

Mindre reguleringsendring – Jervellhaugen – gnr/bnr. 42/4

Oppdragsgiver
Oppdrag
Rapport type
Prosjektnr.
Dato

Mostein Kaupangen AS
Mindre reguleringsendring
Planbeskrivelse
21025
12.07.21

Planbeskrivelse



INNHOOLDSLISTE

<u>1</u>	<u>KORT OM PLANFORSLAGET</u>	<u>6</u>
1.1	FORORD	6
1.2	AKTØRER	6
1.3	LOKALISERING OG AVGRENSNING AV PLANOMRÅDET	6
1.4	EKSISTERENDE SITUASJON	7
1.5	SAMMENDRAG	8
<u>2</u>	<u>PLANGRUNNLAG</u>	<u>10</u>
2.1	PLANSITUASJON	10
2.1.1	KOMMUNEDELPLANENS AREALDEL	10
2.1.2	GJELDENE REGULERINGSPLAN	11
2.1.3	RAMMETILLATELSE FOR TILTAK PÅ EIENDOMMEN	11
2.2	ANALYSER SOM ARBEIDET ER BASERT PÅ	11
<u>3</u>	<u>PLANPROSESSEN</u>	<u>12</u>
3.1	DIALOGMØTER OG FORUTSETNINGER FOR PLANARBEIDET	12
3.2	MEDVIRKNING	12
<u>4</u>	<u>PLANOMRÅDET – EKSISTERENDE SITUASJON</u>	<u>12</u>
4.1	BRUK AV PLANOMRÅDET	12
4.2	KULTURMINNER OG KULTURMILJØ	13
4.3	LANDSKAP	13
4.4	FRILUFTSAREAL, REKREASJONSVERDI OG BRUK	14
4.5	NATURMANGFOLD – OG RESSURSER	14
4.6	ANDRE FORHOLD	14
4.7	TEKNISK OG SOSIAL INFRASTRUKTUR	15
4.7.1	TRAFIKKFORHOLD	15
4.7.2	VATN- AVLØP – OVERVATN	15
4.7.3	FJERNVARME	15
4.7.4	RENOVASJON	15
4.8	BARN OG UNGE SINE INTERESSER	15
4.9	UNIVERSELL UTFORMING	15
<u>5</u>	<u>BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET</u>	<u>15</u>
5.1	PLANLAGT AREALBRUK	15
5.2	GJENNOMGANG AV AKTUELLE REGULERINGSFORMÅL	17
5.2.1	OFFENTLIG ELLER PRIVAT TJENESTEYTING, BOP	17
5.2.2	RENOVASJONSANLEGG, BRE	17
5.2.3	NAUST, BUN	17
5.2.4	SMÅBÅTANLEGG, BSB 1-2	17
5.2.5	KJØREVEG, SKV 1 OG 2	17

5.2.6	ANNEN VEGGRUNN, TEKNISK ANLEGG, O_SVT	17
5.2.7	ANNEN VEGGRUNN, GRØNTAREAL, F_SVG	17
5.2.8	FORTAU, F_SF	17
5.2.9	PARKERING, F_SPP	17
5.2.10	FRILUFTSOMRÅDE I SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE	17
5.2.11	FRIOMRÅDE, F_GF	18
5.2.12	VEGETASJONSSKJERM O_GV	18
5.3	Plassering og utforming av tiltak	18
5.3.1	JURIDISK BINDENDE ILLUSTRASJONSPLAN, VEDLEGG 2	18
5.3.2	BYGGEHØYDER	19
5.3.3	Plassering i terrenget – forholdet til gangforbindelser og omkringliggende bygg	20
5.3.4	SIKTLINJE OG VIKTIGE RETNINGER	21
5.3.5	BYGGEGRENSE	22
5.3.6	GRAD AV UTNYTTING	22
5.3.7	ENERGIKRAV I PLANEN	22
5.4	Estetisk kvalitet	22
5.5	Universell utforming i planforslaget	24
5.6	Teknisk infrastruktur	24
5.6.1	RENOVASJON	24
5.6.2	VA OG OVERVANNSHÅNDTERING	24
5.7	Faresoner	25
5.7.1	STØY	25
5.7.2	HAVSTIGNING OG STORMFLO	25
5.8	Bestemmelsesområde	26
5.8.1	#1 KULTURMINNE	26
5.8.2	#2 GRØNTSTRUKTUR/SYKKELPARKERING/UTKRAGING AV BYGG	26
5.9	Rekkefølgekrav	26

6 VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET **27**

6.1	Stedets karakter, estetikk og landskap	27
6.1.1	HISTORISK UTVIKLING	27
6.1.2	ESTETIKK, LANDSKAPSTILPASNING OG VEGETASJON	27
6.2	SOL-/SKYGGESTUDIER	32
6.2.1	SOL-/SKYGGESTUDIER VÅRJEVNDØGN 21. MARS	32
6.2.2	SOL-/SKYGGESTUDIER SOMMERSOLVERV - 21. JUNI	33
6.3	Byggegrenser, utnyttelse og byggehøyder	34
6.3.1	BYGGEGRENSER	34
6.3.2	UTNYTTELSE	34
6.3.3	BYGGEHØYDER	34
6.3.4	VARIASJON I FASADELIV	34
6.4	Kulturminne og -miljø	35
6.5	Friluftsansett, rekreasjonsverdi og rekreasjonsbruk	35
6.6	Naturmangfold – og ressurser	35
6.7	Forurensede sedimenter i sjø	35
6.8	Teknisk infrastruktur	36
6.8.1	VANN, AVLØP OG OVERVANN	36
6.8.2	PARKERING	36
6.9	Barn og unges interesser	36
6.10	Universell tilgjengelighet	36

6.11 AVSLUTTENDE KOMMENTAR

		Prosjektnr: 21025		Dato: 05.07.2021	
Status /Rev:	Rev. gjelder:	Dato:	Sign:	KS:	
0	Utkast	05.07.21	LR	BHM/HH	
0	Til 1. behandling	12.07.21	LR	BHM	
1	Revisjon – beskriv.				
Kontaktinformasjon: Nordplan AS Pb 224 6771 Nordfjordeid Tlf: 57 88 55 00 www.nordplan.no		Kundeinformasjon: Mostein Kaupangen AS, v/Steinar Lausund Breivikvegen 3c 6018 Ålesund 70 17 60 60 www.mostein.no			
Prosjektleder Lesley Robinson					
Medarbeidere: Birgit Hamre Moe		Sign: 			
Kontrollert av: Heidi Hansen		Sign: 			

1 Kort om planforslaget

1.1 Forord

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

Vi gjør oppmerksom på at alle illustrasjoner og bilder i planbeskrivelsen er utarbeidet av eller hentet fra arkitekten for byggeprosjektet **Margarida Pais Arkitektur AS**. Der det er avvik fra dette vil opphavet bli lagt til i teksten ved bildet eller illustrasjonen.

Vi kaller i det følgende det planlagte byggeprosjektet innenfor planområdet for «Kaupangen» eller Kaupangen-prosjektet.

1.2 Aktører

Plankonsulent Nordplan AS utarbeider på vegne av tiltakshaver Mostein Kaupangen AS en reguleringsplan som legger rammer og føringer for oppføring av et næringsbygg med parkeringskjeller, naust, småbåthavn og grøntareal. Arkitekt for byggeprosjektet er Margarida Pais Arkitektur AS.

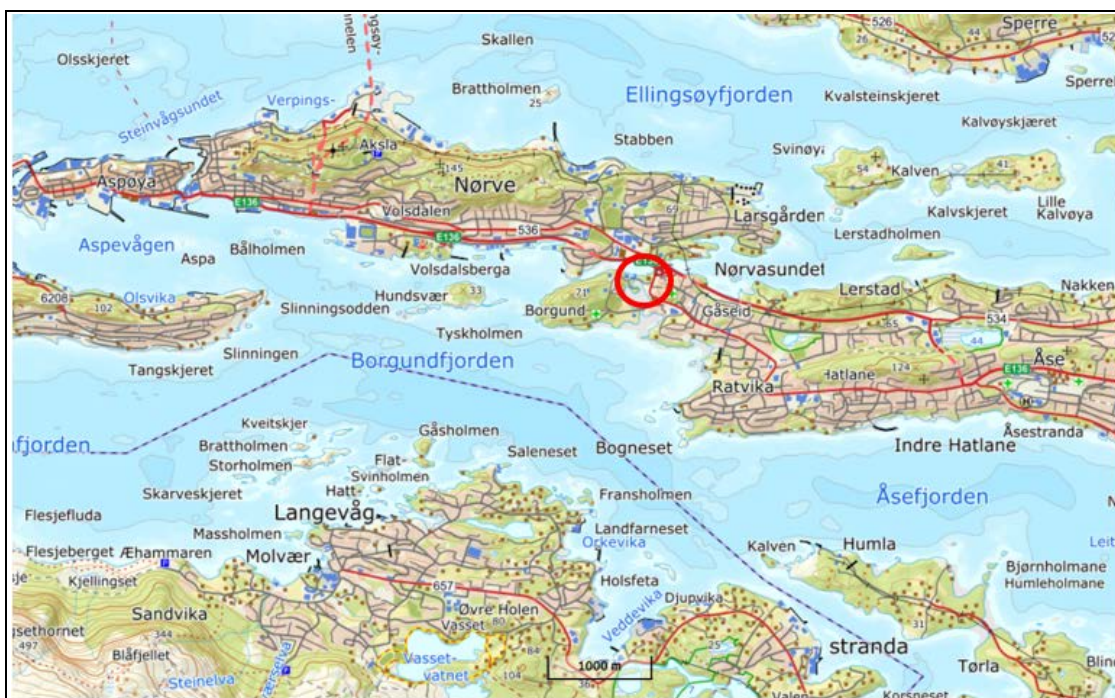
Kontaktpersoner:

Kommunen:	Linn Kristine Kvammen
Oppdragsgiver:	Mostein Kaupangen AS v/Steinar Lausund
Nordplan AS:	Lesley Robinson/Birgit Hamre Moe

Oppdraget er utført i perioden 2021.

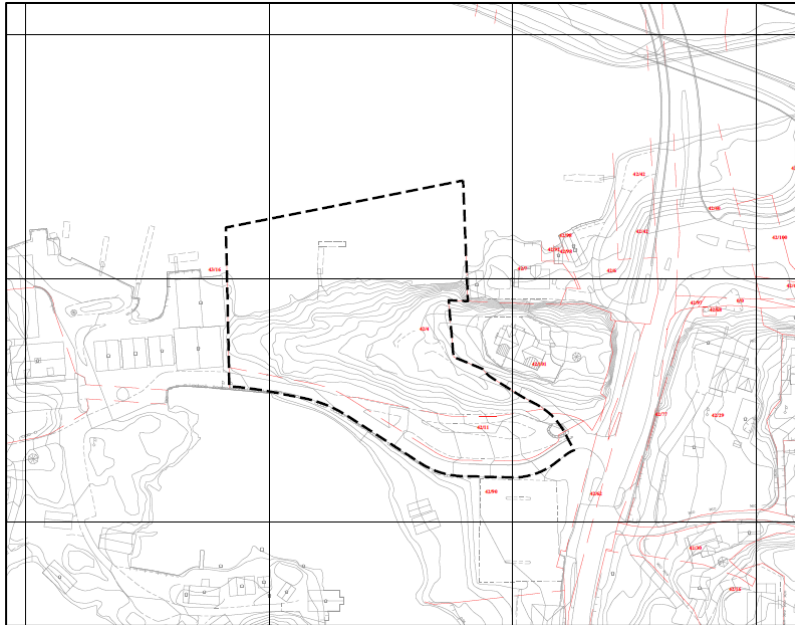
1.3 Lokalisering og avgrensning av planområdet

Planområdet ligger i Borgundkaupangen i Ålesund, vist med rød sirkel i kartutsnittet nedenfor.



Oversiktskart – www.norgeskart.no

Planområdet omfatter hovedsakelig eiendommene gbnr. 42/4 og 42/11, samt sjøareal. Det samlede arealet er på 10,1 dekar (daa). Planavgrensning er vist med svart stiplet linje i kartutsnittet nedenfor.



Kartutsnitt som viser planavgrensning, Nordplan AS.

