DIGITAL SALGSOPPGAVE



Takk for din interesse for
Vågavegen 21A

Vedlagt følger vedlegg til salgsoppgaven.
For å se hele salgsoppgaven klikk på lenken under.

Link til salgsoppgave

Eiendomsmegler Norge

VEDLEGG
SALGSOPPGAVE

Eiendomsmegler
Norge

Tilstandsrapport

Leilighet
Vågavegen 21 A, 6008 ÅLESUND
ÅLESUND kommune
gnr. 139, bnr. 373
Andelsnummer 42

Markedsverdi

3 150 000

Sum areal alle bygg: BRA: 113 m² BRA-i: 78 m²



Befaringsdato: 29.05.2026 **Rapportdato:** 29.05.2026 **Oppdragsnr.:** 18845-2937 **Eiendomsverdi ref nr:** KI1592

Autorisert foretak: Sunnmøre Eiendom Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Frode K. Mauren

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

MØRETAKST AS

Møretakst AS ble etablert i 2005 og er i dag et av landets eldste kontorfellesskap for takstingeniører med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontor i Ulsteinvik og Ørsta. Selskapet består idag av 10 takstingeniører og er den største enkeltaktøren innen verdi- og tilstandsanalyser av eiendommer mellom Rogaland og Trøndelag.
Målet med sammenslutningen er å styrke fagmiljøet og utvikle kompetansen blant takstmennene, samt ha tilgang på tilstrekkelig kapasitet, slik at våre oppdragsgivere sikres et kvalitetsprodukt levert med høy faglig standard og innenfor avtalte tidsrammer. Vi besitter kompetanse på alle typer bygningstyper; bolig, næring, tomter, landbruk, offentlig etc. Vi er tilsluttet Norsk takst og/eller NITO. Gjennom dette fremstår Møretakst AS som den markedsledende aktøren på Nordvestlandet innen verdi- og tilstandsvurdering av fast eiendom.



Rapportansvarlig

Frode K. Mauren

frode@moretakst.no

922 36 850

Sunnmøre Eiendom Takst AS
v/Frode Mauren, Trollhaugane 18
6050 VALDERØYA

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Sunnmøre Eiendom Takst AS
v/Frode Mauren, Trollhaugane 18
6050 VALDERØYA

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- $ Tiltak under kr 20 000
- $$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- $$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- $$$$$ Tiltak over kr 500 000

Sunnmøre Eiendom Takst AS
v/Frode Mauren, Trollhaugane 18
6050 VALDERØYA

Beskrivelse av eiendommen

3-roms borettslagsleilighet beliggende i 5.etasje (nest øverste etasje).
Boligblokk på 6 etasjer fra 1972 (oppført i 1970-1972).
Blokken er etablert som borettslag og inneholder 42 andeler.

Enkelte konstruksjoner og bygningsdeler som etter gjeldende forskrift (Tryggere bolighandel) normalt ikke inngår i en full teknisk tilstandsvurdering, er likevel vurdert med et begrenset fokus på helse-, miljø- og sikkerhetsforhold (HMS). Dette gjelder blant annet innvendige og utvendige trapper, forstøtningsmurer, innvendige dører, utvendige vann- og avløpssystemer, samt ildsteder og skorsteiner inne i boligen. Slike forhold er primært vurdert med sikte på å avdekke åpenbare risikoforhold eller mulige avvik av betydning for sikkerhet, og er derfor ikke gjennomgått eller beskrevet med samme detaljeringsgrad som de konstruksjonene som inngår i selve tilstandsvurderingen etter gjeldende forskrift og standard, og heller ikke satt tilstandsgrader på HMS avvik.

Leilighet - Byggeår: 1972

UTVENDIG Gå til side

Blokken er oppført i betong-/murkonstruksjoner som er forblendet med teglstein på endevegger, noe bindingsverk mot sør.
Bygget har på tidlig 2000-tall blitt utvendig rehabilitert mot syd med bl.a. innglassing av balkonger og dermed oppgradering delvis av fasaden.
Flat takkonstruksjon tekket med papp/folie e.l.
Selve leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår, vinduene vender ut mot innglasset veranda.
B30 branndør som hoveddør i gang og til bod.
Malt balkongdør med 2-lags glass fra stue og ut i innglasset veranda, fra byggeår.
Innglasset veranda har vinylbelegg på gulv og bordkledning, malte plater på vegger og metallplater i taket. Skyvefeltene er i aluminium med enkle glass.
Inngangsdør til blokken i aluminium med porttelefon.
Heis i bygget.

INNVENDIG Gå til side

Leiligheten er ribbet ned og bygd opp igjen i 2022/23.
Den har laminat på gulv, malte veggflater og malte innvendige tak, med noe innfelt spottbelysning.
Ene boden har et skyllekar og opplegg for vaskemaskin, men det gjøres uttrykkelig oppmerksom på at dette rommet har akkurat samme overflater som oppholdsrom i resten av leiligheten, og har IKKE noe våtromsstandard.
Betong etasjeskille.
Boligen har mursteinspipe fra byggeår og ny vedovn i 2023.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.
Skyvedørsgarderobe.

VÅTROM Gå til side

Bad
Bad er ribbet ned og bygd opp igjen i 2023, arbeidet er utført av Vest Mur AS v/ Kenneth Furnes, elektro av W Svendsen AS og rørarbeid av Dolmen &Sønner AS. det foreligger faktura. Badet har fliser på gulv og vegger, gulvvarme. Det er malte innvendige tak med innfelt spottbelysning. Badet har dusjvegg i glass, vegghengt toalett og innredning med servant.
Det er elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med hvite glatte fronter fra 2023. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Det er montert vannstoppsystem og komfyrvakt. Det er laminat på gulv.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør i rør i rør system fra 2023, besiktiget i rørskap i bod.
Boligen har avløpsrør i plast fra 2023 inne i leiligheten.
Leiligheten har periodisk avtrekk fra bad, men ikke påvist tilluftsventiler.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, montert i bod fra 2023, står i kar med vannstoppføler.
Det er i all hovedsak nytt el opplegg i 2023, utført av W Svendsen AS, samsvarserklæring fra 2023 foreligger.
Det foreligger el tilsyn fra 30.1.2025 med rettemelding. Tilsynsrapporten fra DLE er fremlagt uten avvik/eller med rettemelding. Det er iflg eier ikke foretatt arbeid på anlegget etter dette tilsynet.
Det er påvist røykvarslere.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	113 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	106 m²
Totalpris	3 100 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	4 000 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet

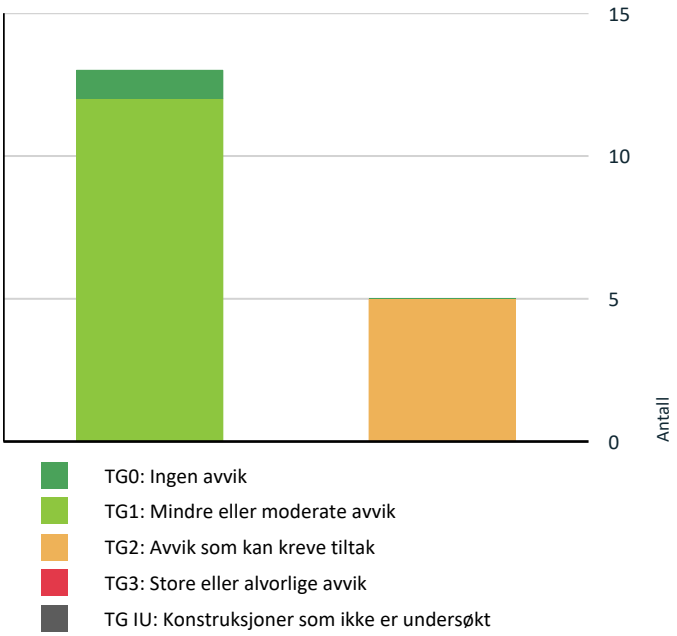
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er gjort noen endringer. Bad og toalettrom er slått sammen til et bad, dette er ikke søknadspliktig endring.
Bod og vaskerom er slått sammen til et rom som er vurdert som ei bod (ikke våtrom), dette er bruksendring som krever søknad.

Sunnmøre Eiendom Takst AS
v/Frode Mauren, Trollhaugane 18
6050 VALDERØYA

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Objektet er endel av et borettslag, og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig + vindu/dører/balkong/terrasse som disponeres av objektet. Møretakst AS sitt standardprodukt inneholder tilstandskontroll av hovedhuset - kontroll av tilleggsbygninger er tilleggstjenester, i denne rapporten er tilleggsbygninger slik som boder utenfor leiligheten kun beskrevet og medtatt i areal, men ikke tilstandsvurdert.

Boligen ble oppført i 1972, innvendig oppgradert i 2023. Konstruksjoner som er vurdert til tilstandsgrad 1 (TG 1) viser normal slitasje med tanke på byggeår og materialvalg. Dette utelukker likevel ikke at det kan finnes enkelte feil eller mangler. For bygningsdeler vurdert til tilstandsgrad 2 eller 3 (TG 2/3) kan det forekomme ytterligere avvik utover det som er beskrevet i rapporten. Kostnadsestimatene for utbedring av elementer med TG 3 er beheftet med usikkerhet, og faktiske utgifter vil kunne variere avhengig av valgt løsning. Utgiftene bør også sees i sammenheng med det generelle fradraget i teknisk verdiberegning.
Det anbefales å rådføre seg med kvalifiserte fagfolk for å innhente presise kostnadsoverslag før eventuelle tiltak gjennomføres. ."

Kommunale opplysninger som er benyttet i denne rapporten, er innhentet fra kommunen via Infoland/andre kommunale kilder, og gjengis slik de er mottatt på befaringstidspunktet. Takstingeniør har ikke kontrollert riktigheten eller fullstendigheten av disse opplysningene, og overtar ikke ansvaret for uriktige kommunale opplysninger.

Både i høringsnotatet til forskriften Tryggere bolighandel og i brev fra Kommunaldepartementet datert 12.10.2025 blir det gjentatt "forventningsnivået" til en Tilstandsrapport etter forskriften Tryggere bolighandel - det er vikitg at leser av rapporten er klar over dette forventningnivået:

«Utgangspunkt må være at den bygningssakkyndige (kun) bør undersøke de delene av boligen som er gjengangere i tvistesaker, og som kan føre til de dyreste skadene, men som samtidig er relativt billige å undersøke. […] Uansett er det ikke realistisk å forvente at den bygningssakkyndige skal avdekke alle feil og svakheter ved boligen. En slik målsetting er vanskelig å gjennomføre i praksis, og den ville i alle fall medføre uforholdsmessige kostnader.»

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Leilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Vinduene har som følge av den innglassede verandaen ingen værmessig belastning, risikoen på vinduene vil utifra alder være risiko for punktering av glass.

Utvendig > Andre utvendige forhold Gå til side

Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Det er ikke fremlagt Tilstandsanalyserapport eller vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Kjøkken > 5. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk Gå til side

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Våtrom > 5. Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging. Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
1972

Kommentar
Byggeåret er basert på ferdigattest.

Anvendelse
Leilighet

Tilbygg / modernisering

2023	Modernisering	Leiligheten gjennomgikk en betydelig oppgradering i 2023; Flis og membran arbeid er utført av Vestmur AS v/ Kenneth Furnes, rørlegger Dolmen & Sønner AS, elektro W Svendsen AS. Det foreligger faktura, noe bildedokumentasjon.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Selve leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår, vinduene vender ut mot innglasset veranda.
Innglasset veranda har skyvefelt i aluminium med enkle glass.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Vinduene har som følge av den innglassede verandaen ingen værmessig belastning, risikoen på vinduene vil utifra alder være risiko for punktering av glass.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men ved punktering av glass må en påregne utskiftning av glass eller vinduer.

TG 1 Dører

Beskrivelse

B30 branndør som hoveddør i gang og til bod.
Malt balkongdør med 2-lags glass fra stue og ut i innglasset veranda, fra byggeår. Jfr vurdering under vindu angående punktering.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Innglasset veranda har vinylbelegg på gulv og bordkledning, malte plater på vegger og metallplater i taket. Skyvefeltene er i aluminium med enkle glass.

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Ang. borettslaget.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Det er ikke fremlagt Tilstandsanalyserapport eller vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

• For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Leiligheten er ribbet ned og bygd opp igjen i 2022/23.
Den har laminat på gulv, malte veggflater og malte innvendige tak, med noe innfelt spottbelysning.
ene boden har et skyllekar og opplegg for vaskemaskin, men det gjøres uttrykkelig oppmerksom på at dette rommet har akkurat samme overflater som oppholdsrom i resten av leiligheten, og har IKKE noe våtromsstandard.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Betongdekke mellom etasjene.
Det er målt ca 9 mm høydeforskjell på gulv i soverom i 5.etasje over en lengde på ca 2 m.
Det er målt ca 8 mm høydeforskjell på gulv i stue i 5.etasje over en lengde på ca 2 m.

VÅTROM

5. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad er ribbet ned og bygd opp igjen i 2023, arbeidet er utført av Vest Mur AS v/ Kenneth Furnes, elektro av W Svendsen AS og rørarbeid av Dolmen &Sønner AS. det foreligger faktura. Badet har fliser på gulv og vegger, gulvvarme. Det er malte innvendige tak med innfelt spottbelysning. Badet har dusjvegg i glass, vegghengt toalett og innredning med servant.

Tilstandsrapport



Oversikt bad

5. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

5. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er målt ca 16-20 mm lokalt fall ved sluk, videre er det målt ca 40 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp gulv ved terskel.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran, det foreligger noe bildedokumentasjon på utførelse før flislegging rundt sluk. Opplyst å være utført av fagfolk, faktura foreligger. Vurdert utifra alder, materiale, bilder og observasjoner i sluk.



Sluk på bad

5. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

5. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

5. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverom, delvis mot våtsonen i dusj. Det er i hulltakingen målt 8% fuktighet i treverk, tørt treverk. Hulltaking direkte bak dusjsonen er ikke mulig å foreta da den grenser mot naboleilighet/fellesareal.

Hulltaking bør fortrinnsvis gjøres bak dusjsonen, da dette området er mest utsatt for fuktbelastning. Dette gir den mest representative målingen av fuktforholdene i våtrommets mest kritiske område. Når hulltaking bak dusjsonen ikke er mulig, må vi vurdere andre plasseringer. Disse alternativene kan fortsatt gi verdifull informasjon, men har en noe høyere risiko for å overse fuktproblemer sammenlignet med undersøkelser bak våtsonen.

Det henvises til vurderinger av våtrommet under de andre delkonstruksjonene på våtrommet.

KJØKKEN

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med hvite glatte fronter fra 2023. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Det er montert vannstoppsystem og komfyrvakt. Det er laminat på gulv.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier



Oversikt kjøkken

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Det kan være at borettslaghar egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør i rør i rør system fra 2023 besiktiget i rørskap i bod. Kurser er ikke merket. Det er påvist av drensavløp fra skapet går ned i kar under varmtvannstank med vannstoppføler.
Vurdert utifra alder og observasjoner i rørskap.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Boligen har avløpsrør i plast fra 2023 inne i leiligheten. Hovedstammer i blokka er eldre.
Vurdert utelukkende utifra alder og materiale.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har periodisk avtrekk fra bad, men ikke påvist tilluftsventiler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, montert i bod fra 2023, står i kar med vannstoppføler.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Det er i all hovedsak nytt el opplegg i 2023, utført av W Svendsen AS, samsvarserklæring fra 2023 foreligger.
Det foreligger el tilsyn fra 30.1.2025 med rettemelding.

Tilsynsrapporten fra DLE er fremlagt uten avvik/eller med rettemelding. Det er iflg eier ikke foretatt arbeid på anlegget etter dette tilsynet. Vurderingen er utelukkende basert på dette tilsynet, og ikke noen gjennomgang av anlegget fra bygningssakkyndigs side.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det foreligger samsvarserklæring fra W. Svendsen AS fra 2023 på rehabilitering av anlegget i leiligheten.

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Nei

Generell kommentar

Jfr beskrivelse.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Sunnmøre Eiendom Takst AS
v/Frode Mauren, Trollhaugane 18
6050 VALDERØYA

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er påvist røykvarslere.

Vurdering av avvik:

• Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse
Bod

Byggeår
1972

Standard

Vedlikehold

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Beskrivelse
Det er to boder: én i 3. etasje og én i 1.etasje. Bod i 3.etasje har betong- og flettverksvegger og er på omtrent 3 kvadratmeter. Bod i underetasje som tidligere var del av et tilfluktsrom, har også betong- og flettverksvegger og er på omtrent 4 kvadratmeter.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

106 m²/78 m²

Leilighet: Innglasset balkong, Stue/kjøkken, 2 Bod, Gang, Bad, 2 Soverom

Andre bygg: Bod
Bruksareal andre bygg: 7 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 150 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 4 000 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag		**3 100 000**
Tillegg for andel fellesformue	+	55 480
Fradrag for andel felles gjeld	-	28 450
Konklusjon markedsverdi		**3 150 000**

Markedsvurdering

3-roms borettslagsleilighet beliggende i 5.etasje (nest øverste) i boligblokk fra 1972 i Vågavegen i Ålesund kommune. Eiendommen ligger sentralt til ca 3-4 km fra Ålesund sentrum. Nærområdet består i hovedsak av frittliggende eneboliger og noe konsentrerte boliger samt blokkbebyggelse + noen næringsbygg. Det er relativt kort avstand til skoler, barnehage og butikk etc.

Leiligheten er innvendig oppusset i 2023 og fremstår som en tiltalende leilighet innvendig. Jfr tilstandsrapport.

Den ligger fint til med gode sol og utsiktsforhold mto sørøst.

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Basert på visuell befaring, sammenlignbare salg, markedskunnskap og erfaring, vurderes eiendommen å kunne omsettes for den anslåtte markedsverdien i dagens marked

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Borgundvegen 288 ,6008 ÅLESUND 75 m² 1955 2 sov	27-05-2026	3 450 000	**3 450 000**		3 450 000	**46 000**
2	Borgundvegen 287D ,6008 ÅLESUND 76 m² 1951 2 sov	25-03-2026	2 850 000	**2 850 000**	178 724	3 028 724	**39 852**
3	Borgundvegen 287B ,6008 ÅLESUND 79 m² 1951 2 sov	13-11-2024	2 990 000	**2 850 000**	201 000	3 051 000	**38 620**
4	Vågavegen 21 A ,6008 ÅLESUND 86 m² 1972 3 sov	20-04-2023	2 990 000	**2 990 000**	82 410	3 072 410	**35 726**
5	Vågavegen 21 A ,6008 ÅLESUND 86 m² 1972 3 sov	08-08-2024	2 990 000	**3 010 000**	62 000	3 072 000	**35 721**
6	Vågavegen 21B ,6008 ÅLESUND 88 m² 1972 3 sov	25-11-2024	2 690 000	**2 640 000**	56 000	2 696 000	**34 127**
7	Vågavegen 21 B ,6008 ÅLESUND 73 m² 1972 2 sov	15-10-2023	2 450 000	**2 325 000**	66 652	2 391 652	**32 762**
8	Vågavegen 21B ,6008 ÅLESUND 86 m² 1972 2 sov	21-01-2026	2 700 000	**2 600 000**	40 442	2 640 442	**31 064**

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Fellesutgifter	Kr.		64 032
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**64 000**

Teknisk verdi bygninger

Leilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		4 600 000
Diverse	Kr.		100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 300 000
Sum teknisk verdi - Leilighet	Kr.		**3 400 000**

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		30 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	10 000
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.		**20 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**3 420 000**

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.		600 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**600 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**4 000 000**

Sunnmøre Eiendom Takst AS
v/Frode Mauren, Trollhaugane 18
6050 VALDERØYA

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

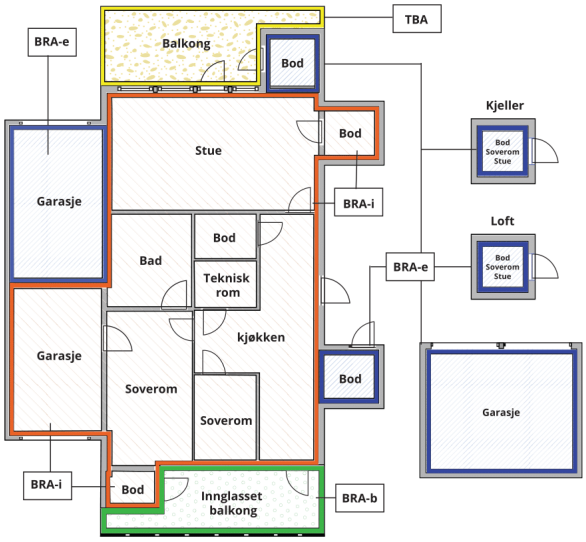
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
5. Etasje	78		28	106	
SUM	**78**		**28**		
SUM BRA	**106**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5. Etasje	Stue/kjøkken, bod, gang, bod 2, bad, soverom, soverom 2		Innglasset balkong

Kommentar

Det er vurdert at blokka har 6 etasjer, og at nederste etasje er vurdert som 1.etasje.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det er gjort noen endringer. Bad og toalettrom er slått sammen til et bad, dette er ikke søknadspliktig endring. Bod og vaskerom er slått sammen til et rom som er vurdert som ei bod (ikke våtrom), dette er bruksendring som krever søknad.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2.Etasje		3		3	
Underetasje		4		4	
SUM		**7**			
SUM BRA	**7**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje		Bod	
Underetasje		Bod	

Sunnmøre Eiendom Takst AS
v/Frode Mauren, Trollhaugane 18
6050 VALDERØYA

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.5.2026	Frode K. Mauren	Takstingeniør
	Maria Eleni Veniamakis Rogne	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	139	373		0	5040.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Vågavegen 21 A

Hjemmelshaver
Borettslaget Vågavegen 21 Al

Kommentar
Tomtearealet gjelder hele borettslaget.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
42/VÅGAV 21 BORETTSLAGET A/L	955097238	42	OBOS	Rogne, Maria Eleni Veniamakis

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
42	100	29 900	55 480	*31.12.2025*	28 450	*01.05.2026*

Årsregnskap

Regnskapsår	2024		Samlet aksjekapital:		4 200
Omløpsmidler:		1 972 633	Samlet innskuddskapital:		1 208 900
Kortsiktig gjeld (-)	-	178 972	Langsiktig gjeld (+):	+	1 911 310
Disponible midler:		1 793 661	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:		3 120 210

Kommentar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

3-roms borettslagsleilighet beliggende i 5.etasje (nest øverste) i boligblokk fra 1972 i Vågavegen i Ålesund kommune. Eiendommen ligger sentralt til ca 3-4 km fra Ålesund sentrum. Nærområdet består i hovedsak av frittliggende eneboliger og noe konsentrerte boliger samt blokkbebyggelse + noen næringsbygg. Det er relativt kort avstand til skoler, barnehage og butikk etc.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via regulert veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse. Eiendommen ligger under en nyere reguleringsplan for Campus Ålesund.

Om tomten

Tomta er opparbeidet med asfalterte adkomst/parkeringsareal, plen etc.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Brukstillat./ferdigatt.	25.08.1972	Ferdigattest	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	27.05.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Infoland.no			Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer			Gjennomgått		Nei
Offentlige planer			Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner			Gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Gjennomgått		Nei
Tegninger	25.03.1968		Gjennomgått		Nei

Sunnmøre Eiendom Takst AS
v/Frode Mauren, Trollhaugane 18
6050 VALDERØYA

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.05.2026	
2	29.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Sunnmøre Eiendom Takst AS
v/Frode Mauren, Trollhaugane 18
6050 VALDERØYA

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

Tilstandsrapportens avgrensninger

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/KI1592

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Eiendomsmegler Norge,
Ålesund

Gjensidige

Egenerklæring

Vågavegen 21A, 6008 ÅLESUND

27 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Vågavegen 21A	Vågavegen 21A	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☒ Ja ☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

10.2022

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Eier har bodd i boligen siden 10.2022

Informasjon om selger

Selger

Rogne, Maria Eleni Veniamakis

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2023

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Badet ble totalrenovert av faglærte håndverkere. Alt av rør, sluk, membran, fliser, elektrisk arbeid og innredning ble skiftet. Badet er oppgradert i sin helhet.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Dolmen og Sønner AS

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2023

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Alt elektrisk i leilugheten er skiftet og oppgradert av faglærte elektrikere. Det ble trukket inn nytt sikringsskap i leiligheten, samt byttet ledninger, brytere, stikkontakter og belysning.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Webjørn Svendsen AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2023

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

I forbindelse med totalrenovering av kjøkken, vaskerom og bad ble det montert ny ventilator og oppgradert ventilasjon på bad /kjøkken.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Webjørn Svendsen AS

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Peis/ildsted er oppgradert av fagperson.

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Maria Eleni Veniamakis Rogne	**2026-05-27**

Identification

Maria Eleni Veniamakis Rogne

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Maria Eleni Veniamakis Rogne	27/05-2026 12:49:14	BankID OIDC High

Vedtekter

for Vågaveien 21 AL borettslag org nr 955 097 238

tilknyttet

Ålesund boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 10. september 1969,
sist endret den 20. mars 2024.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Vågaveien 21 borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

(4) I tillegg har borettslaget Vågaveien 21 AL rett til å eie inntil 11 av andelene for utleie.

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som

vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

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

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

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

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

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

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 6524
BORETTSLAGET VÅGAVEGEN 21 AL

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET VÅGAVEGEN 21 AL

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

Dato for årsmøtet:

28. april 2026 kl. 18:00, Tuenesvegen 62.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av revisor
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i BORETTSLAGET VÅGAVEGEN 21 AL

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Ragnhild Jelstad Nilsen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Årsregnskap 2025 6524.pdf
2. 6524_Revisjonsberetning_Borettslaget_Vågavegen_21_AL.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 70 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 70 000 kroner.

Sak 7

Valg av revisor

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Se vedlegg for bakgrunn for endringen. Loven krever at generalforsamlingen velger revisor, og derfor legges saken frem for behandling.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen velger TC Newco Norway IV AS (organisasjonsnummer 936295800) som borettslagets revisor. TC Newco Norway IV AS er et heleid datterselskap av Ernst & Young AS, og forventes overdratt til Cedra Group Norge AS 1. juli 2026. Generalforsamlingen samtykker til at relevant kunde- og oppdragsrelatert informasjon, herunder personopplysninger, kan overføres fra Ernst & Young AS til TC Newco Norway IV AS. Det samtykkes også til at identitetsopplysninger og andre personopplysninger innhentet i henhold til hvitvaskingslovgivningen for personer tilknyttet virksomheten samt reelle rettighetshavere kan overføres til TC Newco Norway IV AS. Forretningsfører gis fullmakt til å akseptere beskrevet overlevering til TC Newco Norway IV AS.

Vedlegg

3. Oversendelsesbrev .pdf

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Harald Ødegård

Valg av 4 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Else Giske
- Helge Harjo
- Janne Aarsborg Gommesen
- Maren Kolsrud

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Kristina Curtis
- Mathias Daniel Ryberg

Sak 9

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som delegat:

- Shaun Curtis

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år
Velges i årsmøtet

Styrets årsrapport

Styret har i perioden avholdt 4 ordinære styremøter, i tillegg til budsjettmøte og regnskapsmøte.

Det har vært god aktivitet på vedlikeholds- og driftssiden. Et av de mer synlige tiltakene var oppgradering av tavlerommet, som nå er i god stand. Styret har også arbeidet med å reforhandle forsikringsavtalen med mål om å redusere kostnadene for borettslaget. Dette arbeidet pågår fortsatt.

Etter gjentatte klager fra beboere og høye kostnader ble det besluttet å bytte vaktmester. Ny avtale ble inngått i perioden, og styret forventer at dette vil gi bedre service til en lavere pris.

I juni 2025 ble det avholdt dugnad. Beboerne stilte godt opp, og styret takker alle som bidro.

BORETTSLAGET VÅGAVEGEN 21 AL
ORG.NR. 955097238, KLIENTNR. 6524

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**1 793 661**	**1 269 507**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		667 526	1 073 870
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-453 926	-580 933
Innsk. øremerk. bankkto		-2 359	-2 665
Salg av aksjer/andeler		0	-100
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**211 241**	**490 172**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**2 004 902**	**1 759 679**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		2 045 823	1 972 633
Kortsiktig gjeld		-40 921	-178 972
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**2 004 902**	**1 793 661**

BORETTSLAGET VÅGAVEGEN 21 AL
ORG.NR. 955097238, KLIENTNR. 6524

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 557 314	2 460 354	2 668 000	2 686 000
Andre inntekter	3	-2 470	447 895	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 554 844**	**2 908 249**	**2 668 000**	**2 686 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-9 870	-9 870	-10 000	-10 000
Styrehonorar	5	-70 000	-70 000	-70 000	-70 000
Revisjonshonorar	6	-14 283	-14 396	-14 000	-14 420
Forretningsførerhonorar		-164 425	-156 913	-166 000	-173 470
Konsulenthonorar		-20 115	-5 146	-5 000	-7 000
Drift og vedlikehold	7	-207 605	-182 439	-342 000	-242 000
Forsikringer		-230 325	-215 069	-227 000	-180 000
Kommunale avgifter	8	-543 189	-522 828	-474 000	-624 668
Ladekostnader EL-bil		-9 460	-11 353	-12 000	-12 000
Energi/fyring	9	-40 677	-51 974	-50 000	-40 000
TV-anlegg/bredbånd		-291 867	-258 117	-307 000	-320 000
Andre driftskostnader	10	-255 938	-270 803	-278 000	-255 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 857 754**	**-1 768 909**	**-1 955 000**	**-1 948 558**
DRIFTSRESULTAT		**697 090**	**1 139 340**	**713 000**	**737 442**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	46 932	37 898	4 000	4 000
Finanskostnader	12	-76 497	-103 368	-86 000	-54 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-29 565**	**-65 470**	**-82 000**	**-50 000**
ÅRSRESULTAT		**667 526**	**1 073 870**	**631 000**	**687 442**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		667 526	1 073 870		

BORETTSLAGET VÅGAVEGEN 21 AL
ORG.NR. 955097238, KLIENTNR. 6524

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	5 919 651	5 919 651
Tomt		73 500	73 500
Leiligheter/lokaler	14	67 764	67 764
Øremerkede bankinnskudd		99 145	82 611
SUM ANLEGGSMIDLER		**6 160 060**	**6 143 526**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		0	2 414
Forskuddsbetalte kostnader		152 859	131 382
Andre kortsiktige fordringer		0	1 073
Driftskonto OBOS-banken		622 810	611 493
Sparekonto OBOS-banken		1 270 153	1 226 271
SUM OMLØPSMIDLER		**2 045 823**	**1 972 633**
SUM EIENDELER		**8 205 883**	**8 116 159**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 45 * 100		4 500	4 600
Opptjent egenkapital		5 401 800	4 734 274
SUM EGENKAPITAL		**5 406 300**	**4 738 874**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	1 457 384	1 911 310
Borettsinnskudd	16	1 208 900	1 208 900
Annen langsiktig gjeld	17	92 378	78 203
SUM LANGSIKTIG GJELD		**2 758 662**	**3 198 413**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		24 993	7 336
Påløpte renter		15 928	24 220
Påløpte avdrag		0	147 416
SUM KORTSIKTIG GJELD		**40 921**	**178 972**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**8 205 883**	**8 116 159**
Pantstillelse	18	12 208 900	12 208 900
Garantiansvar		0	0

Ålesund, 17.03.2026
Styret i Borettslaget Vågavegen 21 Al

Shaun Curtis | Leif Magne Trelvik | Maren Kolsrud

Else Giske | Harald Sverre Valbø

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Andel F.kostnader	2 408 028
Garasje stor	48 480
Garasje liten	65 988
Leie	33 600
Husleie hybel	1 218
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 557 314**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Kreditert faktura fra 2018	-2 470
SUM ANDRE INNTEKTER	**-2 470**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-9 870
SUM PERSONALKOSTNADER	**-9 870**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-70 000
SUM STYREHONORAR	**-70 000**

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-14 283
SUM REVISJONSHONORAR	**-14 283**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-5 585
Drift/vedlikehold VVS	-11 918
Drift/vedlikehold elektro	-36 253
Drift/vedlikehold heisanlegg	-129 369
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-22 000
Egenandel forsikring	-2 000
Kostnader dugnader	-480
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-207 605**

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-148 024
Vann- og avløpsgebyr	-318 165
Feie- og tilsynsgebyr	-3 832
Renovasjonsgebyr	-73 168
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-543 189**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-40 677
SUM ENERGI / FYRING	**-40 677**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-8 812
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-13 099
Håndverktøy	-7 612
Annet driftsmateriale	-2 073
Vaktmestertjenester	-199 919
Andre driftskostnader	-925
Kontor- og datarekvisita	-549
Trykksaker	-3 104
Andre kontorkostnader	-1 014
Vedlikehold biler/maskiner	-6 530
Kontingenter	-9 200
Bank- og kortgebyr	-2 431
Velferdskostnader	-669
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-255 938**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 764
Renter av sparekonto i OBOS-banken	45 168
SUM FINANSINNTEKTER	**46 932**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-76 497
SUM FINANSKOSTNADER	**-76 497**

NOTE 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	5 919 651
SUM BYGNINGER	**5 919 651**

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 14
LEILIGHETER

Leiligheter	67 764
SUM LEILIGHETER	**67 764**

Leiligheter er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Husbanken		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,06 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2002	-11 000 000	
Nedbetalt tidligere	9 088 690	
Nedbetalt i år	453 926	
		-1 457 384
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-1 457 384**

NOTE 16
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-1 208 900
SUM BORETTSINNSKUDD	**-1 208 900**

NOTE: 17
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-92 378
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-92 378**

NOTE 18
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 208 900
Pantelån	1 457 384
TOTALT	**2 666 284**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	5 919 651
Tomt	73 500
TOTALT	**5 993 151**

Shape the future with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Langelandsvegen 1
DaaeGården, 6010 Ålesund

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Borettslaget Vågavegen 21 AL

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Vågavegen 21 AL som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: C48FN-BUE8G-2HFFS-WFF7T-9JP41-ZW6UC

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Shape the future
with confidence

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

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

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

Ålesund, 25. mars 2026
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Ivar-André Norvik
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: C48FN-BUE8G-2HFFS-WFF7T-9JP41-ZW6UC

A member firm of Ernst & Young Global Limited

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

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

Ivar-andre Norvik
Statsautorisert revisor
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5998-4-1416660
IP: 147.161.xxx.xxx
2026-03-25 15:25:47 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: C48FN-BUE8G-2HFFS-WFF7T-9JP41-ZW6UC

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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

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

EY Norge har inngått en avtale med Cedra som innebærer en endring i deler av virksomheten som betjener små og mellomstore bedrifter (SMB).

EY Norge selger ut deler av virksomheten til revisjons -og rådgivningsselskapet Cedra. Kontorene i Bodø og Ålesund som reviderer flere borettslag og sameier for OBOS er en del av denne avtalen. Avtalen mellom EY og Cedra er planlagt gjennomført 30. juni 2026. Det er opprettet et datterselskap av EY med navn TC Newco Norway IV AS, som ved gjennomføring av transaksjonen overdras til Cedra.

Vår høyeste prioritet er kontinuitet og trygghet for våre kunder og ansatte. Sameiene og Borettslagene som vi reviderer for OBOS vil fortsatt møte de samme menneskene og få de samme tjenestene og vilkår som tidligere. Vi vil tilrettelegge for at gjennomføringen av valg av revisor skal kunne skje så smidig som mulig og at valget gjøres på det ordinære årsmøtet/ordinær generalforsamling.

Standard tekst til protokoll for årsmøte/generalforsamling er utarbeidet i vedlegg

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 28.04.26
Selskapsnummer: 6524 **Selskapsnavn:** BORETTSLAGET VÅGAVEGEN 21 AL

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for BORETTSLAGET VÅGAVEGEN 21 AL

Organisasjonsnummer: 955097238
Møtet ble avholdt 28. april kl. 18:00, Tuenesvegen 62.

Antall stemmeberettigede som deltok: 16
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Ragnhild Jelstad Nilsen er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt. 16 Totalt**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Maren Kolsrud og Kristina Rebekka Curtis er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 70 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 70 000 kroner.
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Valg av revisor

Se vedlegg for bakgrunn for endringen. Loven krever at generalforsamlingen velger revisor, og derfor legges saken frem for behandling.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen velger TC Newco Norway IV AS (organisasjonsnummer 936295800) som borettslagets revisor. TC Newco Norway IV AS er et heleid datterselskap av Ernst & Young AS, og forventes overdratt til Cedra Group Norge AS 1. juli 2026. Generalforsamlingen samtykker til at relevant kunde- og oppdragsrelatert informasjon, herunder personopplysninger, kan overføres fra Ernst & Young AS til TC Newco Norway IV AS. Det samtykkes også til at identitetsopplysninger og andre personopplysninger innhentet i henhold til hvitvaskingslovgivningen for personer tilknyttet virksomheten samt reelle rettighetshavere kan overføres til TC Newco Norway IV AS. Forretningsfører gis fullmakt til å akseptere beskrevet overlevering til TC Newco Norway IV AS.
>
> ✓ **Vedtatt.**

8. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Harald Ødegård

Følgende stilte til valg:
Harald Ødegård

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Else Giske
Helge Harjo
Maren Kolsrud
Janne Aarsborg Gommesen

Følgende stilte til valg:
Else Giske
Helge Harjo
Maren Kolsrud
Janne Aarsborg Gommesen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Kristina Curtis
Mathias Daniel Ryberg

Følgende stilte til valg:
Kristina Curtis
Mathias Daniel Ryberg

9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Shaun Curtis

Følgende stilte til valg:
Shaun Curtis

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Harald Ødegård

Følgende stilte til valg:
Harald Ødegård

HUSORDENSREGLER
Vågavegen 21 AL

§ 1. ***Betingelsene for at det skal være trivelig å bo i et hus må være at alle i huset bidrar til at det hersker daglig orden i huset og rolig i de alminnelige hviletider. Hver enkelt borettshaver er ansvarlig for at bestemmelsene i husorden blir fulgt og at pålegg fra styret eller tillitsmann etterfølges. Leiligheten må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Husordenen inneholder ikke bare plikter, vær oppmerksom på at den også skal være med å sikre borettshaveren orden, ro og hygge i hjemmet.***

§ 2. ***Gårdsrom, port, trapperom og ganger må til enhver tid være ryddige og rene. Barnevogner, ski, kjelker eller andre ting må ikke plasseres på trapperepoer eller i ganger. Plener og beplantninger må vernes. Balkonger, vinduer og ganger må ikke brukes til risting av tøy eller sengeklær. Slukk lyset når du forlater boder, garasjer eller andre steder der det ikke er nødvendig at lyset står påslått.***

§ 3. ***Det skal i alminnelighet herske ro i leiligheten fra kl. 2300 til kl. 0700. Gatedørene skal være stengt til en hver tid. Vær særlig oppmerksom ved støyende aktivitet på verandaene. Ved utførelse av støyende aktivitet som ikke kan unngås skal man utvise særlig hensyn, naboer skal varsles før arbeidet starter, gjerne ved oppslag. Støyende arbeid som boring og hamring skal avsluttes senest kl 16 på lørdager og kl 20 på hverdager. På helligdager skal det være rolig. Videre må styrets tillatelse foreligge for å holde dyr i leiligheten. Dyrehold aksepteres kun dersom dette ikke fører til støy eller luktplager.***

§ 4. ***Kjeller og garasjer må holdes i orden og der må ikke hensettes noe som lukter eller er farlig. Søppel må legges i bosskassene og en må påse at lokket på kassene blir lagt på. Søppel som kastes i søppelsjakt må være godt innpakket.***

§ 5. ***Vaskebod og tørkerom brukes og rengjøres etter bruk. Tøy må ikke henges ut til tørk på søn- eller helligdager, 1. eller 17. mai. Renhold av gårdsplass, fortau eller andre ytre rom foretas av samtlige borettshavere. Der hvor det er nødvendig utarbeider styret "tørnliste" for vask og renhold.***

§ 6. ***Intern fremleie må godkjennes av styret. Utleieren har det fulle ansvar for alle skader eller ulemper som fremleier påfører laget eller de andre borettshaverne. Alle pålegg gitt av styret eller tillitsmann i henhold til lagets vedtekter må følges uansett husorden.***

Husk at eiendommen er deres og det er i deres interesse at eiendommen skjøttes bra!

Garasje- og parkeringsregelement

- Garasje og parkeringsplass kan ikke benyttes til andre formål enn biloppstillingsplass. Kjøretøy skal være i kjørbar stand med gyldig kjennemerke.

- Det skal kun parkeres innenfor oppmerkede parkeringsplasser. Feilparkerte biler må kunne flyttes umiddelbart.

- Regelmessig bruk av strøm, til ladbar motorvogn, motorvarmer eller liknende fra borettslagets anlegg må særskilt avtales med styret.

- Parkeringsplassene er forbeholdt parkering for våre beboere og deres besøkende.

- Garasjene tildeles beboerne etter ansiennitet i borettslaget og kan ikke følge eierandelen.

- For å få tildelt og få beholde garasjeplass må beboeren være andelseier i borettslaget og disponere egen bil.

- Dersom garasjen ikke blir regelmessig benyttet til parkeringsformål kan styret kreve at beboeren må gi slipp på garasjeplassen.

- Det kan søkes om å få beholde garasjen i opp til 1 måneder i forbindelse med utflytting fra borettslaget.

- Brukere av parkeringsplass eller garasje plikter å avstå fra å bruke parkeringsplassene såfremt nødvendig vedlikeholds eller endringsarbeide måtte tilsi det. Leietaker skal om mulig ha varsel senest en uke før arbeid som medfører at parkeringen ikke kan brukes over lengre tid. På vinterstid må kjøretøyene flyttes regelmessig slik at snøbrøyting på parkeringsplassen kan utføres uten vesentlig ulempe.

- I hovedsak en parkeringsplass per boenhet

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 6524
BORETTSLAGET VÅGAVEGEN 21 AL

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET VÅGAVEGEN 21 AL

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 8. april kl. 12:00 og lukker 11. april kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/6524

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valgkomite
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i BORETTSLAGET VÅGAVEGEN 21 AL

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Malin Stadsnes er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Harald Ødegård og Øyvind Moritz er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 6524 Årsrapport 2024.pdf
2. 6524 Årsregnskap 2024.pdf
3. 2.g_6524_Revisjonsberetning_for_Borettslaget_Vågavegen_21_AL.pdf

---

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 70 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 70 000.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Shaun Curtis

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Aud Harjo
- Øyvind Moritz

Sak 7

Valgkomite

Roller og kandidater

Valg av 2 medlem valgkomite Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som medlem valgkomite:

- Kristina Curtis
- Maria Eleni Gjerde Veniamakis

Valg av 1 vara valgkomite Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som vara valgkomite:

- Elise Sommervold

Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som delegat:

- Maren Kolsrud

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Else Giske

Styrets årsrapport

I 2024 har styret avholdt syv møter. Disse har innebært følgende aktiviteter:

- Gjennomgang av økonomien i borettslaget og felleskostnadene.

- Inngå serviceavtale på garasjeporter.

- Inngå avtale på felling av trær for å sikre at det ikke forekommer skade på folk og eiendom.

- Salg av hybel

Andre oppgaver har blant annet innebært:

- Utarbeiding av budsjett

- Årsregnskap

- Oppfølging av vaktmestertjenester

- Behandle søknader som har kommet inn til styret.

- Arrangere dugnad. Vi vil benytte anledningen til å takke alle som deltok på dugnaden, enten med fysisk arbeid, eller med god stemning med kaffe og sveler.

Fremtidige oppgaver vil blant annet innebære å innhente tilbud på tak og tavlerom, og sørge for å få byttet dette.

ÅRSREGNSKAPET

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

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak gevinst etter salg av tjenesteleilighet.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak lavere kostnader til drift og vedlikehold.

Resultat

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

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Disponible midler per 31.12 var kr 1 759 679.

BUDSJETT 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

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

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 3% økning av felleskostnadene fra 01.01.2025, og 5% økning for leie av garasjeplass fra samme dato.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BORETTSLAGET VÅGAVEGEN 21 AL
ORG.NR. 955 097 238, KUNDENR. 6524

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**1 269 507**	**1 019 359**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 073 870	825 985
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-580 933	-574 340
Innsk. øremerk. bankkto		-2 665	-1 497
Salg av aksjer/andeler		-100	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**490 172**	**250 148**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 759 679**	**1 269 507**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 972 633	1 466 476
Kortsiktig gjeld	-178 972	-196 969
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**1 793 661**	**1 269 507**

BORETTSLAGET VÅGAVEGEN 21 AL
ORG.NR. 955 097 238, KUNDENR. 6524

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 460 354	2 477 876	2 592 000	2 668 000
Salg anleggsmidler		447 895	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 908 249**	**2 477 876**	**2 592 000**	**2 668 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-9 870	-9 870	-10 000	-10 000
Styrehonorar	4	-70 000	-70 000	-70 000	-70 000
Revisjonshonorar	5	-14 396	-12 591	-13 000	-14 000
Forretningsførerhonorar		-156 913	-149 223	-158 000	-166 000
Konsulenthonorar	6	-5 146	-3 891	-5 000	-5 000
Kontingenter		-8 600	-8 400	-9 200	-9 000
Drift og vedlikehold	7	-182 439	-167 323	-530 000	-342 000
Forsikringer		-215 069	-172 297	-189 000	-227 000
Kommunale avgifter	8	-522 828	-451 858	-498 000	-474 000
Ladekostnader EL-bil		-11 353	-8 490	-12 000	-12 000
Energi/fyring		-51 974	-50 397	-50 000	-50 000
TV-anlegg/bredbånd		-258 117	-270 042	-295 000	-307 000
Andre driftskostnader	9	-262 203	-213 144	-260 000	-269 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 768 909**	**-1 587 527**	**-2 099 200**	**-1 955 000**
DRIFTSRESULTAT		**1 139 340**	**890 349**	**492 800**	**713 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	37 898	22 804	4 000	4 000
Finanskostnader	11	-103 368	-87 168	-99 000	-86 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-65 470**	**-64 364**	**-95 000**	**-82 000**
ÅRSRESULTAT		**1 073 870**	**825 985**	**397 800**	**631 000**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 073 870	825 985		

BORETTSLAGET VÅGAVEGEN 21 AL
ORG.NR. 955 097 238, KUNDENR. 6524

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	5 919 651	5 919 651
Tomt		73 500	73 500
Leiligheter/lokaler	13	67 764	101 646
Miljøbankkonto, øremerket		82 611	70 357
SUM ANLEGGSMIDLER		**6 143 526**	**6 165 154**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		2 414	10 216
Forskuddsbetalte kostnader		131 382	2 242
Andre kortsiktige fordringer	14	1 073	0
Driftskonto OBOS-banken		611 493	736 526
Sparekonto OBOS-banken		1 226 271	717 491
SUM OMLØPSMIDLER		**1 972 633**	**1 466 476**
SUM EIENDELER		**8 116 159**	**7 631 630**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 46 * 100		4 600	4 600
Opptjent egenkapital		4 734 274	3 660 304
SUM EGENKAPITAL		**4 738 874**	**3 664 904**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	1 911 310	2 492 243
Borettsinnskudd	16	1 208 900	1 208 900
Avsetning bomiljøtiltak	17	78 203	68 614
SUM LANGSIKTIG GJELD		**3 198 413**	**3 769 757**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		7 336	29 222
Påløpte renter		24 220	24 534
Påløpte avdrag		147 416	143 213
SUM KORTSIKTIG GJELD		**178 972**	**196 969**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**8 116 259**	**7 631 630**
Pantstillelse	18	12 208 900	12 208 900
Garantiansvar		0	0

Ålesund, 27.02.2025
Styret i Borettslaget Vågavegen 21 AL

Øyvind Moritz Else Giske Maren Kolsrud

Leif Magne Trelvik Harald Sverre Valbø

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 354 064
Leie garasje	67 704
Leie	67 200
Garasjeleie	46 176
Leie	28 014
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 563 158**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Andel F.kostnader	-35 136
Leie	-33 600
Husleie hybel	-29 232
Garasje liten	-4 836
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 460 354**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-9 870
SUM PERSONALKOSTNADER	**-9 870**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 70 000.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 396.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 146
SUM KONSULENTHONORAR	**-5 146**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-115 888
Drift/vedlikehold VVS	-8 000
Drift/vedlikehold elektro	-11 710
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 872
Drift/vedlikehold heisanlegg	-38 825
Drift/vedlikehold brannsikring	-441
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-3 185
Kostnader dugnader	-519
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-182 439**

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

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-145 626
Vann- og avløpsavgift	-304 296
Feieavgift	-3 808
Renovasjonsavgift	-68 848
Kommunale avgifter	-250
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-522 828**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-9 507
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-13 494
Verktøy og redskaper	-18 221
Driftsmateriell	-2 625
Vaktmestertjenester	-203 590
Andre fremmede tjenester	-9 067
Trykksaker	-2 498
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kontorkostnader	-273
Bank- og kortgebyr	-2 428
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-262 203**

NOTE: 10

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 305
Renter av sparekonto i OBOS-banken	29 668
Renter bank	1 073
Andre renteinntekter	3 852
SUM FINANSINNTEKTER	**37 898**

NOTE: 11

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-103 368
SUM FINANSKOSTNADER	**-103 368**

NOTE: 12

BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi 1969	5 919 651
SUM BYGNINGER	**5 919 651**

Tomten ble kjøpt i 1969 for kr 73 500.
Gnr.139/bnr.373
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 13

LEILIGHETER

Leiligheter	67 764
SUM LEILIGHETER	**67 764**

Leiligheter er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Megleroppgjør, salg av hybel	1 073
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**1 073**

NOTE: 15

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Husbanken
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,62 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2002	-11 000 000	
Nedbetalt tidligere	8 507 757	
Nedbetalt i år	580 933	
		-1 911 310
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-1 911 310**

NOTE: 16

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1969	-1 208 900
SUM BORETTSINNSKUDD	**-1 208 900**

NOTE: 17
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-78 203
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-78 203**

NOTE: 18
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 208 900
Pantelån	1 911 310
Leiligheter/lokaler	67 764
Påløpte avdrag	147 416
TOTALT	**3 335 390**

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

Bygninger	5 919 651
Tomt	73 500
TOTALT	**5 993 151**

Shape the future with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Langelandsvegen 1
DaaeGården, 6010 Ålesund

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Borettslaget Vågavegen 21 AL

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Vågavegen 21 AL som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo document key: JCQCD-FXBEC-Z35GE-75K0Z-4VMX0-KEF2B

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Shape the future
with confidence

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

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

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

Ålesund, 6. mars 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

Penneo document key: JCQCD-FXBEC-Z35GE-75K0Z-4VMX0-KEF2B

A member firm of Ernst & Young Global Limited

PENNEO

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

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

Nesslin, Truls
Statsautorisert revisor
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-2263660
IP: 147.161.xxx.xxx
2025-03-06 22:52:49 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: JCQCD-FXBEC-Z35GE-75K0Z-4VMX0-KEF2B

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

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

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

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

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 8.04.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 11.04.25
Selskapsnummer: 6524 **Selskapsnavn:** BORETTSLAGET VÅGAVEGEN 21 AL

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Malin Stadsnes er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Harald Ødegård og Øyvind Moritz er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 70 000.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Shaun Curtis

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ Aud Harjo

☐ Øyvind Moritz

Sak 7 Valgkomite

Medlem valgkomite (kun 2 skal velges)

☐ Kristina Curtis

☐ Maria Eleni Gjerde Veniamakis

Vara valgkomite (kun 1 skal velges)

☐ Elise Sommervold

Sak 8 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

☐ Maren Kolsrud

Varadelegat (kun 1 skal velges)

☐ Else Giske

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Eiendomsmegler Norge AS
Eiendomsmegler Norge, Ålesund v/Marianne Stenseth
Notenesgata 14, 6002 ÅLESUND
E-post: marianne.stenseth@emvest.no

Deres ref.: 41260033 . Vår ref.: 6524-1-42 Dato: 27.05.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Borettslaget Vågavegen 21 Al
Organisasjonsnr:	955097238
Andelseier:	Rogne, Maria Eleni Veniamakis
Medeier:	
Leilighetsnummer:	42
Adresse:	Vågavegen 21 A, 6008 ÅLESUND
Andelsnummer:	42
Gnr.	139
Bnr.	373

Borettsinnskudd: Kr. 29 900,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf - polisenummer 1120040.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Garasje følger noen leiligheter. Garsjer tilhørende boretslaget leies ut etter ansinitet.
Garasjeleie/administrasjonskostnader belastes etter gjeldende satser. Parkering foran blokken.
Bod følger leiligheten
Fellekostnader:Styret har vedtatt å øke garasjeleien med 10% og andel felleskostnader med 5% fra 01.01.2026

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Husbanken**
Lånenr.:	13538689
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,05%
Restsaldo	1 145 121,00
Innfrielsesdato:	01.01.2028
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	4
IN-avtale:	Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 336,10,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Andel F.kostnader	5 336,10	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 172,-
Fradragsberettigede kostnader:	1 901,-
Annen formue:	55 480,-
Gjeld:	36 208,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Husbanken**
Lånenummer:	13538689
Restsaldo:	28 450,33
Kapitalkostnader:	4 231,49
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 28 450,33,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Ragnhild Nilsen pr. e-post: ragnhild.nilsen@obos.no eller telefon: 40 64 23 83.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.
Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:
Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Harald Ødegård, e-post: vagavegen21@styrerommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.725,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.406,–

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.

Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

INFORMASJON OG RETNINGSLINJER OM AVKLARING AV FORKJØPSRETT TIL DEG SOM ER MEGLER, ELLER SOM SELGER BOLIGEN DIN SELV

Den som er ansvarlig ved salg av bolig, det seg være megler eller selger som selger selv, har en del plikter i forbindelse med avklaringen av forkjøpsretten. I teksten under har vi kalt denne personen salgsansvarlig. Salgsansvarlig må varsle OBOS Avd. Forkjøp og be om avklaring av forkjøpsretten.

Salg av OBOS-tilknyttet bolig utløser som regel forkjøpsrett. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt. Avklaring av forkjøpsrett kan avklares på 2 måter, vi har kalt dem modell 1 og modell 2.

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller

2. OBOS avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

Noen viktige punkter:

- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørsfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på https://www.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/
- Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8406,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre
  avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om
  salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre
  vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt

informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.
Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp
  meldes inn ved å sende epost til forkjop@obos.no med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
- Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
- Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
- Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
- Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen, men for å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.
- De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
- Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
- **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8406,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8406,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6725,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort. Hvis boligen forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, mens tidligere gebyr må betales. Det vil i såfall betales gebyr både for tidligere runder med forhåndsvarsling og når det faktisk benyttes forkjøp.

Salgsansvarlig krever inn gebyrer til OBOS. Alle våre gebyrer faktureres.

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 90 dager, dersom boligen
fortsatt er usolgt.

Dersom du har spørsmål om våre rutiner ta gjerne kontakt med en av våre konsulenter i OBOS, Avdeling Forkjøp, tlf 22865500.

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Selskapsnavn (borettslagets navn):
Ny andelseier:		Leilighetens adresse:
Medeier:		

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.
Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir borett til nevnte bolig. Vi har sendt separat melding til OBOS avdeling Forkjøp som håndterer forkjøpsretten for andelseierne i borettslaget og forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet vil det komme ny melding om den nye kjøperen fra OBOS Avdeling Forkjøp. Dersom borettslaget ikke finner å kunne godkjenne kjøperen som ny andelseier, må dette formidles til de berørte parter innen 20 dager fra denne meldingen er mottatt. Jfr. § 4-5 Lov om borettslag.

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

Ålesund kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
1508 - Ålesund kommune	**139**	**373**	**0**	**0**	Grunneiendom		Ja	5040,5	5043,2	1-Målebrev

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
15.01.1970	Nei	Nei	Nei			Nord: 6929865.99 Øst: 356876.27 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			139/373	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			139/373	0
Annen forretningstype	10.10.2012	10.10.2012	124/12		139/277	0
					0/0	0
					139/406	0
					137/29	0
					139/48	0
					137/107	0
					137/206	0
					139/49	0
					139/387	0
					139/386	0
					139/377	0
					139/280	0
					139/279	0
					139/9	0
					136/90	0
					139/67	0
					139/157	0

						139/1	0
					Mottaker	139/533	11773
						139/276	0
						139/80	0
						139/245	0
						139/27	0
						137/22	0
						139/373	0
						137/6	0
						139/18	0
						139/378	0
						139/382	0
						139/66	0
Kartforretning med grensejustering	08.04.2010	09.04.2010		322, 323/09	Mottaker	139/374	222.3
						139/375	0
						139/373	0
					Avgiver	137/159	-222.3
Feilretting	02.03.1977	15.03.2010		446/76		139/373	0
						137/67	0
						139/374	0
						137/219	0
						137/159	0
Kart- og delingsforretning	01.03.1977			051/090	Avgiver	139/373	-207.7
					Mottaker	137/159	207.7
Kart- og delingsforretning	15.01.1970			034/115	Mottaker	139/373	5250.9
					Avgiver	139/1	-5250.9

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
178952471	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Bolig	Tatt i bruk	4975	0	4975

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser

Vågavegen	21	A		Nord: 6929848 Øst: 356868 System: EPSG:25832	Grunnkrets 402-Fagerlia SKOLEKRETS 4-Larsgården Stemmekrets 3-Nørvøy, Nørvasund og Hatlane Tettsted 6025-Ålesund Postnummerområde 6008-ÅLESUND Kirkesokn 2-Ålesund og Volsdalen sokn

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
B-Bolig	P-Målebrevsprotokoll: 34/115 J-Journalnummer: 55/67 P-Målebrevsprotokoll: 51/90	

KULTURMINNER

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter
5040,5	Nord: 6929865,99005646 Øst: 356876,27000447 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

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

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

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

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Ålesund kommune

Eierinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
1508 - Ålesund kommune	**139**	**373**	**0**	**0**

EIER/KONTAKTINSTANS

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Rolle	Status	Fødelsdato/Org.nr.	Navn	Adresse	Andel
				Hjemmelshaver		955097238	BORETTSLAGET VÅGAVEGEN 21 AL	c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS, Postboks 6666 St. Olavs plass 0129 OSLO	1/1

KOMMENTARFELT:

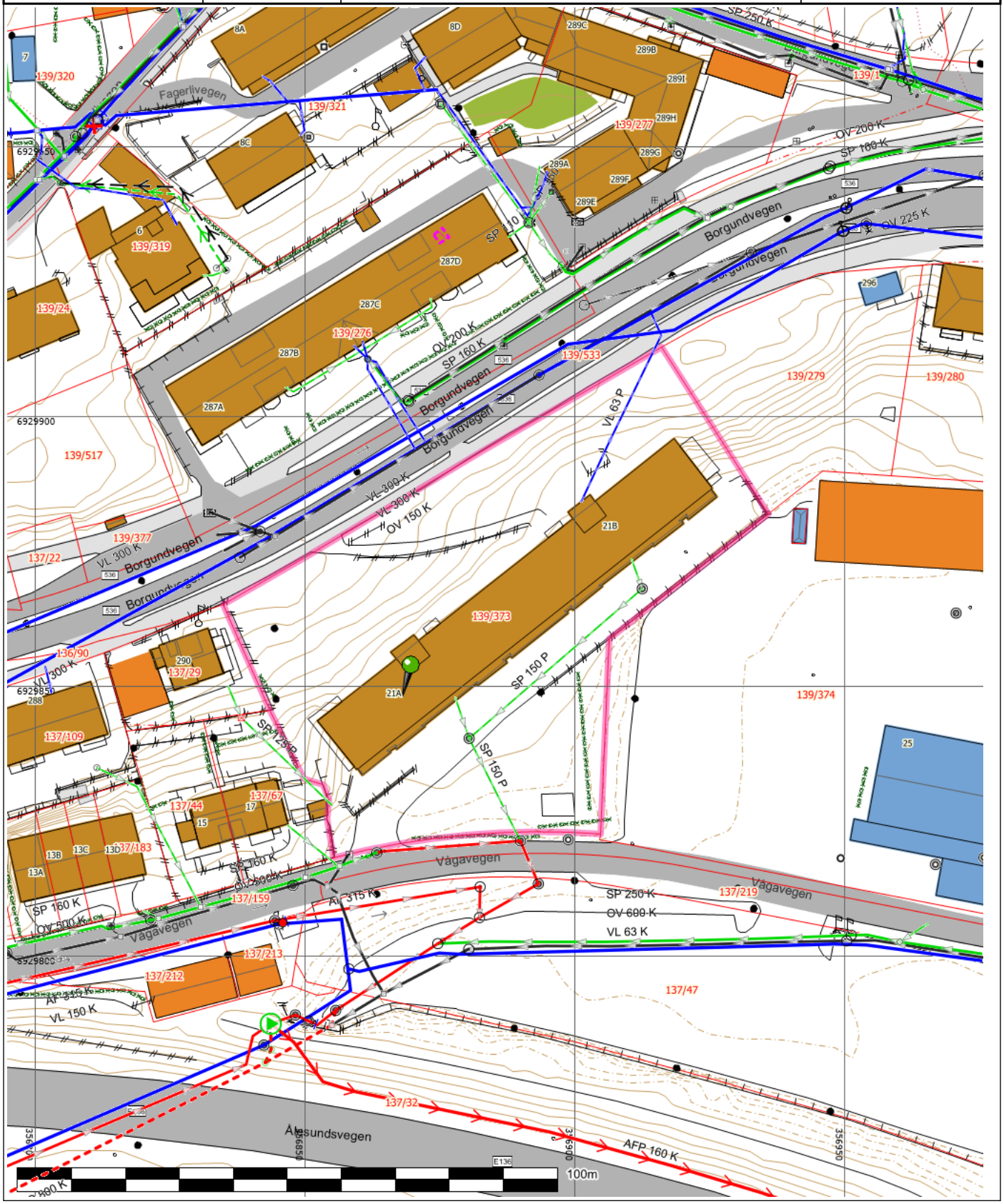
Det tas forbehold om feil og mangler

Ålesund kommune

Ledningskart

Eiendom:	Gnr: 139	Bnr: 373	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Vågavegen 21A 6008 ÅLESUND, m.fl.			
Annen info:				

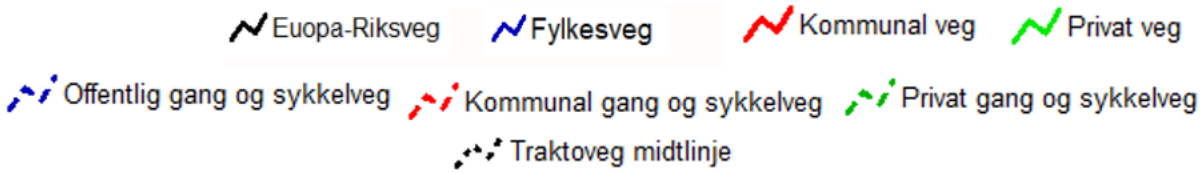
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

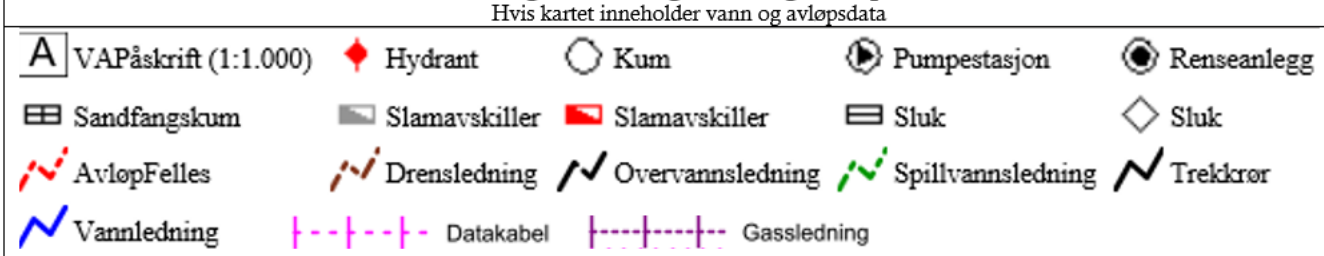
Europavegboks	Fylkesvegboks	Europaveg gatenavn.
Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
Byggetiltak Ca. angivelse	Gatelys (belysningspunkt)	Mast
Grenselinje nøyaktig måling	Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet	Hjelpelinje fiktiv
Flaggstang	Ruin	Voll
Hekk	Gjerde	Loddrett mur
Bygningsdelelinje	Bygningslinje	Mønelinje
Takkant	Takoverbyggkant	Taksprang
Trapp inntill bygg	Veranda	Takkant Annen Bygning
Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant	Sti
Takoverbygg	Udefinerte bygg	Bolig
Garasje, carport og uthus	Næring og carport	Sluk
Hydrant	Kumlokk	Trafikkøy
Gang- og sykkelveg	Veg	Trapp
Forsenkningskurve Ålesund	Høydekurve 1m Ålesund	Eiendomsteig
Lekeplass		

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

Ved prosjektering/opparbeiding av nye ledningsanlegg som skal tilknyttes eksisterende kommunalt ledningsanlegg må prosjektansvarlig/byggherre selv foreta nødvendig kvalitetskontroll i forhold til gitte ledningsdata fra ledningskartverket i kommunen.

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

Ålesund kommune

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
1508 - Ålesund kommune	**139**	**373**	**0**	**0**

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	178952471	0	Tatt i bruk	Bolig	4975	0	0	4975

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6929865 Øst: 356889 System: EPSG:25832	Ja	52			

Energikilder	Oppvarming
Elektrisitet	Elektrisk
Olje/parafin/fl.brensel	Annen oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
RA-Rammetillatelse	29.01.1970	20.10.1999	
TB-Tatt i bruk	21.03.1972	20.10.1999	

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Bolig	44	1	Kjøkken	1	1	Vågavegen 21A	139	373	0	0

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0102	Bolig	85	3	Kjøkken	1	1	Vågavegen 21A	139	373	0	0

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0103	Bolig	85	3	Kjøkken	1	1	Vågavegen 21A	139	373	0	0

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0104	Bolig	44	1	Kjøkken	1	1	Vågavegen 21A	139	373	0	0

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0201	Bolig	44	1	Kjøkken	1	1	Vågavegen 21A	139	373	0	0

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0202	Bolig	85	3	Kjøkken	1	1	Vågavegen 21A	139	373	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0203	Bolig	85	3	Kjøkken	1	1	Vågavegen 21A	139	373	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0204	Bolig	44	3	Kjøkken	1	1	Vågavegen 21A	139	373	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0301	Bolig	86	4	Kjøkken	1	1	Vågavegen 21A	139	373	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0302	Bolig	84	3	Kjøkken	1	1	Vågavegen 21A	139	373	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0303	Bolig	84	3	Kjøkken	1	1	Vågavegen 21A	139	373	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0304	Bolig	86	4	Kjøkken	1	1	Vågavegen 21A	139	373	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0305	Bolig	15	1	Kjøkken	1	1	Vågavegen 21A	139	373	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0306	Bolig	15	1	Kjøkken	1	1	Vågavegen 21A	139	373	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0401	Bolig	86	4	Kjøkken	1	1	Vågavegen 21A	139	373	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0402	Bolig	84	3	Kjøkken	1	1	Vågavegen 21A	139	373	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0403	Bolig	84	3	Kjøkken	1	1	Vågavegen 21A	139	373	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0404	Bolig	86	4	Kjøkken	1	1	Vågavegen 21A	139	373	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0405	Bolig	15	1	Kjøkken	1	1	Vågavegen 21A	139	373	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0406	Bolig	15	1	Kjøkken	1	1	Vågavegen 21A	139	373	0	0

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0501	Bolig	86	4	Kjøkken	1	1	Vågavegen 21A	139	373	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0502	Bolig	84	3	Kjøkken	1	1	Vågavegen 21A	139	373	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0503	Bolig	84	3	Kjøkken	1	1	Vågavegen 21A	139	373	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0504	Bolig	86	4	Kjøkken	1	1	Vågavegen 21A	139	373	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0505	Bolig	15	1	Kjøkken	1	1	Vågavegen 21A	139	373	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0506	Bolig	15	1	Kjøkken	1	1	Vågavegen 21A	139	373	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Bolig	44	1	Kjøkken	1	1	Vågavegen 21B	139	373	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0102	Bolig	85	3	Kjøkken	1	1	Vågavegen 21B	139	373	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0103	Bolig	85	3	Kjøkken	1	1	Vågavegen 21B	139	373	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0104	Bolig	44	1	Kjøkken	1	1	Vågavegen 21B	139	373	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0201	Bolig	44	1	Kjøkken	1	1	Vågavegen 21B	139	373	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0202	Bolig	85	3	Kjøkken	1	1	Vågavegen 21B	139	373	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0203	Bolig	85	3	Kjøkken	1	1	Vågavegen 21B	139	373	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0204	Bolig	44	1	Kjøkken	1	1	Vågavegen 21B	139	373	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0301	Bolig	86	4	Kjøkken	1	1	Vågavegen 21B	139	373	0	0

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0302	Bolig	84	3	Kjøkken	1	1	Vågavegen 21B	139	373	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0303	Bolig	84	3	Kjøkken	1	1	Vågavegen 21B	139	373	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0304	Bolig	86	4	Kjøkken	1	1	Vågavegen 21B	139	373	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0305	Bolig	15	1	Kjøkken	1	1	Vågavegen 21B	139	373	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0306	Bolig	15	1	Kjøkken	1	1	Vågavegen 21B	139	373	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0401	Bolig	86	4	Kjøkken	1	1	Vågavegen 21B	139	373	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0402	Bolig	84	3	Kjøkken	1	1	Vågavegen 21B	139	373	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0403	Bolig	84	3	Kjøkken	1	1	Vågavegen 21B	139	373	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0404	Bolig	86	4	Kjøkken	1	1	Vågavegen 21B	139	373	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0405	Bolig	15	1	Kjøkken	1	1	Vågavegen 21B	139	373	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0406	Bolig	15	1	Kjøkken	1	1	Vågavegen 21B	139	373	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0501	Bolig	86	4	Kjøkken	1	1	Vågavegen 21B	139	373	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0502	Bolig	84	3	Kjøkken	1	1	Vågavegen 21B	139	373	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0503	Bolig	84	3	Kjøkken	1	1	Vågavegen 21B	139	373	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0504	Bolig	86	4	Kjøkken	1	1	Vågavegen 21B	139	373	0	0

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0505	Bolig	15	1	Kjøkken	1	1	Vågavegen 21B	139	373	0	0

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0506	Bolig	15	1	Kjøkken	1	1	Vågavegen 21B	139	373	0	0

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	8	770	0	770

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
2	Hovedetasje	0	0	8	872	0	872

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
3	Hovedetasje	0	0	12	872	0	872

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
4	Hovedetasje	0	0	12	872	0	872

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
5	Hovedetasje	0	0	12	872	0	872

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Underetasje	0	0	0	717	0	717

Referanse
1-Kommunal kode 1: B71/70

Referanse
2-Kommunal kode 2: ÅL/99

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

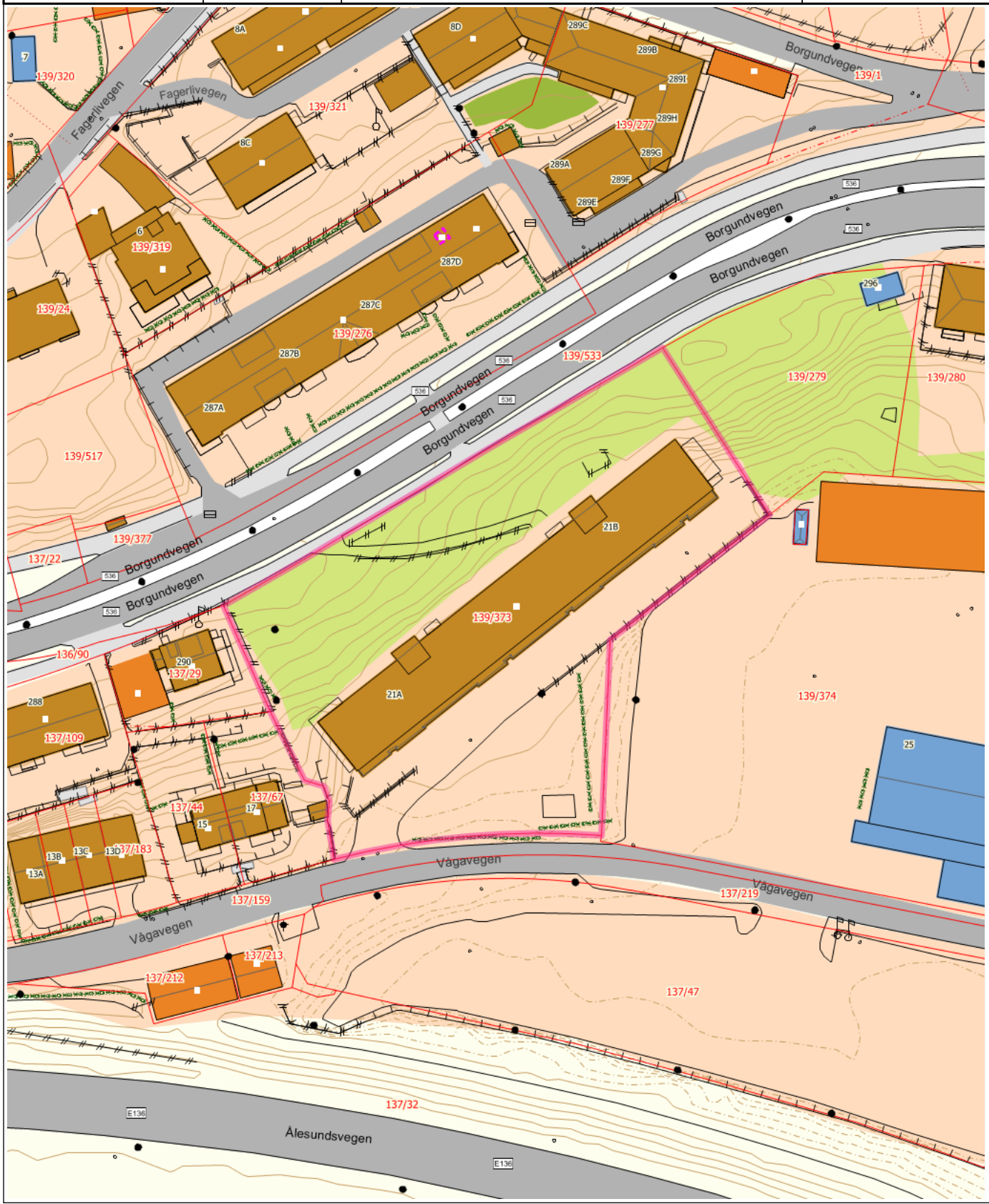
KOMMENTARFELT:

Ålesund kommune

Situasjonskart

Eiendom:	Gnr: 139	Bnr: 373	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Vågavegen 21A 6008 ÅLESUND, m.fl.			
Annen info:				

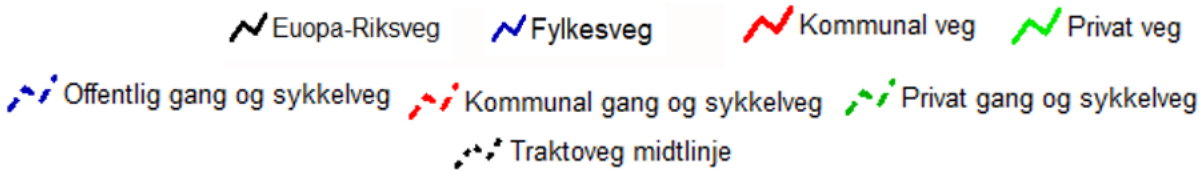
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

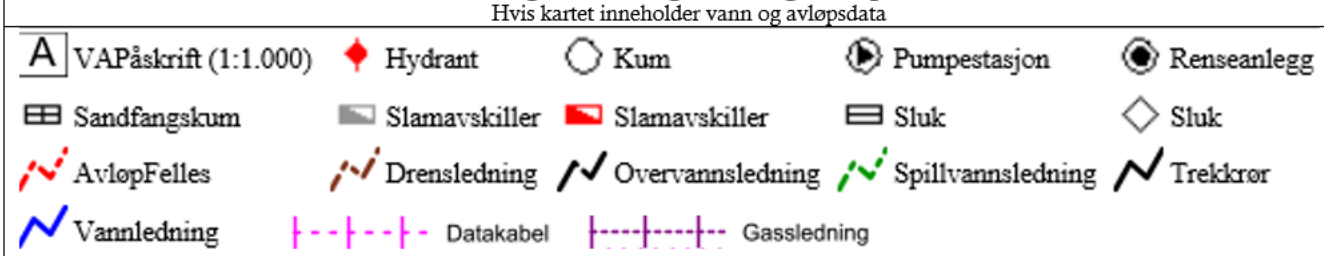
- Europavegboks
- Fylkesvegboks
- Europaveg gatenavn.
- Fylkesveg gatenavn.
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Bygningspunkt
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Grenselinje nøyaktig måling
- Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet
- Hjelpelinje fiktiv
- Flaggstang
- Ruin
- Voll
- Hekk
- Gjerde
- Loddrett mur
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Takkant Annen Bygning
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Sti
- Takoverbygg
- Udefinerte bygg
- Bolig
- Garasje, carport og uthus
- Næring og carport
- Sluk
- Hydrant
- Kumlokk
- Trafikkøy
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- Trapp
- Forsenkningskurve Ålesund
- Høydekurve 1m Ålesund
- Eiendomsteig
- Lekeplass
- Bebygd område
- Skog
- Annet

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

Ved prosjektering/opparbeiding av nye ledningsanlegg som skal tilknyttes eksisterende kommunalt ledningsanlegg må prosjektansvarlig/byggherre selv foreta nødvendig kvalitetskontroll i forhold til gitte ledningsdata fra ledningskartverket i kommunen.

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

Ålesund kommune

Alle datasett (DOK)

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
1508 - Ålesund kommune	**139**	**373**	**0**	**0**

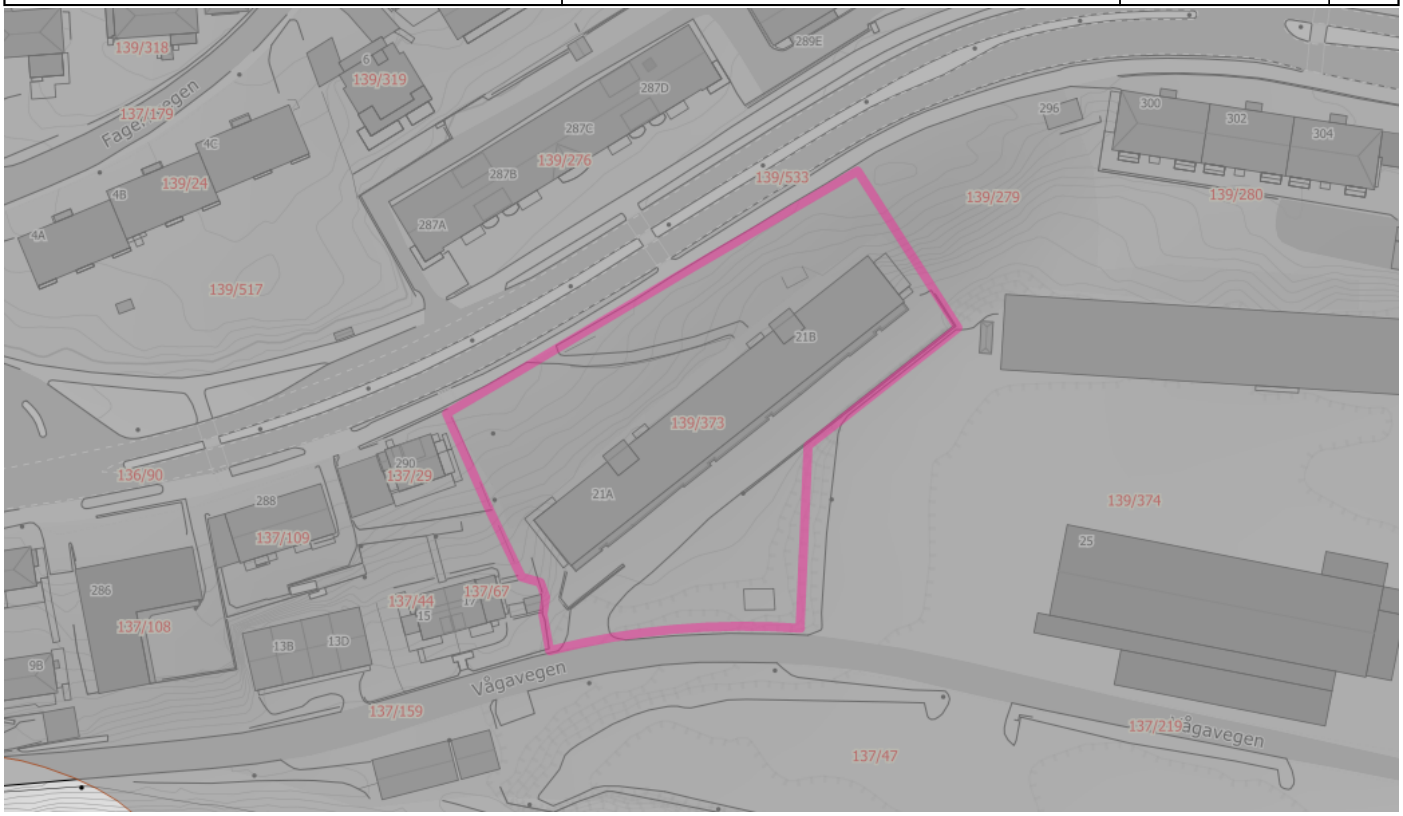
Rapporten bygger på automatiserte geoanalyser mot et stort antall kartlag fra mange ulike kilder, og som sammen utgjør DOK = «det offentlige kartgrunnlaget». Lokale datasett og registreringer fra den enkelte kommunen er som regel ikke med i DOK og derfor heller ikke i rapporten, mens enkelte nasjonale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

Berørte datasett (11)

- Tettsteder 2025
- Støykartlegging veg etter T-1442
- Løsmasser
- Vassdragsområde
- Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen
- Stormflo og havnivå
- Befolkning på rutenett 250 m 2024
- Radon aktsomhet
- Temadata - Landbruk - ar5
- Naturtyper i Norge - Landskap
- Flom aktsomhetsområder

Befolkning

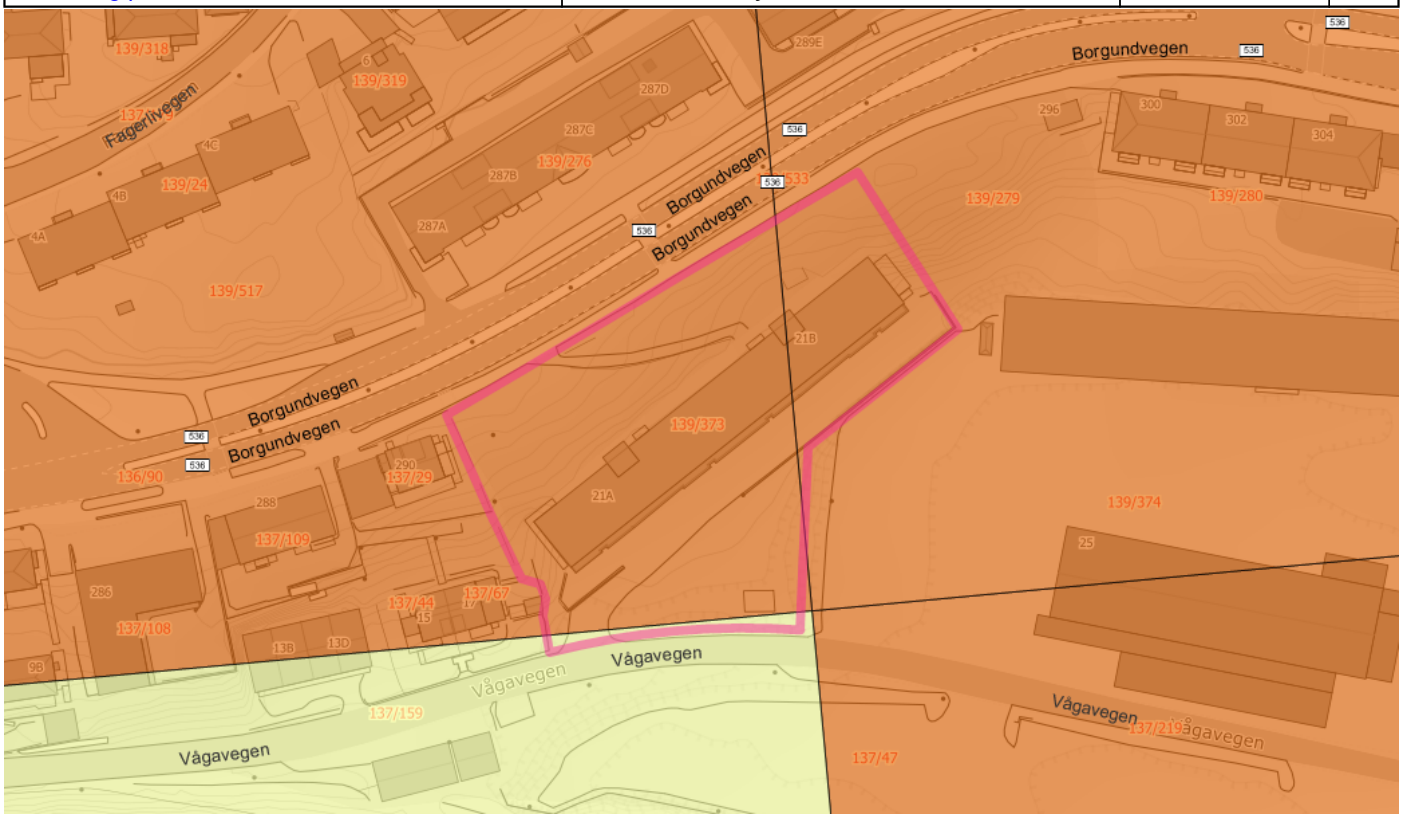
Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Tettsteder 2025	Statistisk sentralbyrå	2025-11-13	Kart



Tettsted

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Tettsted	1	x		5040.45m^2

Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Befolkning på rutenett 250 m 2024	Statistisk sentralbyrå	2024-12-16	Kart



7 - 31 innbyggere (100 - 500 per km2)

125 - 312 innbyggere (2 000 - 5 000 per km2)

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
7 - 31 innbyggere (100 - 500 per km2)	1	x		109.49m^2
125 - 312 innbyggere (2 000 - 5 000 per km2)	2	x		4930.96m^2

Tema uten treff:

1 - 6 innbyggere (<100 per km2)

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

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

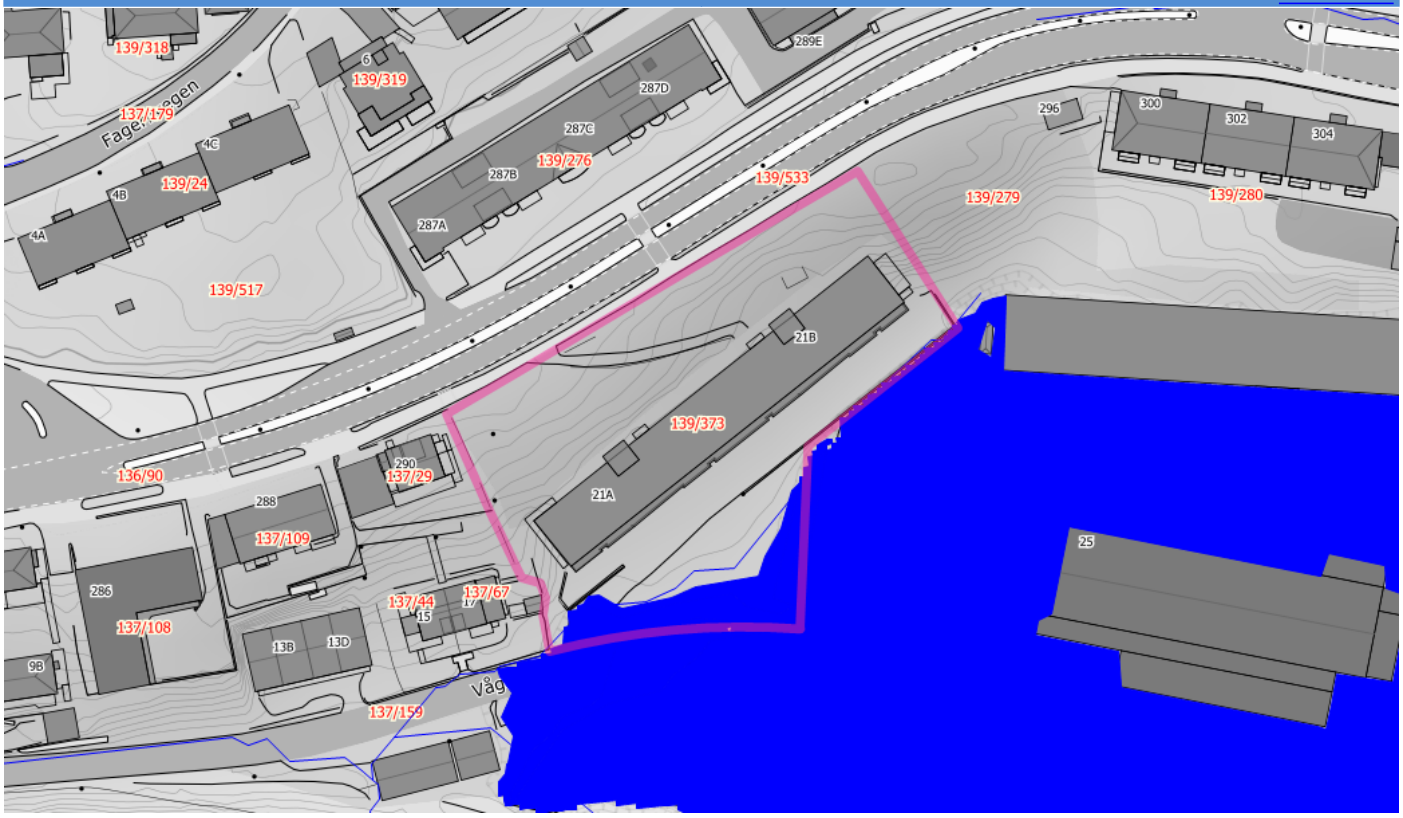
625 - 1249 innbyggere (10 000 - 20 000 per km2)

1250 eller flere innbyggere (> 20 000 per km2)

Dreneringslinjer

Temadata - Dreneringslinjer - Tette stikkrenner

Link til kart



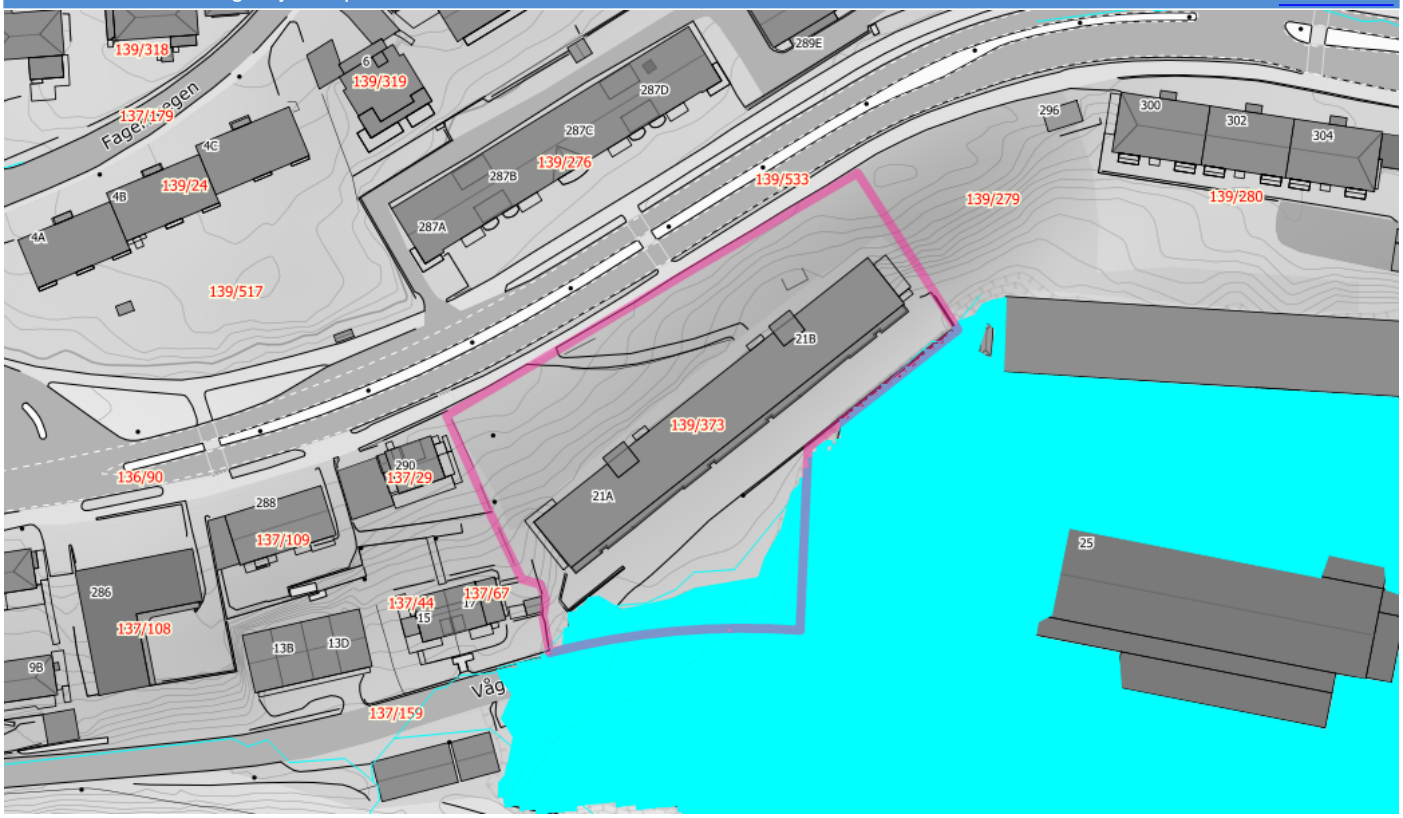
Dreneringslinjer tette stikkrenner

Flomareal tette stikkrenner

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Dreneringslinjer tette stikkrenner	2	x		
Flomareal tette stikkrenner	4	x		482.74m^2

Temadata - Dreneringslinjer - Åpne stikkrenner

Link til kart



Dreneringslinjer åpne stikkrenner

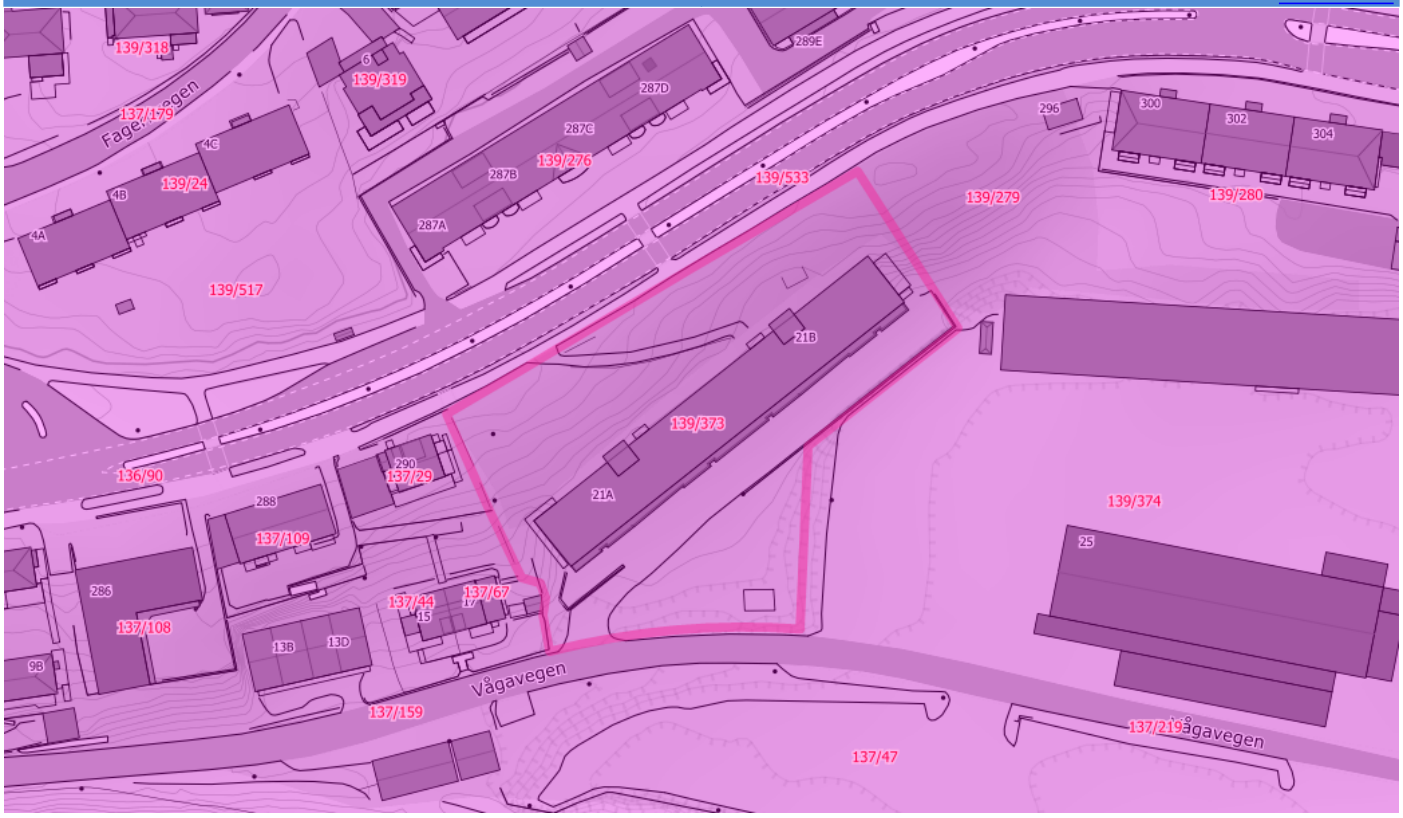
Flomareal åpne stikkrenner

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Dreneringslinjer åpne stikkrenner	2	x		
Flomareal åpne stikkrenner	4	x		482.74m^2

Energi

Temadata - Fjernvarme

Link til kart

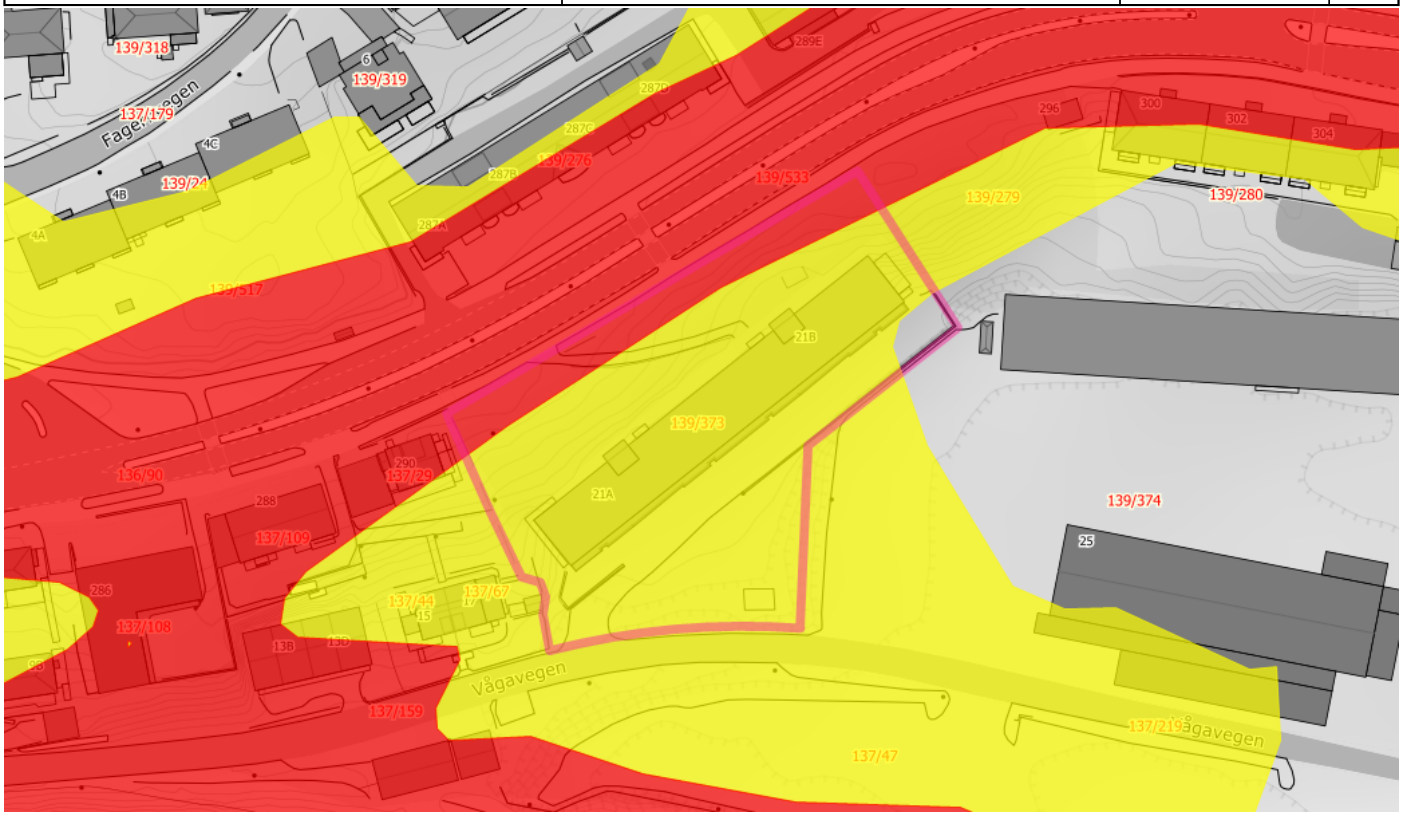


Fjernvarme konsesjonsområde

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Fjernvarme konsesjonsområde	1	x		5040.45m^2

Forurensning

Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Støykartlegging veg etter T-1442	Statens vegvesen	2026-05-26	Kart



Støy rød sone veg (over 65 dBA)

Støy gul sone veg (55-65 dBA)

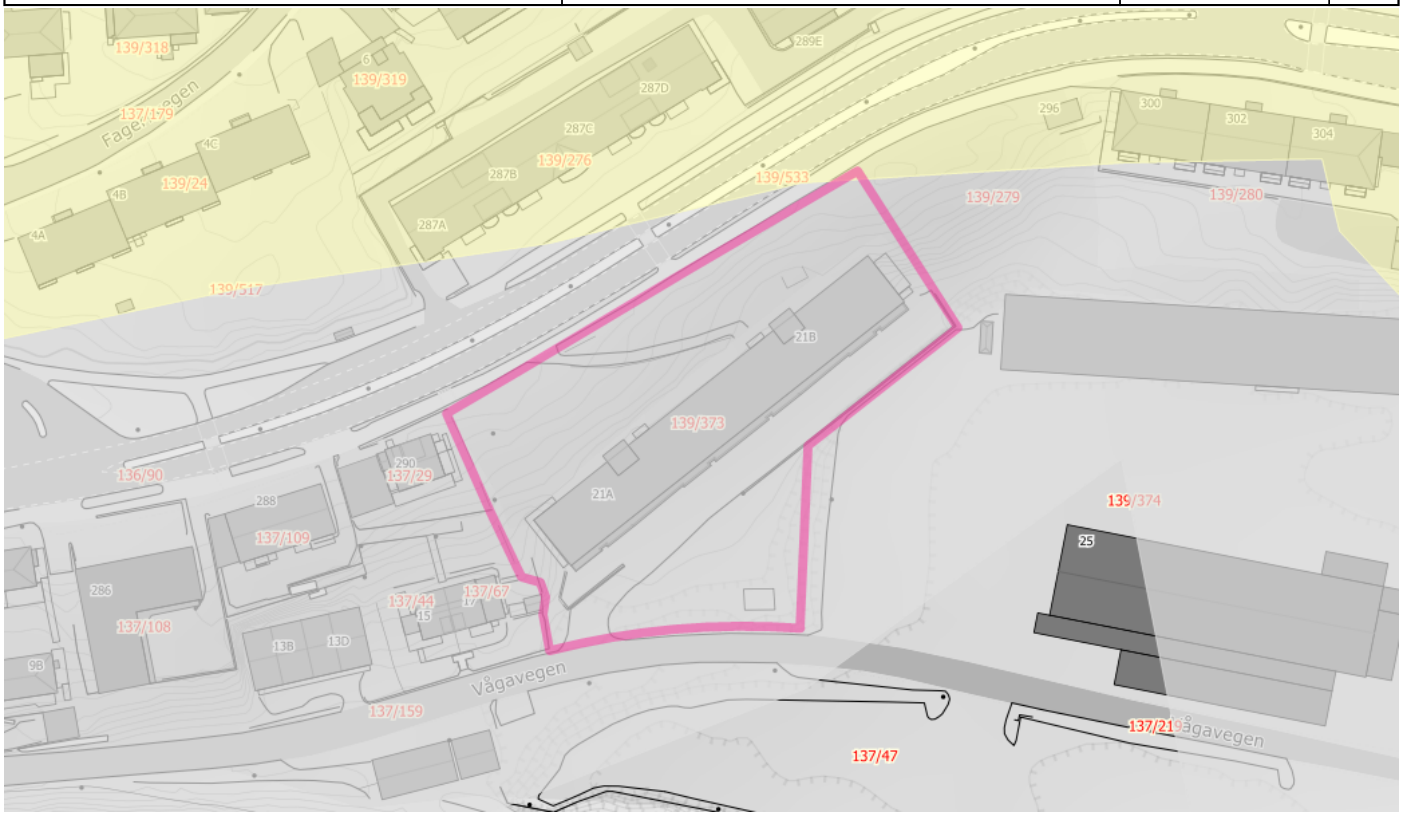
Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Støy rød sone veg (over 65 dBA)	1	x		718.59m^2
Støy gul sone veg (55-65 dBA)	1	x		4215.89m^2

Tema uten treff:

Rød støy sone lufthavn	Gul støy sone lufthavn	Støy rød sone Forsvarets flyplasser
Støy gul sone Forsvarets flyplasser	Støy rød sone Forsvarets skyte- og øvingsfelt	Støy gul sone Forsvarets skyte- og øvingsfelt
Støy rød sone jernbanenett	Støy gul sone jernbanenett	Støy grønn sone jernbanenett (stille område)
Støy jernbanenett ikke kartlagt		

Geologi

Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Radon aktsomhet	Norges geologiske undersøkelse	2021-12-20	Kart



Radon aktsomhet - Moderat til lav

Radon aktsomhet - Usikker

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Radon aktsomhet - Moderat til lav	1	x		3.14m^2
Radon aktsomhet - Usikker	1	x		5037.3m^2

Tema uten treff:

Radon aktsomhet - Særlig høy

Radon aktsomhet - Høy

Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Løsmasser	Norges geologiske undersøkelse	2024-06-22	Kart



Løsmasser - Hav- og fjordavsetning, strandavsetning, tynt dekke

Løsmasser - Fyllmasse (antropogent materiale)

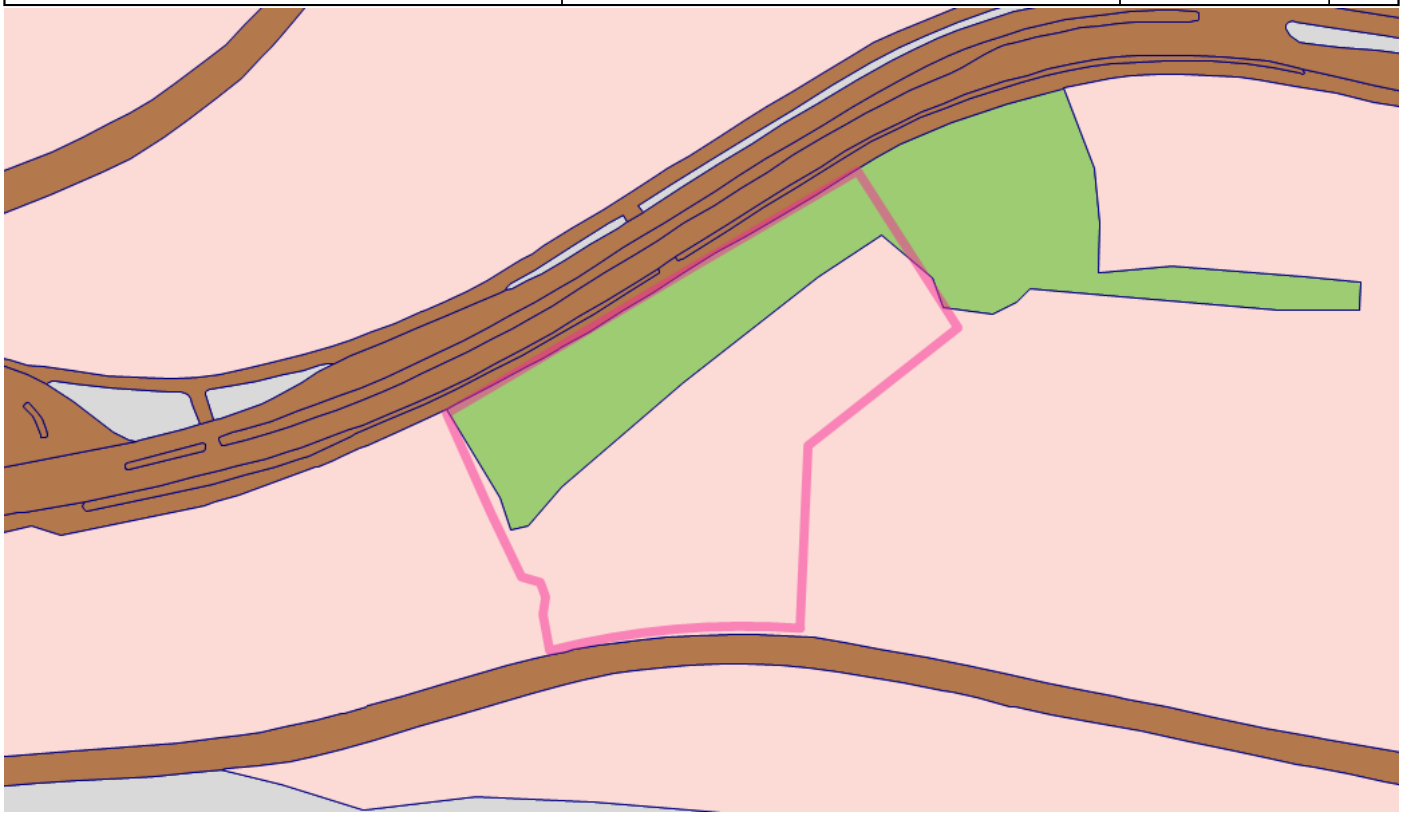
Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Løsmasser - Fyllmasse (antropogent materiale)	1	x		5040.45m^2

Tema uten treff:

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

Landbruk

Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
			Kart



Bebygd
Samferdsel
Skog
Åpen fastmark

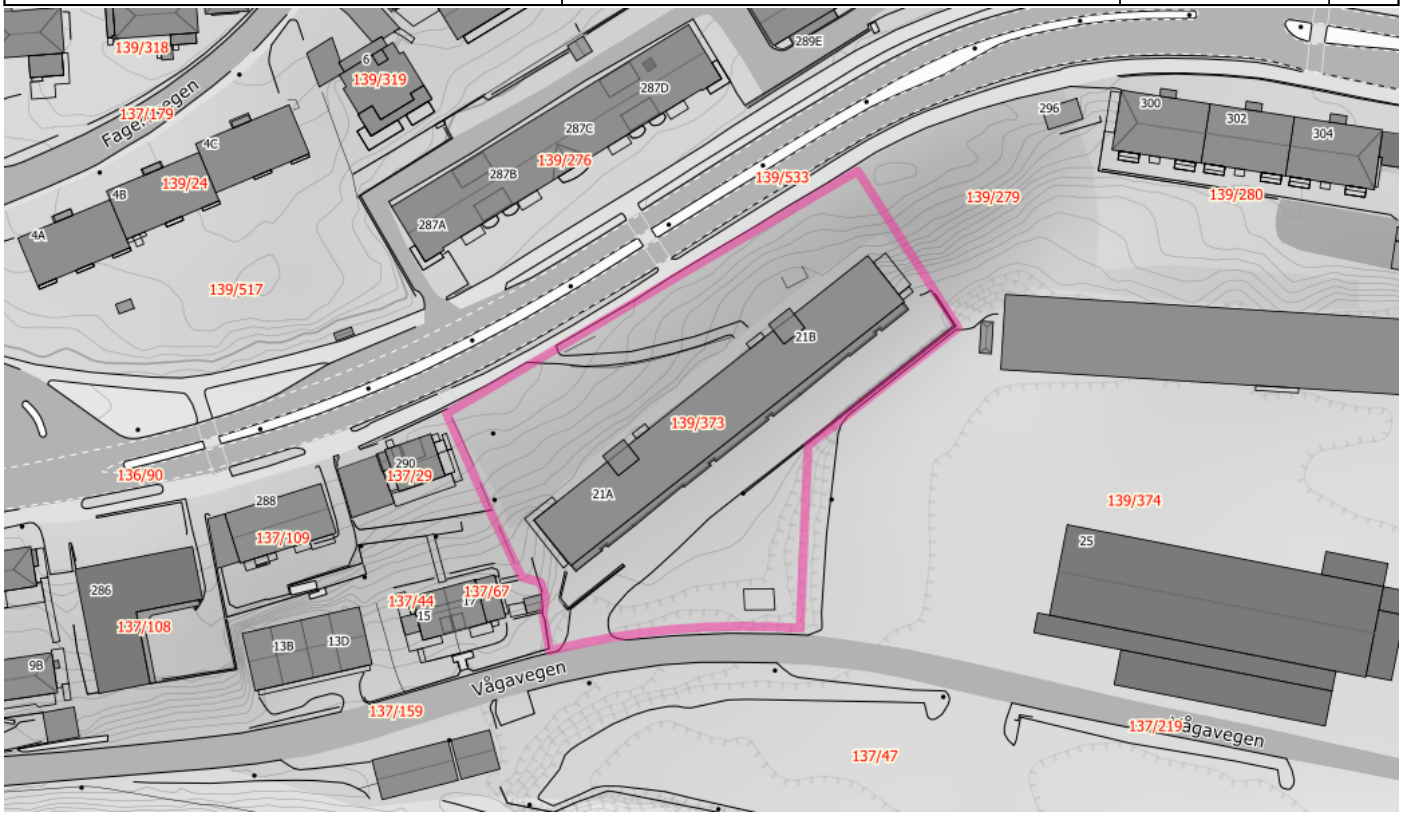
Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Bebygd	1	x		3269.05m^2
Samferdsel	1	x		12.4m^2
Skog	1	x		1759m^2

Tema uten treff:

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

Natur

Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Vassdragsområde	Norges vassdrags- og energidirektorat	0001-01-01	Kart



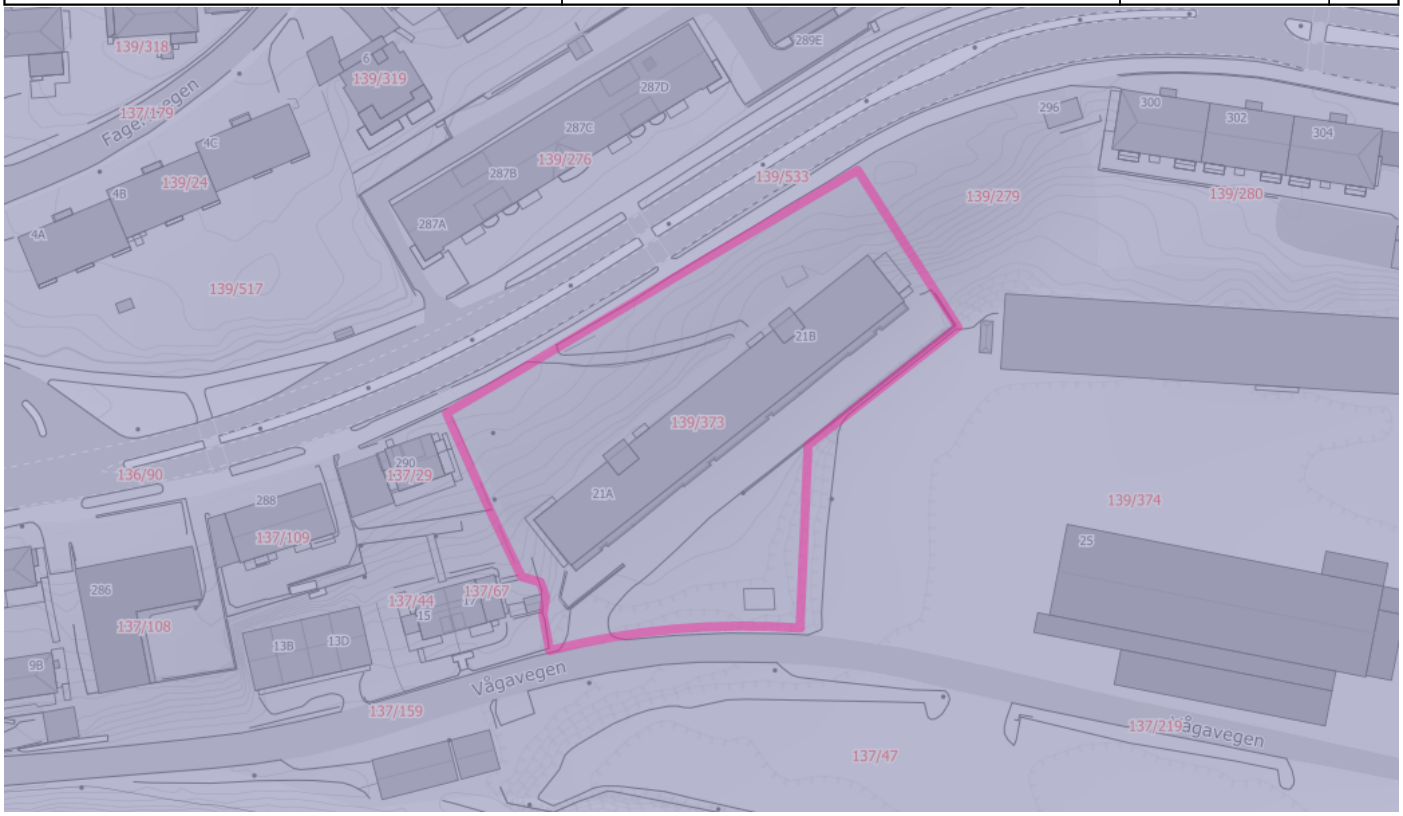
Vassdragsområde

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Vassdragsområde	1	x		5040.45m^2

Tema uten treff:

Verneplanområde for vassdrag

Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Naturtyper i Norge - Landskap	Artsdatabanken	2025-11-27	Kart



Kystlandskap

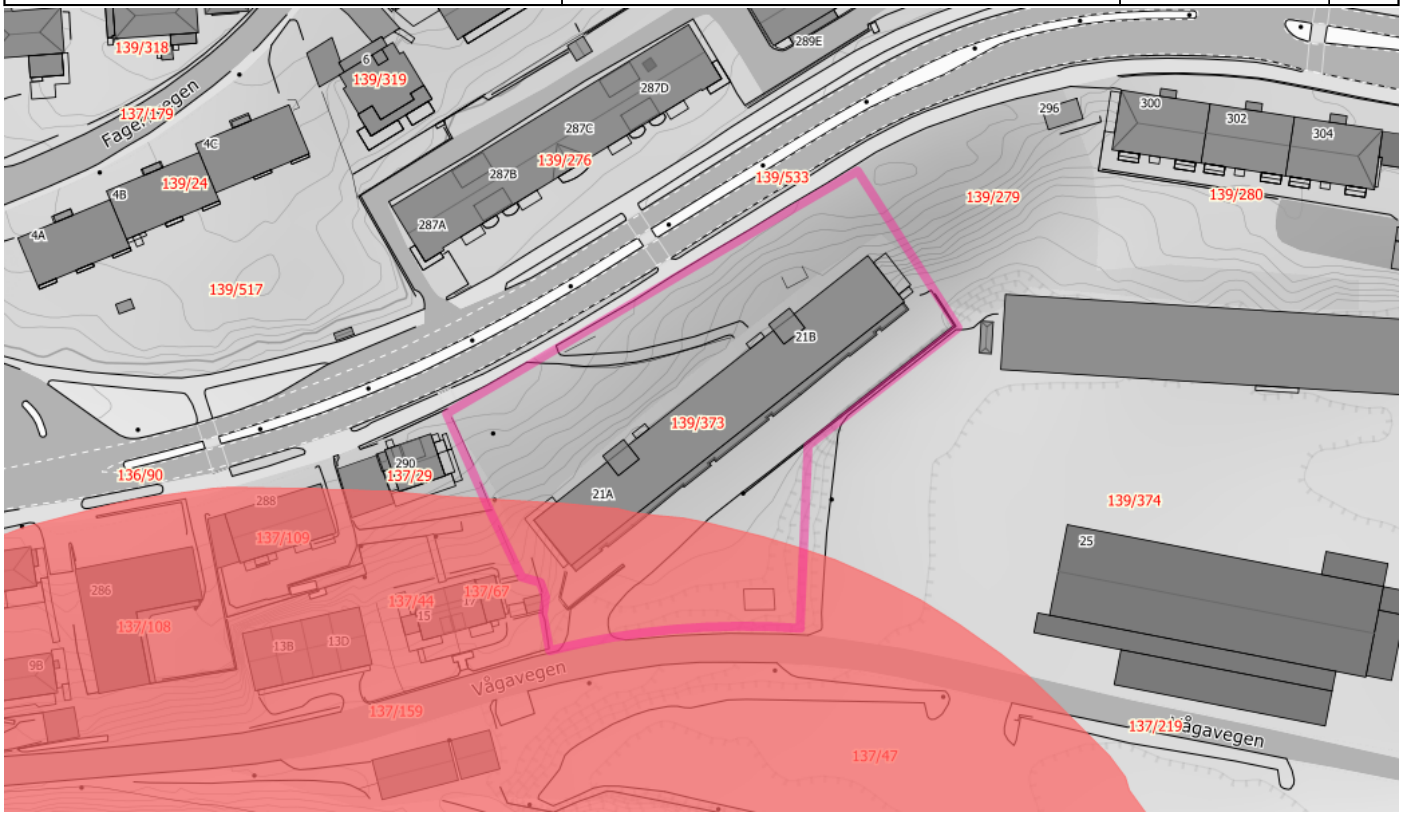
Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Kystlandskap	1	x		5040.45m^2

Tema uten treff:

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

Plan

Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen	Kartverket	2025-03-11	Kart



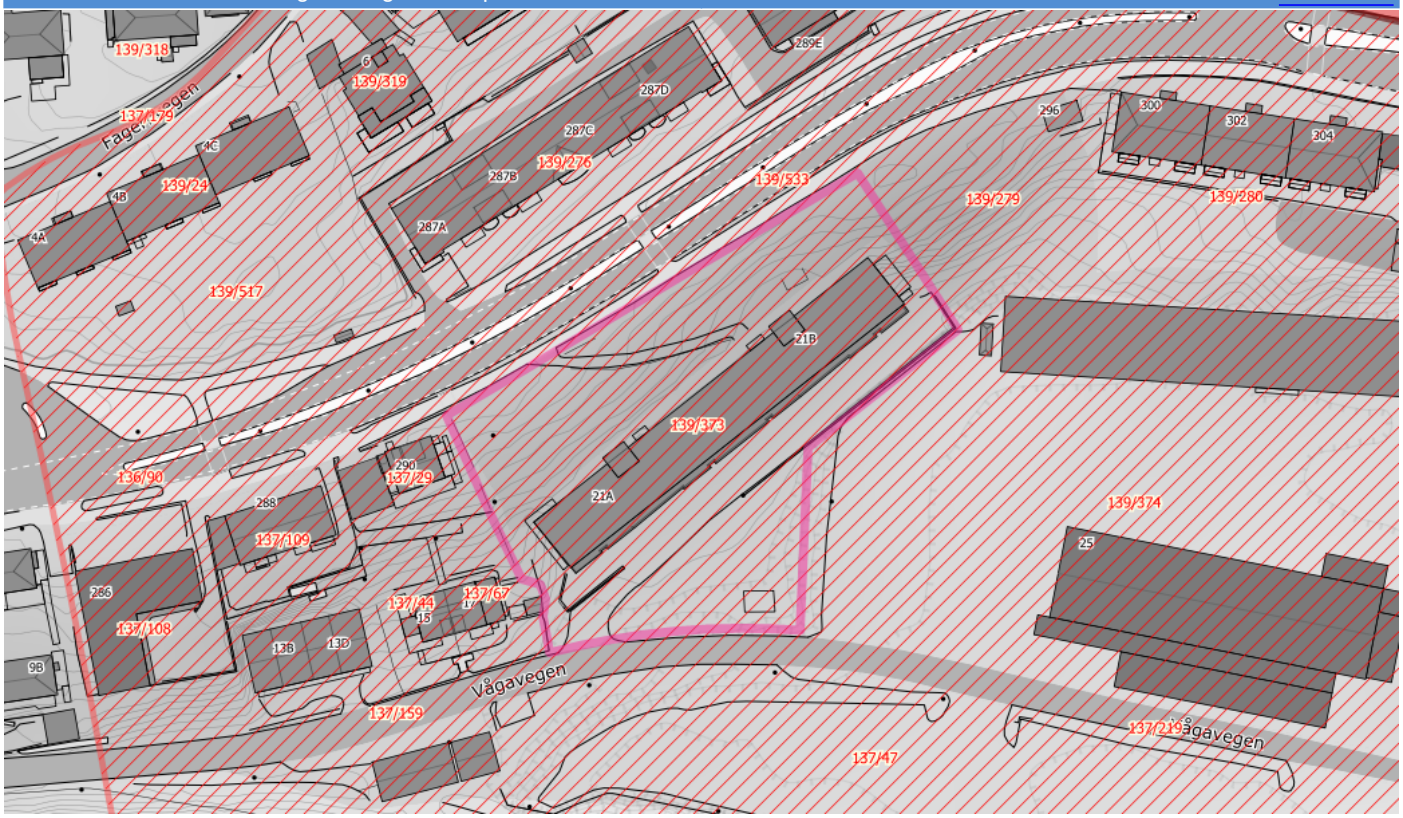
100 metersbelte langs sjøen

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
100 metersbelte langs sjøen	1	x		1255.04m^2

Tema uten treff:

Markagrensen

Temadata - Plan - Fortettingsstrategi - Temaplan 2017/2017 Link til kart



Sone 1 - Urban fortetting

Sone 2 - Boligfortetting i randsonene

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Sone 2 - Boligfortetting i randsonene	1	x		5040.45m^2

Tema uten treff:

Sone 1 - Urban fortetting

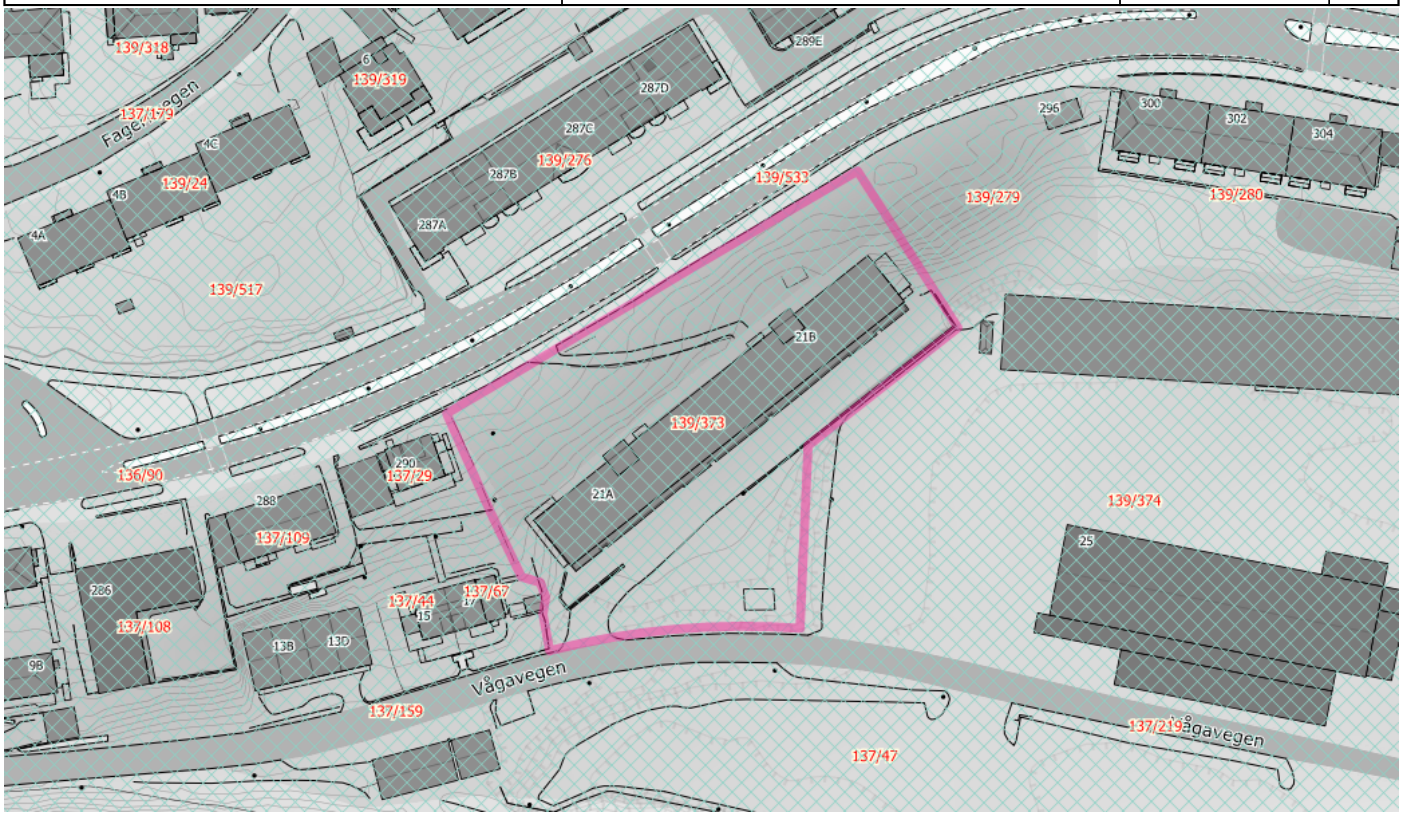
Sone 3 - Fortetting kollektivakse og bydels-/nærsenter

Sone 3 - Fortetting kollektivakse og bydels-/nærsenter

Bydels-/nærsenter

Samfunnssikkerhet

Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Flom aktsomhetsområder	Norges vassdrags- og energidirektorat	2025-07-01	Kart



Grundig kartlagt med funn
(Flom aktsomhetsdekning)

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Grundig kartlagt med funn (Flom aktsomhetsdekning)	1	x		5040.45m^2

Tema uten treff:

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

Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Stormflo og havnivå	Kartverket	2026-05-10	Kart



Grundig kartlagt med funn

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Grundig kartlagt med funn	1	x		5040.45m^2

Tema uten treff:

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

Eiendomsinformasjon

Eiendommer innenfor analyseområdet

Kommune	Gårdsnummer	Bruksnummer	Festenummer	Seksjonsnummer	Antall	Areal
1508	139	373	0	0	1	5040.45m^2

Bygninger innenfor analyseområdet

Byggtype	Antall	Areal
Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg	1	1119.69m^2

Arealplaner

Gjeldende arealformål i kommuneplan/kommunedelplan(er) som berører analyseområdet

Formål	Status	Areal
Næringsvirksomhet	Nåværende	0.05m^2
Boligbebyggelse	Nåværende	5040.40m^2

Arealplaner innenfor analyseområdet

Plan id	Plannavn	Plantype	Status	Areal
1504347	Buholmsundet - Sørneset, innfartsveg, endret reg. for Nørvevika - Sørneset, m/best	Eldre reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan	0.09m^2
2020000389	Campus Ålesund-områdeplan	Områderegulering	Endelig vedtatt arealplan	5040.36m^2

Gjeldende reguleringsformål i reguleringsplaner som berører analyseområdet

Formål	Areal
Frittliggende småhusbebyggelse	0.09m^2
Kjøreveg	7.62m^2
Bolig/Kontor	5032.73m^2

Datasett uten treff/status ukjent (62)

Byggeforbudssoner kraftledninger	Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
Forurenset grunn	Friluftslivsområder - statlig sikra
Turrutebasen	Friluftslivsområder - kartlagte og verdsatte
Grus og pukk	Grunnvannsborehull
Bergrettigheter	Mineralressurser: industrimineral, naturstein og metaller
Marin grense	Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
Temadata - Kulturminner - Enkeltminner, kulturmiljøer, brannsmitteområder og trehusmiljøer	Kulturminner - SEFRAK-bygninger
Kulturminner - Freda bygninger	Korallrev
Akvakultur - lokaliteter	Fiskeplasser - redskap
Gyteområder	Låssettingsplasser
Dyrkbar jord	Jordkvalitet
SR16 - Skogressurskart 16x16 meter	Reindrift - Reindriftsanlegg
Reindrift - Trekklei	Reindrift - Avtaleområde
Reindrift - Siidaområde	Reindrift - Reinbeiteområde
Reindrift - Reinbeitedistrikt	Reindrift - Konsesjonsområde
Reindrift - Restriksjonsområde	Reindrift - Konvensjonsområde
Reindrift - Ekspropriasjonsområde	Reindrift - Flyttlei
Reindrift - Årstidsbeite - Vårbeite	Reindrift - Årstidsbeite - Vinterbeite
Reindrift - Årstidsbeite - Sommerbeite	Reindrift - Årstidsbeite - Høstvinterbeite
Reindrift - Årstidsbeite - Høstbeite	Kulturlandskap - utvalgte
Naturvernområder	Naturvernområder - Foreslåtte
Arter funksjonsområder	Villreinområder
Arter av nasjonal forvaltningsinteresse	Nedbørfelt til hav
Inngrepsfri natur i Norge	Jernbane - Banenettverk
Hovedled og Biled	Hovedled og Biled, arealavgrensning
Ankringsområder	Skredfaresoner
Aktsomhetskart for jord- og flomskred	Flomsoner
Stormflo og havnivå	Forsvarets skyte- og øvingsfelt land
Skredhendelser	Kvikkleire
Aktsomhetskart for kvikkleireskred	Aktsomhetskart for snøskred
Steinsprang - aktsomhetsområder	Tilgjengelighet

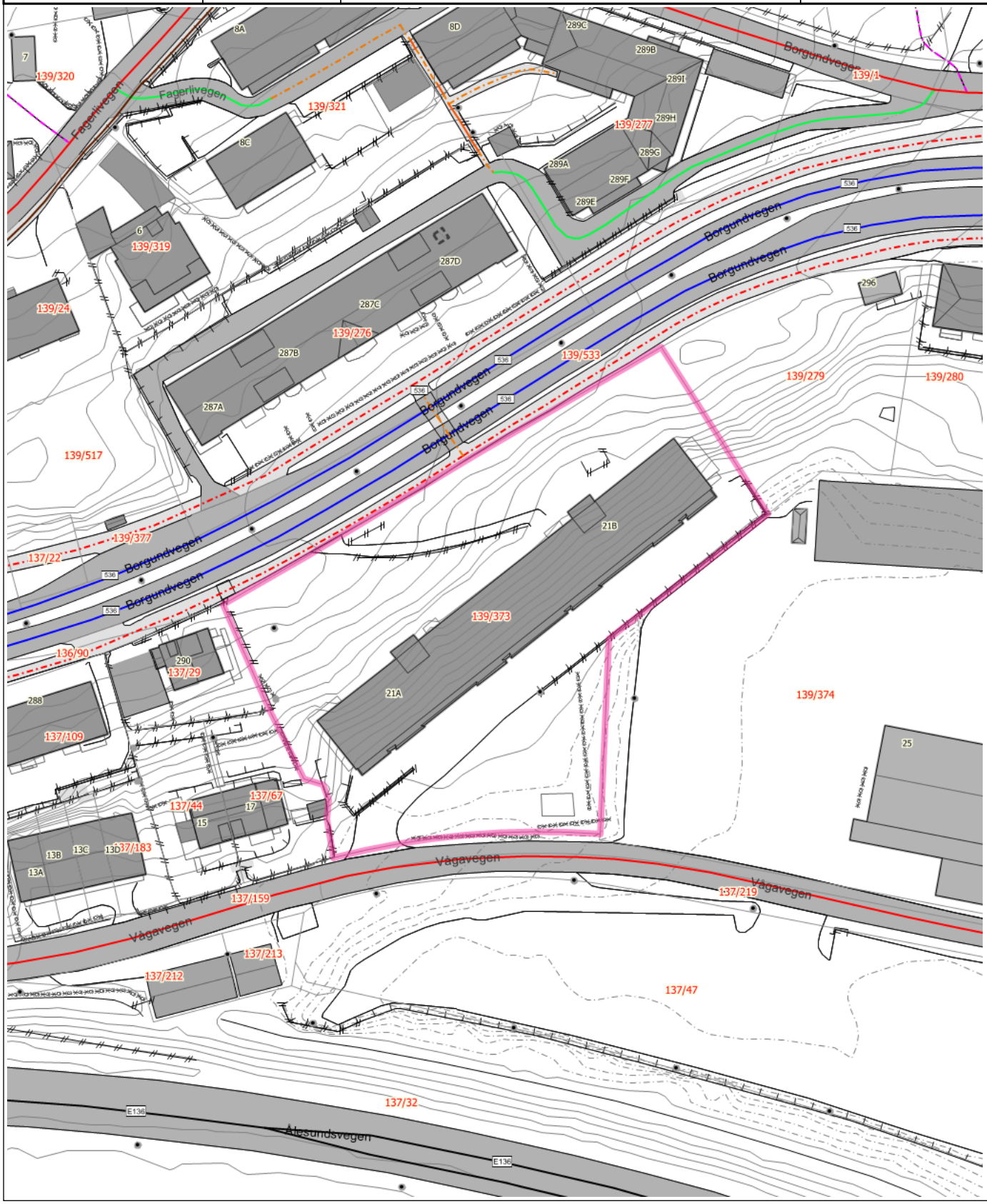
Du mangler tilgang til ett eller flere datasett. Disse datasettene er dermed utelatt fra analysen og vil kreve en manuell kontroll.

