



ÅLESUND KOMMUNE

Mostein Kaupangen AS

Plan, byggesak og geodata

Saksbehandler:

Linn Kristine Kvammen

Tlf. 70 16 26 43

Deres referanse:

Vår referanse:

21/699-7 21/21494

Arkivkode:

L13 42/4

Dato:

04.03.2021

Jervellhaugen - gbnr. 42/4 - Tilbakemelding med krav til videre planprosess

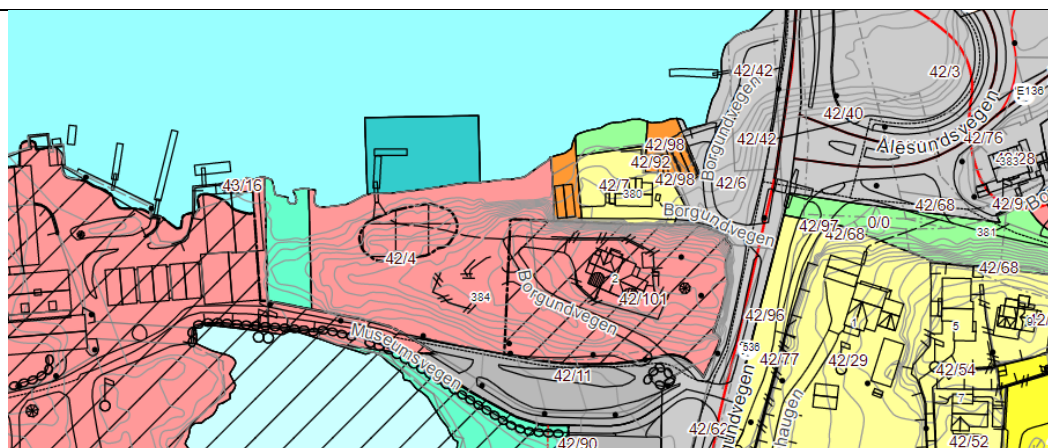
Planidentifikasjon/ arkivsak-nr.	PlanID / Arkivsak-nr. 21/699
Sakstittel	Jervellhaugen – gbnr. 42/4 – mindre reguleringsendring
Forslagsstiller/ Plankonsulent	Steinar Lausund, Mostein Kaupangen AS / Lesley Robinson, Nordplan
Stedsnavn, gbnr.	Jervellhaugen, gbnr. 42/4
Plantype, plannavn	Mindre reguleringsendring - Jervellhaugen - gbnr. 42/4
Formål med planen	Prosjekter gjelder oppføring av et næringsbygg med parkeringskjeller, tilhørende uteområde og naust.
Innsendt materiell og utgangspunkt for planarbeidet	- Kort redegjørelse i tabellform for avvik fra gjeldende reguleringsplan - Redegjørelse av tiltak og avvik fra gjeldende reguleringsplan - Illustrasjoner, snitt og situasjonsplan fra skisseprosjektet <i>Kaupangen</i> - Foto fra dagens situasjon på området Utover det innsendte materialet i tilknytning til planinitiativet, foreligger det også en godkjent byggesak fra 2016 (arkivsak nr. 15/7376). Dagens skisseprosjekt bygger på mange av de samme prinsippene som det godkjente byggeprosjektet, men avviker også på visse punkt, slik som høyde og volum på bygget, materialvalg og fasadeuttrykk. Skisseprosjektet (planinitiativet) ble opprinnelig forelagt kommunen som en byggesak med ønske om dispensasjon fra gjeldende plan. På bakgrunn av avvikenes karakter konkluderte kommunen med at rammene i gjeldende plan må endres for at prosjektet

	skal kunne realiseres, men at det kan klassifiseres som en mindre endring og gjennomføres som en forenklet planprosess.
--	---

KOP1

Gjeldende plangrunnlag for området

Kommunedelplan for
Ålesund 2016-2028
(PlanID
15042012000101),
vedtatt 9.3.2017:

