal være maksimum BYA 35 %.

D. Ved rehabilitering og nybygging skal det søkes etablert leiligheter av varierende størrelse (bl.a. familieleiligheter).

§ 7. Byggeområder for boliger, blokkbebyggelse, område BB.

A. Områdene er utbygd med blokk-/lamellbebyggelse og betegnet BB 1 og BB 3 a og b i planen.

B. Bebyggelsen er vist på planen med maksimum høyder. Påbygg tillates ikke. Mindre tilbygg ved rehabilitering eller lignende kan likevel tillates, men bare innenfor viste byggelinjer på planen.

C. Ved sanering og ombygging skal bebyggelsen i område BB 3 søkes tilpasset omkringliggende bebyggelses kvartalsstruktur, form og høyer. Ved sanering og ombygging innen område BB 1 skal bebyggelsen søkes tilpasset byvillamessig karakter med mindre dominant fjernvirkning.

D. Ved rehabilitering og nybygging skal det søkes etablert leiligheter av varierende størrelse (bl.a. familieleiligheter).

§ 8. Byggeområder for bolig/forretning BF, bolig/forretning/kontor B/F/K, bolig/kontor B/K.

A. I det sentrale sentrumsområdet skal bebyggelsen inneholde boliger. Forretningsvirksomhet kan tillates såfremt denne ikke er til sjenanse for beboerne. 1. etasje skal nyttes til forretningsvirksomhet, og boliger her kan bare unntaksvis tillates i særlige tilfeller.

B. Bebyggelsens 2. etasje og etasjer over denne skal nyttes til boligformål. Annen virksomhet kan tillates hvor det etter FUP/HP's skjønn er utilfredsstillende å bo av hensyn til støy- og lysforhold med mer

C. Bruksendring av eksisterende boliger i 3. etasje og i etasjer høyere opp tillates ikke. Ved hovedombygging eller sanering og nybygging skal det søkes etablert like mange og varierte leilighetsstørrelser (bl.a. familieleiligheter) som det opprinnelig var i bygg som ble berørt av tiltaket. FUP/HP kan gjøre unntak fra disse kravene der det er sjenerende støy og dårlige lysforhold eller lignende.

§ 9. Byggeområder for forretning/kontor, F/K.

A. I områdene kan det oppføres bebyggelse for forretninger med nødvendige lagerarealer samt kontorer for forskjelligartet tjenesteyting.

B. I kvartalet 42 tillates det oppført bygg for parkeringsanlegg. Annen bruk kan tillates i særlige tilfeller.

C. Område betegnet F/K-L 40, skal ha maksimum byggehøyde til gesims på 8,0 meter, og mønehøyde på 12,0 meter.

§ 10. Byggeområder for forretning/kontor/industri, F/K/I og kontor/industri, K/I.

A. I tillegg til forretning og kontor som hjemlet i reguleringsbestemmelsenes § 9, kan bebyggelsen innredes til industrivirksomhet med tilhørende anlegg og kontor.

B. Industrianleggenes art innenfor et industriområde, skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av FUP/HP. Utvalget kan forby virksomhet som ved lukt, røyk, støy, brannfare eksplosjonsfare og lignende antas å medføre ulemper for tilgrensende strøk. Eventuell lagring utendørs skal skjermes med innhegning, terreng eller bygningsdeler.

C. Området betegnet F/K/I 39 skal ha maksimum byggehøyde til gesims på 8,0 meter, og mønehøyde på 12,0 meter.

§ 11. Byggeområde for forretning/kontor/offentlige formål, F/K/O.

A. I tillegg til forretninger/kontor som hjemlet i reguleringsbestemmelsenes § 9, kan bebyggelsen også nyttes til offentlige institusjoner og kontorer, samt nødvendige fellesanlegg der forholdene tilsier det.

B. Boliger kan tillates når disse inngår som nødvendige deler av anleggets drift og funksjoner.

§ 12. Byggeområde for forretning/kontor/bensinstasjoner, F/K/ST.

A. I tillegg til forretning/kontor som hjemlet i reguleringsbestemmelsens § 9, kan det etableres bensinstasjoner med tilhørende anlegg.

B. Lagring utendørs er ikke tillatt. FUP/HP kan likevel godkjenne midlertidig utvendig lagring forutsatt at den aktuelle tomten blir behørig skjermet.

C. I kvartalet 39 tillates det oppført bygg for parkeringsanlegg. Annen bruk kan tillates i særlige tilfeller.

§ 13. Byggeområde for offentlige bygninger, O.

A. Bebyggelsen skal nyttes til offentlige institusjoner og kontorer samt nødvendig fellesanlegg for disse.

B. Boliger kan tillates når disse inngår som nødvendige deler av anleggets drift og funksjoner.

§ 14. Byggeområder for hotell og bevertningssteder, H.

A. I området kan det oppføres bebyggelse for hotell og bevertningsvirksomhet.

B. FUP/HP kan forby virksomhet som ved støy og lukt medfører ulempe for tilgrensende boligområder.

§ 15. Byggeområder for særskilt angitte allmennyttige formål.

A. I området tillates oppført bygg for særkilt angitte allmennyttige formål slik dette er vist på plankartet. Kombinasjon med andre formål kan tillates i særskilte tilfeller.

§ 16. Trafikkområder.

A. Områdene skal nyttes til gater med fortau, gang- og sykkelveger, plasser, broer og andre trafikkinnretninger som vist på planen.

B. Til hovedveg og samleveger tillates ikke andre kryss og avkjørsler enn det som er vist på plankartet. I regulert veggrunn tillates ikke andre innretninger/anlegg oppført enn de som er nødvendige for veganleggets drift og vedlikehold.

C. I trafikkområdene kan det tillates anlagt eller oppført kommunalteknisk anlegg som pumpestasjoner, transformatorkiosker og lignende. For øvrig tillates ikke områdene bebygget.

D. Hovedvegen innen hele planområdet bør i geometri og utstyr detaljeres som bygate (bymessig) hvor arkitektonisk utforming av hovedkrysset ved Posthuset og ny bro over Brosundet spesielt vektlegges.

E. Ved opparbeidelse av trafikkområder skal det legges vekt på det miljømessige aspekt, bl.a. gjennom beplantning etc.

§ 17. Område for parkering

A. Områdene skal nyttes til parkering. Det tillates parkering i underjordisk kjeller eller parkeringshus i følgende kvartaler:

6, 19, 31, 33, 42, 46, 49, 56, 62 og 69. I kvartalene 19, 31, 33, 46 og 49 tillates kun helt eller delvis underjordisk parkering.

B. I parkeringshus eller parkeringshusdelen av flerbruksanlegg, tillates det bare etablert virksomhet som har tilknytning til anleggets funksjon.

C. Form og uttrykk på parkeringshus skal være tilpasset stedet og følge spesielt reguleringsbestemmelsenes § 2 og innen områder for strøkbevaring, § 12.

§ 18. Område for havn.

A. I området tillates oppført bygninger og anlegg som er nødvendig for havnens trafikkavvikling

B. Bygningers form og uttrykk skal i størst mulig grad tilpasses stedlig sjøhusarkitektur og/eller være i stil med omkringliggende bebyggelses arkitekturuttrykk.

§ 19. Friområder.

A. Herunder regnes parker, torg og plasser. Områdene skal nyttes til utendørs rekreasjon og lek. I områder som i planen betegnes med undertittel torg, kan næringsvirksomhet tillates. (Torgsalg).

B. I grøntarealer, plasser og torg i tilknytning og i nærhet av indre havn og sjø skal det tilstrebes en åpen karakter med god sjøkontakt. For parkarealet (parkeringslokket ved St. Olavs plass) skal det etterstrebes best mulig visuell kontakt mellom Notnesgata/St. Olavs plass og Brosundet.

C. Bygninger og anlegg som har tilknytning til områdets bruk som friområde og ikke er til hinder for områdets rette funksjon, kan tillates oppført.

D. Alléer og trær skal søkes bevart eller erstattet om slike fjernes.

E. FUP/HP skal forelegges planer for de enkelte områder/felt/kvartaler for godkjennelse.

F. I parkområde P 50 er det tillatt med forretningsvirksomhet under parklokk (underetasje).

Kulturhistorisk verdifull bebyggelse, spesialområde bevaring.

§ 20. Gjenreisningsbebyggelsen etter bybrannen.

A. Gjenreisningsbebyggelsen etter bybrannen regnes her som kulturhistorisk verdifull bebyggelse. Bebyggelsen er medtatt i planen som strøkbevaring. I tillegg er registrert i planen hvert enkelt bygg som skal bevares fra gjenreisningsperioden.
Formålet med reguleringsplanen er her å bevare den kulturhistoriske bebyggelsen med utgangspunkt i den verdiskala og kriterier som er gitt i Verne- og byformingsplanens kapittel om bygningsvern. Overordnet mål er å sikre bebyggelsen, både i helhet og detalj, ved restaurering/rehabilitering etter antikvariske retningslinjer samt å tilpasse ny bebyggelse innen strøkbevaringsområdene. Det må legges spesiell vekt på å bevare de originale bygningselementene og håndverksteknikkene.
Tilbakeføring til opprinnelig fasadeutforming bør etterstrebes.

B. Ødelagte/defekte originalkomponenter og elementer bør som hovedregel forsøkes reparert og utbedret, Dette gjelder også piper som skal ha opprinnelig materiale og ikke beslås. Før eventuell utskiftning skal det derfor foreligge uttalelser fra antikvarisk myndighet om at reparasjon ikke er mulig. Ved nødvendig utskiftning må en foreta nøyaktig kopiering. For utførelse vises også til Verne- og bygformingsplanens detaljerte retningslinjer.

C. Ved eventuell brann eller andre større bygningsskader hvor sanering er nødvendig, skal ny bebyggelse tilpasses den gamle bebyggelsen i målestokk, materialvalg og karakter. I tilfeller hvor stilkopiering er riktig for den arkitekturhistoriske sammenheng og forståelse kan FUP/HP tillate dette. Byggemeldinger skal forelegges fylkeskonservatoren til uttalelse før de kan godkjennes.

D. I henhold til § 24 i Reglement for Ålesund bystyre skal søknader om riving av hus fra gjenreisningsperioden etter bybrannen i Ålesund sentrum i henhold til plan- og bygningslovens § 93 første ledd forelegges bystyret til uttalelse før søknaden behandles.

E. Bygg innen bevaringsstrøk skal om de fornyes, ominnredes eller repareres, tilpasses den gamle verneverdige bebyggelsen tilsvarende som for pkt. B når det gjelder målestokk, materialvalg og karakter. Det samme gjelder for nybygg på tidligere ubebygde tomter eller ved tilbygg og påbygg. Nybygg skal tilpasses uten kopieringer slik at tilbakeførte bygg og nybygg visuelt kan skilles fra eksisterende bebyggelse.

F. Byggesøknader som innebærer fasadeendringer i bevaringsområder skal behandles av FUP/HP. Før sakene behandles skal de forelegges kulturmyndighetene og Aalesund Museum til uttalelse.

G. FUP/HP skal så langt det er mulig se til at private og offentlige fellesrom, tilbakeføres og bevares.

H. For de regulerte bevaringsområdene skal ved plan- og byggesaker bestemmelsene i Verne- og byformingsplanen for Ålesund sentrum gjøres gjeldende så langt de passer. Dette gjelder bestemmelser vedrørende plankart og binding til sentrumsplanen, bylandskapet, offentlige rom, , byggesaksbehandling og detaljplaner.

I. For skilt, annen reklame, belysning og gaterommets møblering for øvrig i bevaringsområdene skal retningslinjene for plan- og byggesaksbehandling for byens detaljer i Verne- og byformingsplanen gjelde. Dette gjelder også belegg på gater og plasser samt lysarmaturer/belysning, gjerder, benker og skilt. For skilting for øvrig vises til påfølgende egen paragraf vedrørende dette i bestemmelsene.

J. Endring og utbedring av originale trapperom fra gjenreisningsperioden skal på forhånd anmeldes til FUP/HP før tiltak igangsettes. Tiltak skal dokumenteres med tegninger, skisser, foto mv.

§ 21. Trehus fra før bybrannen.

A. De få gjenværende trehus fra før bybrannen er spesielt viktige verneobjekter både arkitektonisk og antikvarisk, enkeltvis og i grupper, som på Molja og i Ysteneset, og er på planen vist som spesialområde, bevaringsverdig bebyggelse.

B. Utvendige bygningsmessige tiltak etter plan- og bygningslovens § 93 knyttet til denne bebyggelsen, skal utføres etter antikvariske retningslinjer ved at opprinnelig utseende og preg skal beholdes. Vinduers form, inndeling, konstruksjoner og materialer, hengsling, innsetting og utvendige omrammingsdetaljer skal bevares eller om bare helt nødvendig, kopieres.

C. Eksisterende bebyggelse skal ved fornyelse søkes tilbakeført til opprinnelig form og med opprinnelige/originale bygningsdetaljer som bekrevet i pkt. B.

D. Endring av fasader og takformer ved tilbygg eller påbygg er ikke tillatt. Søknader om utvendig bygningsmessige tiltak skal forelegges fylkeskonservatoren eller annen kompetent antikvarisk myndighet til godkjenning før byggesøknaden behandles.

E. Nybygg skal tilpasses i form, volum og materialvalg til eksisterende bebyggelse. Sammenhengende indre gårdsbebyggelse for kvartalsbebyggelse tillates ikke. Garasjer og boder skal som separatbygg i målestokk tilpasses eksisterende verneverdig bebyggelse med hensyn til materialvalg, form og farge.

F. Boligen Molovegen 9 innen strøk for blandet formål, forutsettes ved riving gjenoppført som vist i planen innen område B-L 85 dersom bygningen er i en slik stand at den kan gjenoppføres.

G. Ved brann eller andre større bygningsskader skal ny bebyggelsen søkes oppført som kopi av eksisterende bygg. Byggesøknaden må forelegges antikvariske myndigheter før FUP/HP behandler denne.

H. Verdifulle interiører samt forhager og andre uterealer bør i størst mulig grad søkes bevart og skjøttet slik anleggene opprinnelig har fremstått.

§ 22. Nyere bygninger, vern.

A. Tidstypiske, arkitektoniske bygninger fra senere stilperioder og som er vist skravert på planen som bevaringsverdig bebyggelse, skal så langt mulig, bevares i sin opprinnelige form og utseende. Ved rehabilitering/endringer skal de mest mulig søkes tilbakeført til opprinnelig utseende.

B. Utvendige tiltak hvor det må dispenseres fra reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser skal forelegges antikvariske myndigheter til uttalelse før byggesøknaden kan tas under behandling..

C. Mindre og tilpassede tilbygg kan tillates innenfor viste byggegrenser.

§ 23. Fredede bygninger.

A. Fredede bygninger er vist på plankartet med egen skravur. For alle fredede bygninger gjelder "Lov om kulturminner" av 9. juni 1978 nr. 50. Når det gjelder den enkelte fredede bygning vises til de konkrete fredningsbestemmelsene i fredningsvedtaket.

§ 24. Bevaring av anlegg, vern.

Bestemmelsen omhandler opprinnelige strandsonen i Molovegen og Molja, moloen med feste. Moloen skal ved reparasjon og rehabilitering søkes beholdt i opprinnelig størrelse, form og øvrig utseende. Opprinnelige strandlinje skal ikke endres med fysiske inngrep eller tildekkes av varige konstruksjoner.

§ 25. Skiltbestemmelser.

A. Skiltbestemmelsene kommer i tillegg til bestemmelsen i plan- og bygningslovens § 107 om skilt og reklame.

B. Innen planområdet skal skilt og reklameinnretninger godkjennes av FUP/HP før de settes opp. Ved avgjørelse om godkjenning skal gis, skal det tas hensyn til om innretningen vil virke skjemmende eller sjenerende, eller være til fare for omgivelsene.

C. Skilt og reklameinnretninger skal ha moderat størrelse, utforming og farge, og skal harmonere med bygning og miljøet for øvrig. For både ny og gammel bebyggelse i Ålesund sentrum skal skilt og reklame være en integrert del av arkitekturen og underordnet denne. Blinkende eller bevegelige skilt/reklameinnretninger tillates ikke.

D. Skilt og reklame i form av lyskasser skal ikke benyttes om de ikke er inntrukket, og er gjort som en del av fasadearkitekturen. Det foretrekkes skilt av frittstående bokstaver og symboler, eller malte skilt/reklame direkte på vegg.

7.

503

E. Størrelse og lengde på skilt skal harmonere med fasadens oppdeling og størrelse. Uthengsskilt skal ikke ha større bredde enn 90 cm. Innen bevaringsstrøk og på fredede bygninger, skal skiltstørrelsen være maksimum 0,6 m2.

F. Skilt og reklameinnretninger på bygninger skal plasseres på veggflater, og tillates ikke plassert på mønet, takflater eller gesims. Horisontale bånd og gesimser tillates ikke oppsatt med lysreklame. Videre tillates ikke skilt/reklame på stolper eller gjerder.

G. Antall skilt skal være maksimum 2 stk. for hver virksomhet som holder til på eiendommen.
Antall skilt kan økes dersom virksomheten disponerer flere fasader på eiendommen langs fortau eller gate, og der det er naturlig at det settes opp skilt også mot disse. Skiltene skal som hovedregel plasseres ved inngang.

I. Følgende skilt og reklameinnretninger er ikke tillatt:
- Løsfotoreklame
- Skilt og reklame som ikke er direkte knyttet til virksomheten som drives på eiendommen med unntak for de områder som FUP/HP har godkjent for dette.
- Plakatreklame på bygninger og innhegning.

J. Skilt og reklame i vinduer dekkes av disse bestemmelsene dersom innretningen ikke er en naturlig del av vindusutstillingen.

K. Flagg, vimpler og tilsvarende innretninger skal forhåndsgodkjennes av FUP/HP.

L. Eldre reklamer malt direkte på vegg skal vurderes bevart av FUP/HP.

M. Skiltvedtektene gjelder uavkortet også for bensinstasjoner.

N. For skilt og reklame som bare skal plasseres ut for kortere tid enn 1 måned, og som er knyttet til festivaler, idrettsarrangementer og lignende, kan det meddeles dispensasjon.

O. Plakatoppslag (posteres) tillates på steder godkjent av kommunen.

P. Spesialdesignet skiltsøyle med henvisningsskilt tilpasset gatemøblering og bymiljøet kan oppsettes i sentrum.

§ 26. Gravlund.

A. Området skal parkmessig behandles. Det tillates ikke inngrep eller innretninger som ikke har sammenheng med områdets parkmessige uttrykk. Nåværende steinmur omkring området skal søkes bevart.

§ 27. Transformatorkiosk, radiolinjeterminal.

A. I områdene tillates oppført bygg med anvendelse slik dette er vist på planen.

B. Anleggenes form og uttrykk skal i størst mulig grad tilpasses bebyggelsen på stedet.

§ 28. Fellesareal.

A. Regulert fellesareal skal nyttes til felles avkjørsel for nærmere angitte eiendommer vist på planen.

§ 29. Regulert sjøområde.

A. Bestemmelsene for sjøområder gjelder trafikkområde, havneområde og gjestehavn i sjø.

B. For trafikkområde i sjø gjelder følgende bestemmelser:
- Sjøområdet skal være åpent for all sjøtrafikk, fast eller flytende.
- Permanente eller midlertidige installasjoner kan ikke plasseres her. Havnemyndighetens uttalelse må foreligge før FUP/HP i tilfelle meddeler dispensasjon fra dette.

C. Andre anlegg i sjø skal brukes til liggeplass og gjestehavn for småbåter

D. Havneområde i sjø skal benyttes til liggeplass for øvrige båter.

E. I Brosundets regulerte sjøområde skal det anlegges tverrgående undersjøisk gangtunnel. Denne skal ligge delvis nedgravd i sjøbunnen. For fri ferdsel i havnen skal utvendig tunneltak ikke ligge høyere enn cote minus 3.
Bygninger og konstruksjoner for ned- og oppstigning til fotgjengertunnellen skal ikke være til hinder for den frie ferdsel i Brosundet, og heller ikke fysisk eller visuelt stenge noen av byens gateløp.

§ 30. Støyskjerming.

A. Fasader i nye bebyggelse eller bruksendret bebyggelse innen områdene B/F/K 56, B/F/K/H 52, B/F/K/ST 48, B/FK 47, F/K 42, F/K-L 40, B/K 44 og K/K/ST 40 skal ha støydempende materialer som tilfredsstiller Miljøverndepartementets krav til innendørs støynivå. Områdene som skal støybeskyttes er tilstøtende til hovedvegen og støybelastede sidegater.

B. For eksisterende bebyggelse skal det foretas støydempende tiltak/fasadeisolering med mer før ferdigstillelse av veganlegg. For ny bebyggelse skal det foretas støydempende tiltak før bebyggelsen tas i bruk.

MILJØVERNDEPARTEMENTET

Stadfestet den 17 mars 1999
Etter fullmakt

Kåre Ivar Melhuth

8

VERDISYN: "HVORFOR VERNE"?

Hvorfor er det viktig å verne om et bymiljø som Ålesund? Det hele bunner i et verdisyn: Et kulturminne eller en gruppe av kulturminner representerer en eller flere verdier for et menneske. Disse verdiene oppstår/registreres både på opplevelsesplan og som håndfaste, praktiske og materielle kvaliteter. De kan være knyttet til det historiske, eller til opplevelsen av nuet. Det kan derfor være nyttig å sette et skille mellom erindringsverdi og samtidsverdi.

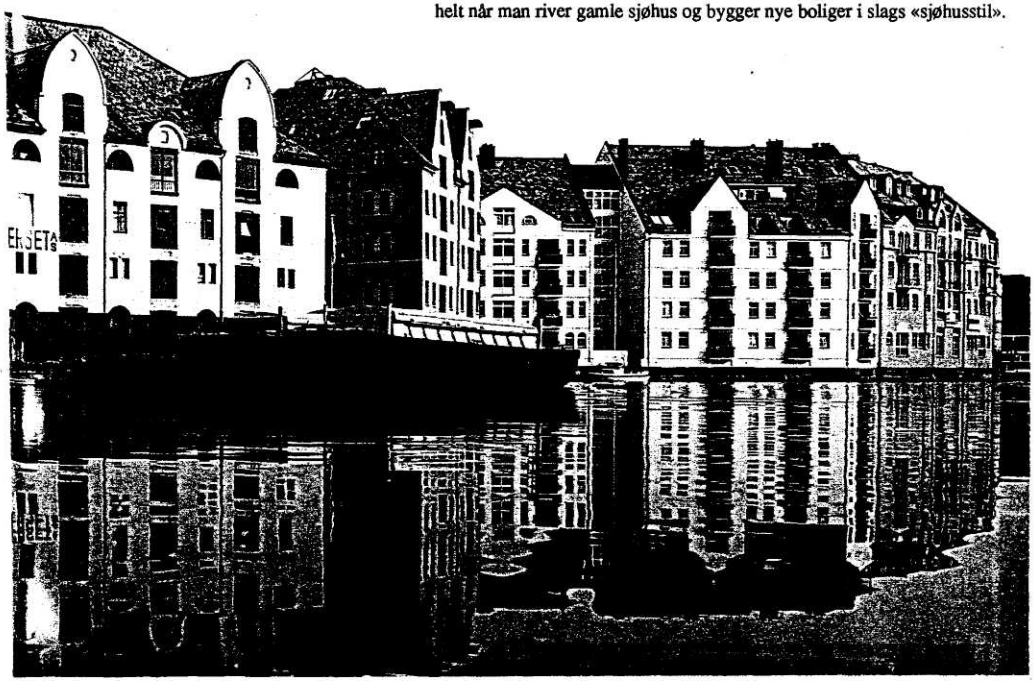
ERINDRINGSVERDI

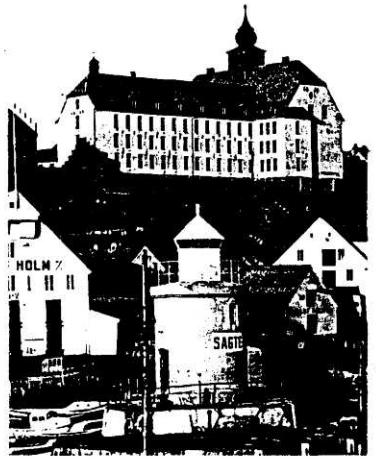
Alderdomsverdi

Et hus, en bygningsdel er viktig å ta vare på rett og slett fordi den er gammel. Gjennom slitasjemerker og spor etter «tidens tann» kan en se flere generasjoners bruk. Dette gir fysisk nærkontakt med historien. Derfor er gjenbruk av eksisterende bygningsdeler så viktig. En ny inngangsdør i gammel stil, men uten spor av bruk og slitasje, kan aldri gi den samme opplevelsen som den originale, gamle døra.

Historisk verdi

En gammel bygning kan ha en historiefortellende verdi ved at den forteller om den menige mann eller om mer berømte personers livsvilkår og levemåte. I Ålesund kan dette dreie seg om leiegårder for «vanlige» folk og om villaer for «kjente» folk. Rønneberg-villaen (dessverre revet) er et godt eksempel på det siste. De gamle sjøhusene ved Naftadjupet forteller om fiske og fiskeforedling som næringsgrunnlag for byutviklingen langs sundet. Den historiefortellende kraft svekkes når man bygger om sjøhusene til boliger og hotell, og forsvinner helt når man river gamle sjøhus og bygger nye boliger i slags «sjøhusstil».





SAMTIDSVERDI

Arkitekturhistorisk verdi

Ålesund sentrum har sin store arkitekturhistoriske verdi knyttet til det faktum at gjenoppbyggingen etter bybrannen i 1904 gav oss en uvanlig stor andel bygninger fra samme periode/stilart. Andre byer kan ha både vakrere og kanskje flere jugendbygninger, men Ålesund har hele gateløp, enhetlige rekker av jugendfasader. Disse husrekkene er interessante både fordi de er tegnet av kjente arkitekter og bygget av dyktige håndverkere. Ekthet er et viktig stikkord i en slik sammenheng. En «jugendparafrase» fra 1989 kan nok gi et inntrykk av hvordan jugendstilen så ut, men sier lite om hvilke materialer og teknikker som var viktige for datidens formspråk.

Jugendstilen er heller ikke bare en fasadestil. Jugendfasaden dekker ofte et interiør med autentiske detaljer og kvaliteter, der det er klar sammenheng mellom eksteriør og interiør. Fasadevern kombinert med fjerning av innvendige elementer og detaljer må derfor betegnes som et alvorlig overgrep mot en jugendbygning.

Symbolverdi

Enkelte bygninger representerer mer enn arkitekturhistorisk dokumentasjon. De kan også være symboler for samfunnets utvikling eller institusjoner. «Aspøyskolen» har en silhuett som symboliserer selve skolen og skolens autoritet og dermed bringer tankene tilbake til egen skolegang.

Emosjonell verdi

For folk flest er kanskje denne verdien både viktigst og mest forståelig. Den husveggen, det hjørnet, den gatelykta (i seg selv en ubetydelig detalj), som var en så viktig del av et minne fra barndom eller oppvekst, det vil vi gjerne se igjen. Hvis det viser seg at oppvekstmiljøet blir fullstendig forandret, vil mange oppleve det som et følbart tap.

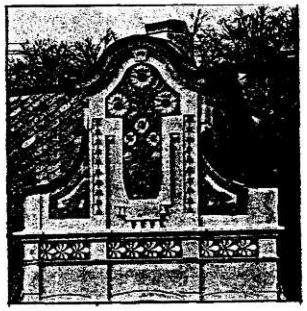
En del av argumentene for vern er mer håndfaste og konkret knyttet til dagen i dag.

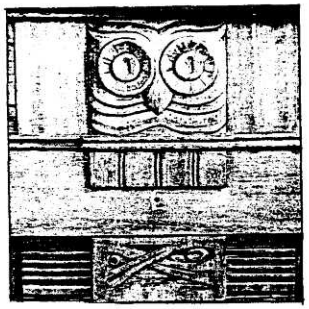
Bruksverdi

Bruksverdien til eldre hus knytter seg til den praktiske nytten en kan oppnå ved at huset er eller gjøres brukbart. Det er viktig at en tar hensyn både til husets gitte form og til bygningens antikvariske verdier når nye bruksområder skal velges. Hardhendte ombygginger som ødelegger historiefortellende trekk og detaljer må unngås.

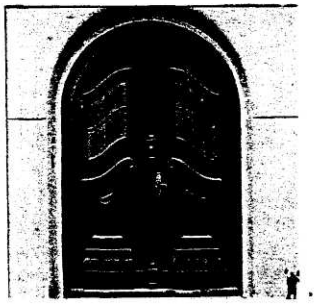
Økonomisk verdi

Eldre bygninger inneholder ofte materialer og bygningsdeler av høy kvalitet. Dette representerer en økonomisk ressurs som er lite påaktet. Kostbare utskiftinger av eldre bygningsdeler som både er brukbare og holdbare er dårlig økonomi og fører dessuten til utarming av de antikvariske kvaliteter.









Estetisk verdi

Det mest iøynefallende ved jugendarkitekturens fasader er de elegante kurver og ornamentikken. Dessverre forstyrres harmonien ofte av huseierens manglende «blikk» for disse verdifulle detaljene. Fjerning av detaljer, utviskende eller uheldig fargevalg og upassende reklameskilt får alt for ofte lov til å ødelegge fasadenes særpreg.

Selv om enkelte bygninger i seg selv er ganske unnselige og anonyme, kan de ha svært stor verdi som deler av større bygningsmiljøer, f.eks. en husrekke. Dette finner en ofte ut først når det er for sent, og huset er revet. Derfor er det uhyre viktig at en vurderer, ikke bare det enkelte hus, men hele bygningsmiljøet i situasjoner hvor en kan bestemme over framtida.

Ålesundsarkitekturens karakter og egenart ligger i aller høyeste grad i elementer som overflatebehandling, detaljering og håndverkskvalitet. Den er derfor sært sårbar for bygningsmessige endringer som f.eks. vindusutskiftinger, fasadeoppussinger o.l. Det er svært viktig at de som går i gang med slike arbeider har forståelse for byggestilens egenart.



Konklusjon

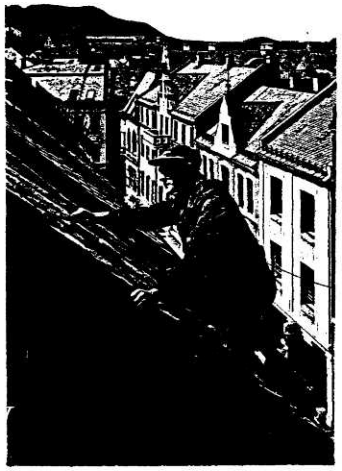
Ålesundsarkitekturen representerer noe unikt og kvalitativt verdifullt. Byens gamle bebyggelse bidrar til å gi forankring i fortiden, og er av grunnleggende betydning både for lokal identitet og for nasjonal dokumentasjon av en interessant arkitekturhistorisk epoke.

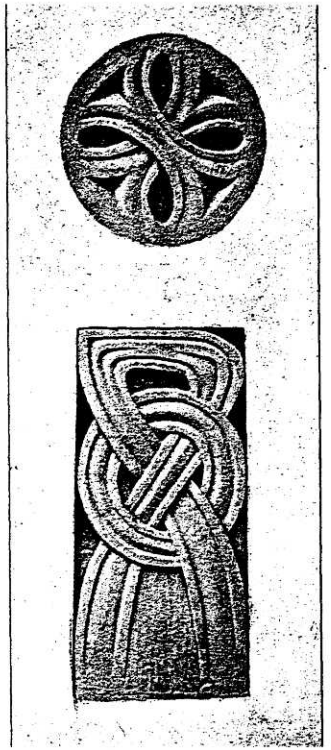
Vernearbeidet mister imidlertid mye av meningen hvis det en skal ta vare på ikke er det opprinnelige og ekte. Bygningene og bygningsmiljøene må være mest mulig autentiske, historiske objekter. Da kan de fortelle oss noe viktig om byggeskikk, samfunnsforhold og om de estetiske idealer som var rådende da de ble bygget. Da representerer de både det gledelig gjensyn og de verdifulle kilder til ny kunnskap og vakre opplevelser.

ANTIKVARISKE RETNINGSLINJER

Formålet med påfølgende anbefalinger for vern, pleie og istandsetting av bygninger i Murbyen fra 1907 er å gi huseiere, planleggere og håndverkere felles retningslinjer for pleie av det unike bygningsmiljøet i sentrum, som ivaretar særpreget i Ålesundsarkitekturen. Retningslinjene gjelder for hele den opprinnelige murbebyggelsen innenfor planområdet.

Målsettingen er å bevare både helheten, de verdifulle «originaldelene» og håndverksteknikkene.







Følgende begreper brukes mange ganger om hverandre og det er nødvendig med en klargjøring.

Restaurering:
Hel eller delvis tilbakeføring til tidligere tilstand.

Rehabilitering:
Istandsetting av en bygning for nåtidig formål og/eller for å rette opp forsømt vedlikehold, hvor målet også må være å bevare mest mulig av bygningens antikvariske verdi og arkitektoniske kvaliteter; dvs. gjenvinning av tapt anseelse.

Det vil for det meste være rehabilitering som blir valgt når en skal sette i stand bestående bygninger. Restaurering innebærer mange usikkerhets-momenter og upraktiske valg, og vil sjelden være det tiltaket en velger overfor en bygning som er i bruk i dag. Restaurering vil gjerne føre til at bygningen får en museal bruk etterpå.





TAK

Takform/type

I Sentrum er saltak med symmetrisk møne den vanligste takformen. Takvinkelen varierer fra 34 grader - 45 grader. I takformen forekommer det arkoppbygg med saltak, og kobbhus med varierende utforming. De fleste hjørnebygningene er utstyrt med tårn i variert utforming.

Antikvariske retningslinjer

1. Ved ombygging, påbygging, rehabilitering, vedlikehold bør eksisterende **takform** beholdes.

2. **Vinduer** i takflater på loft kan tillates under forutsetning av at vinduene ikke forringer husets karakter i seg selv eller som del av et helhetlig gatebilde.

3. **Arker og kobbhus** bør ha en form og størrelse av den type som finnes ellers i strøket.

4. **Tårn** bør beholdes/restaureres i sin opprinnelige form.

5. **Piper** bør så langt som mulig bevares, da de er karakteristiske element i bebyggelsen. De bør opprettholdes brukt som skorsteiner eller luftepiper, da ubrukte piper forvitrer.

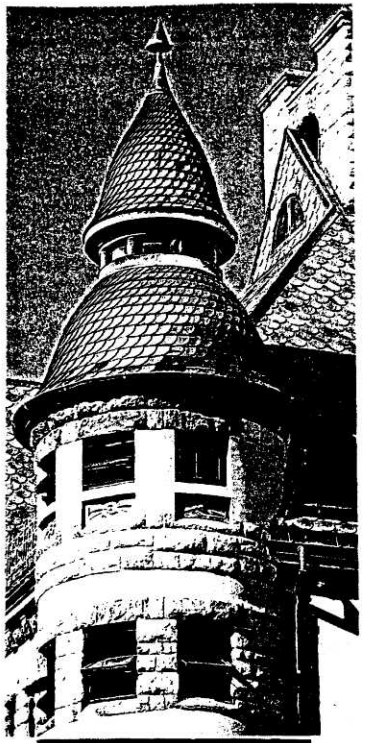
6. **Takterrasser** er et fremmedelement i den gamle bebyggelsen som om mulig bør unngås.