Ålesund kommune

VEGADKOMST

Eiendom:	Gnr: 139	Bnr: 373	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Vågavegen 21A 6008 ÅLESUND, m.fl.			
Adkomst:	Har adresse knyttet til privat og offentlig veg.			

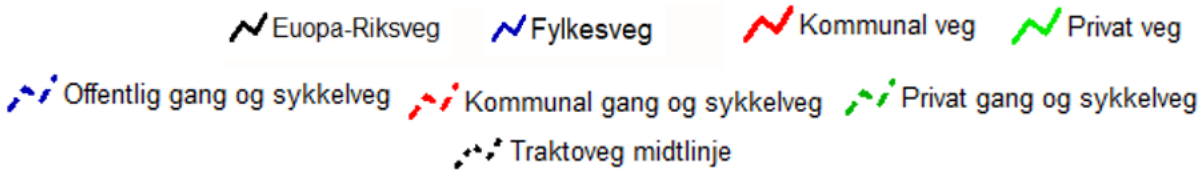
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

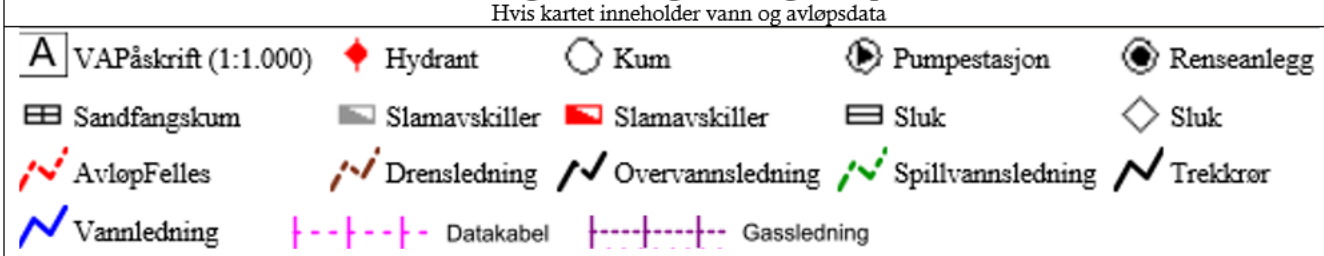
Europavegboks	Fylkesvegboks	Europaveg gatenavn.
Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
Trapp	Fortau	Gangveg
Kjøreveg	Kjøreveg	Kjøreveg
Gang- og sykkelveg	Kjøreveg	Byggetiltak Ca. angivelse
Eiendomsteig	Sti	Gatelys (belysningspunkt)
Mast	Grenselinje nøyaktig måling	Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet
Hjelpelinje fiktiv	Bygningsdelelinje	Bygningslinje
Mønelinje	Takkant	Takoverbyggkant
Taksprang	Trapp inntill bygg	Veranda
Sti	Sti	Sti
Hekk	MurLoddrett	Gjerde
Loddrett mur	Ruin	Voll
Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant	VegAnnenAvgrensning
GangfeltAvgrensning	AnnetVegarealAvgrensning	VegAnnenAvgrensning
Forsenkningskurve Ålesund	Høydekurve 1m Ålesund	Takoverbygg
Udefinerte bygg	Bolig	Garasje, carport og uthus
Næring og carport	Trafikkøy	Gang- og sykkelveg
Veg	Trapp	

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

Ved prosjektering/opparbeiding av nye ledningsanlegg som skal tilknyttes eksisterende kommunalt ledningsanlegg må prosjektansvarlig/byggherre selv foreta nødvendig kvalitetskontroll i forhold til gitte ledningsdata fra ledningskartverket i kommunen.

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

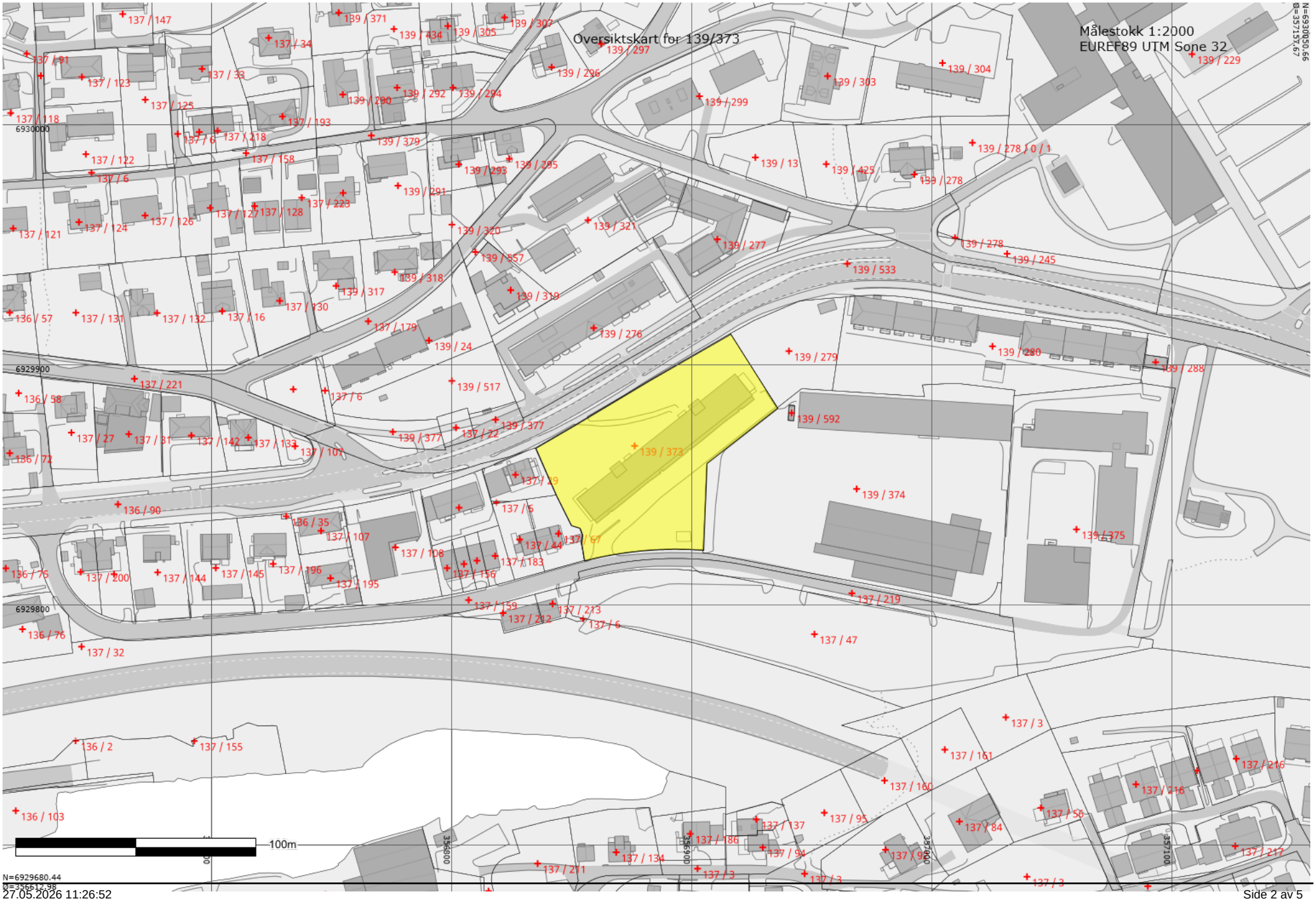
Ålesund kommune

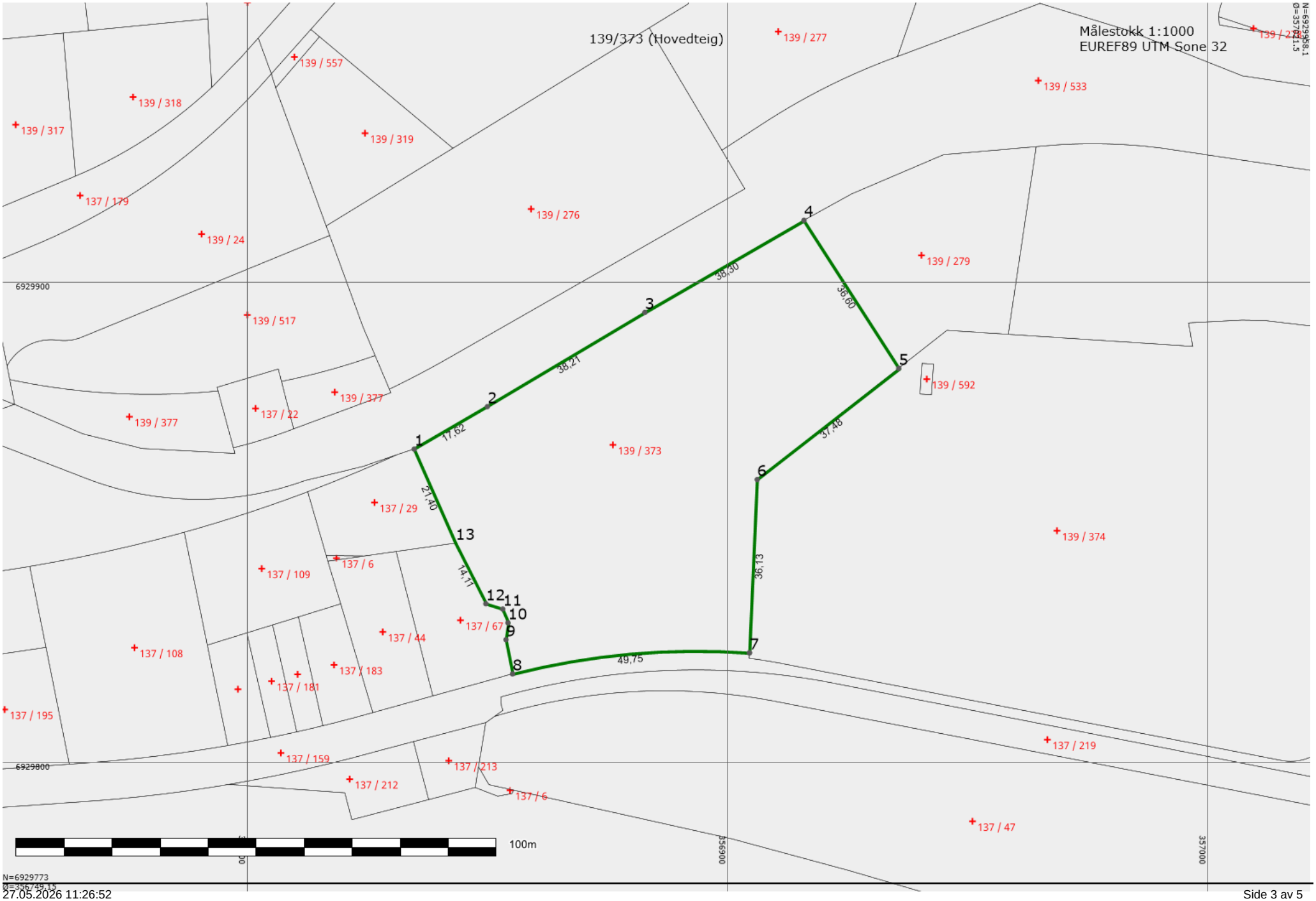
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
1508 - Ålesund kommune	**139**	**373**	**0**	**0**

Orientering om matrikkelkart

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


Oversiktskart for 139/373
Målestokk 1:2000
EUREF89 UTM Sone 32
N=6930050.66
Ø=357157.67
139 / 373
139 / 592
139 / 374
139 / 375
139 / 279
139 / 280
139 / 288
139 / 278 / 0 / 1
139 / 278
139 / 245
139 / 533
139 / 277
139 / 13
139 / 425
139 / 304
139 / 303
139 / 299
139 / 229
139 / 297
139 / 296
139 / 307
139 / 305
139 / 434
139 / 371
137 / 147
137 / 34
137 / 91
137 / 123
137 / 33
137 / 125
137 / 118
137 / 193
139 / 290
139 / 292
139 / 294
139 / 379
137 / 6
137 / 218
137 / 122
137 / 158
137 / 6
139 / 293
139 / 295
139 / 291
137 / 223
137 / 127
137 / 128
137 / 126
137 / 124
137 / 121
139 / 320
139 / 321
139 / 557
139 / 318
139 / 317
137 / 130
139 / 319
136 / 57
137 / 131
137 / 132
137 / 16
137 / 179
139 / 24
139 / 276
139 / 517
137 / 221
137 / 6
139 / 377
137 / 22
139 / 377
136 / 58
137 / 27
137 / 31
137 / 142
137 / 133
137 / 107
136 / 72
137 / 29
137 / 5
136 / 90
136 / 35
137 / 107
137 / 44
137 / 67
137 / 108
137 / 183
137 / 156
136 / 75
137 / 200
137 / 144
137 / 145
137 / 196
137 / 195
137 / 159
137 / 212
137 / 213
137 / 6
136 / 76
137 / 32
137 / 219
137 / 47
137 / 3
137 / 161
137 / 216
137 / 160
137 / 216
137 / 56
137 / 84
137 / 95
137 / 137
137 / 186
137 / 94
137 / 90
137 / 217
137 / 134
137 / 211
137 / 3
136 / 2
137 / 155
136 / 103
6930000
6929900
6929800
356600
356900
357200
357100
100m
N=6929680.44
Ø=356612.98


139/373 (Hovedteig)
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
N=6929958.1
Ø=357021.5
139 / 277
139 / 533
139 / 557
139 / 318
139 / 317
139 / 319
137 / 179
139 / 276
139 / 24
139 / 279
6929900
139 / 517
139 / 377
139 / 377
137 / 22
139 / 592
139 / 373
137 / 29
139 / 374
137 / 6
137 / 109
137 / 67
137 / 44
137 / 108
137 / 183
137 / 181
137 / 195
137 / 159
137 / 213
137 / 219
6929800
137 / 212
137 / 6
137 / 47
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
17,62
38,21
38,30
36,60
37,48
36,13
49,75
14,11
21,40
100m
N=6929773
Ø=356749.15
856900
357000

Areal og koordinater

Areal: 5040,50 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6929865,99 Øst: 356876,27

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6929865,13	356834,87	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	14	
			17,62	Ikke hjelpelinje		14	
2	6929873,98	356850,11	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	14	
			38,21	Ikke hjelpelinje		14	
3	6929893,60	356882,90	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	14	
			38,30	Ikke hjelpelinje		14	
4	6929912,78	356916,05	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	14	
			36,60	Ikke hjelpelinje		14	
5	6929881,95	356935,78	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	14	
			37,48	Ikke hjelpelinje		14	
6	6929858,80	356906,30	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	14	
			36,13	Ikke hjelpelinje		14	
7	6929822,71	356904,69	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	5	154,00
			49,75	Ikke hjelpelinje		14	
8	6929818,32	356855,34	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	14	
			7,26	Ikke hjelpelinje		14	
9	6929825,45	356853,99	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	14	
			3,53	Ikke hjelpelinje		14	
10	6929828,96	356854,39	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	14	
			3,07	Ikke hjelpelinje		14	
11	6929831,83	356853,30	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	14	
			3,68	Ikke hjelpelinje		14	
12	6929832,92	356849,79	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	14	
			14,11	Ikke hjelpelinje		14	
13	6929845,55	356843,50	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	14	
			21,40	Ikke hjelpelinje		14	

Ålesund kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
1508 - Ålesund kommune	**139**	**373**	**0**	**0**	Vågavegen 21A, 6008 ÅLESUND Vågavegen 21B, 6008 ÅLESUND

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommunedelplan - Kommunedelplan for Ålesund 2016 - 2028 (9.3.2017)	5044.56m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

Ja

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
1508 1504347	Buholmsundet - Sørneset, innfartsveg, endret reg. for Nørvevika - Sørneset, m/best (13.10.1986)		
1508 2020000389	Campus Ålesund-områdeplan (27.8.2020)	Bolig/Kontor	5034.72m^2

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
2020000658	Nørvevika – Sørneset, Sørnesvågen - gbnr. 137/19 mfl. - detaljregulering
1504220	Fredsberg - område BK 2, Larsgården, reg.plan for en del av F, m/best (15.3.1974)

BEBYGGELSESPLAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

PLANID	Plannavn

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

54f

FYLKESMANNEN I MØRE OG ROMSDAL

ÅLESUND KOMMUNE
REGULERINGSBESTEMMELSER TILKNYTTET ENDRET REGULERINGSPLAN FOR NY INNFARTSVEG, PARSELL NØRVEVIKA - SØRNESET, MED TILSTØTENDE OMRÅDER

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Arealet innenfor reguleringsgrensen er regulert til:

I Byggeområder
- Boliger
- Offentlige bygninger
- Industri

II Trafikkområder
- Kjøreveg
- Gangveg

III Friområder
- Park, lek, sport

IV Spesialområder
- Transformatorkiosker, kloakkpumpestasjoner

V Andre bestemmelser
- Felles avkjørsel

§ 2

Disse reguleringsbestemmelser kommer i tillegg til bygningsloven og bygningsvedtektene for Ålesund kommune. Det er ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot bestemmelsene.

FELLESBESTEMMELSER

§ 3

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de regulerte byggegrenser.

§ 4

Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme område får en mest mulig enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel, materiale og farge.

ÅLESUND KOMMUNE
KOMMUNALDIREKTØREN
16. OKT. 1986
ARK.NR. T



§ 5

Utførelse, høyde og farge på gjerder mot veg skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 6

Eksisterende trebestand bør søkes bevart og skal vises på situasjonsplanen som følger byggemeldingen.

§ 7

Ubebygde deler av tomten skal gis en tiltalende utforming. På situasjonsplan, som skal følge byggemelding, skal vises areal for beplantning, parkering, jfr. kommunens vedtekt til bygningslovens § 69 nr. 3 og kjøreareal med avkjørsler til det offentlige vegnett. ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn vil virke sjenerende for trafikksikkerheten. Hvor det ved kryss er inntegnet frisiktlinjer, må det mellom frisiktlinjen og vegens grunn være fri sikt en en høyde av 0,5 m over de tilstøtende vegers planum, jfr. bestemmelsene i veglovens § 31.

§ 8

Hvor planering medfører forstøtningsmur mot nabotomt eller veg, kan bygningsrådet påby at planeringshøyden senkes eller heves slik at forstøtningsmurens høyde reduseres.

§ 9

I områder hvor det er eller forventes å bli miljøforstyrrelser som følge av biltrafikk, kan bygningsrådet før det tar stilling til en bebyggelsesplan eller gir byggetillatelse, kreve en nærmere utredning med forslag til tiltak som kan holde miljøforstyrrelsen innenfor forsvarlige grenser. Tiltakene kan i den utstrekning disse ikke kommer inn som en del av byggesøknaden, kreves ferdigstillet før byggetillatelse gis, jfr. dei vilkår som er sett for stadfestinga av reguleringsplanen.

BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER (felt B 1 - B 17)

§ 10

I områdene kan oppføres boligbebyggelse med tilhørende anlegg.

I feltene B 1, B 8 og B 9 tillates oppført blokkbebyggelse med inntil 5 etasjer. I feltene B 2, B 4 og B 14 tillates oppført rekkehus, kjedehus o.l. i inntil 2 etg. Forøvrig tillates kun oppført villamessig bebyggelse i inntil 2 etg.

Gesimshøyden skal ikke overstige 3,5 m for 1-etasjes og 6,0 m for 2-etasjes hus. Største mønehøyde skal ikke overstige 6,0 m for 1-etasjes og 9,0 m for 2-etasjes hus. Høydene måles ut fra gjennomsnittshøyden for planert terreng omkring bygget.

Før området B 14 bebygges, skal det foreligge en bebyggelsesplan, godkjent av bygningsrådet.

§ 11

Utnyttelsesgraden er for det enkelte felt angitt på planen. Den regnes som forholdstallet mellom bruksareal i huset (NS 3940) og netto tomt, d.v.s. den del av tomta som er regulert som byggeområde.

§ 12

For villamessig bebyggelse, rekkehus, kjedehus o.l. skal det for hver enkelt leilighet avsettes plass for 1 garasje, samt plass for oppstilling av minst 1 bil. Plassering av garasje og bil-oppstillingsplass skal vises på situasjonsplan som følger bygge-melding for bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med bolighuset.

For blokkbebyggelse skal parkering skje ved fellesanlegg. Det skal avsettes plass for 1 garasje pr. leilighet, og plass for minst 0,25 bil pr. leilighet som besøksparkering.

§ 13

I feltene B 1, B 2, B 4, B 8 og B 9 skal det på den enkelte eiendom eller felles for flere eiendommer avsettes areal for lek og rekreasjon med normalvedtektene til bygningslovens § 69 nr. 3 som retningsgivende norm. Bygningsrådet kan gjøre unntak herfra dersom det i tjenlig nærhet er regulert friarealer som fyller behovet.

BYGGEOMRÅDER FOR OFFENTLIGE BYGG (felt O 1 og O 2)

§ 14

Områdene skal nyttes til offentlige institusjoner og anlegg, herunder også boliger for eldre, slik det framgår av planen. Vaktmesterboliger, betjeningsboliger o.l. kan oppføres når dette etter bygningsrådets skjønn er nødvendig for anleggets drift.



§ 15

Før byggemelding kan behandles, kan bygningsrådet kreve utarbeidet bebyggelsesplan for hele vedkommende felt. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 4 etasjer.

BYGGEOMRÅDER FOR INDUSTRI (felt I 1 - I 5)

§ 16

I området kan oppføres bygninger for lett industri, lager, håndverksvirksomheter o.l. Innenfor industriområdene kan arealet oppdeles etter de enkelte bedrifters behov.

Utnyttelsesgrad og gesimshøyde fastsettes av bygningsrådet for de enkelte områder, bl.a. ut fra tilstøtende arealers utnyttelse og arealbruk. Byggehøyden kan maksimum være 4 etasjer eller 12,5 m til gesims.

§ 17

I industriområdet kan forbys virksomhet som ved støy og andre forurensinger ved produksjon og trafikk etter bygningsrådets skjønn vil være til vesentlig ulempe for beboerne i omliggende boligområder.

§ 18

Areal mellom byggegrenser og veg bør søkes gitt en parkmessig behandling. Det tillates ikke nyttet til lagring. Utendørs lagring skal forøvrig skjermes mot offentlig gate eller områder med en annen arealanvendelse.

TRAFIKKOMRÅDER

§ 19

Til ny E 69, Nørvegata, Borgundvegen tillates ikke andre kryss og avkjøsler enn de som framgår av reguleringsplanen.

§ 20

Der hvor det på planen er vist symbol for støyskjerm, skal denne bygges i reguleringsformålsgrensen eller i eiendomsgrensen. Høyden vil bli fastsatt ut fra behov, men skal ikke overstige 2 m fra ferdig planert terreng.



FRIOMRÅDE (felt F 1 - F 6)

§ 21

Områdene skal nyttes til utendørs lek, rekreasjon og sport. Bygninger og anlegg som har tilknytning til dette, og som ikke er til hinder eller ulempe for områdets utnyttelse som friområde, kan tillates.

Kommunaltekniske bygg og anlegg kan tillates dersom de ut fra størrelse eller anvendelse ikke er til ulempe for områdets utnyttelse som friområde.

SPESIALOMRÅDER (felt SP 1 - SP 3)

§ 22

I området tillates oppført bygg med anvendelse slik dette er særskilt angitt på planen.

FELLESAREAL (Felt FA 1)

§ 23

Arealet skal nyttes til felles avkjørsel for de eiendommene som er særskilt nevnt på planen.

Stadfestet i Molde
den 13.10.86

Magne Nerland
avdelingsleiar

ÅLESUND KOMMUNE

SAK

Campus Ålesund, områderegulering - 3. gongs- og slutthandsaming

Dokumentinformasjon:

Saksbehandlar: Gudmund Hoel	Arkivsak: 20/389
	Journalpost: 20/53409
E-post: postmottak@alesund.kommune.no	

Behandling:

Saksnummer:	Utval:	Dato:
111/20	Planutval	11.08.2020
122/20	Ålesund kommunestyre	27.08.2020

122/20 - Ålesund kommunestyre

Vedtak:
Ålesund kommunestyre eigengodkjenner med heimel i plan- og bygningslova § 12-2 og 12-12, områdeplan for Campus Ålesund med plankart, føresegner og planomtale, alle sist revidert 15.05.2020.

Behandling:
Habilitetsvurdering Monica Molvær
Monica Molvær (H) har bedt om ei vurdering av sin habilitet. Ho er styreleiar i Ålesund sentrumsforening, og har sendt inn ein høyringsuttale på vegne av Ålesund Sentrumsforening. Ho vart erklært inhabil i møtet da saka vart behandla i det gamle helse- og velferdsutvalet i Ålesund utan at det var gjort ei vurdering på førehand. Ålesund sentrumsforening er ikkje part i saka. Molvær har ingen personleg fordel eller ulempe i saka, og det å gi høyringsuttale til områdeplanen vert ikkje vurdet som eit særeige forhold som bør føre til inhabilitet etter fvl § 6. 2 ledd. (andre særeigne forhold).
Votering til habilitet:
Monica Molvær (H) vert vurdert habil til å delta i behandlinga av saka.

Habilitetsvurdering Hans Kjetil Knutsen
Hans Kjetil Knutsen er ved tidlegare behandling av saka i gamle Ålesund vurdert inhabil etter fvl. § 6, 2. ledd. (Uttale frå kommuneadvokaten av 13.05.19). Dette på grunn av tilknytning til arbeidsgiver som er vurdert som "særeigne forhold " som er "eigna til å svekke tilliten" til Knutsen i saka.
Votering til habilitet:
Med bakgrunn i at dette er sluttføring av sak der habilitet tidlegare er vurdert, vet det tilrådd at Hans Kjetil Knutsen blir vurdert inhabil etter fvl. § 6 2. ledd (andre særeigne forhold).

Alternativt forslag fra Rødt Heidi Hoem Bjurbeck
Ålesund kommune godkjenner med hjemmel i plan- og bygningsloven §12-2 og 12-12, områdeplan for Campus Ålesund med plankart, forskrifter og planomtale, alle sist revidert 15.05.2020 med det unntak at Kulturskolebygget ikke skal rives. Man må heller finne en måte å flytte det på, eller å ta det i bruk og bygge rundt det.

Votering:
Hans Kjetil Knutsen vart vurdert inhabil i forrige handsaming av saka grunna grunna forretningsmessig tilknytning.
Monica Molvær er styreleder og har sendt høyringsuttalelse. Kommuneadvokaten rår at Molvær ikkje er inhabil.
Sunniva Bøstrand var vurdert inhabil sist saka vart handsama, då ho var styreleier for SIT. Det er ho ikkje lenger.

- Hans Kjetil Knutsen blei vurdert inhabil.
- Monica Molvær vurdert habil.
- Sunniva Bøstrand blei vurdert habil.

Ein voterte mellom alternativt forslag frå Rødt og Planutvalet si tilråding. Forslaget frå Rødt falt mot to stemmer. Desse stemte for Rødt sitt forslag:

- Rødt: Heidi Bjurbeck
- SP: Kirsti Dale

111/20 - Planutval

Tilråding:
Ålesund kommunestyre eigengodkjenner med heimel i plan- og bygningslova § 12-2 og 12-12, områdeplan for Campus Ålesund med plankart, føresegner og planomtale, alle sist revidert 15.05.2020.

Behandling:
Votering:
Kommunedirektøren si tilråding samrøystes tilrådd.

Kommunedirektøren si tilråding:

Ålesund kommunestyre eigengodkjenner med heimel i plan- og bygningslova § 12-2 og 12-12, områdeplan for Campus Ålesund med plankart, føresegner og planomtale, alle sist revidert 15.05.2020.

Bakgrunn:

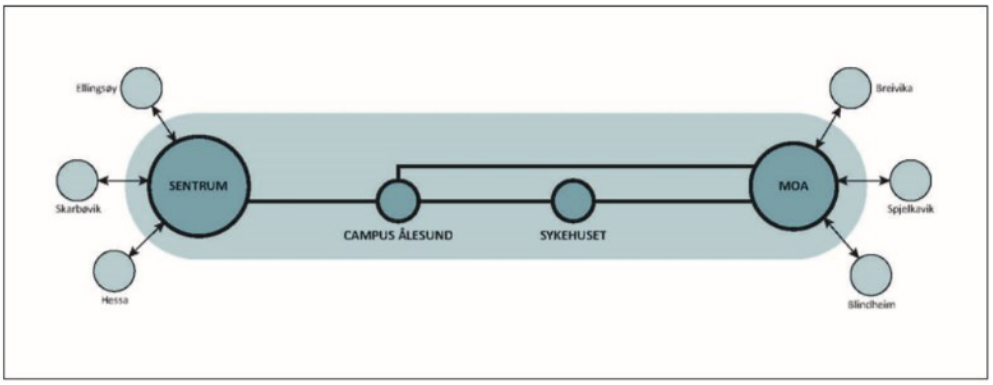
Campus Ålesund har dei siste åra utvikla seg til eit nasjonalt og internasjonalt senter for utdanning og forsking, særleg innan marine og maritime næringar. NTNU og NMK er kjernen i ein mangfaldig flora av større og mindre bedrifter og institusjonar, som saman med Fagerlia VG og Fagskolen i Ålesund har utvikla eit unikt, næringsnært campus som allereie har vakt interesse utover landegrensene.



Trass mange gode enkeltbygg, har området likevel hatt eit fragmentert preg, der sør-, nord- og vestside har vore skilt av trafikkbarrierar, opne parkeringsareal, ein manglande samanheng i grønstruktur og manglande avklaring på kvar, og med kvaslags bygningsmasse, framtidig ekspansjon kan skje. Det er eit klart mål at ein skal kunne bygge meir urbant og høgare, og sikre gode og skjerma plassar, parkar og gatetun og ei nedtrapping mot tilstøytande bustadmiljø.

Campus er også eit av fire kollektivknutepunkt langs den dominerande fortettingsaksen

Bysentrum – Campus – Sjukehuset – Moa. Det er eit mål å utvikle dette frå ein stor haldeplass til eit urbant, triveleg og effektivt knutepunkt for både lokal- og fjerntrafikk. Likeeins eit tryggare og meir miljøvenleg gatenett, der hovudsykkelruta vert rusta opp og skilt frå gåande, og farlige og arealkrevjande kryss vert erstatta. Ein vil også betre tilkopling, trafikksikring og skjerming av 4-felts E136, som på sikt kan avlaste trafikken som i dag nyttar Borgundvegen gjennom campus.



Skjematisk fremstilling av knutepunktstrategien (fra kommuneplanens samfunnsdel).

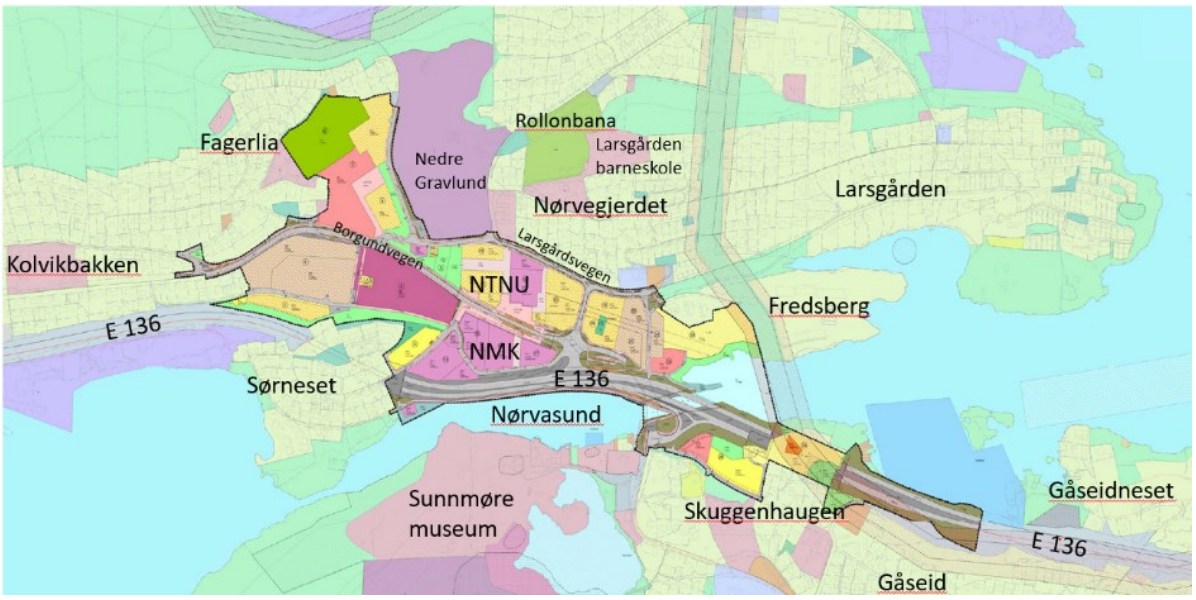
Fleire av desse tiltaka er prioritert i Bypakka, som no er til slutthandsaming i departementet og Stortinget. Parallelt med planprosessen er Fagerlia VG og NMK II bygd ut i tråd med måla i planen, og eit studenthusprosjekt nær kollektivknutepunktet skal også bidra til å gjere dette til ein naturleg møteplass. Bustadmiljøet omkring skal også nyte godt av nærleiken til eit meir urbant og grønt campus, trygg skuleveg og felles bruk av plassar og parkar er føresett. Det er også viktig at planen gir ulike grunneigar i området ei nærare avklaring av kva slags bruk og utnytting som gjeld for framtida.



Områdeplanen er eit samarbeidsprosjekt under leiing av Ålesund kommune, der ei samhandlingsgruppe med NTNU, NMK, Statsbygg, ÅKP, fylkeskommunen, Studenttinget og Statens vegvesen har fungert som referansegruppe. Fram til 1. gangs handsaming var Rodeo Arkitekter og ÅF Consult inne som prosessleiarar. Etter dette har kommunen stått for utvikling av planen, støtta av Statens vegvesen og ei arbeidsgruppe med NTNU og fylkeskommunen. Fylkeskommunens prosjekt «Byen som regional motor» finansierte eit forarbeid av Jahn Gehl

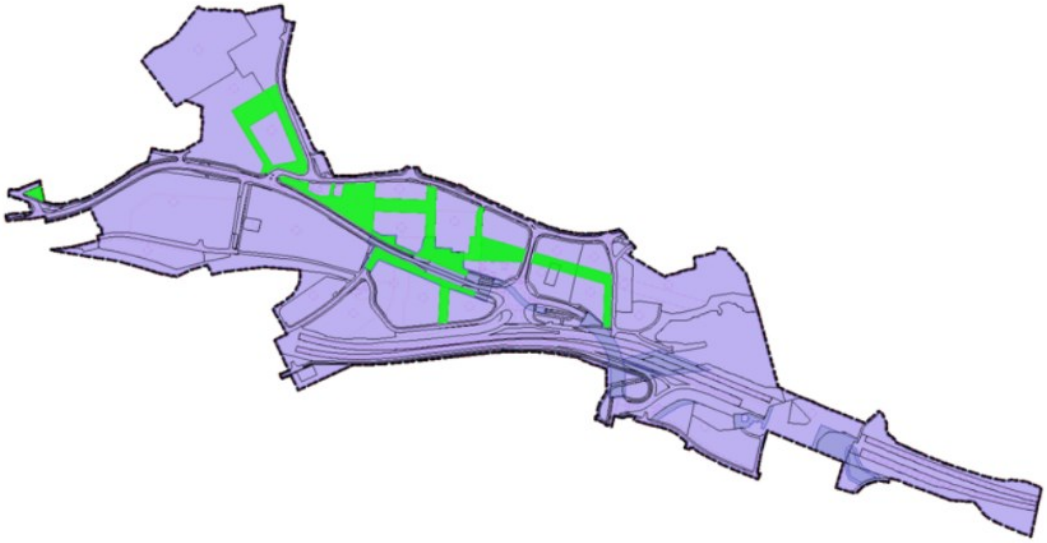
Arkitekter, og var med på spleiselaget med dei andre aktørane fram til 1. gongs handsaming.

Oppstart var våren 2016 og Plan- og byggesaksutvalget fastsette planprogrammet 06.09.2016. Både fagfolk, naboar og barn deltok med kartlegging og idédugnadar og Rodeo utarbeidde ein visualisert visjon av campus i framtida. Planen har så vore handsama to gonger i PBU, første gong 27.06.2017 og andre gong 14.05.2019, med påfølgande høyringar og folkemøter.



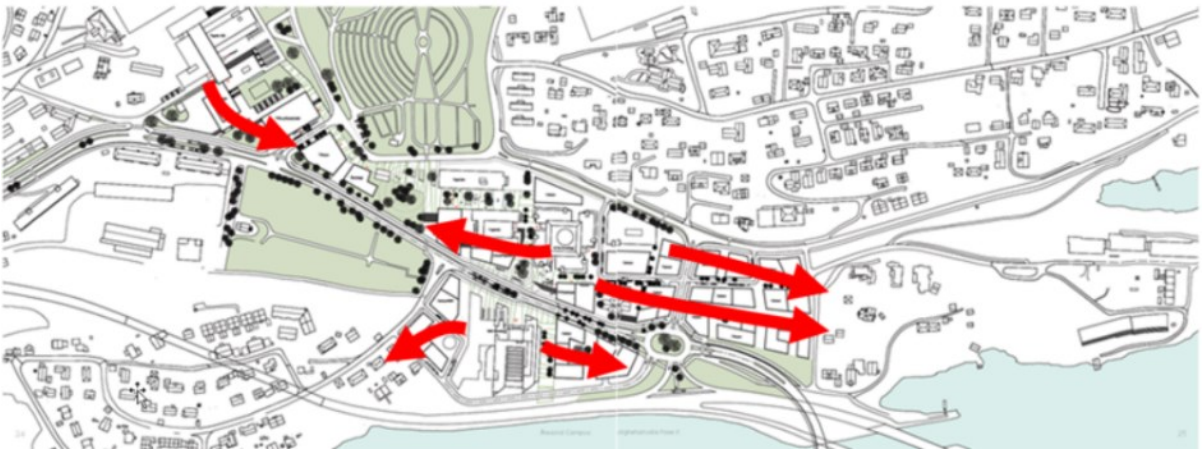
Planområdet i gjeldande kommunedelplankart. Campusområdet strekker seg frå Fagerlia i nordvest til Kviltunvegen ved Fredsberg i øst, innfartsvegen E136 i sør og Larsgårdsvegen i nordaust. Dei gule bustadområda omgir og griper inn i planen på alle sider, unnateke sør for Nørvasundet, der museumsområdet er næraste nabo.

Hovudgrepet i planen er ein grøn strøkspark som buktar seg frå Fagerlia gjennom campus, dels som park, dels som gatetun. Arealbruken i to område vert endra frå bustad til campusføremål for å sikre framtidig campus-ekspansjon. Dette gjeld område mellom dagens Niovegen og Kviltunvegen i aust og bustadområdet mellom Sørnesvegen, Åttringvegen og E136 vest for NMK. Der det er campusføremål varierer høgda frå 3 til 7 etasjehøgder, høgast mot E 136 og Borgundvegen i sør, og lågast mot bustadområda omkring og mot Larsgårdsvegen.



Strøksparkarealene inklusiv gatetun og torg på plankartet er her fremhevet med grønn farge.

Innan campusføremål er både undervisning, kontor og tenesteyting tillate, og med unntak av særleg støyutsette areal også eit innslag av bustadar. Dette for å bygge vidare på blandinga av undervising, forsking, næring og bustadar, slik at måla om eit ope, inkluderande og mangfaldig campus vert utvikla vidare. På sikt skal all overflateparkering vekk og erstattast av lukka p-anlegg og talet på plassar frysast på dagens nivå.



Frå Rodeo sin "mulighetsbeskrivelse": Fagerlia og NTNU vert betre knytt saman, og campus kan ekspandere austover mot Kviltunvegen og i sør langs E136.

Borgundvegen vert endra frå veg til gate med lågare fart og betre tilrettelegging for gåande og syklistar. I møtet mellom strøksparken og gata, vert eit urbant, oppheva torg med kollektivknutepunkt på tvers av Borgundvegen. Undergangen vert fjerna og erstatta av to lysregulerte kryssingar i plan. Ei ny sentral rundkjøring erstattar tre utrygge T-kryss, og Niovegen flyttast mot vest til dette krysset. Hovudsykkelvegen vert ført i bru over denne frå nord- til sørsida av Borgundvegen.

Vi vel å summere opp dei viktigaste endringane som er gjort i områdeplanen, både mellom 1. og 2. gongs handsaming og etterpå etter 2. gongs handsaming. Dei mange merknadane som er komne inn i begge høyringane er omtalt og svara på i eige vedlegg, som ligg ved saka. Fleire av

desse har vore grunnlag for endringane som er vist under. Hovudtrekk frå høyringane er summert opp i Vurderingskapittelet.

Etter 1. gongs handsaming (2017 – 2019):

1. Kollektivknutepunktet med torg er flytta austover for å betre tilpassing av høgde til NMK og planlagt studenthus som nå vert liggande vest for knutepunktet i staden for nord for dette.

2. Studenthus med studentbustader innpassa i område 11, er utvida med urban fasade mot Borgundvegen og austfasade med opne funksjonar mot torget.

3. Bru for hovudsykkelnettet vert ført diagonalt over den nye rundkjøringa frå torget på nordsida til sørsida av Nørvasundbrua i staden for rundt rundkjøyringa.

4. Meir detaljerte planføresegner, mindre krav til detaljregulering – meir presise krav til analyse og tiltak mot støy og forureining før utbygging av ny E136 og nye område - plankart supplert med eige støykotekart.

5. Ny vegføring for Fogd Greves veg og Gangstøvikvegen forkasta grunna ulemper for tilkomst og parkering for Nedre Gravlund, kronglete vegføring for tungtransport og høge kostnadar.

6. Arkeologiske undersøkingar utført hausten 2018 i heile planområdet, område aust for Skuggenhaugen bandlagt, dispensasjon for nytt tunnelløp på E 136 her, områdeplanen elles klarert.

7. Kulturminnevern av Fogdegården, Nørve kapell og to villaer med hagar i Kviltunvegen. Tidligare Nørve ungdomsskole føresett riven når sykkelbrua etablerast.

8. Strøksparken flyttast til sør for Fogdegården og vert forlenga til nytt torg på Fagerlia VG. Fagerlihallen og areala nord for denne endrast til idrettsanlegg/undervisning. Torga ved knutepunktet og Fagerlia vert kalla torg, mens anna strøkspark visast som gatetun (Aktivitetsallmenningen) og park (Campusparken).

9. Gatetunaksen frå NTNU/torget mot aust vert rotert sørover, slik at kvartala 18-22 vert meir likeverdig delt av gatetunet, som blir forlenga til sjøtilkomst ved Nørvasund.

10. Kai med maritim lab ved Nørvasundet lagt inn mellom Sørnestunnelen og roklubben.

11. Sørnesvegen si omlegging til sørsida av NMK, endrast i tråd med gjeldande regulering for NMKII for å betre stigningsforhold og minske inngrep i BKB14 felt 3 i ny plan.

12. Ny gang-/sykkeveg på sørsida av Nørve gravlund og fortau på austsida av Nørvasundbrua vert regulert inn.

13. Skuggenhaugen vest: Offentlig p-plass ved Mannskoret Varde sitt klubbhus vert sløyfa, erstatta av auka buffersone mot E136, utvida privat p-areal til klubbhuset og betra tilkomstløysingar via Haugvegen for eksisterande bustader i området.

14. Sentral avfallshandtering og gjenvinning for NTNU er lagt inn for felt 1, område 12.

15. Strøkspark, gatetun og torg som i dag er eigd av dei ulike institusjonane i området eller naturlig soknar til disse, vert omgjort frå offentlige til felles. Dette for å gjere klart opparbeidings- og driftsansvar.

16. Innspelet om å tillate hotellfunksjon i BKB15 felt 2 (NMK II) vart tatt opp til drøfting i høyringsperioden med to alternative forslag til føresegner.

17. Føresegnene for NMK (2010) og NMK II (2015) vart tatt inn i reviderte føresegner, med unntak av dei nemnte to alternativ i BKB 15 felt 2 og enda føresegner for BKB 15 felt 3, fordi område BKB14 no er endra frå bustad til campusområde i områdeplanen.

18. Kviltunvegen: Katolsk kyrkje i BR24 vert utvida med erverva naboområde i vest. Område 22 vert endra frå «konsentrert småhusbebyggelse» BKS22 til «kontor/bustad» BKB22 med maks. 3 etasjehøgder med ope midtparti i siktlinjekorridor frå planlagt gatetun.

19. Krysset mellom Fredsbergvegen og Kviltunvegen er endra for å kunne ta opp høgdeforskjell når Kviltunvegen vert ført rett nordover til Larsgårdsvegen i staden for til den eksisterande Niovegen, som er flytta langt mot vest. Dette var ikkje mogeleg i planen til 1. gongs handsaming.

Etter 2. gangs handsaming (2019-2020):

1. For område BKB 15 (høghuset innan NMK II planen) vert det opna for hotell med ei

avgrensing på 70 rom. Dette kompromisset er akseptert av Møre og Romsdal fylkeskommune, som har trekt si motsegn til høyringsforslaget sitt forslag, der talet på rom ikkje var avgrensa.

2. Det er utarbeidd ei supplerande støyvurdering for utrekning av støy og tiltak som følgje av utvidinga av E136 til fire felt, med ei framskriving av forventa trafikk fram til 2035. Støyskjermar omkring tunnelmunningar og langs E136 er lagt inn på plankartet og vist på eige illustrasjonskart.

3. For område BKB 1 «Vågaveg-kvartalet» er planen endra ved at haldeplassen på nordsida er omarbeidd og avkjørsel frå Borgundvegen stengt for å redusere ulemper og betre trafikktryggleiken i området. Borettslaget Borgundvegen 300-312, SIT, SIV, Vågavegen 25 AS, Fagerlia VG og Ålesund Kirkelige fellesråd er involvert i endra plan har hatt høve til uttale i avgrensa høyring. Vågavegen er forlenga som køyreveg nordover, med fortau på vestsida av vegen. Nytt rekkefølgjekrav § 11.3, sikrar at nye haldeplassar ikkje kan takast i bruk før Vågavegen med tilhøyrande fortau er opparbeidd i samsvar med planen.

4. Når Vågavegen vert forlenga mot nord, blir vendehammaren i vestenden av gang-/sykkelveg o_ST8 langs Nørve Gravlund sin sørside fjerna. Denne vert erstatta med eit tilkomsttorg o_ST8 ved sida av parkeringsareal til gravstaden.

5. Det er i § 6.10 lagt inn rammer for o_SVT4 som er sideareal til busshaldeplassen ved Borgundvegen 300-312 om korleis dette kan nyttast og bli drifta av vegmynde og burettslag.

6. Etter motsegn frå Fylkesmannen er krav om detaljregulering tatt inn igjen for å ta vare på støy, leik og ROS-problematikk i tilstrekkelig grad for følgande kvartaler:

   BKB1, BKS5, BKB10, BKB11 (felt 1 og 2), BKB 17 og BKB26. Ved eventuell detaljregulering av BKB1 kan det vere aktuelt å ta med BKB2 og vurdere endra trasé for Vågavegen mellom disse to felta.

7. Tidligare utarbeidd ROS-analyse er supplert når det gjeld grunnforhold og rasfare etter merknadar frå Fylkesmannen. Før utviding av Haugvegen med fortau, blir det kravd i § 6.2 detaljregulering med vurdering av rasfare. I § 4.2 q er det lagt inn krav om grunnundersøkingar for område med marine lausmasser i samband med detaljregulering. Dette gjeld òg for eventuell byggesak innan områda BR24 (Katolsk kyrkje) og BFS23 (omsynssone kulturminne Kviltunvegen). Det er òg lagt inn krav til minimum høgde på golvnivå på kote +3,3 på flomømfintleg busetnad i fellesføresegnene § 4.13 som gjeld heile området.

8. Det er lagt inn meir spesifikke krav til leik knytt til nye bustader i områder som ikkje er omfatta av detaljreguleringskravet.

9. I område BKB 1 felt 2 (pr. i dag Nettbuss – Vågavegen 25) tillèt ein også industri- og lagerverksemd i tråd med dagens bruk ført vidare.

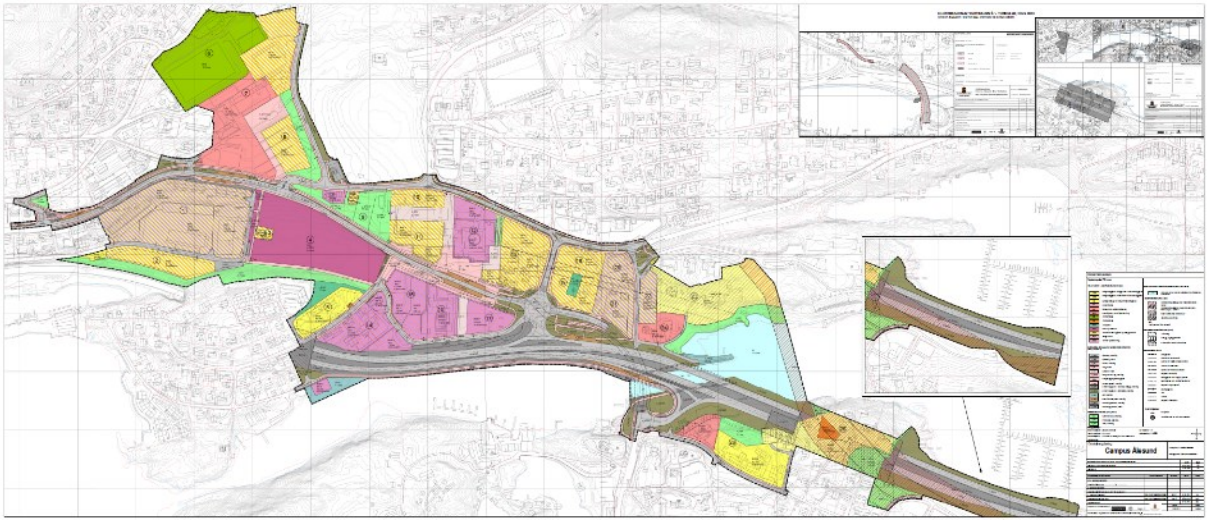
10. Det er gjort avgrensingar av kva slags verksemd som kan drivast frå regulert kai SK14 i Nørvasundet sin vestre del, slik at desse ikkje kjem i konflikt med roklubben eller aktivitetane til Sunnmøre museum i sundet eller fører til uakseptabel trafikk gjennom bustadområdet på Sørneset, fram til kaia.

11. I torgområdet rundt kollektivknutepunktet er det gjort endringar i kva delar av torget (f_ST1, o_ST2, o_ST3, o_ST4, f_ST5 og f_ST6) som er felles for byggeområda omkring og kva som er offentleg, slik at mellom anna den gjennomgåande hovudsykkelvegen over torget er eit offentleg anleggs- og driftsansvar.

12. Kviltunvegen er etter grunneigarmerknad frå Kviltunevegen 4 flytta 2 meter mot vest i høve til plan på høyring, i tråd med tidligare frådeling og eksisterande eigedomsgrenser. Endra vegføring grip ikkje inn i naboeigedomen i vest - Kviltunvegen 1A. Tilkomsten til Kviltunvegen 2B og blokkene utanfor planområdet (Kviltunvegen 2 A, og Fredsbergvegen 8 og 10) er no løyst slik den er i dag, med eigen felles avkjørsel frå Kviltunvegen, og ikkje som avkjørsel frå den omlagde Fredsbergvegen, slik det var vist til 2. gangs handsaming.

13. Nordre del av gatetunet f_GT2 mellom NTNU sitt hovudbygg «Ankeret» BKB12 og ÅKP (Kunnskapsparken, som no er overtatt av NTNU) blir endra til gang- og sykkelveg f_SGS23 med parkareal f_GP12 og f_GP13 på kvar side. Byggemeld glasbru som knyter kvartal 12 og 13 saman over gatetunet vil ikkje tilfredsstille fri høgd på offentleg veg (4,8 meter). Fri høgde over gang/sykkelveg vil vere 3,7 meter. Avkjørsel frå Larsgårdsvegen blir erstatta av eksisterande avkjørsler til garasjeanlegg kvartal 12 og 13. Renovasjon, varelevering og liknande til dette området må takast frå eksisterande køyretilkomst frå Larsgårdsvegen og på sikt frå føresett gatetun frå den nye Niovegen i aust.

14. Vi legg til ei generell fellesfråsegn § 4.14 om at opne eller innglasa gangbruer mellom bygningar vil vere tillate innan planområdet. Viss dei kryssar gatetun, eller felles eller offentleg køyreveg, skal det vera ei fri høgd på minimum 4,8 meter. Ved kryssing av offentleg veg skal konstruksjonen og fri høgd verte godkjent av aktuell vegmynde.



Revidert plankart til slutthandsaming. Stor utgåve finn du i vedlegg 1 – Plankart.

Vurdering:

For detaljerte vurderingar knytt til alle høyringsinnspel frå etatar, organisasjonar og einskilde, sjå vedlegg «Konsentrat av høringsuttalelser – 2. gangs høring med kommentarer». Vi vil likevel kort nemne hovudtrekka i innspela og vår vurdering av desse. Som det gjeng fram av oversikta over endringar i planen vist i førre kapittel, har mange av innspela ført til endringar, mens andre ikkje har blitt tekne til følgje.

<u>Motsegnene imøtekome – endra krav til hotell, detaljregulering, ROS og støy frå E136</u>

Fylkeskommunen og Fylkesmannen sine motsegner gjekk mot hotellfunksjon utan tak på talet på rom, krav om meir detaljregulering i område med potensial for nye bustader, manglar ved ROS-analyse med omsyn til skredfare, stormflodskade og ustabile grunnforhold og manglande utgreiing av støy når E136 vert utvida til 4 felt. Her er planen og føresegnene justert og ROS- og støyanalyse supplert slik at alle motsegner no er trekt.

Kompromisset med eit tak på 70 hotellrom er på nivå med eit av dei mellomstore hotella i bysentrum, balanserer mellom omsynet til å halde på bysentrum som naturleg hovudlokalitet for den lokale hotellnæringa og ei naturleg utvikling av campusområdet sitt døgntilbod for fagfolk og andre som har behov for overnatting på sjølve campus. Det er laga ei eiga vurdering rundt dette, og som ligg under kommentaren til fylkeskommunen under vedlegget «Konsentrat av høringsuttalelser – 2. gangs høring med kommentarer.»

Det er lagt inn nye støyskjermar langs E136 på plankartet, som også er vist på eige temakart, slik Kommuneoverlegen også tilrådde. Vi vurderer det slik at kommunen som planansvarleg her har kome motsegnene i møte, og at dette bidreg til at planen no er betre utgreidd og meir. For grunneigarar som er og vert råka av støy, er ein nå komen eit skritt lenger enn før i å sjå kva effekt skjermingstiltaka vil ha.

Vi er samstundes lei for at plankravet kan kome til å seinke det prosjekterte og byggemelde Studenthuset, men ser at det også tener dette prosjektet at planen vert vedteken no.

<u>Vurderingar knytt til kollektiv, sykkel og vegløysingar</u>

Statens vegvesen har vore ein aktiv part i å justere og forbetre løysningane knytt til infrastruktur. Viktige justeringar her er mellom anna å sikre at sykkelvegen over torget og kollektivknutepunktet er offentleg anleggs- og driftsansvar, medan torget elles er knytt til dei verksemdene som grenser inn mot torget.

Ei anna er den nye løysinga for Vågaveg-kvartalet (område 1), der eit farleg kryss er fjerna og konflikt mellom haldeplass og burettslag minska. Mykje arbeid ble lagt ned mellom 1. og 2. gongs handsaming, då kollektivknutepunktet vart flytta austover, grense mot tomt til Studenthuset (område 11) fastsett og gang/sykkelbru over ny rundkøyring lagt inn.

Heilt i vest i Leitesvingen er det viktig at ein i tråd med grundig dialog med Statens vegvesen opprettheld avkjørsle til planlagt studentbustad utan parkeringsgarasje (Fagerlivegen 4, eigen plan), på dei strenge vilkåra som er sett i føresegnene, sjølv om dette ikkje er heilt uproblematisk.

Forslag om Marint Kompetansesenter på sørsida av Nørvasundet ikkje egna

Dette er eit interessant innspel der marin opplæring, forsking og næring kunne lokaliserast i nær liknande verksemd på campus. Men tomta er utanfor planområdet og tilkomst og tilgjengeleg areal lite egna til ein såpass stor og industrielt prega verksemd. Ein vel difor ikkje å gå vidare med dette.

Ålesund Roklubb si otte for brukskonflikt ivareteke

Dette gjeld testing av autonome fartøy i Nørvasundet saman med rotrening. Dette er ivareteke med endra føresegner § 6.12. Det er heller ikkje tillat med rutegåande trafikk frå planlagt sjølabkai (SK14).

Grunneigar Nils Winds veg 10 har krav på kompensasjon for tapt bustadareal

Rett aust for roklubben ligg denne bustadeigedomen der grunneigar protesterer mot ny veg som deler eigedomen i to og gir ulemper. Når veg til sjølabkai og/eller sykkelveg med fortau langs Nørvasundet skal realiserast, har grunneigar krav på innløysing av bustadareal til veggrunn etter gjeldande reglar. Sjøsida av tomta er i dag regulert til offentleg friområde og inngår ikkje i planen. Ei eventuell samanslåing av sjølabkai med roklubben sitt bryggeanlegg over denne eigedomen, vert ei sak som må løysast i eigen plan.

Forslag om større verneområde Nio – Kviltun avvist

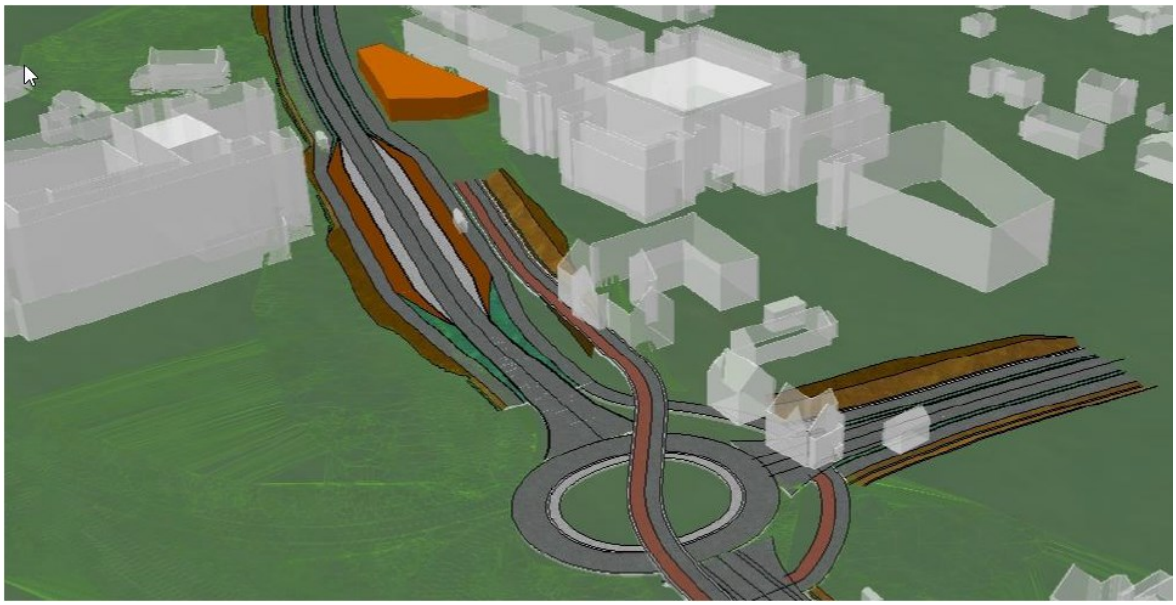
Ei gruppe grunneigarar foreslår eit verneområdet der heile dette området med busetnad og vegetasjon vert verna. Dei er også kritiske til byggehøgdene til campusformål i desse områda og at områda vert prega av betong og støy.

Dei to store villaene og hageanlegga i aust er verna, men i samråd med fylkeskonservator er anna busetnad såpass fragmentert at ein ikkje vil motsette seg planens heilskapelege løysing av campusekspansjon mot aust. Byggehøgdene blir trappa ned mot villabusetnaden (område 22) og er lågare enn merknaden beskriv, med 3-4 høgder og ei siktlinje mot sundet som skal haldast

heilt open.

Ny kvartalsbusetnad mot Borgundvegen og E136 og nye støyskjermar langs E136 vil også skjerme dei indre områda betre enn dagens tre og det er ei klar føresetnad at ny grønstruktur skal binde campus og naboområda saman. Det vert opp til seinare detaljregulering om ein kan integrere element av eksisterande busetnad og vegetasjon i dei nye områda. Vår vurdering er også at ei miljøvenleg campusutvikling tek vare på området sine historiske røter som Ålesund si vogge, vel så godt som å «fryse» dagens fragmenterte situasjon.

Kulturminnevern av viktige enkeltbygg – men riving av Kulturskolebygget



Mellombels 3D illustrasjon viser ny rundkøyring med gang/sykkelbru over og korleis dette kjem i konflikt med Kulturskolebygget. Den oransje flata i bakkant er fotavtrykket til det nye studenthuset. Det vises elles til Planomtalen for meir detaljerte illustrasjonar og konsekvensutgreing av planen.

I tillegg til villa- og hageanlegga i Kviltunvegen nemnt ovanfor, er Fogdegården og Nørve kapell vist som omsynssone Bevaring kulturmiljø. Kulturskolebygget - tidligare Møre Ungdomsskole frå 1914, er eit såkalla Scmidthus i mur. Med den løysinga som ein no har landa på for kollektivknutepunktet og sykkelbrua over rundkjøringa, må dette huset vike for ny infrastruktur. Fylkeskonservatoren har aksepert dette, under føresetnad av at riving ikkje skjer før det er naudsynt for ny infrastruktur og at bygget vert grundig dokumentert. Når dette vart løysinga bør det også nemnast at søraustdelen av dette kvartalet (13) inn mot ny rundkjøring og hovudtilkomst frå E136, vil være eit svært sentral byggeareal for campus som nå i mindre grad er bunde opp av eksisterand busetnad.

Føresegnsområde på Skuggen nord – planområdet elles klarert ved arkeologiske undersøkingar

I kapittel 6.11 i planomtalen er kulturminnevernet i planen (både automatisk freda og nyare tid) omtalt og illustrert meir detaljert. Som før nemnt er det gjort arkeologiske undersøkingar i heile planområdet hausten 2018. Berre eit område vart det gjort funn i tilknyting til eit tidlegare kjent fornminneområde nord på Skuggenhaugen, som no er utvida. Når nye Skuggentunnelen skal realiserast, vert det inngrep her og ein må søke dispensasjon og truleg grave ut området før tiltak. For det resterande planområdet er arkeologien no avklart. Dette gjer framtidig detaljregulering og utbygging i ulike delområde meir føreseieleg og ein slepp utgifter til nye

arkeologiske undersøkingar.

Utviding av Kviltunvegen justert mot vest

På bakgrunn av grunneigarinnspel er den utvida Kviltunvegen med fortau tilpassa tidligare frådeling. Endringa gir ikkje inngrep i anna privat eigedom og er etter vår oppfatning korrekt.

Krav om innløysing av Sørnesvegen 11 knytt til ombygging av Borgundvegen ikkje godtatt

Bustaden og eit par nærliggande bustader, ligg i raud sone i dag og sjølv om planlagt ny 4 meters støyskjerm ved utvida E136 som no er greidd ut betrar forholda noko, er det framleis raud sone mot deler av fasadane. Her vil også lokal skjerming og fasadetiltak verte vurdert. Viss dette heller ikkje gir resultat, må bustadane løysast inn slik § 4.7 seier. Men trafikkanalysen viser at det ikkje vert redusert trafikk på Borgundvegen før ny E136 vert bygd ut. Det er derfor ikkje logisk å knytte ei eventuell innløysing til nye Borgundvegen, men til utvida E136 viss skjermingstiltak ikkje er tilstrekkeleg, slik det er gjort i planen.

Ønske om snarlig innløysing til campusformål av Sandsberget 10 b kan ikkje garanterast

Grunneigar peikar på at uvissa om når campusutbygginga kjem er ei påkjenning og at ein vil ha fortgang i detaljplanlegging og innløysing. Sjølv om områdeplanvedtak er eit viktig skritt på vegen for å klarlegge framtidig bruk og verdi, gir det ikkje krav på innløysing. Eit strategisk oppkjøp bør vurderast i eigen sak etter planvedtak, både for å kunne styre vidare utvikling og av omsyn til grunneigarane.

Innspel om støyskjermar langs E136 vert føresett

Sameige Fredsbergåsen etterlyser dette. Etter ny støyutgreiing er dette nå føresett og gir god effekt for Fredsbergåsen og områda i nærleiken.

Ønske om meir fleksibel avvikling av overflateparkeringsplasser og redusert krav til detaljregulering avvist

NTNU og Statsbygg er einige i områdeplanens hovudgrep og medverknad gjennom samhandlingsgruppa og vil bidra til ein samla VPOR plan (Vegleiande plan for offentlege rom). Dei foreslår at krav om å fjerne overflateparkering ikkje skal gjelde før over 60 % av arealet er utbygd. Vi er redd for at dette vil svekke eit hovudgrep i planen, og viser til at ikkje all ny busetnad skal ha parkeringskjellar, men samlast i nokre får større anlegg med avgiftsbelagt parkering. § 4.3 tillét også mellombelse erstatningsareal når disse etablerast på eksisterande overflateplassar, men som skal tilbakeførast når p-anlegga står ferdig.

Når det gjeld reduserte krav til detaljregulering, er vi langt på veg einig, men Fylkesmannens motsegn gjer at vi ikkje kan imøtekomme dette. Det er likevel slik at mindre påbygg eller ombygging av eksisterande bygg ikkje utløyser reguleringsplan, slik det er formulert i § 4.2 fyrste avsnitt.

Avklaring av tilkomst- og parkeringsløysing for Borettslaget Borgundvegen 300 – 312

Gjeld særlig omsynet til haldeplassen på sørsida av Fagerlia VG, der det i dag er avkjørsle i busslomma og ei farleg avkjørsel aust for denne direkte frå Borgundvegen. Dette var ikkje godt nok løyst i 1. og 2. utgåve av planen. Dette er tatt omsyn til i revidert plan slik omtalt i endringspunkt 3 ovafor. Her er etter vår vurdering både burettslaget sine interesser og trafikksikkerheita betre teke vare på. Det er ønskeleg å redusere parkering på nordsida, men køyretilkomst for ulike behov vert nå sikra utan konflikt med busslomme og fortau.

Grense mot Fagerlivegen 30 justert etter grunneigarmerknad, forslag om friområde ikkje tilrådd

Det vurderast riktig at føremålsgrensa her følger asfaltkant på eksisterande gangveg. Friområde på nordre del av BKB7 er tidlegare foreslått for grunneigar ÅKE. Dei meiner dette er ein utbyggingsressurs for Fagerlia VG og idrettsanlegget ein ikkje kan gi slepp på. Men byggehøgda her er lågare, 8 meter – mot 16 på sørsida av avkøyrsla til Fagerlihallen.

Forslag om lokkløysing for torget ikkje tilrådd

Syklist- og bussbrukar som bur i området foreslår lokk over Borgundvegen, der bilar, bussar og syklistar køyrer under lokket og gåande passerer over. Fordelen er hurtigare framkome for dei som køyrer under lokket, og tryggare kryssing og mindre støy for fotgjengarar og dei som oppheld seg på lokket. Han vil og behalde krysset med Sørnesvegen.

Liknande forslag er kasta fram i idéfasa og ved 1. gongs høyring. Slike lokk vert vurdert å ha store ulemper på båe sider av lokket, der ein får ca. 90 meter lange rampestrekningar med murar og tunnelopningar som gir stor barriereverknad og utrivelig trafikkmiljø for omgjevnadene her. På sørsida blir det også stor høgdeforskjell mot NMK som må løyast med heiser, ramper eller trapper. Kryss med Sørnesvegen på ein slik rampestrekning er vegteknisk uheldig eller umogeleg og vil ta mykje opphalds- og mjukt trafikantareal i området kring NMK III.

Rask ekspressbuss vil verte etablert på E136 med eigne haldeplassar, og det er også planlagt ein raskare sykkelveg langs sjøfronten frå Nørvasundet mot sentrum. Over torget er både buss-, bil- og sykkeltrafikken nøydd å dempe farta, men alle gruppene er med på å supplere den urbane blandinga av bevegelse, opphald og utadretta funksjonar som omkransar torget som vi faktisk ønsker.

Studenthuset er byggemeldt før planvedtak

SIT – studentsamskipnaden, med økonomisk støtte frå firmaet Brødrene Sunde AS og i nært samråd med Ålesund kommune, har etter parallelloppdrag byggemeldt eit ambisiøst studenthusprosjekt i direkte tilknyting til kollektivknutepunkt/torg. Her skal både være ei rekke studentaktivitetar, kontor og bustader. Vi vurderer dette som ei svært viktig brikke i målet om å skape eit meir urbant og levande campusområde og planen har som nemnt vore tilpassa og endra med ei forskyving av torg og kollektivknutepunkt mot aust for å gi rom for bygget. Dette har også synt seg å gi ei betre terrengtilpassing av torget mellom NTNU og NMK.

Viss Studenthuset – kalla Sundebygget – vert realisert før kollektivknutepunktet og ombygginga av Borgundvegen, må dagens undergang oppretthaldast. Denne er tenkt endra ved at rampa på nordsida er snudd mot aust for å gi plass for bygget. Det har også vore utfordringar med å løyse renovasjon og støyproblematikk for studentbustadane. Køyretilkomst for renovasjon og anna

service kan ikkje skje frå Borgundvegen over hovudsykkelveg.

Per i dag er ikkje prosjektet ferdig handsama eller godkjent. Ideelt sett hadde det vore best om studenthus og ny infrastruktur kom samstundes. Tidsmessig kan dette ta frå 2 til 4 år. I staden for å bruke midlar på mellombelse tiltak, kan Studenthus-prosjektet då bidra til fellesdelen av det permanente torget. Viss planen vert vedteken, er der også eit detaljreguleringskrav.

Tida vil vise om prosjektet vert knytt til permanent løysing og om det då også vil verte omarbeidd i ein slik grad at detaljregulering av kvartal 11 vert utløyst.

VA – rammeplan revidert – påvist behov for sløkkevatn ivaretatt

Rammeplanen er revidert etter høyring og dei områda som har behov for betre sløkkevassforsyning er lista opp i § 4.2m i tråd med Brannvesenets innspel. I to område må også særlig omsyn til stormflo og høg grunnvasstand takast for lågtliggande deler av leidningsnettet.

Barnerepresentanten – påpeker med rette eit knapt leikeareal - justerast i detaljregulering

Avsett areal er 0,7 daa mot 0.75 daa for inntil 50 bustader etter arealplanens standardkrav. For område BKB19 som BLK19 ligg innafor, er det uansett krav om detaljregulering. Her vil ein måtte tilpasse seg dei gjeldande krava til leikeplass ut frå kor mange bustader det vert planlagt for, noko som kan være både fleire eller færre enn 50. Han meiner generelt at barn og unges interesser er ivaretatt i ein massiv og imponerande planprosess.

Endringane gjort etter 2. gongs høyring gir ikkje grunn til ny høyring – planen kan slutthandsamast

Dei endringane som er gjort i planen, kjem som svar på innspel frå høringspartar der endringane følgjer innspela. Eit unnatak er dei endringane som er gjort i Vågaveg-kvartalet (område 1) som i alle fall delvis var initiert av kommunen og Statens vegvesen. Etter fleire rundar med ulike utkast der alle rørte partar var involvert, blei løysinga sendt på avgrensa høyring omkring årsskiftet 2019/2020. Vi fekk ikkje merknader til denne.

Desse og andre mindre justeringar, samt supplerande støy- og ROS utreingar og grov plassering og dimensjonering av støyskjermar langs E136 (dei vil verte ytterlegare detaljprosjektert i byggeplanfasen) er, slik vi vurderer det ikkje til ulempe eller skade for 3. part, men bidrar til å dokumentere konsekvensane av tiltaka planer heimlar betre enn før.

Planen har også frå planoppstart 01.06.2016 vore gjennom ein omfattande medverknadsprosess, der også barn og unge og lokalmiljøet har delteke aktivt, og der det også i samband med høyringane har vore folkemøte og synfaringar med involverte partar. Dette kan ein kan lese meir detaljert om i planomtalen kapittel 3.1.

Slik vi vurderer det, er difor planen no klar til slutthandsaming i planutval og kommunestyre.

Økonomiske, juridiske og andre driftsmessige og organisatoriske konsekvensar:
Planen omfattar store infrastrukturtiltak knytt til ombygging av Borgundvegen til ei urban gate med endra krysssløysingar, hovudsykkeltrasé med bru over ny rundkjøring og gjennomgåande tosidige fortau, nytt kollektivknutepunkt, nye ekspressbusshaldeplassar på E 136 og oppgraderte haldeplassar elles. Dette, saman med ei forbetra løysing av allereie regulert 4-felts

E136 frå Gåseidvika under Skuggenhaugen til Sørnestunnelen, ny sykkelveg med fortau langs Nørvasundet og støytiltak på same strekning er forutsett finansiert av Bypakke for Ålesund. Den blei vedtatt av Ålesund bystyre 06.06.2019. Her ligg E136 Lerstadtoppen – Campus inne med 460 mill. kr og miljøgate/kollektivknutepunkt campus inne med 150 mill. kr. Bypakka er medio 2020 til kvalitetssikring i regi av samferdselsdepartementet.

Det er også vektlagt ei opprusting av grønstrukturen, plassar og torg i området. Dei delane av dette som ikkje er offentlege men felles, skal verte opparbeidd og drifta av tilstøytande kvartal. I forkant av dette og større utbyggingstiltak, føreset planen at det skal utarbeidast ein grov VPOR-plan (Veiledende plan for offentlige rom). Dette blir ei viktig oppfølging etter planvedtak. NTNU og Statsbygg har sagt seg villige til å delta i finansieringa av dette saman med Ålesund kommune. Også fylkeskommunen (Fagerlia VG) og kanskje Statens vegvesen og NMK bør ha interesse av dette. Fylkeskommunen har allereie med etablering av den nye trappeaksa frå Fagerlia VG mot campus tatt eit viktig steg for å binde saman campusområdets nordvestre og søraustre del betre.

I aust og sør opnar planen for endra bruk frå bustad til campusformål med auka utnytting og – når utbygginga skal realiserast - auka verdi. Dette gjeld til saman 12 bustadar, som på sikt må vere forberedt på innløysing. Nokre av desse er også svært støyutsett, og kan og verte innløyst ved utviding av E 136 til 4 felt. I tillegg vert tre bustadeigedomar og bygga som huser Kulturskolen innløyst og for å gje plass til nye Niovegen og den nye krysssløysinga med E136. Som nemnt i vurderingskapittelet kan det vere fornuftig om dei sentrale aktørane vurderer om ein her bør gå til strategisk oppkjøp av desse areala eller nokon av dei, for å lette uvissa for rørte private grunneigarar og få ein betre styring med campusutviklinga og etablering av ny infrastruktur.

Konklusjon med grunngiving:

Områdeplan for Campus Ålesund legg, slik vi vurderer det, grunnlaget for at campusområdet kan fortsette å utvikle seg i ei retning med meir miljøvenleg transport, meir urban og samanhengande busetnad og styrkja grønstruktur i tråd med dei måla ein sette i planprogrammet i 2016.

Området er i dag delt opp av E 136 og Borgundvegen som store trafikkbarrierar. Ved å endre utforming av Borgundvegen til ei urban gate med tosidige fortau og hovudsykkelveg og utvikle eit tydeleg kollektivknutepunkt kring eit sentralt torg, vert Borgundvegen ei mindre barriere, sjølv om trafikken fortsatt vert stor. Utviding av E136 til 4 felt kan på sikt gi avlasting, og her er også innpassa betre støytiltak og ein ny sykkelveg med fortau langs Nørvasundet.

Viktige tiltak i planen er eit nytt studenthus ved torgets nordside og eit avgrensa hotelltilbod på sørsida. Begge viktige for å gjere campusområdet meir levande og allsidig. Ideelt sett bør ny infrastruktur – finansiert av vedtatt bypakke, grønstruktur og nye sentrale bygg no kome parallelt slik at desse kan styrke gode, permanente heilskapsløysingar i tråd med områdeplanen. Ei viktig oppfølging her vil være å få utarbeidd ein grov VPOR i regi av dei same aktørane som har drive fram områdeplanen. Ein bør også vurdere om ein vil fremje ei eiga sak der ein eller fleire aktørar går til strategisk oppkjøp av område som i framtida vert campusformål og som dels også er råka av støy.

Men i denne omgang er det områdeplanen som skal handsamast, og som etter vår vurdering vil gje rom for ei meir føreseieleg og miljøvenleg utvikling av Campus Ålesund. Dette vil gi stor verknad for Ålesund sitt potensiale som utdannings-, forskings- og næringsmiljø, både i ein regional og internasjonal samanheng. Det er også ei viktig brikke i å utvikle Ålesunds byutvikling, senterstruktur, kollektiv- og sykkelsatsing knytt til eit av dei 4 knutepunkta mellom bysentrum og Moa.

Astrid J. Eidsvik
kommunedirektør

Frode Helland
fungerande kommunalsjef

Utrykte dokument i saka:
Ei rekke underlagsdokumenter, Planprogramvedtak, 1. og 2. gangs handsaming, møtereferat og anna er tilgjengelig på saka på ACOS via webinnsyn. Sidan sakspapira uansett er omfattande, vel vi å ikkje legge dei ved.

Vedlegg:

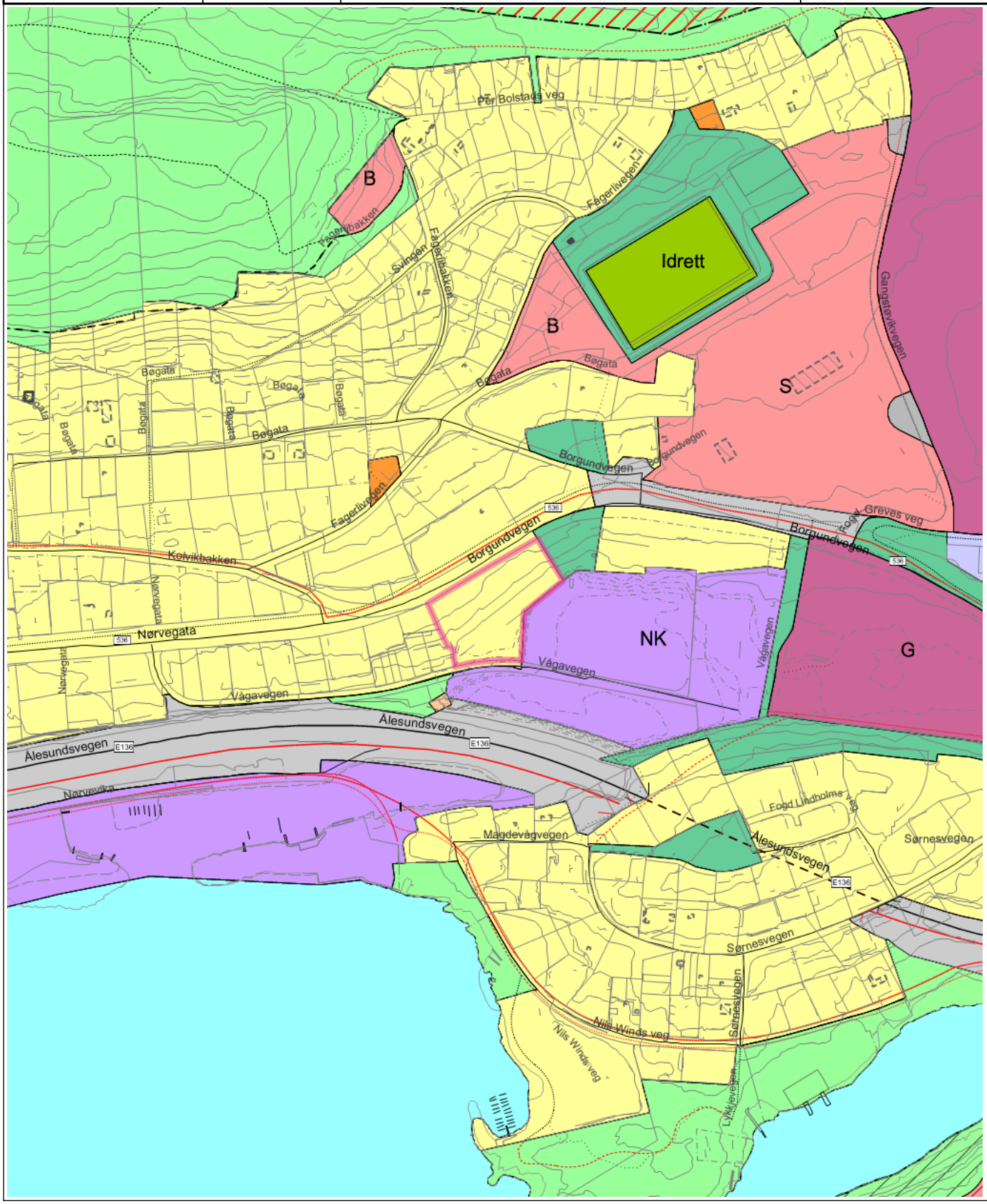
1. Plankart Campus 15.05.2020 R
2. Campus_plankart støy 24.04.2019 R
3. Illustrasjonsplan med støyskjermer ved ny E136. R
4. Reguleringsbestemmelser Campus Ålesund REV 15.05.2020
5. Planbeskrivelse - 3.gangs behandling 2020 R
6. Konsentrat av 2. gangs høringsuttalelser med kommentarer 29.06.2020 R2
7. Samlede høringsuttalelser 2. gangs høring originaler R
8. ROS analyse Campus 26.03.2020 R
9. Trafikkanalyse Campus rev. 08.12.2019
10. Ingeniørgeologisk rapport Skuggentunnelen 2018 R
11. Trafikkstøyutredning Campus Ålesund 12.05.2017 R
12. Supplerende støyrapport -E136 Ålesund Campus_25.05.2020
13. VA-rammeplan_Campus Revidert_12.08.2019
14. Arkeolgisk registrering Campus Ålesund 2019
15. Mulighetsstudie Campus Rodeo første fase 15.11.2016 R

Ålesund kommune

Kommunedelplan

Eiendom:	Gnr: 139	Bnr: 373	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Vågavegen 21A 6008 ÅLESUND, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:4000



Tegnforklaring

Europavegboks

Fylkesvegboks

Europaveg gatenavn..

Fylkesveg gatenavn..

Kommunalveg gatenavn..

Privatveg gatenavn..


Sti


Vegbom


Eiendomsgrense_nøyaktigh<15


Eiendomsgrense generert


Eiendomsgrense_nøyaktigh>15


Eiendomsgrense fiktiv


Skjerm


Flytebrygge landgang


Flytebrygge utligger


Idrettsanlegg


Kai- og bryggekant


Frittstående mur


Loddrett mur


Ruin


Skjerm


Slipp


Voll


Byggetiltak Ca. angivelse


Byggetiltak Ca. angivelse


Forsenkningskurve Ålesund


Høydekurve 5m Ålesund


Kanal og grøft


Kystkontur tekniske anlegg


Kystkontur


Byggetiltak Ca. angivelse


KpOmråde kommunedelplan gjeldende


Byggetiltak Stikningsberegnet


KpBestemmelseGrense


KpBestemmelseOmråde


Fjernveg - På bakken - Nåværende


Fjernveg - På bakken - Fremtidig


Fjernveg - Tunnel - Nåværende


Fjernveg -Tunnel - Fremtidig


Hovedveg - På bakken - Nåværende


Hovedveg - På bakken - Fremtidig


Samleveg - På bakken - Nåværende


Samleveg - På bakken - Fremtidig


Atkomstveg - På bakken - Nåværende


Sykkelveg - På bakken - Fremtidig


Gangveg - På bakken - Fremtidig

Gangveg - På bakken - Nåværende

Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende

Turveg/turdrag - På bakken - Fremtidig

Grense for arealformål

Grense for angitt hensynsoner

Grense for faresoner

Bevaring kulturmiljø

Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)

Boligbebyggelse - Nåværende

Forretninger - Nåværende

Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende

Næringsbebyggelse - Nåværende

Idrettsanlegg - Nåværende

Andre typer anlegg - Nåværende

Uteoppholdsarealer - Nåværende

Gravplass - Nåværende

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - Nåværende

Parkering - Nåværende

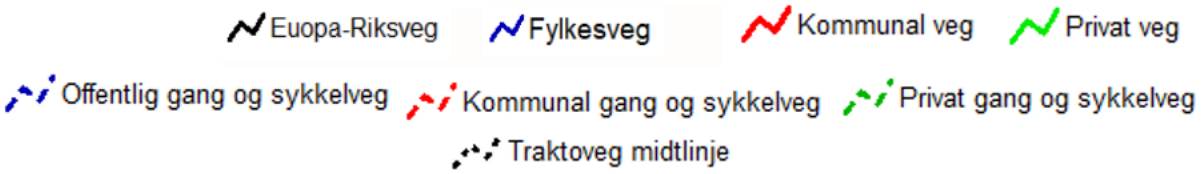
Trase for teknisk infrastruktur - Nåværende

Grønnstruktur - Nåværende

Friområde - Nåværende

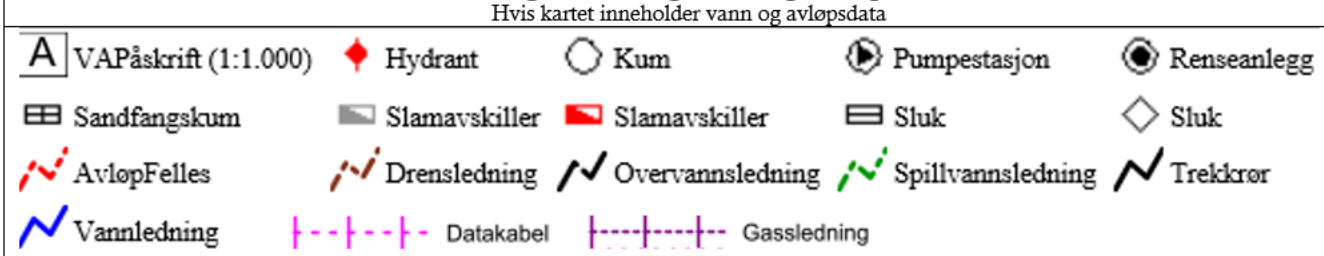
Friluftsområde - Nåværende

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

Ved prosjektering/opparbeiding av nye ledningsanlegg som skal tilknyttes eksisterende kommunalt ledningsanlegg må prosjektansvarlig/byggherre selv foreta nødvendig kvalitetskontroll i forhold til gitte ledningsdata fra ledningskartverket i kommunen.

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

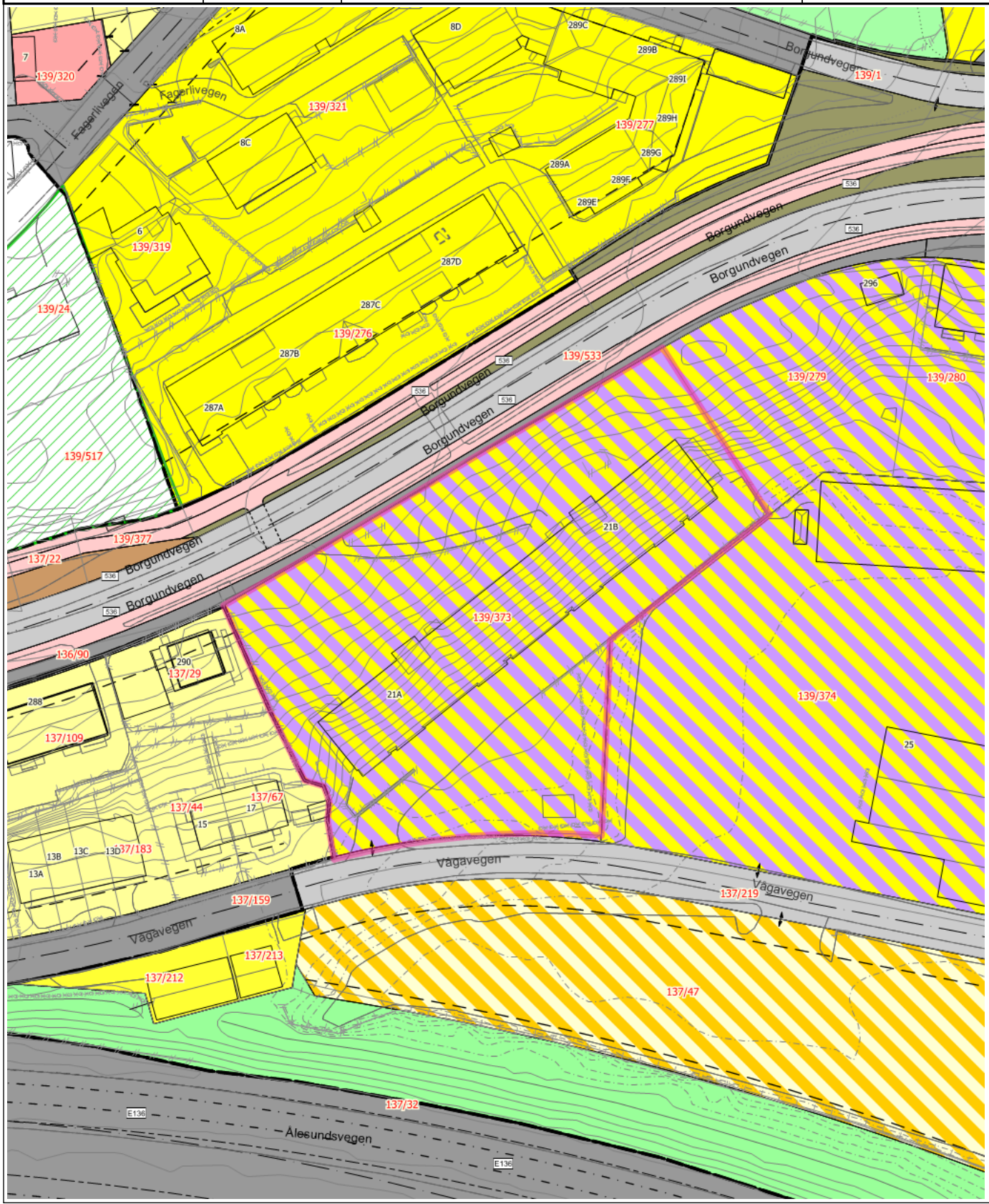
B Barnehage	**N** Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	**PF** Plasskrevende varer
O Deponi	**P** Parkering
G Gravsted	**O** Omsorgssenter
H Sykehus	**S** Skole
K Kontor	**T** Terminal
F Forretning	

Ålesund kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 139	Bnr: 373	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Vågavegen 21A 6008 ÅLESUND, m.fl.			
Annen info:				

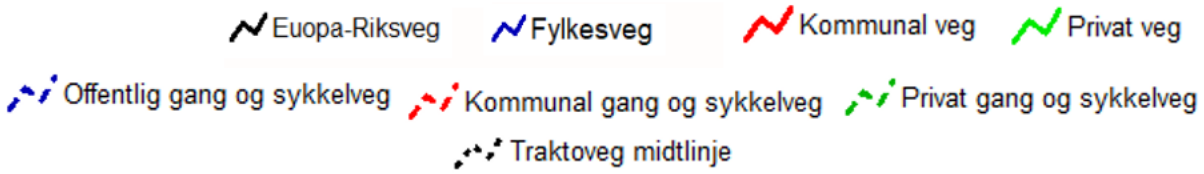
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

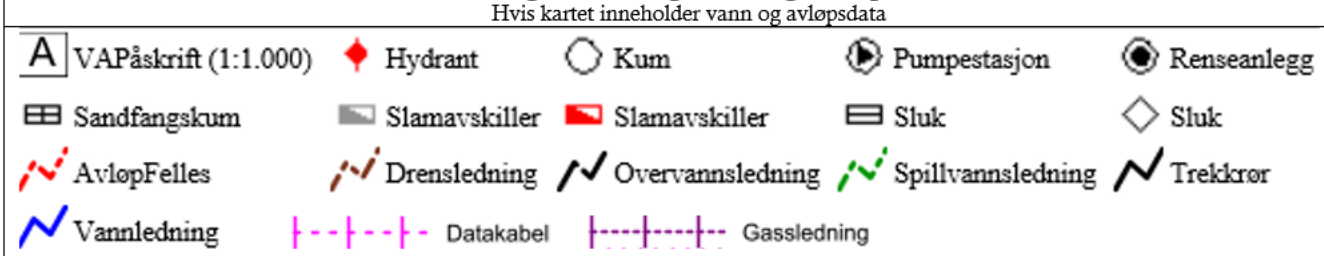
Europavegboks	Fylkesvegboks	Europaveg gatenavn.
Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
Bygningslinje	Mønelinje	Takkant
Takoverbyggkant	Taksprang	Trapp inntill bygg
Veranda	Sti	Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
Eiendomsgrense_nøyaktigh>15	Eiendomsgrense fiktiv	VeggFrittstående
Hekk	MurLoddrett	Gjerde
Loddrett mur	Ruin	Voll
Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant	VegAnnenAvgrensning
GangfeltAvgrensning	AnnetVegarealAvgrensning	Vegdekkekant
VegAnnenAvgrensning	Byggetiltak Ca. angivelse	Forsenkningskurve Ålesund
Høydekurve 1m Ålesund	RpOmråde vedtatt linje - på grunnen	RpOmråde forslag
RpOmråde vedtatt - på grunnen	Påskrift reguleringsplan	RpGrense
RpFormålgrense	Avkjørsel	Byggegrense
Bebyggelse som inngår i planen	Regulert senterlinje	Frisiktlinje
Regulert kant kjørebane	Regulert kjørefelt	Regulert fotgjengerfelt
Måle- og avstandslinje	Frittliggende småhusbebyggelse	Blokkbebyggelse
Kjøreveg	Gang-/sykkelveg	Park
Kommunalteknisk virksomhet	Garasjeanlegg for bolig- eller fritidsbebyggelse	Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitte bestemmelser
Kombinert bolig og kontor	Kjøreveg	Fortau
Sykkelanlegg	Annen veggrunn, tekniske anlegg	Annen veggrunn, grøntareal
Kollektivholdeplass	Friområde	

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



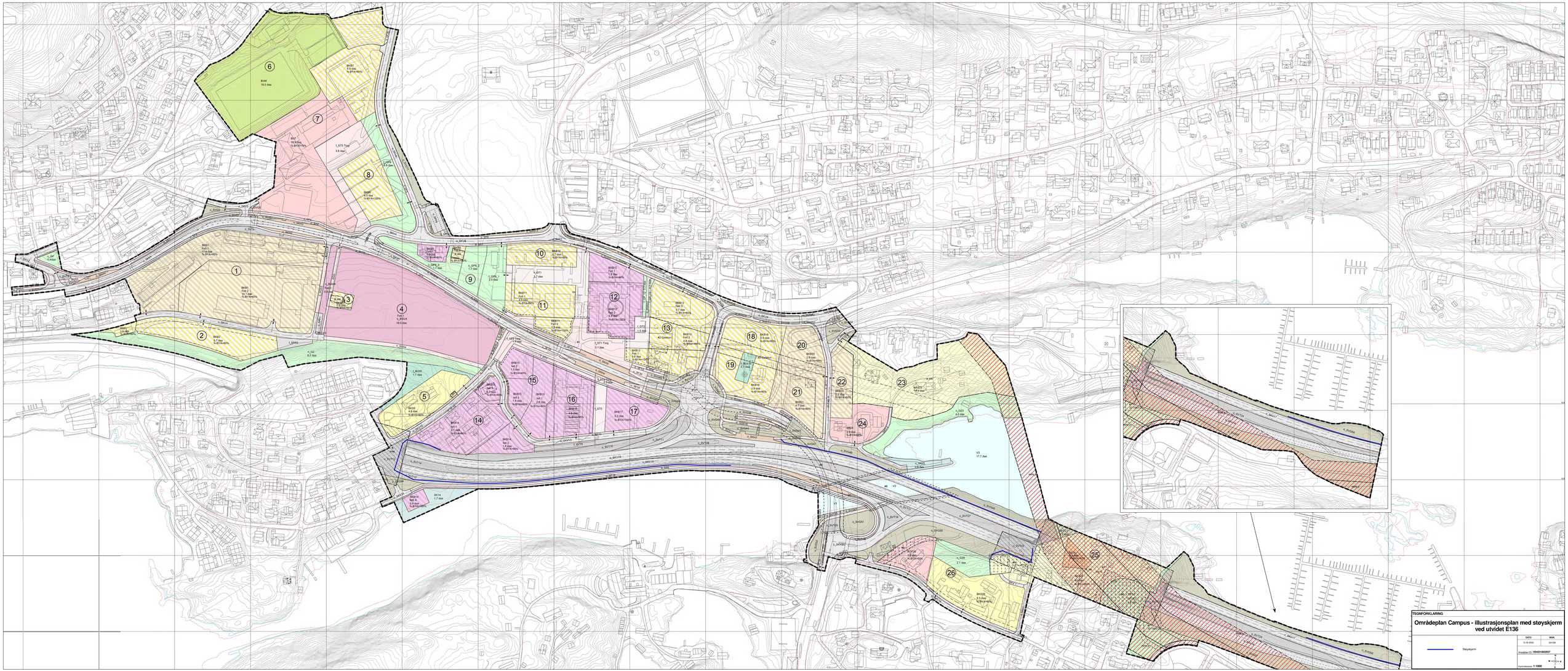
Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

Ved prosjektering/opparbeiding av nye ledningsanlegg som skal tilknyttes eksisterende kommunalt ledningsanlegg må prosjektansvarlig/byggherre selv foreta nødvendig kvalitetskontroll i forhold til gitte ledningsdata fra ledningskartverket i kommunen.

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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


TEGNFORKLARING
Områdeplan Campus - illustrasjonsplan med støyskjerm ved utvidet E136
Støyskjerm
DATO
15.05.2020
TEGN
GHGB
Arealplan-ID 1504201800257
Kartdatadatum: 1:1000
A1

TEGNFORKLARING

Reguleringsplan PBL 2008

PBL § 12-5, NR.1 - BEBYGGELSE OG ANLEGG

BFS	Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse
BKS	Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
BG	Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse
BU	Undervisning
BR	Kirke/annen religionsutøvelse
BOP	Offentlig eller privat tjenesteyting
BIA	Idrettsanlegg
BE	Energianlegg
BLK	Lekeplass
BGU	Grav-og urnelund
BKB	Kombinert bebyggelse og anleggsformål
BKB	Bolig/Kontor
BKB	Kontor/Tjenesteyting

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5,NR. 2)

o_SKV	Kjøreveg, offentlig
f_SKV	Kjøreveg, felles
o_SF	Fortau, offentlig
f_ST	Torg, felles
f_GT	Gatetun, felles
o_SGS	Gang-/sykkelveg, offentlig
SGG	Gangveg/gangareal/gågate
o_SS	Sykkelveg/-felt, offentlig
o_SVT	Annen veggrunn - tekniske anlegg, offentlig
o_SVG	Annen veggrunn - grøntareal,offentlig
o_SK	Kai, offentlig
o_SKH	Kollektivholdeplass, offentlig
o_SPP	Parkeringsplasser, offentlig
f_SPP	Parkeringsplasser, felles

GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5, NR. 3)

o_GF	Friområde, offentlig
o_GP	Park, offentlig

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (PBL § 12-5, NR. 6)

V	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

HENSYNSSONER (PBL § 12-6)

H370_1	Høyspenningsanlegg (inkl Høyspentkabler) - Sone 1
H370_2	Høyspenningsanlegg (magnetisk felt med over 0,4 µT) - Sone 2
H_410	Krav vedrørende infrastruktur
H_570	Bevaring kulturmiljø

NB:
Eget plankart støy vedlagt

BESTEMMELSEOMRÅDER (PBL § 12-7)

	Utforming
	Anlegg- og riggområder
ID148312	Automatisk fredet kulturminne

STREKSYMBOLER M.V.

	Plangrense
	Grense for arealformål
	Grense for bestemmelseområde
	Grense for faresoner
	Grense for infrastruktursoner
	Regulert senterlinje
	Bebyggelse som inngår i planen
	Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Regulert fotgjengerfelt
	Sikringsgjerde
	Bru
	Tunnel
	Regulert støyskjerm

PUNKTSYMBOLER

	Avkjørsel
	Eksisterende tre som skal bevares

Kartopplysninger

Kilde for basiskart: Ålesund kommune
Dato for basiskart: 31.01.2017
Koordinatsystem: UTM sone 32 basert på EUREF 89/WGS 84
Høydegrunlag:
Ekvidistanse 1 m
Kartmålestokk: **1:1000**

N W E S

Områderegulering:

Campus Ålesund

Arealplan-ID: **2020000389**

Forslagsstiller: **Ålesund kommune**

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGGNINGSLOVEN	SAKSNR.	DATO	SIGN.
Revisjon A (til 2.gangs behandling)		24.04.2019	GB
Revisjon B		15.05.2020	GB
Kommunestyret sitt vedtak		27.08.2020	GH
Ny 2. gangs behandling			
Offentlig ettersyn fra ..... til			
2. gangs behandling			
Offentlig ettersyn fra 03.07.2017 til 19.09.2017			
1. gangs behandling	081/17	27.06.2017	GH
Planprogram vedtak PBU	101/16	06.09.2016	SES
Oppstartsmøte		07.04.2016	SES

PLANEN ER UTARBEIDET AV:	DATO	SIGN.
rodeo · tegn_3 · Ålesund kommune, Plan og bygning	27.08.2020	GH/GB

Det bekreftes at planen er i samsvar med kommunesyrets vedtak av _____
Dato

TEGNFORKLARING

VERTIKALNIVÅ 1 - under grunnen

Reguleringsplan PBL 2008

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5,NR. 2)

SKV	Kjøreveg
SVT	Annen veggrunn - tekniske anlegg

STREKSYMBOLER M.V.

– – – –	Planens begrensning
———	formålsgrense
——— · ——— · –	Regulert senterlinje

Kartopplysninger

Kilde for basiskart: Ålesund kommune

Dato for basiskart: 31.01.2017

Koordinatsystem: UTM sone 32 basert på EUREF 89/WGS 84

Høydegrunlag:

Ekvidistanse 1 m

Kartmålestokk: **1:1000**

N W E S

ÅLESUND KOMMUNE
PLAN OG BYGNING

Områderegulering
Campus Ålesund - Tunnel 1 og 2
Med tilhørende reguleringsbetemmelser

Arealplan-ID: **2020000389**

Forslagsstiller: **Ålesund kommune**

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGGNINGSLOVEN	SAKSNR.	DATO	SIGN.
Revisjon A (til 2.gangs behandling)		24.04.2019	GB
Revisjon			
Kommunestyret sitt vedtak		27.08.2020	GH
Ny 2. gangs behandling			
Offentlig ettersyn fra ..... til			
2. gangs behandling			
Offentlig ettersyn fra 03.07.2017 til 19.09.2017			
1. gangs behandling	081/17	27.06.2017	GH
Planprogram vedtak PBU	101/16	06.09.2016	ES
Oppstartsmøte		07.04.2016	ES

PLANEN ER UTARBEIDET AV: rodeo, tegn_3, ÅLESUND KOMMUNE PLAN OG BYGNING

DATO	SIGN.
13.06.2017	GH/GB

Det bekreftes at planen er i samsvar med kommunesyrets vedtak av _____
Dato

TEGNFORKLARING

VERTIKALNIVÅ 3 - over grunnen

Reguleringsplan PBL 2008

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5,NR. 2)

SKV	Kjøreveg
SF	Fortau
SS	Sykkelveg/-felt
SVT	Annen veggrunn - tekniske anlegg

STREKSYMBOLER M.V.

– – – –	Planens begrensning
———	formålsgrense
——— · ——— · –	Regulert senterlinje

Kartopplysninger

Kilde for basiskart: Ålesund kommune

Dato for basiskart: 31.01.2017

Koordinatsystem: UTM sone 32 basert på EUREF 89/WGS 84

Høydegrunlag:

Ekvidistanse 1 m

Kartmålestokk: **1:1000**

N W E S

ÅLESUND KOMMUNE
PLAN OG BYGNING

Områderegulering
Campus Ålesund - Bru / Sykkelbru
Med tilhørende reguleringsbetemmelser

Arealplan-ID: **2020000389**

Forslagsstiller: **Ålesund kommune**

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGGNINGSLOVEN	SAKSNR.	DATO	SIGN.
Revisjon A (til 2.gangs behandling)		24.04.2019	GB
Revisjon			
Kommunestyret sitt vedtak		27.08.2020	GH
Ny 2. gangs behandling			
Offentlig ettersyn fra ..... til			
2. gangs behandling			
Offentlig ettersyn fra 03.07.2017 til 19.09.2017			
1. gangs behandling	081/17	27.06.2017	GH
Planprogram vedtak PBU	101/16	06.09.2016	ES
Oppstartsmøte		07.04.2016	ES

PLANEN ER UTARBEIDET AV: rodeo, tegn_3, ÅLESUND KOMMUNE PLAN OG BYGNING

DATO	SIGN.
13.06.2017	GH/GB

Det bekreftes at planen er i samsvar med kommunesyrets vedtak av _____
Dato

OMRÅDEREGULERING CAMPUS ÅLESUND

13.06.2017 (1. gangs behandling)
Rev. 1: 24.04.2019 (2. gangs behandling)
Rev. 2: 15.05.2020 (2.endring i fbm innsigelser m.m.)

Planidentifikasjon:	Saksnr. (Acos):	Egengodkjenningsdato:	Egengodkjent av:
ID-15042016002937	16/2937	27.08.2020	Ålesund bystyre

§ 1 - Generelt

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.

Reguleringsbestemmelsene kommer i tillegg til plan- og bygningsloven (pbl.) og bestemmelser og retningslinjer i tilknytning til gjeldende arealdel av kommuneplanen.

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

§ 2 - Formålet med planen

Planen skal gi Campus Ålesund rammebetingelser som underbygger NTNUs satsing i Ålesund, styrker områdets eksisterende næringsliv og som støtter opp under Ålesund kommunes bystrategier. Planen skal tilrettelegge for nødvendige endringer og utvidelser av bygg knyttet til undervisning, forskning og innovasjon samt for bygging av studentboliger med tilhørende funksjoner.

Planen skal legge til rette for en trafikksikker utvikling av Borgundvegen og øvrig lokalvegnett innenfor planområdet med fokus på grønn mobilitet; fremkommelighet for myke trafikanter og kollektivtrafikk, og det skal utvikles et kollektivtorg som danner sentrum på campus. Torg og uterom skal bidra til en campus med høy attraktivitet.

Planen prioriterer E136 som hovedinnfartsåre for biler, og justeres for å tilpasse seg det nye kollektivknutepunktet og myke trafikanter i større grad.

Reguleringsplanen åpner samtidig for en fremtidig høyere utnyttelse i eksisterende boligområder innenfor planen, for eksempel til kunnskapsrettede næringer, men også andre formål.

