

Ålesund kommune
Postboks 1521
6025 Ålesund

Varselbrev til naboer og offentlige instanser m.fl. ved varsling om mindre endring av reguleringsplan

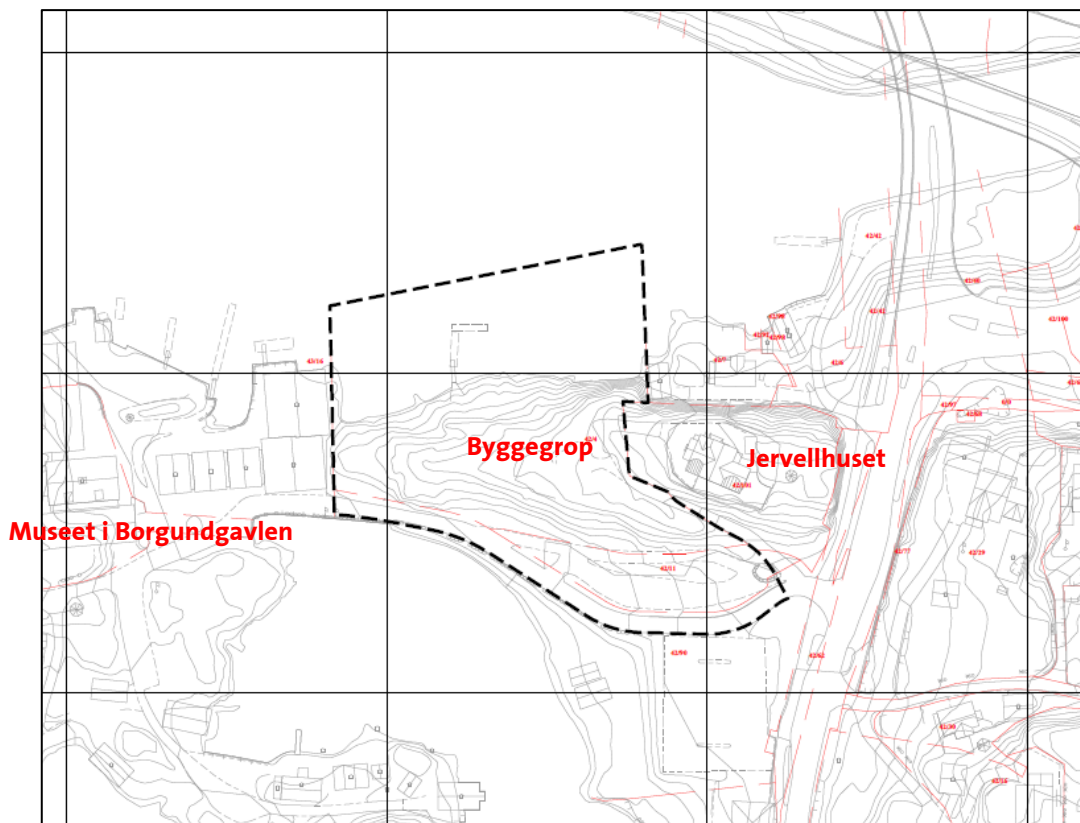
Dato: Ålesund 14.07.21
Vår ref: Lesley Robinson
Dykkar ref: Linn Kristine Kvammen, planID: 21/699

Varsel om mindre reguleringsendring for Jervellhaugen gnr/bnr. 42/4

I medhold av Plan- og bygningsloven §12-14 varsler vi med dette reguleringsendring av Jervellhaugen gnr/bnr 42/4 i Ålesund kommune. Planarbeidet gjelder endring av en del av en eldre reguleringsplan for Jervelleiendommen. Reguleringsendringen omfatter kun en del av denne eldre reguleringsplanen, og gjelder hovedsaklig for eiendommen 42/4.

Reguleringsarbeidet blir utført av Nordplan AS avd. Ålesund, på vegne av Mostein Kaupangen AS.

Plankonsulent: Nordplan AS, avd. Ålesund v/ Lesley Robinson, Notenesgata 14, 6002 Ålesund
Forslagsstiller: Mostein Kaupangen AS v/ Steinar Lausund, Breivikvegen 3C, 6018 Ålesund
Arkitekt: Margarida Pais Arkitektur AS



Kartutsnitt viser planavgrensning, laget av Nordplan AS.