1.4 Eksisterende situasjon

Planområdet består i dag av ei stor byggegrop for et prosjekt som ikke har blitt realisert av tidligere eier. I forbindelse med dette er store deler av åsryggen (del av Jervellhaugen) sprengt bort.



Dronefoto av planområdet.

Mer detaljert om arealbruken i dag i kapittel 4.

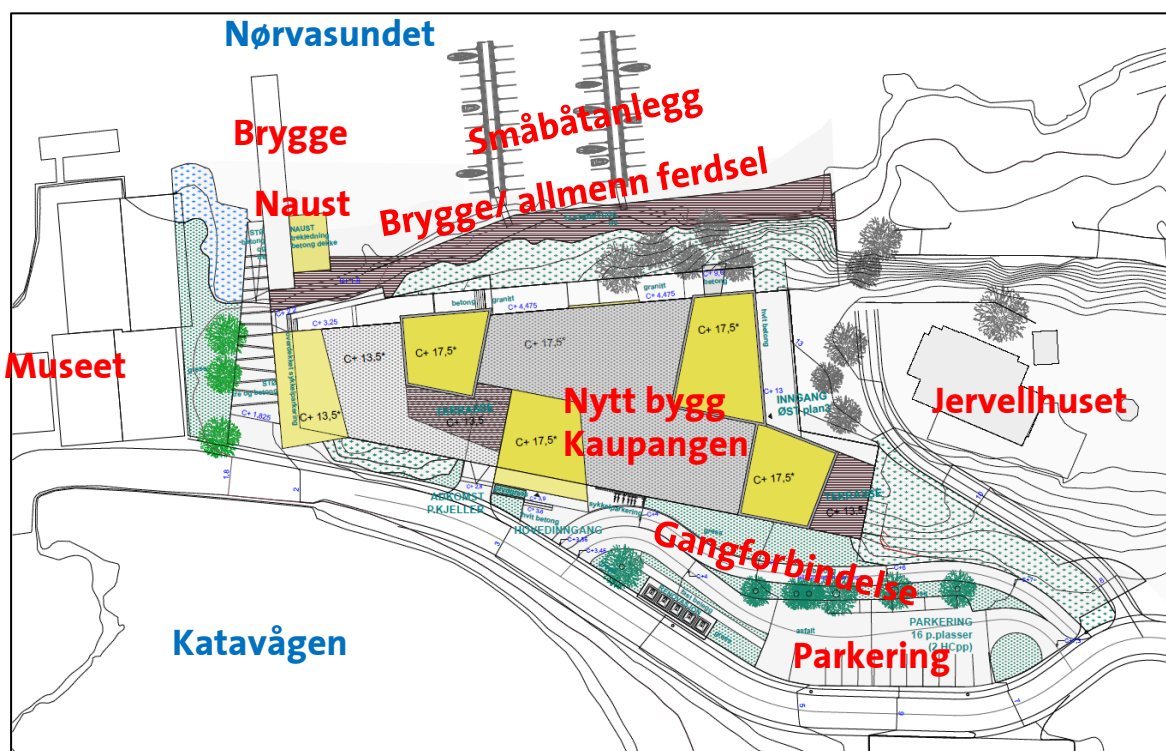
1.5 Sammendrag

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for oppføring av et bygg for offentlig/privat tjenesteyting, med ulike funksjoner slik som kontor/undervisning/forskning m.m for inntil 330 ansatte. Bygget skal ha kantine/løsning, parkeringskjeller, og utearealer dels på tak og dels på terreng. Utomhus etableres det brygge langs strandkanten i Nørvasundet, naust m/egen brygge, småbåtanlegg og grøntareal, samt noen parkeringsplasser på terreng.

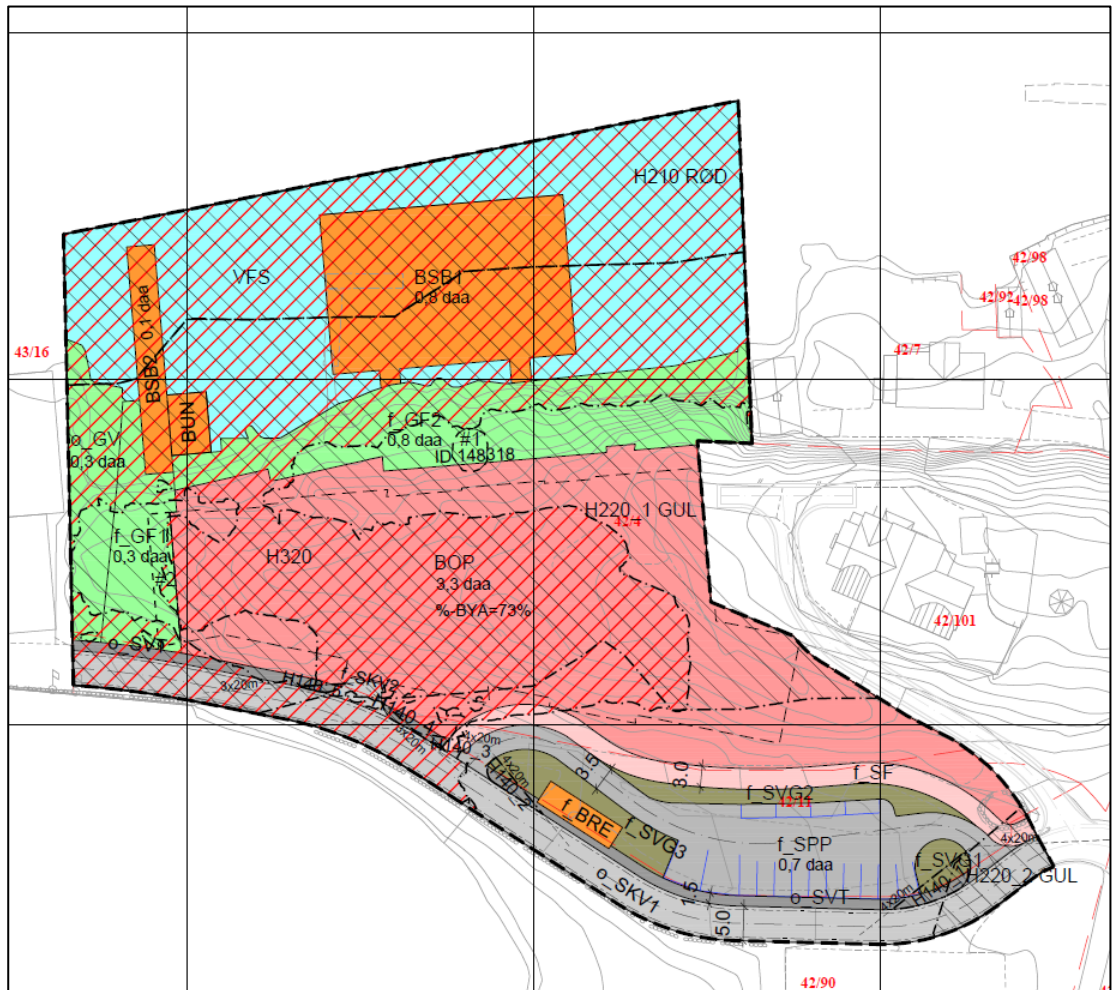
Gangforbindelse til hovedinngangen til bygget blir ivarettatt. De eksisterende trærne som står langs tilkomstvegen i dag beholdes og tas vare på, likeså blir eksisterende terreng mot nord og øst bevart. Dette er viktige for helheten ved prosjektet. Intensjonen med planforslaget er å etablere et bygg med moderne og kvalitativt god arkitektur. Forslaget gir samtidig muligheter for allmenn tilgang og ferdsel til og langs sjøen i Nørvasundet. Området åpnes opp slik at man får siktlinje i nord-sør retning mellom Nørvasundet og Katavågen, noe man ikke har i dagens situasjon.

Framtidig situasjon - Illustrasjonsplanen under viser forslag til ny arealbruk. Plankartet på neste side viser foreslåtte arealformål.

Illustrasjon under datert 05.07.21.



Vi gjør oppmerksom på at naustet på plankartet er redusert i størrelse etter at 3D-illustrasjonen over ble laget, så det nye naustet til høyre i bildet over vil bli mindre enn det framstår i 3D-illustrasjonen.

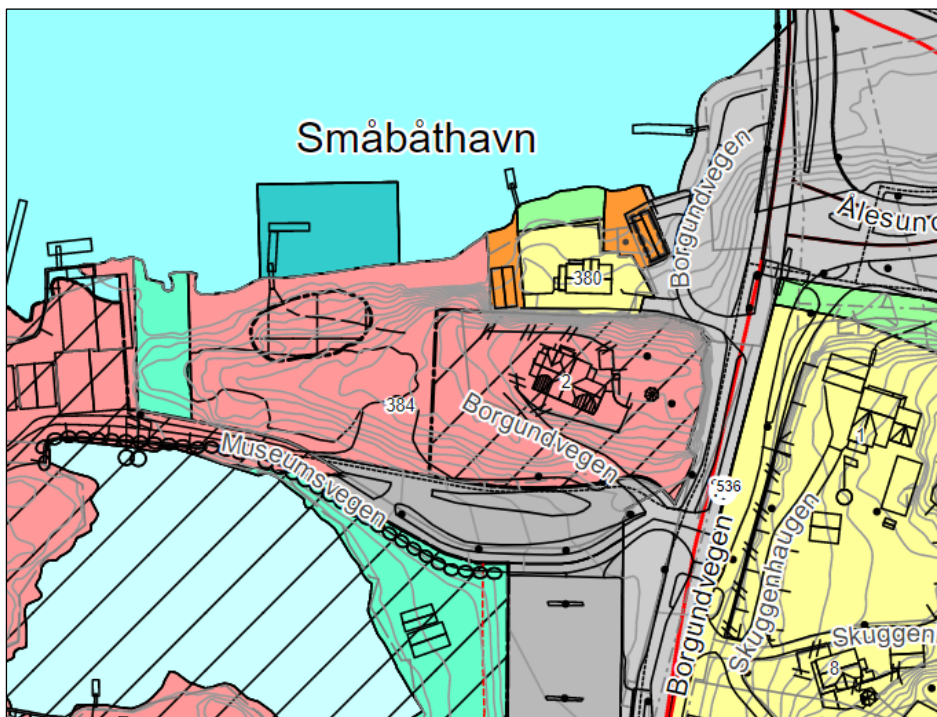


Plankart utarbeidet av Nordplan AS, datert 12.07.21.

2 Plangrunnlag

2.1 Plansituasjon

2.1.1 Kommunedelplanens arealdel



Utsnitt av arealdelen til kommunedelplan for Ålesund 2016 – 2028, vedtatt 09.03.17.
Kartutsnitt hentet fra kommunens kartnettside.

Kommunedelplan for Ålesund viser at planområdet hovedsakelig er satt av til offentlig eller privat tjenesteyting, småbåthavn, veg-/parkeringsformål og grøntstruktur. Det er satt av ei hensynssone for bevaring av automatisk fredet kulturminne innenfor planområdet.

Følgende temaplaner som del av kommunedelplanen, er relevante for området:

Temaplan 4 – Kulturminner, -miljø og -landskap

Innenfor planområdet ligger et automatisk fredet kulturminne.

Temaplan A – Grønt/blått

Vest i planområdet og sør for dette er det merket grøntområde, rekreasjon, samt parkering for turområde.

Temaplan C – Hovednett for sykkel med viktige målpunkt

Borgundvegen, forbi planområdet, inngår i hovednett (2-vegs) for sykkel. Borgundgavlen er viktig målpunkt.

