



Reguleringsendring Jervellhaugen gbnr 42/4 (etter pbl.-08)

Planidentifikasjon:	Saksnr. (Acos):	Egengodkjenningsdato:	Egengodkjent av:
ID-21/699	xx/xxxx	xx.xx.20xx	Ålesund bystyre

§ 1 - Generelt

1.1 - Gyldighetsområde:

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrenser. Innenfor disse grensene skal arealene brukes slik som planen (plankartet og bestemmelsene) fastsetter.

1.2 - Andre lover og vedtekter:

Reguleringsbestemmelsene kommer i tillegg til plan- og bygningsloven (pbl.) og gjeldende kommunedelplan for Ålesund.

1.3 - Unntak:

Etter at denne reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er gjort gjeldende, kan det ikke gjøres privatrettslige avtaler som er i strid med disse.

§ 2 - Reguleringsformål

Arealene innenfor planens begrensingslinjer er regulert til følgende formål:

1. Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5, nr. 1)

- Offentlig eller privat tjenesteyting (BOP)
- Renovasjonsanlegg (BRE)
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (BSB1-2)
- Naust (BUN)

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. §12-5, nr. 2)

- Kjøreveg, offentlig (o_SKV)
- Kjøreveg, felles (f_SKV)
- Fortau, felles (f_SF)
- Annen veggrunn - teknisk anlegg, offentlig (o_SVT)
- Annen veggrunn – grøntareal, felles (f_SVG)
- Parkeringsplass, felles (f_SPP)

3. Grønnstruktur (pbl. §12-5, nr.3)

- Friområde, felles (f_GF1-2)
- Vegetasjonsbelte, offentlig (o_GV)

4. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (pbl. §12-5, nr. 6)

- Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (VFS)

5. Hensynssoner (pbl. §12-6)

- Frisikt (H140)
- Flomfare (H320)
- Støy (H210 og H220)

6. Bestemmelsesområde:

Innenfor planområdet er det satt av bestemmelsesområde med bestemmelser ihht. pbl. § 12-7

- Frigiving kulturminne, #1
- Grøntstruktur/sykkelparkering under tak, utkraging av bygg #2.

§ 3 - Fellesbestemmelser

3.1- Plassering og definisjoner:

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de regulerte byggegrenser. Tillatt bebygd areal (BYA) defineres etter teknisk forskrift (TEK). %-BYA angir tillatt bebygd areal i prosent av tomtens areal (arealformålet). Parkering på bakkenivå regnes med i utnyttelsen.

Maks. tillatt byggehøyde angis i koter. Rekkverk for uteareal på takterrasse regnes ikke med i byggehøyder.

3.2 - Bygningers form, plassering, materialbruk og farge:

Kommunen skal ved behandling av byggesøknad påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at det legges vekt på å finne en så god løsning som mulig i forhold til terrengtilpasning og opparbeiding av gode uteoppholdsarealer. Ved byggesøknad skal det påses at bygninger i planområdet får en enhetlig og harmonisk utforming med hensyn til materiale, takform og farge, i samsvar med bindende illustrasjonsplan datert 05.07.21, se vedlegg 2 i plandokumentene og pkt. 4.1 i reguleringsbestemmelsene. Skjemmende (sterke og lysende) farger er ikke tillatt.

3.3 – Terrengbehandling, utomhusplan:

Ikke bebygd del av tomte skal utformes tiltalende. Fyllinger og støttemurer skal så vidt mulig unngås, og det er ikke tillatt å ha skjemmende skjæringer og fyllinger. Kommunen kan påby at planeringshøyden blir senket eller hevet slik at høyden på forstøtningsmuren blir redusert.

Juridisk bindende illustrasjonsplan:

Vedlagte illustrasjonsplan, datert 05.07.21, er juridisk bindende og skal legges til grunn for plassering og utforming av bygg i BOP. Ved søknad om byggetillatelse skal illustrasjonsplanen, datert 05.07.21, også fungere som utomhusplan/situasjonsplan for den ubebygde delen av tomte.