1. Gjeldende plangrunnlag

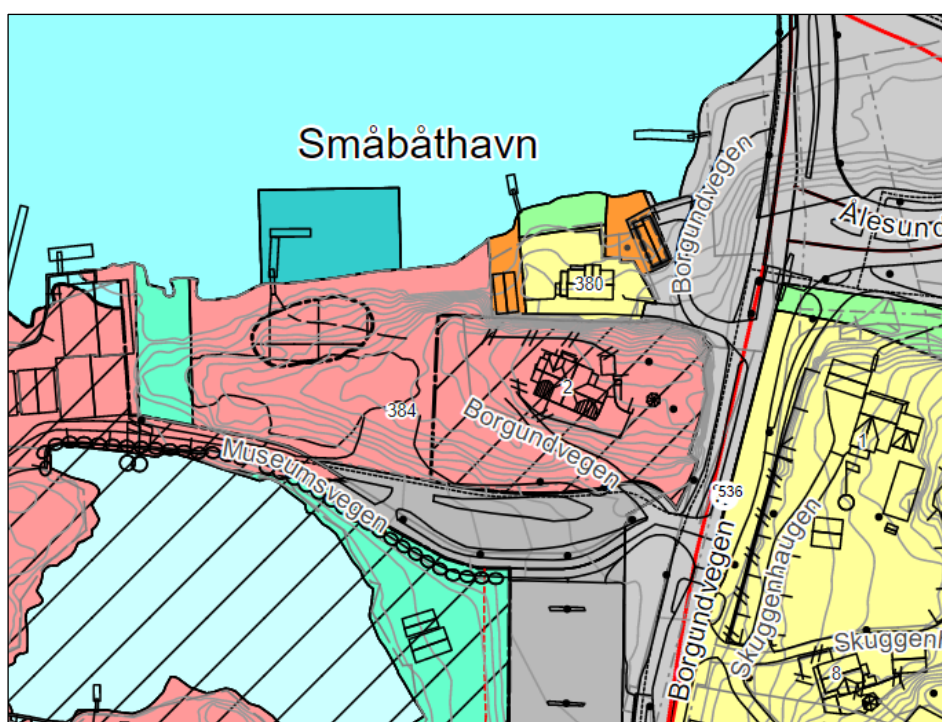
Planområdet grenser til Nørvasundet i nord, Katavågen i sør, Museet i Borgundgavlen i vest og Jervellhuset i øst. Selve Jervellhuset er ikke med i planområdet, men reguleringsendringen utgår fra den gjeldende reguleringsplanen som gjelder for Jervell-eiendommen.



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

Planområdet er regulert til bolig/forretning og privat småbåtanlegg.

I kommunedelplanen er planområdet regulert til offentlig/privat tjenesteyting, småbåthavn, vegareal i sør og grønn buffersone mot museumsområdet.



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

2. Bakgrunn for reguleringsendringen

Bakgrunnen for reguleringsendringen er at det tidligere var omsøkt og godkjent – og til dels påbegynt – et byggeprosjekt på gnr/bnr 42/4. Bildet under viser planområdet med byggegrop som framstår som et stort sår i landskapet. Byggegropen står der som følge av at byggeprosjektet som ble igangsatt, stoppet opp. Mostein Kaupangen AS har kommet inn i ettertid. De har ønsket å utvikle et nytt prosjekt som fraviker noe fra det byggeprosjektet som var godkjent, bl.a. var det ikke lenger ønskelig med boligformål.