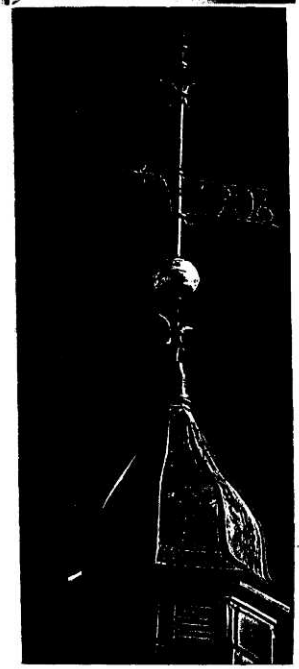
   Takterrasser bør utformes og dimensjoneres på en slik måte at de bryter minst mulig med husets særpreg.

   Plassering av takterrasser må vurderes i hvert enkelt tilfelle, men generelt vil man være restriktive til takterrasser mot gate.

   De bør ligge tilbaketrukket fra gesims slik at nedskjæringen i forkant danner en brystning på minimum 90 cm. Gesimsen må ikke brytes. Tettingsdetaljer må utføres omhyggelig, og avløp for vann bør utføres som innvendig nedløp.







TAKTEKKING

Taktekkingstyper

På de gamle bygningene i Ålesund sentrum finner man følgende typer taktekking:

- Lappskifer
- Fasettskifer
- Platekledning.

Det som er karakteristisk er at det tradisjonelle taktekkingsmaterialet skiferstein forekommer på rundt 90% av bygningene. Bare i underkant av 10% av bygningene har fått et moderne tekkingsmateriale som betongtakstein og takplater.

Dette gjør at taktekkingen er den bygningsdelen som er best bevart på husene, og man bør derfor være spesielt restriktiv ovenfor skifting av taktekking.

Arker, kobbhus og tårn ble også tekket med skifer eller beslått med metallplater.

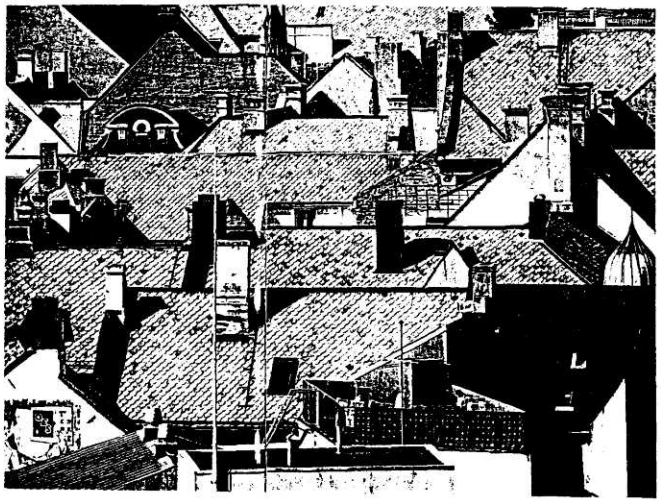
Antikvariske retningslinjer

1. Ved utbedring av taktekkingen bør en foreta nødvendige reparasjoner av undertaket, og legge på igjen den samme steinen. Dårlig eller manglende stein bør skiftes ut med ny av samme type og format som den eksisterende.

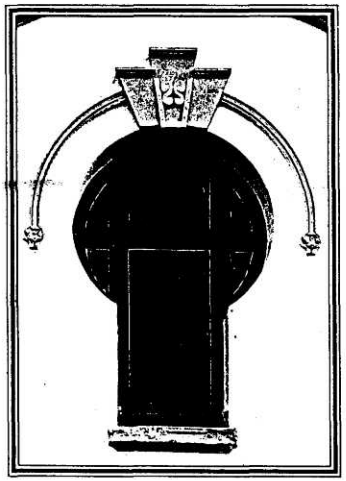
2. Utskifting av skifersteinen med moderne kopi i annet materiale eller metall blir ikke akseptert.

3. Dersom et tak har moderne type tekking, bør man skifte dette ut med skiferstein.

4. Arker, kobbhus og tårn bør tekkes med det materialet som ble benyttet opprinnelig (som skifer eller beslag av kopper/sink eller stål).







VINDUER

I Sentrum finnes følgende typer:

- Krysspostvinduer
- T-postvinduer
- Krysspostvinduer og T-postvinduer med småruter i øvre felt og buet sprosseverk.
- Div. moderne vinduer med tverrpost, uinndelte vinduer og tofagsvinduer.

Det er igjen en god del av de opprinnelige vindustypene i bygningene fra 1906-07. Det er således mulig å spesiallage moderne vinduer tilpasset den tradisjonelle type som har vært i bygningene tidligere.

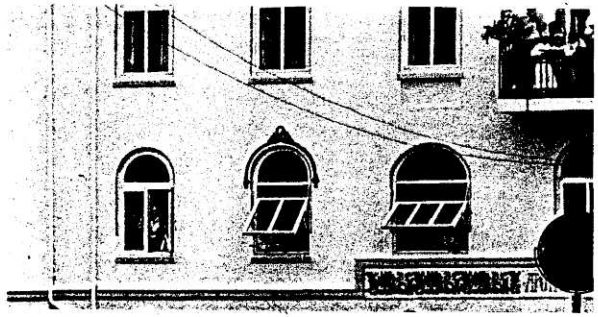
Plan- og bygningsloven krever at fasadeendringer, herunder forandring av vinduenes utseende, skal meldes til bygningsmyndighetene, og at arbeidet med innsetting av nye vinduer først kan igangsettes etter at tillatelse er gitt.

Som søknadspliktig endring av fasade regnes forandring av: Vindusåpning, inndeling av glassflater, utforming av selve vinduet og materialbruk.

Byggemelding kreves ikke hvis man setter inn nye vinduer nøyaktig lik de opprinnelige. Dette innebærer bl.a. at postene skal stå fast i karmen og sprossene skal være gjennomgående skiller mellom glass i rammen.

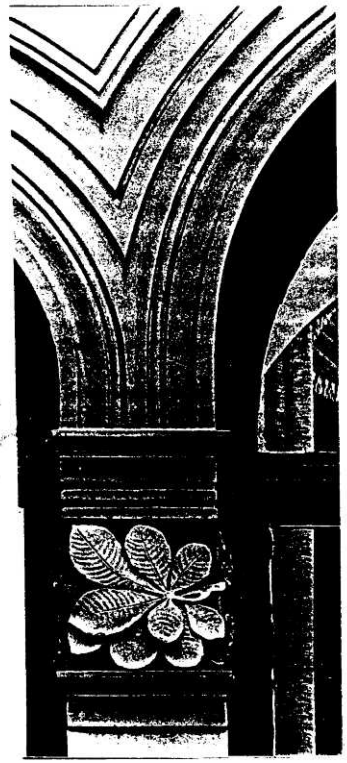
Falske utenpå - mellom - og/eller innenforliggende poster og sprosser skal **ikke kunne godkjennes innenfor planområdet.**

Eldre vinduer lar seg som oftest bevare og utbedre. Eventuelle skader kan ofte repareres. Med enkle tiltak, f.eks. montering av tetningslister, kan de oppnå like gode tekniske egenskaper som dagens standard-vinduer.



Hvis vinduene må skiftes ut fordi de er i dårlig forfatning, bør de nye vinduene ha samme utseende som de opprinnelige. Svingvinduer, glidehengslede vinduer og dreie-vippe-vinduer, hvor vindusflaten er delt inn med tykke, gjennomgående sprosser som skal etterligne postene i de nevnte vindustyper, er sjelden dimensjonert riktig til - i lukket stilling - å se ut som ekte, fast monterte poster. Uheldigst er imidlertid at vinduene, p.g.a. sine hengslingssystemer, i åpen eller lufte-stilling oppleves som en klar endring av fasaden i forhold til de opprinnelige eldre vinduer. Midtposter, krysposter og T-poster, som er faste anordninger i karmen, vil enten sveve i løse lufta eller tippe inn i overkant. Se bilde over.





Tradisjonelle, sidehengslede, koblede vinduer kan konkurrere med vinduer med moderne hengslingssystemer både når det gjelder pris og varmeisolering. På grunn av den større glassavstanden, er koblede vinduer også bedre når det gjelder isolasjon mot støy. Koblede vinduer kan også utføres med isolerglass i den innerste rammen, hvilket ytterligere bedrer varme- og støyisoleringsevnen.

Hovedpoenget med koblede vinduer i sammenheng med bygnings-vern, er ikke bare at postene får beholde sin ekte og opprinnelige funksjon, men også at ytterrammen lett kan utføres med korrekt sprosseinndeling.

Antikvariske retningslinjer

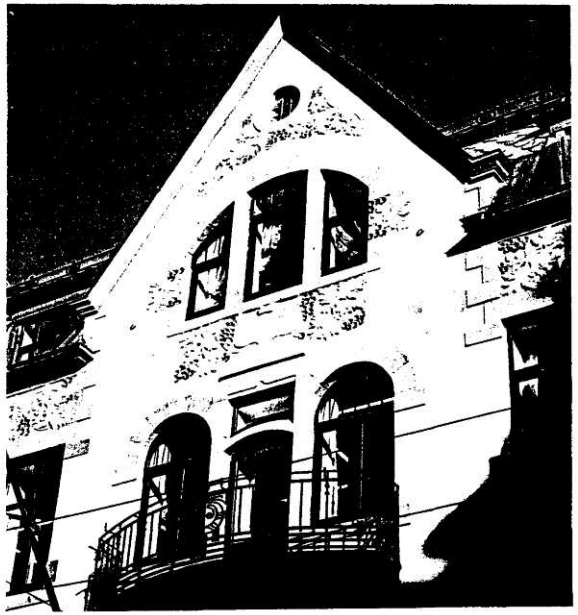
1. Man bør beholde, pusse opp og bruke om igjen eksisterende vinduer av tradisjonell type. Dette er spesielt viktig for vinduer med buet sprosseverk. Økt varmeisolasjon kan oppnås ved å montere innvendige koblingsrammer.

2. Dårlige, moderniserte vinduer bør skiftes ut med nye, sidehengslete, koblede vinduer med nøyaktig samme utvendig karmmål og ruteinndeling samt midtpost-, tverrpost- og sprossedimensjon som de eksisterende vinduer. Isolerglassvindu med utenpåhengslet sprosseverk er ikke akseptabelt.

3. Der det er vanskelig å utforme hele vinduet som koblavindu, kan de uinndelte feltene utformes som isolerglassvindu, og de sprossedelte vinduene utformes som koblavindu.

4. Nye vinduer skal deles i fag med separate trerammer der proporsjonene og nisjedybden tilsvarer de opprinnelige vinduene.

5. Vinduskonstruksjoner i aluminium eller PVC tillates ikke benyttet i bygninger fra gjenreisningsperioden.



DØRER

Dørtyper

Her innbefattes butikk-inngangsdører, balkongdører og dører til portrom. Disse dørene utgjør ofte dekorative midtpunkt i fasaden. Det er derfor vesentlig at de beholder evt. får tilbake sin opp-rinnelige utforming.

Flere av bygningene innenfor planområdet har sokkeletasjer med dører (og vinduer) som bryter med stilen på resten av huset. Det er viktig at de bestående eldre dørtyper er prototyper for tilbakeføring til stilriktige, opprinnelige dør- og vindustyper i sokkeletasjene.

Antikvariske retningslinjer

1. Rikt detaljerte inngangsdører og porter bør rehabiliteres eller omsorgsfullt kopieres da de er vesentlige elementer i fasade-uttrykket.

2. Dersom man ønsker bedre varmeisolering av balkongdører, kan dette skje ved å montere et innvendig varedørblad.

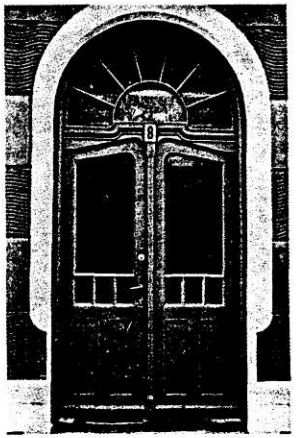
3. Dersom det blir aktuelt å gjøre noe med moderniserte inngangsdører, bør disse skiftes ut med nye av de tradisjonelle typer med proporsjoner og nisjedybde tilsvarende de opprinnelige dørene.

4. I trapperom i bygningene bør opprinnelige inngangsdører bevares, da de er vesentlige elementer i trapperomsdekoren på lik linje med rekkverk, glassmalerier og malt jugenddekor.

5. Dørkonstruksjoner i aluminium eller PVC tillates ikke benyttet i bygninger fra gjenreisningsperioden.



Hellegt. 2



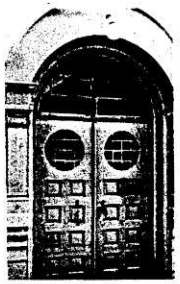
Parkgt. 8



O. A. Devoldsgt. 7



Storgt. 9



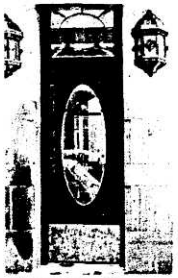
Bedehuset



Keiser Wilhelmsgt. 5



Apotekergt. 5



Kongensgt. 24



Apotekergt. 6

FASADEDEKOR

Puss/vindusomramming/gesimser

Særtrekk:

Bygningene i Ålesund Sentrum danner sammenhengende bygningsrekker langs gatene. De er murt i tegl, som regel med 2 innvendige gulvspenn av tre mot tegl midtbæring. Bygningsbredden og spennlengdene på gulvene varierer. Innvendige takhøyder ligger mellom 270-300 cm. Bygningene har vanligvis 3 eller 4 etasjer.

Vinduene er som oftest plassert en 1/2 stein inn i murlivet.

Fasadeornamentikken er oftest konsentrert om vindusomramminger, inngangsparti, gavler, gesimser, o.l. På de gamle bygningene er den de senere år understreket gjennom flerfarvebruk ved utvendig maling av fasadene.

Vedlikehold bør skje med samme slags materialer som de opprinnelige. Dette bl.a. for ikke å bringe ubalanse i fukt- og elastisitetsforhold, og for å få ensartet underlag for overflate-behandling. Bygningene var som regel murt og pusset med kalk-mørtel. I de senere årene er mange av disse gårdene blitt «lappet» med forskjellige mørtler med sement og mursement med og uten plasttilsetninger.

Overflatebehandlingen har også variert fra sement til plast- og oljemalinger. Vi kan ofte se skader der man på disse eldre murbygningene har benyttet tette plastmalinger.
Det er som regel ikke til å unngå at det oppstår sprekker i pussen. Regnvann trenger inn i sprekkene bak malingsfilmen, og denne flasser av. Malingen kan også være så tett at fuktighet og damptrykk innenfra fører til avflassing.

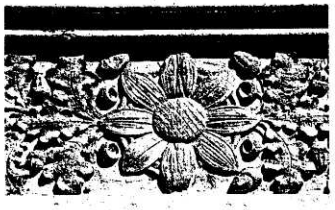
Antikvariske retningslinjer

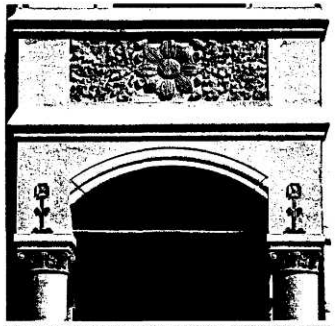
1. Moderniserte detaljer samt ornamenter bør så langt som mulig tilbakeføres til opprinnelige tradisjonelle utseende.

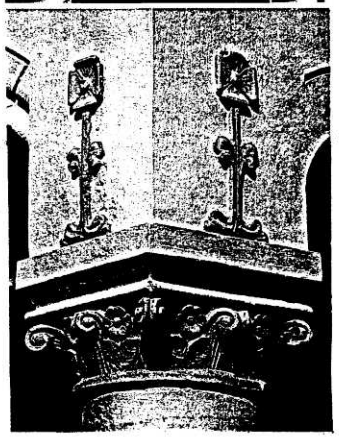
2. Ved fasadeoppussing bør en benytte kalkmørtel og kalkfarve som er helt «åpne» materialer. Underlaget må være rent for løse partikler, og det må være passelig fuktet og absorberende før påføringen.

3. Bygningene bør pusses og males med maling av tradisjonell type. Ålesund kommune bør utarbeide en fargeplan for bebyggelsen innenfor planområdet.

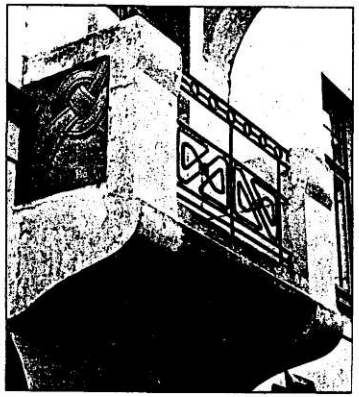


















BYGNINGSDETALJER

Det som blant annet kjennetegner godt bevaringsarbeide er et omhyggelig arbeid med detaljene og riktig materialvalg. Her må de eldre bygningers arkitektur og byggemåte respekteres. Avsnittet omhandler detaljer ved takrenner og nedløp, beslag, spir og ornamenter.
Til sammen setter disse detaljene sitt umiskjennelige preg på byggestilen i Ålesund.
Ornamenter finnes både i mur og tre. I tre ikke minst på dører og vindus-innramminger og listverk.

Det er ofte detaljene som gjør at vi vil betegne en bygning fra gjenoppbygningsperioden i Ålesund for jugend. Balkongrekkverk i smijern gir også sitt bidrag til å skape jugendatmosfæren . I enkelte hus var både trappegelender, dørklinker, balkongrekkverk og glassmaleri tegnet av husets arkitekt, slik at det ble sammenheng og forbindelse med de forskjellige elementene. I andre hus nøyde man seg med serieprodusert dekorativt utstyr.

Antikvariske retningslinjer

1. Ved ombygging, påbygging, rehabilitering og vedlikehold, hvor det forekommer utbedring av takrenner, nedløpsrør og beslag, er det viktig at man beholder den typeløsning som er tradisjonell for bebyggelsen. Det bør benyttes materiale som varmforsinket stål, kobber eller sink.

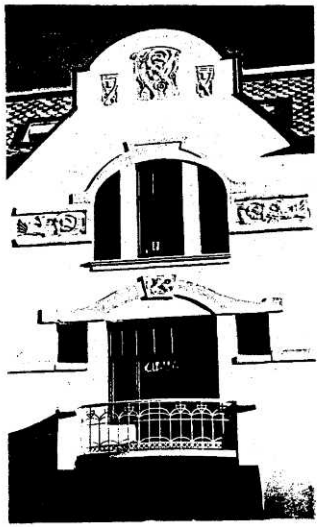
2. Alle spir på bygningene bør restaureres/tilbakeføres til sin opprinnelige form og med samme materiale som det opprinnelige (smijern, galvanisert stål).

3. Smijernsarbeider på fasaden som balkongrekkverk og lampeholdere bør restaureres/tilbakeføres til sin opprinnelige form.

4. Skadde partier bør skiftes ut med nytt som kopi av opprinnelig løsning.

5. Moderniserte detaljer samt ornamenter bør så langt som mulig tilbakeføres til opprinnelig tradisjonelt utseende.

6. I portrom og trapperom i bygningene bør jugend-dekor på vegger, glassmalerier og rekkverksdetaljer restaureres/tilbakeføres til sin opprinnelige form.





FUNKSJONSANALYSE

Formål

Ved utforming av nybygg etter brann, eller på ledig tomteareal, er holdningen til den arkitektoniske helheten i miljøet viktig ved utforming av såvel hovedtrekk som detaljer i ny bebyggelse.

Stilkopiering har vært en nærliggende løsning når det bygges nytt i særlig sårbare miljøer. Nybygg bør utformes i overensstemmelse med vår egen tid, og tilpasses den gamle bebyggelsen i målestokk, materialvalg og karakter.

Hensikten med påfølgende formingskriterier er å gi retningslinjer som sikrer at nye bygningers volum og sammenkobling med eksisterende bebyggelse og det offentlige gaterom blir i samsvar med lokal byggeskikk og formspråk.

Det sentrale byområdets spesielle karakter setter ekstraordinære kvalitetskrav til utvikling av området. Kvalitetssikring bør søkes ved at problemstillingen vedrørende byforming introduseres tidligst mulig i prosjekteringsprosessen, sammen med krav om fyldig presentasjon av prosjektene.

Prosjektoppgaver i området bør dokumenteres gjennom følgende analyser:

A - FUNKSJONSANALYSE
B - BYBILDEANALYSE
C - NABOSKAPSANALYSE
D - BYGNINGS-/DETALJ ANALYSE.



Funksjonsanalysen skal avklare hvilke virksomheter en byggherre ønsker bebyggelsen skal inneholde, og avklare hvilke av disse som kan godtas i ny bebyggelse i området.

Funksjonsanalysen må også avklare hvorledes prosjekter integreres trafikkmessig med transportsystem for biler, vareleveranse, kollektivtransport og fotgjengere i byen.

BYBILDEANALYSE



Bybildeanalysen skal dokumentere ny bebyggelses innvirkning på det offentlige rom:

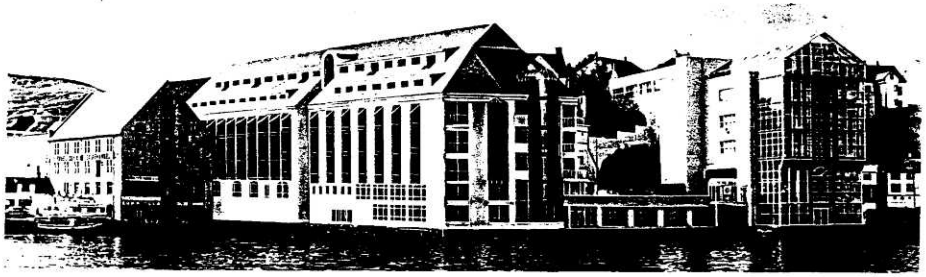
Bysilhuett: Bebyggelsens plassering i forhold til monumental-bygg/ landemerker utkikkspunkter i bylandskapet. Innvirkning på landemerkets/ monumentalbyggets posisjon og egenart i byen.

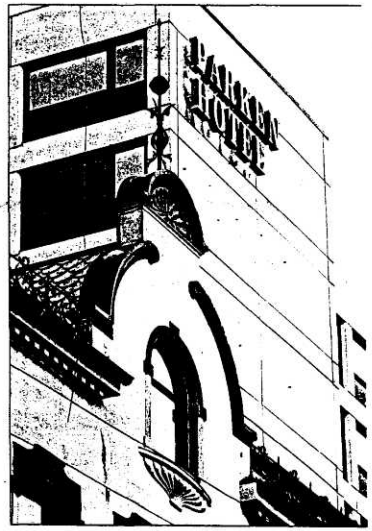
Punktmarkering, Fonds: Visuelle merkepunkt, avslutning av synsakser som viktige elementer i bybildet:
Analysere om slik plassering skal markeres med spesielle bygningsmessige utforminger: Der ny bebyggelse står som avslutning på gateløp, kvartaler eller fremstår som fondmotiv, bør utforming vise dette (utforming av hjørne, inngangsparti, fasade).

Byggelinjer/byggebegrensning: Stadfesting av kritiske fasadelinjer med byggelinjer.

NABOSKAPSANALYSE

Naboskapsanalysen skal avklare volumet og hovedformen på bebyggelsen. Avklaring av maksimum- og minimumsramme for bygningsbredde, lengde, gesimshøyde, takvinkel, høyde til møne, takform og volumoppdeling.





Utnyttelsesgrad: Avklares i forhold til reguleringsbestemmelser.

Bebyggelsens form: Bebyggelsens form må styres slik at verne- og byformingsplanens intensjoner om form og tilpassing oppfylles.

Eiendomsmønster er et eksempel på viktige overordnete formbetingelser i eldre bebyggelser og kulturlandskap. Det dikterer en overordnet formstruktur. Bygging på tvers av, i uoverensstemmelse med de gamle eiendomsmønstre, gir vanligvis hus som på alle måter blir for store for miljøet. Eller vi får store hus som forsøker å være mange små hus, som bare tilsynelatende har en overordnet likhet med de gamle.

Bebyggelsens rytme: Styring av max./min. lengde på fasade, grad av likhet og ulikhet i gesimshøyde og takvinkel med nabobygg.

Komposisjonen av lange fasader er krevende. De bør inneholde rytmer og kontrapunkter som kompenserer for den store lengden.

En kritisk grense overskrides når fasadelengdene blir lenger enn gatene er brede. Så lenge fasadene er tilnærmet kvadratisk i format, vil de i det perspektiviske synsinntrykk virke vertikale og dermed gi en samlet virkning av mangfold i gateløpet. Dette er et forhold som det er særlig viktig å ha for øye ved sammenslåing av eiendommer.

BYGNINGSANALYSE

Bygningsanalysen går ut på å lage en hovedramme for detaljutforming av bebyggelsen på bakgrunn av registreringen av vesentlige formelementer i nabobygninger (evt. fjernede bygninger) slik som vinduers format og inndeling, horisontalitet og vertikalitet i fasadeoppbyggingen og områdetypisk fasadedekor.

Fasade

På bakgrunn av naboskapsanalysen fastlegges i denne del:

Hovedform og hovedoppbygging av fasaden: Tyngdepunkt, vertikalitet og horisontalitet, rytmeoppdeling, vinduers og dørers utforming og plassering i vegglivet/materialbruk /grad av ornamentering.

Ved nybygging mot viktige offentlige rom, bør det legges særlig vekt på estetisk utforming av bygningens form, fasade og materialvalg slik at byrommet blir understreket og forsterket.

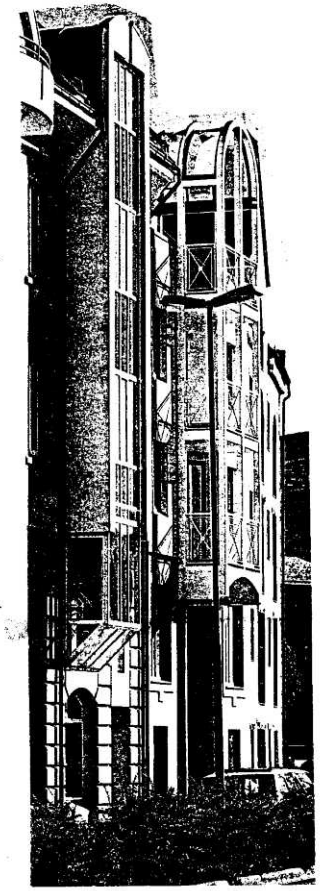
Tak

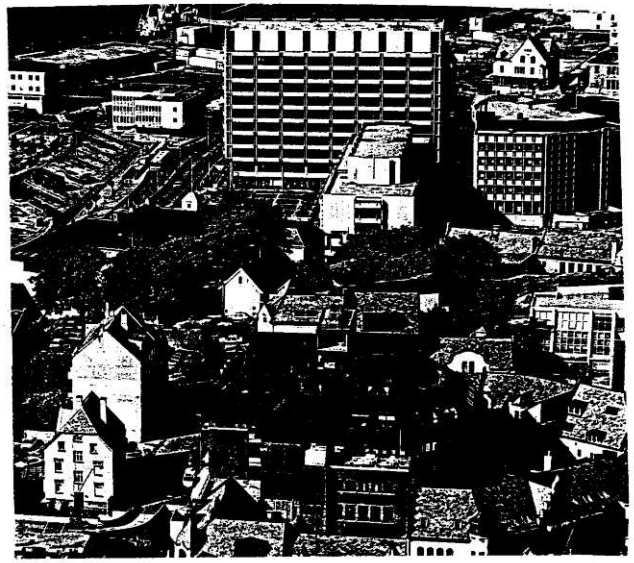
På bakgrunn av naboskapsanalysen fastlegges i denne del:

Takets hovedform og hovedoppbygging, vinduer, evt. terrasser, arker og karnapper i takflate, samt materialbruk.

Skifer er det dominerende, tradisjonelle materialet på skrå takflater og gir takene arkitektonisk tyngde. Nye bygninger bør derfor tekkes med skifer.

Det bør tilstrebes at takene bør ha en enkel form, og at heis- og ventilasjonsoppbygg unngås.





RETNINGSLINJER FOR PLAN- OG BYGGESAKSBEHANDLING FOR NYBYGG OG REHABILITERING

Oppriss

Forslag til nybygg, og til endring av bygningers fasader og eksteriør bør illustreres med sammenhengende oppriss av bygningen og tilstøtende bebyggelse, for såvel eksisterende situasjon som for det nye forslaget. For hjørnebygninger bør det vises oppriss av begge kvartalsider og nærmeste nabokvartal.

Perspektiv

Det bør ved søknad legges frem perspektiv eller fotomontasje som illustrerer forslaget sett fra viktige standpunkt i gatene og bylandskapet før og etter endring.

Modell

Hovedutvalget for bygnings- og reguleringssaker kan forlange modeller som illustrerer byggesakens følger for miljøet.

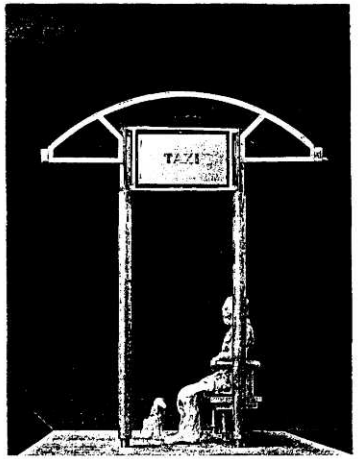
Alternativer

I særlig viktige byggesaker - herunder alle saker knyttet til bebyggelse som ligger i område for kulturhistorisk verdifull bebyggelse, kan hovedutvalget for bygnings- og reguleringssaker kreve at det utarbeides flere alternativer før saken viderebehandles.

Uttalelsesinstanser

Endringsforslag for bebyggelsen i området for kulturhistorisk verdifull bebyggelse, samt bygninger, gate- og trafikk-områder som grenser til disse, bør forelegges antikvariske myndigheter før saken behandles i hovedutvalget for bygnings- og reguleringssaker.

BYENS MØBLERING



Byens detaljer utformes i utallige varianter. Noen er private og noen er offentlige. Det mangler samordning. Offentlige etater og private setter opp sine skilt og installasjoner hver for seg, uten å skjele til felles harmoniske løsninger.

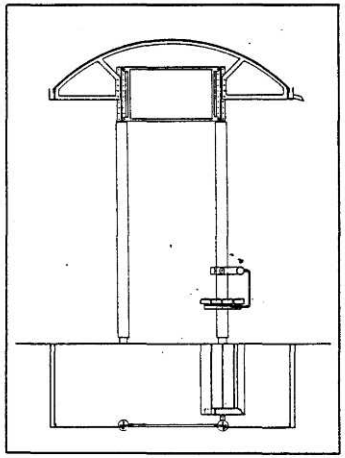
Gateinventar som byformingselement

Gateinventar og møbler lider den skjebne at etter hvert som man venner seg til dem blir de «usynlige». Når de så forsvinner, oppdager de forbipasserende at de egentlig har skapt en atmosfære som de kommer til å savne.

Gateinventaret det her refereres til defineres som de elementene som er nødvendige for byens drift og sikkerhet, eller elementer som foruten å dekke praktiske funksjoner, supplerer og beriker byens og byrommenes form og arkitektur.

Gateinventar og møbler lider den skjebne at etter hvert som man venner seg til dem blir de «usynlige». Når de så forsvinner, oppdager de forbipasserende at de egentlig har skapt en atmosfære som de kommer til å savne.

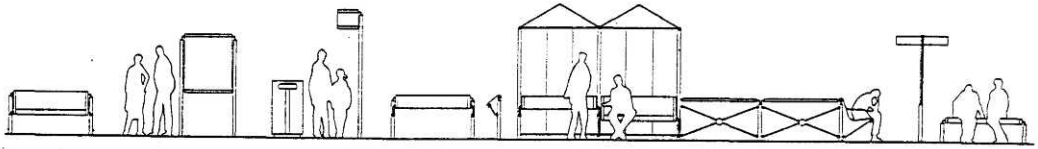
Gateinventaret det her refereres til defineres som de elementene som er nødvendige for byens drift og sikkerhet, eller elementer som foruten å dekke praktiske funksjoner, suplerer og beriker byens og byrommenes form og arkitektur.



Slike elementer kan være:

- kioskbygg som telefonkiosker, salgskiosker, trafokiosker og paviljonger
- venteskur for busser
- brannhydranter/-meldere
- trafikkavvisere (pullerter)
- plakatsøyler/-montere
- søppelkurver
- plantekasser/-arrangementer
- vannfontener/-bassenger/-skulpturer
- rekkverk/murer
- sittebenker
- baldakiner/markiser.





Foruten å dekke rent praktiske funksjoner bør gatemøbler og gateutstyr brukes bevisst som planverktøy i byforming som romformende, romavgrensende og dekorative elementer. Disse elementene er holdningsskapende i forholdet mellom menneskene og byens arkitektur.

Målsetting:

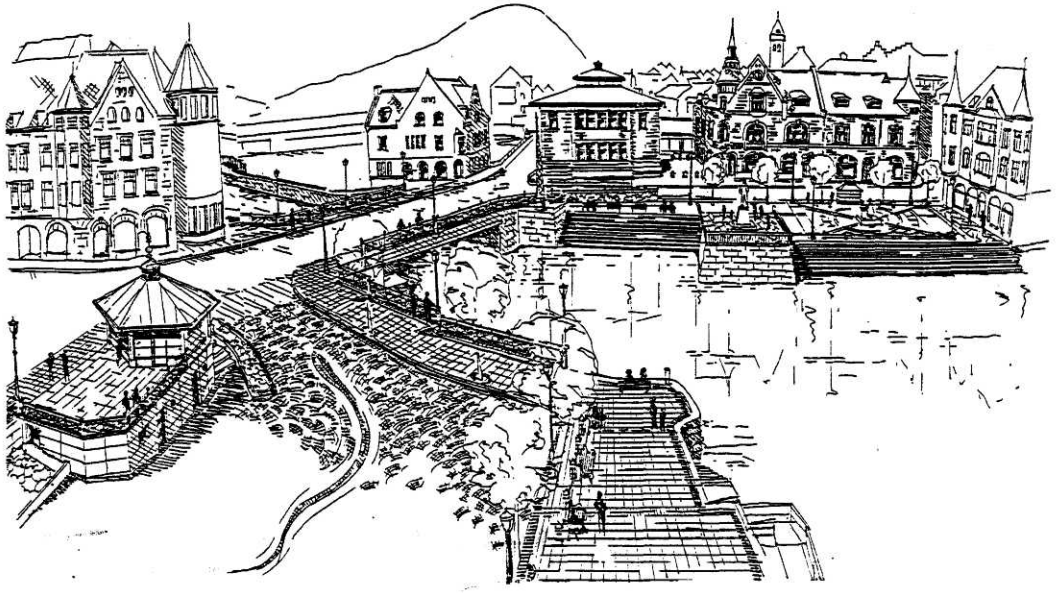
Utforming og plassering av gateinventar skal så langt det er mulig underlegges like strenge formingskriterier som for bygninger.

Riktig valg av form, stil og plassering av gatemøbler og -utstyr er av vesentlig betydning for byens visuelle og sosiale kvaliteter, og bidrar til å gi gater og byrom identitet og karakter.

All møblering av gate/byrom må tåle

- vekslende værforhold vinter og sommer
- forsøk på hærverk og misbruk
- slitasje.