Ved byggesøknad kan kommunen kreve at illustrasjonsplanen, datert 05.07.21, detaljeres nærmere. En detaljering av illustrasjonsplanen kan vise ytterligere detaljer ved bebygd areal, tiltak utomhus, terrengbehandling, stigningsforhold og eksisterende og ny vegetasjon, men kan ikke fravike fra de overordnede prinsippene (om blant annet fasadeuttrykk, høyder og tiltak i/langs sjøen) fra illustrasjonsplanen datert 05.07.21.

I forbindelse med utbygging skal det i størst mulig utstrekning tas vare på, og nytte, eksisterende terreng og vegetasjon i området.

3.4 - Høyde på terreng, gjerde m.v:

Terreng og eventuelle gjerder, hekker og lignende langs o_SKV1 (Museumsvegen), f_SKV2 (innkjørsel til bygget) og f_SPP (parkeringsplass på terreng) skal følge kommunens Veg- og gatenorm.

3.5 - Kommunaltekniske anlegg:

Innenfor byggeområde BOP kan det oppføres pumpestasjoner, trafostasjoner eller andre tekniske innretninger hvor dette er nødvendig. Frittstående bygg eller tilbygg skal tilpasses stedets bebyggelse og ny bebyggelse med hensyn til form og farge. Trafostasjon kan oppføres frittstående eller integrert i bygningsmassen/inntil fasade, eller også inn i terrenget.

Dersom trafostasjon er nødvendig, skal denne oppføres i østre del av BOP, med mulighet for flat tilkomst via fortau f_SF. Dersom pumpestasjon er nødvendig kan denne plasseres i f_GF1 dersom den ligger under terreng.

Slike tekniske innretninger kan oppføres utenfor regulert byggegrense, og skal godkjennes av kommunen. Kommunen skal ha rett til å benytte areal rundt og inntil tekniske innretninger i forbindelse med nødvendig vedlikehold av tekniske innretninger/kommunaltekniske anlegg.

3.6 - Overvannshåndtering:

Overvann skal håndteres i samsvar med VA-rammeplan datert 14.06.21, utarbeidet av Norconsult, eller nyere rapport som erstatter denne.

3.7 - Støy:

Retningslinje T-1442 gjelder for støy fra bygge- og anleggsvirksomhet innenfor planområdet.

3.8 - Universell utforming:

Planlegging og utbygging skal basere seg på prinsippet om universell utforming/tilgjengelighet for alle (jf. PBL §1-1).

3.9 - Energi:

Bebyggelse i område BOP skal ha miljøvennlig energiforsyning i form av jordvarme/solcelle og/eller tilknyttes fjernvarmenettet.

3.10 - Kommunale normer og utbyggingsavtale

VA-anlegg og overvannssystem innenfor planområdet skal opparbeides i samsvar med vedtatte kommunale normer og retningslinjer, og etter tekniske planer godkjent av kommunen. Det vises også til bystyrets vedtak om krav om utbyggingsavtale dersom kommunen skal overta VA-anlegg for framtidig drift og vedlikehold (jf. B-sak 116/06 og bestemmelsene tilknyttet gjeldende kommunedelplans arealdel, egengodkjent 21.02.2008).

3.11 – Parkering og sykkelparkering:

For planen gjelder parkeringsbestemmelsene i kommunedelplanen sin arealdel. Dette gjelder også for sykkelparkering, som skal plasseres nært hovedinngang. Sykkelparkering i bestemmelsesområde #2 skal være overbygd.

3.12 – Tiltak i sjø:

Det tillates tiltak i sjø i samsvar med bindende illustrasjonsplan, datert 05.07.21, og plankart med reguleringsbestemmelser for BSB1-2, VFS, BUN, o_GV, f_GF1 og f_GF2. Se også rekkefølgebestemmelse 10.5.

§ 4 - Bebyggelse og anlegg

4.1 - 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 og tilrettelagte utearealer på terreng og på tak.