§ 3 - Reguleringsformål

Arealene innenfor planens begrensningslinjer er regulert til følgende formål:

1. Bebyggelse og anlegg (pbl. §12-5, nr. 1)
- Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BFS)
- Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BKS)
- Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse (BG)
- Undervisning (BU)
- Kirke/annen religionsutøvelse (BR)
- Idrettsanlegg (BIA)
- Energianlegg (BE)
- Leikeplass, felles (f_BLK)
- Grav- og urnelund (BGU)
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål (BKB)
- Bolig/kontor (BKB)
- Kontor/tjenesteyting (campusformål) (BKB)
- Offentlig/privat tjenesteyting (BOP)

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. §12-5, nr. 2)
- Kjøreveg, offentlig (o_SKV)
- Kjøreveg, felles (f_SKV)
- Fortau, offentlig (o_SF)
- Gatetun, felles (f_SG)
- Strøkspark – torg, felles (f_ST)
- Gatetun, felles (f_SGT)
- Gang- og sykkelveg, offentlig (o_SGS)
- Sykkelveg (o_SS)
- Annen veggrunn - teknisk anlegg, offentlig (o_SVT)
- Annen veggrunn - grøntareal, offentlig (o_SVG)
- Kai, offentlig (o_SK)
- Kollektivholdeplass, offentlig (o_SKH)
- Parkeringsplass, offentlig (o_SPP)

3. Grønnstruktur (pbl. §12-5, nr.3)
- Grønnstruktur, offentlig (o_G)
- Friområde, offentlig (o_GF)
- Park, offentlig (o_GP)

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

5. Hensynssoner (pbl. §12-6)
- Høgspenningsanlegg - sone 1 – H370_1
- Høgspenningsanlegg - sone 2 – H370_2
- Krav vedrørende infrastruktur – H410
- Kulturminnevern – H-570

6. Bestemmelsesområder (pbl. §12-7)
- Utforming

- Anleggs- og riggområde
- Automatisk fredet kulturminne

§ 4 - Fellesbestemmelser

4.1 - Plassering og definisjoner:
Gesims- og mønehøyde beregnes i henhold til gjeldende teknisk forskrift, og regnes i forhold til gjennomsnittlig planert terreng.

Parkeringsareal helt eller delvis under terreng medregnes ikke i tillatt bruksareal.

4.2 - Krav om detaljregulering – generelle krav til disse
Før større utbygging av følgende helt eller delvis ubebygde områder og områder som gis endret arealbruk fra annen arealbruk til ulike campusformål skal det utarbeides detaljreguleringsplan. Dette gjelder følgende byggeområder:

BKB 1, BKS 5, BKB10, BKB11 (felt 1 og 2), BKB 13 (felt 1,2,3 og 4), BKB14, BKB17, BKB 18, BKB19, BKB 20, BKB 21, BKB 22 og BKS 26. Krav om detaljregulering gjelder også for utvidelse av Haugvegen o_SKV15, se nærmere forutsetninger §6.2.

Detaljreguleringsplanen skal inkludere nødvendige deler av atkomstveg og tilliggende grønnstruktur/park. Tilliggende leikeareal skal inngå i detaljreguleringen i område19.

Detaljreguleringsplan skal som et minimum avklare:

a. Avgrensning av byggeområder og grønnstruktur innenfor delområdet.

b. Sammensetningen av reguleringsformål i delområder med kombinerte formål i tråd med planens formål

c. Fastsette utnyttelse, byggehøyder og planeringshøyder for terreng innenfor rammene av denne planen

d. Løsninger for VA-nett, håndtering av overflatevann, tilkobling til fjernvarmenett, EL-forsyning, tele, bredbånd og annen nødvendig infrastruktur.

e. Bruk av fornybare energikilder

f. Internveg, adkomst, privat og felles parkering.

g. Internt gang- og sykkelvegsystem.

h. Byggegrenser og bebyggelsens utforming.

i. Tomtegrenser og utbyggingsetapper.

j. Leikearealer.

k. Fellesarealer.

l. Renovasjonsteknisk plan, når området omfatter boliger. Kan også vurderes for andre formål.

m. Særkrav for enkelte områder med bakgrunn i VA-rammeplanen revidert 12.08.2019:
   - I område BKB 1 og BKB14 må fremtidig terrengnivå for de lavestliggende deler planlegges med bakgrunn i høy grunnvannstand, stormflo og for å unngå problemer med ledningsnett.
   - VA-rammeplanen har avdekt behov for bedre slukkevannforsyning i følgende områder: BKB1, BKB2, BKS5, BKB7, BKB9, BKB13, BKB14, BKB17, BKB18, BKB19, BKB20, BKB21, BKS22.

n. Støyvurderinger, i områder der det er innslag av boliger eller andre støyfølsomme virksomheter og der områdeplanens støyvurderinger ikke vurderes tilstrekkelig.

o. Vurdering av anleggsstøy og avbøtende tiltak mot dette innenfor de gjeldende grenseverdiene i T1442/2016.

p. Vurdering av luftforurensning for de arealer som er eksponert mot E136 og/eller Borgundvegen. Herunder særlig vektlegging av hvilke deler innen de av områdene som kan ha innslag av boliger eller annen bebyggelse som er følsom for luftforurensning, og hvilke som eventuelt ikke er egnet til slike formål.

q. Områdene BKB10, BKB11, BKB 13, BKB 17, BKB 18, BKB19, BKB20, BKB 21 og BKB 22 berøres helt eller delvis av løsmasskart der det kan være ustabile marine grunnforhold. Dette skal undersøkes i forbindelse med detaljregulering for å sikre gode fundamenteringsløsninger.

4.3 Parkering (PBL § 12-7 nr 7)

Bilparkering

Bilparkering for campusområdet (område 8-21) skal skje i parkeringskjellere eller parkeringshus.

Parkeringskjellere/parkeringshus tillates etablert innenfor felt 8, 13, 17, 18 og 19. For 15 og 16 gjelder vedtatte reguleringsplaner for NMK I og II som er videreført her (§5.19).

I BKB8 tillates etablert inntil 350 parkeringsplasser i parkeringskjeller/-hus
I BKB13, 18 og 19 tillates etablert inntil 400 plasser parkeringskjeller/-hus
I BKB15, 16 og 17 tillates etablert til sammen inntil 775 parkeringsplasser parkeringskjeller/-hus

Det tillates ikke overflateparkering innenfor felt BKB 7-21, med unntak av handicap-parkering og korttidsparkering.

For utbygging på områdene BKB1-3, BKS5, BIA6, BKB22, BFS23, BR24 og BFS25, samt for boliger i områdene BKB18, 19, 20 og 21 gjelder følgende parkeringstabell som kommer i tillegg til de omtalte parkeringsanlegg ovenfor:

FORMÅL/FUNKSJON	PARKERINGSPLASSER
Hybler/ettromsleiligheter < 40 m^2	Maks 0,5
Frittliggende småhus	Min 1, maks 2
Konsentrert småhusbebyggelse	Min 1, maks 2
Blokkbebyggelse 1-3 roms leiligheter	Maks 1
Blokkbebyggelse 4 roms og større leiligheter	Min 1, maks 2
Kontor og forretning, herunder også undervisning- og forskningsformål, kirke og religionsutøvelse	Maks 1 per 150 m^2
Industri og lager	Maks 1 per 200 m^2
Barnehager	5 per barnehage

For forhold som ikke er omtalt over gjelder kommuneplanens parkeringsbestemmelser.

Ved etablering av nye større parkeringshus innen områdene 8, 13, 17, 18 og 19 tillates midlertidig erstatning for de overflateplassene som går tapt i anleggsperioden. Det er en forutsetning at overflateparkeringen her opphører når parkeringshusene er ferdigstilt og satt i drift. I byggesaken for midlertidig parklering skal det angis hva arealene skal brukes til og eventuelt opparbeides som etter at parkeringen har opphørt. Midlertidige grøntarealer kan her være aktuelt.

Sykkelparkering
Oppstillingsplass for sykler avsettes på egen tomt eller på fellesareal for flere tomter. Virksomheter skal ha lett tilgjengelig sykkelplasser for besøkende nær inngangsparti. Sykkelparkering kan anlegges i kjeller, på terreng eller i felles bod.
Det skal på f_ST1, f_GT1, f_GT2 eller innen de tilliggende byggeområdene 11. 12 og 13 etableres hovedsykkelparkeringsplass for campus med til sammen minimum 150 sykkelplasser – eventuelt fordelt på to arealer. Sykkelplassene skal være klimaskjermet (overbygget og om nødvendig med leskjerm mot eksponer vindretning). og ha tilgang på garderobe/dusj.

Alle nye tiltak skal ha sykkelparkering i henhold til tabell.

Parkeringstabell for sykler:

FORMÅL/FUNKSJON	PARKERINGSPLASSER FOR SYKLER
Pr.boenhet	Min 2
Kontor	3 per 150 m^2
Barnehager	0,1 per barn
Undervisning	0,5 pr. ansatt, 0,7 per student/elev
Kirke og religionsutøvelse	5 per 150 m
Idrett	Fastsettes i detaljplan

4.4 - Universell utforming
Universell utforming skal legges til grunn for utforming av tiltak innen planområdet. Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det redegjøres for eventuelle behov for tilpasninger, også utenfor det aktuelle tiltaket eller eiendommen, som er nødvendige for å oppnå gode sammenhenger mellom tiltaket og det øvrige fysiske miljøet.

4.5 - Veiledende plan for offentlig rom (VPOR) og utomhusplan

Før det tillates bebyggelse i område BKB 8-13, 17 og 18 – 22 skal det foreligge en vedtatt veiledende plan for offentlig rom (VPOR) som angir kvalitetskrav for strøksparken med tilstøtende gatetun, herunder prinsippløsninger for delområder innenfor strøksparkens utstrekning, jf § 11.2

Sammen med detaljreguleringsplan for de enkelte byggeområder eller byggesøknad for nybygg og påbygg (men ikke fasadeendringer og intern ombygging) i områder der det ikke er krav detaljreguleringsplan, skal det utarbeides utomhusplan for alle tilliggende utearealer som i forlengelsen av VPOR dokumenterer utforming, bruk og behandling av ubebygd areal, men som forholder seg til det enkelte felt.

Utomhusplan for område BKB 8-13 og 17 og 18 - 22 skal ta utgangspunkt i veiledende plan for offentlige rom (VPOR), jf § 11.2.

VPOR-planen skal redegjøre og dokumentere hvordan utearealer i campus tenkes utformet. VPOR utarbeides som en samlet utomhusplan for strøksparken, campustorget og holdeplassen med føringer for tilstøtende gatetun. I VPOR skal det legges vekt på helhetlige føringer for møblering og skilting, av hele campusområdet. Denne vil også være førende for utarbeidelsen av utomhusplanene for det enkelte byggeområde. Det vil for disse arealene legges til grunn at et grønt preg vektlegges, universell utforming oppnås og viktige kommunikasjonsforbindelser og grønne akser ivaretas og styrkes.

VPOR-planen skal som minimum inneholde retningslinjer for følgende forhold:

- Gatestrukturen og tverrsnitt
- Blågrønnstruktur og overvannshåndtering
- Torg og møteplasser
- Gang- og sykkelsystem
- Beplantning
- Belysning
- Verktøy for videre arbeid med detaljreguleringsplaner og byggesaker

Overvannshåndtering i strøksparken skal ta utgangspunkt i VA-rammeplanen og krav i bestemmelsesområde #1. Overvannet fra takflater og andre tette flater skal i størst mulig grad håndteres lokalt. Det skal settes av grønne soner som sikrer nok areal til trær inkludert rotsoner, regnbed og annen vegetasjon. Vannet skal utnyttes som en ressurs i strøksparken.

Utomhusplanen skal omfatte kotesatt detaljplassering av bebyggelse, uteplasser, parkeringsplasser og veger og vise terrengendringer samt vegetasjonsbevaring og etablering av ny vegetasjon i feltet. Det skal avsettes anvendelige arealer til uteopphold for aktuelle brukergrupper. Arealene skal ha god beliggenhet med hensyn til solforhold, helling og støynivå og skal utgjøre del av et større sammenhengende nettverk og unngå å være oppbrutte og isolerte.

Det bør i størst mulig utstrekning forsøkes å ta vare på og nytte eksisterende terreng, vegetasjon og kulturminner slik som steingarder og lignende i området i forbindelse med utbygging. Bekker skal som hovedregel holdes åpne og i sin naturlige form, med tilstrekkelig kantvegetasjon.

4.6 – Leikeplasser

Kommuneplanens bestemmelser om leikeplasser gjelder for planområdet og skal legges til grunn ved mer detaljerte bestemmelser i forbindelse med detaljregulering av ulike delområder. Omfanget av lekearealer vil avgjøres av antall og type boliger som det planlegges eller bygges for i hvert område, og er ikke avgrenset av de arealene som er spesifikt avsatt til lek og parker i områdeplanen – som er et minimum. Kommuneplanens retningslinjer for lekeplasser innen «Urban fortetting» gjelder her for områdene BKB 13, BKB 18, BKB 19, BKB 20, BKB21 og BKB 22, men skal fastsettes nærmere i bestemmelser og på plankart gjennom detaljregulering.

For de områdene med innslag av boliger eller annen støyintensiv bebyggelse eller arealbruk der det *ikke* er krav om detaljregulering gjelder følgende:

Leikeplass skal avsettes i alle områder der det blir etablert 5 eller flere boligenheter.

For områder som omfattes av «Urban fortetting» i kommuneplanen og kan ha innslag av boligbebyggelse (BKB9, BKB10 og BKB11) skal det avsettes minimum 12 kvm lekeareal pr. boenhet større enn 55 kvm og også hvis det er flere en 10 boligeneheter under 55 kvm. I disse områdene kan egnede lekeareal på terasser eller tak som ellers tilfredstiller kvalitetskravene nedenfor godkjennes.

For øvrige områder med boligbebyggelse eller innslag av dette i områdeplanen gjelder de generelle dimensjoneringskravene. Dette innebærer at det ved byggetiltak med 5-50 boligeneheter større enn 55 kvm, eller flere enn 10 boligenheter under 55 kvm, skal settes av minimum 36 kvm pr. boenhet til lekeareal. Fra den 51. boenheten er det krav om 16 kvm pr. boenhet.

For både områdene med uban fortetting og øvrige, gjelder følgende mimumskrav til gangavstand fra boenhet og størrelse på leikeplasstyper som er aktuelle her:

- Nærlek: Min. 1 pr. 25 boenheter. Min. 50 meter avstand. Min 200 kvm.
- Liten kvartalslek: opptil 50 boenheter. Min. 100 meter avstand. Min. 750 kvm.
- Mellomstor kvartalslek: opptil 150 boenheter. Min. 150 meter avstand. Min. 1500 kvm.

Areal og anlegg for barn og unge skal være sikra mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. Brattere areal enn 1:3, smalere enn 10 meter, støy over 55dBA og areal til kjøreveg eller parkering skal ikke regnes med. De skal være solrike og ha UU.

- Lekeareal skal være opparbeidet innen første bolig tas i bruk.
- Nærlek skal opparbeides med minimum sandkasse, benk og tre lekeapparat for aldersgruppe 1-6 år.
- Kvartalslek skal være tilpasset barn i aldersgruppe 6-12 år, herunder et større lekeapprat med flere leikefunksjoner. Liten kvartalslek minimum 5 ulike lekeapparater, mellomstor 8 ulike lekeapparater.

Retningslinjer

Deler av planområdet ligger i fortettingskategori 1, urban fortetting, jf. kommuneplanen. Her åpnes det for at fordelingen av leikeareal mellom leikeplasstypene vurderes særskilt gjennom områdeplaner. Strøksparken er et spesielt grep som skal legge til rette aktivitet og møteplasser for mange aldersgrupper, også barn. Dette er ikke en tradisjonell kvartalsleikeplass, men skal bli et urbant leikeareal som er intergrert i en strøkspark for studenter, ansatte og lokalbefolkning. Som et supplement i østre del av området med urban fortetting, er det satt av en mindre kvaralslekeplass BLK19. Nærmere plassering og dimsnsjonering av denne fatssettes i detaljregulering. Utenfor område for urban fortetting er det også avsatt en kvartalslekeplass i BLK5 for søndre del av planområdet, til erstatning for eksisterende støyutsatt lekeplass innen BKB14 knyttet til utbygging av BKB14 og forteting av tilliggende boligområde BKS5.

4.7 - Støy:
Støy er omtalt under § 9.3. Hensynssoner og § 11.4 Rekkefølgebestemmelser.

Endringer veg
Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T1442 skal legges til grunn for både anleggsfase og driftsfasen.

For tiltakene i og langs Borgundvegen vest for rundkjøringen og for Larsgårdvegen skal føringene for «miljø og sikkerhetstiltak» i T1442, legges til grunn.

For videre planlegging av E136 med nødvendige vegomlegginger skal de anbefalte grenseverdiene i T1442 legges til grunn for gjennomføring av støytiltak. Støynivået innendørs skal også tilfredsstille kravene i teknisk forskrift/NS8175 klasse C, eventuelt klasse D der kost – nytteforhold gjøre det urimelig å gjennomføre klasse C.

De skjermingstiltak som er vist på plankartet og som framgår av supplerende støyrapport for utvidet E136 datert 30.04.2020, skal legges til grunn for detaljprosjektering i forbindelse med gjennomføring av vegutbyggingen. Det forutsettes at beregningene oppdaters før gjennomføringstidspunktet, slik at eventuelle endringer i arealbruk, bebyggelse og trafikkmengde som kan påvirke resultatet og tiltakene, fanges opp. Hvis det viser seg at endret plassering eller utforming av skjermene ut fra mer detaljerte og oppdaterte vurderinger gir bedre effekt for berørte boliger og annen støyømfintlig arealbruk, kan avvik fra plankartet mht. plassering og utforming av støyskjerm/voll godkjennes i forbindelse med byggesak under forutsetning av forhåndsgodkjenning fra regional fagmyndighet (Fylkesmannen).

Det skal gis tilbud om lokal skjerming og/eller fasadetiltak dersom støytiltak langs veg ikke er tilstrekkelig til å tilfredsstille L_{den} 55 dB for en uteplass ved boligen og L_{eq24h} 30 dB (klasse C) evt. 35 dB (klasse D) der kost – nytteforhold gjøre det urimelig å gjennomføre klasse C. Hvis heller ikke dette er tilstrekkelig for å oppnå nevnte grenseverdier, skal grunneier tilbys innløsning etter gjeldende regler.

For videre planlegging av E136 skal det også foretas en utredning av luftforurensning og evt. tiltak for tilliggende eksisterende og planlagt boligbebyggelse eller annen bebyggelse som er følsom for luftforurensning som grenser mot E136. En skal særlig vektlegge vurdering av konsentrasjoner rundt tunnelmunninger, samt områder som kan få særlig eksponering som følge av fremherskende vindretning.

Ny bebyggelse

I godkjent kommuneplan er store deler av campusområdet vist som avvikssone støy på Temakart D som på visse vilkår åpner for etablering av bebyggelse med inntil 70 dBA i fasade. Dette gjelder følgende områder: BKB 7, 8, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19 og 20. Øvrige kvartaler innen planen omfattes ikke av bestemmelsene knyttet til avvikssonene i kommuneplanen (§ 21.1 i kommuneplanen). I avviksområdene er det særlig viktig å ta hensyn til støyutfordringene som formgivende presmiss tidlig i planleggingen, slik at de bygningsmessige strukturene legger til rette for gode løsninger.

Planen forutsetter detaljregulering av de fleste områdene som er ubebygde eller der det kan skje store endringer i arealbruken eller bebyggelsen hvor det er innslag av støysensitiv bebyggelse eller uteområder (f.eks. boliger, barnehager, lekearealer, undervising). I de tilfeller hvor det ikke er krav om detaljregulering, eller at det gis dispensasjon fra plankravet, gjelder følgende:

Støybelastning skal beregnes ut fra T-1442. Merk at avviksone for støy gjelder for noen av disse områdene, listet ovenfor. For støyutsatte boliger eller annen støysensitiv bebyggelse skal byggetekniske løsninger, skjerming av utearealer og uteplasser ved stille side i kvartalsform eller lignende og/eller lokal skjerming brukes foran vanlig støyskjerm som i regelen ikke anbefales. Dette med unntak av skjermer, tunnelportaler og voller på E136, som er beskrevet ovenfor, og som utløses av en utvidelse av E136 til 4 felt.

Følgende krav gjelder for boenheter innen de aktuelle områdene:

- Alle boenheter skal ha tilgang til en stille side. Stille side skal ha maks LDEN 55dB.
- For treroms og større leiligheter skal minimum to oppholdsrom, inkludert et soverom ha vindusflate mot stille side.
- For ett- og tomroms leiligheter skal soverom (soveplass) ligge mot en stille side.
- Alle boenheter skal ha tilgang til uteareal hvor støygrensen ikke overskrider LDEN 55dB.
- Støynivå på felles lekeplass skal ikke overstige LDN 55 dB.
- Grenseverdiene for innendørs støynivå i teknisk forskrift NS6175:2012 klasse C skal være oppfylt.
- Ved rammesøknad skal det fremlegges støyfaglig utredning og nødvendig dokumentasjon på at kravene i bestemmelsen er oppfylt.

4.8 - Automatisk fredede kulturminner

Dersom man under arbeid i området kommer over noe som kan være automatisk fredet kulturminne, plikter man å stoppe arbeidet og ta kontakt med kulturavdelinga i fylket for avklaring, jf. kulturminnelovens § 8 andre ledd.

4.9 - Kommunale normer og utbyggingsavtale

Offentlige trafikkområder og offentlige VA-anlegg innenfor planområdet skal opparbeides i samsvar med kommunale normer og retningslinjer vedtatt av Ålesund bystyre. Det gjelder også for tilgrensende planområde som skal betjene dette området. Det vises også til bystyrets vedtak om krav om utbyggingsavtale dersom kommunen skal overta offentlige veger og offentlige VA-anlegg for framtidig drift og vedlikehold (jf. B-sak 116/06 og bestemmelsene tilknyttet kommuneplanens arealdel, egengodkjent 21.02.2008).

For fylkesveg og riksveg gjelder egne normer.

4.10 - Renovasjonsteknisk plan

Det er i områdeplan ikke utarbeidet en renovasjonsteknisk plan. Krav om slik plan gjelder husholdningsavfall, og siden boliger ikke er et dominerende, men fleksibelt formål i planen avklares det i forbindelse med oppstart av detaljregulering av hvert enkelt område om det skal stilles krav om dette – jfr. § 4.2.l.

4.11 - Miljø

Det skal ved utformingen av bebyggelse og utearealer legges til rette for en variert befolkningssammensetning, og et trygt og godt sosialt miljø som stimulerer til livsutfoldelse for alle brukergrupper. De ubebygde delene av følgende byggeområder skal være åpne for allmennhetens ferdsel: BIA6, oBU7 og BKB8-19.

Energiløsningene skal være klimavennlige, effektive og fremtidsrettede.

Ved etappevis utbygging skal tilliggende arealer som skal bygges ut i en senere fase gis en midlertidig opparbeidelse med gangforbindelser og grønne overflater som minsker ulempene for de felt som tas i bruk først.

4.12 - Overvannshåndtering

Overvannshåndtering skal ta utgangspunkt i VA-rammeplanen (VAR 12.08.2019). Overvann skal infiltreres til grunnen så langt det lar seg praktisk gjennomføre. Overvann skal i størst mulig grad håndteres lokalt med kun begrenset tilførsel til overvannsystem. Planlegging og utførelse for overvannshåndtering skal være i tråd med Ålesund kommunes VA-norm jf. pkt. 7.0 Generelle og lokale bestemmelser samt vedlegg 2 - overvannshåndtering.

Overvannet fra takflater og andre tette flater skal i størst mulig grad håndteres lokalt, ved infiltrasjon gjennom permeable dekker der det er aktuelt, ved fordrøyning på grønne tak, fordrøyning i regnbed eller andre overflateløsninger, eller fordrøyning i løsninger under bakken om nødvendig.

Plan for overvannshåndtering skal inngå i veiledende plan for offentlige rom (VPOR), jf §4.5, §11.2. Se også § 10.1.

4.13 – Tidevannsflom – krav til gulvnivå

Deler av området kan være utsatt til for tidevannsflom fra Nørvasund. Ved nybygg og påbygging innen hele planområdet skal all flomømfintlig bebyggelse og anlegg ligge med min. gulvnivå NN54 kote +3,3.

4.14 – Gangbroer mellom bygg

Åpne og innglassede gangbroer mellom bygninger tillates innen planområdet. Hvis de krysser gatetun eller felles eller offentlig kjøreveg, skal det være en frihøyde på minimum 4,8 meter over kjørebanen. Når gangbro krysser gang/sykkelveg og/eller parkarealer, som o_SGS 23 mellom kvartal 12 og 13, tillates etter nærmere vurdering i byggesak minimum 3,5 meter frihøyde over gangsykkelveg. Dette under forutsetning av at gangsykkelvegen er fysisk stengt med bom for ordinær kjøretrafikk og med klart skiltet høydebegrensening for vedlikehold og spesialtransporter. Ved kryssing av offentlig veg skal konstruksjonen og frihøydekravet godkjennes av den aktuelle vegmyndigheten.

§ 5 - Bebyggelse og anlegg

5.1 - Utforming

Bygningsmassen og tilhørende utearealer og offentlige byrom skal utformes slik at disse samspiller både estetisk og bruksmessig. Det skal gis et arkitektonisk uttrykk av høy kvalitet. Bebyggelse som ligger opp mot gater, gatetun og torg innenfor planområdet, skal henvende seg mot disse. Forretning, bevertning og tjenesteytende virksomhet skal lokaliseres mot, og ha inngang fra gater, gatetun og torg. Fasader til bebyggelse som ligger opp mot grønnstruktur skal henvende seg mot disse. Utearealer opparbeides for å sikre harmoniske overganger mellom byggeområdene og grønnstruktur.

Bebyggelsen skal utformes med samspill i materialvalg og volumoppbygging. Bebyggelse skal gis et variert formspråk og varierende høyder.

Lange fasader (over 20 m) skal brytes opp for å motvirke monotoni og skape variasjon.

Ved detaljregulering skal det legges frem visualiseringer / fotomontasjer / snitt som viser tiltaket sett i sammenheng med nærliggende eksisterende og planlagt bebyggelse.

Tekniske anlegg, heisoppbygg og lignende integreres i den arkitektoniske utformingen.

I forbindelse med detaljreguleringsplan skal prinsipp for organisering av bebyggelse for begrensing av akselerasjon av vind og begrensing av forstyrrende turbulens dokumenteres.

5.2 - Atkomst for bil

Prinsipp for kjøreadkomst til hvert felt er markert med pil på plankartet. Det skal tilstrebes flest mulig bilfrie områder.

5.3 - Frittliggende småhusbebyggelse (BFS23, 25)

Innenfor områdene tillates det frittliggende boligbebyggelse.

Minste uteoppholdsareal (MUA) skal være minst 50 % av bruksarealet (BRA) for hver boenhet, hvorav minst 35% skal ligge på bakken.

Det tillates mønehøyde inntil 10,5 m.

BFS 23 er også disponert til hensynssone kulturminne for både bebyggelse og hageanlegg, og bestemmelser her er gitt § 9.5. Her er det også angitt en byggegrense gjennom kvartalet i forlengelse av siktlinjen for regulert gatetun som skal holdes helt fri for ny bebyggelse. Som det fremgår av § 9.5 tillates bare en ny boligenhet i tillegg til de eksisterende, på den østre eiendommen.

Område BFS 23 berøres av løsmasskart der det kan være ustabile marine grunnforhold. Dette skal undersøkes i forbindelse med byggesak for å sikre gode fundamenteringsløsninger.

5.4 - Konsentrert boligbebyggelse (BKS5 og BKS26)

Innenfor områdene tillates det konsentrert boligbebyggelse, herunder også omsorgsboliger.

BKS5 og BKS26 kan legges til rette for å kunne etablere tilrettelagte boliger for personer med behov for helsetjenester eller spesielle behov, men kan også vurderes for studentboliger og ordinære leiligheter etter vurdering av behovet på utbyggingstidspunktet.

Minste uteoppholdsareal (MUA) skal være minst 35% av bruksarealet (BRA) for hver boenhet, hvorav minst 25% skal ligge på bakken.

Innenfor BKS5 tillates det mønehøyde inntil 14,0 m.
Se ellers rekkefølgekrav angående tilliggende leikeplass i §11.5 for BKS5.

Innenfor BKS 26 tillates det mønehøyde inntil 10,5 meter.

5.5 - Garasjeanlegg for boligbebyggelse (BG2)

Området skal brukes til felles garasjer og parkering for tilliggende boliger i Vågavegen 13 og 15 utenfor plangrensen.

5.6 - Undervisning (BU7)

Området skal benyttes til undervisningsformål med tilhørende funksjoner.
Grad av utnytting følger av plankartet.
Det tillates mønehøyde inntil 20,0 m.
Det er to store eiker i området, se kart i kap. 5.6 i planbeskrivelsen. Disse er nå fjernet i forbindelse med pågpående utbyggingsprosjekt. Fjernede eiker skal erstattes, jf § 11.7.

5.7 - Kirke/annen religionsutøvelse (BR24)

Innenfor området tillates kirke- eller kapellbygg med tilhørende funksjoner.
Grad av utnytting følger av plankartet. Det tillates mønehøyde inntil 10,5 m.

Område BR24 berøres av løsmasskart der det kan være ustabile marine grunnforhold. Dette skal undersøkes i forbindelse med byggesak for å sikre gode fundamenteringsløsninger.

Område BR 24 ligger lavt og kan dermed være utsatt til for tidevannsflom fra Nørvasund, men er samtidig naturlig skjermet for tilleggsbelastning av vind og bølger. Ved utbygging og påbygging av anlegget skal all flomømfintlig bebyggelse og anlegg ligge med min. gulvnivå NN54 kote 3,3.

5.8 - Idrettsanlegg (BIA6)

Området skal benyttes til idrettsbaner og idrettsbygg.
Det tillates etablert underjordisk parkeringsanlegg i området.
Mønehøyde fastsettes av kommunen.

5.9 - Utgår

5.10 - Energianlegg (BE5 og BE25)

Innenfor området tillates etablert trafo og nødvendig anlegg for energiforsyning og -fordeling.

5.11 - Leikeplass (BLK5, BLK19)

Området skal benyttes til leikeareal og tilrettelegges for opphold og rekreasjon for barn og unge. Leikeplassene skal være tilgjengelige for allmenheten. Leikeplass BLK5 skal være felles for felt BKS5 og tilstøtende boligområder langs Fogd Lindholms veg.

Lekeplass BLK19 skal være felles for felt BKB13 og BKB18-BKB 21, og være tilgjengelig for nærområdet.

BLK5 og BLK19 skal opparbeides som mellomstor kvartalsleikeplass.

Arealene skal opparbeides med høy kvalitet i utforming og materialbruk. Det skal legges vekt på multifunksjonelle løsninger, som gir mulighet for flere aktiviteter og ulike aldersgruppers bruk. Arealene skal utvikles med særlig tanke på skolebarnas aktivitetsbehov. Arealene skal ha grønt preg.

Lekeplassen BLK5 skal opparbeides som naturleikeplass der vegetasjon og terreng skal være en naturlig og aktiv del av leikeplassenes innhold. Det skal sikres grønn tilkomst til BLK5 fra o_SGS4. Nødvendig støyskjerming mot Borgundvegen skal ivaretas etter gjeldende normer.

Lekeplassen BLK19 skal tilrettelegges spesielt for leik og rekreasjon for ungdom og ha innslag av sitteplasser og oppholdssoner. Det skal vies særlig hensyn til støy, solforhold og belysning ved utforming og programmering av leikeplassen og tilstøtende bebyggelse. Eksisterende eik innenfor BLK19 skal bevares og innpasses i leikearealet, jf § 9.4. Det er ikke tillatt med fundamentering eller faste installasjoner innenfor treets rotsone.

5.12 - Grav- og urnelund (o_BGU4)

Området skal benyttes til grav- og urnelund og være tilgjengelig for allmennheten.
Det skal sikres gangadkomst til området fra Borgundvegen i vest og Sørnesvegen i øst via regulert gang- og sykkelveg. Kjøreadkomst og parkering fra Vågavegen i vest.

5.13 - Kombinert bebyggelse - Kontor/lager/industri (BKB2)

Området skal brukes til bygninger, lokaler og arealer der det kan drives industri- og lagervirksomhet, private kontorfunksjoner og forretning for salg av plasskrevende vareslag (biler, andre motorkjøretøy, landbruksmaskiner, fritidsbåter, trelast og andre store byggevarer, trær og planter i hagesenter). Det tillates ikke ordinær detaljhandel (herunder: sko-, kles-, sportsbutikk, bokhandel o.l.), salg av dagligvarer, bensinstasjon, serveringssted.

Industrianleggenes art skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av kommunen. Kommunen kan forby virksomhet som ved lukt, støv, røyk, støy, brannfare, eksplosjonsfare o.l. antas å medføre ulemper for tilgrensende strøk.

Ved eventuell detaljregulering av BKB 1 kan det være aktuelt å ta med BKB 2 og vurdere endret trasé for Vågavegen mellom disse to feltene.

Grad av utnytting følger av plankartet.
Det tillates mønehøyde inntil 14,0 m.

5.14 - Kombinert bebyggelse – Forsamlingslokale/religionsutøvelse (BKB3)

Områdene kan benyttes til forsamlingslokale og kapell. Kjøreatkomst for HC og spesialtransporter til området skjer via kjørbar gangveg fra nord, gerenrell kjøradkomst fra Vågavegen og parkeringsplass sør for kapellet. Grad av utnytting følger av plankartet.
Det tillates mønehøyde inntil 9,5 m.

5.15 - Kombinert bebyggelse – Undervisning/idrettsanlegg (BKB7 og BKB8)

For BKB7: Innenfor området kan etableres idrettsanlegg/flerbrukshall med utgangspunkt i eksisterende hall samt også undervisningslokaler, forskningslokaler, kontorformål, samt servicefunksjoner i tilknytning til det som er nevnt ovenfor.

Ved større nybygg eller påbygging er det viktig å ivareta og videreutvikle tur- og gangvegforbindelsen fra strøksparken og torget på Fagerlia til turvegene vestover Aksla og østover nord for Øvre Gravlund. Dette kan dels skje via trappeløsning vest for hallen, og/eller som en kombinasjon av forlenget fortau og/eller turveg over kollen på vestsiden av Gangstøvikvegen.

Eksisterende furutrær, terrengformasjoner og parkmessig preg sør og nord for hallen skal søkes ivaretatt så langt mulig som en buffer mot boligområdene og som et ledd i grønnstrukturen mellom campus og Aksla. I tillegg til eventuell turveg kan kollen i nord opprustes for utendørs aktiviteter og opphold, herunder tuftepark, utsiktsbenker og bord. Eventuell bebyggelse utføres som helt eller delvis innskutt fjellanlegg med redusert gjennomsnittlig byggehøyde over terreng slik anført nedenfor.

Grad av utnytting følger av plankartet.
Det tillates mønehøyde inntil 16,0 m sør for avkjørsel på Gangstøvikvegen og inntil 8 meter nord for Gangstøvikvegen.

For BKB 8: Innenfor området kan etableres idrettsanlegg/flerbrukshall, det tillates i tillegg etablert underjordisk parkeringsanlegg som betjener campusområdet med kjøreadkomst fra Gangstøvikvegen som vist på plankartet. Parkeringsanlegget kan også delvis ligge under strøksparkarealet mellom BKB8 og Gangstøvikvegen, men det forutsettes da at strøksparken med gangforbindelse opparbeides på overflaten på denne strekningen.

Hvis det ikke foreligger konkrete utbyggingsplaner over bakken for område BKB8 når parkeringsanlegget fullføres, skal overflaten opparbeides til midlertidg aktivitetsområde for elever og studenter etter godkjent plan. Elev- og studentorganene skal involveres i valg av aktiviteter og utforming av dette. Eksempler på aktuelle elementer kan være ballbinge, skate/scootebane, basketbane, sandvolleybane, tuftepark og lignende.

Innenfor området kan også etableres bebyggelse for undervisningslokaler, forskningslokaler, kontorformål og tilsvarende funksjoner.

Det tillates også etablering av lokaler for kulturell-, aktivitets- og opplevelsesrelatert virksomhet i området. Mindre lokaler for forretning og servering kan tillates i området. Det åpnes for at inntil 10% av totalt BRA benyttes til forretning.

Det skal vektlegges at fasaden mot sør har en åpen henvendelse mot campus i sørøst, med mulighet for universell gangadkomst til BKB8 på bakkenivå fra de to overgangsfeltene som krysser Fogd Greves veg her.

Grad av utnytting følger av plankartet.
Det tillates mønehøyde inntil 16,0 m.

5.16 - Kombinert bebyggelse – Tjenesteyting/bolig/kontor (BKB9 felt 2, BKB 10, BKB 11, BKB13, BKB18, BKB19)

Innenfor områdene kan etableres leilighetsbygg/blokkbebyggelse i kombinasjon med bebyggelse for undervisningslokaler, forskningslokaler, kontorformål, samt tilsvarende funksjoner, samt student- og omsorgsboliger med tilhørende funksjoner. Innenfor områdene BKB 18 og 19 kan det også vurdres innpasset barnehage rettet særlig mot foreldre som er studenter og ansatte på Campus.

Det tillates også etablering av lokaler for kulturell-, aktivitets- og opplevelsesrelatert virksomhet i området. Mindre lokaler for forretning og servering kan tillates i området. Det åpnes for at inntil 10% av totalt BRA benyttes til forretning og bevertning/servering. Det skal påsees at ikke disse funksjonene lokaliseres slik at de skaper uakseptable støyulemper for eventuelle tilliggende boliger.

BKB9 felt 2 er også regulert til hensynssone kulturminne se §9.5.

Ny bebyggelse i BKB19 må tilpasses leikeplassen BLK19 og det må dokumenteres at leikeplassen får tilfredsstillende sol-, lys- og støyforhold.

Innenfor BKB13 felt 2 og 3 tillates etablert underjordisk parkeringsanlegg som betjener campusområdet.

Inenfor BKB 9 felt 2 skal eksisterende bygning bevares og kan ikke påbygges i høyden.
Innenfor BKB10 tillates det mønehøyde inntil 16,0 m.
Innenfor BKB11, felt 1 tillates det mønehøyde inntil 20,0 m.
Innenfor BKB11, felt 2 tillates det mønehøyde inntil 28,0 m.

Innenfor BKB13, felt 1 tillates det mønehøyde fra 8,0 m til 16,0 m. Nærmere fastsettelse av bygningenes høyde, plassering og funksjonsfordeling avklares i detaljregulering. Hensynet til plassdannelsen mot torget og avveining av forholdet til bebyggelsen i område BKB12 skal vurderes her.

Innenfor BKB 13, felt 2 tillates mønehøyde inntil 28,0 meter på inntil 50 % av bebyggelsen. For det resterende tillates inntil 20 meter. Mot rundkjøringen kan det vurderes høy bebyggelse.

Innenfor BKB13, felt 3 tillates det mønehøyde inntil 16,0 m. For inntil 30% av arealet tillates det mønehøyde inntil 20,0 m. Den høyeste bebyggelsen skal lokaliseres mot gatetun i sør.

Innenfor BKB 13, felt 2 er det i dag bebyggelse som brukes som kulturskole, tidligere Møre Ungdomsskole, som forutsettes revet. Herunder hovedbygget mot sør, som er et såkalt Schmidt-hus fra 1914 som er vurdert og ha en viss lokal verneverdi. Dette må rives for å ivareta planens fremføring av sykkel- og gangvegbro over nytt hovedkryss fram til kollektivknutepunkt.

Det forutsettes at huset ikke rives før det er nødvendig for etablering av brua. Før bygningen rives, skal den dokumenteres godt med foto og eventuell oppmåling hvis tilfredsstillende tegningsmateriale ikke finnes. Dette skal skje i samarbeid med fylkeskonservator.

Innenfor BKB18 tillates det mønehøyde inntil 12,0 m. For inntil 30% av arealet tillates det mønehøyde inntil 16,0 m. Den høyeste bebyggelsen skal lokaliseres mot gatetun i sør.

Innenfor BKB19 tillates det mønehøyde inntil 16,0 m. For inntil 25% av arealet tillates det mønehøyde inntil 20,0 m. Den høyeste bebyggelsen skal lokaliseres mot rundkjøring i sørvest.

For alle områdene innen 5.16 skal gatetunet lokaliseres innenfor avsatt bestemmelsesområde #2 og #3 Gatetun, nærmere avgrensning mellom bebyggelse og gatetun fastsettes i detaljregulering.

5.17 - Kombinert bebyggelse – Bolig/kontor (BKB 1, BKB 20, BKB 21, BKB 22)

Innenfor områdene kan etableres boliger i form av leilighetsbygg/blokkbebyggelse i kombinasjon med kontor, samt student- *og omsorgsboliger* med tilhørende funksjoner. I BKB 1 felt 2 og 3 tillates også innen- og utendørs idretts- og rekreasjonsanlegg eller treningsstudio. I BKB1 felt 2 tillates også industri- og lagervirksomhet, med de samme begrensningene som er angitt for BKB 2.

Innenfor felt BKB20, BKB21 og BKB22 tillates etablert omsorgsboliger.

Mindre lokaler for forretning og servering kan tillates i området. Det åpnes for at inntil 10% av totalt BRA benyttes til forretning. Eventuell forretnings- og serveringsvirksomhet skal lokaliseres i første etasje og være av utadrettet karakter.

Grad av utnytting følger av plankartet.

Innenfor BKB1 felt 1, tillates det mønehøyde inntil 17,5 m.
Innenfor BKB1 felt 2 og 3, tillates det mønehøyde inntil 28,0 m.

Innenfor BKB 20 tillates det mønehøyde inntil 12,0 m. For inntil 30 % av arealet tillates det mønehøyde inntil 16,0 m. Den høyeste bebyggelsen skal lokaliseres mot gatetun i sør.

Innenfor BKB 21 tillates det mønehøyde inntil 12,0 m. For inntil 30 % av arealet tillates det mønehøyde inntil 16,0 m. Den høyeste bebyggelsen skal lokaliseres mot bro i sør. Ved detaljregulering, skal de gjøres en vurdering av mulighetene for å bevare en eller flere av de tre store tregruppene som ligger i hhv. nordvestre, nordøstre (begge monumentale tregrupper

på 2-3 trær) og sentralt søndre (stor blodbøk) del av gbnr. 139/253. Dette innebærer ikke at trærne er fredet, men det må gjøres en avveiening av trærnes tilstand og verdi av arborist sett i forhold til planfaglige vurderinger av områdets utbyggingspotensiale og muligheter for å etablere bebyggelse som skjermer uteareraler og eventuelle boliger mot støybelastningen fra E136. Ved motstrid mellom vern av naturverdi og mulighet for støyskjerming, skal støyskjermingen her veie tyngst.

Innenfor BKB 22 tillates det mønehøyde inntil 12 m. Det er forutsatt at midtre del av arealet holdes ubebygget i forlengelse av gatetunet i vest, slik definert med byggegrenser på plankartet. Dette arealet skal ikke medregnes i angitt utnyttelse (%-BYA=60) av bebyggelse nord og sør for den definerte siktkorridoren. Arealet kan opparbeides som hage/uteareal for bebyggelsen.

5.18 - Kombinert bebyggelse – Kontor/tjenesteyting (campusformål) (BKB9 felt 1, BKB12, BKB14, BKB17)

Innenfor området skal undervisnings- og kontorvirksomhet prioriteres.

Innenfor området kan etableres bebyggelse for undervisningslokaler, forskningslokaler, kontorformål, samt tilsvarende funksjoner.

Det tillates også etablering av lokaler for kulturell-, aktivitets- og opplevelsesrelatert virksomhet i området. Mindre lokaler for forretning og servering, samt forsamlingshus kan tillates i området. Det åpnes for at inntil 10% av totalt BRA benyttes til forretning og bevertning/servering.

Innenfor BKB9 felt 1 tillates en større andel til servering/bevertning og forsamlinghus enn det som er fastsatt ovenfor.

Innenfor BKB 12 felt 1, kan det innpasses et anlegg for avfallshåndtering og resirkulering for deler eller hele cmpus. Anlegget skal utformes slik at det ikke påfører boligområdet i nord eller omkringliggende campusfunksjoner visuelle eller miljømessige ulemper, f.eks. ved at anlegget delvis legges under terreng og suppleres med grønne / parkmessige elementer som evt. også som kan inngå som tak på hele eller deler av anlegget.

Innenfor BKB17 tillates etablert underjordisk parkeringsanlegg som betjener campusområdet.

Grad av utnytting følger av plankartet.

Innenfor BKB9, felt 1 tillates det mønehøyde inntil 14,0 m.
Innenfor BKB12, felt 1 tillates det mønehøyde inntil 9,0 m.
Innenfor BKB12, felt 2 tillates det mønehøyde inntil 24,0 m.

Innenfor BKB14 felt 1 og 2, tillates det mønehøyde inntil 20,0 m for inntil 60 % av arealet, for øvrig, herunder felt 3, inntil 16 m. Den høyeste bebyggelse skal lokaliseres mot E136 i sør. BKB 14 er i dag opparbeidet med frittliggende boligbebyggelse og leikeplass. Inntil området bygges ut, helt eller delvis, til campusformål skal leikeplassen opprettholdes som leikeplass. Se ellers rekkefølgebestemmelse § 11.5 angående erstatning for leikeplass når området skal bygges ut. Som ledd i detaljreguleringen kan det også vurderes innpassing av en intern krysningsløsning av E136 til BKB 14 felt 4 slik beskrevet nedenfor.

Innenfor område BKB 14 felt 4 kan etableres et mindre bygg for kontor/tjenesteyting (campusformål) i tilknytning til regulert kai. Mønehøyde inntil 8 meter. Området skal benyttes til forsknings/undervisningsformål og forutsettes ikke å være av en karakter som genererer kjøretrafikk utover sporadisk varetransport. Se også §6.12 med nærmere rammer for virksomheten knyttet til kai for dette området.

Det åpnes for at en i forbindelse med etablering av anlegget BKB14 felt 4 med kai SK14 kan vurdere en intern direkteforbindelse til område BKB 14. Dette kan være en gangbro/heis/trapp eller en kulvert på kjellernivå – eventuelt integrert i bygninger på begge sider. En slik forbindelse må anlegges slik at den er forberedt for 4 felts E136 og skal ikke gripe inn i E136 vegbane eller sideareal. Statens vegvesen og kommunen skal godkjenne anlegget. For en eventuell broløsning, skal denne også godkjennes av Vegdirektoratet.

Innenfor BKB17 tillates det mønehøyde inntil 28,0 m.

5.19 - Kombinert bebyggelse – Kontor/tjenesteyting (campusformål) (BKB 15 og BKB 16)

Arealbruken i gjeldende detaljregulering for både BKB 15 og BKB16 sammenfaller i stor grad med det som er definert som campusformål, men har noe mer spesfiserte bestemmelser i opprinnelige planer som fortsatt skal gjelde, men det er gitt tillatelse til å etablere et avgrenset hotelltilbud innen området.

Innenfor området tillates det å etablere virksomheter innen tjenesteyting, forskning, rådgiving og hotell. Lokaler til undervisningsformål tillates etablert i mindre omfang dersom det er nødvendig for å skape arenaer for å fremme samarbeidet mellom næringsliv/forskning og høgskole/fagskole/videregående skole. Innenfor området tillates det å etablere servicetilbud som i hovedsak er internt rettet, herunder auditorium/konferansesal, messehall, serveringstilbud, bibliotek, treningsfasiliteter, frisør, galleri. Det samlede arealet for slike servicetilbud skal ikke overstige 30 %.

Hotellrom kan bare etableres i BKB 15 felt 2. Hotellet skal i første rekke være rettet mot aktiviteter på campus, med overnattingstilbud for konferansedeltagere, korttidsbesøkende forskere/stipendiater, møtedeltagere og lignende, men det vil også være et ordinært hotelltilbud åpnet for allmennheten når det er ledig kapasitet. Servicefunksjoner skal kunne sambrukes med andre aktiviteter innen BKB15 og BKB16 og skal, når det lokaliseres på bakkeplan ha «aktive fasader» mot uterom og trafikkareal. For å avgrense konkurransesituasjonen i forhold til bysentrum, skal hotellet maksimalt ha 70 rom, som kan være en blanding av enkelt- og dobbeltrom eller kun dobbeltrom.

- Felt 3B i NMK II-planen på vestsiden av adkomstvegen Sandsberget utgår og inngår i område BKB14 som BKB14 felt 3, med nye bestemmelser.
- Felt 3A i NMK II planen var regulert som buffersone mot eksisterende boligområde som nå endres til campusformål BKB 14, og får derfor nye bestemmelser og gis betegnelsen BKB 15 felt 3.

Mot nord og Borgundvegen skal bebyggelse og utearealer tilpasses nytt nivå og prinsippløsninger gitt i bestemmelsesområde #1 for Torg angitt i § 10.1.

Utnyttelse og høydebestemmelser for BKB15 som fastsatt i NMK II planen:

Med BYA forstås totalt bebygd areal delt på regulert areal. Utvendige parkeringsplasser skal inkluderes i BYA. Graden av utnytting er eksklusiv parkeringskjellere og areal til kontor/tjenesteyting under terreng.

Felt 1: Maks tillatt prosent bebygget areal - %-BYA=90.
Felt 2: Maks tillatt prosent bebygget areal - %-BYA=45.

Under bakken tillates kjelleretasjer bygd ut til formålsgrensen, som tilsvarer arealet f_ST4 som er del av torget mot nord.

Felt 1: Tillates maks gesimshøyde på kote +27,5.

Oppbygging på inntil 30 % av takflaten kan ha en byggehøyde på inntil kote +31,5.
Kommunal veg (Åttringvegen) sydvest for Felt 1 kan overbygges. Veg skal ha netto fri høyde > 5 m. Søylekonstruksjoner skal sikres mot påkjørsel.

Felt 2: Tillates maks gesimshøyde på kote +75,5.

Oppbygging på inntil 30 % av takflaten kan ha en byggehøyde på inntil kote +79,5.
For høyhus i Felt 2 skal grunnflate i etasjer over måleverdig størrelse for BYA ikke overstige 500 m^2.

Innenfor Felt 2 kan oppføres bygning som vil fremstå som punkthus for området. Ved søknad om rammetillatelse skal bebyggelsens utforming vises i sammenheng med omgivelsene gjennom 3D-illustrasjoner eller modell. Skriftlig dokumentasjon på materialbruk, overflater og farger skal vedlegges rammesøknaden.

Bebyggelse i Felt 1 og Felt 2 skal framstå som separate bygningsvolum, men kan sammenbygges med klimatisert glassbroforbindelse. Det skal være minimum 5 m nettohøyde fra terreng til u.k. konstruksjon. Passasje mellom bygg skal tilpasses utrykningskjøretøy.

Parkeringsbestemmelser i hht til NMKII:

Det skal etableres minimum 1 plass pr. 150 kvm. Nærings- og kontorareal. 5% av plassene skal være tilpasset for funksjonshemmede. Parkering for funksjonshemmede skal plasseres nær innganger og/eller heiser. Overflateparkering skal primært være for gjester, varelevering, taxi, charterbusser og parkering for funksjonshemmede.

Parkering skal primært legges under bakkenivå og sak ikke legges/eksponeres mot synlige fasader og utendørs oppholdssoner. For å optimalisere parkeringsdekning skal parkeringsetasjer kunne utbygges under fortau langs Sørnesvegen, samt under fortau langs Åttringvegen og under selve Åttringvegen, i den grad dette lar seg samordne med infrastruktur under vegbanen.

Ny bestemmelse for BKB 15 felt 3:

Felt 3: Maks tillatt prosent bebygget areal - %-BYA=45.

Felt 3: Tillatt mønehøyde på 16 meter.
Byggtekniske anlegg BKB 15:

Piper, ventilasjonskanaler, opplegg for tekniske anlegg, antenner og lignende tekniske anlegg som er nødvendig for bebyggelsen, skal søkes samlet og ordnet slik at de etter kommunens skjønn ikke virker skjemmende.

Innenfor BKB16 slik nå avgreneset, opprettholdes reguleringsbestemmelser fra Plan ID 1504 643 Norsk Maritimt Kompetansesenter (NMK) vedtatt 18.03.2010. Mot nord og Borgundvegen skal bebyggelse og uteareraler tilpasses nytt nivå og prinsippløsninger gitt i bestemmelsesområde #1 for Torg angitt i § 10.1.

Utnyttelse og høydebestemmelser for BKB16 slik fastsatt i NMK planen:

Innenfor området settes grad av utnytting til %-BYA=90. Utvendige parkeringsplasser skal inkluderes i BYA.

Bebyggelsen kan oppføres med en gesimshøyde på inntil kote + 26.0. Oppbygg på inntil 30 % av hovedtaket kan ha en byggehøyde på inntil 3,5 meter over kote +26.0.

Til hver byggemelding skal det følge med en detaljert situasjonsplan som viser planløsning for bruk av øvrige områder på tomten. Denne skal vise kjøreveger og frisiktslinjer i kryss til kommunal veg, interne veger og antall parkeringsplasser som skal opparbeides.

Det skal legges vekt på bebyggelsens tilgjengelighet, den interne trafikkseparering og det interne gangvegnettets tilknytning til det eksterne gangnettet. Kommunen fastsetter i hvert enkelt tilfelle hvor mange bilplasser som skal opparbeides. Kommunal veg gjennom området kan overbygges og skal ha netto fri høyde > 5,0 m. Søylekonstruksjoner skal sikres mot påkjørsel.

5.20 - Offentlig/privat tjenesteyting (BOP 26)

Området er utvidet noe mot vest i forhold til tidligere planvedtak Plan ID1504 592, datert 19.06.2008 for å gi plass til tilstrekkelig egen parkeringsdekning for virksomheten, samt opprettholde en tilstrekkelig buffersone mot E136. Bestemmelsene fra tidligere planvedtak opprettholdes som følger:

Område BOP 26 skal brukes til offentlig/privat tjenesteyting, herunder forsamlingslokale og utleievirksomhet med servering. Utnyttelsesgraden settes til maks- %-BYA=25. Gesminshøyde maks. 6 m og mønehøyde maks. 9 m.

Tomta er vurdert med hensyn på trafikkstøy av konsulenten Cowi AS og dokumentasjon på støyforhold foreligger. Planformålet innbefattes verken av gjeldende retningslinjer for behandling av støy i bygnings- og plansaker; ref. T1442 fra SFT eller krav i Teknisk forskrift/NS8175. Tomtens eier har likevel, på bakgrunn av eiendommens bruksformål, satt eget krav til innendørs trafikkstøy til å være maksimalt 30 dB(A) i konsertlokale og maksimalt 35 dB(A) i øvrige underordnede rom. Avbøtende bygningsmessige tiltak for reduksjon av utendørs trafikkstøy er angitt i dokumentasjonen fra Cowi AS. Ved evt. senere bruksendring/omregulering av eiendommen må støyforholdene vurderes på nytt og avbøtende tiltak må dokumenteres opp mot formålet.

§ 6 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

6.1 - Utforming

Det skal utarbeides teknisk plan for alle arealer som er regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Tekniske planer for veg, vann og avløp skal omfatte nødvendige tilknytninger til eksisterende nett. VA-rammeplan (utarbeidet av VAR, datert 31.5.2017) skal være retningsgivende for videre VA-detaljprosjektering.

Til alle tekniske planer det utarbeides SHA-planer (Plan for sikkerhet, helse og arbeidsmiljø) etter krav i Byggherreforskriften.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal anlegges som vist på plan og i samsvar med gjeldende henholdsvis kommunale eller statlige normaler

6.2 - Veg, offentlig (o_SKV)

I offentlige trafikkområde skal det bygges kjøreveger med tilhørende grøfter, skjæringer og fyllinger.

Vegene skal opparbeides slik det er vist på plankartet. I tillegg til vist areal kommer nødvendig areal til vegskjæringer og -fyllinger. Der vegen får skjærings-/fyllingsutslag større enn 2 m utenfor regulert formålsgrense, skal det for å redusere utslaget oppføres forstøtningsmur i naturstein.

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

Alle tiltak må vurderes i forhold til siktlinjer og frisiktsoner i vegkryss og avkjørsler. Mot riksveg gjelder veglovens bestemmelser med mindre annet er bestemt i detaljreguleringsplan

Ved gjennomføring av de tiltak som er vist på plankartet for parkeringsplass o_SPP9 (ved Nedre Gravlund) og fortausutbygging i tilknytning til kryssområde Gangstøvikvegen / Fogd Greves veg, skal en ivareta mulighet for en korttidsparkeringslomme for to biler for virksomheter innen område BKB9 felt 1. Denne skal utformes trafikksikkert, være felles for dette området og godkjennes av kommunens vegmyndighet.

Avkjørsler er vist med pil på plankart. Dette kan være avkjørsler til parkeringsanlegg, gatetun eller rene serviceadkomster som ikke er åpne for allmen trafikk. Begrensninger i tilkomst for å hindre uønsket kjøretrafikk på utearealer som i hovedsak er beregnet for myke trafikanter må derfor ivaretas. Dette gjelder blant annet særlig for serviceadkomst til gatetun og strøkspark innen Campusområdet fra Fogd Greves veg og Larsgårdsvegen i nord og avkjørsel i krysset Kolvikbakken – Borgundvegen til planlagt studentboligprosjekt her (utenfor planområdet).

For vestre del av Haugvegen – o_SKV15 forutsettes detaljregulering før utbygging, der rasfaren knyttet til inngrep i skråningen mot sør skal utredes før detaljreguleringsvedtak.

6.3 - Veg, felles (f_SKV)

f_SKV1 skal være felles for eiendommer innen område BFS25.

6.4 - Fortau, offentlig (o_SF)

Fortau skal opparbeides slik det er vist på plankartet. Disse skal ha en minimum bredde på 2,5 meter.

Fortau langs sørsiden av Borgundvegen forbi Nørve kirkegård skal etableres i 2,5 m bredde pluss rekkverk/støttemur mot kirkegården. Den er lagt inntil 0,5 meter sør for dagens vegkant – samlet reguleringsbredde 3 meter. Intensjonen er å kunne bevare mest mulig av eksisterende trær og vegetasjon på kirkegården, samtidig som en ivaretar en gangforbindelse langs sørsida av gata. Nærmere utforming og detaljering av fortauet må avklares i forbindelse med byggeplan, og i samarbeid med kirkelig fellesråd.

6.5 - Strøkspark – torg, felles (f_ST1, o_ST2, o_ST3, o_ST4, f_ST5 og f_ST6)

Torgene skal utvikles som knutepunkter i strøksparken som danner et sammenhengende by- og parkrom som forbinder hovedtorget #1 med torget på Fagerlia i nordvest og Nørvasundet i øst via gatetun, parkområder – der også fortau, sykkelveg og trapper inngår. Strøksparken skal ha et grønt preg og tilrettelegges for trygg ferdsel for alle grupper fotgjengere og syklister, inkludert bevegelseshemmede og orienteringshemmede. Det skal legges vekt på høy kvalitet i materialbruk og utforming av området, slik at det framstår som attraktivt, funksjonelt og et godt byrom.

Det skal utarbeides en «veiledende plan for offentlige rom» (VPOR) for strøksparken, se § 11.2.

Torgene skal ha offentlig karakter og bruk, men skal være felles for følgende områder:

- f_ST1 skal være felles for områdene 11, 12 og 13.
- f_ST5 skal være felles for område 15 og 16.
- f_ST6 skal være felles for område 17.
- f_ST17 skal være felles for område 7 og 8.

Bestemmelsesområde #1 Torg (ST1, 2, 3, 4, 5 og 6) inngår i strøksparken, se § 10.1.

o_ST8 i sørvestre hjørne av Nørve Gravlund o_BGU4, er adkomsttorg for gravlunden og gang- og sykkelveg o_SGS3 og vil også være driftsadkomst til gravlunden.

6.6 - Gatetun, felles (f_SGT1, f_SGT2 og f_SGT3)
Gatetun skal utformes på de gåendes premisser. Det tillates korttidsparkering, varelevering og hente-/bringeløsning. Gatetunet skal ha minimum bredde på 12 meter hvis det ikke er definert på plankartet. Gatetunene inngår i strøksparken og skal ha grøntelementer og andre kvalitets- og utformingskrav definert i VPOR-planen.

Alle gatetunene skal ha offentlig karakter og bruk, men skal være felles for følgende områder:

- f_GT1 skal være felles for områdene 10, 11 og 12.
- f_GT2 skal være felles for område 12 og 13.
- f_GT3 skal være felles for område 16 og 17.

Gatetunenene som ikke er definert på plankartet, men som skal nærmere fatslegges gjennom VPOR-plan og detaljregulering av område 13, 18,19, 20 og 21 skal være felles for de områdene de inngår i og grenser mot.

6.7 - Gang-/sykkelveg, offentlig (o_SGS)
Gang-/sykkelveger skal opparbeides slik vist på plankartet. Gang-/sykkelvegene skal ha minimum bredde på 3,0 meter.

o_SGS 3 på sørsiden av Nørve Kirkegård, skal også kunne brukes til driftsadkomst for kirkegården. Gangvegen skal inngjerdes mot kirkegården og har porter ved gang- og driftsadkomster til kirkegården.

6.8 - Fortau/gangareal, offentlig (o_SF)
Gangveger skal opparbeides slik vist på plankartet. Fortauene skal ha minimum bredde på 2,0 meter. Bussholdeplassene o_SKH4 og 5, samt tilsluttede fortau (o_SF) og sykkelveger (o_SS) i tilknytning til bestemmelsesområde #1 Torg skal planlegges sammen med torget og integreres i dette i tråd med bestemmelsene for #1.

6.9 - Sykkeveg, offentlig (o_SS)
Sykkelveger skal opparbeides slik vist på plankartet. Sykkelvegene er tovegs og skal ha minimum bredde på 2,5 meter. Bussholdeplassene o_SKH4 og 5, samt tilsluttede fortau (o_SF) og sykkelveger (o_SS) i tilknytning til bestemmelsesområde #1 Torg skal planlegges sammen med torget og integreres i dette i tråd med bestemmelsene for #1.

6.10 - Annen veggrunn – tekniske anlegg, offentlig (o_SVT)
Innenfor områdene kan etableres sideområde til veg, snøopplag, grøfter, skjæring og fylling, samt tekniske installasjoner knyttet til veganlegget. Gang- og sykkelveger skal også ha sideområder til tilsvarende funksjoner. Det tillates mindre justeringer mellom o_SVT og andre vegformål.

o_SVT4 er sideareal til bussholdeplassen o_SKH2 med tilhørende fortau o_SF5 som grenser mot Borgundvegen 300 – 312. Arealet kan brukes til adkomstareal for nødvendig kjøring til boligene forutsatt at dette skjer fra f_SKV1 Vågavegen og ikke krysser eller berører fortau o_SF8 eller holdeplass o_SKH2. Deler av arealet kan også etter nærmere avtale i tilknytning til byggeplan brukes til parkering for tilliggende boligblokk. Bruken av området må ikke være til hinder for samordnet drift og vintervedlikehold av tilliggende fortau og holdeplass.

Innenfor o_SVT40 kan det etableres heisanlegg og trapp opp til Borgundbrua.

6.11 - Annen veggrunn – grøntareal, offentlig (o_SVG)
Innenfor området kan etableres sideområde til veg, snøopplag, grøfter, skjæring og fylling. Områdene skal beplantes og ha et grønt preg. Gang- og sykkelveger skal også ha sideområder til tilsvarende funksjoner. Det skal legges vekt på estetikk og kvalitet ved planlegging og opparbeidelse av arealene. Tekniske installasjoner kan etableres innenfor området. Det tillates mindre justeringer mellom o_SVG og andre vegformål.

6.12 - Kai (SK)

SK23. Innenfor området tillates kai og virksomhet knyttet til småskala kaivirksomhet, med tilhørende funksjoner. Kaia kan opprustes med sikte på utvidet persontransport til sjøs.

SK14. Innenfor området tillates etablert ny kai med maritim forsknings- og undervisningsrelatert virksomhet. Båttrafikk til og fra kaien må tilpasses gjeldende begrenseningene i seilingsdybde og bredde i Toskesundet, samt ikke være til hinder eller fare for roklubben eller Sunnmøre Museums virksomhet og ferdsel i sjø. Eventuell testing av autonome fartøy og lignende som er tilnyttet kai /sjølab skal ikke skje i selve Nørvasundet for å unngå brukskonflikter, utrygghet og ulykkesfare for roklubben og Sunnmøre Museums aktiviteter.

Det tillates ikke rutegående persontrafikk til og fra kaia. Sjøarealet til Toskesundet og Nørvasundet inngår ikke i planen, men mulighetene for mudring for dybde- og breddeutvidelse med sikte på å bedre forholdene for alle brukergrupper kan skje innenfor gjeldende regulering til sjøareal og kommuneplanen, som viser de aktuelle sjøarealene her som NFFF som betyr område for natur, ferdsel, fiske og friluftsliv i sjø.

6.13 - Kollektivholdeplass, offentlig (o_SKH)

Områdene skal anvendes til bussholdeplasser, herunder både regionale og lokale busstilbud. O_SKH1-5 kan omgjøres fra busslomme til kantstopp etter nærmere trafikkfaglige vurderinger. Bussholdeplassene o_SKH4 og 5, samt tilsluttede fortau (o_SF) og sykkelveger (o_SS) i tilknytning til bestemmelsesområde #1 Torg skal planlegges sammen med torget og integreres i dette i tråd med bestemmelsene for #1.

For bussholdeplassene o_SKH2 og o_SHK3, som er holdeplassene til Fagerlia skole, skal det i byggeplanen gjøres en særskilt vurdering av dimensjoneringen av busskurene, som må ha god kapasitet ved skoleslutt, slik at en unngår belastning på overdekkede arealer i naboskapet.

6.14 - Parkeringsplasser, felles (f_SPP)
Parkeringsplassen f_SPP1 skal brukes til felles parkering for Nørve Kirkegård og evt. andre brukere etter avtale med grunneier. Parkeringsplassen f_SPP2 skal brukes til felles parkering for Vågavegen 27 og 29.

§ 7 - Grønnstruktur

7.1 - Generelt
Det er ikke anledning til å bygge kommunaltekniske anlegg (trafo, pumpestasjon e.l.) innenfor grønnstrukturområdene.

7.2 - Grønnstruktur, offentlig (o_G)
Innenfor G23 langs sjøfronten mot Nørvasundet tillates det etablert tursti tilrettelagt for bevegelse og opphold langs Verpet. Denne skal utformes slik at den i minst mulig grad forringer naturmiljøet i området. Ved anlegg av tursti kreves at plan- og byggesaksutvalget godkjenner byggeplan for dette utarbeidet i samråd med grunneier, landskapsarkitekt og kommunens driftsansvarlige virksomhet.

7.4 - Friområde (GF)
Friområder skal være åpne og tilgjengelige for allmenheten. Det er ikke tillatt med vesentlige installasjoner eller varige byggverk innenfor områdene uten godkjenning fra kommunen.

7.5 - Parker, offentlig og felles GP)
Felt o_GP9 skal opparbeides som park med høy kvalitet for utendørs aktiviteter og opphold. Området skal ha et grønt preg og beplantes med stedegen vegetasjon. Det er ikke tillatt med vesentlige innslag av harde dekker.

Det sikres en kjørbar interngangveg gjennom parken med adkomst fra Fogd Greves veg som kan betjene kvartal 11 for spesialtransporter til og fra bl.a. vestsiden av labbygget (BKB 11 , felt 1) og planlagt studenthus (BKB 11 felt 2) her, slik at en unngår kryssing av #1 hovedsykkelveg og fortau. Ordinær varelevering, næringsrenovasjon og lignende skal skje på østsiden kvartalet via gatetun fra Larsgårdsvegen.

Alle parkene skal ha offentlig karakter og bruk, men de som er merket f_ skal være felles for følgende områder:

- f_GP9_1 skal være felles for områdene 10 og 11.
- f_GP8 skal være felles for område 8 og 7.
- f_GP12 og f_GP13 skal være felles for områdene 12 og 13

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

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (V)
Innenfor området tillates sikringstiltak i forbindelse med veganlegg, samt etablering av mindre kaianlegg for autonome båter, så fremt det er dokumentert at konsekvensene av disse tiltakene ikke har vesentlig negative virkninger for maritimt miljø eller øvrige naturforhold.

§ 9 - Hensynssoner

9.1 - Faresone høgspenningsanlegg: H370 sone 1 og 2
I området for høgspenningsanlegg skal det være muligheter til å føre opp anlegg i tilknytning til utbedring/nyanlegg for kraftforsyning i kommunen. Andre nye bygg kan ikke oppføres innen sone 1. For eksisterende bolighus i sikringssonen (sone 2 på hver side av selve kraftgata) kan det tillates påbygg eller fornyelse ved nybygg med inntil 20% økt areal. Dersom kraftlinjene blir lagt i jordkabel faller fareområdet bort.

9.2 - Sikringssone tunnel (H410)
Hensynssonen skal ivareta arealbehovet for framtidig etablering av fire-felts tunneler for E136 under Skuggenhaugen i vest og påhugget for Sørnestunnelen i vest, samt hindre forutgående og fremtidige inngrep som kan vanskeliggjøre etablering av eller skade tunnelene. Alle tiltak under bakkenivå i sikringssonen, herunder utvidelse eller etablering av kjeller, boring, sprengning og masseuttak skal forelegges for og godkjennes av ansvarlig vegmyndighet for tunnelen.

9.3 - Støysone (H210, H220)
Vedlagt eget juridisk bindende plankart med dempet arealbruk for lesbarhet som viser rød og gul støysone med fremskrevet trafikk uten skjermingstiltak. Støykotene er også vist i

støyrapport ÅF Engineering AS 12.05.2017. Dersom det skal tilrettelegges for støyfølsom bebyggelse eller uteareal innenfor støysonene, må detaljplanene gjennom nye støyberegninger dokumentere hvordan tilfredstillende støynivå i henhold til støyretningslinjen T-1442 kan oppnås.

Se § 4.7.

Før utvidelsen av E136 fra to til 4 felt godkjennes, skal det utarbeides detaljert byggeplan som omfatter oppdaterte støyberegninger som tar hensyn til endelig portalutforming av tunnelene, og overordnede og lokale støyskjermingstiltak og eventuelle fasadetiltak for eksisterende boliger. Utredningen skal inneholde en liste over hvilke hus og eiendommer som er berørt og på hvilken måte støykravene ivaretas for hver enkelt eiendom.

Kommuneplanens bestemmelse § 21.1 knyttet til avvik fra anbefalte støygrenser – gjelder for den delen av planområdet som ligger nord for Nørvasundet.

For leikeplass (BLK5 og BLK19) må støyskjerming avklares i forbindelse med detaljregulering av hhv område BKS5 og BKB19 som skal omfatte disse leikearealene.

Parken (o_GP9) skal ikke støyskjermes langs Borgundvegen. Parken skal være utadrettet, og skal være en viktig grønn kobling mellom kirkegårdene. Det skal etableres stille soner innenfor parken ved hjelp av møblering.

For studentboliger/hybler med ett rom og bad, kan det avvikes fra kravet om gjennomgående leiligheter dersom hybelen har tilgang på fellesområde med stille side.

9.4 - Tre som skal bevares (hensynssone bevaring av naturmiljø)
Eik A (se planbeskrivelsen kap. 5.6) skal bevares. Det innebærer at det ikke skal gjøres inngrep i rotsona, og byggverk som berører treet eller rotsona er ikke tillatt. I anleggsfasen skal treet, med rotsone, inngjerdes for å unngå skade.

9.5 - Bevaring kulturmiljø (H570)
Hensynssonene er fordelt på tre områder og to enkeltbygninger som følger:

- Område BFS23 (to større villaer i Kviltunvegen med tilhørende hageanlegg og uthus). Her forutsettes all eksisterende bebyggelse – herunder både hovedhus, badehus og andre uthus og garasjer opprettholdt i opprinnelig uttrykk. Eventuelle fasadeendringer eller mindre til – eller påbygg kan tillates, men skal forelegges fylkeskonservatoren for uttalelse. På den østre eiendommen (139/6 og 139/125) kan det også etter nærmere vurdering fra fylkeskonsevator oppføres en boligenhet til, utformet som et anneks til hovedhuset. Også eksisterende hageanlegg med vegetasjon, terrasser og murer skal skjøttes slik at hagenes karakter ivaretas.

- Område BKB9 Fogdegården. Her forutsettes selve bygningen innen området vernet, og eventuelle fasadeendringer og mindre påbygg forusettes godkjent av fylkeskonservatoren.

- Område BKB3 Kapellet på Nørve gravlund. Skal beholdes i opprinnelig utforming. Eventulle endriner eller påbygg eller andre tiltak innen området forelegges fylkeskonservator.

§ 10 - Bestemmelsesområder

10.1 - Bestemmelsesområde – Utforming

I bestemmelsesområde #1 Torg skal det anlegges et sentralt uteområde og byrom, som skal fungere som et samlende torg for Campus Ålesund på tvers av Borgundvegen, og som en effektivt og trafikksikker kollektivholdeplass.

Innenfor området skal framkommelighet for henholdsvis myke trafikanter og kollektivtrafikk prioriteres. Utforming og materialbruk skal ha høy kvalitet og gjenspeile torgets betydning som sentralt uterom.

Torget defineres av tilgrensende bygninger, materialbruk, møblering og beplantning. Grensen rundt bestemmelsesområdet på plankartet er veiledende og kan justeres når det har til hensikt å styrke områdets funksjon som felles sentralt uterom.

Området skal med unntak av Borgundvegen og busslommene utformes som et bilfritt byrom tilgjengelig for alle. Gang- og sykkelforbindelser gjennom planområdet skal lede folk til og gjennom torget slik at de underbygger torget som sentral møteplass. Varelevering skal løses slik at det gir minst mulig konflikt med myke trafikanter.

Bygninger rundt torget skal utformes slik at de styrker torget som felles uterom. Herunder skal det fremmes utadrettet virksomhet i førsteetasjene og bygningene skal så langt som mulig ha hovedinnganger fra torget. Det er tillatt med uteservering og bevertning på torget.

Gulvet i uterommet skal ha et sammenhengende belegg av mindre steinblokker eller steinheller eller mindre gatestein på tvers av vegbane, holdeplasser, fortau og sykkelveg. Belegg, beplantning og grøntområder skal brukes for å differensiere ulike funksjonelle soner i rommet. Det må påses at belegget i vegbane og busslommer ikke er støygenerende. Hvis dette ikke lar seg gjøre, kan det tillates annen materialbruk her, som likevel så langt mulig oppfyller ønsket om en helhetlig torgflate på tvers av vegen.

Området skal møbleres slik at det innbyr til rekreasjon og opphold, med benker, beplantning, belysning, samt aktivitetsfremmende og kunstneriske elementer. Det skal om mulig legges til rette for vannspeil eller fontene, og aktiv bruk av lokalt overvann som et kvalitetsfremmende element på torget. Vegetasjon skal anlegges med særlig henblikk på overvannshåndtering.

Kollektivholdeplassen tillates overbygget med klimaskjermende tak som signaliserer området, definerer kollektivholdeplassen, underbygger torgets utstrekning på tvers av Borgundvegen og tilbyr le mot nedbør.

Borgundvegen skal gjennom bestemmelsesområde være opphøyet og på samme nivå som torget forøvrig. Materialbruken på vegen skal samsvare med torgets. For å ivareta universell utforming og trafikksikkerhet må vente-påstigningssone ha en overhøyde mot bussoppstilling på 18 cm.

Det skal sikres to definerte overganger for myke trafikanter som tilbyr en trafikksikker kryssing av Borgundvegen for barn og unge. Lysregulering og skråramper for kjørende trafikk inn mot disse kan etableres her for å ivareta sikker skole-, fritids og arbeidsveg, samt sikre fremkommelighet for busser og andre kjøretøy i rushtida, når det også er mye kryssende

gangtrafikk. Det tillates likevel ikke etablering av barrierer, gjerder eller stengsler som bidrar til å redusere fremkommeligheten for myke trafikanter, men eventuelle nødvendige trafikksikkerhetstiltak for å hindre f.eks. farlig krysning av busslommene skal inngå i en god estetisk helhetsløsning for torget.

Kvalitetskrav og prinsippløsninger for bestemmelsesområde #1 skal utarbeides i veiledende plan for offentlige rom (VPOR), jf § 11.2.

I bestemmelsesområde #2 og #3 skal det anlegges gatetun gjennom felt 13, 18,19,20 og 21. Gatetunet skal ha minimum 8 meters bredde og ha et grønt preg. Gatetunet skal ha et helhetlig preg og bindes sammen med torget, visuelt og estetisk.

I bestemmelsesområde #4, som omfatter Borgundvegen i bru kalt Borgundbrua over Nørvasundet og E136, skal det anlegges utvidet sykkelveg på sørsiden av Borgundbrua over Nørvasundet og E136. Det kan også anlegges fortau på nordsida av Borgundbrua. Innenfor arealet kan det etableres både nødvendige kjøreveger, sykkelveg med fortau og tilhørende infrastruktur og konstruksjoner. Det tillates å anlegge heis og trapp fra bussholdeplassen på E136 til Borgundbroa.

I bestemmelsesområder #5 og #6 skal det med utgangspunkt i mindre justeringer av gjeldende plan for 4 felts veg (S 270) anlegges utvidet E136 over Nørvasundet med tilhørende påkjøringsramper. Innenfor arealet skal det etableres både nødvendige kjøreveger og tilhørende infrastruktur og konstruksjoner. I forbindelse med byggeplan skal det dokumenteres anleggets konsekvenser for naturmiljø, maritimt miljø og farbarhet i Nørvasundet.

10.2 - Bestemmelsesområde – Anlegg- og riggområde

I bestemmelsesområder #7 og #8. Dette gjelder områdene over påhugget for eksisterende over eksisterende og ny Skuggentunnel i sørøst. Områder som på plankart er markert som anlegg- og riggområde kan benyttes til dette, så lenge anleggsarbeidene foregår. Senest ett år etter at anleggsarbeidene er avsluttet skal arealene istandsettes. Arbeidet med tunnelportal og deler av tunnelen innebærer også mulighet for at enkelte eksisterende boliger innen område må fraflyttes i anleggsperidoen. Avklaring av dette, samt tilfredsstillende ertatningsbolig, skal avklares mimimum et år før gjennomføringen begynner.

Eksisterende veger som benyttes til anleggstrafikk skal etter anleggsperioden settes i stand i henhold til gjeldende normer. Anleggs- riggområde opphører når kommunen har fått melding om at anlegget eller deler av dette er ferdigstilt og det deretter er truffet vedtak om opphør av den midlertidige bruk.

Bestemmelsesområde #9 omfatter utvidet areal til Tjenesteyting øst for Nørvasundkrysset. Disse arealene kan brukes til riggområde, men hvis dette innebærer midlertidig fjerning av parkeringsplasser, forutsettes det at disse erstattes ved alternative parkeringsarealer innen rimelig gangavstand i anleggsperioden. Hvis dette legges til g.nr. 41 b.nr. 14, som er avsatt til kvartalsleikeplass, forutsettes det at parkeringsarealet etter bruk opparbeides som enkel ballplass.

Bestemmelsesområde #10, omfatter bru med sykkelveg og fortau over nytt kryss og ramper fra E136. Brua vil bli svært synlig, og skal ha en slank og god utforming funksjonelt og

estetisk. Brua vil inngå i hovednett for sykkel gjennom planområdet. Maksimal stigning skal være 8%.

10.3 - Bestemmelsesområde - automatisk fredet kulturminne

Bestemmelsesområde #11, påvist steinalderboplass. Før iverksetting av tiltak i samsvar med planen for område #11 eller deler av dette, skal det gjennomføres arkeologisk utgraving av de automatisk freda kulturminna, ID148312 som er merka som område for føresegn rpBO ID148312, i plankartet. Det skal tas kontakt med fylkeskommunen i god tid før tiltaket skal igangsettes, slik at omfanget av granskingen kan fastsettes. Utgravning/granskning bekostes av tiltakshaver, jf. Kulturminneloven § 10.

§ 11 - Rekkefølgekrav

11.1 - Plankrav
Krav til detaljregulering for byggeområder angitt i fellesbestemmelsenes §4.2.

11.2 - Veiledende plan for offentlig rom (VPOR) – strøkspark
Før det tillates bebyggelse i områder 8, 13, 17-22 skal det foreligge en vedtatt veiledende plan for offentlig rom (VPOR): VPOR skal fastsette kvalitetskrav for strøksparken, som angitt i §4.5., herunder prinsippløsninger for delområder innenfor strøksparkens utstrekning, herunder bestemmelsesområde #1 torget.

11.3 - Infrastruktur
Det kan ikke gis brukstillatelse for nye boliger i boligområdene før tilkomstvegene til de enkelte eiendommene er opparbeidet i henhold til planene. Boligbyggingen kan likevel skje ved bruk av regulerte traséer med anleggsvegstandard. Tilkomstvegene skal bygges ut etter detaljplaner godkjent av kommunen.

Parkeringsplasser slik som krevd etter planen, skal være opparbeidet før det tilhørende byggearealet tas i bruk.

Før nye holdeplasser o_SKH2 og o_SKH3 tas i bruk, skal dagens avkjørsler fra Borgundvegen ved o_SHK2 stenges og ny adkomstveg f_SKV1 med tilhørende fortau f_SF32 med tverrforbindelse til o_SGG1, samt fortau o_SF31 og o_SF30 etableres som ny kjøreadkomst til Borgundvegen 300-312. Parkeringplass f_SPP1 inngår i kravet.

Fortau o_SF29 på sørsiden av BKB1 i Vågavegen må etableres før det gis brukstillatelse til nye boliger innen vestre del av BKB1 felt 2 – vest for regulert vendehammer.

11.4 - Støyreduserende tiltak:
Før ny E136 ferdigstilles skal støyreduserende tiltak for tilstøtende boliger være etablert og effekten dokumentert, herunder anbefalte skjermer langs E136 som vist på plankart og i støyrapport datert 30.04.2020, som angitt i § 9.3 og §4.7.

11.5 - Felles leikeplasser og friområder:
Før det gis brukstillatelse til første bolig i de forskjellige delområdene skal det dokumenteres at felles leikeplasser innenfor området er ferdig opparbeidet.

Lekeplass BLK5 skal opparbeides innen det gis igangsettingstillatelse for campusformål innen BKB 14 som erstatning for regulert og oppartbeidet leikeplass innen BKB 14 som avvikles.

Hvis område BKS5 bygges ut med konsentert småhusbebyggelse før leikeplass BLK5 er etablert, skal leikeplassen opparbeides innen det gis brukstillatelse til bebyggelsen.

Opparbeiding av BLK19 vil være knyttet til utbygging av områdene 18 og 19, nærmere bestemmelser om dette avklares i pålagt detaljregulering.

11.6 - Trafikksikkerhetstiltak:
Planlagte trafikksikkerhetstiltak, så som skilting, sykkelsluser, humper e.l. skal være gjennomført når nye gater, veger og torg etableres, enten dette er som egne infrastrukturtiltak eller som opparbeiding i tilknytning til ny bebyggelse.

11.7 - Trær
Ved felling av eiketrær innenfor området skal det plantes minimum 5 eiker for hver eik som felles. Nye eiker skal plasseres enten i park o_GP9, i strøksparken eller i Nørve kirkegård. Eikene skal plantes før brukstillatelse gis.

11.8 - Torget (bestemmelsesområde #1)
Eksisterende undergang skal opprettholdes inntil Borgundvegen er bygget om til miljøgate og krysset med Sørnesvegen er flyttet, men det kan aksepteres omlegging av ramper og trapper for å tilpasse seg ny bebyggelse og opparbeidelse av torg på begge sider av vegen. Når undergangen fjernes, skal det sikres trygge lysregulerte overgangsfelt i vestre og østre del av torget før undergangen blir stengt.

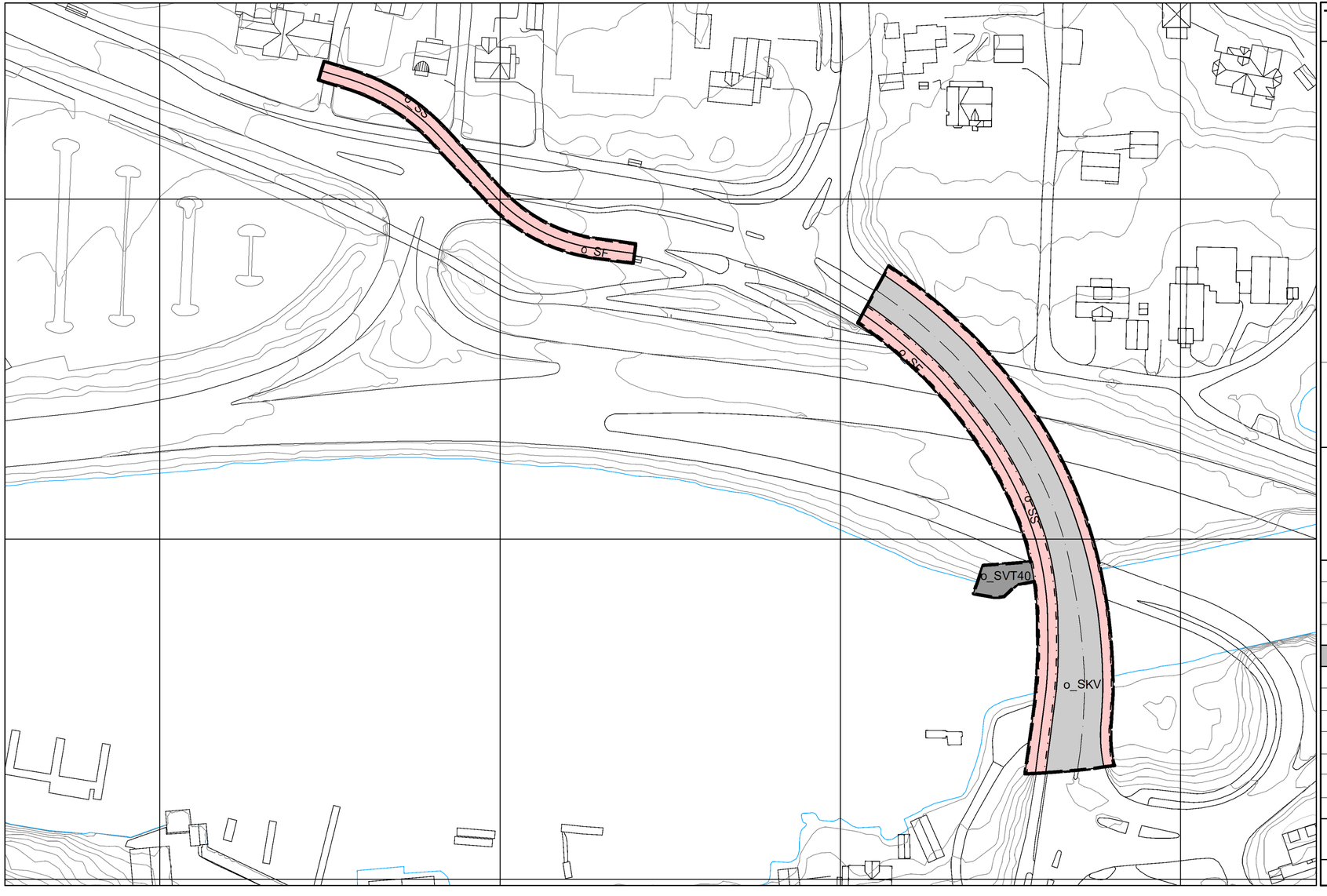
*

Rodeo arkitekter/Ålesund kommune, Plan og bygning, 12.05.2017
Revidert plan og bygning 13.06.2017
Revidert plan og bygning 24.04. 2019
Revidert plan og bygning 15.05.2020

Egengodkjent av Ålesund kommunestyre i møte 27.08.2020, sak 122/20

Eva Vinje Aurdal
- ordfører -

Astrid Eidsvik
- kommunedirektør -
-



TEGNFORKLARING

VERTIKALNIVÅ 3 - over grunnen

Reguleringsplan PBL 2008

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5,NR. 2)

SKV	Kjøreveg
SF	Fortau
SS	Sykkelveg/-felt
SVT	Annen veggrunn - tekniske anlegg

STREKSYMBOLER M.V.

- Planens begrensning
- formålsgrense
- Regulert senterlinje

Kartopplysninger

Kilde for basiskart: Ålesund kommune
Ekvidistanse 1 m
Dato for basiskart: 31.01.2017
Kartmålestokk: **1:1000**
Koordinatsystem: UTM sone 32 basert på EUREF 89/WGS 84
Høydegrunlag:

N W E S

ÅLESUND KOMMUNE
PLAN OG BYGNING

Områderegulering
Campus Ålesund - Bru / Sykkelbru
Med tilhørende reguleringsbetemmelser

Arealplan-ID: **2020000389**

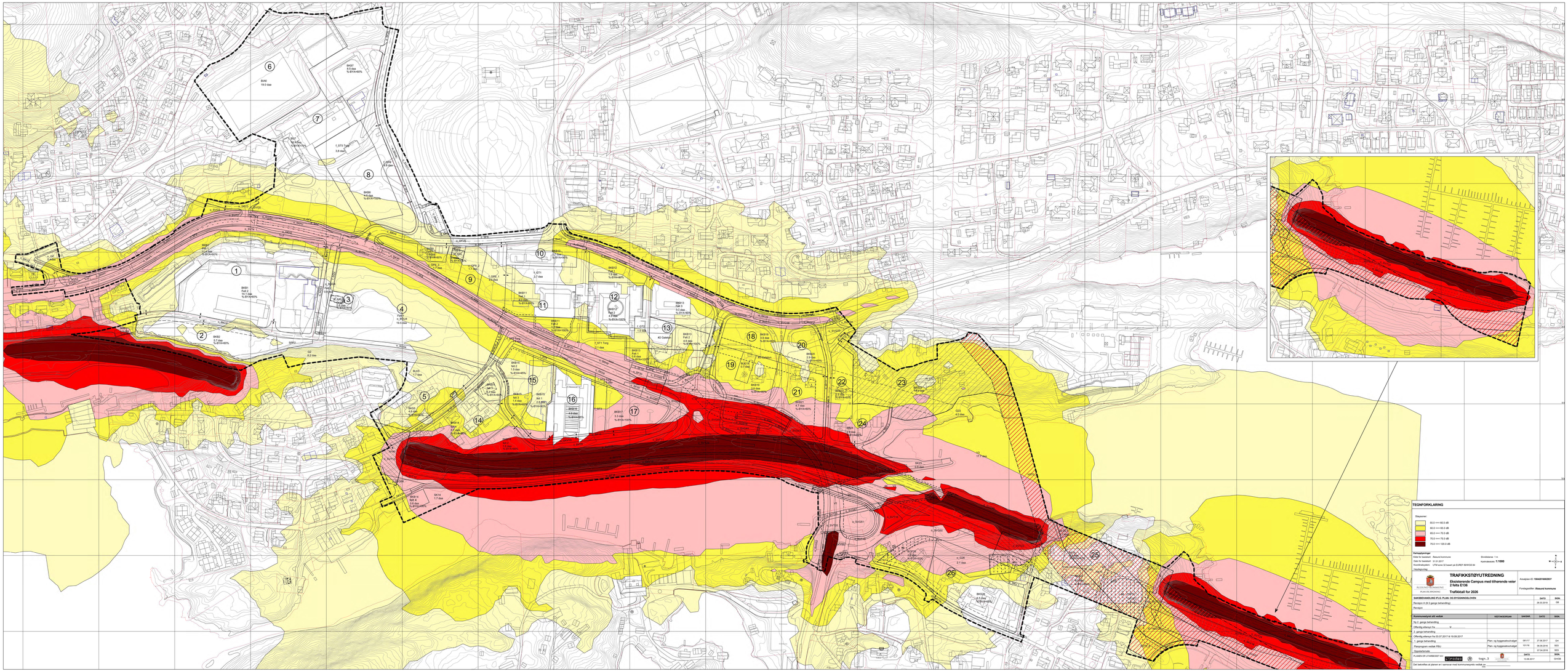
Forslagsstiller: **Ålesund kommune**

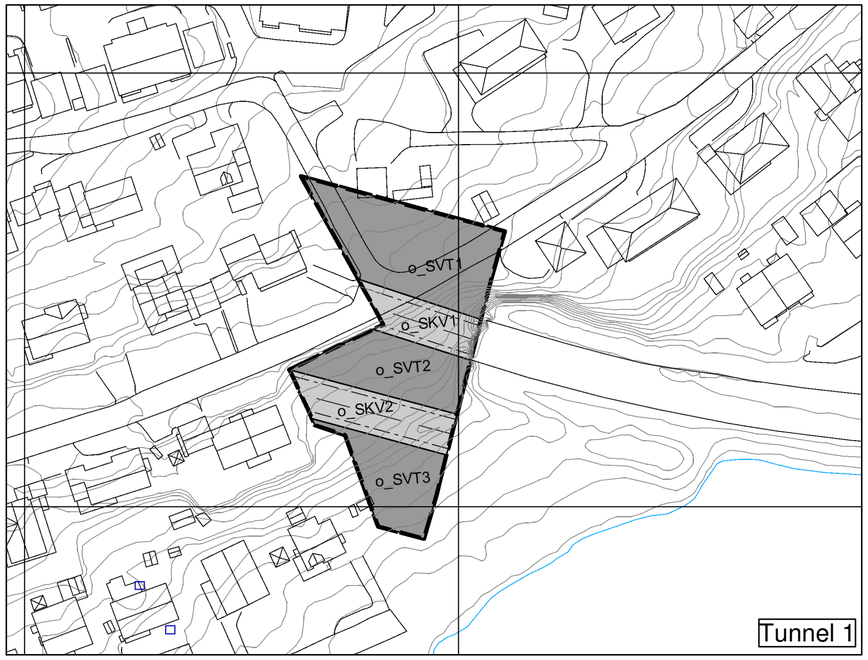
SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGGNINGSLOVEN	SAKSNR.	DATO	SIGN.
Revisjon A (til 2.gangs behandling)		24.04.2019	GB
Revisjon			
Kommunestyret sitt vedtak		27.08.2020	GH
Ny 2. gangs behandling			
Offentlig ettersyn fra ..... til			
2. gangs behandling			
Offentlig ettersyn fra 03.07.2017 til 19.09.2017			
1. gangs behandling	081/17	27.06.2017	GH
Planprogram vedtak PBU	101/16	06.09.2016	ES
Oppstartsmøte		07.04.2016	ES

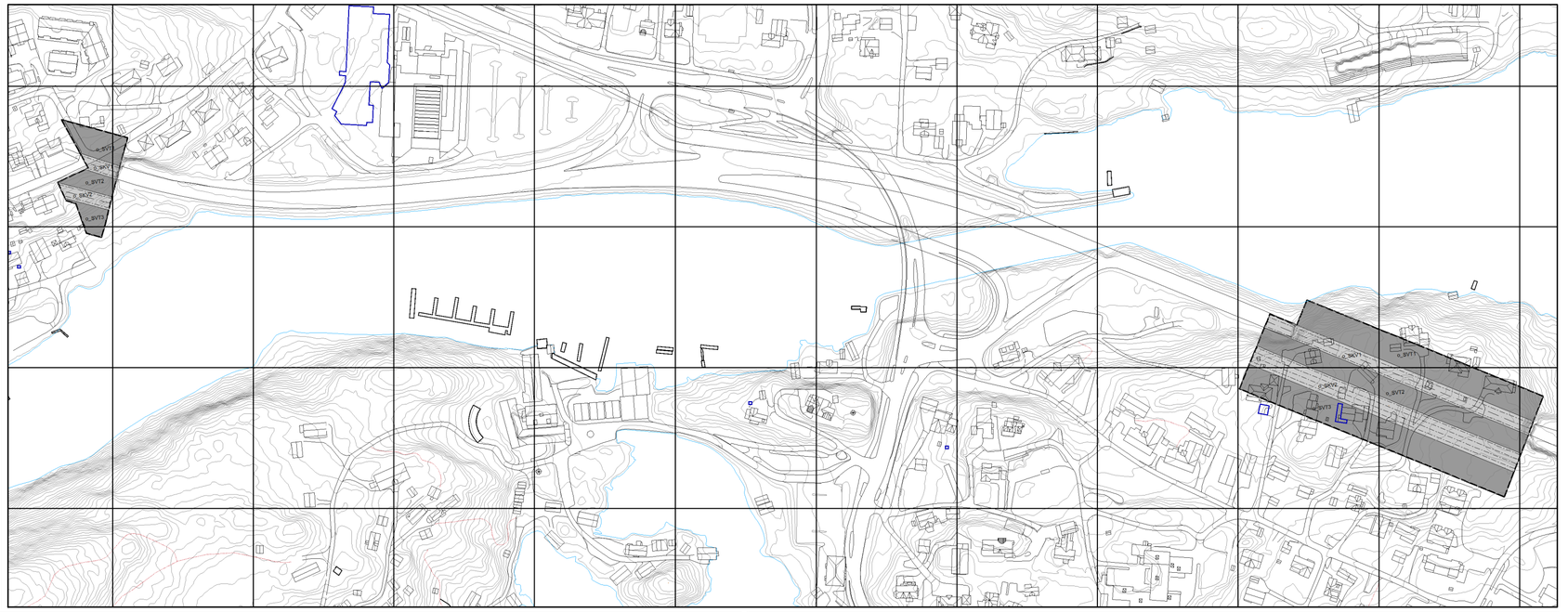
PLANEN ER UTARBEIDET AV: rodeo, tegn_3, ÅLESUND KOMMUNE PLAN OG BYGNING

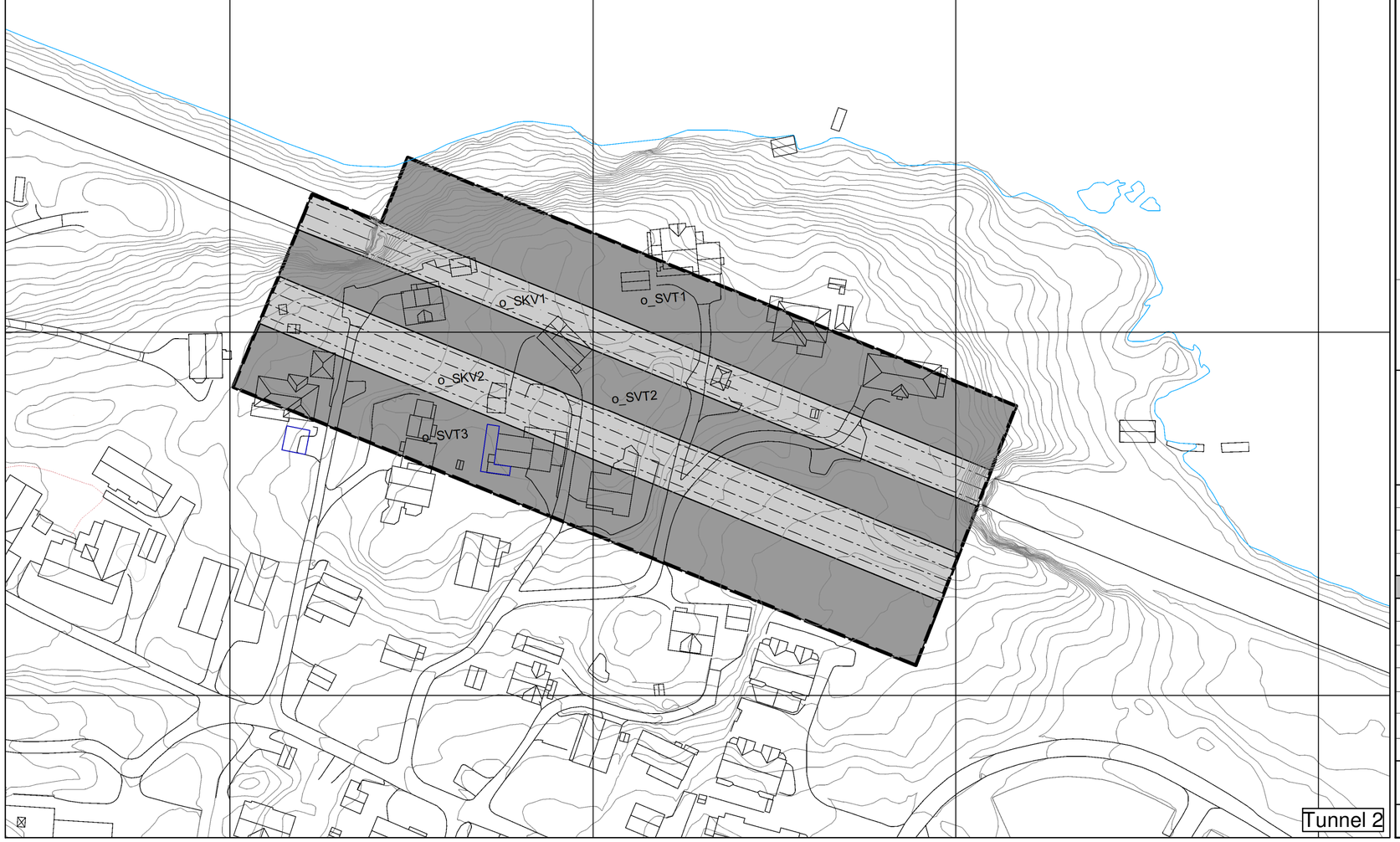
DATO	SIGN.
13.06.2017	GH/GB

Det bekreftes at planen er i samsvar med kommunesyrets vedtak av _____
Dato


TEGNFORKLARING
Støysoner:
55.0 <= <60.0 dB
60.0 <= <65.0 dB
65.0 <= <70.0 dB
70.0 <= <75.0 dB
75.0 <= <120.0 dB
Kartsystem/UTM
Kilde for kartdatat: Ækasnd kommune
Dato for kartdatat: 21.01.2017
Koordinatsystem: UTM sone 32 basert på EUREF 89/WGS 84
Høydedatum:
Ekvidistanse: 1 m
Kartmålestokk: 1:1000
TRAFIKKSTØYUTREDNING
Eksisterende Campus med tilhørende veier 2 felts E136
Trafikktall for 2026
Arkivplan-ID: 150429160826357
Forslagsstiller: Ækasnd kommune
SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGGINGSLOVEN
DATO
SIGN.
Revisjon A (0.0 gangs behandling)
30.03.2018
GE
Revisjon
Kommunestatus/vit vitt merkat
VEDTAKSORGAN
SAKSNR.
DATO
SIGN.
No 2. gangs behandling
Offentlig ettersyn fra ..... til .....
2. gangs behandling
Offentlig ettersyn fra 23.07.2017 til 19.09.2017
1. gangs behandling
Plan- og byggesaksutvalget
081/17
27.06.2017
GH
Planprogram vedtatt PBU
101/16
06.06.2016
SES
Oppstartsmøte
07.04.2016
SES
PLANDATA CHARGEOT AV
SWOG
13.06.2017
GH/GE
Det bekreftes at planen er i samsvar med kommunestyrets vedtak av .....
Sign.
Sign.
Sign.
Sign.







TEGNFORKLARING

VERTIKALNIVÅ 1 - under grunnen

Reguleringsplan PBL 2008

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5,NR. 2)

SKV	Kjøreveg
SVT	Annen veggrunn - tekniske anlegg

STREKSYMBOLER M.V.

	Planens begrensning
	formålsgrense
	Regulert senterlinje

Kartopplysninger

Kilde for basiskart: Ålesund kommune
Dato for basiskart: 31.01.2017
Koordinatsystem: UTM sone 32 basert på EUREF 89/WGS 84
Høydegrunnlag:
Ekvidistanse 1 m
Kartmålestokk: **1:1000**

N W E S

ÅLESUND KOMMUNE
PLAN OG BYGNING

Områderegulering
Campus Ålesund - Tunnel 1 og 2
Med tilhørende reguleringsbetemmelser

Arealplan-ID: **2020000389**

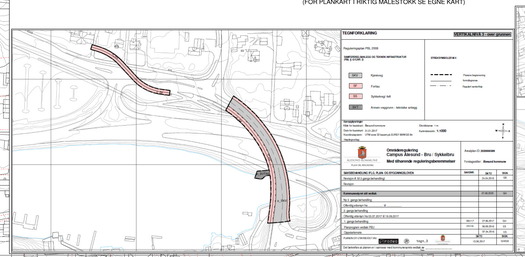
Forslagsstiller: **Ålesund kommune**

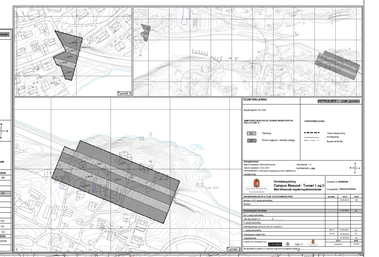
SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGGNINGSLOVEN	SAKSNR.	DATO	SIGN.
Revisjon A (til 2.gangs behandling)		24.04.2019	GB
Revisjon			
Kommunestyret sitt vedtak		27.08.2020	GH
Ny 2. gangs behandling			
Offentlig ettersyn fra ..... til			
2. gangs behandling			
Offentlig ettersyn fra 03.07.2017 til 19.09.2017			
1. gangs behandling	081/17	27.06.2017	GH
Planprogram vedtak PBU	101/16	06.09.2016	ES
Oppstartsmøte		07.04.2016	ES

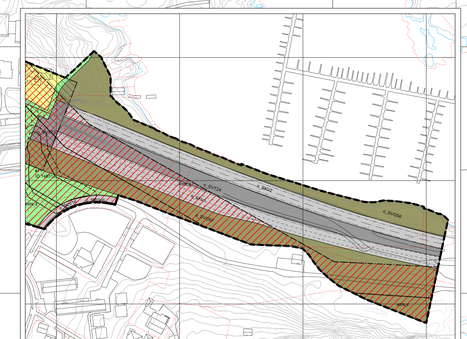
PLANEN ER UTARBEIDET AV:	DATO	SIGN.
rodeo tegn_3 ÅLESUND KOMMUNE PLAN OG BYGNING	13.06.2017	GH/GB

Det bekreftes at planen er i samsvar med kommunesyrets vedtak av _____
Dato

ILLUSTRASJON AV VERTIKALNIVÅ 1- TUNNELER, OG 3- BRU
(FOR PLANKART I RIKTIG MÅLESTOKK SE EGNE KART)







TEGNFORKLARING

Reguleringsplan PBL 2008

PBL § 12-5, NR.1 - BEBYGGELSE OG ANLEGG

- BF1 Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse
- BKS Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
- BO Overgangsreg for bolig-/fritidsbebyggelse
- BH Undervisning
- BR Kirke/annen religionsutøvelse
- BOP Offentlig eller privat tjenesteyting
- BHA Idrettsanlegg
- BE Energianlegg
- BLK Lekeplass
- BGT Grav- og urnelund
- BKB Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- BKB Bolig/Kontor
- BKB Kontor/Tjenesteyting

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5,NR. 2)

- o_SKV Kjøreveg, offentlig
- f_SKV Kjørevei, felles
- o_SF Fortau, offentlig
- f_SF Torg, felles
- f_ST Gatetun, felles
- o_SGS Gang-/sykkelveg, offentlig
- SGS Gang/sykkelgangarm/gjenn
- o_SS Sykkelveg/-feil, offentlig
- o_SVG Annen veggrunn - skråskar anlegg, offentlig
- o_SVG Annen veggrunn - grøntareal,offentlig
- o_SK Kai, offentlig
- o_SPP Kollektivhp/stopplass, offentlig
- o_SPP Parkeringsplasser, offentlig
- f_SPP Parkeringsplasser, felles

GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5, NR. 3)

- o_GP Friområde, offentlig
- f_GP Park, offentlig

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (PBL § 12-5, NR. 6)

- V Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

HENSYNSSONER (PBL § 12-6)

- H190_1 Høyspenningsanlegg (over Høyspentkabler i sjø)
- H370_1 Høyspenningsforbindelg (magnetisk felt med over 0,4 µT) - Sone 3
- H410_1 Krav vedrørende infrastruktur
- H530 Bevaring kulturmiljø
- H550 Tiltak planlagt støy vedlagt

BESTEMMELSESOMRÅDER (PBL § 12-7)

- Utfylling
- Anlegg- og riggområder
- Automatisk fredet kulturminne

STREKSYMBOLER M.V.

- Plangrense
- Grense for arealformål
- Grense for bestemmelsesområde
- Grense for bestemmr
- Grense for infrastrukturenner
- Regulert senterlinje
- Reiligsgrense som inngår i planen
- Reiligsgrense som forutsettes fjernet
- Regulert frisiktgrense
- Skiringsgrense
- Bru
- Tunnel
- Regulert støyskjerm

PUNKTSYMBOLER

- Avkjørsel
- Eksisterende trr som skal bevares

Kartlagsopplysninger
Kilde for bakgrunn: Ålesund kommune
Dato for bakgrunn: 21.01.2017
Koordinatsystem: UTM sone 32 basert på EUREF 89/WGS-84
Høydedatum:

Ekvidistanse: 1 m
Kartmålestokk: **1:1000**

Områderegulering:

Campus Ålesund

Arealplan-ID **2020000389**

Forslagsstiller: **Ålesund kommune**

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGGNINGSLOVEN	SAKSNR.	DATO	SIGNL
Revisjon A (§ 2.gangs behandling)		24.04.2019	GE
Revisjon B		10.05.2020	GE
Kunngjøring av vedtak		27.08.2020	GH
Ny 2. gangs behandling			
Offentlig ettersyn fra ..... til			
2. gangs behandling			
Offentlig ettersyn fra 23.07.2017 til 15.09.2017			
1. gangs behandling	585/17	27.06.2017	GH
Planprogram vedtas PBU	151/18	06.06.2018	BSV
Oppstartsmøte		07.06.2018	BSV
PLANEN ER CAMBIDEXT AV:	SIGN.		SIGNL
		27.08.2020	GH/GE

Det bekreftes at planen er i samsvar med kommunestyrets vedtak av ..... sign. .....

Tegn.: 3

ÅLESUND KOMMUNE

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler:

Ålesund kommune tar forbehold om at utlevert informasjon kan inneholde feil og/eller mangler.

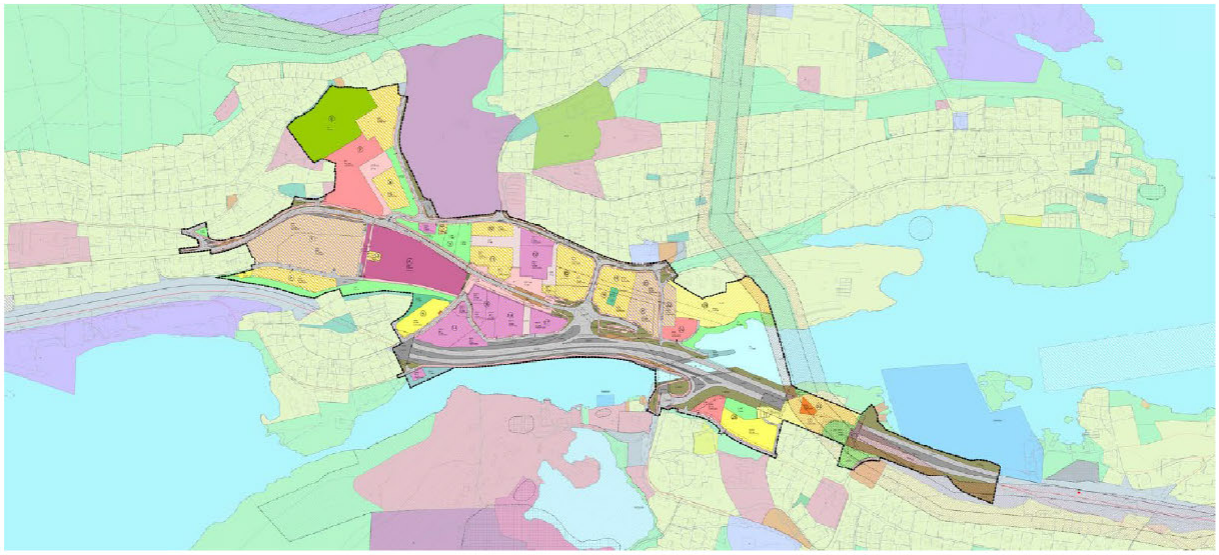
Det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med.

Registreres det avvik mellom informasjonen utlevert fra kommunen og den faktiske situasjon for eiendom eller bygninger, ber vi om at kommunen blir kontaktet.

ÅLESUND KOMMUNE
PLAN OG BYGNING

CAMPUS ÅLESUND
OMRÅDEREGULERING





Planbeskrivelse

1. gangs behandling 13.06.2017
Korrigert for 2. gangs behandling 24.04.2019
Korrigert for 3. gangs behandling 15.05.2020

Innhold

1 Sammendrag/forord 4
2 Bakgrunn 7
2.1 Hensikten med planen 7
2.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold 11
2.3 Tidligere vedtak i saken 11
2.4 Krav om konsekvensutredning 12
3 Planprosessen 13
3.1 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart, ev. planprogram 13
4 Planstatus og rammebetingelser 19
4.1 Overordnede planer 19
4.2 Gjeldende reguleringsplaner 23
4.3 Temaplaner/andre lokale rapporter og utredninger 24
4.4 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer 26
5 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold 26
5.1 Beliggenhet 26
5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk 27
5.3 Stedets karakter 29
5.4 Kulturminner og kulturmiljø 34
5.5 Naturverdier 35
5.6 Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder 38
5.7 Landbruk 38
5.8 Trafikkforhold 38
5.9 Barns interesser 45
5.10 Sosial infrastruktur 47
5.11 Universell tilgjengelighet 49
5.12 Teknisk infrastruktur 50
5.13 Grunnforhold 50
5.14 Støyforhold 51
5.15 Luftforurensing 52
5.16 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon) 53
5.17 Næring 53
6 Beskrivelse av planforslaget 53
6.1 Planens avgrensning 53
6.2 Plangrep 53
6.2.1 Areal til NTNU og campusformål 53
6.2.2 Hovedgrep – Campus med fortetting langs Borgundveien 56
6.2.3 Lokalisering av knutepunkt og stoppesteder 57
6.2.4 Fra veg til urban gate 59
6.2.5 Strøkspark og grønn korridor 60
6.2.6 Vei- og trafikkorganisering 65
6.3 Planlagt arealbruk 68
6.3.1 Planområde 68
6.3.2 Reguleringsformål 68
6.3.3 Plankrav 69
6.3.4 Estetikk 69
6.4 Gjennomgang av benyttede reguleringsformål 70
6.4.1 Reguleringsformål/arealregnskap – oppdatert etter revisjon 70
6.4.2 Områder/kvartaler 72

6.5 Bebyggelsens plassering og utforming 94
6.5.1 Bebyggelsens høyde 94
6.5.2 Samlet oversikt over grad av utnytting, byggehøyder og arealbruk 94
6.5.3 Programsammensetning 95
6.6 Parkering 96
6.6.1 Bilparkering 96
6.6.2 Sykkelparkering 99
6.7 Trafikkløsning 100
6.7.1 Kjøreatkomst 100
6.7.2 Utforming av veger 100
6.7.3 Varelevering 100
6.7.4 Tilgjengelighet for gående og syklende 100
6.8 Universell utforming 101
6.9 Uteoppholdsareal 102
6.10 Kollektivtilbud 106
6.10.1 Buss 106
6.10.2 Et Campus med sjøkontakt, framtidig transport med båt/autonome båter. 109
6.11 Kulturminner 112
6.12 Naturverdier 116
6.13 Sosial infrastruktur 118
6.14 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett 119
6.15 Faser 119
7 Konsekvensutredning 121
7.1 Hensikt og metode 121
7.2 Arealbruk til campusformål og sosial infrastruktur 121
7.3 Biologisk mangfold 125
7.4 Eksisterende bebyggelse, kulturminner og kulturmiljø 127
7.5 Landskap, grøntstruktur og utearealer 130
7.6 Bebyggelse, estetikk og identitet 132
7.7 Trafikk og forbindelser for gående og syklende, samt kollektivtrafikk 134
7.8 Teknisk infrastruktur 142
7.9 Barn og unge, bo- og oppvekstmiljø 142
7.10 Støy 144
7.11 Risiko og sårbarhet 152
7.12 Økonomiske konsekvenser for kommunen 152
7.13 Interessemotsetninger 153
7.14 Samlet vurdering KU 154
8 Vedlegg (ligger ved i saka) 156

1 Sammendrag/forord

Områdeplanen for Campus er i tråd med viktige mål kommuneplanen; den legger til rette for utvikling av NTNU og Campus, urban fortetting rundt knutepunktene og mer miljøvennlig transport. Videre er planen en forutsetning for et viktig tiltak i bypakken; kollektivknutepunktet på Campus.

Hovedgrepet i planen er en diagonal grønn strøkspark som slynger seg fra Fagerlia gjennom Campus. Borgundvegen endres fra veg til gate med lavere hastighet og bedre tilrettelegging for fotgjengere og syklister. I skjæringspunktet mellom parken og gata, etableres et sentralt torg med kollektivknutepunkt. Planen løser viktige trafikale utfordringer gjennom ny rundkjøring og endret lokalvegstruktur.

Områdeplanen er et resultat av et samarbeid mellom mange aktører på campus og bred involvering. Dette er en kompleks plan der mange hensyn som må veies mot hverandre. Planen ble 1. gangs behandlet 27.06.2017, var på høring medio 2017 og ble bearbeidet før 2. gangs behandling våren 2019. Mål og hovedgrep står ved lag. Viktigste endringer:

1. Kollektivknutepunktet med torg er flyttet østover for å bedre høydetilpasning til NMK og planlagt studenthus som nå blir liggende vest for knutepunktet.
2. Studenthus med studentboliger i område 11, er utvidet med urban sørfasade mot Borgundvegen og østfasade med utadvendte funksjoner mot torget.
3. Bro for hovedsykkelnettet føres diagonalt over den nye rundkjøringen fra torget på nordsiden til sørsiden av Nørvasundbroa.
4. Mer detaljerte planbestemmelser, mindre krav til detaljregulering – mer presise krav til analyse og tiltak mot støy og forurensning før utbygging av ny E136 og nye områder - plankart supplert med eget støykotekart .
5. Ny vegføring for Fogd Greves veg og Gangstøvikvegen forkastet pga ulemper for tilkomst Nedre Gravlund, kronglete vegføring for tungtransport og høye kostnader.
6. Arkeologiske undersøkelser gjennomført høsten 2018, område øst for Skuggenhaugen båndlagt, søkes dispensasjon for nytt tunnelløp på E 136, områdeplanen ellers klarert.
7. Kulturminnevern av Fogdegården, Nørve kapell og to villaer med hager i Kviltunvegen. Tidl. Nørve Ungdomsskole forutsettes revet når sykkelbroen etableres.
8. Strøksparken legges sør for Fogdegården og forlenges til nytt torg på Fagerlia VG og Fagerlihallen og arealene nord for denne endres til idrettsanlegg/undervisning. Bare torget ved knutepunktet og Fagerlia gis betegnelse torg, mens øvrig strøkspark vises som gatetun (Aktivitetsallmenningen) og park (Campusparken).
9. Gatetunaksen fra NTNU/torget mot øst dreies noe sørover, slik at kvartalene her deles mer likeverdig og forlenges til sjøtilkomst ved Nørvasund.
10. Kai med maritimt lab ved Nørvasund foreslås mellom Sørnestunnelen og Roklubben.
11. Sørnesvegens omlegging til sørsiden av NMK endres i tråd med gjeldende regulering for NMKII for å bedre stigningsforhold og minske inngrep i BKB14 felt 3 i ny plan.
12. Ny gang/sykkeveg på sørsida av Nørve gravlund og fortau på østsida av Nørvasundbrua reguleres inn.
13. Skuggenhaugen vest: Offentlig p-plass ved Mannskoret Varde sløyfes, erstattes av økt buffersone mot E136, utvidet privat p-areal til Varde og forbedrede adkomstløsninger via Haugvegen for eksisterende boliger i området.
14. Sentral avfallshåndtering og gjenvinning for NTNU er lagt inn for felt 1 område 12.
15. De delene av strøkspark, gatetun og torg som i dag eies av de ulike institusjonene i området eller naturlig sogner til disse, omgjøres fra offentlige til felles for de tilliggende områdene. Dette for å klarlegge opparbeidings- og driftsansvar.

16. Innspillet om å tillate hotellfunksjon i BKB15 felt 2 tas opp til drøfting i høringsperioden med to alternative forslag til bestemmelser.
17. Reguleringsbestemmelsene for NMK (2010) og NMK II (2015) tas inn i reviderte bestemmelser, med unntak av de nevnte to alternativer i BKB 15 felt 2 og endrede bestemmelser for BKB 15 felt 3, fordi område BKB14 nå er endret fra bolig til Campusområde i områdeplanen.
18. Katolsk kirke i BR24 utvides i samsvar med ervervet naboområde og område 22 endres fra konsentrert småhusbebyggelse BKS22 til kontor/bolig BKB22 med maks. 3 etasjer med ubebygget midtparti i siktlinjekorridor fra planlagt gatetun.

Planen ble 2. gangs behandlet 14.05.2019 og var så på ny høring fram til 07.08.2019. Følgende endringer er gjort som følge av høringsinnspill og bearbeiding av utvalgte deler av planen:

1. For området BKB 15 (høyhuset innen NMK II planen) åpnes det for hotell med en avgrensning på 70 rom. Dette kompromisset er akseptert av Møre og Romsdal fylkeskommune, som har trukket sin innsigelse til opprinnelig forslag, der antall rom ikke var avgrenset.

2. Det er utarbeidet en supplerende støyvurdering for beregning av støy og tiltak som følge av utvidelsen av E136 til 4 felt, med en framskriving av forventet trafikk fram til 2035. Støyskjermer som følger av dette er lagt inn på plankartet og vist på eget illustrasjonskart for bedre lesbarhet.

3. For område BKB 1 «Vågavegkvartalet» er planen endret ved at holdeplassen på nordsiden er bearbeidet og avkjørsel fra Borgundvegen stengt for å redusere ulemper og bedre trafikksikkerheten i området. Borettslaget Borgundvegen 300-312, SIT, SIV, Vågavegen 25 AS, Fagerlia VG og Ålesund Kirkelige fellesråd er involvert og endret plan har vært på avgrenset høring uten merknader. Vågavegen er forlenget som kjøreveg med fortau på kvartalets østside. Ny rekkefølgebestemmelse § 11.3, sikrer at nye holdeplasser ikke kan tas i bruk før Vågavegen med tilhørende fortau er opparbeidet i henhold til planen.

4. Når Vågavegen forlengeles mot nord, fjernes vendehammeren i vestenden av gang/sykkelveg o_ST8 langs Nørve gravsteds sørside. Denne erstattes med et adkomsttorg o_ST8 ved siden av parkeringsareal til gravstedet.

5. Det er i § 6.10 lagt inn rammer for o_SVT4 som er sideareal til bussholdeplassen ved Borgundvegen 300-312 om hvordan dette kan brukes og driftes av vegholder og tilliggende boliger.

6. Etter innsigelse fra Fylkesmannen er krav om detaljregulering tatt inn igjen for å ivareta støy, lek og ROS-problematikk i tilstrekkelig grad for følgende kvartaler:

   BKB1, BKB 5, BKB10, BKB11 (felt 1 og 2), BKB 17 og BKB26. Ved eventuell detaljregulering av BKB1 kan det være aktuelt å ta med BKB2 og vurdere endret trasé for Vågavegen mellom disse to feltene.