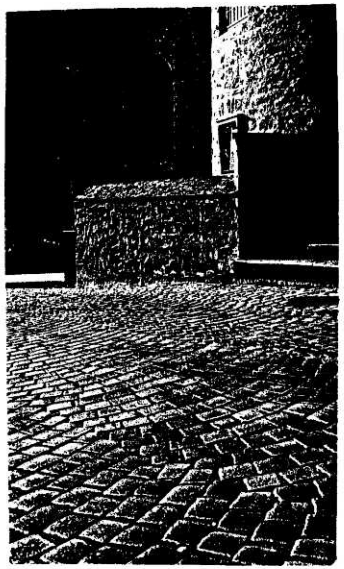
Gateinventar bør være arkitektonisk tilpassede elementer i gaterommet, og må planlegges i forhold til de fasader og åpninger som ligger rundt, men også gis sitt eget særpreg og identitet. God design og kvalitet forebygger direkte hærverk og lysten til å ødelegge. Det er en forutsetning for å skape varige produkter.



Gatemøblering, gjerder og murer, beplantning, utendørs belysning, skilt og reklame, skal gis en utforming og materialbruk som harmonerer med områdets karakter.

Det kreves en detaljert utomhusplan ved prosjektering av slike elementer i byrommet.

BYENS GULV



Over et parti brostein fra Løvenvoldgata lagt i Wienermønster. (Foto P. O. Dybvik)

Belegningsstein som byformingselement

De fleste opplever brosteinsbelegning som miljø- og identitetsskapende elementer i et bymiljø.

I byer med brosteinsbelegning ser vi en utvikling mot at det gjøres prinsippvedtak om bevaring av disse. Hensynet til de kulturverdier brosteinsgatene representerer, oppveier de økonomiske og tekniske ulempene.

Brosteinsgatene i Ålesund er viktige elementer i en helhetlig arkitektonisk og miljømessig komposisjon.
De vakre mønstrene har formet et rikt og harmonisk samspill med bygningsarkitekturen, og blitt en vesentlig del av den opplevelsesverden det er å bevege seg i Ålesund. Brosteinsbelegget har lydmessige egenskaper. Asfaltbelegg gir en tammere akustikk i bygatene enn brostein. Nedasfaltering av brosteinsgater påvirker således vår opplevelse og gjør den fattigere.

Historisk bruk

Det første faste gatedekke i form av brostein ble lagt i Kongensgt. (ca. 100 m lengde) i 1915.
Mellom 1920-30 ble ca. 1000 m brosteinsdekke lagt og mellom 1930-40 ytterligere ca. 1500 m. Det ble lagt brosteinsdekker i Ålesund helt fram til første del av 1960-årene.

Steinen ble hovedsaklig brutt i et gneisbrudd ved Ertresvåg i Haram. Stein ble også levert fra granittbrudd ved Iddefjorden i Østfold.

Brolegging

Faste gatedekker er kjent helt tilbake til oldtidens byer. I Norge er kuppelstein eller «kampestein» brukt som brolegging siden 1500-1600-tallet i flere av våre byer.

Kuppelstein ble avløst av tilhuggen brostein, som vi i dag kjenner som storgatestein. Denne var atskillig mer tilpasningsdyktig og ga ikke minst en jevnere bruksflate. Etter hvert ble denne steinen for dyr i produksjon, og den såkalte smågatesteinen eller «kleinpflaster» overtok som det dominerende materiale rundt århundreskiftet. Det er denne steintypen vi kjenner fra gatene i Ålesund sentrum.



Til høyre et parti fra Skansekaia med smågatestein langs kaikanten, støpt betongdekke som transportbane og et større parti storgatestein.

Smågatesteinen er hugget som en regulær kube med sidemål ca. 10 cm. Denne steintypen krevde ikke så omfattende bearbeiding av underlaget, og kunne legges oppå et noenlunde jevnt grusdekke.

Leggemønster

Det såkalte Wienermønsteret med bueform (oppfunnet av tyskeren Gravenhorst i 1885), ble etter hvert enerådende som leggemønster p.g.a. sine mange fordeler. Buene i mønsteret gir mulighet for å utnytte stein med ukurante mål. Med avslutning av en halv bue mot rennesteinen blir de siste steinene alltid liggende rett mot fortausrenna, som for øvrig består av 2 rekker med storgatestein.

Således blir det i prinsippet unødvendig å hugge tilpasningsstein. Wienermønsteret har også andre fordeler. Hvert buefelt tilsvarer omtrent en manns rekkevidde. Broleggerne kan derfor arbeide parallellt i en rekke over hele gatens bredde. Steinen blir stampet ned i et sandunderlag og fugene fylles med sand.

Wienermønster er den dominerende mønstertypen i Ålesunds gater. Ved Skansekaia er bevart et parti med verdifull storgatestein som er lagt i rekkemønster. Brosteinsbelegget på Skansekaia er av unik karakter. Her finnes en samling av storgatestein i kombinasjon med støpte betongfelt for varetransport langs kaikanten. Dette er sammen med de gamle bygningene fra før bybrannen verdifulle kulturminner, som må bevares og rehabiliteres.

Fortauene

Før bybrannen besto de fleste fortauene av grus- eller steinheller med tilhuggen stein av ujevn kvalitet som kantstein. En del støpte betong-fortauer var imidlertid allerede den gang i bruk. Denne typen fortau skulle bli den dominerende etter brannen. Slik har det vært fram til ca. 1980 da støpte heller av betong ble tatt i bruk i stor utstrekning i forbindelse med anlegging av vannvarmerør i byens fortau. Fortauskantene ble da støpt i betong eller bygget av huggen granitt. Hellene, som ligger på sandunderlag, gjør reparasjons- og vedlike-holdsarbeider av varmerørende enklere. Det kreves imidlertid stor nøyaktighet i underlagsarbeidet for at hellene skal ligge stødig.

«Brosteinsvedtaket»

Som følge av økende utbygging med tilhørende tekniske anlegg og trafikkøkning, har behov for gravearbeider og reparasjoner medført at vedlikehold av byens brosteinsgater er blitt omfattende og dyrt.

I 1973 vedtok Ålesund bystyre at et antall sentrumsgater med brostein skulle bevares.



Smågatestein legges i Wienermønster, det dominerende brosteinsmønster i Ålesund.

Følgende gater ble vedtatt bevart:

1. Kongensgate fra Sorenskriver Bullsgate - St. Olavs plass.
2. St. Olavs plass.
3. Notenesgata fra St. Olavs plass - Slinningsgata.
4. Løvenvoldgata fra St. Olavs plass - Parkgata.
5. Storgata fra og med krysset Storgata/Løvenvoldgata til Kipervikgata.
6. Keiser Wilhelmsgata fra Korsegata til Brunholmgata.
7. Brunholmgata til krysset med Apotekergata.
8. Apotekergata.
9. Kirkegata fra Apotekergata - Aspegata.

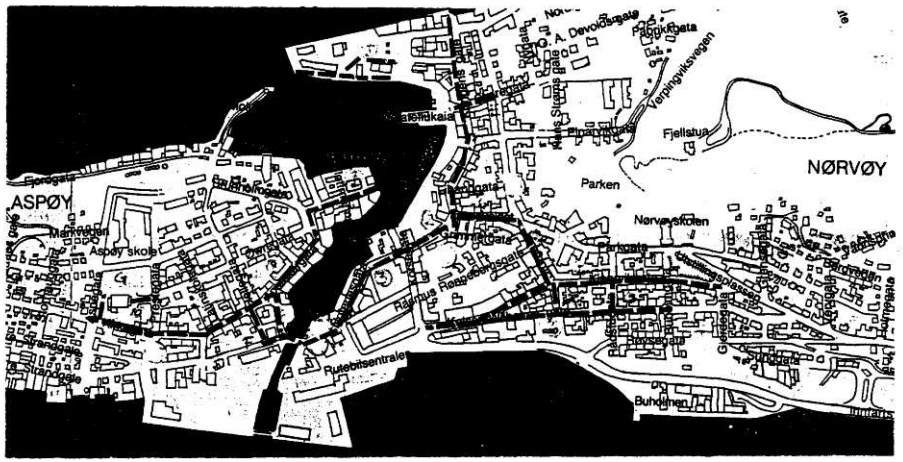
I et nytt vedtak fra 1981 ble det bestemt at det kunne legges asfalt-dekke i Storgata mellom Kipervikgata og Løvenvoldgata. Dette vedtaket er ennå ikke gjennomført. På tross av «brosteinsvedtaket» ble Apotekergata asfaltert i 1989. I tillegg er flere av bevaringsgatene delvis asfaltert, der bl.a. grøftegraving har foregått.

Målsetting/virkemidler

Byformingsplanen har som målsetting at «brosteinsvedtaket» fra 1973 skal gjelde, med følgende tillegg:

A. Storgata mellom Kipervikgata og Keiser Wilhelmsgate.
B. Kipervikgata.
C. Rådstugata mellom Kipervikgata og Keiser Wilhelmsgata.
D. Skansekaia.
E. Skaregata mellom Skansegata og Storgata.
F. Hellegata mellom Kirkegata og Hellebroa.
G. Området rundt Ålesund kirke.

Dette betyr også at Apotekergata skal prioriteres tilbakeført som brosteinsgate. En prioriterings- og finansieringsplan for dette arbeidet bør utarbeides av Ålesund kommune som sektorplan i forbindelse med kommuneplanarbeidet.



Fortau



Fortau skal fortrinnsvis beholdes som støpte betongfortau.

Betongheller i format 30 x 30 cm med avfasede kanter eller tilskårne skiferplater i fallende lengder, kan benyttes hvor dette er hensiktsmessig. Hellene legges i forband halvt om halvt.

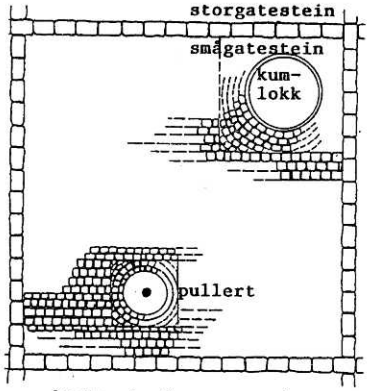
Det benyttes støpt kantstein med fasede kanter, bredde 25 cm. Huggen granittstein kan unntaksvis tillates.

Detaljer

Det skal legges vekt på å tilpasse belegningssteinen til kanter, gateutstyr, trær, etc.

Gågater

Ved omlegging fra kjøregater med fortau til gågater, endres gateprofilen, slik at kantsteinen elimineres. Et nytt rennesystem etableres, som f.eks. i Kongensgate, der renne-/sluksystemet markert med storgatestein er lagt i senter av gata med fall fra husene. Det er lagt skiferplater i fortausbredde inntil husene på begge sider av gata. For øvrig er brostein lagt i Wienermønser benyttet som hovedbelegning.



Øverst betongheller i format 30x30 cm som fortausbelegning, lagt i forband halvt om halvt.

Til venstre rekkemønster inndelt av storgatestein med tilpasninger til gateutstyr.

BYENS LYS

Gatelys som byformelementer

Gatelyset bør reflektere og forsterke gatens arkitektur og byens identitet og særpreg.

Gatelyset bør være tidsmessig tilknyttet gatens arkitektur gjennom historiske modeller eller moderne tilpassede typer. I et historisk gatemiljø som ønskes bevart i en riktig tidsmessig forfatning er det i tillegg viktig at lysmengder og -farge harmonerer.



Rett stolpebelysning med generell lysarmatur.

Gatelystyper

Gatelys kan deles inn i fem hovedtyper:

1. Galgelys.
2. Rett stolpe med retningsbestemt lysarmatur.
3. Rett stolpe med generell lysarmatur.
4. Veggmontert lysarmatur.
5. Hengende belysning.

1. Galgebelysning

Denne typen fører lyset inn over veibanen. Ved brede gater kan dette gi en jevn belysning uten blending. Visuelt er denne stolpeformen uheldig i bymiljøer, og da spesielt i dagslys. Formen vil som regel bryte gjennom gesimslinjen i gaterommet.



Galgebelysning som bryter gesimslinjen på en uheldig måte.

2. Rett stolpe med retningsbestemt lysarmatur

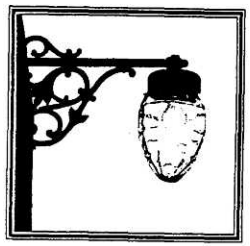
Benyttes ofte for å belyse avgrensede områder med relativt store lysmengder. Med retningsbestemte armaturer kan en unngå problemer med direkte gatelys inn i f.eks. boliger.

Visuelt kan denne typen være akseptabel i bymiljøer, da den ikke danner et «tak» i gaterommet, selv om den bryter gesimslinjen.

3. Rett stolpe med generell lysarmatur

Denne typen kan benyttes der belysning og armatur ikke skal dominere et gaterom, men kun gi en generell belysning. En gate som har rette stolper med generell lysarmatur har som regel et lavere lysnivå enn gater med den retningsbestemte type.

Visuelt er denne typen lett å tilpasse for bruk i bygater. Det eksisterer et utall forskjellige stolper og armaturtyper med forskjellig tidspreg.



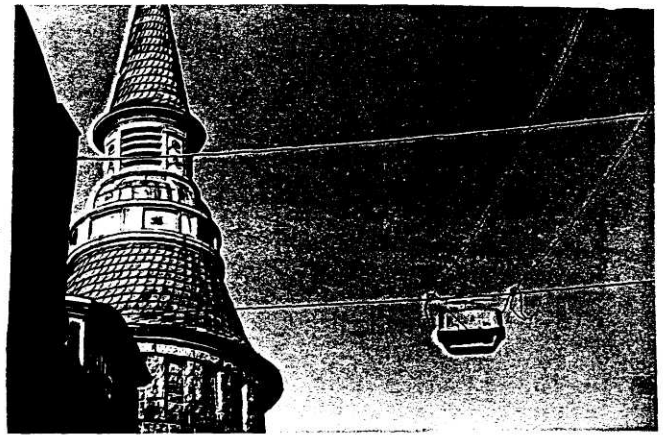
4. Veggmontert lysarmatur

De veggmonterte variantene benyttes der plasshensyn og funksjoner krever det.

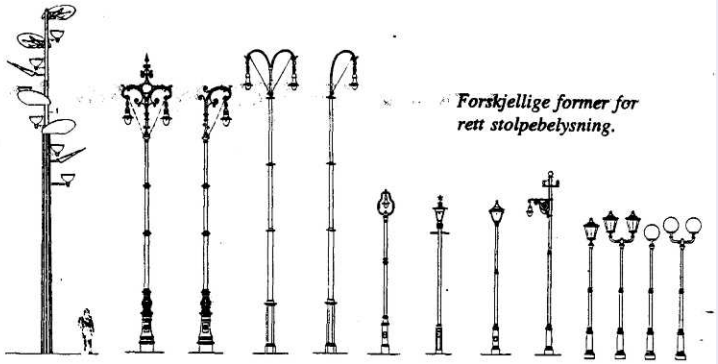
5. Hengende belysning

Denne belysningsformen vil som regel danne et «tak» i gaterommet og gir mulighet for en jevn belysning over store vegbredder.
De fleste av sentrumsgatene har enkle, lite karakteristiske, hengende armaturer. Armaturene er små i format og omgis av et «spindelvev» av opphengskabler og strømledninger, som forstyrrer den synsmessige opplevelsen av byens fasader. Disse armaturene bør skiftes ut med stiltilpassede armaturer, formet med utgangspunkt i de tradisjonelle, vakre hengearmaturene fra tida etter bybrannen. Strømledningene bør ikke gå i luftspenn mellom armaturene, men i felles strekk med bærekablene, og via jordkabel og husvegg til neste armatur.









Forskjellige former for rett stolpebelysning.



Historisk bruk

De første gatelys i Ålesund var oljelamper med tran og olje (linolje) som brennstoff. I tillegg til problemet med soting av lykteglassene, var avstanden mellom lampene så lang at effekten var svært dårlig. Siden kom gasslyktene som ble brukt til etter århundreskiftet da elektrisk lys gjorde sitt inntog som lyskilde. Mange av de gamle gasslampene ble flyttet til byens ytterkanter mens de sentrale gatene fikk elektrisk lys.

Etter Brannen i 1904 overtok elektrisiteten gradvis som gatelys. De viktigste gatene som Kongens gate og Apotekergata hadde både stolpelykter og hengende armaturer. I tillegg fantes veggarmaturer ved inngangspartier, som supplerende belysning.

Det gamle gatelysutstyret var vakkert utformet med profilerte støpejernsdetaljer i mastene og lyktehus med smijernsdekor. Det finnes ingen autentiske eksempler av disse tilbake. Aalesunds Museum har imidlertid noen eksempler i sine samlinger, og har fått laget kopier av de gamle stolpelyktene, som nå står på museumsområdet.

Situasjonsanalyse

Siden 1970 har selve lyskilden gjennomgått en revolusjonerende utvikling både teknisk og driftsøkonomisk. Kvikksølv- og natriumsgass - og senere halogenlamper har overtatt, og ført med seg et omfattende spekter av moderne lysarmaturer, som mer eller mindre ukritisk har erstattet de gamle lysarmaturene. Det som har vært lagt lite vekt på i denne sammenheng, er at de nye lysarmaturene ikke bare har andre visuelle, men også helt andre lystekniske egenskaper enn de gamle armaturene.



I moderne tid har valg av system for gatebelysning i Ålesund, som i de fleste norske byer, vært bestemt av de normer som vegmyndighetene har fastsatt for vegbaneluminanser på tørr og våt asfalt. Valg av belysningsarmaturer har i liten grad vært bestemt av estetiske målsettinger.

Målsetting/virkemidler

Verne- og byformingsplanen har som generell målsetting at lys og lysarmaturer skal velges i relasjon til byrommet og arkitekturen som begrenser dette. Samtidig skal det søkes oppnådd lystekniske kvaliteter som best mulig kan tilfredsstille de brukskrav som stilles.

Stolpelykter

Gater som i byformingsplanen er foreslått som permanente brosteinsgater bør få frittstående, stiltilpassede stolpelykter som gatebelysning.
Kfr. side 85.

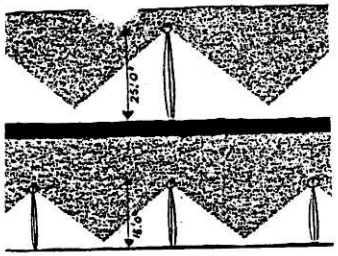
Molovegen bør utstyres med kopier av de gamle stolpelyktene som det finnes eksempler av på Museumshaugen.



Gamle gatelysarmaturer fra Ålesund. Øverst gasslykt(senere ombygget til elektrisitet). Under hengelampearmaturer.



Galgebelysning som er ute av skala med omgivelsene.



Eksempel på samme belysnings-mengde med forskjellig høyde og avstand mellom lyktestolpene.

Kriterier for planlegging av gatebelysning

- Høydeplassering av gatelys er bl.a. avhengig av den hastighet brukerne beveger seg i.
Kunstig lys skal være nært mennesket når man beveger seg langsomt, og lengre ifra mennesket når man beveger seg med større hastigheter. Dette betyr at belysningsanleggets høyde og utforming i enhver sammenheng skal tilpasses den bruk gaterommet har. For den gående og den boende er miljøopplevelsen viktigst, for bilisten er informasjon om byrommenes forløp, retninger og aktiviteter viktigst.

- Forholdet mellom lyskildenes lysnivå, avstand og høyde skal tilpasses slik at man opplever variasjon og rytme i gaterommet.
Almenbelysning skal tilpasses slik at bystrukturen oppleves som en helhet, med sammenheng og historisk kontinuitet. Ut over dette skal de enkelte byroms karakter og bruk framheves gjennom valg av belysningssystem.

- Gategulvet og fasadenes nedre del er gatelysets reflektorer. Belysningen skal derfor generelt plasseres lavt, og især belyse grenser og overganger mellom gående og kjørende trafikk. Gaterommets midtparti bør gis en lavere belysnings-styrke.

- Gate- og plassbelysning må ikke være blendende, slik at den hindrer opplevelsen av gaterommets begrensninger, silhuetter og detaljer, når man oppholder seg inne i gaterommet. Arkitekturelementer, skulpturer og vegetasjon kan fremheves ved effektbelysning.

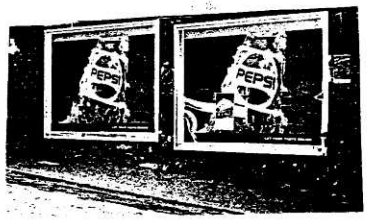
- Lysarmaturer og deres bærende elementer skal gis en kunstnerisk utforming, og ha sammenheng med god formgivningstradisjon i forhold til de omgivelser de skal plasseres i.

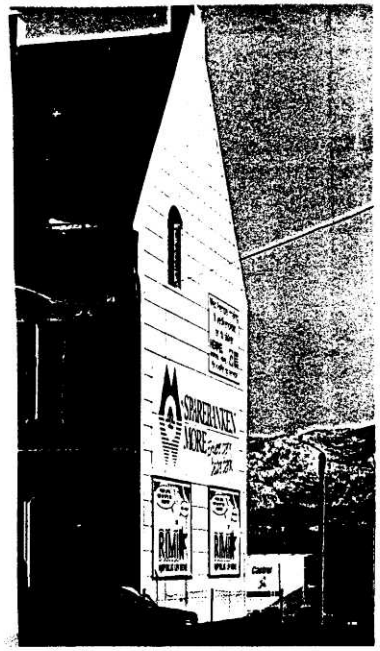
- Eldre armaturer og belysningsanlegg skal bevares og kompletteres såfremt de har kulturhistorisk verdi.

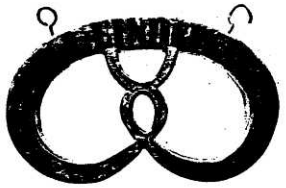
- Belysningsanleggene gis en farge som underordner seg omgivelsene.

- Gatebelysningen bør fremheve kontraster i gaterommet. Lyset bør ha en nøytral varmhvit farge. Mot dette almene lys vil signaler som trafikklys, bilers signallys, lysreklamer samt effektbelysning av bygninger og andre elementer i byrommet, kunne markere seg. Lysfargen skal gi minst mulig forvrengninger av den naturlige fargegjengivelsen, og være så ensartet som mulig innen planområdet.

BYENS SKILT







Skilt som byformelementer

Vi skiller mellom privat og offentlig skilting. Begge typer er like viktige som visuelle elementer i våre fysiske omgivelser.

Privat skilting kan være firmaskilt, informasjonsskilt og reklameskilt. Offentlig skilting kan være trafikkskilt, informasjonsskilt, gatenavnskilt m.m.

Skiltingens primære oppgave er å gi nødvendig informasjon og orientering i forhold til situasjonsbestemte behov. Dette betyr at skilt ikke bare skal ha entydig og god lesbarhet, men også god og hensiktsmessig plassering, som også innbefatter harmonisk tilpasning til arkitektur og omgivelser.

Konsekvent holdning og styring med disse prinsipper i et bymiljø, vil være av stor betydning for den visuelle helhet i miljøet, og være med å etablere ordensprinsipper, som gjør skiltingen forståelig, visuelt berikende og hensiktsmessig.



Historisk bruk

Generelt

Når vi idag ser eksempler på skilt fra tiden rundt århundreskiftet, synes vi som oftest at skiltene var vakrere og mer tilpasset arkitektur og miljø enn vår tids skilt. Skiltkulturen hadde den gang en helt annen posisjon i menneskenes bildeverden. I dag ser det ut som at vi med skiltene konkurrerer om å overgå hverandre i bruk av effekter, for å oppnå størst oppmerksomhet. Størrelse og design på moderne skilt er altfor ofte ikke tilpasset de omgivelser de skal stå i, og bærer preg av hastverksarbeid og hurtig profittjag både hos produsent og oppdragsgiver.

Billedskiltene

Blant de første av byens skilt var en overvekt av såkalte billedskilter. Skomakeren hengte ut en sko, bakeren en kringle, urmakeren en klokke, osv. Slike billedskilter ser vi av og til brukt også i dag. De er en berikelse for bybildet, og burde vært brukt langt oftere.





Forskjellige typer skilting. Her ser vi både vindusskilting, galgeskilting, plateskilt på vegg (emalje-skilt) og skilt malt direkte på vegg.

Veggskiltene

De enkleste veggskiltene ble malt direkte på veggene. Før bybrannen var dette den vanligste form for skilting på byens trehus, og etter brannen på byens nye pussede murhus.

Før 1. verdenskrig var det hovedsaklig firmaskilt som ble framstilt på denne måten. Skiltene ble hovedsaklig malt på veggene ved hjelp av sjablonger, noe som var enkelt og rimelig.

I mellomkrigstiden og i tiden etter 2. verdenskrig - fram til 1960-årene utviklet reklameskiltene seg til å bli mer vanig. Bygningenes store pussflater, særlig de frittstående branngavlene, egnet seg ypperlig for reklameskiltmotiver.

Vindusskiltene

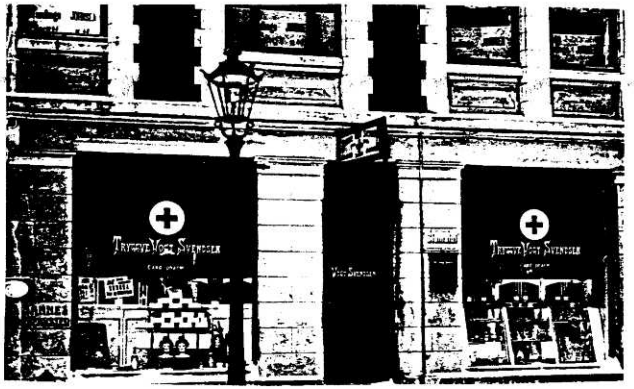
Vindusskiltene besto av påmalte eller pålimte navn og tekster på butikkvinduene. Denne typen var også rimelig å utføre, og var beskyttet mot vær og vind, da bokstavene ble festet på innsida av vinduene.

Bokstavtypene var som oftest stiltilpasset med kunstnerisk tilsnitt. Skilttypen ble svært mye brukt etter gjenreisningen. Ålesund sentrum har således tradisjon for vindusskilting av høy estetisk kvalitet, som beriket og understreket husenes arkitektur og karakter.

Emaljerte skilt

Emaljerte skilt ble masseprodusert som reklameskilt, og dukket opp på husvegger over alt rundt århundreskiftet. Disse skiltenes levetid var forholdsvis kort, og de forsvant stort sett fra markedet i 1950-årene.

Emaljerte skilt var buede og ga inntrykk av tredimensjonalitet og volum. Slike skilt ble valgt som standard for gatenavn og husnummerskilt. Den 6.11.1906 ble det for Ålesund vedtatt en kongelig resolusjon, der utførelse og plassering av gate- og husnummerskilt er beskrevet i detalj. Resolusjonen ble opphevet i 1931, men bestemmelsene i denne bør likevel kunne legges til grunn for en framtidig utforming av gateskilt i Ålesund.









Plateskilt

Plateskilt kan være utformet av plast, metall eller trematerialer som er påmalt eller pålimt tekst og symboler. Skiltene festes direkte på vegger, bøyler eller galger.

Disse skiltene har vært mye brukt i de senere år, ofte på en estetisk sett ukritisk måte. Skiltene er enkle å fremstille og tillater et vidt spekter av fargebruk uten vesentlige økonomiske tillegg. Skiltene belyses av lysarmaturer festet på bøyler eller beslag, som ofte oppleves som dominerende.

Lyskasser

Lyskasser har samme bruksområde som plateskilt, og brukes svært mye i bymiljøer. Bruk av farger og lysstyrke kan variere mye. Utformingen av lyskassene blir gjerne rektangulære eller kvadratiske, da disse formene er billigst å fremstille. Det finnes imidlertid gode eksempler på form- og stiltilpassede lyskasser i Ålesund, som viser at mulighetene for formgiving er store.

Fiberopptikk-/neonskilt

Denne skilttypen er forholdsvis sjelden brukt i Ålesund. Årsaken er hovedsaklig at disse skiltene er dyre å produsere.

Trafikkskilt

Bruken av trafikkskilt har økt enormt i etterkrigstiden, og blitt svært dominerende innslag i våre fysiske omgivelser.

I Ålesund finnes det mange eksempler på at vegmyndighetene ikke viser nok omtanke overfor estetiske og arkitektoniske verdier ved plassering av vegskilt.

Situasjonsanalyse

Reklameskiltene dominerer vår hverdag i sterkere grad enn før. Den pietetsfølelse man tidligere hadde for arkitektur og miljø synes å være borte, selv om det finnes hederlige unntak. Skiltproduksjon og markedsføring er blitt storindustri, og vi har etter hvert fått en flora av nye skiltprodukter.





Likevel kan vi se eksempler på en positiv utvikling som ser ut til å kunne styre utviklingen videre. I Ålesund sentrum kan en stadig se nye dekorative og vakkert utførte butikkskilt - ofte som galgeskilt - som tar utgangspunkt i og underordner seg husenes arkitektur og karakter. Det ser faktisk ut som om denne utviklingen er i ferd med å skape en trend, som kan være en motvekt mot de ofte glorete, utilpassede reklameskiltene som har dominert bymiljøet i en årrekke.

Målsetting/virkemidler

De gamle skiltene

Det er ikke mange eldre skilt tilbake. Skiltene som kanskje mer enn noe forteller om utvikling og levekår, har ikke i samme grad som f.eks. bygninger, blitt prioritert som bevaringsobjekter.
Dette er årsaken til at vi ikke lenger finner dem tilgjengelige for felles opplevelse i våre bymiljøer.

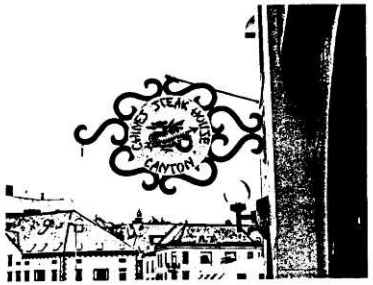
De gamle reklameskiltene er viktige historiske dokumenter som forteller om industrialismens, reklamens og markedsføringens barndom. De få eksempler på slike skilt som finnes, bør restaureres og bevares.

Nye skilt

Skilting må planlegges som en naturlig del av et byggeprosjekt, slik at skilt kan plasseres som en integrert del av arkitekturen. På eksisterende og nye hus i Ålesund sentrum bør det kreves at skilt tilpasses husets arkitektur, og underordner seg denne.

Innenfor planområdet bør alle utvendige skilt, også trafikkskilt kunne kreves byggemeldt.







Eksempler på plateskilt på galge utfra vegg

Private Skilt

Sjablong- og håndmalte veggskilt på pussflater, vindusskilt, emaljerte veggskilt og galgeskilt er tradisjonelt brukte skilttyper i Ålesund sentrum. Det må benyttes materialer som kan tåle vanlige mekaniske og klimatiske påkjenninger, og som er lette å vedlikeholde.

Plateskilt

Skilt på platemateriale, som festes på vegg, bør ikke tillates hvis det ikke kan dokumenteres at skiltmaterialet er vær- og lysmotstandig, og at det glir harmonisk inn i sine omgivelser.
På pussede murgavler bør skilt malt direkte på veggen, foretrekkes. Produksjonen bør utføres av fagfolk etter tegninger som skal godkjennes av Ålesund kommune.

Lyskasser

Lyskasser må ikke være blendende, eller ha lys og farge som gjør dem dominerende i gatebildet. Tegninger/fotos, der skiltet er vist plassert på bygning eller innretning, skal godkjennes av Ålesund kommune før oppføring.

Galgeskilt

Galgeskilt kan utføres som plateskilt eller lyskasser. Skiltet skal være tilstrekkelig godt festet og dimensjonert for vindtrykk etc.

I Ålesund sentrum, med sin spesielle arkitektur, vil som oftest avrundede skiltformer være å foretrekke. I den senere tid har kombinasjonen messingplater eller pulverlakkerte plater med innrammingsornamentikk av smijernskonstruksjoner vært vellykkede innslag i bybildet. Belysningsanlegg for skiltene må ikke være dominerende i utforming, og ikke være blendende for den alminnelige ferdsel.

Antenner

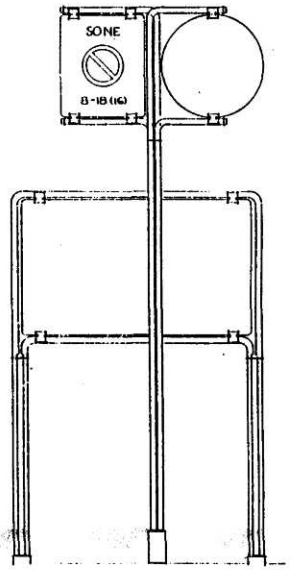
Skjemmende plassering av antenner på bygninger er blitt et økende problem. Parabolantenner er ved sine former og størrelser særlig dominerende, og bør plasseres med omtanke. Det bør kunne kreves byggemelding for alle typer utvendige antenner innenfor planområdet.



Offentlige skilt

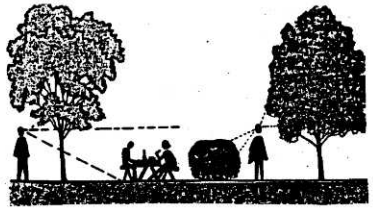
Gatenavn- og husnummerskilt

Gatenavn- og husnummerskilt skal ha entydig bruk av material- og bokstavtyper innenfor planområdet. Det anbefales at disse skilt i framtiden utformes i tråd med «Kongelig resolusjon av 6. november 1906 - om gatenavn- og husnummerskilt i Ålesund», og tilbakeføres som emaljerte skilt med sorte bokstaver på hvit bunn. Se illustrasjon over.



Trafikkskilt

Utformingen av trafikkskiltene er det lite å gjøre med. Imidlertid kan mye forbedres ved bevisst omtanke ved plassering og opphengingsmåte. Det bør stilles estetiske krav til hvordan trafikkskilt settes opp. Pietetsfull plassering i forhold til bygninger, gateutstyr og belegning skal ivaretas.



Trær og planter som byformelementer

Trær og planter er viktige elementer i bymiljøet. De har ikke bare en estetisk funksjon, men egenskaper som rekker langt ut over dette, og som kan oppsummeres slik:

- de brukes som romformende og romavgrensende elementer,
- de danner skjerming mot vind, regn, sol og uønsket trafikk og naboskap,
- de danner interessante og levende former og farger i bylandskapet,
- de gir naturopplevelser og myke soner til rekreasjon for unge og eldre, og gir levekår for fugler, dyr og insekter,
- de er regulatorer for lys og skygge i byrommene i takt med årstidene,
- de har evne til å rense luften ved å ta opp støv og forurensninger gjennom bladverket.

Disse viktige egenskapene gjør at trær og planter i bymiljøet må tas vel vare på og gis gode vekstforhold. I tillegg bør kontinuerlig nyplanting på egnede steder inngå som en naturlig del av byens fysiske planlegging.

Historisk bruk



Byparken - anlagt ca.1890



Den østre del - anlagt 1920-30

Det mest sentrale og dominerende grønne innslag i bybildet er selvfølgelig Byparken ved foten av Aksla.

Den eldste del av parken sto ferdig ca. 1890. Senere - etter at Eilert M. Bele ble tilsatt som parksjef i Ålesund i 1920 - ble den sydligste og østligste delen føyd til. De fleste trærne i parken er dermed over 100 år gamle. Noen av dem er i så dårlig forfatning at de bør skiftes ut.

