DIGITAL SALGSOPPGAVE

Takk for din interesse for
Fabrikkgata 6B

For å se hele salgsoppgaven klikk på lenken under.

Link til salgsoppgave

VEDLEGG TIL SALGSOPPGAVEN

Tilstandsrapport

Enebolig
Fabrikkgata 6 B, 6002 ÅLESUND
ÅLESUND kommune
gnr. 201, bnr. 148

Markedsverdi

1 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 164 m² BRA-i: 155 m²



Befaringsdato: 17.06.2026 **Rapportdato:** 19.06.2026 **Oppdragsnr.:** 18978-1520 **Eiendomsverdi ref nr:** NI2092

Autorisert foretak: Takstmann Halvard Godø AS **Sertifisert Takstingeniør:** Halvard Godø

møretakst

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.

Takstmann Halvard Godø AS

Møretakst AS er et kontorfellesskap for takstmenn med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontor i Ulsteinvik. Fra 1.1.2026 er vi 10 selvstendige takstmenn tilknyttet Møretakst AS, og er dermed den største sammenslutning av rene takstmenn mellom Bergen og Trondheim. Sammenslutningen har som hovedformål å skape et tyngre fagmiljø og dermed øke kompetansen blant takstmenn tilsluttet Møretakst AS. Videre vil vi gjennom dette opplegget sikre våre oppdragsgivere et kvalitetsprodukt levert innenfor tilfredsstillende leveringsfrister.
Alle takstmenn tilsluttet Møretakst AS har lang erfaring fra bransjen, og det kreves at takstmennene er tilsluttet Norsk Takst som har tilfredsstillende dataverktøy, utdanningssystemer og forsikringsordninger.
Sammenslutningen er den markedsledende aktøren innenfor verdi- og tilstandsrapporter på bolig og næringseiendommer på Sunnmøre.

Rapportansvarlig



Halvard Godø
Uavhengig Takstingeniør
halvard@moretakst.no
473 06 811

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA

Norsk takst

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.

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- $ Tiltak under kr 10 000
- $$ Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- $$$ Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- $$$$$ Tiltak over kr 300 000

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er en enebolig med opprinnelig byggeår 1909, oppført med kjeller, 1. etasje og loft. Det er i senere tid utført enkelte oppgraderinger, herunder utskifting av bordkledning og omtekking av tak.

Bygningen er imidlertid delvis demontert/utrevet. Hovedkonstruksjonen består av tømmer. Det er registrert at enkelte tverrvegger på loft er fjernet/kappet. Disse veggene kan ha hatt en konstruktiv funksjon for avstivning av bygget, og fjerning kan ha påvirket byggets stabilitet og statiske bæreevne. Forholdet må undersøkes nærmere av fagkyndig.

Boligen fremstår per i dag som ikke beboelig.

Det må påregnes full renovering og fornying av boligen.

Bygningen vurderes å være i svært dårlig teknisk stand, med omfattende slitasje, skader og mangler. Eiendommen fremstår som et totalrenoveringsobjekt hvor gjennomgående oppgradering og utskifting av bygningsdeler må påregnes.

Det vises til nærmere beskrivelser av de enkelte bygningsdeler i rapporten for utfyllende informasjon.

Enebolig - Byggeår: 1909

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med skiferstein og er observert fra bakkenivå. Taket har blitt omtekket etter byggeåret, men det er ikke kjent nøyaktig når dette ble gjort.

På denne boligen har det ikke vært forsvarlig å gjennomføre en nærmere kontroll av taktekket fra selve taket, da taket er bratt og det er stor høyde ned til terrenget.

Det er observert takrenner og beslag av metall. Disse er fra byggeåret. Skorsteinen/pipen er inspisert fra bakkenivå. Pipen har pipebeslag mot taktekket og er i tillegg kledd med pipekledning samt toppbeslag.

Veggene består av tømmerkonstruksjon, og fasaden har liggende bordkledning. Taket er et saltak med sperretakkonstruksjon og undertak av bordtak/taktro. Takkonstruksjonen med undertak er fra byggeåret.

Det er observert vinduer av ulike typer og aldre i boligen. Hovedsakelig er det vinduer av tre med tolags isolerglass, og de observerte vinduene er fra 1983 og 1992.

Ytterdøren er en malt finert dør med glassfelt. Utvendig er det en trapp av betong/mur som leder til inngangspartiet. Det er støpte plater og plattinger utvendig, samt en betongplatting foran inngangen.

INNVENDIG Gå til side

Boligen er revet innvendig. På flere vegger er platekledningen fjernet, både på yttervegger og innvendige delevegger.

I underetasjen er det betonggulv, mens etasjeskillet ellers består av trebjelkelag. I den fremre delen av boligen er det oppforede tregulv.

Det er ikke utført radonmålinger, og bygget er heller ikke oppført med radonsperre.

Pipen er fra byggeåret og er oppført i tegl eller betongmurstein med puss. Det er tilkoblet et ildsted, som en kamin, i stuen.

Innvendig er det malte tretrapper. Noen finerte fyllingsdører er bevart, men de fleste dørene er fjernet.

VÅTROM Gå til side

Vaskekjeller fra byggeår. Rommet er med betongplate på gulvet og med malt betong/ murpuss på veggene. Det er soilsluk i gulvet på rommet.

Rommet er utrevet og fungerer ikke til sitt formål. Rommet står foran full renovering.
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Bad/ wc i kjeller med ukjent/ eldre dato. Rommet er med fliser på gulvet og med fliser på veggene. Rommet er utstyrt med servant, dusj og med wc.

Rommet står foran full renovering.

Bad/ wc i 1. etasje med ukjent alder. Rommet er med fliser på gulvet og med fliser på veggene. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, dusj i dusjnisje og wc.

Rommet fremstår med skade og står foran totalrenovering.
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Bad/ wc på loft med ukjent alder. Rommet er med fliser på gulvet og med fliser på veggene. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, åpen dusjløsning og wc.

Rommet fremstår med skade og står foran totalrenovering.
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning i 1. etasjen er med profilerte fronter, laminat benkeplate med pålimte fliser. Det er fliser på vegg mellom benkeplate og overskap. Innredning mangler hvitevarer.
Det er naturlig avtrekk fra kjøkken.

Kjøkkeninnredning på loft med profilerte fronter, laminat benkeplate med pålimte fliser. Det er fliser på vegg mellom benkeplate og overskap. Innredning er utstyrt med en oppvaskmaskin, men mangler ellers hvitevarer.
Det er naturlig avtrekk fra kjøkken.

Beskrivelse av eiendommen

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrørene i boligen består hovedsakelig av kobberrør på de observerte stedene, men det kan også forekomme rør av andre materialer. Stoppekranen er plassert ved gulvet i kjelleren. Alder på røropplegget er ukjent. Det presiseres at det ikke var tilkoblet vann i boligen under befaringen.

Det er observert avløpsrør av både soil/støpejern og plast. Disse rørene har ulik alder.

Boligen har naturlig ventilasjon. Varmtvannsberederen har en kapasitet på ca. 200 liter, men er av ukjent og eldre type.

Det elektriske anlegget i boligen har ukjent alder, og det er registrert elektrisk opplegg av ulik alder. Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer.

Det presiseres at det ikke var tilkoblet strøm i boligen under befaringen.

Det er verken røykvarslere eller slukkeutstyr i boligen.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent.
Det er også ukjent om det finnes drenering rundt boligen, samt hvilken type drenering eller fuktsikring som eventuelt er benyttet.

Grunnmuren er oppført i spekket betong, med utvendig pussede og malte flater på de synlige delene av muren. Innvendig består noen vegger av innforede og kledde konstruksjoner, mens andre vegger har eksponert mur. Fundamentene under grunnmuren er av betong.

Forstøtningsmurene er også av betong.

Utvendige avløpsrør er av støpejern. Avløpet er tilknyttet offentlig nett via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av jernrør, og vannforsyningen er offentlig, også denne via private stikkledninger.

Det er ikke utført kontroll av avrenning, vanntrykk eller lignende i boligen.
Ytterligere undersøkelser anbefales.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	164 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	155 m²
Totalpris	1 500 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	1 800 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Reviderte tegninger av 1955, viser takopplett mot syd, dette er ikke bygget.
Boligen er i stor grad utrevet og har ikke planløsning som vist på tegninger.

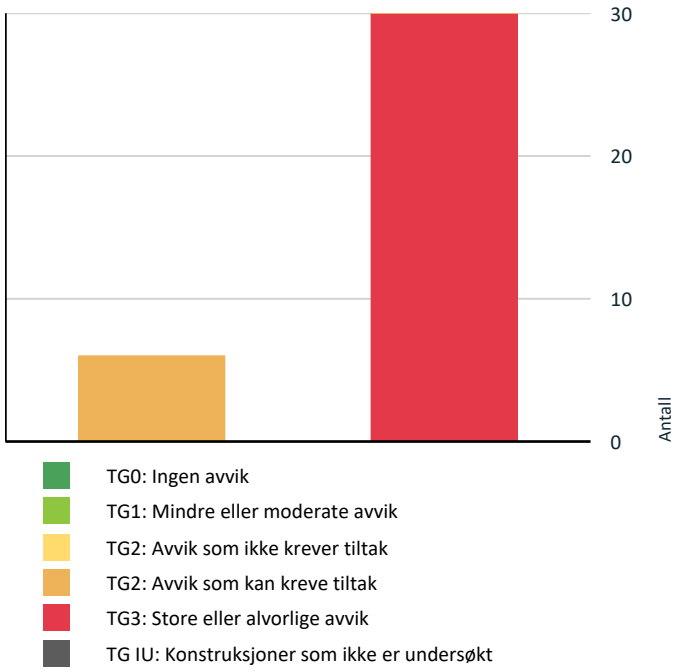
Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA

Sammendrag av boligens tilstand

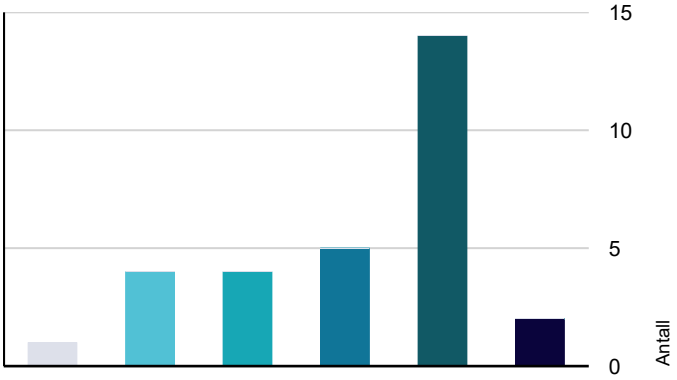
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen er gjennomført etter prinsippene i NS 3600, men med de begrensninger den manglende tilgjengeligheten har medført. Vurderingene og konklusjonene i rapporten bygger derfor kun på de arealer og bygningsdeler som faktisk var tilgjengelige og mulig å undersøke på befaringstidspunktet. Da salget skjer som tvangssalg er det heller ikke innhentet eiersupplerte opplysninger, og analysen må følgelig anses som begrenset til de observasjoner som ble gjort under selve befaringen.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold	Gå til side
Tomteforhold > Drenering	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA

Sammendrag av boligens tilstand

TG 3	**Tomteforhold > Terrengforhold**	Gå til side
TG 3	**Våtrom > Kjeller > Bad > Generell**	Gå til side
TG 3	**Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom**	Gå til side
TG 3	**Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell**	Gå til side
TG 3	**Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom**	Gå til side
TG 3	**Våtrom > Etasje > Bad > Generell**	Gå til side
TG 3	**Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom**	Gå til side
TG 3	**Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning**	Gå til side
TG 3	**Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk**	Gå til side
TG 3	**Våtrom > Loft > Bad > Generell**	Gå til side
TG 3	**Våtrom > Loft > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom**	Gå til side
TG 3	**Kjøkken > Loft > Stue/kjøkken > Overflater og innredning**	Gå til side
TG 3	**Kjøkken > Loft > Stue/kjøkken > Avtrekk**	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

TG 2	**Utvendig > Taktekking**	Gå til side
TG 2	**Utvendig > Nedløp og beslag**	Gå til side
TG 2	**Innvendig > Radon**	Gå til side
TG 2	**Innvendig > Innvendige trapper**	Gå til side
TG 2	**Tekniske installasjoner > Ventilasjon**	Gå til side
TG 2	**Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter**	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1909

Kommentar
Ambita.no

Anvendelse
Bolig.

Standard
Står foran fornying/ renovering med innvendig gjenoppbygging.

Vedlikehold
Bygget bærer preg av utsatt vedlikehold. Bygget er i stor grad utrevet innvendig og betraktes som et renoveringsobjekt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med skiferstein. Taket er observert fra bakkenivå. Taket er omtekket siden byggeår.

Det er på denne boligen ikke funne det forsvarlig å forta kontroll av taktekket fra selve taket, taket er bratt og det er stor høyde til terreng.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er registrert et det mangler enkeltsteiner.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det må påregnes partiell utbedring med oppgraderinger/ reparasjon med enkel steiner.
Ytterligere undersøkelser mot nord anbefales, da besiktigelse av denne takflaten var begrenset grunnet manglende adkomst.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Det er observert renner og beslag av metall. Renner og beslag er fra byggeår. Skorstein/ pipe er besiktiget fra bakkenivå. Pipen er med pipebeslag mot tekket og er kledd med pipekledning i tillegg til toppbeslag.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.



TG 3 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er observert at tømmervegger/ delevegger på loftet er kappet bort. Dette kan påvirke statikken på bygget. I dette ligger usikkerhet i stabilitet.
Bordkledningen har utsatt vedlikehold.
Det er montert vannbord/ beslag over vinduer.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Det anbefales ytterligere undersøkelser av byggets statikk og stabilitet, da bortkapping av tømmervegger/delevegger på loftet kan ha svekket konstruksjonen og medføre risiko for setningsskader eller redusert bæreevne.

Videre bør det gjennomføres nødvendig vedlikehold og utskiftning av bordkledning for å forhindre ytterligere forringelse og redusere risiko for råteskader.

Det må utføres utbedringer ved innsettingsdetaljer på vinduer, samt montering av vannbord og fagmessige beslagsløsninger, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fukt og vanninntrenging.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA

Tilstandsrapport





Viser at tømmervegg/ tverrvegg er fjernet.





TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak med takkonstruksjon av sperretak. Undertak av bordtak/ taktro.
Takkonstruksjonen med undertak er fra byggeår.
Det er ikke kjent når taket er omtekket.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Det er merker etter mott og en del eldre råteskader på undertaket.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Det bør gjennomføres utbedring av råteskader og tiltak for å bedre ventileringen av takkonstruksjonen.
Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for videre råteutvikling, svekkelse av konstruksjonen.
Fuktskjolder og dårlig ventilering kan også føre til soppdannelse og redusert levetid på takkonstruksjonen.

Kostnadsestimat: Over 300 000







TG 3 Vinduer

Beskrivelse

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA

Tilstandsrapport

Det er observert vinduer av forskjellig type og med forskjellig alder i boligen. Det er i hovedsak observert vinduer av tre med 2 lags isolerglass og observerte vinduer er fra 1983 og fra 1992.

Årstall: 1983 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er registrert motfall på underbeslag på enkelte vinduer.

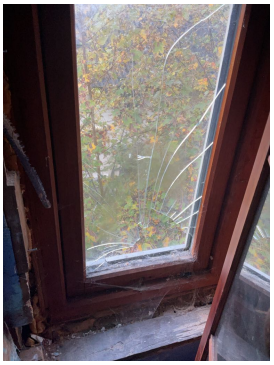
Konsekvens/tiltak
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000









TG 3 Dører

Beskrivelse

Ytterdør som malt finert dør med glassfelt.

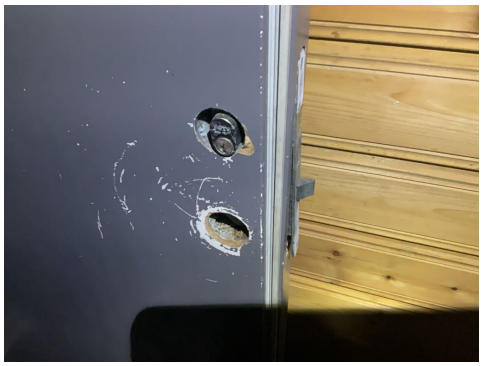
Vurdering av avvik:
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:

Ytterdøren har skade på dørbladet.
Det mangler dørvrider på ytterdøren.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Det er påregnelig med utskiftning av ytterdøren i forbindelse med renovering av boligen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 3 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp av betong/ mur til inngangen av boligen. Det er støpte platter og plater utvendig.
Betongplatt foran inngangen.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA

Tilstandsrapport







INNVENDIG

TG 3 Overflater

Beskrivelse

Boligen er utrevet innvendig. Det er på en rekke vegger fjernet platekledning, dette gjelder både yttervegger og delevegger.

Vurdering av avvik:

• Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Konsekvens/tiltak

• Overflater må utbedres eller skiftes.
• Andre tiltak:

Den må foretas full gjenoppbyggingen innvendig og boligen. Det vises også til statistikk for loft konstruksjon.

Kostnadsestimat: Over 300 000





TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

I underetasjen er det betongplate, ellers er det etasjeskille av trebjelkelag.
Det er oppforede tregulv i fremre del av boligen.

Vurdering av avvik:

• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 2 Radon

Beskrivelse

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 3 Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Pipe fra byggeår og er av tegl eller betongmurstein med puss. Det er tilsluttet ildsted som kamin i stuen.

Vurdering av avvik:

• Pipevanger er ikke synlige.
• Det er påvist riss i overflate.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:
• Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Det anbefales fagmessig kontroll av pipen i denne boligene.
Det kan ikke utelukkes oppgraderinger, utbedringer og vedlikehold av denne pipen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000





TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Vurdering av avvik:

• Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
• Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.
• Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000







TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er innvendige trapper som malte tretrapper.

Vurdering av avvik:

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det er registrert en del bruksslitasje i trappen med hakk og sår i trinn.

Konsekvens/tiltak

• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Vedlikehold, modernisering og oppgradering av trapper vil være påregnelig.

Tilstandsrapport



TG 3 Innvendige dører

Beskrivelse

Noen finerte fyllingsdører, mens det meste av d er fjernet.

Vurdering av avvik:

• Enkelte av innvendige dører har betydelige skader

Konsekvens/tiltak

• Det er påregnelig med utskiftning av flere innvendige dører.

Det må monteres nye innerdører i forbindelse med Renovering av boligen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

VÅTROM

KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad/ wc i kjeller med ukjent/ eldre dato. Rommet er med fliser på gulvet og med fliser på veggene. Rommet er utstyrt med servant, dusj og med wc.

Rommet står foran full renovering.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

I forbindelse med renovering/ fornying av rommet, vil det være påregnelig med fornying av tekniske installasjoner som vann og avløpsrør, ventilasjon, varmesystem, elektrisk opplegg etc.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000







KJELLER > BAD

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Rommet står foran full renovering. Kostnadsestimatet er tatt med under badet generelt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Vaskekjeller fra byggeår. Rommet er med betongplate på gulvet og med malt betong/ murpuss på veggene. Det er soilsluk i gulvet på rommet.

Rommet er utrevet og fungerer ikke til sitt formål. Rommet står foran full renovering.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

I forbindelse med renovering/ fornying av rommet, vil det være påregnelig med fornying av tekniske installasjoner som vann og avløpsrør, ventilasjon, varmesystem, elektrisk opplegg etc.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000





KJELLER > VASKEROM

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak
• Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

Rommet står foran full renovering. Kostnadsestimatet er tatt med under badet generelt.

Kostnadsestimat: Under 10 000

ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad/ wc med ukjent alder. Rommet er med fliser på gulvet og med fliser på veggene. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, dusj i dusjnisje og wc.

Rommet fremstår med skade og står foran totalrenovering.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

I forbindelse med renovering/ fornying av rommet, vil det være påregnelig med fornying av tekniske installasjoner som vann og avløpsrør, ventilasjon, varmesystem, elektrisk opplegg etc.

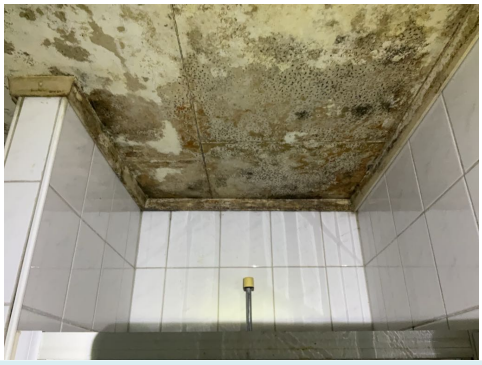
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000







Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
• Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Konsekvens/tiltak

• Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for at eventuelle skader i veggen ikke avdekkes.

Rommet står foran full renovering. Kostnadsestimatet er tatt med under badet generelt.

Kostnadsestimat: Under 10 000

LOFT > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad/ wc med ukjent alder. Rommet er med fliser på gulvet og med fliser på veggene. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, åpen dusjløsning og wc.

Rommet fremstår med skade og står foran totalrenovering.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

I forbindelse med renovering/ fornying av rommet, vil det være påregnelig med fornying av tekniske installasjoner som vann og avløpsrør, ventilasjon, varmesystem, elektrisk opplegg etc.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000







LOFT > BAD

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
• Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Konsekvens/tiltak

• Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for at eventuelle skader i veggen ikke avdekkes.

Rommet står foran full renovering. Kostnadsestimatet er tatt med under badet generelt.

Kostnadsestimat: Under 10 000

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA

Tilstandsrapport

TG 3 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminat benkeplate med pålimte fliser. Det er fliser på vegg mellom benkeplate og overskap. Innredning mangler hvitevarer.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas full utskiftning av overflater/innredning.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000







ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Det er naturlig avtrekk fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig avtrekk.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det må monteres kjøkkenventilator i forbindelse med fornying av kjøkkeninnredningen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

LOFT > STUE/KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning av ukjent alder med profilerte fronter, laminat benkeplate med pålimte fliser. Det er fliser på vegg mellom benkeplate og overskap. Innredning er utstyrt med en oppvaskmaskin, men mangler ellers hvitevarer.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas full utskiftning av overflater/innredning.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000







LOFT > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Det er naturlig avtrekk fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig avtrekk.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det må monteres kjøkkenventilator i forbindelse med fornying av kjøkkeninnredningen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør i boligen er med rør med kobber på observerte steder. Det kan være innslag av rør i andre materialer. Stoppekran er lokalisert ved gulv i kjeller.
Det er ukjent alder på røropplegget.
Det presiseres at det ikke var koblet vann til boligen under befaringen.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
• Det er irr på rør.

Konsekvens/tiltak

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Vannrør må skiftes.

Det er påregnelig med oppgraderinger og fornyinger av vannrør i forbindelse med renovering av boligen.
Anlegget må vurderes av rørlegger.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 3 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er observert røropplegg med soilrør/ støpejern og med noe plastrør. Røropplegget er med forskjellig alder.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
• Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
• Det er påvist at avløpsrør av jern har store rustskader.

Konsekvens/tiltak

• Anlegget bør sjekkes av fagperson.
• Avløpsrøranlegget må skiftes.

Det er påregnelig med oppgraderinger og fornyinger av avløpsrørene i forbindelse med renovering av boligen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000





TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har naturlig ventilasjon.

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 3 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter med ukjent, men av eldre type.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Det anmerkes at tanken ikke er funksjons prøvd under befaringen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er påregnelig med fornying av Varmtvannstanken i forbindelse med fornying av vannrørene og renoveringen av boligen ellers.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 3 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 elektriske anlegget i boligen er med ukjent alder. Det er registrert forskjellig alder på strøm opplegget. Det er sikringsskap med automatsikringer.

Det presiseres at det ikke var tilkoblet strøm på boligen under befaringen-

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)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   0 Ukjent

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ukjent

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Ja

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Ja

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Ja

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ukjent

12. 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?
    Ja Utifra observasjoner anbefales det at selger foretar en generell gjennomgang av el- anlegget av el- fagmann.
    Det er påregneligm ed fornying av el- anlegget i forbindelse med renovering av boligen.

Generell kommentar

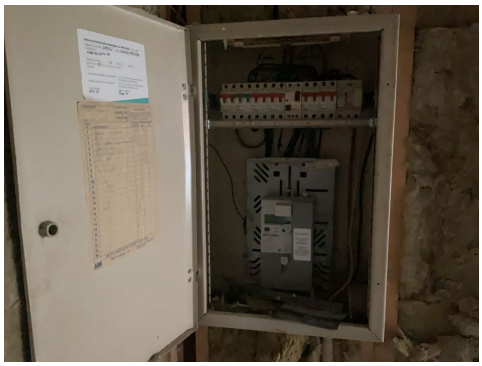
Anlegget må fornyes i forbindelse med renovering av boligen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA

Tilstandsrapport





TG 3 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Beskrivelse

Det er ikke røykvarslere eller slukke utstyr i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Ja

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Ja

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Ja

4. Er det skader på røykvarslere?
   Ja

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 3 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er ukjent om det er drenering eller hvilke type drenering/ fuktsikring det er rundt boligen.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er i overgang mellom gulv og vegger/ grunnmur registrert saltutslag. Dette trenger ikke være knyttet til svikt ved drenering, men kan like gjerne være som følge av kapillære forhold, med kapillære forhold menes a fukt trekkes opp fra grunn via mur/ sement/ betong konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i spekket betong med utvendig pusset og malte flater på de deler av grunnmuren som er synlig. Innvendig er det en del vegger som er innforede og kledde samt en del vegger med fri mur. Fundamenter betong under grunnmur.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
• Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må utføres.

Normalt videre vedlikehold, samt holde tilsyn med riss vil være påregnelig

Tilstandsrapport





Det vil være behov for tiltak med drenering og eller avskjæringer for å hindre overvann og nå bygget.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 3 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av betong.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må utføres.
• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 3 Terrengforhold

Vurdering av avvik:

• Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse
Uthus.

Byggeår
1942

Kommentar
Ambita.no

Standard
Enkel standard.

Vedlikehold
Utsatt vedlikehold.

Beskrivelse
Bygningsbeskrivelse
•Type bygg: Uthus/redskapshus
•Konstruksjon: Enkel trekonstruksjon med liggende bordkledning
•Tak: Sperrekonstruksjon med taksperrer av tre, tekket med pappshingel
•Dører: Labankdører av tre
•Vedlikehold: Bygget har utsatt vedlikehold og står foran nødvendige oppgraderinger, vedlikehold og fornying.
•Innvendig inspeksjon: Det var lagret mye materialer og annet utstyr innvendig, noe som begrenset muligheten for fullstendig innvendig kontroll.
•Mulige utfordringer:
•Skjulte skader kan ikke utelukkes på grunn av begrenset tilgang til alle flater og konstruksjonsdeler.
•Særlig risiko for fukt- og råteskader i trekonstruksjoner og tak, spesielt der vedlikehold har vært mangelfullt.
•Pappshingel på tak kan ha begrenset levetid og bør kontrolleres for slitasje og lekkasjer.
•Labankdører i tre kan være utsatt for deformasjon og råte dersom de ikke er tilstrekkelig vedlikeholdt.

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

155 m²/155 m²

Enebolig: 4 Gang, 3 Bad, Vaskerom, 5 Soverom, Entré, Stue, Kjøkken, Trapperom, Stue/kjøkken

Andre bygg: Uthus
Bruksareal andre bygg: 9 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 500 000

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 bygninger, med tomteverdi

Kr 1 800 000

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	**1 500 000**
Konklusjon markedsverdi	**1 500 000**

Markedsvurdering
Renoveringsobjekt med to boenheter, beliggende i Fabrikkgata, i forlengelse av Skaregata i Ålesund sentrum.