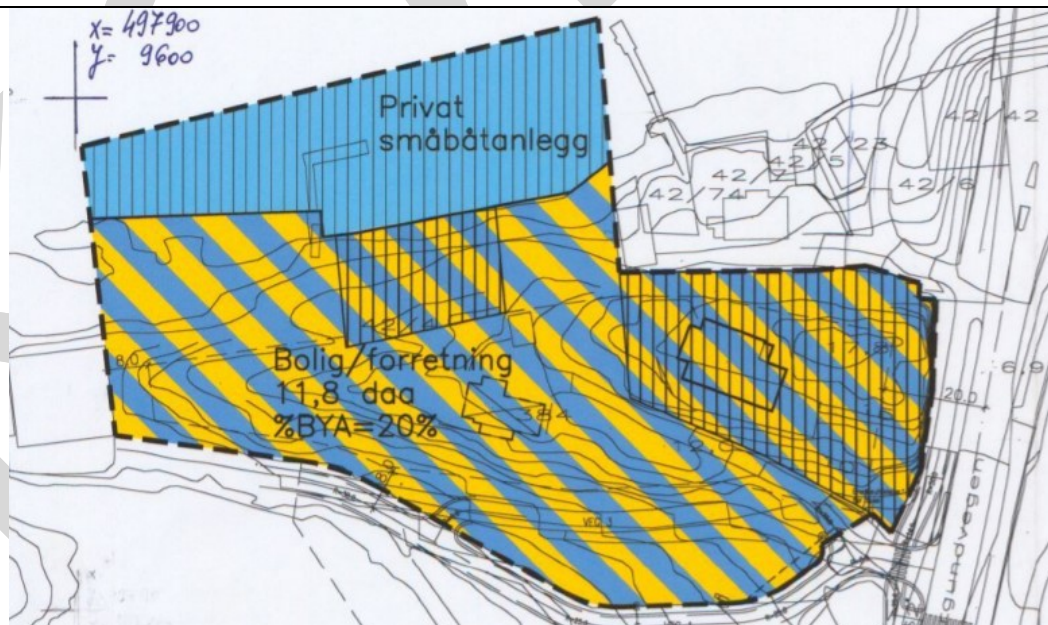


Utsnitt fra arealdelen til Kommunedelplan for Ålesund

Planområdet er i hovedsak avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting, i tillegg til småbåthavn i nord, samferdsel med underformål veg i sør, og grøntstruktur (med intensjonen om å sikre en buffer mellom museet og ev. annen fremtidig bebyggelse øst for museet) i vest.

Helt øst i planområdet ligger det en hensynssone for bevaring av kulturmiljø (Jervell-huset), mens det omtrent midt i planområdet er lagt en hensynssone for bevaring av automatisk fredet kulturminne.

Reguleringsplan innen
Borgundgavlen-
Skuggen, også kalt
«Jervel-eiendommen»
(PlanID 1504467),
vedtatt 4.10.2001



Utsnitt av eksisterende regulerings situasjon

Den sørlige delen av planområdet er regulert til bolig/forretning, mens den nordlige delen er regulert til småbåtanlegg gjennom Reguleringsplan innen Borgundgavlen-Skuggen.

Kart med forslagsstillers forslag til planavgrensning:	 <i>Utsnitt fra grunnkart med forslagsstillers forslag til planavgrensning</i> Forslagsstillers forslag til planavgrensning er mindre enn i gjeldende plan. Den omfatter gbnr. 42/4 og 42/11 der tiltakshaver er grunneier, men utelater gbnr. 42/101 («Jervell-eiendommen»). - Kommunen anser at forslagsstillers forslag til planavgrensning er ok.
Planen vil erstatte deler av følgende plan:	Reguleringsplan innen <i>Borgundgavlen-Skuggen</i>, også kalt reguleringsplan for «<i>Jervell-eiendommen</i>» (PlanID 1504467), vedtatt 4.10.2001
Krav om planprogram/konsekvensutredning:	Formålet i planforslaget (forretning og offentlig/privat tjenesteyting) samsvarer med overordna reguleringsplan for Jervell-eiendommen og Kommunedelplan for Ålesund. Jf. forskrift om KU stilles det derfor ikke krav om planprogram eller konsekvensutredning.
Planfaglige vurderinger:	Skisseprosjektet (Kaupangen) som ligger til grunn for planinitiativet er godt gjennomarbeidet når det kommer til hensyn til omgivelsene, noe som også var blant hovedintensjonen i gjeldende reguleringsplan (Reguleringsplan for Jervell-eiendommen). Vi anser at skisseprosjektets utforming, med nedtrapping fra øst til vest, oppbrutte fasade og materialvalg som harmonerer godt med museumsområdet i vest, veier opp for prosjektets overskridelse av byggehøyder og byggegrenser i gjeldende reguleringsplan. Med utgangspunkt i planinitiativets stedstilpasning, og samsvar med formålet i gjeldende plan, vurderer kommunen at endringene som foreslås er av en mindre vesentlig karakter, sammenlignet med det som allerede er godkjent i byggesaken fra 2016. Kommunen ønsker derfor å legge opp til en forenklet planprosess etter PBL §12-14. Se ellers side 11 og 12 for krav til innhold i plandokument (endringer fra gjeldende plan), samt kommentarer til foreslåtte endringer på side 4-6.