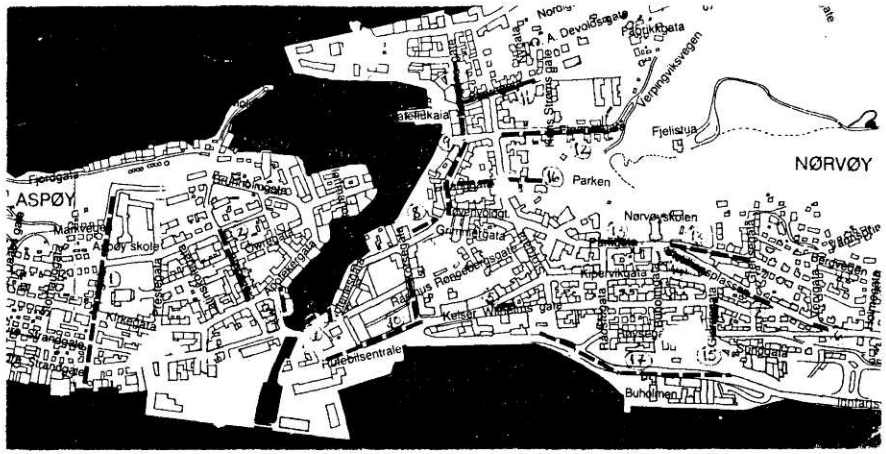
En plan for byens tregater ble utarbeidet og gjennomført under parksjef Beles ledelse i årene 1920 - 30. Vest for Borgundvegen ble det plantet hovedsaklig Platanlønn og langs Borgundvegen Krimlind, begge tresorter som lar seg beskjære for å holde størrelsen i sjakk. Dette var nødvendig bl.a. p.g.a. de mange strømledningene som etter hvert ble installert gjennom gatene.

Et og annet tre fikk imidlertid vokse fritt. Et eksempel på dette er treet som på folkemunne går under navnet «Palmen», som står øverst i Røysa, og som egentlig er en ubeskåret Platanlønn. En del praktfulle enkelttrær pryder plasser og hageanlegg. For uten byparkens trær er det naturlig å nevne Storebøka på Utstillingsplassen og bøke-trærne på Storledbakken.

Det har ikke forekommet vesentlig nyplanting av trær i Ålesund sentrum i de senere år med ett unntak. Ved utbygging av det nye Rådhuskvartalet i 1970 ble det plantet lind og svensk asal i randsoner mot gatene, og dessuten i vegrabattene i området. Disse trærne begynner nå å bli så store at de får egenskaper som romdannende elementer, foruten at de gir vesentlige grønne innslag i et ellers svært trafikkert område i sentrum.

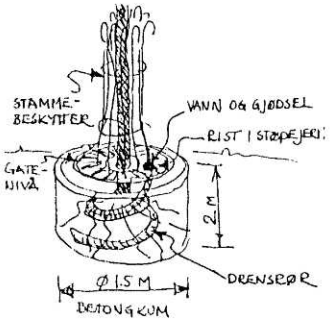
Situasjonsanalyse

Innenfor planområdet viser nedenforstående kart de vesentligste trær som kommunens parkkontor har registrert, og som vedlikeholdes av Ålesund kommune. En stor del av disse træme er i dårlig kondisjon og trenger rask førstehjelp om de skal reddes for framtiden. Mange av dem er allerede i så dårlig forfatning at de må erstattes med nye trær.



Registreringskart over kommunale bevaringsverdige trær innenfor planområdet. (Ålesund Kommune).

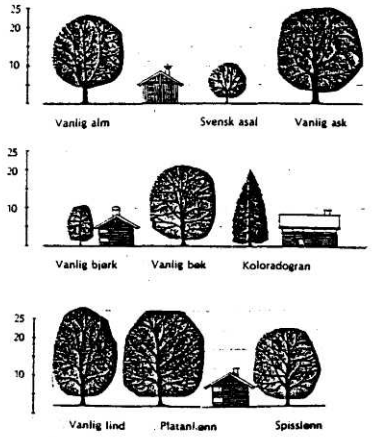
1. Aspegata
2. Hellegata
3. Apotekertorget
4. Lorkenestorget
5. Harald Torsvik plass
6. «Palmen»
7. Storledbakken
8. St. Olavs plass
9. Kongens gate
10. Rådhuskvartalet
11. Skaregata
12. Einarvikgata
13. Parkgata
14. Utstillingsplassen
15. Gjerdegata
16. Lihauggata
17. Blixvalen og Sjøgata øst.



Riktig beplantning og beskyttelse av bytrær.

Problemene for de fleste av byens gatetrær kan oppsummeres slik:

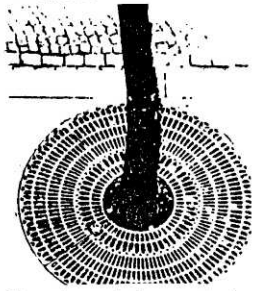
1. For lite jordsvolum.
2. For lite luft og næring til rotsonen. Det er asfaltert for nært stammene. Dette kveler treet og gir begrenset tilgang på luft, vann og næring.
3. Begrenset rotfeste som nødvendiggjør sterk beskjæring. (Balanse mellom rotfeste og vindfang påholdes).
4. Trærne er utsatt for rotråte.



Vanlig voksehøyde på en del "bytrær" ved gunstige vekstvilkår.



Stammebeskytter av smijern.



Støpejernsrist som gir trærne tilgang på luft,vann og næring.

Målsetting/virkemidlér

I byformingsplanen foreslås det ikke etablering av nye tregater. Imidlertid må de eksisterende tregater og -plasser bevares og vedlikeholdes. En rednings- og vedlikeholdsplan må utformes av Ålesund kommune snarest, og inngå som del av denne plan. Planen må omfatte alle offentlige bytrær, og også vise forslag til treplanting i de byrom der trær kan brukes som romdannende elementer. I de eksisterende gateløp vil det være for trangt til at trær kan brukes som naturlige element i planleggingen, med unntak av plasser ved kryss- og gateutvidelser.

Valg av treslag bestemmes av den funksjonen treet skal ha. Skal det

- gi skygge eller lè?
- blomstre, bære frukter eller ha vakre høstfarger?
- bli stort eller lite?
- være løvfellende eller vintergrønt?

Trær til utplanting bør ikke være over 20 år. Høyden varierer med treslaget, men det er enklest og vanligst å plante dem når de er mellom 2 m og 4 m.

Bevaring av eksisterende trær

Byggetiltak endrer ofte vannføringen (grunnvannsspeilet) i grunnen. Trærne er ganske nøye innstilt på et bestemt naturlig forhold og reagerer når dette forholdet forandres. Overdekking eller bygging av fast dekke over rotflaten, helledekking, asfaltering o.l. medfører kveling fordi luftvekslingen hemmes. Endring av voksevilkårene er alltid risikabel, og fagfolk bør alltid rådspørres for å vurdere aktuelle tiltak og framgangsmåte.

Beskyttelse av gatetrær

Mekaniske skader på trestammer forekommer ofte i gater og langs gangbaner. Skadene oppstår p.g.a. snørydding, gressklipping, feil-parkering og saltsprut fra forbikjørende biler. Det skjer også mange skader på trær på byggeplasser. Trærne kan beskyttes ved forholdsvis enkele midler ved å

- avgrense plantestedet fra gatenivået med kantsteiner
- støtte unge trær med tryggimpregnerte trepåler
- sette opp permanente vern av galv.stål rundt stammer
- sette opp betongpullerter/kjetting mellom gatetrafikk og beplantninger.

Busker og beplantninger

Funksjoner og levevilkår for busker og beplantninger i gatemiljøer faller sammen med de fleste vilkårene som trærne i byer har. De skaper rom, avskjerminger og gir skygge eller lè, og enkelte busker lar seg klippe til tette hekker. Buskene har ofte større prydverdi enn trærne og velges p.g.a. blomstring eller fruktstand. De er enklere å vedlikeholde enn blomsterrabatter som trenger stadig luking og utskiftinger. Busker som skal danne romavgrensninger, bør være slik at de raskt får et grønt volum.

RETNINGSLINJER FOR PLAN- OG BYGGESAKSBEHANDLING FOR BYENS DETALJER

Plan - Prosessen

Det er viktig å få organisert prosjektarbeidet, f.eks. i koordineringsutvalg der private, kommunale og statlige etater vet hvilke ansvarsområder de har og hvordan planer kan samordnes. Et slikt utvalg kan bestå av vegvesen, teknisk sektor, E-verket, Televerket, parkvesen og evt. gårdeiere. Samarbeid er nødvendig for å få til en grei saksgang og en effektiv fremdrift av prosjekter.

Plan/Oppriss

Ved tiltak i trafikkområder, fotgjengergater og overordnede byrom i planområdet, bør det utarbeides et detaljert planforslag som skal godkjennes av hovedutvalget for bygnings- og reguleringssaker.

Utomhusplanen bør vise:

- gatebelegg, beplantning, utemøblering, gjerder og murer,
- utendørs belysning, skilt og reklame,
- kioskers/paviliongers/baldakiners form og volum,
- tilgrensede bygningers grunnflate, høyde og takform,
- eksisterende og framtidige terreng med koter og punkthøyder på murer, trapper, terrasser og planert areal.

Utformingen skal illustreres med fasadeoppriss.

Perspektiv

Det bør ved søknad legges fram perspektiv eller fotomontasje, som illustrerer forslaget sett fra viktige standpunkt i gatene og bylandskapet etter endring.

Uttalelsesinstanser

Endringsforslag for bebyggelsen i området for kulturhistorisk verdifull bebyggelse samt bygninger, gate- og trafikk-områder som grenser til disse, bør forelegges antikvariske myndigheter før saken behandles i hovedutvalget for bygnings- og reguleringssaker.

REFERANSELISTE LITTERATUR

The concise townscape: Gordon Cullen
The Architectural Press - 1961.

Ålesunds Museum.
Skrift nr. 4 - 1973.

Byens Nips: Søren Palsbo og Nils Kr. Zeeberg.
Sporvejshistorisk Selskap - 1974.

Ta vare på Oslo: Truls Aslaksby og Morten Krogstad.
Universitetsforlaget - 1979.

Møblering av byens uterom.
Oslo Kommune: Morten Krogstad.

Oslo Kommune: Kommunikasjonsrådmannen
Bygningskontrollen
Utskifting av dører og vinduer.
Hva sier loven? - 1980.

Arkitektur i Ålesund 1904 - 1907: Helga Tvinnereim - 1981
Aalesunds Museum skrift nr. 13.

Byggekunst nr. 3 - 1981 - NAL.
Byens Landskap.
Red. Brantenberg, Butenschøn, Svendsen.

Bonytt nr. 9 og 10 - 1981.

Byvandring: Harald Grytten.
Nordvest Forlag. Alle bind.

Byggekunst nr. 5 - 1982 - NAL.
Bevaring og Restaurering.
Red.: Brantenberg, Butenschøn, Svendsen.

The image of the city: Kevin Lynch.
The M.I.T. Press - 1982.

Byggekunst nr. 7 - 1983
Tilbake til byen.
Norske Arkitekters Landsforbund.
Red. Ulf Grønvold.

Lionskalenderen 1984
"Jugend i Stort og Smått"
Tekst H. Grytten - Foto S.A. Roald

Formingsrettleder for
Møllenberg - Kirkesletten - Rosenborg i Trondheim.
Trondheim Kommune - 1985.

Att skapa och förstärka stadsrum med vegatation.
Stad och land/rapport nr. 5.
Alnarp - 1985.

Formingsrettleder for veg- og gatelys i bymessige omgivelser
Planavdeling - Vegdirektoratet Trondheim
Knut Selberg - 1986.

Det nye Oslo: P. Butenschøn og T. Lindheim
Dreyers Forlag A/S - 1987

Vedlikehold av fredede og bevaringsverdige bygninger.
Informasjon fra Riksantikvaren.
Arne Madsen - 1987.

Verneverdi og utvelgelseskriterier.
Informasjon fra Riksantikvaren.
Lisen Bull - 1987.

Arkitektur i Norge.
Årbok 1988.
Byen i omforming.
Norsk Arkitekturmuseum - Bonytt.

Reguleringsføresegner for Clausenengen Kristiansund
Vernerestriksjoner.
Fylkeskonservatoren i Møre og Romsdal - 1988.

Foreningen til Norske Fortidsminnesmerkers Bevaring.
Fortidsvern nr. 2 - 1988.

Kommuneplan/Tettstedsforming - et diskusjonsnotat.
Karl Otto Ellefsen og Vegard Hagerup.
Miljøverndepartementet oktober 1989.

Byforming: Thomas Thiis-Evensen
AHO-skrift V - 1989.

Cement Nå. Nr. 3 - 1990.
Norcem A/S.

Bergen Sentrum.
Kommunedelplan Verne- og byformingsplan.
Bergen Kommune - byutvikling - 1990.

Foreningen til Norske Fortidsminnesmerkers Bevaring.
Fortidsvern nr. 1 - 1991.
Tilpasningsarkitektur.

Rammeplan 1991-2001.
Roskilde Kommune 1991.

Realistisk byanalyse: Karl Otto Ellefsen/Dag Tvilde.
Skrifter fra Arkitektavdelingen NTH 1991.

Kommunedelplan for Oslo indre by.
Plan for arealbruk og byform.
Oslo Byplankontor februar 1991.

Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

BGP Gårdsplass (privat)

Linjesymbol

RpGrense

RpFormålGrense

Kartopplysninger

Kilde for basiskart: Ålesund kommune

Dato for basiskart: 22.09.2017

Koordinatsystem: UTM sone 32 basert på EUREF89/WGS84

Høydegrunnlag: NN2000

Ekvidistanse 1 m

Kartmålestokk: 1:500 m

0 6 12,5 19 25,m

N

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVA

FRAMLEGG OG REVISJONAR	REV- NR.	DATO	SIGN.
Utkast til mindre endring		04.10.17	HVS

SAKSBEHANDLING	SAKS- NR.	DATO	SIGN.
Begrenset høring i perioden 06.10.2017 - 10.11.2017			TRIA
DELEGERT PLANVEDTAK JF. PBL § 12-14	DSP-006/17	13.12.2017	TRIA

Plantype: Mindre reguleringsendring

Plan-ID: - -

Kommune - planområde: Ålesund kommune

Reguleringsplan for Ålesund sentrum

Oppdragsgjevar: Norma Norsk AS (gnr 200 bnr 691)

Prosjektnr.:	Teikningsnr.:	Rev.:	Målestokk:	
16231	001	-	1:500 m	(A3)

nordplan
arkitektur
konstruksjon
landskap

NORDPLAN AS Tlf.: 57 88 55 00
Apotekergata 9a Epost: post@nordplan.no
6004 Ålesund Web: www.nordplan.no

ÅLESUND KOMMUNE

SAKSPAPIR
DELEGERT SAK

Molovegen gnr 200 bnr 691 - Mindre endring av felles gårdsplass G 85 A

Dokumentinformasjon:

Plan og bygning	ArkivsakID:	17/5812
Saksbehandler: Tom Rian	JournalID:	17/91791
Tlf: 70 16 26 18	Arkiv:	K2 - L12, GBR - 200/691, PLANID - 2017005812
E-post: postmottak@alesund.kommune.no	Avgjøres av:	

Behandling:

Delegasjonssaksnr: 006/17	Dato: 13.12.2017

Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-14 (endring og oppheving av reguleringsplaner andre ledd) vedtar plan- og bygningssjefen mindre reguleringsendring for Gårdsplass G 85 A innenfor reguleringsplan for Ålesund sentrum (PlanID . Plankart er datert/sist revidert den 04.10.17.

Planbestemmelsene for Ålesund sentrum endres ikke.

Faktura for behandlingsgebyr for saker behandlet av kommunens planmyndighet (plan - og bygningslovens § 33-1) blir sendt tiltakshaver separat.

Vedtaket er fattet i h.h.t. gitt delegasjon.

Vedtaket kan påklages i samsvar med eget vedlegg.

Saksopplysninger:

Nordplan har på vegne av Norma Norsk AS søkt om å endre gnr 200 bnr 691 fra det som i reguleringsplanen for Ålesund sentrum fra 2000 er regulert til felles gårdsplass G 85 A, om til privat gårdsplass.

Saken ble sendt ut på begrenset offentlig ettersyn til berørte naboer og aktuelle offentlige instanser. Innen fristen har det kommet inn seks merknader.

Vurderinger av innkomnde merknader:

Møre og Romsdal fylkeskommune, brev 14.11. 17
"Kulturminne frå nyare tid
Molovegen er regulert til bevaring. Vernet omfattar også den aktuelle eigedomen gbnr 200/691.
Fylkeskommunen har ikkje særskilt å merke til at eigedomen blir omregulert frå felles til privat

gardsplass. Men det er avgjerande at tomta framleis blir omfatta av verneformålet. Slik forslaget ligg føre synes eigedomen å falle ut av verneområdet.

Konklusjon
Eventuell endring må vidareføre omsynssone og verneføresegner i gjeldande plan, så langt dei er aktuelle for denne typen areal."

Vår kommentar: Her tror vi det må bero på feiltolkning av planen. Vi har i ettertid av denne merknaden tatt kontakt med fylkeskommunen der de ber oss se bort fra videreføring av verneformål. Se vedlagte tilleggsmerknader.

Advokat Sverre Aarsæther på vegne av Asbjørn Olav Berg, brev av 3.11.17
Undertegnede bistår Asbjørn Olav Berg, og det meddeles at han vil motsette seg at Norma Norsk AS får medhold i sin søknad om en mindre endring av reguleringsplan.

Selv om det aktuelle arealet eies av Norma Norsk AS så er det i reguleringsplanen for området regulert som felles gårdsplass E85A, og Asbjørn Olav Berg mener derfor at det fortsatt skal være det.

Bakgrunnen for hans standpunkt grunngis også med at det, som det nevnes i søknaden av 03.10.2017 fra Nordplan AS, at det har vært stor uenighet mellom partene over tid, og denne vil bli ytterligere forsterket dersom Norma Norsk AS får gjennomslag for at området skal være «Gårdsplass privat».

Asbjørn Olav Berg er rimelig sikker på at Norma Norsk AS vil da legge hindringer i vegen slik at hans klient ikke får alminnelig tilgang til sin eiendom over dette området/arealet, eksempelvis ved å sette opp murklosser på området.

Dette standpunktet forsterkes også ved at Norma Norsk AS tidligere har satt opp en høg mur ulovlig, (jf. kommunens ref. BEER/13/3996-13/GBR-200/691) og som de etterkant måtte rive ned. Det er også satt opp en port på området og som Berg ikke har fått nøkkel til. Med dette som grunnlag bes det derfor om at søknaden avslås og at området fortsatt i reguleringsplanen skal være merkes som «Felles gårdsplass G85A».

Vår kommentar: Merknaden tas ikke til følge. Som det vises til i brevet har denne saken en lang forhistorie. Når det gjelder tilgang til egen eiendom er dette noe som må ordnes fra egen grunn til offentlig veg. Det ble gjort klart for i tingretten i 2011 at Asbjørn Berg ikke har noen rettigheter i forhold til 200/691 som nå søkes omregulert.

Endring av formål er det nå åpnet opp for etter endringene i plan- og bygningsloven 1.7.17. Dette kommer frem av Odelstingproposisjon 149 L slik den ble vedtatt av Stortinget. Kravet vi må se til, i forhold til en mindre endring, er om det har konsekvenser for helheten i planen. Etter vår vurdering vil denne endringen ikke går ut over helheten i planen.

For helheten i planen og for at det skal kunne gjennomføres en fornuftig bruk av Gårdsplass G 85 A, med historikken i denne saken, er vår oppfatning at det er best at partene her er 'herre over eget bo'. Denne oppfatningen styrkes ytterligere sett i forhold til at de ikke har klart å bli enige om en fornuftig felles løsning i løpet av de 12 årene som har gått siden Norma Norsk AS erverva eiendommen av kommunen.

Selvsagt hadde det vært ideelt at de hadde enes om noe i fellesskap for begge sine behov, men når det ikke er tilfelle, åpnes det for at Norma Norsk sin del av felles gårdsplass opphører, og dermed blir endret til privat gårdsplass.

Følgende har ikke merknad til saken (dokumentene legges derfor ikke ved):

- Kommuneoverlegen i notat 7.11.17
- Fylkesmannen i Møre og Romsdal i brev 1.11.17
- Hessa, Skarbøvik og Aspøy bydelsutvalg i møte 31.10.17
- Vann, avløp og renovasjon i notat 12.10.17

Økonomiske konsekvenser:
Ingen kjente.

Juridiske konsekvenser:
Ingen kjente ut over det som fremgår av forvaltningsloven og plan- og bygningsloven.

Andre driftsmessige eller organisatoriske konsekvenser:
Ingen kjente.

Sluttvurdering:

Det har under høringsperioden ikke kommet inn merknader som skulle tilsi at saken ikke kan behandles delegert som en mindre endring. Vi vurderer denne til ikke å ha konsekvenser for helheten i planen.

Endringen behandles derfor som en delegert sak av plan- og bygningssjefen.

Ole Andreas Søvik
plan- og bygningssjef

Tom Rian
planlegger

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.

Utrykte dokumenter i saken:
Saken i sin helhet med alle dokumenter er tilgjengelig her:
https://innsyn.alesund.kommune.no/wfinnsyn.ashx?response=arkivsak_detaljer&arkivsakid=2017005812

Vedlegg
Søknad om mindre reguleringsendring - Molovegen – Gnr 200 bnr 691 – Gårdsplass G 85 a – Mindre endring
Plankart 04.10.17
Merknad fra Møre og Romsdal fylkeskommune - Molovegen – Gnr 200 bnr 691 – Gårdsplass G 85 a – Mindre endring
Vedrørende Molovegen
Sak 201712691 - Ålesund gbnr 200691, gårdsplass i Molovegen
Merknad - Asbjørn Olav Berg - Molovegen – Gnr 200 bnr 691 – Gårdsplass G 85 a – Mindre endring

DET KONGELIGE
MILJØVERNDEPARTEMENT

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR ÅLESUND SENTRUM – ÅLESUND KOMMUNE.

Innhold:

Målsetting

Fellesbestemmelser

§ 1 Generelt
§ 2 Fellesbestemmelser
§ 3 Parkering, avkjørsler mv.
§ 4 Kvartalsbebyggelse boliger, område B
§ 5 Kvartalsbebyggelse boliger lav, område BL
§ 6 Byvilla, område BV
§ 7 Blokkbebyggelse, område BB
§ 8 Bolig/forretning B/F, bolig/forretning/kontor B/F/K
§ 9 Forretning/kontor F/K
§ 10 Forretning/kontor/industri F/K/I
§ 11 Forretning/kontor/offentlige formål F/K/O
§ 12 Forretning/kontor/bensinstasjoner F/K/ST
§ 13 Offentlige bygninger
§ 14 Hotell og bevertningssteder
§ 15 Særskilt angitt allmennyttig formål
§ 16 Trafikkområder
§ 17 Parkering
§ 18 Havn
§ 19 Friområder

Kulturhistorisk verdifull bebyggelse.

§ 20 Gjenreisningsbebyggelse etter brannen
§ 21 Trehus fra før bybrannen
§ 22 Nyere bygninger, vern
§ 23 Bevaring av anlegg, vern
§ 24 Fredede bygninger
§ 25 Skiltbestemmelser
§ 26 Gravlund
§ 27 Transformatorkiosk, radiolinjeterminal
§ 28 Fellesareal for to eller flere eiendommer
§ 29 Regulert sjøområde
§ 30 Støyskjerming

Målsetting

Formålet med reguleringsplanen og de tilhørende reguleringsbestemmelser er følgende:

1. Å effektivisere sentrumsbebyggelsen slik at Ålesund sentrum fortsatt skal være et aktivt kommune- og landsdelssentrum.

2. Å sikre en gradvis fornyelse/opprustning av bebyggelsen uten at byens særpreg og helhet forringes. Det er spesielt viktig å bevare de arkitektoniske og miljømessige særpreg og kvaliteter.
   Endringer av gjenreisningsbebyggelsen skal skje på jugendbyens premisser og endringene skal avspeile jugendstilens uttrykk, slik at byen i størst mulig utstrekning også i fremtiden vil fremstå som "jugendbyen" for å sikre befolkningens lokale interesse og turismens virksomhet og som næring.

3. Å legge til rette for at bosetting i sentrum økes ved at boligtilbud og bomiljø forbedres.

4. Å legge til rette for en differensiering av gatenettet slik at sentrum har god tilgjengelighet, også utenfra, for alle trafikkgrupper, og er tryggest mulig og trivelig for alle som bor og ferdes der.
   Det skal også tilrettelegges for bedre fremkomst og tilgjengelighet for orienterings- og bevegelseshemmede.

5. Å legge forholdene best mulig til rette for et konkurransedyktig handelssentrum på byens premisser.
   Konkurransefortrinnet bør også ligge i kulturhistoriske/arkitekturhistoriske verdier.

.....

Ved rullering av plan kommer Verne- og byformingsplanen som tematisk plan, hvor intensjonene i bestemmelsene og anbefalingene er å kunne være et utdypende planverktøy som skal sikre en vernemessig bedre bygnings- og bypleie i Ålesund sentrum. Verne- og byformingsplanen skal også tolke, supplere og endre gjeldende rutiner som styrer utviklingen med hensyn til vern og arkitektonisk forming av sentrum, spesielt for kulturhistorisk verdifull bebyggelse.
Verne- og byformingsplanen supplerer således både arealplanen og sentrumsplanen med bestemmelser både i bygge- og reguleringssaker.

Fellesbestemmelser

§ 1 Generelt.

A. Det regulerte området er på planen vist med planbegrensningslinje.

B. Arealet innenfor planens begrensning er regulert til følgende formål, eller blanding av disse:

1. Byggeområder	- Boliger, områder for boligkvartaler	B
	- Boliger, områder for boligkvartaler lav	BL
	- Boliger, byvilla	BV
	- Boliger, blokkbebyggelse	BB
	- Bolig/forretning	B/F
	- Bolig/forretning/kontor	B/F/K
	- Bolig/kontor	B/K
	- Forretning/kontor	F/K
	- Forretning/kontor/industri	F/K/I
	- Forretning/kontor/offentlige formål	F/K/O
	- Kontor/industri	K/I
	- Forretning/kontor/bensinstasjon	K/K/ST
	- Andre blandede formål	
	- Offentlig formål (spesifisert)	O
	- Allmennyttige formål	A
	- Hotell og bevertningssteder	H
	- Bevertningssteder	
2. Trafikkområder	- Hovedgate med avkjørsler	
	- Gate med fortau	
	- Annen veggrunn	
	- Gangveg	
	- Gågate	
	- Torg	
	- Parkeringsplass	
	- Kollektivanlegg	
	- Bussterminal	
	- Bussholdeplass	
	- Havneområde	
	- Trafikkområde i sjø	
	- Havneområde i sjø	
3. Friområder	- Offentlig friområde (spesifisert)	
	- Park	
	- Lekeplass	
4. Fareområde	- Byggeområde for transformatorstasjon	
5. Spesialområder	- Gravplass	
	- VA-anlegg	
	- Anlegg for radionavigasjon	
	- Andre anlegg i sjø (gjestehavn)	

6. Bygninger og anlegg som skal bevares (spesialområde bevaring)
   - Gjenreisningshus
   - Trehus før bybrannen
   - Nyere bygningser
   - Fredede bygninger
   - Bevaring av anlegg (spesifisert)

7. Fellesområder for to eller flere eiendommer
   - Felles avkjørsel
   - Felles lekeareal
   - Felles gårdsplass

C. Disse reguleringsbestemmelsene kommer i tillegg til bestemmelsene i plan- og bygningsloven med vedtekter for Ålesund kommune. Det er ikke tillatt etter disse reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden ved private servitutter å etablere forhold som strider mot bestemmelsene.

D. Verne- og byformingsplanen skal knyttes opp mot sentrumsplanen ved at dens retningslinjer for utførelse skal søkes anvendt der sentrumsplanen mangler slike.

E. Når særlige grunner tilsier det, kan FUP/HP gjøre unntak fra sentrumsplanens reguleringsbestemmelser innenfor rammen av plan- og bygningsloven, samt vedtektene for Ålesund kommune.

F. Disse reguleringsbestemmelser erstatter tidligere reguleringsbestemmelser av 10.april 1986 for områdene innenfor denne planenes begrensningslinje.

§ 2 Fellesbestemmelser

A. Bebyggelsen skal plasseres innenfor de regulerte byggegrenser. Utvendige byggelinjer i bykvartaler skal følges. FUP/HP kan unntaksvis godkjente mindre vesentlige endringer av disse. Hvor byggelinje ikke er vist, gjelder formålsgrense mot gate som byggelinje.

B. Før utbygging av eller innen det enkelte område eller kvartal igangsettes, kan FUP/HP kreve bebyggelsesplan etter plan- og bygningslovens § 28-2. Bebyggelsesplanen skal omfatte nødvendig areal for bebyggelse, atkomst, parkering, areal for av- og pålessing, utendørs lagerarealer, lek- og rekreasjonsarealer og terrengbehandling. De enkelte bygningers etasjetall, høyde og takform må også fremgå av bebyggelsesplanen.

C. Den maksimale høyde mot gate skal, om ikke annet fremgår av plan, være maksimum 12.5 meter til gesims, og 18 meter til møne. Bygningene skal ha skråtak. Innvendig i kvartalene, med unntak av der det er verneverdig bebyggelse, kan det gjenbygges til

maksimum en etasje eller 2,5 meter under gesims på lavestliggende hus i rekke eller kvartal. FUP/HP kan kreve at bebyggelse tilpasses omkringliggende bebyggelse og at den opprettholder takflatenes egenart.
Hvor reguleringsplanen har påført andre byggehøyder enn foran beskrevet, skal disse høyder gjelde. Det samme gjelder for de kvartaler/områder som i disse reguleringsbestemmelser er påført andre byggehøyder.
I skrått terreng og skrå gate skal gjennomsnittlige høyder måles. Forutsetningen er avtrappet bebyggelse tilsvarende lengder som omkringliggende by- og kvartalsbebyggelse. Om måling av byggverks høyde vises det til byggeforskriftenes § 3-8.

D. Verneverdige bygg skal bevares i sin helhet som vist på planen. Alle fasader med fasademessig utstyr, også mot gårdsplass/gårdsrom skal stå fritt og ikke gjenbygges (ikke bygges inntil).
Første etasje i indre kvartal kan likevel etter samtykke av FUP/HP gjenbygges i særlige tilfeller. Likeledes kan det, hvor kvartalsstørrelsen er slik at det ligger til rette for det, bygges i flere etasjer i indre gårdsrom, men da fullstendig frigjort fysisk og visuelt fra verneverdige byggs fasader. Under ingen omstendigheter skal det bygges høyere i indre gårdsrom enn 2,5 meter under gesims på lavestliggede kvartalsbygning. I sterkt skrånende terreng kan indre bebyggelse vurderes avtrappet i takt med kvartalsbebyggelsen for øvrig.

E. I bebyggelse mot stigende terreng kan FUP/HP tillate innsprengt bebyggelse med en samlet grad av utnytting på maksimalt TU:6.0.

F. Takmateriale i sentrumsbebyggelsen skal så vidt mulig være skifer. Beslag og tekking for øvrig, flatere partier, arker og utbygg hvor skifer byggeteknikk er vanskelig å bruke, skal i farge søkes tilpasset skifertaket. Avvik fra forannevnte materialbruk skal spesielt godkjennes av FUP/HP.

G. For byggemelding som gjelder bebyggelse eller enkeltbygg som på planen er vist som bevaringsverdig bebyggelse, kan FUP/HP stille krav om bevaring eller utforming av bygningens fasader og takform, kfr. plan- og bygningslovens § 92. Det kreves også byggemelding for arbeider vedrørende utskifting/kopiering av fasadeelementer på verneverdige bygninger.

H. Forslag til nybygg, og til endring av fasader innen byens kvartalsstruktur skal, ved innsendelse av byggemelding, illustreres med sammenhengende oppriss av bygningen og tilstøtende bebyggelse, for så vel eksisterende situasjon som for det nye forslag. For hjørnebygninger skal det vises oppriss av begge kvartalssider og nærmeste nabokvartal.
FUP/HP kan ved byggesøknad kreve perspektiv eller fotomontasje som illustrerer forslaget sett fra viktige ståpunkt i gatene og bylandskapet før og etter endring, og anmode om modeller som illustrerer byggesakens følger for miljøet.

I. Ved tiltak i trafikkområder; kjøre- og fotgjengergater, overordnede byrom og plasser skal det utarbeides detaljerte utenomhusplaner som skal godkjennes av FUP/HP. Slike utenomhusplaner skal vise: gatebelegg, beplantning, utemøblering, gjerder og murer.

Videre skal vises utendørs belysning, skilt og reklame. Det medtas om nødvendig også kioskers/paviljongers form og volum, samt tilgrensende bygningers grunnflate, høyde og takform. Utformingen skal i tillegg til plan illustreres med fasadeoppriss.

J. Ved søknad om riving av bygg kan FUP/HP kreve fremlagt planer for fremtidig bruk av arealet før riving kan tillates.

K. I sentrumsområdet og i strøk dette er bestemt ved vedtekt, kan skilt, reklameinnretninger og lignende ikke settes opp uten at FUP/HP på forhånd har gitt sitt samtykke, kfr. plan- og bygningslovens § 107 om skilt og reklame, og Ålesund kommunes skiltvedtekter for bevaringsstrøk i sentrum.

L. Innenfor byggeområdene kan det oppføres transformatorkiosker, pumpestasjoner eller andre tekniske installasjoner hvor dette er nødvendig. I bysentrum bør slike innretninger inkorporeres i større bygg/kvartal. Frittstående bygg skal tilpasses stedets bebyggelse med hensyn til form og farge. Slike innretninger skal godkjennes av FUP/HP.

M. Ventilasjonskanaler og tilsvarende oppbygg over tak skal vises på tegningsmaterialet som følger byggeanmeldelsen til FUP/HP.

N. I områder hvor det er, eller kan forventes å bli miljøforstyrrelser som følge av biltrafikk, kan FUP/HP, før det tar stilling til en bebyggelsesplan eller gir byggetillatelse, kreve utredning med forslag til tiltak som kan holde miljøforstyrrelsen innenfor et akseptabelt støynivå i henhold til Miljøverndepartementets retningslinjer. Tiltakene kan i den utstrekning disse ikke kommer inn som en del av byggesøknaden, kreves ferdigstilt før bebyggelsen tillates tatt i bruk.

O. FUP/HP kan i områder for boligbebyggelse forby bygg, anlegg eller annen virksomhet som etter utvalgets vurdering vil føre til ulemper for beboerne; så som støy, støv, lukt og brann-/eksplosjonsfare.

P. Lekeplassnormen for Ålesund kommune, bestemmelser for sentrumsområder, gjøres gjeldende for reguleringsplanområdet.

Q. Eksisterende trealléer og markante enkelttrær i bygatene og på plasser/torg skal søkes bevart og fornyet. Om trær dør eller må fjernes av andre grunner, skal disse søkes erstattet med nye trær av tilsvarende sort.

R. Hvor ikke annet er nevnt i disse reguleringsbestemmelser, beregnes antall parkeringsplasser etter parkeringsvedtektene for Ålesund kommune.

§ 3. Område for parkering, avkjørsel mv.

A. På egen tomt eller på fellesareal for flere eiendommer skal det avsettes plass med gunstige atkomstforhold, parkering og plass for varetransport i henhold til Ålesund kommunes vedtekt til plan- og bygningslovens § 69 nr. 3. Det hvor intet bestemt sies om parkeringsbehovet, avgjør FUP/HP hvilke krav som skal stilles under hensyntagen til eiendommens behov.

§ 4. Byggeområder for boliger, kvartalsbebyggelse, område B.

A. I området skal det oppføres boligbebyggelse i form av kvartalsbebyggelse med tilhørende anlegg.

B. Bestemmelsene for kvartalsbebyggelsen betegnet B i planen gjelder for følgende områder:

B1, B2; B 3a,b og c, B 4, B 5, B 17, B 18, B 23, B 25, B 31, B 32, B 34, B 35, B 59, B 60, B 66, B 71, B 72, B 75, B 76, B 77, B 78, B 79, B 80, B 83 og B 85.