Basert på den visuelle befaringen, sammenlignbare salg, markedskunnskap og erfaring antas eiendommen å kunne omsettes for den stipulerte markedsverdi i dagens markedssituasjon. Det bemerkes at det for undertegnede er få sammenlignbare eiendommer med denne standard, omsatt i det åpne marked i nærområdet.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Kaptein Linges veg 82 ,6006 ÅLESUND 133 m² 1913 4 sov	10-10-2024	1 800 000	**1 665 000**		1 665 000	**12 519**
2	Molovegen 11 ,6004 ÅLESUND 108 m² 1850 3 sov	24-04-2018	1 400 000	**1 100 000**		1 100 000	**10 185**

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

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		5 350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	4 450 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**900 000**

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		110 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	90 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.		**20 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**920 000**

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.	900 000

Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**900 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**1 800 000**

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

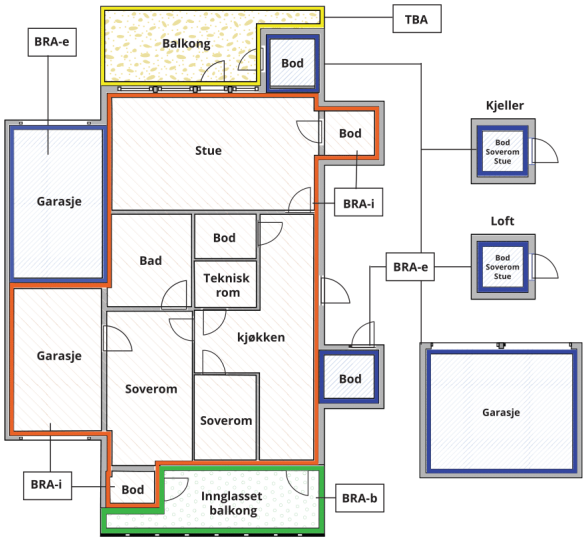
Hva er måleverdig areal?

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

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller	47			47	
Etasje	56			56	
Loft	52			52	
SUM	**155**				
SUM BRA	**155**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Kjeller	Gang, bad, vaskerom, gang 2, soverom, soverom 2		
Etasje	Entré, gang, bad, soverom, soverom 2, stue, kjøkken		
Loft	Gang, trapperom, bad, soverom, stue/kjøkken		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Reviderte tegninger av 1955, viser takopplett mot syd, dette er ikke bygget.
Boligen er i stor grad utrevet og har ikke planløsning som vist på tegninger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☑ Ja ☐ Nei

Uthus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		9		9	
SUM		**9**			
SUM BRA	**9**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	0	155
Uthus	0	9

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.6.2026	Halvard Godø	Takstingeniør
24.9.2024	Halvard Godø	Takstingeniør
	Legal Eigedomsmekling AS	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	201	148		0	254.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Fabrikkgata 6 B

Hjemmelshaver

Opplyses ikke av diskresjonshensyn

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Stor bolig med to boenheter, beliggende i Fabrikkgata,i forlengelse av Skaregata i Ålesund sentrum. Dette er en endegate uten gjennomgangstrafikk. Eiendommen er beliggende i et rolig område med fin utsikt.
Alle sentrumsfunksjoner innenfor gangavstand.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate. Veien opp langs boligen er privat. Uti fra kart ligger halve veien på denne eiendommen og resterende på eiendommen mot syd. Det er ikke kjente avtaler om rettigheter og eller forpliktelser ved vei.

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 avsatt til villabebyggelse i reguleringsplan for Ålesund sentrum.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med gruset adkomstvei. Det er fjelltomt med synlig fjell mot nord, tomten er opparbeidet med noe plen mot vest. Betongkanter og platter av betong. Det er bygget en utebod mot sydvest. Bygget står i tomtegrensen mot vest.

Tinglyste/andre forhold

Sefrakminne:

Id1504 12 48
ObjektnavnBOLIGHUS, FABRIKKGT. 6B, NØRVØY.
Tidfesting1900-1924
Tidligere funksjonBOLIGHUS.
Nåværende funksjonBOLIGHUS.
Tilbygg/ombygning1940 NYTT KOBBHUS. 1941 NY VEDBOD/FORANDRING AV LOFTSETASJEN . 1956 UTSKIFTING AV VINDUER.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Finnes ikke		Nei
Tegninger	01.01.1955		Gjennomgått	4	Nei
Infoland.no	24.09.2024		Gjennomgått	5	Nei
Situasjonskart	24.09.2024		Gjennomgått	1	Nei
Eiendomsverdi.no	08.07.2025		Gjennomgått	1	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	12.06.1956		Gjennomgått	1	Nei
DOK Analyse	23.09.2024		Gjennomgått	37	Nei
Reguleringsplaner			Gjennomgått		Nei

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.09.2025	
2	19.06.2026	Revidert rapport med ny befaring.

For gyldighet på rapporten se forside

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. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke 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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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.

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

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA

Tilstandsrapportens avgrensninger

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 rent 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.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P -ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• 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

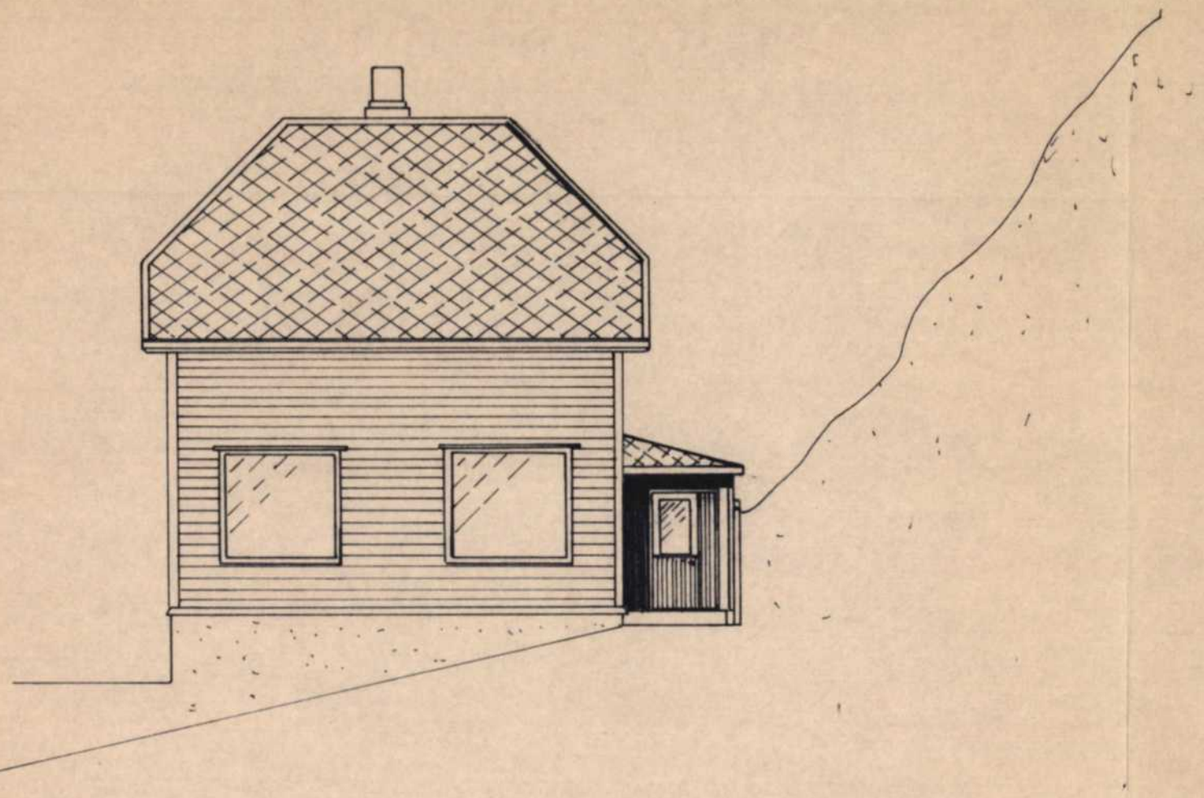
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

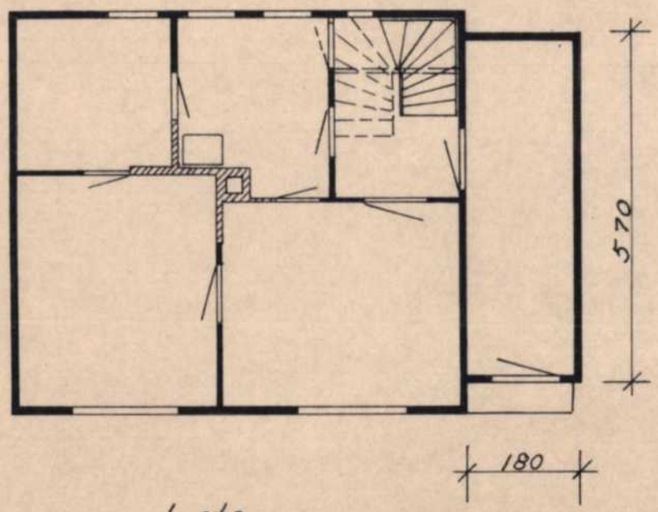
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/NI2092

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon





1. etg.

No.	Pos.	Name, type, dim.	Remark	Drawing Standard	Material	Weight

Symb.	Alteration	Date/Sign.	Symb.	Alteration	Date/Sign.

Date	Constr. drawer	Traced	Scale
10-9-75	OP		1:100
Control	Stand.control	Approved	

PLA-MA LTD.
Aalesund Norway

Tilbygg - Vindfang
til Fabrikkgt. 6c
6000 Ålesund.

Replacement for:	Replacement by:

Reference: Calculation:

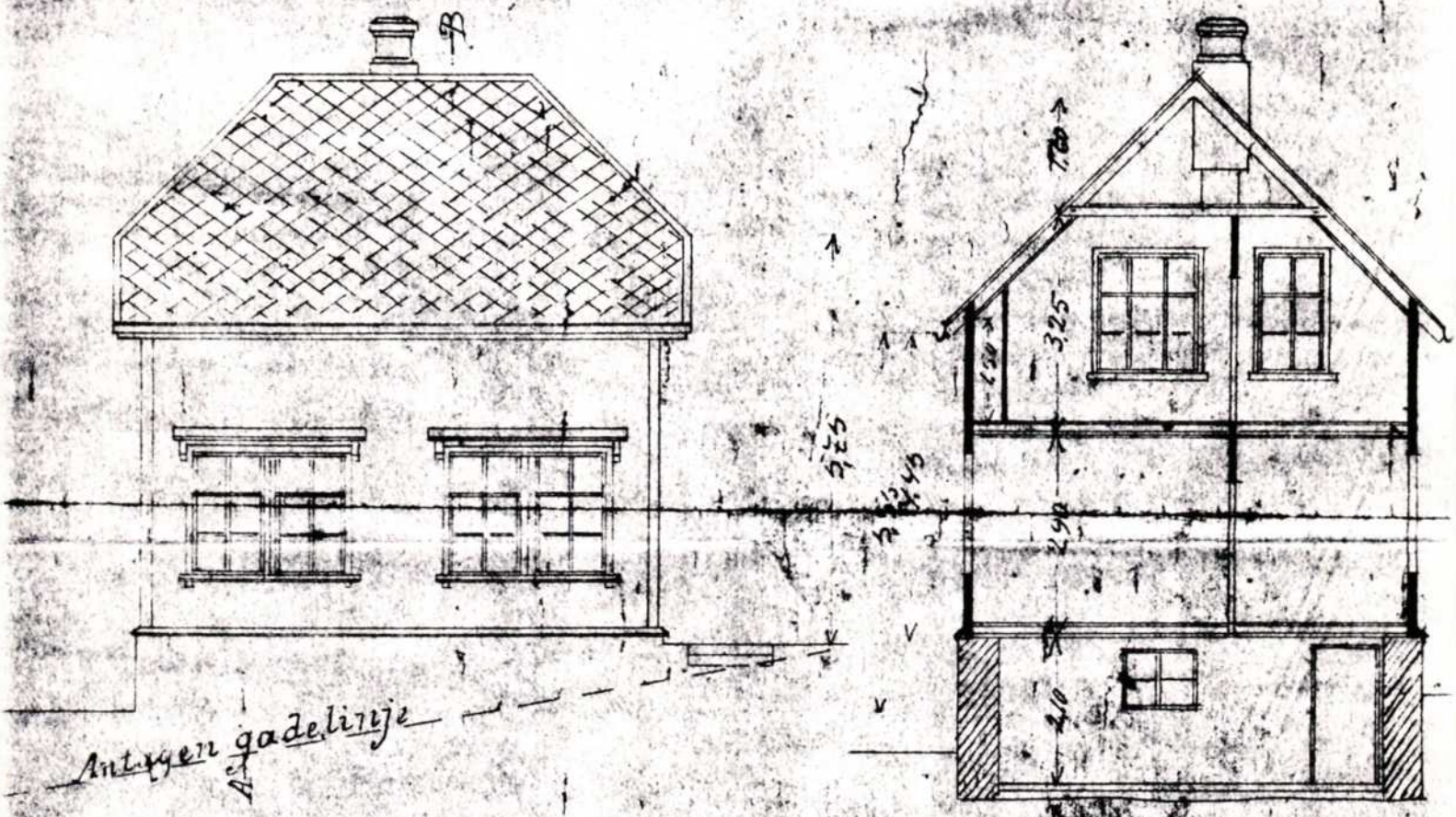
0 9

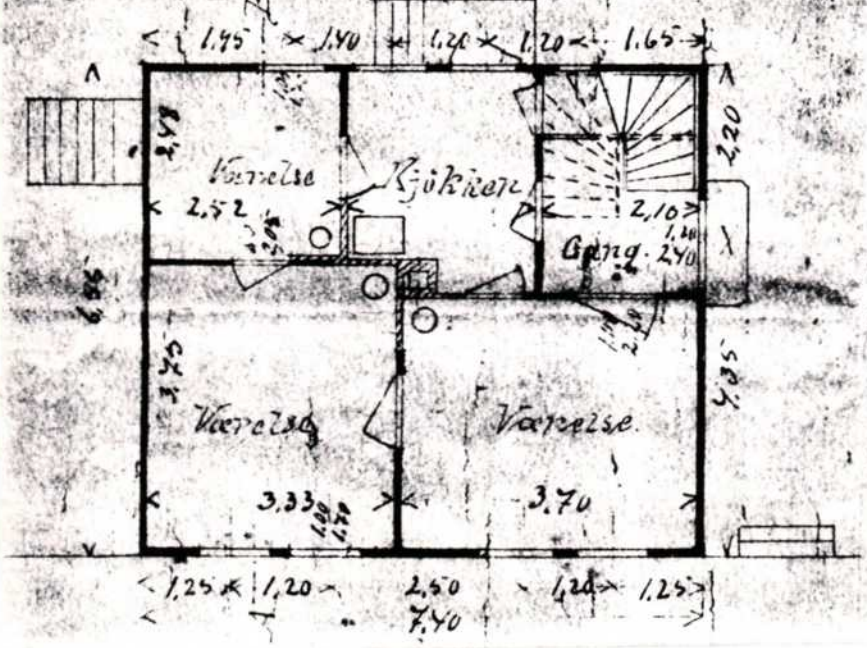
Tegning til Hr. Volstads nye vaaenhus i Skaret.

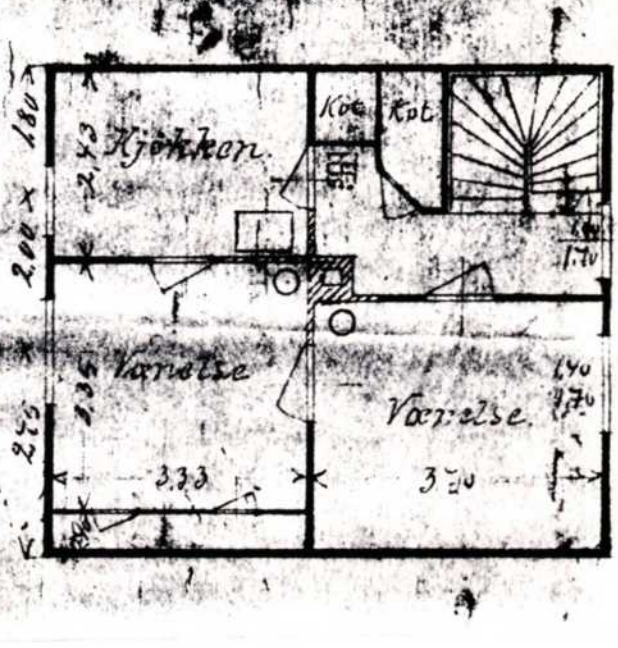
TEKNISK ETAT
Mott. 10 SEP 1975
Ark. nr.

Facade

Snit A–B



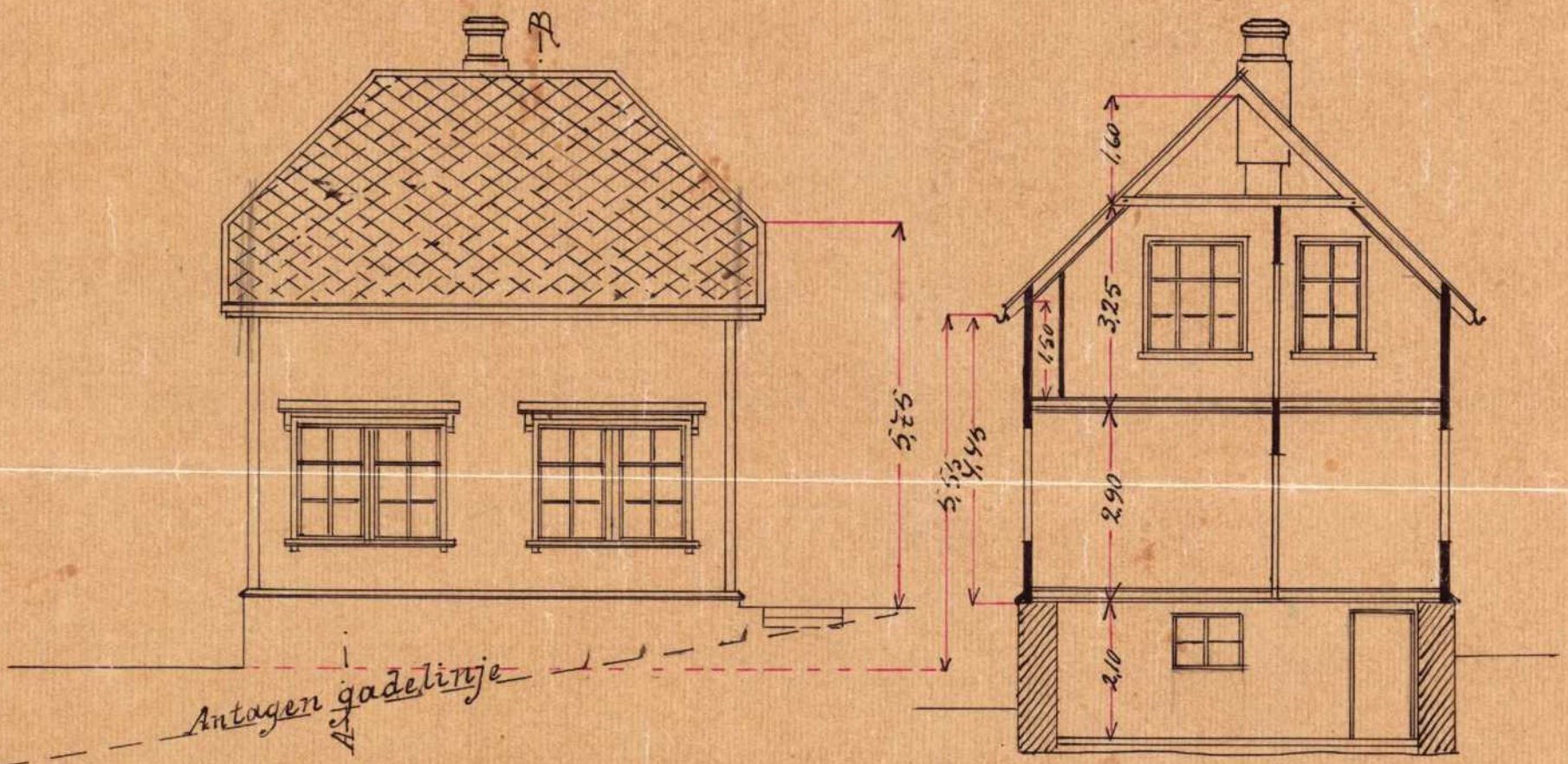


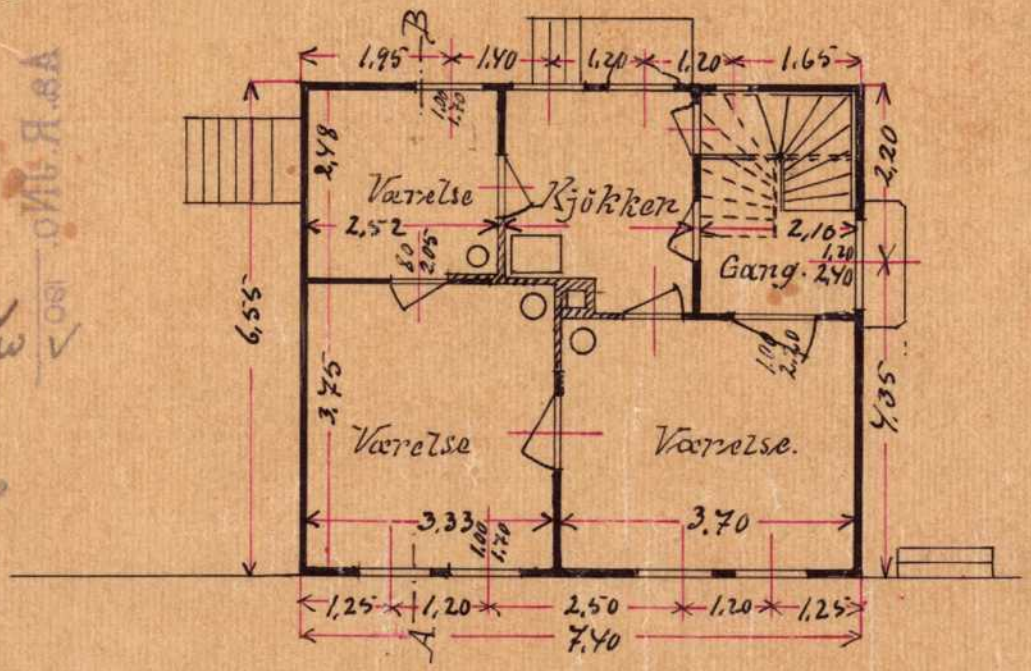


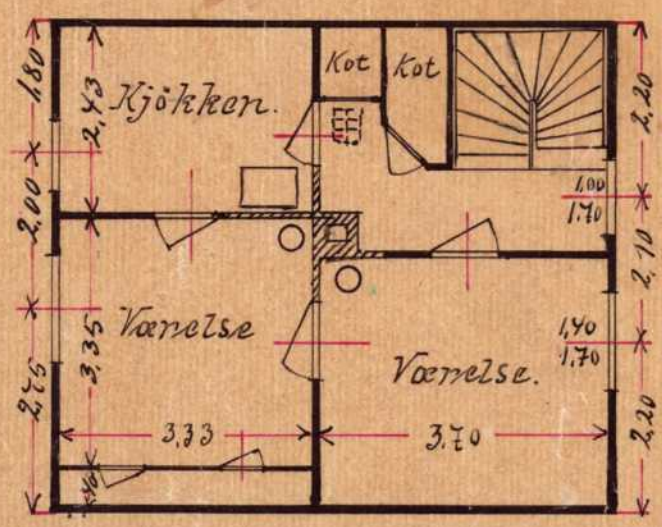
Tegning til hr. Volstads nye vaanehus i Skaret.

Facade

Snit A-B







Plan af 1ste Etage.

Plan af Kvistetagen.

Vedtaget: Ole O. Volstad

Maalestok 1:100

100 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 meter.

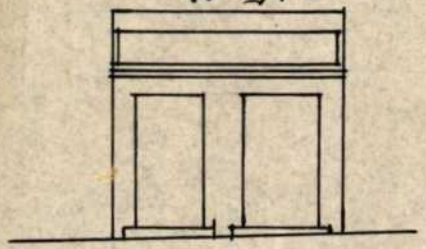
Aalesund 23/8-06

G. Lien

Til d. Voldstads nye Vaaneluus

Udhus

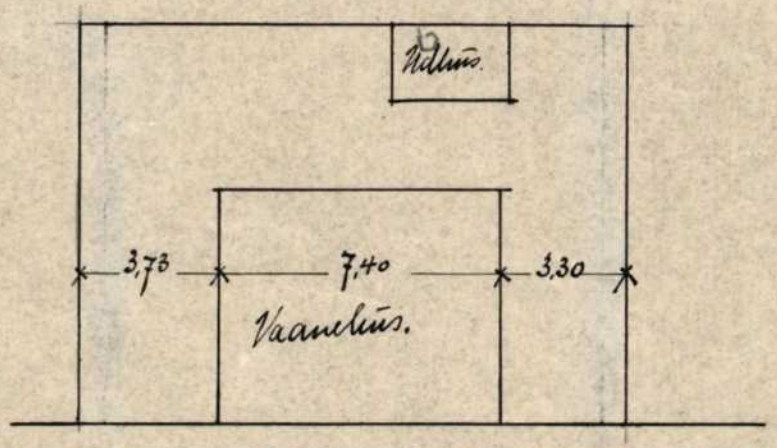
Oprids
M = 1/100



Grundriss



Situationsriss
M = 1/200



Gade

244.

Fortegnelse over dokumenterne.

1)
2)
3)
4)
5)
6)
7)
8)
9)
10)
11)
12)
13)
14)
15)
16)
17)
18)
19)
20)
21)
22)
23)
24)
25)

Bygningsanmeldelse

angaaende Vaaningshus

paa Mat. M. 6 c Fabrikgaden

Bygherre Ole O Valdshad

Anmelder — . —

Ansvarshavende — . —

Indleveret

Oversendt stadsingeniøren

remitteret

Behandlet i reguleringskommissionen 4de mai 1907.

Behandlet i bygningskommissionen 13te — . —

Byggetilladelseskort meddelt 18de — —

Foreløbig attest

Færdig attest

J.-No. 69/1907.

(44)

Aalesunds bygningskommission 69/1907

Aa. R. JNo. 73/1907

Blanket 1.

Byggeanmeldelse.

Til

Aalesunds bygningskommission.

I henhold til bygningsloven af 27de juli 1896 § 16 anmeldes herved, at der paa

Ole Valdskods Tomt i Skarek Aalesund

skal udføres byggearbeider overensstemmende med vedlagte tegninger

Opgave over tegningerne samt forklaring om arbeidets udstrækning og beskaffenhed:

Tegninger 2 Ligelydende Eksemplarer.
Fuldførelse af et lidet Drivhus

Bebyggelsens fladeindhold: Hovedbygning 48,47 m²
Bagbygning 6.00 m²
Udhusbygning m²
Tils. 54,47 m²

Gaardsrummets fladeindhold (§ 31) circa 99,49 m²

Bygningens bestemmelse beboelses hus

Bygningens høide (§ 25) 6 m. til Rapen

Gadens bredde (§ 20) Privat Vei 5 alen Gjes af Valskod

Etagernes antal og høide 1½ Etage

Grundens beskaffenhed Fjeldgrund

Fundamentering og grundmur Gråsten

Isolation (§ 32) Cement og Pap

Kloak og drænering Landsig

Bygningsmateriale (§§ 19, 24) Planker og Bord

Byggemaade (§ 77), særegne konstruktioner (§ 50) Laftverk

Indredning i kjælderen (§ 34) Vedbader og Sildhus

Indredning paa loftet (§ 33 [2]) Intet

Trappeantal (§ 38) 1 Trappe

Tagtækning (§§ 40—41) Sjipersten

Antal piber (§§ 57—61) 1 12" Pibe

Antal tilhørende ildsteder (§ 63) 8 Ildsteder

Trukne røgrør (§ 67) 1 Rør

Tagets skraaning (§ 40) 45 grader

Antal tagluger og tagstiger (§ 43) 1 stige og 1 Tagluge

Lokum (§ 52 og sundhedsvedtegterne) Bringe

Stald, fjøs eller lign. (§ 52 og sundhedsvedtegterne) —

Anlæg af de i bygningslovens §§ 65, 66, 68, 69, 70, 78 omhandlede slags —

Aalesund den 30 april 1907

Som eier

Ole Valstad

Som anmelder

Ole Valstad

Som ansvarshavende

Ole Valstad

14/5. Gr. Nils. Valstad (se kl. 6).