I byggesøknaden skal det vedlegges tegninger og dokumentasjon som viser:

- Atkomstveg og parkeringsløsninger, samt stigningsforhold på atkomstveg og avkjørsler. Biloppstillingsplasser i felles parkeringsareal og disponering av fellesareal herunder gjerde, murer, skråninger og drenering.
- Plassering og høyde på bygninger med snitt inneholdende høydedokumentasjon i forhold til tilstøtende bygninger og terreng. Takvinkel, møneretning og etasjetall på planlagte bygg. Fasadeoppriss og perspektivskisser som viser utforming av planlagte bygg i forhold til eksisterende og planlagte bygningsvolum.
- Arealbruk i byggeområde og fellesområde.
- Utforming, bruk og behandling av ubebygde areal, herunder terrengplanering, framtidig vegetasjon og bevaring av eksisterende vegetasjon. Byggesøknaden skal også dokumentere løsning for terrengplanering som skal opparbeides samtidig med utbygging av planområdet.
- Løsninger for tekniske anlegg (trafo, VVA, håndtering av overvann, avfallshåndtering etc.).
- Dokumentasjon for ev. nødvendige støytiltak.
- Dokumentasjon av material- og fargebruk.

Høyder skal kotesettes på illustrasjonsplan/utomhusplan/situasjonsplan. Terrenginngrep og høyder skal vises i terrengsnitt.

Det må legges til rette for bevegelseshemmede.

Graden av utnyttning settes til maks. %-BYA=73.

Byggehøyder skal ikke overstige kote +17,5. Dvs. maks tre normale kontoretasjer og parkering i to underetasjer. Toppetasjen skal være tilbaketrukket mot vest og øst. I øst, mot Jervellhuset skal bare en etasje vises over terreng. Bygningen skal trappes ned med fire meter mot vest, slik at den vestligste delen får en gesims på kote +13,5. Se illustrasjonsplan, datert 05.07.21, for terrasseringsprinsipp og varierte byggehøyder.

Det kan etableres solcellepanel og andre tekniske mindre installasjoner på tak. Disse kan overstige maksimal byggehøyde med opptil en meter (dvs. kote + 18,5 i øst og kote + 14,5 i vest). Eventuelle installasjoner på tak skal fremgå av byggesøknaden.



Juridisk bindende illustrasjonsplan, datert 05.07.21, er utarbeidet av Margarida Pais Arkitektur AS og skal legges til grunn for utbyggingen i planområdet. Herunder prinsipp med utkragede og inntrukne volum på fasadene, høyder på bygget, gangforbindelser, brygger, terreng- og overflatebehandling m.m. Eventuell nyere plan i forbindelse med detaljprosjektering må være i samsvar med illustrasjonsplanen, datert 05.07.21, når det gjelder nevnte prinsipp. Kotehøyder for maks. tillatt byggehøyde er påført og skal være bindende. Der det er påført * kan maks. tillatt byggehøyde økes med opptil 1 m for tekniske installasjoner/heis/trappehus og for montering av solceller med tilhørende utstyr på tak. Det skal ikke være solceller på takterrasser.

4.2 Renovasjonsanlegg (f BRE)

Området skal brukes til renovasjonsanlegg for nedgravd løsning, og skal være fellesanlegg for alle virksomheter i bygget innenfor BOP. Løsningen skal være i tråd med ÅRIMs tekniske krav.

4.3 – Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (BSB1-2)

Småbåtanlegget i området BSB1 gir mulighet for to utligger og skal etableres i tråd med illustrasjonsplanen, datert 05.07.21.

BSB2 er areal for en flytebrygge.

Flytebrygger kan anlegges i betong, med nødvendig forankring til land og sjøbunn.

4.4 - Naust (BUN)

Naust er uthus for oppbevaring av kajaker, mindre båter, fiskeutstyr og annet utstyr i forbindelse med forskings- og undervisningsaktiviteter og rekreasjon i og ved sjøen. Naust skal ikke brukes til varig opphold.

Innenfor BUN kan det oppføres frittliggende naust i samsvar med §16 i kommunedelplanen for Ålesund. Grunnflata skal ikke overstige 50 m². Naust skal ha saltak. Maks mønehøyde mot sjø er 5 meter i forhold til naturlig terrengnivå. Det er ikke anledning til å innrede naust eller loft/hems til oppholdsrom og overnatting.

Det er ikke tillatt med gjerde/levegg eller andre stengsler i naustområdet. Byggegrense er satt i formåls grensen.

§ 5 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

5.1 – Kjøreveg, (SKV1-2)

Dagens kjøreveg, Museumsvegen, er regulert som o_SKV1.

Det er tillatt å legge rør og kabler i veggrunnen etter nærmere avtale med kommunen.

f_SKV2 er regulert avkjørsel til parkeringskjeller i BOP.