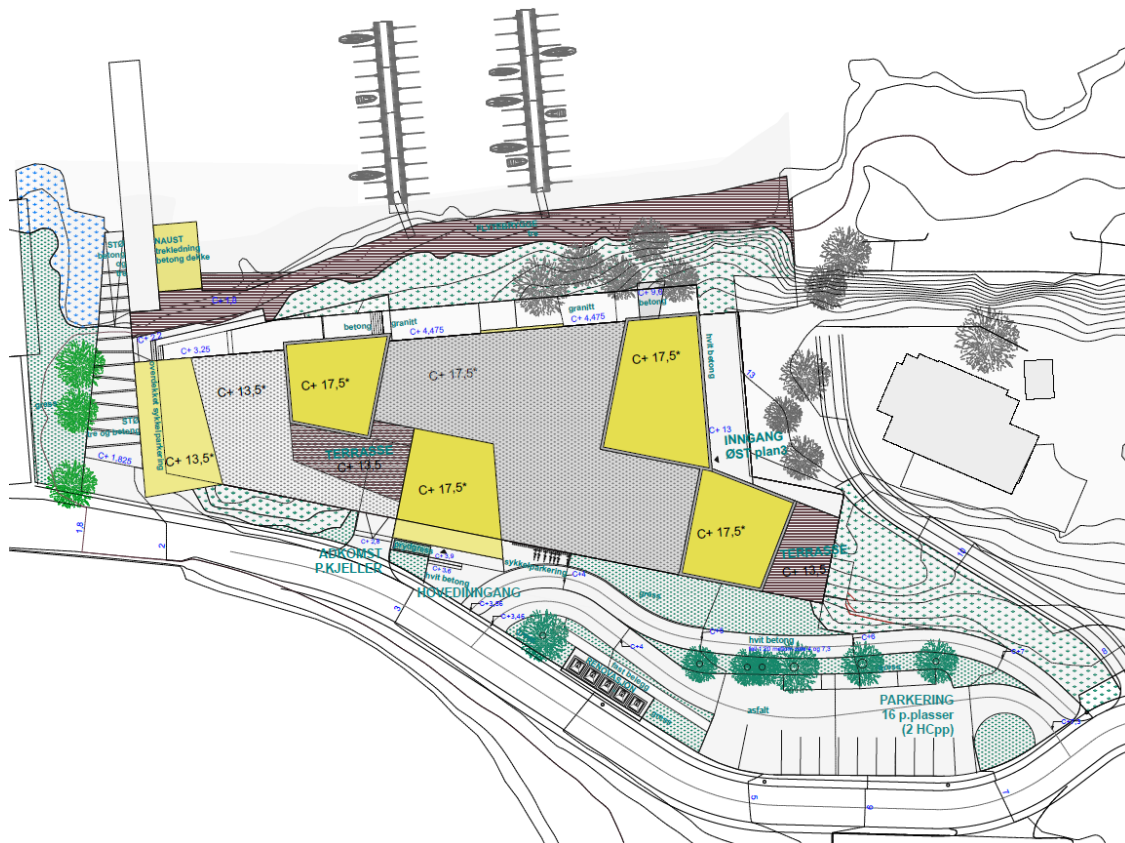
Dronebilde av planområdet med byggegrop, et sår i landskapet ved «porten» til museet og rekreasjonsområdet i Borgundgavlen.

3. Byggeprosjektet Kaupangen

Det nye planlagte byggeprosjektet bygger på mange av de samme prinsipper som det tidligere godkjente byggeprosjektet, men avviker på noen punkt; som høyde, volum, materialvalg og fasadeuttrykk, i tillegg til funksjon. Det ble opprinnelig søkt om dispensasjon i byggesak for det nye tiltaket, men kommunen konkluderte med at prosjektet måtte klassifiseres som en mindre reguleringsendring, og dermed gjennomføres som en forenklet planprosess før man kunne byggesøke.

Det nye byggeprosjektet skal omfatte et nytt bygg for offentlig/privat tjenesteyting med ulike funksjoner som kontor/undervisning/forskning m.m. Bygget skal ha kantineløsning, og parkeringskjeller. Det skal være utendørs parkering også, samt sykkelparkering under tak, i tillegg til gangforbindelser både nord, vest og sør for bygget. Det etableres et mindre småbåtanlegg, samt naust med brygge. Det legges til rette for allmenn tilgang til og gangforbindelse langs sjøkanten nord for bygget, og ny siktlinje i nord-sør retning Nørvasund-Katavågen. Byggeprosjektet legger seg godt i terrenget og det gapende såret i landskapet vil bli borte. Den nye bebyggelsen ligger lavere i terrenget enn Jervell-huset, slik at etablert bygg blir hensyntatt, se illustrasjoner som dokumenterer plassering i planforslaget.

For øvrige 3D-illustrasjoner og tegninger av prosjektet, se planendringsbeskrivelsen. Det kreves en juridisk bindende illustrasjonsplan i reguleringssaken, vedlegg 2:



Juridisk bindende illustrasjonsplan, datert 05.07.21, utarbeidet av Margarida Pais Arkitektur AS.
Illustrasjonene under: inngangsparti sett fra Kataavågen (øverst) og fra Nørvesundet (kveldsbilde).