7. Foreliggende ROS-analyse er supplert når det gjelder grunnforhold og rasfare etter merknader fra Fylkesmannen. Før utvidelse av Haugvegen med fortau, kreves det i §

6.2 detaljregulering med vurdering av rasfare. I § 4.2 q er det lagt inn bestemmelse om grunnundersøkelser for områder med marine løsmasser i forbindelse med detaljregulering. Dette gjelder også for eventuell byggesak innen områdene BR24 (Katolsk kirke) og BFS23 (Hensynssone kulturminne Kviltunvegen). Det er også lagt inn krav til minimum gulvnivå på kote + 3,3 på flomømfintlig bebyggelse i fellesbestemmelsene §4.13 som gjelder hele området.

8. Det er lagt inn mer spesifikke krav til lek knyttet til nye boliger i områder som ikke omfattes av detaljreguleringskravet.

9. I område BKB 1 felt 2 (pr. i dag Nettbuss – Vågavegen 25) tillates også industri- og lagervirksomhet i tråd med dagens bruk videreført.

10. Det er gjort begrensninger av hva slags virksomhet som kan drives fra regulert kai SK14 i Nørvasundets vestre del, slik at disse ikke kommer i konflikt med roklubben eller Sunnmøre museums aktiviteter i sundet eller fører til uakseptabel trafikk gjennom tilliggende boligområde på Sørneset fram til kaia.

11. I torgområdet rundt kollektivknutepunktet er det gjort endringer i hvilke deler av torget (f_ST1, o_ST2, o_ST3, o_ST4, f_ST5 og f_ST6) som er felles for omkringliggende byggeområder og hva som er offentlig, slik at blant annet den gjennomgående hovedsykkelvegen over torget er et offentlig anleggs- og driftsansvar.

12. Nordre del av gatetunet f_GT2 mellom NTNU's hovedbygg «Ankeret» BKB12 og ÅKP (Kunnskapsparken, som nå er overtatt av NTNU) endres til gang- og sykkelveg f_SGS23 med parkarealer f_GP12 og f_GP13 på hver side. Bakgrunnen er at en nå byggemeldt glassbro som knytter kvartal 12 og 13 sammen over gatetunet ikke vil tilfredsstille fri høyde for en kjørbar forbindelse med samme høydekrav som offentlig veg (4,8 meter). Glassbroa var godkjent allerede i 2001 da Kunnskapsparken ble bygget, og innebærer at de to kvartalene knyttes bedre sammen. Fri høyde over gang/sykkelveg vil være 3,7 meter. Avkjørsel fra Larsgårdsvegen til gatetunet sløyfes og erstattes av eksisterende avkjørsler til garasjeanlegg kvartal 12 og 13. Dette innebærer at renovasjon, varelevering og lignende til dette området nå må tas fra eksisterende hovedkjøreadkomst fra Larsgårdsvegen i første omgang og på sikt fra forutsatt gatetun fra ny Nioveg i øst.

13. Vi legger til en generell fellesbestemmelse § 4.14 om at åpne eller innglassede gangbroer mellom bygninger vil være tillatt innen planområdet. Hvis de krysser gatetun eller felles eller offentlig kjøreveg, skal det være en frihøyde på minimum 4,8 meter. Ved krysning av offentlig veg skal konstruksjonen og frihøyden godkjennes av den aktuelle vegmyndigheten.

Disse endringene er i stor grad justeringer av planen som følge av innspill og innsigelser i høringen, samt for Vågavegkvartalet en erkjennelse av at planen ikke hadde løst de trafikksikkerhetsmessige og miljømessige utfordringene på en tilfredsstillende måte. For Vågavegkvartalet BKB1, er det kjørt en avgrenset høring for berørte parter av fremforhandlet løsning. Øvrige endringer er ikke av en slik karakter at berører 3.part på en slik måte at det tilsier ny høring slik at planen kan fremmes til sluttbehandling.

2 Bakgrunn

Campus Ålesund har de siste årene utviklet seg til å bli et nasjonalt og internasjonalt senter for utdanning og forskning, særlig innen marine og maritime næringer. NTNU og Norsk Maritimt Kompetansesenter (NMK) utgjør kjernen i Campus Ålesund. I tillegg ligger Fagerlia videregående skole tett på Campus, og Ålesund kunnskapspark, Fagskolen i Ålesund og en rekke andre private og offentlige leietakere er lokalisert på Campus.

Campus Ålesund er et knutepunkt i dobbel forstand. Campus er et av fire kollektivknutepunkt i Ålesund kommune, og det skal bli rask og effektiv kollektivtransport mellom knutepunktene Moa, sjukehuset, campus og bysentrum. Campus er også et kunnskapsknutepunkt, universitetet og næringsklyngene leverer viktig kunnskap til regionen, Norge og verden.

2.1 Hensikten med planen

Områdereguleringen skal danne grunnlaget for den framtidige utviklingen på og ved Campus. Campus skal være et kraftsenter for kompetanse, nyskaping og bærekraftig utvikling.

Hensikten med planen er å styrke og utvikle knutepunktet Campus Ålesund. Planen skal legge til rette for at universitetet og de andre aktørene på Campus kan vokse og utvikle seg, samtidig som Campus Ålesund utvikles til å bli et urbant, utadrettet og miljøvennlig knutepunkt.

Campus skal være et pulserende og tilgjengelig knutepunkt for alle brukergrupper og legge til rette for et miljøvennlig liv. Fremkommeligheten og trafikksikkerheten på området skal sikres, særlig gjennom forbedrede forhold for kollektivtrafikk, gange og sykkel. Det skal legges til rette for bedre løsninger på av- og påkjørsel fra E136, og Borgundvegen skal gjøres om til en bymessig gate.

Gode holdeplasser for kollektivtrafikk er utgangspunkt for knutepunkttankegangen. Holdeplassene skal være utformet for effektive og trygge av- og påstigninger, behagelig ventetid, samt ha en slik plassering at flest mulig har kort gangveg til og fra holdeplass.

Campus skal utvikle en struktur som sikrer effektiv arealutnyttelse og legge til rette for fortetting med flere urbane funksjoner. Planen skal oppfordre til aktivitet og fokus på hvordan stedet oppleves på gateplan, samt styrke og videreutvikle grønne kvaliteter. Fokus legges på Borgundveien som et nytt urbant gaterom og møtested mellom de forskjellige institusjonene i området.

Samhandling mellom de forskjellige aktørene på Campus understrekes i planarbeidet og den romlige struktur og funksjoner skal inspirere og tilrettelegge for samhandling, interaksjon og innovasjon. Det skal tilrettelegges for et utvidet servicetilbud som gjør det attraktivt å oppholde seg lenger på Campus store deler av døgnet.

Campusområdets grønne akse og forbindelsene til viktige grønne og blå rekreasjonsområder tilstøtende planområdet skal understrekes og forsterkes. Området skal være attraktivt for tilgrensende boligområder og for dem som bruker området som skolevei eller annen vei til lokale funksjoner. Miljøvennlige løsninger, åpenhet og tilgjengelighet er grunnleggende prinsipper for et inspirerende nærområde.

Overordnet mål

Campus skal være et kraftsenter for kompetanse, nyskaping og bærekraftig utvikling, og utvikles til å bli et urbant, utadrettet og miljøvennlig knutepunkt. Utviklingen skal skje med utgangspunkt i kollektivknutepunktet på Borgundvegen.

1. Miljø og klima (miljøvennlig knutepunkt)

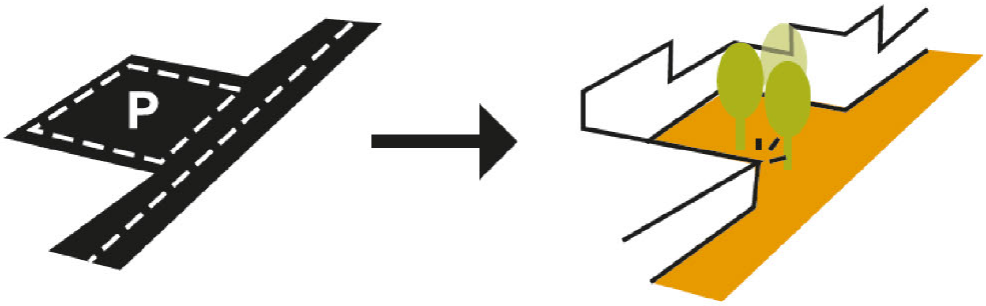
Campus skal gjøre det enkelt å leve et miljøvennlig liv. Både de fysiske og de menneskelige ressursene i området skal benyttes og utvikles. Bærekraftige løsninger skal gjennomsyre områdeplanen på alle nivåer.

Campus skal:

- ha attraktive kollektivløsninger og sammenhengende gang- og sykkeltraseer
- ha fylkets laveste bilandel per ansatt og per student
- ha høy og miljøvennlig arealutnyttelse
- ha innovative, miljøvennlige og energieffektive løsninger for bebyggelse og infrastruktur



FRA BILER TIL MENNESKER



FRA PARKERING TIL BYROM

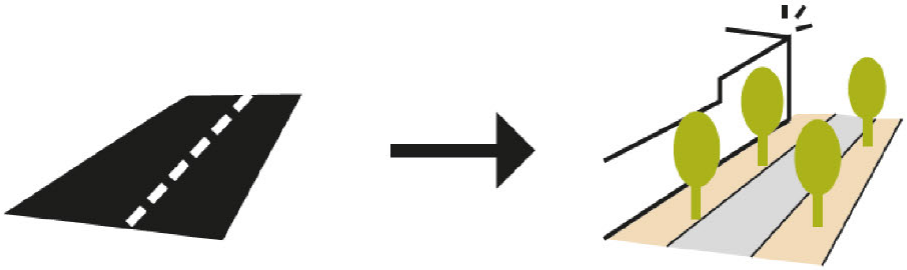
Diagrammer transport og tilgjengelighet

2. Transport og tilgjengelighet (utadrettet knutepunkt)

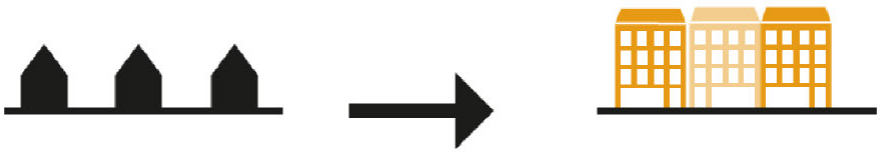
Campus skal være et utadrettet område, det vil si en tilgjengelig, åpen og imøtekommende plass for alle. I campus-området prioriteres bærekraftig transport ved å øke tryggheten, kvaliteten og attraktiviteten for gang-, sykkel- og kollektivtrafikk ut ifra et brukerperspektiv.

Campus skal:

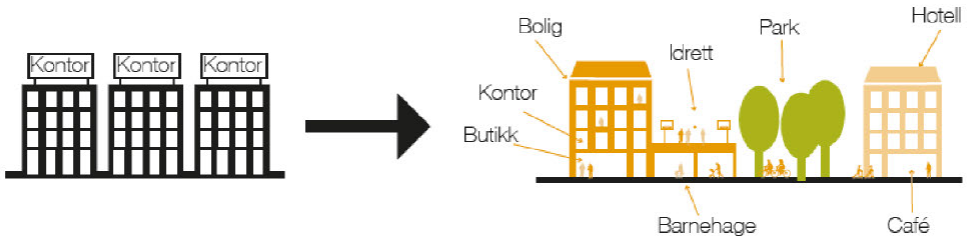
- være et effektivt, trygt, lett lesbart og moderne kollektivknutepunkt som bidrar til å øke kollektivandelen.
- kollektivtrafikken og brukerne skal sikres lett tilgjengelige, effektive og sikre kollektivholdeplasser. Kollektivtrafikken skal sikres god og prioritert fremkommelighet til, fra og igjennom Campusområdet.
- legge til rette for lav hastighet ved knutepunktet.
- øke fremkommeligheten for gående og syklende med enkle, sikre og korte forbindelser til de store målpunktene.
- ha gode veg- og kryssløsninger. Både av- og påkjøring fra E 136, kjøreadkomst til NMK, skolene og boligområdet på Sørneset må studeres på nytt for å skape gode løsninger.
- knyttes opp mot Borgundvegen som hovedgate, der gjennomkjøringen av privatbiler skal skje med fartsreduksjon og på sikt med en større andel overført til E136 for å sikre en trafikksikker og attraktive hovedgate gjennom området.
- redusere antall parkeringsplasser, men gjøre det enklere å korttidsparkere i utkant av campusområdet.



FRA VEI TIL **GATE**



FRA FRITTLIGGENDE TIL **SAMMENHENGENDE BEBYGGELSE**



FRA FUNKSJONSDELING TIL **BLANDET PROGRAM**

Diagrammer areal og aktivitet

3. Areal og aktivitet (urbant knutepunkt)

Campus skal være et urbant, attraktivt og levende område gjennom store deler av døgnet og uka. Bebyggelse og funksjoner skal bidra til en kvalitativ fortetting av campus-området med høyt fokus på hvordan området oppleves på gateplan.

Campus skal:

- skape nye møteplasser som stimulerer til nyskaping og innovasjon. Legge til rette for formelle og uformelle møter mellom ulike brukergrupper.
- utformes for å gi en mer urban og innbydende karakter.
- utvikle Borgundvegen til ei «bygate» med flere aktiviteter og inngangspartier vendt mot gata.
- beholde og utvikle de grønne kvalitetene i området
- tilby gode offentlige rom som gir sol og utsikt, og plasser som er skjermet for vær og vind.
- skape et sammenhengende offentlig rom mellom universitetet, NMK og Fagerlia videregående skole
- utformes i dialog med ansatte og studenter, og engasjere disse på et tidlig stadium slik at de får «eierskap» til prosessen.

Premisser for planarbeidet

Campus Ålesund har de siste årene utviklet seg til å bli et nasjonalt og internasjonalt senter for utdanning og forskning innen maritime næringer. Høgskolen er fra 1.1.2016 en del av NTNU, og Ålesund er blitt en universitetsby.

Norsk Maritimt kompetansesenter (NMK), med sin lokalisering av FoU-bedrifter tett på undervisningsinstitusjonene, har startet opp med byggetrinn 2 som ble ferdigstilt høsten 2017. Et Newton-rom som besøkes av skolebarn og ungdom fra hele Sunnmøre er etablert her.

Fagerlia videregående skole fullfører i 2020 en ny fløy mot sør med undervisnings- og verkstedsfløy og ny trappeakse mot øst som bidrar til en bedre sammenbinding mot NTNU og NMK enn før. I tillegg er Fagskolen i Ålesund, Ålesund kunnskapspark, SiT (Studentskipnaden i Gjøvik, Ålesund og Trondheim) og en rekke andre private og offentlige leietakere lokalisert på campus.

I bearbeidingsperioden etter den 1. høringen, har Studentsamskipnaden i samarbeid med kommunen, privat sponsor, Statens vegvesen og de andre aktørene utviklet et urbant studenthusprosjekt i tilknytning til fremtidig torg/knutepunkt som både vil inneholde studentaktiviteter, kontorer og boliger. Tidspunkt for ferdigstillelse er pr. mai 2020 uavklart.

Samtidig har kommuneplanen og bypakken for Ålesund utviklet knutepunktstrategien, der målet er en tett og urban utvikling rundt knutepunktene og raske kollektivforbindelser mellom knutepunktene. Ved å utvide knutepunktstrategien til hele regionen vil pendlerreisene til og fra nabokommunene bli raskere og mer effektive. Satsing på gode kollektivløsninger og bedre sykkelforbindelser vil kunne gi bedre arealutnyttelse.

2.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold

Organisering av planarbeidet
Ålesund kommune er eier av områdeplanen som del av den kommunale planstrategi og overordnet planlegging. Plankonsulent og prosessleder fram til 1. gangs behandling var Rodeo arkitekter AS og ÅF Consult AS. Etter høring har utførende bearbeiding av planen skjedd i kommunal regi, i nært samarbeid med Statens Vegvesen region midt.

Det er etablert en arbeidsgruppe som foruten Ålesund kommune (planavdelingen) og plankonsulenten består av representant for Campus Ålesund, Møre og Romsdal fylkeskommune og Statens Vegvesen.

En samhandlingsgruppe etablert for utvikling av Campus Ålesund fungerer som referansegruppe for planarbeidet. Samhandlingsgruppa består av:

Direktør NTNU-Å Roar Tobro, fra 1.1.2017 Annik Magerholm Fet
Eiendomssjef NTNU Lindis Burheim fra 2017
Direktør NMK Kaj Westre
Statsbygg Håkon Dreyer Sæter
Sekretær Samhandlingsgruppa/ NTNU-Å Liv Møller-Christensen
Kommunedirektør Ålesund Kommune Astrid Eidsvik
Ålesund Kunnskapspark Per Erik Dalen
Fylkeskommunen Per Olav Brækkan
Stedlig leder Studenttinget NTNU Ålesund, fra 2017 Gjermund Kvernmo Langset /2019 Jim Andre Gjerde

Utvidelse - samhandlingsgruppe for Campus områdeplan:
Statens Vegvesen (Ole Kristian Birkeland)
Virksomhetsleder Ålesund Kommunale Eiendom (ÅKE) etter 2019 Virksomhet for plan og bygning (Ole Andreas Søvik)
Saksbehandler områdeplan medio 2017 (Gudmund Hoel), Virksomhet for plan og bygning

Eierforhold

Med unntak av boligområdene på Sørneset, området rundt bussgarasjene, kirkegårdene, boliger og katolsk kirke ved Kviltunvegen og boliger over Skuggentunellen, eies de sentrale deler av planområdet (både bebygde og ubebygde) av NMK Eiendom AS, NMK Eiendom 2 AS, Statsbygg, Ålesund Kommunale Eiendom KL og Studentsamskipnaden. Det er også 3 private boligeiendommer i de sentrale områdene vest for dagens Nioveg.

2.3 Tidligere vedtak i saken

Planprogrammet ble lagt ut på høring av plan- og byggesaksutvalget (PBU) i møte den 24/5/2016. Oppstartsvarsel ble sendt til berørte parter, annonsert i Nytt i Uka 1.6.2016 og på kommunens hjemmesider. Planprogrammet ble vedtatt i PBU den 6.9.2016.

Varsel om utvidet planområde ble sendt ut til berørte parter og annonsert den 31.1.2017, med frist for merknader den 8.3.2017. 1. gangs behandling med utleggelse med vedtatt av PBU 27.06.2017, med høringsfrist 13.09.2017, som senere ble noe forlenget. 2. gangs behandling skjedde 14.05.2019, med høringsfrist 07.08.2019.

Utbyggingsavtaler

I forbindelse med gjennomføringen av ny kryssløsning i tilknytning til E136 i øst (herunder ny adkomstveg til NMK og Sørneset), kollektivknutepunkt med tilhørende torg og endret gateutforming på Borgundvegen med sykkelveg og nye fortausløsninger vil det sannsynligvis være aktuelt med en eller flere utbyggingsavtaler mellom Statens Vegvesen, Fylkeskommunen, Ålesund kommune, NTNU/Statsbygg, NMK og evt. andre utbyggingsaktører. Til grunn for denne må det ligge en godkjent reguleringsplan for Campus Ålesund. Utbyggingsavtalen kjøres som en separat prosess med høring i etterkant av planvedtak.

2.4 Krav om konsekvensutredning

Utvikling av områdereguleringsplan for Campus Ålesund er vurdert i henhold til forskrift om konsekvensutredninger. Planforslaget er vurdert å ville omfatte en så vesentlig endring i arealbruk, med langt høyere utnyttelsesgrad og større grad av funksjonsblanding, samt endringer i trafikkmønstre og vei-/gateutforming, at det vil stilles krav om utarbeidelse av konsekvensutredning i tilknytning til planen.

Konsekvensutredningen skal:

- Gi en beskrivelse og vurdering av virkningene som endringene i forhold til gjeldende plan kan medføre for miljø og samfunn.
- Gi en sammenstilling av virkningene.
- Gi en redegjørelse for hva som kan gjøres for å forhindre eller avbøte ev. skader og ulemper.
- Gi en vurdering av behovet for nærmere undersøkelser før gjennomføring av tiltaket.

For relevante tema skal konsekvensene sammenlignes med 0-alternativet. I konsekvensutredningen skal forslagsstiller gi en anbefaling av valg av løsning for tiltaket. Deltema som skal utredes:

- Arealbruk og sosial infrastruktur
- Biologisk mangfold
- Eksisterende bebyggelse, kulturminner og kulturmiljø
- Klimaforhold og overvannshåndtering
- Støy
- Landskap, grønnstruktur og utearealer
- Bebyggelse, estetikk og identitet
- Trafikk og forbindelser for gående og syklende, samt kollektivtrafikk
- Teknisk infrastruktur
- Barn og unge, bo- og oppvekstmiljø.
- Risiko og sårbarhet

Utredningstemaene og metodikk knyttet til disse er redegjort for gjennom vedtatt planprogram for Campus Ålesund.

3 Planprosessen

3.1 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart, ev. planprogram

Fremdrift planarbeidet

Varsling av planoppstart:	01.06.2016
Planprogram til offentlig ettersyn:	01.06-01.08.2016
Fastsettelse av planprogram:	06.09.2016
Mulighetsstudie, utarbeiding av alternativer:	mai-desember 2016

Medvirkningsprosess knyttet til mulighetsstudie: juni-desember 2016

- 31.05.2016 – Barnetråkk, Larsgården skole
- 01.06.2016 – heldags medvirkningsseminar.
- 03.11.2016 – ettermiddagsmøte naboer og andre interesserte

Medvirkningsmøter knyttet til reguleringsplan:

- 26.01.2017 – ettermiddagsmøte med naboer og andre interesserte
- 07.09.2017 – folkemøte i 1. høringsperiode (NTNU)
- 24.05.2018 – møte bydeslutvalg Nørvøy, Nørvasund, Hatlane – status områdeplan
- 15.11.2018 – møte og befaring bydelsutvalg og Sørneset Vel – status områdeplan
- 11.06.2019 – folkemøte 2. høringsperiode (NMK)
- 19.06.2019 – befaring – dialogmøte Ålesund Roklubb
- 27.06.2019 og 05.11.2019 – dialogmøter Borettslaget Borgundvegen 300-312
- 05.12.2019 – dialogmøte grunneier Vågavegen 25
- 11.12.2019 – dialogmøte og befaring SIT og SIV ang. Vågavegen 27 og 29
- 28.11.2019 – dialogmøte fylkeskommunen/Hamsto – Fagerlia holdeplass
- 10.01.2020 – dialogmøte Fylkesmannen – Statens Vegvesen

Utarbeidelse av planforslag:	oktober 2016-februar 2017
1.gangsbehandling planforslag:	juni 2017
Planforslag til offentlig ettersyn:	sommer - høst 2017
Bearbeiding og mindre utvidelser av plan:	2017 - 2018
Arkeologiske undersøkelser:	høst 2018
2. gangs behandling	14.05.2019
Nytt offentlig ettersyn:	til 07.08.2019
Begrenset bearbeiding - dialog Vågavegen:	høsthalvåret 2019
Begrenset høring Vågavegkvartalet:	13.12.2019 – 07.02.2020
Møte Fylkesmannen om innsigelser	10.01.2020
Supplerende støyutredning E136	mars - mai 2020
Sluttbehandling	juni - august 2020

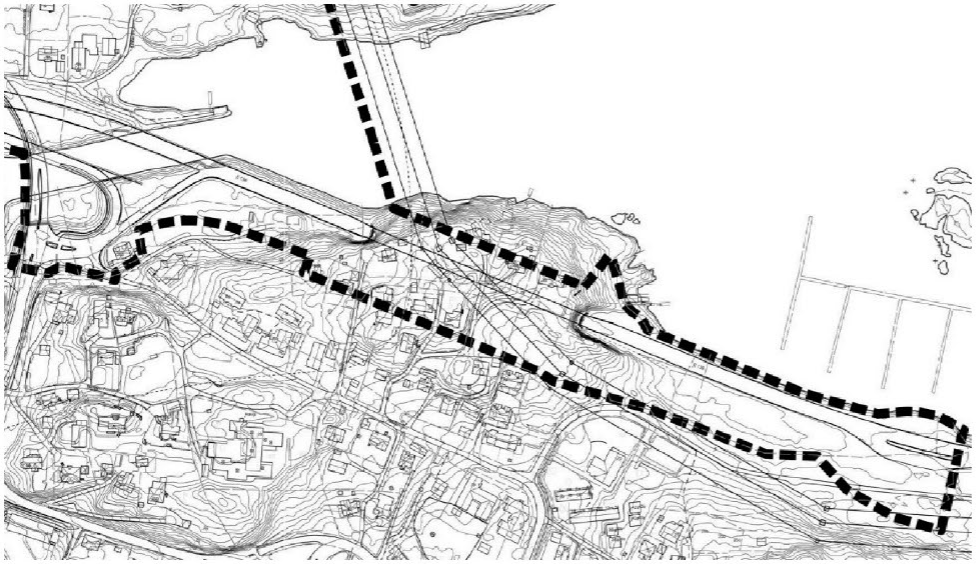
Varsel om planoppstart/offentlig ettersyn planprogram

I følge vedtak 053/16 i Plan- og byggesaksutvalget 24.05.2016, varslet Ålesund kommune oppstart av planprosess for områdeplan Campus Ålesund, samt lagt forslag til planprogram til offentlig ettersyn i minimum 6 uker. Høringen etter 1. gangs behandling ble gjengitt i eget vedlegg til 2. gangs behandling hvor det ble gjengitt konsentrat av samtlige høringsuttalelser som er grundig kommentert enkeltvis i eget vedlegg til plansaken. Oppstartsmerknadene ble oppsummert og kommentert i planbeskrivelsen til 1. gangs behandling, og kan sees i dette dokumentet, men tas ut i revidert planbeskrivelse. På samme måte er nå høringen etter 2. gangs behandling oppsummert i eget vedlegg.

Varsel om utvidelse av planområdet

Første utvidelse i 2017:

Den 31.1.2017 ble det varslet om at planområdet måtte utvides østover. I arbeidet med utvidelse av Skuggentunnelen og ett ekstra felt på E136 viste det seg at det var behov for å utvide plangrensen noe. Nye grunneiere som ble berørt av denne utvidelsen og som ikke var varslet før, samt andre involverte parter ble varslet om utvidelsen den 31.1.2017. Utvidelsen ble også annonsert i avisen Nytt i Uka og på kommunens hjemmesider. Høringsfristen var satt til 8.3.2017.



Utvidet planområde ved plaoppstart.

Det er mottatt 6 merknader, som er kommentert i forbindelse med 1. gangs behandling av planen. Dette gjentas derfor ikke nå.

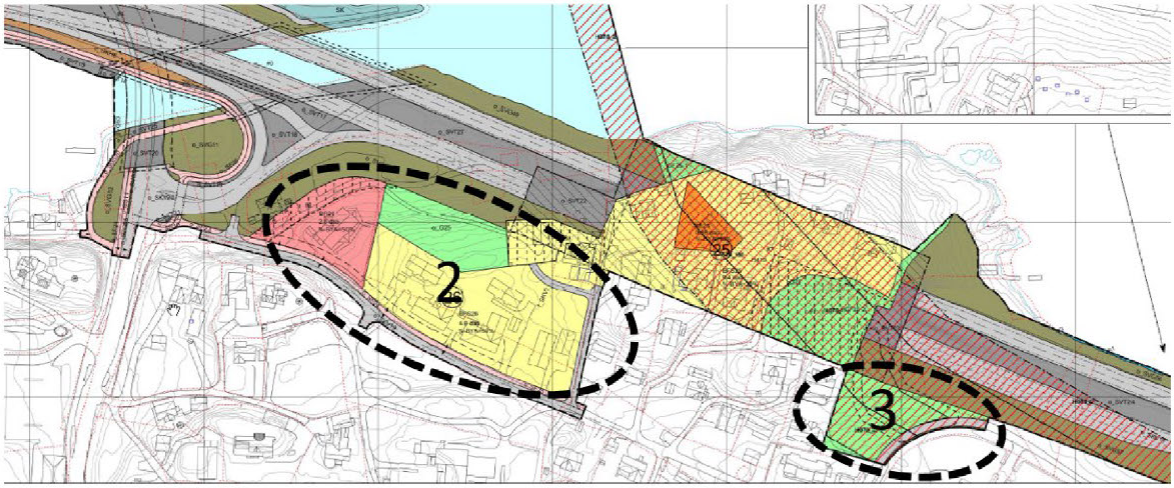
Utvidelser før 2. gangs behandling:

I forbindelse med bearbeiding av planen etter 1. gangs behandling og høring, har det også vært nødvendig å utvide planområdet på 4 steder: 2 mellomstore områder i østre del, en i Nørvasund og en mindre justering helt i nordvest. Dette varsles særskilt i forbindelse med at planen har så store endringer at det blir en full 2. gangs høring. Vi beskriver her disse utvidelsene:

2. Utvidelse på vestsiden av Skuggenhaugen. Utvidelse for å avklare buffersone mot E136, fremtidig parkeringsløsning for Mannskoret Varde, Haugvegens utforming og ny adkomstløsning til eksisterende bolig rett sør for påhugget.

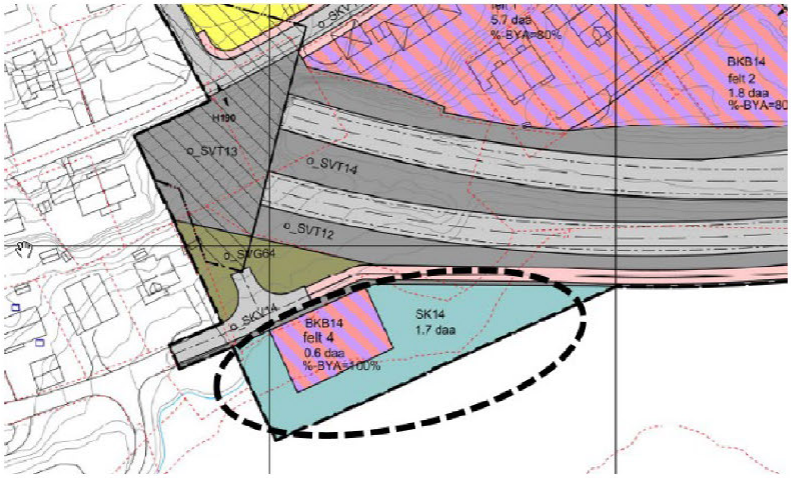
3. Utvidelse sørøst for Skuggentunnelen. Ved arkeologiske undersøkelser i september 2018 ble det påvist at en allerede kjent steinalderlokalitet rett utenfor

planavgrensningen i dette området, også hadde spor av bosetning innenfor planen, over traséen for nytt tunnelløp for E136 (sør for eksisterende tunnel). Etter dialog med fylkeskonservator, ble det bestemt at det var fornuftig å vise hele fornminneområdet samlet, og da ble planen her utvidet tilsvarende.



Utvidede planområder ved Skuggenhaugen. Fornminneområde til høyre, Haugvegen og Mannskoret Varde til venstre.

4. Utvidelse for innpassing av mindre kaianlegg og labbygg (til sammen 2,3 d) rett sør for tunnelpåhugg for Sørnestunnelens østre munning.



Kai og labbygg i vestre del av Nørvasundet.

5. Nord for Fagerlia foreslås mindre justeringer i forhold til plangrensen og arealbruken mot tilliggende boliger i nord. Endringsforslaget innebærer at dagens eiendomsgrense mot sør til Gangstøvikvegen 41 A også blir formålsgrense mellom bolig og offentlig og der også Fagerlivegen 32 får justert grense uten netto tap av boligareal ifht gjeldende plan. Formålet er å få en mer fornuftig arrondering av dagens «hakkete» grenser.



Mindre justering mellom boligareal og strøkspark/idrettsanlegg – turveg på nordre del av Fagerlia. Øverst: Høringsutkastet. I midten: Grunnkart med eiendomsgrenser – der ny formålsgrense mellom offentlig formål og boliger er stiplet inn med rød tykk strek. Nederst; Revidert plan.

Justering før sluttbehandling

I området nevnt i punkt 5 ovenfor er det på bakgrunn av merknad fra tilliggende grunneier foretatt en justering mot eiendommen Fagerlivegen 30 slik at grensen mellom friområde og bolig følger eksisterende gangvegkant.



Mindre justering er markert med stiplet oval.

Medvirkningsprosess i forbindelse med mulighetsstudie

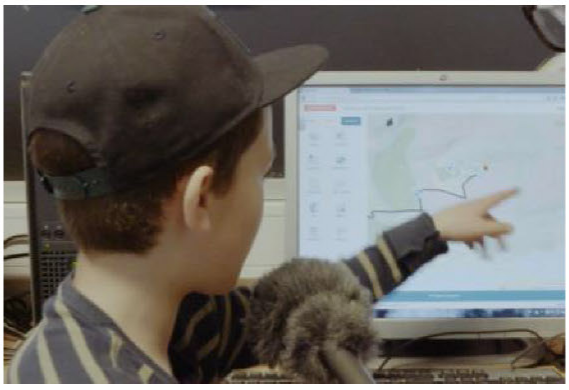
Som en del av planarbeidet er det utarbeidet en mulighetsstudie, gjennomført i to faser og med aktiv medvirkning og involvering av interessenter underveis. Målsetting med mulighetsstudiets første fase var å presentere 3-4 ulike overordnede alternativer for utvikling av Campus.

Målsettingen for fase 2 var å videreutvikle, optimalisere og konkretisere ett av alternativene til et omforent forslag. På den måten har man kunnet løse problemstillinger på et tidlig tidspunkt og basert på god dialog og forståelse for den enkeltes mandat og ønsker. Medvirkning har vært en integrert del i begge faser av arbeidet med mulighetsstudien.

I tillegg til jevnlige møter med hovedinteressenter på Campus er det avholdt særlige åpne medvirkningsarrangement. Medvirkningen ble delt opp i to deler som i prinsippet tilhører hver fase for mulighetsstudien. Medvirkning Fase 1 skulle ha et fokus på å invitere inn, informere og drøfte de store linjene i området.

30.05.2016 ble det i forkant av reguleringsplanarbeidet gjennomført barnetråkk i 2014, til bruk i kommuneplanens arealdel, hvor det ble utarbeidet en rapport for området. Denne er blitt brukt i forbindelse med workshop og forberedende idéverksteder som fokuserte særlig på mulige trafikkløsninger i området. Etter oppstart av områdeplanarbeidet ble det besluttet å foreta et nytt barnetråkk i området som del av medvirkningen i fase 1 av mulighetsstudiet. 5. Klasse på Larsgården skole valgte å delta i barnetråkket med ansvarlig lærer Espen Hungnes. Dette ble gjennomført i slutten av mai 2016 over en periode på ca 2 timer.





Fra barnetråkk på NTNU sommer 2016.

01.06.2016 ble det holdt arbeidsseminar fase I der ca. 50 personer deltok. Seminaret hadde som hensikt å informere om arbeidet, samt å hente inn informasjon fra aktuelle deltagere til arbeidet med utviklingen av mulighetsstudien. Seminaret ble delt i to, deler der første del handler om å se Campusområdet i en større sammenheng, mens del 2 handler om å ta tak i ulike alternativer for utvikling som var skissert på forhånd. Rodeo/ÅF styrte prosessen med bistand fra arbeidsgruppa, både i planlegging og utførelse.





Fra medvirkningsverksted på NTNU høsten 2016.

Kort oppsummert var det få uenigheter om de viktigste temaene for dagen. Det var bred enighet om at hovedmålene for utviklingen – et urbant, utadrettet og miljøvennlig knutepunkt – var riktige og det var bred enighet om at det særegne som Campus Ålesund skulle bygge videre på var den unike fagkunnskapen som finnes på stedet. Det ble også uttrykt en forståelse for Rodeo/ÅFs tanker om viktigheten av at Campus Ålesund skal utvikles til mer enn et Campus, men et sted i båndbyen Ålesund som handler om mer enn utdannelse og forskning.

03.11.2016 deltok ca. 25 deltakere fra nærområdet på arbeidsseminar fase II. Seminaret inviterte naboene og aktuelle aktører til å komme med innspill på hovedgrep, eksisterende og foreslåtte trafikkløsninger, samt programmering av Campusområdets utearealer og offentlig programmerte gateplan.

Medvirkningen i Fase 2 ble gjennomført som en tematisk gjennomgang av trafikk, programmering og hovedgrep i den nye Campusplan. De aktuelle aktørene og naboer hadde gjennom prosessen mulighet til å diskutere forslaget, og påvirke konsulent og prosjektgruppen. I første oppgave ble deltakernes gangforbindelser kartlagt.

I løpet av diskusjonen kom dessuten flere problemstillinger rundt eksisterende kritiske trafikkløsninger på bordet. Naboene er generelt meget opptatt av å forbedre trafikksikkerheten i forbindelse med kryssene i Niovegen og Fogd Greves veg. I andre deloppgave ble det samlet innspill til organisering av den grønne korridoren, mens oppgave tre handlet om konkrete innspill til torget.

Et innspill om å løse kollektivknutepunktet som et miljølokk med biler under og kollektivtrafikk/myke trafikanter over ble kastet fram. Dette innebærer både store veggeometriske utfordringer med hensyn til ny kryssløsning og innebærer store ulemper/barrierer på opp- og nedrampingsstrekningen. Løsningen er helt på tvers av det konseptet som er utviklet i mulighetsbekrivelsen, og det er enighet i prosjektgruppen om ikke å forfølge dette.

Rodeo arkitekter styrte planlegging av arrangementet, og fikk bistand fra arbeidsgruppa under gjennomføring. Kort oppsummert var det en engasjert brukergruppe som deltok. Flere av deltakerne tok opp bekymring rundt fremtidig avvikling av tungtransport og at trafikksikkerhet er viktig i hele området. Det ble slått fast at reguleringsplanen ikke skal regulere tiltak som endrer tankbilenes kjøremønster i dag, og at evt endringer i kjøretrasé vil ligge på et politisk plan. Fartsreduserende og trafikksikkerhetstiltak bør vurderes i flere gater i nærområdet, ikke kun Borgundvegen.





Fra arbeidsverksted med naboer høsten 2016.

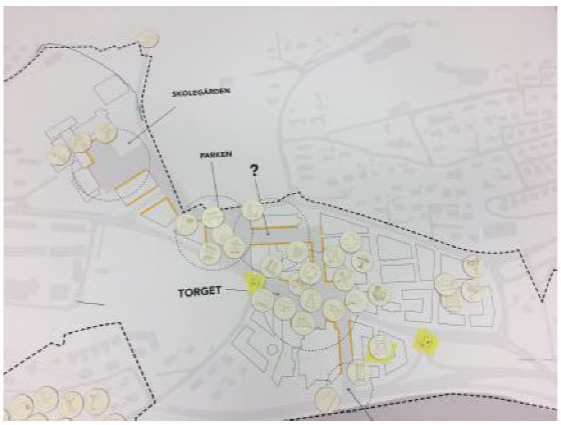
26.01.2017 ble det arrangert et åpent møte med naboene der ca. 50 deltok. Plan og bygning hadde hovedansvaret, men NTNU, VAP og Statens Vegvesen deltok også som sekretærer i det påfølgende gruppearbeidet. Hovedtrekkene i mulighetsbeskrivelsen ble presentert. Deretter geografisk inndelte grupper, med en felles oppsummering i plenum.

Mye av diskusjonen gikk på vegløsninger, skolevegproblematikk og fremtidig arealbruk for de boligområdene som ligger innenfor eller nær planavgrensningen. Beboerne på Sørneset var positiv til at adkomsten til NMK og Statsbyggtomten ble fjernet Sørnesvegen (kryssende skoleveg og kjøreadkomst) og koblet til ny 5-armet rundkjøring. Flertallet ønsket likevel å beholde dagens kryss mot Borgundvegen for boligtrafikken. De mest støyutsatte boligene langs E136 og nær NMK var åpne for endret bruk og ønsket å bli innløst.

Å betjene næringsvirksomhet eller annen fremtidig arealbruk på Magdevågneset nordvest på Sørneset som i dag benytter Sørnesvegen med forlenget veg fra Nørvevika i vest, vil også være meget positivt, under klar forutsetning om at det ikke åpnes for gjennomgangstrafikk. Myke trafikanter får da samtidig et meget interessant alternativ mot sentrum.

Det var også en del spørsmål og innspill knyttet til utforming og trafikk på Larsgårdsvegen og Fogd Greves veg på nordsiden av Campus. Det vil her opprettholdes gjennomkjørings-muligheter, men noe mer «kronglete» kjørelinje vest-øst og med mere markerte overgangsfelt i forlengelse av nord-sørgående gangakser enn i dag for å redusere hastighet og bilprioritering.





Fra arbeidsverksted med naboer høsten 2016.

4 Planstatus og rammebetingelser

4.1 Overordnede planer

Regionale planer

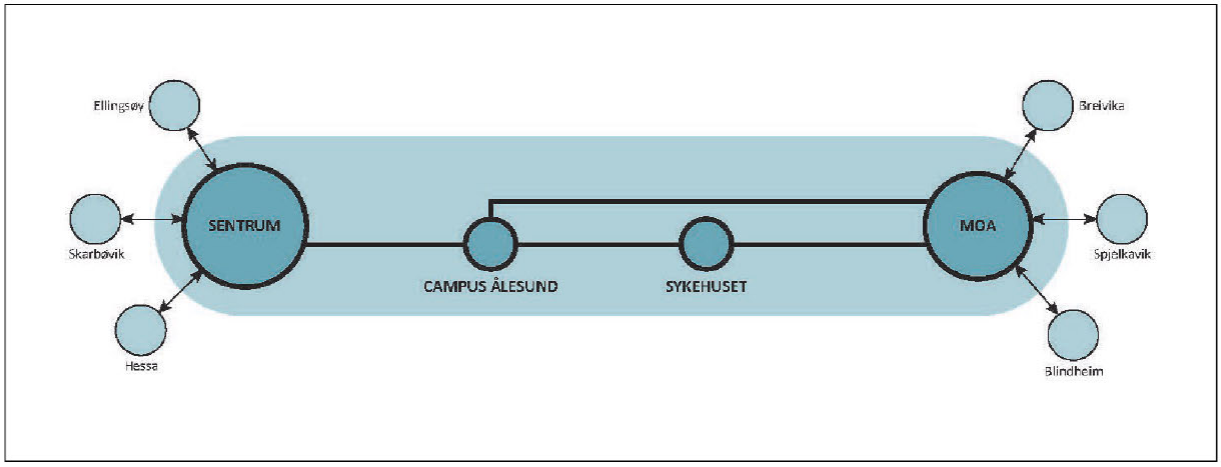
- Regional delplan for attraktive byer og tettstader (2015)
- Regional delplan for klima og energi
- Regional delplan for kulturminne
- Regional delplan for folkehelse
- Fylkesplan Møre og Romsdal
- Handlingsprogram Samferdsel Møre og Romsdal
- Kollektivstrategi Møre og Romsdal

Kommunale planer

Kommuneplanens samfunnsdel for Ålesund kommune 2015-2027

Visjon: Ålesund skal være det urbane midtpunkt på Nordvest-landet, en drivkraft i regionen og et attraktivt sentrum for næringsetablering og bosetting. Byen har forskning og utvikling, universitet og høykompetente næringsklynger på nasjonalt og internasjonalt nivå, lokalisert i Campus-området. Dette er med å gi Ålesund som største by på Nordvest-landet en unik attraktivitet.

Det er valgt en knutepunktstrategi for videre utvikling, hvor Campus er et av disse. Kommunen vil ha et bærekraftig utbyggingsmønster og en tydelig senterstruktur. God og bevisst fortetting, samt bedre kollektivtilbud skal bidra til at det blir enklere for flere å bo uavhengig av bil. I dag foregår ca. 6% av alle reiser i kommunen med kollektivtrafikk, 3% på sykkel og 21% til fots. Mål for gang-, sykkel- og kollektivandeler for Ålesund er 15% kollektiv, 8% sykkel, 30% gange eller passasjer i bil.



Skjematisk fremstilling av knutepunktstrategien (fra kommuneplanens samfunnsdel).

Kommuneplanen understreker at Ålesund har ambisjoner om å befeste sin stilling som et tyngdepunkt i verden innen maritime- og marine næringer, samt fokusere på nye typer kompetansekrevende arbeidsplasser som særlig tiltrekker kvinner. Å fremstå som et attraktivt senter for utdannelse, utvikling og fremadrettet teknologi innebærer å finne løsninger for campus og byen så helheten fremstår som moderne, effektivt og fremtidsrettet. Å støtte opp under Campus utviklingsarbeidet er viktig i denne sammenheng.

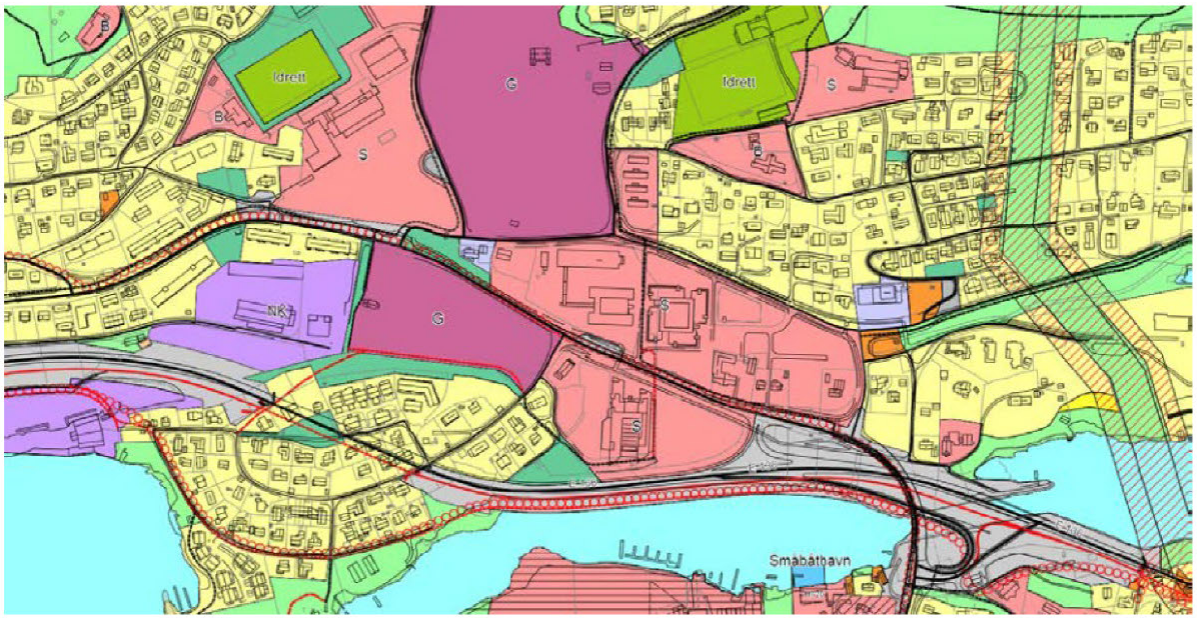
Kommuneplanens arealdel

Kommuneplanens arealdel ble vedtatt av bystyret 9.3.2017.

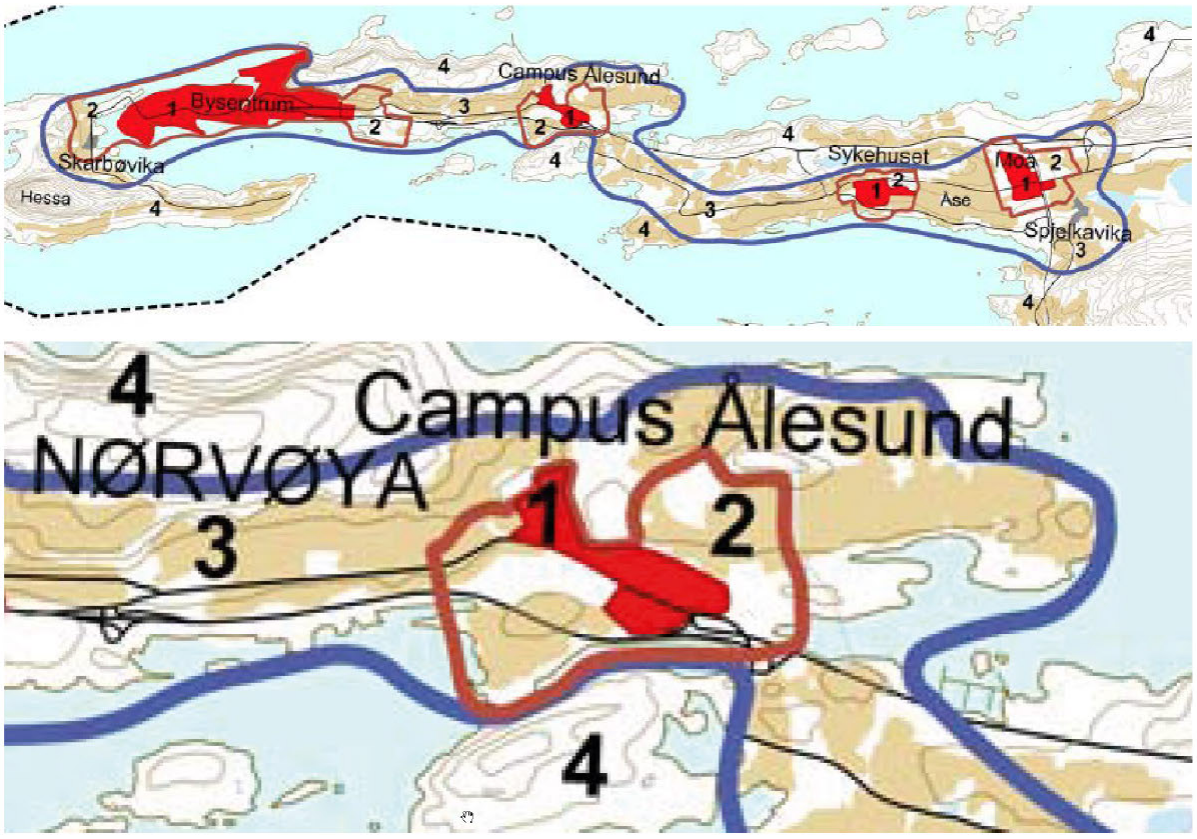
I arealplanen er store deler av Campusområdet avsatt til offentlig areal. Viktige gangforbindelser er lagt inn. I arealplanen er det i tillegg utviklet en fortettingsstrategi. Her legges det opp til en tett og urban fortetting rundt Campusområdet. Det er viktig at kvaliteten på fortettingen blir god, derfor er det utarbeidet retningslinjer for å sikre gode bomiljøer, grøntstruktur osv når man fortetter.

Det er gjort en omfattende kartlegging av grøntstruktur. Et grønt-blått kart viser viktige verdier knyttet natur, biologisk mangfold friluftsliv med mer.

I tillegg er arbeidet med hovedtrasé for sykkel (stiplede rød prikker) med i den nye arealplanen, og knutepunktet Campus er et viktig ledd på denne veien. Dette arbeidet er en viktig ramme som kan få særlig fokus i Campus-området. I tillegg er det også en sykkel- og gangtrase langs sjøsiden mot sentrum. Barnetråkk utført i området rundt Campus er sammenfattet i en særlig rapport som inngår i rammen rundt arbeidet med områdeplan Campus Ålesund.



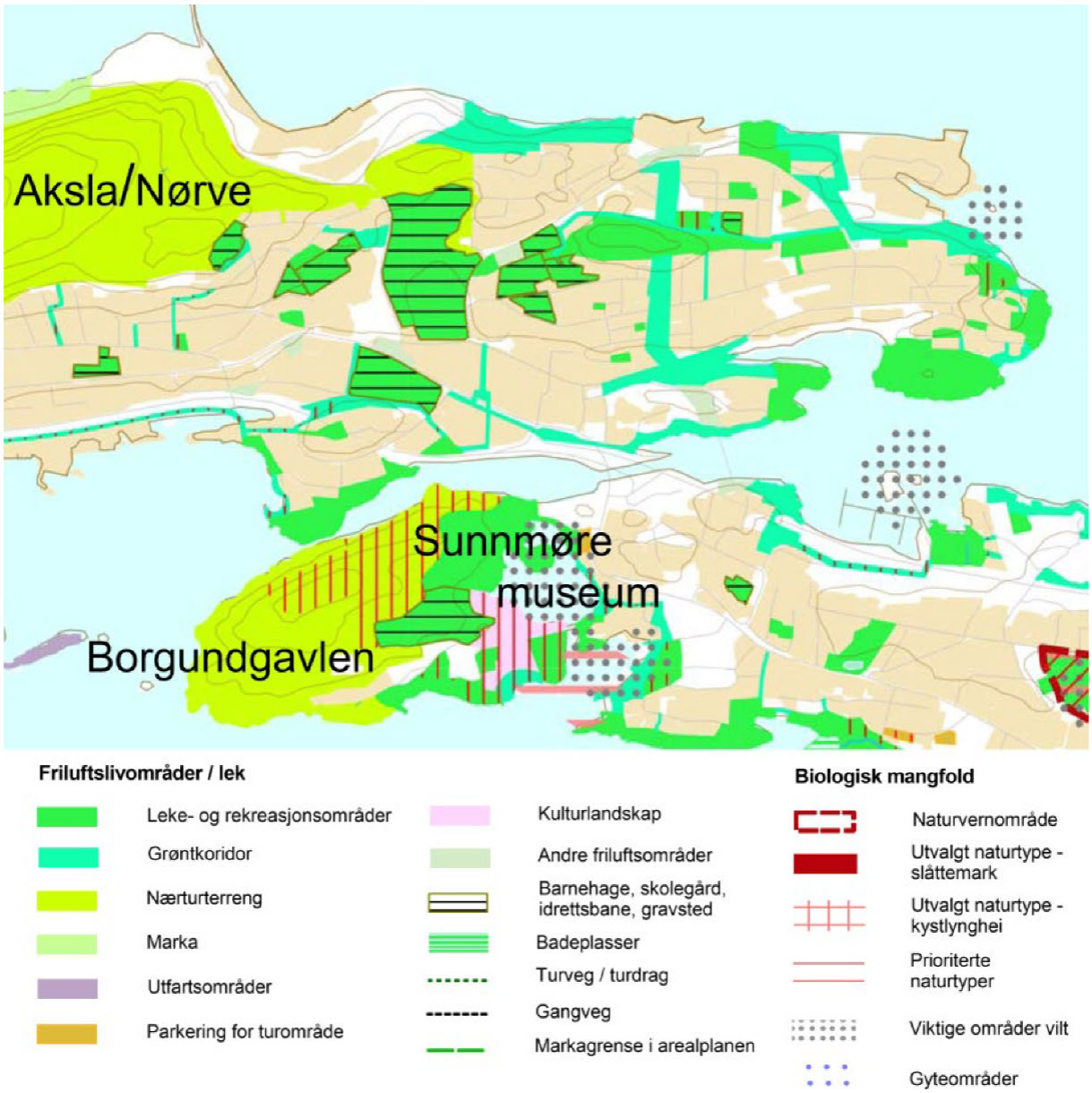
Utsnitt av kommuneplanens arealdel for Campus Ålesund.



To utsnitt av fortettingsstrategien i kommuneplanen. Rød farge betyr urban fortetting.

Nedenfor angis kommuneplanens nye retningslinjer for fortetting i områder med «Urban fortetting» og sone 2, som utgjør det meste av planområdet for Campus Ålesund.

FORMÅL	KRITERIER FOR EGNETHET	RETNINGSLINJER
1. URBAN FORTETTING – BYSENTRUM, MOA OG KNUTEPUNKTA		
• *Senter med urbane kvaliteter* • *God tilgang til kollektivtransport* • *Legge til rette for handel, service og kontorarbeidsplasser* • *Miks av funksjoner, med gangavstand til butikker, skole og barnehage* • *For bygg i bysentrum må kulturminnevern få spesiell oppmerksomhet*	• *Tomtas egnethet (størrelse, form, tilkomst, terreng, sol-/vindforhold)* • *Krav til leikeareal må kunne løses (jf. kap. 12)* • *Ikke i konflikt med:* *- hensynssoner eller båndlagte områder* *- grønnstruktur (leikeområder, stier, grøntkorridorer)*	• *Høy arealutnyttelse (fastsettes i områdeplan/detaljplan)* • *Blokkbebyggelse, kvartalsbebyggelse og/eller høyhus vurderes* • *Ny bebyggelse skal bidra til god og helhetlig stedsutvikling, samt bidra til å bygge opp under områdets tilgjengelighet, attraktivitet og struktur* • *Bebyggelse for handel og publikumsrettet service skal utformes med utadrettet fasade og funksjoner i hovedetasjen* • *Områdets kvaliteter skal benyttes aktivt og oppnå eget særpreg av høy arkitektonisk kvalitet* • *Det skal legges gode rammer for gater, plasser og torg* • *Tilgjengelighet for fotgjengere og syklister skal prioriteres* • *For bysentrum, Campus Ålesund og Moa kan støykrav avvikes ved avbøtende tiltak (jf. kap. 21)* • *Maks-krav til antall parkeringsplasser (jf. kap. 9)* • *Det skal gjøres en totalvurdering av leikeplassituasjonen (avstand, areal, kvalitet) som må søkes løst iht. kap. 12. For bysentrum gjelder egne normer for leikearealer (jf. § 12.3)*
2. BOLIGFORTETTING I RANDSONENE RUNDT BYSENTRUM, MOA OG KNUTEPUNKTA		
• *Boligbebyggelse med nærhet til kollektiv-transport* • *Gangavstand til butikker, skole, barnehage, handel, service og kontor-arbeidsplasser*	• *Gangavstand ikke lenger enn ca. 500 m fra knutepunkt (for bysentrum inkluderes Skarbøvika og Volsdalsområdet)* • *Tomtas egnethet (størrelse, form, tilkomst, terreng, sol-/vindforhold)* • *Krav til leikeareal må kunne løses (jf. kap. 12)Krav til leikeareal må kunne løses (jf. kap. 12)* • *Ikke i konflikt med:* *- hensynssoner eller båndlagte områder* *- grønnstruktur (leikeområder, stier, grøntkorridorer)* • *Støy- og luftforurensing må utredes*	• *Høy arealutnyttelse (fastsettes gjennom detaljregulering)* • *Blokkbebyggelse vurderes* • *Ny bebyggelse skal fungere som overgangssone mellom knutepunkt og øvrig bebyggelse* • *Områdets kvaliteter skal benyttes aktivt og oppnå eget særpreg av høy arkitektonisk kvalitet* • *Tilgjengelighet for fotgjengere og syklister skal prioriteres* • *Maks-krav til antall parkeringsplasser (jf. kap. 9)* • *I alle plan- og byggesaker skal det gjøres en totalvurdering av leikeplassituasjonen (avstand, areal, kvalitet) som må søkes løst iht. kap. 12. Der leikeareal ikke kan dekkes på egen tomt, må tomta samordne leikeareal med omkring-liggende boligfelt*



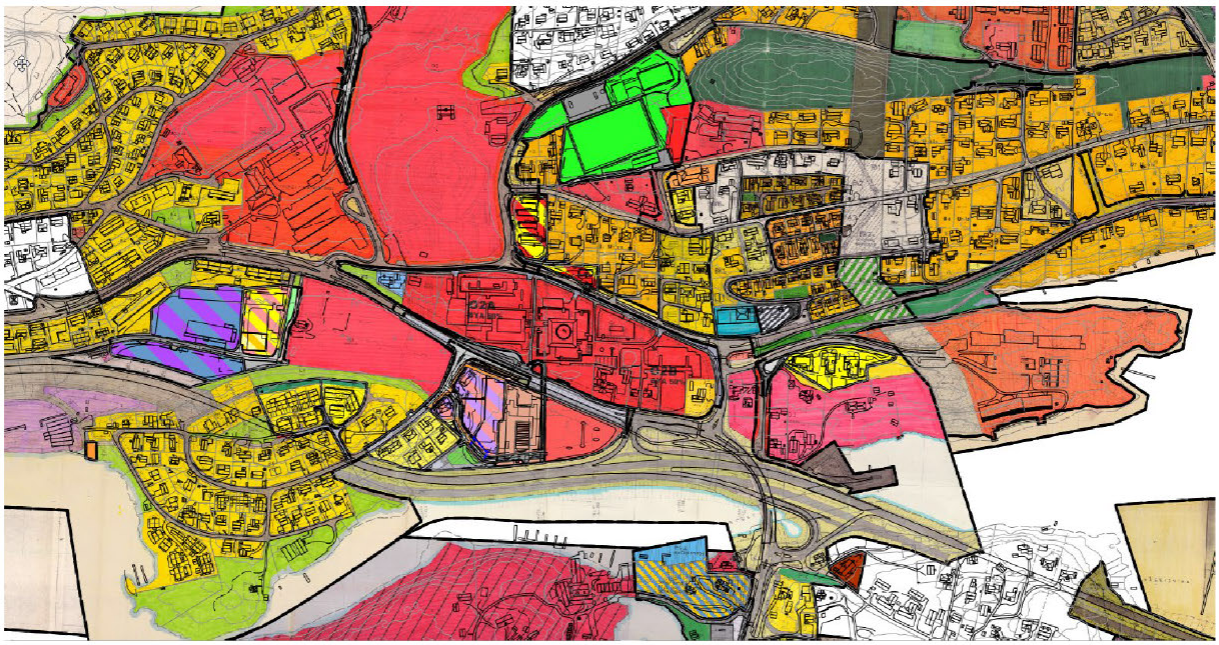
Utsnitt av Temakart grønt-blått kommuneplanens arealdel.

4.2 Gjeldende reguleringsplaner

Området består av mange reguleringsplaner:

- PlanID 341. Fagerliområdet, reg.plan m/best.
- PlanID 465. Reguleringsplan Høgskuleområdet, reguleringsendring for ny innfartsveg, parsell Sørneset-S
- PlanID 347. Buholmsundet - Sørneset, innfartsveg, endret reg. for Nørvevika - Sørneset, m/best
- PlanID 452. Sørnesvegen - Borgundvegen. Ny kryssløsning
- PlanID 643. Norsk maritimt kompetansesenter
- PlanID 452. Sørnesvegen - Borgundvegen. Ny kryssløsning
- PlanID 270. Sørneset - Skuggenhaugen, innfartsveg med tilstøtende områder, reg.plan m/best

- PlanID 382. Sørneset - Skuggenhaugen, innfartsveg, reg.endring vedr. offentlig kai (Trio), m/best
- PlanID 592. Nørvasundet_gnr 41_bnr 6
- PlanID 287. Skuggenhaugen - Lerstad, innfartsveg, reg.plan for S med sideveg Gåseidkrysset – Ratviksvingen
- PlanID 345. Gåseidvika småbåthavn, reg.plan m/best.
- PlanID 321. Borgundgavlen - Skuggen, reg.plan m/best.



Reguleringsplaner i området

4.3 Temaplaner/andre lokale rapporter og utredninger

Utviklingsplan for Campus: I 2011 ble det laget en utviklingsplan for Høgskolen i Ålesund (nå NTNU). Denne planen har vært utgangspunkt for utvikling både av bygningsmasse og organisasjonen ved de siste årene.

Utvikling av Fagerlia videregående skole: Møre og Romsdal fylkeskommune skal i løpet av de kommende 7-8 årene bygge ut og ruste opp Fagerlia vgs. Arbeid med utviklingsplanen pågår. Byggestart første byggetrinn er igangsatt høsten 2018, og forventes ferdigstilt i løpet av 2020.

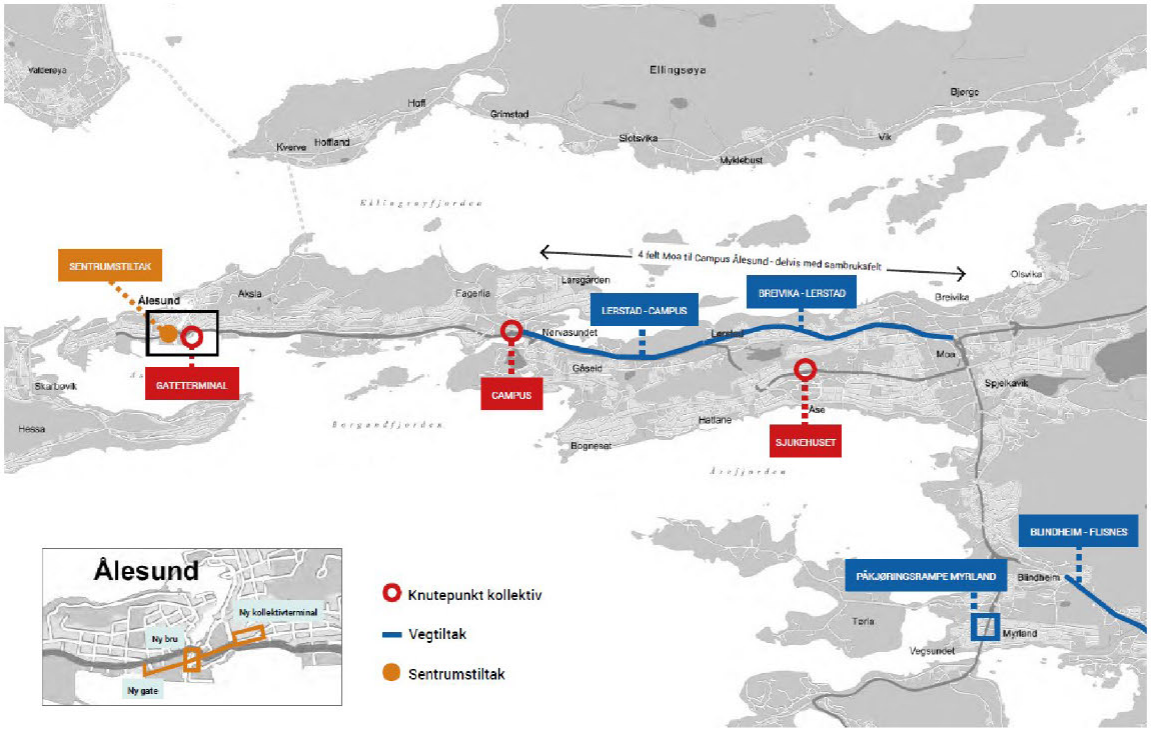
Utvidelse av NMK: Plan for NMK del 2 ble vedtatt 18.06.2015. Byggetrinn II med en tredje bygningsfløy ble åpnet høsten 2018, mens høyhuset som er planlagt i byggetrinn III ikke er igangsatt.

Flytting av Kulturskolen: Kulturskolen skal på sikt flyttes ut av lokalene på Campus og til sentrum. I høringsutkastet til planen var bakbyggene forutsatt revet, mens hovedbygget som er tidligere Borgund Ungdomsskole var tenkt beholdt. Etter flytting av kollektivknutepunkt og planlagt sykkelbru over det nye kryssområdet, forutsettes også hovedbygget revet.

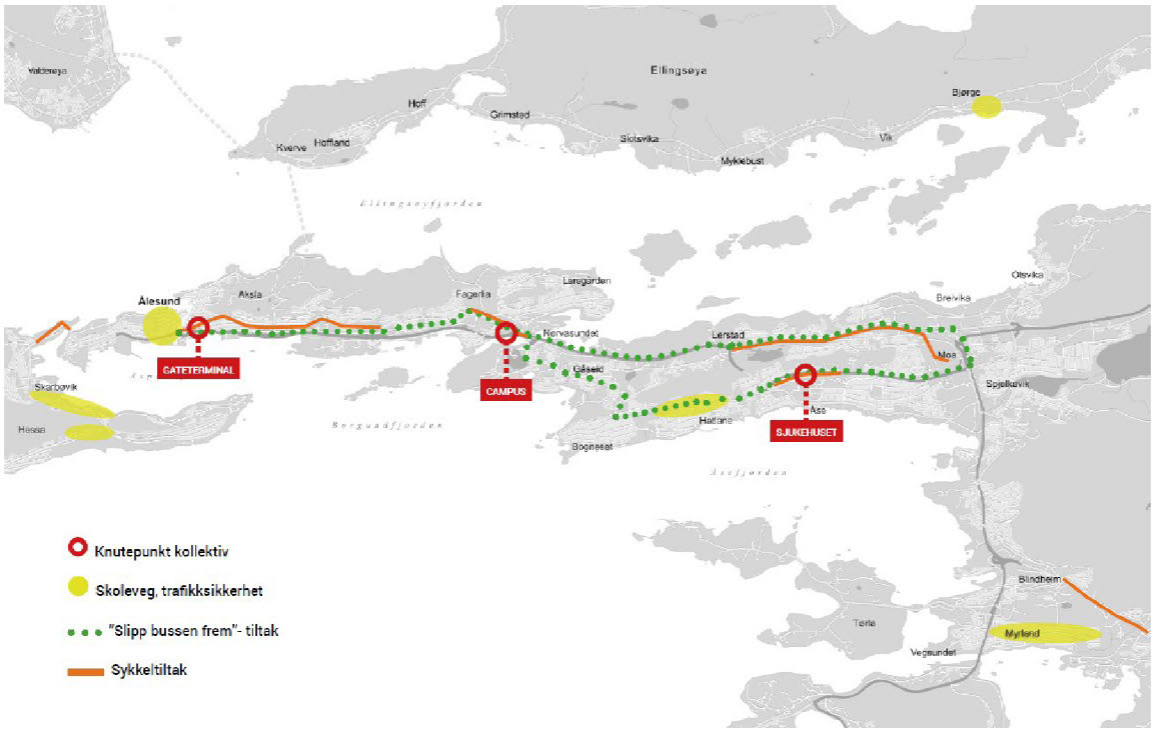
Bypakken og vegsystemet:

Utvikling av knutepunktet Campus Ålesund er et av prosjektene i bypakke Ålesund. I revidert utgave av bypakken som ble vedtatt i bystyret 06.06.2019 og senere av fylkestinget er det satt av 150 millioner til utvikling av knutepunktet. Det er også avsatt en samlepott på 280 mill til gang og sykkel, trafikksikkerhet og kollektivtiltak. I vedtaket ble også 4 felt på strekningen Lerstad – Campus på E136 lagt til i forhold til opprinnelig revidert forslag.

BYPAKKE ÅLESUND HOVEDTILTAK



BYPAKKE ÅLESUND SYKKEL-, KOLLEKTIV- OG TRAFIKKSIKKERHETSTILTAK



Dette innebærer at kollektivknutepunktet med nytt kryss med sykkelbro og omlegging av Niovegen og Sørnesvegen inngår, samt sykkelvegen gjennom planområdet. Samtidig vil nytt og oppgradert løp i Skuggentunnelen (3 felt) inngå i E136 mellom Lerstad og Campus. Dette innebærer også at expressbussholdeplass retning øst på E136 og sjøpromenade langs Nørvasund kan inngå i Bypakken.

Områdeplanen er i så måte en svært viktig plan for bypakke Ålesund fordi den både regulerer selve knutepunktet og av- og påkjøring på E136. Det er lagt opp et løp der det er forventet at bypakke Ålesund vedtas av Stortinget i løpet av 2020, og at byggestart for de første prosjektene er i løpet av 2021.

Campus Ålesund mulighetsstudie: Signal arkitekter utførte en mulighetsstudie for Høgskulen i Ålesund, februar 2014.

Byen som regional motor: Som del av fylkeskommunen sitt program Byen som regional motor lagde Gehl Architects rapporten "Knutepunkter i Ålesund – Inspel till principer, successkriterier, redskap, rekommendationer & exempel" for Ålesund kommune, november 2015.

Studentboliger på Campus: Parallelt med mulighetsstudiet for Campus Ålesund laget Rodeo arkitekter en mulighetsstudie for studentboliger på vegne av Studentsamskipnaden. Denne utforsket muligheten for nye studentboliger i kvartal 13 sørøst for NTNUs eksisterende hovedbygg. Dette er senere videreført, men for tomt i kvartal 11 sørvest for NTNU's hovedbygg, først som parallelloppdrag, men fra høsten 2018 som byggeprosjekt for aktivitetshus og studentboliger med Lusparken arkitekter som utførende. Rammesøknad for prosjektet er ved årsskiftet 2019/2021 inne, og kan bli behandlet i forkant av endelig områdeplanvedtak.

4.4 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer

- Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging (2015)
- Rikspolitiske retningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen
- Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen
- Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen
- Riksantikvarens register

5 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

5.1 Beliggenhet

Campus Ålesund utgjør et knutepunkt langs den samlede båndbyen som utgjør Ålesund. Campus ligger i 5 km kjøreavstand øst for Ålesund sentrum og ytterligere 6,5 km lenger østover på E 136 ligger avlastningssenteret Moa. På den siste strekningen, ca. 2 km før Moa ligger også Ålesund sjukehus.



Båndbyen Ålesund.

Planområdet er etter de omtalte utvidelsene på ca. 425 daa og strekker seg fra Skuggen og Gåseidvika øst for Nørvasundet i øst til Kolvikbakken og Fagerliveien i vest. I syd er planområdet avgrenset av Nørvasundet, mens det i nord er avgrenset av lokalveiene Gangstøvikvegen – Fogd Greves vei – Larsgårdsringen – Larsgårdsveien.



Oppdatert planavgrensning.

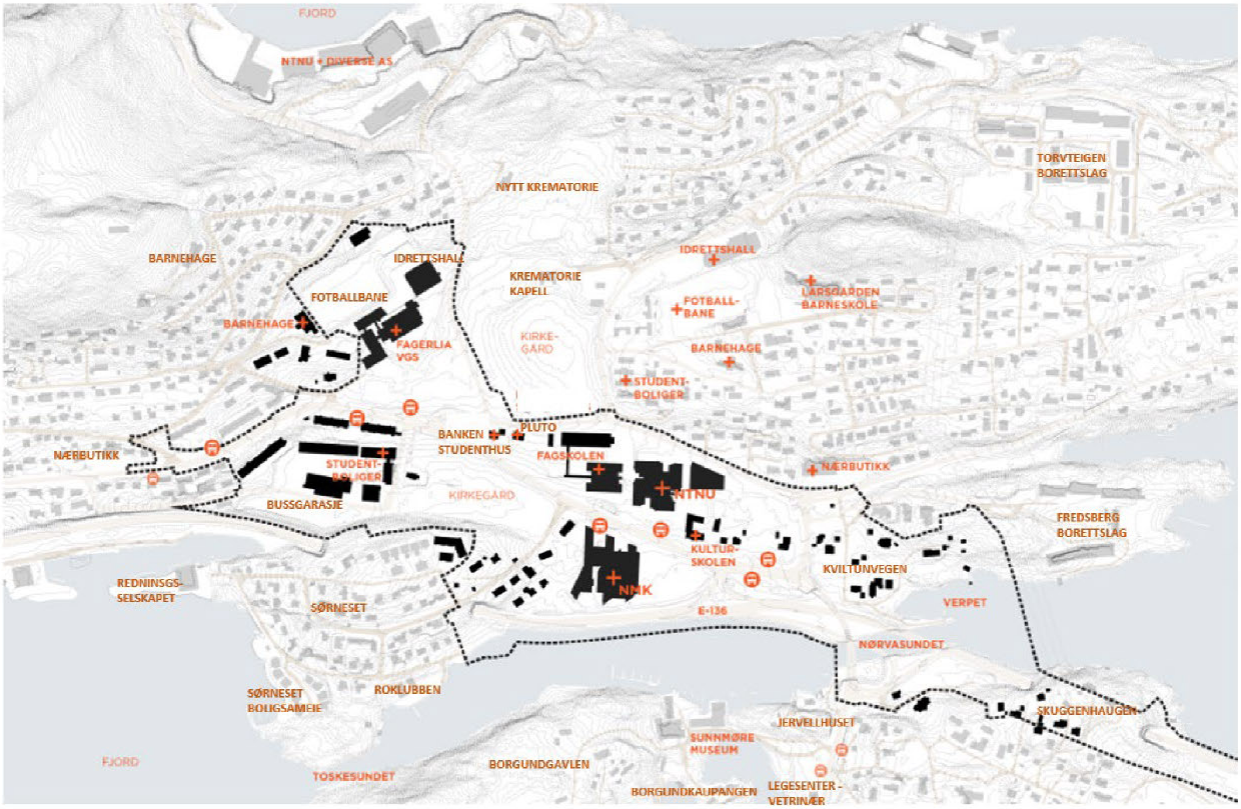
5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Planområdet domineres allerede i dag av store institusjoner i form av NTNUs virksomhet, Fagerlia vgs og Norsk Maritimt Kunnskapssenter (NMK). E136 utgjør en viktig regional og nasjonal transportforbindelse gjennom området, mens Borgundveien er en viktig lokal forbindelse.

Utover kunnskapsinstitusjonene og trafikksystemet er området omkranset av boligområder med en kombinasjon av frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse og boligblokker – herunder også noen studentboliger.

Det er også vesentlig innslag av grønt innenfor området i form av Nørve kirkegård, Nedre gravlund og et sammenhengende grøntdrag mot Gangstøvika i nord.

Nørvasundet utgjør en blå avgrensning i sør, og på andre siden av sundet (utenfor planområdet) finner vi et unikt kultur- og friluftsområde. Sunnmøre museum er både et gjenstands- og friluftsmuseum med 55 gamle bygninger, en stor båtsamling og en middeladerdel knyttet til Borgundkaupangen, som var Ålesunds første bydannelse fra vikingetiden. Sørvest for Kaupangen ligger også den nesten monumentale Borgund kirke, ei stor steinkirke opprinnelig fra middelalderen, senere om- og påbygget mange ganger.



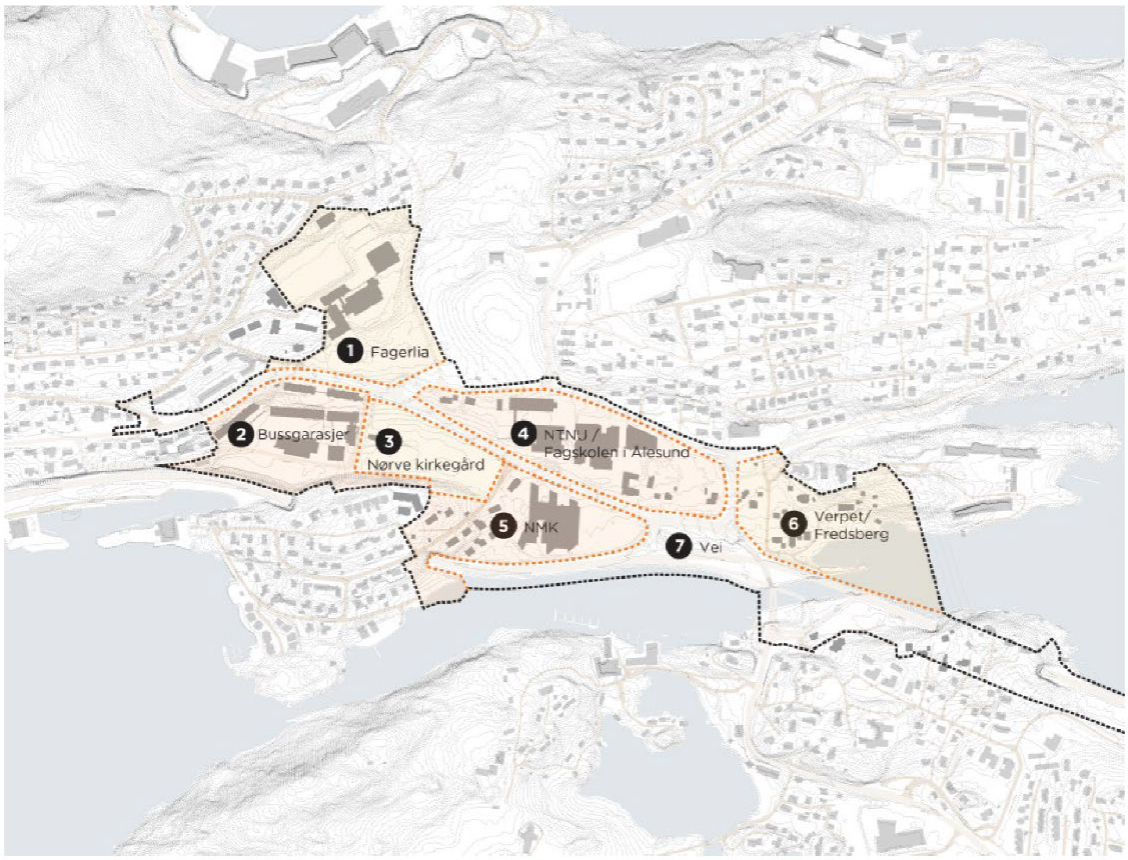
Eksisterende situasjon innenfor og omkring planområdet.

Campus omkranses av boligområder, Sørneset i sørvest, Fagerlia i nordvest og Larsgården - Fredsberg i øst. Campus Ålesund fungerer både i kraft av sine funksjoner og sitt innhold, men også med sin geografiske plassering inntil Nørvasundet, som et fysisk knutepunkt langs Ålesunds båndby.



Omgivelsene i et litt videre perspektiv med Borgundgavlen og Klokkersundet i sør, Aksla og Gangstøvika med maritim industri i nord og de tilgrensende boligområdene Fagerlia /Nørve i vest Larsgården i øst.

5.3 Stedets karakter



Delområder innenfor planens avgrensning.

Bebyggelsen innenfor planområdet er variert, men består i grove trekk av en rekke større undervisnings- og næringsrettede bygg ispedd noen mindre bygninger av ymse kvalitet og program. Til institusjonene ligger store, åpne arealer som i dag benyttes til overflateparkering. Deler av disse arealene representerer et stort potensial som utbyggingsarealer.

Planområdet kan deles inn i syv delområder med hvert sitt preg:

1. **Fagerlia**: består av undervisnings- og idrettsbygg for den videregående skolen, utendørs kunstgress og sandvolleybaner i nord og store midlertidige parkeringsarealer i sør. Vestre del i sør er vinteren 2018/19 under utbygging med ny undervisnings- og verkstedsdel og et oppgardert torg i nord og ny trappeakse som vil inngå i den planlagte strøksparken mot resten av Campus (foreløpig utomhusplan vist under).



2. **Bussgarasjen**: domineres av bussoppstillingsplasser og –garasjer i sør og for øvrig boligblokker og studentboliger langs Borgundvegen og Nørve kirkegård.

3. **Nørve kirkegård**: gravlund og kapell under opprustning 2018-19, skal tas i mer aktiv bruk nå. Dialog med om gangvegløsninger og parkering.

4. **NTNU/Fagskolen i Ålesund**: består av NTNUs identitetsskapende hovedbygning med attraktive glassoverdekte fellesarealer omkring den markerte rotunden, K-bygget (tidligere Kunnskapsparken – nå del av NTNU), lab-bygget, samt fagskolens bygg i Ålesund – alle fire bygninger i ensartet gul tegl. Studenthus med studentaktiviteter og studentboliger er under prosjektering sørvest for hovedbygg. Videre Ålesund musikk- og kulturskole i eldre bygninger – denne skolen er planlagt flyttet til sentrum. Østlig del benyttes i hovedsak til flateparkering, med unntak av privatboliger i syd-øst mot Borgundvegen og Niovegen.

5. **NMK**: domineres av et stort moderne kontor-/ næringsbygg, også her med store innglassede fellesarealer med en kuleformet skipssimulator , tilstøtende flateparkering (NTNU) i øst, nytt kontor- og undervisningsbygg innviet høsten 2018. Inneholder flere simulatorer, avansert 360 visualiseringsrom og Newtonrom rettet mot barn og unge, samt nye lab- og verkstedsdeler. Området mot Sørneset i vest, består av tett småhusbebyggelse, til dels sterkt støyutsatt.

6. **Verpet/Fredsberg**: småhusbebyggelse med innslag av verneverdige villaer og hageanlegg, katolsk kirke, kaiområde og strandarealer.

7. **Veiareal**: E136 og Borgundveien som de viktigste trafikkårene. Småhusbebyggelse, institusjonsboliger og kor/selskapslokaler på terreng over og ved siden av Skuggen tunell.

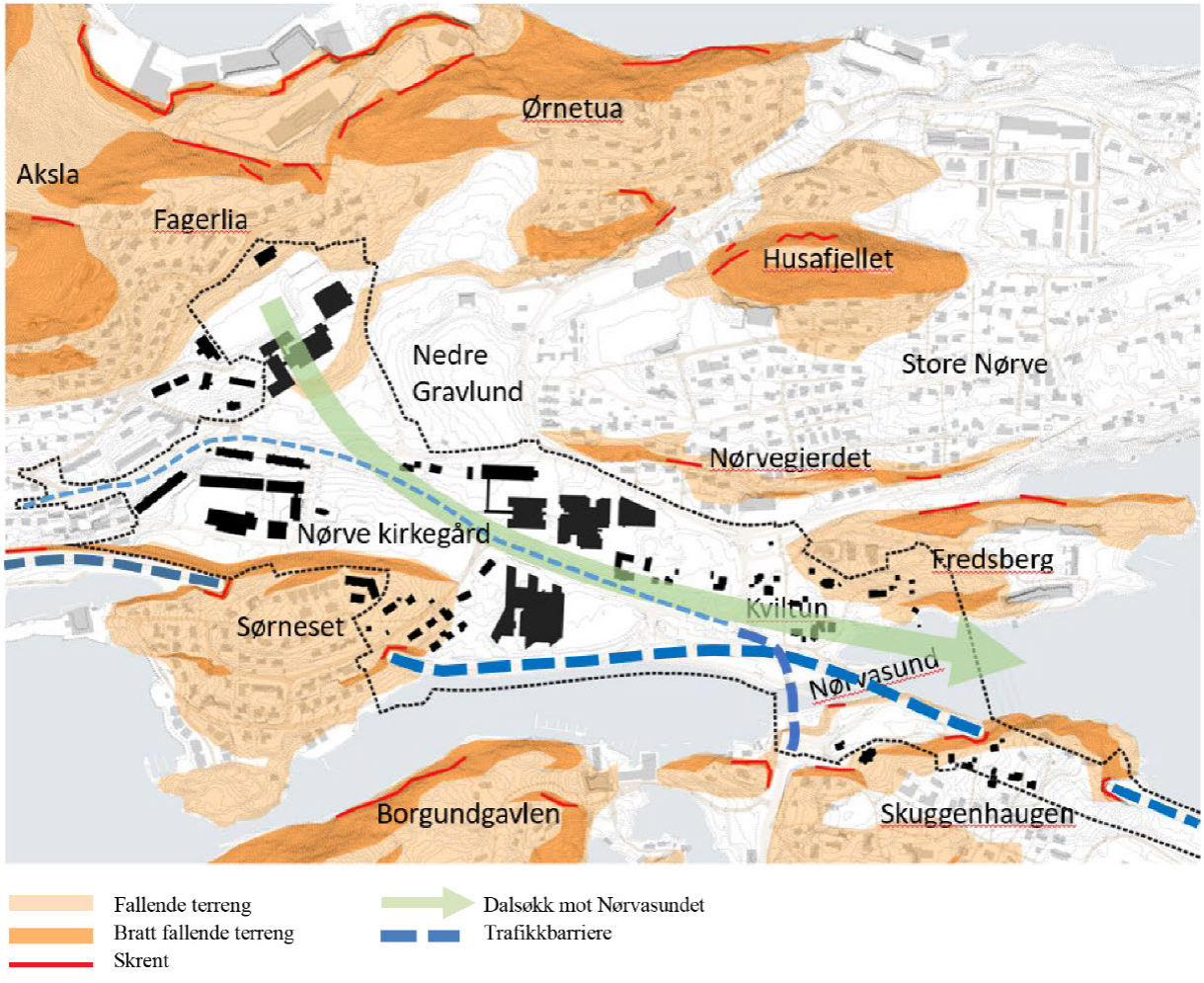
Terreng

Planområdet ligger omsluttet av flere av Ålesunds tydelig landskapsformasjoner. Med Nørve og Husafjellet i nord, og Nørvasundet og Borgundgavlen i sør.

Det fallende terrenget mot øst, og de omsluttende terrengformene gir planområdet en traktformet dal som leder ut Verpet og Nørvasundet. Dette bidrar til en naturlig avgrensning av campusområdet. Internt på campusområdet faller terrenget slakt mot sørøst.

Landskapsrom

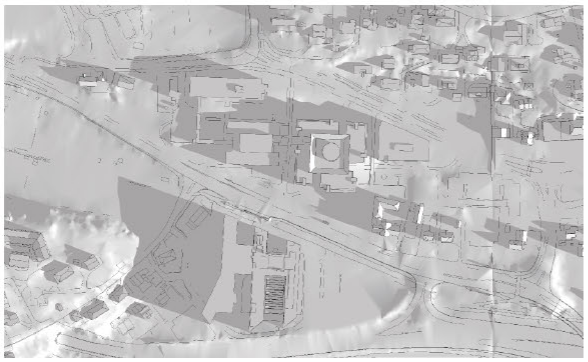
Landskapsrommene innenfor planområdet avgrenses ved tre ulike typer opplevde og fysiske barrierer; vegetasjon, høyt trafikkerte veier og brå terrengskift. De viktigste landskapsrommene innenfor planområdet og i umiddelbar nærhet omfatter Nedre Gravlund, Nørve Kirkegård, Kviltun og Nørvasundet. Disse er med på å gi planområdet et tydelig landskapspreg.



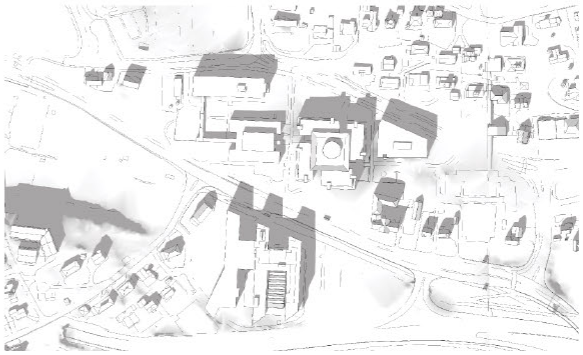
Helningsanalyse – dominerende landskapstrekk og landskapsrom.

Solforhold

Terrenget i området stiger mot nord-vest. Dette gir gode solforholdene innenfor planområdet. De større volumene på Campus kaster tidvis store slagskygger. Dette påvirker i liten eller ingen grad tilstøtende boligbebyggelse grunnet plassering i terreng, og tilstrekkelig buffer i form av Sørnesvegen og Larsgårdsvegen.



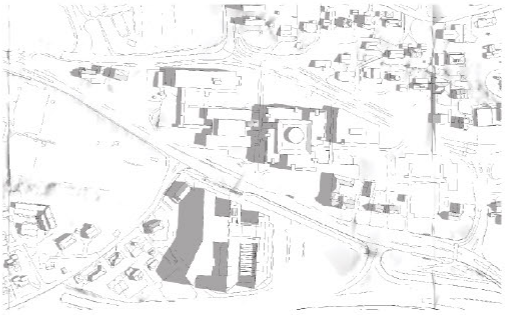
Solforhold dagens situasjon 21/03 kl.09.



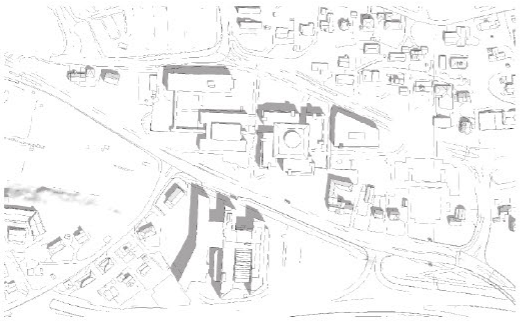
Solforhold dagens situasjon 21/03 kl.15.



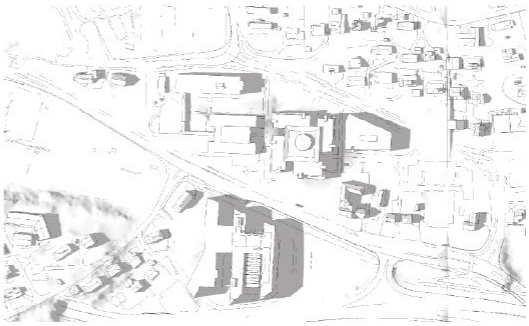
Solforhold dagens situasjon 21/03 kl. 18



Solforhold dagens situasjon 21/06 kl.09



Solforhold dagens situasjon 21/06 kl.15.



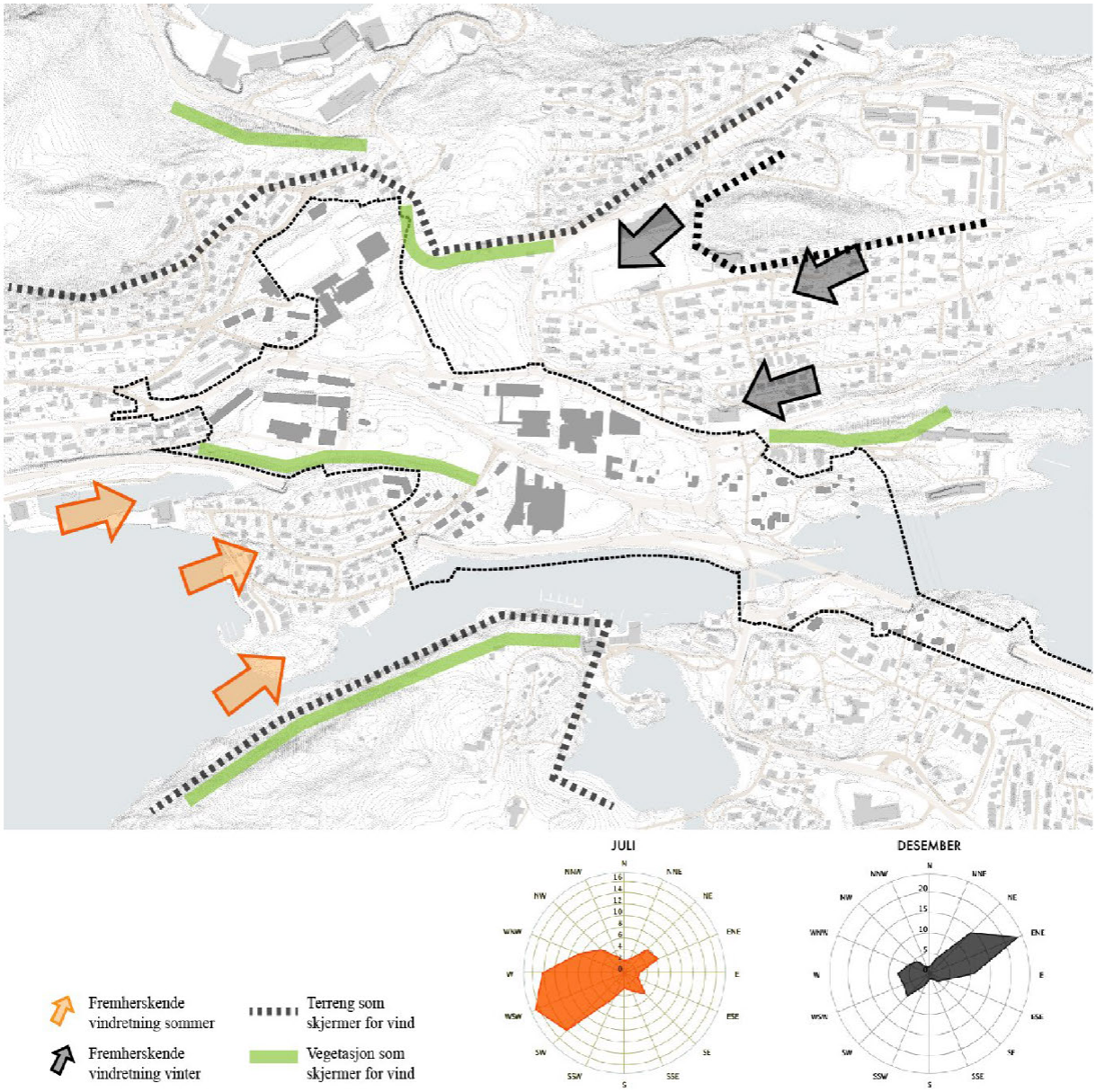
Solforhold dagens situasjon 21/06 kl.18.

Lokalklima

Når det gjelder klima ligger planområdet i en region preget av mye nedbør. Det er estimert at det grunnet klimaendringene vil forekomme en økning i både total nedbørsmengde og antall kortvarige, store nedbørshendelser.

Klimaprofil for Møre og Romsdal (Norsk Klimaservicesenter 2017), viser at man må ha et klimapåslag på minst 40 % på regnskyll som varer under 3 timer. Området har gode

forutsetninger for fordrøyning, helningsforhold og nærhet til sjø som, med rett planlegging og overflatebehandling, vil gir et godt utgangspunkt for å håndtere nedbørsmengdene. Dette er konkretisert og utdypet i VA – rammeplan som følger områdeplanen som eget vedlegg.

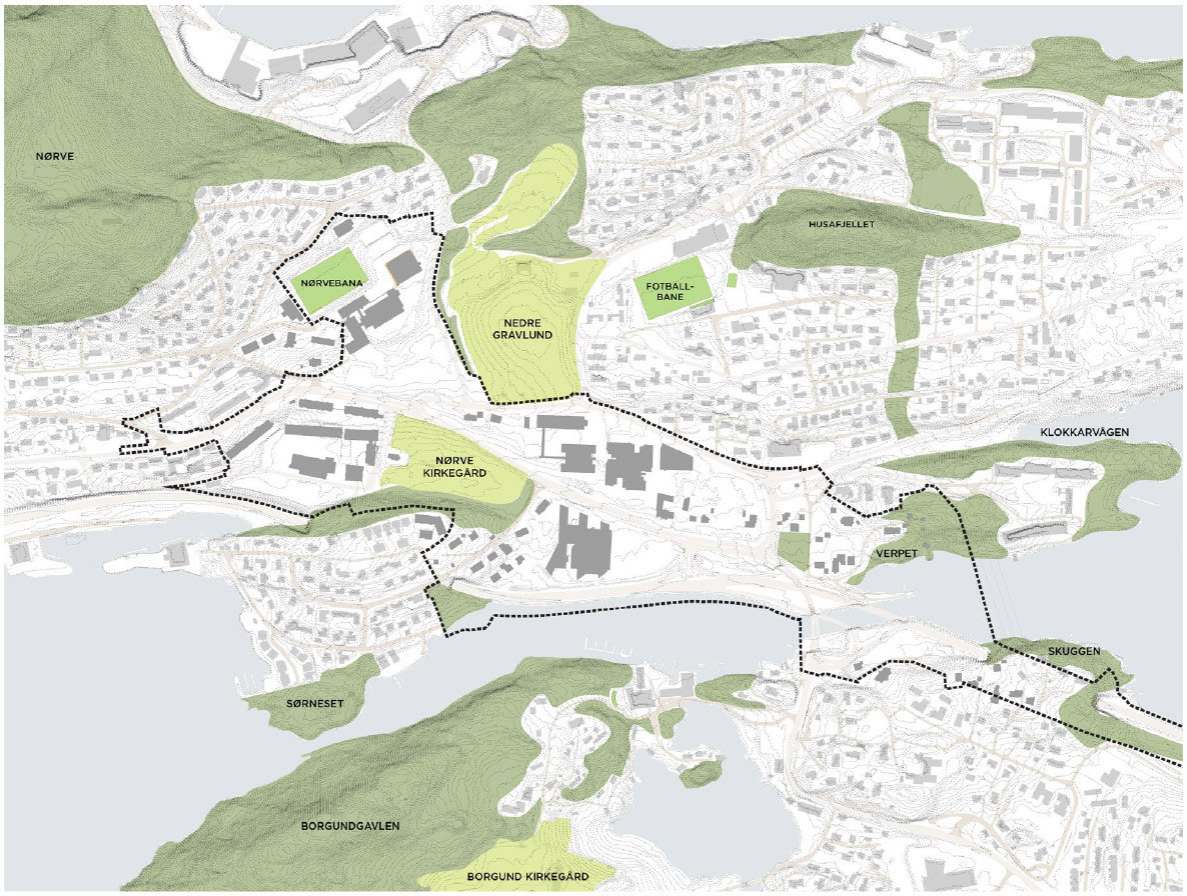


Lokalklimaanalyse, dagens situasjon. Fremherskende vindretninger og vindroser hentet fra registrerte målinger på Værstasjon Gåseid/Ålesund (windfinder.com).

Grønnstruktur

Nørve kirkegård med tilliggende grøntarealer utgjør store deler av grønnstrukturen innenfor planområdet. Sammen med kirkegården nord for Fogd Greves vei, forbindes Campus med både Gangstøvika og Ålesund sentrum gjennom mer eller mindre sammenhengende grøntområder og via viktige rekreasjons- og idrettsarealer. I områdene vest for NTNU og Fagskolen ved Pluto og Studenthuset Banken er det også innslag av store trær og parkmessige arealer.

I øst har campus en mulighet til å dra seg helt ned til vannet i Nørvasundet via Kviltunvegen til Verpet og Fredsberg. Dette området har også et grønt preg i dag i kraft av store hageanlegg ned mot Nørvasund og innslag av noen grupper meget høye trær i området øst for dagens Nioveg.



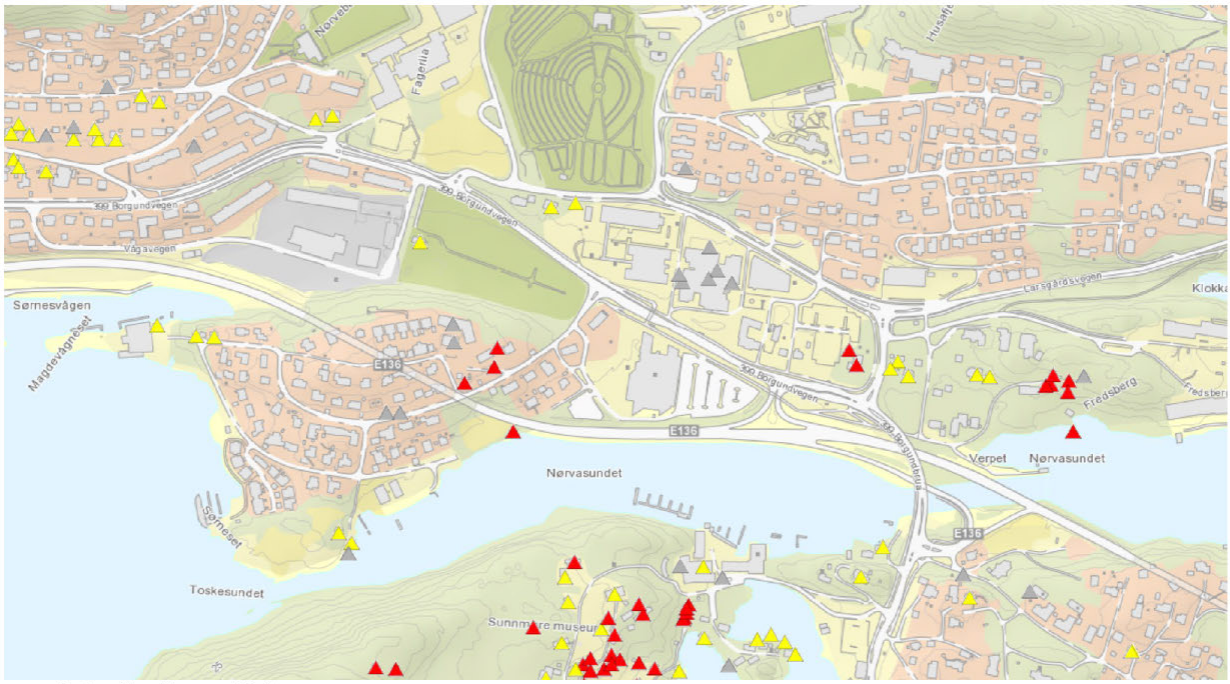
Eksisterende grønnstruktur.

5.4 Kulturminner og kulturmiljø

Campus Ålesund ligger på et område som historisk var grense mellom Ålesund og Borgund, tett på viktige arkeologiske og fredede områder i Borgundgavlen. På selve Campusområdet er kirkegårdene de historiske miljøer med høyest verneverdi, sammen med flere gamle trær som har fått en egen verdisetting og bevares i planen. Planområdet grenser opp mot Nedre og Øvre Gravlund, som i kommuneplanens arealdel er definert som hensynssone for bevaring av bygning og kulturmiljø.

En håndfull eneboliger er over 100 år gamle og dermed automatisk registrert i SEFRAK-registeret hos Riksantikvaren uten særlige bevaringsbestemmelser, som også gjelder kapellet på Nørve gravlund. Kapellet har dog en høy arkitektonisk verdi som integrert del av kirkegårdsanlegget.

Gravkapellet i Nedre Gravlund (nord for planområdet) har stor arkitektonisk og kulturhistorisk verdi, og sammen med hele det symmetriske skålformede anlegget Nedre Gravlund danner dette et komplett bevaringsverdig område.



▲ Ruin eller fjernet objekt
▲ Annet SEFRAK-bygg
▲ Meldepliktig iht. Kulturminneloven §25

SEFRAK-registreringer i planområdet.

Kaianlegget ved Verpet er også bærer av viktig kulturhistorie, selv om ikke særlige bygningsverk markerer seg. I løpet av planprosessen ser vi likevel at det kan være aktuelt å verne to store villaer med hageanlegg i Kviltunområdet, her inngår også naust og badehus. I det nye grøntdraget mellom Fagerlia og Campus-torget vitner trebygningen Fogdegården om en tidligere bebyggelseskultur, men som de andre bygningene uten å påberope seg særlige vernebestemmelser i gjeldende planer. Kulturhistorien knyttet til Pluto-kiosken er ikke bundet opp til et særlig bygningsverk, og det viktige lokale samlingspunktet den representerer, kan videreføres i annen fysisk form.

Videre ligger området tett på meget viktige automatisk fredede kulturminner på den andre siden av Nørvasundet, men områdeplanens influensområde rekker ikke ut til disse. Området er allerede utbygd, så potensialet for å finne ukjente automatisk fredede kulturminner innenfor planområdet er meget liten.

Høsten 2018 er det gjennomført arkeologiske undersøkelser som bekreftet dette når det gjelder det sentrale Campusområdet, mens det øst for Skuggentunnelen viste seg at en steinalderbostening rett utenfor planområdet strakte seg inn i planområdet på østre del av Skuggenhaugen. Dette er lagt inn som båndlagt kulturminne i revidert plan.

5.5 Naturverdier

Ifølge naturbasen og artsdatabanken er det observert flere nær truede fuglearter (NT) i området. Disse er observert av medlemmer i Norsk Ornitologisk Forening på forskjellige deler av planområdet. Dette gjelder artene fiskemåke, tyrkerdue, stær og kornkråke. Det fleste av observasjonene er gjort i skogfeltene i utkanten av området, og noen inne på Nørve kirkegård. Særlig mange observasjoner av tyrkerdue i området mellom Verpet og over mot

Fredsberg, kan tyde på særlig habitat for denne i området. I følge Naturbasen og artsdatabanken er det også observert ask i skogområdet ved Fredsberg.

Gravlunden og det sammenhengende grøntdraget langs denne utgjør en viktig ressurs for det biologiske mangfoldet i området.

I forbindelse med planarbeidet ble det utført en særlig kartlegging av verdifulle trær i området, som både har kulturhistorisk og rekreasjonsmessig betydning og muligens betydning for biologisk mangfold. Gjennom denne kartleggingen er det funnet tre eiker innenfor planområdet som potensielt har hulrom, og dermed kan være en utvalgt naturtype etter forskrift om utvalgte naturtyper etter naturmangfoldloven.

Disse ble videre utredet av fagperson i biologisk mangfold. Her er paragraf 9 og 11 av naturmiljøloven fulgt, da tiltakshaver, i dette tilfelle Møre og Romsdal Fylkeskommune og Ålesund kommune, betaler omkostninger og på basis av kunnskapsgrunnlaget som er utvidet fra eksisterende observasjoner og føre-var-prinsippet. Undersøkelsen av eikene ligger vedlagt som egen rapport (Miljøfaglig utredning MU2017 – 6).




De tre eikene med potensielle hulrom: Ved Niohuset (område 19) og ved Fagerlia videregående.

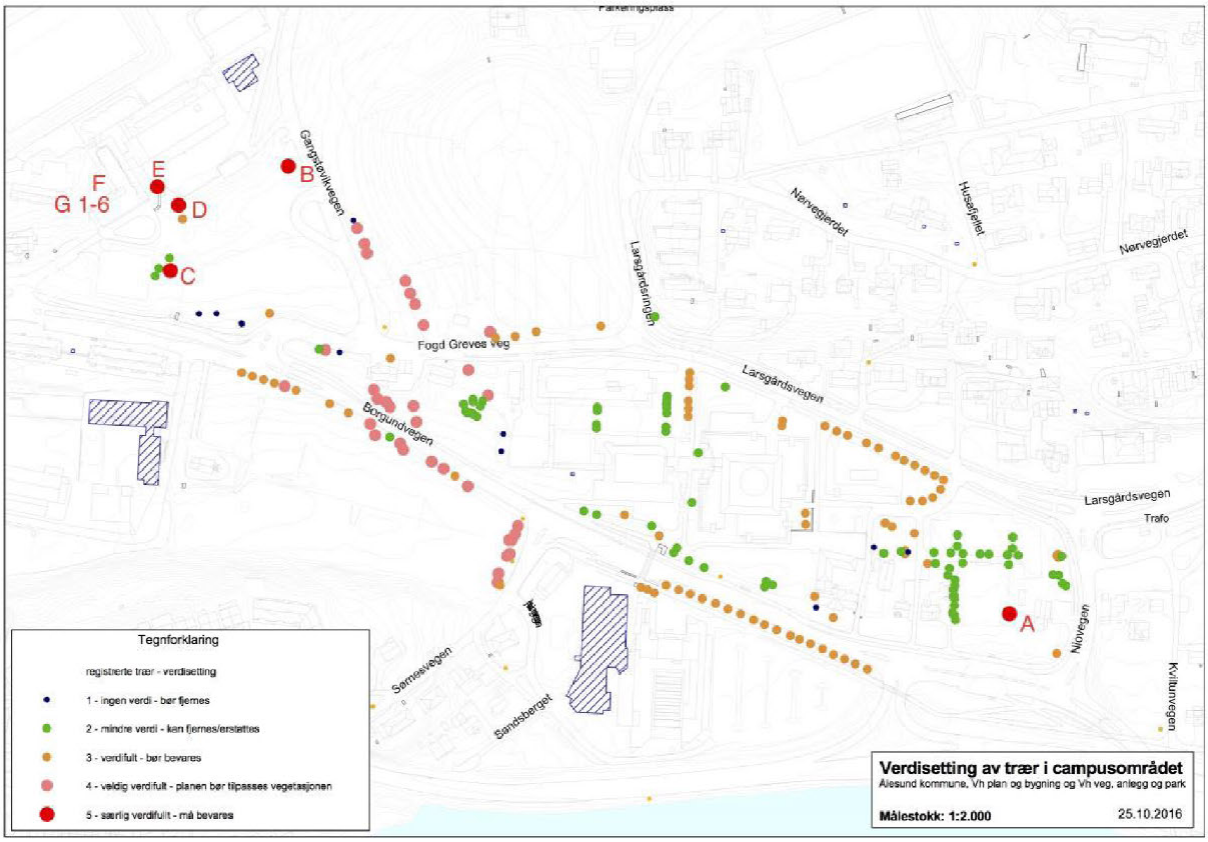
De to eikene ved Fagerlia videregående måtte fjernes ved utbygging av nytt fellesareal og undervisningsfløy som ferdigstilles i 2020. I byggesaka ble det fastsatt at disse skal erstattes av nye store trær i tilknytning til planlagt strøkspark/trappeakse sør for ny fløy. Dette er gjennomført våren 2020. Eika ved Niohuset må vurderes nærmere ved detaljregulering av dette området.

Det er en rekke eldre trær innenfor området hensynet i disse er vurdert gjennom egen utredning. I utredningen ble 7 trær kartlagt. Artsmangfoldet er generelt sparsomt der kun vidt utbredte og vanlige arter ble registrert. Av moser var det generelt sparsomme mengder og få arter å finne, og bare på eiketrærne.

Alle tre eikene er verdsatt som lokalt viktige (C). Det største artsmangfoldet var å finne på eik E (se vedlegg), men heller ikke her noen spesielle arter. Registrerte arter omfattet skjørblæremose, kystflatmose, krusgullhette, bleikbustehette, grannflette og minst en annen flettemose.

Av lav var det rikelige mengder på alle trærne, men det ble ikke observert eller funnet indikasjoner på rødlistearter eller sjeldne/kravfulle arter. Det var generelt få busk- og bladlav,

men mange skorpelav. Disse ble stort sett bestemt til slekt, på grunn av mye arbeid med artsbestemmelser, samtidig som potensialet for rødlista og sjeldne/kravfulle lavarter er lavt i denne typen miljøer. Arter som ble registrert var bristlav, grå fargelav, antatt brun barklav, antatt stiftbrunlav, flere arter i slekten kant-lav (*Lecanora* spp.), antatt vanlig smaragdlav, enkelte arter i slekten bønnelav (*Buellia* spp.), og an-tatt hinnevortelav.



Verdisetting av trær i Campusområdet. Oversikt over trærne på Campus Ålesund, inkludert egen verdisetting foretatt av Ålesund kommune etter intern metodikk. Trærne som ble undersøkt av Miljøfaglig Utredning er markert med bokstavene A-G. Tre F og G 1-6 (lyseblå prikker) ble ikke med i undersøkelsen til Ålesund kommune, og er derfor lagt til kartet som tilpasning til denne rapporten. Tre G 1-6 er en klynge med 6 platanlønn. Kartet er laget av Ålesund kommune, Vh plan og bygning og Vh veg, anlegg og park. .

Det ble bare registrert en sopp – sølvglanssopp *Chondrostereum purpureum*, som er en vanlig art som er kjent som skadesopp på frukttrær.

Det ble ikke funnet noen rødlistearter, og potensialet for slike virker per i dag svakt. Sju av de undersøkte trærne er platanlønn, som er en svartelista art med kategori svært høy risiko.

Utover trærne er det ikke registrert andre utvalgte eller prioriterte naturtyper i eller rundt planområdet. Undersøkelsen omfattet ikke arealene øst for Niovegen. Her er det etter 1. gangsbehandling foretatt en befaring av saksbehandler og VGA's fagansvarlige for grønt og påvist 3 tregrupper med store trær innen planens kvartal 21. Disse er ikke forutsatt vernet, men skal nærmere vurderes i forbindelse med detaljregulering for dette kvartalet. Nærmere beskrivelse av dette under pkt. 6.12 Naturverdier i slutten av dokumentet.

Det ligger små skogområder i randsonene til planområdet. Kirkegårdene Nørve kirkegård og Øvre og Nedre Gravlund danner et sentralt grønt kulturlandskap gjennom planområdet.

I tillegg er det gjort observasjoner av nær truede fuglearter inne på NTNU Ålesunds utbyggede område. Det vurderes at disse observasjonene ikke viser til særlig habitat på dette stedet, men muligvis hvor det kan finnes mat for fuglene.

5.6 Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder

Det er ikke registrert statlig sikra områder for friluftsliv innenfor planområdet, men planområdet grenser til et slikt område i nord, mot østre del av Aksla. Her er en viktig vest-østgående forbindelse i forlengelsen av stisystemet over de store friområdene på byfjellet Aksla, som fortsetter østover gjennom et friområde med skog og koller på nord- og østsiden av Øvre Gravlund. Gangstøvikvegen, Larsgårdsringen og Fagerlivegen fungerer alle som viktige gangforbindelser til disse rekreasjonsområdene.

Planområdet omfatter likevel flere viktige områder for rekreasjon. De viktigste er gravlundene, grøntdraget langs disse, idrettsanlegget på Fagerlia og sjøen. Ved Nørvasundet, nord for E136 ligger en kai som anvendes til noe rekreasjon og båtliv i dag. På sørsiden av E136 rett vest for planområdet ligger Ålesund Roklubb, som benytter sundet under broene som tilkomst til treningsbaner lenger øst i Ellingsøyfjorden. Lokalt er det også et friområde vest for roklubben på Sørneset mot det smale utløpet av Nørvasund som heter Toskesundet, der bruksfrekvensen er noe uviss.

Rett på sørsiden av Nørvasundet ligger båthallene til Sunnmøre Museum og museets hovedbygg med utstillinger og kafe, samt en samling veteranbåter i sjø, med hyppige utflukter, aktiviteter og arrangementer både på land og i sjø. Hele neset med en høy, skogkledt kolle vest for friluftsmuseeet og Borgund kirke, som heter Borgundgavlen, er også et mye brukt turområde med natursti og rasteplasser med fjordkontakt og utsiktpunkter mot fjorden og fjella. I gjeldende planer for NMK I, er det regulert en gangbro fra NTNU til NMK, som også var foreslått videreført over Nørvasundet til museet. Broløsningen er ikke forutsatt videreført i områdeplanen, fordi den innebærer uønskede inngrep i byrom, seilingshøyde og landskap omkring og i sundet.

5.7 Landbruk

Planområdet omfatter ikke arealer som i dag benyttes til landbruk.

5.8 Trafikkforhold

Det er utført en egen trafikkanalyse (Trafikkanalyse Campus Ålesund, ÅF). Den er vedlagt planbeskrivelsen. Den beskriver også nå-situasjonen på vegene.

Dagens situasjon

NTNU (tidligere høgskolen), Fagerlia vgs, Fagskolen i Ålesund og Norsk Maritimt Kompetansesenter (NMK) er sentrale i området som reguleres. I umiddelbar nærhet til området ligger også Larsgården skole (1 – 7 trinn) og noen barnehager. Ellers er det mye boliger, og noe industri ved sjøen.

Det er to hovedveger gjennom området, Borgundvegen og E136. De resterende vegene i området har preg av boliggater og kombinerte adkomst- og samleveger. Det er mange

parkeringsplasser i området, spesielt ved Fagerlia og øst for NTNU og NMK sør og nord for Borgundvegen. Busstransporten går langs Borgundvegen, med stopp i busslommer. I tillegg går det ei bussrute i Larsgården. Tidligere skolebusser til Fagerlia er erstattet av ordinært rutetilbud.
Langs Borgundvegen er det fortau eller gang-/ sykkelveg. Det er også tilrettelagt med fortau og gang-/ sykkelveger i området ved Høgskolen og Larsgården. Det er relativt smale gang-sykkelveger eller fortau, som ikke er ideelt for en økende gang- og sykkeltrafikk.

Nasjonal vegdatabank og lokale trafikktellinger gir følgende trafikkdata i området:

E136 vest for Nørvasundet: 23500 kjt/d (2016)
E136 vest for Nørvasundet: 7 % tungtrafikk
E136 vest for Nørvasundet: 70 km/t
Borgundvegen forbi NTNU: 7800 kjt/d (2016, kjøretøy per døgn)
Borgundvegen forbi NTNU: 4 % tungtrafikk
Borgundvegen forbi NTNU: 50 km/t
Fogd Greves veg, forbi NTNU: 2400 kjt/d (2005)
Fogd Greves veg, forbi NTNU: 50 km/t
Larsgårdsvegen, forbi NTNU: 2600 kjt/d (2005)
Larsgårdsvegen, forbi NTNU: 50 km/t
Borgundbrua, 07:00 – 09:00: 64 syklende i april, 87 i juni (snitt 2008-2013)
Borgundbrua 17:30 – 19:30: 32 syklende i april, 33 i juni (snitt 2008–2013)

Reisevaneundersøkelser

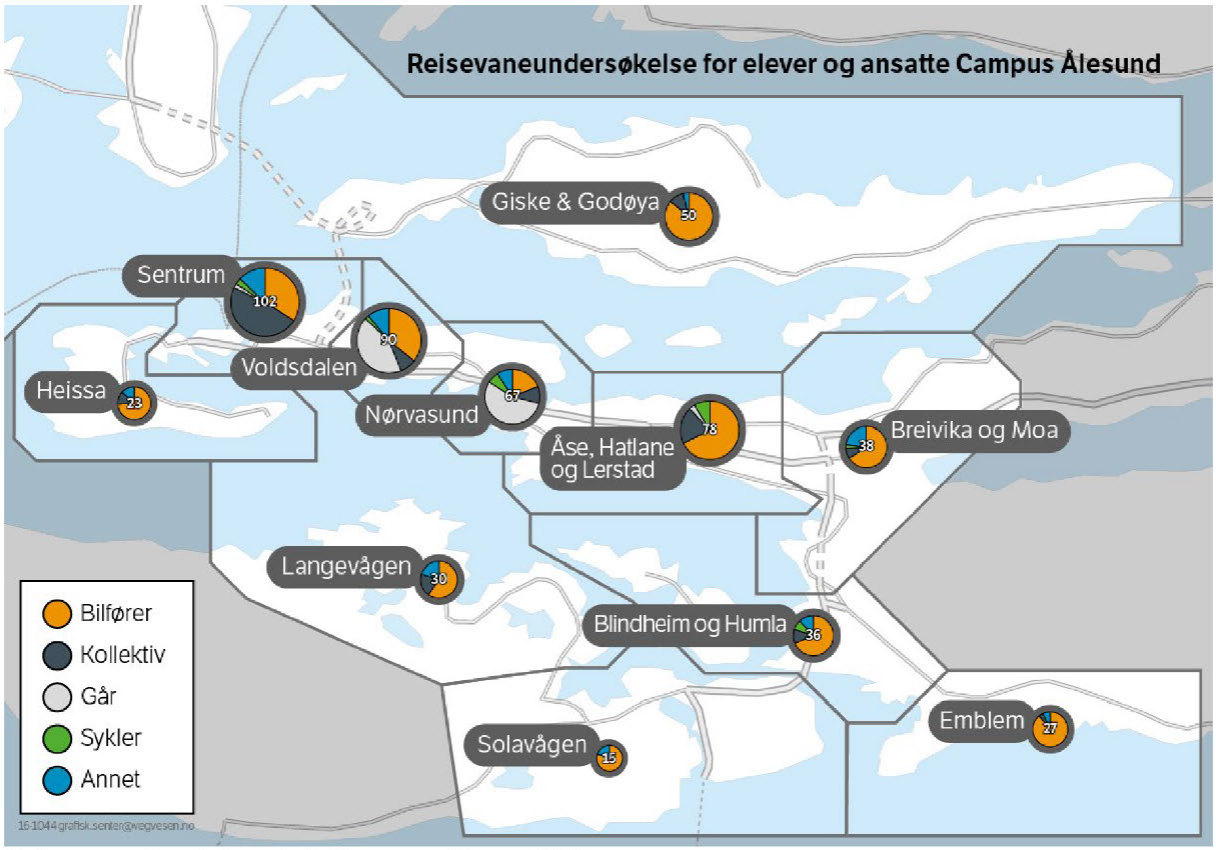
Statens vegvesen gjennomførte en reisevaneundersøkelse på Campus i februar 2016. Formålet var å kartlegge hvordan reiser til og fra campus foregår, med fokus på reisetid, avstand og tilgjengelighet.

Her fikk de 705 svar, fra både Fagerlia vgs, fagskolen i Ålesund, leietakere NTNU, NMM og NTNU i Ålesund. Det var 58 % studenter som svarte og 42 % ansatte.