5.2 – Fortau, felles (f_SF)

Fortau har en regulert bredde på 3 m.

5.3 – Annen veggrunn, teknisk anlegg (o_SVT)

Regulert sideareal til Museumsvegen (o_SKV1).

5.4 – Annen veggrunn, grønt anlegg (f_SVG)

Areal langs veg og parkeringsareal som skal opparbeides som grøntareal.

Eksisterende store trær i f_SVG2 og f_SVG3 skal bevares. Det innebærer at det ikke skal gjøres inngrep i rotsone. Kommunen skal godkjenne tiltak i området for å sikre trærne nødvendig sone. I anleggsfasen skal trærne, med rotsone, inngjerdes for å unngå skade.

5.5 – Parkeringsplass, felles (f_SPP):

Den regulerte parkeringsplassen (f_SPP) skal være felles parkering for områdene BOP, BSB1-2 og BUN.

§ 6 - Grønnstruktur

6.1 - Generelt

Det er ikke anledning til å bygge kommunaltekniske anlegg (trafo, pumpestasjon e.l.) innenfor grønnstrukturområdene. Unntak se §3.5.

6.2 - Friområde, felles (f_GF1 -2):

Områdene f_GF1 og f_GF2 skal være felles friområder for planområdet og skal være åpne for allmenn ferdsel. Sitteplasser og areal for uteopphold kan anlegges.

For f_GF1:

f_GF1 kan tilrettelegges for tiltak med båtøpptrekk, planering av arealet og opparbeiding av gangforbindelse til sjø, i samsvar med illustrasjonsplan, datert 05.07.21 (vedlegg 2). Ny vegetasjon skal beplantes etter gjennomføring av tiltak. Siktlinje i nord-sør retning mellom Katavågen og Nørvasundet skal opparbeides, og vegetasjon kan fjernes i samsvar med bindende illustrasjonsplan i f_GF1.

For f_GF2:

For f_GF2 skal det etableres allement tilgjengelig gangforbindelse/brygge langs sjøkanten i øst/vest retning. Østlig del av gangveg føyes inn mot terreng. Gangvegen skal ha tredekke.

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 bindende illustrasjonsplan, datert 05.07.21.

Konstruksjon/anlegg for opparbeiding av gangforbindelsen langs sjø, samt flytebrygger, kan forankres i fjell/svaberg/sjøgrunnen, og ved behov tillates en skånsom og begrenset utfylling i samsvar med illustrasjonsplanen, datert 05.07.21.

6.3 – Vegetasjonsbelte, offentlig (o_GV):

Vegetasjonsbeltet skal fungere som en grønn buffer inn mot museet. 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.

§ 7 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

7.1 - Friluftsområde i sjø og vassdrag (VFS)

Friluftsområde i sjø skal sikre allmennheten tilgang for rekreasjon og friluftsliv. Det tillates ikke permanente installasjoner som brygger, flytebrygger eller permanente ankringsplasser.

§ 8 - Hensynssoner

8.1 – Frisiktsoner, H140:

Innenfor frisiktsonene skal det være fri sikt på minimum 0,5 m over tilgrensende vegers nivå. Busker, trær, gjerde eller andre konstruksjoner som kan hindre sikten er ikke tillatt. Høystammede trær, trafikkskilt og lysmaster kan plasseres i frisiktsonen, dersom de ikke hindrer fri sikt. Parkeringsplasser kan ikke etableres i frisiktsonene. Kommunen kan kreve at sikthindrende vegetasjon og gjenstander blir fjernet.

8.2 - Faresone flom:

Området er utsatt for stormflo og havnivåstigning. Flomsone H320 er vist i plankartet (omfatter også utsprengt tomteareal).

For området er 200- års flom oppgitt til å være 257 cm over dagens kote 0 (NN2000). I tillegg kommer påslag for bølgepåvirkning med 70 cm, jf. kommuneplanens arealdel for Ålesund.

For å tilfredsstille krav om etablering av bebyggelse i klasse F2, skal min. gulvnivå ligge på kote + 3,3 m.o.h.

Naust og parkeringsetasjer/etasjer under terreng kan etableres under kote +3,3. Det er da krav om vanntette konstruksjoner.