Behandledes i reg. Kom's. møde den 4/5-07, hvor besluttedes:

„Ved Tomtens bebyggelse bliver den nordre linje for den udlagte private vei at befølge efter stadskonduktørens paaviisning paa den i møde den 19de januar 1906 optillede betingelse for udlæggelse af denne private vei."

———— " ————

Behandledes i byg. Kom's møde den 11/5-07, hvor ansøgningen fremsøgtes paa følgende betingelser:

1) at der paa indre eller ydre side af grundmuren anbringes drænerings-grøfter eller drænsrør med afløb til kloak.
2) at der i kjælderen ikke indredes beboelsesrum.
3) at forraadsk jedkiis skal indrettes i kjælderen dette da gives en fri høide af mindst 2,2 m., at dets tag rappes eller bekledes med ildfast materiel, og dets mure udføres uden afsatser.
4) at ~~beboelses~~ rummene paa loftet gives lovlige høider.
5) at høiden paa loftsbjælkene til tagfladen ikke overstiger 1,49 m.
6) at bygningsloven bestemmelser i enhver henseende overholdes.
7) at privetene ikke indrettes ved linje som anmeldt, medmindre privetbygningen gives en afstand af mindst 1,5 m. fra nabogrund.

———— " ————

OLAF LARSEN

MASKININGENIØR
SKIBS- OG MASKINTEKNISK KONSULENT

UTFØRER:
Inspeksjon — Spesifikasjoner — Tegninger
Tilsyn med reparasjoner og nybygninger
Besigtigelse ved kjøp og salg av skibe.
Propellerkonstruksjoner

TELEFON 1842

Aalesund, den 22/2 1941

Ålesunds bygningsråd
Jnr. 21/41 fremlagt i møte 3/3/41

Aalesunds byggningsråd.

Ad. Fabrikkgt. 6b.

Vedlagt fremkommer 3 par tegninger samt 2 byggningsanmeldelse over endel påtenkte forandringer av ovvennevnte eiendom.

Der er nu foretatt endel forandringer på de tegninger som jeg sendte byggningsrådet i skrivelse av 8 ds. og som ikke blev godkjendt, idet kjøkkenet i kjelleretasjen nu er sløyfet så der kun blir 2 enkelte værelser der, som kan tillegges en av leilighetene i etasjene ovenfor.

Håper byggningsrådet nu efter de foretatte forandringer kan godkjende min ansøkning.

Ærbødigst

Olaf Larsen

Jnr. 21/41 fremlagt i lovlig møte i Ålesunds bygningsråd 3/3/41, hvor man enstemmig besluttet:

Anmeldelsen godkjendes.

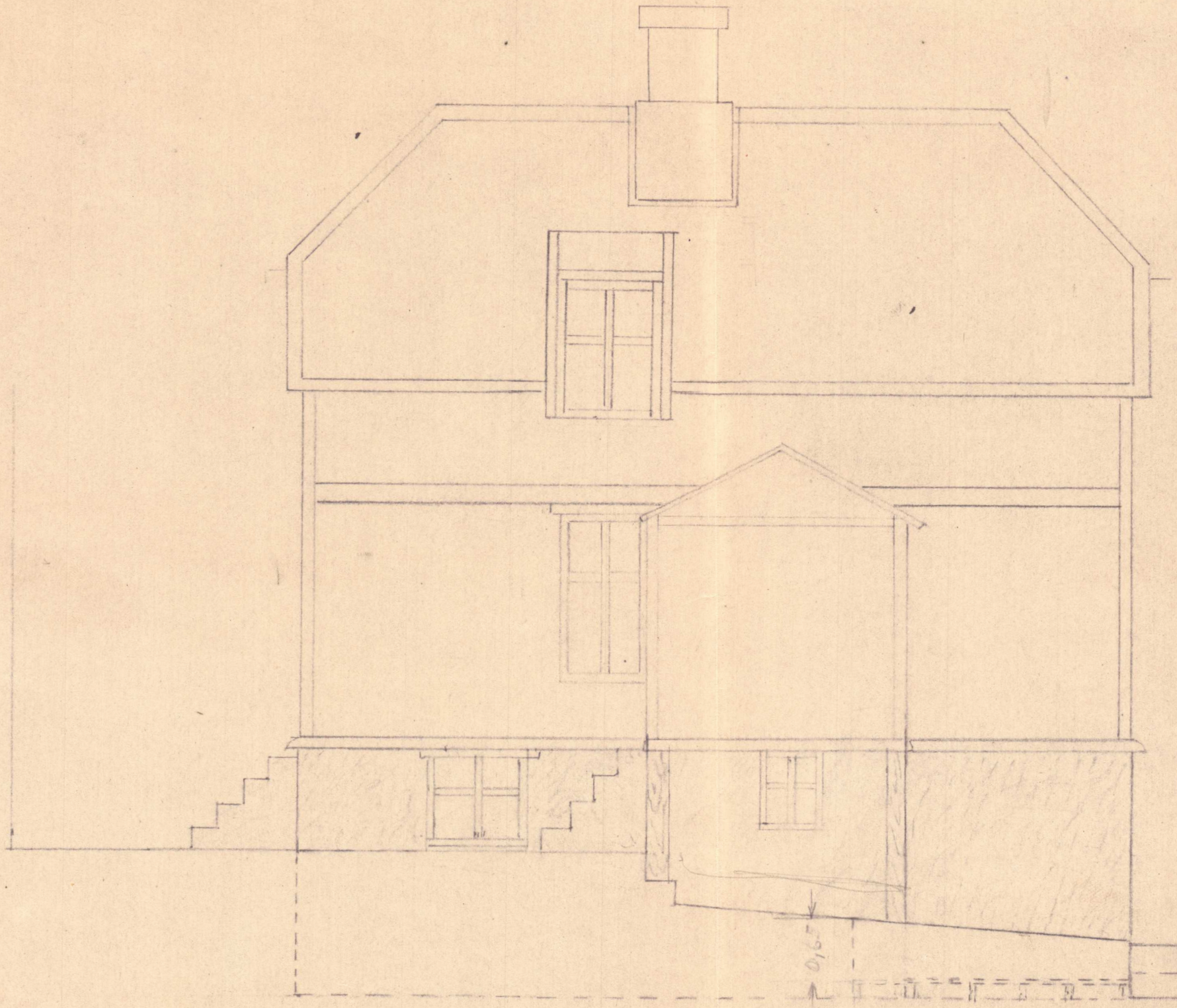
4/3/41.

Ålesunds bygningsråd

bygningssjef

5

FABRIKKGATEN 6 BAKSIDEN



Ålesunds bygningsråd
Jnr. 16/41 fremlagt i møte 10/2/41

ÅLESUND 5/1-41

Olaf Larsen

Journal-Nr. 14406.

Attest L.-Nr.

Blanket 4.

Foreløbig attest.

Herved bevidnes at det for Hr. Ahne Waldenhaug

anmeldte bygningsarbeide paa Mats Nr. 6 Fabrikgaden

nemlig opførelse af vaaningshus af træ i 1 etage og udhusbygning (privet) i 1 etage

er lovmedholdig udført, ~~forsaavidt~~ naar undtages følgende mangler:

1/ Hovedbygningen mangler pudsning paa taget.

2/ Den lille privetbygning maa flyttes eller forandres.

Naar dette er bragt i orden, kan fuldstændig attest straks udstedes.

AALESUND den 30 de nov 1909.

Byggeinspektøren

Stadskonduktør.

OLAF LARSEN

MASKININGENIØR
SKIBS- OG MASKINTEKNISK KONSULENT

UTFØRER:
Inspeksjon — Spesifikasjoner — Tegninger
Tilsyn med reparasjoner og nybygninger
Besigtigelse ved kjøp og salg av skibe.
Propellerkonstruksjoner

TELEFON 1842

Aalesund, den 8/7 1941

Ålesunds bygningsråd
Jnr. III/41 fremlagt i møte 1/9/41

Innenriksdepartementet,
Oslo

Ad. vedbod etc. til Fabrikkgt. 6 b.

På min eiendom Fabrikkgt. 6 b. Aalesund tenkes opført en vedbod og tørkeloft av tre, som vedlagte tegning viser (vånhuset ligger i trestrøk)

Tomten er nu utsprengt og da fjellet så å si går loddrett op ved naboeiendommen hvor huset skal stå, tillater jeg meg ansøke om dispensasjon fra byggningsloven paragraf 83 vedr. opsettelse av brannvegg.

Efter ansøkning har jeg fått tilladelse til å få kjøpt det nødvendige trematerialer.

Ærbødigst

Olaf Larsen

OLAF LARSEN
SKIBS OG MASKININSPEKTØR
AALESUND

Kopi

Ålesunds bygningsråd
Jnr. 89/41 fremlagt i møte 27/6/41
g 111/41

I.D.
JNr 02332 B
1941

Aalesunds byggningsråd

hersteds

Der skal opføres en vedbod og tørkeloft av tre på min eiendom Fabrikkgt. 6b. som vedlagte tegning viser.

I den anledning tillater jeg meg søke om dispensasjon fra byggningsloven vedr. opsettning av branngavl mot skreddermester Dale's eiendom på nevnte vedbod.

Som De vil se av vedlagte tegning, går fjellet så å si lodrett ned i 5,8 m. høyde ved grensen mot Dale's eiendom, foruten at fjellet ovenfor skråner innover mot samme i 4,6 m. høyde.

Taket vil bli tekket med ildsikkert materiale.

På vognehuset vender ingen vinduer mot vedboden i nærheten av denne.

2 tegninger visende profil og plan vedlegges.

Ærbødigst

Oversendes hr. Rådmannen til videre expedisjon.

Fremlagt i lovlig møte i Ålesunds bygningsråd 30/6/41, hvor man enstemmig fattet sådan beslutning:

Dispensasjonsandragende anbefales.

5/7/41.

Aalesunds bygningsråd

bygningssjef

Jnr.338/41. N.B. jnr. 854 315/1941

Sendes ordföreren i Ålesund. med anmodning om å gjöre sådant vedtak:

"Den omsökte dispensasjon anbefales innvilget."

Rådmannen i Ålesund den 1 aug.1941.

Anders Sevestad

Oversendes Arbeidsdepartementet, idet meddeles at ordföreren den 4 aug.d.å. har vedtatt rådmannens innstilling.

Ordföreren i Ålesund den4 aug. 1941.

Gustav Sæter.
ordförer.

J.No 2261/1941 B.

Statsråd

INNENRIKSDEPARTEMENTET

RÅDM. I ÅLESUND
Jnr. 01044 – 23 AUG. 194

Jnr. 2332-41 B.

S/IG

Ålesunds bygningsråd
Jnr. 111/41 fremlagt i møte 1/9/41

Herr ordföreren i Ålesund.

Dispensasjon fra bygningsloven for hus på Fabrikkgaten 6 b, Ålesund.

Herr ordförerens skrivelse av 4 august 1941.

Herved meddeles dispensasjon fra § 115 i bygningsloven for det ovennevnte hus i samsvar med innsendt söknad og tegninger.

Dette bes vedkommende gjort kjent med.

./I. En gjenpart av denne skrivelse legges ved.

Ennvidere legges ved et sett dokumenter.

Oslo den 21 august 1941.

Etter fullmakt:

bem.

Thv. Klaveness

Sendes med tilsyn Ålesunds bygningsråd til videre underretning for vedkommende.

Ålesund, den 29/8. 41.

Vend.

Fremlagt i lovlig møte i Ålesunds bygningsråd 1/9/41, hvorefter enstemmig besluttetdes:

Anmeldelsen godkjendes.

2/9/41.

Aalesunds bygningsråd

bygningssjef

Idet forøvrig henvises til bygningsloven bemerkes:

Ingen gravnings- eller bygningsarbeider forøvrig må påbegynnes før bygningsrådets tillatelse er innhentet (§ 131.1). Dette gjelder også reparasjoner. Er sådan tillatelse innhentet skal bygningsrådet skriftlig varsles (§ 136) minst 2 dage før, når:

1) Gravningsarbeider påbegynnes.
2) Fundamenter skal anlegges.
3) Isolasjonsskiktet skal legges, efterat murflaten er avglattet.
4) Hvert enkelt bjelkelag er lagt, og arbeidet skal fortsettes. Ved murhus må bjelkehodene ligge synlige for inspeksjon.
5) Drænsledningen er lagt utenom huset — før nogen del av grøften er gjenkastet.
6) Puss og innredningsarbeider påbegynnes i murhus (§ 136).
7) Gulvbord skal legges over stubbloftsfyll.
8) Dyttning av døre og vinduer er foretatt, før innkledning.
9) Piper og ildsteder er ferdige.

NB. Alle rørleggerarbeider anmeldes og besiktiges særskilt efter regler utferdiget av stadsingeniøren.

Ethvert skur — selv om det er uten vegge — er undergitt anmeldelsesplikt (§§ 119, 120, 131). Likeså forstøttningsmur og innhegning mot gate.

Der skal opgis en person som alltid har å være tilstede på bygget når byggherre eller ansvarshavende er fraværende, og som kan motta bygningsrådets eller inspektørens meddelelser (§ 138.)

Ingen bygning eller del derav må tas i bruk før man har fått ferdigattest (§ 142.1). Før sådan meddeles skal den bebyggede flate være inntegnet på målebrevet, likesom samtykke må foreligge fra helserådets ordfører samt fra feiermester om at alle piper og ildsteder er lovlig utført. Er der — under arbeidets gang — på lovlig vis foretatt forandringer fra den oprinnelige anmeldelse skal der innleveres fullstendige tegninger over bygningen i dens endelige, godkjente skikkelse før ferdigattest meddeles (§ 143). Tegningene skal være tydelig, ordentlig og fagmessig utført med tusch på holdbart papir eller lerret (eller godkjente kopier), undertegnet og datert.

Den som påbegynner eller lar påbegynne et arbeide uten erholdt tillatelse straffes med bøter (§ 152). Samme straff rammer den som tar i bruk eller lar ta i bruk bygning eller del av bygning, ildsted eller annen innretning uten ferdigattest, eller som benytter eller lar benytte bygning på annen måte enn tillatt.

Påbegynnes et arbeide uten tillatelse eller på annen måte enn tillatt kan det stanses av bygningschefen — i fornødent fall ved politiets hjelp (§ 153). Et ulovlig arbeide skal fjernes eller det ulovlige rettes innen en av politiet nærmere fastsatt frist, med derefter løpende dagmulkt.

Nærværende bygningsanmeldelse fremlagt i lovlig møte i **ÅLESUNDS BYGNINGSRÅD**

10/2/41 hvor da samtidig refererte skrivelse fra Olaf Larsen av 8/2, hvorav fremgår at huset helt mangler nødvendige utrum..

B e s l u t n i n g :

Kjøkkenet er for lite. - Leiligheten i kjelleren kan ikke godkjendes medmindre der samtidig anmeldes og opføres uthus så der blir nødvendige utrum.

Hvis kjellerleiligheten innredes må der også skaffes et W.C. mere enn der tidligere har været.

11/2/41.

Aalesunds bygningsråd
Mulles
bygningssjef

-25

Anmeldelsesskjema som foreskrevet av
ÅLESUNDS BYGNINGSRÅD
må utferdiges for ethvert byggeforetagende.

Form. nr. 50 — Johs. Havnevik, Aalesund.

J.nr. 66/41

Bygningsanmeldelsen innsendes in duplo, med 2 sett tegninger. I tilfelle anmeldelsen ledsages av dispensasjonsandragende (§ 7 og 8) skal dette innsendes i 3 eksemplarer med 3 sett tegninger, men selve bygningsanmeldelsen fremdeleles kun in duplo. Målebrev på tomten må vedlegges (§ 57.)

BYGNINGSANMELDELSE
til Ålesunds bygningsråd.

I henhold til bygningslovens § 131 anmeldes herved, at der på

matr. no. 6 Fabrikk gate

gnr. br.nr.

skal utføres byggearbeider overensstemmende med vedlagte 6 blade tegninger, visende:

Byggearbeidets art og bygningens anvendelse. (§ 132.1b). Våningshus
(~~Nybygning~~, ombygning, reparasjoner, ~~tilbygning~~).

Videre oplyses: Tomtens størrelse . . . . . 198,26 kvm.
(§ 132.1a). Eldre bebyggelses areal . . . . . 57.00 „
~~Nye bygningers areal~~ . . . . . „

Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning og fundamentering. (§§ 60.1, 132.1c) dep. forskrifter kap. XXII.) fjell

Drenering, hovedkloakk og vanntilførsel (§§ 60.2 60,3 61, 81, 111, 132.1d). som tidligere

Fasadenes forhold til nabobygninger. (§ 132.1e). som för

~~Særlige konstruksjoner. (§ 132.2~~).

Naboforhold. (~~§ 132,3 Attest om varsel til nabo vedlegges.~~) som för

~~Bygning bestemt til industriell virksomhet, fabrikk eller håndverk. (§ 132.5)~~

~~Ildsfarlige eller sundhetsfarlige anlegg.~~ (Dep. forskrifter kap. XIV, XV. XVII.)

Bygningens høide. (§ 71, 114,3 og 117.)

~~Fremspring eller tilbaketrekning av fasaden. (§ 66.2.)~~

~~Sokkelfremspring. (§ 66,3)~~

~~Balkonger, baldakiner og hengende karnapper. (§ 67.1.)~~

2. 1 2
Utvendige trapper, kjellernedganger, lys- og luftgraver. (§§ 68 og 105.)

Arker og andre opbygg over hovedgesims. (§ 73.) 3 Kobbelvinduer

Bygningens forhold til oparbeidet gate eller godkjent adkomst. (§ 48 og 62.) som før

Naboavstand, brandgavler. (§§ 75, 76, 83, 84, 115, 127), som før

Byggematerialer (~~mur~~, tre etc. Grunnmur (§ 79), yttervegge (§§ 83, 84, 104), gulve (§ 88) og bjelkebærende mellemvegge (§§ 82, 85.) Se desuten dept. forskrifter kap. II, III, IV, V, VI, VII VIII, IX og X.

~~Isolasjon. (§ 81.)~~

Takvinkel. (§ 72.) skifter Taktekning. (§ 87, dep. forskr. kap. XI.)

Takluker (antal og størrelse), takstiger og snefangere. (§ 97.)

~~Heis. (§ 94)~~ Lysgård. ~~(§ 78.)~~ ~~Lyssjakt. (§ 96.)~~

Hovedinngangsdør, ~~innkjørsel. (§ 95.)~~ Trappehus (§ 90).

Trappeantall, trappebredde (åpning måles mellem håndlister, §§ 89. 91, 92) høide og dybde av trin, hovedtrapp ~~og bitrapp~~. som før, ny trap med til kjeller

Antall og størrelse av piper (§§ 99, 100, 101, 102, 103) med tilhørende ildsteder, trukne rør, ventilasjoner. Dept. forskr. kap. XII XIII, XIV.) ~~Centralopvarmning.~~

1 pipe som før

Etasjehøider, rummenes gulvflate og lysareal. (§§ 104, 105, 106, 107, 114,2 og 117.)

Kjellerhøide 2,30 m. eksclus. bjelkelag.
1ste etg. „ 2,50 „ „ „
2nen „ „ 2,40 „ „ „
~~3dje~~ „ „ „ „ „
~~4de~~ „ „ „ „ „
~~Loft~~ „ „ „ „ „

Rum for vask og tørring av klær. Rum for klær, matvarer og brensel. (§ 108)

Klosetter. (Vannklosett, ~~bøtteklosett,~~ antall § 109.) 2 stk.

Innhegning. (§ 148.)

~~Stall, fjøs, grisehus, uthus eller lignende.~~

Yderligere oplysninger.

Gjeldende servituter.

Ålesund, den Aalesund 8/2 - 1940.

Olaf Larsen d. s.
eier. anmelder.

Tiltredes:

ansvarshavende.

Gebyrberegning (utfylles av bygningsrådet.)

For anmeldelse . . . . . kr.
„ dispensasjonsandragende . . . . . „
„ Tilsyn . . . . . „
Kr.

Fabrikkgt. 6. b.

Ålesunds bygningsråd
Jnr. 211/56 fremlagt i møte, den

Ålesund, den 2. juni 1956.

Ålesund Bygningsråd,

H e r.

Ad Farverivegen 6.b, her.

Søker herved om godkjennelse for forandring av vinduer i 1. etasje i Farverivegen 6.b.

For Torleif Dahle.
Olivia Dale
Olivia Dahle.

Jnr. 211/56.

Ad Farverivegen 6.b., her.

Fremlagt i lovlig møte i Ålesund bygningsråd den 11. juni 1956, der rådet besluttet:

"Anmeldelsen godkjennes."

den 12. juni 1956.

Idet forøvrig henvises til bygningsloven bemerkes:

Ingen gravnings- eller bygningsarbeider forøvrig må påbegynnes før bygningsrådets tilladelse er innhentet (§ 131.1). Dette gjeller også reparasjoner. Er sådan tilladelse innhentet skal bygningsrådet skriftlig varsles (§ 136) minst 2 dage før, når:

1) Gravningsarbeider påbegynnes.
2) Fundamenter skal anlegges.
3) Isolasjonsskiktet skal legges, efterat murflaten er avglattet.
4) Hvert enkelt bjelkelag er lagt, og arbeidet skal fortsettes. Ved murhus må bjelkehodene ligge synlige for inspeksjon.
5) Drænsledningen er lagt utenom huset — før nogen del av grøften er gjenkastet.
6) Puss og innredningsarbeider påbegynnes i murhus (§ 136).
7) Gulvbord skal legges over stubbeloftsfyll.
8) Dyttning av døre og vinduer er foretatt, før innklædning.
9) Piper og ildsteder er ferdige.

NB. Alle rørleggerarbeider anmeldes og besiktiges serskilt efter regler utferdiget av stadsingeniøren.

Ethvert skur — selv om det er uten vegge — er undergitt anmeldelsesplikt (§§ 119, 120, 131). Likeså forstøttningsmur og innhegning mot gate.

Der skal opgis en person som alltid har å være tilstede på bygget når byggherre eller ansvarshavende er fraværende, og som kan motta bygningsrådets eller inspektørens meddelelser (§ 138).

Ingen bygning eller del derav må taes i bruk før man har fått ferdigattest (§ 142.1). Før såden meddeles skal den bebyggede flate være inntegnet på målebrevet, likesom samtykke må foreligge fra helserådets ordfører, samt fra feiermester om at alle piper og ildsteder er lovlig utført. Er der — unner arbeidets gang — på lovlig vis foretatt forandringer fra den oprindelig anmeldelse skal der innleveres fullstendige tegninger over bygningen i dens endelige, godkjendte skikkelse før ferdigattest meddeles (§ 143). Tegningerne skal være tydelig, ordentlig og fagmessig utført med tusch på holdbart papir eller lerret (eller godkjennte kopier), undertegnet og dateret.

Den som påbegynner eller lar påbegynne et arbeide uten erholdt tilladelse straffes med bøter (§ 152). Samme straff rammer den som tar i bruk eller lar ta i bruk bygning eller del av bygning, ildsted eller anden innretning uten ferdigattest, eller som benytter eller lar benytte bygning på annen måte enn tillatt.

Påbegynnes et arbeide uten tilladelse eller på annen måte enn tillatt kan det standses av bygningschefen — i fornødent fall ved politiets hjelp (§ 153). Et ulovlig arbeide skal fjernes eller det ulovlige rettes innen en av politiet nermere fastsatt frist, med derefter løpende dagmulkt.

Nærværende bygningsanmeldelse fremlagt i lovlig møte i **ÅLESUNDS BYGNINGSRÅD** ..... hvor da

Anmeldelsesskema som foreskrevet av
ÅLESUNDS BYGNINGSRÅD
må utfærdiges for ethvert byggeforetagende.

Tilsalgs hos Alb. Gjørtz

J.nr. 139/10

Bygningsanmeldelsen innsendes in duplo, med 2 sett tegninger. I tilfelle anmeldelsen ledsages av dispensasjonsandragende (§ 7 og 8) skal dette innsendes i 3 eksemplarer med 3 sett tegninger, men selve bygningsanmeldelsen fremdeles kun in duplo. Målebrev på tomten må vedlegges (§ 57).

BYGNINGSANMELDELSE

til Ålesunds bygningsråd.

I henhold til bygningslovens § 131 anmeldes herved, at der på

matr. no. 6 b. Fabrikk- gate

~~gnr.~~ ~~brnr.~~

skal utføres byggearbeider overensstemmende med vedlagte 2 blade tegninger, visende:
Huset løftes ca. 0,75 m., utsprengning av fjeld i kjelleren, og ny innredning av samme (se tegning.)

Byggearbeidets art og bygningens anvendelse. (§ 132,1b.)
(~~Nybygning~~, ~~ombygning~~, reparasjoner, ~~tilbygning~~.)
Tomten mot nord vil bli utvidet ved innkjøp av tomt fra skredder Dale, men størelsen er ennu ikke avgjordt.

Videre oplyses: Tomtens størrelse iflg. målebrev 198,26 kvm.
(§ 132,1a) Eldre bebyggelses areal . . . . . ca. 51 „
Nye bygningers areal . . . . . „
Når tomten blir utvidet vil der bli bygget et lite tørkeloft med vedboder.

Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning og fundamentering. (§§ 60.1, 132.1c.) dept forskrifter kap. XXII.) som før.

Drenering, hovedkloakk og vanntilførsel. (§§ 60.2, 60.3, 61, 81, 111, 132.1d.) som før.

Fasadenes forhold til nabobygninger. (§ 132.1e.) som før.

~~Særlige konstruksjoner. (§ 132.2.)~~

~~Naboforhold. (§ 132.3. Attest om varsel til nabo vedlegges.)~~

~~Bygning bestemt til industriell virksomhet, fabrikk eller håndverk. (§ 132.5.)~~

~~Ildsfarlige eller sundhetsfarlige anlegg. (Dep. forskrifter kap. XIV, XV, XVII.)~~

Bygningens høide. (§ 71, 114.3 og 117.) se tegningen.

~~Fremspring eller tilbaketrekning av fasaden.~~ (§ 66.2.)

~~Sokkelfremspring.~~ (§ 66.3.)

~~Balkonger, baldakiner og hengende karnapper.~~ (§ 67.1.)

Utvendige trapper, kjellernedganger, lys- og luftgraver. (§ 68 og 105.) se tegning

Arker og andre opbygg over hovedgesims. (§ 73.) Der vil antagelig bli opført et lite kobbehus i kjøkkenet i 2den. etasje.

Bygningens forhold til oparbeidet gate eller godkjendt adkomst. (§ 48 og 62.) som før.

Naboavstand, brandgavler. (§§ 75, 76, 83, 84, 115, 127.) se tegning

Byggematerialer (mur, tre etc.). Grunnmur (§ 79), yttervegge (§§ 83, 84, 104), gulve (§ 88) og bjelkebærende mellemvegge (§§ 82, 85). Se desuten dept. forskifter kap. II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX og X. som før.

Isolasjon. (§ 81.)

Takvinkel (§ 72). Taktekning. (§ 87, dep. forskr. kap. XI.)

Takluker (antall og størrelse), takstiger og snefangere. (§ 97.)

~~Heis.~~ (§ 94). ~~Kysgård.~~ (§ 78). ~~Lyssjakt.~~ (§ 96).

Hovedinngangsdør, ~~innkjørsel.~~ (§ 95.) ~~Trappehus.~~ (§ 90.)

Trappeantall, trappebredde (åpning måles mellem håndlister, §§ 89, 91, 92), høide og dybde av trin, hovedtrapp og bitrapp. som før.