	Bilfører		**Kollektiv**		**Gående**		**Sykler**		**Annet**	
Ansatte (293)	209	71%	18	6%	22	8%	11	4%	33	11%
Studenter (412)	156	38%	112	27%	66	16%	11	3%	67	16%
Totalt (705)	365	**52%**	131	**19%**	88	**12%**	22	**3%**	100	**14%**

Reisemiddelfordeling fordelt på ansatte og studenter.

For gruppen som har avstand mellom 2-6 km er det 47% som reiser med bil. Undersøkelsen viser altså at over halvparten kjører bil. Kun 3 % av bilistene betaler for parkering. Med andre ord har nesten alle bilistene, både studenter og ansatte, tilgang på gratis parkeringsplass ved Campus.



Reisevaneundersøkelse – hele Campus – februar 2016.

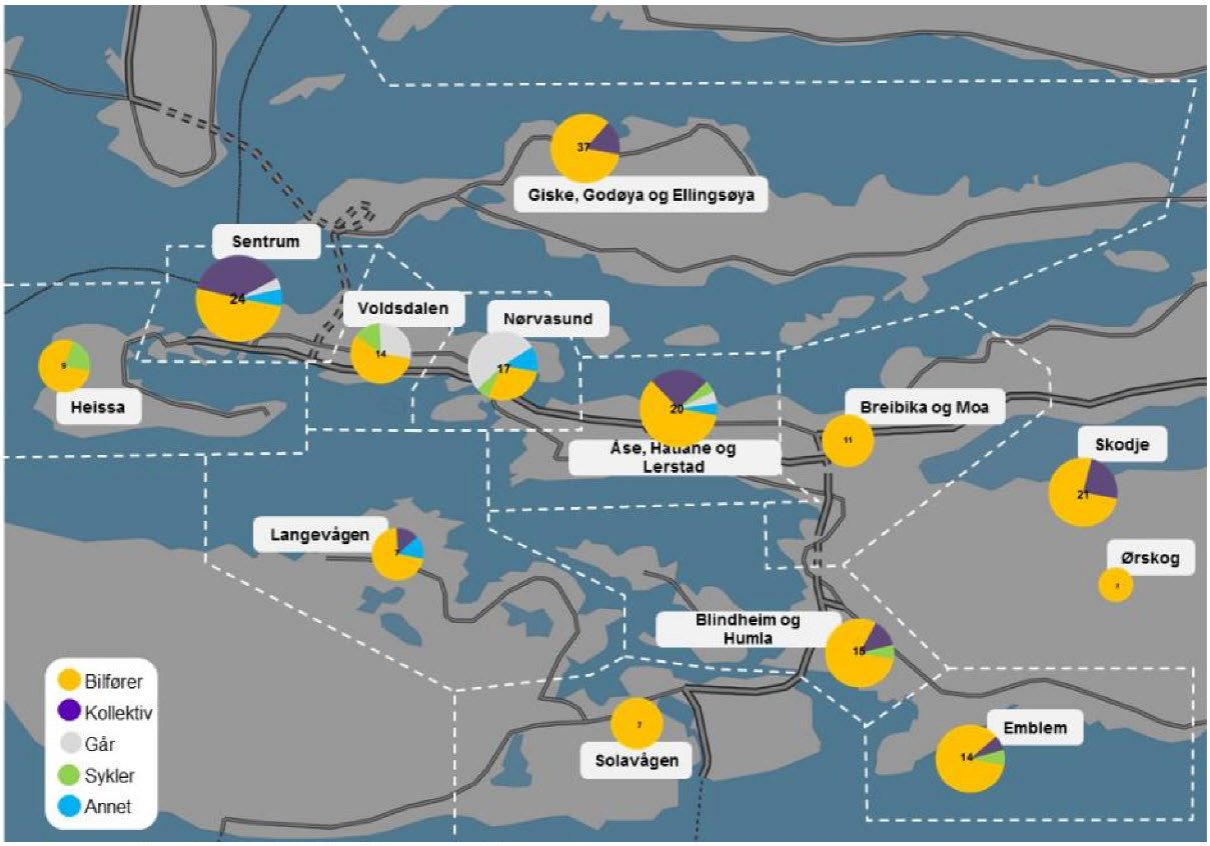
På grunn av lav svarprosent på NMK, ble det i februar 2017 utført en tilsvarende spørreundersøkelse, kun blant tilhørende på NMK. Her er bilandelen enda større enn i undersøkelsen fra 2016 som omfatter både studenter og ansatte på hele Campus.

Vi ser at blant tilhørende på NMK er det både færre som reiser kollektiv og færre som går sammenlignet med 2016-undersøkelsen. Hvis vi bare ser på ansatte, er bilandelen omtrent lik blant ansatte på NMK og ansatte i 2016-undersøkelsen. Det er altså særlig studenter som drar ned bilandelen.

	Bilfører	Kollektiv	Gående	Sykler	Annet
NMK (205)	146 (71 %)	29 (14 %)	16 (8 %)	8 (4 %)	6 (3 %)

I begge spørreundersøkelsene ble bostedsadresse kartlagt. Kartet under viser tydelig at mange bor relativt nær Campus, langs aksen bysentrum – Moa.

Også på NMK bor en god del av de spurte i aksen bysentrum – Moa, faktisk så oppgir hele 54 prosent av de spurte at de har mindre enn fire kilometer til jobben. 24 prosent av de spurte har mellom 4 og 6 kilometer til jobben. Om lag 30 prosent av dem med under 6 kilometer til jobb, kjører bil. Om lag 30 prosent i NMK-undersøkelsen henter/bringer barn på vegen.



Reisevaneundersøkelse – NMK – februar 2017.

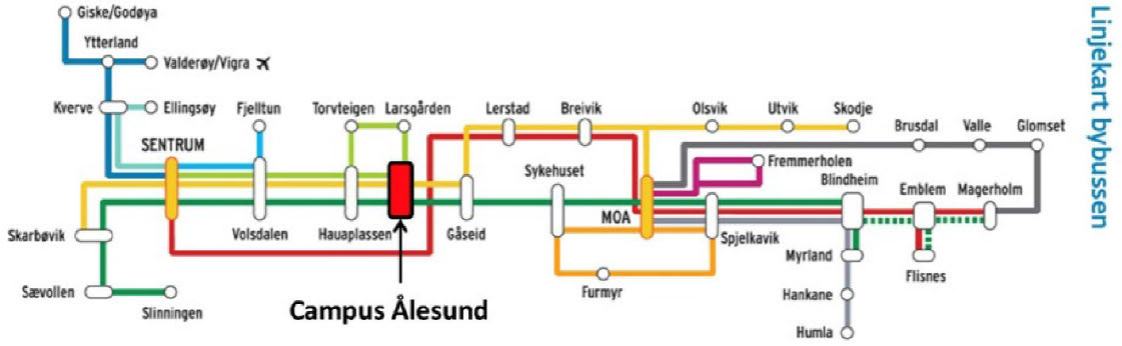
Nasjonale reisevaneundersøkelser viser at det er mulig å få en stor andel til å sykle eller gå dersom avstanden til reisemålet er under 6 km, så lenge forholdene tilrettelegger for det. Den lokale undersøkelsen viser at 12 % går til vanlig, mens kun 3 % sykler, dette på tross av at halvparten av de spurte har under 6 km til Campus. Nesten halvparten av de som har 2-6 km til Campus velger likevel å kjøre bil.

Færre velger å sykle på lengre reiser, for reisende over 5 km er buss det mest aktuelle miljøvennlige alternativet. Det er kun 19 % kollektivreisende, selv om 55 % sier at de har direkte bussforbindelse mellom bosted og campus. Kun 15 % av respondentene henter eller bringer barn til/ fra Campus, mens 75 % reiser direkte til Campus om morgenen. Potensialet for å øke andelen kollektivreisende er dermed stort.

Bussruter

De fleste bybussene, med unntak av ekspressruta, samt timeekspressen (Fram ekspress) og flybussen stopper på bussholdeplassen ved NTNU. I den mest trafikkerte timen er det 56 busser som passerer NTNU. Fram Ekspress (tidligere Timeekspressen) stopper på NTNU. Holdeplassen ved NTNU (Høgskolen i Ålesund) hadde 98 864 påstigende i 2015, det vil 270 påstigende per dag i snitt.

I mai 2018 ble bussfrekvensen på strekningen sentrum Moa via Campus økt i betydelig grad, samtidig som nye betalingsapper for kollektivtransport er kommet på plass. Det er også tatt i bruk en app for betaling, der en også kan søke opp rutene. Mange av rutene har også fått sanntidsinformasjon som viser nøyaktig hvor bussene er til enhver tid. Foreløpige tilbakemeldinger fra brukere på Fagerlia videregående og NTNU tyder på at en opplever tilbudet som betydelig bedre, men at det fortsatt er rom for forbedringer, helst med en frekvens på 10 minutter på dag- og kveldstid.



Dagens bybussrutekart med plassering av Campus Ålesund. Som det fremgår går både bybussens hovedrute (grønn) og et par bi- og serviceruter (orange og lysgrønn) via Campus, mens en ekspressrute (rød) ikke stopper på Campus i dag.

Myke trafikanter

Området har mye trafikk med gående, spesielt skolebarn. Registrering av gående viser at undergangen under Borgundvegen er mye brukt. Dette er også i tråd med oppfattelsen av området, med mye trafikk og barrierer i Borgundvegen, der gående henvises til dette planskilte krysningspunktet.

Det er satt opp gjerder langs Borgundvegen ved NTNU/NMK for å lede fotgjengerne til undergangen og unngå forgjengerkrysninger i plan. Barnetråkk viser også at dette er et krysningspunkt som er brukt. Barnetråkkregistreringer viser også at det er mange skolebarn som krysser over campusområdet. Til tross for at den er mye brukt, er den også registrert som utrygg av beboerne på Sørneset. Undergangen føles mørk og skummel, spesielt på kveldstid.

Området bærer preg av gammelt vegsystem med lite areal i form av smale fortau og gang- og sykkelveger til gående og ingen areal forbeholdt syklende. De fleste vegene har fortau eller gang- og sykkelveg med smalere bredder enn det som er kravet i dag og er lite tilpasset for å gå flere sammen.

Undergangen ble etablert for mange år siden, men er senere blitt utbedret med nye ramper og trapper i forbindelse med NMK-utbyggingen. Sørnesvegen har også fått en kort fortausstrekning fram til avkjøringen til NMK, og krysset har vært utbedra. Det mangler også gjennomgående vest-østgående fortau på sørsiden av Borgundvegen på strekningen fra krysset med Fogd Greves veg langs Gravstedet til NMK .

Veg	Vegtype og funksjon	Areal for gående og syklende
E 136	Hovedveg Europaveg	Nei
Fv 399 Borgundvegen	Samleveg fylkesveg	Ensidig G/S 2,5m bredde, vekselvis fortau 2 m bredde
Fogd Greves veg	Samleveg kommunal	Fortau 1,5m vekselvis G/S 2m bredde
Larsgårdsringen/Niovegen	Samle- og adkomstveg kommunal	Tosidig G/S 2m bredde
Sørnesvegen (NMK)	Samle og adkomstveg kommunal	Ensidig G/S 2m bredde

Tabell 1 Vegareal til gående og syklende i campus



Tavle til sykkeltellepunktet ved Fagerlia (foto: Staale Wattø).

Det er registrert mindre syklende enn gående, og dette er i tråd med reisevaneundersøkelsen for Ålesund, som viser av svært lav andel som bruker sykkel sammenlignet med andre byer i landet. Det er satt opp en sykkelteller langs Borgundvegen i området mellom Fagerlia og NTNU. Data fra denne tellestasjonen vil være viktig bakgrunn i planarbeidet. Foreløpige resultater viser et stort spenn utfra årstid og værforhold fra 20-40 daglige passeringer på ugunstige dager vinterstid til 200-300 på gode sommerdager. Ålesund har imidlertid lange snøfrie perioder om vinteren, så i gode perioder på vinteren kan sykkeltallene her være opp mot 100.

Trafikkflyt

Trafikkflyten på vegnettet i campusområdet har i dag visse utfordringer i rushtidene i kryssområdene og på E136 som er på grensen av kapasitetsutnyttelse. Borgundvegen fungerer som en avlastningsveg for E136, spesielt for de som følger Borgundvegen over Nørvasundet via Nørvebrua. Ser en i tillegg på transportmiddelfordelingen for Ålesund hvor 69% bruker bilen, enten for egenkjøring eller som passasjer, underbygger dette bildet av utfordringer i vegnettet i sentrumsområdene.

E136 har en trafikkmengde, ÅDT, på nærmere 23000 kjøretøy i døgnet. Tar en med i vurderingen at vegen bare har to kjørefelt, er dette for stor trafikkmengde for en tofeltsveg. I henhold til vegvesenets håndbok for vegplanlegging, N 100, skulle denne vegen hatt fire felt allerede ved en ÅDT på 12000 kjt/d.

Det er i hovedsak kryssområdene i Borgundvegen som er interessante å se nærmere på innenfor Campus. Det er denne vegen som har mest trafikk og vil være hovedvegen inn til og gjennom Campus slik den fungere i dag, selv om E 136 skal være den viktigste hovedvegen

til sentrum og Moa via Borgundvegen øst for campus. I Borgundvegen er det fire kryssområder som er vurdert som utfordrende med hensyn til trafikkavviklingen. Disse er nærmere redegjort for i trafikkanalysen (vedlagt).



Kartutsnitt Campus med utfordrende kryssområder utringet og nummerert (kart: Google.no)

Fartsgrenser

Borgundvegen har i dag 50 km/t. De kommunale sidegatene har også 50 km/t.

Veg	Vegtype	Fartsgrense
E 136	Hovedveg Europaveg	80 km/t (endret fra 70 km/t 2019)
Fv 399 Borgundvegen	Samleveg fylkesveg	50 km/t
Fogd Greves veg	Samleveg kommunal	50 km/t
Larsgårdsringen/Niovegen	Samle- og adkomstveg kommunal	50 km/t
Sørnesvegen (NMK)	Samle og adkomstveg kommunal	50 km/t

Fartsgrenser i vegnett campus

Trafikkulykker

Tall fra NVDB viser at det i Borgundvegen, innenfor campusområdet, er registrert 40 ulykker med personskade siste 17 år, se registrering nedenfor.

Det er i hovedsak påkjøring bakfra eller kollisjon ved av/påkjøring som er dominerende. Dette er klassiske uhell på veger med for høy hastighet i forhold til trafikkmengde, funksjon og kompleksitet. Med dette menes at Borgundvegen har mange lokale funksjoner som samle- og adkomstveg, mens mange bruker denne delen av Borgundvegen til gjennomkjøring. Det er også registrer en del påkjørsler av gående som har prøvd å krysse Borgundvegen.



Registrerte ulykkes punkt i campusområdet med Borgundvegen

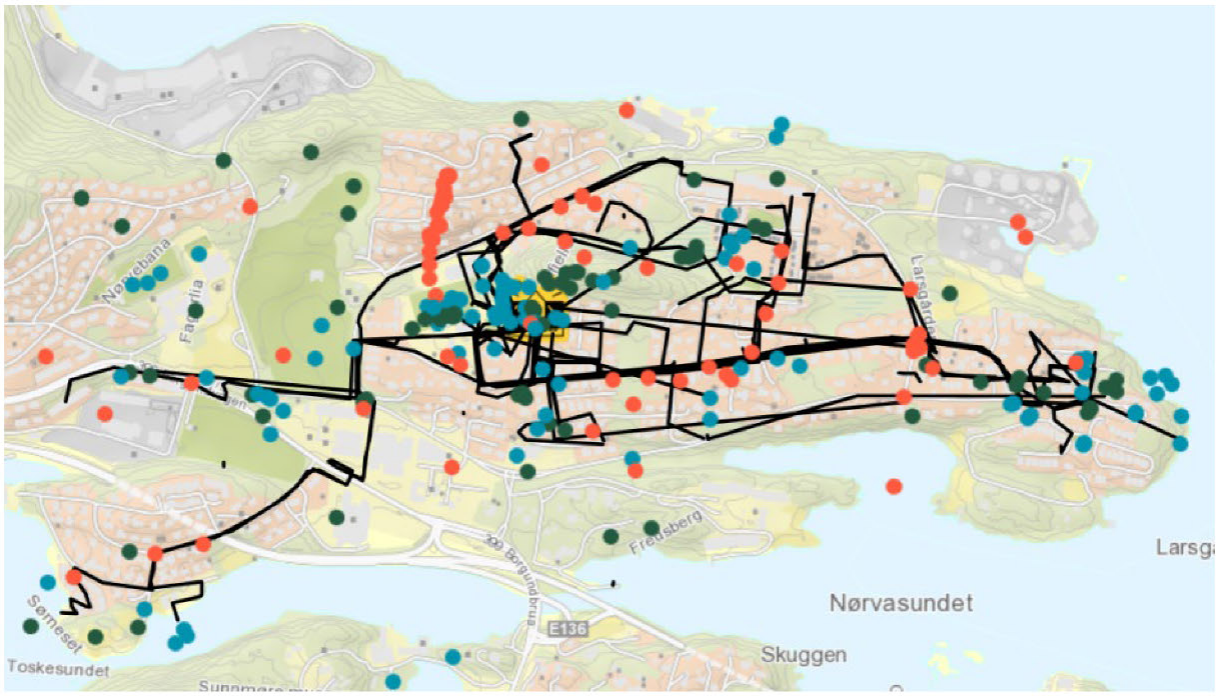
5.9 Barns interesser

Registrering av gående viser som nevnt under «Myke trafikanter» ovenfor at undergangen under Borgundvegen er mye brukt av barn og unge både til skoleveg og fritidsturer. Det er også forholdsvis lav sykkelbruk, også blant barn og unge. Det vises til denne beskrivelsen foran som i stor grad gjelder barn og unge.



Fra barnetråkk 2016 – 5. klasse Larsgården skole.

Barna fremhever at det er farlig å krysse mange av vegene i Campus-området. De som bor på Sørneset har skolevei gjennom Campus. Husafjellet ved Larsgården Barneskole er et område med mulighet for mange fritidsaktiviteter, med skog, akebakker, bærplukking og overbygget grillplass på utsiktspunkt. Det aktive rekreasjonsområdet i umiddelbar nærhet til området bør ivaretas og styrkes.



Kart fra barnetråkk 2016.

Grønne punkt: *Postive steder.*
Blå punkt: *Aktiviteter.*
Røde punkt: *Negative steder.*
Svarte linjer: *I hovedsak skoleveg – dels fritidsveg.*
Gult felt: *Larsgården barneskole.*

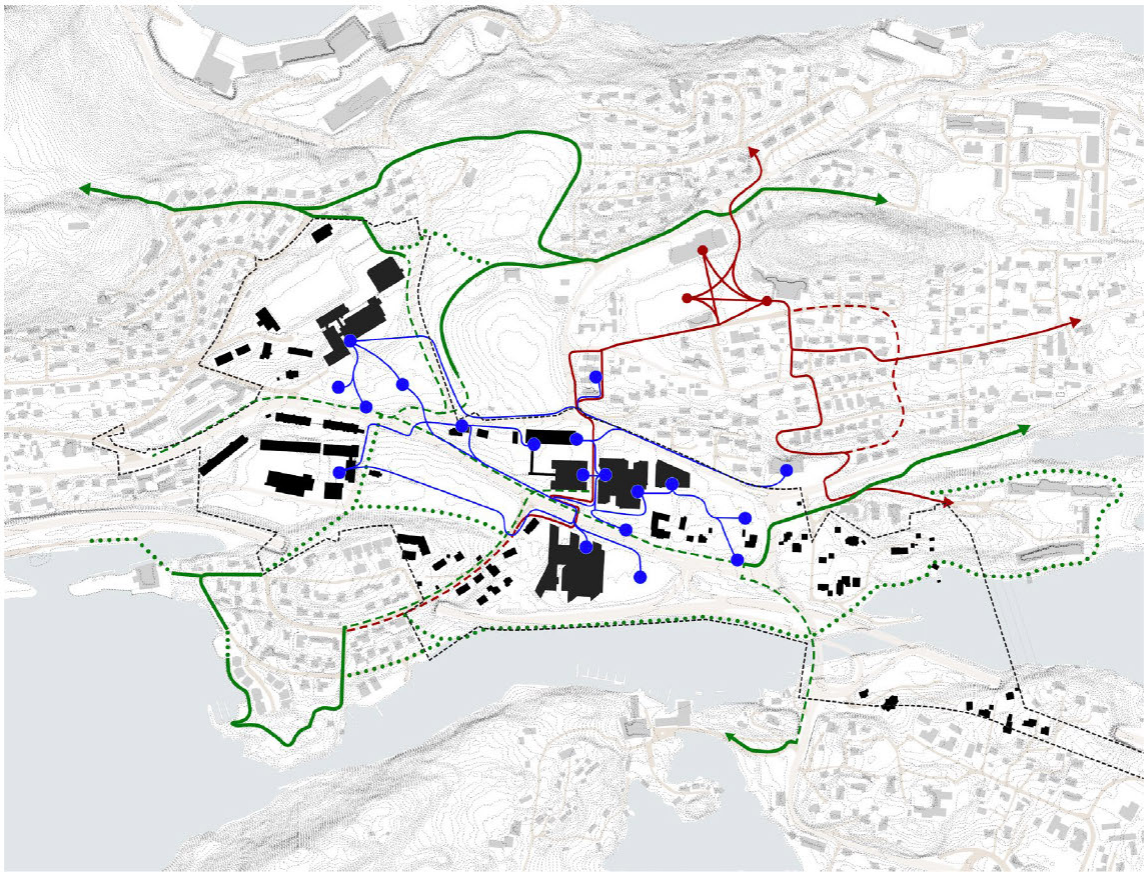
Barnetråkk viser at bortsett fra Plutokiosken, er det ikke mange tilbud for barn inne på Campusområdet. Skolegården med «vikingeborg», skaterampe og ballbinge på Larsgården barneskole, Larsgården idrettshall for ball- og kampidretter, Bryteklubben og sandvolleybanene i Fagerlia og kunstgressbanene Nørvebana ved Fagerlia og Rollonbana på Larsgården er imidlertid godt brukt. Dette gjelder både organisert, og for uteanleggene mye uorganisert, lek og idrett for barn og unge.

Det er likevel kjent at en del litt eldre barn og ungdommer, blant annet innen skate-, trikse- og sparkesykkelmiljøene bruker Campus sine utearealer, trapper og kanter til såkalt street-aktiviteter – med Pluto som samlings- og pausepunkt.

Men det er et klart potensiale for å involvere barn mere inne på selve Campusområdet. Barn som bor i Larsgården beveger seg ikke ofte ned mot Sørneset, med mindre de har venner å besøke der. Funksjonen til Pluto-kiosken understrekes av barna som kjernemøteplass på Campus i dag.

Kartet under viser eksisterende gangforbindelser av ulike typer. Det gir også en antydning om hvor traséene er gode og mindre gode. Nye forbindelser som er foreslått:

- Ny gang/turveg langs Nørvasundets nordside, både sør for E136, og videre via Verpet/Kviltunområdet ut til og rundt Fredsbergneset.
- Ny gang/turveg langs Nørve kirkegårds sørside (med arm mot nord i vestenden), videre over E136 og Sørneset retning Nørvevika og sentrum.
- Bedre sikring av skolevegen med fortau langs Sørnesvegen.
- Videreutvikling av forbindelsene fra Campus og Fagerlia mot Aksla



Tur-trasé
Lite attraktiv tur-trasé
Forslag nye traséer
Viktig skoleveg
Behov for oppgradert skoleveg
Mål for "interntrafikk" (VGS, NTNU, NMK)

Eksisterende skoleveger, turveger og interne gangveger og forslag til nye forbindelser innenfor planområdet, kartlagt av Linda Fiskerstrand Sperre (Vh VAP) og Arne Neumann (Vh Plan og Bygning, LARK)

5.10 Sosial infrastruktur

Skoler

Utover Fagerlia videregående skole ligger det ikke offentlige skoler på grunnskolenivå innenfor planområdet. Men nærmeste skole, Larsgården barneskole ligger rett nordøst for planområdet 500 meter fra kollektivknutepunktet på Campus. Ellers ligger Kolvikbakken ungdomsskole (1 km vest for kollektivknutepunktet), Volsdalen barneskole (2,3 km vest for kollektivknutepunktet) og Hatlane barneskole (2,7 km sørøst for kollektivknutepunktet).

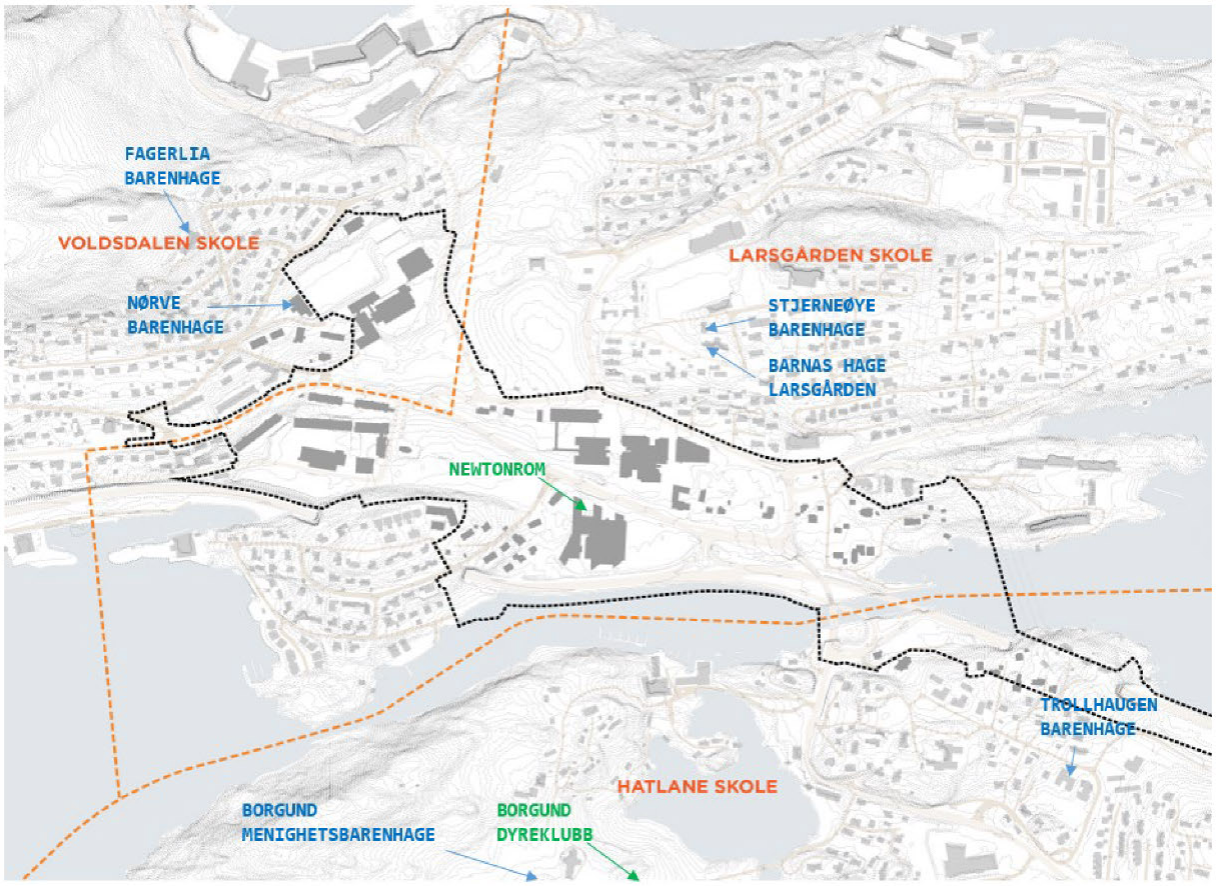
Området betjenes av Larsgården barneskole, i gåavstand fra planområdet. Skolen har i dag god kapasitet, prognose viser svak nedgang i elevtallet framover. Kolvikbakken ungdomsskole har også gangavstand fra planområdet og skal pusses opp fra sommeren 2019 til skolestart 2022. I denne perioden vil elevene flyttes til Ratvikåsen ca. 2,5 km øst for kollektivknutepunkter, slik at elever fra området får en lengre veg, med større behov for buss, biltransport eller sykkelbruk.

I løpet av 2018 har det også på NMK blitt etablert et Newtonrom som brukes til undervisning av besøkende barne- og ungdomsskoler.

Barnehager

Barnehagene Barnas Hage Larsgården og Rudolf Steiner-barnehagen Stjerneøye ved siden av hverandre, samt kommunale barnehager Nørve og Fagerlia i Fagerlia, ligger tett på planområdet. Trollhaugen barnehage rett vest for Skuggenhaugen. Ved Borgund kirke ligger også en barnehage drevet av menigheten. Barnehage særlig tilknyttet studentaktivitet er ønsket inne på Campusområdet.

I tillegg bør nevnes Borgund Dyreklubb ved Borgund kirke, som nå drives med kommunal støtte og har aktiviteter for barn og unge knyttet til stell og bruk av dyr med base i låven ved kirkegården og tilhørende utearealer.



Barneskolekretsgrensene er her vist med oransje strek. Hele planområdet og også sørsiden av Nørvasund tilhører Kolvikbakken Ungdomsskolekrets, 1 km vest for knutepunktet i planen. Kartet viser også barnehager (blå skrift) og spesielle aktiviteter for barn og unge (grønt).

Kommunalt boligtilbud

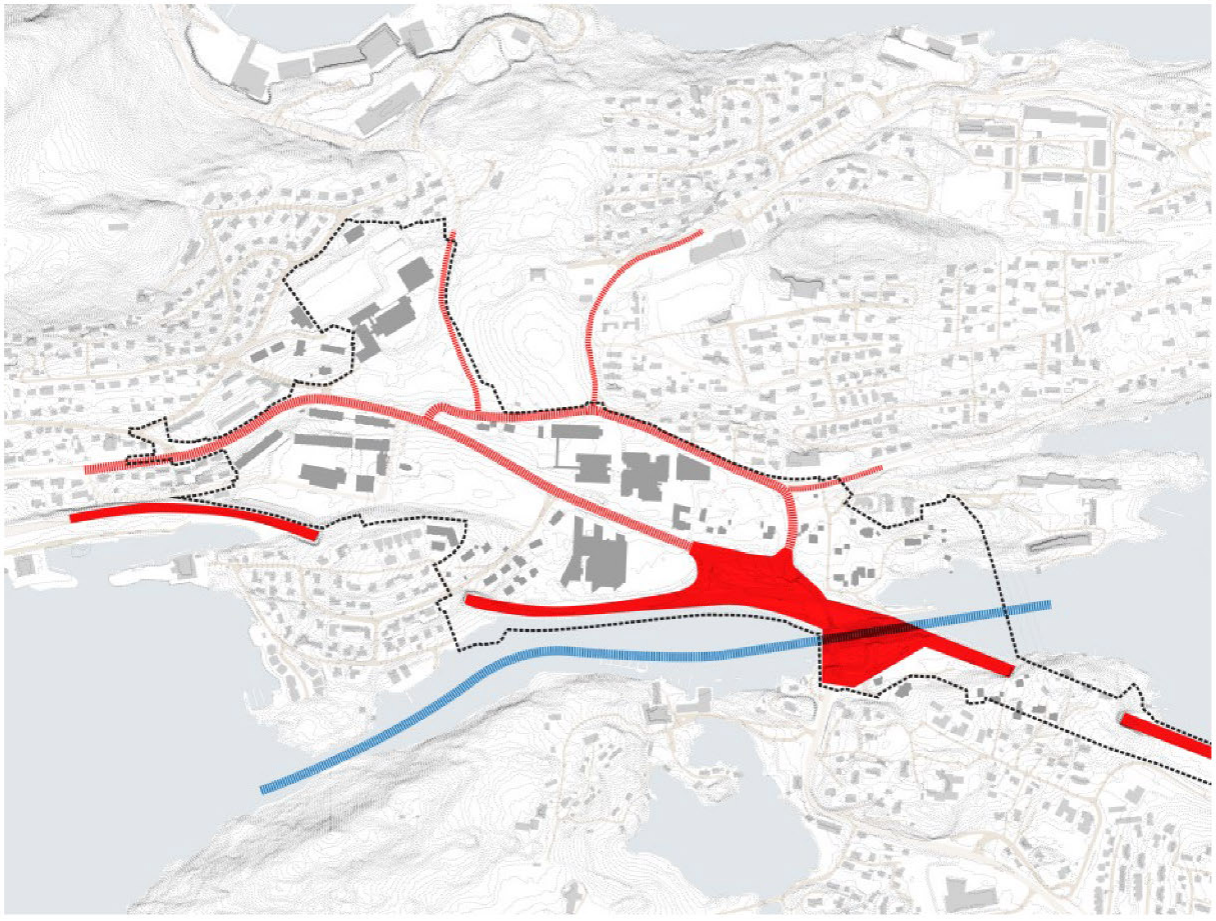
Planen «Bolig for velferd – Strategier 2016-2025» vedtatt av bystyret desember 2016, legger opp til flest mulig velferdsboliger ved knutepunktene. Areal tiltenkt utvidelse i fase to, særlig områdene som oppstår mellom den nye Niovegen og Kviltunvegen vil kunne være attraktive til disse formål. Her er blandet eierskap til tomtene, med noe privat og noe kommunal eie.

Det skal i de neste ti år bygges 175 bemannede boliger i Ålesund for eldre og yngre med spesielle tilretteleggingsbehov, samt for personer med utviklingshemming. I tillegg skal bygges om lag 80 gjennomgangsboliger for sosialt vanskeligstilte. Planen vil kunne romme denne type boligutvikling.

Det er i dag kommunale boliger i Fogdegården - Fogd Greves Veg 5. Det vurderes om denne bygning skal brukes til campusformål. I tillegg er det et betydelig antall tilrettelagte kommunale boliger i Haugvegen 56 – 60 på vestsiden av Skuggenhaugen. Dette er et område som til 2. gangs behandling er innlemmet i planområdet for bl.a. å ivareta ny adkomstløsning til Borgundvegen 387. Her er det et visst fortettingspotensiale øst for eksisterende bebyggelse som søkes ivaretatt i planen.

5.11 Universell tilgjengelighet

Det er noe terrengforskjeller innenfor planområdet og generelt flere veganlegg som innehar en barriervirkning som er med på å begrense fremkommeligheten. Det er spesielt en utfordring med hensyn til kryssing av Borgundveien og eksisterende undergang mellom NMK og NTNU som innebærer en lite integrert krysningsløsning der rampen på nordsiden mot vest med 1:12 heller ikke tilfredsstiller gjeldende krav til stigningsforhold på 1:20.

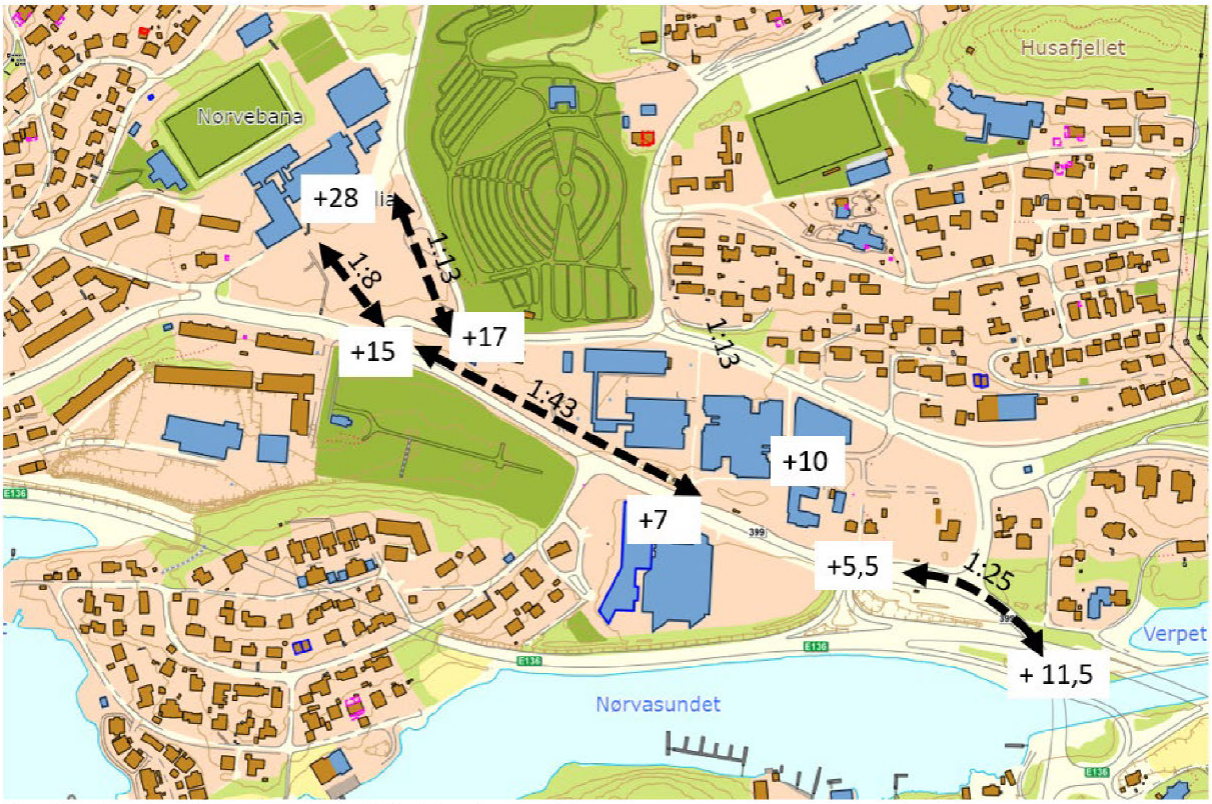


Trafikale barrierer (røde), samt sjøbarriere (blå), innenfor planområdet.

Når det gjelder terrengbarrierer er den meste åpenbare at Fagerlia ligger på et platå på ca. kote +28 med 13 meters høydeforskjell ned til krysset Fogd Greves veg– Borgundvegen på kote +15. Plassen øst for NTNU-bygget ligger på kote +10. NMK's uteareal mot Borgundvegen

ligger på kote + 7. Høydeforskjellen fra Fagerlia og ned til Borgundvegen skjer på en strekning på ca. 100 meter, som gir en gjennomsnittlig stigning på ca. 1:8 som er betydelig brattere enn idealkravet på 1:20. En noe slakere forbindelse er parallellen lenger øst fra Fagerlia langs Gangstøvikvegen til Pluto/Banken som ligger på kote + 17 med en lengde på ca. 140 meter, som gir en gjennomsnittlig stigning på 1:13.

Til sammenligning har Borgundvegen med tilhørende gangveg fra krysset med Fogd Greves veg til hovedbygget en slak stigning på gjennomsnittlig 1:43. Også fra lavbrekket på i krysset med E136 og opp på brua er stigningen på hovedvegen med tilhørende fortau i snitt 1:25.



Utvalgte kotehøyder og stugningsforhold i planområdet.

Utfordringene ved sammenbinding av Campus ligger altså i hovedsak i vegbarrierene og bratt terreng opp til Fagerlia, der saksede ramper kan være nødvendig hvis UU skal tilfredsstilles.

5.12 Teknisk infrastruktur

Området er godt utbygget med teknisk VA-infrastruktur. Det er antatt god kapasitet på det kommunale vann, avløp og overvannsystemet med unntak av Fagerlia, der det er fornyelsesbehov. Nedslagsfelt for overvann er begrenset, det er kort veg til sjø for videreføring av overvann og håndtering av flomvann.

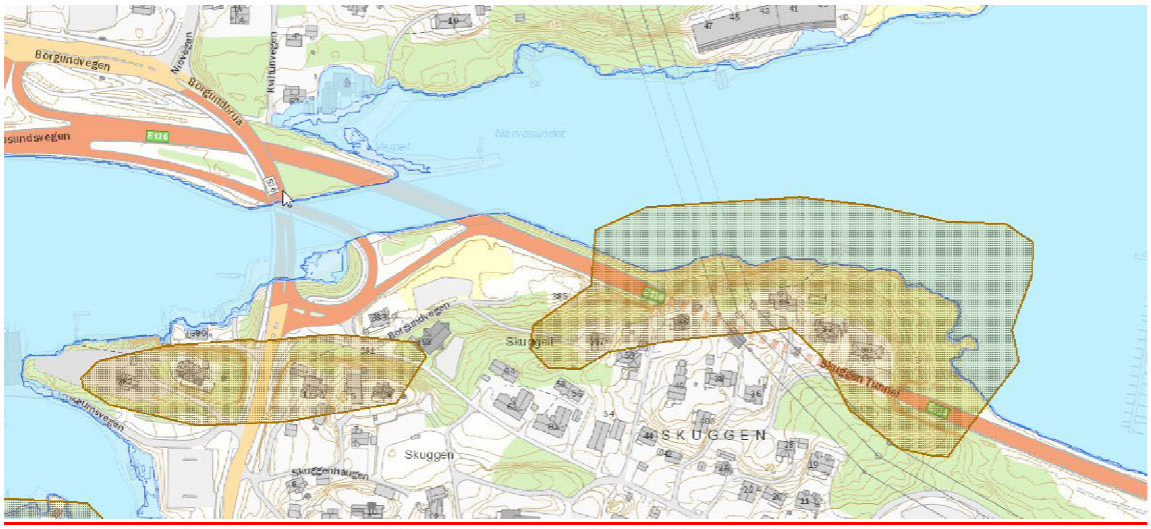
Det vises ellers til vedlagt rammeplan for VA.

5.13 Grunnforhold

Vegvesenet har gjennomført grunnundersøkelse i forbindelse med arbeidet med utvidelse av Skuggentunnelen, men ikke for Sørnestunnelen, som heller ikke er planlagt utbygget i første fase av Bypakken.

Ellers er det ikke gjennomført grunnundersøkelse i forbindelse med planforslaget. I revidert vedlagt ROS-analyse fra 2019 er grunnundersøkelser fra 3 gjennomførte prosjekter i området gjengitt. Løsmassene består her i hovedsak av morenegrus med mindre innslag av jord og leire. Kvikkleire er ikke påvist i planområdet. I NGUs databaser er det registrert tykk strandavsetning i store deler av planområdet, og da særlig innenfor campusområdet, og planområdet i sin helhet ligger under marin grense. Berggrunnen under består til dels av båndet amfibolitt.

NGU – aktsomhetskart viser to områder med potensiell skredfare sørøst i planområdet. Disse er nærmere omtalt og kartlagt i revidert ROS-analyse.



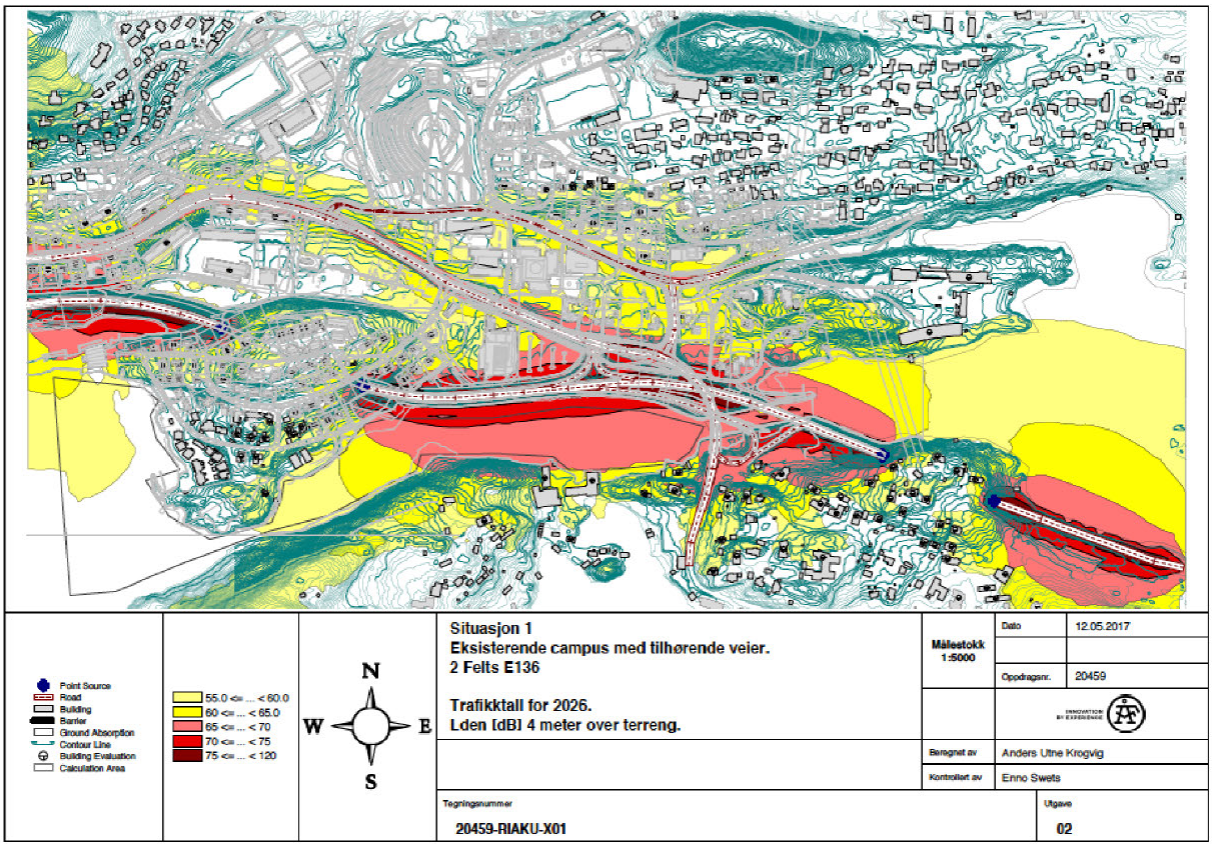
NGU – aktsomhetskart snø og stein skred - oversiktkart Skuggenhaugen og haugen med Jervell-villaen.

Det er ikke registrert høy eller særlig høy fare for radon innenfor planområdet.

5.14 Støyforhold

I eksisterende situasjon er arealet inntil E136 og til dels langs Borgundveien utsatt for høye støyverdier. Innen planområdet berører rød sone særlig boligområder og et eksisterende leikeareal vest for NMK på Sørneset og boligbebyggelsen på vestre del av Skuggenhaugen. Også katolsk kirke og tilliggende bolig i Kviltunvegen samt randsonen videre vestover nord for Borgundvegen fram til hovedbygget på NTNU berøres av rød sone.

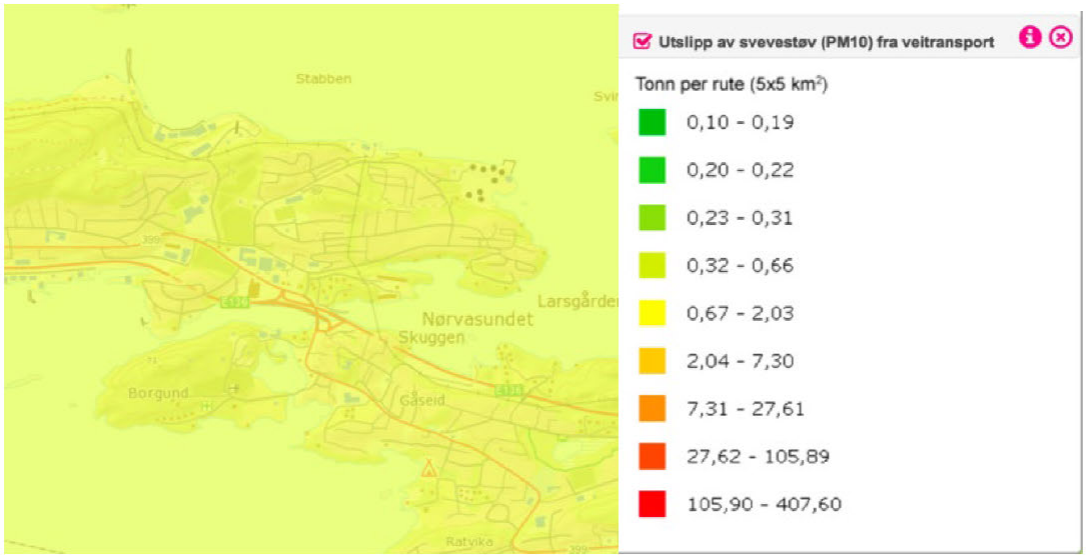
I februar mars 2020 er det foretatt en supplerende støyvurdering av fullt utbygget E136, med vurdering av aktuelle tiltak. Denne viser…..



Eksisterende støysituasjon.

5.15 Luftforurensing

Planområdet ligger i et område med relativt høy transportbelastning, med E136 og Borgundveien som hovedkilder, og er noe utsatt for svevestøv fra transport. Fra kartinformasjon på Miljodata.no viser det seg at området ligger innenfor gul sone som innebærer moderat lav grad av forurensning fra transport.



Utslipp av svevestøv (PM10) fra veitransport, dagens situasjon.

5.16 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

Det er ikke alvorlige risikoelementer innenfor området i dag, men flere forhold som fordrer avbøtende tiltak. De største utfordringene er knyttet til trafikkavvikling, trafikksikkerhet for barn og unge samt tungtransport gjennom området. I tillegg er området omfattet av støy fra hovedveinettet. Det er en hovedintensjon for planen å forbedre disse forholdene og redusere risikoelementene. Et mindre område med katolsk kirke og kontor/boliger grensende mot Nørvasund er stormfloutsatt. Dette er nærmere omtalt i ROS-analysen med vedlegg.

5.17 Næring

Det er vesentlig kontorvirksomhet innenfor planområdet, dels tilknyttet NTNU, men i hovedsak tilknyttet NMK og Ålesund kunnskapspark.

Det er begrenset med forretningsvirksomhet og utsalgsvirksomhet innenfor planområdet. Denne består i hovedsak av kantine- og kafédrift – i tilknytning til NTNU og NMK, samt gatekjøkkenet Pluto mellom Campus og Fagerlia. På NTNU er det dessuten bokhandel. Både serveringssteder og bokhandel er åpne for allmenheten.

Kulturhuset Varde på sørsiden av Nørvasundet nær kryssområdet for E136 , som eies av Mannskoret Varde, drives også som et utleielokale for sluttede lag. Arealet er innlemmet i planen med sikte på å avklare fremtidig adkomst- og parkeringsløsning for virksomheten.

Rett utenfor planområdet i vest og øst ligger hhv en liten (Joker i Nørvegata) og en mellomstor nærbutikk (Spar i Larsgårdsvegen). For den siste fremmes nå en reguleringsplan for utvidelse av butikkarealet med boliger over.

6 Beskrivelse av planforslaget

6.1 Planens avgrensning

Planen har en samlet areal på ca. 425 daa etter utvidelsen før 2. gangs behandling. Arealet er marginalt endret med noen få kvadratmeter tillegg i grensen mot Fagerlivegen 30 (se omtale side 16) , til 3. gangs behandling.

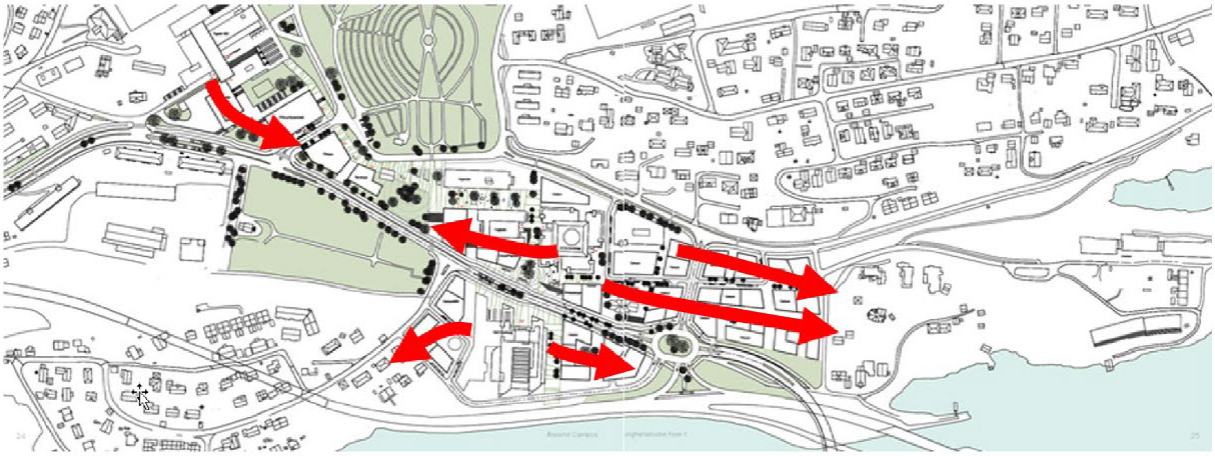
6.2 Plangrep

6.2.1 Areal til NTNU og campusformål

Målet med denne planen er at campus skal utvikles som et kraftsenter for undervisning, nyskaping og bærekraftig utvikling. Det er derfor lagt vekt på å sette av nok areal til universitetet og andre campus-funksjoner i et langsiktig perspektiv. Innenfor de rammene som er lagt for denne campusplanen og som settes av blant annet vegareal og eksisterende bebyggelse, viser planen at det er et stort potensiale for vekst.

Ved å bygge tettere, høyere og nærmere vegen, samt gi mulighet for å erstatte noe eksisterende bebyggelse med høyere utnyttingsgrad, og i tillegg legge all parkering under bakken, blir det mulighet for å utvide campus langt inn i framtiden. I mulighetsstudien er det vist et tidlig og enkelt eksempel på hvordan utnyttelsen i planområdet kan øke, her vises mer

enn en dobling av bruksareal (kap 3.12). Hvor stort fortettingspotensialet faktisk kan bli, må vurderes nærmere i detaljreguleringsplanene.



Fra mulighetsbeskrivelsen – som visualiserer et tettere og mer urbant Campus som vokser østover og knyttes sammen mot Fagerlia. De røde pilene indikerer hovedvekstretninger fra eksisterende anlegg. En del av vegløsningene samt arealbruken i randsonene endret i planprosesen, men visualiseringen gir likevel et godt bilde av hovedintensjonene i planen.

Vi vet ikke nok om framtidas behov, det er derfor lagt vekt på en fleksibel regulering av området. Dette innebærer at vi ikke legger opp til en styrt og fastlagt trinnvis utvikling som enkelte har tatt til orde for i høringen, da det er vanskelig å forutse hvilke arealer som vil være ønskelig å bygge ut først. Det vil likevel være sannsynlig og naturlig at utbyggingen skjer som knoppskyting fra eksisterende anlegg. Vi skal likevel ikke utelukke at enkelte typer anlegg – f.eks. kontor med innslag av boliger vil være naturlig å lokalisere f.eks. i østre del av området mot Kviltun, før det mellomliggende arealet er fullt utbygget.

Revidert områdeplan har følgende arealpotensiale innen ulike kategorier:

Campusformål med og uten innslag av boliger, som er ubebygget eller skal transformeres for ny bruk (her inngår også ubebygde deler av NMK). Arealberegningen var her ikke ajourført til 2. gangs behandling, men er korrigert før 3. gangs behandling) :

Kvartal 8:	4,5 daa
Kvartal 11felt 2	1,2 daa
Kvartal 12 felt 1	1,9 daa
Kvartal 13 felt 1 og 2	5,2 daa
Kvartal 14	8,8 daa (inkl. sjølab 0,6 daa)
Kvartal 15 felt 2 og 3	2,9 daa
Kvartal 17	3,3 daa
Kvartal 18	3,4 daa
Kvartal 19	3,8 daa

A. Totalt denne kategori: 35,0 daa

Arealer som er ubebygde eller kan transformeres og som kan brukes til kontor og eller konsentrerte boliger:

Kvartal 20	2,9 daa
Kvartal 21	4,7 daa

Kvartal 22 2,5 daa

B. Totalt denne kategori: 10,1 daa

Campus- eller undervisningsformål med arealer som er helt eller delvis bebygget i dag, men der det i en del tilfeller er et bruksendrings-, fortettings- eller påbyggingspotensiale:

Kvartal 7 18,9 daa
Kvartal 9 0,8 daa
Kvartal 10 2,7 daa
Kvartal 11 felt 1 4,0 daa
Kvartal 12 felt 2 4,9 daa
Kvartal 13 felt 3 3,7 daa
Kvartal 15, felt 1 2,8 daa
Kvartal 16 4,9 daa

C. Totalt denne kategori: 42,7 daa

Område med blandet formål bolig med innslag av kontor (kvartal1, felt 1 og 3) som er delvis bebygget og i bruk til bussdepot (kvartal 1, felt 2 og kvartal 2), men med fortettingspotensiale for konsentrerte boliger og eller kontor og for kvartal 1felt 2 og kvartal 2 industri:

Kvartal 1 (felt 1 og 3) 18,2 daa
Kvartal 1 (felt 2) 9,2 daa
Kvartal 2 5,7 daa

D. Totalt denne kategori: 33,1 daa

Boligområde som er delvis bebygget, men med forslag om økt utnyttelse til konsentrert småhusbebyggelse:

Kvartal 5: 4,6 daa
Kvartal 26: 6,5 daa

E. Totalt denne kategori: 11,1 daa

Samlet snakker vi altså om et byggeområde på 132 daa, hvorav 34% er campusareal eller blandet kontor/boligformål som er ubebygget eller åpnet for transformasjon (kategori A og B), 32% er allerede utbygget campus- og industriareal med varierende fortettings- og påbyggingspotensiale (kategori C) og 25% kontor/bolig/industri areal med fortettingspotensiale (kategori D) og 8 % boligareal med fortettingspotensiale (kategori E).

For å sikre et variert campus er det innenfor noen av områdene også gitt mulighet for noe bolig og forretning innenfor de mer «klassiske» campusfunksjonene. Dette vil avklares nærmere i detaljregulering for de områdene der det er krav om dette. Fagerlia videregående (kvartal 7) har også areal til utvidelse og fortetting/ombygging innenfor sitt område.

Samlet kan vi si at planen gir gode utviklingsmuligheter for campus i mange år framover.

6.2.2 Hovedgrep – Campus med fortetting langs Borgundveien

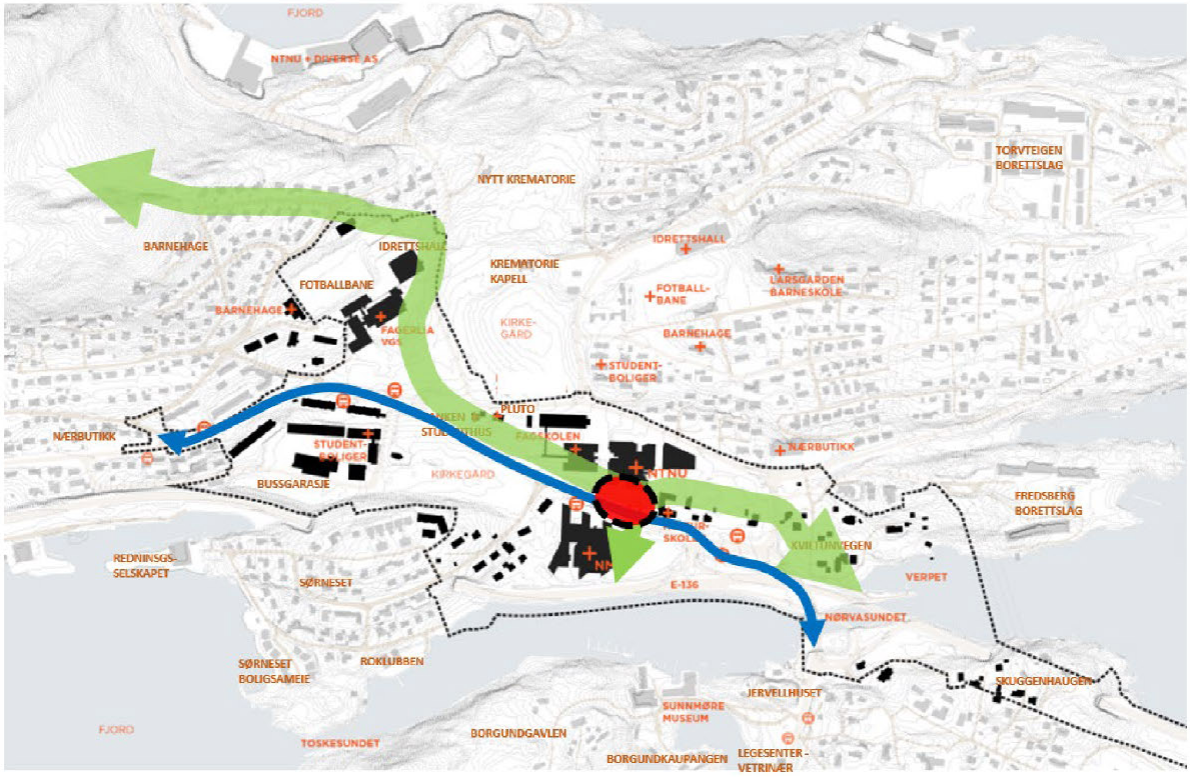
Hovedgrepet tar sikte på å fortette rundt Borgundvegen med vekt på disponible arealer ved Fagerlia og NTNU/NMK. Samtidig ønsker man å bevare og forsterke det åpne og grønne landskapsrommet med en fremtidig grønn korridor.

Som første ledd i utviklingen av et nytt Campus anlegges en diagonal grønn korridor som slynger seg fra stisystemet på Aksla i nordvest via Fagerlia til Campus med sjøkontakt ned til Nørvasundet i sørøst gjennom eksisterende og ny bebyggelse. Dette utvikles til en strøkspark mellom Fagerlia og knutepunktet og videreføres som et grønt gatetun med en arm mot sør øst for NMK og en arm mot Nørvasund via Kviltunområdet.

Borgundvegen oppgraderes fra veg til urban gate med lavere hastighet og bedre tilrettelegging for fotgjengere og syklister til og med knutepunktet og videreføres med sykkelbroforbindelse over nytt hovedkryss med E136 til Borgundbrua. Ved NTNU/NMK tas det sikte en tettere sammenkobling av arealene på begge sider av Borgundvegen i et nytt urbant knutepunkt.

Gjennom dette grepet får man muligheten til å etablere en sterk urban kjerne som gjennomtrenges av en grønn ryggrad. Langs korridoren oppstår større og mindre landskaps- og byrom som igjen kan brukes til å dyrke egenarten innenfor hvert av delområdene. Programmeringen av bygningene skal gjenspeiles utomhus - slik at det på denne måten kan oppstå et gjensidig utbytte. Viktige fellesfunksjoner som nytt studenthus med studentboliger lokaliseres opp mot det nye knutepunktet for å aktivisere og urbanisere dette.

Ved å åpne opp Campus sentralt vil man i større grad bevare sikten og kvalitetene i det historiske landskapet, og kontakten med det nærområdet.



En grønn ryggrad fra byfjellet til fjorden som utvikles til strøkspark gjennom Campusområdet og urban gate med hovedsykkelakse langs Borgundvegen møtes i et nytt sentralt knutepunkt.

Den urbane gaten og den grønne korridoren, strøksparken, blir to motsatser som møter og binder sammen den tilliggende arealbruken og konsentrerer bebyggelsen innad i hvert delområde, og dermed skaper et variert Campus.

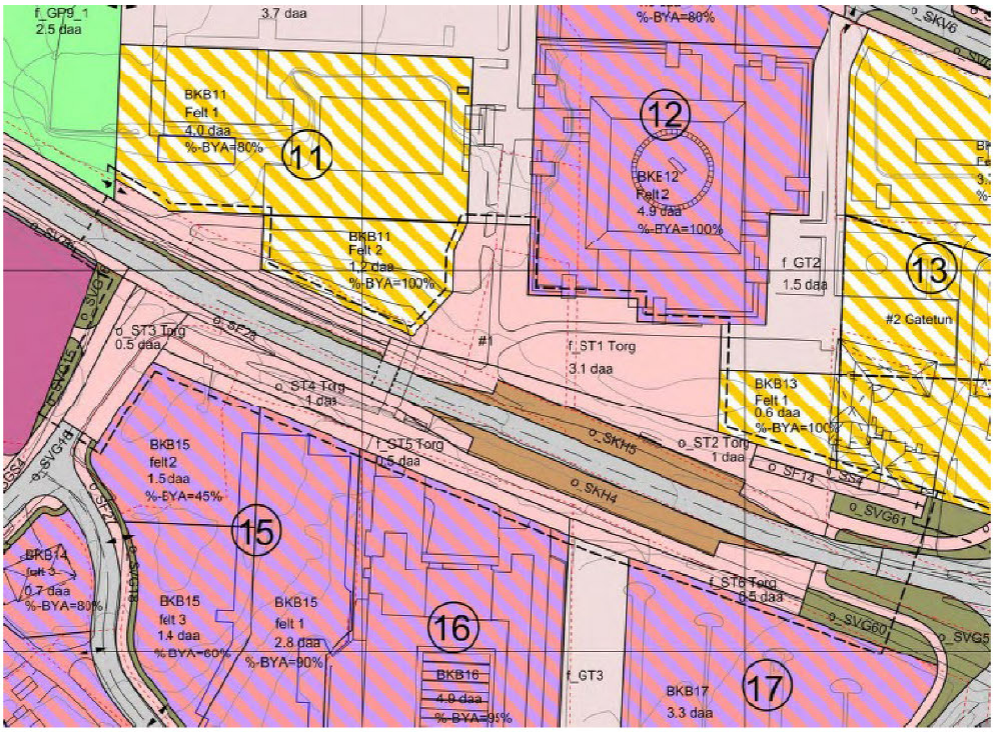
6.2.3 Lokalisering av knutepunkt og stoppesteder

Hovedkollektivholdeplassen legges til det sentrale torget mellom NTNU og NMK. Dette blir det nye knutepunktet med plass til tre busser i hver retning. Holdeplassene blir liggende rett vis a vis hverandre, noe som innebærer at den på sørsida flyttes østover. Bussholdeplassen på nordsida rett vest for Borgundbroa legges ned som følge av endret trafikkmønster.

I tillegg etableres det en kollektivholdeplass langs E136. Dette er et viktig grep for å sikre fleksibilitet i et framtidig kollektivsystem. I dag kjører ekspressbussene forbi campus uten å stoppe, med den nye løsningen vil de kunne stoppe her. Knutepunktstrategien legger opp til rask transport mellom knutepunktene. Med dette grepet er vi litt nærmere det målet. Dette gjelder ekspressbusser, de vanlige bybussene vil fortsette å stoppe midt i campus.

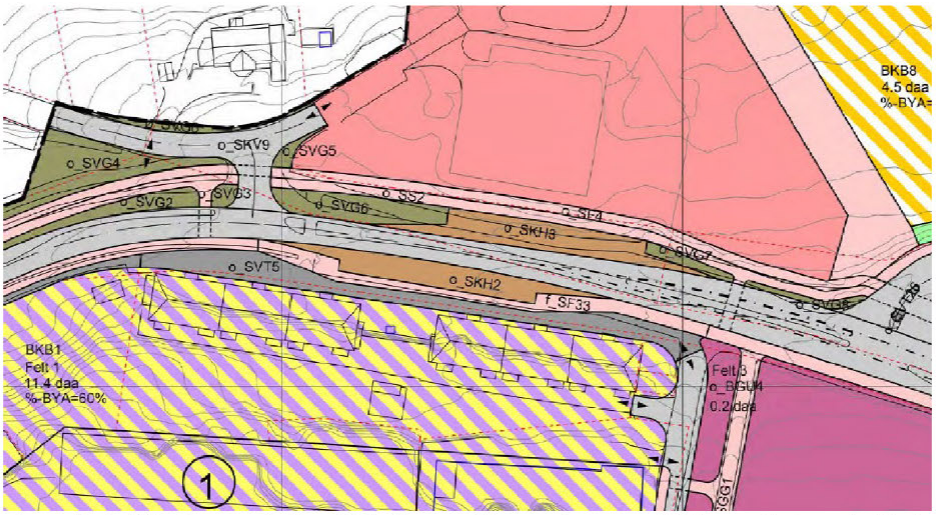
Adkomsten til ekspressbussene vil nå skje via planlagt gang-sykkelbro og vil for vestgående retning på E136 ha en gangavstand på ca. 150 meter og østgående 300 meter fra nordsiden av det nye torget på Borgundvegen. Østgående får adkomst ned fra Borgundbrua via trapp/heis.

Nærmere gjennomgang av de ulike stoppene:



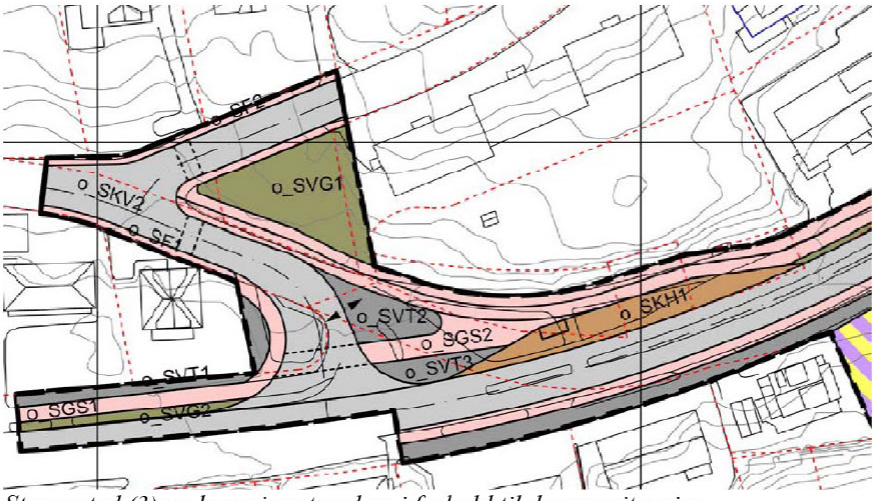
Utsnitt av plankartet med hovedholdeplassen for 3 x 2 busser, det omsluttende torget og studenthuset i kvartal 11 felt 2 .

1. Hovedkollektivholdeplassen med plass til tre busser i hver retning på torget. Etter første høring er holdeplass og torg flyttet noe mot øst for å gi rom for nytt studenthus på vestsiden av knutepunktet. Samtidig vil det skape en gjensidig synergieffekt mellom det nye torget og busstoppet. Plasseringen legger opp til tett samspill med de to største aktørene på Campus. Lengden på holdeplassen gjør at den henvender seg både til NMK og til NTNU. Den vil også nå ha en direkte eksponering mot den viktige tomten øst for NMK.



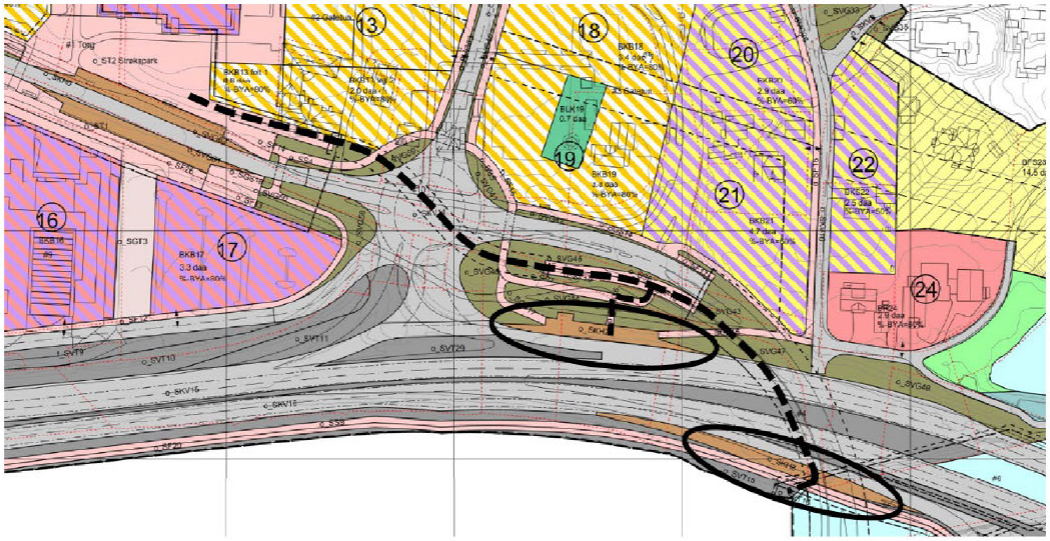
Fagerlia holdeplass med plass til to busser i hver retning med tilhørende hovedsykkelveg med fortau på nordsiden. Grått areal sikrer ny tilkomst til boligene fra øst på sørsida.

2. Stoppestedet ved Fagerlia videregående (Hauaplassen) beholdes i samme område som idag, men oppgraderes til dagens standard med plass til to busser i hver retning. Veglinja trekkes litt mot nord slik at det blir noe romsligere ventearealer og muligheter for servicetilkomst fra øst for boligblokkene i sør. Kjøreadkomst skjer i dag midt i busslomma. Etter 2. gangs høring er avkjørsel fra Borgundvegen til Borgundvegen 300-312 øst for holdeplassen stengt og erstattet av kjøreadkomst fra sør via Vågavegen. Tilkomst til boligenes innganger på nordsiden skjer også fra Vågvegen i øst, slik pil på plankartet viser. Det er sikret passasje på min. 3 meter mellom fortau og boligfasade, slik at det er kjørbar tilkomst langs nordfasaden som ikke berører holdeplass og fortau.



Stoppested (3) og kryss i vest endres i forhold til dagens situasjon.

3. Vestgående holdeplass vest for Hauaplassen, flyttes noe vestover nærmere det ombygde krysset Borgundvegen / Kolvikbakken. Løsningen gir bedre plass til oppgradert sykkelveg og fortau og gjør krysset mer rettvinklet og dermed hastighetsbegrensende for biltrafikken her. Service, HC- og renovasjonsadkomst til planlagte studentboliger (egen plan) i Fagerlivegen 4 aksepteres som vist med pil i krysset, under forutsetning av at planen ikke hjemler parkeringsanlegg.



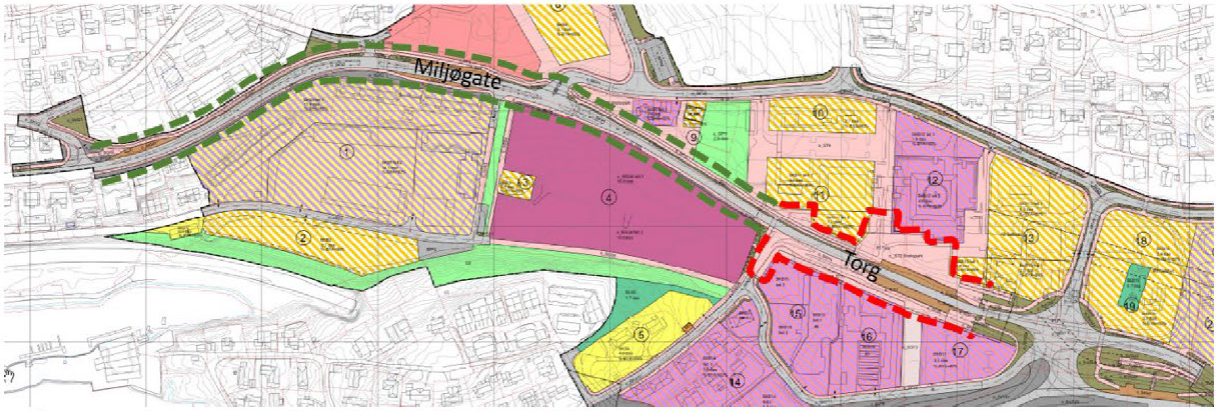
Justerte og nye bussholdeplasser i området –stiplet linje viser forbindelse til torget via ny gang/sykkelbro.

4. Stoppested for ekspressbuss legges for vestgående ruter til avkjøringsrampen på nordsiden av E136, øst for ny rundkjøring, med en «bybass» forbi rundkjøringen slik at en unngår forsinkende kjøring via denne. For østgående ruter, legges den på sørsiden av E136 på avkjøringsrampen rett før kryssing av Nørvasundet. Denne forutsettes å ha en trappe- og heisforbindelse rett opp til Borgundvegbrua for trafikk til og fra Campus, samt UU-forbindelse på fortau mot områdene sør for Nørvasund. Gang- og sykkelbroa som er lagt inn etter høring, gir forbedret adkomst til begge ekspressholdeplassene fra torget på Campus.

6.2.4 Fra veg til urban gate

Borgundvegen gjennom campus skal endres til et urbant og brukervennlig gatemiljø. Det skal etableres gjennomgående toveis sykkelveg og gode fortau og gangarealer gjennom hele området. Midtdeler i vest fjernes, frigitt areal tilføres myke trafikanter og kryss strammes opp.

Farten reduseres til 40 km/t både på Borgundvegen og vegene rundt campus. Borgundvegen skal ikke føles som en barriere for myke trafikanter, og trafikksikkerheten skal økes. De arealkrevende og utrygge kryssene med dagens Sørnes- og Nioveg fjernes og den lokale kjøretrafikken mot nord og sør i det sentrale området samles i det nye rundkjøringskrysset.



Urban gate og torg gjennom planområdet.

Borgundvegen blir en del av det sentrale torget og hele vegbanen heves gjennom torget, som en slags lang fartshump. Vegen og torget dekkes med samme gatestein for torget skal bli sammenhengende mellom NTNU og NMK, med unntak av opphevet påstigning til bussene for å ivareta UU. Et dekke med gatestein vil også signalisere at her skal bilistene ta hensyn til det som skjer på torget. Undergangen under Borgundvegen fjernes og erstattes med lysregulerte overganger i hver ende av torget, gående skal bevege seg i gateplan.

Dette konseptet skal innebære god sikkerhet og god mobilitet både for myke trafikanter og kjørende, samtidig som området rundt vegene og gatene mykes opp og gjør lokalmiljøet mer tilgjengelig. Urban gate med lav hastighet er en forutsetning for å realisere torget mellom NTNU og NMK. Gaten skal ikke være en barriere mellom nordlige og sørlige del av torget, men binde det sammen. Gatesnittet skaper en urban situasjon som legger til rette for utadrettet virksomhet på gateplan. Det skaper avgrensning av byrom og tilstøtende gater - som igjen kan gi intimitet og identitet, og vern for vær og vind.

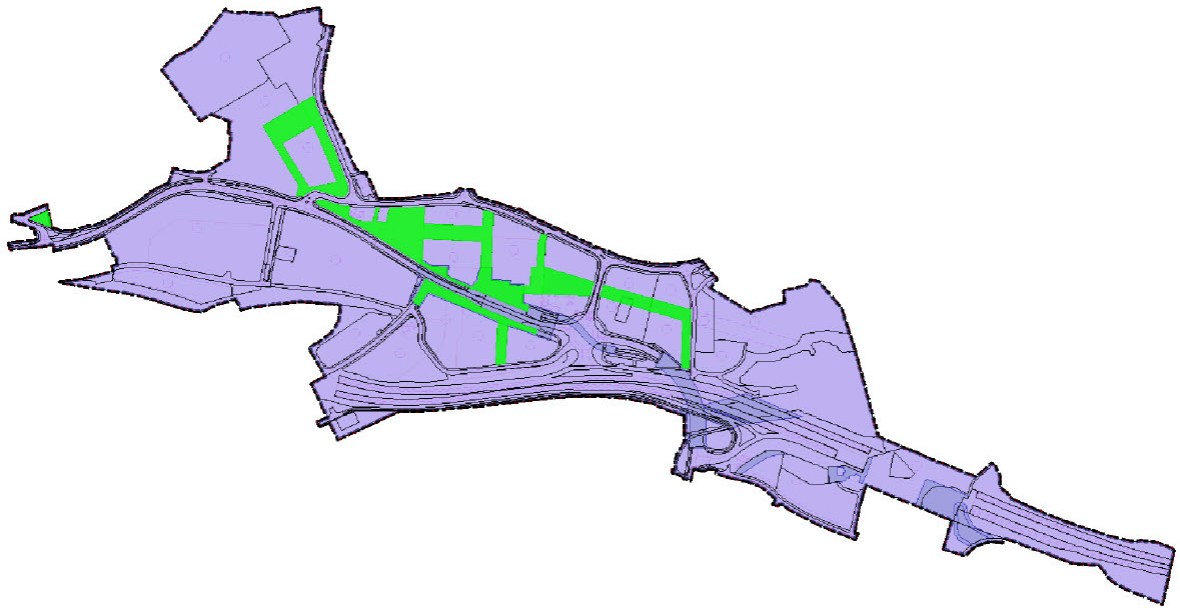
Med miljøgate i Borgundvegen kan en forebygge videre utvikling av Borgundvegen som en gjennomfartsveg i campusområdet, slik at mer av gjennomgangstrafikken på sikt følger E136. Borgundvegen har fremdeles en viktig funksjon for bilister. Den skal være mulig å bruke for gjennomkjøring og for de som skal til eller fra campus og områdene rundt, men det skal ikke være enkleste veg igjennom området. Det skal E136 være og på sikt må den bygges ut til 4 gjennomgående felt for at dette skal kunne fungere.

I trafikkanalysen er konsekvensene av dette tiltaket nærmere drøftet.

En helhetlig formingsstrategi som omfatter vegutforming, skilting, beplantning, belysning og møblering skal sikre at torget og miljøgata utformes på en god måte. På det lille høydedraget på nordøstsiden av torget starter rampen mot gang-sykkelbro over det nye rundkjørings-krysset, som skal gi en trygg og effektiv fremkommelighet for hovedsykkelnettet. Over torget skal hovedsykkeltraséen tilpasses torgfunksjonene, slik at en unngår konflikter mellom syklister i stor fart og annen ferdsel på torget.

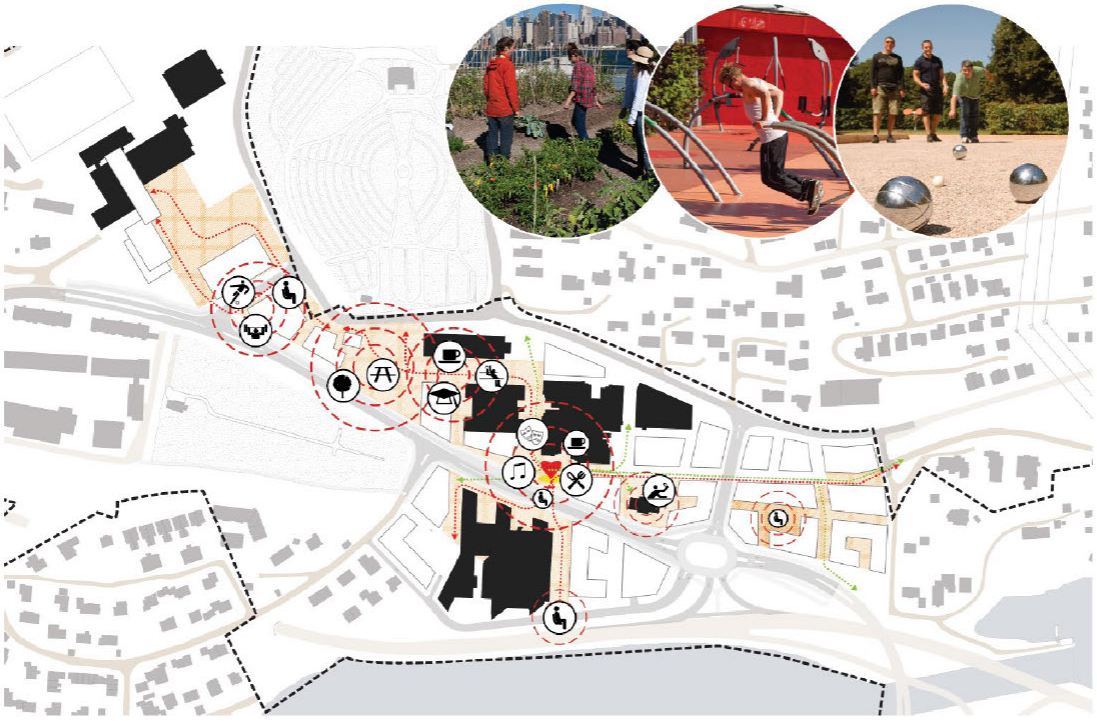
6.2.5 Strøkspark og grønn korridor

Strøksparken vil fungere som en kobling mellom Fagerlia og Campus, men vil også ligge i direkte forlengelse av grøntdraget rundt de eksisterende kirkegårdene. Den forlenges videre mot Nørvasund i øst og NMK i sør med gateturn.



Strøksparkarealene inklusiv gatetun og torg på plankartet er her fremhevet med grønn farge. Gatetunet som går østover fra NTNU fastsettes mer presist i detaljregulering for område 13 og 18-21.

En dynamisk grønn korridor er enkel å tilpasse eksisterende bebyggelse, samtidig som det ikke legger permanente hindringer for fremtidig fortetting. Ved å etablere nye innganger mot strøksparken i eksisterende bebyggelse, og å orientere nye innganger mot parkrommet sikres en økt tilstrømning av brukere. Funksjoner som barnehage og rolige utadrettede publikumsfunksjoner bør legges på gateplan mot den grønne aksen, og dermed bidra med liv til strøksparken.

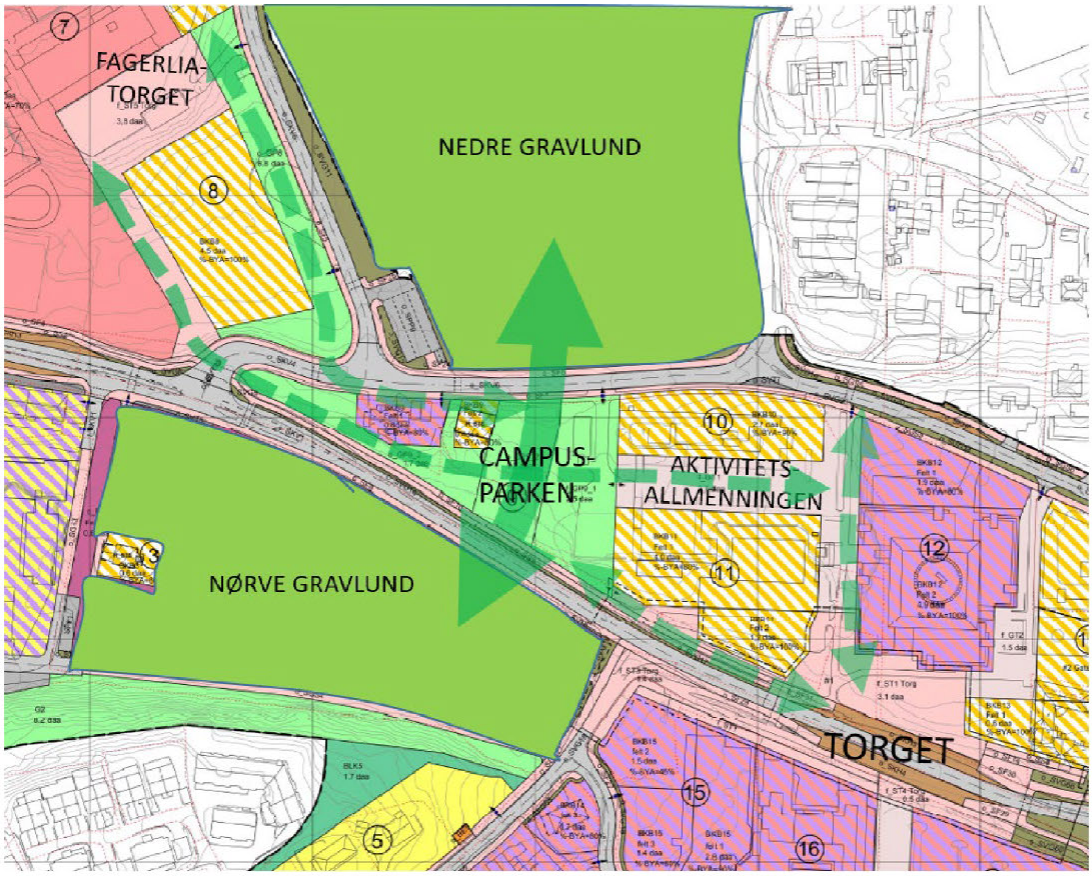


Strøksparken og forslag til program for dens ulike soner (ill. fra mulighetsstudie – viser mulig programmering).

Hele den grønne korridoren og strøksparken, skal opparbeides med særlig hensyn til universell utforming, videreføring av stedegne treslag, tydelig årstidsvariasjon og permeable dekker for lokal håndtering av regnvann. Lysplan for strøksparken skal inngå som en del av VPOR – og være med til å heve opplevelsen av trygghet i området.

Bevisst bruk av permeable flater i områder uten vegetasjon overvannshåndtering kan løses i parkarealene og ved bruk av f.eks. regnbed, dreneringsbasseng, vadier og åpne vannveier. Med ekstremvær er lokal overvannshåndtering viktig å tenke inn fra et tidlig tidspunkt.

Oppsamling av regn, og bruk av vann som kvalitet kan bidra til økt biologisk mangfold, samt økt trivsel i utearealer. Overvann fra tak og harde flater på eiendommen samles og håndteres lokalt, overskuddsvann ved flom og ekstremvær ledes ut i sjø.



Planutsnitt - Strøksparken, inkl. Campusparken, Aktivitetsallmenningen og Torget.

Ny vegetasjon skal gjennomføres med en kombinasjon av tretyper benyttet i kirkegårdsområdene og supplerende stedegne arter. Det velges arter for å oppnå en størst mulig vegetasjonsvariasjon og for å skape ulike stemninger i delområdene.

Strøksparken skal ha en spredning av gode arealer for utendørs opphold, og en utforming som sikrer en sammensetning av romlige kvaliteter og mulighet for aktiviteter. Det skal være en sammensetning av steder for opphold, større åpne arealer for aktiviteter og seremonier, og intime uterom for opphold i mindre grupper. Tre noder langs strøksparken vil få et særlig fokus med spesifikk programmering.

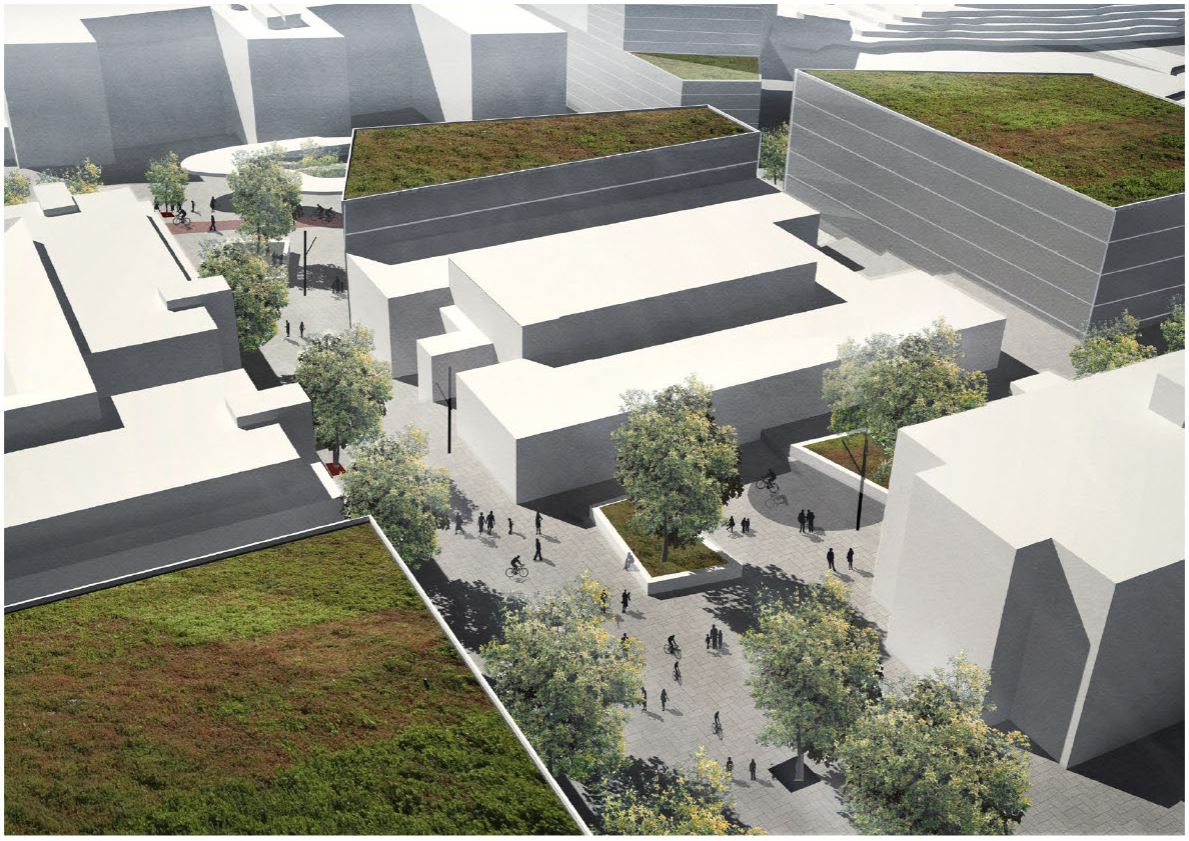
Campusparken

I direkte forlengelse av strøksparken etableres en ny park mellom kirkegårdene. Den vil inngå som en del av den nye grønne korridoren mellom Fagerlia og Campus, og samtidig befeste den grønne aksen mellom Aksla og Nørvasundet. Området, som i dag bærer preg av ustelt grønt med kratt og oppslag, gjøres tilgjengelig som en grønn kobling og buffer mellom de to kirkegårdene. Det skal legges til rette for uformelle lekearealer som benyttes som supplerende leke areal for evt. fremtidig anlagt barnehage.

Parken skal ha et tydeligere landskapspreg enn resten av Campus. Med større gresskledde flater, og trær. Flere eksisterende trær og lokale kulturarvsverdier bør videreføres i den nye parken. Det bør etterstrebes en utforming som henvender seg til de tilliggende kirkegårdene, men som samtidig utfordrer landskapsutformingen i tradisjonelle parkområder. Det skal tenkes fremtidsrettet, og åpnes for bærekraftige og grønne løsninger som etablering av frukthage, mindre hageparseller og skolehage. Noe av terrengfallet mot Borgundvegen kan tas opp i et sitteamfi for opphold og utendørs arrangementer.

Det må også sikres en kjørbar interngangveg gjennom parken som kan betjene søndre del av kvartal 11 for spesialtransporter til og fra bl.a. vestsiden av fagskolen og planlagt studenthus her, slik at en slipper å krysse hovedsykkelveg og fortau. Ordinær varelevering, næringsrenovasjon og lignende skal skje på østsiden kvartalet.

Aktivitetsallmenningen



Illustrasjon av aktivitetsallmenningen sett fra nord – Fagskolen i midten allmenningen til høyre foran denne med arm ned mot torget til venstre med del av NTNU's hovedbygg helt til venstre – nye bygg med gresstak (ill. fra mulighetsstudiet). NMK på andre siden av vegen i bakgrunnen.

Allmenningen mellom fagskolens bygninger brukes i dag til ulike aktiviteter knyttet til universitetets drift. Gjennom sanering av p-plasser frigjøres areal til opparbeidelse. Aktivitetsallmenningen skal utformes for fleksibel bruk.

Materialvalg skal signalisere robusthet og en høy kvalitet som danner en solid ramme rundt universitetets immatrikulerings seremoni, og samtidig tillater en aktiv hverdagsbruk til boccia, ballspill og lignende. I møblering av allmenningen bør det velges utstyr og møbler som stimulerer til aktiv døgnbruk av studenter og ansatte ved universitetet, så vel som beboere i nærområdet.

Torget



Intensjonsskisse fra mulighetsbeskrivelsen som illustrerer hvordan torget med kollektivholdeplasser kan utformes. Torget er senere trukket ca. 50 meter lenger østover, se utsnitt av plankart nedenfor.

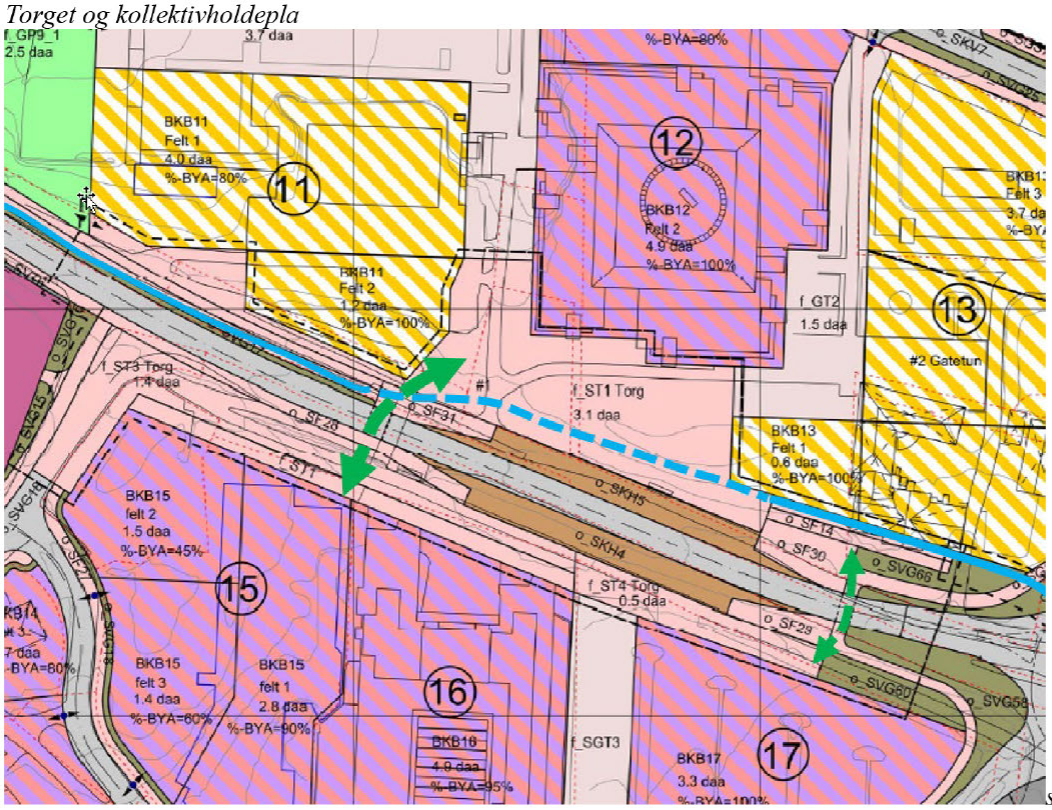
Campusområdet skal både være et inkluderende område for både studenter, ansatte og lokalbefolkningen. I krysset mellom strøksparken og en oppgradert Borgundvegen etableres et sentralt torg og knutepunkt/holdeplass for buss, som sammen danner hjertet i Campus og en samlingsplass for nærområdet. Dette kan i fremtiden danne utgangspunkt for det lokale bydelstoget på 17. mai, så vel som julegrantenning i desember.

Området rundt NTNU/NMK/Fagskolen kan gis et mer urbant og offentlig preg, med utstrakt bruk av harde flater i byrommene. Det bør rettes et fokus på representative uterom og formelle og uformelle møteplasser mellom universitets-, forsknings- og næringsmiljøene.

For optimal utnyttelse av uterommene ved det sentrale torget trappes landskapet ned i sittetrapper som både tilrettelegger for opphold, og fungerer som romskapende elementer. Hovedinngangen til NTNU foreslås flyttet til sydvendt nisje for å styrke den visuelle koblingen mot Nørvasundet og Sunnmøre Museum.

Torget dekkes i et samlet belegg på tvers av miljøgaten. Dette gir en helhet, men medfører også materialskift i vegbanen som sammen med hevet kjørebane, og overdekket holdeplass utgjør nye fartsreduserende tiltak. Området tilplantes med frodige stedegne bytrær og regnbed som bryter opp de urbane byrommene.

Torget og kollektivholdepla



ssen.

Hovedsykkelvegen, vist med blå strek passerer over torget, markeres og skiltes slik at ikke syklister i stor fart blir en sikkerhetsrisiko for ferdsel og opphold på torget. Vestre grønne pil viser hovedtverrforbindelsen for gående mellom NTNU / Studenthuset og NMK. Denne kan utformes med hel eller delvis overdekning – samordnet med overdekning for ventearealene for bussene – f.eks. slik «amøben» på Rodeos illustrasjon over viser.

Holdeplassen dimensjoneres med busslomme for tre busser i hver retning. Dette bidrar til god kapasitet og samtidig redusert tilbakeblokkering av trafikken ved stopp for bussen. Torget som helhet skal være opphøyd og med en helhetlig materialbruk som underbygger forståelsen av at kjørende langs Borgundveien i denne sonen må bevege seg på de myke trafikanters premisser. For påstigning langs busslommene skal det legges inn en 18 cm høydeforskjell mellom kjørebane og venteareal, slik at full UU oppnås.

For å sikre trygge overganger for skolebarn og unge foreslås det etablert to lysregulerte fotgjengeroverganger, en på hver ende av torget. Disse avgrenser kollektivtorget og gir tydelige krysningspunkter. Lysreguleringen er både et trafikksikkerhetstiltak, men også nødvendig for å unngå uakseptable køer i rushtida, etter en simuleringstest som viste at dette var nødvendig.

6.2.6 Vei- og trafikkorganisering

Trafikken gjennom Campusområdet, og på direkte tilstøtende veger skal reduseres, optimaliseres og tilrettelegges bedre for myke trafikanter. Samtidig tilrettelegger planen for

utvidelse av E136 til firefelts motorvei slik gjeldende regulering fra 1979 har lagt opp til, men med nødvendige oppdateringer ifht vegstandard, kollektiv- og gang/sykkelløsninger.

Det tas sikte på å redusere gjennomgangstrafikken i Borgundvegen gjennom vegutforming som prioriterer kollektivtrafikk, gang og sykkel. Betalingsparkering, trinnvis fjerning av overflateparkering og avgrensning av antall nye parkeringsplasser i kombinasjon med bedre tilrettelegging for sykkel og kollektivbruk vil på sikt kunne minske bilbruk til og fra Campus, og dermed også behovet for å benytte bil til og fra Campus.

Reguleringsplanen legger til rette for følgende hovedelementer med hensyn til vei- og trafikkorganisering:

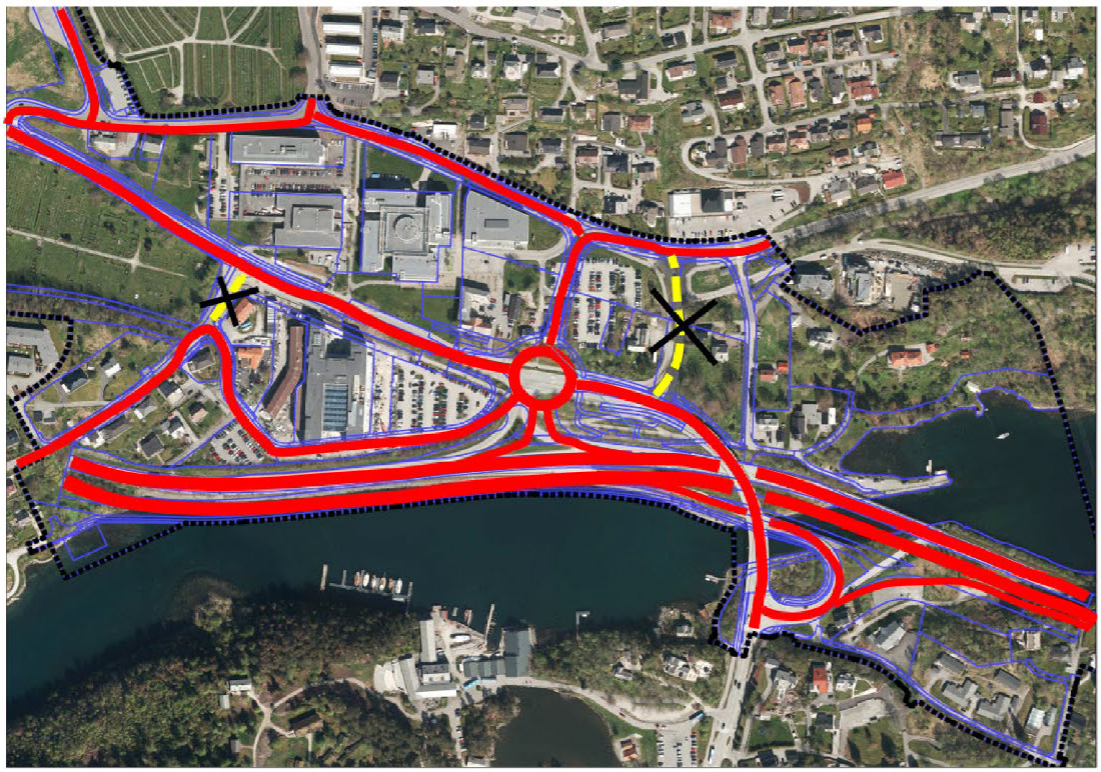
1. Det etableres en ny femarmet rundkjøring. Rundkjøringa skal erstatte tre vanskelige T-kryss:

    a. Niovegen/Borgundvegen
    b. Sørnesvegen/Borgundvegen
    c. E136/Borgundvegen

2. Niovegen flyttes mot vest og kobles på den nye rundkjøringen.

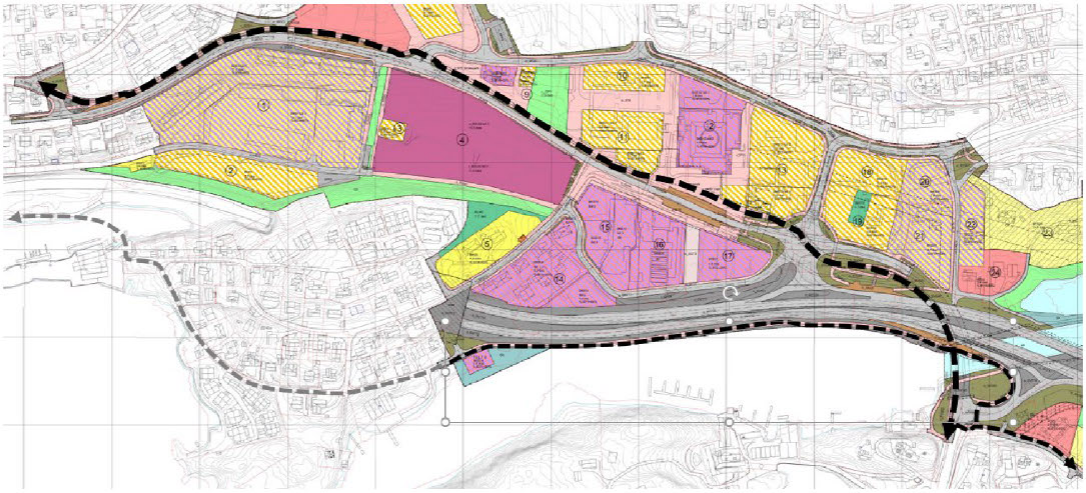
3. Krysset mellom Sørnesvegen og Borgundvegen stenges, og Sørneset og NMK får ny tilkomst via rundkjøringa.

4. Av- og påkjøringsvegene til E136 justeres ca. 15 meter mot øst og kobles på rundkjøringa.

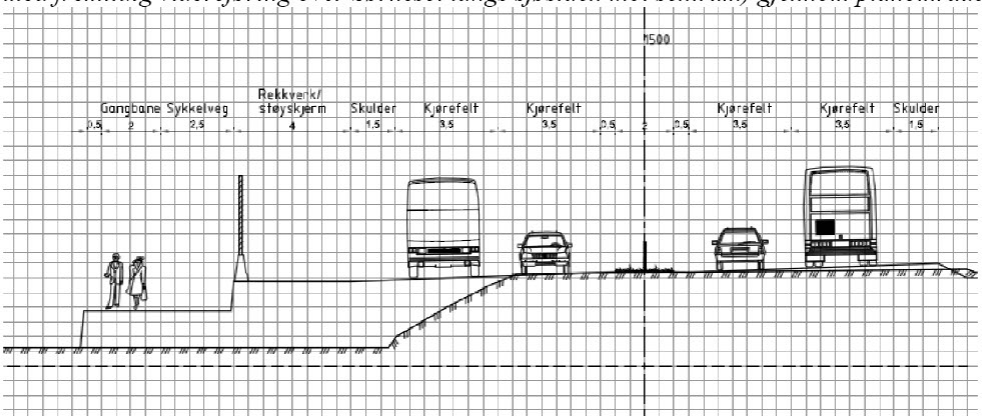


Flyfotoet med nye formålsgrenser vist med blått med uthevet fremtidig kjørevegsystem (røde streker) med tilkoblinger til ny rundkjøring. Gule stiplede veger med X over fjernes.

5. Hovedsykkelveien etableres gjennom hele området langs Borgundvegen som toveis sykkelvei med fortau adskilt fra hverandre i en total bredde på 5m. Rabatt skiller og sikrer sykkelvegen mot kjørefelt. Vegen følger nordsiden av Borgundvegen til Borgundbrua og skifter så over til sørsida via sykkelbroa over rundkjøringen rett øst for torget videre østover.



Hovedsykkelveg langs Borgundvegen (tykk stiplet) og sykkelveg langs Nørvasundet (tynnere stiplet med fremtidig videreføring over Sørneset langs sjøsiden mot sentrum) gjennom planområdet.





Snitt og illustrasjon av sykkelveg med fortau og støy/vegetasjonsskjerm mellom sundet og E136.

6. Planen legger også til rette for gående og syklende langs sjøen ved Nørvasundet når vegen her skal bygges ut til 4 gjennomgående kjørefelt. Det legges opp til toveis sykkelveg med fortau, og støyskjerm mot E136. Gangveien ligger innenfor gjeldende vedtatte reguleringsplan for europaveien og medfører ikke en utvidelse i sjøen. Skjermen vil gjøre det attraktivt å gå langs med sjøen og vil også skjerme

støy mot museet. Denne vil på sikt også kunne videreføres via Sørneset og Nørvevika til planlagt sykkelveg fra Volsdalsneset til Meierikaia og sentrum.

7. Det legges opp til lite trafikk internt på campus, kjørbare gatetun for varelevering og av- og påstigning er lagt inn mellom noen av byggeområdene. Også deler av strøksparken vil ha en begrenset funksjon til vedlikehold, renovasjon og varelevering til deler av Campus.

8. I dag brukes Borgundvegen/Nørvegata som avlastning for E136, men urban utforming, lavere fartsgrense og lysregulert plankryssing for fotgjengere vil virke dempende på barriereeffekten og utrygghetsfølelse på og langs vegen. Fra eksisterende kryss Nørvegata – Borgundvegen til det nye rundkjøringskrysset med E136 etableres en urban gate med fartsreduserende tiltak på Borgundvegen. Gata vil ha en sikker oppdeling mellom vegbane, sykkelvei og fortau, og toveis-sykkelveg som et viktig ledd i hovedsykkelnettet.

9. Kryssene Fogd Greves veg / Gangstøvikvegen og Borgundvegen beholdes etter nærmere vurdering som i dag, men rustes opp med gjennomgående tosidige fortau og en klarere avgrensning mot parkeringen til Nørve Gravlund. Den grønne korridoren mellom Fagerlia og Campusområdet blir da ført på sørsiden av Pluto/Banken.

6.3 Planlagt arealbruk

6.3.1 Planområde

Planens avgrensning omfatter 424,4 daa.

6.3.2 Reguleringsformål

Områdereguleringsplanen omfatter følgende reguleringsformål:

§12-5, nr.1 – Bebyggelse og anlegg
- Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BFS)
- Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BKS)
- Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse (BG)
- Undervisning (BU)
- Kirke/annen religionsutøvelse (BR)
- Idrettsanlegg (BIA)
- Andre typer bebyggelse og anlegg (BAB)
- Energianlegg (BE)
- Lekeplass (BLK)
- Grav- og urnelund (BGU)
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål (BKB)
- Bolig/kontor (BKB)
- Kontor/tjenesteyting (BKB)

§12-5, nr.2 – Samferdselsanlegg
- Kjøreveg (SKV)
- Fortau (SF)
- Torg (ST)

- Gatetun/gågate (SGT)
- Gang-/sykkelveg (SGS)
- Gangveg/gangareal (SGG)
- Sykkelveg (SS)
- Annen veggrunn – tekniske anlegg (SVT)
- Annen veggrunn – grøntareal (SVG)
- Kai (SK)
- Kollektivholdeplass (SKH)
- Parkeringsplasser (SPP)

§12-5, nr.3 – Grønnstruktur
- Grønnstruktur (G)
- Friområde (GF)
- Park (GP)

§12-5, nr.6 – Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (V)
- Småbåthavn (VS)

§12-6 – Hensynssoner
- Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler) (H370)
- Krav vedrørende infrastruktur (H410)
- Kulturminnevern (H 570)

§12-7 – Bestemmelsesområder
- #1 - #3: Utforming
- #4 - #10 : Anleggs- og riggområde
- #11 Automatisk fredet kulturminne

6.3.3 Plankrav

Det stilles krav til detaljregulering for større byggetiltak innen ubebygde byggeområder eller områder som skal totalt transformeres innenfor planen, og etter innsigelse fra Fylkesmannen også mange områder som er delvis utbygd, men hvor ny bebyggelse ikke har tilstrekkelig avklaring rundt f.eks. støybelastning og/eller lekearealer m.m. Plankravet gjelder ikke for tiltak etter pbl §§ 20-2, 20-3 og 20-4, samferdselsanlegg. De områder som har plankrav er angitt i begynnelsen av hvert område som er beskrevet nedenfor. Når plankravet ikke gjelder for tiltak etter pbl §§ 20-2, 20-3 og 20-4, innebærer det at det for eksempel ikke er plankrav for mindre tiltak på bebygd eiendom og en del øvrige mindre tiltak. Tilliggende lekeareal skal inngå i detaljreguleringen i område 5 og 19.

6.3.4 Estetikk

Bygningsmassen og tilhørende utearealer og offentlige byrom skal utformes slik at disse samspiller estetisk og bruksmessig. Campus skal framstå med et arkitektonisk uttrykk av høy kvalitet. Bebyggelsen skal henvende seg mot gater, gatetun og torg innenfor planområdet. Forretning, bevertning og tjenesteytende virksomhet skal lokaliseres mot, og med inngang fra gater, gatetun og torg. Fasader til bebyggelse som ligger opp mot grønnstruktur skal henvende seg mot disse. Utearealer opparbeides for å sikre harmoniske overganger mellom byggeområdene og grønnstruktur.

Bebyggelsen skal utformes med samspill mellom materialvalg og byggehøyder slik at de bygger videre på positive kvalitetene som ligger i både NTNU og NMK's bygningsmasse. Bebyggelse skal gis et variert formspråk og varierende høyder. Alle fasader skal bidra til hyggelige uterom. Det er viktig at fasadelivet til ny bebyggelse føres helt fram til gaten, torget og plassen utenfor. Campusområdet preges i dag av mange døde områder og restarealer og det er avgjørende for bylivet i Campus at gate og fasadeliv i større grad snakker sammen.

Krav til utarbeidelse av veiledende plan for offentlige rom (VPOR) og utomhusplan

Før igangsettingstillatelser innenfor planområdet gis, stilles det krav til utarbeidelse av VPOR for områder der det er krav om detaljregulering og utomhusplaner for alle større byggetiltak som redegjør og dokumenterer for hvordan utearealer tenkes utformet. VPOR utarbeides med en samlet prinsipplan for strøksparken, campustorget med holdeplassen og gatetunene sørover ved NMK og østover til Kviltunområdet. I VPOR skal det legges vekt på en helhetlig plan for møblering og skilting, av hele området. Denne vil også være førende for utarbeidelsen av utomhusplanene. Det vil for disse arealene legges til grunn at et grønt preg vektlegges, universell utforming oppnås og viktige kommunikasjonsforbindelser og grønne akser ivaretas og styrkes.

VPOR og utomhusplan skal særlig dokumentere hvordan det er tilrettlagt for barn og unges opphold og bruk, samt hvordan lokal overvannshåndtering søkes løst. Overvann skal infiltreres til grunnen så langt det lar seg praktisk gjennomføre. Overvann skal i størst mulig grad håndteres lokalt med kun begrenset tilførsel til overvannsystem.

Prinsipper for organisering av bebyggelse
Ettersom planområdet er vindutsatt er det særlig viktig å hensynta vindforhold og lokalklimatiske forhold ved utforming og organisering av ny bebyggelse. I forbindelse med detaljreguleringsplan skal prinsipp for organisering av bebyggelse for begrensing av akselerasjon av vind og begrensing av forstyrrende turbulens dokumenteres.

6.4 Gjennomgang av benyttede reguleringsformål

6.4.1 Reguleringsformål/arealregnskap – oppdatert etter revisjon

RPAREALFORMÅL	AREAL (daa)
BEBYGGELSE OG ANLEGG	
1111 Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	24,7
1112 Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	11,1
1119 Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse	0,5
1160 Offentlig eller privat tjenesteyting	2,6
1162 Undervisning	14,2
1164 Forsamlingslokale for religionsutøvelse	3
1400 Idrettsanlegg	19
1510 Energianlegg	0,9
1610 Lekeplass	2,3
1700 Grav- og urnelund	20,3
1800 Kombinert bebyggelse og anleggsformål	43,7

1804 Bolig/kontor	35,7
1831 Kontor/tjenesteyting	30,4
Totalt denne kategori	**208,3**
SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR	
2011 Kjøreveg	63,2
2012 Fortau	11,8
2013 Torg	9,4
2014 Gatetun	6,2
2015 Gang-/sykkelveg	7,1
2016 Gangveg/gangareal/gågate	0,5
2017 Sykkelanlegg	4,1
2018 Annen veggrunn - tekniske anlegg	25,2
2019 Annen veggrunn - grøntareal	32,5
2026 Leskur/plattformtak	0,03
2041 Kai	2,5
2073 Kollektivholdeplass	3,2
2082 Parkeringsplasser	1,3
Totalt denne kategori	**167,4**
GRØNNSTRUKTUR	
3001 Blågrønnstruktur	14,4
3040 Friområde	5,3
3050 Park	9,4
6001 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	19,6
Totalt denne kategori	**48,7**
SAMLET AREAL	**424,4**

I forhold til hovedformålet med planen, og utvikle dette som et kraftsenter for undervisning, nyskaping og bærekraftig utvikling er følgende arealer direkte tilknyttet helt eller delvis undervisning, forskning og Campusrelatert næring (se for øvrig pkt 6.2.1. for komplett oversikt fordelt på kvartaler) :

Ubebygde arealer eller arealer som kan transformeres fra annen bruk:

Campusformål – med og uten boliginnslag:	35,0 daa
Kontor / konsentrerte boliger:	10,1 daa
Totalt ubebygde / transformasjonsarealerarealer	45,1daa

Delvis bebygde arealer som kan fortettes eller påbygges:

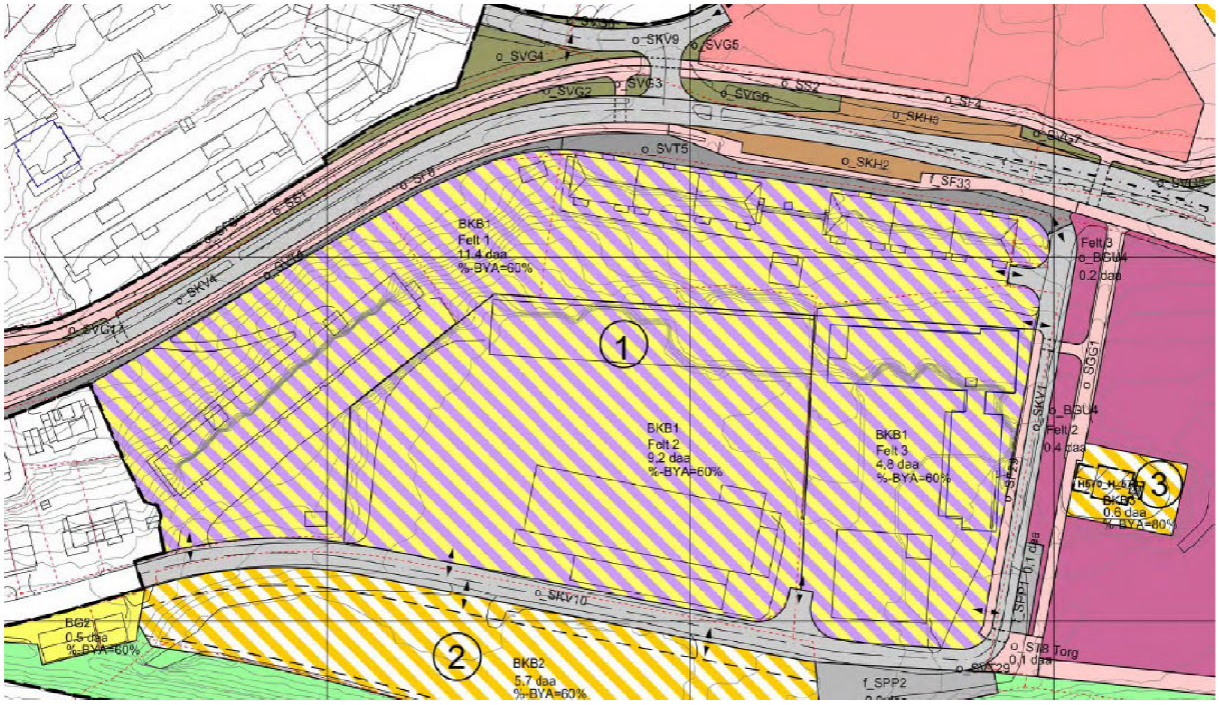
Campus- og undervisningsformål med og uten innslag av boliger:	42,7 daa
Områder i vest med bolig/kontor og bussdepot som kan fortettes:	33,1 daa
Boligområder der utnyttelsen kan økes:	11,1 daa
Totalt fortettingsområder	86,9 daa

Totalt , begge kategorier 132,0 daa

Som det fremgår, utgjør 132 daa over 63 % av planens samlede byggeområder (208 daa) . Her inngår også eksisterende Campusrelatert bebyggelse, men 34% av de 132 daa er områder som enten er ubebygget eller som har en annen bruk og lavere utnyttelse i dag, der planen hjemler muligheter for Campusutvikling med høy utnyttelse.

6.4.2 Områder/kvartaler

I det følgende er det redegjort for planlagte formål og tiltak innenfor områdene / kvartalene som er nummeret på plankartet.



Område 1

BKB 1 forutsettes detaljregulert før ny større utbygging. BKB1 består i dag av leilighetsbygg i nord langs Borgundveien (felt 1), studentboliger og kontor mot øst (felt 3) og bussgarasje og bussoppstillingsplasser i sør (felt 2).

Området skal primært utvikles med boliger, sekundært med kontorvirksomhet. Det åpnes for at en andel av boligene kan være studentboliger. Muligheten for innpassing av et idrettsanlegg som f.eks. mindre innendørshall tillates også innen felt 2. I tillegg tillates det at inntil 10% av BRA benyttes til forretning. Eventuell forretningsvirksomhet skal være av utadrettet karakter og fortrinnsvis henvende seg mot Borgundveien eller Vågavegen. Felt 2 kan også etter ønske fra grunneier og nærmere vurdering etter 2. høring opprettholdes som bussgarasje eller til annet industri – lagerformål. Fylkeskommunen har nylig inngått en forlenget kontrakt for bussgarasje frem til 2030.