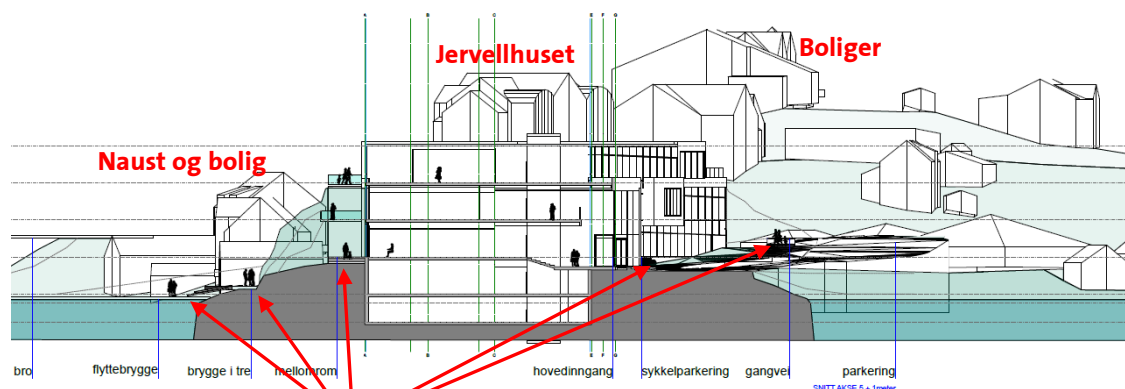


Jervellhuset



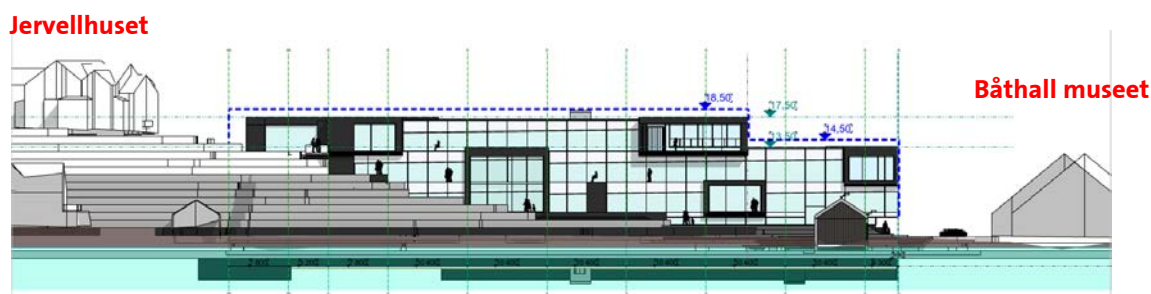
Kaupangen-nybygg

Museet i Borgundgavlen



Ny gangforbindelse vist her:

Snitt i nord-sør retning (sett mot øst) viser overgang mellom terreng og det nye byggeprosjektet. Snittet er vist i grå skravur. Mørkere grønn farge viser sjø, mens lysere grønn skravur viser terrenget lenger bort enn snittet. Ikke i målestokk. Margarida Pais Arkitektur AS.



Terrengsnitt med Jervell-huset helt til venstre og museets båthall helt til høyre. Kaupangen-prosjektet mellom disse byggene legger seg godt i terrenget. Ikke i målestokk. Margarida Pais Arkitektur AS.

4. Avvik fra gjeldende regulering og kommunedelplanen

Det er avholdt flere møter med VH plan i Ålesund kommune, og det er av kommunen utarbeidet en kravspesifikasjon som utgangspunkt for reguleringsarbeidet. Kravspesifikasjonen er detaljert utformet og legger føringer for hva som kan gjøres innenfor denne reguleringsendringen, se vedlegg 1 i planforslaget.