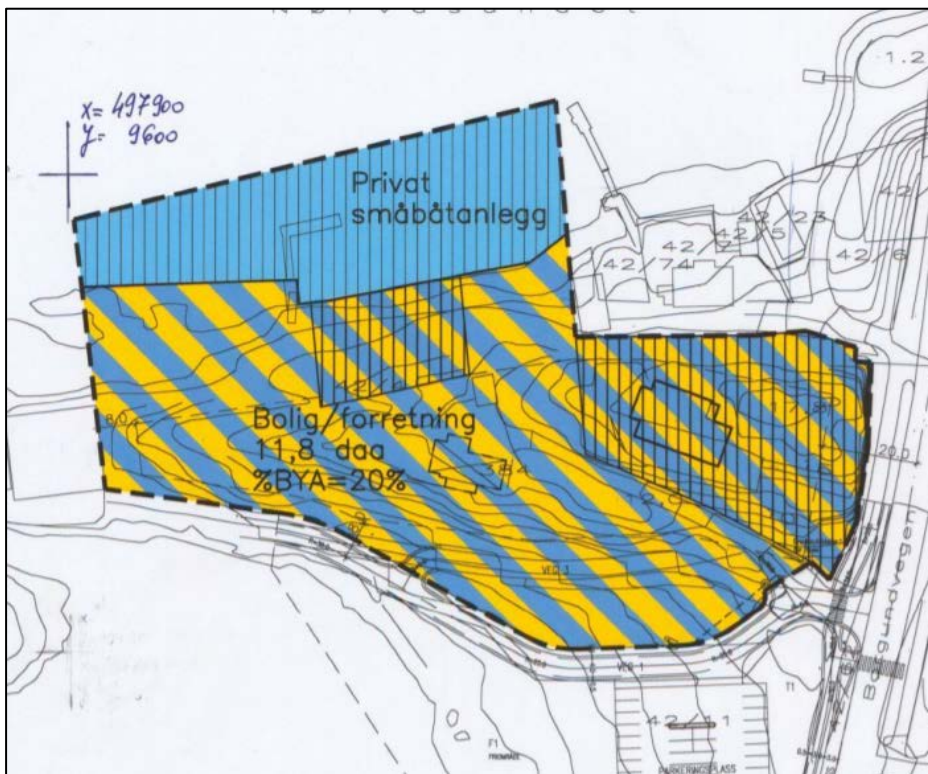
Temaplan D – Støysoner langs hovedvegnettet

Arealet som skal bebygges ligger hovedsakelig innenfor gul støysone, jf. T1442/2016 fra vegtrafikken langs Borgundvegen og E136.

2.1.2 Gjeldende reguleringsplan

Reguleringsplanen for området er Borgundgavlen – Skuggen («Jervell-eiendommen»), vedtatt 04.10.01. I reguleringsplanen, vist i kartutsnittet nedenfor, er arealet regulert til kombinert formål bolig/forretning og småbåthavn. Planbestemmelsene § 4.1 pkt. d) sier også at det kan bygges naust.

Rettsvirkning av reguleringsplanen er tilsidesatt til fordel for kommunedelplanen.



Utsnitt av gjeldende reguleringsplan for Borgundgavlen – Skuggen («Jervell-eiendommen»), vedtatt 04.10.01. Kartutsnitt hentet fra kommunens kartnettside.

2.1.3 Rammetillatelse for tiltak på eiendommen

Det er gitt rammetillatelse for tidligere planlagt byggetiltak på eiendommen, jf. godkjent byggesak (saksnr. 15/7376).

Skisseprosjektet som følger reguleringsplanen bygger til en viss grad på rammene gitt i tidligere godkjent byggeprosjekt, men avviker noe i volum, funksjon, materialvalg og fasadeuttrykk.

2.2 Analyser som arbeidet er basert på

Planendringen baserer seg på avklaringer i gjeldende reguleringsplan som også omfatter en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse).

Kommunen har avklart at det ikke er behov for ny ROS-analyse, eller tema som er avklart gjennom den gjeldende reguleringsplan.

Det er utarbeidet kravspesifikasjon (vedlegg 1), illustrasjonsplan (vedlegg 2 basert på arkitektens analyse av planområdet og omgivelsene), VA-rammeplan (vedlegg 3) og miljøteknisk sedimentrapport (vedlegg 4). For støysone skal utarbeidet støytredning for Campus 2019 legges til grunn.

3 Planprosessen

3.1 Dialogmøter og forutsetninger for planarbeidet

Det ble avholdt et dialogmøte med Ålesund kommune med forslagsstiller, arkitekt og Ålesund kommune 14.01.21. På dialogmøtet ble det avklart at prosjektet ikke kan gjennomføres som en byggesak med dispensasjon fra gjeldende plan, men at rammene må avklares gjennom en mindre reguleringsendring før byggesøknad.

Da prosjektet samsvarer med formål i gjeldende arealplan kan saken, ifølge kommunen, behandles som en mindre reguleringsendring med en forenklet planprosess etter pbl. § 12 – 14. Det foreligger også en godkjent byggesak fra 2016 (arkivsak nr. 15/7376). Omsøkt skisseprosjektet bygger på mange av de samme prinsippene bl.a. med god stedstilpasning.

Det er videre utarbeidet en kravspesifikasjon av Ålesund kommune, datert 04.03.21, som setter rammene for utarbeidelse av plankart og plandokumentene. Kravspesifikasjonen ble gjennomgått i møte med Ålesund kommune vinter/tidlig vår 2021.

Det ble avholdt et møte om planforslaget den 01.07.21, og påfølgende revisjon av reguleringsendringen som følge av krav fra kommunen.

3.2 Medvirkning

Det er ikke krav om å kunngjøre og varsle oppstart av planarbeidet, jf. pbl. § 12 – 14.

Ferdig planendringsforslag sendes Ålesund kommune som skal gjøre en skriftlig vurdering av planforslaget. Denne vurderinga vil bli sendt sammen med planforslaget til berørte myndigheter, grunneiere og ev. andre berørte, slik at disse har mulighet til å komme med merknader til planforslaget før det gjøres endelig vedtak. For utsending i ferietid, kreves utvidet varslingsperiode til 6 uker.

Det er ikke krav om utleggelse til offentlig ettersyn.

4 Planområdet – eksisterende situasjon

4.1 Bruk av planområdet

Planområdet grenser mot nord til Nørvasundet. På andre siden av Nørvasundet ligger innfartsvegen til Ålesund (E136) og Campus Ålesund/NMK med store undervisnings- og kontorbygg. I sør grenser planområdet mot Katavågen og Sunnmøre museum, Borgund kirkested og Borgundkaupangen med fredete kulturminner og -miljø.

Selve planområdet har et samlet areal på 10,1 daa og består i dag hovedsakelig av ei stor byggegrøp for tidligere godkjent byggetiltak. Det er et smalt vegetasjonsbelte mot Nørvasundet og mot båthallene ved Sunnmøre Museum. Veg- og parkeringsareal ligger på sørsida av tomta. I tilknytning til eiendommen er etablert ei flytebrygge. Strandlinja mot Nørvasundet er bratt og lite tilgjengelig.



Dagens situasjon med vegetasjonsbelte, flytebrygge og nabobebyggelse. Bilde mot sør fra innfartsvegen. Google maps.

4.2 Kulturminner og kulturmiljø

Et automatisk fredet kulturminne fra steinalder ligger nord på Jervellhaugen. ID 148318 «Skuggen» omfatter funn av bosetningsspor (kull og flint).

4.3 Landskap

Deler av ås-/bergryggen mot nord og sørvest består med noe vegetasjon, likeså et grøntbelte mellom museumsbygget og tomte. Det er bratt helling mot strandsona i nord. I sør er deler av utsprengt byggegropp på nivå med tilkomstvegen. Området har gode solforhold og ingen spesielle lokalklimatiske forhold.



Dronebilde tatt mot vest, viser byggegroppen, tilkomstveg og bygninger ved museet.

4.4 Friluftsansreal, rekreasjonsverdi og bruk

Selve planområdet er ikke et tilgjengelig friluftsområde i dag. Terrenget faller bratt mot sjøen i nord, og er vanskelig tilgjengelig. Området framstår som et lite attraktivt areal.

Borgundgavlen er et viktig og lett tilgjengelig friluftslivsområde tilrettelagt med tur-/naturstier. Nørvasundet er en mye brukt ferdselsåre for fritidsbåter, roere og padlere.

4.5 Naturmangfold – og ressurser

Tomtearealet er i stor grad utsprengt og planert i dag, og dermed er mesteparten av tidligere registrerte arter borte. Gjenstående vegetasjon er i hovedsak osp, bjørk og lønn. Det er ingen jordressurser, landbruk eller skogbruk innenfor planområdet.

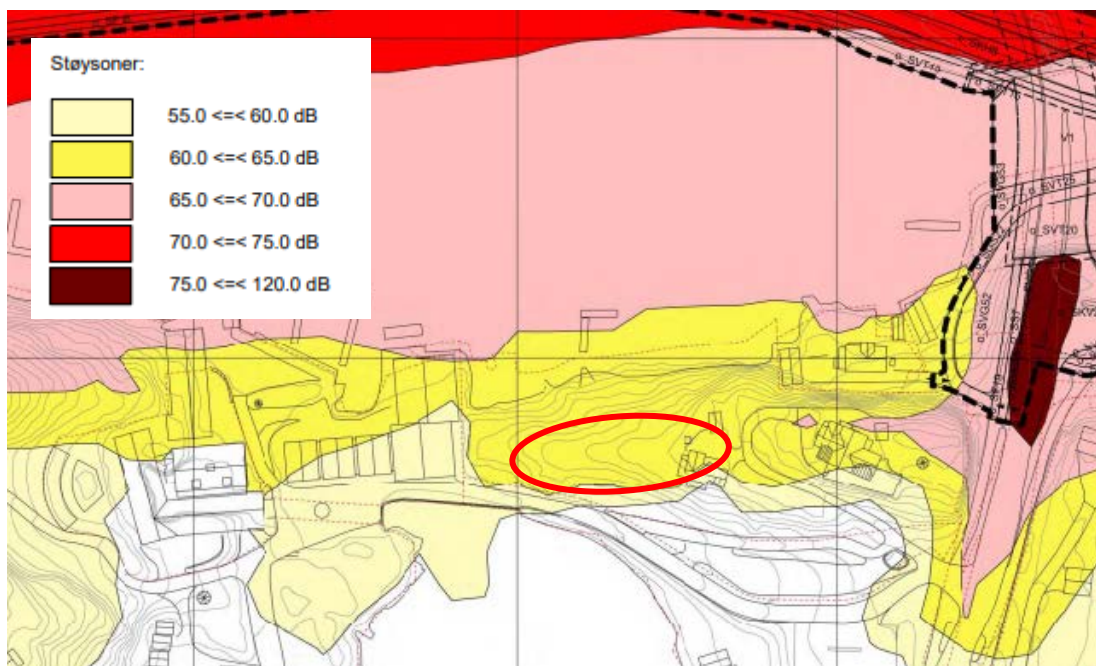
Nørvasundet er registrert som gytefelt for torsk.

4.6 Andre forhold

Det er registrert forurensede sedimenter i sjø i nord-vestre del av planområdet, se miljøteknisk sedimentrapport av Norconsult AS datert 15.06.21, vedlegg 4.

Området er utsatt for havnivåstigning og stormflo.

Kommunen har bedt om at det legges til grunn støydata som foreligger i områdeplanen for Campus i Ålesund. Arealet som skal bebygges innenfor planområdet ligger hovedsakelig i gul støysone (60 – 65 dB) fra vegtrafikken (E136 og Borgundvegen) jf. kartutsnitt fra «Støyutredning Campus 2019».



Støysoner for Campus 2019, viser at den del av planområdet som skal bebygges ligger i gul støysone. Rød sirkel viser ca plassering av bygg. Kart hentet fra kommunens nettside vedrørende områdeplanen for Campus.

4.7 Teknisk og sosial infrastruktur

4.7.1 Trafikkforhold

Tilkomst til planområdet er tilknyttet fv. 536 Borgundvegen. Borgundvegen har en ÅDT på 8700 kjøretøy/døgn. Fartsgrense er 50 km/t. Det er etablert fortau langs fylkesvegen. Borgundvegen er hovedkollektivtraseen i Ålesund, og det er etablert bussholdeplasser rett ved avkjørselen til museumsområdet. Det ligger godt til rette for bruk av miljøvennlig transport til/fra planområdet.

Det er privat veg sør i planområdet (Museumsvegen) og opp til Jervellhuset (utenfor planområdet). Det er lav trafikk langs disse vegene, og blandet trafikk med gående/syklende. Unntaket er første del av Museumsvegen der en har en del mer trafikk til/fra parkeringsplassen.