Ny bebyggelse må gis en utforming som bidrar til å strukturere området bedre, herunder en tydelig henvendelse av ny bebyggelse i felt 1 mot Borgundveien slik at dette gatestrekket får

et sterkere urbant preg. Planen er bearbeidet etter 2. gangs høring der eksisterende avkjørsel fra Borgundvegen i nordøstre hjørne forutsettes stengt, og erstattet av kjøreadkomst fra Vågavegen, med fortau på strekningen forbi felt 3 (studentboligene).

Grad av utnytting: %-BYA=60%

Høyder: Felt 1 og 3: 5 etasjer (maks møne 17,5m). Felt 2: 8 etasjer (maks møne 28 m). Terrenget faller vesentlig fra nord mot sør noe som tilsier at området tåler høyere bebyggelse mot Vågavegen i sør.



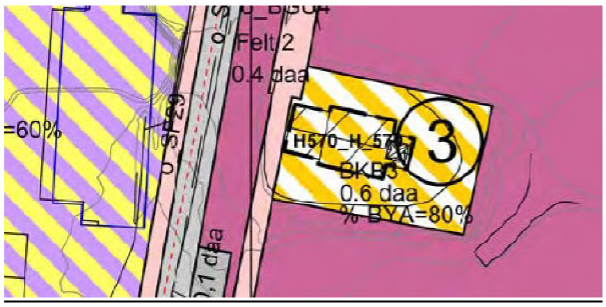
Område 2

BKB2 domineres i dag av bussoppstillingsplasser og parkeringsarealer.

Det åpnes for utvikling av kontor-, lager og industrivirksomhet. Hvis Bussgarasjen i område 2 (felt 2) skal endre bruk og det settes i gang detaljregulering, kan det vurderes å ta med område 2 og vurdere endret trasé for Vågavegen som det av reguleringen.

Grad av utnytting: %-BYA=60%

Høyder: 4 etasjer (maks møne 14 meter). Makshøydene er satt ut fra hensynet til utsiktsforhold for bebyggelsen nord for området.



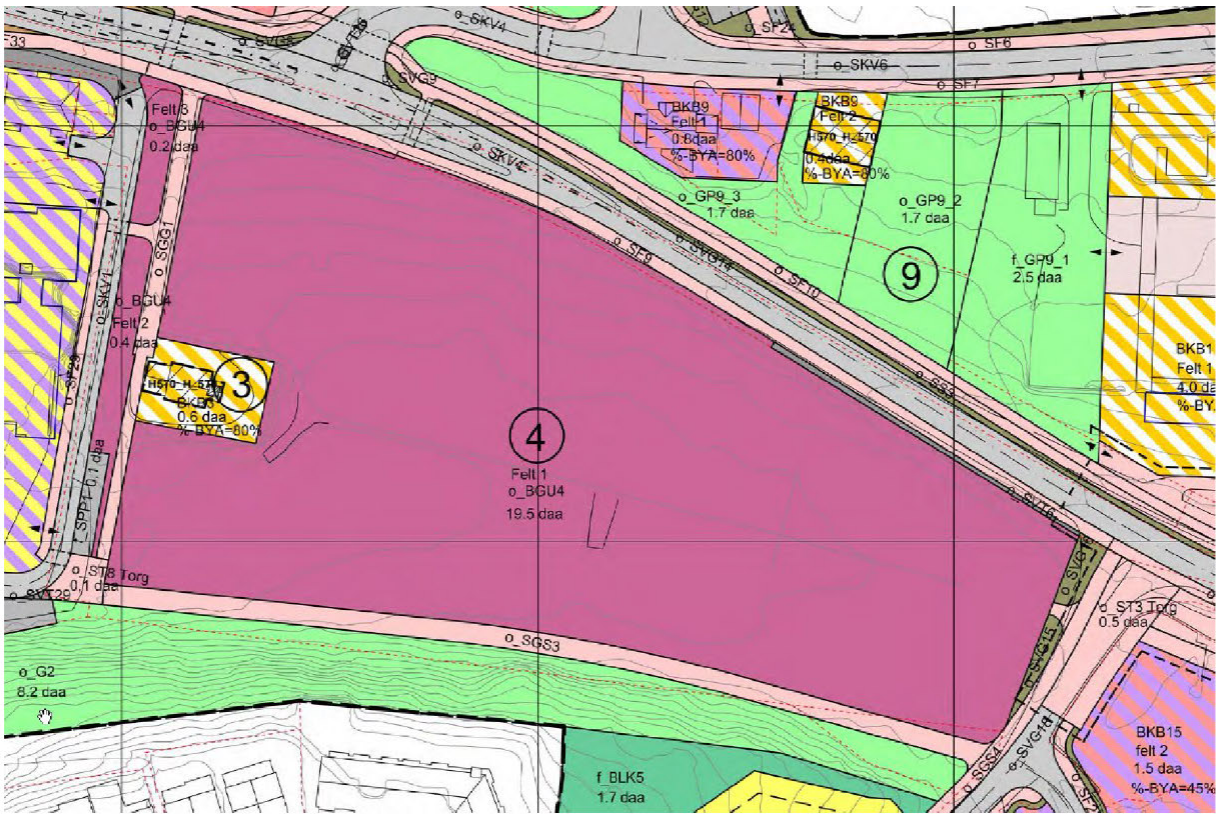
Område 3

BKB3 Kapellbygget på Nørve Kirkegård benyttes i dag til lokale kulturtilstelninger, og religionsutøvelsen er liten eller ikke eksisterende.

Det foreslås å regulere Kapellbygget og tilstøtende forplass til kombinert formål Forsamlingslokale/religionsutøvelse. Ved å inkludere forsamlingslokale i kombinert formål åpnes det for en økt bruk som et ledd i aktivering av området. Aktiviteter og tilstelninger skal være av kulturell karakter og bidra til opplevelser. Salg kan tillates ved tilstelninger av samfunnsnyttig formål, basar, julemarked, loppemarked o.l.

Parkering og atkomst til området skjer via Vågavegen der det etter 1.gangs høring nå er avsatt et økt eget parkeringsareal til kirkegården og kapellet.

Grad av utnytting er satt til BYA-80 % og det er angitt makshøyde tilsvarende dagens bygg, men det er ikke tiltenkt ny bebyggelse utover å gi rom for eventuell rehabilitering eller oppgradering av dagens kapellbygning ved behov. Bygget foreslås etter 1. gangs høring regulert til hensynssone kulturminne.



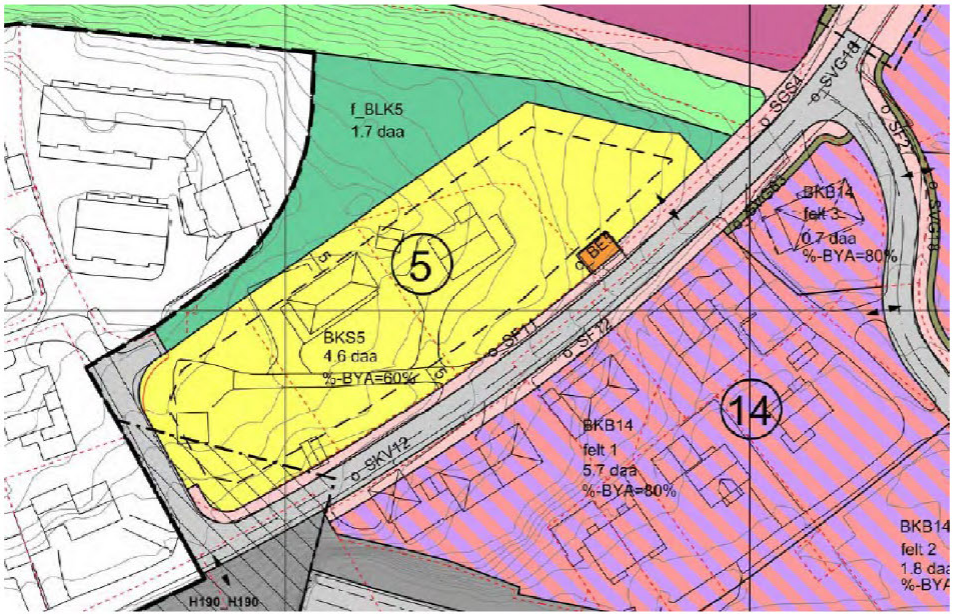
Område 4

O_BGU4 består i dag av Nørve Kirkegård. En gravlund med høye grønne kvaliteter.

Formålet grav- og urnelund må vektlegges i utviklingen av tilliggende veier, og bebyggelse. Eksisterende trær mot Borgundvegen bidrar til en avgrensning som gir en viktig visuell skjerm mellom trafikk og gravlund. Når det som del av miljøgata skal anlegges fortau på sørsiden av Borgundvegen skal en søke løsninger som i minst mulig grad innebærer inngrep i eksisterende trær og deres rotsoner på kirkegården. Noen inngrep må en likevel påregne i forbindelse med anleggsfasen, der en må påregne noe riggareal som berører kirkegården.

Samtidig må en unngå skjemmende konstruksjoner mot kirkegården. Forstøtningsmur kan utformes som natursteinsmur eller støpt mur med klatreplanter. Utkragning/brokonstruksjon vil lett kunne bli skjemmende og føre til uttørket bakkenivå.

Etter 1. gangs høring er det regulert inn en gang/sykkelveg i søndre del av kirkegården mot åsen. Denne vil fungere som sydlig gangforbindelse mellom studentboliger i område 1 og Campus, samt fungere som driftsadkomst for vedlikehold av Kirkegården. På denne måten inkluderes kirkegården i stisystemet gjennom området. Etter 2. gangs høring er det i stedet for vendehammer for Vågavegen i sørvestre hjørne avsatt et torgareal sør for parkeringsplassene der gangvegen begynner. Dette vil være hovedakomst til Kirkegården, og også driftsadkomst til denne.



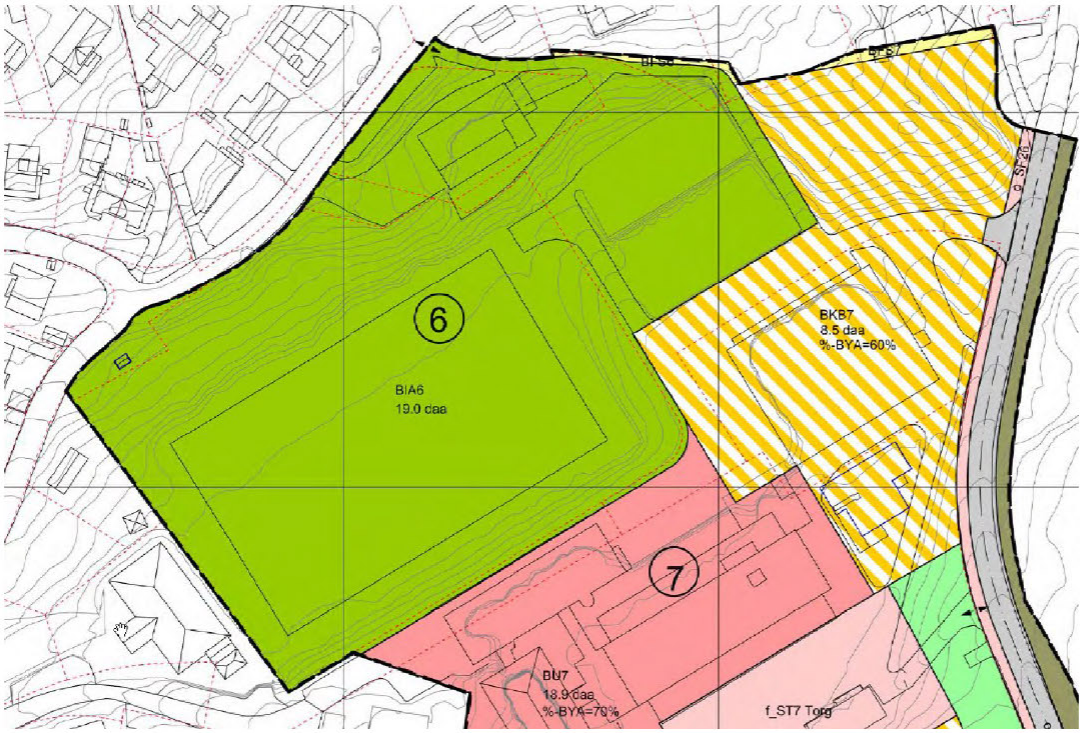
Område 5

BKB 5 forutsettes detaljregulert før ny større utbygging. BKB5 består i dag av frittliggende småhusbebyggelse og foreslås transformert eller fortettet med mulighet for utvikling av konsentrert småhusbebyggelse og høyere utnyttelse. Området er egnet for omsorgsboliger og det anbefales utviklet med utgangspunkt i henholdsvis de yngste og de eldstes behov, det vil si både barnefamilier og eldreboliger.

Nord for området tilrettelegges for en ny lekeplass (BLK5) som skal betjene Sørneset og området forøvrig, anlagt for lek, opphold og rekreasjon. Det er rekkefølgekrav til å opparbeide denne hvis området bygges ut med konsentrert småhusbebyggelse, men denne skal også etableres til erstatning for BKB 14 felt 2, hvis denne eksisterende lekeplassen benyttes til

Grad av utnytting: %-BYA=60%

Høyder: 3 etasjer (maks møne 10,5 m).



Område 6

BIA6 består i dag av diverse idrettsanlegg som både brukes av organisert idrett og av Fagerlia vgs.

Reguleringsplanen foreslår videreføring av idrettsformålet. Gjennom detaljregulering skal grad av utnytting spesifiseres og det vil være åpning for etablering av idrettshaller innenfor området.

Bestemmelsene åpner også for at det kan etableres underjordisk parkering i området. Parkeringen skal primært betjene nærområdet, altså idrettsanlegget og Fagerlia vgs, men vil også kunne være et supplement til parkeringsdekningen for Campus generelt.



Fra utbyggingen av ny fløy på Fagerlia VG med trappeakse mot de sentrale delene av Campus sørøst – høsten 2019. Ferdigstilles til skolestart høsten 2020.



Område 7

BU7 benyttes i dag til Fagerlia vgs og eies av fylkeskommunen og det pågår plan- og utviklingsarbeid med sikte på utvidelse og ny utvikling av skoleområdet. Grad av utnytting, utforming av ny bebyggelse og intern logistikk er her kommet så langt når det gjelder neste byggtrinn av skolen (vist i mulighetsbeskrivelsen og i pkt 5.1 ovenfor) og er i tråd med de overordnede føringene i planforslaget, slik at det her ikke stilles krav om forutgående detaljregulering.

Ved videre utbygging forutsettes % BYA-70% og maks. byggehøyde 4 etasjer.

Det er to bevaringsverdige eiker innenfor område 7. Disse er i konflikt med planlagt utbygging av Fagerlia videregående og det er nå avklart i byggesaken at disse må fjernes. Fjernede eiker erstattes ved planting av fem nye eiker.

BKB7 er i hovedsak Fagerlihallen som eies og driftes av Ålesund kommune, og som benyttes av Fagerlia VG og idrettslag. Turvegforbindelsene og grønnstrukturen fra strøksparken og Fagerlitorget mot Aksla og nordsiden av Øvre Gravlund skal ivaretas. Mønehøyde er satt til 16 meter sør for og 8 meter nord for avkjørsel. % BYA 60%.

Område 8



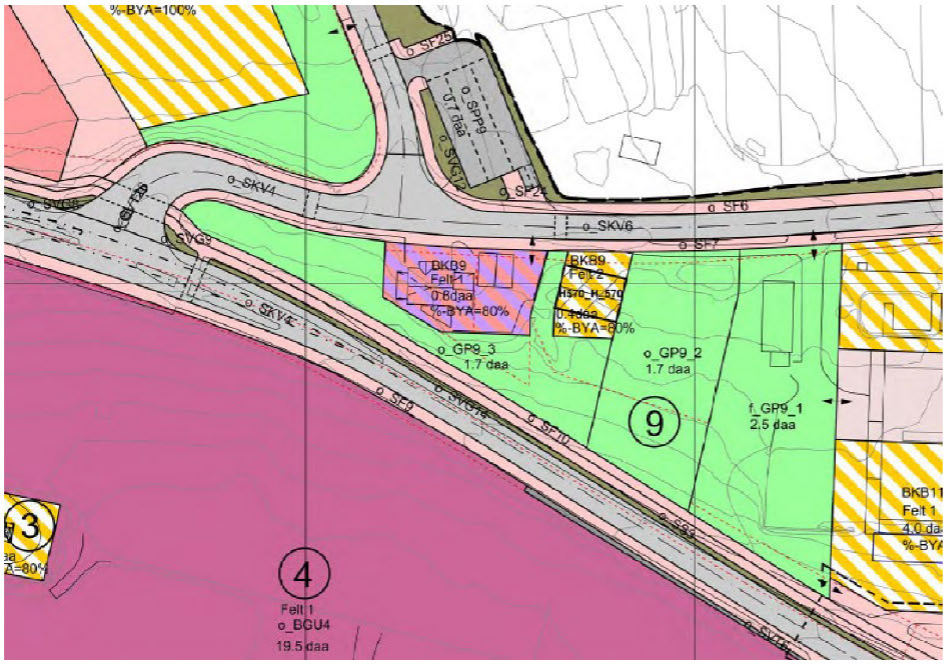
BKB8 benyttes i dag til flateparkering for ansatte ved Fagerlia og Campusområdet.

Området blir regulert til kombinert formål tjenesteyting/ kontor/idrett. Innenfor området foreslås etablert bebyggelse med idrettstilbud, i form av treningssenter, flerbrukshall og lignende. Idrettslokalene skal kunne benyttes både av Fagerlia VGS, lokale idrettslag, og studenter og ansatte på Campus.

Parkering ved vestlig ankomst til Campus skal prioritereres innenfor dette området, med ankomst fra søndre del av Gangstøvikvegen. Parkering skal skje under bakkeplan. Det er etter høring avsatt strøksparkarealer på alle sider av byggeområdet, så BYA kan derfor settes høyt under forutsetning av at de tilliggende arealene opparbeides i tråd med VPOR-planen ved utbygging.

Ved en eventuell etablering av parkeringsanlegg under bakken før det er konkrete byggeplaner for idrettsanlegg over bakken, skal taket på parkeringslokket ikke brukes til overflateparkering, men opparbeides til utendørs aktivitets- og parkområde.

Grad av utnytting: %-BYA=100%. Ny bebyggelse kan være inntil 4 etasjer over bakkeplan.



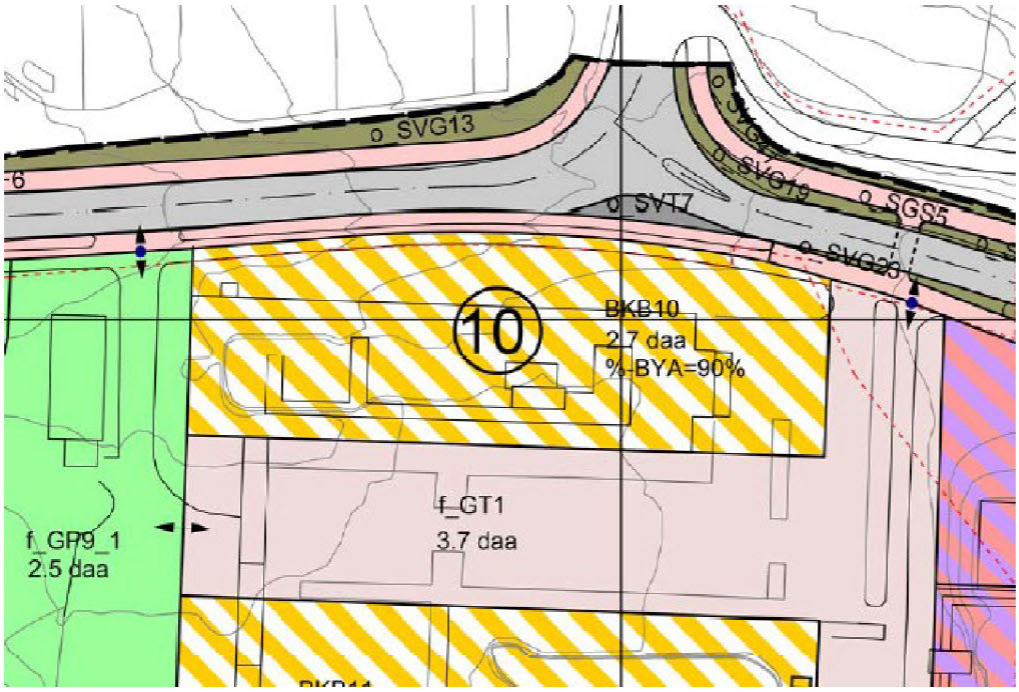
Område 9

BKB9 ligger i dag på en smal «tunge» mellom Borgundvegen og Fogd Greves vei, grøntområder og bebyggelse med publikumsrettede funksjoner i dagens campus, herunder serveringsstedet Plutokiosken og studenthuset «Banken» (som sannsynligvis vil bli erstattet eller få nye funksjoner når nytt Studenthus etableres, samt den gamle Fogdegården som i dag er utleiebolig.

Området foreslås utviklet langs strøksparken som går langs byggeområdenes sørside, og vil ha forholdsvis begrensede byggeområder knyttet til de tre bygningene som står der idag. Felt 1 i vest vil kunne fornyes ved påbygg eller nybygg, men på grunn av beliggenheten forholdsvis lav ny bebyggelse med inntil 3 etasjer. Felt 2 med Fogdegården skal bevares som kulturminne. Området avgrenses i øst av en park (GP9) og et nord-/sørgående grøntdrag mellom de to kirkegårdene.

Reguleringen åpner for videreføring av dagens forsamlingshus og serveringsfasiliteter i felt 1. Hovedformålet er dog campusformål, med sikte på undervisnings- og kontorlokaler knyttet til NTNU. Fogdegården kan også benyttes til undervisnings- og kontorformål og bolig, som i dag.

Grad av utnytting: %-BYA=80%.



Område 10

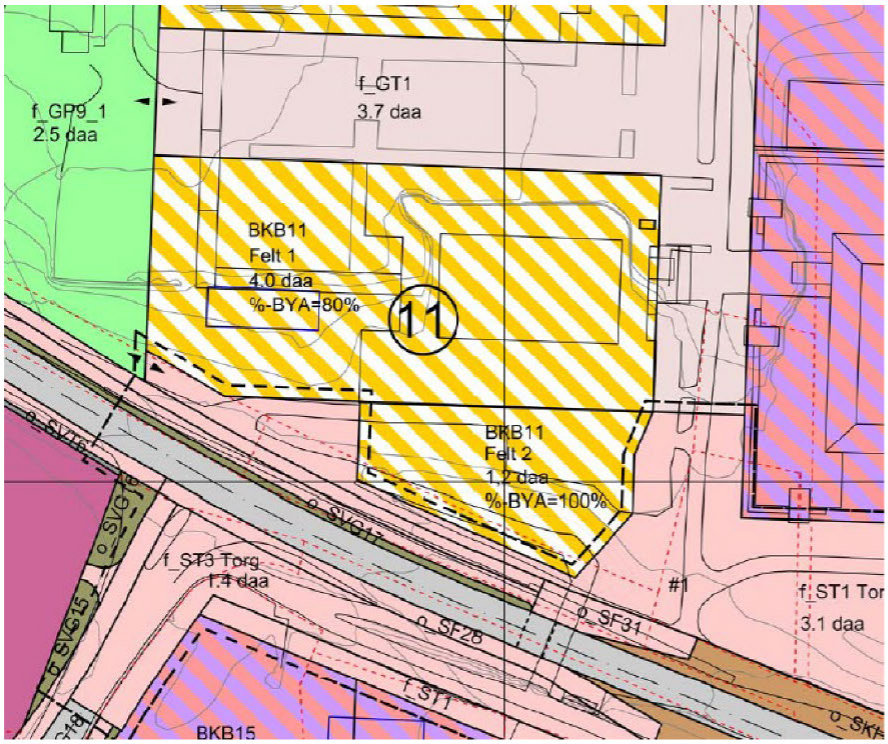
BKB 10 forutsettes detaljregulert før ny større utbygging. BKB10 består i dag av et opprustet eldre undervisningsbygg som i hovedsak leies av Fagskolen, samt også NTNU. I planforslaget foreslås en kombinert formålsbruk tjenesteyting/kontor med fokus på undervisnings-, forsknings- og kontorlokaler knyttet til NTNU, samt eventuelt studentboliger.

Det tillates en høy utnyttelse (%-BYA=90%) da området har god tilgang på åpne, grønne rekreasjonsarealer i umiddelbar nærhet, herunder strøksparken og parken (o_GP9).

Det tillates inntil 4 etasjer.



Område 11: Fra vinnerprosjektet i konkurransen om Studenthus i felt 2 av BKB 11. Ill. Lusparken arkitekter AS.

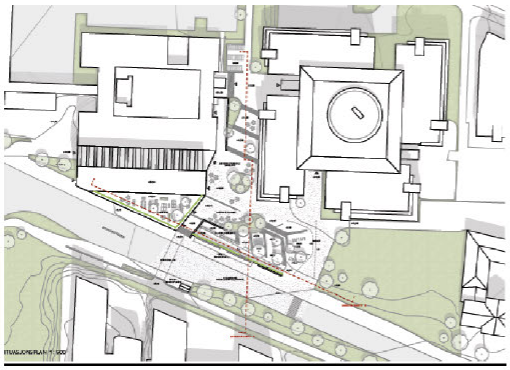


Område 11

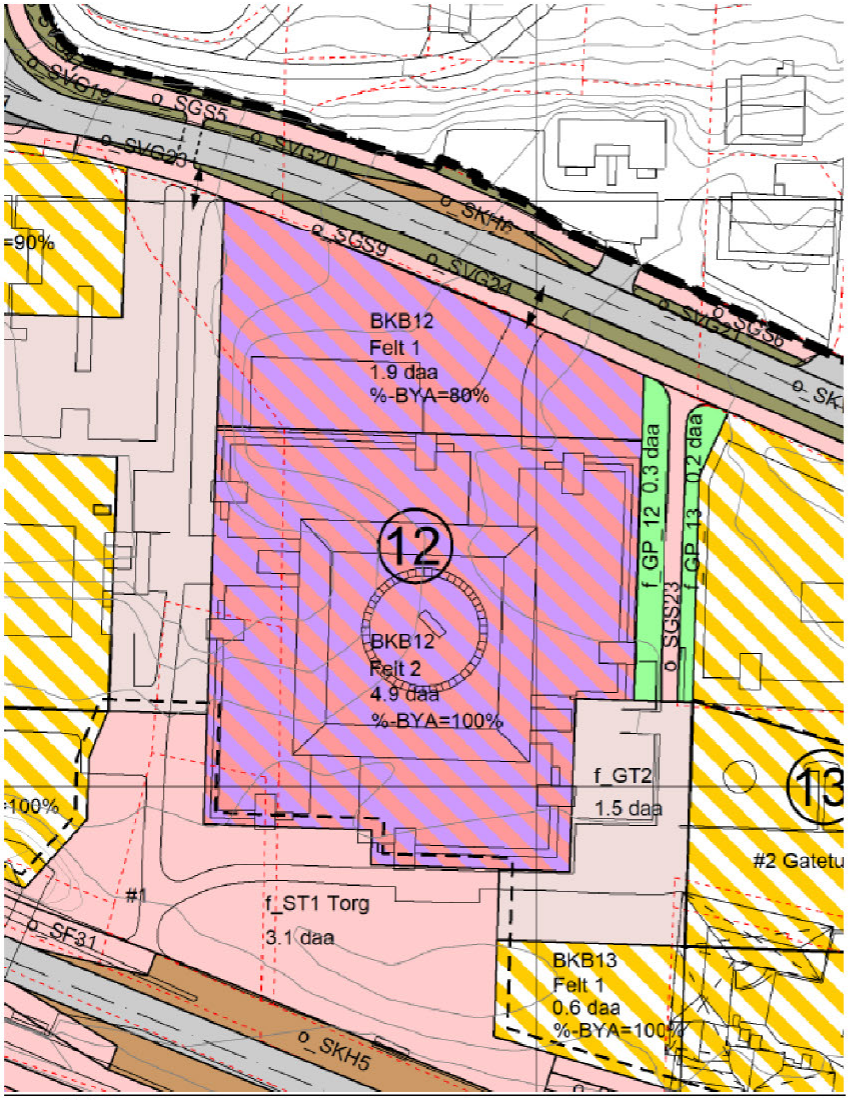
BKB 11 forutsettes detaljregulert før ny større utbygging – samtidig som det etter årsskiftet 2020 kan se ut som det foreliggende Studenthusprosjektet i felt 2 vil bli behandlet før planvedtak og da bør kunne behandles som dispensasjon fra plankravet. BKB 11 består i dag av Laboratoriebygget til NTNU med tilhørende fasiliteter.

I planforslaget foreslås en kombinert formålsbruk tjenesteyting/kontor med fokus på undervisnings-, forsknings- og kontorlokaler knyttet til NTNU. Det åpnes i tillegg for at området kan benyttes til studentboliger – noe som nå er konkretisert for felt 2 i perioden etter 1. gangsbehandling av planen. Bebyggelsen skal bidra til å strukturere torget og henvende seg mot torget i form av innganger og atkomster. Mot torget skal med andre ord aktive fasader vektlegges. Mot strøksparken skal åpne fasader vektlegges. Videre tillates høyest bebyggelse i felt 2 på inntil 7 etasjer. For felt 1 tillates inntil 5 etasjer.

Det tillates inntil 10% av BRA anvendt til forretning og/eller servering, med muligheter for anvendelse av torget til uteservering. Grad av utnytting: Felt 1 %-BYA=80 %, felt 2 100%.



Situasjonsplan fra Studenthuskonkurransen – viser løsning tilpasset eksisterende situasjon med undergang, men snudd rampe fra vest mot øst. Ill. Lusparken arkitekter AS.



Område 12

BKB12 felt 2 omfatter i dag hovedbygningen til NTNU, fra 2019 kalt «Ankeret». Det foreligger ikke planer om ny utvikling av bygningsmassen, men planforslaget åpner for utvidelser og endringer på eksisterende bygningsmasse i tråd med campusformålet. Maksimal byggehøyde er satt til 6 etasjer for felt 2.

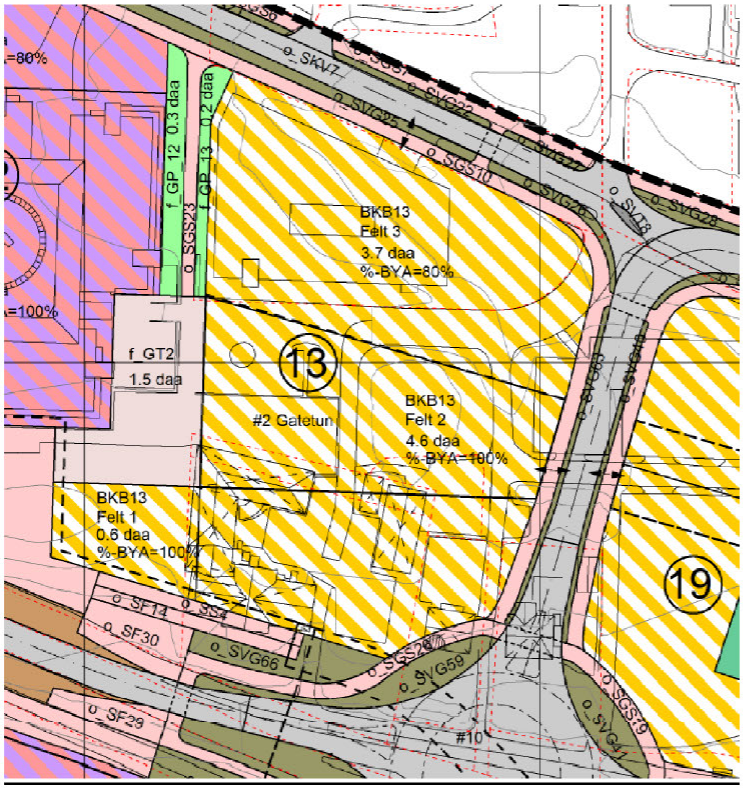
Område 12 skal fortsette å romme hovedbygningen til NTNU og gjennom dette fungere som et nav for campus. I større grad enn i dag anbefales det at hovedbygningen får en utadrettet karakter og henvender seg mot torget i sørvest. Torget er tenkt som en utendørs forlengelse av NTNUs virksomhet og studentlivet inne i husene og gjennom dette også styrke hovedbygningens funksjon.

Mot torget skal aktive fasader vektlegges, mens mot strøksparken skal åpne fasader praktiseres.

Det tillates inntil 10% av BRA anvendt til forretning og/eller servering, med muligheter for anvendelse av torget til uteservering.

Felt 1, gressplenen nord for dagens hovedbygning, inntil Larsgårdsvegen, foreslås utviklet med ny bebyggelse. Bebyggelse på denne tomten skal være maks tre etasjer høy av hensyn sol- og lysforhold for bebyggelse nord for Larsgårdsvegen og for eksisterende hovedbygning på NTNU. Her kan det også være aktuelt å etablere et sentralt anlegg for gjenvinning / avfallshåndtering for hele eller deler av Campus. Dette kan med fordel vurderes lagt helt eller delvis nedgravd, med parkmessige takflater.

Grad av utnytting: Felt 1: %-BYA=80%. Felt 2: %-BYA=100%.



Område 13

BKB13 forutsettes detaljregulert før ny større utbygging. Området består i dag av Kunnskapsparken i nord, Kulturskolen i sør og to boliger i sørøst (delvis i trafikkareal til ny Nioveg).

I planforslaget foreslås en kombinert formålsbruk tjenesteyting/kontor med fokus på undervisnings-, forsknings- og kontorlokaler knyttet til NTNU. Det åpnes i tillegg for at området kan benyttes til studentboliger.

Innenfor felt 2 og 3 tillates etablert underjordisk parkeringsanlegg som skal betjene Campus.

Innenfor BKB 13, felt 2 er det i dag bebyggelse som brukes som kommunal kulturskole, tidligere Møre Ungdomsskole, som forutsettes revet. Herunder hovedbygget mot sør, som er et såkalt Schmidt-hus fra 1914 som er vurdert å ha en viss lokal verneverdi. Dette må rives for å ivareta planens fremføring av sykkel- og gangvegbro over nytt hovedkryss fram til kollektivknutepunkt.

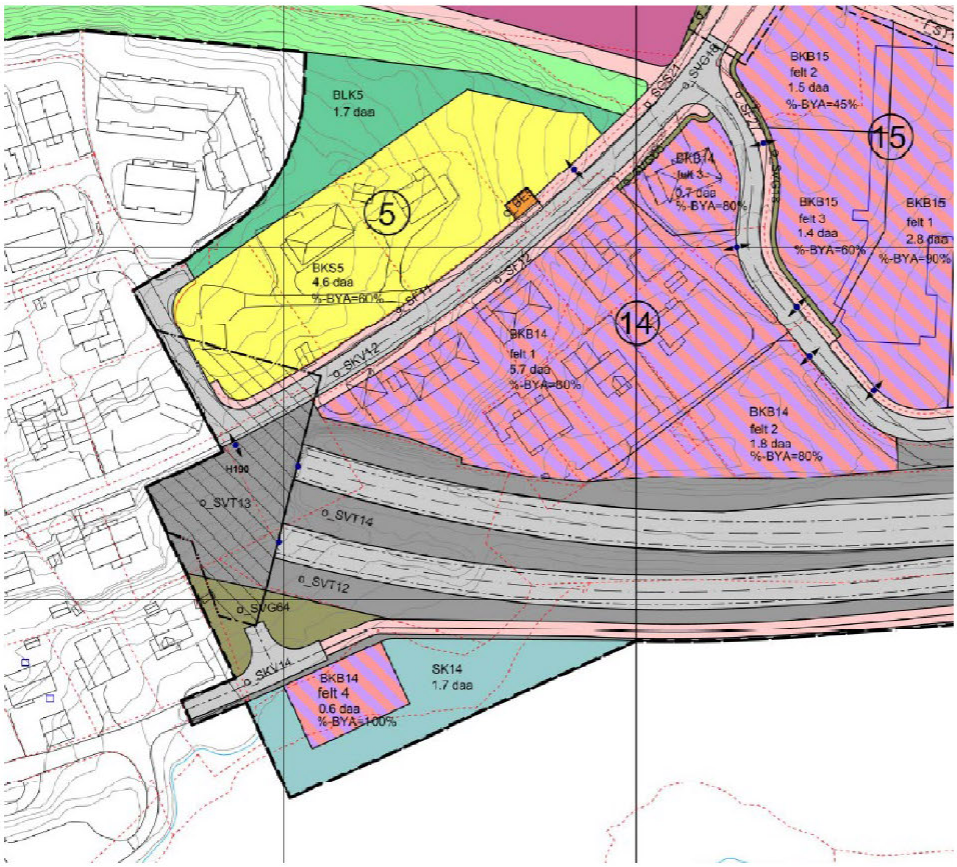
Det forutsettes at huset ikke rives før det er nødvendig for etablering av brua. Før bygningen rives, skal den dokumenteres godt med foto og eventuell oppmåling hvis tilfredsstillende tegningsmateriale ikke finnes. Dette skal skje i samarbeid med fylkeskonservator. De omtalte eksisterende boligene må rives for å kunne fremføre ny Nioveg og nytt rundkjøringskryss og forutsettes innløst i forkant av dette etter gjeldende regler.

Med utgangspunkt i torget i vest skal det etableres et gjennomgående gatetun mellom felt 2 og felt 3. Gatetunet skal være kjørbart, men med prioritering for myke trafikanter. Gatetunet er sikret i form av bestemmelsesområde #2, og må utformes ved videre detaljregulering av område 13.

Byggehøydene innenfor området kan i felt 1 være i et spenn fra 2 til 4 etasjer og nøye vurderes i forhold til utforming av torget og hensyn til NTNU's hovedbygning i detaljplanfasen. I felt 2 skal den høyeste bebyggelse lokaliseres mot rundkjøring i sørøst. Her tillates inntil 7 etasjer som kan utgjøre inntil 50 % av bebyggelsen. For øvrige deler av feltet tillates inntil 5 etasjer.

Bebyggelsen i felt 3 skal være lavest mot Larsgårdsveien og stige mot gatetunet i sør, det vil si inntil 4 etasjer i nord og inntil 5 etasjer mot gatetun i sør. Nedtrappingen mot nord skjer av hensyn til lys- og solforhold for bebyggelsen på nordsiden av Larsgårdsveien.

Grad av utnytting: Felt 1 og felt 2 %-BYA=100%, felt 3 %-BYA=80%.



Område 14

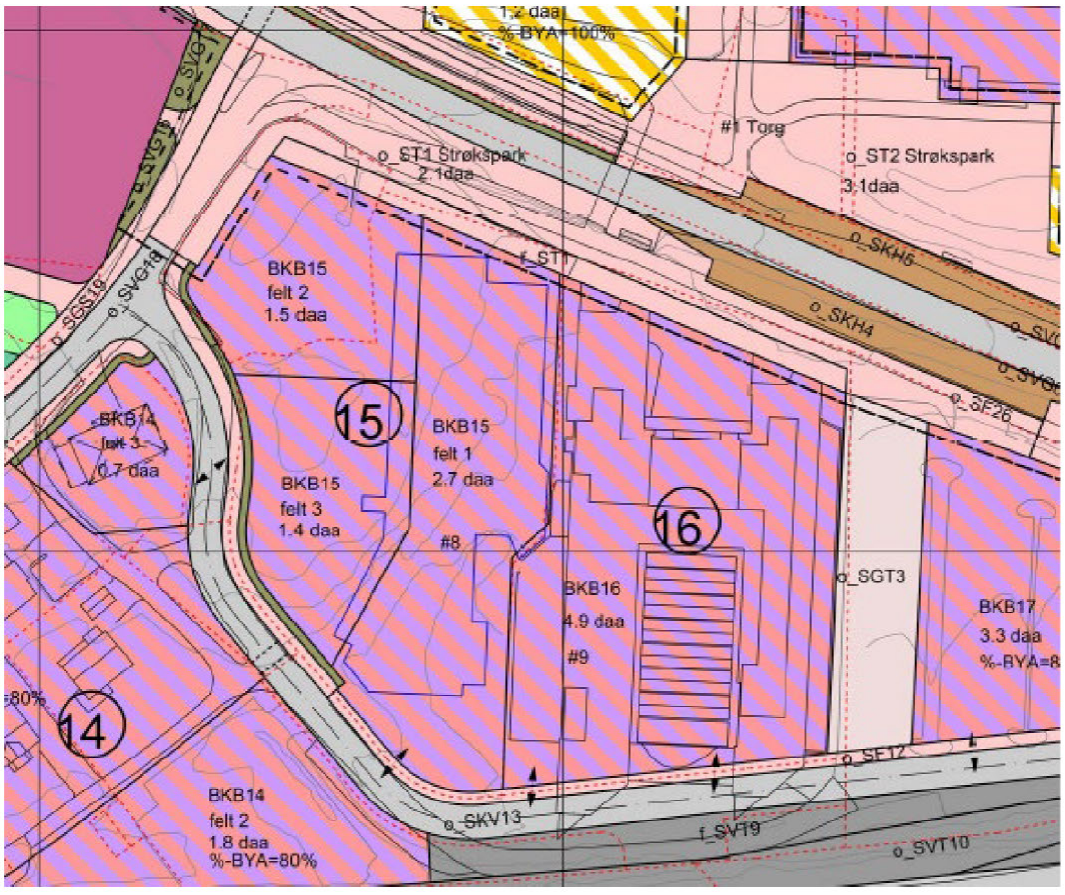
BKB 14 forutsettes detaljregulert før utbygging. Felt 1, 2 og 3 består i dag av frittliggende småhusbebyggelse og en lekeplass. Området er meget støyutsatt og planforslaget tilrettelegger derfor på sikt for endring til campusformål med økt utnyttelse, som kombinert formål tjenesteyting/kontor og åpner for at NTNU og NMKs virksomhet med tiden kan utvikles innenfor området. Lekeplassen er også forutsatt på sikt erstattet av BLK5, som er større og bedre skjermet mot støy.

BKB felt 4 er mulighet for å etablere en lab/kontorbygning knyttet til foreslått kai i bukta mellom roklubben og utvidet E136.

Det skal ved videre detaljregulering særlig tas hensyn til støy fra E136 og dokumenteres hvordan skjerming og avdempende tiltak skal gjennomføres. Plassering og utforming av tunnelportalen her er ikke endelig fastsatt av Statens Vegvesen. Mulighet for forbindelse mellom nordsiden av område 14 til sjølab over eller under E136, for maritim forskning, herunder bl.a. utvikling og bruk av autonome fartøy, avklares nærmere gjennom detaljplan.

For felt 1, 2 og 3 tillates inntil 5 etasjer bebyggelse, nærmere avklaring gjennom detaljregulering. For felt 4 tillates inntil 2 etasjes bebyggelse.

Grad av utnytting: Felt 1, 2 og 3: %-BYA=80% Felt 4: %-BYA=100%



Område 15

BKB15 benyttes i dag av NMK som høsten 2018 åpnet byggetrinn II innen felt 1.

For dette området videreføres gjeldende reguleringsplan (NMK II plan ID 2012001569) hva gjelder utnyttelse og høyder som bl.a. omfatter felt 2 med et 17 etasjes høyhus i nordvestre hjørne. Området reguleres til campusformål, kombinert formål tjenesteyting/kontor

For felt 2 tillates hotelldrift, i hovedsak rettet mot undervisning, forskning, kurs og konferanser på Campus, men i prinsippet ordinær hotelldrift. Det settes en øvre grense på 70 hotellrom av hensyn til konkurransesituasjonen med hotellnæringen i bysentrum. Dette er nærmere drøftet i konsekvensutredningen, kapittel 7.2.

I nord og vest må BKB 15 tilpasses tilliggende torg. Også det tidligere kryssområdet for Sørnesvegen som forutsettes fjernet, omdisponeres nå til et utvidet torgareal vest for høyhuset. Dette opprettholdes imidlertid som et offentlig areal.

Dette må inngå i utomhusplanen for torget og kollektivknutpunktet og innebærer også tilpasninger til BKB 15. Nord for bebyggelsen i BKB 15 er det etablert et lokk med underliggende parkering som i områdeplanen er et ca. 4 meter bredt stripeareal merket f_ST5. Dette disponeres også til torg, men som det fremgår er dette ikke offentlig og eies, forvaltes og driftes av NMK.

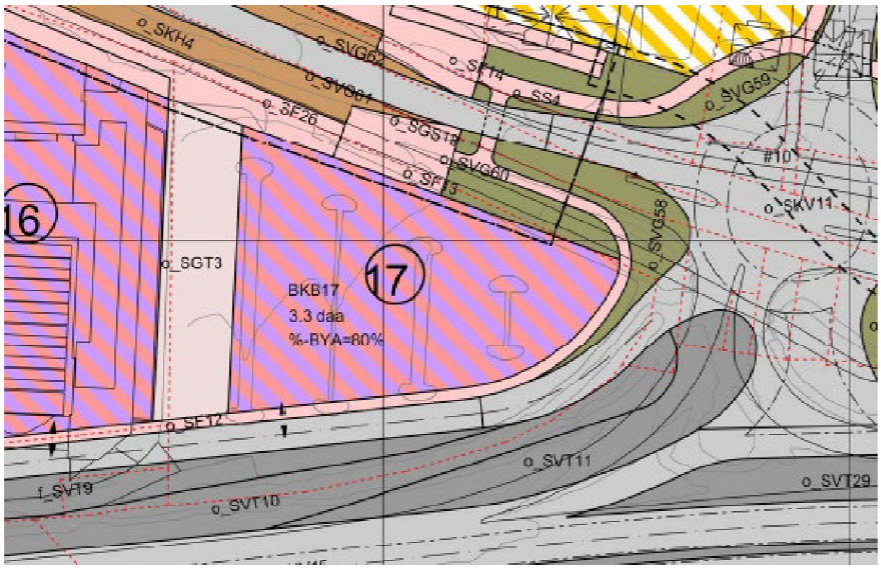
Felt 3 innen BKB 15 var tidligere en «buffersone» mot eksisterende boligområde i område BKB14. Når dette nå omreguleres til Campusformål bortfaller behovet for dette og det settes en utnyttelse på %BYA% 45% og en tillatt mønehøyde på 16 meter i felt 3.

Område 16 (se kartutsnitt sammen med område 15)

BKB16 benyttes til NMKs virksomhet og hovedbygg. Eksisterende bruk videreføres og det legges til rette for at eksisterende bygg kan videreutvikles og utvides noe ved fremtidig behov.

For området videreføres gjeldende reguleringsplan (NMK I , plan ID 2010000643) hva gjelder utnyttelse og høyder. Området reguleres til campusformål, kombinert formål tjenesteyting/kontor.

Dette gjelder også gjeldende plans overbygging av regulert kjøreveg i sør. I nord må også område 16 tilpasses torget. Dette må inngå i utomhusplanen for torget og kollektivknutepunktet og kan også innebære tilpasninger og endringer av eksisterende trapper og ramper innenfor felt 16.



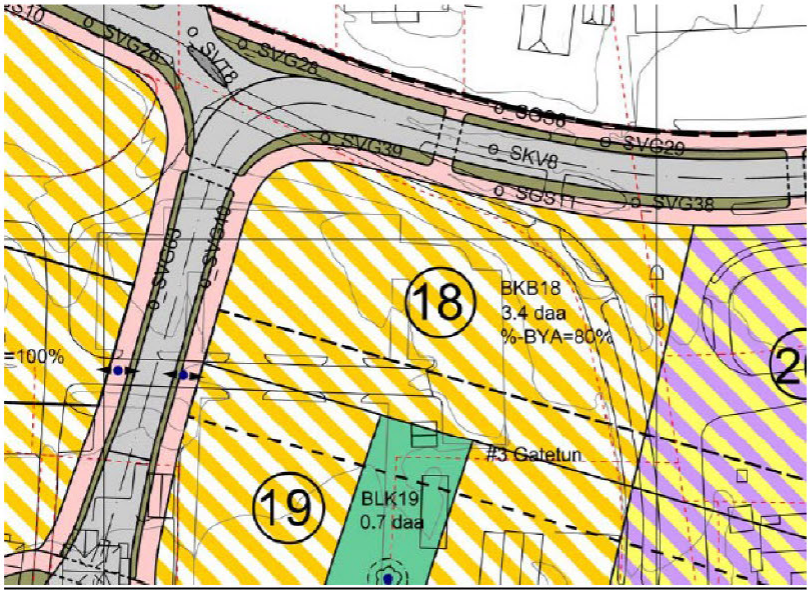
Område 17

BKB 17 forutsettes detaljregulert før utbygging. Området benyttes i dag som parkeringsplass. Planforslaget legger til rette for utvikling av området til campusformål, kombinert formål tjenesteyting/kontor.

Innenfor området foreslås i tillegg etablert parkeringsanlegg som skal betjene NMK og Campus. Parkeringsanlegget skal ha innkjøring fra nye Sørnesvegen og bidra til å lede bilistene raskt fra det overordnete veisystemet til parkeringsanlegget.

Det tillates inntil 7 etasjer innenfor området. Bebyggelsen skal henvende seg mot torget i nord og ha aktive fasader mot Borgundveien, torget og gatetunet i vest.

Grad av utnytting: %-BYA=100%



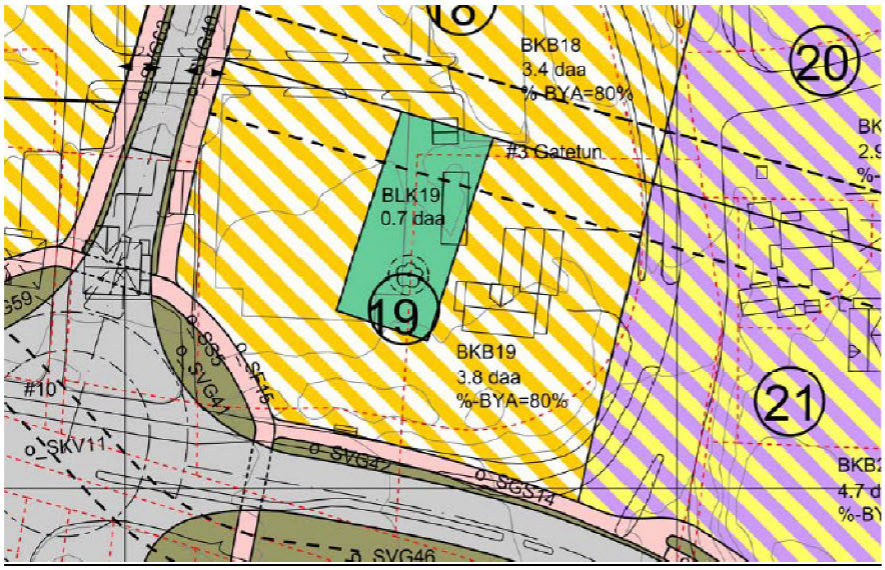
Område 18

BKB18 forutsettes detaljregulert før utbygging, sammen med områdene 19, 20 og 21. Området domineres i dag av parkeringsareal.

Det foreslås utviklet ny bebyggelse med campusrelaterte funksjoner, herunder undervisnings-, kontor- og forskningsfasiliteter, samt studentboliger.

Bebyggelsen innenfor området skal henvende seg mot gatetun i sør og det skal langs gatetunet være åpne fasader. Nærmere avgrensning mellom gatetun og bebyggelse fastsettes i detaljregulering.

Bebyggelsen skal trappes ned fra sør mot nord hvor inntil 30% av arealet kan bebygges opp til 4 etasjer, mens det forøvrig tillates inntil 3 etasjer. Høyest bebyggelse skal ligge mot gatetunet i sør. Grad av utnytting: %-BYA=80%



Område 19

BKB 19 forutsettes detaljregulert før utbygging, sammen med områdene 18, 20 og 21. Det består i dag av vegareal (del av Niovegen som forutsettes flyttet), parkeringsarealer og et eldre boligtun, kalt Niogården.

Det foreslås utviklet ny bebyggelse med campusrelaterte funksjoner, herunder undervisnings-, kontor- og forskningsfasiliteter, samt studentboliger.

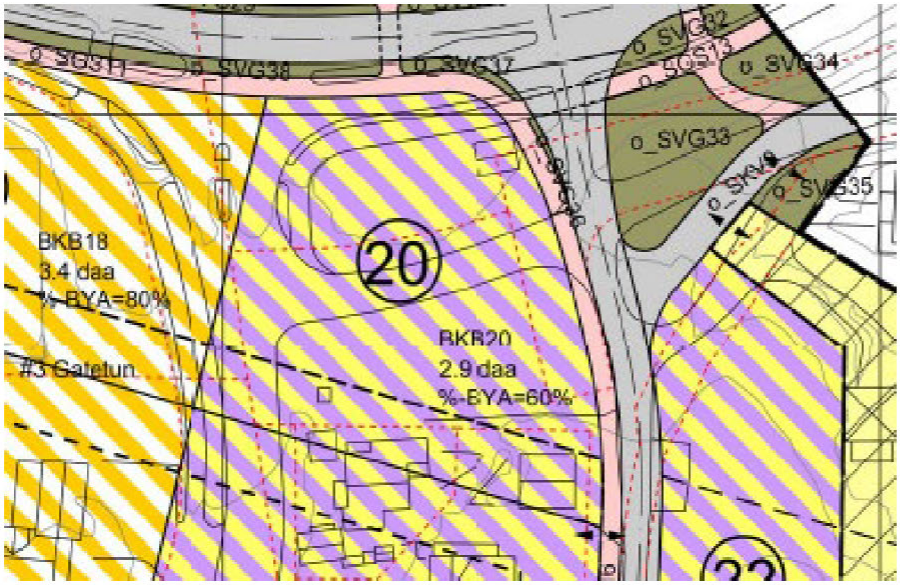
Bebyggelsen vil omkranse en ny kvartalslekeplass (BLK19) som også omfatter eksisterende, verneverdig eik. Ny bebyggelse i område 19 må tilpasses lekeplassen og sikre at lekeplassen blir godt skjermet mot støy og samtidig ivaretas gode lys- og solforhold.

Bebyggelsen innenfor området skal henvende seg mot gatetun i nord og det skal langs gatetunet være åpne fasader. Nærmere avgrensning mellom gatetun og bebyggelse fastsettes i detaljregulering.

Det tillates inntil 4 etasjer innenfor området, men inntil 25% opp til 5 etasjer. Den høyeste bebyggelsen skal lokaliseres mot rundkjøring i sørvest.

Grad av utnytting: %-BYA=80%

Det er en bevaringsverdig eik innenfor leikeområdet til område 19. Treet inkludert rotsona skal bevares og hensyntas.



Område 20

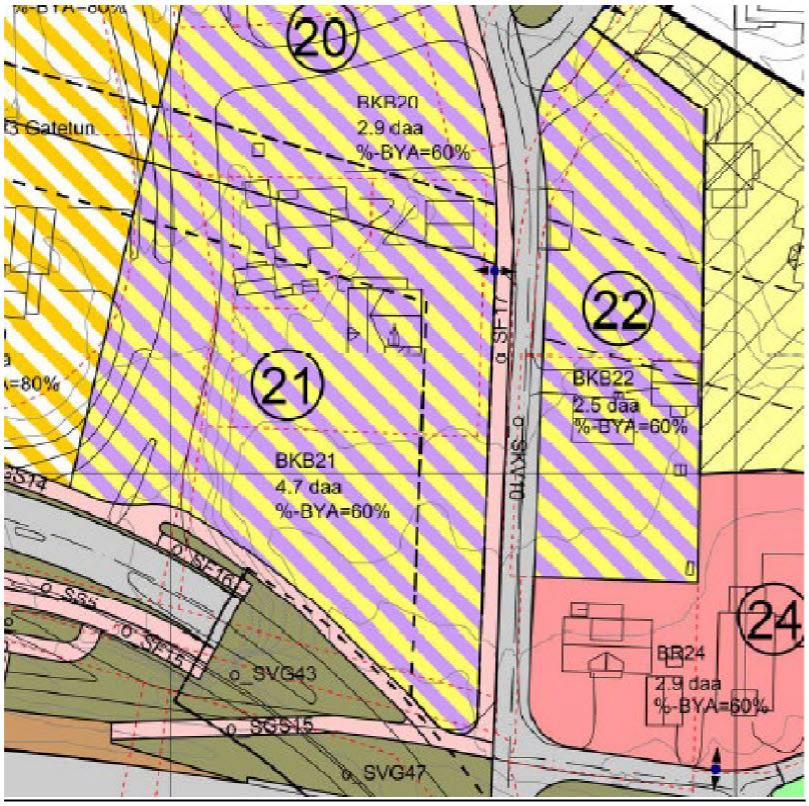
BKB 20 forutsettes detaljregulert før utbygging, sammen med områdene 18, 19 og 21. Det består av en betydelig andel vegareal (del av Niovegen og Fredsbergvegen som begge forutsettes flyttet), har lite bebyggelse, utover en mindre trafostasjon. Gatetunet som inngår i områdets søndre del, berører en eksisterende eldre boligeiendom og garasje.

Området foreslås nyttet til omsorgsboliger, studentboliger og kontor.

Bebyggelsen innenfor området skal henvende seg mot gatetun i sør og det skal langs gatetunet være åpne fasader.

Det tillates inntil 3 etasjer innenfor området, men inntil 30% opp til 4 etasjer. Den høyeste bebyggelsen skal lokaliseres mot gatetun i sør.

Grad av utnytting: %-BYA=60%.



Område 21

BKB 21 forutsettes detaljregulert før utbygging, sammen med områdene 18, 19 og 20. Det består av en betydelig andel vegareal (del av Niovegen som forutsettes flyttet) består i dag av to eldre eneboliger med romslige, men støyutsatte, hagearealer i sør. Det foreslås nyttet til boliger, herunder fortrinnsvis omsorgsboliger og studentboliger, og kontor.

Bebyggelsen innenfor området skal henvende seg mot gatetun i nord og det skal langs gatetunet være åpne fasader. Nærmere avgrensning mellom gatetun og bebyggelse fastsettes i detaljregulering.

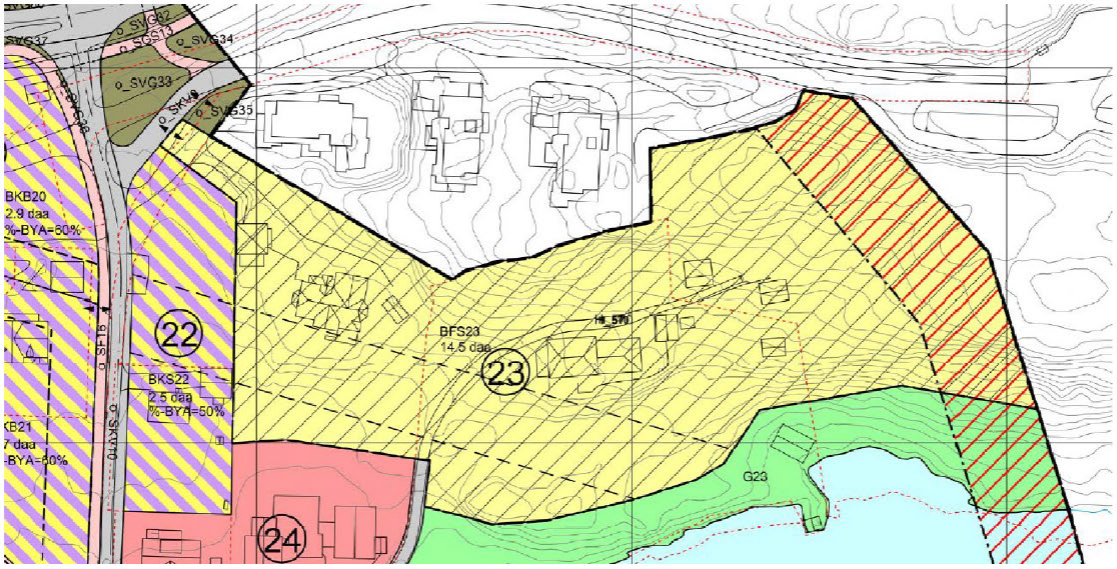
Det tillates inntil 3 etasjer innenfor området, men inntil 30% opp til 4 etasjer. Den høyeste bebyggelsen skal lokaliseres mot bro i sør. I forbindelse med detaljregulering skal de tre gruppene med store trær innen området vurderes med sikte på om en eller flere kan inngå i fremtidig bebyggelse. Hensynet til støyskjerming skal veie høyere enn bevaring av trærne, og det understrekes at trærne ikke er fredet.
Grad av utnytting: %-BYA=60%

Område 22 (se kartutsnitt for område 21 over)

BKB 22 forutsettes detaljregulert før utbygging. Det er i dag en kombinasjon av ubebygget areal i nord og en frittliggende villa med hage i sør. Det foreslås nyttet til boliger, herunder fortrinnsvis omsorgsboliger og studentboliger, og kontor. Fortetting og endret arealbruk av området muliggjøres dermed som følge av planen.

Det tillates inntil 3 etasjer innenfor området og en grad av utnytting på %-BYA=60%. Midtre del av området skal holdes åpent for bebyggelse i forlengelse av gatetunaksen fra NTNU's

hovedbygg og for å ivareta en åpenhet for tilliggende hensynssone for kulturminnevern (villa med hageanlegg) i øst. Dette er avgrenset med byggegrense på plankartet.



Område 23

BFS 23 består i dag av frittliggende småhusbebyggelse med innslag av kulturhistorisk verdifull bebyggelse og hageanlegg. Denne formålsbruken foreslås videreført og området med de to villaene og hageanleggene er også nå foreslått regulert til hensynssone kulturminne for å sikre bygningsmiljøet, grøntinnslaget og hagene i tilknytning til bebyggelsen.

Den største eiendommen i øst kan fortettes med et frittliggende bolighus som oppføres som anneks til hovedhuset. Nærmere retningslinjer er angitt i bestemmelsenes § 9.5, første kulepunkt.



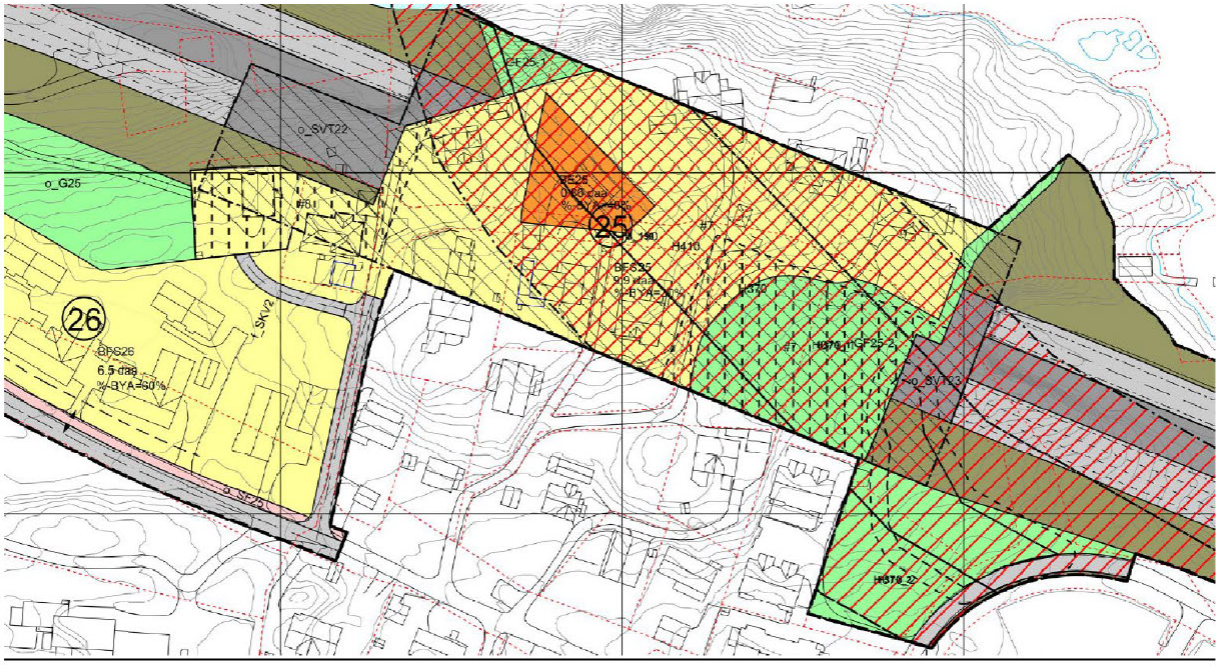
Område 24

BR 24 benyttes til katolsk kirke med prestebolig og tilliggende boligeiendom i vest som nå er ervervet av kirken. Formålsbruken videreføres og området reguleres til kirke/annen religionsutøvelse, der også boligeiendommen inngår i dette formålet. Dette gir en voksende menighet mulighet til en viss ekspansjon i form av riving/nybygg og eller endret bruk.

Parkering til kirken skal løses innenfor området, eventuelt med en sambruk av betalingsparkering i nye p-anlegg på Campus. Som i dag, kan eiendommen også benyttes til boligformål for menigheten. Dagens bebyggelse ligger lavt og kan være utsatt ved stormflo. For ny bebyggelse må flomømfintlige formål legges på min. kote +3.3, som gjelder hele planområdet.

For ny eller eventuell utvidet bebyggelse tillates inntil 3 etasjer, unntatt spir.

Grad av utnytting: %-BYA=60 %.



Område 25

BFS 25 består i dag av frittliggende boligbebyggelse over E136 og er langt på veg fullt utbygget. Utvidet E136 vil anlegges under området. Planen er her fremstilt som flateregulering, der bl.a. felles og offentlige adkomstveger inngår i byggeområdet. Derfor forutsettes BFS 25 detaljregulert som en del av ny plan for Skuggenhaugen for en samlet avklaring av fremtidig lokalvegsystem i området.

Et unntak er eiendommen Borgundvegen 387, som i dag har en meget bratt adkomstveg fra vest via kryssområdet til E136 og gjennom friområde o_G25. Denne forutsettes erstattet av en stikkveg fra Haugvegen i sør, denne er regulert og stilles som rekkefølgekrav ved utbygging av nytt hovedveganlegg.

Ved vestre og østre tunnelportal ligger to vertikalt stiplede bestemmelsesområder #7 og #8 som er rigg- og anleggsområde i forbindelse med bygging av portal og tunnel. Dette innebærer at boligen som ligger innenfor #7 (Borgundvegen 387) vil måtte fraflyttes i anleggsperioden for tunnelen. Nærmere avklaring omkring dette, samt om dette også kan omfatte flere av boligene på Skuggenhaugen, skal gis i god tid (minst to år) før anleggsarbeidet skal begynne. Per i dag er denne delen av E136 med i bypakken, så dette kan være aktuelt innen 3-5 år.

Som det fremgår av plankartet, ligger det også en skråskravur med stiplet rektangulær innramming over begge tunnelløpene. Dette er hensynssone Infrastruktur H410 der det legges begrensninger på tiltak under bakkenivå som kan vanskeliggjøre etablering av eller skade tunnelene – jfr. bestemmelsenes §9.2.

Helt sørøst i området ligger bestemmelsesområdet med omkringliggende sikringssone for kulturminne (påvist steinalderboplass) som vil bli berørt av fremtidig tunnelutbygging. Her vil det bli søkt dispensasjon med sikte på gjennomføring av forutgående arkeologiske utgravninger. Dette er areal foreslått regulert til friområde berører ikke areal med eksisterende eller planlagt boligområde.

Store deler av området er også berørt av Hensynssone H370 for Høyspenningsanlegg (rød skravur) . Plankartet viser her en midtre sone på ca. 40 meters bredde som er selve kraftgata der det pr. i dag ikke ligger eksisterende boligbebyggelse. Her tillates heller ingen ny boligbebyggelse i fremtiden. Seks hus eksisterende hus berøres av tilliggende sikringssone, tre på nordsida og tre på sørsida av kraftgata. Her kan bebyggelsen opprettholdes og det kan tillates påbygg på inntil 20% økt BRA, og kan også fornyes ved riving/nybygg, men da med samme arealbegrensning og innenfor typen frittliggende småhusbebyggelse – jfr. bestemmelsenes § 9.1.

For det området i vest som ikke er berørt av hensynssonen tillates inntil 3 etasjer og grad av utnytting: %-BYA=30%.



Område 26

Området består i dag av mannskoret Varde's forsamlingslokale innenfor BOP26, samt et område med kommunale omsorgsboliger innen BKS26. BKS 26 forutsettes detaljregulert før større utbygging. Dette området er et tilleggsområde som er tatt med etter 1. høringsrunde med sikte på å avklare arealbruken inn mot veganlegget, der det til 1. gangs behandling var foreslått en offentlig parkeringsplass. Offentlig parkeringsplass er etter nærmere vurdering ikke ønskelig her, men erstattet av 20 meter bredt sideareal mot E136 for å ivareta behovet for fremtidige installasjoner eller tilleggsarealer i tilknytning til krysset og veganlegget.

For å løse Vardes parkeringsbehov er det avsatt et tilleggsareal mot kryssområdet som muliggjør privat tilkomst og parkering for ca. 30 biler (se innfelt skisse over). Skravert del av dette arealet er disponert til bestemmelsesområde #9 riggområde ved utbyggingen, og alternativ parkering må i så fall opparbeides midlertidig, slik formulert i bestemmelsenes §10.2 #9. Bestemmelser fra gjeldende plan for mannskoret Vardes område videreføres, BYA settes til BYA%=40% og byggehøyde maks. 2 etasjer.

Den bratte vegen til Borgundvegen 387 (i område 25) som går gjennom Vardes utvidede område og friområdet erstattes av ny adkomst fra Haugvegen. Denne er lagt via utvidelse av eksisterende adkomstveg til Haugvegen 46 – 50, med ny stikkveg til 387 fra denne. På denne måten avgis noe areal til ny vegadkomst i randsonen i nordøst fra det kommunale omsorgsboligområdet, men en unngår å dele opp boligområde for spesielle grupper med en gjennomgående adkomstveg. BYA settes til BYA%=60% og byggehøyde maks. 3 etasjer.

6.5 Bebyggelsens plassering og utforming

6.5.1 Bebyggelsens høyde

Byggehøyder fastsettes individuelt for de ulike områdene og er angitt i beskrivelsen av det enkelte delområde ovenfor og i bestemmelsene. Det skal generelt etterstrebes variasjon i byggehøydene og utvikles for punkthus og høyere bygg i tilknytning til soner som ønsker å markeres. Dette innebærer at de høyeste byggene i Campus vil ligge i tilknytning til torget, Borgundveien og E136, med en generell nedtrapping av bebyggelsen mot nord og Larsgårdsveien og i noen grad mot Kviltunområdet i øst og Fagerlia i nord.

6.5.2 Samlet oversikt over grad av utnytting, byggehøyder og arealbruk

I områder merket gult stilles krav om detaljregulering før større utbygging:

Område	%-BYA	Byggehøyder	Arealbruk
1	60 %	5 – 8 etasjer	Bolig/kontor/idrettsanlegg
2	60 %	4 etasjer	Kontor/lager/industri
3	80 %	Tilsv. dagens	Forsamlingslokale/religionsutøvelse
4	-	Ikke bebyggelse	Grav- og urnelund
5	60 %	3 etasjer	Konsentrert småhusbebyggelse
6	Ikke fastsatt	Ikke fastsatt	Idrettsanlegg/parkering under
7	70%	4 etasjer	Undervisning
8	100 %	4 etasjer	Tjenesteyt./kontor/idrett/parkering u.
9	80 %	3-4 etasjer	Tjenesteyting/kontor/barnehage/bolig
10	90 %	4 etasjer	Tjenesteyting/kontor
11	80 -100 %	4-7 etasjer	Tjenesteyting/bolig/kontor

12	80 - 100 %	3-6 etasjer	Tjenesteyting/kontor
13	80 – 100 %	2-7 etasjer	Tjenesteyting/bolig/kontor
14	80 %	2-5 etasjer	Tjenesteyting/kontor
15	Gitt i gjeldende plan	7-17 etasjer	Tjenesteyt./kontor + alt. med hotell
16	Gitt i gjeldende plan	7 etasjer	Tjenesteyting/kontor
17	100 %	7 etasjer	Tjensteyting/kontor
18	80 %	3-4 etasjer	Tjenesteyting/bolig/kontor
19	80 %	4-5 etasjer	Tjenesteyting/bolig/kontor
20	60 %	3-4 etasjer	Bolig/Kontor
21	60 %	3-4 etasjer	Bolig/kontor
22	60 %	3 etasjer	Bolig/kontor
23	Kulturminne	3 etasjer	Frittliggende småhusbebyggelse
24	60 %	3 etasjer + spir	Kirke/annen religionsutøvelse
25	30 %	3 etasjer	Frittliggende småhusbebyggelse
26	40 – 60%	2- 3 etasjer	Off. privat tjenesteyting/bolig

6.5.3 Programsammensetning

Planforslaget rommer en mangfoldig formålsbruk og legger til rette for en størst mulig grad av blanding av funksjoner. Det skal tilstrebes en sammensatt programmering med åpne, offentlige utadrettede programmer på gateplan. Der bestemmelsene åpner for forretningsvirksomhet skal denne som hovedregel lokaliseres på gateplan og henvendes mot de offentlige oppholdssonene.

I møtet mellom strøksparken og en oppgradert Borgundveg etableres et sentralt torg og holdeplass for buss, som sammen danner hjertet av Campus og en samlingsplass for nærområdet. Det er viktig å skape nye fellesarenaer for aktørene som holder til på Campus, og for Campus og nabolaget. En del av dette kan være å tilrettelegge for en større grad av service- og næringsfunksjoner som kan gjøre Campus mer attraktivt ut i markedet. Funksjoner som hører hjemme her kan i første omgang være lavterskeltilbud som café, frisør, apotek og en mindre dagligvareforretning, men på sikt også bakeri, restaurant, lege, tannlege, konferansefasiliteter, korttidsboliger.

Følgende anbefalinger ligger til grunn for å sikre liv og mangfold på gateplan og god funksjonsblanding:

1. Sentralt plasserte studentboliger med utadrettede offentlige Campus- og næringsfunksjoner på torg- og gateplan.

2. Etableringen av all-aktivitetshus for studentene som lokaliseres nært torget, med tilliggende egne intime utearealer.

3. Barnehage sentralt mellom boligområder, og med tilliggende grøntarealer.

4. Idrett- og treningssenter ved Fagerlia kan benyttes av både av brukere av Campus og beboere i nærområdet

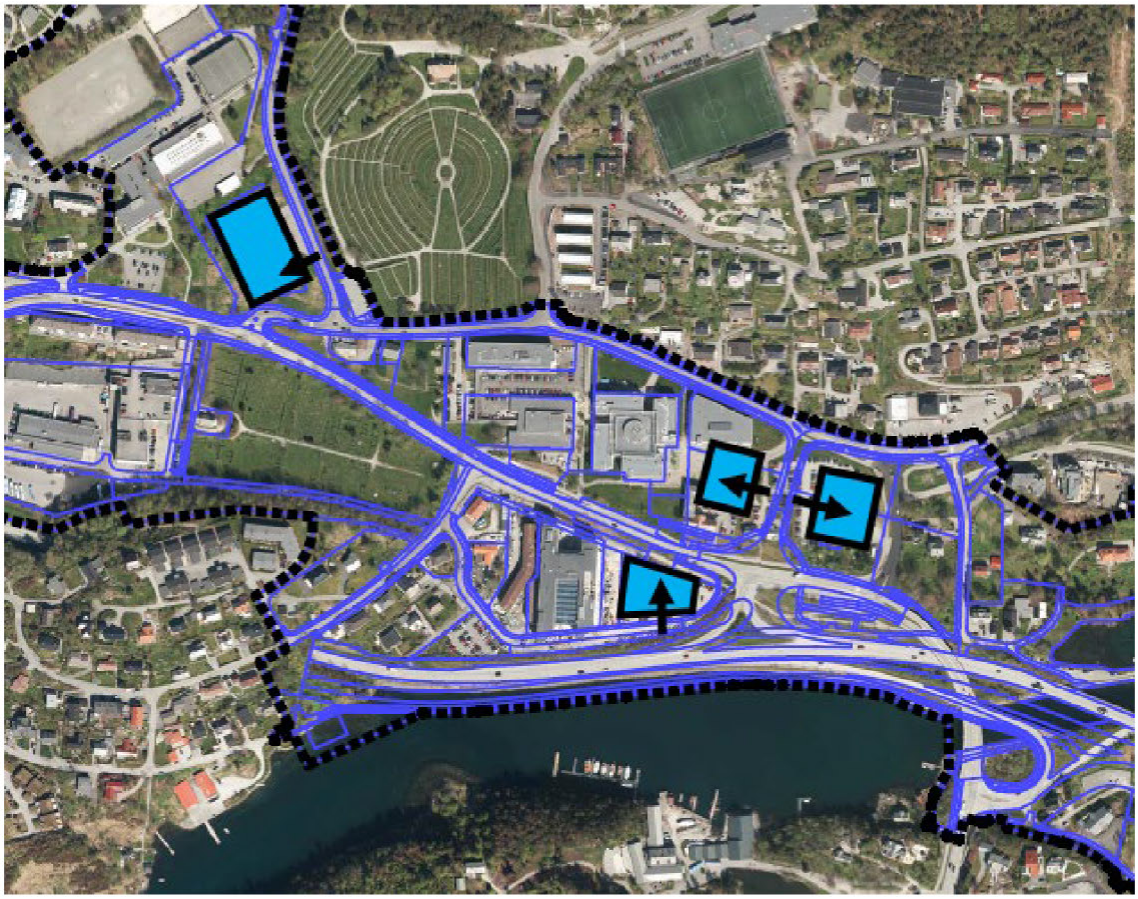
6.6 Parkering

6.6.1 Bilparkering

Prinsippene for parkeringsløsning er forankret i mulighetsstudiets fase 2. Overordnet mål for Campus Ålesund er å bli et miljøvennlig knutepunkt hvor det legges til rette for attraktive kollektivløsninger og blir gjort lettere å gå og sykle. Laveste bilandel per ansatt og student er et vedtatt delmål.

Det vil likevel være behov for parkeringsplasser for bil, både for eksempel for næringslivet på NMK som har besøkende som ikke har mulighet til å komme til Campus uten bil eller foreldre med lang reiseveg og barnelevering flere steder underveis, kan kollektiv- eller sykkel løsninger være urealistisk å få til.

For å redusere biltrafikk gjennom Campus, legges parkeringsanlegg i utkanten av Campusområdet, ved Fagerlia og ved på- og avkjøringen til E136. Disse søkes etablert samtidig med oppgradering av Borgundveien for å frigjøre plass over bakken til videre utbygging. Parkeringsanleggene vil danne grunnfundament for senere utbygging, men kan benyttes til midlertidige formål, som f.eks. idrettsbaner i en overgangsfase.



4 nye parkeringshus foreslås etablert nær hovedkrysset med E136 og i Fagerlia til erstatning for dagens overflateparkering.

Det kan i tillegg etableres noen korttids/drop-off p-plasser internt på Campus.
Dagens overflateparkering fjernes i planen, men aktørene på Campus må vurdere midlertidige parkeringsløsninger i en overgangsfase.

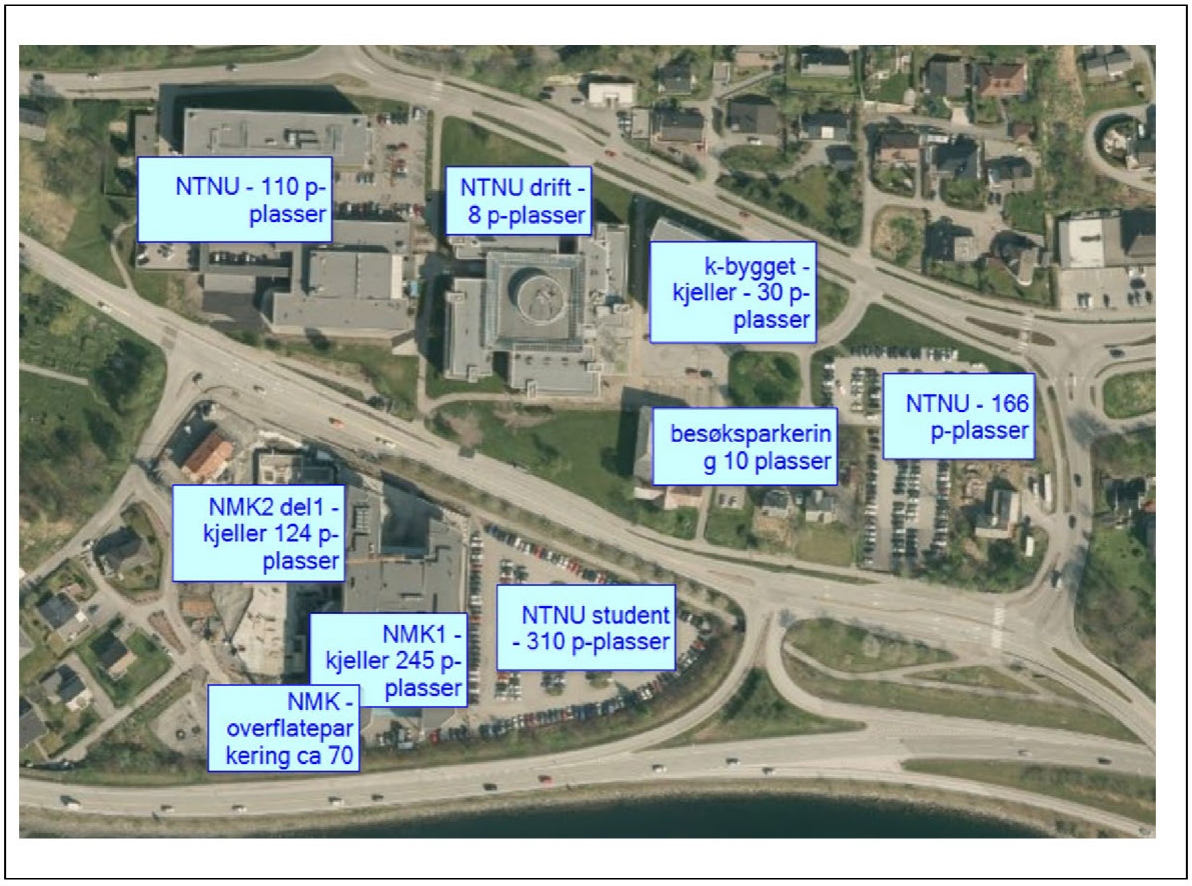
På campus i dag er det om lag 1500 parkeringsplasser, i tillegg er det nettopp regulert et stort bygg på NMK (NMK2 del 2) som åpner for minimum 60 parkeringsplasser i kjeller. Sammenlignet med andre campus og universitet er parkeringsdekningen veldig god. Likevel opplever mange at det er parkeringsutfordringer i området i dag.

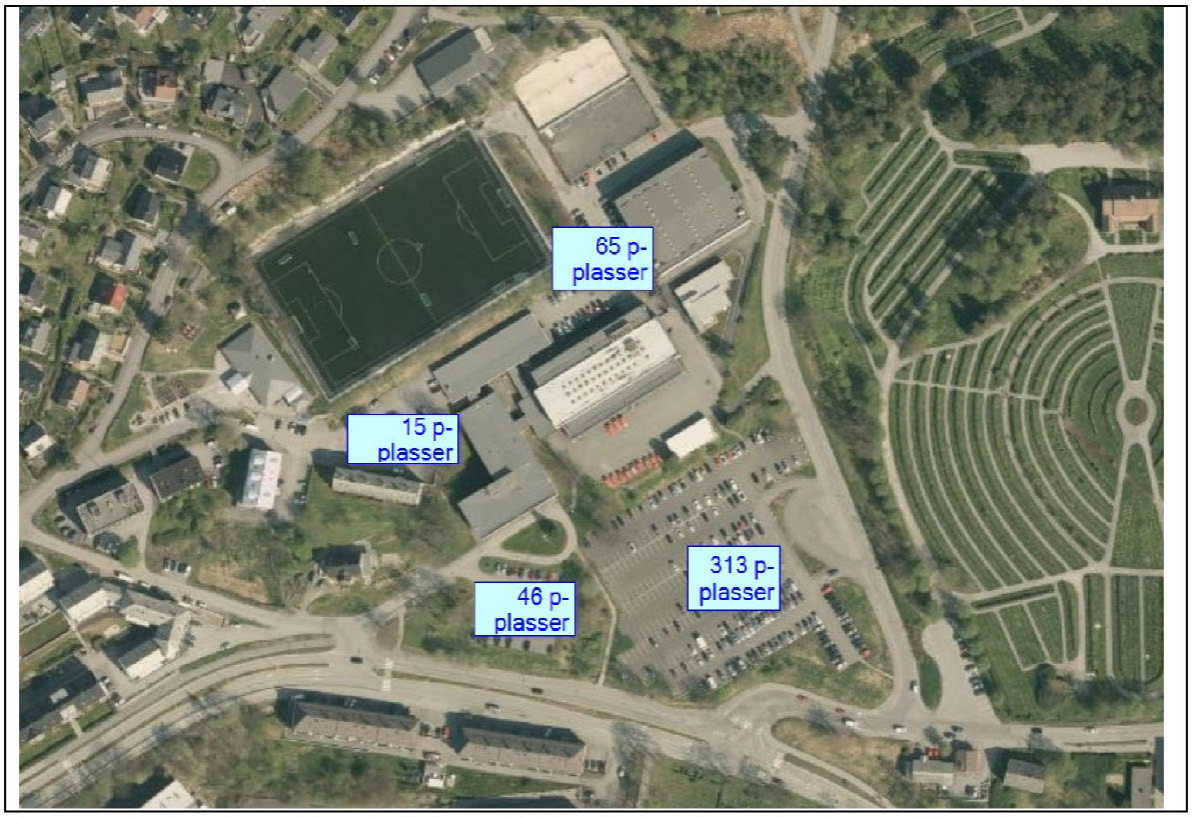
Dette har sammenheng med den høye bilandelen blant ansatte og studenter. Som drøftet tidligere er det stort potensiale for å endre reisevanene til en relativt stor andel av både ansatte og studenter. Dersom flere enn i dag velger andre transportmidler enn bilen, vil parkeringsutfordringene for de som må kjøre bil bli mindre.

Parkeringsregnskap i dag i forhold til fremtidig:

På NMK1 og NMK2 del 1 er det allerede anlagt 369 parkeringsplasser i kjeller (hhv 245 og 124). I tillegg er det noe overflateparkering (ca 70 plasser). Reguleringsplanen for NMK2 åpner for etablering av 1 p-plass per 150 m2 bruksareal (dvs minst 57 nye parkeringsplasser). NMK leier i dag 313 plasser av fylkeskommunen på parkeringsplassen rett sør for Fagerlia vidreregående. På og ved NTNU er det til sammen 314 parkeringsplasser. I tillegg har NTNU 310 parkeringsplasser sør for Borgundvegen.

Fagerlia videregående har 126 parkeringsplasser rundt byggene sine.





Øverst: Parkeringsplasser i dag på NTNU/NMK i dag. Nederst: Parkeringsplasser på Fagerlia – redusert med ca. 100 plasser etter ny sørfløy er bygget ut i 2019-2020.

Det legges altså ikke opp til utvidelse av antall parkeringsplasser innenfor campusområdet. Når NTNU og aktiviteten rundt Campus skal vokse uten at parkeringsdekningen øker skyldes dette at det samtidig foretas en vesentlig styrking av sykkel- og kollektivtilbudet. Det er videre ønskelig å fremme en reduksjon av biltrafikken, både til og gjennom Campus. En lav parkeringsdekning er et viktig bidrag i så måte.

Innenfor parkeringshusene åpnes det for inntil 1525 parkeringsplasser. Disse skal løses etter følgende fordeling på parkeringsanleggene:

Område 15-17: 775 parkeringsplasser
Område 8: 350 parkeringsplasser
Område 13 og 18-19: 400 parkeringsplasser

Tilsammen tilsvarer dette omtrent så mange parkeringsplasser som finnes i område 8-21 i dag. I tillegg vil det være behov for HC-parkering og noe korttidsparkering nær innganger. Dette tas i detaljreguleringsplanene. Det samme gjelder parkering for varelevering og drift.

For utbygging på områdene 1-3, 5, 6, 22-25 gjelder kommuneplanens parkeringsbestemmelser. For boliger i områdene 18,19,20 og 21 gjelder en egen parkeringstabell og i tillegg til kommuneplanens parkeringsbestemmelser.

På område 7 Fagerlia er det idag 65 + 15 overflateplasser nord og vest for skolebygningene. Pågående nybygging berører disse plassene direkte. Disse bør i likhet med annen overflateparkering erstattes av p-hus i kjeller i område 8. Det er ellers tatt inn en bestemmelse i siste del av § 4.2.1 om at i perioder med utbygging av p-hus/kjellere kan det opparbeides midlertidige overflateplasser, som skal avvikles etter brukstillatelse for p-hus er gitt.

6.6.2 Sykkelparkering

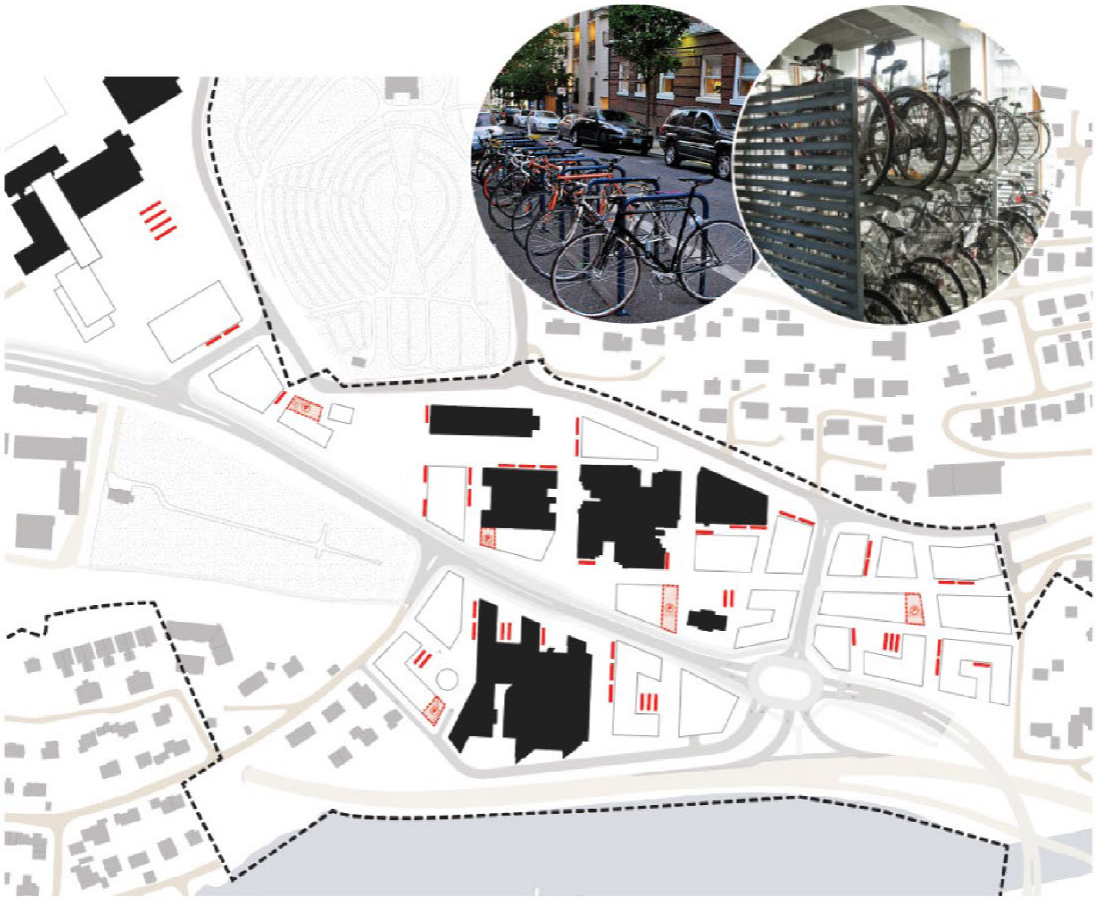
For å øke sykkelbruken er det avgjørende at det planlegges sikker sykkel-p nært reisemålet, dette er en del av vår strategi for sykkelparkering hvor det etableres lokale sykkel-p over hele Campusområdet.

Ved torget foreslås plassert en større sykkelparkeringsplass, bl.a. med henblikk på fremtidig mulighet for bysykler. Det anbefales i tillegg etablert større integrerte sykkel-anlegg på gateplan i bygninger som programmert for lenger tids opphold (eks. studentboliger).

Det er viktig med attraktive sykkelparkeringsfasiliteter under tak, ved innganger og i nærheten av garderober med dusjmuligheter. Følgende sykkelparkeringsnorm gjelder for planområdet:

Parkeringstabell for sykler:

Formål/funksjon	Parkeringsplasser for sykler
Pr.boenhet	Min 2
Kontor	3 per 150 m^2
Barnehager	0,1 per barn
Undervisning	0,5 pr. ansatt, 0,7 per student/elev
Kirke og religionsutøvelse	5 per 150 m
Idrett	Fastsettes i detaljplan



Prinsipp for sykkelparkering (ill. fra mulighetsstudie). Detaljregulering, VPOR-plan og utomhusplaner skal bestemme nærmere hvor sykkelparkering skal være. Det legges opp til en større sykkelparkering (150 plasser) nær torget og kollektivholdeplassen.

6.7 Trafikkløsning

6.7.1 Kjøreatkomst

Kjøreatkomster til det enkelte byggeområde skjer fra offentlig kjørevei via henholdvsis avkjørsler og avkjørselspiler slik vist på plankartet. Alle veier på plankartet er offentlige, med unntak av to private stikkveger, en i Kviltun/Verpet området og en på Skuggenhaugen vest.

6.7.2 Utforming av veger

Nye veier er utformet i samsvar med gjeldende lovverk og veinormaler i samråd med Statens Vegvesen. Tverrsnitt for de viktigste nye trafikkområdene i Campus og E136, fremgår av plankartet. I tillegg til E136 er dimensjoneringen av følgende elementer særlig vektlagt:

1. Kollektivknutepunktet/torget
2. Gatetun
3. Urban gate Borgundveien gjennom Campus
4. Strøksparken
5. Ny Nioveg
6. Ny 5 armet rundkjøring med sykkelbro over

6.7.3 Varelevering

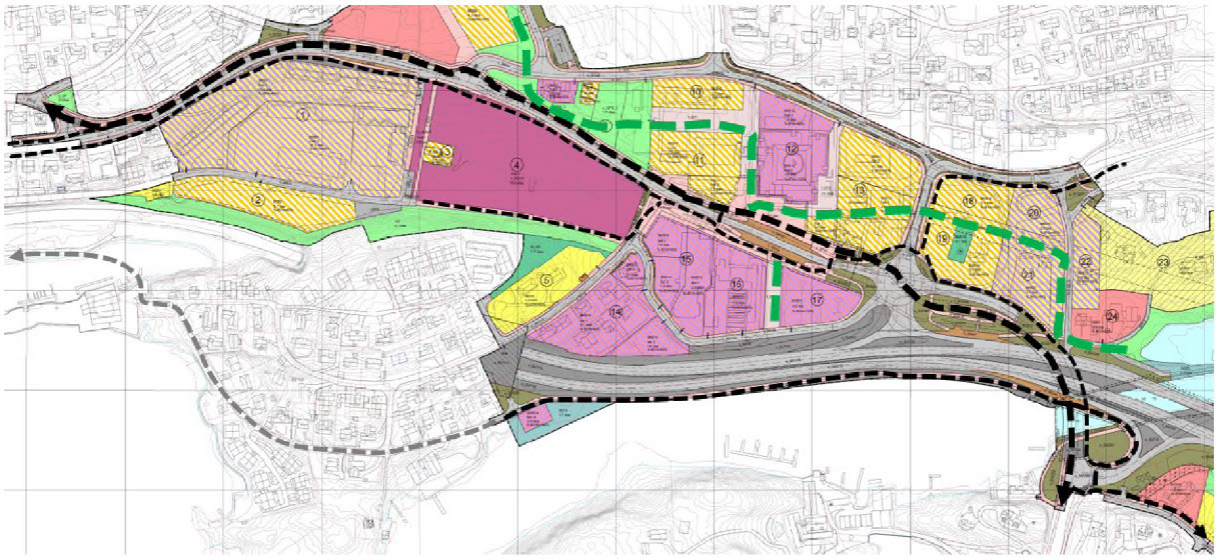
Varetransporten skal sikres gode leveringsvilkår ved at vareleveringer i nye bygninger legges mot internveger, gatetun eller gater der varetransporten ikke trenger å rygge over fotgjengerareal. Løsninger med gjennomkjøring i en form for loop skal tilrettelegges slik at arealkrevende snuareal ikke behøves. Levering skal skje med minst mulig krysninger av sykkel og forgjengerareal og skal helt unngås over hovedsykkelvegen gjennom området.

Renovasjon/søppeltømming må planlegges slik at tømming kan skje i egne parkeringslommer for varelevering og søppeltømming eller på internveger som er forbeholdt varetransport og renovasjon. Det er åpnet for at det i felt 1 i område 12 kan etableres en felles gjenvinningssentral for deler av campus i tråd med planer som er under utvikling av NTNU.

6.7.4 Tilgjengelighet for gående og syklende

Trafikken gjennom Campusområdet, og på direkte tilstøtende veger skal dempes, optimaliseres og tilrettelegges bedre for myke trafikanter. Strøksparken og torget blir en ny sammenhengende sone gjennom campus fra Fagerlia til Nørvasundet tilrettelagt for myke trafikanter.

I randsonene etableres det sammenhengende tosidig fortau med sikre overganger langs lokalveinettet. Internt på campusområdet er det full tilgjengelighet for syklister og gående.



Hovedsykkelnett er vist med tykk stiplet sort strek, mens sekundære gang/sykkelforbindelser er vist med tynnere stipling. Strøkspark – gatetun vist med tykk grønn stipling.

I vest avsluttes sykkevegen på nordsiden av Borgundvegen i krysset Kolvikbakken/Fagerlia. Løsning på videreføring av hovedsykkelnettet gjennom Nørveområdet på Kolvikbakken og Borgundvegen utenfor planområdet avklares i egen plan.

En viktig sidearm til hovedsykkelnettet i vest er også Nørvegata, som har tosidige gang/sykkel veger med rabatter mot kjørebane. Dette innebærer systemskift, men her vil nordsiden fungere greit med overgang fra separat fortau/sykkelveg til gjennomgående kombinert gang/sykkelveg. For gående på sørsiden av Nørvegata vil det være en betydelig fordel at fortauet videreføres også på sørsiden av Borgundvegen forbi Nørve Gravsted, så en unngår kryssing Borgundvegen to ganger når en f.eks. skal fra Nørvegatas sørside til NMK/Sørneset.

Mens hovednettet for sykkel med separat sykkelveg følger nordsiden videre til og over torget, krysser det nytt rundkjøringskryss før Borgundbrua, til sør- (her først vest-) siden av Borgundvegen og videreføres i egen plan forbi Skuggenhaugen mot Moa. Her er også en viktig sekundærforbindelse over Skuggenhaugen og langs Nørvasunds nordside til Sørneset.

Andre viktige sekundære forbindelser er gang/sykkelveg langs Nørve Gravlunds sørside og fra torget mot Larsgården. I tillegg kommer den viktige interne hovedstrengen som strøkspark/gatetun fra Nørvasund i øst til Fagerlia via torget.

Over Larsgårdsvegen, Fogd Greves veg, Sørnesvegen og andre tilstøtende veistrekk skal det legges ekstra vekt på sikre trafikksikre overganger for gående og syklister, slik at campusområdet kan benyttes som sikker skoleveg. Her er det også regulert inn manglende fortau på nordsiden av Fogd Greves veg mot Nedre Gravlund og langs Sørnesvegens nordside fra torget.

6.8 Universell utforming

Områdeplanen gjør bestemmelsene i kommuneplanen om UU gjeldende for planområdet.

Alle nye samferdselsområder for myke trafikanter skal tilfredsstille kravene til

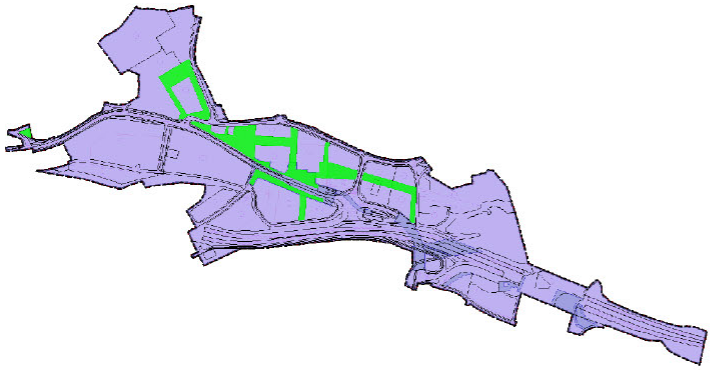
universell utforming og tilgjengelighet for alle. Dette vil være spesielt viktig på busslommene, der den universelle utformingen må passe både myke trafikanter og bussmateriell for at alle skal kunne benytte bussen.

Detaljløsninger som sikrer universell utforming og tilgjengelighet for alle skal dokumenteres på detaljplannivå. Områdeplanen legger opp til en tydelig og enkel struktur som gir god orienterbarhet og på det overordnete nivå gir et oversiktlig sentrum. Sammenhengende trafikkruter for myke trafikanter og tydelige soner for bebyggelse og grøntområder bidrar til å tilrettelegge for at campusområdet skal utvikles som et universelt utformet knutepunkt.

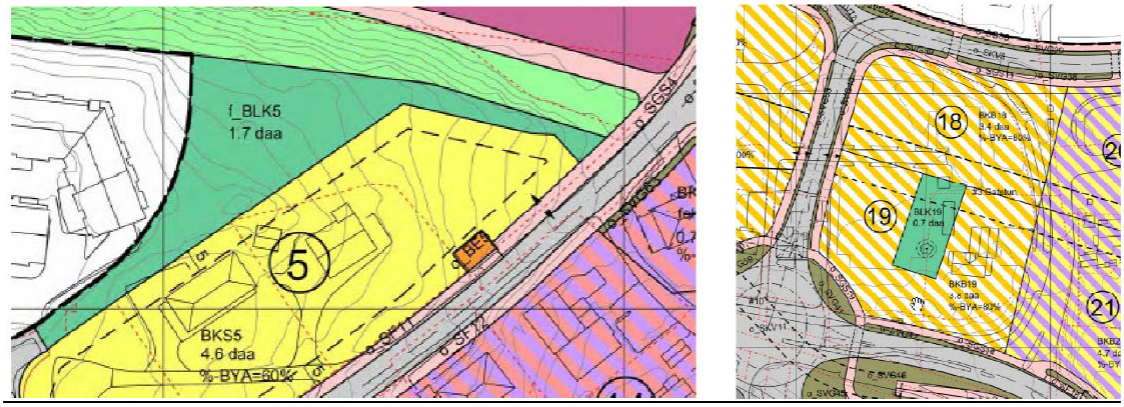
6.9 Uteoppholdsareal

Strøkspark og park GP9

Strøksparken, inkludert torget, og park GP9 utgjør de viktigste uteoppholdsarealene i planområdet. Disse er beskrevet tidligere, se punkt 6.2.5.



Lekeplasser



Utsnitt av plankartet med BLK5 og BLK19 (i ulik målestokk).

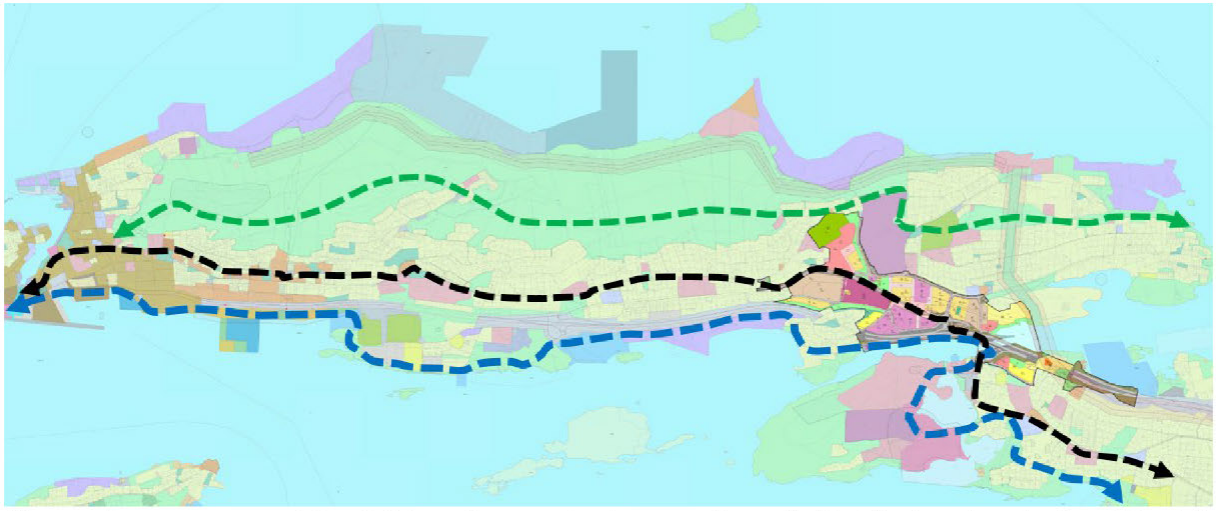
Innenfor alle byggeområdene legges kommunens lekeplassnorm til grunn. I tillegg foreslås det etablert to dedikerte lekeplasser, henholdsvis en middels kvartalslekeplass i BLK5 og en liten kvartalslekeplass i BLK19. Lekeplass BLK5 skal ha et naturpreg særlig tilrettelagt for de yngste barna, mens det i BLK19 er ønskelig å legge til rette for en lekeplass av urban karakter særlig rettet mot ungdom.

Krav om opparbeiding av BLK5 utløses ved utbygging av område BKB 14 til campusformål. Her er det i gjeldende plan som erstattes, regulert og opparbeidet en lekeplass som hverken bør eller kan opprettholdes pga støybelastning fra E136 og dårlig tilgjengelighet fra

tilliggende boligområde. Krav om opparbeiding av BLK5 vil også kunne utløses av utbygging av område BKS5 til konsentrert småhusbebyggelse. Krav om opparbeiding av BLK 19 vil være knyttet til detaljregulering og utbygging av område 18 og 19.

Turvegnett

Turveier er en kombinasjon av gangveier, stier og tråkk og er ikke gjenstand for juridisk binding i områdeplanen, men reguleringsplanen tilrettelegger for at et overordnet sammenhengende turveinett kan opprettholdes og videreutvikles.



Campusplanen grenser mot den eksisterende overordnede grønne turvegforbindelse i nord og den fremtidige blå turvegforbindelse i sør. Hovedsykkelnettet mellom sentrum og Moa (svart stiplet) går tvers gjennom planområdet.

Dette gjelder både mot Akslaryggen fra sentrum til Larsgården, langs Nørvasund og sjøfronten videre vestover innover mot Nørvevika, Volsdalsvågen og sentrum, og sørøstover mot Borgundgavlen og Bogneset. På sikt kanskje også med en arm østover langs sjøen mot Fredsberg / Larsgårdsneset.

Omgivelsene rundt planområdet er vakre og inneholder mange natur- og landskapskvaliteter og rekreasjonsmuligheter. Det er mange flotte gang- og turveier som kommer inn mot planområdet, men også enkelte brudd i nettverket, manglende forbindelser og delstrekninger som kan trenge opparbeidelse eller oppgraderinger. Planen gir rom for å dyrke flere av disse forbindelsene og gjennom videre innsats forsterke dem.

Følgende forbindelser anses som særlig viktig:

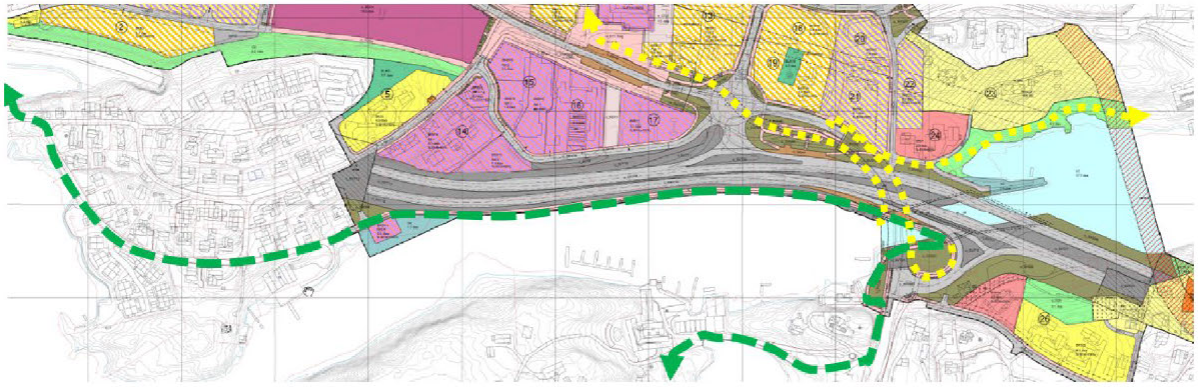


Strøksparkens forbindelse til hovedturvegen Aksla – Larsgården nord. Forbindelsen med stiplet grønn deler seg i fortau mot nord og tursti mot vest, beskrevet nedenfor.

1. Strøksparken gjennom planområdet gir forbindelsen til den grønne Akslaryggen i Fagerlia. Denne går vestover til Fjellstua med trappene til byparken og sentrum. Østover videreføres den nord for gravlunden mot Larsgårdsneset. Strøksparken i Fagerlia langs Gangstøvikvegen videreføres på eksisterende fortau med parkmessige sidearealer gjennom BKB7 (det gulstripede kommunale området med Fagerlihallen). Fortauet bør forlenges i tråd med gjeldende plan utenfor områdeplanen fram til bakketoppen, der Gangstøvikvegen krysser turvegen slik vist på skissen. I tillegg kan det legges diagonal tursti vestover gjennom de nordre naturområdene innen BKB7 som kobler seg til eksisterende gangveg mellom sandvolleybanene og Bryteklubben. Dette vil styrke to alternative turstivalg til den viktige vest – østgående turvegsaksen langs Per Bolstads veg i Fagerlia.

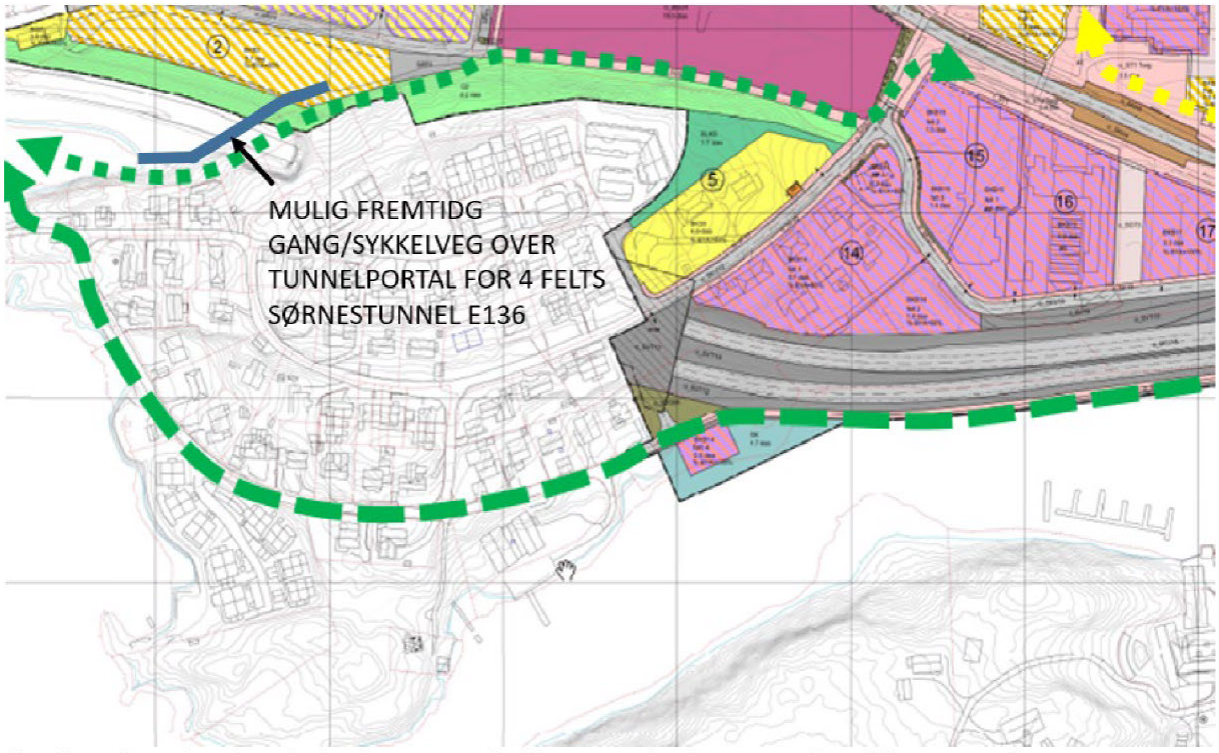
2. Kommuneplanens forslag om en kyststi - sjøpromenade fra Aspøyas sørside gjennom sentrum til Volsdalsberga og Nørvevika, føres gjennom planområdet via Sørneset på sykkelveg/fortau langs Nørvasunds nordside. Herfra vil den videreføres både til Nørvasundets sørside til Borgundgavlen og Sunnmøre Museum.

   På sikt kan denne bindes sammen med kyststien Klokkersundet – Bogneset. Via Borgundbrua (både vestside med heis/trapp fra expressbusstoppet og via nytt fortau på østsida av brua) får en også en tilkobling til torget / strøksparken og evt. videreført kyststi mot Fredsberg – Larsgårdsneset.



Kysti (grønn) fra sentrum til Borgundgavlen med sidearmer (gule) til strøkspark og eventuell videreføring av kyststien mot Fredsberg.

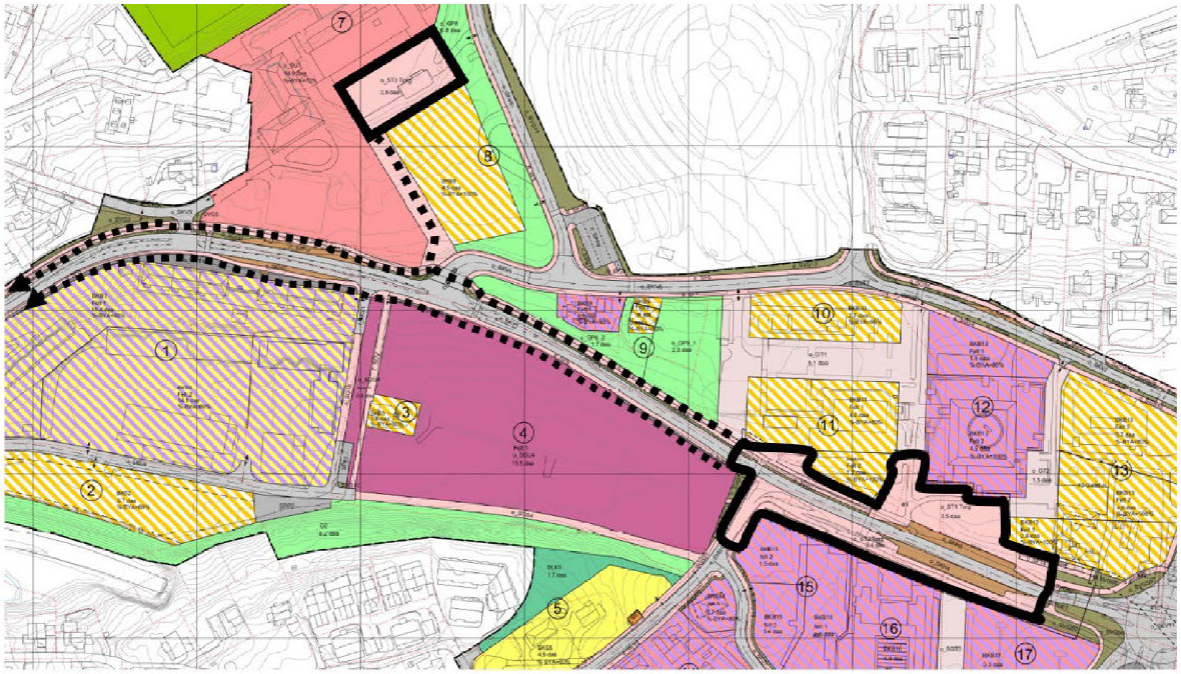
3. Gang- og sykkelvegen på sørsiden av Nørve Kirkegård, kan videreutvikles til en attraktiv tur- og snarveg fra Campus mot sentrum hvis en får til en forbindelse over Sørnestunnelens vestre portal og knyttes sjøfrontpromenaden mot Nørvevika, Volsdalsvågen og sentrum. Dette er utenfor planområdet, men vil ha et stort brukspotensiale, og kan med fordel utvikles som ledd i utbyggingen av nytt løp for E136 i Sørnestunnelen, som del av ny/oppgarderte tunnelportaler.



Supplerende sjøfrontkontakt fra Campus sør for Nørve gravlund over portalen til Sørnestunnelene.

4. Den urbane tosidige opparbeidelsen av Borgundvegen som urban gate med hovedsykkelveg fra Nørvegatakrysset til torget/kollektivknutepunktet gir også en forbedret forbindelse for myke trafikanter og turgåere her.

   I tillegg vil den nye trappeforbindelsen opp til det nye plassrommet på Fagerlia være en viktig sidearm for både intern sammenknytning av campus og som ledd i overordnet grønnstruktur/turvegsystem.



Urban gate med tosidige fortau forbinder torget ved kollektivknutepunktet med «Fagerliatorget».



Fra pågående utbygging på Fagerlia VG. Til venstre den nye trappeaksen (forprosjekt) til høyre prosjekt under bygging.

6.10 Kollektivtilbud

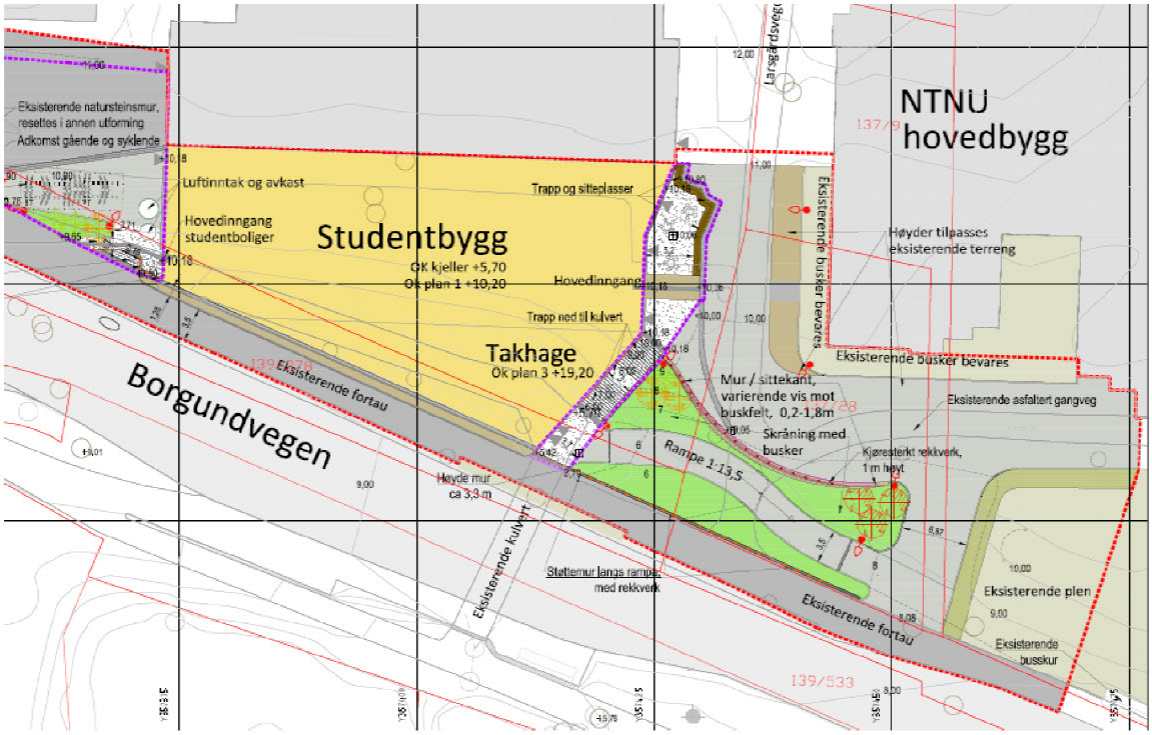
6.10.1 Buss

Tiltakene som er foreslått i områdereguleringsplanen har løsninger for et betydelig større antall kollektivreisende enn det som er tilfellet i dag. Tiltakene skal tilgjengeliggjøre kollektivtilbudet og sikre bussene mulighet til effektive holdeplasstopp.

Den nye hovedholdeplassen tenkes etablert og utviklet i følgende 3 faser:

Fase 1 (ikke vist på områdeplankart) : Eksisterende holdeplasser og dagens undergang opprettholdes, rampen på nordsiden snus fra vest mot øst for å gi plass for nytt Studenthus. Deler av torget på nordsiden mellom Studenthuset og NTNU opparbeides med sikte på

tilpasning til permanent situasjon med nye holdeplasser. Eksisterende holdeplass på nordsiden har om lag samme plassering som fremtidig, så dette skal være mulig.



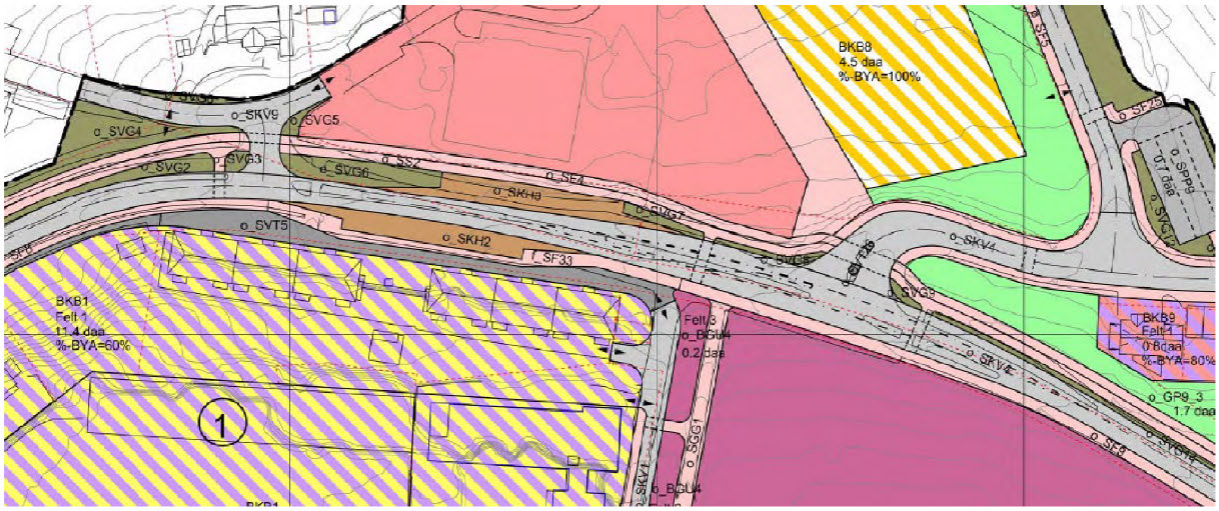
Situasjonsplan for Studenthuset for fase 1, med rampe snudd mot øst fra undergangen.