C. Bebyggelsens maksimale høyde mot gate skal, om ikke annet fremgår av planen, være maksimum 12,5 meter til gesims, og 18 meter til møne. Bygningen skal ha skråtak. Innvendig i kvartalene kan det som hovedregel gjenbygges med maksimum 1 etasje. I de typiske tette bykvartal kan FUP/HP etter søknad tillate innvendige byggehøyder tilsvarende som for Fellesbestemmelsenes § 2 pkt. C.

D. Bebyggelsens plassering og høyde er vist på planen med indre byggegrenser og ytre byggelinjer og bygehøyder.

E. FUP/HP kan tillate at det i første etasje i bygg i sentrumsgatene innredes for mindre forretnings- og kontorvirksomhet som ikke vil være til ulempe for de omkringboende.

F. Ved rehabilitering og nybygging skal det, der forholdene tilsier det, søkes etablert leiligheter av varierende størrelse (bl.a. familieleiligheter).

§ 5. Byggeområder for boliger, kvartalsbebyggelse lav, område BL.

A. I dette området skal det oppføres boligbebyggelse i form av kvartalsbebyggelse med lavere byggehøyder enn for områdene B.

B. Bestemmelsene for kvartalsbebyggelsen betegnet BL i planen gjelder for følgende områder:

BL 35, BL 36 a og b, BL 37 a og b, BL 82, BL 83, BL 85 a og b.

C. Den maksimale byggehøyde mot gate skal, om ikke annet fremgår av planen, være 8,0 meter til gesims og 13,5 meter til møne. Bygningene skal ha skråtak. I hel kvartalsbebyggelse gjelder bygging innen kvartalene tilsvarende som for områdene B. For BL 37 c skal maksimum høyde være gesims 9,0 meter og totalt 14,5 meter.

D. FUP/HP kan tillate at det i første etasje i kvartalene BL 35, BL 36, BL 37 og BL 38 innredes for mindre forretnings- og kontorvirksomhet som ikke vil være til ulempe for de omkringboende.

§ 6. Byggeområder for boliger, byvilla, område BV.

A. I områdene med en-/flerleilighets frittliggende villamessig bebyggelse, skal nye boliger ha samme frittliggende karakter.

B. Bestemmelsene for område betegnet BV gjelder for følgende områder:

BV 1 a, b og c, BV 5, BV 31, BV 38, BV 73 og BV 79.

C. Ny bebyggelse skal ha maksimum 3 etasjer. Underetasjer kan innredes innenfor rammen av byggeforskriftenes bestemmelser. Maksimum byggehøyder er gesims på 8,0 meter og møne 12,0 meter målt gjennomsnittlig i skrått terreng. Bebyggelsen skal ha skråtak. Annen takform kan i særlige tilfelle tillates av FUP/HP. Grad av utnytting skal være maksimum BYA 35 %.

D. Ved rehabilitering og nybygging skal det søkes etablert leiligheter av varierende størrelse (bl.a. familieleiligheter).

§ 7. Byggeområder for boliger, blokkbebyggelse, område BB.

A. Områdene er utbygd med blokk-/lamellbebyggelse og betegnet BB 1 og BB 3 a og b i planen.

B. Bebyggelsen er vist på planen med maksimum høyder. Påbygg tillates ikke. Mindre tilbygg ved rehabilitering eller lignende kan likevel tillates, men bare innenfor viste byggelinjer på planen.

C. Ved sanering og ombygging skal bebyggelsen i område BB 3 søkes tilpasset omkringliggende bebyggelses kvartalsstruktur, form og høyer. Ved sanering og ombygging innen område BB 1 skal bebyggelsen søkes tilpasset byvillamessig karakter med mindre dominant fjernvirkning.

D. Ved rehabilitering og nybygging skal det søkes etablert leiligheter av varierende størrelse (bl.a. familieleiligheter).

§ 8. Byggeområder for bolig/forretning BF, bolig/forretning/kontor B/F/K, bolig/kontor B/K.

A. I det sentrale sentrumsområdet skal bebyggelsen inneholde boliger. Forretningsvirksomhet kan tillates såfremt denne ikke er til sjenanse for beboerne. 1. etasje skal nyttes til forretningsvirksomhet, og boliger her kan bare unntaksvis tillates i særlige tilfeller.

B. Bebyggelsens 2. etasje og etasjer over denne skal nyttes til boligformål. Annen virksomhet kan tillates hvor det etter FUP/HP's skjønn er utilfredsstillende å bo av hensyn til støy- og lysforhold med mer

C. Bruksendring av eksisterende boliger i 3. etasje og i etasjer høyere opp tillates ikke. Ved hovedombygging eller sanering og nybygging skal det søkes etablert like mange og varierte leilighetsstørrelser (bl.a. familieleiligheter) som det opprinnelig var i bygg som ble berørt av tiltaket. FUP/HP kan gjøre unntak fra disse kravene der det er sjenerende støy og dårlige lysforhold eller lignende.

§ 9. Byggeområder for forretning/kontor, F/K.

A. I områdene kan det oppføres bebyggelse for forretninger med nødvendige lagerarealer samt kontorer for forskjelligartet tjenesteyting.

B. I kvartalet 42 tillates det oppført bygg for parkeringsanlegg. Annen bruk kan tillates i særlige tilfeller.

C. Område betegnet F/K-L 40, skal ha maksimum byggehøyde til gesims på 8,0 meter, og mønehøyde på 12,0 meter.

§ 10. Byggeområder for forretning/kontor/industri, F/K/I og kontor/industri, K/I.

A. I tillegg til forretning og kontor som hjemlet i reguleringsbestemmelsenes § 9, kan bebyggelsen innredes til industrivirksomhet med tilhørende anlegg og kontor.

B. Industrianleggenes art innenfor et industriområde, skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av FUP/HP. Utvalget kan forby virksomhet som ved lukt, røyk, støy, brannfare eksplosjonsfare og lignende antas å medføre ulemper for tilgrensende strøk. Eventuell lagring utendørs skal skjermes med innhegning, terreng eller bygningsdeler.

C. Området betegnet F/K/I 39 skal ha maksimum byggehøyde til gesims på 8,0 meter, og mønehøyde på 12,0 meter.

§ 11. Byggeområde for forretning/kontor/offentlige formål, F/K/O.

A. I tillegg til forretninger/kontor som hjemlet i reguleringsbestemmelsenes § 9, kan bebyggelsen også nyttes til offentlige institusjoner og kontorer, samt nødvendige fellesanlegg der forholdene tilsier det.

B. Boliger kan tillates når disse inngår som nødvendige deler av anleggets drift og funksjoner.

§ 12. Byggeområde for forretning/kontor/bensinstasjoner, F/K/ST.

A. I tillegg til forretning/kontor som hjemlet i reguleringsbestemmelsens § 9, kan det etableres bensinstasjoner med tilhørende anlegg.

B. Lagring utendørs er ikke tillatt. FUP/HP kan likevel godkjenne midlertidig utvendig lagring forutsatt at den aktuelle tomten blir behørig skjermet.

C. I kvartalet 39 tillates det oppført bygg for parkeringsanlegg. Annen bruk kan tillates i særlige tilfeller.

§ 13. Byggeområde for offentlige bygninger, O.

A. Bebyggelsen skal nyttes til offentlige institusjoner og kontorer samt nødvendig fellesanlegg for disse.

B. Boliger kan tillates når disse inngår som nødvendige deler av anleggets drift og funksjoner.

§ 14. Byggeområder for hotell og bevertningssteder, H.

A. I området kan det oppføres bebyggelse for hotell og bevertningsvirksomhet.

B. FUP/HP kan forby virksomhet som ved støy og lukt medfører ulempe for tilgrensende boligområder.

§ 15. Byggeområder for særskilt angitte allmennyttige formål.

A. I området tillates oppført bygg for særkilt angitte allmennyttige formål slik dette er vist på plankartet. Kombinasjon med andre formål kan tillates i særskilte tilfeller.

§ 16. Trafikkområder.

A. Områdene skal nyttes til gater med fortau, gang- og sykkelveger, plasser, broer og andre trafikkinnretninger som vist på planen.

B. Til hovedveg og samleveger tillates ikke andre kryss og avkjørsler enn det som er vist på plankartet. I regulert veggrunn tillates ikke andre innretninger/anlegg oppført enn de som er nødvendige for veganleggets drift og vedlikehold.

C. I trafikkområdene kan det tillates anlagt eller oppført kommunalteknisk anlegg som pumpestasjoner, transformatorkiosker og lignende. For øvrig tillates ikke områdene bebygget.

D. Hovedvegen innen hele planområdet bør i geometri og utstyr detaljeres som bygate (bymessig) hvor arkitektonisk utforming av hovedkrysset ved Posthuset og ny bro over Brosundet spesielt vektlegges.

E. Ved opparbeidelse av trafikkområder skal det legges vekt på det miljømessige aspekt, bl.a. gjennom beplantning etc.

§ 17. Område for parkering

A. Områdene skal nyttes til parkering. Det tillates parkering i underjordisk kjeller eller parkeringshus i følgende kvartaler:

6, 19, 31, 33, 42, 46, 49, 56, 62 og 69. I kvartalene 19, 31, 33, 46 og 49 tillates kun helt eller delvis underjordisk parkering.

B. I parkeringshus eller parkeringshusdelen av flerbruksanlegg, tillates det bare etablert virksomhet som har tilknytning til anleggets funksjon.

C. Form og uttrykk på parkeringshus skal være tilpasset stedet og følge spesielt reguleringsbestemmelsenes § 2 og innen områder for strøkbevaring, § 12.

§ 18. Område for havn.

A. I området tillates oppført bygninger og anlegg som er nødvendig for havnens trafikkavvikling

B. Bygningers form og uttrykk skal i størst mulig grad tilpasses stedlig sjøhusarkitektur og/eller være i stil med omkringliggende bebyggelses arkitekturuttrykk.

§ 19. Friområder.

A. Herunder regnes parker, torg og plasser. Områdene skal nyttes til utendørs rekreasjon og lek. I områder som i planen betegnes med undertittel torg, kan næringsvirksomhet tillates. (Torgsalg).

B. I grøntarealer, plasser og torg i tilknytning og i nærhet av indre havn og sjø skal det tilstrebes en åpen karakter med god sjøkontakt. For parkarealet (parkeringslokket ved St. Olavs plass) skal det etterstrebes best mulig visuell kontakt mellom Notnesgata/St. Olavs plass og Brosundet.

C. Bygninger og anlegg som har tilknytning til områdets bruk som friområde og ikke er til hinder for områdets rette funksjon, kan tillates oppført.

D. Alléer og trær skal søkes bevart eller erstattet om slike fjernes.

E. FUP/HP skal forelegges planer for de enkelte områder/felt/kvartaler for godkjennelse.

F. I parkområde P 50 er det tillatt med forretningsvirksomhet under parklokk (underetasje).

Kulturhistorisk verdifull bebyggelse, spesialområde bevaring.

§ 20. Gjenreisningsbebyggelsen etter bybrannen.

A. Gjenreisningsbebyggelsen etter bybrannen regnes her som kulturhistorisk verdifull bebyggelse. Bebyggelsen er medtatt i planen som strøkbevaring. I tillegg er registrert i planen hvert enkelt bygg som skal bevares fra gjenreisningsperioden.
Formålet med reguleringsplanen er her å bevare den kulturhistoriske bebyggelsen med utgangspunkt i den verdiskala og kriterier som er gitt i Verne- og byformingsplanens kapittel om bygningsvern. Overordnet mål er å sikre bebyggelsen, både i helhet og detalj, ved restaurering/rehabilitering etter antikvariske retningslinjer samt å tilpasse ny bebyggelse innen strøkbevaringsområdene. Det må legges spesiell vekt på å bevare de originale bygningselementene og håndverksteknikkene.
Tilbakeføring til opprinnelig fasadeutforming bør etterstrebes.

B. Ødelagte/defekte originalkomponenter og elementer bør som hovedregel forsøkes reparert og utbedret, Dette gjelder også piper som skal ha opprinnelig materiale og ikke beslås. Før eventuell utskiftning skal det derfor foreligge uttalelser fra antikvarisk myndighet om at reparasjon ikke er mulig. Ved nødvendig utskiftning må en foreta nøyaktig kopiering. For utførelse vises også til Verne- og bygfomingsplanens detaljerte retningslinjer.

C. Ved eventuell brann eller andre større bygningsskader hvor sanering er nødvendig, skal ny bebyggelse tilpasses den gamle bebyggelsen i målestokk, materialvalg og karakter. I tilfeller hvor stilkopiering er riktig for den arkitekturhistoriske sammenheng og forståelse kan FUP/HP tillate dette. Byggemeldinger skal forelegges fylkeskonservatoren til uttalelse før de kan godkjennes.

D. I henhold til § 24 i Reglement for Ålesund bystyre skal søknader om riving av hus fra gjenreisningsperioden etter bybrannen i Ålesund sentrum i henhold til plan- og bygningslovens § 93 første ledd forelegges bystyret til uttalelse før søknaden behandles.

E. Bygg innen bevaringsstrøk skal om de fornyes, ominnredes eller repareres, tilpasses den gamle verneverdige bebyggelsen tilsvarende som for pkt. B når det gjelder målestokk, materialvalg og karakter. Det samme gjelder for nybygg på tidligere ubebygde tomter eller ved tilbygg og påbygg. Nybygg skal tilpasses uten kopieringer slik at tilbakeførte bygg og nybygg visuelt kan skilles fra eksisterende bebyggelse.

F. Byggesøknader som innebærer fasadeendringer i bevaringsområder skal behandles av FUP/HP. Før sakene behandles skal de forelegges kulturmyndighetene og Aalesund Museum til uttalelse.

G. FUP/HP skal så langt det er mulig se til at private og offentlige fellesrom, tilbakeføres og bevares.

H. For de regulerte bevaringsområdene skal ved plan- og byggesaker bestemmelsene i Verne- og byformingsplanen for Ålesund sentrum gjøres gjeldende så langt de passer. Dette gjelder bestemmelser vedrørende plankart og binding til sentrumsplanen, bylandskapet, offentlige rom, , byggesaksbehandling og detaljplaner.

I. For skilt, annen reklame, belysning og gaterommets møblering for øvrig i bevaringsområdene skal retningslinjene for plan- og byggesaksbehandling for byens detaljer i Verne- og byformingsplanen gjelde. Dette gjelder også belegg på gater og plasser samt lysarmaturer/belysning, gjerder, benker og skilt. For skilting for øvrig vises til påfølgende egen paragraf vedrørende dette i bestemmelsene.

J. Endring og utbedring av originale trapperom fra gjenreisningsperioden skal på forhånd anmeldes til FUP/HP før tiltak igangsettes. Tiltak skal dokumenteres med tegninger, skisser, foto mv.

§ 21. Trehus fra før bybrannen.

A. De få gjenværende trehus fra før bybrannen er spesielt viktige verneobjekter både arkitektonisk og antikvarisk, enkeltvis og i grupper, som på Molja og i Ysteneset, og er på planen vist som spesialområde, bevaringsverdig bebyggelse.

B. Utvendige bygningsmessige tiltak etter plan- og bygningslovens § 93 knyttet til denne bebyggelsen, skal utføres etter antikvariske retningslinjer ved at opprinnelig utseende og preg skal beholdes. Vinduers form, inndeling, konstruksjoner og materialer, hengsling, innsetting og utvendige omrammingsdetaljer skal bevares eller om bare helt nødvendig, kopieres.

C. Eksisterende bebyggelse skal ved fornyelse søkes tilbakeført til opprinnelig form og med opprinnelige/originale bygningsdetaljer som bekrevet i pkt. B.

D. Endring av fasader og takformer ved tilbygg eller påbygg er ikke tillatt. Søknader om utvendig bygningsmessige tiltak skal forelegges fylkeskonservatoren eller annen kompetent antikvarisk myndighet til godkjenning før byggesøknaden behandles.

E. Nybygg skal tilpasses i form, volum og materialvalg til eksisterende bebyggelse. Sammenhengende indre gårdsbebyggelse for kvartalsbebyggelse tillates ikke. Garasjer og boder skal som separatbygg i målestokk tilpasses eksisterende verneverdig bebyggelse med hensyn til materialvalg, form og farge.

F. Boligen Molovegen 9 innen strøk for blandet formål, forutsettes ved riving gjenoppført som vist i planen innen område B-L 85 dersom bygningen er i en slik stand at den kan gjenoppføres.

G. Ved brann eller andre større bygningsskader skal ny bebyggelsen søkes oppført som kopi av eksisterende bygg. Byggesøknaden må forelegges antikvariske myndigheter før FUP/HP behandler denne.

H. Verdifulle interiører samt forhager og andre uteareales bør i størst mulig grad søkes bevart og skjøttet slik anleggene opprinnelig har fremstått.

§ 22. Nyere bygninger, vern.

A. Tidstypiske, arkitektoniske bygninger fra senere stilperioder og som er vist skravert på planen som bevaringsverdig bebyggelse, skal så langt mulig, bevares i sin opprinnelige form og utseende. Ved rehabilitering/endringer skal de mest mulig søkes tilbakeført til opprinnelig utseende.

B. Utvendige tiltak hvor det må dispenseres fra reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser skal forelegges antikvariske myndigheter til uttalelse før byggesøknaden kan tas under behandling..

C. Mindre og tilpassede tilbygg kan tillates innenfor viste byggegrenser.

§ 23. Fredede bygninger.

A. Fredede bygninger er vist på plankartet med egen skravur. For alle fredede bygninger gjelder "Lov om kulturminner" av 9. juni 1978 nr. 50. Når det gjelder den enkelte fredede bygning vises til de konkrete fredningsbestemmelsene i fredningsvedtaket.

§ 24. Bevaring av anlegg, vern.

Bestemmelsen omhandler opprinnelige strandsonen i Molovegen og Molja, moloen med feste. Moloen skal ved reparasjon og rehabilitering søkes beholdt i opprinnelig størrelse, form og øvrig utseende. Opprinnelige strandlinje skal ikke endres med fysiske inngrep eller tildekkes av varige konstruksjoner.

§ 25. Skiltbestemmelser.

A. Skiltbestemmelsene kommer i tillegg til bestemmelsen i plan- og bygningslovens § 107 om skilt og reklame.

B. Innen planområdet skal skilt og reklameinnretninger godkjennes av FUP/HP før de settes opp. Ved avgjørelse om godkjenning skal gis, skal det tas hensyn til om innretningen vil virke skjemmende eller sjenerende, eller være til fare for omgivelsene.

C. Skilt og reklameinnretninger skal ha moderat størrelse, utforming og farge, og skal harmonere med bygning og miljøet for øvrig. For både ny og gammel bebyggelse i Ålesund sentrum skal skilt og reklame være en integrert del av arkitekturen og underordnet denne. Blinkende eller bevegelige skilt/reklameinnretninger tillates ikke.

D. Skilt og reklame i form av lyskasser skal ikke benyttes om de ikke er inntrukket, og er gjort som en del av fasadearkitekturen. Det foretrekkes skilt av frittstående bokstaver og symboler, eller malte skilt/reklame direkte på vegg.

E. Størrelse og lengde på skilt skal harmonere med fasadens oppdeling og størrelse. Uthengsskilt skal ikke ha større bredde enn 90 cm. Innen bevaringsstrøk og på fredede bygninger, skal skiltstørrelsen være maksimum 0,6 m2.

F. Skilt og reklameinnretninger på bygninger skal plasseres på veggflater, og tillates ikke plassert på mønet, takflater eller gesims. Horisontale bånd og gesimser tillates ikke oppsatt med lysreklame. Videre tillates ikke skilt/reklame på stolper eller gjerder.

G. Antall skilt skal være maksimum 2 stk. for hver virksomhet som holder til på eiendommen.
Antall skilt kan økes dersom virksomheten disponerer flere fasader på eiendommen langs fortau eller gate, og der det er naturlig at det settes opp skilt også mot disse. Skiltene skal som hovedregel plasseres ved innganger.

I. Følgende skilt og reklameinnretninger er ikke tillatt:
- Løsfotoreklame
- Skilt og reklame som ikke er direkte knyttet til virksomheten som drives på eiendommen med unntak for de områder som FUP/HP har godkjent for dette.
- Plakatreklame på bygninger og innhegning.

J. Skilt og reklame i vinduer dekkes av disse bestemmelsene dersom innretningen ikke er en naturlig del av vindusutstillingen.

K. Flagg, vimpler og tilsvarende innretninger skal forhåndsgodkjennes av FUP/HP.

L. Eldre reklamer malt direkte på vegg skal vurderes bevart av FUP/HP.

M. Skiltvedtektene gjelder uavkortet også for bensinstasjoner.

N. For skilt og reklame som bare skal plasseres ut for kortere tid enn 1 måned, og som er knyttet til festivaler, idrettsarrangementer og lignende, kan det meddeles dispensasjon.

O. Plakatoppslag (posteres) tillates på steder godkjent av kommunen.

P. Spesialdesignet skiltsøyle med henvisningsskilt tilpasset gatemøblering og bymiljøet kan oppsettes i sentrum.

§ 26. Gravlund.

A. Området skal parkmessig behandles. Det tillates ikke inngrep eller innretninger som ikke har sammenheng med områdets parkmessige uttrykk. Nåværende steinmur omkring området skal søkes bevart.

§ 27. Transformatorkiosk, radiolinjeterminal.

A. I områdene tillates oppført bygg med anvendelse slik dette er vist på planen.

B. Anleggenes form og uttrykk skal i størst mulig grad tilpasses bebyggelsen på stedet.

§ 28. Fellesareal.

A. Regulert fellesareal skal nyttes til felles avkjørsel for nærmere angitte eiendommer vist på planen.

§ 29. Regulert sjøområde.

A. Bestemmelsene for sjøområder gjelder trafikkområde, havneområde og gjestehavn i sjø.

B. For trafikkområde i sjø gjelder følgende bestemmelser:
- Sjøområdet skal være åpent for all sjøtrafikk, fast eller flytende.
- Permanente eller midlertidige installasjoner kan ikke plasseres her. Havnemyndighetens uttalelse må foreligge før FUP/HP i tilfelle meddeler dispensasjon fra dette.

C. Andre anlegg i sjø skal brukes til liggeplass og gjestehavn for småbåter

D. Havneområde i sjø skal benyttes til liggeplass for øvrige båter.

E. I Brosundets regulerte sjøområde skal det anlegges tverrgående undersjøisk gangtunnel. Denne skal ligge delvis nedgravd i sjøbunnen. For fri ferdsel i havnen skal utvendig tunneltak ikke ligge høyere enn cote minus 3.
Bygninger og konstruksjoner for ned- og oppstigning til fotgjengertunnellen skal ikke være til hinder for den frie ferdsel i Brosundet, og heller ikke fysisk eller visuelt stenge noen av byens gateløp.

§ 30. Støyskjerming.

A. Fasader i nye bebyggelse eller bruksendret bebyggelse innen områdene B/F/K 56, B/F/K/H 52, B/F/K/ST 48, B/FK 47, F/K 42, F/K-L 40, B/K 44 og K/K/ST 40 skal ha støydempende materialer som tilfredsstiller Miljøverndepartementets krav til innendørs støynivå. Områdene som skal støybeskyttes er tilstøtende til hovedvegen og støybelastede sidegater.

B. For eksisterende bebyggelse skal det foretas støydempende tiltak/fasadeisolering med mer før ferdigstillelse av veganlegg. For ny bebyggelse skal det foretas støydempende tiltak før bebyggelsen tas i bruk.

MILJØVERNDEPARTEMENTET

Stadfestet den 17. mars 1999
Etter fullmakt

Kåre Ivar Melsæther

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2016 - 2028
ÅLESUND KOMMUNE

TEGNFORKLARING (PBL § 11 KOMMUNEPLANENS AREALDEL)

1. Bebyggelse og anlegg (PBL §11-7 nr. 1)

Nåværende	Framtidig	
		Boligbebyggelse
		Fritidsbebyggelse - naust
Hytte		Fritidsbebyggelse
		Sentrumsformål
		Forretninger
		Offentlig eller privat tjenesteyting
		Fritids- og turistformål
		Råstoffutvinning
		Næringsbebyggelse
		Idrettsanlegg
		Andre typer bebyggelse og anlegg
		Grav- og urnelund
		Kombinert bebyggelse og anlegg

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL §11-7 nr. 2)

Nåværende	Framtidig	
		Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
		Havn
		Kollektivknutepunkt
		Parkering
		Kombinerte formål for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

3. Grønnstruktur (PBL §11-7 nr. 3)

Nåværende	Framtidig	
		Grønnstruktur
		Friområde
		Naturområde

5. Landbruks-, natur- og friluftsformål - LNF (PBL §11-7 nr. 5)

Nåværende	
LNF-L	LNF for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag
	LNF
	LNF for spredt boligbebyggelse

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende stradsone (PBL §11-7 nr. 6)

Nåværende	Framtidig	
		Ferdsel
		Ferdsel - fartsbegrensning
		Ferdsel - forbudsområde
		Ferdsel - ankringsområde
		Ferdsel - fortøyningsområde
		Ferdsel - anlegg for akvakultur
		Ferdsel - anlegg for akvakultur - fortøyningsområde
		Ferdsel - anlegg for akvakultur - forbudsområde
		Ferdsel - anlegg for akvakultur - ankringsområde
		Ferdsel - anlegg for akvakultur - fartsbegrensning

Sikringsoner

Nedslagsfelt drikkevann (sone 1, 2 og 3)

Hensynsoner

H560 Bevaring naturmiljø

H570 Bevaring kulturmiljø

Infrastruktursoner

H410 Krav vedrørende infrastruktur (ankringsområder)

Båndleggingsoner

Nåværende	Framtidig	
		H710 Båndlegging for regulering etter pbl.
		H720 Båndlegging etter lov om naturvern
		H730 Båndlegging etter lov om kulturminner
		Automatisk freda kulturminner med sikringssoner

Samferdselslinjer med vertikalnivå

Nåværende	Framtidig	
		Fjernveg - tunnel
		Fjernveg - på bakken
		Fjernveg - bru
		Hovedveg - tunnel
		Hovedveg - på bakken
		Hovedveg - bru
		Samleveg - på bakken
		Adkomstveg - på bakken
		Sykkelveg - på bakken
		Gangveg - på bakken
		Turveg/turdrag - på bakken

Punktsymboler

Nåværende	Framtidig	
		Tunnel
		Vegkryss - på bakken
		Vegkryss - tunnel

Linjesymboler

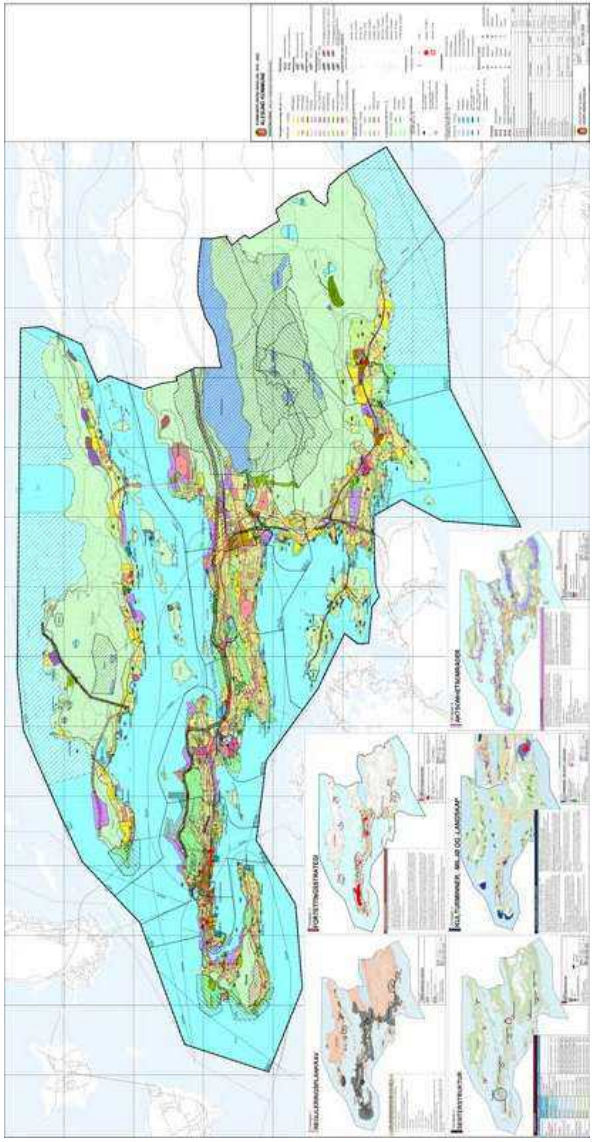
Grense for arealplan

Grense for arealformål

Delområdegrense (Bydelsgrense)

KOMMUNEDELPLAN FOR ÅLESUND

(etter kommunesamanslåinga er tidlegare kommuneplan for Ålesund no ei kommunedelplan)



Lenke til dokumenter i pdf-format:

- Vedtak - Ålesund bystyre sak 019/17 - 09.03.2017
- Arealplankart 2016-2028
- Hefte 1: Bestemmelser og retningslinjer
- Hefte 2: Planbeskrivelse
- Temaplaner og kart samlet

ÅLESUND KOMMUNE

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler:

Ålesund kommune tar forbehold om at utlevert informasjon kan inneholde feil og/eller mangler.

Det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med.

Registreres det avvik mellom informasjonen utlevert fra kommunen og den faktiske situasjon for eiendom eller bygninger, ber vi om at kommunen blir kontaktet.

ÅLESUND KOMMUNE

Offentlige pålegg etter plan- og bygningsloven

Intet funnet for de siste 5 åra

Ferdig attest.

Herved bevidnes, at det for Ålesund Boligbygg dag 4130 9/k

anmeldte bygningsarbeide på O.A. Devoldsgt. 8.

nemlig: Boligblokk

er lovmedholdig utført og kan tas i bruk i overensstemmelse med den meddelte approbasjon.

Aalesund, den 4/11-66

ÅLESUND KOMMUNE

Plan og bygning

Plot Arkitekter AS
Storledbakken 5

6003 ÅLESUND

Saksbehandler
Cecilie Solli
Tlf 70 16 26 22

Deres ref.	Vår ref.	Dato:
	CESOL/15/7569-9/GBR - 201/489	02.03.2016

GNR. 201 BNR. 489 - IGANGSETTINGSTILLATELSE FOR FASADEENDRING - BORETTSLAGET O. A. DEVOLDSGATE 8 AL - O. A. DEVOLDSGATE 8
etter plan- og bygningslovens § 21-4

Beliggenhet:	Bydel nr.: 03	Grunnkrets nr.: 0302
Adresse:	Gnr. 201 Bnr. 489	
Søknad av:	23.02.2016	
Tiltakets art:	Fasadeendring med utviding og endring av balkonger	
Tiltakshaver:	Borettslaget O.A Devolds gate 8 AL	
Ansvarlig søker:	Plot Arkitekter AS	
Byggetillatelse:	12.11.2015, del.sak nr. 1190/15	

Godkjenningen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, kfr. plan- og bygningslovens § 21-9.

Miljøsaneringsbeskrivelsen er ikke mottatt og vil bli ettersendt. Denne skal være et arbeidsdokument som viser hvor det er farlig avfall som skal fjernes før videre arbeid settes i gang. Det bør være med en skisse som viser plassering og gjerne bilder. Alt farlig avfall skal deklareres på stedet før det kjøres til godkjent mottak.

Tiltaket eller del av det må ikke tas i bruk før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse foreligger.

Med hilsen

Anne Laura Rasch Haugen
konst. fagleder

Cecilie Solli
avdelingsingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.

Postadresse: Postboks 1521, 6025 ÅLESUND
Sentralbord Tlf 70 16 20 00 Faks 70 16 20 01
postmottak@alesund.kommune.no
Besøksadresse: **Keiser Wilhelmsgate 11**
Tlf 70 16 20 00 Faks 70 16 20 01
Bankgiro: 4200.49.49999
Org.nr.: 942.953.119

ÅLESUND KOMMUNE
SEKTOR FOR
TEKNISK SERVICE

Ålesund Boligbyggelag A/L
H.Strømsgt. 2-A,

6002 Ålesund

Saksbehandler:
A.Godøy
Dato:
12.06.92
Vår ref. 92/1846
x

B Y G G E T I L L A T E L S E

etter Plan - og bygningslovens § 93

GNR. 201BNR. 489 ADRESSE: O.A.DEVOLDSGT. 8
EIER: BORETTSLAGET O.A.DEVOLDSGATE 8 A/L
SØKNAD OM SKIFTING AV VINDU-FASADEENDRING

Beliggenhet:	Bydel nr.03 Grunnkrets nr.02
Søknad av:	08.05.92
Arbeidets/byggets art:	Fasadeendring-boligblokk
Byggherre:	Borettslaget O.A.Devoldsgate 8 A/L
Anmelder:	Ålesund Boligbyggelag A/L
Godkjenning:	13.05.92
Ansvarshavende:	Per K. Olsen

Byggetillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr .pbl.§ 96.

Bygningen eller del av den må ikke taes i bruk før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse foreligger.

Skifte av eier eller byggherre før arbeidet er fullført skal straks meldes til bygningsrådet, jfr. pbl. § 97.

Med hilsen
Plan- og bygningsavdelingen

Lars Vartdal
avd.sjef

Arnvid Godøy
avd.ing.

Gjenpart til: Per K. Olsen Borgundvn. 63, 6007 Ålesund

Ålesund kommune, Rådhuset, 6025 Ålesund
Telefon 071 - 21 919 - Telefax 20 291

ÅLESUND KOMMUNE
Plan og bygning

Plot Arkitekter AS
Storledbakken 5

6003 ÅLESUND

Saksbehandler
Cecilie Solli
Tlf 70 16 26 22

Deres ref.	Vår ref.	Dato:
	CESOL/15/7569-12/GBR - 201/489	11.05.2017

GNR. 201 BNR. 489 - FERDIGATTEST - BORETTSLAGET O. A. DEVOLDSGATE 8 AL - O. A. DEVOLDSGATE 8
etter plan- og bygningslovens § 21-10

Beliggenhet:	Bydel nr.: 03 Grunnkrets nr.: 0302
Adresse:	Gnr. 201 Bnr. 489
Søknad av:	01.04.2017, komplettert 11.05.2017
Tiltakets art:	Fasadeendring med utviding og endring av balkonger
Tiltakshaver:	Borettslaget O.A Devolds gate 8 AL
Ansvarlig søker:	Plot Arkitekter AS
Byggetillatelse:	12.11.2015, del.sak nr. 1190/15
Igangsettingstillatelse	02.03.2016

Ansvarlig søker har via gjennomføringsplanen bekreftet at det er foretatt sluttkontroll og at nødvendige samsvars- og kontrollerklæringer foreligger. Gjennom dette har ansvarlig søker bekreftet overfor kommunen at tiltaket er i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Sluttrapport for avfall er framlagt.

Tiltaket eller deler av det må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, kfr. plan- og bygningslovens § 20-1 og SAK §§ 2-1 og 3-1.

Med hilsen

Cecilie Solli
avdelingsingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.