4.7.2 Vatn- avløp – overvatn

Se VA-rammeplan versjon 2 utarbeidet av Norconsult 14.06.21. Vannledning i Borgundvegen har stor kapasitet. Det er fordelingsledning ved Katavågen som ved utskifting vil styrke kapasiteten. Det er ikke slokkevann til planområdet i dag, men nærhet til sjøen. Det er ingen kjente vannledninger over eller inntil planområdet. Det er en privat ledning for spillvann til eiendommen øst for planområdet. Den kommunale ledninga går fra Borgundvegen og sørover på den offentlige parkeringsplassen og rundt gamle Borgund Sparebank. Renseanlegget planområdet skal knyttes til regnes å ha god kapasitet. Det er ikke eksisterende overvannssystem i/ved planområdet i dag, det er naturlig avrenning fra terreng til sjø.

4.7.3 Fjernvarme

Det er fjernvarmenett i nærheten av planområdet som kan tilknyttes.

4.7.4 Renovasjon

Etablerte virksomheter i området har egne ordninger. Renovasjon blir hentet ved innkjøring til museumsområdet, der renovasjonsbilen snur og kjører ut av området igjen.

4.8 Barn og unge sine interesser

Selve planområdet er ikke attraktivt for barn- og unge slik det ligger i dag. Jf. beskrivelse av landskapet ovenfor.

4.9 Universell utforming

Planområdet er ikke universelt tilgjengelig i dag.

5 Beskrivelse av planforslaget

5.1 Planlagt arealbruk

Reguleringsformål

Arealet er fordelt på de ulike reguleringsformålene slik tabellen viser, med totalt 10,1 daa. Tabellen er hentet fra programmet Focus for arealplanlegging, og er utarbeidet av Nordplan.

Arealformål	
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	Areal (daa)
1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting	3,3
1550 - Renovasjonsanlegg	0,045
1587 - Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (2)	1,0
1589 - Uthus/naust/badehus	0,05
Sum areal denne kategori:	4,3
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal (daa)
2011 - Kjøreveg (2)	0,8
2012 - Fortau	0,3
2018 - Annen veggrunn - tekniske anlegg (3)	0,2
2019 - Annen veggrunn - grøntareal (3)	0,3
2082 - Parkeringsplasser	0,7
Sum areal denne kategori:	2,2
§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur	Areal (daa)
3040 - Friområde (2)	1,1
3080 - Vegetasjonsskjerm	0,3
Sum areal denne kategori:	1,4
§12-5. Nr. 6 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	Areal (daa)
6720 - Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (2)	2,2
Sum areal denne kategori:	2,2
Totalt alle kategorier: 10,1	

Arealtabell utarbeidet av Nordplan AS.

5.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål

5.2.1 Offentlig eller privat tjenesteyting, BOP

Innenfor området kan det etableres bygninger for offentlig/privat tjenesteyting med ulike funksjoner slik som kontor/undervisning/forskning m.m. Bygget skal ha kantineløsning, og parkeringskjeller.

5.2.2 Renovasjonsanlegg, BRE

Det er regulert inn areal til nedgravd løsning for fem avfallsbrønner. Tilkomst og tømming skal skje fra dagens veg til museumsområdet.

5.2.3 Naust, BUN

Det er regulert inn en nausttomt på 50 m². Mønehøyde mot sjø for naustet skal være 5 meter fra naturlig terreng. Byggegrense er lik formålsgrense. Naustet skal være oppbevaringsplass for kajaker, mindre båter, fiskeutstyr og annet utstyr i forbindelse med rekreasjon i og ved sjøen.

5.2.4 Småbåtanlegg, BSB 1-2

Småbåtanlegget i området BSB1 gir mulighet for to utliggere jf. illustrasjonsplanen.

BSB2 er areal for brygge for midlertidig båtfortøyning ved av- og påstigning.

Det er regulert gangtilkomst til småbåtanlegget langs sjøkanten. Parkering kan skje på parkeringsplassen f_SPP, eller avtale inngås om parkering i parkeringskjeller.

5.2.5 Kjøreveg, SKV 1 og 2

Museumsvegen o_SKV1 er tilkomst til museumsområdet og planområdet. Den er regulert i samme senterlinje som etablert veg.

f_SKV2 er avkjørsel til parkeringsanlegg og etasjer under terreng i BOP.

5.2.6 Annen veggrunn, teknisk anlegg, o_SVT

Regulert sideareal til etablert tilkomstveg.

5.2.7 Annen veggrunn, grøntareal, f_SVG

Areal langs veg og parkeringsareal som skal opparbeides som grøntareal. Trærne innenfor f_SVG2 og f_SVG3 skal bevares.

5.2.8 Fortau, f_SF

Det er regulert fortau langs nordsiden av parkeringsområdet. Fortauet er koblet opp mot hovedinngangen til bygningens vrimeleareal i BOP og gir mulighet for å knytte seg til etablert gang-/sykkelveg langs Borgundvegen. Reguleringsbredde 3 m.

5.2.9 Parkering, f_SPP

Foruten parkering i parkeringskjeller i BOP (34+52 plasser fordelt på 2 plan derav 3 HC plasser nær heisanlegg), så legger planforslaget til rette for 16 parkeringsplasser utendørs, derav minimum 2 HC-plasser nærmest hovedinngang, i egen parkeringsplass f_SPP.

5.2.10 Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Omfatter ferdselsområde i sjø. Mudringstiltak må skje i samsvar med miljøteknisk sedimentrapport utarbeidet av Norconsult 15.06.21.

f GF1 og f GF2 skal være friområder som er åpne for allmenn ferdsel.

For f_GF2 skal det etableres gangforbindelse/brygge langs sjøkanten. Østlig del av gangforbindelsen føyes inn mot terreng. Forbindelsen langs sjø skal ha tredekke og være allment tilgjengelig.

Eksisterende terreng mot nord og nord-øst skal bevares. Vegetasjon skal i så stor grad som mulig beholdes og revegetering skal skje i samsvar med illustrasjonsplanen når byggetiltaket er ferdigstilt.

5.2.12 Vegetasjonsskjerm o_GV

Eksisterende terreng og vegetasjon skal i utgangspunktet bevares, men kan på bakgrunn av en arkitektonisk helhetsvurdering opparbeides. Eventuell opparbeiding skal skje etter godkjenning fra kommunen. Området skal være vegetasjonsskjerm inn mot museet.

5.3.1 Juridisk bindende illustrasjonsplan, vedlegg 2

Illustrasjonsplanen, datert 05.07.21, utarbeidet av Margarida Pais Arkitektur AS viser at planlagt bygning forholder seg godt til terreng og omgivelser. Bygget overfører og tolker eksisterende struktur i museumsbebyggelsen, og tar vare på fjell og vegetasjon samtidig som en forsterker nærheten mellom sjøområdene i nord og sør.

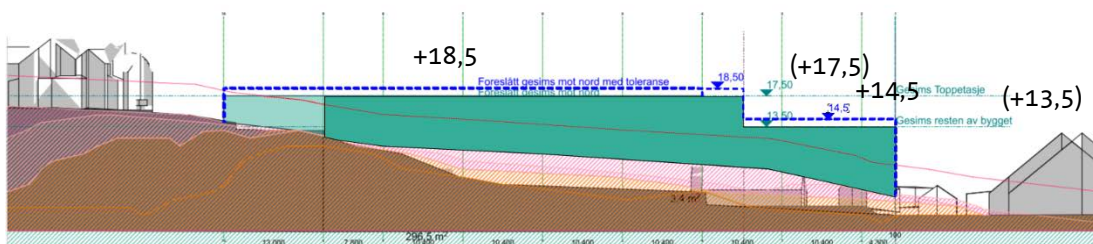


Illustrasjonsplan datert 05.07.21.

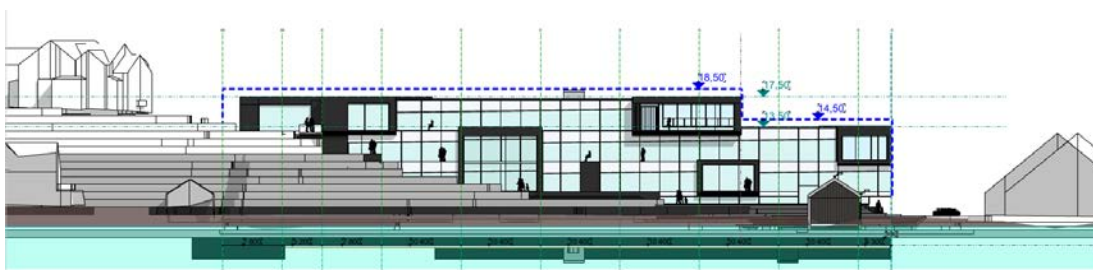
Det er krav om juridisk bindende illustrasjonsplan som viser terrengbehandling og grøntstruktur rundt bygget. Dette er utarbeidet av arkitekten og legges inn som juridisk bindende i reguleringsbestemmelsene. Kan eventuelt erstattes av nyere plan, men må bygge videre på de samme prinsipper om volum og høyde som er vist på illustrasjonsplanen over.

5.3.2 Byggehøyder

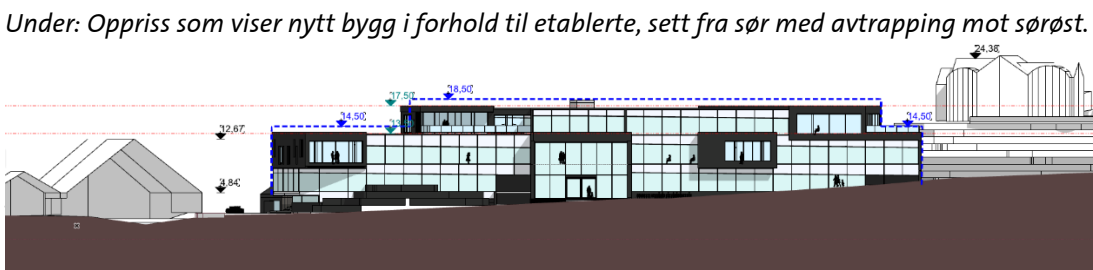
Bygningen er planlagt i tre etasjer med parkering i to underetasjer. Toppetasjen er mindre og tilbaketrukket mot både vest og sørøst. I øst, mot Jervellhuset er det lagt opp til at bare én etasje skal vises over terreng. Bygningen vil trappes ned med fire meter mot vest, slik at det laveste nivået får en gesims på kote +13,5. Til sammenligning er planert terreng utenfor Jervellhuset på kote +14,7. Bygget forholder seg godt til terrenget, og tilpasser seg etablert bebyggelse. Byggehøydene er beskrevet og vist på illustrasjonsplan i reguleringsbestemmelsene.



Terrengsnitt som viser foreslåtte byggehøyder, med avtrapping mot vest.

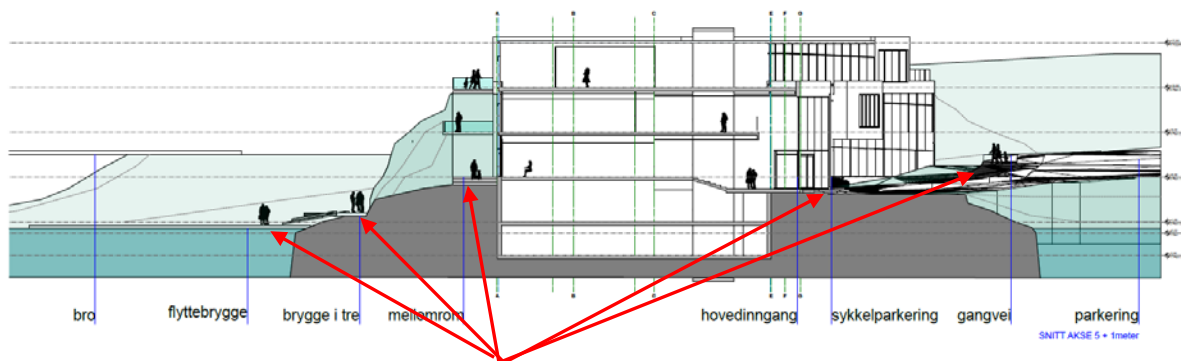


Over: Oppriss som viser nytt bygg i forhold til etablerte, sett fra nord. ‘



Under: Oppriss som viser nytt bygg i forhold til etablerte, sett fra sør med avtrapping mot sørøst.