Fase 2: Når nytt vegsystem og rundkjøringskryss er etablert, fjernes undergangen og torg med to lysregulerte krysninger i plan med holdeplasser på begge sider etableres i henhold til områdeplanen. Busslommer dimensjonert for 3 busser etableres vis a vis hverandre på hver side av Campustorget med et opphøyd gjennomgående areal, nedsatt hastighet (40 km/t).

Dette for å ivareta sikkerheten ved fotgjengerkryssing og samtidig kapasiteten for de kjørende på Borgundvegen og gjennom den nye rundkjøringen i rushtida. Så lenge det ikke er ledig kapasitet på E136 vil trafikken ikke minke, men tas gjennom Campus på en mer skånsom måte for omgivelsene og myke trafikanter.

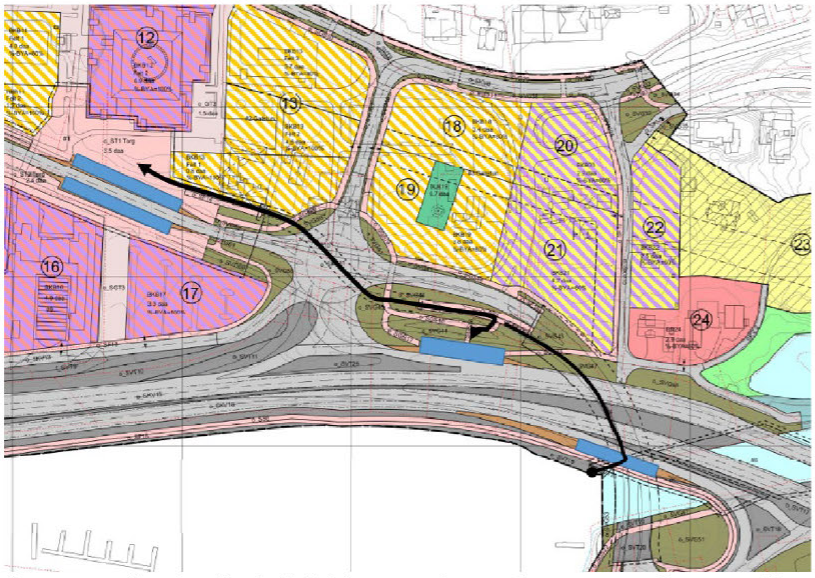
Fase 3: Når E136 blir bygd ut med 4 felt fra Campus og inn til sentrum; vurdere å legge til rette med kantstopp for bussene. Dette vil gi en ytterligere avvisning av gjennomgangstrafikken gjennom området, som må vente når bussene stopper ved torget.

Fremkommeligheten til kollektivtrafikken skal sikres med de foreslåtte tiltakene i Borgundvegen. Særlig vil det å flytte krysset til Sørnesvegen til en ny 5-armet rundkjøring har god effekt for framkommeligheten i rushtiden. Dette krysset kan i dag by på problemer i rushtiden når biler blir stående i Borgundvegen i påvente av luke til å svinge inn i Sørnesvegen og dermed skape opphold for trafikken i Borgundvegen retning vest, til sentrum.



Holdeplassen ved Fagerlia, der en opprettholder venstresvingfil mot Fogd Greves veg, men sløyfer den i krysset i vest og stenger avkjørsel fra Borgundvegen mot Vågavegen.

I krysset med Fogd Greves veg, er det foreslått å opprettholde venstresvingefelt som kan magasinere biler som blir stående og vente på luke til å svinge av fra Borgundvegen, retning øst fra sentrum. Dermed vil bussene ikke bli unødig hindret i dette krysset. Vi har valgt å sløyfe venstresvingfelt i krysset til Fagerlia vest og bakken mot Bøgata for å stramme inn vegen, men det er da en fordel om en klarer å redusere dagens «kiss and ride» avslipp for videregåendeelever her. Borgundvegen opparbeides med strammere geometri og uten arealkrevende øyer/rabatter for å prioritere økt plass til myke trafikanter på begge sider av vegen. Busslommene ved Fagerlia opprettholdes i samme område som før, men bygges om og dimensjoneres for to busser i hver retning og en romsligere løsning på sørsiden mellom borettlaget og fortau/busslomme. Dette muliggjør kjøreadkomst og parkeringsmulighet uten konflikt med fotau og bussholdeplass fra ny adkomstløsning via Vågavegen i øst.



Permanent løsning for kollektivknutepunktet ved torget og adkomsten til expressbussholdeplassene på E136.

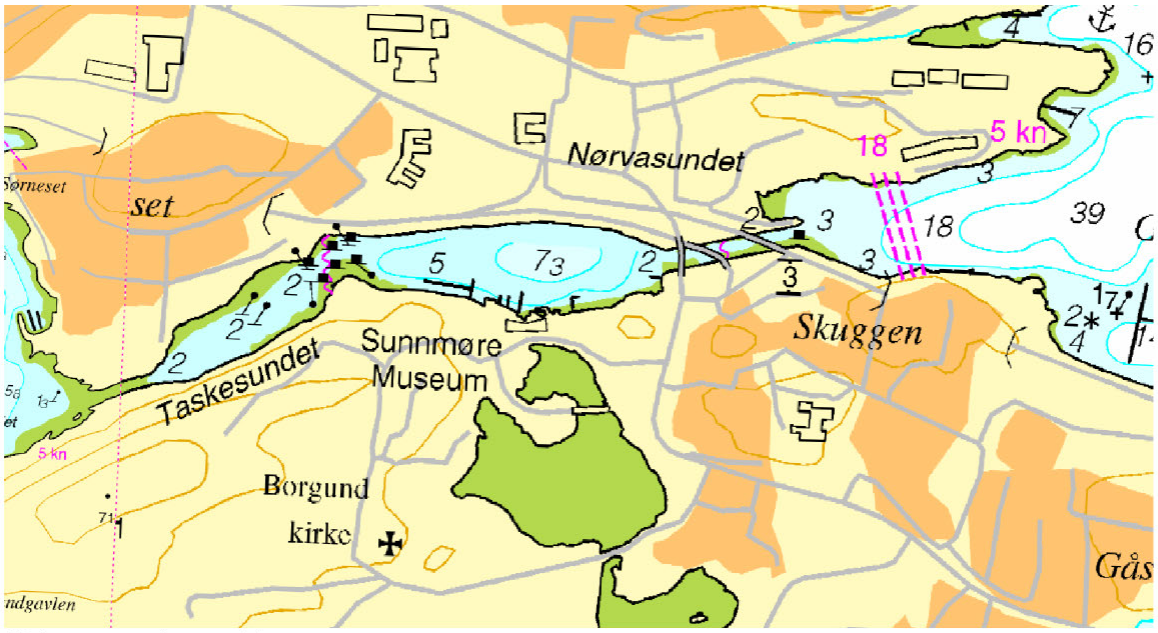
Videre legger planforslaget opp til en fleksibel løsning der det er mulighet for regionbusser og ekspressbusser å stoppe langs E136, uten å måtte kjøre opp på Borgundvegen. Dette gir noe lengre gangavstand, men mer effektiv ekspressruter. Det forutsettes trapp/heisløsning opp til Borgundbrua for østgående holdeplass, mens vestgående nås via ny gang og sykkelvegbru fra torget.

I sum skal dette bidra til mer effektiv og smidigere trafikkavvikling for bussene og muliggjøre et forbedret kollektivtilbud. Økt frekvens, funksjonelt billetteringssystem, gunstig prising av rabattkort, bedre transportkomfort ved bedre bussdesign og tilstrekkelig plass i rushtida vil selvsagt også være avgjørende for at målene om økt kollektivandel lykkes.

6.10.2 Et Campus med sjøkontakt, framtidig transport med båt/autonome båter

Den marine og maritime profilen til både NTNU og NMK tilsier at Campus med fordel burde ha god kontakt med sjøen. Forskning på energi, alger, laboratorium er aktiviteter som i framtiden vil kunne ha behov for sjøkontakt. I tillegg er Campus Ålesund et kollektivknutepunkt og siden hurtigbåt er en viktig del av kollektivtilbudet i regionen bør denne planen også vurdere mulighetene for dette. På samme måte som autonome busser er en del av framtidsvisjonene for busstransporten er autonome båter også en framtidig mulighet.

Det er en etablert kai i området, rett øst for E136-brua, ved Verpet. Denne kaia brukes om sommeren for båttransport ut til øyene i Ellingsøyfjorden (tidligere rutebåt, nå private charteraktører). Her er seilingsdybden tre meter.

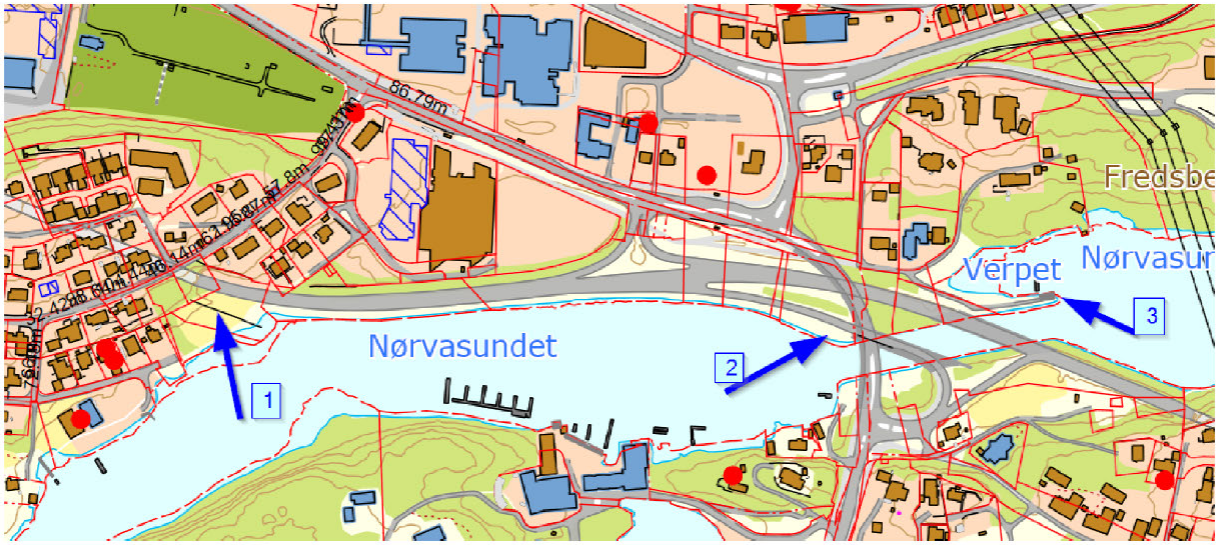


Sjøkart over planområdet.

Taskesundet er det smaleste og grunneste sundet. På laveste fjøre kan deler av sundet være tørrlagt. Bredden er 12-14 meter. I Nørvasundet under bruene er seilingsdybden 2 meter under LAT (laveste astronomiske tidevann, som er 1,2 meter under normalnull for landkart). Seilingshøyden er tre meter under bruene.

Et trekantsamband mellom Langevåg, bysentrum og Campus Ålesund ble nevnt som en idé av flere under starten på mulighetsstudiet. Den nye Langevågsbåten som betjener sambandet i dag er 25,9 meter lang, 8,8 meter bred og har en distanse fra vannlinje til kjøl (draft) på to meter. En slik båt kan ikke ha en kai inne i Nørvasundet. Å betjene et slikt samband via kaia øst for brua og på nordsiden av Nørvøya vil være uaktuelt på grunn av avstandene. En eventuell kai til Langevågsbåten eller tilsvarende vil måtte ligge utenfor planområdet, for eksempel ved Sørneset eller Sørnesvågen. Da vil avstanden til Campus bli mer enn 600 meter.

I planarbeidet er det likevel vurdert tre mulige framtidig kaiområder for sjøkontakt for forskning, undervisning og eventuelle autonome båter som kan gå gjennom trange sund og grunne områder. I planbestemmelsene er det åpnet for etablering av kai eller annen form for sjøkontakt i disse områdene.



Vurderte kaiområder.

1. Ved inngangen til Sørnestunnelen. I forbindelse med at E136 skal utvides til 4-feltsvei må det etableres nytt tunnelløp i Sørnestunnelen. Det nye løpet er regulert i plan vedtatt 27.06.1979. Detaljene for hvordan nytt tunnelløp vil utformes, herunder portalkonstruksjoner, vil først avklares gjennom byggeplanprosessen.

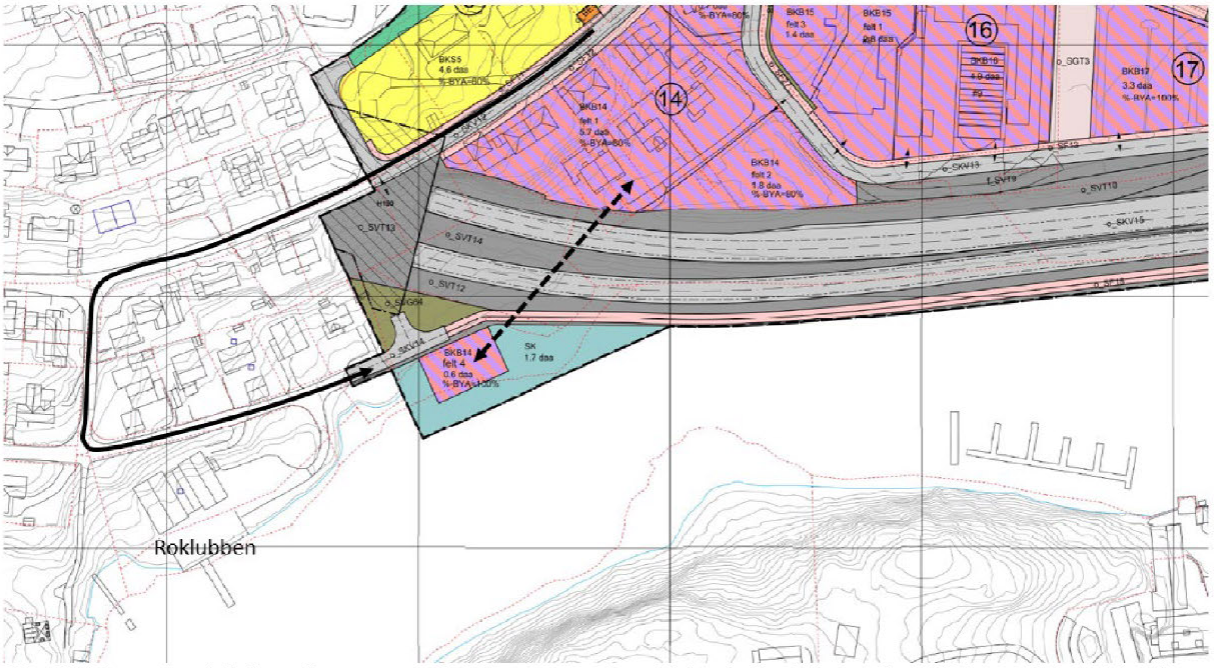
   En eventuell sjøkontakt må gå over eller under E136. En bru/lokkløsning med heis vil innebære større høydeforskjell (6-7 meter), være kostnadskrevende og estetisk utfordrende. Antagelig vil en tunnel under E136 med heisforbindelse til bygningene på hver side være mer aktuelt.

   Nørvasundet er et vakkert og viktig sjøelement i et sårbart område med store inngrep, og en utfylling og eventuell bebyggelse utover det som kreves i forbindelse med ny fire feltsveg, må gjøres skånsomt. En må også påse at farleden for småbåter og Roklubbens aktiviteter i området ikke blir skadelindende. Mulighet for sambruk med klubben er drøftet. Klubben er svært kritisk til bruk av selve Nørvasundet til uttesting av autonome båter, og bestemmelsene er justert etter 2. gangs høring slik at dette forutsettes lagt til andre farvann.

   Samtidig er det et grunt, ubebygget areal vest for tunnelen som kan være egnet og vi har derfor lagt inn et kaiareal, samt avsatt areal for et lab-bygg på inntil 2 etasjer med mulighet for tilknytning til område 14. Nærmere bestemmelser er angitt i § 5.18 og §6.11. Av hensyn til bomiljøet på Sørneset er tatt forbehold om at virksomheten ikke skal generere uakseptable trafikkmengder.

   Kostnadsanslag på en rektangulær kai her som vist nedenfor er på 8,6 mill. kr. Det er i utgangspunktet forutsatt at kaiområdet i område 14 felt 4 med labbygg og evt. forbindelse til område 14 felt 1 og 2 skal løses i samlet detaljregulering for område 14. Hvis kai og labbbygg skal etableres uavhengig før område 14 på nordsiden og uten

omtalt krysning av E136, kan dette fremmes som rammesøknad basert på områdeplanen.

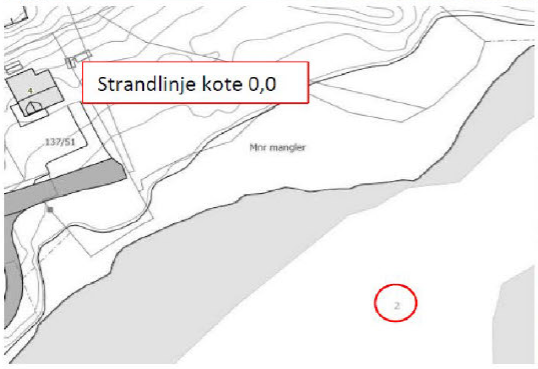


Kai (blå farge) og lab-bygg lagt inn sør for Sørnestunnelen. Mulig forbindelse under E136 antydet med stiplet linje, kjøreadkomst heltrukket. Under er utdrag fra et grovt kostandsanslag utført av Olav Megrund.

Anslag kai Nørvasund



Området er svært grunt. Tilgjengelig dybdekart viser 2,0 (2,0 under sjøkartnull) Dvs. middelvann kote 0,0 minus Z_0 for Ålesund = 1,22 gir
kote - 3,22 i dyprenna.
Kote topp kaidekke er normalt kote + 2,40 til 2,60. Kaia blir inge kritisk infrastruktur så vi kan legge oss på samme høyde som villaveien inn i området, ca kote +2,0
Det antas at kaiarealet kan fylles ut og at kaifronter kan mures med gravemaskin i naturstein. Det antas videre at det skal mudres foran kai til samme dybde som i dyprenna. Ca kote - 3,2. Sokkel i armert betong etableres fra kote - 3,2 til - 1,5 (høyde i front ca 1,7 m)

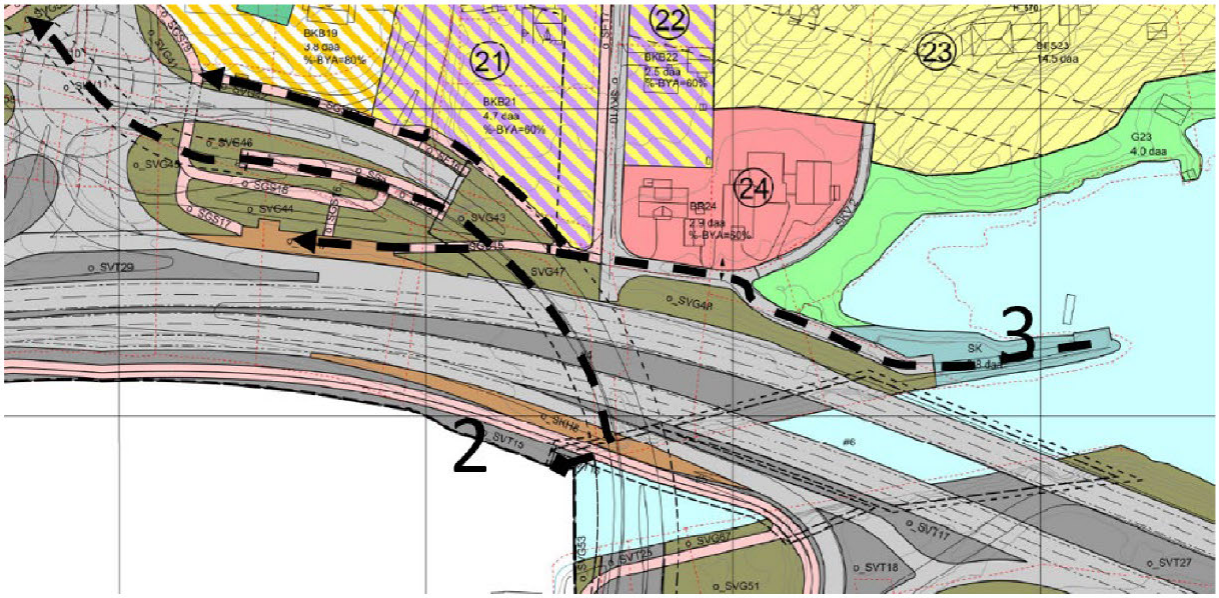




2. Ved østgående expressbussholdeplass på E136. Nærhet til bussholdeplassen vil være med på å bygge opp om knutepunkttankegangen. Alternativ 1 vil første rekke være aktuelt som et forskningslab med mulig direkteforbindelse til Campus, med kaitilknytning for forskningsfartøy – samt evt. prøvedrift med autonome fartøyer i mindre skala.

Alternativ 2 med beliggenheten midt i sundet vil i mindre grad kunne inneholde labbygg og har ikke mulighet til direkteforbindelse med fremtidige campusbygninger. Dette alternativet vil derfor sannsynligvis være mer transportrelatert, med de begrensninger med seilingsdybde og høyde som er nevnt innledningsvis.

Vi har foreløpig valgt å ikke gå videre med forslag til konkret lokalisering og dimensjonering av denne lokaliteten. Det kan være aktuelt å komme tilbake til når expressbussholdeplass med heis opp til Borgundbrua er etablert og det er nærmere utredet hva slags fartøyer og ruter som vil være aktuelle for en kailøsning her. Via Borgundbrua og ny sykkelbro vil en slik lokalisering ha en forholdsvis god tilgjengelighet til Campus.



Kaialternativ 2 og 3 (eksisterende) med gangforbindelser mot Campus.

3. Verpet. Her er allerede en kai, og seilingsdybdene tilsier at det er lettere å se for seg båttransport hit, selv om den bare har sikker og dyb nok tilgang fra Ellingsøyfjorden (og ikke fra Borgundfjorden). Dersom nye autonome og smarte båten er så små at de kan seile gjennom hele Nørvasundet og ut i Borgundfjorden, er det i første omgang likevel dette som kan være den mest aktuelle plassen det er enklest å etablere kai for autonom båttransport til Campus på kort sikt. Roklubben har imidlertid sterke innvendinger til å bruke det smale sundet til utprøving og antagelig også ordinær drift til denne typen ferdsel, i forhold til faren for ulykker. Dette særlig med tanke på faren for sammenstøt med roende barn, unge og parautøvere. Dette innebærer at eksisterende kai i første rekke må betjenes av båttrafikk til og fra Ellingsøyfjorden, som i dag. Kaia har forholdsvis god gangforbindelse mot Campus og expressholdeplass retning vest, med passasje både under og nord for Borgundbrua.

6.11 Kulturminner

Arkeologiske undersøkelser av hele områdeplanområdet er gjennomført i månedsskiftet august – september 2018 i regi av fylkeskonservator. Endelig rapport

foreligger rett før ferdigstillelse av planen til 2. gangs behandling og er vedlagt saken. I et areal på sørøstsiden av Skuggentunnelen ble det påvist rester av en allerede registrert steinalderboplass i et utvidet område delvis over planlagt nytt løp for Skuggentunnelen.

Dette er lagt inn som bestemmelsesområde med sikringssone i planen. Her vil etablering av nytt tunnelløp innebære inngrep, så Statens Vegvesen vil søke om dispensasjon for dette.

Men dette innebærer også at øvrige deler av planen er «frigitt» for utbygging i forhold til arkeologi, en betydelig gevinst for videre planlegging og prosjektering av ulike områder i planen.



Bestemmelsesområde ID 148312 er steinalderfunnet på sørøstsiden av Skuggenhaugen.

På bakgrunn av vurderinger av de kulturhistoriske kvalitetene innenfor planområdet legger reguleringsplanen til rette for en bevaring og styrking av flere av de viktigste kulturhistoriske elementene rundt Campus, men forutsetter også nå riving av et element:

Fogdegården forutsettes bevart, og er derfor lagt inn som hensynssone og angitt forslag til bestemmelser under § 9.5. Det samme gjelder kapellet på Nørve Gravlund.




Fogdegården fra ca. 1850 t.v. og Kapellet på Nørve Gravlund som begge reguleres til hensynssone kulturminne.



De to villaene i Kviltunvegen med hageanlegg som foreslås bevart.

I Kviltunområdet foreslås i samråd med grunneierne at de to villaene med hageanlegg i område BFS 23 vernes med hensynssone for kulturminner med nærmere angitte bestemmelser i §9.5.

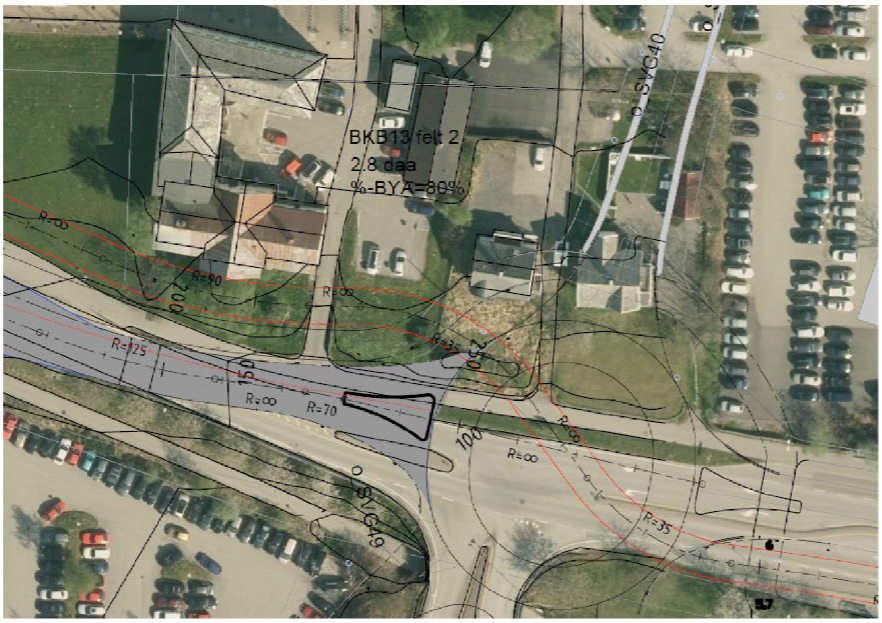


Møre Ungdomsskole fra 1914, et Schmidt-hus der det i dag drives kommunal kulturskole som skal flytte til nybygg på Sørsiden i sentrum forutsettes nå revet.

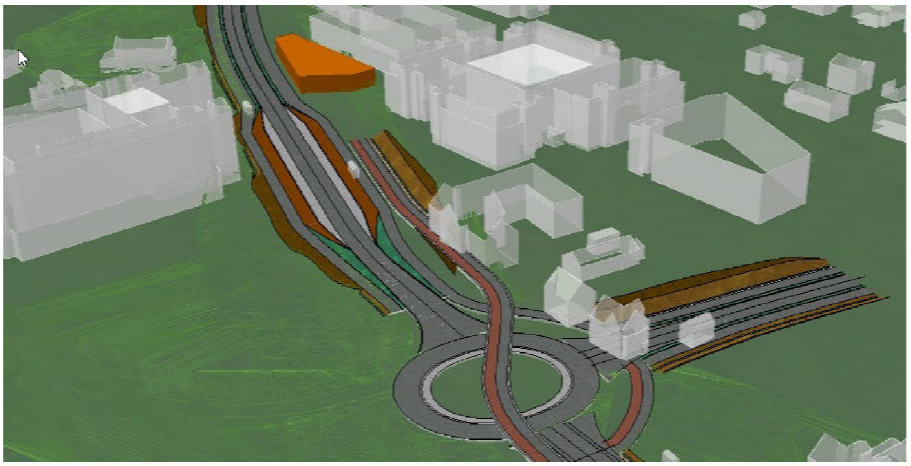
Når det gjelder Møre Ungdomsskole (privat kristen ungdomsskole), tidligere feilaktig omtalt som det gamle Høgskolebygget, har planprosessen etter høring medvirket til at vi nå foreslår at dette kan rives.

I dialog mellom Statens Vegvesen, SIT (Studentsamskipnaden), NTNU, fylkeskommunens samferdselsavdeling, NMK og Ålesund kommune kom en fram til en løsning for det strategisk viktige Studenthuset ved torget lenger øst, som innebærer en forskyvning av kollektivknutepunktet mot øst.

I tillegg til å muliggjøre en god løsning for studenthuset, innebar dette også en løsning på en krevende høydeforskjell mellom vestre del av NMK og det planlagte torget, samt en forbedret trasé for hovedsykkelvegen, som fikk planskilt krysning av Borgundvegen fra nordsiden over den nye rundkjøringen.



Fotomontasjen viser her mulig geometri for sykkelbro (rød strek) og miljøgate (grå flate) hvis broa skulle ledes forbi sørsiden av Ungdomsskolebygget.



Foreløpig 3D skisse viser anbefalt geometri for bru og miljøgate/kollektivknutepunkt, der Møre Ungdomsskole (hvit delvis gjennomsiktig bygning midt i bildet) - forutsettes revet. Ill. Statens Vegvesen Region Midt.

Hvis Ungdomsskolebygget skulle beholdes, ville det innebære en lite gunstig føring av sykkelbrua i en ekstra kurve nær sokkelen på bygget, samt en unaturlig forskyvning av hele Borgundvegen sør for bygget. Med i vurderingen ligger også at dette er en svært

sentral tomt for Campus og at bevaring av bygget ville legge store begrensninger på fremtidig bebyggelse. Bakbygningene var allerede forutsatt revet i høringsforslaget.

Dette er et av om lag 50 Schmidthus tegnet og bygget av Heinrich Schmidt på Sunnmøre i perioden 1904 - 1947. Han er særlig kjent for sine karakteristiske våningshus, og Ungdomsskolen er i så måte litt utypisk i kraft av sin størrelse og forholdsvis nøkterne uttrykk. Situasjonen og tilstanden til bygningen, tilsier ikke at hensynet til en god kollektiv- og sykkelløsning bør tilsidesettes.

Dette har også vært drøftet i områdeplanens arbeidsgruppe og samhandlingsgruppe og det er enighet om dette. Her har også hensynet til en friere og bedre utnyttelse av utbyggingspotensialet i kvartal 13, som med sin eksponering mot Campus sin hovedadkomst fra E136 blir et viktig element i en god helhetsløsning.

Følgende tillegg i § 15.6 forutsettes lagt inn i planen:

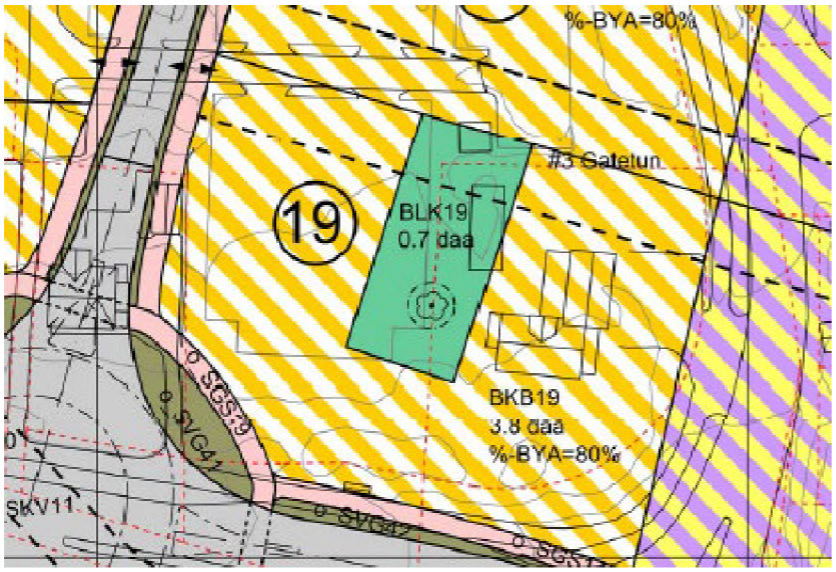
«Innenfor BKB 13, felt 2 er det i dag bebyggelse opprinnelig tilhørende Møre Ungdomsskole som forutsettes revet. Herunder hovedbygget mot sør, som er et Schmidt-hus fra 1914 som er vurdert å ha en lokal verneverdi. Dette må rives for å ivareta planens fremføring av sykkel- og gangvegbro over nytt hovedkryss fram til kollektivknutepunkt.

Det forutsettes at huset ikke rives før det er nødvendig for etablering av brua. Før bygningen rives, skal den dokumenteres godt med foto og eventuell oppmåling hvis tilfredsstillende tegningsmateriale ikke finnes. Dette skal skje i samarbeid med fylkeskonservator.»

6.12 Naturverdier

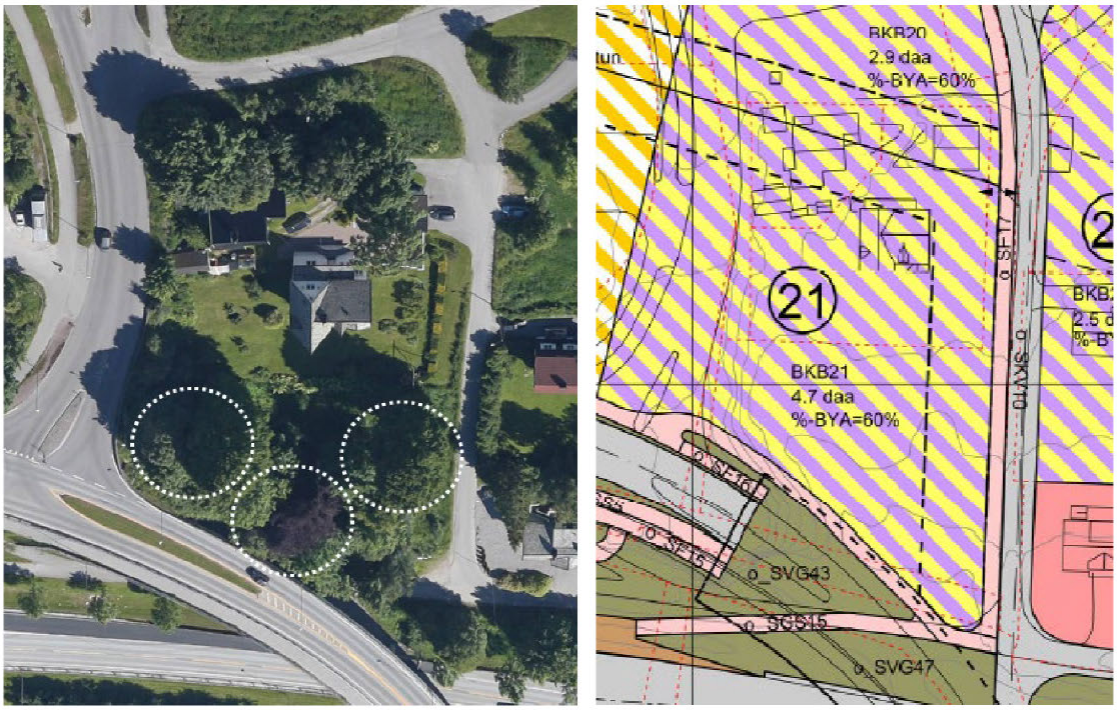
Det i kartleggingsfasen funnet tre eiker med så stor diameter at de potensielt kan være hule, og dermed falle inn under forskrift om utvalgte naturtyper. Disse ble videre utredet. Utredningen konkluderer med at eikene har lokal verdi, men ikke nasjonal eller regional verdi. Videre anbefales det at dersom eikene må hogges for å realisere planen, bør de erstattes ved å plante fem nye eiker per tre. To av eikene (E og D) ligger inntil nåværende Fagerlia videregående skole og er nå fjernet som ledd i ny fløy som er under bygging.

Ettersom en videregående skole er et svært viktig samfunnshensyn og eikene «bare» har lokal verdi når det gjelder biologisk mangfold, ble det i planarbeidet gjort den vurdering at både eik E og D kan fjernes for å realisere skolen. Dette viste seg å ikke være mulig, og det er det akseptabelt at eik D fjernes under de gitte forutsetningene.



Eik A som er markert på plankartet innen BLK19.

For eik A i område BKB19 er det lagt inn en bestemmelse om at treet skal bevares. Det ligger inntil en parkeringsplass i dag, og det er mulig å tilpasse framtidig bebyggelse til dette treet. Her er også avsatt lekeplass BLK19 omkring treet. Eventuell fjerning av en eik skal erstattes med fem nye. Bestemmelser om treet er gitt innen § 5.11.



De 3 gruppene av trær innen område 19 som forutsettes vurdert i detaljreguleringsfasen.

Kartleggingen omfattet ikke arealene øst for Niovegen. Her er det etter 1. gangsbehandling foretatt en befaring av saksbehandler og VAP's fagansvarlige for grønt og påvist 3 tregrupper med store trær innen planens kvartal 21. I forbindelse med detaljregulering skal de tre gruppene med store trær innen området vurderes med sikte på om en eller flere kan inngå i fremtidig bebyggelse. Hensynet til støyskjerming skal veie høyere enn bevaring av trærne, og det understrekes at trærne ikke er fredet.

6.13 Sosial infrastruktur

	Brukergruppe	Type boliger	Plassering i
1	Brukere som klarer seg på egen hånd, men har ulike behov og utfordringer (småhushold/enslige, førstegangskjøpere, ungdom, seniorer, økonomisk vanskeligstilte, bevegelseshemmede mm)	Varierte boliger i størrelse og standard (f. eks. leiligheter i blokk, rekkehus, 4-mannsboliger). I hovedsak privat eid, evt. kommunale sosialboliger. En viss andel «tilgjengelige boliger» (dvs. for bevegelseshemmede, etter TEK10, minst 20% ifg. arealplan).	Vanlige boligområder, i hovedsak konsentrert småhus- eller blokkbebyggelse
2	Brukere med spesielle behov	Mindre bokollektiv (rundt 8 plasser), spredt inn i «vanlig» bomiljø. Vanligvis offentlig (kommunalt)	Vanlige boligområder, konsentrert småhusbebyggelse eller lavblokk
3	Brukere som trenger noe pleie og helsetjenester, men klarer seg ellers på egenhånd. Typisk seniorboliger.	Større bokollektiv (15-20 boliger) med integrerte servicefunksjoner i eller i nærheten av bygget. Kan være privat eller offentlig.	Institusjon, evt. kombinert formål med bolig.
4	Brukere som trenger heldøgnspleie	Sykehjem, omsorgssenter. Vanligvis offentlig (kommunalt).	Institusjon, kan være en del av sentrumsformål

I områder 5, 18,19, 20, 21, 22 og 26 er det i områdeplanen åpnet for areal til kommunale omsorgsboliger og service knyttet til dette (nivå 49. Dette må klarlegges gjennom detaljregulering. Videre gis det mulighet for å slå sammen tomter dersom formålet er å etablere et bokollektiv for personer med spesielle behov.

Selv om det legges til rette for slike tilrettelagte boliger, er det også meningen at det skal etableres helt vanlige boliger i disse områdene. I planområdet før øvrig legges opp til varierte boligsammensetning med en minimumsandel tilrettelagde boliger (nivå 1).

Planen åpner for offentlig eller privat tjenesteyting i campusområdet. Dette inkluderer mulighet for å etablere legekontor og/eller helsestasjon.

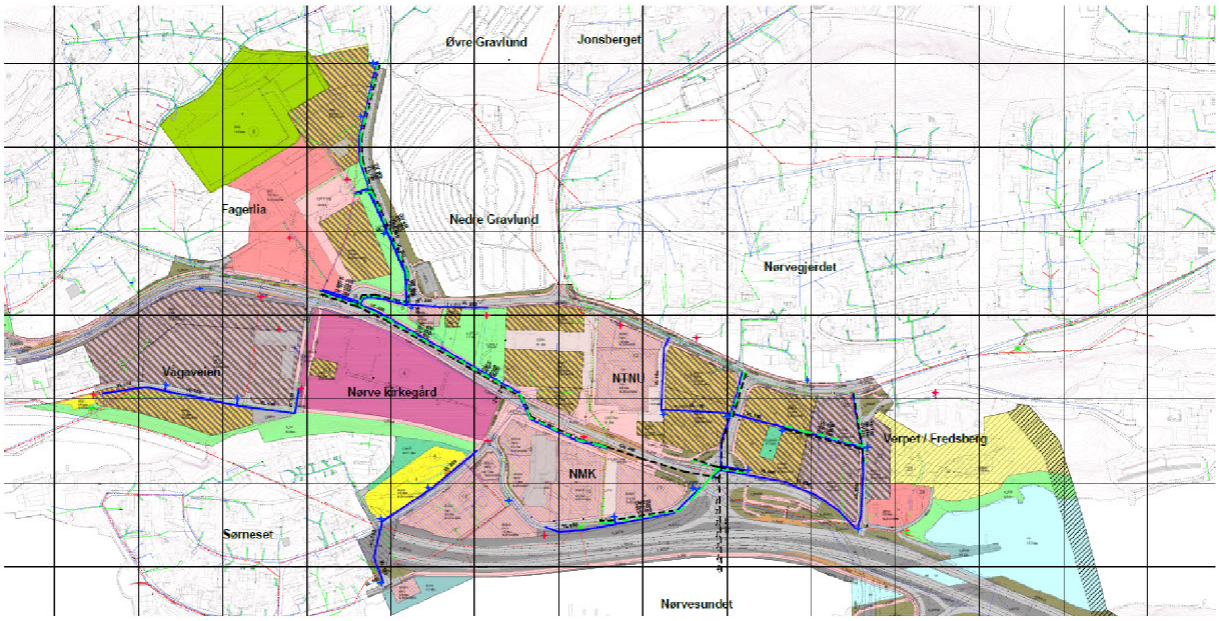
Skole
Fagerlia vgs er gjenstand for en pågående utbyggingsprosess og skal utvikles og utvides. Dette innebærer en styrking av skoletilbudet for de eldste barna i regionen. Det nye byggetrinnet med en fløy mot sørøst med tilhørende trappeakse vil også bidra til en større integrasjon og tilgjengelighet mellom skolen og resten av Campus.

Barnehage
Innenfor områdene BKB 18 og 19 åpnes det for etablering av ny barnehage med sikte på å betjene et økende behov, primært blant ansatte og studenter ved NTNU, men også for lokalmiljøet forøvrig. Tidligere var dette foreslått innen BKB 9 med nærhet til

Campusparken, men etter innspill fra bl.a. kommuneoverlegen ved 2. gangs høring ble det påpekt at dette areal- og støymessig er lite egnet, og derfor endret til romsligere og mer skjermede områder i østre del av planen.

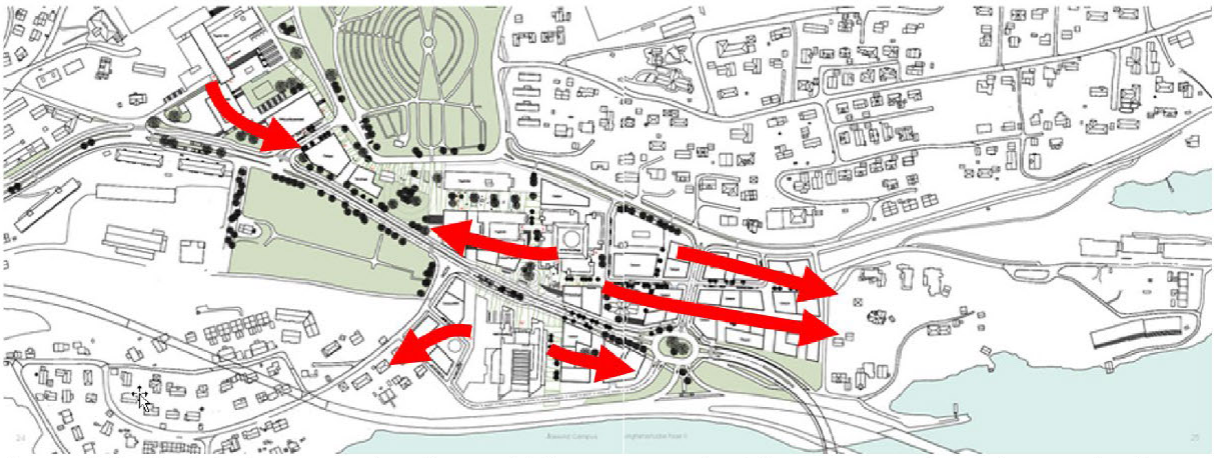
6.14 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett

Ålesund kommune har utarbeidet egen VA-rammeplan for områdereguleringen. VA-rammeplanen er vedlagt planbeskrivelsen. Sammendraget er gjengitt her:



Området er godt utbygget med teknisk VA-infrastruktur. Det er antatt god kapasitet på det kommunale vann, avløp og overvannsystemet. Nye tiltak fremgår av situasjonsplan, vedlegg 5. Nedslagsfelt for overvann er begrenset, det er kort veg til sjø for videreføring av overvann og håndtering av flomvann.

6.15 Faser



Fra mulighetsbeskrivelsen – som visualiserer et tettere og mer urbant Campus som vokser østover og knyttes sammen mot Fagerlia. De røde pilene indikerer hovedvekstretninger fra eksisterende anlegg. En del av vegløsningene samt arealbruken i randsonene endret i planprosessen, men visualiseringen gir likevel et godt bilde av hovedintensjonene i planen.

Det stilles i områdeplanen ikke rekkefølgekrav til hvilke områder som først skal etableres, men gir en fleksibilitet for at markedet, NTNUs og NMKs utviklingsplaner og politiske ønsker kan påvirke rekkefølgen. Det ligger til grunn for planens intensjoner at området skal utvikles med utgangspunkt i torget, som Campus´ hjerte.

Det vil si at utbyggingen av byggeområdene nærmest torget og Borgundveien bør gis førsteprioritet. Dette for å sikre det sentrale områdets kvaliteter og at videre vekst skjer med utgangspunkt i et tydelig definert samlingspunkt.

Se ellers pkt. 6.10.1 når det gjelder trinnvis utvikling i tre faser av kollektivknutepunktet etter hvert som nytt kryss med E136 og endret lokalvegsystem innen områdeplanen blir etablert og E136 blir bygget ut med 4 gjennomgående felt.

7 Konsekvensutredning

7.1 Hensikt og metode

Konsekvensutredningen er utarbeidet i henhold til planprogram for Campus Ålesund Områderegulering vedtatt 26.08.2016 og på bakgrunn av mulighetsstudiet levert av Rodeo Arkitekter og ÅF Consult i desember 2016. Rodeo og ÅF Consults arbeid er munnet ut i en omforent mulighetsstudie som ligger til grunn for planforslaget for Campus Ålesund områdeplan.

Justering av plankart, beskrivelse og bestemmelser er korrigert og sluttført av virksomhet for plan og bygning i Ålesund kommune i samarbeid med arbeidsgruppa i mai-juni 2017. Plan og byggesaksutvalget behandlet planen 1. gang 27.06.2017 og la den ut til høring høsten 2017. Områdeplanen er så er betydelig bearbeidet gjennom 2018 og 1. kvartal 2019 av virksomhet for plan og bygning i samråd med samhandlingsgruppa for Campus, Statens Vegvesen og andre involverte parter. Nærmere lokalisering av studenthus og tilhørende justering av kollektivknutepunkt og løsning for sykkel har vært viktige elementer her.

Etter 2. gangs behandling 14.05.2019 ble det gjennomført ny høring fram til august 2019. Planen er også justert noe etter dette, når det gjelder dimensjonering av hotell i området, noen flere områder har opprettholdt detaljplankravet og en mer omfattende støyutredning av støyen fra utbygget E136 er gjennomført for å ivareta innsigelser fra fylkeskommunen og fylkesmann. Holdeplass- og adkomstløsning knyttet til område BKB1 er bearbeidet, med en begrenset høringsrunde her.

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for helhetlig, fremtidsrettet og langsiktig utvikling av Campus Ålesund. Det overordnede målet er at Campus skal utvikles til å bli et urbant, utadrettet og miljøvennlig knutepunkt. Utviklingen skal skje med utgangspunkt i det nye kollektivknutepunktet i Borgundvegen.

For å oppnå dette, er der utarbeidet en rekke delmål som beskrevet i planprogrammet som ble vedtatt 06.09.2016. Nasjonale, regionale og kommunale føringer og rammer som ligger til grunn for planen er beskrevet i planprogrammet.

Hvert tema er evaluert i henhold til særlige problemstillinger og metode, hvor Ålesund kommune fram til 1. gangs behandling arbeidet tett med plankonsulent Rodeo Arkitekter, ÅF Consult og da og i hele prosessen videre i samhandlingsgruppe og arbeidsgruppe for Campus Ålesund områdeplan. Enkelte temaer har vært nødvendig å utrede i en særlig rapport. Disse er vedheftet i sin helhet. Utredningene er tilpasset plannivået, og det spesifiseres hvor ytterligere utredninger er påkrevet.

7.2 Arealbruk til campusformål og sosial infrastruktur

Areal til campusformål

Campus Ålesund områdeplan er utviklet med et 50-års tidsperspektiv og skal sikre nødvendig areal til campusformål. Vi vet i dag ikke hva behov vil være i et så langt perspektiv, men har sikret en gradvis utvikling gjennom en faseinndeling av utviklingen av forskjellige områder, men samtidig med meget stor fleksibilitet for å kunne tilpasses fremtidige behov som skal oppstå. «Campusformål» innebærer både direkte undervisnings-, forsknings- og

administrasjonsfunksjoner, men også næringsliv knyttet opp mot vitensbedrifter og forskning, samt studentvelferd og andre funksjoner som støtter Campus Ålesund som ledende kraftsenter for kompetanse og nyskapning.

NTNU Ålesund har i dag 2500 studenter og 243 ansatte. Fagskolen har 300 studenter og 34 ansatte. Prognoser fra 2010, da skolen fortsatt var Høgskolen i Ålesund, skisserer en mulig utvikling mot 4000 studenter i 2020 og 5000 studenter i 2030. Det er ikke blitt gjort nye vurdering etter dette.

Fagerlia videregående skole har 850 elever med 150 ansatte, og planlegger utvide kapasiteten i 2018 til 1140 elever og 200 ansatte.

Samlet har planen nå et byggeområde på ca. 132 daa, hvorav 34% er campusareal eller blandet kontor/boligformål som er ubebygget eller åpnet for transformasjon, 32% er allerede utbygget campus- og industriareal med varierende fortettings- og påbyggingspotensiale, 25% kontor/bolig areal med fortettingspotensiale og 8 % boligareal med fortettingspotensiale.

Vi har valgt et alternativ hvor utnyttelsen potensielt er relativt stor, men reserverer viktig areal til gode uterom og utearealer mellom bygningene.

Det er store behov for idrettsfasiliteter til studenter, og koordinering av dette med fylkeskommunen og lokale lag og foreninger, samt kommersielle aktører, er igangsatt i planarbeidet. Planen gir rom for utvidet kapasitet for idrettsfasiliteter på Campus – særlig innen område 8. Etter nedleggelse av tilbud om studentbarnehage, er også ønske om barnehage lagt inn i planen.

Et særlig forprosjekt til studentboliger med andre funksjoner på gateplan meget sentralt på Campus, er foreslått i mulighetsstudiet og bearbeidet videre etter høring for å sikre aktivitet døgnet rundt og attraktive boliger for studenter rett ved kollektivknutepunkt og studiested. Ved tidlig oppstart av dette prosjektet kan det sette startskuddet for utviklingen av området. Dette ser ved årsskiftet 2019/20 byggemeldt og ser ut til å kunne realiseres i regi av SIT.

Areal til sosial infrastruktur

Området betjenes av Larsgården barneskole, i gåavstand fra planområdet. Skolen har i dag god kapasitet, prognose viser svak nedgang i elevtallet framover. Større boligutbygging utover studentboliger ses mulig i de ytre områdene i planområdet i senere faser i utbyggingen, særlig på bussgarasjetomta i Vågavegen. Dog er dette så lang frem i tid, gjeldende leiekontrakter tatt i betraktning, at nye vurderinger skal gjøres ved eventuell boligutvikling i disse områdene.

Barnehagene Barnas Hage Larsgården og Rudolf Steiner-barnehagen Stjerneøye, samt kommunal barnehage Fagerlia, ligger tett på planområdet, men barnehage særlig tilknyttet studentaktivitet er ønsket inne på Campusområdet.

Planen «Bolig for velferd» for Ålesund ønsker å legge til rette for velferdsboliger ved knutepunktene. Areal tiltenkt utvidelse i fase to, særlig områdene som oppstår mellom den nye Niovegen og Kviltunvegen, samt eksisterende omsorgsboliger med fortettingspotensiale på Skuggenhaugen, som nå er tatt inn i planen, vil kunne være attraktive til disse formål. Her er blandet eierskap til tomtene og forutsetter dermed

Det skal i de neste ti år bygges 175 bemannede boliger i Ålesund for eldre og yngre med spesielle tilretteleggingsbehov, samt for personer med utviklingshemming. I tillegg skal bygges gjennomgangsboliger for sosialt vanskeligstilte. Planen vil kunne romme denne type boligutvikling. Det er i dag kommunale boliger i Fogd Greves Veg 5. Det vurderes om denne bygning skal brukes til campusformål.

Byutvikling, fortettingsstrategi – hotellfunksjon på Campus

Campus Ålesund er et av fire sentra i kommunens knutepunktstrategi, som beskrevet i kommuneplanen. Det skal fortettes rundt kollektivknutepunktene, hvor hoveddelen av nye arbeidsplasser og boligvekst planlegges. Områdeplanen legger til rette for bedre adgang til kollektivtransport og understøtter kommuneplanens mål om å styrke den urbane utviklingen av disse knutepunktene, samt legge til rette for at det skal bli lettere å leve miljøvennlig og biluavhengig i Ålesund.

Planen legger opp til at Campus skal fungere som et attraktivt nærmiljøsentrum med blandede funksjoner og gode byrom og møteplasser både for studenter, ansatte og besøkende til Campus Ålesund og boligområdene rundt, noe som mangler i dag.

Til 2. gangs behandling ble det etter innspill åpnet for hotelldrift knyttet til område 15 (NMKII). Her ble planen lagt ut med to alternative sett bestemmelser – ett med åpning for ubegrenset hotelldrift og et med samme avgrensing av overnattingstilbudet som idag, og konsekvensene av dette må nærmere vurderes i ny høring etter 2. gangs behandling.

Møre og Romsdal fylkeskommune hadde innsigelse til ubegrenset hotelldrift av hensyn til knoskevensene for hotellnæringen i bysentrum. I et eget skriv datert 04.10.2019 har plan og bygning utredet et forslag til avgrenset dimensjonering av hotell. Et utdrag av dette gjengis her (komplett brev er vedlagt saken).

Forslag til avgrenset hotelldrift i BKB 15 – konsekvenser av dette

Hittil har altså overnattings- og forpleiningsbehovet for campus i sin helhet blitt løst gjennom hotellkapasiteten som byen, og ved større konferanser i noen grad omlandet. Et stort hotell på campus, som kanskje også ville kunne konkurrere på pris med byhotellene, ville ta en ikke ubetydelig del av dette markedet og kunne bidra til å presse ned prisene og lønnsomheten for byhotellene. Vi er enig med fylkeskommunen i at dette ikke er en ønskelig utvikling. I Ålesunds senterstruktur er det en naturlig og riktig arbeidsdeling at reiselivs- og hotellmarkedet har en klar hovedtyngde i bysentrum.

Det er heller ikke ønskelig at campus blir «selvforsynt» med hotellkapasitet til alle formål. Nærheten til og attraktiviteten ved å bo i bysentrum, gjør at bysentrum fortsatt skal være et førstevalg for en stor andel besøkende på campus. Vår oppfatning er likevel som før nevnt, at et overnattingstilbud vil bygge opp under dagens virksomhet og aktiviteter ikke bare på NMK, men på NTNU, Kunnskapsparken og hele campus og gjøre dette til et mer levende og flerfunksjonelt sted.

Som nevnt ligger byens fem største og neststørste hoteller på i størrelsesorden 250 til 400 sengeplasser hver, fordelt på 130 til 200 rom i hvert hotell. Total er det 1066 hotellrom med

om lag 2000 senger til disposisjon i sentrum. Tar vi med bynære hoteller er det 1210, med om lag 2150 senger.

Hotellkapasiteten regnes ikke lenger i antall senger, men antall rom. Reviderte bestemmelser bør derfor angis i antall rom. Og de aller fleste moderne hotellrom utformes i dag slik at de kan romme to senger. Den typen overnatting som vil være etterspurt på campus vil i stor grad være enkeltrom, i noen tilfeller med ledsager. En avgrensning på 40 sengeplasser eller i praksis 20 dobbeltrom, eller 20 enkeltrom og 10 dobbeltrom er langt unna å ha nødvendig driftsøkonomi.

Vårt forslag er, etter nærmere vurdering, at det settes et tak på 70 rom. Dette er en driftsstørrelse som er økonomisk gjennomførbar, men som likevel i ålesundsmålestokk er moderat. Det er i underkant av, men sammenlignbart, med de tre minste byhotellene i Ålesund (73 – 106 rom) når det gjelder størrelse, og på størrelse med det største andre bynære hotellet i Ålesund, Baronen hotell i Spjelkavik (66 rom).

70 rom vil utgjøre en økning på 6,5 % av hotellkapasiteten i forhold til bysentrum eller 5,8 % hvis vi tar med andre bynære hotell. Konsekvensene for hotell- og restaurantnæringen i bysentrum blir likevel merkbar på kort sikt. Etter plan- og bygningssjefens vurdering, er et hotelltilbud på campus likevel en utvikling som vi må tørre å gi rom for. På sikt vil det innebære et fortinn for hele Ålesund og regionen rundt, med et bredere spekter av overnattingstilbud knyttet til et viktig planlagt knutepunkt som vi vil styrke.

Virkningene for reiselivsnæringen i sentrum oppveies også i noen grad av at dette øker totalkapasiteten for større konferanser og messer i Ålesund, og av at campus tiltrekker seg flere kort- og langtidsbesøkende som selv om noen velger å bo på campus, vil benytte seg av de andre tilbudene i sentrum.

Den moderate størrelsen, kombinert med lokalisering kloss inn mot et nytt urbant kollektivknutepunkt, begrenser også de trafikale konsekvensene, fordi det vil være en god kollektivbetjening med både ekspressbuss, bybuss, flybuss, shuttlebuss og drosje fra flypass, bysentrum, Moa og sunnmørsregionen. Parkering med privatbil vil, som øvrig parkering på NMK og på sikt NTNU, være avgiftsbelagt.

En bør sikte seg inn mot å kunne tilby differensierte tilbud til kurs- og møtedeltagere, stipendiater, gjesteforelesere og forskere med korttidsopphold på NTNU og andre deler av campus. Men å avgrense hotelldriften til møte-, undervisnings- og kursvirksomhet er ikke praktisk og formelt gjennomførbart, selv om disse gruppene i stor grad vil være dominerende brukerne av tilbudet. Aktiviteten vil ha sesongvariasjoner der en bør ha mulighet til å tilby overnatting til allmenheten når det er ledig kapasitet.

I forhold til denne problemstillingen, kan være verd å nevne at sjukehuset i Ålesund har et eget hotell, Åse hotell, som primært tilbyr overnatting til pasienter og pårørende. Dette drives av Helse Møre og Romsdal. Hotellet har 33 rom herav 2 enkeltrom og 31 dobbeltrom. Det er åpent hele året, også i fellesferien, men er helgestengt, herunder også i påske- og jule-/nyttårsuka. Men det interessante er at også dette hotellet tar imot ordinære gjester når de har ledig kapasitet gjennom året. Vi har likevel valgt å holde det utenfor de samlede hotelltallene ovenfor.

Vår vurdering er at hotell- og restaurantnæringen i bysentrum vil merke selv en avgrenset ny aktør i området, spesielt på kort sikt. Men i en næring, region og by i vekst vil reiselivsnæringen i sentrum etter vår vurdering tåle konkurransen av et klart avgrenset hotelltilbud på campus, der noen av hotellkundene som overnatter på campus og i stor grad også bruker bysentrums tilbud av underholdning, kultur og spisesteder knappe 10 minutters busstur eller 5 minutters drosjetur unna.

Det vil gjøre campus mer komplett og levende, og bidra til at dagens undervisnings- og innovasjonsmiljø blir mer attraktivt og knoppskyter. Et vellykket og mer urbant campus styrker Sunnmøre og Ålesund som et område folk ønsker å bo, utdanne seg og jobbe. I tråd med de målsetningene som er satt både for områdeplanen og kommuneplanen.

Vi mener også at dette ikke danner noen generell presedens for å si ja til tilsvarende hotellstørrelser andre steder utenfor bysentrum. Campus er et av fire definert knutepunkt i Ålesund med et særlig begrunnet behov for å kunne tilby et overnattingstilbud for å komplettere den møte-, undervisnings- og kursvirksomheten som allerede finner sted der, samt å tilføre området en urban heldøgnsfunksjon. Dette kan i noen grad også sammenlignes med pasienthotellet på Åse som er nevnt ovenfor, som er en viktig servicefunksjon for sjukehusfunksjonen, men også har allmenn tilgjengelighet ved ledig kapasitet.»

På bakgrunn av dette trakk Møre og Romsdal fylkeskommune i brev 29.10.2019 innsigelsen, under forutsetning av at den avgrensede kapsiteten på 70 rom ble lagt til grunn.

Campus er den første områdeplan som blir laget av de fire som er påkrevet i kommuneplanens arealdel og viktig i den kommunale planstrategi. Ved gjennomført utviklingsplan, vil Campusområdet markere en tydelig rolle i den fremtidige båndbyen.

7.3 Biologisk mangfold

Overordnet vurdering i henhold til naturmangfoldsloven

I alle plansaker skal det foretas en vurdering etter naturmangfoldlovens miljørettslige prinsipper (§§ 8 -12), dersom naturmangfold er berørt av planen. Planprogrammet setter ikke noen ytterlige krav utover denne vurderingen.

Vurderingen er i denne sammenhengen basert på innhenting av tilgjengelig kunnskap i Naturbasen og Artsdatabanken, samt egen kartlegging av trær i planområdet. Kartleggingen har resultert i nærmere undersøkelse av 3 store eiker, to ved Fagerlia vgs og én øst for høgskolen. Disse er ut fra størrelse og omkrets definert som utvalgte naturtyper («hule eiker») etter tilsvarende forskrift. Resultatene kommer frem i detaljkapitlene nedenfor.

Framtidig utvikling og utbygging i området som planen skal legge til rette for, vil skje på areal som allerede i dag i stor grad er menneskelig påvirket og nedbygd, mens gravlundene og gjenværende naturlig strandsone forutsettes bevart. Samlet sett vurderer vi det slik at kunnskapsgrunnlaget er godt nok i forhold til kravet i nml § 8, og for å kunne fastslå at naturmangfoldet ikke blir vesentlig berørt, med unntak av de tre eiketrærne som blir nærmere omtalt nedenfor.

Videre anses det som lite sannsynlig at det er ikke-kartlagte verdifulle naturtyper eller arter innenfor utbyggingsområdene i planen som nye tiltak vil kunne gjøre vesentlig skade på. Føre-var-prinsippet i § 9 nml. er dermed vurdert og tillagt vekt.

I og med at det bortsett fra eiketrærne ikke er funnet naturmangfold av spesielt høy verdi, anses §§ 10-12 (økosystemtilnærming og samlet belastning, kostnader ved miljøforringelse, og miljøforsvarlig teknikker og driftsmetoder) som lite relevant i den samlete vurderingen. Det kan likevel nevnes at fylkeskommunen som tiltakshaver for videre utbygging av Fagerlia vgs og kommunen som ansvarlig for planarbeidet med områdeplanen, har finansiert innhenting av ny kunnskap knyttet til verdien av eiketrærne.

Artsmangfold

Ifølge naturbasen og artsdatabanken er det observert flere nær truede fuglearter (NT) i området. Disse er observert av medlemmer i Norsk Ornitologisk Forening på forskjellige deler av planområdet. Dette gjelder artene fiskemåke, tyrkerdue, stær og kornkråke. Det fleste av observasjonene er gjort i skogfeltene i utkanten av området, og noen inne på Nørve kirkegård. Særlig mange observasjoner av tyrkerdue i området mellom Verpet og over mot Fredsberg, kan tyde på særlig habitat for denne i området. I følge Naturbasen og artsdatabanken er det også observert ask i skogområdet ved Fredsberg.

Område 23 er nå avsatt til hensynssone kulturminne, noe som gjelder både de to bygningene og hageanlegget. I friområdet G23 langs sjøen her kan det tillates etablert en tursti. Denne skal utformes slik at den i minst mulig grad forringer naturmiljøet i området. Elementer med blant annet et særegent hageanlegg (Kviltunvegen 10) og en godt bevart stor trevilla (Kviltunvegen 2 B) fra bybrannåret 1904 i området har kulturhistorisk verdi og støtter opp om varsomhet ved inngrep i denne sonen. Ved anlegg av tursti kreves at plan- og byggesaksutvalget godkjenner byggeplan for dette utarbeidet i samråd med grunneier, landskapsarkitekt og kommunens driftsansvarlige virksomhet.

I tillegg er det gjort observasjoner av nær truede arter inne på NTNU Ålesunds utbyggede område. Det vurderes at disse observasjonene ikke viser til særlig habitat på dette stedet men muligvis hvor det kan finnes mat for fuglene. I områdeplanen tillates fortetting og bebyggelse på flater som i dag er grønne. Tiltak som kompenserer for dette er krav om grønne tak og permeable overflater i detaljreguleringsplaner. Dessuten planlegges det et grønt drag midt i det sentrale Campus med trær, planter og permeable overflater som kan understøtte infiltrasjon og forsinkelse av regnvann så vel som understøtte gode uterom og tillate videre naturmangfold i området.

Trær

I forbindelse med planarbeidet ble det utført en særlig kartlegging av verdifulle trær i området, som både har kulturhistorisk og rekreasjonsmessig betydning og muligens betydning for biologisk mangfold. Gjennom denne kartleggingen er det funnet tre eiker innenfor planområdet som potensielt har hulrom. Disse blir videre utredet av fagperson i biologisk mangfold. Her er paragraf 9 og 11 av naturmiljøloven fulgt, da tiltakshaver, i dette tilfelle Møre og Romsdal Fylkeskommune og kommunen, betaler omkostninger og på basis av kunnskapsgrunnlaget som er utvidet fra eksisterende observasjoner og føre-var-prinsippet. Undersøkelsen av eikene ligger vedlagt som egen rapport.

Det foreslås to avbøtende tiltak:

1. Plante nye eiker. Disse bør plantes i områder som er lite utsatt for interessekonflikt, som for eksempel kirkegåder. Nørve kirkegård og Ålesund Krematorium sør og øst for Fagerlia videregående skole utpeker seg i dette tilfellet som egnede områder. Det foreslås å plante minst 5 eiker for hver eik som felles. Planting av flere eiker vil fungere som en buffer mot utforutsatte trusler, som sjukdom, vær, arealendringer med mer. Det bør plantes flest som-mereik, siden denne er noe mer hardfør enn vintereika. Det er særlig soleksponerte eiker som utvikler grov sprekkebark, noe som er særlig viktig for mange krevende lavarter (Sverdrup-Thygeson 2011). Det er derfor å foretrekke å plante eikene på steder der de ikke stå i fare for å bli skygget ut av skog eller større bygninger.

2. Bevare alm- og asketrærne i Campusområdet. Ut fra feltnotatene fra undersøkelsene utført av Ålesund kommune finnes det 1 alm og 5 asker. Disse kan fungere som vertstrær for en del arter som også vokser på eik. Samtidig har alm og ask en klart positiv egenverdi, siden begge treslag er oppført på den nasjonale rødlista som sårbare (VU) arter.

I planen reguleres eik A bevart og er dermed sikret videre vern, mens eik E og D nå er fjernet som ledd i utbyggingen på Fagerlia. Det er lagt inn bestemmelse om planting av nye eiker ved fjerning.

Samlet vurdering av biologisk mangfold

Som samlet vurdering av planarbeidets påvirkning på biologisk mangfold i området, finnes ikke særlige naturtyper med høy landskaps-økologisk betydning i planområdet eller planens influensområde utover verneverdige trær. Områdene hvor listede fugler er registrert blir i mindre grad berørt av utbyggingsområdene.

Grønne områder bevares generelt, og selv om urban fortetting er etterstrebes i det allerede utbygde område, legges vekt på avbøtende tiltak som tjener både overvannshåndtering, trivsel i nærmiljøet, kulturmiljø og biologisk mangfold. Generelt ligger det i planarbeidets målsetning å legge til rette for miljøvennlig liv og ta i bruk miljøvennlige teknikker og driftsmetoder, og dette kreves vektlagt i detaljreguleringsplaner i området.

Etter registreringene av trærne vurderes kunnskapsgrunnlaget etter naturmangfoldsloven som ganske godt, og behovet for å bruke føre-var-prinsipper ved forvaltningsvalg som lavt. Den samlede belastningen av felling av 2 eike-trær på økosystemet vurderes på et lokalt nivå som høyt, på et regionalt nivå som middels, og på et nasjonalt nivå som lavt.

7.4 Eksisterende bebyggelse, kulturminner og kulturmiljø

Hensynssone Nedre og Øvre Gravlund

Planområdet grenser opp mot Nedre og Øvre Gravlund, som i kommuneplanens arealdel er definert som hensynssone for kulturminner og kulturlandskap, og områdeplanen definerer og støtter opp om denne hensynssonen.

Anlegget som delvis er anlagt i 1926, nedre del 1935 og avrundet med velkomponerte og vakkert utsmykkede krematoriet i 1956, viser høyt nivå av landskapskunst og fremstår som et særlig helhetlig anlegg med høy kulturhistorisk og kunstnerisk verdi. Det har i forbindelse med planarbeidet vært innhentet kulturhistorisk dokumentasjon for anleggene fra lokale arkiver. Planen definerer en tydelig avgrensning av denne hensynssonen.

Områdeplan for Campus Ålesund understreker sammenhengen mellom hensynssonen og Nørve kirkegård og kapell som ligger syd for Borgundvegen, ved å styrke forbindelsen mellom de to kirkegårdsområdene og det grønne drag mellom dem. Som konsekvens av å åpne opp og lage nye koblinger inn og ut av kirkegårdene, blir de en del av et større sammenhengende rekreativt turområde I planarbeidet ser mulig økt bruk i samarbeid med vektlegging av stor verdi i området og ikke som hinder for bevaring.

I kapellet på Nørve Kirkegård endres regulering til kombinert formål med forsamlingshus/ religionsutøvelse med hensynssone kulturminne for selve bygningen. Dette åpner for at Nørve kirkegård med kapell kan bli en aktiv møteplass for nærområdet.

Kultur- og naturmiljø Verpet

Verpet viser spor etter en tidligere båtkommunikasjon fra Nørvasundet. Rutebåten til Ellingsøyfjordøyene med mer er nå erstattet av bestillings- og charterbåter, men kaia her benyttes fortsatt til dette. Med E136 liggende direkte ved siden av framstår det ikke som et komplett kulturmiljø. Verpet som kulturminne ses i sammenheng med planlagt tursti østover langs Nørvasundet og bevaring av grøntområder i strandsonen og skal tas hensyn til ved fremtidig utbygging i Fredsberg-området.

Villabebyggelsen øst for Kviltunvegen har bevart to større hageanlegg som kan gi en verdi i tilknytning til tursti og økt rekreasjonsbruk av Verpet, nå også formalisert med hensynssone kulturminnevern. Hovedbygningen til gården Fredsberg (Kviltunvegen 10, gbnr 139/125) brant ned og er gjenoppført uten å føres tilbake til opprinnelig tilstand i andre halvdel av det 20. århundre. Flere uthus og særlig et badehus nede ved strandsonen, vitner om det eldre gårdsanlegget. Badehuset ønskes bevart i forbindelse med tursti-arbeidet.

Villaen og hageanlegget Marialund (Kviltunvegen 2B, gbnr 139/97) er en villa som i seg selv vurderes bevaringsverdig. I kommuneplanarbeidet er villaområder på Nørve registrert som hensynssone hvor de opptrer sammenhengende og som en særlig bebyggelsestype. Marialund har samme arkitektoniske verdi som enkeltbygg, sammenlignet med flere av husene vernet på Nørve. Etter nærmere vurdering og samråd med grunneierne er begge de to bygningene og hageanleggene regulert til hensynsone kulturminne med tilhørende betemmelser. I forbindelse med det nye grøntdrag og rekreasjonsområde er det likevel lagt opp til en begrenset fortetting her med gode muligheter for å ta vare på det grønne hagelandskapet knyttet til begge de omtalte villaeiendommene.



Midt i bildet til høyre hageanlegg, gjenoppbygget villa og badehus Fredsberg (Kviltunvegen 10), til venstre villa og hage Marialund (Kviltunvegen 2B). I nord boligblokkene til Fredsbergvegen, og i sør bryggeanlegget

Eksisterende bebyggelse generelt

Flere bygninger på området er registrert i Riksantikvarens SEFRAK register uten å påberope seg særlige vernebestemmelser etter Lov om kulturminner. Bygningen som i dag huser Kulturskolen, samt bygningen som har vært hovedbygning på den tidligere Fogdegården, ses transformert og utnyttet til nye Campusformål i områdeplanen. Et antall eldre boliger som ikke ses ha særlig kulturhistorisk verdi og allerede er regulert til offentlige formål sentralt på Campus, vil fjernes i første fase av utbyggingen. To boligeiendommer vest for nåværende Nioveegen foreslås omregulert til Campus-formål for mulig utbygging i en senere fase av planens realisering.

Hovedbygningen på NTNU Ålesund har betydelig arkitektonisk verdi (publisert i Architectural Review og Byggekunst/Arkitektur N) som vil være toneangivende i den nye utbyggingen, og vil fortsatt være sentrum i Campus nord for Borgundvegen. En tettere og høyere bebyggelse vil likevel nødvendigvis endre dens forhold til omgivelsene.

Dagens spektakulære utsikt mot Borgundgavlen og fjellene vil sannsynligvis begrenses noe i omfang, og av denne grunn bevares viktige akser med utsikt i så stor grad det er praktisk mulig fra det sentrale torg og nord-syd gående organisering av veier mellom bygningene. Bebyggelsen i område 13 er trukket noe til side mot øst i revidert plan og gitt begrenset byggehøyde, for i større grad å ivareta hovedbyggets eksponering og utsikt mot torget.

Området er i all hovedsak allerede utbygd, så potensialet for å finne ukjente automatisk fredede kulturminner innenfor planområdet sentrale deler er meget liten. Dette viste seg å stemme med de arkeologiske undersøkelsene som ble foretatt høsten 2018. Ingen spor av automatisk fredede kulturminner ble påvist her. Helt i øst er en tidligere kjent steinalderbosetning avgrenset med bestemmelsesområde og sikringssone. Nødvendige inngrep i forbindelse med utbygging av det søndre løpet i Skuggentunnelen for E136

innenbærer at det her vil bli søkt dispensasjon, med forutsetning om forutgående utgravning av berørt del av det automatisk fredede kulturminnet.




Fra de arkeologiske undersøkelsene høsten 2018, sjakting av arealer på NTNU og ved Kviltunvegen.

7.5 Landskap, grøntstruktur og utearealer

Friluftsliv og turveier

Planområdet ligger mellom to viktige friluftsområder for rekreasjon i Ålesund, Aksla og Borgundgavlen. Planen legger opp til bedre tilgjengelighet mellom disse, gjennom planområdet – med en prioritering av gang- og sykkelveier og en gjennomgående strøkspark med gatetun, torg og parkarealer. For å bevare kulturminner av høy verdi, og for å hindre overbelastning av kulturlandskapet ved Borgundgavlen, har fokus på kobling over Nørvasund likevel ligget i å styrke eksisterende koblinger, fremfor å lage nye. Tidligere forslag om en ny gangbro over sundet er derfor ikke videreført. Hensynet til kulturminnene veid tyngre enn verdien som ville skapes for friluftslivet.

Planarbeidet legger også opp til en bedre tilrettelagt sykkel- og turvei langs Sørneset som videreføres langs utvidet E136 sørside langs Nørvasundet og videre over Nørvasundbrua til sørsiden av sundet. En turvei langs den Østlige del av Nørvasund fra Verpet og til Fredsberg vil også kunne utvikles.

Disse understreker at man er i en strandsone, og selv om allerede regulert utvidet E136 i fremtiden vil kjøre langs området, fremhever og forsterker en turvei med integrert støyskjerm mot trafikken verdien av de skjermede områdene. Planlagt gangforbindelse mot Husafjellet fra Sørneset via torget, som også er skoleveg, bidrar i forlengelse av turvei langs strandsonen til et til et helhetlig turtilbud.

Med Borgundvegens planlagte oppgradering til miljøgate, og nye sikre krysninger for myke trafikanter internt på Campus og i randsonene, blir Campus en integrert del av turveinettet. Samlet vil tiltakene føre til en vesentlig forbedring av turvegstilbudet til beboere i området samtidig som det er med til å endre Campus sin rolle til å bli en integrert del av nærmiljøet. Se også planbeskrivelsen pkt. 6.7.4 og 6.9 for skisser og ytterligere konkretisering av dette.

Grøntstruktur, utearealer og nærmiljø

Med den etablerte påkoblingen til stinettet, gir grøntstrukturen mellom Fagerlia og NMK, gjennom hjertet av Campus, i tillegg en stor verdi til. Skolevei, samt flere nærmiljøfunksjoner

i ved torget og kollektivknutepunktet, bidrar til å gjøre det nye Campus til et nærmiljøsentrum for lokalbefolkningen så vel som studenter og ansatte på Campus. Når biltrafikken i krysset Sørnesvegen – Borgundvegen fjernes, blir forbindelsen fra Sørneset fram til kollektivknutepunktet og torget en rendyrket gangforbindelse.

Universell utforming skal legges vekt på, slik at områdene er tilgjengelige for alle. Konkrete tiltak som naturlige ledelinjer, sanering av undergang under Borgundvegen, sikring av overganger for synshemmede og rullestolbrukere, og opprustning av belysning på hele Campus forenkler ferdsel, og inkluderer nye brukere.

Fokus på universell utforming og sikkerhet bidrar til en økt opplevelse av trygghet og inkludering – og vil gjøre at flere folk enn i dag vil kunne benytte seg av Campus som et sikkert gjennomgangsområde.

Høykvalitets uterom skaper rammer for møteplasser. Disse sikres gjennom planbestemmelsene i områdeplanen og er grunntanken i planen. Uterommene programmeres med forskjellige aktiviteter som tiltrekker forskjellige brukere og sikrer en variert døgnbruk. Det skal utarbeides en VPOR for planområdet som sikrer en helhetlig utforming av området. Denne skal som et minimum stille krav til belysning, beplantning, møblering og skilting.

En opprustning av utearealene signaliserer en viktig satsning på trygghet og trivsel i planområdet. Som igjen vil kunne utvide influensområdet, og bidra til økt døgnbruk.

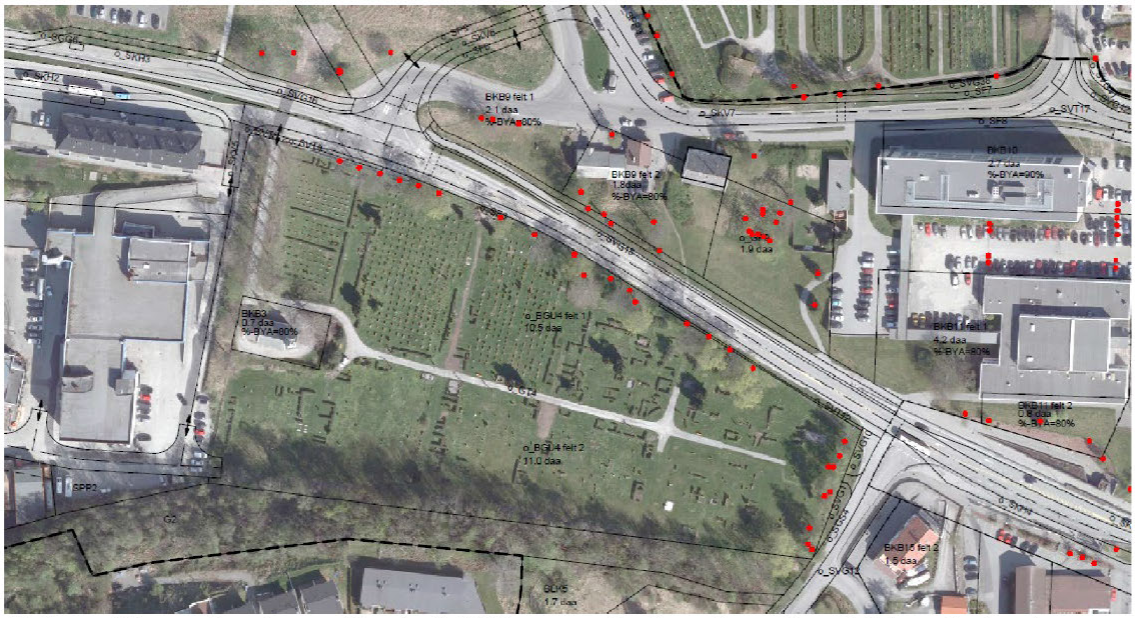
Trær og planter

Trær og planters rolle i overvannshåndtering er allerede nevnt. Verdifulle trær på området er registrert og bevares i planen, i tillegg til kirkegårdsanleggene som bevares i sin helhet. Det er registrert et antall sjeldne arter som automatisk fredes på området. Når nye trær plantes, er det viktig at de og deres rotsystem er tilpasset bruk, vedlikehold og vekstpremisser i området. Disse ses i sammenheng med identitetsskapende møblering, skiltning og lyssetting, samt programmering av aktiviteter.

Dagens situasjon er en kombinasjon av felter med planlagt plantet vegetasjon (trerekker, gressflater, samt enkelte solitærtrær), og felter med tilfeldige oppslag og spredning. En helhetlig plan for beplantning vil gjøre at området som helhet oppleves grønnere enn i dag, og bidra til at overvann i økt grad blir håndtert lokalt innenfor de enkelte byggefeltene.

I plasseringen av byggefelt og vegformål er det verdifulle trær forsøkt hensyntatt. Trær skal i all hovedsak sikres under bygging og anlegg, det må likevel påregnes tap av enkelte trær under utbygging av området.

Innpassing av gateprofil med tosidig fortau og sykkelveg på strekningen nord for Nørve Gravlund gir blant en breddeutvidelse mot nord som innebærer terrenginngrep og felling av anslagsvis 4 større trær, mens selve Gravlunden i hovedsak forutsettes bevart som i dag. Som det fremgår av luftfoto med inntegnet regulert veg nedenfor, er det prioritert at utvidelsen i alt vesentlig tas på nordsiden, med bevaring av trær og hekk på gravstedet.



Ombygget Borgundveg fra veg til gate forbi Nørve gravlund – røde punkt er eksisterende store trær.

7.6 Bebyggelse, estetikk og identitet

Urban bebyggelse

Ny bebyggelse i området skal ha en bymessig karakter og være av høy arkitektonisk kvalitet. Bebyggelsen skal være åpen og tilgjengelig, med særlig utadrettede virksomheter på gateplan ved de sentrale plasser og gatestrøk. Det skal tenkes helhetlig når bygninger og tilstøtende uterom planlegges. Tilgjengelighet tillegges særlig vekt, og universell utforming skal tenkes bredt som tilgjengelighet for alle.

Hovedbestanddelen av de eksisterende bygningene er toneangivende med hensyn til skala valg av materialer og formspråk. Dog legges ikke opp til enhetlig bruk av særlige materialer på området. Den nye bebyggelsen skal forholde seg til, og videreutvikle eksisterende kvaliteter, men skal også vise et oppdatert arkitektonisk uttrykk, som representerer samtiden. Som universitetscampus åpnes det for mulighet til å benytte utbyggingen til pilotprosjekter innenfor innovativ materialbruk og fremtidsrettet energiutnyttelse, så fremt dette ikke går på bekostning av kvaliteten.

En ny gate- og byromsstruktur er sammenhengende og lett lesbar, åpen og tilgjengelig. I utkanten av området grenser Campus til villabebyggelse, hvor den bymessige strukturen nedtrappes.

Byggefeltene er lagt til områder som i dag ikke benyttes til rekreasjon eller ferdsel for myke trafikanter. Ved at verdifulle utearealer er ivaretatt, vil fremtidens Campus opprettholde et oversiktlig nettverk av ferdselsområder for gående og syklister.

Fortetting og oppgradering av planområdet endrer Campusområdet fra å være et stort område med lav utnyttelsesgrad med punktering av større bygningsmasser, til et naturlig urbant sentrum for nærmiljøet. Den planlagte fortettingen vil ikke gå på bekostning av gode møtepunkter, men snarere styrke Campus sin rolle som knutepunkt i båndbyen.

Identitet

Bebyggelsen skal understøtte Campus' identitet som ledende aktør i kunnskapsindustrien og markedsføre Ålesund som kunnskapsby. Bæredyktige og innovative løsninger vitner om dette, samt kvalitetsbevissthet i utførelse og arkitektonisk komposisjon.

Den nye sentraliserte holdeplassen på Campus gir grunnlag for å etablere et særlig identitetsskapende element i bybildet. Sammen med de eksisterende hovedbygninger og nye romdefinerende bygninger rundt et sentralt torg.

Naturen og nærheten til vannet er definerende for hele Ålesund, også Campus, og utsikt og tilgang til naturområdene i nærmiljøet er viktige også for å definere arkitekturen.
Det utarbeides en særlig plan for uterommene, men identitetsdannende elementer i form av møbler, skilting, beplanting og belysning.

Som helhet medfører planen lokalt en betydelig oppgradering for grønn mobilitet på Campus og tilgjengeligheten internt i planområdet. Nasjonalt bidrar utbyggingen til en satsning på kunnskap, og styrker identiteten av Ålesund som kunnskapsby med vekt på maritim sektor og smart byutvikling.

Sol-/skyggeanalyse

Reguleringsplanen legger opp til en nedtrapping av bebyggelsen fra Borgundveien og nordover med utgangspunkt i å opprettholde tilfredsstillende sol- og lysforhold for tilstøtende bebyggelse nord for Larsgårdsvegen. Videre er regulerte høyder satt med utgangspunkt i å sikre gode sol- og lysforhold på torget og i de viktige offentlige oppholdsrommene.

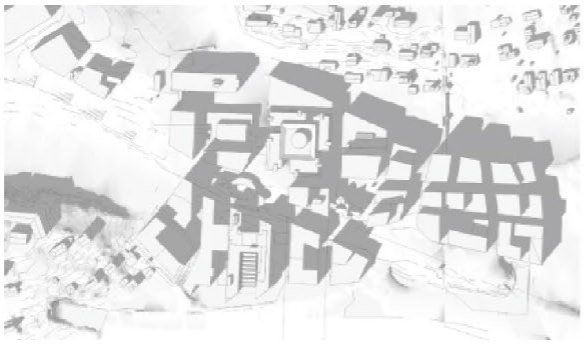
Det er foretatt sol- og skyggevurderinger for utviklingsalternativ 1 fra mulighetsstudie. For det enkelte utbyggingstiltak må det utarbeides egne sol-/skyggeanalyser i forbindelse med detaljregulering.



Solforhold fremtidig situasjon (Alt 1. mulighetsstudie) 21/03 kl.09.



Solforhold fremtidig situasjon (Alt 1. mulighetsstudie) 21/03 kl.15.



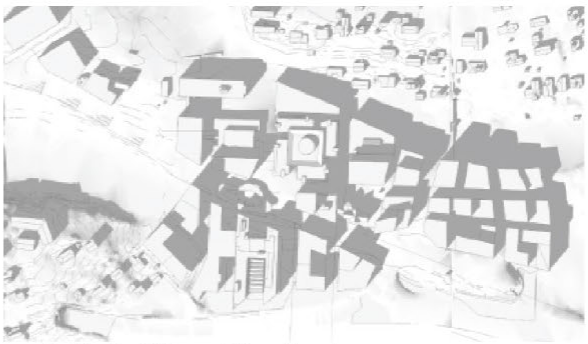
Solforhold fremtidig situasjon (Alt 1. mulighetsstudie) 21/03 kl.18.



Solforhold fremtidig situasjon (Alt 1. mulighetsstudie) 21/06 kl.09.



Solforhold fremtidig situasjon (Alt 1. mulighetsstudie) 21/03 kl.15.



Solforhold fremtidig situasjon (Alt 1. mulighetsstudie) 21/03 kl.18.

7.7 Trafikk og forbindelser for gående og syklende, samt kollektivtrafikk

Samlet trafikkanalyse for tiltaket er utarbeidet. Denne ligger vedlagt i sin helhet. Nedenfor følger de viktigste konklusjonene fra trafikkanalysen.

Trafikksimulering Borgundvegen januar 2017

Asplan Viak utførte noen trafikksimuleringer av området i januar 2017. Her ble det fokusert på forskjellen mellom kantsteinstopp og busslommer. I rapporten er det tatt utgangspunkt i dagens fartsgrense og biltrafikk, men en økt gangtrafikk over Borgundvegen.

Rapporten viser tydelig at ikke bare biltrafikken, men også busstrafikken vil få en vesentlig økt reisetid med kantsteinsstopp. Kantsteinstopp i busslommen vest for rundkjøringen kan også medføre problemer med tilbakeblokking og kødannelse i rundkjøringen. Kantstopp gir forsinkelser opp mot 7,5 minutt mot sentrum og opp mot 3,0 fra sentrum for biler, og 6,5 og 1,0 m,inutt for bussene i hhv morgen- og ettermiddagsrush. Dette er en stor fordel å unngå, også for å få trafikkflyt fra lokalveiene, gjennom rundkjøringen og til E136.

Det benyttes derfor busslommer i fase en og to av gjennomføringen, med åpning for å omgjøre disse til kantstopp når kapasiteten på E136 økes med 4 gjennomgående felt inn mot bysentrum. Noe forsinkelse i morgenrushet retning sentrum vil det fortsatt være, men denne er nesten halvert i forhold til kantstopp.

Trafikksimuleringene fokuserer på rushtrafikken og tar utgangspunkt i at bybussene har avgang ca. hvert 3. minutt, regionbussene hvert 7,5 minutt og flybussene hver halvtime.

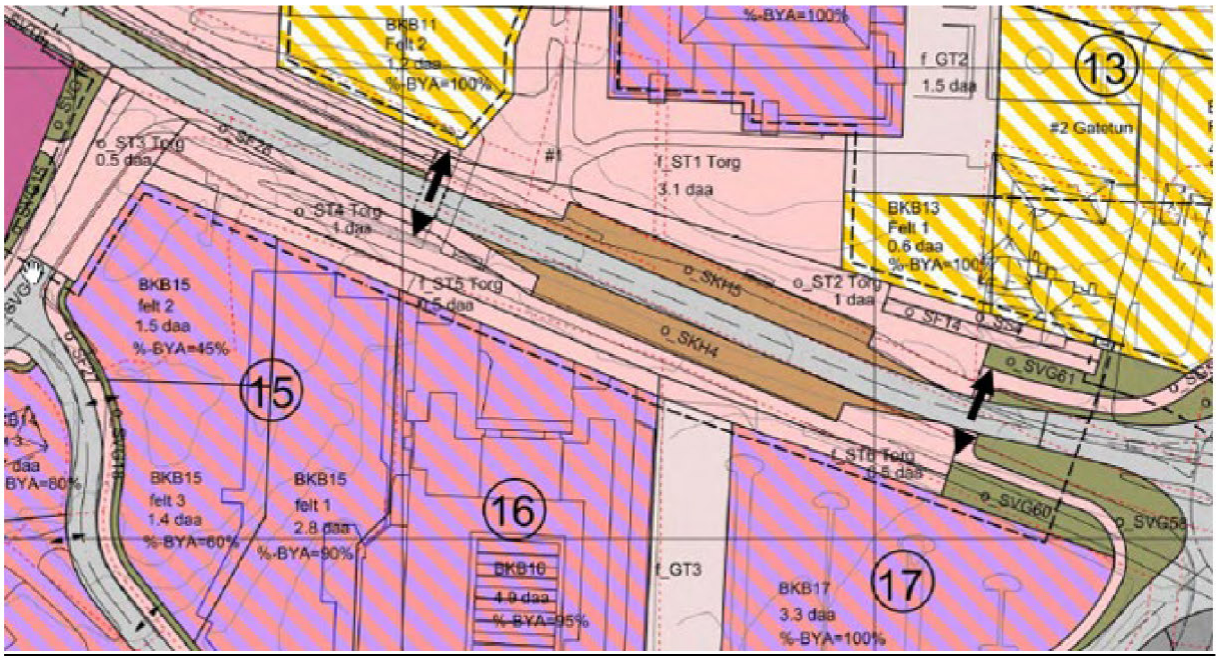
Tabellen under viser gjennomsnittlig forsinkelse med to holdeplasser i hver retning langs Borgundvegen. Den inkluderer ikke stopptid for buss på holdeplasser.

	Fra øst til vest		Fra vest til øst	
	Bil	**Buss**	**Bil**	**Buss**
Morgen	4,0 min	3,5 min	0,5 min	0,5 min
Ettermiddag	0,5 min	0,5 min	0,5 min	0,5 min

Forsinkelser i rushtid med busslommer.

Trafikksimuleringene beregnes ut ifra at alle busser kjører innom busstoppene langs Borgundvegen. Planen legger opp til egne busstopp for direktebusser langs E136 og medfører et enklere kjøremønster for disse bussene. Det vil også få den konsekvensen at det er bedre plass til lokalbussene langs Borgundvegen, og reduserte forsinkelser.

Trafikksimuleringen sammenlignet også effekten av å forutsette trafikklys eller ikke i de to overgangsfeltene på begge sider av busslommene i kollektivknutepunktet. Stor kryssende forgjengertrafikk, særlig i rushtiden, gjør at en her med dagens trafikkmengde må forutsette lysregulerte overganger for å unngå uakseptabel kødannelse her.



De to overgangsfeltene som er markert med pil, forutsettes lysregulert av kapasitets- og trafikksikkerhetsmessige årsaker.

Gående, syklende og kollektivreisende

En vesentlig endring langs Borgundvegen er bedre tilrettelegging for gående, syklende og kollektivreisende. Det skal etableres et miljøvennlig knutepunkt, nær torget. Torget skal være åpent og tilgjengelig for ulike studentaktiviteter og være et naturlig samlingspunkt. Herfra reguleres det godt med gangareal mellom de forskjellige institusjonene på campus i sammenheng med et grønt parkdrag.

Gang-/ sykkelvegene i tilknytning til området skal utbedres kraftig. Tallene fra reisevaneundersøkelsen tilsier at det er stort potensiale for å øke antall gående og syklende. Gang-/ og sykkelvegene reguleres med god bredde, slik at sykkeltrafikken kan skilles fra gangtrafikken. Det fokuseres også på gode krysningspunkt, mens redusert biltrafikk og fartsgrense i seg selv vil forenkle kryssing av veg.

Etter den 1. høringen er det lagt opp til at hovedsykkelvegen og gangveg krysser den nye rundkjøringen i bro som føres diagonalt over krysset fra torgets nordside til vestsiden av Borgundbrua. Dette gir både tids- og trafikksikkerhetsgevinst for de myke trafikantene og bedre tilgjengelighet til ekspressbusstoppene på E136.



3D av sykkelbroløsning og utvidet E136 med sykkelveg og fortau langs Nørvasund.

Nasjonale reisevaneundersøkelser viser at unge mennesker går mest, og gangpotensiale i Campus Ålesund med universitet og videregående skole er høyt. Men det er store geografiske forskjeller på andelen gående i byer, noe som blant annet skyldes ulik tilrettelegging og prioritering av gående. På nasjonalt plan er det kun 16 % er befolkningen som ikke går i det hele tatt, men nesten halvparten av gangturene er under en kilometer. En stor andel av gangturene kombineres med andre transportmidler, som f.eks. buss. I kombinasjon med bedre gang- og sykkelveier er det vesentlig at det investeres i studentboliger og boligområder i nærheten av campus, og gode kollektivløsninger.

Nasjonal gåstrategi fremhever at opplevelsesrike omgivelser kan medvirke til at flere velger å reise kollektivt, og at knutepunkt er sentralt for å øke andelen kollektivreisende. Det nye knutepunktet ved Campus Ålesund vil bidra til en økt andel kollektivreisende med lokalbussene.

Nye bussholdeplasser langs rampene til E136 ved campus vil også gjøre det mer attraktivt å ta direktebusser, som ikke kjører langs Borgundvegen og gi en større fleksibilitet til planleggingen av framtidige kollektivruter. Her blir det en svært tydelig prioritering av kollektivreisende, og de unngår å bruke mye tid på å kjøre av og på hovedvegen. Bildet under

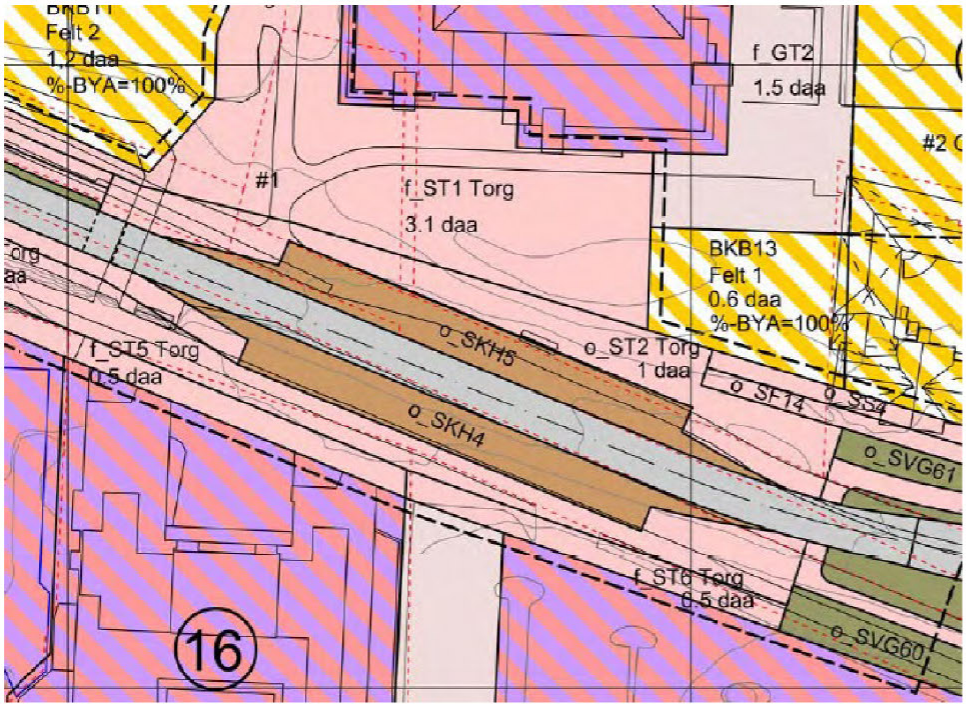
viser hvordan dette er tenkt i reguleringsplanen, hvor de brune områdene o_SKH7 og o_SKH8 viser areal avsatt til bussholdeplasser. Det rosa arealet er gangadkomster for busspassasjerer.



Holdeplasser for regional- og flybusser langs rampene – holdeplassen på sørsiden får heis/trapp opp til fortauet på Borgundbrua som er stiplet over.

Ved å etablere holdeplasser langs E136 vil kødannelsen på bussholdeplassene langs Borgundvegen reduseres. Dette er spesielt vesentlig for holdeplassen rett vest for rundkjøringen, som blir sentral for lokalbussene. Holdeplassene har her plass til opptil 3 busser på en gang, dette for å unngå tilbakeblokkering mot rundkjøringen. Det er viktig at ikke det blir kødannelse fra Borgundvegen som går bakover og inn i rundkjøringen.

God trafikkflyt gjennom rundkjøringen er vesentlig for å få trafikantene til å benytte denne, og ta av på rampene mot E136. Bildet under viser holdeplasser for lokalbussene i brunt.



Holdeplasser for lokalbusser på torget.

I tillegg til økt andel gående og kollektivreisende vil gode gang- og sykkelveier øke andelen syklende. Det er mange unge som sykler, skole er det vanligste reisemålet for sykkeltrafikk og de vanligste sykkelreisene er 0,5 – 4 kilometer. Tall fra Trondheim viste en økning på 33 % flere sykkelturer fra 2010 til 2014, i forbindelse med bedring av sykkelvegene.

Det økte da til 9 % syklister i Trondheim, en vesentlig forskjell fra de 3 % registrert på Campus Ålesund. Det er i dag en økende sykkelandel om vinteren, samtidig er det en generell tendens i samfunnet at befolkningen går mest i vintermånedene. Mange syklister reiser til fots eller med buss når forholdene vanskeliggjør sykling.

Nye forhold for bilister

For å øke andel gående, syklende og kollektivreisende holder det ikke bare å tilrettelegge bedre, det må også bli mindre attraktivt å kjøre bil. Hvis det er et ønske om å redusere antall biler i Borgundvegen og på campus, så trenger vi både pisk og gulerot.

Reisevaneundersøkelsen som ble gjort på campus viser at over halvparten kjører bil. Mange kjører bil selv om de har kort reisevei eller gode, direkte bussforbindelser. Reguleringsplanen legger bedre til rette for å gå, sykle og ta buss. Likevel er det få som velger buss eller sykkel, hvis de har tilgang på bil. Bil kommer fortere frem, og har gratis parkering tett på reisemålet. Nesten alle bilistene i undersøkelsen har tilgang på gratis parkeringsplass, planen «fryser» antall parkeringsplasser i området.

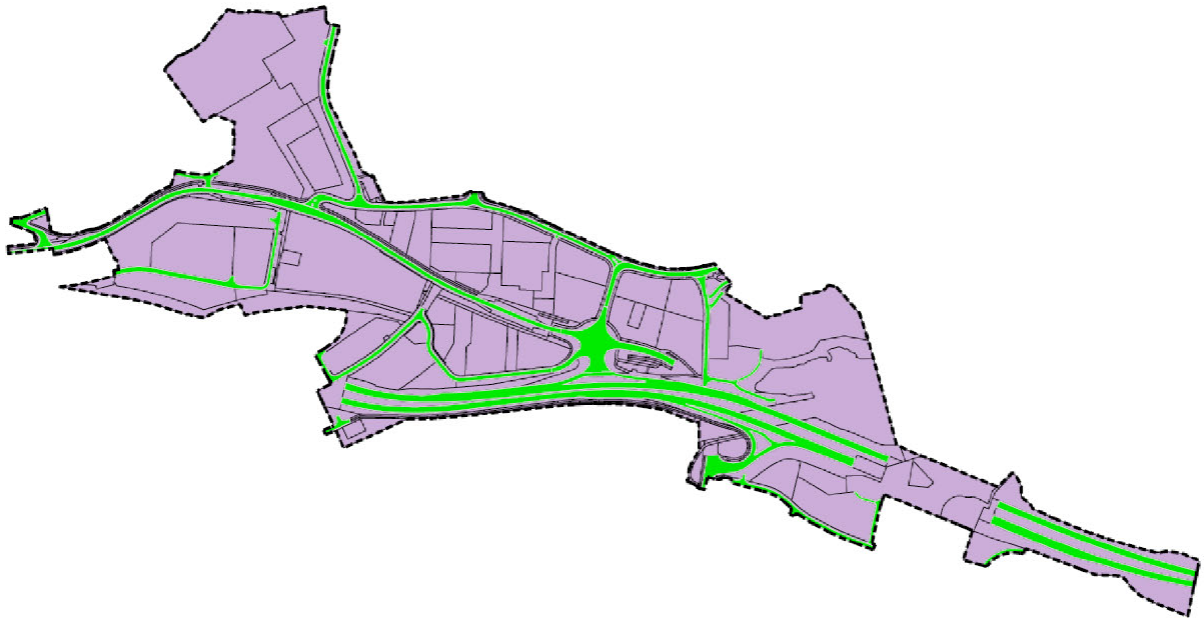
Det pågår en parallell prosess på Campus i regi av Samhandlingsgruppa og NTNU med sikte på å innføre betalingsparkering, slik det tidligere er gjort på NTNU i Trondheim, og det kan se ut som dette kan bli gjennomført i løpet av 2020. Dette er et vesentlig tiltak som vil gjøre en god bussforbindelse, sykkelveg eller gange mer aktuell for flere brukere.

Samtidig som antall parkeringsplasser fryses, så skal fartsgrensen på Borgundvegen ned til 40 km/t. Det vil påvirke vegvalget for beboere i området, som skal inn mot sentrum, eller østover

mot Moa. På sikt skal E136 fra Moa til sentrum utvides til 4-felts. Strekningen fra Nørvasund til sentrum er imidlertid ikke med i foreliggende forslag til bypakke, mens strekningen Moa – Nørvasund og tiltakene knyttet til kollektivknutepunktet, nytt kryss og sykkelbro er med. Strekningen fra Campus går parallelt med Borgundvegen til/ fra sentrum. Det åpner da opp for å flytte mer av biltrafikken fra Borgundvegen over på ny E136, uten at det blir kapasitetsproblemer her i rushtida. Dette ser imidlertid nå ut til å dra betydelig ut i tid, og planen tar konsekvensen av dette, ved å ikke strupe trafikken på Borgundvegen for mye.

Bilister vender seg raskt til nye kjøremønster, og velger raskeste rute. Med en ny E136, så vil mer av trafikken naturlig søke dit. Det er også flere endringer i vegsystemet rundt campus som vil påvirke biltrafikken i området. Det mest vesentlige er en redusert fartsgrense på Borgundvegen. Redusert hastighet fra 50km/t til 40 km/t forbi campus vil føre til at bilistene velger å kjøre E136 hvis det er ledig kapasitet.

Samtidig vil også økt andel gangtrafikk og kryssende fotgjengere gjøre Borgundveien mindre attraktiv for bilister. Bilistene som må kjøre Borgundvegen vil fortsette å gjøre det, mens mye av trafikken naturlig vil velge å kjøre inn på hovedvegen. Unntaket er rushtiden før den planlagte firefeltsvegen mellom sentrum og Campus er etablert. Inntil den er etablert, må en påregne en del trafikk på Borgundvegen i rushtiden.



Nytt trafikkmønster med rundkjøring og endret lokalvegsystem. Kjøreveger vist med grønt.

Den nye rundkjøringen samler mer av trafikken i området tett på rampene til E136. Sammen med fotgjengere som krysser i plan og reduksjon av hastigheten på strekningen forbi campus vil dette være med på å gjøre det mer naturlig å velge Europavegen som innfartsvei til og fra sentrum istedenfor Borgundvegen/Nørvegata/Voldsdalen. Mindre gjennomgangstrafikk vil øke trafikksikkerheten langs Borgundvegen, og belastningen på de mange boligområdene mellom sentrum og Campus. Dette vil videre gjøre det lettere for buss å komme seg frem samt bedre forholdene for myke trafikanter.

Borgundvegen og rampene mot E136 blir liggende omtrent som i dag, kun med mindre justeringer for å tilpasses til rundkjøringen. Dagens avkjørsler fra Sørnesvegen og Niovegen

blir stengt, og trafikken herfra ledes direkte til rundkjøringen. Fra Niovegen går trafikken via Larsgårdsvegen, og ned en ny veg nord i rundkjøringa. Fra Sørnesvegen skal trafikken fra boligområdet gå sør for NMK, og får også en egen arm rett i rundkjøringa. Det er vesentlig at trafikken fra Sørnesvegen ikke belaster Borgundvegen med et arealkrevende og utrygt kryss nær kollektivknutepunktet, men knyttes direkte mot E136. Samtidig etableres det gode gangveger/fortau fra Sørneset direkte til Campus og torg/kollektivknutepunkt og bl.a. barneskoleveg videre mot Larsgården.

Drøfting alle trafikantgrupper

Prosjektet Campus Ålesund er ment å skape et bedre nærmiljø for lokalbefolkningen, uavhengig om de bor, jobber eller studerer i området. Miljøet skal være urbant, utadrettet og miljøvennlig.

Fra et trafikkperspektiv er dette tett knyttet til en høy andel gående, syklende og kollektivreisende. Det er helt vesentlig at denne andelen er høy, for å unngå for mye biltrafikk. Den totale mengden reisende som skal til og fra campus Ålesund på daglig basis er for høy til at området kan ta unna alle, hvis de kjører.

Det er likevel ikke ønskelig å skape et miljø hvor bilistene ikke kommer frem i det hele tatt. Det er viktig at alle trafikanter har mulighet til å komme frem i området, og det med en viss minimumsstandard. For området i campus og omegn er det viktig at bilistene kan kjøre gjennom hvis de skal på jobb, på skolen eller til boligene sine rundt campus. Lokalbefolkningen som kjører til jobb må ikke nedprioriteres.

Vi har også tungtrafikken til og fra tankanleggene i Larsgården, som fortsatt skal følge dagens vedtatte kjørerute via Borgundvegen – Fogd Greves veg – Larsgårdsringen.

Det er mulig å oppnå disse målene i et perfekt trafikksystem for campus. Men uansett hvordan campus isolert sett utformes vil det være problemer som gjenstår. Mye av problemet i antall bilister som kjører langs Borgundvegen. Vesentlige deler av denne trafikken kunne vært forskjøvet til E136. Problemet er at kapasiteten på E136 allerede er sprengt i rushtiden. Dette er en tofeltsfelt veg med en trafikkmengde på over 20 000, og det er uheldig hvis denne trafikkmengden øker vesentlig. Tatt i betraktning en antatt befolkningsvekst og økning i antall personer på campus kan dette bli problematisk.

Andre problemer synliggjøres i reisevaneundersøkelsen for campus. Det er i dag en svært høy andel bilister. Mange av disse trafikantene har potensiale til å heller benytte buss, sykkel eller gå, men denne endringen må skje frivillig. Tiltak som dårligere fremkommelighet for bil kan ha en viss effekt, hvis dette kombineres f.eks. med begrenset parkering og parkeringsavgift, så vil det i henhold til transportøkonomisk institutt ha en effekt. Den parallelle prosessen med å innføre betaling for parkering på hele Campus er derfor helt sentral her.

Reisevaneundersøkelsen viser også at det er en stor andel som har mulighet til å benytte andre transportformer. Nasjonal gåstrategi fremhever at opplevelsesrike omgivelser kan medvirke til at flere velger å reise kollektivt, og at knutepunkt er sentralt for å øke andelen kollektivreisende. Det nye knutepunktet ved Campus Ålesund vil bidra til en økt andel kollektivreisende med lokalbussene.

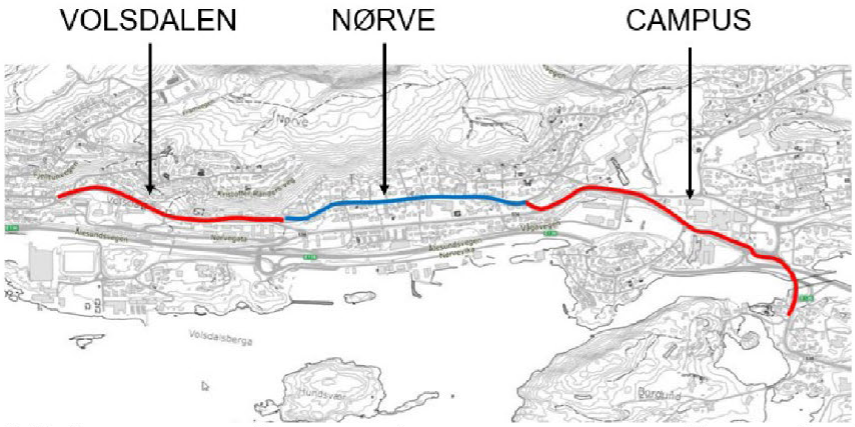
Det er likevel langt mer vesentlig at det generelle busstilbudet bedres. Reisevane-undersøkelsen viser at kun 19 % reiser kollektiv til området, og 27 % av studentene. Dette på tross av at 55 % har en direkte bussforbindelse mellom bosted og campus, og kun en liten andel har behov for å bringe/ hente barn eller lignende. Det må et generelt godt busstilbud med hyppige avhenger og stabile rutetider over større deler av Ålesund til for å øke andel kollektivreisende.

I etterkant av kollektivutredningen for Ålesund som Cowi gjennomførte i 2018, der konvensjonell buss ble valgt framfor superbuss og bybane, vil det også bli arbeidet med en rekke punktvise kollektivtiltak for bybussen med «bypass» løsninger i kryss der bussen i dag står i bilkøen. Dette er et konkret tiltak som må sees i sammenheng med campusutviklingen hvis kollektivandelen skal økes. Sambruksfelt og busser som kjører forbi bilkøen er et effektivt tiltak for å få flere til å velge buss.

Flere på buss er et mål med Bypakke Ålesund. Bystyret har vedtatt en bypakke med formål om å utvikle et fremtidsretta kollektivtilbud og et transportsystem som møter befolkningsveksten. Et konkret tiltak for å øke andelen som reiser kollektivt er å bygge ut kollektivtilbudet. Det er også et mål om at bussene ikke nødvendigvis skal stå i de samme køene som bilene. Et av tiltakene som er aktuelt i bypakken er å utvide E136 til firefelts veg med to sambruksfelt. Sambruksfelta skal brukes av kollektivtrafikk, drosjer og biler med flere passasjerer. E136 Breivika – Nørvasund vil kunne ha slike sambruksfelt. En tilsvarende utvidelse videre mot Ålesund ville hatt stor effekt på trafikken på Borgundvegen.

Andre vesentlige tiltak i Bypakke Ålesund må også sees i sammenheng med utviklingen av et nytt campusområde. Bystyret har flere konkrete tiltak for økt trafikksikkerhet, sykkel- og kollektivbruk, og har utarbeidet en liste over mulige tiltak. Denne listen består av 8 sykkeltiltak, 8 kollektivtiltak og 17 TS-tiltak, de siste hvor flertallet er knyttet til forbedringer for gående.

For gående og syklende viser nasjonale reisevaneundersøkelser at det er mulig å få en stor andel til å sykle eller gå dersom avstanden til reisemålet er under 6 km, så lenge forholdene tilrettelegger for det. Den lokale undersøkelsen viser at 12 % går til vanlig, mens kun 3 % sykler, dette på tross av at halvparten av de spurte har under 6 km til Campus. Nesten halvparten av de som har 2-6 km til Campus velger likevel å kjøre bil. Tiltak med bedre gang- og sykkelveger kan ha en effekt, men det må henge sammen med tilsvarende utvikling utenfor campusområdet. Gode sykkelveger må være sammenhengende fra der folk bor, til dit de skal.



Sykkelvegen gjennom Campus, innbyggerinitiativ gjennom Nørve og bypakkeprioritert sykkelprosjekt i Volsdalen kan gi en lang sammenhengende sykkelstrekning med god standard

For alle trafikanter vil tiltakene på Borgundvegen gi noe bedre trafikksikkerhet. Fremkommeligheten reduseres for bilistene til 40 km/t, men veien blir tryggere for alle. Dagens barrierer for kryssing av Borgundvegen fjernes, og området føles mer attraktivt for gående, syklende og kollektivreisende. Det vil bli færre ulykker med fotgjengere i Borgundvegen, det vil bli færre ulykker med syklister i egne sykkelfelt, og det vil bli færre ulykker med påkjøringer bakfra og krysskollisjoner når dagens tre T-kryss ertattes av en rundkjøring.

Konklusjon trafikkvurderinger

Det viktigste med endringene som gjøres på Campus Ålesund er at alle trafikanter ivaretas, samtidig som plantiltaket fremmer mer bærekraftig transport. Reisevaneundersøkelsen viser at potensiale for redusert bilbruk og en større andel gående, syklende og kollektivreisende er stor, så lenge systemet tilrettelegger for dette.

På kort sikt vil det bli redusert fremkommelighet for bilistene i området med tiltakene i planen. En bedre kryssløsning vil ikke kompensere nok for redusert hastighet og kryssende fotgjengere i Borgundvegen. Fremkommeligheten kan bedres med å øke kapasiteten på E136, men så lenge det ikke planlegges konkrete tiltak, så vil ikke forholdene for bilistene bli bedre.

Planene fremmer mer bærekraftig transport ved å bedre forholdene for gående, syklende og kollektivreisende. Det er viktig at det arbeides strategisk for å oppnå målene med planen. Det er tvingende nødvendig med klare målsetninger, strategi og tiltak for å få flere til å reise med miljøvennlige transportmidler. Uten det risikerer vi at det ikke blir flere som reiser miljøvennlig. Det vi derimot vet er at den totale trafikken kommer til å øke, og uten redusert bilbruk vil trafikkproblemene bli større.

Andre tiltak i Ålesund kommune, f.eks. ved Bypakke Ålesund, er sentralt for å fremme bærekraftig transport. Hvis det generelle kollektivtilbudet bedres, hvis det bygges ut et komplett sykkelvegnett, gjennomføres punktvise fremkommelighetstiltak for bybussen, de to nye feltene på E136 blir sambruksfelt for kollektiv/næringstrafikk og biler med flere passasjerer og at parkeringsavgift blir regelen også i Campusområdet som i sentrum, så vil summen av tiltak medføre en økt andel som reiser miljøvennlig. Det er et stort potensiale for øke andelen gående, syklende og kollektivreisende på Campus Ålesund. Hvis færre benytter bil vil også fremkommeligheten for de bilistene som er igjen bli bedre.

7.8 Teknisk infrastruktur

Området er godt utbygget med teknisk VA-infrastruktur. Det er antatt god kapasitet på det kommunale vann, avløp og overvannsystemet. Nye tiltak fremgår av situasjonsplan, i vedlagte VA-rammeplan. Nedslagsfelt for overvann er begrenset, det er kort veg til sjø for videreføring av overvann og håndtering av flomvann.

7.9 Barn og unge, bo- og oppvekstmiljø

Trafikksikkerhet

Områdeplan Campus Ålesund legger stor vekt på trygg ferdsel gjennom området som i dag har mange utfordringer med hensyn til trafikksikkerhet. Lavere hastighet gjennom området gjør kryssing av vei mindre usikkert. Nye mer oversiktlige og dels lysregulerte overganger i plan og nye gang-sykkelforbindelser, herunder broa over rundkjøringskrysset, legger opp til en mere logisk måte å bevege seg gjennom området til fots på.

Den eksisterende undergangen mellom NMK og NTNU sikrer mot påkjørsler, men oppleves tungvint, utrivelig og utrygg på kveldstid. Den kan ikke fjernes før ny urban gate og torg/kollektivknutepunkt er etablert. I en mellomfase med nytt studenthus kan rampe og trapp på nordsiden bli endret. Ny plassering av Niovegen skaper mere oversiktlige trafikkforhold her. Forbedring i forhold til dagens forhold er sentral forutsetning i planarbeidet.

Sykkelveiene blir oppgradert, og hovedsykkelvei gjennom området vil sette mere fokus på sykling og trygghet under sykkelturen. Dette gjelder både langs Borgundvegen og den nye Niovegen og understøttes av sykkelparkering på viktige plasser på Campus.

Endringen av Fogd Greves veg mellom Borgundvegen og Gangstøvikvegen som var foreslått i høringsutkastet, viste seg å ha betydelig flere ulemper enn fordeler, og er derfor forkastet. Men kryss og adkomst til parkering i tilknytning til Nedre Gravlund er nå strammet opp og forsynt med tosidige fortau, slik at forholdene for myke trafikanter er bedret, selv om trafikken her via Larsgårdsringen tankanleggene på Larsgårdsneset er forutsatt opprettholdt i henhold til bystyrevedtak.

Statens Vegvesen planlegger å utarbeide en TS-rapport som kan ettersendes som supplerende materiale når den foreligger.

Lek og idrett

Barnetråkkregistrering på Larsgården skole har avdekket at barn i dag oppholder seg veldig lite inne på campusområdet. Planen legger opp til flere møteplasser som også kan være av interesse for barn, et nytt barnehageanlegg kan etableres i utviklingsområdet øst for ny Nioveg og det er rom for nye idrettsfasiliteter ved Fagerlia. Det er naturlig å anlegge elementer særlig tiltenkt barn i det nye grønne parkarealet mellom Nedre Gravlund og Nørve kirkegård.

I tilknytning til Fagerlia vgs legges det til rette for videreutvikling av idrettsarealer, herunder også hallfasiliteter. Området vest for Fogd Greves vei skal således utvikles som et idrettscluster i tilknytning til skolen.

Plutokiosken er i dag det stedet på Campus hvor barn oppholder seg. Planen legger opp til at Plutokiosken kan drives videre og utvikles der den ligger i dag, men kan også tenkes omlokalisert til torget – men vil da ikke kunne ha biltilgjengelighet, men mange kollektivbrukere. Dette kan også trekke flere barn inn på Campus og gjøre det mere naturlig å bevege seg her.

Det er naturlig at deler av torget og parkdraget gjennom Campus får elementer som, selv om de ikke er spesifikt utformet som avgrensende lekeplasser, får en utforming som innbyr til uformell lek som en del av plass- og parkutformingen. Trapper/ramper, kunstneriske parkelementer og varierende dekke og beplantning utformes slik at deler av disse får den tilleggsfunksjonen på nøye utvalgte, litt skjermede, men samtidig sentrale områder.

Det er videre sikret etablering av to nye lekeplasser innenfor planområdet som både skal betjene byggeområdene i umiddelbar nærhet, men samtidig være tilgjengelig for et større omland og tilby grønne lommer for lek og opphold mellom bebyggelsen.

Eksisterende kai og grøntområde mot Verpet i sørøst videreføres og området anbefales opparbeidet som et friluftsområde langs sjøen tilrettelagt for allmennheten, studentene og barn og unges lek og opphold. Området tilbyr en viktig kontakt med sjøen som utgjør en attraktiv kvalitet. Gatetunet fra NTNU's hovedbygg østover er i planprosessen trukket sørover i forhold til første planutkast, slik at det i større grad siktes inn mot og ledes ned mot sjøfronten her.

Trygghet

Planen legger opp til mere aktivitet på forskjellige tider i døgnet. Studentboliger ved kollektivknutepunktet sikrer liv i vinduene nesten 24 timer i døgnet, og en ordentlig belysningsplan ved videre detaljering og prosjektering skal skape tryggere opphold i uterom også i den mørke årstiden.

Til grunn for planens utforming ligger prinsipper om orienterbarhet og oversikt som gjør det trygt og attraktivt å bevege seg i de offentlige rommene, med en sammenhengende strøkspark som det bærende elementet gjennom campusområdet, og gode forbindelser til nabolaget forøvrig.