Antall og størrelse av piper (§§ 99, 100, 101, 102, 103 med tilhørende ildsteder, trukne rør, ventilasjoner. Dep. forskr. kap. XII, XIII, XIV). Centralopvarmning.
1 pipe som før.

Etasjehøider, rummenes gulvflate og lysareal. (§§ 104, 105, 106, 107, 114.2 og 117.)

Kjellerhøide ca. 2,5 m. eksclus. bjelkelag.

1ste etg. „ som før „ „ „

2nen „ „ " " „ „ „

~~3die~~ „ „ ..... „ „ „

~~4de~~ „ „ ..... „ „ „

~~Loft~~ „ „ ..... „ „ „

Rum for vask og tørring av klær. Rum for klær, matvarer og brendsel. (§ 108.)
~~Som~~ Nu vaskerum i kjelleretasjen, likeså to vedboder, en liten matbod i 1ste. etasje, forøvrig ingen ytre rum, untatt et bøtteklosett som må rives ned.

Klosetter. (Vannklosett, ~~bøtteklosett~~, antall, § 109.)

~~Inngjerdning.~~ (§ 148.)

~~Stall, fjøs, grisehus, uthus eller lignende.~~

Yderligere oplysninger.

Gjeldende servituter.

Ålesund, den 21 November 1940

Olaf Larsen d. s.

eier. anmelder.

Tiltredes:

ansvarshavende.

Gebyrberegning (utfylles av bygningsrådet).

For anmeldelse . . . . . kr.

„ dispensasjonsandragende . . . . . „

„ Tilsyn . . . . . „

Kr.

77

Aalesunds bygningskommission 142/1906

Aa. R. JNo. 237/1906

Blanket 1.

Byggeanmeldelse.

Til

Aalesunds bygningskommission.

I henhold til bygningsloven af 27de juli 1896 § 16 anmeldes herved, at der paa Mit Eiendom gnr. 48 bnr. 4 i Skaret

skal udføres byggearbeider overensstemmende med vedlagte tegninger

Opgave over tegningerne samt forklaring om arbeidets udstrækning og beskaffenhed: Huset bygges af bra.

Bebyggelsens fladeindhold: Hovedbygning 53.90 m²
Bagbygning 3.44 m²
Udhusbygning 4.18 m²
Tils. 61.02 m²

Gaardsrummets fladeindhold (§ 31) 88,98 m²

Bygningens bestemmelse Beboelseshus

Bygningens høide (§ 25) 5 meter mod den vei som er anlagt
Gadens bredde (§ 20) gjennem kvartalet.
Etagernes antal og høide 6 meter
Grundens beskaffenhed En etage med loft
Fjeld

Fundamentering og grundmur Fundamentsmuren mures af graasten som lönner

Isolation (§ 32)

Kloak og drænering

Bygningsmateriale (§§ 19, 24) Trd

Byggemaade (§ 77), særegne konstruktioner (§ 50)

Indredning i kjælderen (§ 34) Kjælderen benyttes til vidbodder

Indredning paa loftet (§ 33 [2]) Loftet indredes med 3 værelser og et kjøkken

Trappeantal (§ 38) En

Tagtækning (§§ 40—41) Skiffersten

Antal piber (§§ 57—61) En

Antal tilhørende ildsteder (§ 63) 6 ovner 2 Komfyrer

Trukne røgrør (§ 67)

Tagets skraaning (§ 40)

Antal tagluger og tagstiger (§ 43) En Lagluge, En Lagstige

Lokum (§ 52 og sundhedsvedtegterne) Vedlundets Lönder

Stald, fjøs eller lign. (§ 52 og sundhedsvedtegterne)

Anlæg af de i bygningslovens §§ 65, 66, 68, 69, 70, 78 omhandlede slags

Aalesund den 2 Marts 1906

Som eier

Agsel Valderhaug

Ved Nilsen Valderhaug

Som anmelder

M. Bratseth

Som ansvarshavende

.....

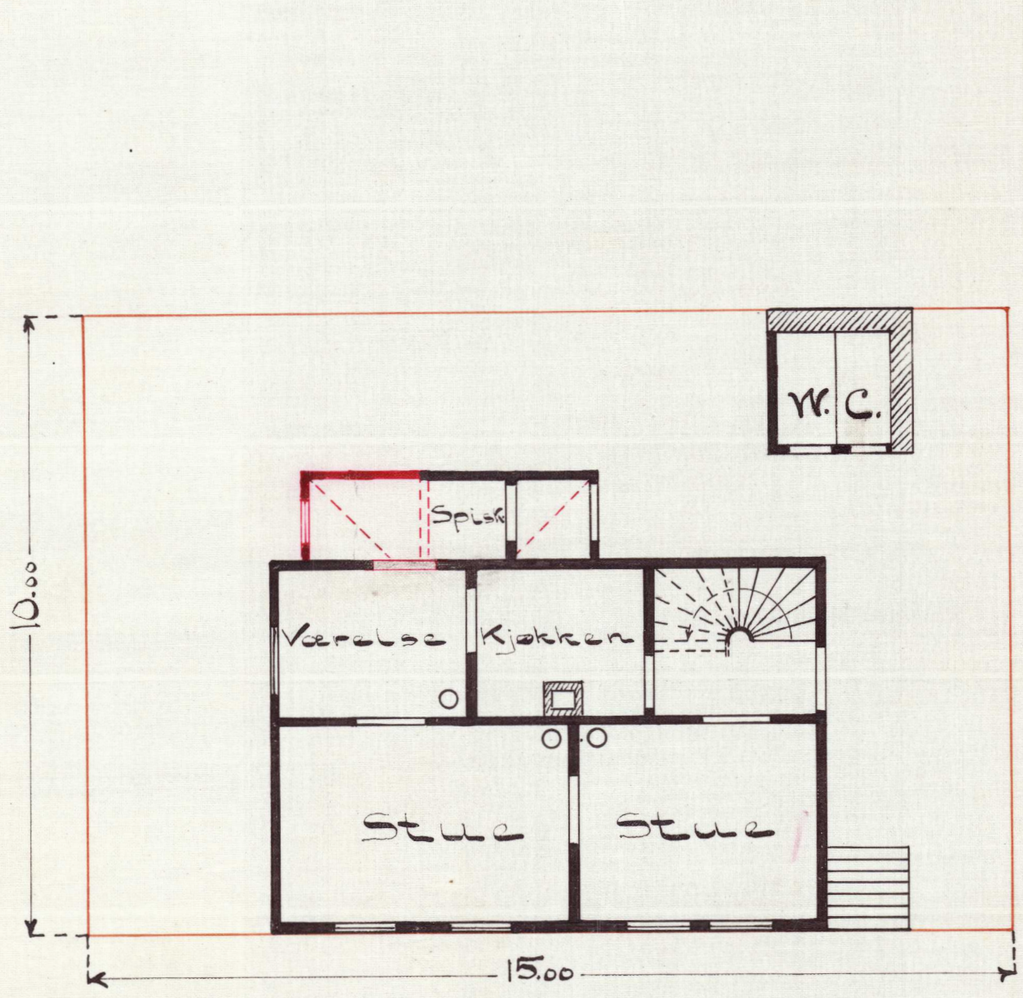
Behandledes i reg. kom's møde den 30te juni 1906.
Hvor besluttedes:
„Bygningen tilladtes opført hvis den i fornyet møde forelagte passage gjennem kvartalet paa tilbørlig opstillede betingelser".

Behandledes i byg. kom's møde den 18/7 -06
hvor anmelderen opmerksomgjordes paa betingelse af, at den paa indre eller ydre side af grundmurens anbragte drænningsgrøfter eller dræn med afløb til klosk, at de mod nabogrunde vendende vægge høiden ikke overstiger det dobbelte af vedkommende mellemrums vægge, maalt fra bygets mest fremspringende dele, at høiden over loftsbjælkene, hvis den ydre vægflades skjæringslinje med tagfladen ikke overstiger 5,42 m, at samtlige beboelsesrum paa loftet gives tilstrækkelig høide og tilstrækkelig lys, og at bygningsloven's bestemmelser i øvrigt herunder overholdes.

Aa. B. J.Nr. 89 1917

Paatænkt tilbygning til matr.nr. 6b, Fabrikgt.

M = 1:100



1ste Etage.



Facade mot vest.

Nikolai Valderhaug
Tofet.

Fremlagt i lovlig møte i Ålesund Bygningsråd den 2o.juni 1955, der rådet besluttet:

"Anmeldelsen godkjennes."

ÅLESUNDS BYGNINGSRÅD

I.t.

bygningssjef

Nr. 146.

PÅ LAGER: SEM & STENERSEN A/S. OSLO

3—53.

Ålesunds bygningsråd

Jnr. 209/55 fremlagt i møte, den

Byggemelding.

Til Ålesunds Bygningsråd

Med dette meldes at det på gårds=nr. ..... bruks=nr. .....

parsell av ..... ved Fabrikkgt. 6 B., Ålesund

skal utføres byggearbeider i samsvar med vedlagte tegninger.

Vedlagte tegninger 2 blade tegninger, visende nytt tilbygg m/arker pr° tak. Flytting av endel leiligheter.

Bygningens flateinnhold Hovedbygning ..... m² Uthus ..... m² tilsammen

Bygningens bestemmelse Boligbygg

Bygningens høyde —

Etasjenes antall og høyde 1½ - 2,50 m

Grunnens beskaffenhet Fjell

Kloakk og drenering Byens ledningsnett.

Fundamentering og kjellermurer

Isolasjon

Bygningsmateriale

Innredning i kjeller

Innredning på loft

Trappeantall

Taktekning

Antall piper

Antall tilhørende ildsteder

Trukne røkrør

Særegne konstruksjoner

Lokum

Stall, fjøs, grishus, hønsehus etc.

Ålesund den 31/5 - 1955

Eierens navn:

Thorleif Dahle Steinvågveien 10.

Melderens navn og adresse:

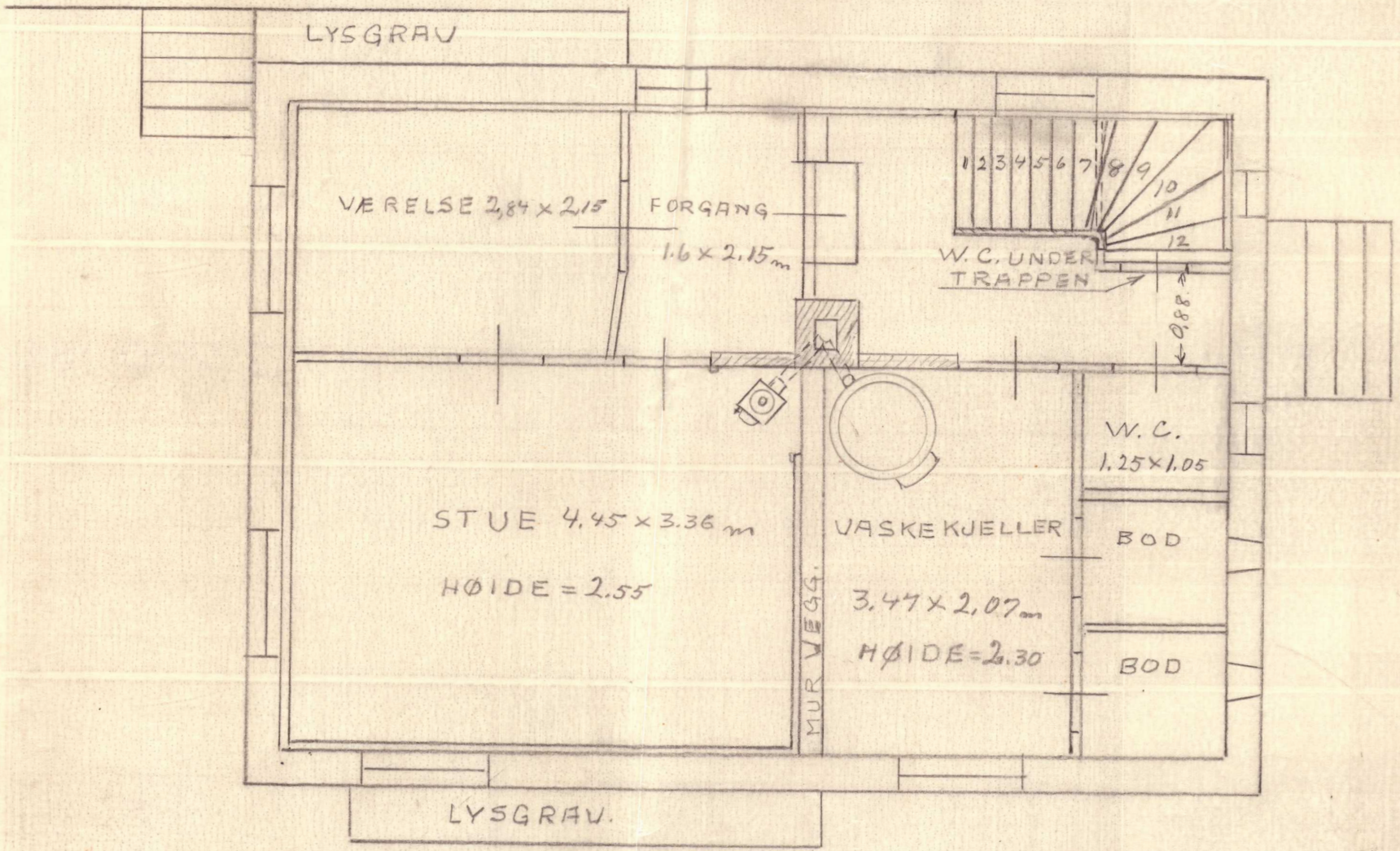
Ansvarshavende:

Olav Schiøtz

KJELLERETASJE

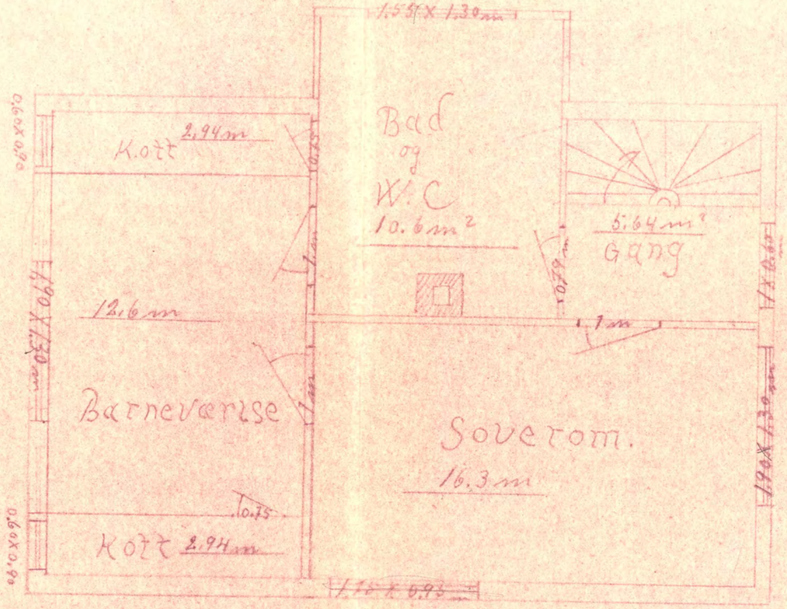
FABRIKKGT 6 Lr

SKALA 1=50

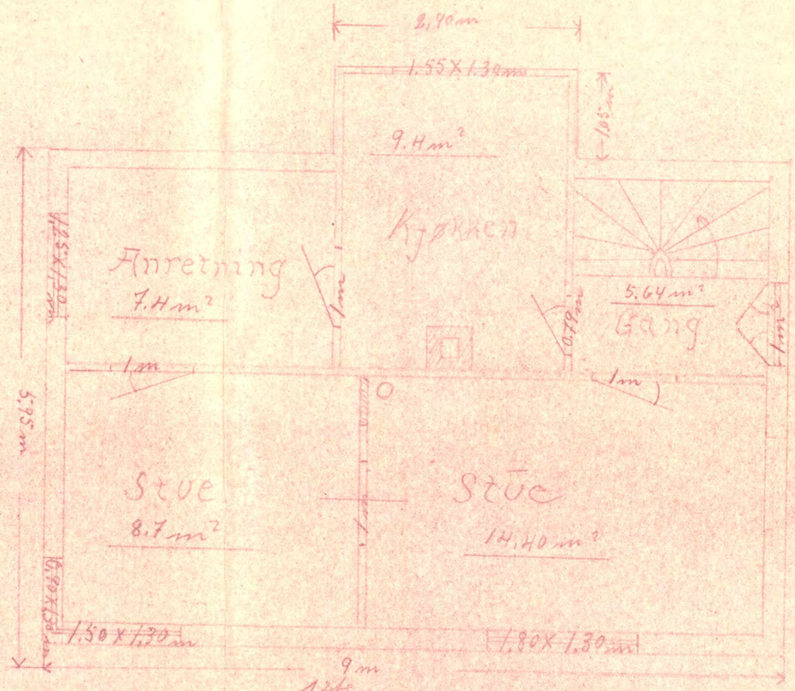


AALESUND 11/11 – 41

Olaf Larsen



Loft



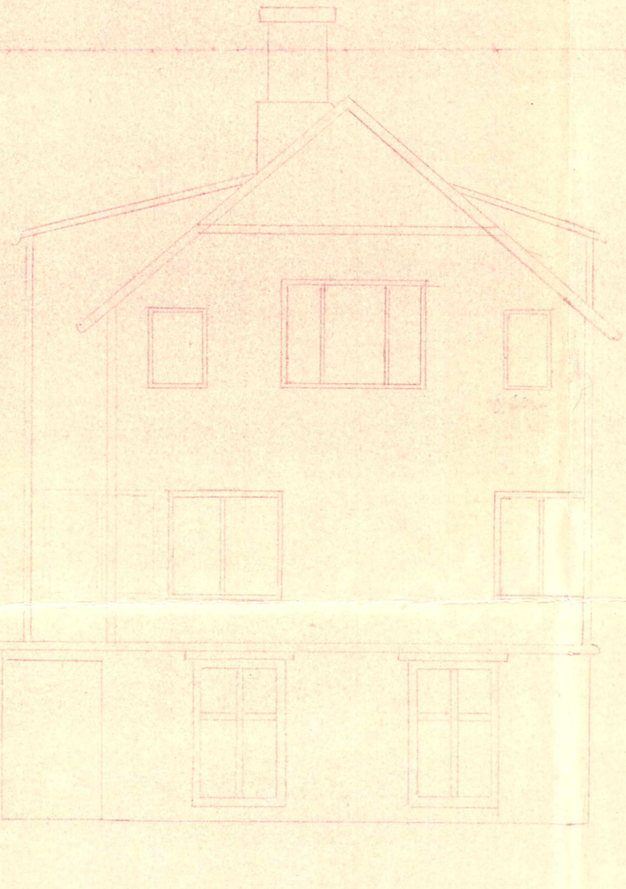
1. etasje.

Målestokk 1:50

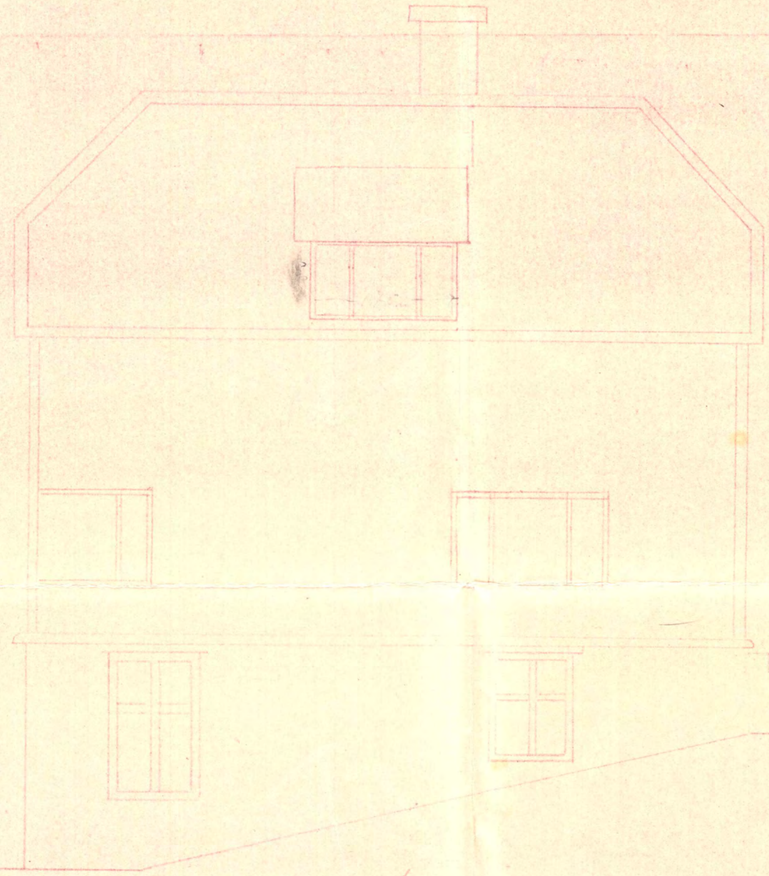
Fabrikkgt. 6b

Ålesunds bygningsråd
Jnr. 209/55 fremlagt i møte, den

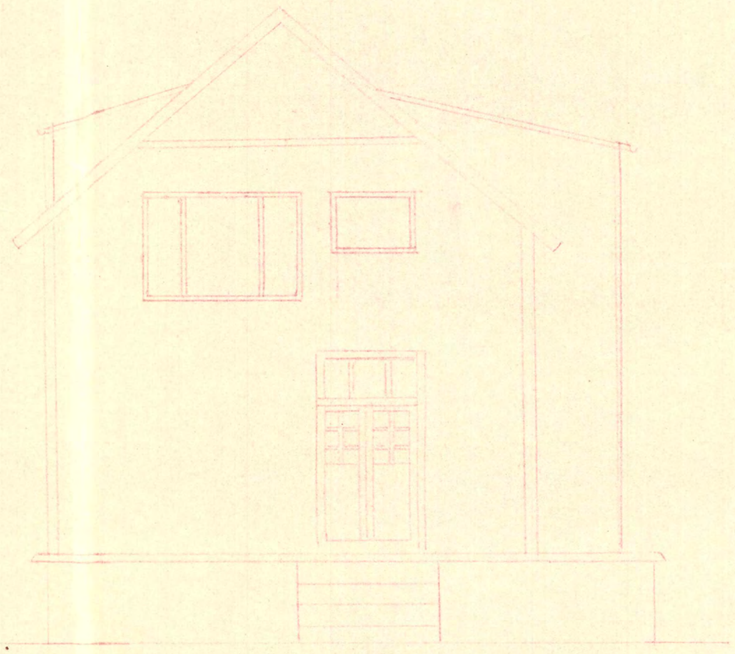
10



mot Vest



mot Syd



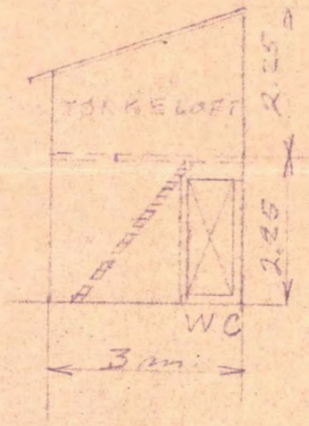
mot Øst

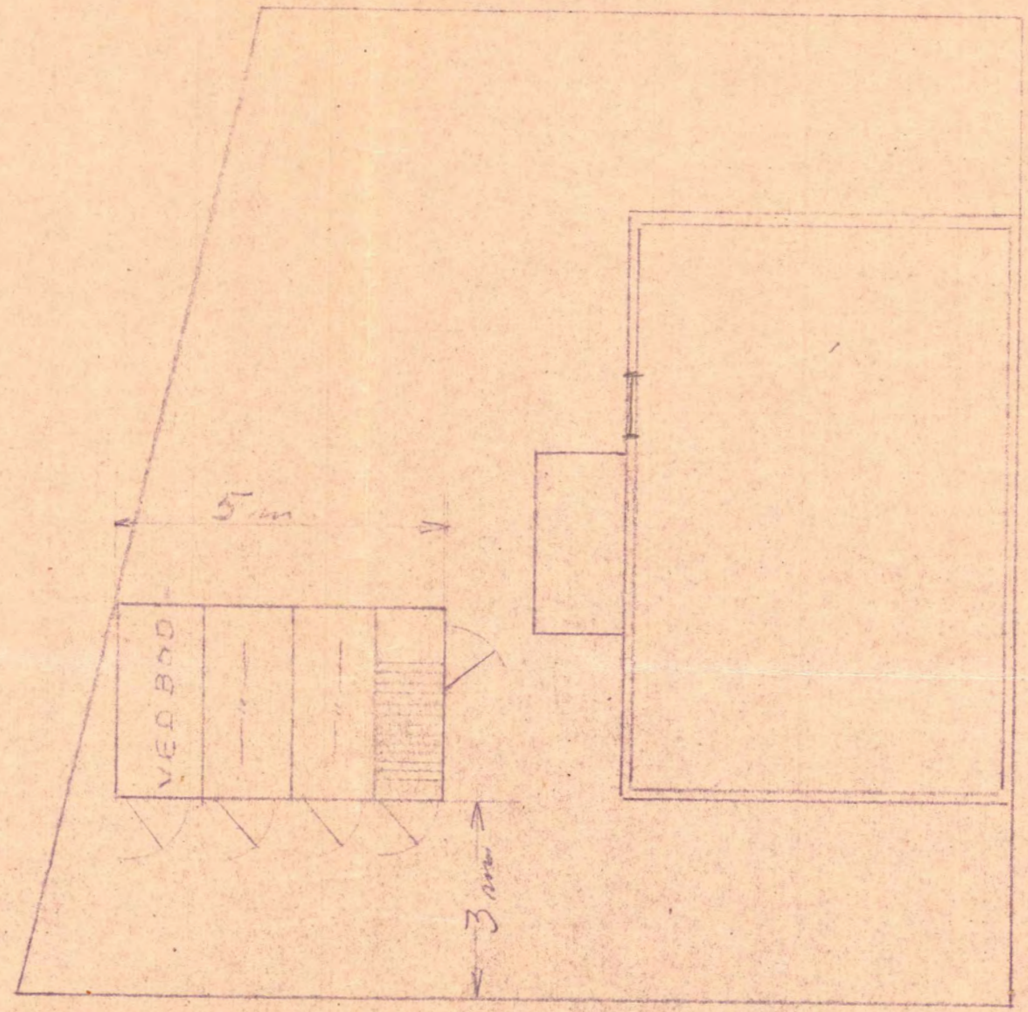
Fabrikkgt. 6b

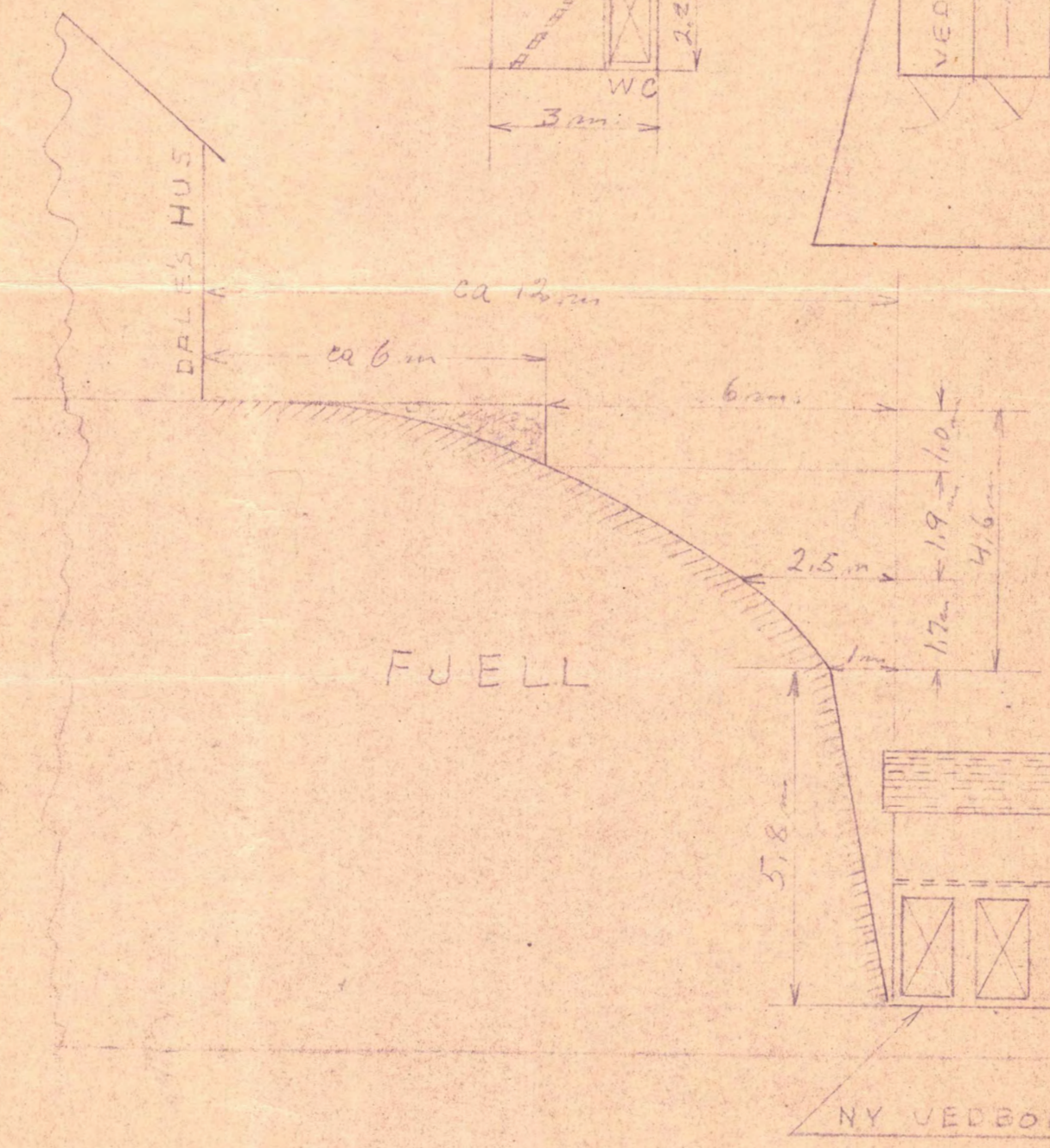
Ålesunds bygningsråd
Jnr. 2091/55 fremlagt i møte, den

b

Ålesunds bygningsråd
Jnr. 89/41 fremlagt i møte 23/6/41







FABRIKK GT. 6

SKALA 1:100

NY VEDBOD OG TØRKELOFT. 5X3 m.