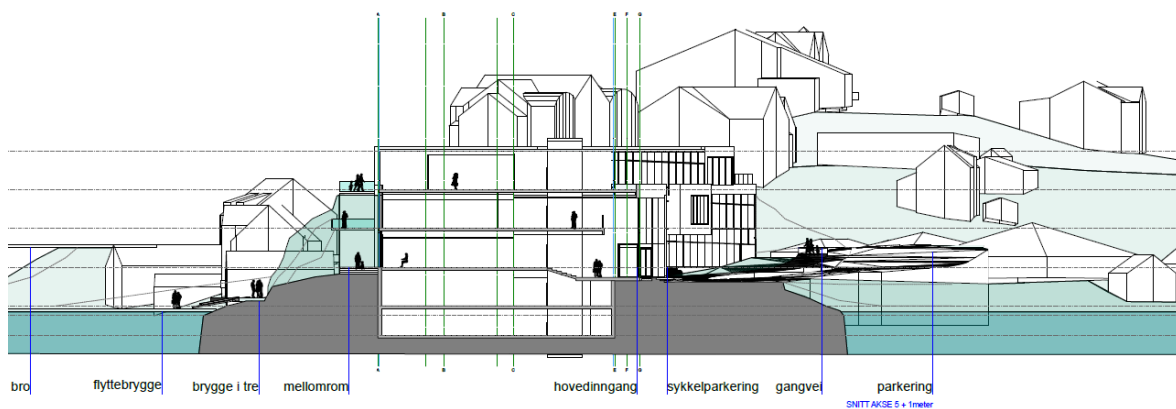
5.3.3 Plassering i terrenget – forholdet til gangforbindelser og omkringliggende bygg



Over: snitt vises med grå skravur. Gangforbindelser langs bygget og ved sjø. Mørk grønn skravur viser sjø, og lysere grønn skravur viser terrenget lenger bak enn der snittet er tatt. Nørvasund til venstre, Katavågen til høyre på snittet.

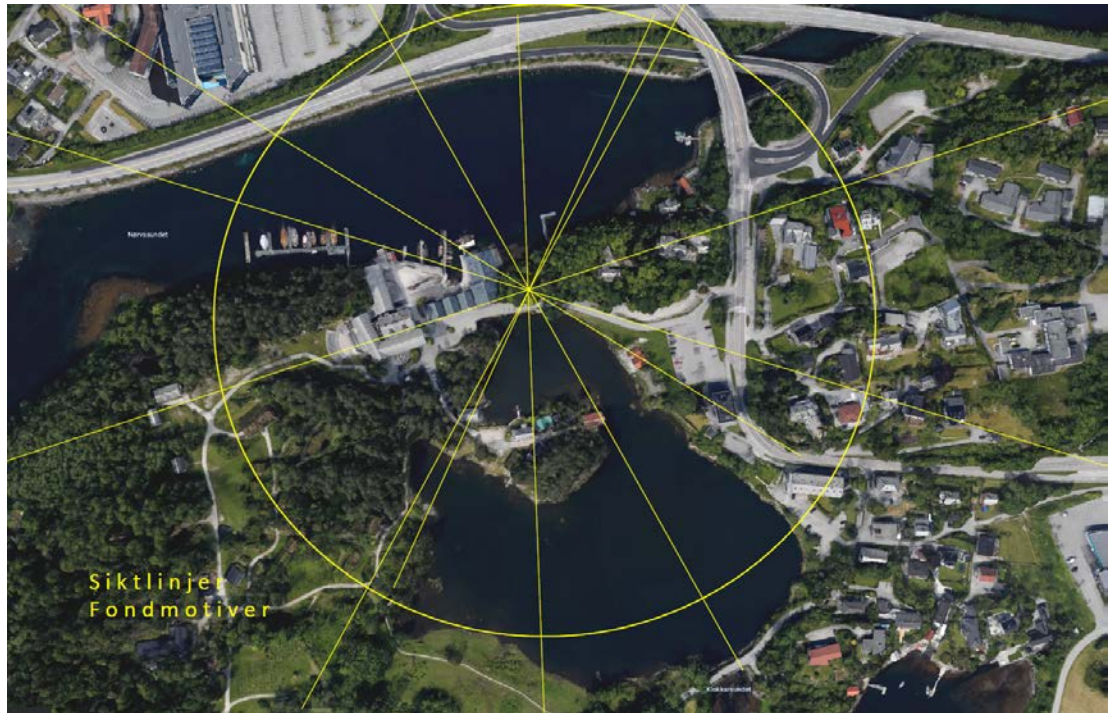
Snittet over (nord-sør retning sett mot øst) viser hvordan bygget plasseres i terrenget og forholder seg til gangforbindelser som går tett langs bygget, samt gangforbindelse langs sjø.

Snittet under er samme snitt som over, men med mer av omgivelsene og bygninger lagt inn. Det viser hvordan nybygget ligger i terrenget sammenlignet med øvrige bygninger i nærmiljøet.



Over: snitt av Kaupangen-prosjektet med omkringliggende bygninger plassert riktig i terrenget. Grå skravur viser der snittet er tatt gjennom bygget og terrenget, mørk grønn skravur viser sjø, mens lysere grønn viser terrenget lenger bak enn snittet.

5.3.4 Siktlinje og viktige retninger



Siktlinjer og fondmotiver. Planområdet ligger i knutepunktet i sirkelen over.

Arkitekten har lagt stor vekt på å vurdere omgivelsene og nærmiljøet. Det er også lagt stor vekt på at det nye bygget tilpasser seg og opprettholder bl.a. den viktige og stramme akse Jervellhuset – Museumshaugen, og kontakten mellom Nørvasundet og Katavågen blir viktig å forsterke.



Viktig akse i området.



Illustrasjon som viser viktige akser og siktlinjer. Den gule stiplede linjen går i nord-sør retning (NS står for nord-sør).

Det blir derfor etablert en siktlinje mellom nord og sør mellom bebyggelsen, slik at det blir åpnet opp ikke bare visuelt, men også fysisk som gir mulighet for allmenn ferdsel her. Dette følges opp ved å regulere til grøntareal og legge føringer i reguleringsbestemmelsene om allmenn ferdsel.

5.3.5 Byggegrense

Det er definert en byggegrense for fotavtrykket til bygget og kotehøyder er definert på juridisk bindende illustrasjonsplan i reguleringsbestemmelsene. Egne byggegrenser for hver enkelt etasje ble vurdert til å bli uoversiktlig på plankartet, da det er varierende utkragede og inntrukne volum.

Byggegrense for BUN er lagt i formålsghrensa.

Nødvendig sikt for tilkomstveg til museet er ivare tatt.

5.3.6 Grad av utnyttning

Tomteutnyttelsen utregnes etter «Veileder for grad av utnyttning»

<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/grad-av-utnyttning/id749790/> . Den er vist med prosent bebygd areal, %-BYA, og er vist på plankartet.

Utnyttelsesgraden er satt til 73 %. Dette omfatter sykkelparkering på terreng og eventuell trafostasjon i tillegg til byggetiltaket.

5.3.7 Energikrav i planen

Det nye bygget skal prosjekteres som et grønt bygg, og energiløsninger skal være bærekraftige og miljøvennlige. Aktuelle løsninger kan være jordvarme, solcellepanel og/eller fjernvarme. Dette vil bli dokumentert på byggesaksnivå når nødvendige energiberegninger er gjennomført.

5.4 Estetisk kvalitet

Bygget og uteområdet skal ha høy estetisk kvalitet. Terreng, overganger til strandsonen og dagens vegetasjon skal i hovedsak få en forsiktig/nennsom opprydding.

Uteområdets gangforbindelser skal ha betong- og granittdekke (nærmest bygget) og tredekke (mot sjø).

Hovedbygningen skal ha store glassfasader og partier kledd med stein, samt innslag av trekledning. Hovedinngangen skal være tydelig markert. Fasadene blir oppbrutt, både i form av utkragede og inntrukne volum, samt materialskifte. Dette skaper en variasjon i uttrykket og gjør at fasadene ikke framstår som monotone lange fasader, men gir prosjektet en skala og menneskelig proporsjon som er i samsvar med bygningsmiljøet rundt. Det er viktig at det nye bygget framstår med et moderne arkitektonisk uttrykk som skiller seg fra det etablerte, da nye tiltak må være tro mot sin tid. Samtidig forsterker dette det etablerte og historiske miljøet.

Inndeling i fasadene som vist vil likevel harmonere og være tilpasset det etablerte bygningsmiljøet i størrelse, form og materialbruk.



Illustrasjoner av den nye bygningen mot Katavågen, slik det var illustrert før parkering på terreng var prosjektert ferdig. Det vurderes solceller på taket, dette er ikke vist på illustrasjonene, og det grønne taket vil ikke bli gjennomført slik det er vist på 3D-illustrasjonene.

5.5 Universell utforming i planforslaget

All planlegging av trafikkområder og offentlige uterom innenfor regulert område skal utformes etter prinsippene om universell utforming, det gjelder også innendørs. Både bygg og uteområde skal gjennomføres slik at personer med nedsatt funksjonsevne lett kommer seg fram. Dette er i samsvar med god kvalitet for alle brukere.

Løsninger for universell utforming/tilgjengelighet i planen

Bygningen får et tydelig inngangsparti, med trinnfri tilkomst. 2 HC-parkeringsplasser er plassert nær bygget og 3 HC-plasser er plassert innendørs nært heisanlegg. Stigningsforhold på gangforbindelse mellom utvendig HC-parkering og bygget er i samsvar med tilgjengelig tilkomst. Det gjelder også fortauet som leder til inngangspartiet.

Det blir tilrettelagt for tilkomst til Nørvasundet via gangforbindelse som er tilpasset brukere med nedsatt funksjonsevne. I bygningen blir det etablert heis.

Krav til universell utforming/tilgjengelighet i planen

Det skal senest ved søknad om rammetillatelse foreligge en utredning om universell utforming for tiltaket.

5.6 Teknisk infrastruktur

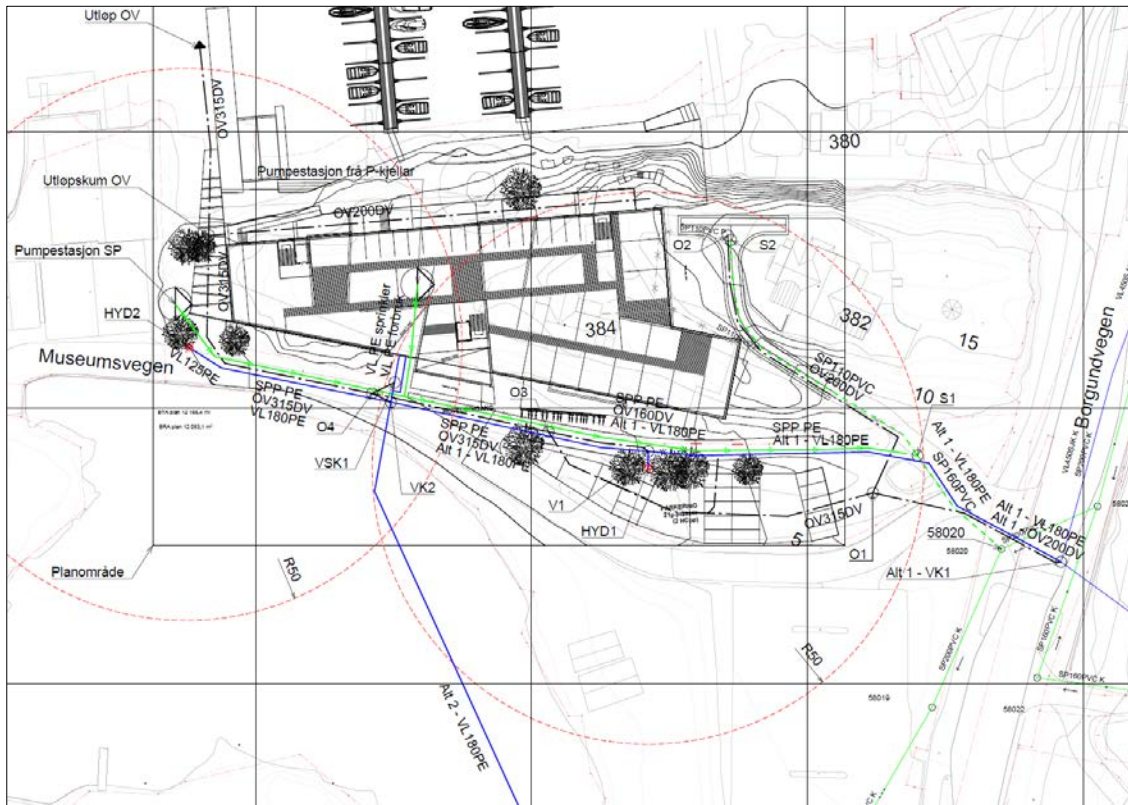
5.6.1 Renovasjon

Løsning for renovasjon er omfattet av «Forskrift om husholdsavfall og slam i Ålesunds-regionen, Ålesund kommune, Møre og Romsdal» §§ 12, 13 og 14.