Fjerning av dagens undergang vil også i seg selv være et trygghetsskapende grep for ferdsel over Borgundvegen på kveldstid eller i den mørke årstid.

Bo- og oppvekstmiljø generelt

Planen legger til rette for bymessig fortetting hvor det er godt å bevege og dyrke aktiviteter for alle aldre. Planen legger ikke opp til store økninger i boligmasse på området, i alle fall ikke i de første faser før bussgarasjen i Vågavegen vurderes flyttet. Det er åpnet for barnehage i tilknytning til økt studentbosetting. Et antall tilrettelagte boliger eller eldreboliger er foreslått i østre deler av campus. Dette vil gjøre området til et mer blandet og spennende område, også for barn, hvor tilgjengelighet for alle er en grunnleggende premiss for byutviklingen.

Etter kommuneplanens strategi om fortetting rundt knutepunktene, ses Campus-området som et urbant fortettingsområde, ikke et område med villamessig bebyggelse. Hensikten er å utvikle knutepunktet Campus som et attraktivt og trygt byområde, tilrettelagt for barn og unge, som har god og miljøvennlig forbindelse til sine nærområder, sentrum og Moa.

7.10 Støy

Campus Ålesund ligger i kommuneplanens avvikssone for støy. Dette innbærer at det kan åpnes for etablering av ny bebyggelse med støyfølsomt bruksformål. Dette gjelder i områder med støynivå inntil 70dBA ved fasade.

Det er utarbeidet egen støyanalyse i tilknytning til planforslaget som belyser tiltakets konsekvenser med hensyn til støy. Analysen er utført av ÅF og ligger vedlagt i sin helhet.

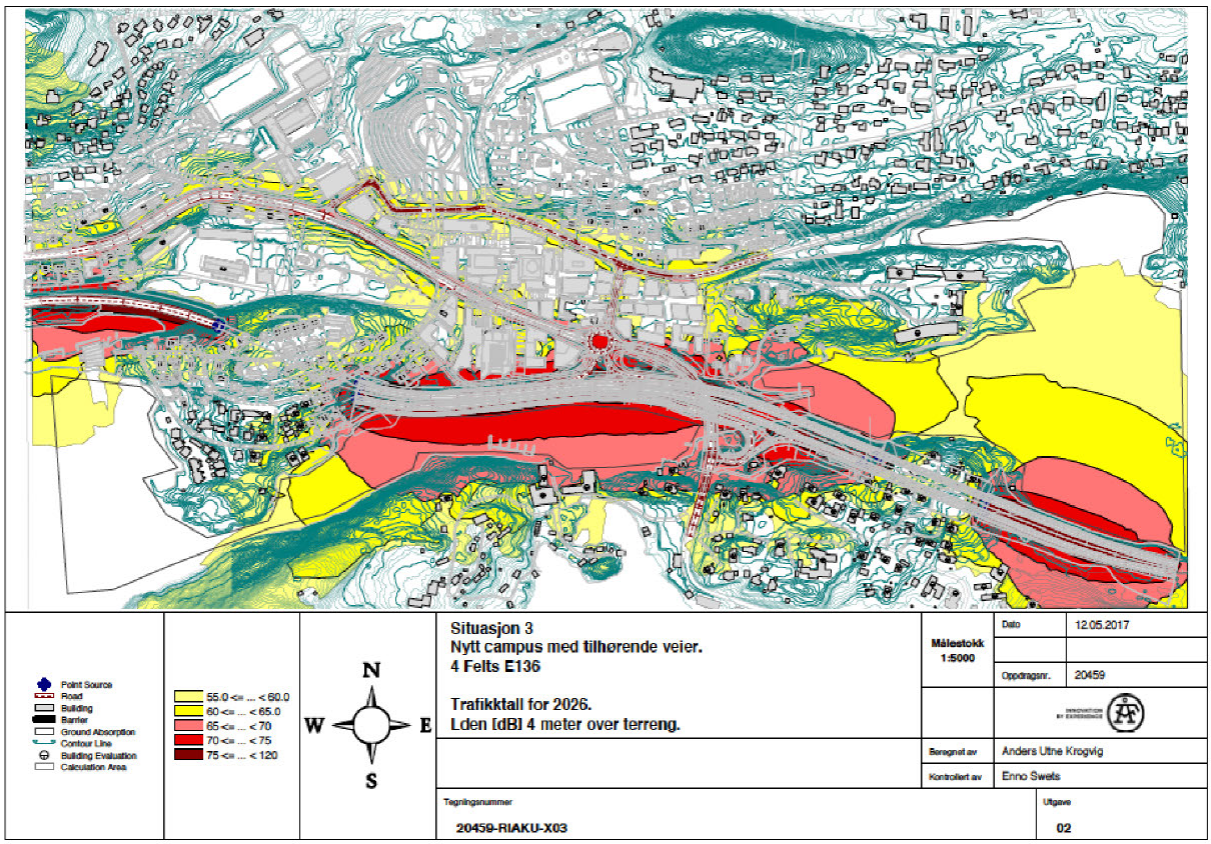
Konklusjonen gjengis her:

Campus Ålesund

Som et resultat av redusert fartsgrense, og støyskjermingseffekten av nye campusbygninger, blir antall støyutsatte boliger redusert ved omlegging av veier og bygging av nytt campus. Trafikkstøynivået for boliger som skjermes for E136 av nye campusbygninger reduseres 1- 6 dB. For boliger nært Borgundvegen reduseres trafikkstøynivået 1-2 dB som følge av redusert fartsgrense.

Grenseverdiene i T1442/2016 (retningslinjer for behandling i støy i arealplanlegging) skal legges til grunn for både anleggsfase og driftsfasen.

For tiltakene i og langs Borgundvegen vest for rundkjøringen og for Larsgårdvegen skal grenseverdien for «miljø og sikkerhetstiltak» i T1442/2016 legges til grunn.



Støykart fremtidig situasjon.

E136

I opprinnelige støyvurderinger var følgende vurderinger gjort i forbindelse med utvidelsen av E 136 til 4 felt:

«Utvidelsen av E136 fra 2 til 4 felt fører et en generell økning av trafikkstøynivå på 1-2 dB. I forbindelse med nye tunnelmunninger vil trafikkstøyen øke opp til 6 dB for enkelte boliger. Veiutvidelsen fører til at 17 boliger må vurderes for lokale støytiltak dersom langsgående skjermer inkluderes i forbindelse med tunnelmunninger. Dersom langsgående skjermer ikke inkluderes må 31 boliger vurderes.»

I sluttfasen av områdeplanarbeidet ble det etter dialog med Fylkesmannen bestemt at vi utarbeider en mer detaljert analyse av nødvendige støyskjermingstiltak ved utvidelse av E136 til 4 felt. Siden det ikke er lagt opp til detaljregulering av E 136 før gjennomføring, innebærer dette også at en legger inn anbefalte skjermer på juridisk bindende plankart, noe som ikke var gjort ved 1. og 2. gangs behandling.

Denne støyrapporten som ser spesifikt på konsekvensene av 4 felts E136 med tilhørende ramper foreligger nå, utarbeidet av firma Efterklang, datert 30.04.2020 og er vedlagt. I sammendraget vises det til at geografien i området er utfordrende med bebyggelse på mindre høydedrag nær vegen som gjør det vanskelig å skjerme effektivt.

I anbefalt skjerming har en prioritert skjerming med forholdsvis god effekt av Kviltun – Nioområdet og Gåseidneset nord, samt skjerming av parallelført sykkelveg med fortau på E136 langs Nørvasund. Bebyggelsen på høydedragene sør for E136 øst for Skuggentunnelen får begrenset effekt av skjermer, og har i de fleste tilfellene utearealer utenfor gul sone på sørsiden av bebyggelsen.

Følgende beregninger er gjort:

- Eksisterende situasjon (dagens trafikk, 2 felts E136)
- Utvidelse av E136 uten tiltak (2030 trafikk, 4 felts E 136)
- Utvidelse av E136 med anbefalt skjerming (trafikk og felt som over)
- Utvidelse av E136 med all tenkelig skjerming. (trafikk og felt som over)

Rapporten omfatter også tabeller for alle bolighus for støy i 4 meters høyde på den fasaden som vender mot innfartsvegen for alle de 4 situasjonene som er listet opp ovenfor. I tillegg til støykart for de 4 ulike situasjonene viser den også differansekart mellom ingen skjerming og h.h.v. anbefalt og all skjerming.

Anbefalte skjermer omfatter følgende tiltak fra vest mot øst, som kan sees på kartet under som blå skjermer. Alle skjermer utføres i som støyabsorberende for å motvirke refleksstøy:

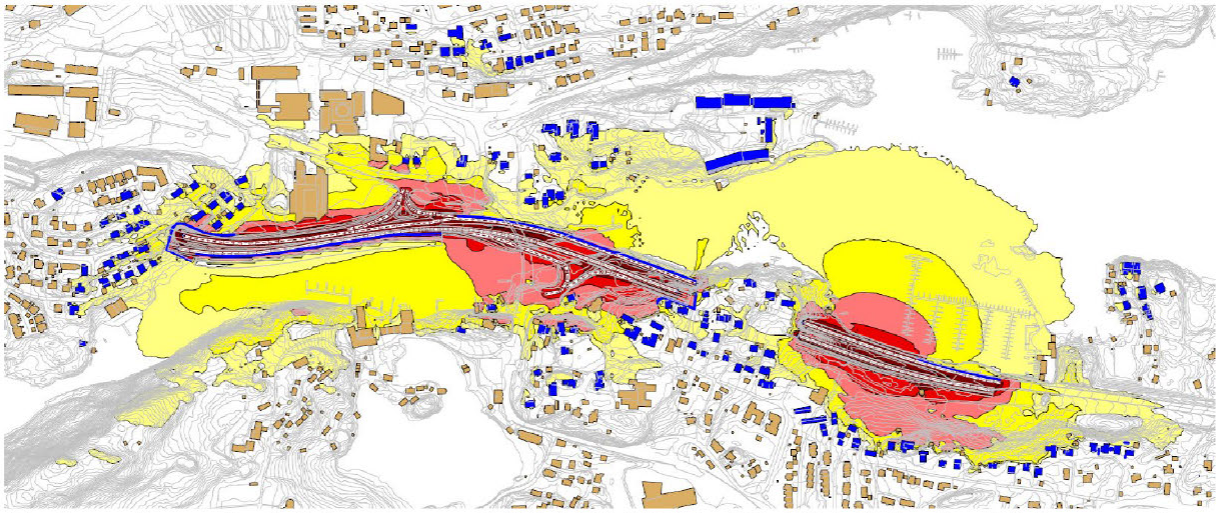
- 4 meters skjerm rundt tunnelløp vest (Sørnestunnelen) – her er begge tunnelportaler i forlenget med ca. 15 meter fra fjellpåhugg for eksisterende tunnel. Nytt løp har portal parallelt med eksisterende.
- 2 meters skjerm mellom utvidet E136 og ny sykkelveg med fortau langs Nørvasundet fra Sørnestunnelen til østgående expressbussholdeplass på E136.
- 3 meters skjerm på nordsiden av E136 fra vestgående expressbussholdeplass til Skuggentunnelens vestre påhugg.
- 3 meters skjerm rundt Skuggentunnelens nye, søndre løp mot øst og sør. Den nye portalen forlenges også her med ca. 20 meter fra fjellpåhugg.
- 3 meters skjerm på nordsiden av E136 øst for Skuggentunnelen på strekningen sør for småbåthavna i Gåseidvika.

I reviderte bestemmelser § 4.7 og 11.4 er det så forutsatt at disse skjermingstiltakene, som også er vist på plankart, skal legges til grunn for detaljprosjektering i forbindelse med tiltakene og ferdigstilles før ny E136 åpnes. Hvis det viser seg at andre tiltak gir bedre effekt, kan avvik godkjennes forutsatt forhåndsgodkjenning av fagmyndighet. I tillegg skal det gis tilbud om lokal skjerming og/eller fasadetiltak hvis skjermene langs vegen ikke er tilstrekkelig etter angitte normer. Hvis heller ikke dette er tilstrekkelig, skal grunneier tilbys

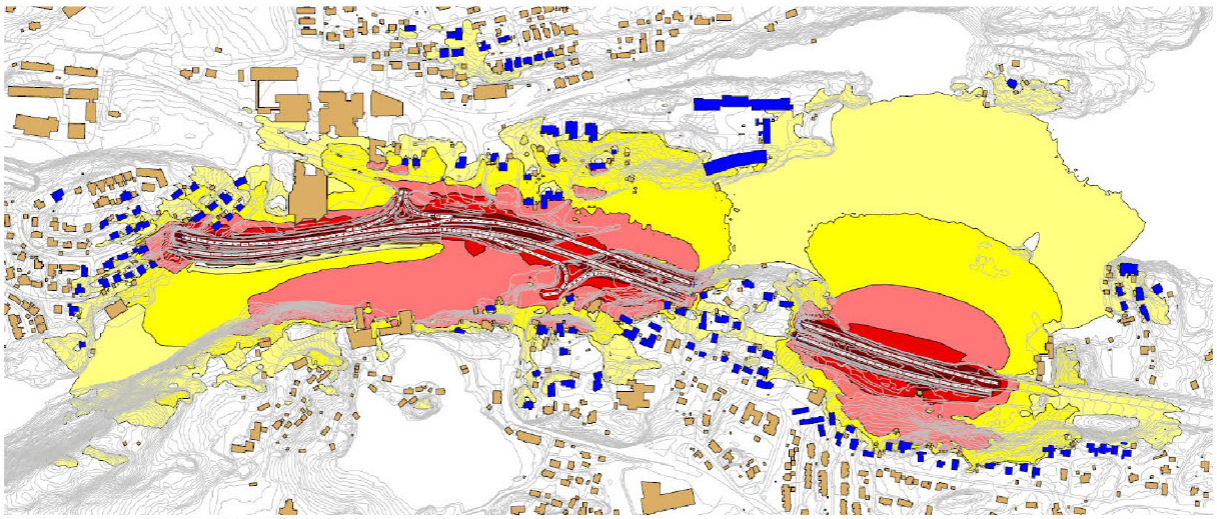
innløsning etter gjeldende regler. Et hus er allerede forutsatt innløst på grunn av støy og endret arealbruk, det gjelder Borgundvegen 383, ved østgående påkjøringsrampe for E136 rett vest for Skuggentunnelen. Både i gjeldende plan og foreliggende områdeplan er huset vist som annet vegareal, og er forutsatt revet.

For de mest støyutsatte husene i østre del av Sørnesvegen og Sandsberget nord for E136 som klart har gitt uttrykk for at de ønsker innløsning - har anbefalte skjermer en betydelig effekt i forhold til ingen skjermer ved 4 felts utbygging, men ikke vesentlig forbedring i forhold til dagens situasjon. Disse er samtidig regulert til Campusformål, og kan bli innløst for å forberede utvikling av dette.

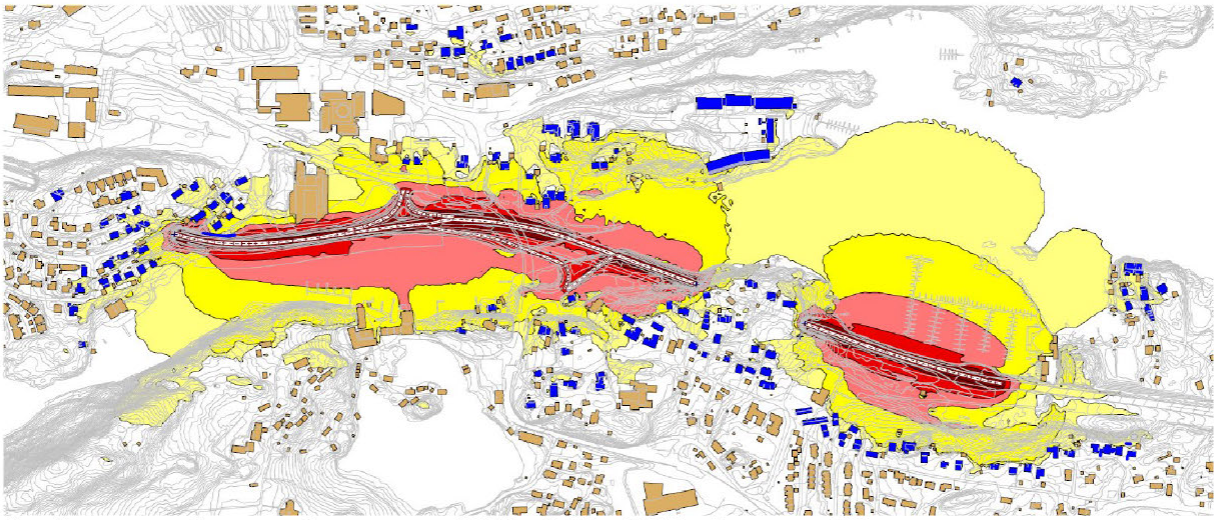
Hvis dette ikke er skjedd når E136 skal utvides til 4 felt, vil en få en vurdering av om det er mulig å skjerme disse ytterligere med lokale skjermer og fasadetiltak, eller om de skal innløses. Som nevnt andre steder, vil ikke planvedtaket her hjemle innløsning, men kommunen og Statens vegvesen bør ut fra en samlet vurdering se på mulighetene for å få til en fremskyndet innløsning i forkant av Campus- og E136 utvidelser.



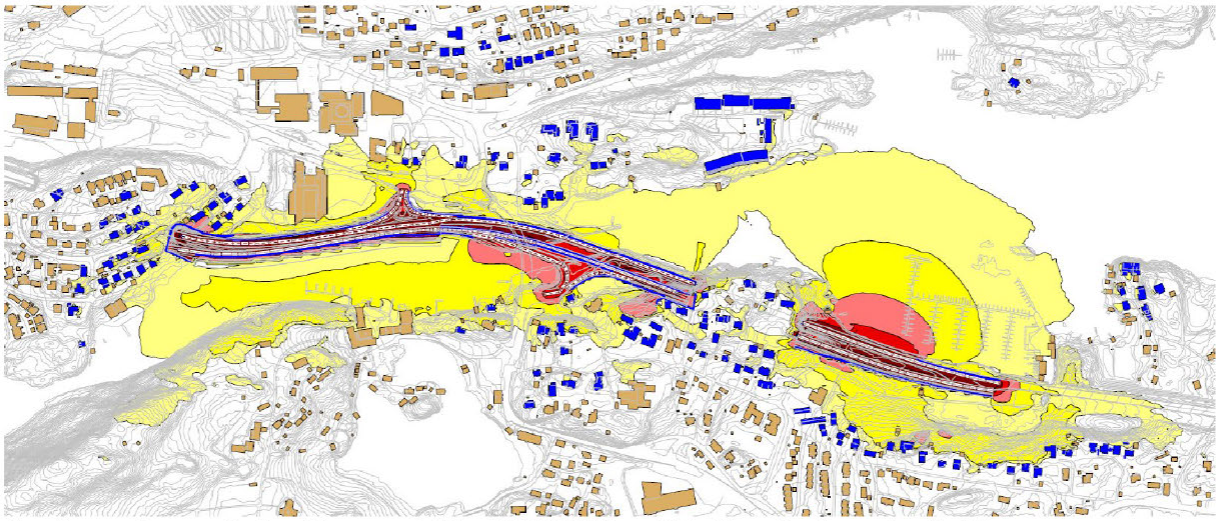
Støyberegning med anbefalte skjermer, E 136 4 felt, 2030 trafikk. Blå bolighus har fått beregnet støy.



Støyberegning 4 felts E 136 uten skjerming.



Støyberegning eksisterende situasjon (2020 - 2 felts E136), dagens trafikk.



Støyberegning med alle skjermer, 4 felts E136 2030 trafikk. Som det fremgår gir ikke tilleggsskjermene langs sørsiden av E136 vest og sør for Skuggentunnelen vesentlige forbedringer for tilliggende boliger i forhold til anbefalt alternativ, vist først.

De nevnte tabellene over fasadestøy på mest eksponerte fasade for alle fire varianter viser er det er forholdsvis store variasjoner i hvor effektive skjermene er:

Gatenavn	Eksisterende situasjon	Ingen tiltak	Anbefalte tiltak	Alle tiltak	Differanse dagens situasjon og ny E136	Differanse ingen tiltak og anbefalte tiltak
Kviltunvegen 10	64	65	60	56	1	5
Kviltunvegen 4	63	64	56	55	1	8
Kviltunvegen 6A	69	70	60	59	1	10
Kviltunvegen 6B	69	69	59	58	0	10
Gamlevegen 29	63	65	65	63	3	0
Gamlevegen 31	63	66	66	65	3	0
Gamlevegen 33	46	48	48	49	3	0

Utsnitt av tabellene for noen utvalgte hus i området. Gjennomsnittlig dB i 4 meters høyde.

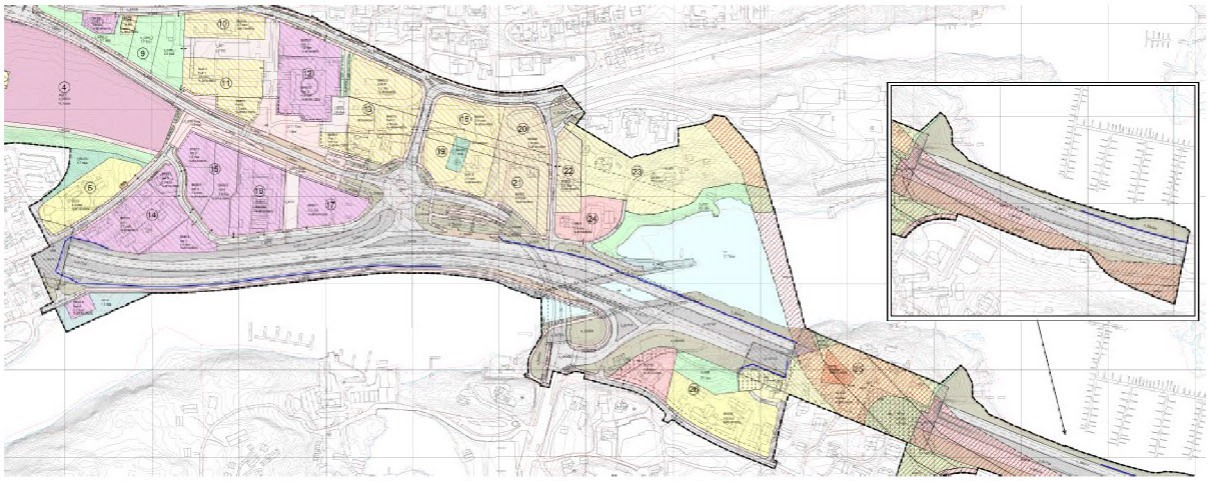
Som det fremgår her, har de utvalgte husene i Kviltunvegen på nordsiden av E136 betydelig effekt av støyskjermene – opp til 10 dB mellom ingen tiltak og anbefalte tiltak ved 4 felt. Her er differansen mellom eksisterende situasjon og 4 felt ikke spesielt stor. Når det gjelder differansene, er alle tall her oppgitt i hele dB, mens differansene er utregnet på grunnlag av mer eksakte verdier. Derfor kan det av og til se ut som differansene avviker litt fra de oppgitte tallene mellom f.eks. eksisterende situasjon og ny E136.

For husene i Gamlevegen sørøst for Skuggentunnelen innebærer utbyggingen til 4 felt en viss økning av støy på nordfasaden på 2-3 dB, men moderat effekt av alle tiltak (skjerm langs E136 sørside) fra moderat støyøkning til en bedring på 1-3 dB. Og heller ingen effekt av anbefalte tiltak som jo er skjerm på nordsiden for å skjerme Gåseidneset.

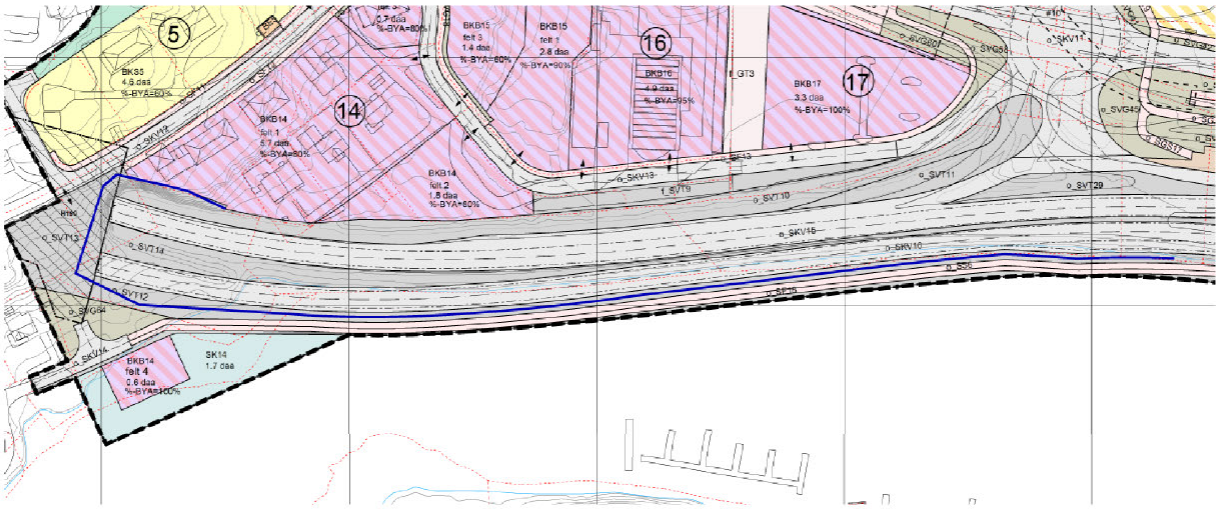
Som det fremgår av støykartene i rapporten har husene i Gamlevegen betydelig lavere støy, med innslag av lysegul og hvit sone på fasader og uteoppholdsarealer på sørsiden vekk fra E136, med naturlig skjerming av hus og terreng. Det samme gjelder andre hus sør for E136, på øst og vestsiden av Skuggentunnelen.

På oppdatert plankart er skjermene fra anbefalt løsning lagt inn, med mindre justeringer i forhold til bebyggelse og anlegg på stedet, men likevel slik at beregningene er gyldige.

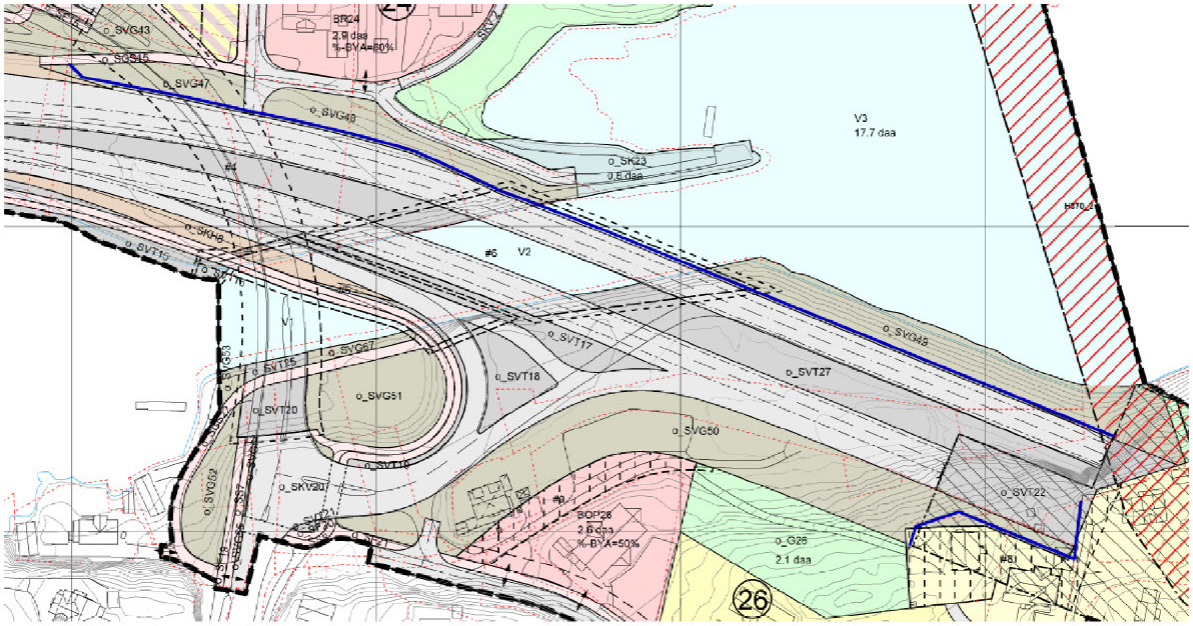
Plankartets standardiserte visningsform for støyskjermer gjør at de ikke er så lett lesbare. Vi har derfor laget et illustrasjonskart som viser skjermene med markerte blå linjer, noenlunde som i støyanalysen, med en dempet plankartbakgrunn. Nedenfor gjengis oversiktskart og utsnitt som viser plasseringen av skjermene innen områdeplanen.



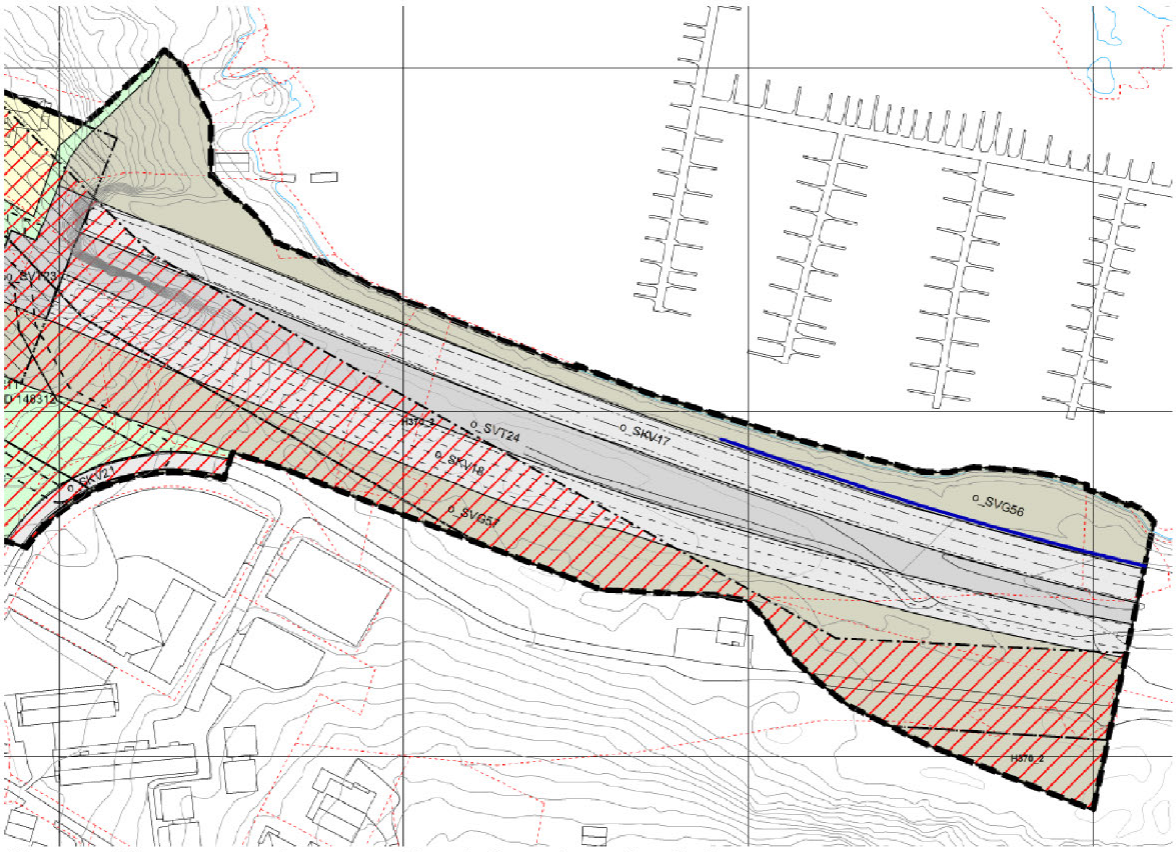
Oversiktskart – anbefalte støyskjermer langs E136 i områdeplanen er vist med blå linjer.



Utsnitt Sørnestunnelen – Nørvasund vest. Skjerm rundt tunnelløp Sørneset 4 meter høy, mellom E136 og Nørvasund (med sykkelveg og fortau) 2 meter høy.



Utsnitt – Nørvasund øst – Skuggentunnelen vest. Skjerm langs nordsiden av E136, 3 meter høy. Skjerm sør for tunnelløp Skuggentunnelen, 3 meter høy.



Utsnitt – Skuggentunnelen øst – Gåseidvika – skjermhøyde 3 meter.

Før utvidelsen av E136 fra to til 4 felt godkjennes, skal det altså likevel utarbeides detaljert byggeplan som omfatter oppdaterte støyberegninger som tar hensyn til endelig portalutforming av tunnelene, overordnede og lokale støyskjermingstiltak og eventuelle fasadetiltak for eksisterende boliger og planlagt bebyggelse og utearealer innen planområdet. Utredningen skal inneholde en liste over hvilke hus og eiendommer som er berørt og på hvilken måte støykravene ivaretas for hver enkelt eiendom.

I § 4.7 er det også tatt inn følgende presisering ifht de resultater en oppnår ved en mer detaljert byggeplan for skjermingstiltakene:

«Hvis det viser seg at endret plassering eller utforming av skjermene ut fra mer detaljerte og oppdaterte vurderinger gir bedre effekt for berørte boliger og annen støyømfintlig arealbruk, kan avvik fra plankartet mht. plassering og utforming av støyskjerm/voll godkjennes i forbindelse med byggesak under forutsetning av forhåndsgodkjenning fra regional fagmyndighet (Fylkesmannen).»

Krav til områder som skal detaljreguleres

Etter høringen er det også lagt inn krav i § 4.3 n-p om at områder som skal detaljreguleres før utbygging skal det om nødvendig gjøres oppdaterte støyvurderinger, samt vurderinger av anleggsstøy og luftforurensning som del av detaljreguleringen før utbygging.

7.11 Risiko og sårbarhet

Det er utført risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) av tiltaket etter veilederen fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap "Samfunnssikkerhet i arealplanleggingen". Analysen er supplert etter 2. gangs behandling hvor 3 forhold er særlig utdypet i eget vedlegg. ROS-analysen er vedlagt i sin helhet. Det har i analysen ikke framkommet forhold med "stor risiko", men fem forhold med "middels risiko". Disse er:

- Natur- og miljøforhold: Masserras / skred
  - Gjelder marine løsmasser og stedvis fare for steinskred
- Natur- og miljøforhold: Tidevannsflom
- Forurensningskilder: Støv og støy; trafikk
- Tiltakets effekt: Støv og støy; trafikk
- Ulykke med farlig gods.

Gjennom planens utforming, og sikret i plankart og bestemmelser er det utformet avdempende tiltak eller krav til utforming eller detaljregulering med forutsetning om ytterligere utredning som søker å redusere risikoen for disse forholdene. Dette er konkretisert i ROS-analysen med vedlegg, samt i en egen ingeniørgeologisk rapport knyttet til sikring av eksisterende og ny Skuggentunnelen ifht. Rasfare.

7.12 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Økonomiske konsekvenser i planarbeidet

Områdeplan for Campus Ålesund er en omfattende plan og vil kreve ressurser og stor arbeidsinnsats fra alle aktører, særlig Ålesund kommune ved Virksomhet Plan og bygning. Midler fra prosjektet "Byen som regional motor" har vært en viktig grunn til at kommunen kan gå såpass tungt inn i denne prosessen.

Prosjektet er finansiert på denne måten:

- Midler til mulighetsstudien gis gjennom "Byen som regional motor"-programmet på ca.1,7 millioner.
- Fylkeskommunen, Statens Vegvesen og Statsbygg bidrar til den regulære planarbeidsdelen med 250 000 kr hver.
- Ålesund kommune bidrar med arbeidstimer for 750 000 som etter høringen høsten 2017 og sommeren 2019 er supplert med anslagsvis to og et halvt årsverk.
- NTNU bidrar med 250 000 i arbeidstimer.
- Statens vegvesen bidrar i tillegg med analyse- og tegnearbeid også i bearbeidingsfasen. Samferdselsavdelingen i Møre og Romsdal fylkeskommune bidrar også med plankompetanse og erfaringer på tilrettelegging av bussdrift.
- Arkeologiske undersøkelser gjennomført 2018 er forutsatt dekket av Plan og bygning, Statens Vegvesen, Fylkeskommunen, NTNU/Statsbygg og Ålesund kommunale eiendom med 1/5 hver med en totalramme på 450 000. Sluttfakturaen ble lavere, ca. kr. 210 000.- totalt.

Konsekvenser for næringsinteresser

Et velfungerende Campus Ålesund vil ha stor betydning for utvikling av eksisterende og nye næringer i regionen. Det vil kunne bidra til økt bolyst for akademisk og teknisk utdannede ressurspersoner og økt studievalg knyttet til NTNU Ålesund for ungdom fra Ålesund og landet for øvrig. Både NMK, NTNU og øvrig utdanningsinstitusjoner i området har vektlagt samspillet med næringslivet og en har derfor et meget godt utgangspunkt for å videreutvikle dette.

Det fagmiljøet og samspillet rundt FOU mellom næringliv, undervisings- og forskningsinstitusjoner som allerede er utviklet her, har vakt nasjonal og internasjonal interesse. En vellykket Campusplan vil kunne styrke disse prosessene og skape en mer urban og moderne arena for et enda mer kreativt samspill her.

Spørsmålet om etablering av hotelldrift på Campus ble i 2. gangs høring vurdert i to alternativer (dagens begrensede overnattingstilbud eller full hotelldrift). Ubegrenset hotelldrift ble møtt med innsigelse fra fylkeskommunen. Etter en drøfting av interessene for å utvikle Campus og forholdet til bysentrums hotellnæring foreslo plan og bygning et tak på 70 hotellrom som fylkeskommunen aksepterte. Det vurderes at dette har stor betydning for å utvikle et levende og urbant Campus, samtidig som inntektstapet for bysentrums hotellnæring er avgrenset.

7.13 Interessemotsetninger

Innen det er etablert et bedre kollektivtilbud, vil det kunne være en interessemotsetning mellom ønsket høy parkeringsdekning for noen av aktørene i området.

En kraftig utbygging innebærer selvsagt også visse utfordringer i forhold til tilliggende boligområder, både når det gjelder lys- og utsiktsforhold og aktiviteter/støy.

Dette er søkt dempet ved at bebyggelsen utenom selve knutepunktet/torget er holdt i moderate byggehøyder, men med en tett urban kvartalsstruktur. Av erfaring vet en også at bomiljøer kombinert med et aktivt universitets- og skolemiljø kan fungere svært bra for begge parter.

Også for eksisterende undervisnings- og kontorbygg vil fortetting og økt byggehøyde kunne innebære tap av utsikt og sol som dagens mer frittliggende bebyggelse preges av. Her må en ta sikte på å finne gode kompromisser som balanserer de nye urbane kvalitetene med grønne elementer, luft, lys og vann i den gjennomgående strøksparken, miljøgata og torget, med åpne gløtt og siktkorridorer mot nære og fjerne landskapselementer.

For de boligområdene som er foreslått endret til Campusformål, avdekker høringen for et flertall av de berørte en sterk bekymring for usikkerheten knyttet til når og om utbyggingen kommer i gang. De aller fleste ønsker en så rask som mulig og rettferdig innløsning, også fordi de ofte ligger i støyutsatte områder med nærhet til de deler av Campus (spesielt NMK) som allerede er gjennomført.

Dette er svært forståelig, men samtidig hjemler ikke et planvedtak om ny arealbruk at en kan kreve boligene innløst. Samtidig vil planvedtaket, som hjemler en betydelig økt utnyttelse innebære at verdien av eiendommene øker fra vedtaket er gyldig og ytterligere jo nærmere en

kommer utbyggingen. Muligheten for strategiske oppkjøp bør derfor overveies av aktuelle aktører, herunder Statsbygg, NMK, ÅKE og fylkeskommunen.

Det er etter 2. gangs behandling også gjennomført en støyvurdering av konsekvensene ved å utvide E136 til 4 felt, med tilhørende forsterkede skjermingstiltak. For boliger som blir liggende i rød sone også etter generelle og lokale skjermingstiltak, vil innløsning være aktuelt. Det fremgår av støyutredningen hvilke dette gjelder. Innløsningen vil være knyttet til gjennomføringen av tiltaket.

Slik sett er også et planvedtak på endret arealbruk en av flere forutsetninger for at grunneierne skal kunne få omsatt sine eiendommer til en verdi som avspeiler fremtidig bruk. Uten et områdeplanvedtak er det betydelig større usikkerhet og hva eiendommene kan brukes til i framtida og derfor vanskelige å omsette.

7.14 Samlet vurdering KU

Samlet vurdering 0-alternativ
0-alternativet tar utgangspunkt i videreføring av dagens regulering. Dette innebærer primært utbygging for NMK i et byggetrinn III, men i mindre grad ny bebyggelse nord for Borgundveien. Videre vil det innebære en videreføring av dagens veistandard, både hva gjelder E136 og Borgundveien og lokalveier.

Området vil ikke kunne utvikles som et urbant knutepunkt eller være gjenstand for vesentlig fortetting. Dette bidrar til at kommuneplanens målsettinger i liten grad oppnås. Videre vil forholdene for myke trafikanter og kollektivtrafikk ikke få særskilt prioritet. Eksisterende vegetasjon vil i all hovedsak bestå.

0-alternativet vil gi *liten negativ konsekvens* for området med hensyn til samfunnsmessige forhold og miljømessige forhold. 0-alternativet vil ha *liten positiv konsekvens* for naturforhold.

Samlet vurdering av foreslått utbygging

Realisering av planforslaget vil bidra til en bymessig utvikling av området som er i samsvar med kommuneplanens intensjoner. Utbygging vil styrke og forbedre kunnskaps-virksomhetenes funksjon i Ålesund og videre styrke tydeliggjøringen av et campus.

Realiseringen av planforslaget vil forbedre trafikksikkerheten for myke trafikanter. For trafikkavviklingen kan det forventes en endring av konsekvensene over tid, hvor det i overgangen til et nytt trafikksystem vil kunne oppstå negative konsekvenser før trafikkvanene endres. Over kort tid, og med tilrettelegging for forbedret busstilbud og –fremkommelighet som planen tilrettelegger for vil trafikksituasjonen innebære positive konsekvenser og forbedret og mer miljøvennlig trafikkavvikling.

Utbyggingen vil medføre tap av vegetasjon. Dette kompenseres i noen grad ved at det tilrettelegges for nye, kultiverte grøntområder og parker.

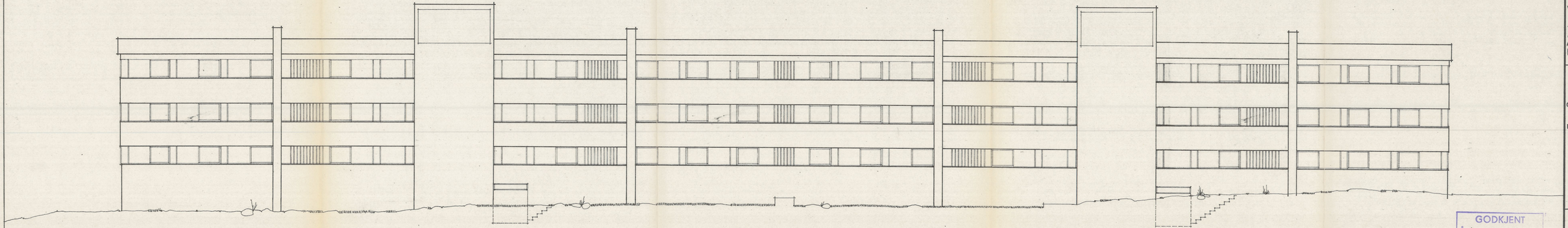
Utbyggingen vil medføre ulemper i anleggsfasen, herunder støy og trafikkgenering.

Reguleringsplanen styrker hensynet til verneverdige bygg og verneverdige trær.

Samlet sett vurderes foreslått utbygging å gi *stor positiv konsekvens* for området med hensyn til samfunnsmessige forhold, *middels positiv konsekvens* for miljømessige forhold og *liten negativ konsekvens* for naturforhold.

8 Vedlegg (ligger ved i saka)

- Trafikkanalyse, ÅF Consult juni 2017, revidert 09.12.2019
- Støyanalyse, ÅF Consult 12.05.2017
- Støyanalyse for utvidet E136, Efterklang 19.05.2020
- ROS-analyse, Rodeo arkitekter, revidert Ålesund kommune, 21.02.2020
- VA-rammeplan, Ålesund kommune, revidert 12.08.2019
- Mulighetsstudie, Rodeo arkitekter/ÅF Consult
- Campus, Arkeologisk registering 2019. (feltarbeid aug/sep 2018)



GODKJENT
Ålesunds bygningsrå...
25.03-69 Sak nr. 41-68

datert 21.3.1969
endret

VÅGAVEGEN 21

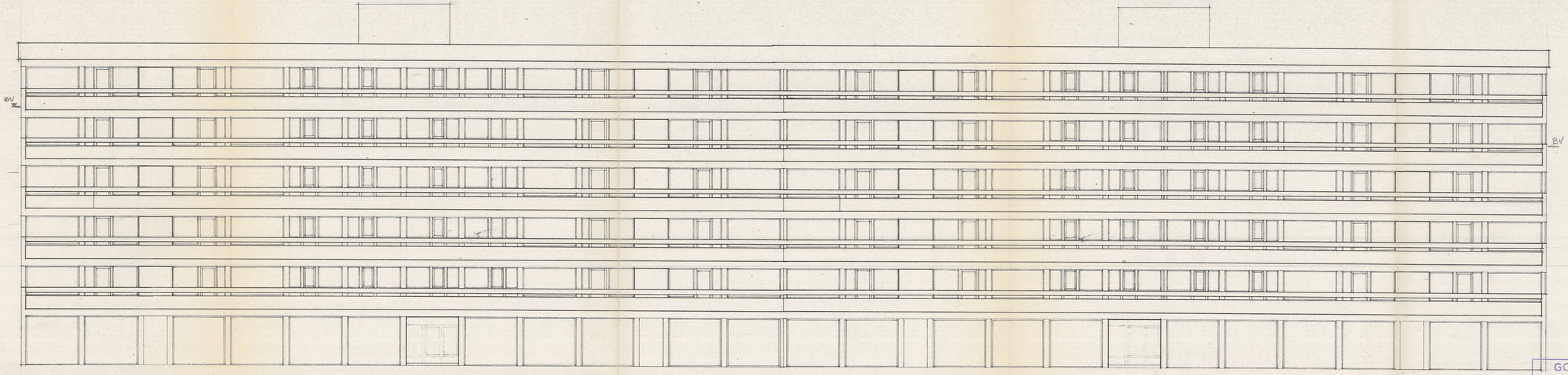
for
ÅLESUND
BOLIGBYGGELAG

oppriss nord

mål 1/100

GUNNAR KIBSGAARD-PETERSEN
ARKITEKT MNAL

15 -107



GODKJENT
Ålesunds bygningsr.
25.10.67 Sak nr. 67-78

datert 21.3.1969
endret

VÅGAVEGEN 21

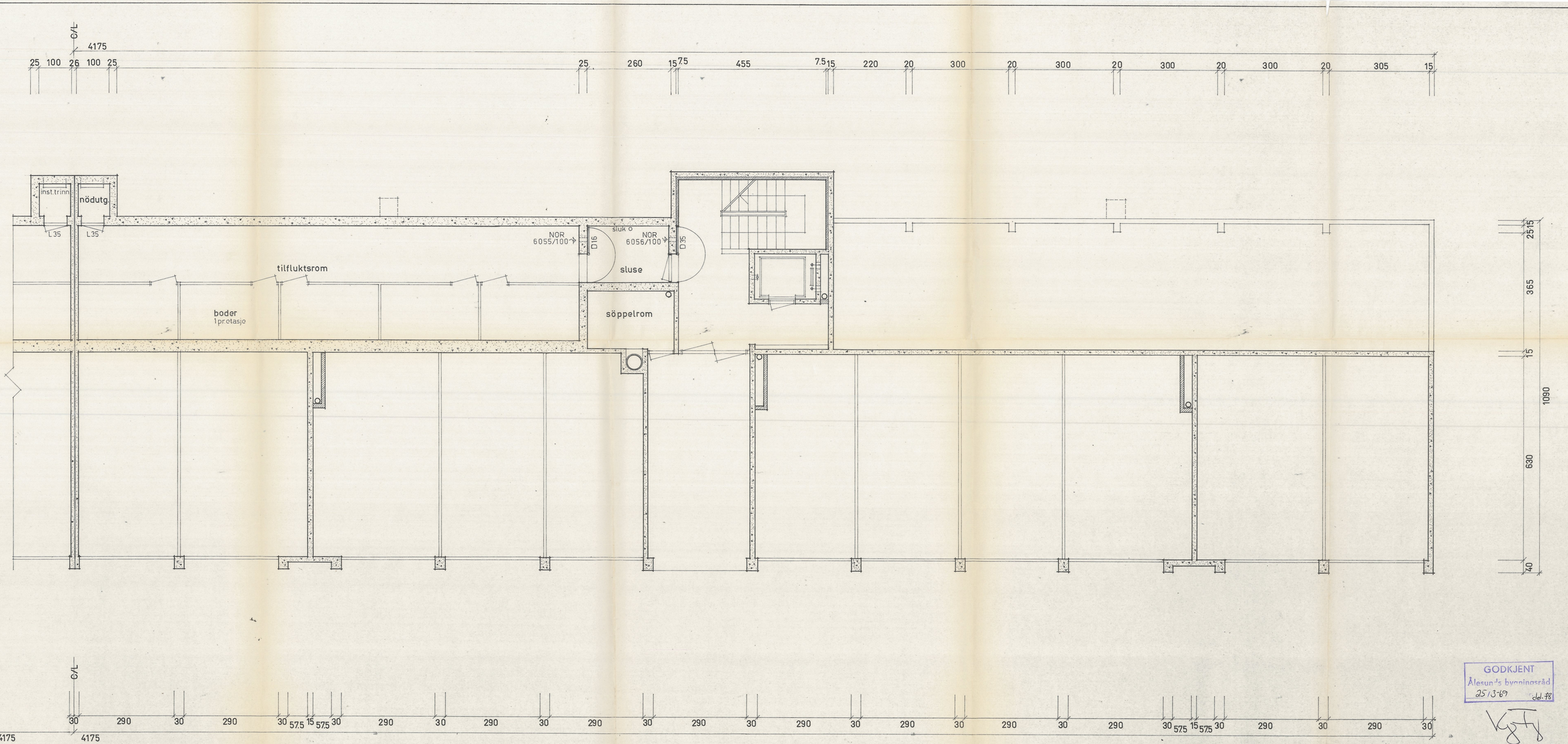
for
ÅLESUND
BOLIGBYGGELAG

oppriss front/syd

mål 1/50

GUNNAR KIDDGAARD-PETERSEN
ARKITEKT MNAL

15-108



GODKJENT
Ålesund bygningsråd
25/3-69

datert 21.3.1969
endret

VÅGAVEGEN 21

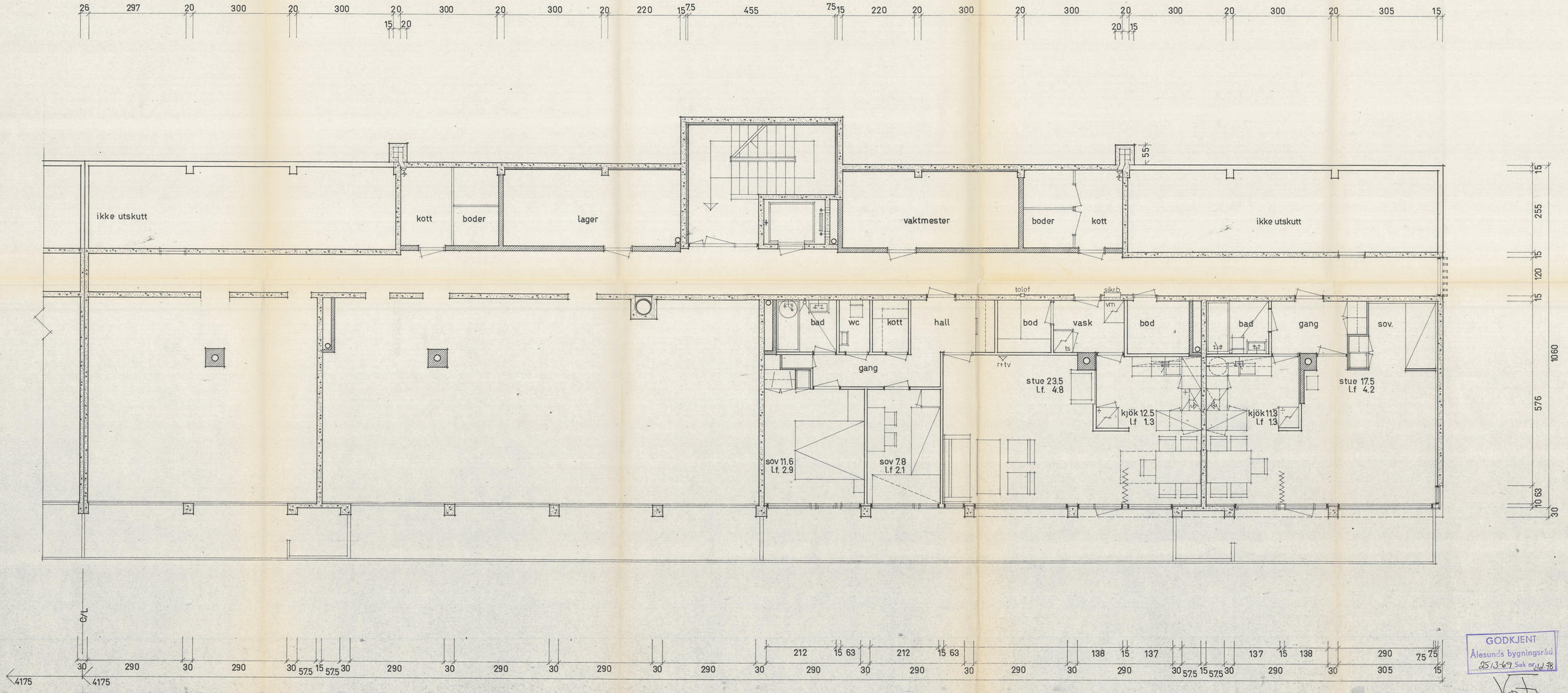
for
ÅLESUND
BOLIGBYGGELAG

plan 1.etasje

mal 1/50

GUNNAR KIBSGAARD - PETERSEN
ARKITEKT MNAL

15–101



GODKJENT
Ålesunds bygningsråd
25/3-69 Sak nr. 1-78

datert 21.3.1969
endret

VÅGAVEGEN 21

for
ÅLESUND
BOLIGBYGGELAG

plan 2. etasje

mål 1/50

GUNNAR KJØSTARD-PETERSEN
ARKITEKT MNAL

15-102

C-1

ÅLESUND KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
JNR. 6775 28.02.01
MAPPE NR.
ARK.NR.

X 498300

X 498200

X 498100

Y 8800 Y 8900 Y 9000

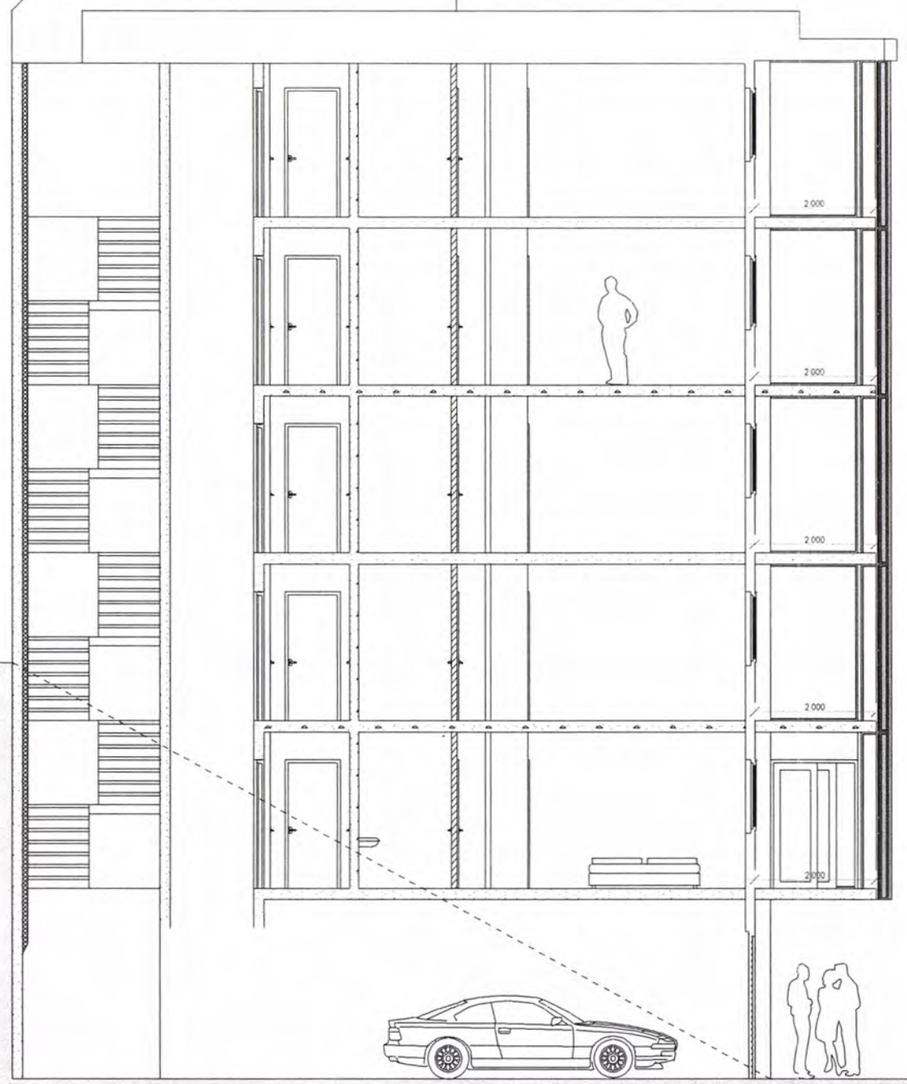
139/293 139/320 139/485 139/321 139/303 139/277 139/245 139/280 139/283 139/284 139/278 139/276 139/318 139/317 139/24 139/374 139/375 139/1

137/127 137/318 137/16 137/130 137/129 137/15 137/22 137/133 137/107 137/90 137/26 137/67 137/109 137/44 137/108 19.6 137/195 137/196 137/159 137/213 137/6 137/47

Fagerlivegen Borgundvegen Vågavegen

Gnr 139 gnr 373
Kartplate 309
1 : 1000

PROFIL FASADE AS



Snitt a-a

ÅLESUND KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
NR. 6775 28.02.01
MAPPE NR.
ARK.NR.

NORSKE·ARKITEKTERS·LANDSFORBUND

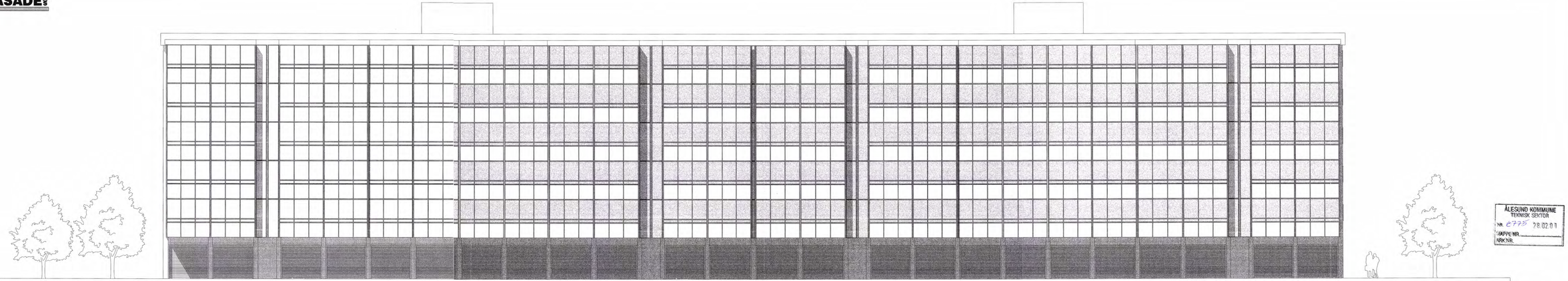
VÅGAVEGEN 21
BALKONGREHABILITERING

SNITT a-a

HEGGENHOUGEN ARKITEKTER A/S
SIVILARKITEKTER MNAL - NPA
KJØPMANNSGT.17, 7013 TRONDHEIM / POSTBOKS 889, 7409 TRONDHEIM
TELEFON:73500100 FAX:73500105 E-MAIL:arkiahh0online.no

DATO	TEGN. VISER
12.12.00	Snitt
TEGINGSNR.	**MÅLESTOKK**
002A	1:100
ARKIVNR.	**TEGNET AV**
00.08-002A	ssm

PROFIL FASADE AS



ÅLESUND KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
NR. 6775 28.02.01
SAKPE NR.
ARK.NR.

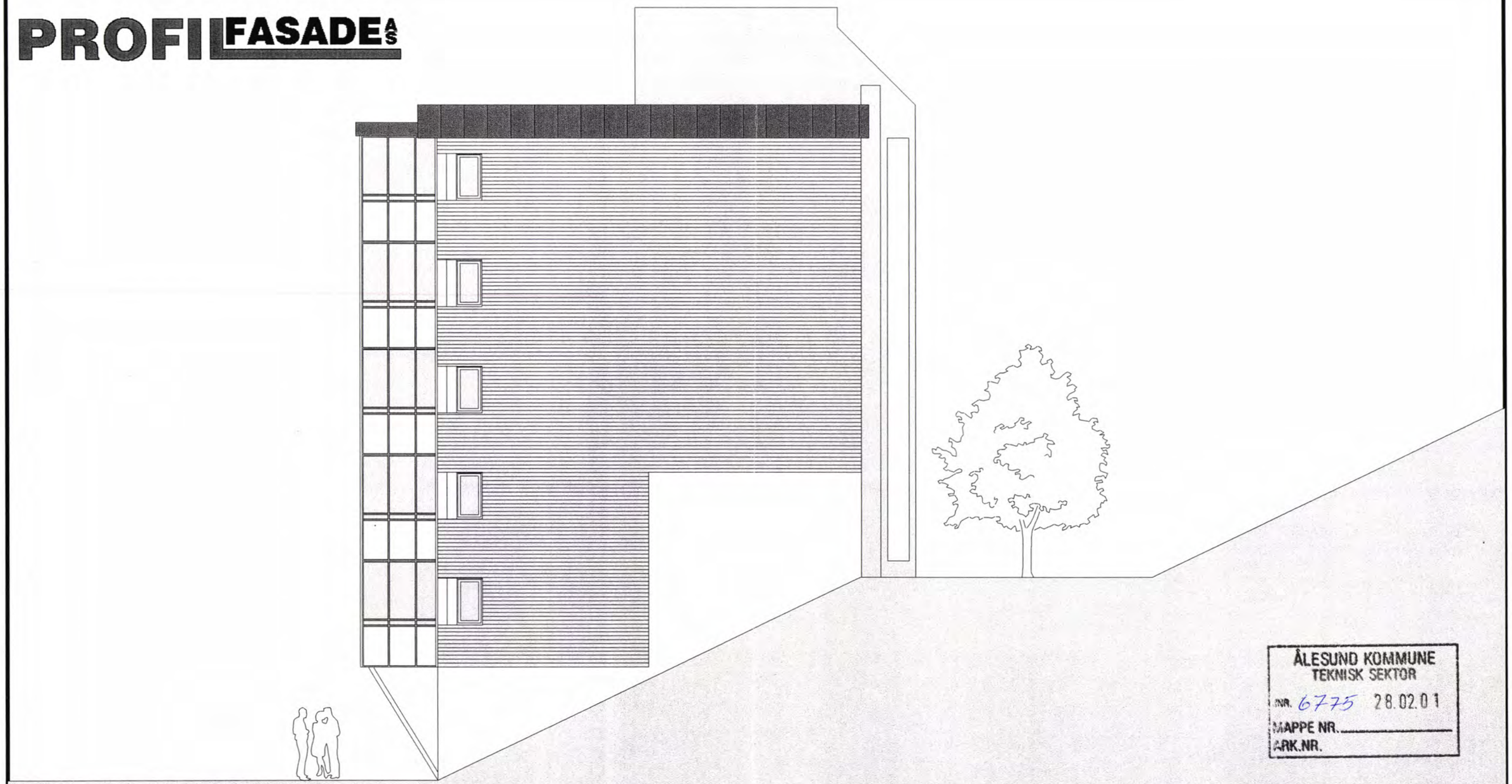
VÅGAVEGEN 21
BALKONGREHABILITERING

Fasade - sør

HEGGENHOUGEN ARKITEKTER A/S
SIVILARKITEKTER MNAL - NPA
KJØPMANNSGT.77, 7013 TRONDHEIM / POSTBOKS 889, 7409 TRONDHEIM
TELEFON:73501100 FAX:73501101 E-MAIL:arkitekt@online.no

DATO	TEGN. VISER
12.12.00	Fasade
TEGNINGSNR.	**MÅLESTOKK**
003A	1:100
ARKIVNR.	**TEGNET AV**
00.08-003A	ssm

PROFILFASADE AS



ÅLESUND KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
INN. 6775 28.02.01
MAPPE NR.
ARK.NR.

NORSKE·ARKITEKTERS·LANDSFORBUND

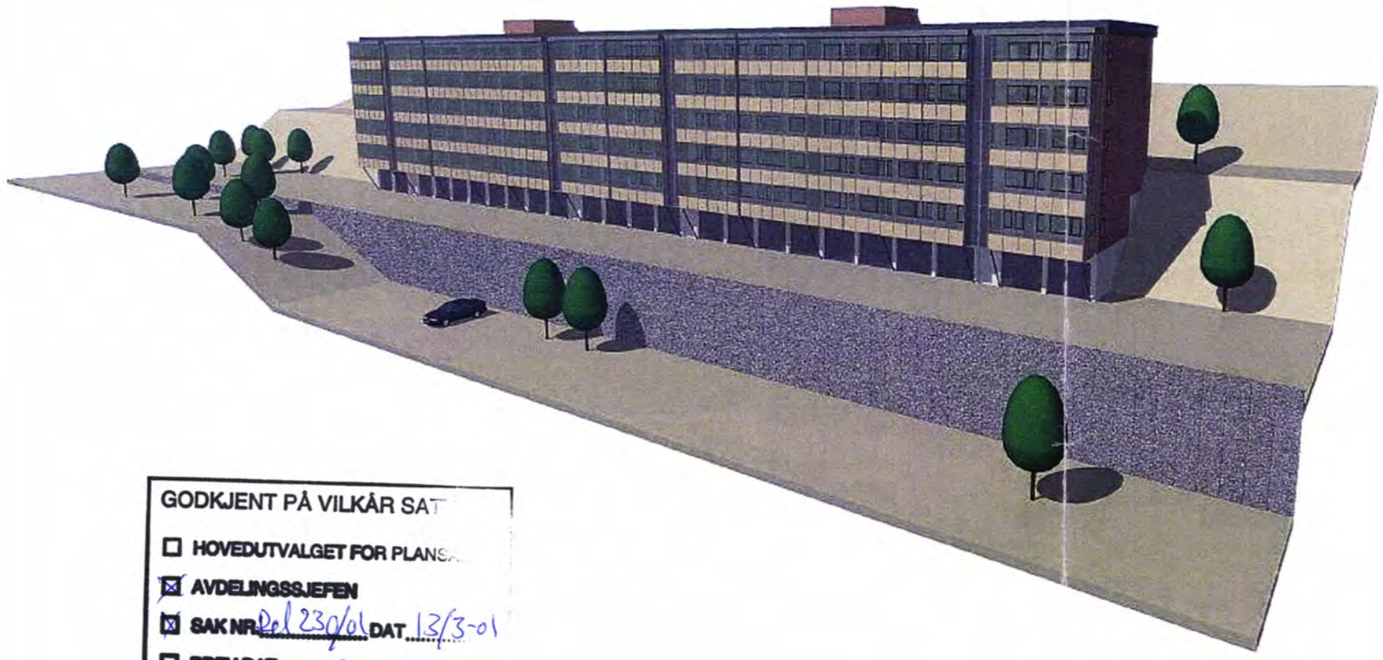
VÅGAVEGEN 21
BALKONGREHABILITERING

FASADE, øst

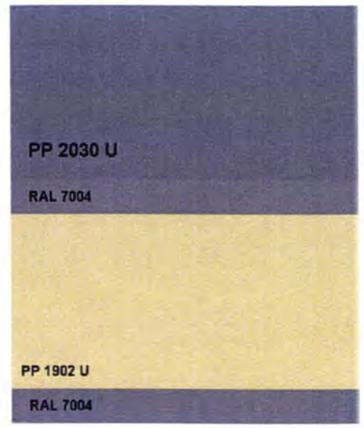
HEGGENHOUGEN ARKITEKTER A/S
SIVILARKITEKTER MNAL - NPA
KJØPMANNSGT.17, 7013 TRONDHEIM / POSTBOKS 889, 7409 TRONDHEIM
TELEFON:73500100 FAX:73500105 E-MAIL:arkiahh0online.no

DATO	TEGN. VISER
12.12.00	Fasade
TEGINGSNR.	**MÅLESTOKK**
004A	1:100
ARKIVNR.	**TEGNET AV**
00.08-004A	ssm

PROFIL FASADE AS



ÅLESUND KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
INN. 6775 28.02.01
MAPPE NR.
ARK.NR.



GODKJENT PÅ VILKÅR SAT
☐ HOVEDUTVALGET FOR PLANS.
☒ AVDELINGSSJEFEN
☒ SAK NR. Del 23/01 DAT. 13/3-01
☐ BREV DAT.

NORSKE ARKITEKTERS LANDSFORBUND

VÅGAVEGEN 21
BALKONGREHABILITERING

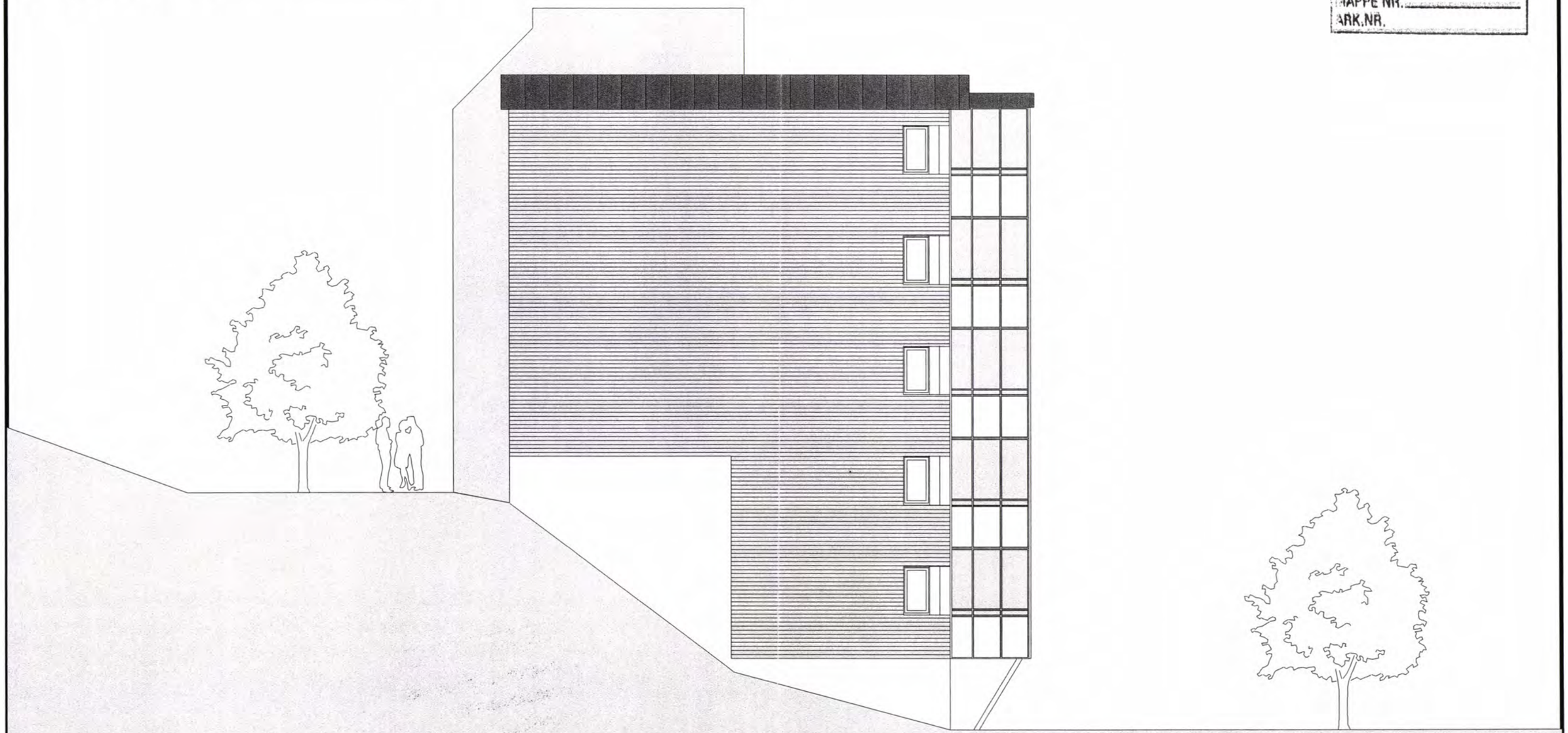
3D-VISUALISERING
FARGESETTING

HEGGENHOUGEN ARKITEKTER A/S
SIVILARKITEKTER MNAL - NPA
KJØPMANNSGT.17, 7013 TRONDHEIM / POSTBOKS 889, 7409 TRONDHEIM
TELEFON:73500100 FAX:73500105 E-MAIL:arkiahh0online.no

DATO	TEGN. VISER
22.02.01	3D
TEGINGSNR.	**MÅLESTOKK**
005B	
ARKIVNR.	**TEGNET AV**
00.08-005B	ssm

PROFILFASADE AS

ÅLESUND KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
INN. 6775 28.02.01
MAPPE NR.
ARK.NR.



VÅGAVEGEN 21
BALKONGREHABILITERING

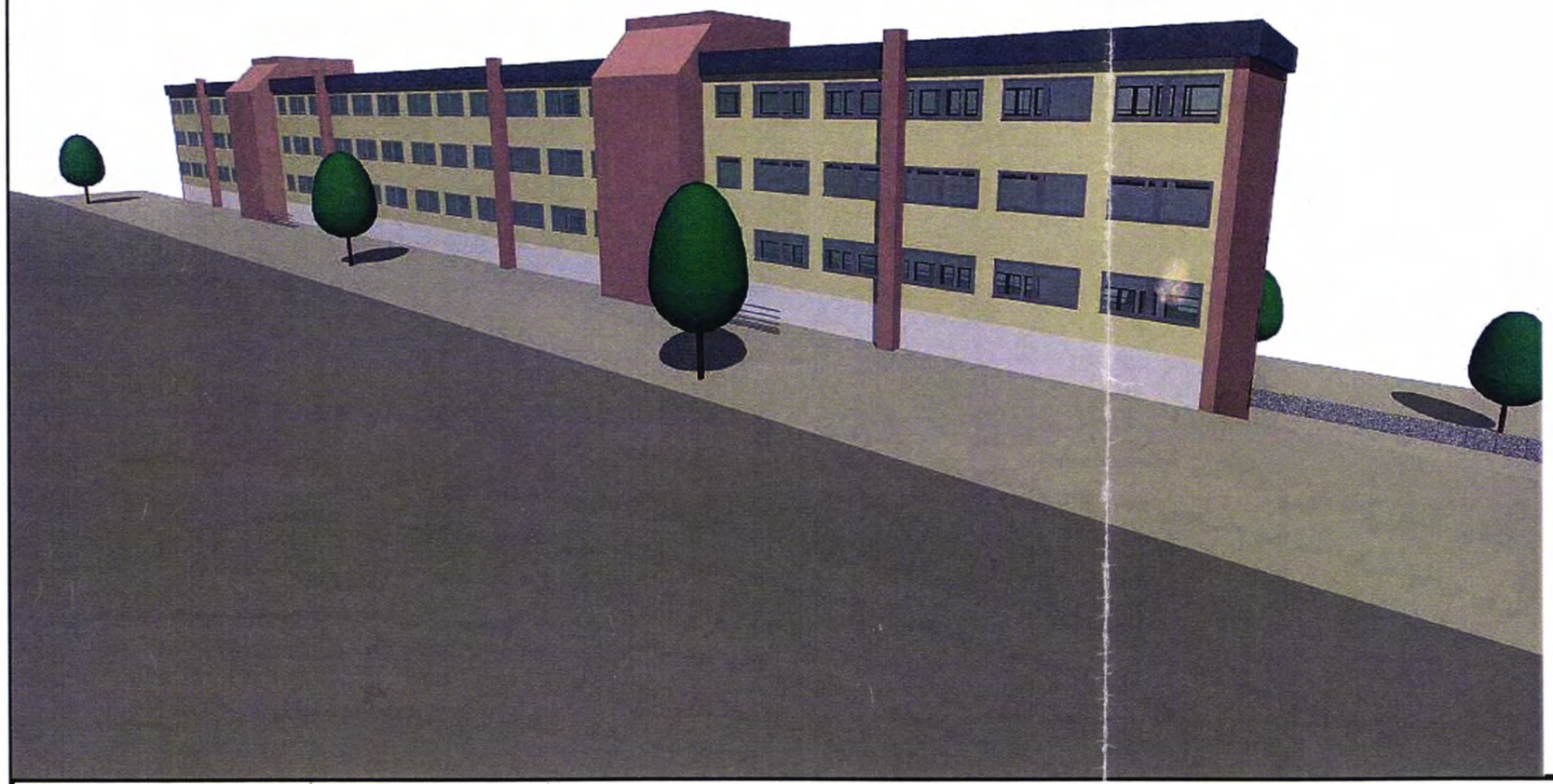
FASADE, vest

DATO	TEGN. VISER
12.12.00	Fasade
TEGINGSNR. 006	MÅLESTOKK 1:100
ARKIVNR. 00.08-006	TEGNET AV ssm

HEGGENHOUGEN ARKITEKTER A/S
SIVILARKITEKTER MNAL - NPA
KJØPMANNSGT.17, 7013 TRONDHEIM / POSTBOKS 889, 7409 TRONDHEIM
TELEFON:73500100 FAX:73500105 E-MAIL:arkiahh0online.no

PROFIL FASADE AS

ÅLESUND KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
JNR. 6775 28.02.01
MAPPE NR.
ARK.NR.





VÅGAVEGEN 21
BALKONGREHABILITERING

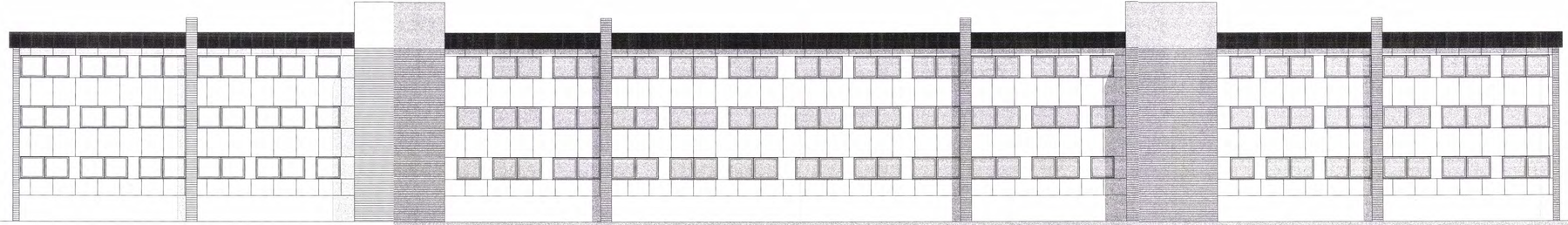
3D-VISUALISERING
FARGESETTING

HEGGENHOUGEN ARKITEKTER A/S
SIVILARKITEKTER MNAL - NPA
KJØPMANNSGT.17, 7013 TRONDHEIM / POSTBOKS 889, 7409 TRONDHEIM
TELEFON:73500100 FAX:73500105 E-MAIL:arkiahh@online.no

DATO	TEGN. VISER
20.02.01	3D
TEGINGSNR. 008A	MÅLESTOKK
ARKIVNR. 00.08-008A	TEGNET AV ssm

PROFIL FASADE AS

ÅLESUND KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
JNR. 6775 28.02.01
MAPPE NR.
ARK.NR.

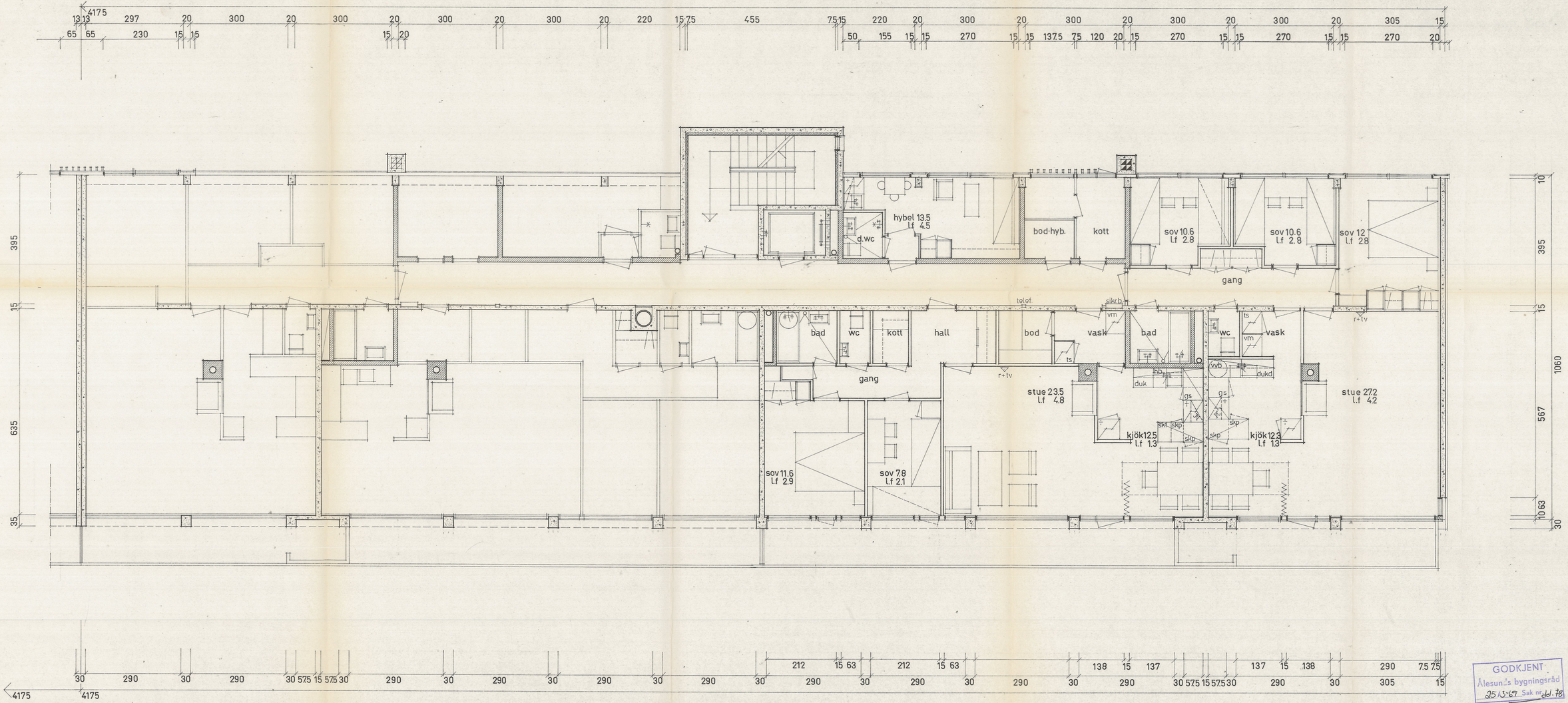


VÅGAVEGEN 21
BALKONGREHABILITERING

Fasade - nord

HEGGENHOUGEN ARKITEKTER A/S
SIVILARKITEKTER MNAL - NPA
KJØPMANNSGT.37, 7013 TRONDHEIM / POSTBOKS 889, 7469 TRONDHEIM
TELEFON 73500100 FAX 73500105 E-MAIL arkiekh@online.no

DATO	TEGN. VISER
12.12.00	Fasade
TEGNINGSNR.	MÅLESTOKK
007	1:100
ARKIVNR.	TEGNET AV
00.08-007	ssm



datert 21.3.1969
endret

VÅGAVEGEN 21

for
ÅLESUND
BOLIGBYGGELAG

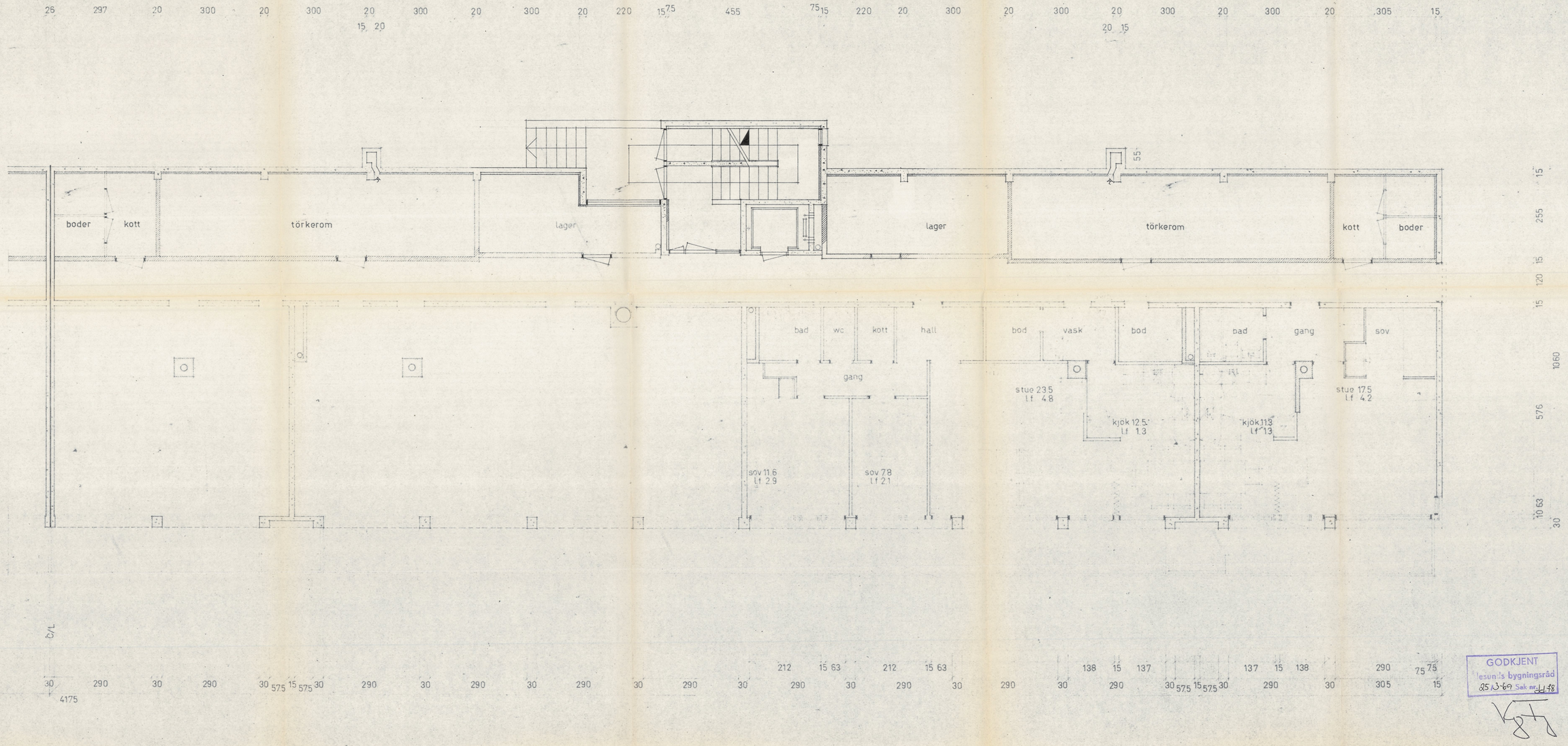
plan 4.5.6 etasje

mål 1/50

GUNNAR KIRSGAARD - PETERSEN
ARKITEKT MNAL

15-104

GODKJENT
Ålesunds bygningsråd
25/3-69 Sak nr. 69/78



GODKJENT
Ålesunds bygningsråd
85/3-69 Sak nr. 4148

datert 21.3.1969
endret

VÅGAVEGEN 21

for
ÅLESUND
BOLIGBYGGELAG

plan 3. etasje

mål 1/50

GUNNAR KIBSGAARD - PETERSEN
ARKITEKT MNAL

15-103

ÅLESUND KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR

ARKIV

Profil-Fasade As
Vestre Rosten 88 B

7075 TILLER

Saksbehandler
Per Bigseth
Tlf 70162624

Deres ref:	Vår ref:	Dato:
	PB/2002/29131/139/373 200100597	07.10.2002

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningslovens § 99 nr.1

GNR 139 BNR. 373 - ADRESSE: VÅGAVEGEN 21
EIER: BL VÅGAVEGEN 21 AL
SØKNAD OM FASADEENDRING/NYE BALKONGER OG VINDUER

Beliggenhet:	Bydel nr.04	Grunnkr. nr. 0402
Søknad av:	15.02.01	
Arbeidets/byggets art:	Rehab./Fasadeendring.	
Tiltakshaver:	BL Vågavegen 21 AL	
Ansvarlig søker:	Profil -Fasader AS	
Byggetillatelse:	13.03.01	
Ansvarlig samordner:	Profil-Fasader AS	
Igangsettingstillatelse:	13.03.01	

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvalige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse. Kfr. plan- og bygningslovens § 93.

Med hilsen
plan- og bygningsavdelingen

Lars Roger Lundanes
seksjonsleder

Per Bigseth
avdelingsingeniør

Gjenpart til: Berørte parter

ÅLESUND KOMMUNE

TEKNISK SEKTOR

ARKIV

Profil-Fasade As
Vestre Rosten 88 B

7075 TILLER

Saksbehandler
Per Bigseth
Tlf. 70162624

Myndighet:	Vedtaksdato:	Saksnr:	Avslag:	Lov:
DELEGERT HOVEDUTVALG PLANSAKER	13.03.2001	230		

Deres ref:	Vår ref:	Dato:
	PB/2001/6775/139/373 200100597	13.03.2001

GNR. 139 BNR. 373 - SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK - NYE VINDUER, FASADER OG INNGLASSEDE BALKONGER EIER:BORETTSLAGET VÅGAVEIEN 21 AL - ADRESSE: VÅGAVN.21

Viser til Deres søknad datert 15.02.01 vedr. ovennevnte.

Saksopplysninger:

Beliggenhet	Bydel nr. 04	Grunnkr. nr. 0402
Søknad av	15.02.01	
Arbeidets/byggets art	Rehabilitering, fasadeendring	
Tiltakshaver	BL Vågavegen 21	
Ansvarlig søker	Profilfasade AS, 7075 Tiller	

For området gjelder reguleringsplan for Buholmsundet - Sørneset med bestemmelser, stadfestet den 13.10.1986.

Vurderinger:

Søknaden gjelder rehabilitering av BL Vågavegen 21.Rehabiliteringen går på nye vinduer, ny kledning av fasadeelementer, innglassing av balkonger og diverse rivingsarbeider. Søknaden er fremmet som søknad om enkle tiltak etter plan og bygningslovens § 93, jfr. §95b og SAK §§ 12 og 16. Det foreligger aktivt nabosamtykke fra berørte naboer.
Ansvarlig søker, samordner utførende og kontrollerende er Profilfasade AS, sentral godkjenning ligger ved. Ansvarlig prosjekterende/kontrollerende PRO/KPR 110.2, er Heggenhougen Arkitekter AS, sentral godkjenning ligger ved. Ansvarlig for teknisk prosjektering PRO/KPR 131.2 er Siv.ing.Harboe og Leganger , sentral godkjenning ligger ved. Søknader om ansvarsrett med kontrollplaner, foreligger for samtlige foretak.

Postadresse:
Rådhuset
N-6025 Ålesund

Sentralbord:
Tlf 70 16 20 00
Faks 70 12 02 91

Besøksadresse:
Rådhuset
Keiser Wilhelmsgate 11

Ekspedisjon 6. et.
Tlf 70 16 26 00
Faks 70 11 26 34

Det tilligger ansvarlig utførende ihht. UTF/KUT 930.1, å sørge for at rivingsavfall blir kjørt til godkjent deponi.

V e d t a k :

Søknaden om byggetillatelse datert 15.02.2001, godkjennes. Godkjenningen er å forstå som igangsettingstillatelse.

Vi gjør oppmerksom på at det må foreligge kvittering for betalt behandlingsgebyr for saker behandlet av kommunens bygningsmyndigheter (plan- og bygningslovens § 109). Faktura vil bli utsendt separat.

Gjeldende lover, forskrifter, vedtekter og reguleringsbestemmelser skal følges.

Dette vedtaket er fattet i h.h.t. gitt delegasjon. Vedtaket kan påklages i samsvar med eget vedlegg.

Med hilsen
plan- og bygningsavdelingen

Lars Vartdal
avdelingssjef

Lars Roger Lundanes
seksjonsleder

Vedlegg: Orientering om klageadgang

Ålesund bygningsråd, møte 29 / 1970

Side

Sak nr. 71/70

Saken behandles av Fjærtoft/jg

G. nr. Vågavegen B. nr. 21

Ålesund Boligbyggelag A/L
Kongensgate 11

ÅLESUND

VEDR: ANM. BOLIGBLOKK FOR ÅBO PÅ VÅGAVEGEN 21

Saken ble fremlagt i bygningsrådets møte den 22.1.1970, sak nr. 64/70. Det ble ikke fattet noe vedtak idet saken ble utsatt til neste møte.

Bygningssjefen ga under sak 64/70 følgende

TILRÅDING:

Bygningsrådet godkjenner at blokken oppføres med en ekstra etasje beregnet for hybelleiligheter, slik at total høyde nå blir 6 etasjer mot Vågavegen, og maks. høyde over planen av Borgundvegen blir 8 m.

Evt. merknader fra brannstyret må etterkommes.

Antall parkeringsplasser må økes i overensstemmelse med vedtektene.

Bygningsrådet anbefaler dispensasjon fra bestemmelsene om etasjeantall.

Saken oversendes til departementet.

VEDTAK:

Bygningsrådet vedtok innstillingen mot to stemmer.

Saken sendes brannstyret før den videreekspederes til departementet.

E. Fjærtoft og S. Rypdal stemte imot vedtaket.

Ålesund bygningsråd
Bygningssjefen

Vg Fjærtoft

Ålesund Boligbyggelag A/L
Kongensgate 11

6000 ÅLESUND

VEDR: ANMELDT BOLIGBLOKK FOR Å-BO PÅ VÅGAVEGEN 21.

Ålesund Boligbyggelag A/L fikk i bygningsrådets møte den 14.11.68 sak nr. 1183/68 godkjent sin byggeanmeldelse på en større blokk på Vågavegen 21. Før anmeldelsen ble endelig godkjent var den behandlet en rekke ganger i rådet. En viser her til bygningsråds sak nr. 980/68, 996/68, 1032/68, 1116/68 og 1183/68.

I møte den 12.9.1968, sak nr. 980/68 ble det gitt en inngående redegjørelse for prosjektet. Det forelå da søknad om et bygg på tilsammen 6 etasjer, inklusiv underetasjen. Følgende vedtak ble fattet:

"Saken utsettes. Befaring foretas."

I møte den 19.9.68, sak nr. 996/68 ble det foretatt befaring av området , men det ble ikke fattet noe endelig vedtak idet saken ble utsatt.

I møte den 26.9.1968, sak nr. 1032/68 fattet bygningsrådet følgende vedtak:

"Bygningsrådet finner i prinsippet å kunne godkjenne en ytre planløsing av boligprosjektet under forutsetning av at det reduseres med 1 etasje. Endelig godkjenning er blant annet betinget av at brannstyrets merknader til plassering tas tilfølge, og at nye tegninger omarbeides i overensstemmelse med denne.

Kloakkeringsforholdene må ordnes i samråd med teknisk sjef.

Saken vil bli behandlet på ny i bygningsrådet når endelig omarbeidede tegninger foreligger. En eventuell anbefaling om dispensasjon fra bygningslovens bestemmelser om etasjehøyde vil da kunne påregnes å bli gitt.

Vedtaket er gitt med 3 mot 1 stemme."

I brev av 8.10.68 søker Å-Bo på ny om å få beholde den 6. etasjen Søknaden er bl.a. begrunnet i økonomiske hensyn. Bygningsrådet fattet i denne forbindelse følgende vedtak:

"Vedtak gitt i sak 1032/68 fastholdes. "

I møte den 14.11.1968, sak nr. 1183/68 ble de endelige tegningene for boligblokken fremlagt til godkjenning. Bygningsrådet fattet i denne forbindelse følgende vedtak:

"Bygningsrådet finner å kunne godkjenne boligblokken etter de sist innsendte tegninger.

Bygningsrådet anbefaler dispensasjon fra bestemmelsene om etasjeantall. Videre anbefales dispensasjon fra forskriftenes kap. 46. § 1.

Saken oversendes departementet.

Vedtaket er fattet mot 1 stemme."

Departementet har i brev av 3.1.1969 gitt den nødvendige dispensasjon i overensstemmelse med søknad.

Boligblokken er nå "utsatt i marken" og høyden for gulv i underetasjen er fastlagt. Denne høyden kommer ca. 1½ m lavere enn fra tidligere av forutsatt. Det var nødvendig å senke blokken for å kunne oppnå nødvendig kjørbar adkomst til Vågavegen. Høyden av blokken over Borgundvegen i østfasaden blir nå ca. 5 m, og i vestfasaden ca. 2½ m. Kfr. tegninger datert 14.1.1970.

På grunn av disse forandringene søker nå Å-Bo på ny om tillatelse til å føre opp en 6. etasje. Denne etasjen er forutsatt benyttet til hybelleiligheter. Det ble kort redegjort for saken i møte den 15.1.1970, og det ble da bestemt at saken skulle fremmes for bygningsrådet.

De nye planene er fremlagt for byplansjefen, som uttaler at faglig sett har han ingen betenkeligheter mot å godkjenne en 6. etasje som omsøkt.

I redegjørelsen for bygningsrådet i møte den 12.9.1968, sak nr. 98/68 står det bl.a.: "Maks. høyde over gateplanen på Borgundvegen bør settes til ca. 8 m." Bygningssjefen er fortsatt av samme mening og mener derfor at søknaden bør imøtekommes.

Under henvisning til ovenforstående, vil bygningssjefen gi følgend

TILRÅDING:

Bygningsrådet godkjenner at blokken oppføres med en ekstra etasje beregnet for hybelleiligheter, slik at total høyde nå blir 6 etasjer mot Vågavegen, og maks. høyde over planen av Borgundvegen blir 8 m.

Eventuelle merknader fra brannstyret må etterkommes.

Antall parkeringsplasser må økes i overensstemmelse med vedtektene.

Bygningsrådet anbefaler dispensasjon fra bestemmelsene om etasjeantall.

Saken oversendes departementet.

(3)

3)

Ålesund bygningsråd, møte 22 / 1 19 70

Side

Sak nr. 64/70

Saken behandles av

G. nr. B. nr.

VEDTAK:
Saken utsettes.

Ålesund bygningsråd
Bygningssjefen

Skjema G

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.
Jfr. § 99 nr. 1.

N

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Vågavegen 21				

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak		
Nybygg	Boligblokk	14/11-68	dato 29/1-70	sak	71/70

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Ålesund Boligbyggelag	Kongensgt. 11	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
Ålesund Boligbyggelag	Kongensgt. 11	

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Entreprenör S.Tryggstad	Vegsund	

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.
Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Ålesund den 25/8-72.

bygningssjefen
Kjell Fjærtoft

Arnvid Godöy

Sendes:

- [x] byggherren
- [ ] anmelderen
- [ ] ansvarshavende
- [ ] byggeløyvemyndighet
- [ ]
- [ ]

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

Etterlykk forbudt.
Norsk Kommunalteknisk Forening. Rich. Andvord. Bl. 681.

ÅLESUND KOMMUNE

TEKNISK SEKTOR

ARKIV

Profil-Fasade As
Vestre Rosten 88 B

7075 TILLER

Saksbehandler
Per Bigseth
Tlf. 70162624

Myndighet:	Vedtaksdato:	Saksnr:	Avslag:	Lov:
DELEGERT HOVEDUTVALG PLANSAKER	13.03.2001	230		

Deres ref:	Vår ref:	Dato:
	PB/2001/6775/139/373 200100597	13.03.2001

GNR. 139 BNR. 373 - SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK - NYE VINDUER, FASADER OG INNGLASSEDE BALKONGER EIER:BORETTSLAGET VÅGAVEIEN 21 AL - ADRESSE: VÅGAVN.21

Viser til Deres søknad datert 15.02.01 vedr. ovennevnte.

Saksopplysninger:

Beliggenhet	Bydel nr. 04	Grunnkr. nr. 0402
Søknad av	15.02.01	
Arbeidets/byggets art	Rehabilitering, fasadeendring	
Tiltakshaver	BL Vågavegen 21	
Ansvarlig søker	Profilfasade AS, 7075 Tiller	

For området gjelder reguleringsplan for Buholmsundet - Sørneset med bestemmelser, stadfestet den 13.10.1986.

Vurderinger:

Søknaden gjelder rehabilitering av BL Vågavegen 21.Rehabiliteringen går på nye vinduer, ny kledning av fasadeelementer, innglassing av balkonger og diverse rivingsarbeider. Søknaden er fremmet som søknad om enkle tiltak etter plan og bygningslovens § 93, jfr. §95b og SAK §§ 12 og 16. Det foreligger aktivt nabosamtykke fra berørte naboer.
Ansvarlig søker, samordner utførende og kontrollerende er Profilfasade AS, sentral godkjenning ligger ved. Ansvarlig prosjekterende/kontrollerende PRO/KPR 110.2, er Heggenhougen Arkitekter AS, sentral godkjenning ligger ved. Ansvarlig for teknisk prosjektering PRO/KPR 131.2 er Siv.ing.Harboe og Leganger , sentral godkjenning ligger ved. Søknader om ansvarsrett med kontrollplaner, foreligger for samtlige foretak.

Postadresse:
Rådhuset
N-6025 Ålesund

Sentralbord:
Tlf 70 16 20 00
Faks 70 12 02 91

Besøksadresse:
Rådhuset
Keiser Wilhelmsgate 11

Ekspedisjon 6. et.
Tlf 70 16 26 00
Faks 70 11 26 34

Det tilligger ansvarlig utførende ihht. UTF/KUT 930.1, å sørge for at rivingsavfall blir kjørt til godkjent deponi.

V e d t a k :

Søknaden om byggetillatelse datert 15.02.2001, godkjennes. Godkjenningen er å forstå som igangsettingstillatelse.

Vi gjør oppmerksom på at det må foreligge kvittering for betalt behandlingsgebyr for saker behandlet av kommunens bygningsmyndigheter (plan- og bygningslovens § 109). Faktura vil bli utsendt separat.

Gjeldende lover, forskrifter, vedtekter og reguleringsbestemmelser skal følges.

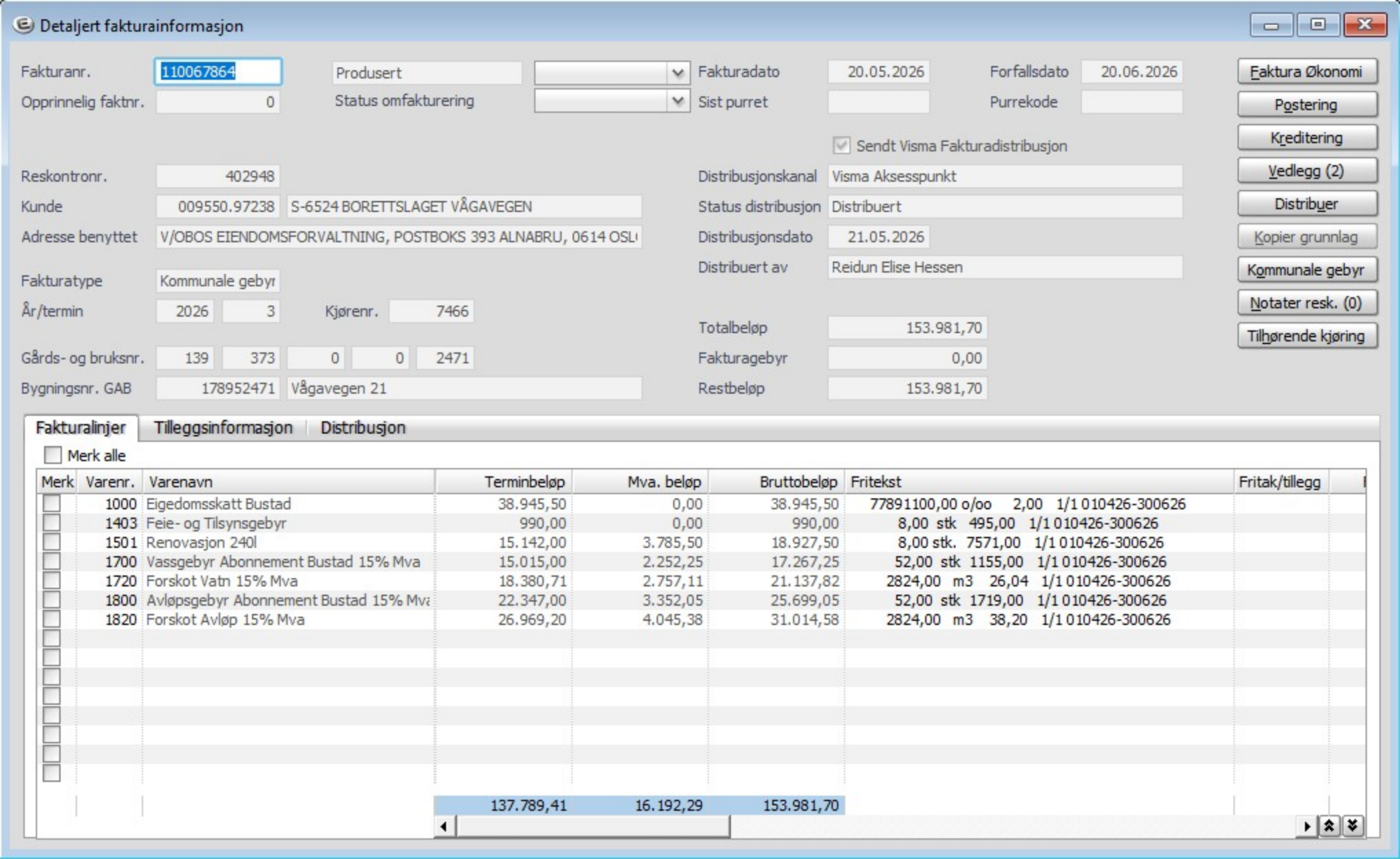
Dette vedtaket er fattet i h.h.t. gitt delegasjon. Vedtaket kan påklages i samsvar med eget vedlegg.

Med hilsen
plan- og bygningsavdelingen

Lars Vartdal
avdelingssjef

Lars Roger Lundanes
seksjonsleder

Vedlegg: Orientering om klageadgang


Detaljert fakturainformasjon
Fakturanr.
110067864
Produsert
Fakturadato
20.05.2026
Forfallsdato
20.06.2026
Opprinnelig faktnr.
0
Status omfakturering
Sist purret
Purrekode
Sendt Visma Fakturadistribusjon
Reskontronr.
402948
Distribusjonskanal
Visma Aksesspunkt
Kunde
009550.97238
S-6524 BORETTSLAGET VÅGAVEGEN
Status distribusjon
Distribuert
Adresse benyttet
V/OBOS EIENDOMSFORVALTNING, POSTBOKS 393 ALNABRU, 0614 OSL
Distribusjonsdato
21.05.2026
Distribuert av
Reidun Elise Hessen
Fakturatype
Kommunale gebyr
År/termin
2026
3
Kjørenr.
7466
Totalbeløp
153.981,70
Gårds- og bruksnr.
139
373
0
0
2471
Fakturagebyr
0,00
Bygningsnr. GAB
178952471
Vågavegen 21
Restbeløp
153.981,70
Faktura Økonomi
Postering
Kreditering
Vedlegg (2)
Distribuer
Kopier grunnlag
Kommunale gebyr
Notater resk. (0)
Tilhørende kjøring
Fakturalinjer
Tilleggsinformasjon
Distribusjon
Merk alle
Merk
Varenr.
Varenavn
Terminbeløp
Mva. beløp
Bruttobeløp
Fritekst
Fritak/tillegg
1000 Eigedomsskatt Bustad 38.945,50 0,00 38.945,50 77891100,00 o/oo 2,00 1/1 010426-300626
1403 Feie- og Tilsynsgebyr 990,00 0,00 990,00 8,00 stk 495,00 1/1 010426-300626
1501 Renovasjon 240l 15.142,00 3.785,50 18.927,50 8,00 stk. 7571,00 1/1 010426-300626
1700 Vassgebyr Abonnement Bustad 15% Mva 15.015,00 2.252,25 17.267,25 52,00 stk 1155,00 1/1 010426-300626
1720 Forskot Vatn 15% Mva 18.380,71 2.757,11 21.137,82 2824,00 m3 26,04 1/1 010426-300626
1800 Avløpsgebyr Abonnement Bustad 15% Mv 22.347,00 3.352,05 25.699,05 52,00 stk 1719,00 1/1 010426-300626
1820 Forskot Avløp 15% Mva 26.969,20 4.045,38 31.014,58 2824,00 m3 38,20 1/1 010426-300626
137.789,41
16.192,29
153.981,70

ÅLESUND KOMMUNE

Eiendomsskatt borettslag

For informasjon om eiendomsskatt pr boenhet ta kontakt med styret i borettslaget.

ÅLESUND KOMMUNE

Offentlige pålegg etter plan- og bygningsloven

Intet funnet for de siste 5 åra

ÅLESUND KOMMUNE

Opplysning om tiltak som ikke er gitt igangsettingstillatelse på naboeiendommen.

Ingen informasjon funnet.

Ålesund Kommune
Adresse Postboks 1521, 6025
Telefon

Utskriftsdato: 27.05.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Restanser og legalpant Kilde: Ålesund Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 1508 **Gårdsnr.:** 139 **Bruksnr.:** 373
Adresse: Vågavegen 21A, 6008 ÅLESUND
Referanse: 41260033

Ubetalte gebyrer og eiendomsskatt

Det finnes ingen ubetalte gebyrer eller skyldig eiendomsskatt.

Inkasso/legalpant

Det finnes ikke inkassokrav/legalpant på eiendommen.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

MEGLEROPPLYSNINGER
FEIING OG TILSYN MED FYRINGSANLEGG

Ålesund brannvesen

Feiing av pipe/skorstein

Ved feiing utfører vi følgende oppgaver:

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

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

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

Tilsyn med fyringsanlegg

Ved tilsyn utfører vi følgende oppgaver:

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

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

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

Forbehold om avvik og mangler

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

Røykvarsler og slokkeutstyr

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

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

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

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

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

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

Ålesund brannvesen

MARIA E GJERDE VENIAMAKIS
NØRVEGJERDET 1A
6009 ÅLESUND

Saksnummer	1041674
Dokumentdato	20.11.2024
Kontrolldato	19.11.2024
Saksbehandler	Vegard Walstad Bakås
Gnr/bnr.	139/373
Adresse	Vågavegen 21A
Leilighet	H0402

Sak avsluttet

Rapport etter feiing av skorstein

Vi gjennomførte feiing av skorsteinen i Vågavegen 21A, bruksenhet H0402, 6008 ÅLESUND den 19.11.2024
Sotmengde i skorstein: Middels sot.

Definisjoner

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

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

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

Har du spørsmål?

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

Anvendt regelverk

- Som eier av en skorstein eller et ildsted, har du ansvar for at disse virker slik de skal. Blir det oppdaget feil og mangler som øker risikoen for brann, skal ikke skorsteinen eller ildstedet brukes. Dette er i tråd med forskrift om brannforebygging § 6 andre ledd.
- Tilsyn og feiing med fyringsanlegg er gjennomført etter brann- og eksplosjonsvernloven § 11 første ledd, bokstav h.

Med vennlig hilsen

Vegard Walstad Bakås
Arbeidsleder, ytre bydel
Ålesund brannvesen KF

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2016 - 2028
ÅLESUND KOMMUNE

TEGNFORKLARING (PBL § 11 KOMMUNEPLANENS AREALDEL)

1. Bebyggelse og anlegg (PBL §11-7 nr. 1)

Nåværende	Framtidig	
		Boligbebyggelse
		Fritidsbebyggelse - naust
Hytte		Fritidsbebyggelse
		Sentrumsformål
		Forretninger
		Offentlig eller privat tjenesteyting
		Fritids- og turistformål
		Råstoffutvinning
		Næringsbebyggelse
		Idrettsanlegg
		Andre typer bebyggelse og anlegg
		Grav- og urnelund
		Kombinert bebyggelse og anlegg

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL §11-7 nr. 2)

Nåværende	Framtidig	
		Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
		Havn
		Kollektivknutepunkt
		Parkering
		Kombinerte formål for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

3. Grønnstruktur (PBL §11-7 nr. 3)

Nåværende	Framtidig	
		Grønnstruktur
		Friområde
		Naturområde

5. Landbruks-, natur- og friluftsformål - LNF (PBL §11-7 nr. 5)

Nåværende	
LNF-L	LNF for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag
	LNF
	LNF for spredt boligbebyggelse

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende stradsone (PBL §11-7 nr. 6)

Nåværende	Framtidig	
		Drikkevann
		Småbåthavn
		Badeplass
NFFF		Område for natur, ferdsel, fiske, og friluftsliv
	NFFFA	Natur, friluftsliv, ferdsel, fiske, og akvakulturområde
		Kombinerte formål i sjø - trenings- og regattabane

Faresoner

H310	Ras- og skredfare
H320	Flomfare
H370_1	Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler) - Sone I
H370_2	Høyspenningsanlegg (magnetisk felt med over 0,4 µT) - Sone II
H390	Annen fare

Sikringsoner

Nedslagsfelt drikkevann (sone 1, 2 og 3)

Hensynsoner

H560 Bevaring naturmiljø

H570 Bevaring kulturmiljø

Infrastruktursoner

H410 Krav vedrørende infrastruktur (ankringsområder)

Båndleggingsoner

Nåværende	Framtidig	
		H710 Båndlegging for regulering etter pbl.
		H720 Båndlegging etter lov om naturvern
		H730 Båndlegging etter lov om kulturminner
		Automatisk freda kulturminner med sikringssoner

Samferdselslinjer med vertikalnivå

Nåværende	Framtidig	
		Fjernveg - tunnel
		Fjernveg - på bakken
		Fjernveg - bru
		Hovedveg - tunnel
		Hovedveg - på bakken
		Hovedveg - bru
		Samleveg - på bakken
		Adkomstveg - på bakken
		Sykkelveg - på bakken
		Gangveg - på bakken
		Turveg/turdrag - på bakken

Punktsymboler

Nåværende	Framtidig	
		Tunnel
		Vegkryss - på bakken
		Vegkryss - tunnel

Linjesymboler

	Grense for arealplan
	Grense for arealformål
	Delområdegrense (Bydelsgrense)
	Grense for bestemmelsesområder (markagrense)
	Grense for båndleggingsoner
	Grense for angitt hensynsoner
	Grense for faresoner
	Grense for sikringsoner

Bokstavbruk i planen

B	Barnehage	N	Næring (industri/ håndverk/lager)
BS	Brannstasjon	PF	Plasskrevende varer
D	Deponi	P	Parkering
F	Forretning	O	Omsorgsenter
G	Gravsted	S	Skole
H	Sykehus	T	Terminal
K	Kontor		

Revisjoner i henhold til planutvalgets vedtak		DATO	SIGN.
Revisjon A		25.02.2016	
Revisjon B		12.09.2016	
Revisjon C		12.12.2016	
Revisjon D		16.02.2017	
Revisjon E	Retting av kartteknisk feil etter vedtak av kommuneplanen (SOSI-kode for LNF-områder ble endret fra kode 5200 til 5100)	30.08.2021	
Revisjon F	Fjerning av båndleggingssoner for regulering etter pbl (H710) pga. at rettsvirkningen falt bort 4 år etter kommunedelplanen ble vedtatt.	02.05.2023	

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	VEDTAKSORGAN	SAKSNR.	DATO	SIGN.
Varsel om oppstart av planarbeidet			29.06.2013	
Fastsetting av planprogram	Formannskapet	125/13	28.10.2013	
1.gangs behandling	Formannskapet	082/15	23.06.2015	
1.gangs offentlig ettersyn			01.07. - 02.09.2015	
2.gangs behandling	Plan- og byggesaksutvalget	021/16	08.03.2016	
2.gangs offentlig ettersyn			16.03. - 04.05.2016	
Begrenset høringsrunde 1			31.08. - 12.09.2016	
3.gangs behandling	Plan- og byggesaksutvalget	141/16	08.11.2016	
Behandling i bystyre	Bystyret	110/16	24.11.2016	
Begrenset høringsrunde 2			19.12.16. - 06.02.17	
4.gangs behandling	Plan- og byggesaksutvalget	025/17	28.02.2017	
Egengodkjenning	Bystyret	019/17	09.03.2017	

UTARBEIDET AV:

Virksomhet Plan og bygning

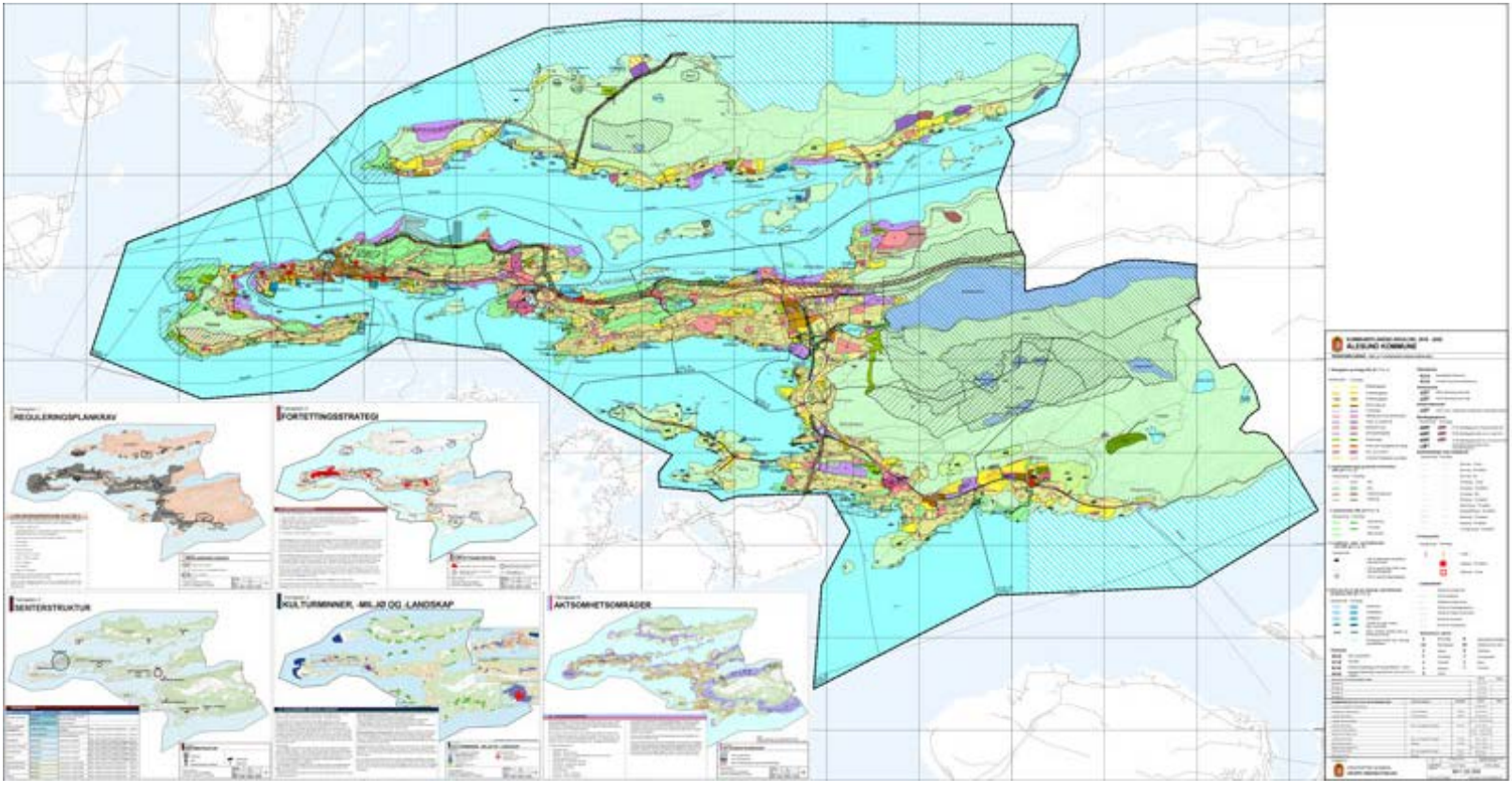
GRUPPE OMRÅDEUTVIKLING

DATO:	SAKSBEHANDLER:	KONSTRUERT/ DIGITALISERT/ GRAFISK UTFORMET:
12.06.2015	John H. Fylling	Gordana Begic
Målestokk: M=1:20 000		Revisjon: F

UTM sone 32 / Euref89) **Papirkvalitet: Jet Set JSO24/90 g m2**

KOMMUNEDELPLAN FOR ÅLESUND

(etter kommunesamanslåinga er tidlegare kommuneplan for Ålesund no ei kommunedelplan)



Lenke til dokumenter i pdf-format:

- Vedtak - Ålesund bystyre sak 019/17 - 09.03.2017
- Arealplankart 2016-2028
- Hefte 1: Bestemmelser og retningslinjer
- Hefte 2: Planbeskrivelse
- Temaplaner og kart samlet

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen , når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særlig tilpasset".

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. §§ 3-4 og 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, Radio og Musikkanlegg. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennene, og tuneren/dekoder/TV-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. Baderomsinnredning/UTSTYR: Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning medfølger.
6. Garderobeskap medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg medfølger.
10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. Lyskilder. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere, el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eiers og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpnerel. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller, og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	8 800**Kr**
Selveierleilighet/rekkehus:	12 600**Kr**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	18 000**Kr**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 700/6 600/7 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.