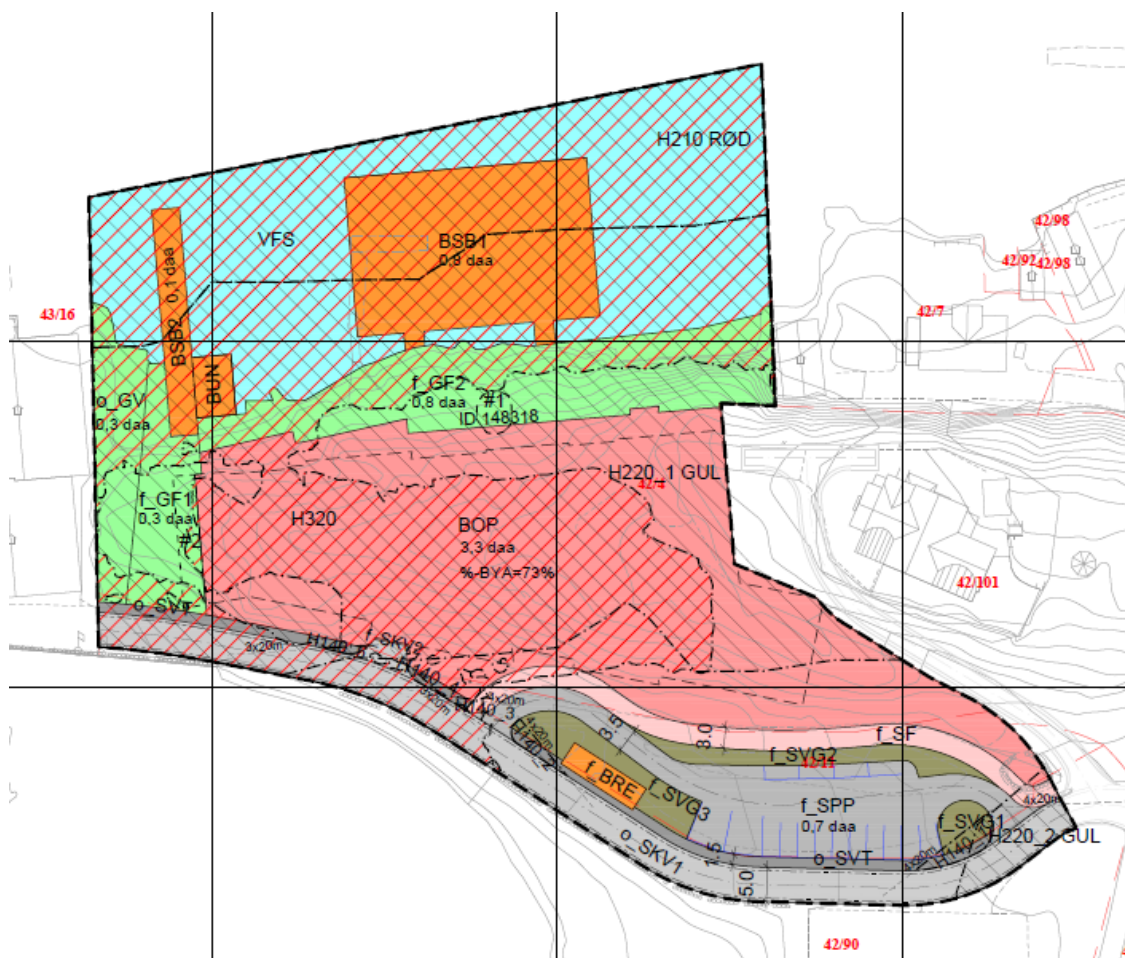
Det nye prosjektet avviker fra gjeldende plan og kommunedelplanen for Ålesund hovedsakelig på følgende punkt:

- Gjeldende reguleringsplan tillater en kombinasjon av boliger og forretning i planområdet. Reguleringsendringen fører til at det ikke lenger reguleres til boligformål her, men vektlegger funksjoner som kontor/undervisning/forskning som er i samsvar med arealformålet privat/offentlig tjenesteyting.
- Det defineres naustareal i overgangen mellom småbåtanlegg/bolig/forretning i gjeldende reguleringsplan. Nauststørrelsen og -høyden i reguleringsendringen samsvarer med generelle bestemmelser om naust gitt i kommunedelplanen.
- Utfylling i sjø i reguleringsendringen er vesentlig redusert i forhold til det som tillates i både kommunedelplanen og gjeldende reguleringsplan.
- Utnyttelsen er satt til å være høyere enn i gjeldende plan. Avviket skyldes at byggeprosjektet er marginalt større enn tidligere omsøkte og godkjente tiltak, men i hovedsak skyldes økningen at tomtearealet er vesentlig redusert i størrelse, som dermed øker utnyttelsens BYA-tall.
- Reduksjon av tomtearealet skyldes i hovedsak at arealformålene i plankartet nå er mer detaljert inndelt: det er egne arealformål for fortau, parkering, renovasjonsløsning,

grøntanlegg, friområde, vegetasjonsskjerm m.m. som tidligere var omfattet av samme arealformål.