Planen viser nedgravd løsning med brønner for matavfall, restavfall, papp og papir, plastemballasje, samt glass- og metallemballasje. Renovasjonsbrønnene er plassert slik at det er enkelt for renovasjonsbilen å stoppe langs kjøretilkomsten til museet, hente avfall og deretter snu på museumsområdet.

5.6.2 VA og overvannshåndtering

Se VA-rammeplan fra Norconsult AS, datert 14.06.21, som er dimensjonert for inntil 330 ansatte. Det er behov for to brannhydranter, som plasseres tilnærmet som vist i rammeplanen (10-15 m forskyvning), se illustrasjon under. Overvann går til sjø via sandfang, det må etableres pumpestasjon i vestre del av planområdet, denne etableres uten overbygg og med kumlokk, men nøyaktig plassering er ikke avklart pr. nå. Det er mulig det blir et samarbeid med museet om dette. Vannledning i Borgundvegen kan tilknyttes, eller vannledning i sjø ved Katavågen.



Kartutsnitt fra Norconsult i forbindelse med VA-rammeplan, datert 14.06.21.

5.7 Faresoner

5.7.1 Støy

For kontorbygg er det krav til innendørs støynivå iht. T-1442/2016 og TEK 17. Dette er omtalt og forankret i bestemmelsene til reguleringsplan for «Jervell-eiendommen». Kravene videreføres og følges opp i byggesaken. Støysonene er lagt inn på plankartet, og er vist som rød og gul støysone.

5.7.2 Havstigning og stormflo

For Kaupangen er 200- års flom oppgitt til å være 257 cm over dagens kote 0 (NN2000). I tillegg skal det legges til en bølgehøyde. I dette området er det lagt til 70 cm bølgehøyde. En får da en byggesikker høyde på + 3,3 m.o.h, jf. også kommunedelplanen for Ålesund.

Nominell årlig sannsynlighet for at arealet skal påvirkes av stormflo vurderes å tilfredsstille klasse F2 (200-års flom) i TEK17 § 7-2 ved at en følger DSB sin anbefaling om at bebyggelsen er tilstrekkelig sikret mot bølgepåvirkning og vanninntrengning. Dette kan løses med vanntette konstruksjoner under c+ 3,3 m.o.h.

Flomsone H320 er vist i plankartet.

5.8 Bestemmelsesområde

5.8.1 #1 Kulturminne

Kulturminne er markert i plankartet med #1, automatisk fredet kulturminne med ID 148318, bosetningsspor. Det forutsettes frigitt gjennom dispensasjon ved vedtak av reguleringsplanen.

5.8.2 #2 Grøntstruktur/sykkelparkering/utkraging av bygg

Planforslaget gir i #2 anledning til overheng /byggningsmessig utkraging for andre etasje som går litt ut over grønstrukturen f_GF1. Utkraging utover byggegrense og grønstrukstur mot vest gjelder kun for overbygget sykkelparkering. Området for sykkelparkering er markert med bestemmelsesområde # 2 i plankartet.

5.9 Rekkefølgekrav

Det stilles rekkefølgekrav til opparbeiding av:

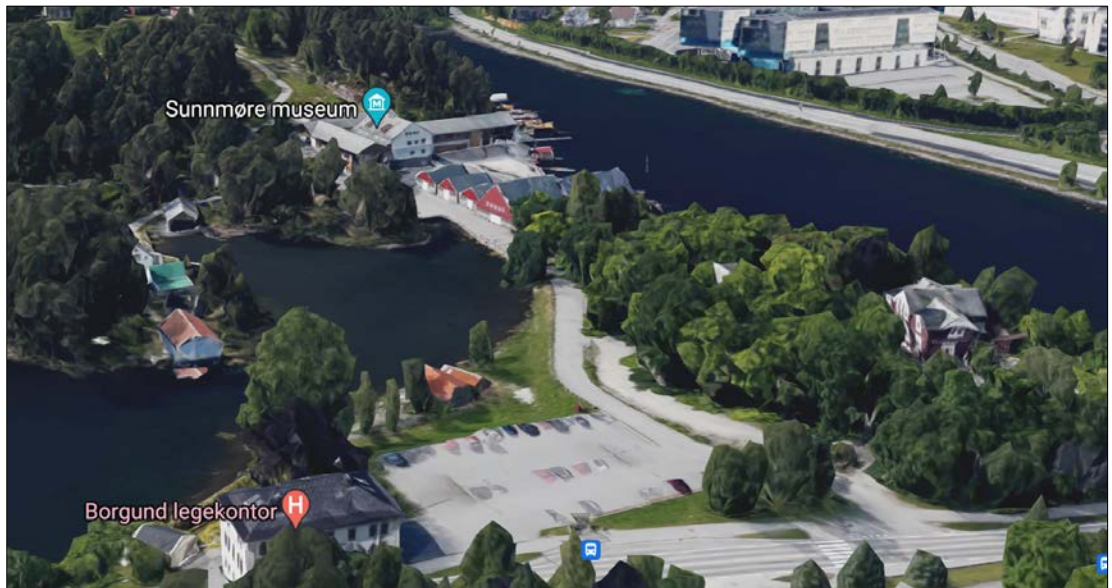
- Infrastrukturtiltak
- Opparbeiding av sykkelparkering i tillegg til parkeringsplasser
- Grønnstruktur i samsvar med illustrasjonsplanen til arkitekten
- Støyreducerende tiltak der behov
- Miljøtiltak i sjø
- Frigivelse av kulturminnet før bygging
- Geoteknisk prosjektering
- Sikring av eksisterende trær i og etter byggeperioden

6 Virkninger av planforslaget

6.1 Stedets karakter, estetikk og landskap

6.1.1 Historisk utvikling

Sunnmøre museum sitt anlegg preger området, og sammen med Jervellhuset og tidligere Borgund Sparebank gir det området tydelig historisk karakter og særpreg.



Flyfoto av planområdet. Kilde googl maps. Bildet viser situasjon før byggegroppen ble utsprengt.

Bygningsmiljøet i dette området har utviklet seg over tid, der bygningene på mange måter representerer ulike tidsepoker fra 1910 og fram til i dag. Deler av museumsbebyggelsen har et moderne uttrykk opp mot det mer tradisjonelle. Det planlagte bygget gir et nytt tilsnitt som representerer vår tid og er harmonisert med det etablerte.

Naustet bidrar til variasjon i omfang og høyde i forhold til de etablerte båthallene. Sammen med småbåtanlegget blir det en naturlig helhet i sjøområdet, som også forsterker det etablerte båtmiljøet her.

6.1.2 Estetikk, landskapstilpasning og vegetasjon

«Estetisk kvalitet er noe vi opplever som vakkert gjennom våre sanser og følelser, og er avgjørende for om et sted skal oppleves som attraktivt og trivelig.» Sitat - Dir. for byggkvalitet.

Planlagt bygg framhever områdets spesielle steds karakter. Det har et godt visuelt formuttrykk, og bidrar til en helhet sett i sammenheng med etablert bebyggelse, terreng og natur. Det har en fleksibilitet i planløsningen, klar horisontal og vertikal struktur med et sentralrom i midten.

Bygningen samspiller godt med terrenget og avtrappes mot vest, men også mot øst. Det har en åpen og raus overgangssone til dagens båthaller som gir tydelig og god tilgang til sjøen i Nørvasundet, og gir mulighet for allmenn ferdsel også langs sjøkanten i nord.

I øst legger bygget seg inn mot terrenghaugen, og gir Jervellhuset fri utsikt og romslig areal rundt seg.

Naturlig terreng og vegetasjon bevares i så stor grad som mulig både i nord og sør, og binder området sammen i en helhet, samtidig som det åpnes opp og gir fri sikt mellom Nørvasundet og Katavågen.

En tar i større grad vare på terreng og grøntareal i nord, i forhold til gjeldende reguleringsplan og kommunedelplan. Videre legger en vekt på å bevare de større trærne i sør.

Kommuneplanens grønne buffersone i vest mellom dagens båthaller og framtidig byggeareal er videreført tilnærmet likt i størrelse. Det er mindre tilpasninger, spesielt der man får en utkraget del av bygningen som tjener som overbygget sykkelareal, men man oppnår til gjengjeld en romslig og tydelig innfallsport til Nørvasundet.

Tidlige 3D-illustrasjoner av prosjektet – avvik:

Det er i planbeskrivelsen lagt inn 3D-illustrasjoner av byggeprosjektet som ble laget for en stund tilbake. Naturlig nok er det foretatt mindre justeringer av byggeprosjektet underveis i planprosessen. Vi velger likevel å bruke disse 3D-illustrasjonene, da de fortsatt beskriver prosjektet på en god og tilnærmet riktig måte. Det er illustrasjonsplanen av 05.07.21, plankartet og reguleringsbestemmelsene som blir bindende for prosjektet.

Vi gjør oppmerksom på de avvik som forekommer på 3D-illustrasjonene benyttet i pkt. 1.5, 5.4, 6.1.2, 6.2 og 6.3:

- På 3D-illustrasjonene er naustet vist noe større og høyere enn det som er tillatt i henhold til plankart og reguleringsbestemmelser (naustet blir m.a.o. mindre enn det som vises på 3D-illustrasjonene)
- Den lille flytebrygga øst for naustet utgår
- Det blir ikke grønne tak på prosjektet. Solcellepanel er ikke vist på 3D-illustrasjonene
- På 3D-illustrasjonene er det ikke vist sykkelparkering under tak (men det blir sykkelparkering under tak helt vest ved utkraget del av bygget, dette er vist på illustrasjonsplanen og forankret i reguleringsbestemmelser)
- På 3D-illustrasjonene er ikke overflatemateriale på gangforbindelsen langs sjøen vist som tredekke, mens den bindende illustrasjonsplanen definerer tredekke (m.a.o. blir det tredekke)



Illustrasjon som viser mulig bygningsutforming, småbåtanlegg, naust og romslig gangadkomst til og langs sjøen. Sett fra Nørvasundet.



Over: Åpne opp for ny siktlinje mellom Nørvasundet og Katavågen mellom Kaupangen og museet. Gangforbindelser, møteplasser og uterom for allmenn ferdsel.

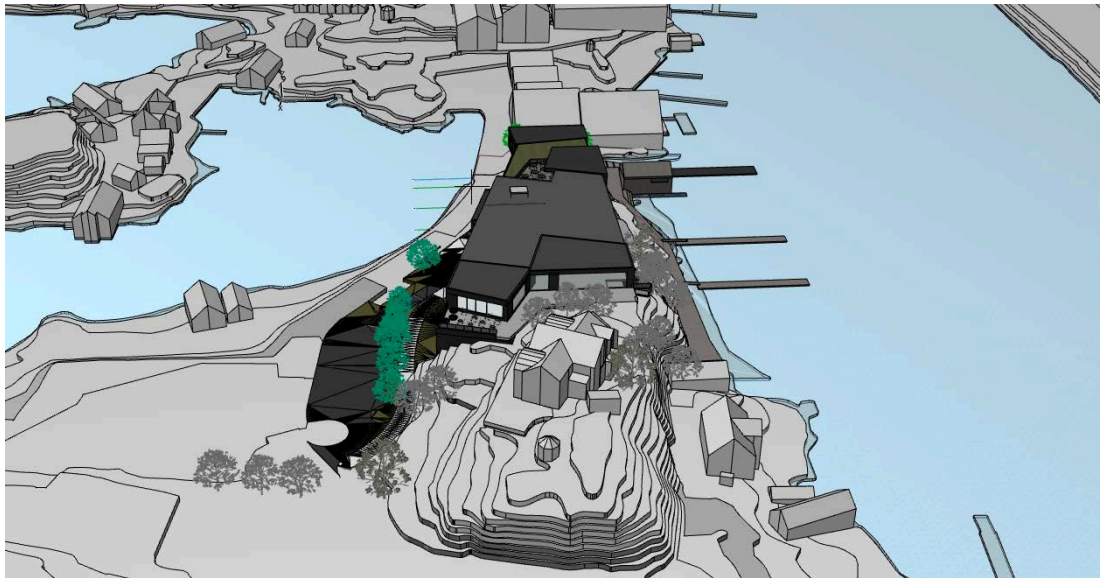


Over: Utkraget del av bygget danner overbygg over sykkelparkering i den nye nord-søraksen.