Postadresse: Postboks 1521, 6025 ÅLESUND
Sentralbord Tlf 70 16 20 00 Faks 70 16 20 01
postmottak@alesund.kommune.no
Besøksadresse: **Keiser Wilhelmsgate 11**
Tlf 70 16 20 00 Faks 70 16 20 01
Bankgiro: 4200.49.49999 Org.nr.: 942.953.119

ÅLESUND KOMMUNE
Plan og bygning

Norconsult AS
Retirovegen 4

6019 ÅLESUND

Saksbehandler
Anne Laura Rasch Haugen
Tlf 70 16 26 27

Deres ref.	Vår ref.	Dato:
	ARH/13/5378-8/GBR - 201/489	28.04.2014

GNR. 201 BNR. 489 - IGANGSETTINGSTILLATELSE - PARLKERINGSPLASS - BORETTSLAGET O.A. DEVOLDSGATE 8 AL
etter plan- og bygningslovens § 21-4

Beliggenhet:	Bydel nr.: 03		Grunnkrets nr.: 0302
Adresse:	Gnr. 201	Bnr. 489	O.A. Devoldsgate 8
Søknad av:	03.04.2014		
Tiltakets art:	Nyanlegg parkering og avkjørsel		
Tiltakshaver:	Borettslaget O.A. Devoldsgate 8 AL		
Ansvarlig søker:	Norconsult AS		
Byggetillatelse:	01.10.2013, del.sak nr. 882/13		

Godkjenningen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, kfr. plan- og bygningslovens § 21-9.

Før arbeidet settes i gang skal tiltakets plassering med høydeangivelse være påvist i marken.

Tiltaket eller del av det må ikke tas i bruk før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse foreligger.

Med hilsen

Lars Roger Lundanes
fagleder

Anne Laura Rasch Haugen
overarkitekt

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.

Postadresse: Postboks 1521, 6025 ÅLESUND
Sentralbord Tlf 70 16 20 00 Faks 70 16 20 01
postmottak@alesund.kommune.no
Besøksadresse: **Keiser Wilhelmsgate 11**
Tlf 70 16 20 00 Faks 70 16 20 01
Bankgiro: 4200.49.49999
Org.nr.: 942.953.119

KF/RKK

Ålesund Boligbyggelag A/L Å-Bo,
Kongensgt. 11,
Her.

Innflyttingstillatelse - O. A. Devoldsgt. 8.

Det gies herved innflyttingstillatelse for oppgang A i O. A. Devoldsgt. 8.
På dør til søppelrom må monteres pumpe.

Bygningssjefen i Ålesund, 6. desember 1965.

Knut Siem Knudsen

Kjell Furnes

KF/GN

Ålesund Boligbyggelag A/L Å-Bo
Kongensgt.11
Her.

Innflyttningstillatelse - O.A.Devoldsgt. 8.

Det gis herved innflyttningstillatelse i oppgang B i ovenfornevnte bygg på betingelse av at branndører fra trapperom til kjellerkorridor, samt dør til søppelrom gjøres selvlukkende.

Bygningssjefen i Ålesund, 12.januar 1966.

Knut Siem Knudsen

Kjell Furnes

KF/GN

Ålesund Boligbyggelag A/L Å - Bo
Kongensgt. 11
Her.

Innflyttingstillatelse - O.A. Devoldsgt. 8.

Det gis herved innflyttingstillatelse for oppgang C å ovenfornevnte eiendom.

Bygningssjefen i Ålesund, 29. mars 1966.

Knut Siem Knudsen

Kjell Furnes

KF/GN

Ålesund Boligbyggelag A/L Å - Bo
Kongensgt.11
Her.

Innflyttingstillatelse - O.A. Devoldsgt. 8.

Det gies herved innflyttingstillatelse for oppgang D i ovenfornevnte bygg.

Bygningssjefen i Ålesund, 22. februar 1966.

Knut Siem Knudsen

Kjell Furnes

KF/RKK

Ålesund Boligbyggelag A/L, Å-Bo,
Kongensgt. 11,
Her.

Innflyttingstillatelse - O. A. Devoldsgt. 8.

Det gies herved innflyttingstillatelse for Del 3 (sydfløy) i O. A. Devoldsgt. 8.

Bygningssjefen i Ålesund, 26. september 1966.

Knut Siem Knudsen

Kjell Furnes

ÅLESUND KOMMUNE
SEKTOR FOR
TEKNISK SERVICE

ARKIV

DEL.SAK NR. 213/92

Ålesund Boligbyggelag A/L
Hans Strømsgt. 2-A,

6002 ÅLESUND

Saksbehandler:
A.Godøy

Deres ref.	Vår ref.	Dato
	92/1846/201/489/L04	13.05.92

GNR. 201 BNR. 489- ADRESSE: O.A.DEVOLDSGT. 8.
EIER: BORETTSLAGET O.A.DEVOLDSGATE 8 A/L.
SØKNAD OM BYGGETILLATELSE FOR AV SKIFTING AV VINDU SAMT NY FASADEKLEDNING.

Beliggenhet:	Bydel nr. 03 Grunnkr. nr. 02.
Søknad av:	08.05.92
Arbeidets/byggets art:	Fasadeendring-boligblokk
Byggherre:	Borettslaget O.A.Devoldsgt. 8 A/L
Anmelder:	Ålesund Boligbyggelag A/L

Viser til Deres søknad datert 08-05.92 vedr. ovennevnte.

Våre merknader:

Arbeidet omfattes av pl. og bl. pgf. 93-c og er dermed anmeldelsespliktig.

Naboer er varslet, protestfrist er ikke utgått. Om det eventuelt protesteres, må derfor saken behandles på nytt.

VEDTAK:

Forutsatt at nedenforstående vilkår nr. 1-2 kan oppfylles godkjennes søknaden om byggetillatelse datert 08.05.92.

1. Våre merknader må etterkommes.
2. Ansvarshavende må være godkjent kfr. Plan- og bygningslovens § 98.

Når ovenstående vilkår nr. 1-2 er oppfylt, vil vi, etter anmodning fra søker utstede særskilt byggetillatelse.

Før arbeidet settes igang må særskilt byggetillatelse foreligge.

Ålesund kommune, Rådhuset, 6025 Ålesund
Telefon 071 - 21 919 - Telefax 20 291

Gjeldende lover, forskrifter, vedtekter og reguleringsbestemmelser skal følges såfremt ikke særskilt dispensasjon er gitt.

Denne godkjennelsen er gitt i h.h.t. delegasjon etter Plan- og bygningslovens § 11-1 nr. 2 og kan påklages i samsvar med eget vedlegg.

Med hilsen

Kjell Fjærtoft
sektorsjef

Lars Vartdal
avd.sjef

Vedlegg: Orientering om klageadgang.

ÅLESUND KOMMUNE
PLAN OG BYGNING

SAKSPAPIR
DELEGERT SAK

GNR. 201 BNR. 489 - VEDTAK OM PARKERINGSPLASSER - BORETTSLAGET O.A. DEVOLDSGATE 8 AL

Dokumentinformasjon:

Saksbehandler:	ArkivsakID:	13/5378
Anne Laura Rasch Haugen	JournalID:	13/65651
Tlf: 70 16 26 27	Arkiv:	GBR-201/489
E-post: postmottak@alesund.kommune.no		

Administrativ behandling:

Organ:	*Vedtaksdato:*	Sak nr.
DELEGERT SAK - PLAN OG BYGNING	01.10.2013	**882/13**

Vedtak:

Forutsatt at nedenstående vilkår nr. 1 - 3 kan oppfylles, godkjennes søknad om rammetillatelse datert 11.07.2013.

1. Merknader/betingelser i saksutredningen må tas til følge.

2. Ansvarshavende må være godkjent kfr. plan- og bygningslovens kapittel 23.

3. Oppdatert gjennomføringsplan må være innsendt, kfr. SAK § 5-3.

Vi gjør oppmerksom på at i tillegg til ovenstående vilkår må det også foreligge:

A. Kvittering for betalt behandlingsgebyr for saker behandlet av kommunens bygningsmyndigheter (plan- og bygningslovens § 33-1). Faktura vil bli utsendt separat.

Videre gjør vi oppmerksom på at arbeidet er registreringspliktig i Matrikkelen og at en eventuell økt golvflate medfører økning i de årlige vann- og kloakkavgifter.

Når ovenstående vilkår nr. 1-3 og pkt. A er oppfylt/foreligger, vil særskilt igangsettingstillatelse bli utstedt etter anmodning fra søker, kfr. plan- og bygningslovens § 21-7.

Før arbeidet starter må igangsettingstillatelsen foreligge.

Ansvarlig søker skal ved krav om ferdigattest eller anmodning om midlertidig brukstillatelse underrette om tiltakets plassering slik det er utført. Rapporteringen skal skje til Ålesund kommune, Virksomhet for kart og oppmåling, Postboks 1521, 6025 Ålesund.

Dette vedtak forutsetter at situasjonsplanen vedlagt søknaden er riktig.

Gjeldende lover, forskrifter, vedtekter og reguleringsbestemmelser skal følges såfremt ikke særskilt dispensasjon gitt.

Dette vedtaket er fattet iht. gitt delegasjon. Vedtaket kan påklages i samsvar med eget vedlegg.

Saksopplysninger

Beliggenhet:	Bydel nr.: 03 Grunnkrets nr.: 0302
Adresse:	Gnr. 201 Bnr. 489 O.A. Devoldsgate 8
Søknad av:	11.07.2013
Tiltakets art:	Nyanlegg parkering og avkjørsel
Tiltakshaver:	Borettslaget O.A. Devoldsgate 8 AL
Ansvarlig søker:	Norconsult AS

For området gjelder reguleringsplan for Ålesund sentrum godkjent 17.03.2002, samt arealdelen av kommuneplan for Ålesund behandlet av bystyret 21.02.2008. Eiendommen er i plansammenheng utlagt til bolig.

For bestående tekniske anlegg i området gjelder:

Atkomst fra kommunal veg via privat veg/felles atkomst. Tillatelse til avkjørsel er gitt.

Vurderinger

Omfang:
Det søkes om å få anlegg parkeringsplass på grøntareal øst for blokkene. Det tilrettelegges for 16 parkeringsplasser. Det er i søknaden vist til at det gjøres mindre terrengtilpasninger og fjernes noen trær. Terrenget mot krysset Skaregata/Wasmuths gate må ikke heves slik at det hindrer sikten i krysset.

Avkjørsel er lagt til Fabrikkgata som ikke er offentlig veg. Avkjørsel til offentlig veg endres altså ikke.

Planmessige forhold:
Arealet er regulert til boligblokker. Parkering til eget bruk anses å ligge innenfor reguleringsformålet.

Ansvarsforhold:
Norconsult AS gis ansvarsrett som omsøkt for søkerfunksjon og prosjektering.

Ole Andreas Søvik
plan og bygningssjef

Lars Roger Lundanes
fagleder

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.

ÅLESUND KOMMUNE
SEKTOR FOR TEKNISK SERVICE

ÅLESUND BOLIGBYGGELAG A/L
H.STRØMSGT. 2-A

6002 ÅLESUND

Deres ref.	Vår ref.	Dato
	AGO/93/2227/201/0489	18.06.1993

F E R D I G A T T E S T

ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 99 NR.

GNR. 201 BNR. 489 - ADRESSE: O.A.DEVOLDSGT. 8
EIER: BORETTSLAGET O.A.DEVOLDSGT. 8 A/L
SØKNAD OM SKIFTING AV VINDU-FASADEENDRING

Beliggenhet:	Bydel nr.03 Grunnkr. nr.02
Søknad av:	08.05.93
Arbeidets/byggets art:	Fasadeendring
Byggherre:	B.L.O.A.Devoldsgt. 8 A/L
Anmelder:	Ålesund Boligbyggelag A/L
Godkjenning:	13.05.93
Ansvarshavende:	Per K.Olsen c/o Nordvest Entrpr.
Byggetillatelse av:	12.06.93

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med Plan- og bygningslovens § 99. Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller gjeldene bestemmelser i bygningslovgivningen.

Med hilsen
Plan- og bygningsavdelingen

Lars Vartdal
avd.sjef

Arnvid Godøy
avd.ing.

Gjenpart til: Berørte parter.

Ålesund kommune, Rådhuset, 6025 Ålesund
Telefon 07 12 19 19 - Telefax 07 12 02 91

x

Idet forøvrig henvises til bygningsloven bemerkes:

Ingen gravnings- eller bygningsarbeider forøvrig må påbegynnes før bygningsrådets tillatelse er innhentet (§ 131.1). Dette gjelder også reparasjoner. Er sådan tillatelse innhentet skal bygningsrådet skriftlig varsles (§ 136) minst 2 dager før når:

1) Gravningsarbeider påbegynnes.
2) Fundamenter skal anlegges.
3) Isolasjonsskiktet skal legges, etter at murflaten er avglattet.
4) Hvert enkelt bjelkelag er lagt, og arbeidet skal fortsettes. Ved murhus må bjelkehodene ligge synlig for inspeksjon.
5) Drensledning er lagt utenom huset — før nogen del av grøften er gjenkastet.
6) Puss- og innredningsarbeider påbegynnes i murhus (§ 136).
7) Gulvbord skal legges over stubbeloftsfyll.
8) Dytting av dører og vinduer er foretatt, før innkledning.
9) Piper og ildsteder er ferdige.

NB. Alle rørleggerarbeid anmeldes og besiktiges særskilt etter regler utferdiget av byingeniøren.

Ethvert skur — selv om det er uten vegger — er undergitt anmeldelsesplikt (§§ 119, 120, 131). Likeså forstøtningsmur og innhegning mot gate.

Der skal oppgis en person som alltid har å være tilstede på bygget når byggherre eller ansvarshavende er fraværende, og som kan motta bygningsrådets eller inspektørens meddelelser (§ 138).

Ingen bygning eller del derav må taes i bruk før man har fått ferdigattest eller innflytningstillatelse (§ 142.1). Før ferdigattest meddeles skal den bebyggede flate være inntegnet på målebrevet, likesom samtykke må foreligge fra helserådets ordfører, samt fra feiermester om at alle piper og ildsteder er lovlig utført. Er der — under arbeidets gang — på lovlig vis foretatt forandringer fra den opprinnelige anmeldelse skal der innleveres fullstendige tegninger over bygningen i dens endelige, godkjendte skikkelse før ferdigattest meddeles (§ 143.) Tegningene skal være tydelig, ordentlig og fagmessig utført med tusj på holdbart papir eller lerret (eller godkjente kopier), undertegnet og datert.

Den som påbegynner eller lar påbegynne et arbeid uten erholdt tillatelse straffes med bøter (§ 152). Samme straff rammer den som tar i bruk eller lar ta i bruk bygning eller del av bygning, ildsted eller annen innretning uten ferdigattest, eller som benytter eller lar benytte bygning på annen måte enn tillatt.

Påbegynnes et arbeide uten tillatelse eller på annen måte enn tillatt kan det stanses av bygningssjefen — i fornødent fall ved politiets hjelp (§ 153). Et ulovlig arbeide skal fjernes eller det ulovlige rettes innen en av politiet nærmere fastsatt frist, med deretter løpende dagmulkt.

Nærværende bygningsanmeldelse fremlagt i lovlig møte i ÅLESUNDS BYGNINGSRÅD den 18. mars 1963 hvor da sx der ble fattet følgende vedtak:

"Anmeldelsen godkjennes, men trafokiosk må anmeldes. Dette gjelde særskilt senere, da den ligger i reg. gategrunn. En også parkering forutsetter videre at oppmålingsvesenets krav i brev av 15. mars 1963 følges, når det gjelder byggelinje og tomteforhold. Tilfluktsrom må ha gassluse. Der dispenseres for tekjøkken og sovealkove." Det vil være en fordel om der kan skaffes mere parkeringsplass på egen grunn."

Bygningssjefen i Ålesund, 19. mars 1963.

Knut Siem Knudsen

542

Anmeldelsesskjema som foreskrevet av
ÅLESUNDS BYGNINGSRÅD
må utferdiges for ethvert byggeforetagende.

Bygningsanmeldelsen innsendes in dupl
andragende (§ 7 og 8) skal dette innsendes i
deles kun in duplo. Målebrev på tomten må

BYGNING

5 til ÅLESU

I henhold til bygningslovens §

matr. no. O. A.

gnr. brnr.

skal utføres byggearbeider overensstem
Planer, fasader, snitt og

Byggearbeidets art og bygningens anver
(Nybygning, ombygning, reparasjoner

Vann- og kloakk

Bemerkn. Oppmålingsavd.

Videre opplyses: Tomtens størrelse
(§ 132,1a) Eldre bebyggelses a
Nye bygningers are

Byggegrunnens beskaffenhet, den bereg
forskrifter kap. 4 § 1. Det foruts
boring er foretatt på tom
höyaktig angivelse for fu

Drenering, hovedkloakk og vanntilførs
Drensvann föres til kloak
de kommunale ledninger i

Fasadenes forhold til nabobygninger.

Fremspring eller tilbaketrekning av fasaden. (§ 66.2.)
Mot O.A. Devoldsgt. trekkes bygningen 1.0 m. tilbake fra byggelinjen i en lengde av 29.52 m. (samlet fasadelengde mot O.A. Dev.gt. er 66.71 m.). Mot öst fremspring av trappegang forran byggelinje ca. 0.85 m. Bygningen er
Sokkelfremspring. (§ 66.3.) trukket 3.0 m. tilb. fra Skaregt. nordlinje.

Ingen

Balkonger, baldakiner og hengende karnapper. (§ 67.1.)
Tilbaketrukne balkonger. Baldakin over dörer mot O.A. Devoldsgt. fremspring 0.30 m.

Utvendige trapper, kjellernedganger, lys- og luftgraver. (§ 68 og 105.)
Platting for inng.dörer mot O.A. Devoldsgt. 60 cm. fremspring m/avrundede hjörner. Inng. til underetg. bak gatelinje med gellender mot gate.

Arker og andre oppbygg over hovedgesims. (§ 73.)

Ingen

Bygningens forhold til opparbeidet gate eller godkjent adkomst. (§ 48 og 62.)
O.A. Devoldsgt. opparbeides i full bredde med plass for biler under ca. halve gatebredde. Sökn. om benyttelse av grunn er sendt Åles. Form.sk.

Naboavstand, brandgavler. (§§ 75, 76, 83, 84, 115, 127.)
Branngavl mot nabo O.A. Devoldsgate 4.

Byggematerialer (mur, tre etc.). Grunnmur (§ 79), yttervegger med varmeisolasjon (§§ 83, 84, 104), gulver, lydisolasjon og bjelkebærende mellomvegger Se dessuten dept. forskrifter kap. 2, 3, 4, 5, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 25 og 26. Grunnmur og vegg mot O.A. Dev.gt. utföres av jernbetong som vist på tegn. Forövrig samtl. bærende vegger, trapper.vegger og vegger mot kjellerrom av jernbetong. Ytterv. av bindingsv. med ildsikker kledn. utv. og innv. Vegger isol. med 10 cm. Mineralull. Etasjesk. av 15 cm. jernbet. med gulvbel. Gulv over uoppv. rom isoleres på underside. Loftsdekke isoleres med 10 cm. mineralull.

Isolasjon (§ 81.) 1 lag Icopal A på avrettet såle, 10 cm. under o.k. gulv.

Takvinkel (§ 72.) ca. 3°

Taktekning. (§ 87, dep. forskr. kap. 22, 23.) 2 lag papp klebet sammen ved varm asfalt.

Takluker (antall og størrelse), takstiger og snefangere. (Dep. forskr. kap. 22 § 5, 6 og 7.)
Ingen takstiger eller snefangere. Takluker for hver trappegang.

Heis (§ 94). 1 stk. heis. Vegger omk. heisesjakt av 15 cm. jernbetong.

	Etasjehøyder ekskl. bjelkelag		
kjeller			
Kjeller.	2.70	m	3 stk
1ste etg.	2.70	m	3 "
2den etg.	2.70	m	3 "
3dje etg.	2.70	m	4 "
4de etg.	2.70	m	4 "
Loftetg.	2.70	m	4 "

Rommenes gulvareal og lysflate skal være
Intet rom er under 6 m2 ell
er större enn 1/10 av gulvf

Doble vinduer i flg. rom. (Dep. forskr.
Alle vinduer- og balkongdö
isoleres således at K-verd

Rom for vask og tørring av klær. Rom
Der anlegges 2 stk. vasker
anlegges i kjeller og i et

Klosetter. (Vannklosett, bøtteklosett, ant
70 stk. vannklosetter.

Innhegning. (§ 148.)

Stall, fjøs, grisehus, uthus eller lignende.
formatorstasjon. og bilpark
O.A. Dev.gt. og Wasmutgate

Ytterligere opplysninger.
I trappegange mot O.A. De
mellom trappelöp.

Gjeldende servitutter.

Ålesund, den 22/2 -

ÅLESUND BOLIGBYGGELAG
ÅBO

ÅLESUND KOMMUNE
PLAN OG BYGNING

SAKSPAPIR
DELEGERT SAK

Gnr. 201 bnr. 489 - Vedtak for fasadeendring med innglassing av balkonger - Borettslaget O. A. Devolds gate 8 AL - O. A. Devolds gate 8

Dokumentinformasjon:

Saksbehandler:	ArkivsakID:	15/7569	*Avgjøres av:*
Cecilie Solli	JournalID:	2015075812	
Tlf: 70 16 26 22	Arkiv:	GBR - 201/489	
E-post: postmottak@alesund.kommune.no			

Behandling:

Delegasjonssaksnr: 1190/15	Dato: 12.11.2015

Vedtak:

Forutsatt at nedenstående vilkår kan oppfylles, godkjennes søknad om rammetillatelse datert 23.09.2015. Det gis dispensasjon fra byggegrense med overskridelse mot syd og vest.

1. Merknader/betingelser i saksutredningen må tas til følge.
2. Ansvarshavende må være godkjent kfr. plan- og bygningslovens kapittel 23.
3. Oppdatert gjennomføringsplan må være innsendt, kfr. SAK § 5-3.

Vi gjør oppmerksom på at i tillegg til ovenstående vilkår må det også foreligge:

A. Kvittering for betalt behandlingsgebyr for saker behandlet av kommunens bygningsmyndigheter (plan- og bygningslovens § 33-1). Faktura vil bli utsendt separat.

Videre gjør vi oppmerksom på at arbeidet er registreringspliktig i Matrikkelen og at en eventuell økt golvflate medfører økning i de årlige vann- og kloakkavgifter.

Når ovenstående vilkår er oppfylt/foreligger, vil særskilt igangsettingstillatelse bli utstedt etter anmodning fra søker, kfr. plan- og bygningslovens § 21-7.

Før arbeidet starter må igangsettingstillatelsen foreligge.

Dette vedtak forutsetter at situasjonsplanen vedlagt søknaden er riktig.

Gjeldende lover, forskrifter, vedtekter og reguleringsbestemmelser skal følges såfremt ikke særskilt dispensasjon gitt.

Dette vedtaket er fattet ihht. gitt delegasjon. Vedtaket kan påklages i samsvar med eget vedlegg.

Saksopplysninger:

Beliggenhet:	Bydel nr.: 03 Grunnkrets nr.: 0302
Adresse:	Gnr. 201 Bnr. 489
Søknad av:	23.10.2015, komplettert 05.11.2015
Tiltakets art:	Fasadeendring med utviding og endring av balkonger
Tiltakshaver:	Borettslaget O.A Devolds gate 8 AL
Ansvarlig søker:	Plot Arkitekter AS

For området gjelder reguleringsplan for Ålesund sentrum med bestemmelser, stadfestet 17.03.2000, samt arealdelen av kommuneplan for Ålesund behandlet av bystyret 21.02.2008. Eiendommen er i plansammenheng utlagt til blokkbebyggelse, Blokker BB3-a. Byggegrensen er vist på kartet. Ved sanering og ombygging skal BB3 søkes tilpasset omkringliggende bebyggelses kvartalsstruktur, form og høyder.

Vurderinger

Omfang:
Omsøkt tiltak er utvidelse og innglassing av verandaer mot syd og vest, samt mindre fasadeendring mot øst. Innglasset del av leilighetene skal være uisolert og med mulighet for åpning i hele verandaens bredde med foldeglass fra rekkverkshøyde og opp til tak / verandaen over. På fasade øst er det planlagt endringer i form av etter isolering og reduksjon av antall vinduer, men det er særlig fasadene sør og vest som vil endres vesentlig. Tiltaket dekker et behov for en mer luftig og åpen situasjon med mer privat uteoppholdsareal. Økt bruksareal for hver boenhet, og areal på overskridelse av byggegrense er gitt på eget skjema. Langs sidefløya går byggegrensa 2 m ut fra fasadelivet, og arealoverskridelsen på hver balkong blir bare ca. 0,15 m2. Langs sidefløya varierer overskridelsene. Her er byggegrensa skrå, og den maksimale overskridelsen er ca. 1,6 m. Arealoverskridelsene varierer fra 1,2 m2 til 5,6 m2. Samlet økning i BRA for tiltaket er 645 m2.

Eksisterende bebyggelse:
Hoveddelen av bygget ligger langs OA Devolds gate og inneholder 36 leiligheter i størrelsesorden 60- 90m2. I vinkel med denne, mot Skaregata, ligger en kortere fløy som inneholder 30 leiligheter på ca. 45m2. Leilighetene langs OA Devolds gate er gjennomgående større enn leilighetene mot Skaregata. De to delene vil bli kalt hovedfløy og sidefløy i det etterfølgende. Hovedfløy og sidefløy ligger mot hverandre i 90 graders vinkel og danner et lunt gårdsrom som åpner seg mot sør-vest. Dette uteareal har i dag støpte gangsoner langs ytterveggene og for øvrig er golvet i uterommet av gressdekket og beplantet med busker.

Dispensasjoner:
Det søkes om dispensasjon fra byggegrense for fasadeendring i form av utvidelse og

innglassning av balkonger både mot syd og mot vest. Utvidelsene er over bakkenivå. Arealene grenser mot områder som er felles areal for boenhetene. Byggegrensen er gitt på kartet.

Eksisterende balkonger vil bli utvidet og innglasset som vist til ovenfor. Utvidelsen vil gå ut over byggegrensen med en liten trekant på hver balkong. Overskridelsen blir på spissen av trekanten 1,4 m på balkongene lengst vest, 0,4 lenger øst og 0,4 i fløya Skaregata 19. Søknaden er begrunnet med at utvidelsen av balkongene vil gi vesentlig økt bokvalitet for leilighetene. Bygningsmyndigheten kan ikke se at tiltaket er til ulempe, da byggegrensen blir overskredet i egen hage og berører ingen naboer eller offentlig gategrunn. På bakgrunn av dette mener vi at planens hensyn ikke blir vesentlig satt til side, og den økte bokvaliteten gir at fordelene er større enn ulempene. Det gis dispensasjon til overskridelse av byggegrense både mot syd og mot vest som omsøkt.

Estetikk:
Omsøkt tiltak har skråstilt løsning for verandaene på fasadene mot sør og vest på henholdsvis hovedfløy og sidefløy. Dette er en videreføring av ideen fra eksisterende sidefløy, og for å gi hver leilighet to utsynsretninger fra verandaen. I tillegg er tanken at skråstilling vil gi litt skyggevirkning og liv til fasadene som for en stor del blir stående av glass. I de nederste etasjene på hovedfløyen skal deler av fasaden ikke glasses inn. Dette er etter vårt syn en fordel. Eksisterende fasadeliv blir uforandret i plan 1 og i deler av plan 2 og 3 på hovedfløy. Dette fremkommer av fasadetegningene for vest og sørfasaden. Tiltaket gir gode muligheter til møblering med utemøbler for felles tørre og lune oppholdsplasser inn mot yttervegg. De nye verandaene skal bæres av få runde betongsøyler.

Materialbruk er gitt til lakkerte aluminiumprofiler i kombinasjon med glass. Verandadekkene skal være av betong båret av stålsøyler. Søyler under laveste verandadekke og ned til bakken skal utføres med runde betongsøyler for å gi et solid inntrykk. Ulike farger som er valgt på dører og søyler er også med å skape variasjon i fasadeuttrykket.

Avfallsplan/tilsyn:
I følge plan- og bygningslovens § 29-8 skal det foreligge avfallsplan ved bygging, riving eller rehabilitering over en viss størrelse. Sluttrapport som dokumenterer faktisk disponering av avfallet skal vedlegges søknad om ferdigattest.
Bestemmelsene gjelder følgende tiltak:
Rehabilitering i form av fasadeendring, vesentlig endring eller vesentlig reparasjon av bygning dersom tiltaket berører del av bygning som overskrider 100 m^2 bruksareal.

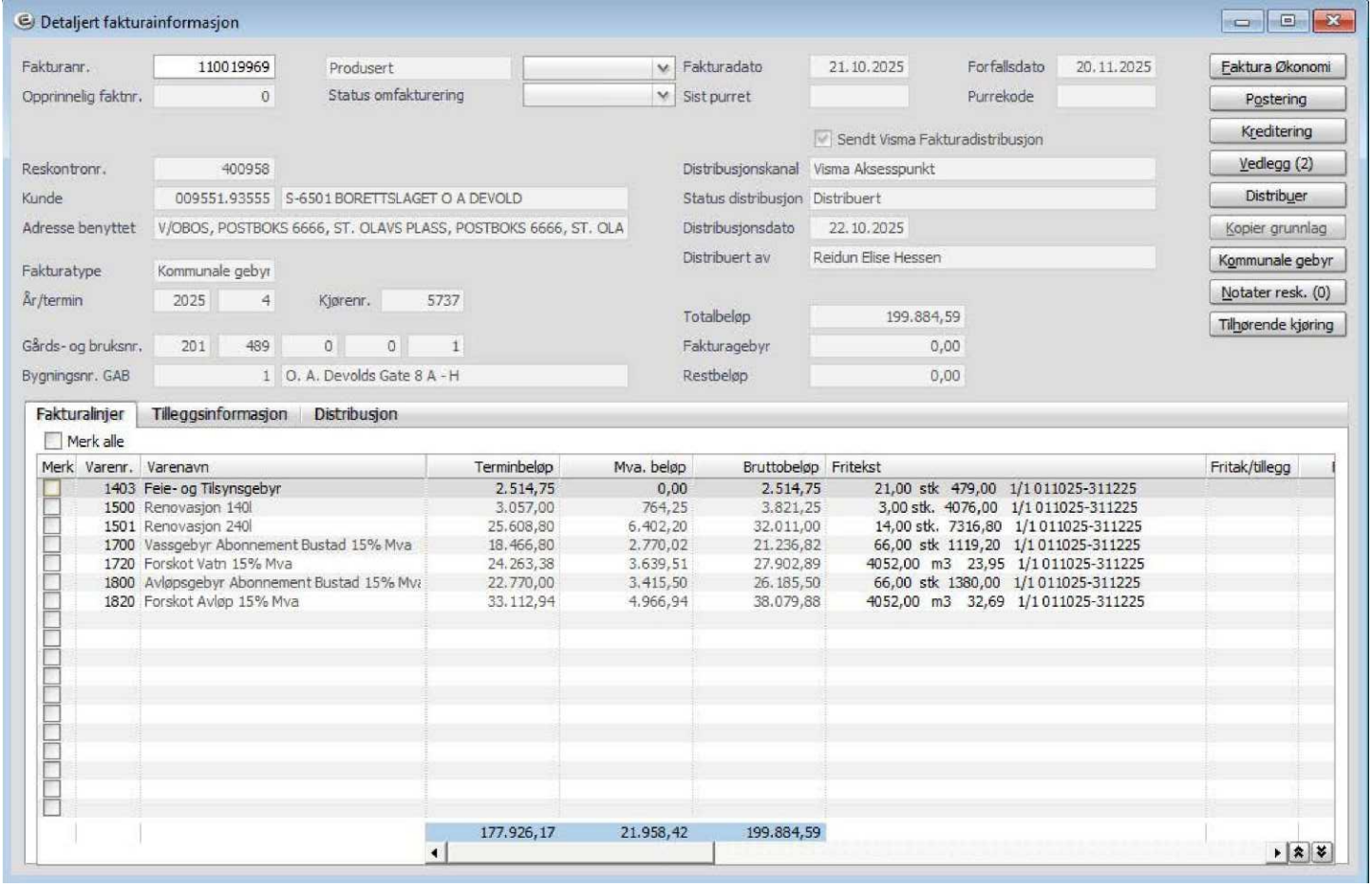
Varsler med dette tilsyn for avfallshåndtering, og ber om at miljøsaneringsbeskrivelse blir innsendt ved søknad om igangsettingstillatelse.

Ansvarsforhold:
Ansvarsforhold godkjennes som omsøkt.

Lars Roger Lundanes
konst. plan og bygningssjef

Anne Laura Rasch Haugen
konst. fagleder

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.



ÅLESUND KOMMUNE

Eiendomsskatt borettslag

For informasjon om eiendomsskatt pr boenhet ta kontakt med styret i borettslaget.

Ålesund Kommune
Adresse Postboks 1521, 6025
Telefon

Utskriftsdato: 13.03.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Restanser og legalpant Kilde: Ålesund Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 1508 **Gårdsnr.:** 201 **Bruksnr.:** 489
Adresse: O.A. Devolds gate 8A, 6002 ÅLESUND
Referanse: 16260059

Ubetalte gebyrer og eiendomsskatt

Det finnes ingen ubetalte gebyrer eller skyldig eiendomsskatt.