- Byggehøydene som er oppgitt i gjeldende reguleringsplan er vanskelige å tolke entydig. I det nye byggeprosjektet skal det være 2-3 etasjer mot nord og sør over terreng, mens det mot Jervellhusets eiendom i øst kun tillates bygningsmasse én etasje over terreng. Byggehøydene i reguleringsendringen defineres nå gjennom konkrete kotehøyder for å unngå misforståelse/tvil. Bygningens høyder avviker marginalt fra det som tidligere var tillatt. Det blir 2 etasjer under terreng.
- Byggegrense er i det nye plankartet tilpasset det nye byggeprosjektet, og avviker derfor noe fra tidligere reguleringsplan. Det foreligger en juridisk bindende illustrasjonsplan i saken.
- Størrelsen på småbåtanlegget er redusert i forhold til gjeldende reguleringsplan, og er totalt sett tilnærmet samme størrelse som arealet som er avsatt i kommunedelplanen. Reduksjonen skyldes at kommunen la vekt på at kommunedelplanen overstyrer gjeldende reguleringsplan, derav nødvendig med redusert småbåtanlegg.
- Etter avklaring med fylkeskommunen er kulturminnearealet ID #148318 vesentlig redusert i forhold til det som er avsatt i gjeldende reguleringsplan. Det er signal fra kulturmyndigheten om at det pga type funn (bosettingsspor, kull og flint) er stor sannsynlighet for at kulturminnet vil kunne bli frigitt ved dispensasjon når det foreligger vedtak av reguleringsplanen.
- I reguleringsendringen er det regulert inn grønne areal der det stilles krav til bevaring av eksisterende store trær og terreng. Dette var ikke ivarettatt i gjeldende regulering.

5. Hensikten med reguleringsendringen - nytt plankart for Kaupangen-prosjektet



Plankart utarbeidet 12.07.21 av Nordplan AS.

Hensikten med planen er å legge til rette for et bærekraftig og miljøvennlig kontorbygg, sikre tilkomst, parkeringsmuligheter – også sykkelparkering – og sørge for grønnstruktur og tilgjengelig og allmenn gangtilkomst til sjøen ved Nørvasundet. De virksomheter/funksjoner som kommer i det nye bygget vil ha gjensidig glede og nytte av nærheten til Campus Ålesund.

Intensjonen med reguleringsarbeidet er i all hovedsak i tråd med kommunedelplanens arealdel. Tiltaket er i stor grad også i samsvar med gjeldende reguleringsplan.

I korte trekk er planavdelingen i kommunen positive til forslagsstillers ideer om tiltak i planområdet. Se for øvrig kravspesifikasjonen, vedlegg 1, for fullstendig oversikt.

6. Framdrift og prosessen videre

Dette brev varsler om mindre reguleringsendring. Etter varslingsperioden (som settes til 6 uker pga ferietid, mot normalt 3 uker) vil eventuelle innkomne merknader bli vurdert og oppsummert. Etter at merknader er innarbeidet/vurdert, skal det endelige planendringsforslaget, med oppdaterte plandokument, formelt innsendes til kommunen for sluttbehandling/vedtak.

Vedtak om endring av reguleringsplan etter forenklet prosess (PBL §12-14) er delegert til administrasjonen. Ved eventuelle merknader som planendringsforslaget ikke i tilstrekkelig grad imøtekommer, eller anses å være av en politisk karakter, vil administrasjonen sende planendringsforslaget videre til Planutvalget for endelig vedtak.

Etter administrativt vedtak (eventuelt vedtak i Planutvalget) sender kommunen brev om vedtatt planendring til berørte myndigheter, eiere og festere av eiendommer som berøres av endringen og andre parter som har klageadgang. Frist for klage er 3 uker jf. Forvaltningslovens §17.

Frist for merknader til planendringen settes til 30.08.21. Merknader må sendes skriftlig til Nordplan AS avd. Ålesund. Send helst pr e-post til lr@nordplan.no, eller fysisk til Nordplan AS v/ Lesley Robinson, Notenesgata 14, 6002 Ålesund, ev. via Altinn.

Pga ferieavvikling i deler av juli og august, vil ikke undertegnede være tilgjengelig for spørsmål vedrørende planendringen før etter 16. august i år.

Med vennlig hilsen
for Nordplan AS



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

Vedlegg:
Reguleringsbestemmelser
Plankart
Planendringsbeskrivelse
Saksbehandlers vurdering
Vedlegg 1 Kravspesifikasjon
Vedlegg 2 juridisk bindende illustrasjonsplan
Vedlegg 3 VA rammeplan
Vedlegg 3.2 kart VA rammeplan
Vedlegg 4 Miljøteknisk sedimentrapport