Avvik fra gjeldende reguleringsplan og kommunens kommentarer til dem

Forslagsstiller informerer om følgende endringer fra gjeldende plan:

a. Planavgrensning

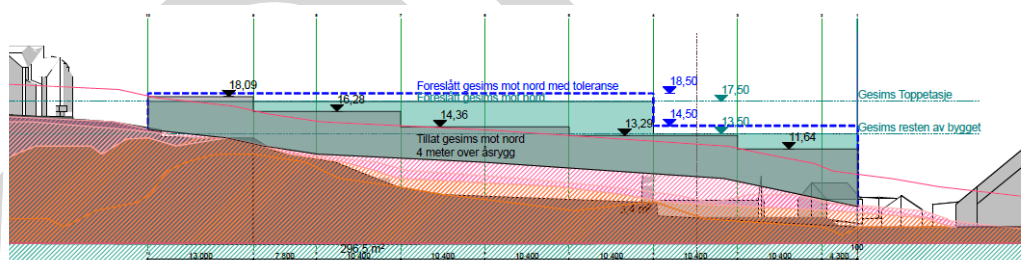
Forslagsstillers forslag til planavgrensning utelater gbnr. 42/101 («Jervell-huset»).

- Kommunen anser at forslagsstillers forslag til planavgrensning er ok.

b. Byggehøyder (gesims og etasjeantall) i bestemmelsene

Bestemmelsene i gjeldende reguleringsplan tar utgangspunkt i eksisterende (2001) terreng og begrunnes med at Jervell-huset skal beholde sin dominerende rolle i området. Ny bebyggelse kan generelt oppføres i én etasje, med gesimshøyde på 4m og mønehøyde 7m. På sørsiden av åskammen kan bebyggelsen derimot ha flere etasjer, men skal da avtrappes og tilpasses terrenget. Sett fra nordsiden skal bebyggelsen ha en gesimshøyde som ikke overstiger 4m over planert terreng.

Forslag til prosjekt, slik det foreligger nå, har totalt fem etasjer, hvorav to av dem er underjordisk parkering. Toppetasjen er mindre og tilbaketrukket mot vest. Mot øst, og Jervell-huset, er det kun lagt opp til at en etasje skal vises over terrenget (i samsvar med gjeldende plan), og en gesims på c+17,5. Bygningen vil trappes ned med 4 meter mot vest, slik at det laveste nivået får en gesims på c+13,5. Gjeldende plan opererer ikke med kotehøyde, men til sammenligning er planert terreng utenfor Jervell-huset på c+14,7.



Planinitiativet ønsker også å se på muligheten for solceller og ønsker derfor å vurdere å øke gesimshøyden til hhv. C+18,50 og 14,50 for å imøtekomme behovet for høyere parapet/konstruksjoner.

- Kommunen anser at byggehøydene kan settes slik illustrasjonen over viser, men vil at det spesifiseres at økningen fra skisseprosjektets tidligere antydte gesimshøyde på c+17,5 og c+13,5 til c+18,5 og c+14,5 er til for ev. solceller, eller andre mindre tekniske konstruksjoner, på tak.

c. %-BYA i bestemmelser og plankart

I gjeldende plan er %-BYA=20% for hele planområdet, mens planinitiativet ønsker å øke denne til ca. %-BYA=34%. Ettersom planområdet nå blir mindre enn i gjeldende plan er ikke tallet for %-BYA i gjeldende plan og planendringen sammenlignbare.