ÅLESUND. 14-6-41

O.L.

I.D.
J.N. 02332 B
1941

N.B. jnr. 864 B/5 1941

Ålesunds bygningsråd
Jnr. fremlagt i møte 11/1

Aa. B. J.Nr. 89/1917

Aalesund den 4-8-1917

Til

Aalesunds byggningskommission.

Herved anmeldes følgende for-
andringer av mit nåværende hus
matr. nr 6 b Fabrikgaten:
1. Vindfanget på nordre side forlenges nærmere
som vist på tegningen.
2. Den anbringes en dør fra det nordvestre
hjørnerværelse til nævnte vindfang.

Nikolai D. Valderhaug

Gjenpart

Tilbakesendes hr. Nikolai D. Valderhaug
med byggningskommissionens bemerkning av
3 ds:

"Anmeldelsen appruberes for
berørte del av byggningslovens for-
skrifter i øvrigt bemerkes intet."

Aalesunds Bygningskommission 3/8 septbr. 1917.

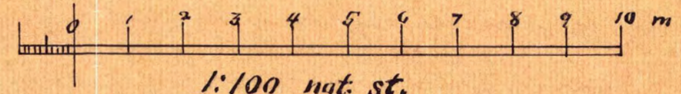
Fabrikbygt 6b

2

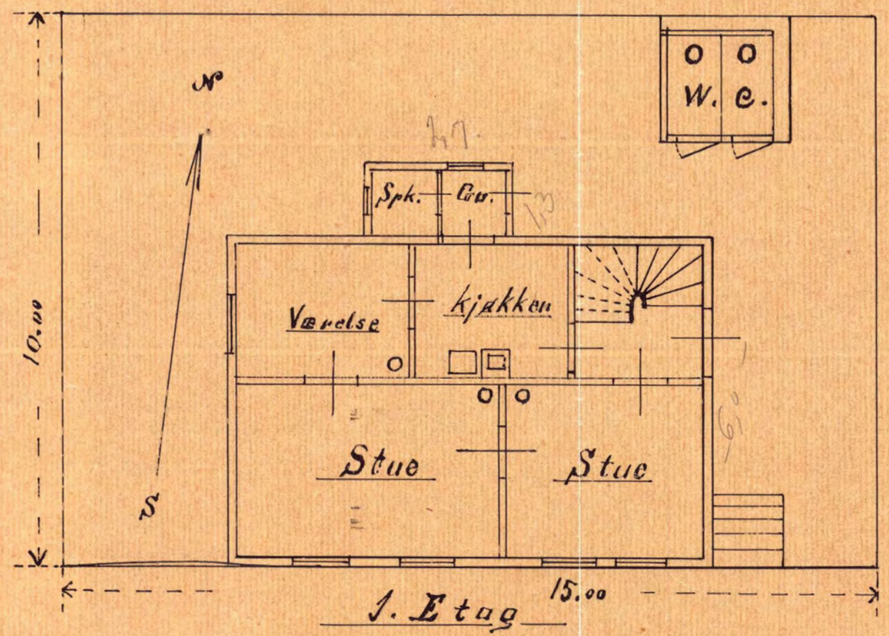
Aas. R. Jnd. 237/1901

Axel Wolderhaugs hus

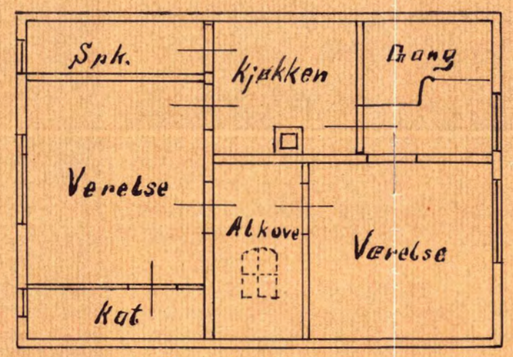
ved Kirkegaardsveien i Skoret



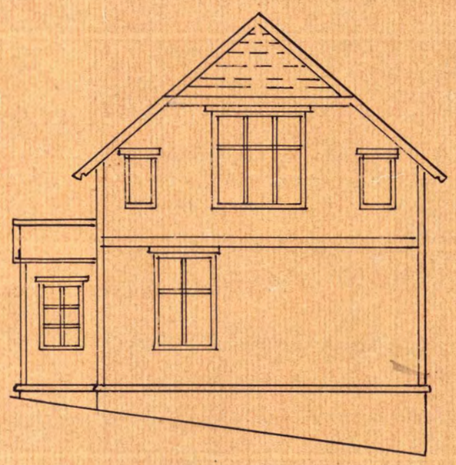
1:100 nat. st.



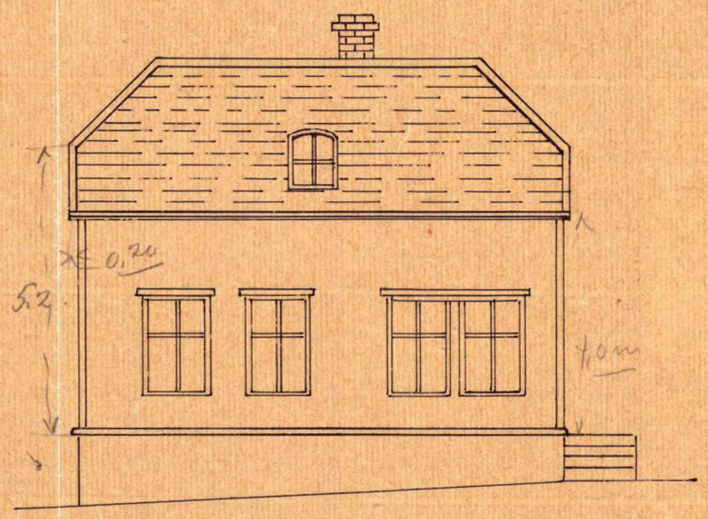
1. Etag



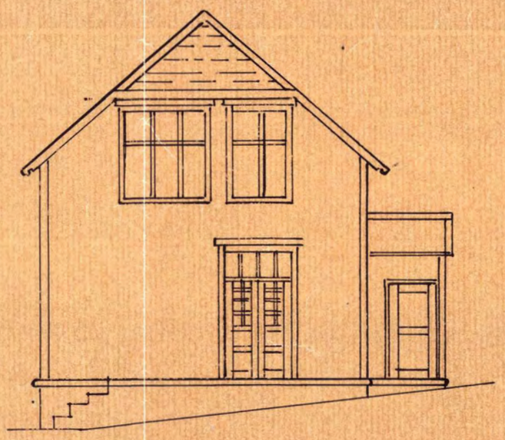
Loftsetage



mod vest.

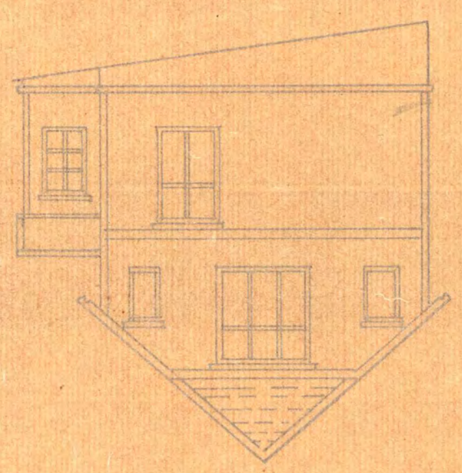


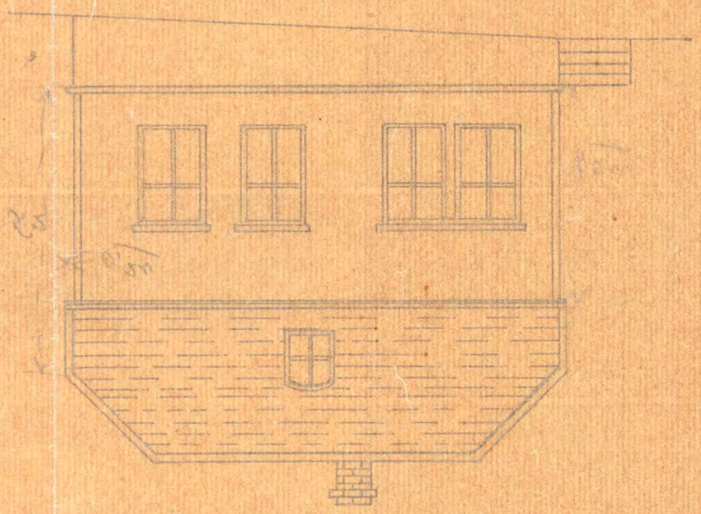
mod syd.

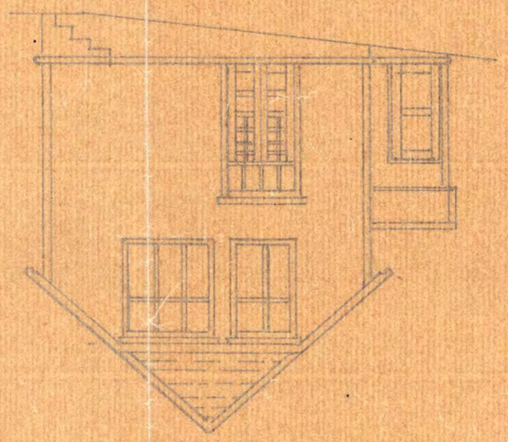


mod øst.

Vedtaget
for Axel Wolderhaug
M. Bratlien

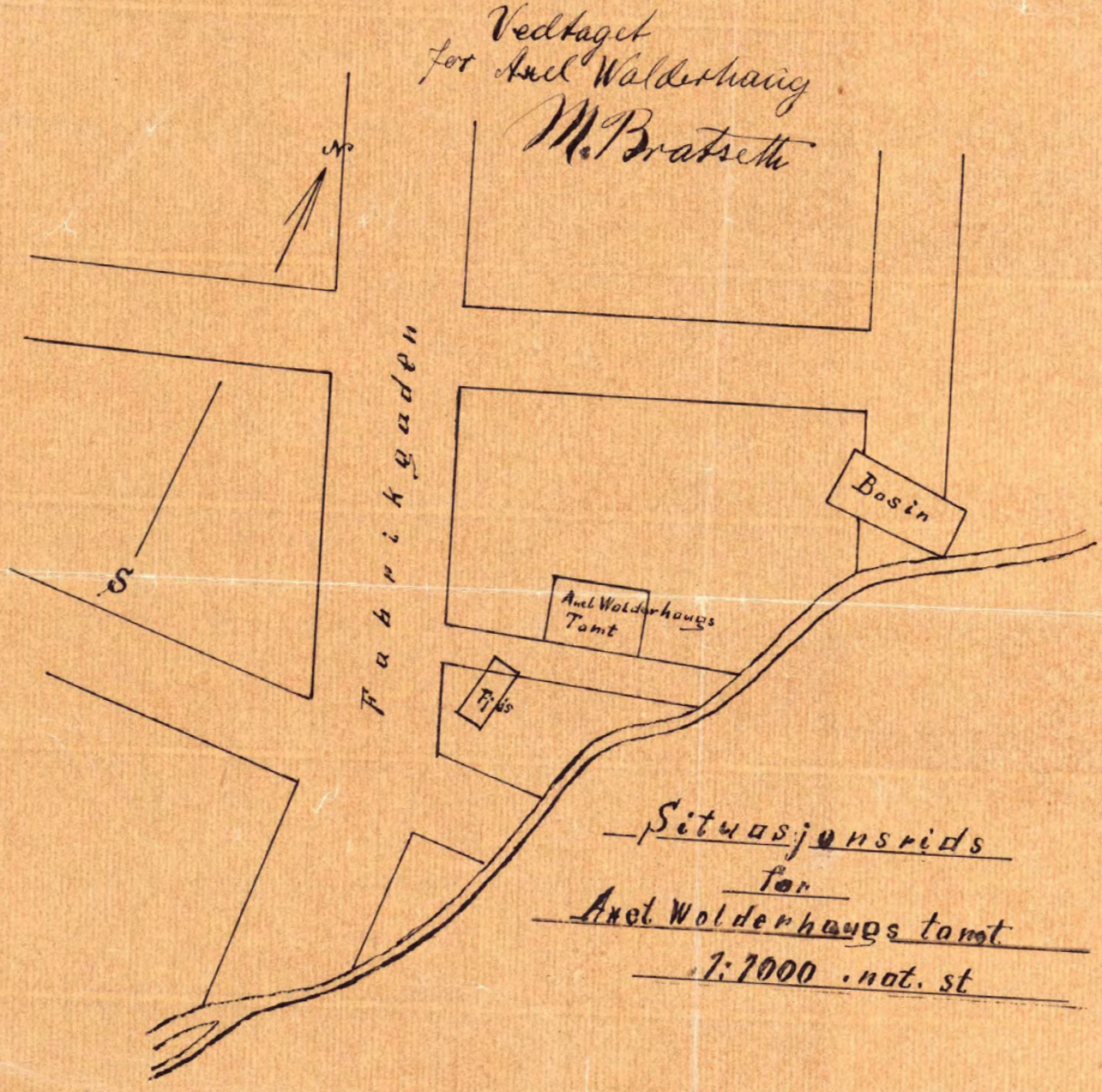






Aa.R.JNo. 237/1902

Aalesunds bygningskommission 142/1906



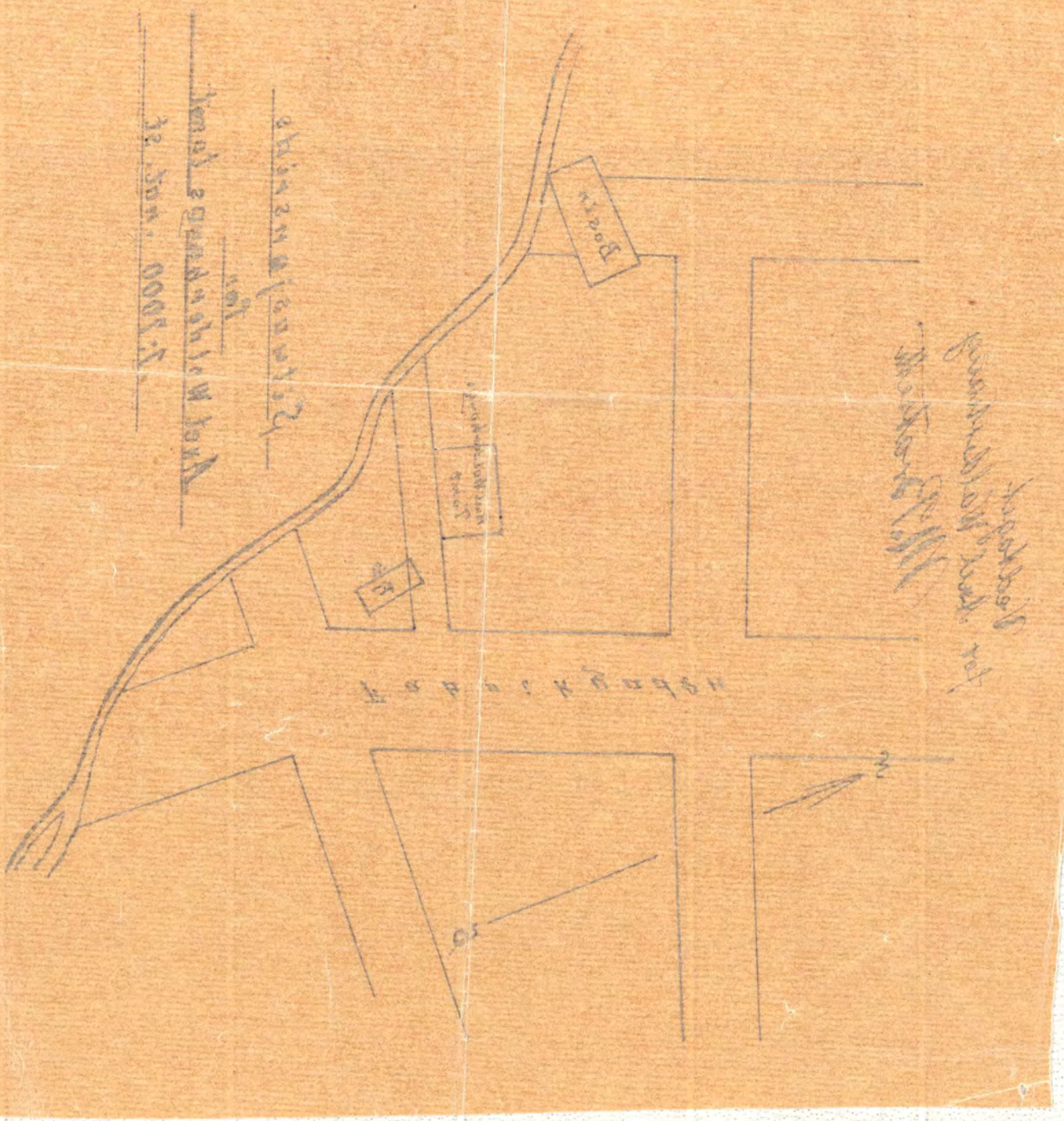
Situasjonsrids
for
Axel Wolderhaugs tomt
1:1000 . not. st

1

Aalesunds bygningskommission

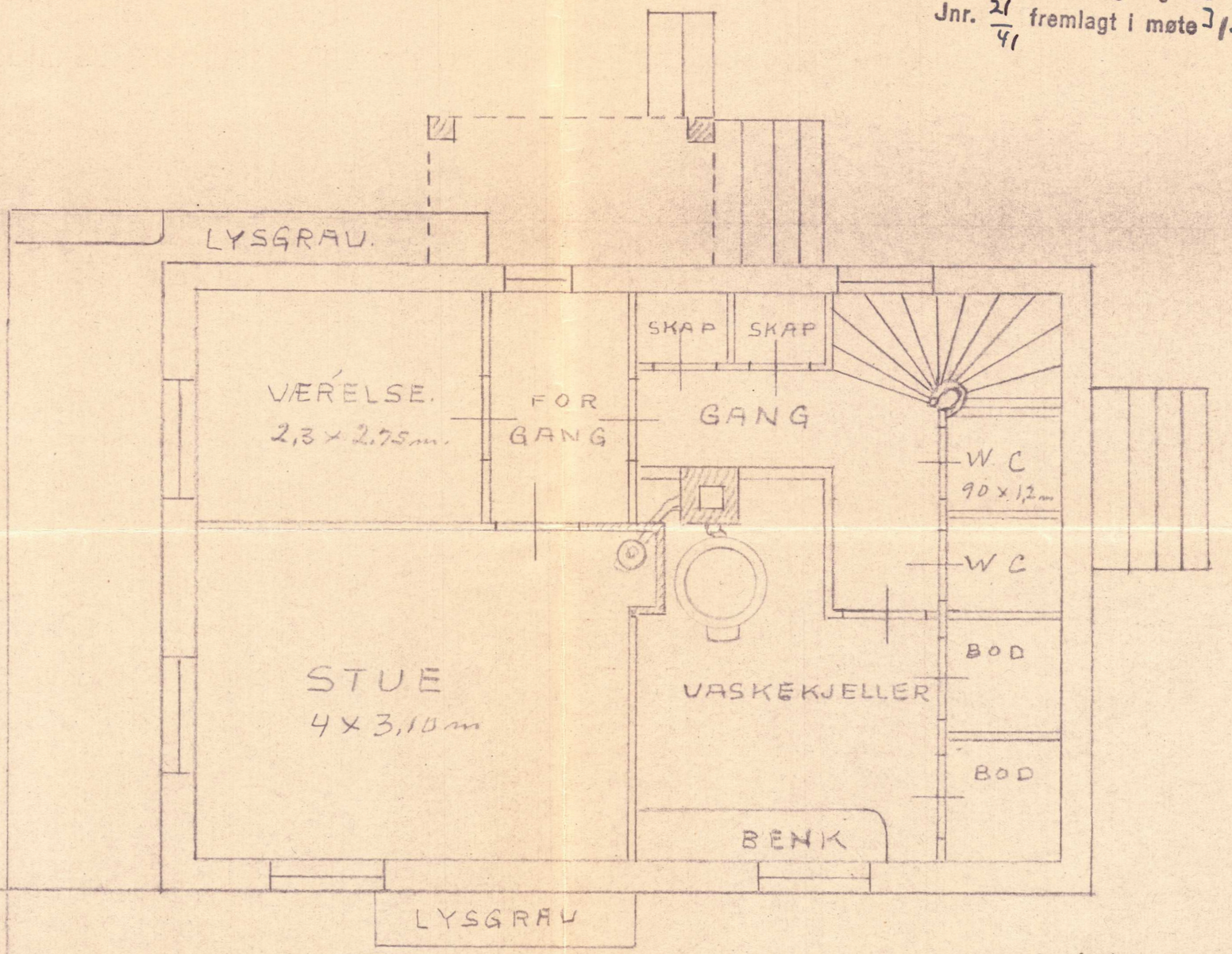
Aa. R. JNo. 237/1906

242/1906



8

Ålesunds bygningsråd
Jnr. 21/41 fremlagt i møte 13/1 41



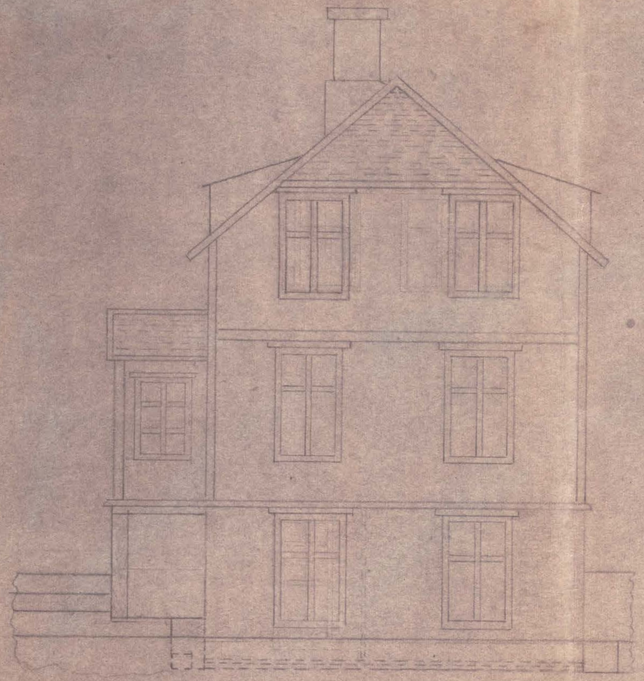
SKALA 1=50

KJELLER ETASJE.
FABRIKK GATEN 6

ÅLESUND 20-2-41

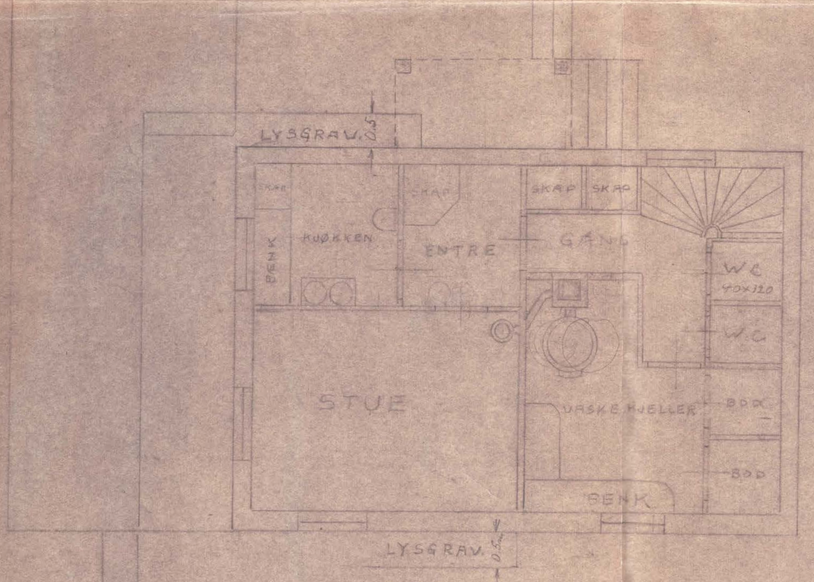
Olaf Larsen

7

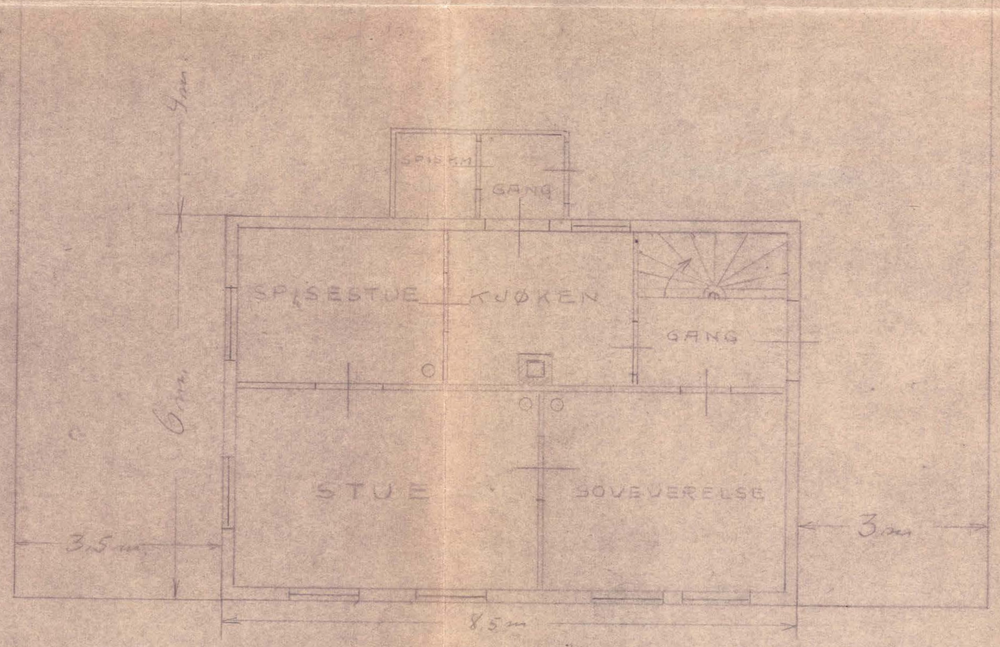






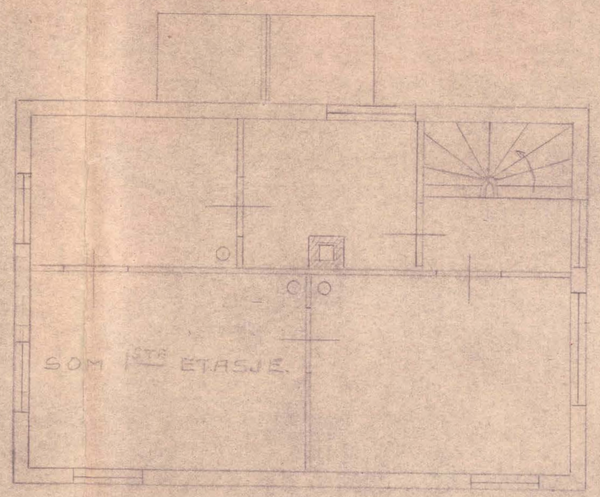


KJELLER ETASJE.