Inkasso/legalpant

Det finnes ikke inkassokrav/legalpant på eiendommen.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

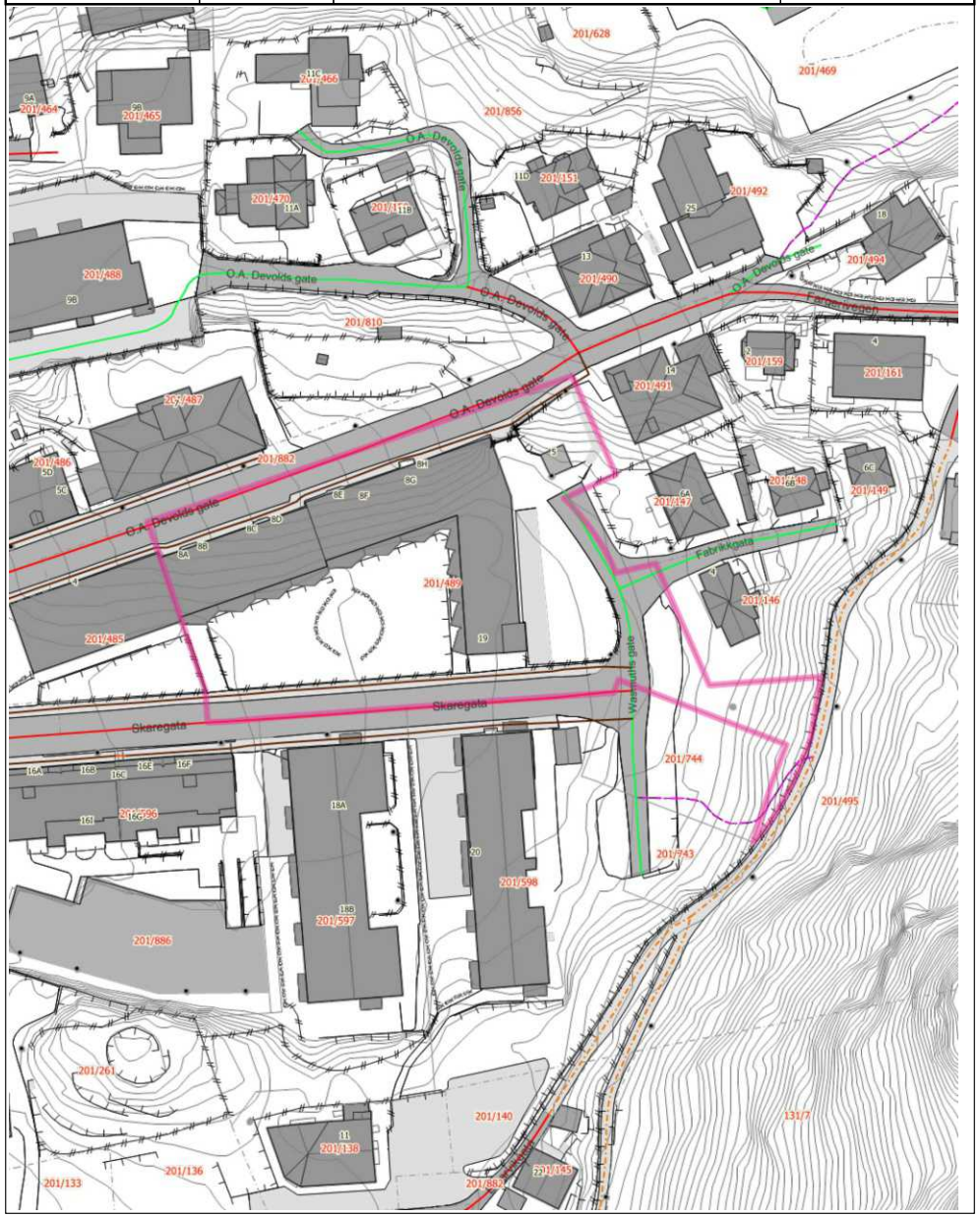
Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Ålesund kommune

VEGADKOMST

Eiendom:	Gnr: 201	Bnr: 489	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	O.A. Devolds gate 8A 6002 ÅLESUND, m.fl.			
Adkomst:	Har adresse knyttet til privat og offentlig veg.			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Kommunalveg gatenavn.
- Fortau
- Kjøreveg
- Gatelys (belysningspunkt)
- Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet
- Mønelinje
- Taksprang
- Sti
- Hekk
- Gjerde
- Annet vegareal avgrensning
- AnnetVegarealAvgrensning
- Høydekurve 1m Ålesund
- Bolig
- Gang- og sykkelveg
- Trapp
- Privatveg gatenavn.
- Gangveg
- Eiendomsteig
- Mast
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Sti
- MurFrittstående
- Frittstående mur
- Vegdekkekant
- VegAnnenAvgrensning
- Takoverbygg
- Garasje, carport og uthus
- Veg
- Skrå forstøtningsmur
- Trapp
- Kjøreveg
- Sti
- Grenselinje nøyaktig måling
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Sti
- MurLoddrett
- Loddrett mur
- VegAnnenAvgrensning
- Forsenkningskurve Ålesund
- Udefinerte bygg
- Næring og carport
- Parkeringsområde

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

- Euopa-Riksveg
- Fylkesveg
- Kommunal veg
- Privat veg
- Offentlig gang og sykkelveg
- Kommunal gang og sykkelveg
- Privat gang og sykkelveg
- Traktoveg midtlinje

Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata

- A VAPåskrift (1:1.000)
- Hydrant
- Kum
- Pumpestasjon
- Renseanlegg
- Sandfangskum
- Slamavskiller
- Slamavskiller
- Sluk
- Sluk
- AvløpFelles
- Drensledning
- Overvannsledning
- Spillvannsledning
- Trekkrør
- Vannledning
- Datakabel
- Gassledning

Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.
Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.
Ved prosjektering/opparbeiding av nye ledningsanlegg som skal tilknyttes eksisterende kommunalt ledningsanlegg må prosjektansvarlig/byggherre selv foreta nødvendig kvalitetskontroll i forhold til gitte ledningsdata fra ledningskartverket i kommunen.

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

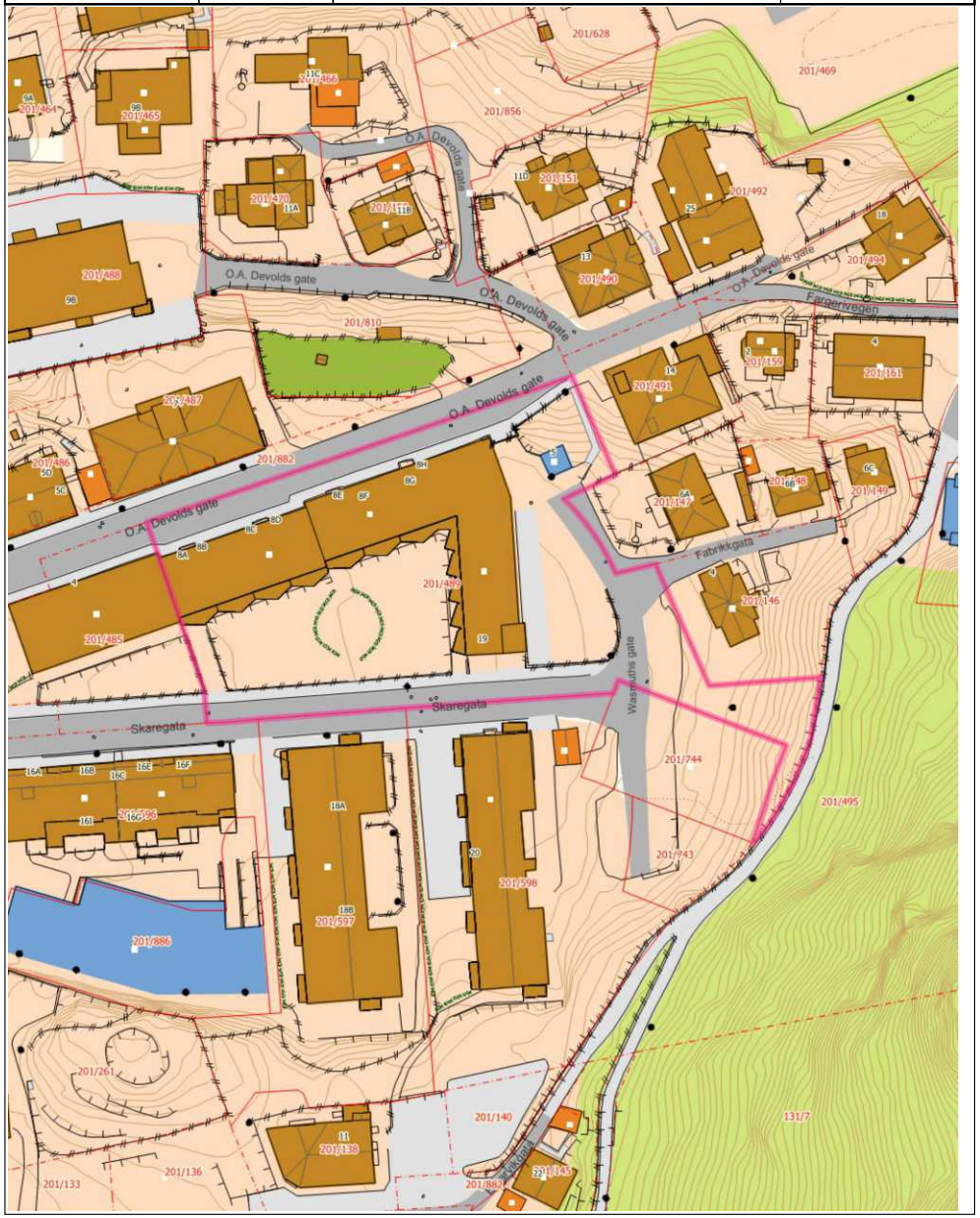
B	Barnehage	**N**	Næring / Håndverk / Lager
BS	Brannstasjon	**PF**	Plasskrevende varer
O	Deponi	**P**	Parkering
G	Gravsted	**O**	Omsorgssenter
H	Sykehus	**S**	Skole
K	Kontor	**T**	Terminal
F	Forretning		

Ålesund kommune

Situasjonskart

Eiendom:	Gnr: 201	Bnr: 489	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	O.A. Devolds gate 8A 6002 ÅLESUND, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	Bygningspunkt
Gatelys (belysningspunkt)	Mast	Grenselinje nøyaktig måling
Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet	Flaggstang	Hekk
Frittstående mur	Gjerde	Loddrett mur
Bygningsdelelinje	Bygningslinje	Mønelinje
Takkant	Takoverbyggkant	Taksprang
Trapp inntill bygg	Veranda	Takkant Annen Bygning
Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant	Sti
Takoverbygg	Udefinerte bygg	Bolig
Garasje, carport og uthus	Næring og carport	Hydrant
Kumlokk	Gang- og sykkelveg	Veg
Parkeringsområde	Trapp	Skrå forstøtningsmur
Forsenkningskurve Ålesund	Høydekurve 1m Ålesund	Eiendomsteig
Lekeplass	Bebygd område	Skog
Annet		

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

Euopa-Riksveg | Fylkesveg | Kommunal veg | Privat veg

Offentlig gang og sykkelveg | Kommunal gang og sykkelveg | Privat gang og sykkelveg

Traktoveg midtlinje

Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata

A VAPåskrift (1:1.000)	Hydrant	Kum	Pumpestasjon	Renseanlegg
Sandfangskum	Slamavskiller	Slamavskiller	Sluk	Sluk
AvløpFelles	Drensledning	Overvannsledning	Spillvannsledning	Trekkrør
Vannledning	Datakabel	Gassledning		

Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.
Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.
Ved prosjektering/opparbeiding av nye ledningsanlegg som skal tilknyttes eksisterende kommunalt ledningsanlegg må prosjektansvarlig/byggherre selv foreta nødvendig kvalitetskontroll i forhold til gitte ledningsdata fra ledningskartverket i kommunen.

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

B Barnehage	**N** Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	**PF** Plasskrevende varer
O Deponi	**P** Parkering
G Gravsted	**O** Omsorgssenter
H Sykehus	**S** Skole
K Kontor	**T** Terminal
F Forretning	

Bygningsinformasjon

Ålesund kommune

MATRIKKELENHET					
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
1508 - Ålesund kommune	**201**	**489**	**0**	**0**	

BYGNING											
Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt			
Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	178919121	0	Tatt i bruk	Bolig	7042	0	0	7042			

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6930370 Øst: 353677 System: EPSG:25832	Ja	66			

Energikilder	Oppvarming
Elektrisitet	Elektrisk
Biobrensel	Annen oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
RA-Rammetillatelse	18.03.1963	06.07.1999	
TB-Tatt i bruk	04.01.1966	06.07.1999	

Bolignr.	Type	Bruksareal	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Bolig	88.5	3	Kjøkken	1	1	O.A. Devolds gate 8A	201	489	0	0
H0102	Bolig	68.5	2	Kjøkken	1	1	O.A. Devolds gate 8A	201	489	0	0
H0201	Bolig	88.5	3	Kjøkken	1	1	O.A. Devolds gate 8A	201	489	0	0
H0202	Bolig	68.5	2	Kjøkken	1	1	O.A. Devolds gate 8A	201	489	0	0
H0301	Bolig	88.5	3	Kjøkken	1	1	O.A. Devolds gate 8A	201	489	0	0

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0302	Bolig	68.5	2	Kjøkken	1	1	O.A. Devolds gate 8A	201	489	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0401	Bolig	88.5	3	Kjøkken	1	1	O.A. Devolds gate 8A	201	489	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0402	Bolig	68.5	2	Kjøkken	1	1	O.A. Devolds gate 8A	201	489	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
U0101	Bolig	87.5	3	Kjøkken	1	1	O.A. Devolds gate 8B	201	489	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Bolig	87.5	3	Kjøkken	1	1	O.A. Devolds gate 8C	201	489	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0102	Bolig	68.5	2	Kjøkken	1	1	O.A. Devolds gate 8C	201	489	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0201	Bolig	88.5	3	Kjøkken	1	1	O.A. Devolds gate 8C	201	489	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0202	Bolig	68.5	2	Kjøkken	1	1	O.A. Devolds gate 8C	201	489	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0301	Bolig	88.5	3	Kjøkken	1	1	O.A. Devolds gate 8C	201	489	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0302	Bolig	68.5	2	Kjøkken	1	1	O.A. Devolds gate 8C	201	489	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
U0101	Bolig	87.5	3	Kjøkken	1	1	O.A. Devolds gate 8D	201	489	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
U0201	Bolig	87.5	3	Kjøkken	1	1	O.A. Devolds gate 8D	201	489	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Bolig	88.5	3	Kjøkken	1	1	O.A. Devolds gate 8E	201	489	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0102	Bolig	68.5	2	Kjøkken	1	1	O.A. Devolds gate 8E	201	489	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0201	Bolig	88.5	3	Kjøkken	1	1	O.A. Devolds gate 8E	201	489	0	0

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0202	Bolig	68.5	2	Kjøkken	1	1	O.A. Devolds gate 8E	201	489	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0301	Bolig	88.5	3	Kjøkken	1	1	O.A. Devolds gate 8E	201	489	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0302	Bolig	68.5	2	Kjøkken	1	1	O.A. Devolds gate 8E	201	489	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0401	Bolig	88.5	3	Kjøkken	1	1	O.A. Devolds gate 8E	201	489	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0402	Bolig	68.5	2	Kjøkken	1	1	O.A. Devolds gate 8E	201	489	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
U0101	Bolig	87.5	3	Kjøkken	1	1	O.A. Devolds gate 8F	201	489	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
U0201	Bolig	87.5	3	Kjøkken	1	1	O.A. Devolds gate 8F	201	489	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Bolig	84.5	3	Kjøkken	1	1	O.A. Devolds gate 8G	201	489	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0102	Bolig	88.5	3	Kjøkken	1	1	O.A. Devolds gate 8G	201	489	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0201	Bolig	84.5	3	Kjøkken	1	1	O.A. Devolds gate 8G	201	489	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0202	Bolig	88.5	3	Kjøkken	1	1	O.A. Devolds gate 8G	201	489	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0301	Bolig	84.5	3	Kjøkken	1	1	O.A. Devolds gate 8G	201	489	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0302	Bolig	88.5	3	Kjøkken	1	1	O.A. Devolds gate 8G	201	489	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
U0101	Bolig	96.5	4	Kjøkken	1	1	O.A. Devolds gate 8H	201	489	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
U0201	Bolig	73.5	2	Kjøkken	1	1	O.A. Devolds gate 8H	201	489	0	0

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
U0301	Bolig	73.5	2	Kjøkken	1	1	O.A. Devolds gate 8H	201	489	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Bolig	50.9	2	Kjøkken	1	1	Skaregata 19	201	489	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0102	Bolig	43.9	1	Kjøkken	1	1	Skaregata 19	201	489	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0103	Bolig	43.9	1	Kjøkken	1	1	Skaregata 19	201	489	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0104	Bolig	43.9	1	Kjøkken	1	1	Skaregata 19	201	489	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0105	Bolig	43.9	1	Kjøkken	1	1	Skaregata 19	201	489	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0201	Bolig	50.9	2	Kjøkken	1	1	Skaregata 19	201	489	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0202	Bolig	43.9	1	Kjøkken	1	1	Skaregata 19	201	489	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0203	Bolig	43.9	1	Kjøkken	1	1	Skaregata 19	201	489	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0204	Bolig	43.9	1	Kjøkken	1	1	Skaregata 19	201	489	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0205	Bolig	43.9	1	Kjøkken	1	1	Skaregata 19	201	489	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0301	Bolig	50.9	2	Kjøkken	1	1	Skaregata 19	201	489	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0302	Bolig	43.9	1	Kjøkken	1	1	Skaregata 19	201	489	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0303	Bolig	43.9	1	Kjøkken	1	1	Skaregata 19	201	489	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0304	Bolig	43.9	1	Kjøkken	1	1	Skaregata 19	201	489	0	0

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0305	Bolig	43.9	1	Kjøkken	1	1	Skaregata 19	201	489	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0401	Bolig	50.9	2	Kjøkken	1	1	Skaregata 19	201	489	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0402	Bolig	43.9	1	Kjøkken	1	1	Skaregata 19	201	489	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0403	Bolig	43.9	1	Kjøkken	1	1	Skaregata 19	201	489	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0404	Bolig	43.9	1	Kjøkken	1	1	Skaregata 19	201	489	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0405	Bolig	43.9	1	Kjøkken	1	1	Skaregata 19	201	489	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0501	Bolig	50.9	2	Kjøkken	1	1	Skaregata 19	201	489	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0502	Bolig	43.9	1	Kjøkken	1	1	Skaregata 19	201	489	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0503	Bolig	43.9	1	Kjøkken	1	1	Skaregata 19	201	489	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0504	Bolig	43.9	1	Kjøkken	1	1	Skaregata 19	201	489	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0505	Bolig	43.9	1	Kjøkken	1	1	Skaregata 19	201	489	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0601	Bolig	50.9	2	Kjøkken	1	1	Skaregata 19	201	489	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0602	Bolig	43.9	1	Kjøkken	1	1	Skaregata 19	201	489	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0603	Bolig	43.9	1	Kjøkken	1	1	Skaregata 19	201	489	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0604	Bolig	43.9	1	Kjøkken	1	1	Skaregata 19	201	489	0	0

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0605	Bolig	43.9	1	Kjøkken	1	1	Skaregata 19	201	489	0	0

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	13	1041.5	0	1041.5
2	Hovedetasje	0	0	13	1030.5	0	1030.5
3	Hovedetasje	0	0	13	1041.5	0	1041.5
4	Hovedetasje	0	0	9	991.5	0	991.5
5	Hovedetasje	0	0	5	941.5	0	941.5
6	Hovedetasje	0	0	5	941.5	0	941.5
1	Underetasje	0	0	4	1054	0	1054
2	Underetasje	0	0	3	0	0	0
3	Underetasje	0	0	1	0	0	0

Referanse
1-Kommunal kode 1: J58/63

Referanse
2-Kommunal kode 2: VG/99

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Ombygging	178919121	1	Ferdigattest	Bolig	177	0	0	177

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6930359.097 Øst: 353698.726 System: EPSG:25832	Nei	30			

552

Energikilder	Oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
RA-Rammetillatelse	12.11.2015	26.05.2016	
IG-Igangsettingstillatelse	02.03.2016	26.05.2016	
FA-Ferdigattest	11.05.2017	16.05.2017	

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Bolig	5.9	0		0	0	Skaregata 19	201	489	0	0
H0102	Bolig	5.9	0		0	0	Skaregata 19	201	489	0	0
H0103	Bolig	5.9	0		0	0	Skaregata 19	201	489	0	0
H0104	Bolig	5.9	0		0	0	Skaregata 19	201	489	0	0
H0105	Bolig	5.9	0		0	0	Skaregata 19	201	489	0	0
H0201	Bolig	5.9	0		0	0	Skaregata 19	201	489	0	0
H0202	Bolig	5.9	0		0	0	Skaregata 19	201	489	0	0
H0203	Bolig	5.9	0		0	0	Skaregata 19	201	489	0	0
H0204	Bolig	5.9	0		0	0	Skaregata 19	201	489	0	0
H0205	Bolig	5.9	0		0	0	Skaregata 19	201	489	0	0
H0301	Bolig	5.9	0		0	0	Skaregata 19	201	489	0	0
H0302	Bolig	5.9	0		0	0	Skaregata 19	201	489	0	0

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0303	Bolig	5.9	0		0	0	Skaregata 19	201	489	0	0
H0304	Bolig	5.9	0		0	0	Skaregata 19	201	489	0	0
H0305	Bolig	5.9	0		0	0	Skaregata 19	201	489	0	0
H0401	Bolig	5.9	0		0	0	Skaregata 19	201	489	0	0
H0402	Bolig	5.9	0		0	0	Skaregata 19	201	489	0	0
H0403	Bolig	5.9	0		0	0	Skaregata 19	201	489	0	0
H0404	Bolig	5.9	0		0	0	Skaregata 19	201	489	0	0
H0405	Bolig	5.9	0		0	0	Skaregata 19	201	489	0	0
H0501	Bolig	5.9	0		0	0	Skaregata 19	201	489	0	0
H0502	Bolig	5.9	0		0	0	Skaregata 19	201	489	0	0
H0503	Bolig	5.9	0		0	0	Skaregata 19	201	489	0	0
H0504	Bolig	5.9	0		0	0	Skaregata 19	201	489	0	0
H0505	Bolig	5.9	0		0	0	Skaregata 19	201	489	0	0
H0601	Bolig	5.9	0		0	0	Skaregata 19	201	489	0	0
H0602	Bolig	5.9	0		0	0	Skaregata 19	201	489	0	0

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0603	Bolig	5.9	0		0	0	Skaregata 19	201	489	0	0
H0604	Bolig	5.9	0		0	0	Skaregata 19	201	489	0	0
H0605	Bolig	5.9	0		0	0	Skaregata 19	201	489	0	0

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	0	29.5	0	29.5
2	Hovedetasje	0	0	0	29.5	0	29.5
3	Hovedetasje	0	0	0	29.5	0	29.5
4	Hovedetasje	0	0	0	29.5	0	29.5
5	Hovedetasje	0	0	0	29.5	0	29.5
6	Hovedetasje	0	0	0	29.5	0	29.5

Referanse

1-Kommunal kode 1: Sak 1190/15

Referanse

2-Kommunal kode 2: TMS

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Ombygging	178919121	2	Ferdigattest	Bolig	450	0	0	450

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6930362.304 Øst: 353657.84 System: EPSG:25832	Nei	36			

Energikilder	Oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
RA-Rammetillatelse	12.11.2015	26.05.2016	
IG-Igangsettingstillatelse	02.03.2016	26.05.2016	
FA-Ferdigattest	11.05.2017	16.05.2017	

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Bolig	12.5	0		0	0	O.A. Devolds gate 8A	201	489	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0102	Bolig	12.5	0		0	0	O.A. Devolds gate 8A	201	489	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0201	Bolig	12.5	0		0	0	O.A. Devolds gate 8A	201	489	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0202	Bolig	12.5	0		0	0	O.A. Devolds gate 8A	201	489	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0301	Bolig	12.5	0		0	0	O.A. Devolds gate 8A	201	489	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0302	Bolig	12.5	0		0	0	O.A. Devolds gate 8A	201	489	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0401	Bolig	12.5	0		0	0	O.A. Devolds gate 8A	201	489	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0402	Bolig	12.5	0		0	0	O.A. Devolds gate 8A	201	489	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
U0101	Bolig	12.5	0		0	0	O.A. Devolds gate 8B	201	489	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Bolig	12.5	0		0	0	O.A. Devolds gate 8C	201	489	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0102	Bolig	12.5	0		0	0	O.A. Devolds gate 8C	201	489	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0201	Bolig	12.5	0		0	0	O.A. Devolds gate 8C	201	489	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0202	Bolig	12.5	0		0	0	O.A. Devolds gate 8C	201	489	0	0

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0301	Bolig	12.5	0		0	0	O.A. Devolds gate 8C	201	489	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0302	Bolig	12.5	0		0	0	O.A. Devolds gate 8C	201	489	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
U0101	Bolig	12.5	0		0	0	O.A. Devolds gate 8D	201	489	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
U0201	Bolig	12.5	0		0	0	O.A. Devolds gate 8D	201	489	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Bolig	12.5	0		0	0	O.A. Devolds gate 8E	201	489	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0102	Bolig	12.5	0		0	0	O.A. Devolds gate 8E	201	489	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0201	Bolig	12.5	0		0	0	O.A. Devolds gate 8E	201	489	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0202	Bolig	12.5	0		0	0	O.A. Devolds gate 8E	201	489	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0301	Bolig	12.5	0		0	0	O.A. Devolds gate 8E	201	489	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0302	Bolig	12.5	0		0	0	O.A. Devolds gate 8E	201	489	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0401	Bolig	12.5	0		0	0	O.A. Devolds gate 8E	201	489	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0402	Bolig	12.5	0		0	0	O.A. Devolds gate 8E	201	489	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
U0101	Bolig	12.5	0		0	0	O.A. Devolds gate 8F	201	489	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
U0201	Bolig	12.5	0		0	0	O.A. Devolds gate 8F	201	489	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Bolig	12.5	0		0	0	O.A. Devolds gate 8G	201	489	0	0

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0102	Bolig	12.5	0		0	0	O.A. Devolds gate 8G	201	489	0	0

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0201	Bolig	12.5	0		0	0	O.A. Devolds gate 8G	201	489	0	0

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0202	Bolig	12.5	0		0	0	O.A. Devolds gate 8G	201	489	0	0

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0301	Bolig	12.5	0		0	0	O.A. Devolds gate 8G	201	489	0	0

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0302	Bolig	12.5	0		0	0	O.A. Devolds gate 8G	201	489	0	0

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
U0101	Bolig	12.5	0		0	0	O.A. Devolds gate 8H	201	489	0	0

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
U0201	Bolig	12.5	0		0	0	O.A. Devolds gate 8H	201	489	0	0

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
U0301	Bolig	12.5	0		0	0	O.A. Devolds gate 8H	201	489	0	0

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	0	100	0	100

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
2	Hovedetasje	0	0	0	100	0	100

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
3	Hovedetasje	0	0	0	100	0	100

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
4	Hovedetasje	0	0	0	50	0	50

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Underetasje	0	0	0	100	0	100

Referanse
2-Kommunal kode 2: TMS

Referanse
1-Kommunal kode 1: Sak 1190/15

555

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
	178919164	0	Tatt i bruk	Ukjent	0	0	0	0

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6930380 Øst: 353712 System: EPSG:25832	Nei	0			

Energikilder	Oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
RA-Rammetillatelse	21.11.1985	06.07.1999	
IG-Igangsettingstillatelse	25.11.1985	06.07.1999	
TB-Tatt i bruk	01.01.1986	06.07.1999	

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
		0	0		0	0	Wasmuths gate 5	201	489	0	0

Referanse
1-Kommunal kode 1: D711/85

Referanse
2-Kommunal kode 2: VG/99

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

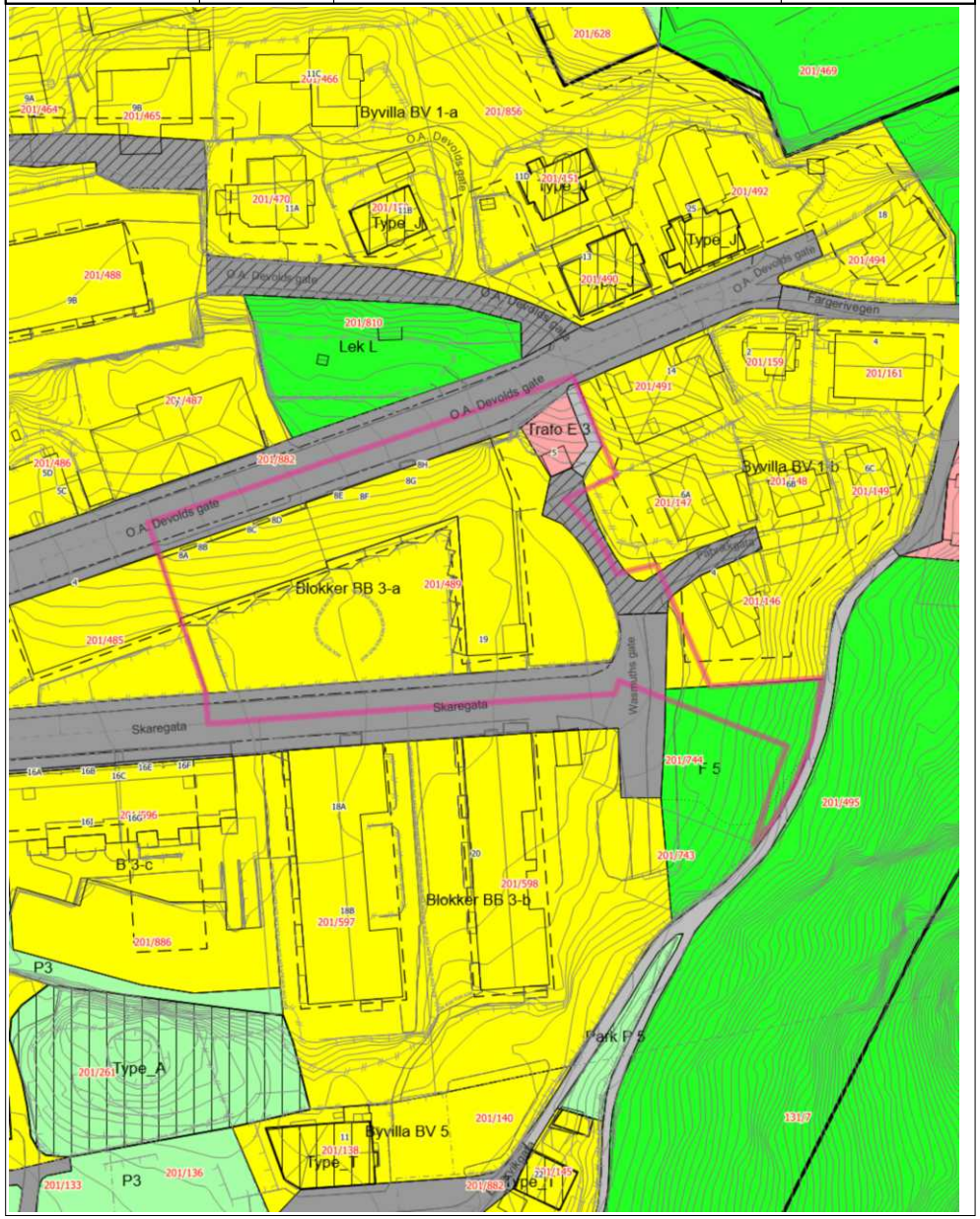
KOMMENTARFELT:

Ålesund kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 201	Bnr: 489	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	O.A. Devolds gate 8A 6002 ÅLESUND, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Sti
- Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
- Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
- Eiendomsgrense fiktiv
- VeggFrittstående
- Hekk
- MurFrittstående
- MurLoddrett
- Gjerde
- Frittstående mur
- Loddrett mur
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- VegAnnenAvgrensning
- AnnetVegarealAvgrensning
- Vegdekkekant
- VegAnnenAvgrensning
- Forsenkningskurve Ålesund
- Høydekurve 1m Ålesund
- RpOmråde vedtatt linje - på grunnen
- RpOmråde vedtatt - på grunnen
- RpGrense
- RpFormålgrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert kant kjørebane
- Bevaring av bygninger
- Bevaring av anlegg
- Boligområde
- Blokkbebyggelse
- Kjøreveg
- Gate m/fortau
- Gangveg
- Offentlig friområde
- Park
- Anlegg for lek
- Kommunalteknisk virksomhet
- Anlegg for radionavigasjon
- Felles avkjørsel
- Friområde
- RPvedtatt_pbl2008 Maskeringslag
- Reguleringsplaner Raster Ålesund (tif)

Ferdig attest.

Herved bevidnes, at det for Ålesund Boligbyggelag A/L

anmeldte bygningsarbeide på O.A. Devoldsgt. 8.

nemlig: Boligblokk

er lovmedholdig utført og kan tas i bruk i overensstemmelse med den meddelte approbasjon.

Aalesund, den 4/11 - 66

ÅLESUND KOMMUNE

Plan og bygning

Plot Arkitekter AS
Storledbakken 5

6003 ÅLESUND

Saksbehandler
Cecilie Solli
Tlf 70 16 26 22

Deres ref.	Vår ref.	Dato:
	CESOL/15/7569-9/GBR - 201/489	02.03.2016

GNR. 201 BNR. 489 - IGANGSETTINGSTILLATELSE FOR FASADEENDRING - BORETTSLAGET O. A. DEVOLDSGATE 8 AL - O. A. DEVOLDSGATE 8
etter plan- og bygningslovens § 21-4

Beliggenhet:	Bydel nr.: 03	Grunnkrets nr.: 0302
Adresse:	Gnr. 201 Bnr. 489	
Søknad av:	23.02.2016	
Tiltakets art:	Fasadeendring med utviding og endring av balkonger	
Tiltakshaver:	Borettslaget O.A Devolds gate 8 AL	
Ansvarlig søker:	Plot Arkitekter AS	
Byggetillatelse:	12.11.2015, del.sak nr. 1190/15	

Godkjenningen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, kfr. plan- og bygningslovens § 21-9.

Miljøsaneringsbeskrivelsen er ikke mottatt og vil bli ettersendt. Denne skal være et arbeidsdokument som viser hvor det er farlig avfall som skal fjernes før videre arbeid settes i gang. Det bør være med en skisse som viser plassering og gjerne bilder. Alt farlig avfall skal deklareres på stedet før det kjøres til godkjent mottak.

Tiltaket eller del av det må ikke tas i bruk før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse foreligger.

Med hilsen

Anne Laura Rasch Haugen
konst. fagleder

Cecilie Solli
avdelingsingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.

Postadresse: Postboks 1521, 6025 ÅLESUND
Sentralbord Tlf 70 16 20 00 Faks 70 16 20 01
postmottak@alesund.kommune.no
Besøksadresse: **Keiser Wilhelmsgate 11**
Tlf 70 16 20 00 Faks 70 16 20 01
Bankgiro: 4200.49.49999
Org.nr.: 942.953.119

ÅLESUND KOMMUNE
SEKTOR FOR
TEKNISK SERVICE

Ålesund Boligbyggelag A/L
H.Strømsgt. 2-A,

6002 Ålesund

Saksbehandler:
A.Godøy
Dato:
12.06.92
Vår ref. 92/1846
x

B Y G G E T I L L A T E L S E

etter Plan - og bygningslovens § 93

GNR. 201BNR. 489 ADRESSE: O.A.DEVOLDSGT. 8
EIER: BORETTSLAGET O.A.DEVOLDSGATE 8 A/L
SØKNAD OM SKIFTING AV VINDU-FASADEENDRING

Beliggenhet:	Bydel nr.03 Grunnkrets nr.02
Søknad av:	08.05.92
Arbeidets/byggets art:	Fasadeendring-boligblokk
Byggherre:	Borettslaget O.A.Devoldsgate 8 A/L
Anmelder:	Ålesund Boligbyggelag A/L
Godkjenning:	13.05.92
Ansvarshavende:	Per K. Olsen

Byggetillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr .pbl.§ 96.

Bygningen eller del av den må ikke taes i bruk før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse foreligger.

Skifte av eier eller byggherre før arbeidet er fullført skal straks meldes til bygningsrådet, jfr. pbl. § 97.

Med hilsen
Plan- og bygningsavdelingen

Lars Vartdal
avd.sjef

Arnvid Godøy
avd.ing.

Gjenpart til: Per K. Olsen Borgundvn. 63, 6007 Ålesund

Ålesund kommune, Rådhuset, 6025 Ålesund
Telefon 071 - 21 919 - Telefax 20 291

ÅLESUND KOMMUNE
Plan og bygning

Plot Arkitekter AS
Storledbakken 5

6003 ÅLESUND

Saksbehandler
Cecilie Solli
Tlf 70 16 26 22

Deres ref.	Vår ref.	Dato:
	CESOL/15/7569-12/GBR - 201/489	11.05.2017

GNR. 201 BNR. 489 - FERDIGATTEST - BORETTSLAGET O. A. DEVOLDSGATE 8 AL - O. A. DEVOLDSGATE 8
etter plan- og bygningslovens § 21-10

Beliggenhet:	Bydel nr.:	03	Grunnkrets nr.:	0302
Adresse:	Gnr. 201	Bnr. 489		
Søknad av:	01.04.2017, komplettert 11.05.2017			
Tiltakets art:	Fasadeendring med utviding og endring av balkonger			
Tiltakshaver:	Borettslaget O.A Devolds gate 8 AL			
Ansvarlig søker:	Plot Arkitekter AS			
Byggetillatelse:	12.11.2015, del.sak nr. 1190/15			
Igangsettingstillatelse	02.03.2016			

Ansvarlig søker har via gjennomføringsplanen bekreftet at det er foretatt sluttkontroll og at nødvendige samsvars- og kontrollerklæringer foreligger. Gjennom dette har ansvarlig søker bekreftet overfor kommunen at tiltaket er i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Sluttrapport for avfall er framlagt.

Tiltaket eller deler av det må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, kfr. plan- og bygningslovens § 20-1 og SAK §§ 2-1 og 3-1.

Med hilsen

Cecilie Solli
avdelingsingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.