8.3 – Støysoner:

Plankartet viser rød støysone H210 og gul støysone H220. For bebyggelse gjelder støykrav gitt i bestemmelser og retningslinjer i kommunedelplanens arealdel. Støyfølsomme rom med fasade mot støysone skal ha balansert mekanisk ventilasjon.

§ 9 – Bestemmelsesområde

9.1 – RpBo – automatisk fredet kulturminne - #1:

Bestemmelsesområde #1 for automatisk fredet kulturminne ID nr. 148318 er markert i plankartet. Før utbygging kan iverksettes, skal dispensasjon, jf kulturminneloven §8, og eventuelle vilkår for frigiving avklares med Møre og Romsdal fylkeskommune. Se punkt 10.6.

9.2 – Grøntstruktur/sykkelparkering/utkraging av bygg - #2:

I bestemmelsesområde merket #2 skal det anlegges sykkelparkering under tak. Bygningen kan fra 2. etasje krage ut over f_GF1 innenfor bestemmelsesområdet.

§ 10 - Rekkefølgekrav

10.1 - Infrastruktur:

Det kan ikke gis brukstillatelse for bebyggelse i BOP før f_SPP og f_SF er opparbeidet i henhold til plankartet.

Løsninger for VA, og overvannshåndtering skal detaljprosjekteres og følge byggesaken. Løsningen skal være i tråd med prinsippene i VA-rammeplan datert 14.06.21, utarbeidet av Norconsult, eller nyere rapport som erstatter denne.

f_SPP må opparbeides med minimum 2 HC-parkeringsplasser, og sykkelparkering i bestemmelsesområde #2 og i BOP må opparbeides i henhold til planen før det kan gis brukstillatelse til bygget i BOP.

10.2 – Parkering under terreng:

Tilstrekkelig antall innvendige parkeringsplasser i BOP må være opparbeidet og ferdigstilt før det kan gis brukstillatelse til bygg i BOP. Det skal opparbeides minst 3 HC-parkeringsplasser innendørs nært heisanlegg.

10.3 - Grønnstruktur:

Det kan ikke gis brukstillatelse for bebyggelse i BOP før friområder f_GF1-2 og o_GV er opparbeidet i tråd med illustrasjonsplan utarbeidet av Margarida Pais Arkitektur AS, datert 05.07.21, eller nyere plan som erstatter/supplerer denne.

10.4 - Støyreduserende tiltak:

Dokumentasjon på tilfredsstillende innvendige støyforhold må dokumenteres på byggesaksnivå. Jf punkt 3.7 og 8.3.

10.5 – Krav om miljøtiltak:

Utfylling og tiltak i sjøområdet kan ikke skje uten tillatelse fra Statsforvalteren og påfølgende tillatelse fra kommunen. Utfylling og tiltak i sjøområdet skal ikke skje i gytesesongen for torsk, dvs. i perioden februar til mai.

Ved eventuell utfylling i sjø er det krav om bruk av siltskjørt for å hindre spredning av finstoff og partikler.

For mudring eller andre tiltak i sjøbunnen er det krav om vurdering av spredningsrisiko og behov for avbøtende tiltak i forhold til de forurensede sedimentene som er avdekket i miljøteknisk sedimentrapport, utført av Multiconsult datert 15.06.21, eller nyere rapport som erstatter denne.

10.6 – Dispensasjon for frigivelse av kulturminne:

Vedtak om frigivelse av kulturminne med # ID 148318 må foreligge, før det kan gis igangsettingstillatelse til tiltak. Se pkt. 9.1.

10.7 – Krav om geoteknisk prosjektering:

Det kreves geoteknisk prosjektering på byggesaksnivå før det kan gis tillatelse til å sette i gang tiltak i planområdet.

10.8 – Sikring av trær i f_SVG2 og f_SVG3:

Tiltak for hvordan eksisterende trær i f_SVG2 og f_SVG3 skal sikres i og etter byggeperioden må dokumenteres før det kan gis byggetillatelse.

*

Nordplan AS avd. Ålesund/VH Plan og bygning, 12.07.21

Egengodkjent av Ålesund kommune xx.xx.20xx, sak xxx/xx

Eva Vinje Aurdal
- ordfører -

Bente Glomset Vikhagen
- konstituert kommunedirektør -