1ste ETASJE

SKALA 1:50



2den ETASJE

Ålesunds bygningsråd
Jnr. fremlagt i møte

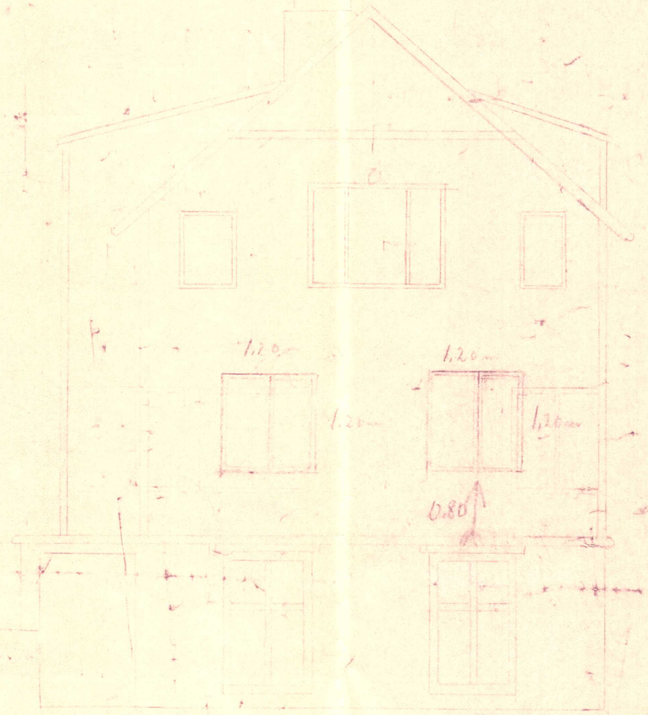
ÅLESUND 5/2-41.

Olaf Torsen

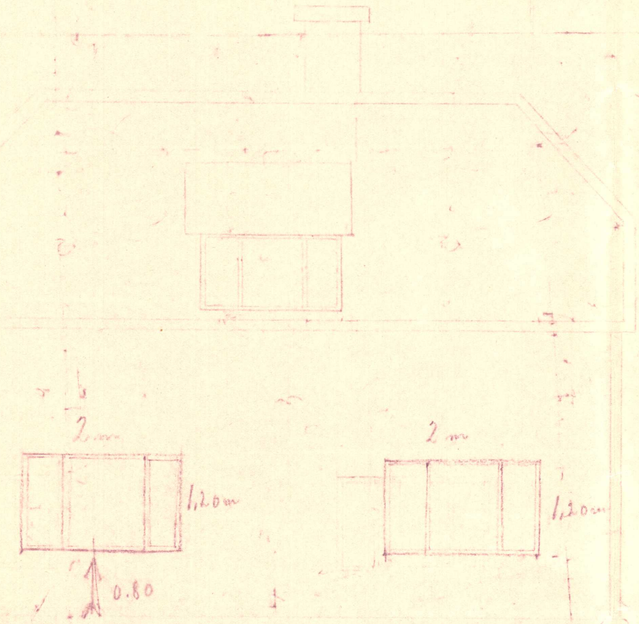
FABRIKKGATEN 6

LØFTET 1m OG NY INNREDNING I KJELLER ETASJEN.

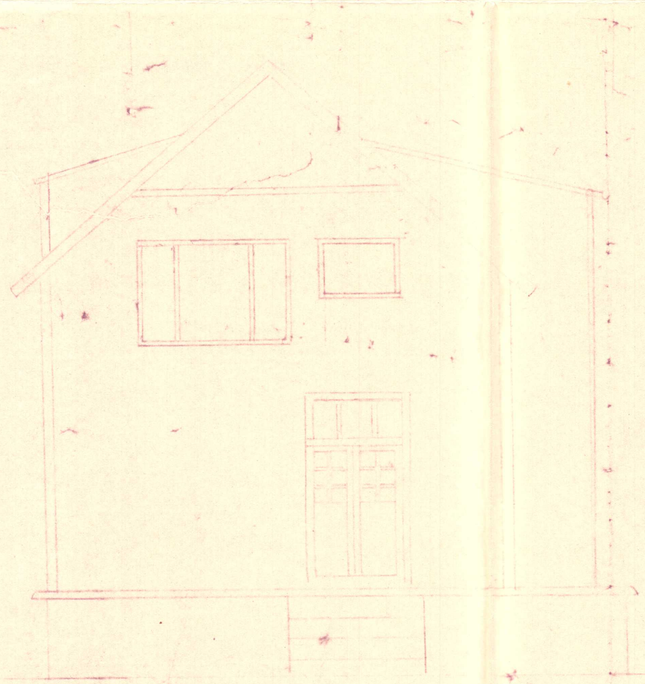
12



mot Vest



mot Syd



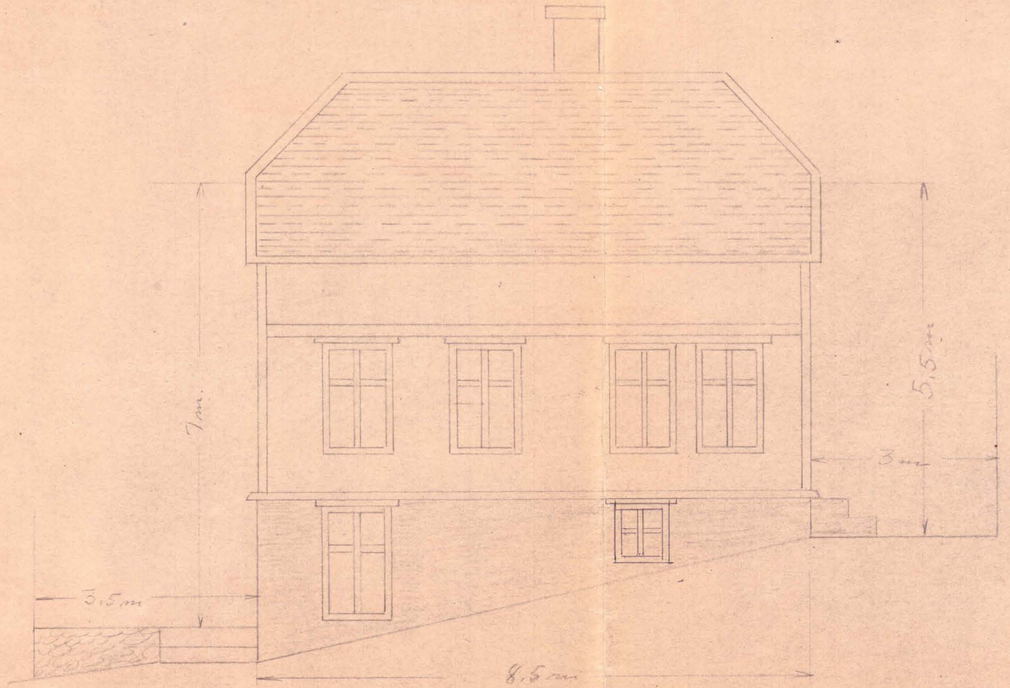
mot øst

Fasadetegning

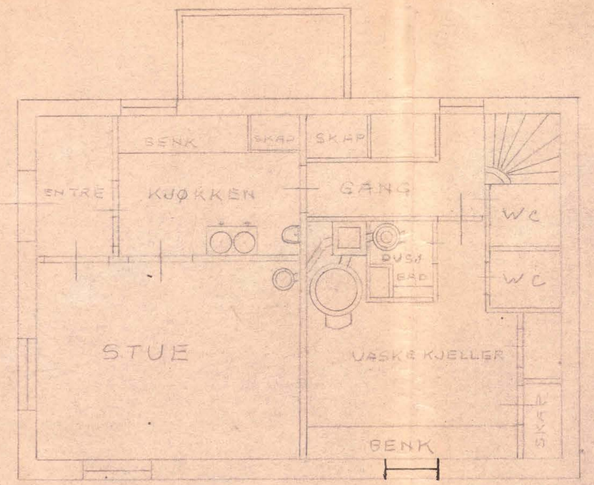
MÅLESTOKK = 1:50

Ålesunds bygningsråd
Jnr. 211/56. fremlagt i møte, den

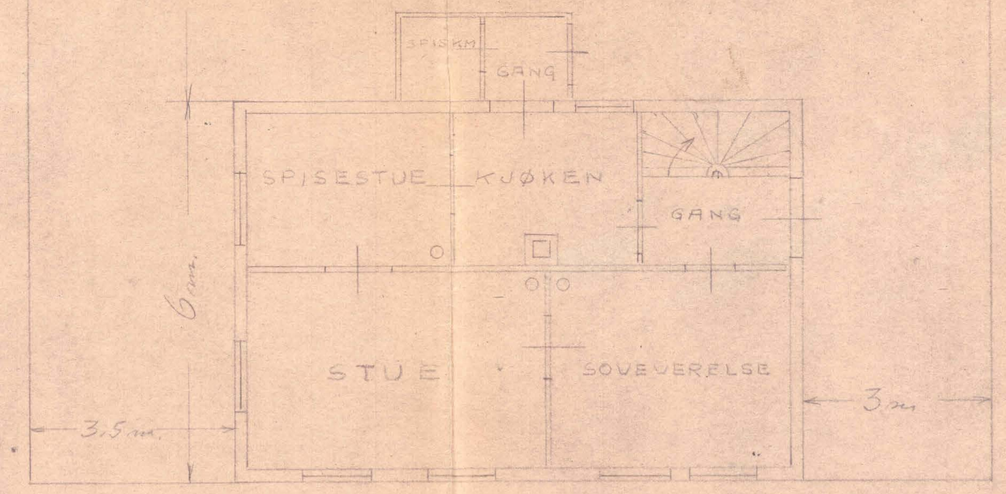








KJELLER ETASJE.

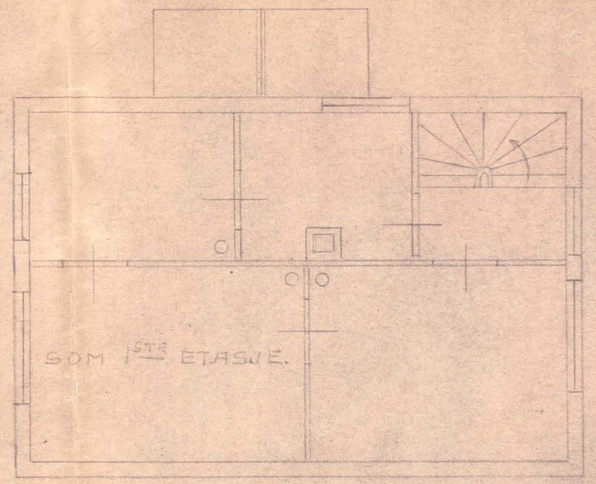


1STE ETASJE.

SKALA 1:50

ÅALESUND 20-11-40

Olaf Larsen



2DEN ETASJE.

Ålesunds bygningsråd
dnr. 137/40 fremlagt i møte 25/11 40

FABRIKKGATEN 6

LØFTET 0,7 m og NY INNREDNING

I KJELLER ETASJEN

ÅLESUND KOMMUNE

Faktura for kommunale avgifter og eiendomsskatt

Vi gjør oppmerksom på at fra juli 2026 kan eiere selv velge om de vil ha årlig, kvartalvis eller månedlig faktura fra kommunen for kommunale avgifter og eiendomsskatt. Perioden det gjelder for kommer frem under fritekst i utklippet.

Se eksempel under:

Fritekst	Fritak/tillegg
2914100,00 o/oo 2,00 1/1 010126-310326	
1,00 stk. 4218,00 1/1 010126-310326	
1,00 stk 1155,00 1/1 010126-310326	
155,00 m2 30,09 1/1 010126-310326	
1,00 stk 1719,00 1/1 010126-310326	
155,00 m2 45,84 1/1 010126-310326	

Ved kvartalsvise fakturaer må beløpet ganges med 4 og månedlige ganges med 12 for å få årlig beløp for kommunale avgifter og eiendomsskatt

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

TEKNISK SEKTOR

VERNE- OG BYFORMINGSPLAN FOR ÅLESUND SENTRUM



NYOPPTRYKK MED GODKJENT SENTRUMSPLAN

PLAN- OG BYGNINGSAVDELINGEN - MARS 2001

PLANARBEIDET

Initiativet til utarbeiding av Verne-og byformingsplan for Ålesund sentrum ble gjort av kulturminnemyndighetene; Riksantikvaren og Fylkeskonservatoren.
I samråd med Ålesund kommune, sektor for teknisk service, ble det i august 1990 nedsatt en styringsgruppe for planarbeidet.

Styringsgruppa har bestått av:

Ålesund kommune, hovedutvalget for bygge-og reguleringssaker:
Per Even Kleive (daværende formann)
Einar Welle (daværende medlem)
" " sektor for teknisk service:
Kjell Færtoft (sektorsjef)
Lars Vartdal (avdelingssjef)
Finn Jansen (avdelingsarkitekt)
" " sektor for teknisk drift og anlegg:
Arne Gjærde (sektorsjef)
Riksantikvaren: Dag Myklebust (underdirektør)
" Francine Lampe (førsteantikvar)
Fylkeskonservatoren: Berge Hjørungnes (avdelingsarkitekt)
Fortidsminneforeningen, avd. Sunnmøre:
Marianne Roald Ytterdal (leder)

Einar Welle har vært formann og Berge Hjørungnes sekretær for styringsgruppa.

Styringsgruppa har engasjert følgende eksterne konsulenter til planarbeidet:

Historisk oversikt og plangrunnlaget:

Dr. philos Helga Stave Tvinnereim
Sandbakk & Pettersen Arkitekter ANS

Byformanalyse:

Volstad, Solheim og Søvik - sivilarkitekter

Bygningsvern og bypleie:

Sandbakk & Pettersen Arkitekter ANS

De to arkitektkontorene samordnet planarbeidet; dvs. byformanalysen, arbeidet med bygningsvern og bypleie og planforslaget; i en arbeidsgruppe:

"Arkitektgruppa for utarbeiding av Verne-og byformingsplan for Ålesund sentrum."

De eksterne konsulentene avsluttet sitt arbeide i april 1992

INNHOLDSOVERSIKT

HISTORISK OVERSIKT
side 5 - 14

Behandler byens historie i korte trekk med vekt på gjenoppbyggingen etter bybrannen og utviklingen videre frem til idag.

PLANBESKRIVELSE
side 15 - 17

Planbeskrivelsen behandler utgangspunktet for planen sett i forhold til viktige forutsetninger som:

* Gjeldende planer og bestemmelser
* Gjeldende politiske vedtak
* Overordnede mål og intensjoner

Situasjonen i Ålesund drøftes i forhold til ulike planmodeller. Prinsipper for planens virkemåte fastlegges.

Planens oppbygging blir gjennomgått. Det pekes på hvordan de enkelte delene av planen forholder seg til tidligere vedtatte planer og hvilken funksjon planen vil ha etter vedtak.

BYFORMANALYSE
side 18 - 60

Analysen består av to hoveddeler:

Registreringsdelen (s.18) gir en kort presentasjon av registreringer som er gjennomført i forbindelse med planarbeidet. Registreringene kan deles inn i tre hovedgrupper:

* Historisk utvikling av byens form, registreringskart. (s.18)
* Registrering av forhold som har påvirket byutviklingen. (s. 20)
* Registrering av bygninger og bygningsmiljø (SEFRAK). (s.21)

Basert på registreringene deles planområdet inn i typiske soner som behandles nærmere i analysens karakteriseringsdel.

Karakteriseringsdelen (s.24) tar for seg de enkelte sonene innenfor planområdet og drøfter områdenes arkitektoniske karaktertrekk i forhold til dagens situasjon. Prinsipper for fremtidig utvikling diskuteres. Drøftingen konkluderer med registrerings-kart og retningslinjer som igjen danner grunnlaget for planforslaget.

Sone 1A	Murbebyggelsen Aspøya (s. 24)
Sone 1B	Murbebyggelsen Nørvøya (s. 32)
Sone 2	Trehusbebyggelsen Moloveien (s. 40)
Sone 3A	Sjøfronten nord (s. 46)
Sone 3B	Sjøfronten sør (s. 50)
Sone 4	Rådhusområdet (s. 56)

PLANFORSLAGET

side 61 - 66

Planforslaget består av to deler :

Plankartet (s.63) sammenfatter byformanalysen av de enkelte sonene innenfor planområdet og angir vernestatus og prinsipper for gradering av uterom, akser og grøntdrag.

Planbestemmelsene (s.62) supplerer plankartet og gir blant annet opplysninger om:

* Planens binding til gjeldende sentrumsplan.
* Planens funksjon ved byggesaksbehandling.
* Planens funksjon ved rullering av gjeldende planer.
* Planens funksjon ved utarbeidelse av detaljplaner innenfor planområdet.

TEMADELEN

side 67 - 101

Temadelen består av selvstendige "datablad" og er delt inn i fire hoveddeler:

Bygningsvern (s.67-69)

Antikvariske retningslinjer (s. 70-78)

* Tak
* Taktekking
* Vinduer
* Dører
* Fasadedekor-/verflatebehandling og farvebruk
* Bygningsdetaljer

Formingskriterier for nybygging (s. 78-81)

Retningslinjer for innpassing av nye bygninger og bygningselementer innenfor planområdet.

Byens møblering (s. 81-101)

* Byens gateinnventar
* Byens gulv
* Byens lys
* Byens skilt
* Byens grønne områder

FORORD

Ålesund med sitt enhetlige preg har en spesiell plass i arkitekturhistorien i Norge. Den fatale brannen i 1904 da store deler av byen ble lagt i aske, skapte en enestående situasjon for arkitekter og bygningsfolk. En del av arkitektene som utførte oppdrag i Ålesund, var blant samtidens beste. De var utdannet i utlandet og preget av den nye tid og den moderne stilretningen jugend. Disse omstendighetene har ført til at Ålesund by nettopp har fått det helhetspreg av nasjonal betydning som det er så viktig å verne om.

Ålesund er også en del av et særegent kystlandsskap og en sentral by for fiskeri og handel med betydning langt ut over sin region.

Arbeidet med utarbeidelsen av verne- og byformingsplanen for Ålesund kom i stand etter initiativ fra kulturminnemyndighetene. Planen er blitt til ved en samfinansiering av Møre og Romsdal fylkeskommune, Ålesund kommune og Riksantikvaren.

Planen skal brukes som en veiviser om praktisk gjennomføring av fysiske tiltak i sentrum. Planen vil være et hjelpemiddel for kommunale saksbehandlere, politikere, planleggere, arkitekter, entreprenører, huseiere og grunneiere når tiltak skal vurderes og settes ut i livet.

Et hovedmål med planen er å skape varige positive holdninger for å ta vare på og videreutvikle de enestående arkitektoniske og bymiljømessige kvaliteter i Ålesund sentrum. Det er viktig at våre satsinger her gir konkrete resultater. Det er derfor en forutsetning at planen skal ligge til grunn for bygningsrådets behandling av byggesaker, slik at Ålesund kan få en god bypleie.

Et av formålene med verne- og byformingsplanen er etter min mening at den skal innarbeides i kommunedelplanen og dernest i revidering av reguleringsplan for sentrum. Det forutsettes også at deler av verne- og byformingsplanen inngår i kommunedelsplanens beskrivende del.

Øyvind Lunde

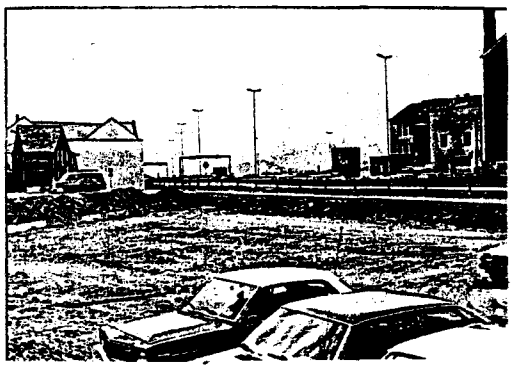
riksantikvar

INNLEDNING

Tradisjonelt opplever vi byplanlegging som to-dimensjonal organisering av arealbruk og kommunikasjonslinjer. Våre omgivelser oppleves imidlertid i høyeste grad i tredimensjonale bilder. De natur- og menneskeskapte omgivelser med landskap, gaterom, bygninger og vegetasjon setter særpreg på enhver by. Trivselsfaktoren for byen er bl.a. avhengig av hvordan en har lykkes med å organisere disse elementene.

Vår evne til å ivareta og utvikle bymiljøkvaliteter er blitt stadig dårligere i etterkrigstida. Mange vil hevde at trivselsfaktoren for de fleste av våre byer og tettsteder har sunket. De estetiske kvaliteter er blitt fortrengt av funksjonelle, vekstfilosofiske planleggingsprinsipper.





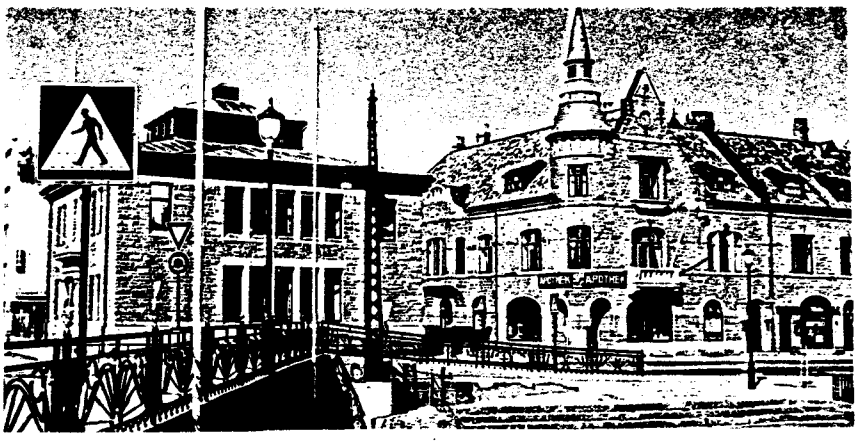
Øverst Buholmsundet fra 1970.
Under Buholmsundet fra 1981.
(Fotograf Dag Lausund)

Den voldsomme vekstperioden som kulminerte i midten av 1980-årene, har nå avtatt. I dag opplever vi at interessen for bymiljø og byestetikk er økende. Behovet for å ivareta de følelsesmessige og estetiske verdier i fysisk planlegging er kommet tilbake.

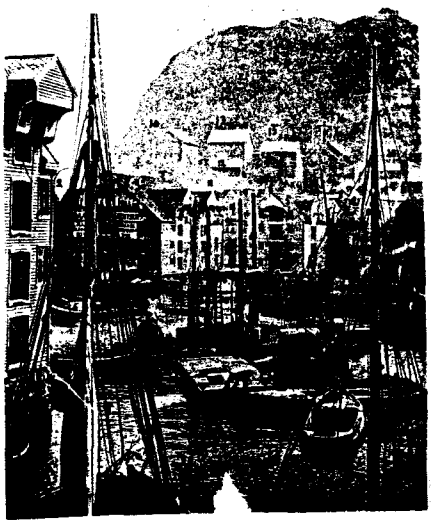
En tidsepoke der prioritering av rasjonelle og økonomisk raskt rentable prosjekter førte til at vår byplanlegging ble stereotyp og forretningsmessig er over. Fargelagte flater med ensidig funksjonsbruk har preget reguleringskartene. De varierte blandingsfunksjonene som var tradisjon i våre gamle byer har ikke vært rasjonelle nok i planleggernes og utbyggernes tanker. Således har vi mistet vesentlige emosjonelle og sosiale verdier i våre bymiljøer i etterkrigstiden.

Ålesund sentrum har en spesiell posisjon blant norske byer med hensyn til arkitektoniske og bymiljømessige kvaliteter. Først i de senere år har bevisstheten om disse kvalitetene, og at de faktisk er i ferd med å forsvinne, kommet på dagsorden hos byens myndigheter. Den nye reguleringsplanen for Ålesund sentrum, stadfestet i 1986, har prøvd å snu utviklingen, men gir ikke nok retningslinjer for praktisk gjennomføring av de intensjonene planen bygger på.

Verne- og byformingsplan for Ålesund sentrum vil være et supplement til sentrumsplanen, og fungere som en rettleder om praktisk gjennomføring av fysiske tiltak i Sentrum. Planen skal være et hjelpemiddel for kommunale saksbehandlere, politikere, planleggere, arkitekter, entreprenører, huseiere og grunneiere, når tiltak skal vurderes og settes ut i livet. Planens hovedmålsetting vil være å skape varige positive holdninger for å ta vare på, og videreutvikle de enestående arkitektoniske og bymiljømessige kvaliteter Ålesund sentrum har.
Sekundært vil planen bl.a. kunne tjene som grunnlag for personer eller sammenslutninger som vil markedsføre byen i næringslivssammenheng.



Til høyre Apotekertorget med Hellebroa. Fornyingsplan 1991.



Ålesund havn før brannen i 1904. Sjøbodene og skutene viser en sterk næring i fiske og fangst.