Postadresse: Sentralbord Besøksadresse:
Postboks 1521 Tlf 70 16 20 00 **Keiser Wilhelmsgate 11** Tlf 70 16 20 00 Bankgiro: 4200.49.49999
6025 ÅLESUND Faks 70 16 20 01 Faks 70 16 20 01 Org.nr.: 942.953.119
postmottak@alesund.kommune.no

ÅLESUND KOMMUNE
Plan og bygning

Norconsult AS
Retirovegen 4

6019 ÅLESUND

Saksbehandler
Anne Laura Rasch Haugen
Tlf 70 16 26 27

Deres ref.	Vår ref.	Dato:
	ARH/13/5378-8/GBR - 201/489	28.04.2014

GNR. 201 BNR. 489 - IGANGSETTINGSTILLATELSE - PARLKERINGSPLASS - BORETTSLAGET O.A. DEVOLDSGATE 8 AL
etter plan- og bygningslovens § 21-4

Beliggenhet:	Bydel nr.: 03		Grunnkrets nr.: 0302
Adresse:	Gnr. 201	Bnr. 489	O.A. Devoldsgate 8
Søknad av:	03.04.2014		
Tiltakets art:	Nyanlegg parkering og avkjørsel		
Tiltakshaver:	Borettslaget O.A. Devoldsgate 8 AL		
Ansvarlig søker:	Norconsult AS		
Byggetillatelse:	01.10.2013, del.sak nr. 882/13		

Godkjenningen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, kfr. plan- og bygningslovens § 21-9.

Før arbeidet settes i gang skal tiltakets plassering med høydeangivelse være påvist i marken.

Tiltaket eller del av det må ikke tas i bruk før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse foreligger.

Med hilsen

Lars Roger Lundanes
fagleder

Anne Laura Rasch Haugen
overarkitekt

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.

Postadresse: Postboks 1521, 6025 ÅLESUND
Sentralbord Tlf 70 16 20 00, Faks 70 16 20 01
postmottak@alesund.kommune.no
Besøksadresse: **Keiser Wilhelmsgate 11**
Tlf 70 16 20 00, Faks 70 16 20 01
Bankgiro: 4200.49.49999
Org.nr.: 942.953.119

KF/RKK

Ålesund Boligbyggelag A/L Å-Bo,
Kongensgt. 11,
Her.

Innflyttingstillatelse - O. A. Devoldsgt. 8.

Det gies herved innflyttingstillatelse for oppgang A i O. A. Devoldsgt. 8.
På dør til søppelrom må monteres pumpe.

Bygningssjefen i Ålesund, 6. desember 1965.

Knut Siem Knudsen

Kjell Furnes

KF/GN

Ålesund Boligbyggelag A/L Å-Bo
Kongensgt.11
Her.

Innflyttningstillatelse - O.A.Devoldsgt. 8.

Det gis herved innflyttningstillatelse i oppgang B i ovenfornevnte bygg på betingelse av at branndører fra trapperom til kjellerkorridor, samt dør til søppelrom gjøres selvlukkende.

Bygningssjefen i Ålesund, 12.januar 1966.

Knut Siem Knudsen

Kjell Furnes

KF/GN

Ålesund Boligbyggelag A/L Å - Bo
Kongensgt. 11
Her.

Innflyttingtillatelse - O.A. Devoldsgt. 8.

Det gis herved innflyttingstillatelse for oppgang C
i ovenfornevnte eiendom.

Bygningssjefen i Ålesund, 29. mars 1966.

Knut Siem Knudsen

Kjell Furnes

KF/GN

Ålesund Boligbyggelag A/L Å - Bo
Kongensgt.11
Her.

Innflyttingstillatelse - O.A. Devoldsgt. 8.

Det gies herved innflyttingstillatelse for oppgang D
i ovenfornevnte bygg.

Bygningssjefen i Ålesund, 22. februar 1966.

Knut Siem Knudsen

Kjell Furnes

KF/RKK

Ålesund Boligbyggelag A/L, Å-Bo,
Kongensgt. 11,
Her.

Innflyttingstillatelse - O. A. Devoldsgt. 8.

Det gies herved innflyttingstillatelse for Del 3 (sydfløy) i O. A. Devoldsgt. 8.

Bygningssjefen i Ålesund, 26. september 1966.

Knut Siem Knudsen

Kjell Furnes

ÅLESUND KOMMUNE
SEKTOR FOR
TEKNISK SERVICE

ARKIV

DEL.SAK NR. 213/92

Ålesund Boligbyggelag A/L
Hans Strømsgt. 2-A,

6002 ÅLESUND

Saksbehandler:
A.Godøy

Deres ref.	Vår ref.	Dato
	92/1846/201/489/L04	13.05.92

GNR. 201 BNR. 489- ADRESSE: O.A.DEVOLDSGT. 8.
EIER: BORETTSLAGET O.A.DEVOLDSGATE 8 A/L.
SØKNAD OM BYGGETILLATELSE FOR AV SKIFTING AV VINDU SAMT NY FASADEKLEDNING.

Beliggenhet:	Bydel nr. 03 Grunnkr. nr. 02.
Søknad av:	08.05.92
Arbeidets/byggets art:	Fasadeendring-boligblokk
Byggherre:	Borettslaget O.A.Devoldsgt. 8 A/L
Anmelder:	Ålesund Boligbyggelag A/L

Viser til Deres søknad datert 08-05.92 vedr. ovennevnte.

Våre merknader:

Arbeidet omfattes av pl. og bl. pgf. 93-c og er dermed anmeldelsespliktig.

Naboer er varslet, protestfrist er ikke utgått. Om det eventuelt protesteres, må derfor saken behandles på nytt.

VEDTAK:

Forutsatt at nedenforstående vilkår nr. 1-2 kan oppfylles godkjennes søknaden om byggetillatelse datert 08.05.92.

1. Våre merknader må etterkommes.
2. Ansvarshavende må være godkjent kfr. Plan- og bygningslovens § 98.

Når ovenstående vilkår nr. 1-2 er oppfylt, vil vi, etter anmodning fra søker utstede særskilt byggetillatelse.

Før arbeidet settes igang må særskilt byggetillatelse foreligge.

Gjeldende lover, forskrifter, vedtekter og reguleringsbestemmelser skal følges såfremt ikke særskilt dispensasjon er gitt.

Denne godkjennelsen er gitt i h.h.t. delegasjon etter Plan- og bygningslovens § 11-1 nr. 2 og kan påklages i samsvar med eget vedlegg.

Med hilsen

Kjell Fjærtoft
sektorsjef

Lars Vartdal
avd.sjef

Vedlegg: Orientering om klageadgang.

ÅLESUND KOMMUNE
PLAN OG BYGNING

SAKSPAPIR
DELEGERT SAK

GNR. 201 BNR. 489 - VEDTAK OM PARKERINGSPLASSER - BORETTSLAGET O.A. DEVOLDSGATE 8 AL

Dokumentinformasjon:

Saksbehandler:	ArkivsakID:	13/5378
Anne Laura Rasch Haugen	JournalID:	13/65651
Tlf: 70 16 26 27	Arkiv:	GBR-201/489
E-post: postmottak@alesund.kommune.no		

Administrativ behandling:

Organ:	*Vedtaksdato:*	Sak nr.
DELEGERT SAK - PLAN OG BYGNING	01.10.2013	**882/13**

Vedtak:

Forutsatt at nedenstående vilkår nr. 1 - 3 kan oppfylles, godkjennes søknad om rammetillatelse datert 11.07.2013.

1. Merknader/betingelser i saksutredningen må tas til følge.

2. Ansvarshavende må være godkjent kfr. plan- og bygningslovens kapittel 23.

3. Oppdatert gjennomføringsplan må være innsendt, kfr. SAK § 5-3.

Vi gjør oppmerksom på at i tillegg til ovenstående vilkår må det også foreligge:

A. Kvittering for betalt behandlingsgebyr for saker behandlet av kommunens bygningsmyndigheter (plan- og bygningslovens § 33-1). Faktura vil bli utsendt separat.

Videre gjør vi oppmerksom på at arbeidet er registreringspliktig i Matrikkelen og at en eventuell økt golvflate medfører økning i de årlige vann- og kloakkavgifter.

Når ovenstående vilkår nr. 1-3 og pkt. A er oppfylt/foreligger, vil særskilt igangsettingstillatelse bli utstedt etter anmodning fra søker, kfr. plan- og bygningslovens § 21-7.

Før arbeidet starter må igangsettingstillatelsen foreligge.

Ansvarlig søker skal ved krav om ferdigattest eller anmodning om midlertidig brukstillatelse underrette om tiltakets plassering slik det er utført. Rapporteringen skal skje til Ålesund kommune, Virksomhet for kart og oppmåling, Postboks 1521, 6025 Ålesund.

Dette vedtak forutsetter at situasjonsplanen vedlagt søknaden er riktig.

Gjeldende lover, forskrifter, vedtekter og reguleringsbestemmelser skal følges såfremt ikke særskilt dispensasjon gitt.

Dette vedtaket er fattet iht. gitt delegasjon. Vedtaket kan påklages i samsvar med eget vedlegg.

Saksopplysninger

Beliggenhet:	Bydel nr.:	03		Grunnkrets nr.:	0302
Adresse:	Gnr. 201	Bnr.	489	O.A. Devoldsgate 8	
Søknad av:	11.07.2013				
Tiltakets art:	Nyanlegg parkering og avkjørsel				
Tiltakshaver:	Borettslaget O.A. Devoldsgate 8 AL				
Ansvarlig søker:	Norconsult AS				

For området gjelder reguleringsplan for Ålesund sentrum godkjent 17.03.2002, samt arealdelen av kommuneplan for Ålesund behandlet av bystyret 21.02.2008. Eiendommen er i plansammenheng utlagt til bolig.

For bestående tekniske anlegg i området gjelder:

Atkomst fra kommunal veg via privat veg/felles atkomst. Tillatelse til avkjørsel er gitt.

Vurderinger

Omfang:
Det søkes om å få anlegg parkeringsplass på grøntareal øst for blokkene. Det tilrettelegges for 16 parkeringsplasser. Det er i søknaden vist til at det gjøres mindre terrengtilpasninger og fjernes noen trær. Terrenget mot krysset Skaregata/Wasmuths gate må ikke heves slik at det hindrer sikten i krysset.

Avkjørsel er lagt til Fabrikkgata som ikke er offentlig veg. Avkjørsel til offentlig veg endres altså ikke.

Planmessige forhold:
Arealet er regulert til boligblokker. Parkering til eget bruk anses å ligge innenfor reguleringsformålet.

Ansvarsforhold:
Norconsult AS gis ansvarsrett som omsøkt for søkerfunksjon og prosjektering.

Ole Andreas Søvik
plan og bygningssjef

Lars Roger Lundanes
fagleder

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.

ÅLESUND KOMMUNE
SEKTOR FOR TEKNISK SERVICE

ÅLESUND BOLIGBYGGELAG A/L
H.STRØMSGT. 2-A

6002 ÅLESUND

Deres ref.	Vår ref.	Dato
	AGO/93/2227/201/0489	18.06.1993

F E R D I G A T T E S T

ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 99 NR.

GNR. 201 BNR. 489 - ADRESSE: O.A.DEVOLDSGT. 8
EIER: BORETTSLAGET O.A.DEVOLDSGT. 8 A/L
SØKNAD OM SKIFTING AV VINDU-FASADEENDRING

Beliggenhet:	Bydel nr.03 Grunnkr. nr.02
Søknad av:	08.05.93
Arbeidets/byggets art:	Fasadeendring
Byggherre:	B.L.O.A.Devoldsgt. 8 A/L
Anmelder:	Ålesund Boligbyggelag A/L
Godkjenning:	13.05.93
Ansvarshavende:	Per K.Olsen c/o Nordvest Entrpr.
Byggetillatelse av:	12.06.93

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med Plan- og bygningslovens § 99. Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller gjeldene bestemmelser i bygningslovgivningen.

Med hilsen
Plan- og bygningsavdelingen

Lars Vartdal
avd.sjef

Arnvid Godøy
avd.ing.

Gjenpart til: Berørte parter.

Ålesund kommune, Rådhuset, 6025 Ålesund
Telefon 07 12 19 19 - Telefax 07 12 02 91

x

Idet forøvrig henvises til bygningsloven bemerkes:

Ingen gravnings- eller bygningsarbeider forøvrig må påbegynnes før bygningsrådets tillatelse er innhentet (§ 131.1). Dette gjelder også separatsjoner. Er sådan tillatelse innhentet skal bygningsrådet skriftlig varsles (§ 136) minst 2 dager før når:

1) Graavningsarbeider påbegynnes.
2) Fundamenter skal anlegges.
3) Isolasjonslaget skal legges, etter at murflaten er avglattet.
4) Hvert enkelt hjelkelag er lagt, og arbeidet skal forsvinne. Ved murbus må hjelkehodene ligge synlig for inspeksjon.
5) Drenledning er lagt utenom huset — før nogen del av grøften er gjenkastet.
6) Puss- og innredningsarbeider påbegynnes i murhus (§ 136).
7) Gulvbord skal legges over stubbelofsfyll.
8) Dytting av dører og vinduer er foretatt, før innklædning.
9) Piper og ildsteder er ferdige.

NB. Alle særlegemsarbeid anmeldes og besiktiges særskilt etter regler utferdiget av byingeniøren.

Enhver skur — selv om der er uten vegger — er undergitt anmeldelsesplikt (§§ 119, 120, 131). Likeså forstørningsmur og innhegning mot gate.

Den skal oppgis en person som alltid har å være tilstede på bygget når byggherre eller ansvarshavende er fraværende, og som kan motta bygningsrådets eller inspektørens meddelelser (§ 138).

Ingen bygning eller del derav må tas i bruk før man har fått ferdigattest eller ineftytningstillatelse (§ 142.1). For ferdigattest meddeles skal den bebyggede flate være innegjerdet på måtehvervet, likeson samtykke må foreligge fra beherskers ordfører, samt fra folermesteret om at alle piper og ildsteder er lovlig utført. Er der — under arbeidets gang — på lovlig vis foretatt forandringer fra den opprinnelige anmeldelse skal der innleveres fullstendige tegninger over bygningen i dens endelige, godkjendte skikkelse før ferdigattest meddeles (§ 143.) Tegningene skal være tydelig, ordentlig og fagmessig utført med tusj på holdbart papir eller lerret (eller godkjente kopier), undersignet og datert.

Den som påbegynner eller lar påbegynne et arbeid uten erholdt tillatelse straffes med bøter (§ 152). Samme straff rammer den som tar i bruk eller lar ta i bruk bygning eller del av bygning, ildsted eller annen innretning uten ferdigattest, eller som benytter eller lar benytte bygning på annen måte enn tillatt.

Påbegynnes et arbeide uten tillatelse eller på annen måte enn tillatt kan det stanses av bygningssjefen — i forsædent fall ved politiets hjælp (§ 153). Et ulovlig arbeide skal fjernes eller der ulovlige rettes innen en av politiet nærmere fastsatt frist, med derefter løpende dagmulkt.

Nærværende bygningsanmeldelse fremlagt i lovlig møte i ÅLESUNDS BYGNINGSRÅD den 18. mars 1963 hvor der ble fattet følgende vedtak:

"Anmeldelsen godkjennes, men trafokiosk må anmeldes. Dette gjelder særskilt senere, da den ligger i reg. gategrunn. Enn også parkeri ng forutsetter videre at oppmålingsvesenets krav i brev av 15. mars 1963 følges, når det gjelder byggelinje og tomteforhold. Utfluktsrom må kan godkjennes. Der dispenseres for takjekken og soveslkova." "Det vil være en fordel om der kan skaffes mere parkeringsplass på egen grunn."

Bygningssjefen i Ålesund, 19. mars 1963.

Knut Skøm Knudsen

Anmeldelsesskjema som foreskrevet av ÅLESUNDS BYGNINGSRÅD må utfærdiges for enhvert byggeforetagende.

Ålesund bygningsråd
Jnr. 38 k3

Nr. 154
Tilsalgs hos Alb. Ojertz
J. nr.

Bygningsanmeldelsen innsendes in duplo, med 2 sett tegninger. I tilfelle anmeldelsen ledsages av dispensasjonsandragende (§ 7 og 8) skal dette innsendes i 3 eksemplarer med 3 sett tegninger, men selve bygningsanmeldelsen fremdeles kun in duplo. Målebrev på tomten må vedlegges (§ 57).

BYGNINGSANMELDELSE
til ÅLESUNDS BYGNINGSRÅD.

5

Vann- og klosett

Bygn.sjefen Oppmålingsvesenet

I henhold til bygningslovens § 131 anmeldes herved, at der på

matr. no. 0. A. Devoldsgate 8 gate

gnr. brnr.

skal utføres byggearbeider overensstemmende med vedlagte 10 blade tegninger, nemlig:
Planer, fasader, snitt og situasjonskart

Byggearbeidets art og bygningens anvendelse. (§ 132,1b.)
(Nybygning, ombygning, reparasjoner, tilbygning.)

Nybygning

Videre opplyses: Tomtens størrelse 0.A. Devoldsgt. 8 ca. 4954 kvm.
(§ 132,1a) Eldre bebyggelses areal . . . . . 0 "
Nye bygningers areal . . . . . 1076.7"

Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning og fundamentering. (§§ 60.1 132.1c.) dept. forskrifter kap. 4 § 1. Det forutsettes å fundamentere bygningen på fjell. Grunnboring er foretatt på tomten. Forøvrig vil der senere innsendes nøyaktig angivelse for fundamentering.

Drenering, hovedkloakk og vanntilførsel. (§§ 60.2, 60.3, 61, 81, 111, 132.1d.)
Drensvann føres til kloakk via drensrør. Kloakk- og vannledn. tilknytt de kommunale ledninger i Skaregata.

Naudenes forhold til nabobygninger. (§ 132.1e.)

Særlige konstruksjoner. (§ 132.2)
Innv. bærende vegger og etasjeskillere av jernbetong. Statisk beregning og tegninger for dette innsendes senere til bygningskontrollen.

Naboforhold. (§ 132.3. Attest om varsel til nabo vedlegges.)
Mot vest bygges til nabogrense med 15 cm. jernbetongvegg mot bestående braungavle for O.A. Devoldsgt. 4, og fundamenteres særskilt. Som attest for at nabo er varslet vedlegges kopi av brev til denne

Bygning bestemt til industrielt virksomhet, fabrikk eller håndverk. (§ 132.5.)
Bolig

Ildsfarlige eller sundhetsfarlige anlegg. (Dep. forskrifter kap. 34, 35, 36, 37.)
Ingen

Bygningens høyde. (§ 71, 114.3 og 117.)
Riddelhøyde mot O.A. Devoldsgt. gr ca. 12.0 m
" " " Skaregate " ca. 18.25 og 19.15 m
" " sør " ca. 18.65 m

Fremspring eller tilbaketrekning av fasaden. (§ 66.2)
Mot O.A. Devoldsgt. trekkes bygningen 1.0 m. tilbake fra byggelinjen i en lengde av 29.52 m. (samlet fasadelengde mot O.A. Dev.gt. er 66.71 m.). Mot øst fremspring av trappegang forran byggelinje ca. 0.85 m. Bygningen er
Sokkelfremspring. (§ 66.3.) Utrykket 3.0 m. tilb. fra Skaregt. nordlinje.
Ingen

Balkonger, baldakiner og hengende karnapper. (§ 67.1.)
Tilbaketrukne balkonger. Baldakin over dører mot O.A. Devoldsgt. Fremspring 0.30 m.

Utvendige trapper, kjellernedganger, lys- og luftgraver. (§ 68 og 105.)
Platting for inng.dører mot O.A. Devoldsgt. 60 cm. fremspring m/avrundede hjørner. Inng. til underetg. bak gatelinje med gellender mot gate.

Arker og andre oppbygg over hovedgesims. (§ 73.)
Ingen

Bygningens forhold til opparbeidet gate eller godkjent adkomst. (§ 48 og 62.)
O.A. Devoldsgt. opparbeides i full bredde med plass for biler under ca. halve gatebredde. Søkn. om benyttelse av grunn er sendt Åles. Form.sk.

Nabosvætand, brandgavler. (§§ 75, 76, 83, 84, 115, 127.)
Brenngavl mot nabo O.A. Devoldsgate 4.

Byggematerialer (mur, tre etc.). Grunnmur (§ 79), yttervegger med varmeisolasjon (§§ 83, 84, 104), gulver, lydisolasjon og bjelkebærende mellomvegger. Se dessuten dept. forskrifter kap. 2, 3, 4, 5, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18. 19, 20, 25 og 26. Grunnmur og vegg mot O.A. Dev.gt. utføres av jernbetong som vist på tegn. Forøvrig samtl. bærende vegger, trapper.vegger og vegger mot kjellerrom av jernbetong. Ytterv. av bindingsv. med ildsikker kledn. utv. og innv. Vegger isol. med 10 cm. Mineralull. Etasjesk. av 15 cm. jernbet. med gulvbel. Gulv over uoppv. rom isoleres på underside. Loftsdekke isoleres med 10 cm. mineralull.

Isolasjon (§ 81.) 1 lag Icopal A på avrettet såle, 10 cm. under o.k. gulv.

Takvinkel (§ 72.) ca. 30° Taktrekning. (§ 87, dep. forskr. kap. 22, 23.) 2 lag pappe klebet sammen ved vars asfalt.

Takluker (antall og størrelse), takstiger og snefangere. (Dep. forskr. kap. 22 § 5, 6 og 7.)
Ingen takstiger eller snefangere. Takluker for hver trappegang.

Heis (§ 94). 1 stk. heis. Vegger omk. heisesjakt av 15 cm. jernbetong.

Dører, porter, vinduer. (Dep. forskr. kap. 32.) Bredde for Trappehus. (Dep. forskr. kap. 21.) høvedinng.dører 1.30 m. inkl. bistöt. Vegger og trapper av jernbet.

Trappeantall, trappebredde (åpning måles mellom håndlister, §§ 89, 92). (dep. forskr. kap. 26.), høyde og dybde av trin, hovedtrapp og bitrapp. 6 stk. trappeganger. Trappeløpets bredde 1.25 m. opptr. ca. 17 cm., inntr. 29 cm.

Antall og størrelse av piper (§§ 101, med tilhørende ildsteder, trukne rør, ventillasjoner. Dep. forskr. kap. 27, 28, 29, 30.) Centralopvarming. 40 stk. ildsteder, 8 stk. pipe med tverssnitt 530 cm². Ventilasjon fra kjökken, bad og wc og vaskerom baseres på kontrollventilasjons-systemet. Ventilasjonsanlegg vil bli særskilt anmeldt av konsulent.

Kjeller	Etasjehøyder ekskl. hjelkelag	Areal leiligheter med kjøkken	Enkeltrom
Kjeller.	2.70 m	3 stk. a 3 værelser 2 stk. a 2 værelser 4 stk. 1 værelse.	
1ste etg.	2.70 m	3 " a 3 værelser 3 " a 2 værelser 4 " 1 "	
2den etg.	2.70 m	3 " a 3 værelser 4 " a 2 værelser 4 " 1 "	1 stk. 4 værelser.
3die etg.	2.70 m	4 " a 3 værelser 5 " a 2 værelser 4 " 1 "	
4de etg.	2.70 m	4 " a 3 værelser 5 " a 2 værelser 4 " 1 "	
Loftetg.	2.70 m	4 " a 3 værelser 5 " a 2 værelser 4 " 1 "	

Rommenes gulvareal og lysflate skal være påført tegningene. (§ 104 og 105.)
Intet rom er under 6 m2 eller ved mindre bredde enn 1.80 m. Alle lysåpn. er større enn 1/10 av gulvarealet.

Doble vinduer i flg. rom. (Dep. forskr. kap. 5, 1, 33.3.)
Alle vinduer- og ballongdører til beboelsesrom utføres dobble. Yttervegg isoleres således at K-verdi blir ca. 0.35 - 0.4.

Rom for vask og tørring av klær. Rom for klær, matvarer og brensel. (§ 108.)
Der anlegges 2 stk. vaskeri og tørkerom i kjeller. Kle, mat og vedboder anlegges i kjeller og i etasjene.

Klosetter. (Vannklosett, bøtteklosett, antall, § 109.)
70 stk. vannklosetter.

Innhegning. (§ 148.)

Stall, fjøs, grisehus, uthus eller lignende. På nordside under gate skal anlegges transformatorstasjon og bilparkering. Trappeforbindelse anlegges mellom O.A. Dev.gt. og Wasmutgate.

Ytterligere opplysninger.
I trappeganger mot O.A. Devoldsgt. 4 oppsettes ildfaste skillevegger mellom trappeløp.

Gjeldende servitutter.

Ålesund, den 22/2-1963.

ÅLESUND BOLIGBYGGELAG A/L
Chr. Ågotnes
eier.

Tilstedes:

ansvarshavende.

Gebyrsberegning (utfylles av bygningsrådet).

For anmeldelse . . . . . kr.
" dispensasjonsandragende . . . . . "
" tilsyn . . . . . "

Kr.

ÅLESUND KOMMUNE
PLAN OG BYGNING

SAKSPAPIR
DELEGERT SAK

Gnr. 201 bnr. 489 - Vedtak for fasadeendring med innglassing av balkonger - Borettslaget O. A. Devolds gate 8 AL - O. A. Devolds gate 8

Dokumentinformasjon:

Saksbehandler:	ArkivsakID:	15/7569	*Avgjøres av:*
Cecilie Solli	JournalID:	2015075812	
Tlf: 70 16 26 22	Arkiv:	GBR - 201/489	
E-post: postmottak@alesund.kommune.no			

Behandling:

Delegasjonssaksnr: 1190/15	Dato: 12.11.2015

Vedtak:

Forutsatt at nedenstående vilkår kan oppfylles, godkjennes søknad om rammetillatelse datert 23.09.2015. Det gis dispensasjon fra byggegrense med overskridelse mot syd og vest.

1. Merknader/betingelser i saksutredningen må tas til følge.

2. Ansvarshavende må være godkjent kfr. plan- og bygningslovens kapittel 23.

3. Oppdatert gjennomføringsplan må være innsendt, kfr. SAK § 5-3.

Vi gjør oppmerksom på at i tillegg til ovenstående vilkår må det også foreligge:

A. Kvittering for betalt behandlingsgebyr for saker behandlet av kommunens bygningsmyndigheter (plan- og bygningslovens § 33-1). Faktura vil bli utsendt separat.

Videre gjør vi oppmerksom på at arbeidet er registreringspliktig i Matrikkelen og at en eventuell økt golvflate medfører økning i de årlige vann- og kloakkavgifter.

Når ovenstående vilkår er oppfylt/foreligger, vil særskilt igangsettingstillatelse bli utstedt etter anmodning fra søker, kfr. plan- og bygningslovens § 21-7.

Før arbeidet starter må igangsettingstillatelsen foreligge.

Dette vedtak forutsetter at situasjonsplanen vedlagt søknaden er riktig.

Gjeldende lover, forskrifter, vedtekter og reguleringsbestemmelser skal følges såfremt ikke særskilt dispensasjon gitt.

Dette vedtaket er fattet iht. gitt delegasjon. Vedtaket kan påklages i samsvar med eget vedlegg.

Saksopplysninger:

Beliggenhet:	Bydel nr.: 03 Grunnkrets nr.: 0302
Adresse:	Gnr. 201 Bnr. 489
Søknad av:	23.10.2015, komplettert 05.11.2015
Tiltakets art:	Fasadeendring med utviding og endring av balkonger
Tiltakshaver:	Borettslaget O.A Devolds gate 8 AL
Ansvarlig søker:	Plot Arkitekter AS

For området gjelder reguleringsplan for Ålesund sentrum med bestemmelser, stadfestet 17.03.2000, samt arealdelen av kommuneplan for Ålesund behandlet av bystyret 21.02.2008. Eiendommen er i plansammenheng utlagt til blokkbebyggelse, Blokker BB3-a. Byggegrensen er vist på kartet. Ved sanering og ombygging skal BB3 søkes tilpasset omkringliggende bebyggelses kvartalsstruktur, form og høyder.

Vurderinger

Omfang:
Omsøkt tiltak er utvidelse og innglassing av verandaer mot syd og vest, samt mindre fasadeendring mot øst. Innglasset del av leilighetene skal være uisolert og med mulighet for åpning i hele verandaens bredde med foldeglass fra rekkverkshøyde og opp til tak / verandaen over. På fasade øst er det planlagt endringer i form av etter isolering og reduksjon av antall vinduer, men det er særlig fasadene sør og vest som vil endres vesentlig. Tiltaket dekker et behov for en mer luftig og åpen situasjon med mer privat uteoppholdsareal. Økt bruksareal for hver boenhet, og areal på overskridelse av byggegrense er gitt på eget skjema. Langs sidefløya går byggegrensa 2 m ut fra fasadelivet, og arealoverskridelsen på hver balkong blir bare ca. 0,15 m2. Langs sidefløya varierer overskridelsene. Her er byggegrensa skrå, og den maksimale overskridelsen er ca. 1,6 m. Arealoverskridelsene varierer fra 1,2 m2 til 5,6 m2. Samlet økning i BRA for tiltaket er 645 m2.

Eksisterende bebyggelse:
Hoveddelen av bygget ligger langs OA Devolds gate og inneholder 36 leiligheter i størrelsesorden 60- 90m2. I vinkel med denne, mot Skaregata, ligger en kortere fløy som inneholder 30 leiligheter på ca. 45m2. Leilighetene langs OA Devolds gate er gjennomgående større enn leilighetene mot Skaregata. De to delene vil bli kalt hovedfløy og sidefløy i det etterfølgende. Hovedfløy og sidefløy ligger mot hverandre i 90 graders vinkel og danner et lunt gårdsrom som åpner seg mot sør-vest. Dette uteareal har i dag støpte gangsoner langs ytterveggene og for øvrig er golvet i uterommet av gressdekket og beplantet med busker.

Dispensasjoner:
Det søkes om dispensasjon fra byggegrense for fasadeendring i form av utvidelse og

innglassning av balkonger både mot syd og mot vest. Utvidelsene er over bakkenivå. Arealene grenser mot områder som er felles areal for boenhetene. Byggegrensen er gitt på kartet.

Eksisterende balkonger vil bli utvidet og innglasset som vist til ovenfor. Utvidelsen vil gå ut over byggegrensen med en liten trekant på hver balkong. Overskridelsen blir på spissen av trekanten 1,4 m på balkongene lengst vest, 0,4 lenger øst og 0,4 i fløya Skaregata 19. Søknaden er begrunnet med at utvidelsen av balkongene vil gi vesentlig økt bokvalitet for leilighetene. Bygningsmyndigheten kan ikke se at tiltaket er til ulempe, da byggegrensen blir overskredet i egen hage og berører ingen naboer eller offentlig gategrunn. På bakgrunn av dette mener vi at planens hensyn ikke blir vesentlig satt til side, og den økte bokvaliteten gir at fordelene er større enn ulempene. Det gis dispensasjon til overskridelse av byggegrense både mot syd og mot vest som omsøkt.

Estetikk:
Omsøkt tiltak har skråstilt løsning for verandaene på fasadene mot sør og vest på henholdsvis hovedfløy og sidefløy. Dette er en videreføring av ideen fra eksisterende sidefløy, og for å gi hver leilighet to utsynsretninger fra verandaen. I tillegg er tanken at skråstilling vil gi litt skyggevirkning og liv til fasadene som for en stor del blir bestående av glass. I de nederste etasjene på hovedfløyen skal deler av fasaden ikke glasses inn. Dette er etter vårt syn en fordel. Eksisterende fasadeliv blir uforandret i plan 1 og i deler av plan 2 og 3 på hovedfløy. Dette fremkommer av fasadetegningene for vest og sørfasaden. Tiltaket gir gode muligheter til møblering med utemøbler for felles tørre og lune oppholdsplasser inn mot yttervegg. De nye verandaene skal bæres av få runde betongsøyler.

Materialbruk er gitt til lakkerte aluminiumprofiler i kombinasjon med glass. Verandadekkene skal være av betong båret av stålsøyler. Søyler under laveste verandadekke og ned til bakken skal utføres med runde betongsøyler for å gi et solid inntrykk. Ulike farger som er valgt på dører og søyler er også med å skape variasjon i fasadeuttrykket.

Avfallsplan/tilsyn:
I følge plan- og bygningslovens § 29-8 skal det foreligge avfallsplan ved bygging, riving eller rehabilitering over en viss størrelse. Sluttrapport som dokumenterer faktisk disponering av avfallet skal vedlegges søknad om ferdigattest.
Bestemmelsene gjelder følgende tiltak:
Rehabilitering i form av fasadeendring, vesentlig endring eller vesentlig reparasjon av bygning dersom tiltaket berører del av bygning som overskrider 100 m^2 bruksareal.

Varsler med dette tilsyn for avfallshåndtering, og ber om at miljøsaneringsbeskrivelse blir innsendt ved søknad om igangsettingstillatelse.

Ansvarsforhold:
Ansvarsforhold godkjennes som omsøkt.

Lars Roger Lundanes
konst. plan og bygningssjef

Anne Laura Rasch Haugen
konst. fagleder

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen
Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. **Heldekkende** TEPPER følger med uansett festemåte.

3. **Varmekilder**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. **Tv, radio og musikkanlegg**. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. **Baderomsinnredning/utstyr**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. **Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. **Avtrekksvifter** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. **Lyskilder**. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, Prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. **Installerte smarthusløsninger** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. **Postkasse** medfølger.

15. **Utendørs innretninger** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til elbil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. **Gassbeholder** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. **Brannstige, branntau**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. **Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. **Samtlige nøkler** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. **Garasjehyller**, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 500 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

Vi er opptatt av at våre kunder skal ha økonomisk trygghet. Derfor tilbyr vi mellomfinansiering til en lav rente, i tillegg til mulighet for avdragsfrihet på lån til ny bolig.

Mellomfinansiering vil si at du får lån til å kjøpe ny bolig før den gamle er solgt, eller før du har mottatt oppgjøret fra din gamle bolig. På den måten blir utgiftene dine i perioden du eier to boliger ikke stort høyere enn det du vil ha etter at din gamle bolig er solgt.

Snakk med oss i banken før du starter boligjakten, så hjelper vi deg.

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



Priseksempel: Nom. rente 6,90 %. Eff. rente 7,40 %. 2 mill o/2 år. Kostnad kr 152.598. Totalt kr 2.152.598.

SpareBank 1 SMN

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg kort tid etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Velkommen til visning - husk å meld deg på

Vi gleder oss til å se deg på visning, men først må du huske å melde deg på. Dette gjør vi for å sikre gode og trygge visninger, til glede for både boligselger - og kjøpere.

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Meld deg på ved å klikke på knappen “visningspåmelding”, som du finner under kontaktinfo til megler inne på finn.no

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgiving
Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport

Gjennomføring av budgiving

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille
slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Viktige avtalerettslige forhold
Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 16260059 / Anders Kristian Gundersen Vadset, tlf. 934 31 969
O.A. Devolds gate 8H, 6002 Ålesund.
Andelsnr. 28 i BORETTSLAGET A/L O A DEVOLDSG 8, org.nr. 955193555, Ålesund kommune.

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

HELP Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler våre kjøpere å tegne Boligkjøperforsikring. Forsikringen er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.
Ønsker du å tegne Boligkjøperforsikring for kr 7 900,- dersom du blir kjøper av bolig? ◯ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.
Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ◯ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Oppdragsnr: 16260059
Salgsoppgaven er sist oppdatert 17.04.2026

EiendomsMegler 1

Anders Kristian Gundersen Vadset
Eiendomsmegler

934 31 969
anders.vadset@em1.no

EiendomsMegler 1 Ålesund St. Olavs plass
St Olavs plass 1, 6002 Ålesund

eiendomsmegler1.no