- %-BYA vil være avhengig av hvilke andre formål som reguleres inn i plankartet. Kommunen ønsker helhetlige gode løsninger og er i utgangspunktet positive til bygningsvolumet slik det er forespeilet i skisseprosjektet, og gjengitt i avviksbrev, datert 25.2.2021, så lenge nødvendige hensyn sikres i planen. Dette gjelder særlig hensyn til eksisterende terreng i nord og begrensnig av inngrep i strandsona. Kommunen ønsker derfor en juridisk bindende utomhusplan som viser terrengbehandling og grøntstruktur.

d. Byggegrense i plankart

Skisseprosjektet forholder seg stort sett til byggegrensene i gjeldende reguleringsplan. Som illustrasjonen under viser så er her noen avvik, da spesielt i nord der byggegrensa er tilpasset hensynssone for automatisk freda kulturminne, og i det sør-vestlige hjørnet som overskrider byggegrensa med 4,4m.



Hensikten med byggegrensa i sør var å sikre frisikt mot vegen som i dag blir brukt som adkomst til museets drift (ikke for publikum). I forhold til vedtatt plan vil skisseprosjektet gå utover byggegrensen i sør (mot veg) på plan 2 og 3, samt U1 og U2. Museumsbygget ligger til sammenligning helt inntil vegen.

- For å sikre god sikt bør det presiseres en byggegrense for bygningens fotavtrykk, og en annen for øvrige etasjer.

e. Naust, og reduksjon av formålsgrense for småbåtanlegg i plankartet

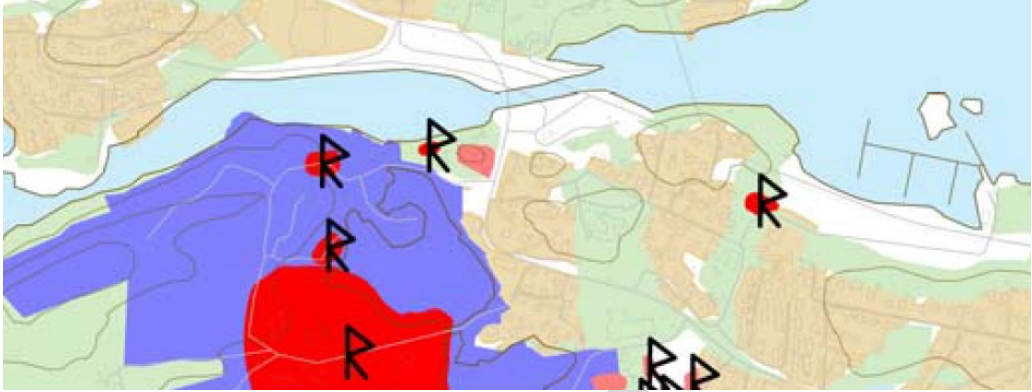
Småbåtanlegget i reguleringsplanen er gjennom vurderinger i kommunedelplanen blitt redusert. Forslagsstiller ønsker å videreføre den nordlige formålsgrensa for småbåtanlegget fra kommunedelplanen, men å utvide både i øst og vest. Vest for småbåtanlegget ønskes det også å etablere et naust med utlegger/brygge.

- Kommunen forholder seg til arealplanen der formålet for småbåtanlegg er innskrenka, noe som også må videreføres i reguleringsendringen. Plassering av formålet småbåtanlegg kan likevel forskyves mot vest, så lenge størrelsen på formålet ikke overstiger avsatt areal i kommunedelplanen.
- Kommunen er i utgangspunktet skeptisk til naust, da det ikke er åpnet for det i kommunedelplanen, og fordi det vil være med på å privatisere strandsonen ytterligere. For at naust likevel skal kunne vurderes må det fortrinnsvis legges på land, og plasseringen av det ikke hindre viktige siktlinjer nord-sør i planområdet, som beskrevet i skisseprosjektet.
- Tiltak i sjø må ikke gå utover rammene for avsatt areal i sjø i kommunedelplanen. Foreslått utlegger i tilknytning til naustet (slik skisseprosjektet viser) tillates ikke utenfor regulert småbåtanlegg. Utleggeren kan aksepteres dersom den erstatter (eller inngår i) formålet småbåtanlegg.
- Nytt plankart må utformes iht. dagens standard, og ev. naust må derfor reguleres som eget formål.