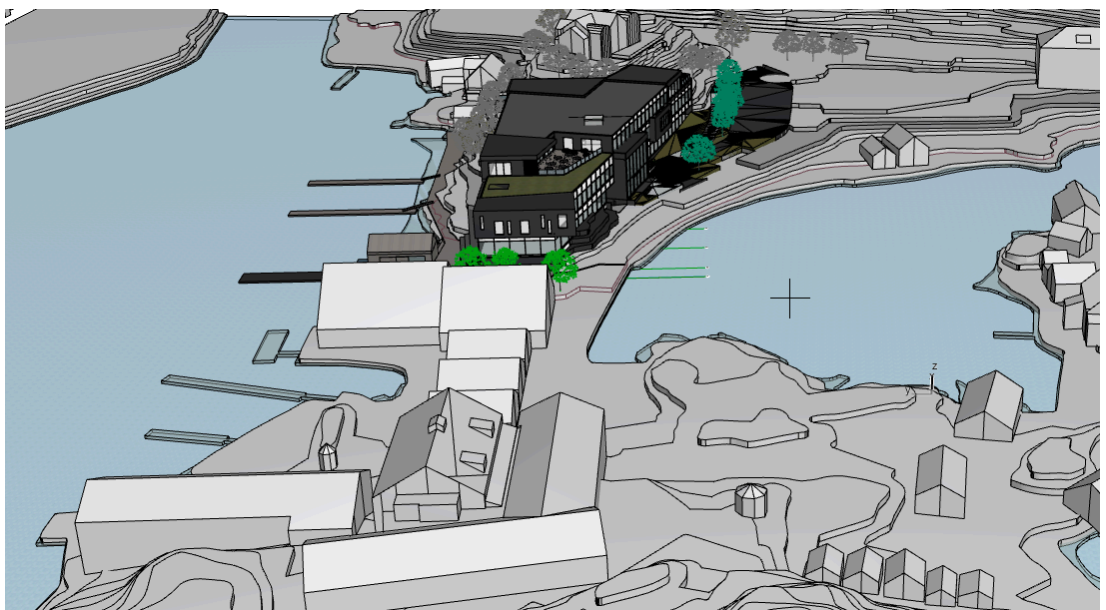
Under: sett fra Katavågen-siden: hovedinngangsparti mot Museumsvegen.

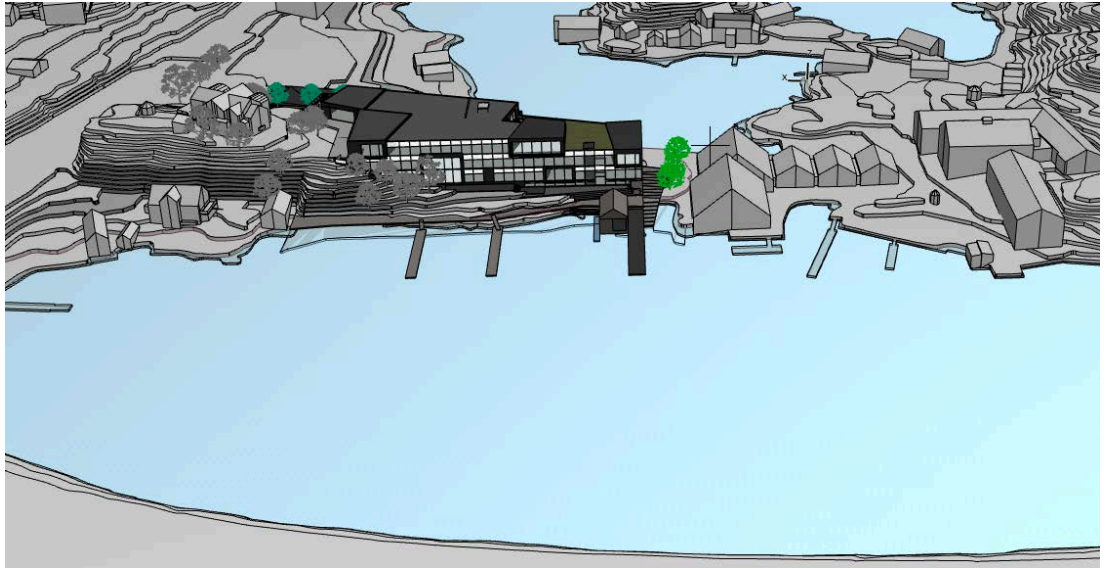


Illustrasjoner fra arkitekten med fokus på tiltaket sett i sammenheng med omgivelsene:



Over: Sett fra øst, Jervelhuset troner øverst på Jervellhaugen. Nytt bygg legger seg godt ned i terrenget.



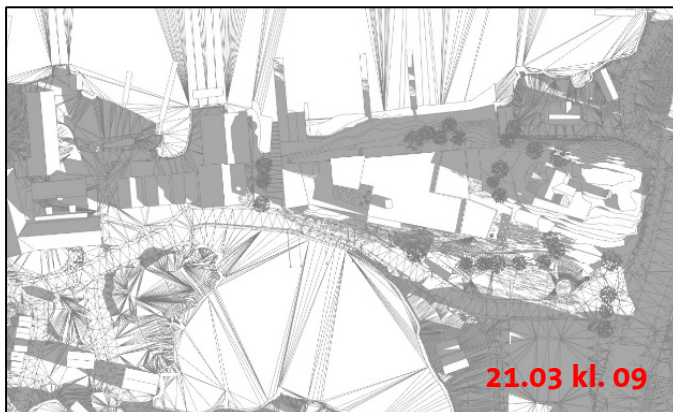


Illustrasjonene viser at nybygget forholder seg godt til etablert bebyggelse og veger. En får god overgang mellom uteareal på taket i øst mot terrenget på Jervellhaugen.

6.2 Sol-/skyggestudier

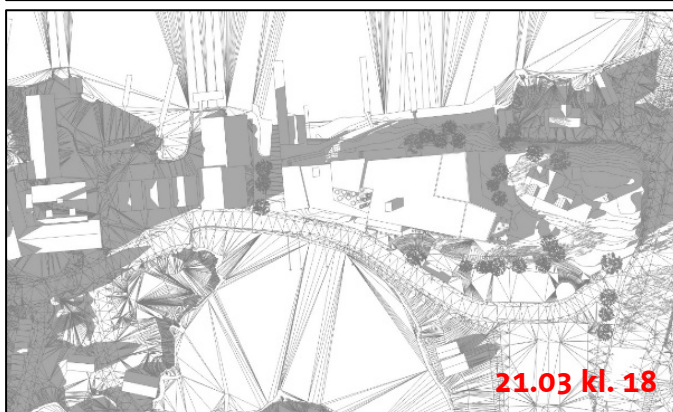
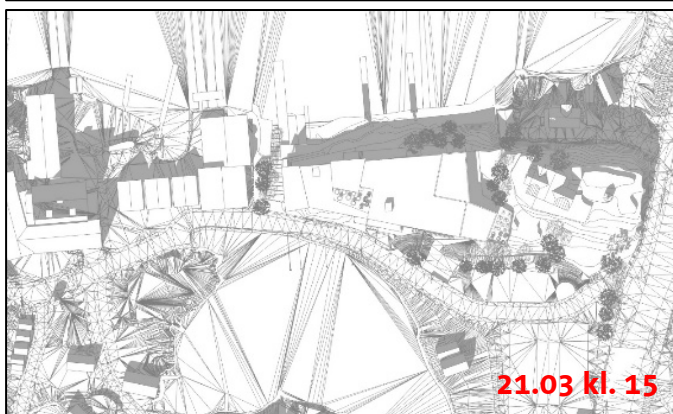
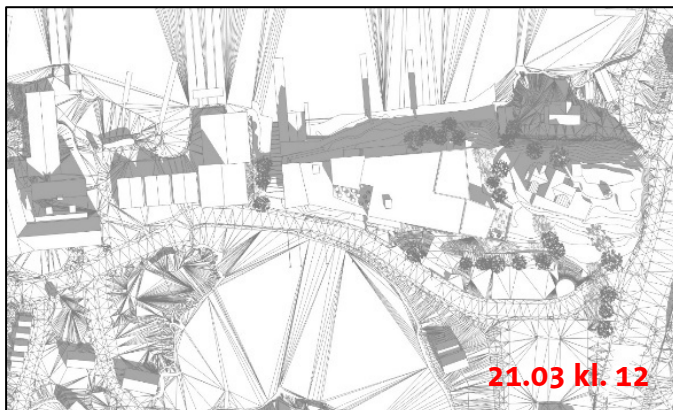
Kaupangen-bygget har en orientering i lengderetning ca vest-øst. Dette gir mulighet for varierte sol-/skygge forhold utomhus og på takterrasser. Kaupangen-prosjektet påvirker ikke solforholdene negativt for Jervellhuset eller noen andre nabobygg.

6.2.1 Sol-/skyggestudier vårjevndøgn 21. mars

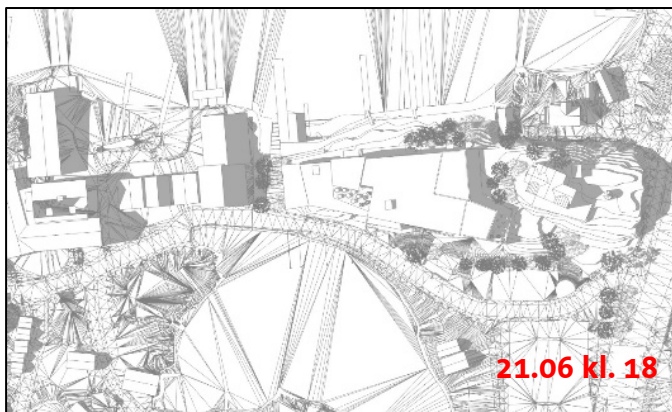
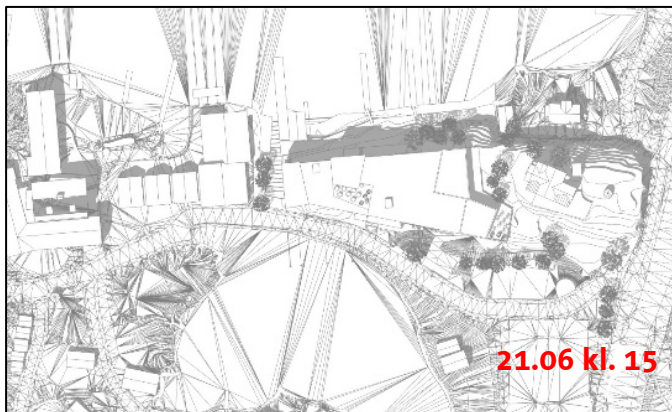
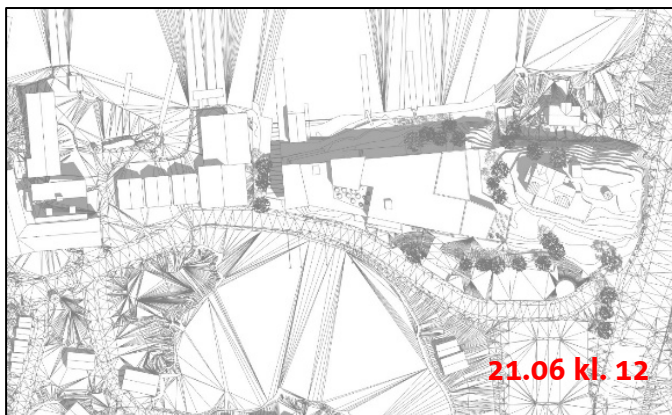


Sol-/skyggestudier utarbeidet av arkitekten for vårjevndøgn (som blir tilsvarende for høstjevndøgn) viser at det for en stor del er skygge på nord- og vestsiden på utearealene gjennom hele døgnet (som i dag pga. åsryggen).