Typisk gate i Ålesund før brannen i 1904. Bygningene var av tre. Det var vanlig å kombinere bolig og arbeidsplass i samme hus. (Fra Aalesunds museums arkiv)

ÅLESUNDS BYFORM - GRUNNLAGET

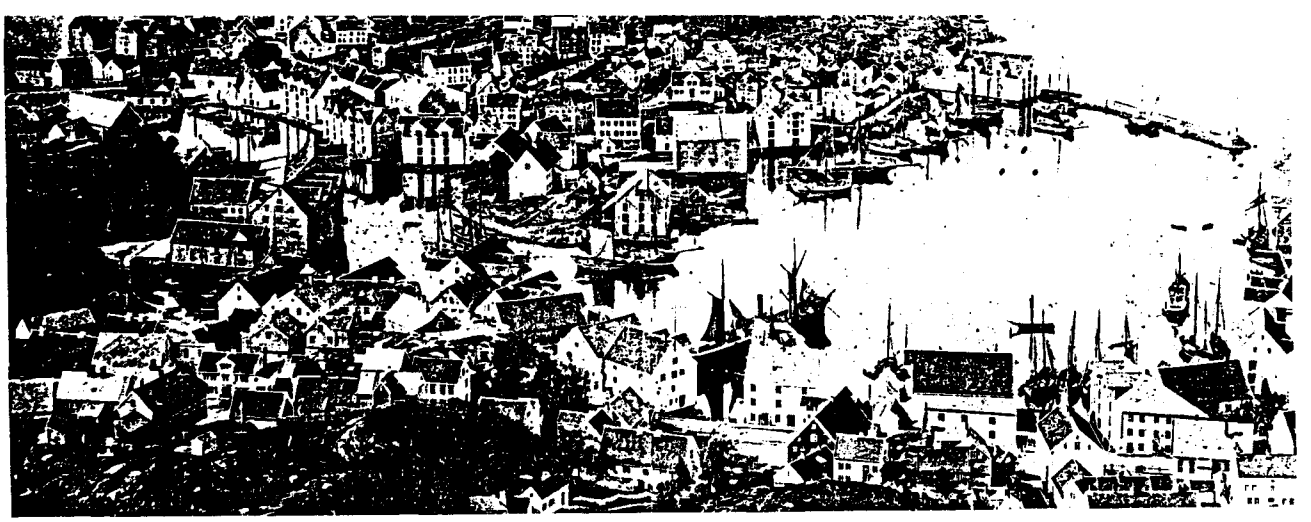
Kortfattet byhistorie

De første menneskene som i tidligere tider slo seg ned ved Ålesundet, fant et magert jordsmonn, et bergfylt og kupert terreng. De geologiske og topografiske forholdene utelukket husdyrhold og jordbruk som hovednæring. Gode havneforhold, nærhet til fiskerike fjorder og hav gav folket derimot gode muligheter til å livnære seg av fiske, fangst, ferdsel på sjøen og handel med havets produkter. I 1766 skrev Hans Strøm om byen og de 40 familiene som da bodde her at de var stort sett «Handelsmænd, dels Lodser og Fiskere».

Ålesund fikk fulle losse- og lasteretter i 1824. Da byen fikk bystatus i 1848, bodde her 1300 mennesker. Fra denne tida skjøt utviklingen fart, og byen ble etter hvert en stadig viktigere handels- og eksporthavn. I perioden 1835-1860 økte fiskeeksporten med mer enn det tidoble, og byens egen flåte økte tilsvarende. Livlig ferdsel og handel med utlandet gjorde Ålesund til en smeltedigel hvor fiskere, fangstmenn, omreisende kremmere og sjømenn i utenriksfart møtte fastboende yrkesgrupper gjennom hele året. Her var et dynamisk miljø. Utvikling av næringslivet viser at her var tiltaksomhet, satsing og kreativitet. Sunnmøringer var tidlig ute med nye båttyper, moderne fiskevegn og fangstredskaper, moderne fiskevegn og fangstredskaper, og resultatet av slik nyskaping og framdrift satte sitt preg også på byens verksteder, bedrifter og forretningsliv. Ålesund kom tidlig inn i en industrialiseringsprosess som førte til ny giv og modernisering av næringslivet. Denne utviklingen var med på å legge det økonomiske grunnlaget for byveksten. I 1900 hadde folketallet økt til 11.700.

Byen og brannen

Bygningsmassen som preget Ålesund sentrum rundt siste århundre-skiftet, besto av boliger, sjøboder og handels- og lagerhus av tre.
Havna med sjøbodene var knutepunktet. Veiter og smug fra knauser og koller rundt omkring i byen førte ned til de mange kaiene. Dette vei- eller gatenettet var stort sett lagt i det kuperte terrenget uten nivellering. Det var uregelmessig. Gater og veier hadde ulik bredde, og de var bygget etter behov i takt med byveksten. De var ikke alltid velegnet til varetransport, da stigningen mange steder var meget bratt, men tjente likevel sin funksjon som kommunikasjonslinjer til havna. Det var her sentrum var, byens pulserende liv kretset om dette området som det hadde gjort siden den tidligste bosetningen fant sted. Hovedgata gikk naturlig nok her. Den fulgte i store trekk strandlinja, og var dermed uten nevneverdig stigning. Broen over sundet knyttet øst- og vestsiden av havnebassenget sammen.



Sentrumsbebyggelsen ble så godt som totalt utslettet under brannen natt til 23. januar i 1904. Brannen oppsto i bydelen Utomsundet. Etter kort tid spredte den seg over sundet. En orkanliknende storm fra vest ga brannen på kort tid slikt omfang at den ikke lot seg slukke før nesten alle bygninger var lagt i aske. I løpet av noen dramatiske timer var mer enn 800 bygninger borte. 12.000 mennesker var blitt husløse og hadde mistet nesten alt de eide.

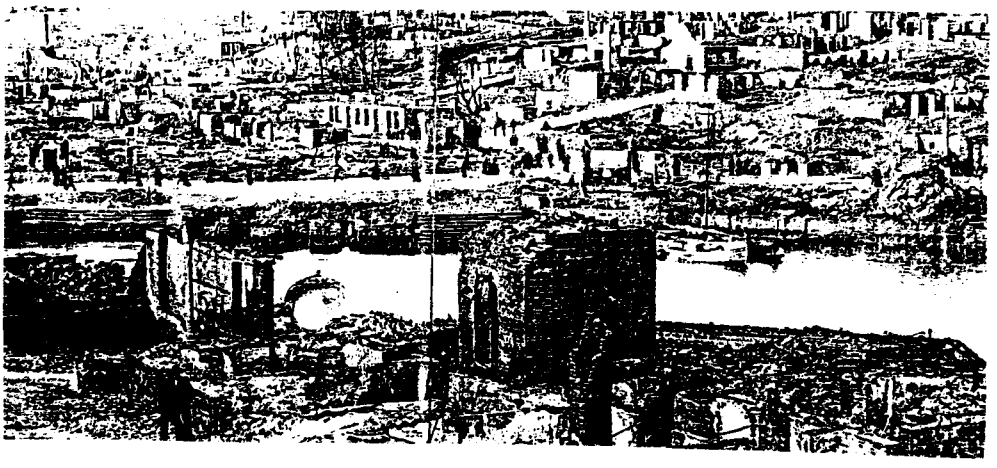
Planleggingen og gjenreisningen begynte straks, i løpet av få år ble den etterhvert berømte Jugendbyen med sin særpregede form og arkitektur realisert.

Ny reguleringsplan etter bybrannen i 1904

I 1904 gjaldt bygningslova av 1896 («Lov om Bygningsvæsenet for Landets Byer udenfor Kristiania, Bergen og Trondhjem af 27de Juli 1896»). I følge den skulle den lokale reguleringskommisjonen ha ansvaret for alt som vedkom regulering, gjennomføring av denne og nivellering av gatene. I forbindelse med gjenreisningen av den brente byen, meldte behovet seg for ny reguleringsplan for Ålesund sentrum. Det store arbeidspresset på de kommunale myndigheter førte til at ing. Fr. Næser ble tilsatt som reguleringssjef. Han tok på seg det ekstraordinære reguleringsoppdraget, og den 24. mars 1904 lå hans plan for det brente strøket klar til gjennomdrøfting i kommisjonen.

Det store omfanget brannen fikk, førte til at de sentrale myndigheter grep inn. De satte fortgang i arbeidet som allerede var startet for å få en lov som forbød bygging av trehus i bysentrum. Stortingets næringskomitè nr. 2 utarbeidet våren 1904 en proposisjon som kom til å føre til et systemskifte. Heretter skulle murhus utgjøre den vanlige bygningstypen i de norske byene som ikke allerede hadde en særskilt bygningslov som forbød bygging av trehus. Stortinget vedtok loven - murtvangloven - 19. mai 1904, og det ble bare unntaksvis gitt dispensasjon fra denne regelen.
Loven slo videre fast at 15 m var tillatt maksimumshøyde for husene.

Før gjenreisningen av Ålesund kunne starte, ble det nødvendig å fastsette grenser for hvor det skulle bygges murhus. Det ble bestemt at trehusbebyggelsen skulle avgrenses i vest av Aspegata og i øst av Gjerdegata og Fabrikkgata. Mellom disse grensene skulle det kun bygges murhus, og slik ble det skapt et avgrenset murbelte mellom Aspevågen og Valderhaugfjorden. Dette arealet ble kalt Murstrøket. Gatene som avgrenset murstrøket skulle være 20 m breie og ha allèer av løvtrær. Vanlig gatebredde skulle ellers være 12,5 m, og gatene skulle være åpne i begge ender.



Ålesund sentrum i ruiner etter bybrannen natt til 23.januar 1904. (Aalesunds museums arkiv)

Den nye reguleringsplanen for gjenreisningen av Ålesund ble ikke nevneverdig nyskapende når det gjaldt gatenettet. Planleggere mente det ville være hensiktsmessig å gjennomføre en større grad av nivellering, særlig med tanke på moderne biltrafikk. Det ble lagt ned en del arbeid for å få rette gater med minimal stigning, men økonomien tillot ikke å ta bort knauser og hauger i landskapet for å bygge et gatenett som var tilpasset moderne transportmidler. Dessuten ville det kreve mye tid, og tidsfaktoren var viktig i arbeidet med gjenoppbyggingen. Derfor beholdt Ålesund i det aller vesentligste gatemønsteret fra før brannen. Mange steder var forbindelseslinjene mellom forskjellige gater så bratt at man knyttet dem sammen ved hjelp av trappetrinn.

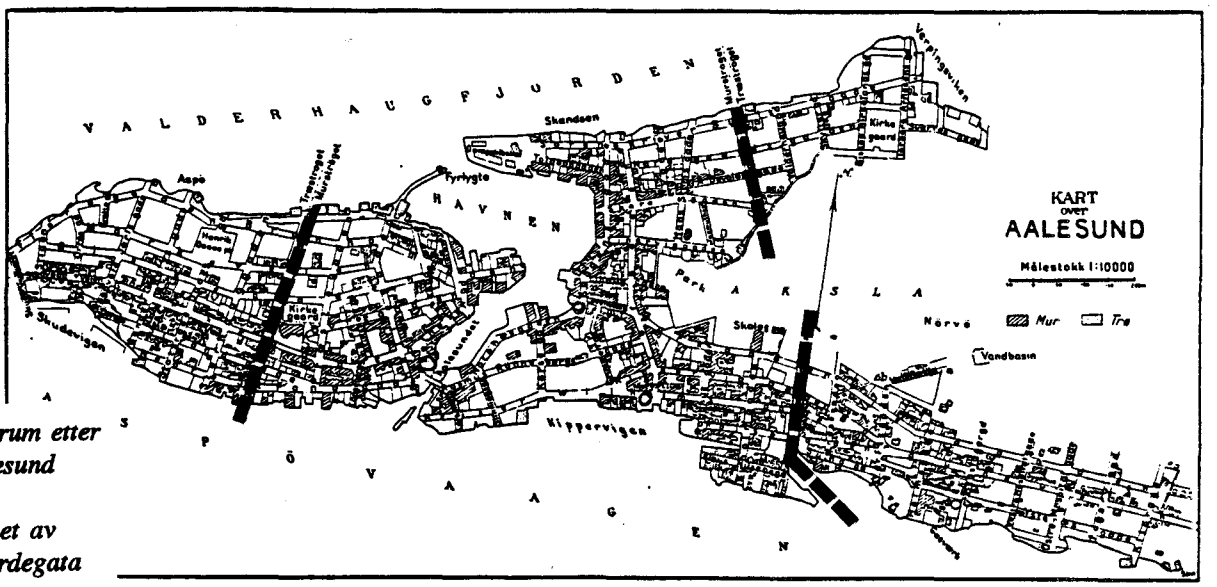
Svak økonomi og knapp tid resulterte i at en vesentig del av den gamle bystrukturen kom til å overleve brannen. Den brente bykjernen hadde ikke en stor åpen plass eller et torv. Et slikt arrangement kom heller ikke med i den nye reguleringsplanen. Det var drøftet, men de ulike bydelene kunne ikke enes om plasseringen. Derfor endte man opp med tre mindre plasser. Utomsundet fikk Apotekertorget. Innomsundet fikk Kiperviktorget og St. Olavs Plass. I tillegg til disse hadde man også Buholmtorget, Lorkenestorget og Skansetorget.

Det gamle gatemønsteret i Ålesund har gitt byen et pittoresk og romantisk preg. Denne delen av bystrukturen kan mange steder minne om middelalderens svungne, uoversiktlige gater som munner ut i uventede utsiktspunkt eller blindspor. Slik skiller den seg ut fra samtidige andre norske byplaner, da disse var inspirert av renessansens byidealer med rette gater som krysser hverandre i rette vinkler. En slik plan i pakt med 1800-tallets tradisjon var riktig nok utarbeidet for Ålesund på slutten av 1890-tallet, men var ikke blitt gjennomført. Med sitt skjematiske rutenettmønster, var den heller ikke tilpasset den lokale topografien.

Reguleringa for murstrøket ble approbert av Dept. for de off. arbeid 5/7 - og 16/8-1904. Et reguleringskart ble signert i Arb.dept. kontor for Bygnings-, Regulerings- og Brandvæsen m.v. i Kristiania 29.09.1904, signert Hofgaard. Først nå kunne byggearbeide starte der forholdene ellers lå til rette. Tomtespørsmålet ble løst ved ekspropriering og makeskifte. Særskilte byggeregler for Ålesund ble godkjente ved Høieste Resolusjon 21/11.1904.

Arkitekter og bygningsmenn

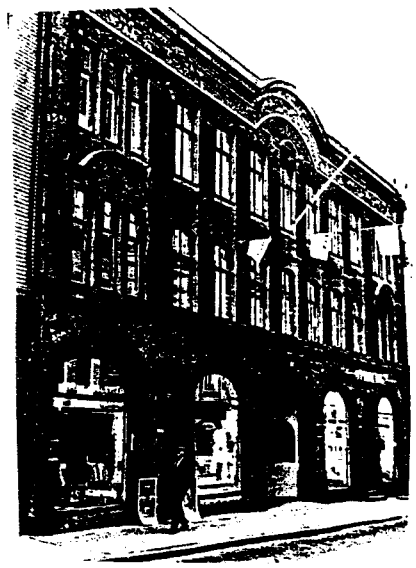
Først når den nye reguleringsplanen var stadfestet ved kgl. rs. av 5. juli og 16. august 1904, kunne grunnarbeid og bygging av hus begynne. Folk hadde da ventet i mange måneder, mange var utålmodige og presset på de lokale bygningsmyndighetene var stort. Til hjelp for stadskonduktøren, som hadde det primære ansvaret for saksfeltet, ble det fra sentralt hold midlertidig ansatt en bygningssjef for murstrøket. Arkitekt Henrik Nissen fikk stillingen i september 1904. Dermed fikk han en sentral posisjon når det gjaldt spørsmål knyttet til de nye murbygningene i gjenreisningsperioden.



Kart over Ålesund sentrum etter reguleringa i 1904. (Ålesund bygningsarkiv).
Murstrøket ble avgrenset av Aspegata i vest og Gjerdegata og Fabrikkgata i øst.







Da Ålesund ble rammet av brannkatastrofen i 1904, var Norge fremdeles preget av den økonomiske krisen som hadde startet på slutten av 1890-tallet. Krisen medførte stillstand i bygningsarbeid og stor ledighet blant arkitekter og andre i bygningsbransjen.

Brannen i Ålesund skapte en ny situasjon for disse. Det som for mange var en ulykke, ble et gode for ledige arkitekter og bygningsmenn.. Mange strømmet til Ålesund for å få arbeid, noen ble bedt om å komme. Ca. 50 personer signerte tegninger for nye hus i murstrøket i tida 1904-1907. De fleste av disse hadde arkitekt-utdanning. En del av de arkitektene som utførte oppdrag i Ålesund i gjenreisningen, var blant landets fremste på sin tid. Deres arbeid er eksempler på høytstående arkitekturkunst, som byens borgere har grunn til å være stolt av.

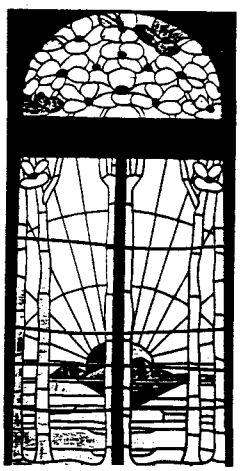
Norske arkitekter som var ferdig utdannet omkring århundreskiftet, hadde sin utdanning hovedsaklig fra utlandet, og da fra forskjellige universiteter og høgskoler i ulike land. Norge hadde på den tida ingen utdanningsinstitusjon som gav full arkitektutdanning, men her var tilbud til en grunnutdanning som det kunne bygges videre på ved utenlandske universiteter eller høgskoler. Noen hadde også praksis fra andre land, og hadde fått impulser og kunnskaper om arkitektoniske former og byggekunst gjennom forskjellige kanaler.

Arkitektenes forskjellige bakgrunn førte således til et mangfold av arkitektoniske uttrykk i den nye byen.

Det arkitektoniske stilgrunnlaget

I byggekunsten har en rekke renessanser av eldre tiders arkitektoniske uttrykk gjort seg gjeldende, og ulike historiske stilarter var ofte satt sammen etter forgodtbefinnende. Denne måten å bruke klassiske formelement på kalles ofte historismen. Utover i andre halvdel av 1800-tallet ble stadig flere opptatt av at denne form for bybygging og stilsammensetting ikke var den beste, noe måtte gjøres. Reaksjoner førte til nyskaping. Den mest radikale av de nye ideene ville bryte helt med den rådende historismen og lage noe nytt. I tysktalende land ble den nye arkitekturen kalt Jugend. Selve ordet signaliserer at det var noe ungdommelig nytt.

Jugend er det tyske stilbegrepet som ble brukt om denne epoken i kunsthistorien, som hadde sitt høydepunkt i tiden 1890-1905. Art Nouveau ble brukt om stilen i Holland, Belgia, Frankrike og Spania. I England ble den kalt modern style. En spesiell gren av den nye stilen fikk i Østerrike benevnelsen Secessionstilen.



Gjenreisningsarkitektur med typiske trekk fra Jugendstilen.

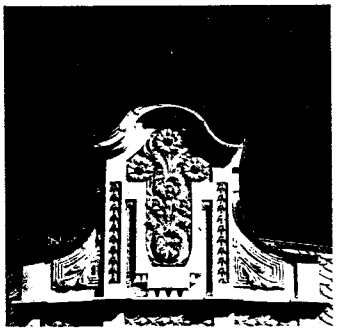
- Øverst Kirkegt.15 - Ark. H.Schytte-Berg
- I midten Kipervikgt.24 - Ark. John Roald
- Nederst Kongensgt.11 - Ark.Jens Z. Kielland

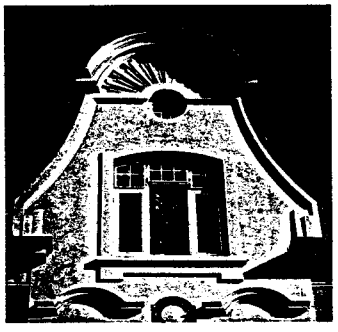
Hovedmotivene i stilen varierte fra land til land. Noen steder ble de lange, svungne linjene dominerende, andre steder de mer geometriske-kubiske. Stilgrensene ble flytende. Fellesskapet lå i et sterkt ønske om frigjøring fra historismen, som forkjemperne for den nye stilen forkastet. De mente historismen var et tegn på falskhet, og ville skape sin egen tids stil, der kravet til ærlighet og sannhet ble presisert. Fasaden på en bygning skulle fortelle om det indre i huset. Bygningen skulle ikke gi seg ut for å være noe annet enn den var. Dette gjaldt både konstruksjon, funksjon og kunstnerisk standard. Det ble lagt vekt på dekorative element både utvendig og innvendig.

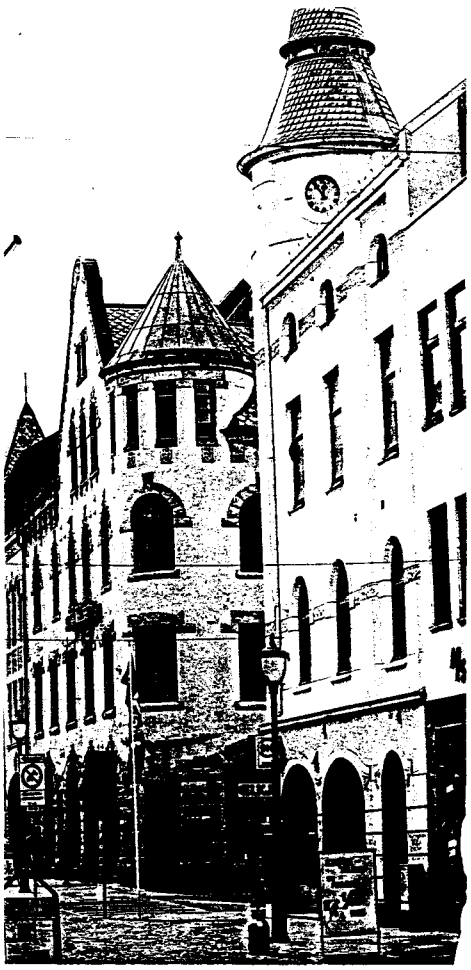
Stilen kom også til å prege arkitekturen i Norden. Den fikk sine nasjonale varianter, men en del gjennomgående fellestrekk førte til at det kunne spores slektskap over landegrensene.

Situasjonen i Norge var ikke særlig avvikende. Her hadde sveitserstilen vært på moten en tid, og hadde fått sin plass ved siden av nyklassisistisk eller historistisk arkitektur. Med nyromantikken fra 1890-tallet var her i tillegg en fornyet interesse for å ivareta det særpregede i norsk byggeskikk.

Man gikk inn for å skape en ny nasjonal byggekunst bygget på det beste fra vår stordomstid i middelalderen. Behovet for å markere en nasjonal identitet var sterk i årene fram mot løsrivelsen fra Sverige i 1905. I tillegg kom inspirasjonen fra Jugend- og Art Nouveau-arkitektur i utlandet.



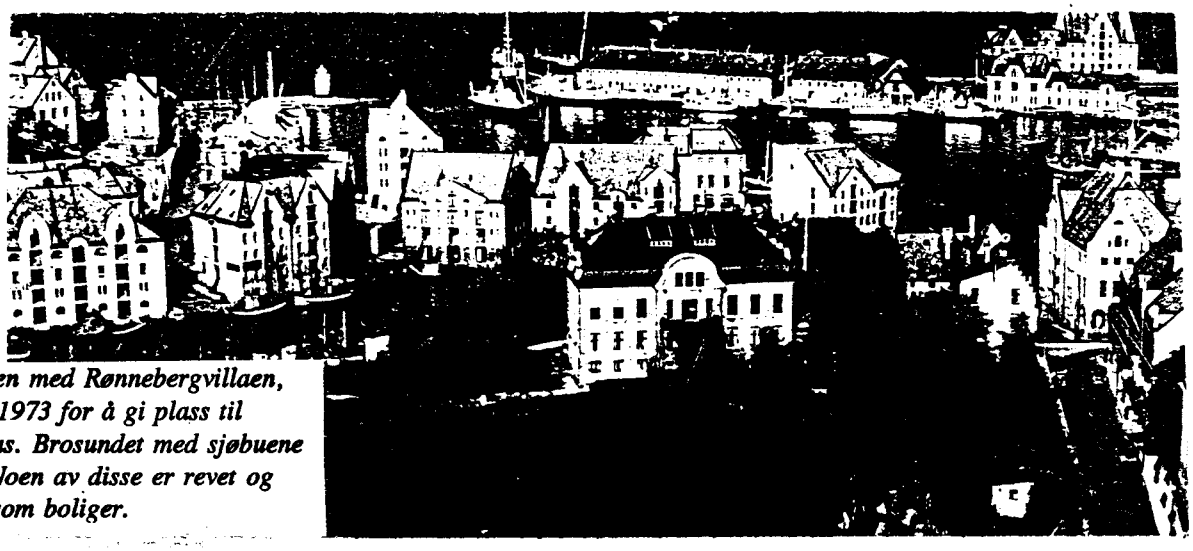


Kongens gate 19 og 21.

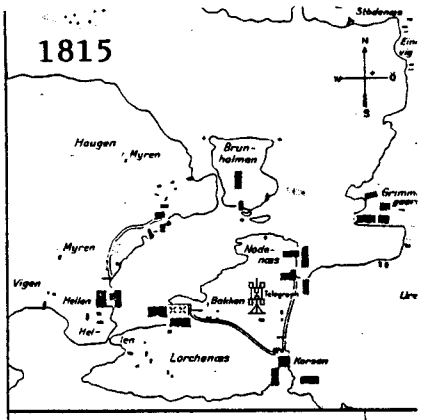
Ålesundsarkitekturens posisjon og utvikling

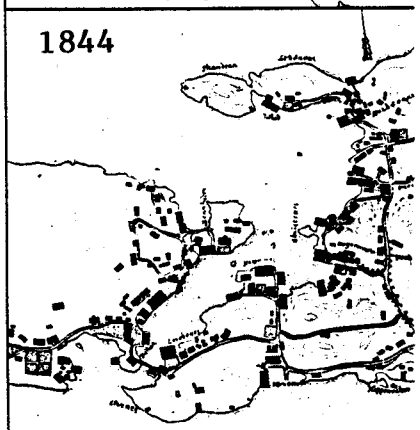
De internasjonale og nasjonale strømningene kom til å gjenspeile seg i murstrøket i Ålesund. Vi kan i grove trekk kjenne igjen ideene, uttrykt av forskjellige arkitekter i enkeltbygninger plassert forskjellige steder i murstrøket. Bygningene fremstår som individuelle og selvstendige verk, men en rekke fellestrekk i hovedformer og dekor går igjen som taktslag gjennom murstrøket, og knytter den nye arkitekturen sammen til en enhet. Dette har skjedd på tross av en manglende overordnet styring mot et bestemt definert estetisk mål, selv om de ekstraordinære forholdene hadde ført til at man tilsatte en bygningssjef i gjenreisningsperioden. De mange arkitektene og ufaglærte som tegnet bygninger i murstrøket hadde dermed frie hender når de valgte sitt formspråk. Deres individuelle bakgrunn og vurdering ble synliggjort gjennom bygningene. Heller ikke byggherren påla sin arkitekt å innrette seg etter bestemte estetiske retningslinjer. Hans engasjement gjaldt hovedsaklig økonomi og funksjon. Det interessante er at lova satte grenser for maksimumshøyde på bygninger i det brente strøket, men ikke for minimumshøyde. Dermed ble byggherrens økonomi og behov ofte avgjørende for hvor mange etasjer en bygning fikk innenfor maksimumsgrensen. Dette førte til at enkelte husrekker fikk relativt stor variasjon i hushøyde, materialbruk og stilpreg. Trolig var der ingen debatt om stil, estetikk og totalitet når tegningene skulle godkjennes.Det man nedtegnet i skriftlige kilder i forbindelse med approbasjon av hustegninger, gjaldt tekniske detaljer som lovfestet materialbruk, branngavler, gatebredde etc. Sikring mot brann var prioritert. Disse reglene, som ikke tok opp estetiske spørsmål, førte likevel til at den nye bygningsmassen kom til å stå fram som en samordnet helhet. De var med på å gi den fasettrike arkitekturen et helhetlig preg.

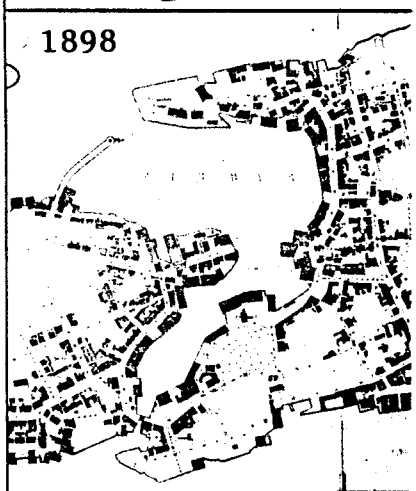
Dette særpreget har skapt Ålesunds spesielle karakter. Det har gjort byen til en internasjonal attraksjon og gitt den en plass i europeisk arkitekturhistorie.