	f. Hensynssoner for kulturmiljø og kulturminner i bestemmelser og plankart Skisseprosjektet overskrider delvis hensynssonene i reguleringsplan og kommunedelplan. Hensynssonene samsvarer ikke helt med hverandre i de ulike planene. Forslagsstiller informerer om dialog med kulturavdelingen i fylket. - Nøyaktig grense for hensynssone og ev. bestemmelser knyttet til dem må avklares med fylkeskonservator m.fl. og innarbeides i planen. Dokumentasjon på en slik avklaring må forelegges kommunen og legges ved plandokumentene. g. Reduksjon av størrelse på- og bruk av regulert grøntstruktur (buffersone) i bestemmelser, plankart og planendringsbeskrivelsen I kommunedelplanen er det helt vest i planområdet avsatt areal til formålet grøntstruktur. Buffersona er ikke med i gjeldende reguleringsplan. Intensjonen med bufferen var å skille ev. ny bebyggelse i øst fra museumsområdet i vest, samt å unngå ytterligere privatisering av strandsona. Bufferen var opprinnelig satt til 35m, men ble redusert til 15m etter merknader, og for å imøtekomme det allerede godkjente byggeprosjektet fra 2016. Bygningskroppen i skisseprosjektet har et overheng utover grøntstrukturen med ca. 3,1m-2,2m på plan en og to. På grunn av terrenghellinga ligger bygningens U1 på bakkeplan i vest, og overhenget berører dermed ikke grøntstrukturen på bakkeplan, noe kommunen anser som positivt. Prosjektet ser for seg at buffersona benyttes som uteoppholdsareal og offentlig passasje for en bedre kobling til strandsona og samspill med museet. - Buffersona i vest må reguleres som eget formål, med samme omfang som i kommunedelplanen på bakkeplan. Øvrige etasjer kan likevel ha et overheng slik avviksbrev, datert 25.2.2021 antyder, og som presisert i epost, datert 12.3.2021. - Intensjonen bak formålet må spesifiseres både i bestemmelsen og i planendringsbeskrivelsen.
--	--

Viktige utredningsbehov og premisser for videre planarbeid

Universell utforming, barn og unge, og eldre sine interesser:	- Avklart i gjeldende plan, men bør likevel omtales i planendringsbeskrivelsen.
Naturmangfold, grøntstruktur og friluftsinnteresser:	- Avklart i gjeldende plan, men bør likevel omtales i planendringsbeskrivelsen.

Kulturlandskap og kulturminner	 <i>Utsnitt fra Temaplan 4: Kulturminner, miljø og landskap</i> I temaplan 4: kulturminner, miljø og landskap er det innenfor planområdet markert både automatisk freda kulturminne, båndlegging etter lov om kulturminner (H730) og regulert til kulturminner (H570). - Kulturlandskap og kulturminner må avklares med Fylkeskonservatoren (ev. også andre relevante myndigheter) før planendningsforslaget oversendes kommunen. Avklaring må fremgå enten i planendningsbeskrivelsen eller som et vedlegg til denne, og ev. tiltak må legges inn i reguleringsbestemmelsene. - Planendningsbeskrivelsen må si noe om den historiske utviklingen av området og hvordan planendringen vurderes opp mot eksisterende kulturlandskap.
Fortetting, estetisk utforming og hensyn til omgivelsene	- For å videreføre intensjonene fra gjeldende reguleringsplan, og det godkjente byggeprosjekt (markkryper) fra 2016, ønsker kommunen å sikre bevaring av det gjenværende eksisterende terrenget nord i planområdet. Dette foreslås løst ved regulering til grøntstruktur og tilhørende bestemmelser som hindrer store terrenginngrep (gangveg og trapp som antydnet i skisseprosjektet kan likevel tillates). Eventuelle andre løsninger for grøntstrukturen må forelegges planmyndigheten og innarbeides i planforslaget gjennom en juridisk bindende utomhusplan. - Det må fremgå av planendningsbeskrivelsen hvordan planforslaget tar hensyn til eksisterende terreng i planområdet, samt museumsområdet og øvrige omgivelser (også fra nord). Beskrivelsen må suppleres med illustrasjoner, snitt, sol-/skyggediagram m.m. som viser prosjektet i forhold til omgivelsene. - Krav om høy arkitektonisk kvalitet og samspill med omgivelsene må sikres gjennom bestemmelsene (gjørne også supplert av en juridisk bindende illustrasjonsplan).
Veg- og vegtekniske forhold, trafiksikkerhet og renovasjon	<u>Tilkomst for myke trafikanter:</u> - Det må synliggjøres hvordan myke trafikanter tar seg gjennom området, særlig til hovedinngangen i sør, og forbi bygget mot den allment tilgjengelige tilkomsten vest for bygget til strandsona i nord. <u>Veg:</u> - Avklart i gjeldende plan, men må likevel omtales i planendningsbeskrivelsen - Planlagt avkjørsel til planområdet, samt ev. overflateparkering må legges inn i plankartet