Det er gode muligheter for sol på uteområdet mellom Kaupangen og museet fra lunsj av og utpå ettermiddagen, samt sol på takterrassene i samme tidsrom.



6.2.2 Sol-/skyggestudier sommersolhverv - 21. juni



Sol-/skyggestudiene viser at det generelt er gode solforhold ved sommersolhverv, også utover sein ettermiddag/tidlig kveld. Dette gjelder for alle utearealene. Gangforbindelsen langs sjøen ser ut til å ha sol hele dagen. Tiltaket påvirker ikke naboeiendommer negativt.

6.3 Byggegrenser, utnyttelse og byggehøyder

6.3.1 Byggegrenser

Byggegrenser som vist i plankartet viser 0,5 m utenfor horisontalprojeksjon av bygget slik det er planlagt. Unntaket er delvis i østlig del, der byggegrenser sammenfaller stedvis med plangrense. Byggegrensene blir bundet opp i plankartet, og samtidig binder illustrasjonsplanen/utomhusplanen de ulike volum som arkitekten har planlagt.

Siktforhold knytt til veg påvirkes ikke.

6.3.2 Utnyttelse

Selv om utnyttelsesgraden i prosent er økt, er ikke bygge større i omfang og volum enn gjeldende plan åpner for. Årsaken til økningen er at arealformålene nå er mer detaljert inndelt. I realiteten er den kun ca 34 % BYA dersom man legger til grunn samme arealformålsflate som utgangspunkt for utnyttelsesbergingen i den gjeldende reguleringen.

6.3.3 Byggehøyder

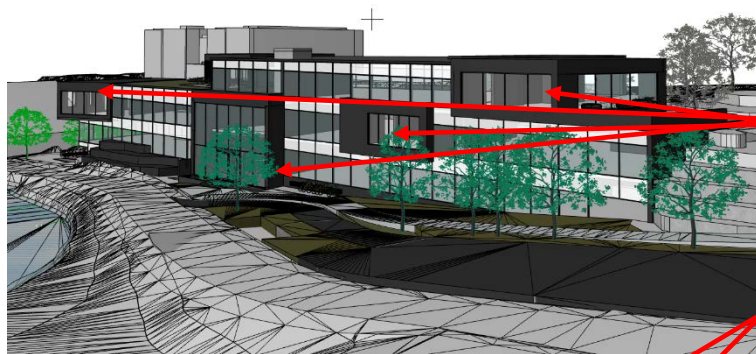
Prosjektet består av 5 etasjer som avtrappes vestover. De to nederste etasjene er garasjekjeller under terreng. Sammenlignet med terrengnivået på Jervellhusets-eiendom, vil nybygget kun være én etasje over dette og vil framstå med 2-3 etasjer mot Museumsvegen.

Dette er i tråd med prinsippene til bestemmelsene i gjeldende plan der det heter:

På sørsiden av åskammen kan bebyggelsen likevel ha flere etasjer, men skal da avtrappes og tilpasses terrenget. Bebyggelsen skal, sett fra nordsiden, ha en gesimshøyde som ikke overstiger 4,0 m over planert terreng.

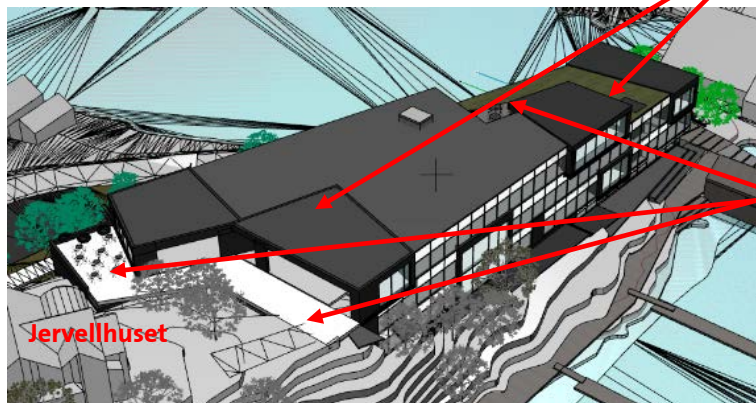
6.3.4 Variasjon i fasadeliv

Fasadene i nybygget i BOP skal utformes på en slik måte at de ikke framstår monotone og dominerende. Det stilles krav om dette i reguleringsbestemmelsene. Prinsipp om utkragede og inntrukne volum skal gjennomføres som vist på illustrasjonene fra arkitekten, både i illustrasjonsplanen/utomhusplanen og på 3D-illustrasjonene under:



Mot Museumsvegen er det flere utkragede volum som skaper variasjon i fasaden.

Det samme gjelder mot Nørvasundet.



Inntrukket 3. etasje gir mulighet for uteoppholdsareal på tak over 2. etasje (utgang fra 3. etasje).

6.4 Kulturminne og -miljø

Tiltaket berører et automatisk fredet kulturminne fra steinalder som ligger nord på Jervellhaugen. ID 148318 «Skuggen» omfatter funn av bosetningsspor (kull og flint). Det er gitt signal fra kulturmyndighetene om at det – pga type funn - trolig vil bli mulig å frigi kulturminnet ved dispensasjon. Dispensasjonsmyndighet er fylkeskommunen, og det er ved henvendelse til fylkeskommunen opplyst om at dispensasjon skjer automatisk ved godkjenning av reguleringsplanen.

6.5 Friluftareal, rekreasjonsverdi og rekreasjonsbruk

Tiltaket bidrar til bedre tilgang til Nørvasundet og vil være et positivt og viktig bidrag til rekreasjonsområdet. I dag er det ikke allmenn tilkomstmulighet annet enn til museets kaionråde. Det er en mulighet for at man kan få til å videreføre en gangforbindelse for allmennheten østover langs sjø fra planområdet.

Nørvasundet er viktig ferdselsåre for fritidsbåter, roere og padlere. Etablering av småbåtanlegg vil ikke hindre ferdselen i sundet og det legges kun opp til 2 flytebrygger for småbåter. Det forventes ikke stor aktivitet i sundet som følge av planforslaget, utover allerede etablert aktivitet knytt til dagens brygge.

Området har god tilgjengelighet for gående og syklende. Fortau føres helt til plangrensa i øst for mulighet for tilkobling mot gang- og sykkelvegssystem langs Borgundvegen. Planområdet ligger ellers tett opp til kollektivknutepunkt.

6.6 Naturmangfold – og ressurser

Området nord for nybygget vil bli regulert som grøntstruktur, og naturlig terreng samt vegetasjon vil i så stor grad som mulig bli ivaretatt. De store trærne i sør er viktige å bevare og ønskes bevart.

Katavågen, som er et viktig beiteområde for våtmarksfugl blir ikke berørt.

I Nørvasundet er registrert sterk forurensning grunn (sedimenter), og det må gjennomføres avbøtende tiltak i samråd med Statsforvalteren. Det må lages en tiltaksplan for deponering av forurensede masser. Det ble under miljøundersøkelsen i sjø ikke registrert ålegrasenger. Det er ikke registrert naturtyper i databasene for arealet i sjø (jfr. Norconsults rapport).

Nørvasundet er registrert som gytefelt for torsk, og i bestemmelsene er det fastsatt at tiltak i sjøen må utføres utenfor gyteperioden.

6.7 Forurensede sedimenter i sjø

Se vedlegg 4 Miljøteknisk sedimentrapport for redegjørelse om forurensede sedimenter i sjø. Det antas at det ikke er langt ned til fjell under disse sedimentene. I reguleringsbestemmelser er det fastsatt at det ved mudring skal fjernes forurensede masser på sjøbunnen. Det må gjennomføres avbøtende tiltak i samråd med Statsforvalteren når det gjelder arbeid i sjø. Det er viktig å hindre videre spredning av forurensning, og det må ikke utføres arbeid i gyteperioden for torsk. Det må foreligge en godkjent tiltaksplan for deponering av massene før arbeidet kan igangsettes.

6.8 Teknisk infrastruktur

6.8.1 Vann, avløp og overvann

Se vedlegg 3 VA-rammeplan versjon 2 utarbeidet av Norconsult 14.06.21. Planområdet er egnet for utbygging som planlagt, og VA-rammeplanen gjør rede for alternativer for vanntilknytning, spillvannsløsning og naturlig avrenning fra terreng til sjø for overvann.

6.8.2 Parkering

Kommunens krav til parkeringsdekning er oppfylt.

Det etableres 16 p-plasser (inkl. HC-plasser) på terreng (f_SPP) for virksomhetene i nybygget, og det etableres ellers ca 90 plasser i parkeringskjeller. Parkeringsbehov for virksomhetene i planområdet vil ikke påvirke allmennhetens mulighet for parkering på etablert parkeringsplass ved Borgundvegen.

6.9 Barn og unges interesser

Borgundgavlen er et attraktivt område for barn og unge.

Planforslaget åpner for bedre tilgjengelighet til sjøområdet i Nørvasundet, og småbåtanlegget gir mulighet til mindre økning i aktivitet knyttet til sjøen.

6.10 Universell tilgjengelighet

Planen medfører at en får økt tilgjengelighet til sjøområdet i Nørvasundet for alle, også de med nedsatt funksjonsevne. På byggesaksnivå må det dokumenteres hvordan tilgjengelighet til utearealene skal opparbeides. Inne i bygningen i BOP er det uansett krav til tilgjengelighet og universell utforming pga at dette er en arbeidsbygning/publikumsbygning. Inne i bygget er det heis, og tilgang til uteareal på tak vil bli lett tilgjengelig.

6.11 Avsluttende kommentar

Planfaglig sett vurderer vi reguleringsforslaget som et godt grunnlag for framtidig utbygging. Kommuneplanens føringer blir i all hovedsak ivaretatt, og det avviker heller ikke vesentlig fra gjeldende reguleringsplan. Intensjonene i gjeldende plan blir ivaretatt.

I samsvar med kravspesifikasjonene er arealet for småbåtanlegg redusert fra det store arealet som lå i gjeldende regulering, slik at det nå samsvarer tilnærmet med det arealet som er avsatt i kommunedelplanen.

Grøntarealet (friområdet) er også i samsvar med kommunedelplanen, i tillegg til arealet mot nord som kommunen ønsket skulle defineres som grøntareal i reguleringsendringen.

Det er åpnet for naustbebyggelse i reguleringsplanen av 04.10.01. Planendringen viderefører dette. Størrelse og høyde på naustet er i tråd med bestemmelsene i kommunedelplanen.

Nybygget, sammen med tilrettelegging av gangforbindelser og oppgradering av uteareal, vil være tiltak som vil bidra til å gi planområdet et løft, også Borgundgavlen, og samtidig være en attraktiv og god plassering av kontor-/forskningsmiljø som kan ha gjensidig nytte av nærheten til Campus Ålesund.

Elementene i reguleringsendringene er marginale både i forhold til gjeldende regulering og det byggetiltaket som det tidligere er gitt tillatelse til.

Endringen omfatter:

- mindre justering mht. bygningshøyde for næringsbygget.
- redusert omfang av småbåthavn.
- redusert nauststørrelse og -høyde.
- justert byggegrense.

Tilførte elementer:

- romslig gangforbindelse og siktlinje mellom Nørvasundet og Katavågen.
- allment tilgjengelig uteoppholdsområde.
- klart skille mellom parkeringsareal og fortau, og fortau fram til hovedinngang nybygg.

Vedlegg

Følgende dokument skal følge saken:

- Plankart, datert 12.07.21
- Bestemmelser, datert 12.07.21
- Vedlegg 1 Kravspesifikasjon fra Ålesund kommune, datert 04.03.21.
- Vedlegg 2 Illustrasjonsplan fra MP Arkitektur AS (juridisk bindende), datert 05.07.21
- Vedlegg 3 Rammeplan VA fra Norconsult AS, datert 14.06.21
- Vedlegg 3.2 Kartvedlegg til rammeplan VA
- Vedlegg 4 Miljøteknisk sedimentrapport fra Norconsult AS, datert 15.06.21.