	<u>Parkering:</u> - Parkeringsbehovet generert av tiltaket i planendringsforslaget må løses innenfor eget planområde. Kommunedelplan for Ålesund sine krav til parkering skal legges til grunn. - Parkeringskjeller under bebyggelsen og innkjøring til denne må markeres i plankartet (for eks. med bestemmelsesområde og innkjørings-pil). - I tillegg til parkeringsplasser for bil er det krav om overbygd sykkelparkering nært hovedinngangen. <u>Renovasjon:</u> - Renovasjonstekniske løsninger må beskrives og illustreres - enten som en vedlagt plan, eller som et eget tema i planendringsbeskrivelsen. - Tilkost for søppelbil m.m. må sikres jf. kommunens renovasjonsforskrift.
Vann, avløp og overvannshåndtering	- Det vises til kommunens VA-norm og krav om VA-rammeplan (overordnet plan og retningslinjer for videre detaljprosjektering). Både spillvann, kapasitet, overvannshåndtering, flomveger og ev. konsekvenser for omkringliggende områder må inngå. - Kommunen stiller krav til lokal overvannshåndtering. Løsninger må vurderes i planendringsbeskrivelsen og det må legges inn krav i bestemmelsene som ivaretar dette. - For SOSI-fil over ledningsnett, kontakt gruppeleder VAR, Steven Jørgensen (Steven.Jorgensen@alesund.kommune.no).
Rekkefølgekrav/utbyggingsavtaler	<u>Det vil stilles rekkefølgekrav til opparbeiding av:</u> - Parkeringskjeller og HC-parkering, samt sykkelparkering - Opparbeiding av allment tilgjengelig passasje vest i planområdet (mellom museumsområdet og nytt bygg).
Støy	- Avklart i gjeldende plan, men må beskrives i planendringsbeskrivelsen.
Beredskapsmessige vurderinger/ROS-analyse	- Det vil ikke være behov for ROS-analyse da planendringsforslaget er av en mindre vesentlig karakter, og nødvendige vurderinger allerede er avklart i gjeldende plan.

Krav til planprosess ved mindre reguleringsendring

Oppstart av planarbeid	Det er ikke krav om oppstartsmøte, men det kan avholdes dersom forslagsstiller eller kommunen ser behov for det. I dette tilfellet ble det avholdt et dialogmøte den 14.1.2021 med forslagsstiller, arkitekt og representanter fra Planavdelingen og Byggesaksavdelingen i kommunen, samt virksomhetsleder for Plan, byggesak og
------------------------	---

	Geodata. På dialogmøtet ble det blant annet konkludert med at skisseprosjektet ikke kunne gjennomføres på dispensasjon fra gjeldende plan, men at det vil være behov for en mindre reguleringsendring. Dialogmøtet og ettersendt dokumentasjon på ønskede endringer fra gjeldende plan danner grunnlaget for denne kravspesifikasjonen, som avklarer den videre prosessen og formalitetskrav til nødvendige plandokument. • Det er ikke krav til å kunngjøre og varsle oppstart av planarbeid etter PBL § 12-14. • Plankonsulent utarbeider et endelig planforslag basert på tilbakemeldingene i kravspesifikasjonen, jf. dette dokumentet. • Kommunen ønsker en god dialog og oppfordrer til tett kontakt og ev. arbeidsmøte før endelig planendningsforslag forelegges berørte myndigheter, eiere og andre berørte.
Behandling av endringsforslaget	Planendningsforslaget skal sendes til kommunen for kontroll i henhold til kommunens kravspesifikasjon, før berørte myndigheter, eiere mfl. varsles om planendringen. • Når planendningsforslaget er komplett skal saksbehandler i kommunen gjøre en formell skriftlig vurdering av det innkomne forslaget. Denne vurderingen skal senere legges ved varslings til berørte myndigheter, eiere mfl.
Krav til medvirkning/varsel om mindre endring	Før det gjøres vedtak skal forslag til endring forelegges berørte myndigheter, eiere og festere av eiendommer som berøres av endringen, samt ev. andre berørte. Dette gjøres når endringsforslaget er komplett og godkjent av kommunen gjennom en skriftlig vurdering. Plankonsulent er ansvarlig for gjennomføring av medvirkningen/varsel om mindre endring. Se vedlagt adresseliste for høringsinstanser. Bestilling av naboliste gjøres via Ambita, Norkart eller Proconet. Frist for å komme med merknader skal være minimum 3 uker (lenger ved ferie). <u>Varsel om endring skal (minimum) inneholde:</u> • Fullt navn og adresse til plankonsulent og forslagsstiller • Navn og Plan ID på gjeldende reguleringsplan • Beskrivelse av endringen med bakgrunn og begrunnelse, samt beskrivelse av tiltaket som utløser endringen • Oppdaterte reguleringsbestemmelser • Oppdatert plankart • Planendningsbeskrivelse som omtaler tema som vedrører endringen, samt konsekvenser av endringen • Saksbehandlers vurdering av planendningsforslaget Varselbrev og tilhørende dokument skal godkjennes av kommunen før det sendes ut. Når varsel om endring er sendt ut skal adresseliste med hvem som har mottatt varsel sendes til kommunen.

Ev. bearbeiding etter medvirkning/varsling	Etter høringsfristen skal alle merknader oversendes i sin helhet til kommunen, sammen med forslagstiller/plankonsulentens vurdering av dem. Ev. justeringer i planendringsforslaget etter varslingen skal avklares med kommunen. Det er ikke krav til at forslaget skal legges ut til offentlig ettersyn som i en full reguleringsprosess.
Vedtak	Etter at merknadene er innarbeidet eller vurdert, skal det endelige planendringsforslaget med oppdaterte plandokument (plankart, reguleringsbestemmelser, planendringsbeskrivelse og forslagstillers kommentarer til merknadene) formelt sendes inn til kommunen for sluttbehandling/vedtak. Vedtak om endring av reguleringsplan etter forenklet prosess (PBL § 12-14) er delegert til administrasjonen. Ved ev. 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 (dette utløser likevel ikke krav om offentlig ettersyn).
Kunngjøring	Etter administrativt vedtak (ev. 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 (ekstra tid ved ferie), jf. forvaltningslovens § 17. • Vedtatt planendring kunngjøres etter samme reglene som ordinær planprosess.
Kart og plandata	Digitale kart- og plandata kan bestilles fra kommunen sine kartløsninger og blir formidla via Ambita. De blir levert i sosi, dwg eller dxf-format (se veiledning på kommunen sin hjemmeside).
Krav til innlevering av plandokument	Forslagstiller/konsulent er gjort kjent med kommunen, og plan- og bygningsloven, sine krav til planfremstilling. Plandata skal oppfylle kommunen sine tekniske krav før administrasjonen (ev. Planutvalget) gjør vedtak i saken. Kommunen sine krav og maler for planfremstilling vil bli sendt direkte til plankonsulenten. <u>Plandokumentene skal leveres i følgende format:</u> • plankart i pdf-format og i gjeldende sosi-versjon • reguleringsbestemmelser i pdf- og word-format • planendringsbeskrivelse i pdf- og word-format • ev. rapporter og utredninger i pdf-format <u>Andre dokumenter leveres i egnet format:</u> • kopi av varslingsbrev og adresseliste • kopi av merknader til planendringen • ev. illustrasjoner

Krav til innhold i
plandokument
(endringer fra
gjeldende plan)

Plankart:

- Må oppdateres etter gjeldende nasjonal produktspesifikasjon.
- Hovedformål skal være offentlig/privat tjenesteyting (1160). Det er også positivt om dette kan spesifiseres med underformål (for eks. konsulentvirksomhet (1169), undervisning (1162)).
- Byggegrense og %-BYA som foreslått i avviksbrev, datert 25.2.2021, må legges inn.
- Byggegrense må skille mellom bygningens fotavtrykk og resterende etasjer.
- Nøyaktig grense for hensynssoner for kulturmiljø og kulturminner må legges inn etter avklaring med fylkeskonservator m.fl.
- Formålsgrense for småbåtanlegg skal oppdateres i plankartet tilsvarende størrelse på formålsgrense i kommunedelplanen.
- Ev. naust må legges inn som eget formål.
- Avkjørsel til planområdet og ev. utvendig parkering må legges inn i plankartet.
- Buffersone/grøntstruktur i vest må legges inn tilsvarende som i kommunedelplanen.
- Det bør reguleres grøntstruktur i nord.

Reguleringsbestemmelser:

- Nye bestemmelser må omtale maks. kotehøyde, samt antall etasjer over planert terreng. Disse kan settes slik det er foreslått i avviksbrev, datert 25.2.2021. Det må spesifiseres at ev. maksimal kotehøyde på c+18,5 og c+14,5 er til for ev. solceller, eller andre mindre tekniske konstruksjoner, på tak.
- Nye bestemmelser må oppdateres med kommunens mal for fellesbestemmelser.
- Ev. bestemmelser knyttet til hensynssoner for kulturminner og kulturmiljø må avklares med fylkeskonservator m.fl.
- Intensjonen bak buffersona (grøntstrukturen i kommunedelplanen) må spesifiseres og sikres gjennom bestemmelsene. Dette gjelder også for terrenget i nord (ev. grøntstruktur i plankartet eller en juridisk bindende utomhusplan).
- Krav om høy arkitektonisk kvalitet og samspill med omgivelsene må sikres gjennom bestemmelsene. Gjerne også supplert av en juridisk bindende illustrasjonsplan.
- VA-krav må innarbeides i bestemmelsene.
- Rekkefølgekrav må innarbeides i bestemmelsene.

Planendringsbeskrivelse:

- Det må beskrives (supplert av snitt, illustrasjoner eller konseptskisser) at utforming av grøntstruktur i vest og ev. i nord inviterer til allmenn ferdsel nord-sør gjennom planområdet og offentlig bruk av strandsona i nord.
- Avklaring med Fylkeskonservator mfl. rundt kulturlandskap og kulturminner må fremgå enten i planendringsbeskrivelsen eller som et vedlegg til denne.
- Planendringsbeskrivelsen må si noe om den historiske utviklingen av området og hvordan planendringen vurderes opp mot eksisterende kulturlandskap.
- Det må fremgå av planendringsbeskrivelsen hvordan planforslaget tar hensyn til terrenget nord i planområdet, samt museumsområdet i vest og omgivelsene for øvrig (supplert av snitt, illustrasjoner, sol-/skyggediagram m.m. som viser omgivelsene).

	• Planendringens virkning for- og tiltak i sjø og strandsone må beskrives. • Planendringens virkning for barn og unge, eldre sine interesser, naturmangfold, grøntstruktur og friluftslivsinteresser må beskrives kort. • Støyforhold og ev. tiltak må beskrives kort. • Veg- og vegtekniske forhold, samt renovasjonsløsninger må utarbeides og beskrives. • Tilkomst til- og gjennom planområdet for myke trafikanter må beskrives. • VA-rammeplan må utarbeides og beskrives.
Plangebyr	Behandling av planforslag blir gebyrlagt i samsvar med kommunens gebyrregulativ. - Faktura for gebyr sendes til: Mostein Kaupangen AS

Utgangspunkt og forbehold

Kommunen sine vurderinger er faglige, generelle og av foreløpig karakter. Naboprotester, uttalelser fra offentlige etater og politiske vedtak m.m. vil kunne bringe inn nye moment, eller føre til krav om/behov for endringer, eller nye utredninger i planarbeidet underveis.

Kravspesifikasjon godkjent og kopi mottatt:

.....
 (Sted, dato, underskrift forslagsstiller/tiltakshaver)