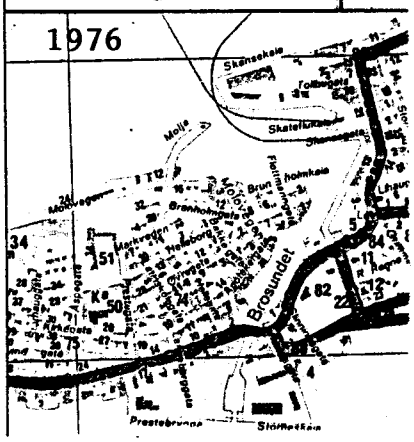


Rønneberghaugen med Rønnebergvillaen, som ble revet i 1973 for å gi plass til byens nye rådhus. Brosundet med sjøbuene i bakgrunnen. Noen av disse er revet og gjenoppbygget som boliger.









Ålesund sentrum etter 1904

Byen har gjennomgått forholdsvis store endringer i perioden fra 1904 og fram til i dag.

Den trange, homogene og sterkt utnyttede bykjernen er svært følsom for forandringer. Nye prosjekter har derfor medført sterk debatt.

I tiden fra brannen og fram til 2. verdenskrig skjedde det ikke vesentlige forandringer i Ålesund sentrum. Næringsvirksomhet og bosettingsmønster i sentrumsområdene var forholdsvis stabilt, og det var ikke behov for å gjøre vesentlige fysiske endringer i bybildet.

Økningen i biltrafikken, med behov for nye veger og parkerings-plasser har vært en vesentlig problemstilling i byens utvikling de siste 30 år.

Behovet for nye utbyggingsområder har gjort at presset på den opprinnelige bebyggelsen og de åpne ubebygde arealene har økt sterkt. Særlig har områdene langs sjøen gjennomgått store forandringer, med omfattende inngrep i den opprinnelige situasjon.

Gatesystemet ble forandret ved at gjennomfartsgater ble lagt på sjøsiden av bebyggelsen (Sjøgata, Skansegata).

Samtidig ble gjenstående huker og småkaier gjenfylt og planert. Det opprinnelige bybildet er derfor vesentlig endret. Den pittoreske og varierte havnelinja ble utflatet. Mange tidligere sjøboder ble stående på tørt land, og har fått nye funksjoner.





Til høyre:
Indre havn - før og etter utbygging av Skansegata(1975).

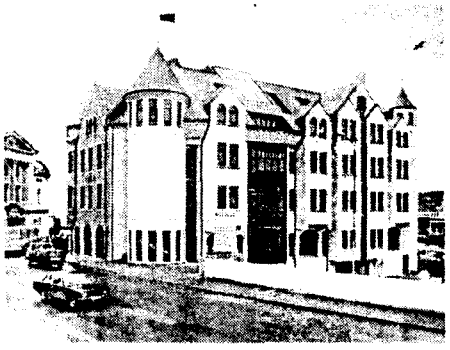
Til venstre:
Ålesund sentrum. Utvikling av bylandskap og -struktur. Kart fra 1815,1844,1898 og 1976. (Ill. fra "Byvandring" nr.1).



Apotekergata 16.
Kanskje byens mest særpregede jugendbygning.
Fredet i 1983. Fullstendig restaurert i 1987.



Kongens gate 18.
Revet og gjenoppbygget 1975.



Kreditkassen v/Hellebroa.
Gammel fasade bevart.
Alt annet er nybygg.
Tilpasningsarkitektur mot Brosundet.

Jugendbyen

Riksantikvar Stephan Tschudi-Madsen har karakterisert Ålesund sentrum som et enestående miljø av Jugendarkitektur i Europa.

Ålesunderne har siden gjenoppbyggingen vært lite bevisst den arkitektoniske kulturskatt de har vært i besittelse av. Kun i de siste 20-25 år har bevisstheten om dette våknet gradvis, slik at både kommunale myndigheter og private huseiere hver på sin kant har gjort en innsats for å bevare husene. Den særpregede arkitekturstilen er etter hvert blitt et statussymbol og et felleseie for byen og dens befolkning.

I reguleringsplan for Ålesund, stadfestet i 1986, er de mest verdifulle jugendbygninger gjennom reguleringsplan og -bestemmelser pålagt klausuler, som skal sikre at arkitekturens særpreg ikke ødelegges.

Særlig i perioden 1950-1970 skjedde det mye uheldig med denne bebyggelsen. Jugendhus ble revet, og erstattet med tidens ofte pregløse, moderne arkitektur. Den gamle pussarkitekturen besto av grå og etter hvert værslitte hus, som ingen fant særlig verdi i å ta vare på.

Utviklingen snudde rundt 1970. Enkelte pionèrprosjekt dukket opp, der rehabilitering, oppussing og fargesetting var stikkord.

Detaljer i fasadene, som få tidligere hadde lagt merke til, kom fram og ga bygningene et særpreg som folk flest etter hvert forsto verdien av.

Siden den gang har interessen for den eldre sentrumsbebyggelsen bare vokst, og en omfattende restaureringsprosess har vært i gang helt fram til i dag. For arkitekter og tekniske rådgivere har denne perioden gitt mange nye utfordringer.

Nybygging innenfor bevaringsområdet krever omtanke med hensyn til tilpasning til den eldre bebyggelsen. Det finnes en rekke gode og mindre gode eksempler på kopiering av eldre bygg, «ny-jugendstil» og moderne tilpasningsarkitektur.

Det er interessant at jugendstilens elementer ofte tas opp i den generelle moderne arkitekturen. For Ålesunds vedkommende synes den våknende interessen for byens særpregede arkitektur å være en viktig inspirasjonskilde for dagens arkitekter. Resultatet er at et spennende samspill mellom ny og eldre bebyggelse er i ferd med å etableres i Ålesund.



GJELDENDE PLANER

Sentrumsplanen (reguleringsplan for Ålesund sentrum).

Planområdet omfattes av gjeldende reguleringsplan for Ålesund sentrum (sentrumsplanen) stadfestet 18 april 1986.

Planen er i hovedsak en flateplan som angir reguleringsformål for de enkelte delene av sentrumsområdet. Bevaring av gjenreisningsbebyggelsen søkes ivaretatt gjennom definering av et spesialområde for «kulturhistorisk verdifull bebyggelse» (med hjemmel i Pbl. §25 pkt. 6). Sentrumsplanens §18 gir generelle regler for behandling av dette området:

"§18-Kulturhistorisk verdifull bebyggelse

1. **Formålet med reguleringsplanen på dette punkt er å bevare den kulturhistorisk og arkitektonisk verdifulle bebyggelse, samt sikre en gradvis fornyelse og rehabilitering av bebyggelsen slik at strøkets særpreg og helhetlige miljø bevares og videreutvikles.**
2. **Bygninger som har arkitektoniske , kulturhistoriske eller miljømessige kvaliteter, og som på grunn av brann eller annen større skade må fjernes, skal ved gjenoppførelse i størst mulig utstrekning gis sitt opprinnelige utvendige utseende med samme material bruk. Bygninger med slike kvaliteter som nevnt, men hvor tiltakene består i fornyelse, ominnredning eller reparasjon, skal søkes tilbakeført til sitt opprinnelige utseende så langt det er praktisk mulig.**
3. **Bygg som inngår i en sammenheng med bebyggelse som har arkitektoniske eller miljømessige kvaliteter, men som ikke selv regnes under denne kategori, skal om det må fjernes og nybygges, fornyes, ominnredes eller repareres, ved form, dimensjoner og utseende tilpasses tilstøtende bebyggelse og nærmeste omgivelser. Det samme gjelder for nybygg på tidligere ubebygde tomter eller ved tilbygg og påbygg.**
4. **Alle byggesaker innenfor området bør hvor dette anses nødvendig forelegges fylkeskonservatoren elller Riksantikvaren. Dersom det søkes dispensasjon fra noen av bestemmelsene knyttet til dette området, skal uttalelse som nevnt innhentes før søknaden behandles i bygningsrådet.**
5. **Skilt og annen reklame, utvendig belysning o.l. skal gis en utforming som harmonerer med strøkets karakter. Så langt som mulig skal dette fremgå av byggemeldingen.**
6. **Gater som inngår i en naturlig sammenheng med områder regulert til kulturhistorisk verdifull bebyggelse skal søkes belagt med brostein i den grad dette er naturlig sett i sammenheng med gatens funksjon. Øvrig utrustning som beplantning, belysning, møblement m.m. i gaten og gaterommet skal under hensyn til gatens funksjon søkes tilpasset strøkets karakter."**

(Punkt 7-10 knytter seg til mindre delområder og gjengis ikke her).

Reguleringsplanen gir også , gjennom plankart og bestemmelser (§2), regler om bebyggelsens dimensjoner, form og utrykk. Det knyttes generelle krav til dokumentasjon ved byggesaksbehandling. (§2 pkt. 2)

Kommuneplanens arealdel.

Kommunedelsplan for området (jfr. Pbl.§ 20 pkt.1) er under utarbeidelse og skal etter planen foreligge i 1993.

OVERORDNEDE MÅL

Utgangspunktet for verne- og byformingsplanen har vært at den bør fungere som et planverktøy som skal sikre en vernemessig bedre bygnings- og bypleie i Ålesund sentrum. I dette ligger erkjennelsen av at gjeldende planer ikke, i tilstrekkelig grad, ivaretar slike hensyn. Dette skyldes ikke mangel på gode intensjoner i sentrumsplanen, men at disse bestemmelsene, isolert sett, gir stort rom for tolkninger som i mange tilfeller kan være i strid med en helhetlig vurdering ut fra verne- og byformingshensyn.

Verne- og byformingsplanens hovedintensjon er at den skal kunne danne utgangspunkt for en formalisert og faglig forsvarlig debatt om viktige verne- og byformingsspørsmål i Ålesund sentrum. Poenget er ikke nødvendigvis planens konklusjoner men at den tar opp spørsmål som alle som former utviklingen av Ålesund sentrum bør «pålegges» å ta stilling til.

Verne- og byformingsplanen må tolke, supplere og eventuelt endre gjeldende rutiner og regler som styrer utviklingen med hensyn til vern og arkitektonisk forming av Ålesund sentrum. Vårt utgangspunkt i denne sammenheng har vært at «vern- og bypleie» ikke kan isoleres fra øvrige aktiviteter som er med på å forme byutviklingen, - med andre ord at utviklingen må skje innenfor rammene som en levende by setter.

PLANENS VIRKEMÅTE

Intensjonene bak verne - og byformingsplanen lar seg vanskelig ivareta med et sett regler som forsøker å ivareta alle interesser som er involvert i utviklingen av sentrumsområdet.

Som "pragmatisk" plan (typisk flateplan som angir arealdisponering ol.) fungerer sentrumsplanen som et tilfredsstillende redskap.

Verne- og byformingsplanen må derimot i første rekke forsøke å gi en mest mulig konkret oppsummering av det bildet som har tegnet seg av sentrumsområdets arkitektoniske og byformmessige kvaliteter. Ved at verne - og byformingsplanens konklusjoner bringes inn i tolkningen av sentrumsplanens bestemmelser kan disse verdiene få gjennomslag på flere planleggingsnivåer;

Prosjektnivå.

De fleste diskusjoner som gjelder detaljutforming av bygninger (eks. takform, materialvalg osv.) bør høre hjemme på dette nivået. Planen kan på dette nivået brukes både som konkret rettleder og som utgangspunkt for en formalisert diskusjon om prosjektet.

Detaljplan-nivå.

Planen kan danne utgangspunkt for utarbeidelse av detaljplaner som omfatter spesielle deler av planområdet. Eksempel på slike planer kan være verneplaner (på antikvarisk grunnlag), detaljplaner for uteområder (beplantningsplaner, belysningsplaner osv.) og formingsrettledere (planer som sikrer volumkontroll ved utforming av ny bebyggelse).

Overordnet plannivå.

Planen bør kunne fungere som en rettleder ved rullering av eksisterende planer som dekker planområdet (f.eks. sentrumsplan og kommunedelsplan).

PLANENS OPPBYGGING

Oppbyggingen er basert på at planen skal kunne brukes som et verktøy i en fortløpende prosess hvor anbefalinger og konklusjoner skal kunne revideres samtidig som registreringer og underlagsmateriale fortsatt kan benyttes i sin opprinnelige form eller eventuelt kompletteres;

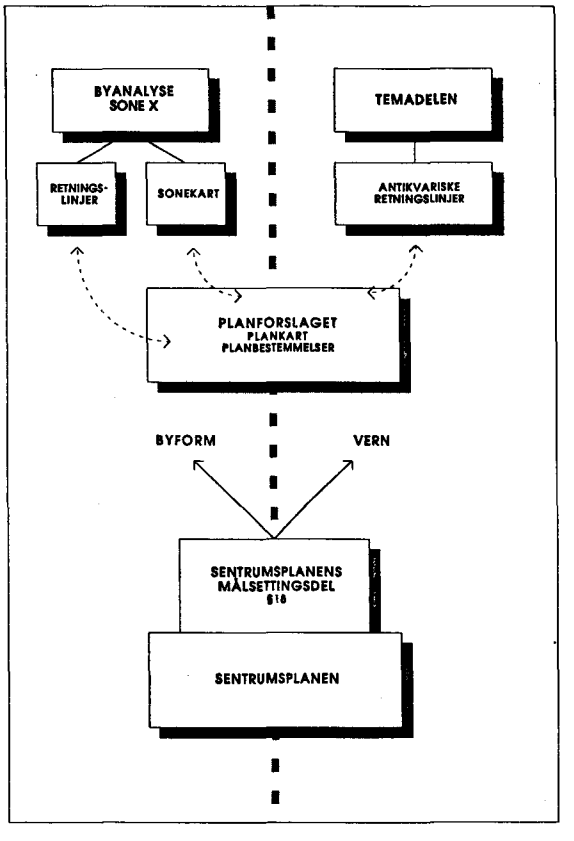
Registereringen representerer analysens objektive del og støtter seg til tilnærmet målbare observasjoner. Registreringene danner i første rekke grunnlag for sonedelingen av planområdet. Ved en videre systematisering av registreringene bør dette materialet fungere som underlag for videre drøfting av planens anbefalinger og konklusjoner.

Karakteriseringsdelen representerer analysens subjektive del. Ved å beskrive typiske trekk innenfor de enkelte sonene foretas forenklinger som nødvendigvis må baseres på subjektive valg av hva som er positive og negative verdier. Karakteriseringsdelen konkluderer med retningslinjer for videre utvikling innenfor sonene.

Planforslaget består av plankart og tilhørende "planbestemmelser". Plankartet gir en oppsummering av konklusjonene fra analysen av de enkelte sonene innenfor planområdet. Planbestemmelsene knytter planforslaget opp mot gjeldende sentrumsplan og gir samtidig referanse til retningslinjene gitt i verne- og byformingsplanens analyse og temadel (antikvariske retningslinjer).

Temadelen konkluderer med antikvariske retningslinjer som dekker hele planområdet uavhengig av sonedelingen.

Verne- og byformingsplanen knyttes opp mot målsettingsdelen i gjeldende reguleringsplan for Ålesund sentrum. Dette forutsetter politisk behandling i bystyre/formannskap.



UTVIKLING AV BYENS FORM

Eksisterende hus fra forrige periode
Hus oppført i løpet av perioden
Endringer i sjølinjen i løpet av perioden

1867

Sjølinjen: Er forandret lite fra den tidligere bebyggelsestiden med unntak av byggingen av Molja. Videre ses begynnelsen til en oppretting av sjølinjen på Brosundets østside mellom Hellebroa og Noteneset.

Bebyggelsesstrukturen: Viser begynnelsen på en markert fortetting på Aspøyas sydside, samt Kipervik-området med forgrening østover langs Kipervikgata.

Gatemønsteret: De tidligere veier forsterkes ved utbygging langs de allerede etablerte traséer.



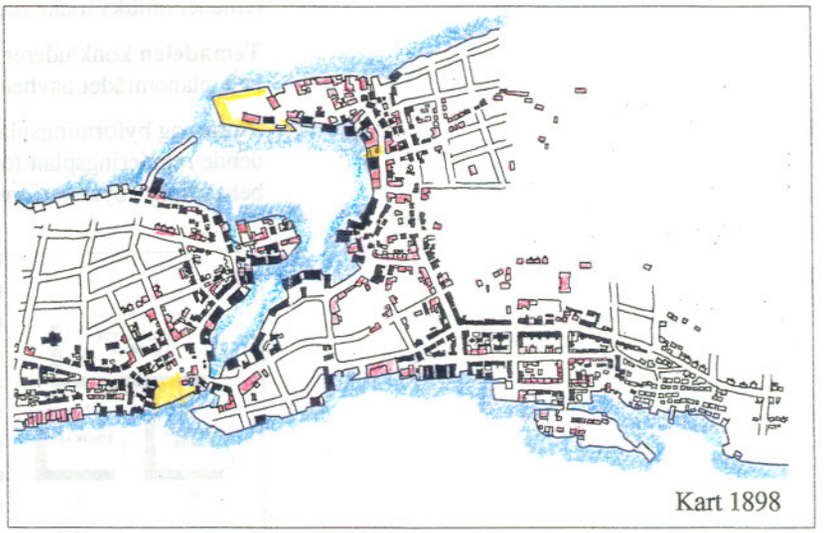
Kart 1867

Perioden 1867 - 1898

Sjølinjen: Forandringer skjer ved Storneset hvor kaianlegget bygges ut, og langs nordre del av Kongensgate hvor det bygges nye pakkhus.

Bebyggelsesstrukturen: Fortetningen på Aspøya fortsetter i områdene ved Øwregata og Brunholmgata. På Nørvøya får en ny bebyggelse i området St.Olavsplass, Løvenvoldgata., og Storgata syd, samt på «nordsida» mot Valderøyfjorden.

Gatemønsteret: Viktigste utvikling er fortsettelsen av Kongensgate nordover til Tollbugata.



Kart 1898

Perioden 1898 - 1907

Sjølinjen: Berøres ikke i nevneverdig grad ved gjenoppbyggingen etter brannen.

Bebyggelsesstrukturen: Nyreisningen følger den etablerte struktur fra før brannen. Murhus i ny stil tar plassen etter den tidligere trehusbebyggelsen.

Gatemønsteret: Beholdes i grove trekk som før, men planlegges videre til også å omfatte områder som tidligere ikke har vært utbygd. Dette gjelder øvre deler av Aspøya og bak fjellet på Nørvøya.



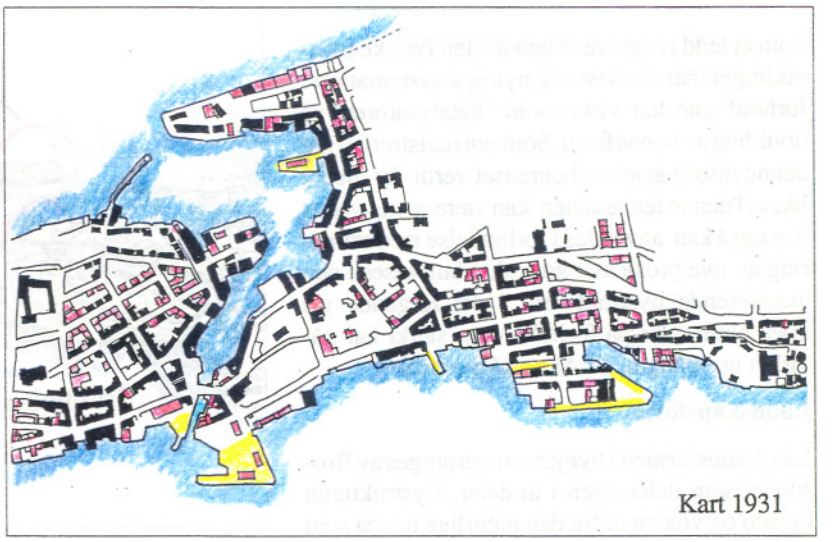
Kart 1907

Perioden 1907 - 1931

Sjølinjen: Skateflukaia anlegges mot indre havn. På sydsiden bygges Storneskaia og Kipervikpiren.

Bebyggelsesstrukturen: En gradvis fortetning, spesielt på Aspøya i området Giskegata/ Brunholmgata.

Gatemønsteret: Liten eller ingen forandring finner sted.



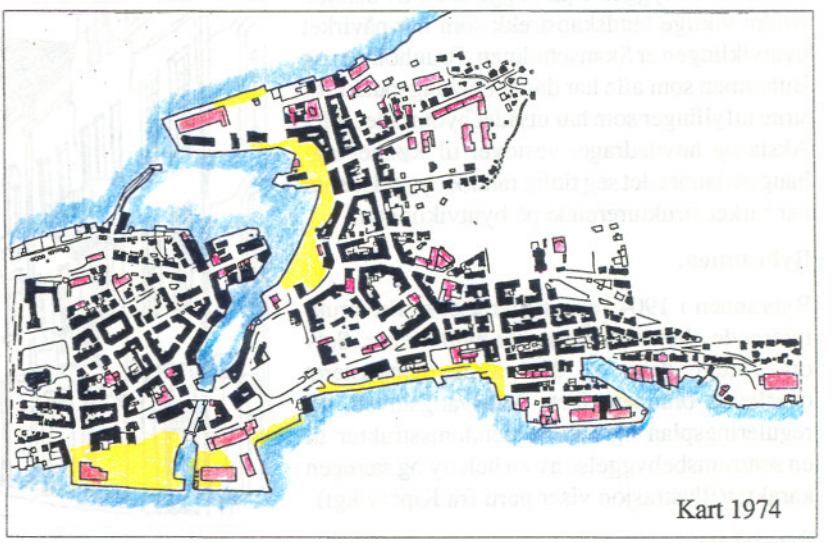
Kart 1931

Perioden 1931 - 1974

Sjølinjen: Forandres dramatisk. Mot syd blir Prestebrygga utbygd, Storneskaia utvides, utfylling i sjøen ved Rutebilstasjonen, og Sjøgata bygges fra Røysegata til Korsegata. Mot indre havn bygges Skansegata fra Skansekaia frem til Korsegata.

Bebyggelsesstrukturen: I sentrumsområdene av Nørvøya oppføres flere større forretningsbygg. Stort sett innordner disse seg den etablerte kvartalsstruktur.

Gatemønsteret: Det anlegges nye trafikkårer mot syd (Sjøgata) og indre havn (Skansegata), som avskjærer etablerte tverrforbindelser ned til sjøen.



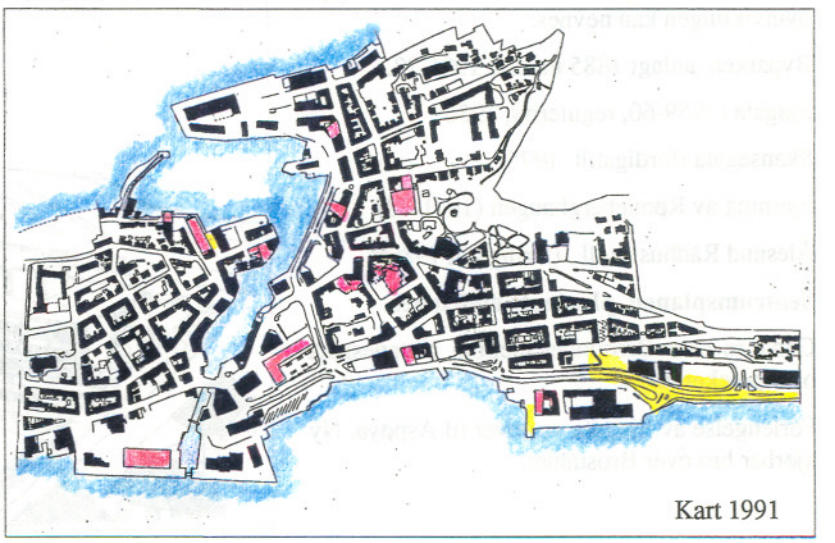
Kart 1974

Perioden 1974 - 1991

Sjølinjen: Den østre delen av sjøfronten sør utsettes for dramatiske inngrep ved byggingen av innfartsvegen. Buholmsundet forsvinner.

Bebyggelsesstrukturen: En del nye store bygg oppføres. Disse bryter med den etablerte kvartalsstruktur (Rådhuset, Grimmergården) og by- silhuett. Andre forstyrrer skalaen mot sjøen (Utstillingssenteret, Scandic Hotell).

Gatemønsteret: Forandres ikke, med unntak av tilknytningen av innfartsvegen til Sjøgata.



Kart 1991

FORHOLD SOM HAR PÅVIRKET BYUTVIKLINGEN

Som et ledd i registreringen av den fysiske byutviklingen har det vist seg nyttig å systematisere forhold som har virket som "katalysatorer" på utvikling av byens form. Som ren registrering har denne informasjonen begrenset verdi. Vi mener likevel denne tenkemåten kan være nyttig ved at den også kan anvendes i forbindelse med vurdering av nye prosjekter som skal innpasses i den eksisterende bystrukturen. I det følgende gis noen eksempler på forhold som sterkt har påvirket utviklingen av Ålesund Sentrum:

Landskapsform.

Landskapsformen i bykjernen særpreges av Brosundet som deler byen i to deler. Bystrukturen oppsto og vokste ut fra den naturlige havna som Brosundet dannet. Sjøpakkhusene dannet raskt en lineær bebyggelse på begge sider av sundet. Andre viktige landskapstrekk som har påvirket byutviklingen er Skanseholmen, Brunholmen og Buholmen som alle har dannet utgangspunkt for store utfyllinger som har utvidet byområdet. Mot Aksla og høydedraget vestover til Rønnebergh-haugen dannet det seg tidlig randbebyggelse som har virket strukturerende på byutviklingen.

Bybrannen.

Bybrannen i 1904 representerer et sterkt strukturerende element i Ålesunds byutvikling. Selv om viktige deler av det gamle bymønsteret overlevde brannen, førte Murtvangsloven, ny reguleringsplan og endret eiendomsstruktur til en sentrumsbebyggelse av en helt ny og særegen karakter(illustrasjon viser parti fra Kipervikgt).

Prosjekter.

Av prosjekter som har hatt sterk innvirkning på byutviklingen kan nevnes.

Byparken, anlagt 1885 utvidet 1921-23.

Sjøgata (1959-60, regulering 1956)

Skansegata (ferdigstilt 1975)

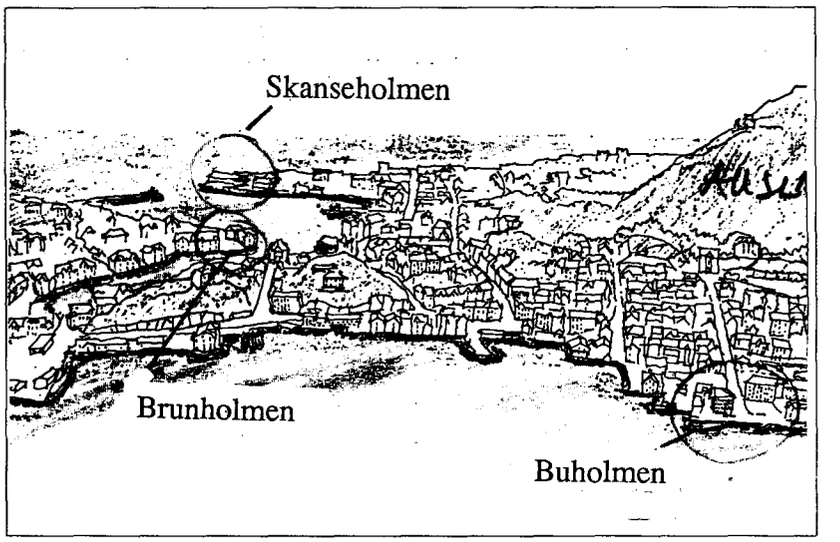
Fjerning av Rønneberghaugen (1971-73)

Ålesund Rådhus se ill. (ferdigstilt 1980)

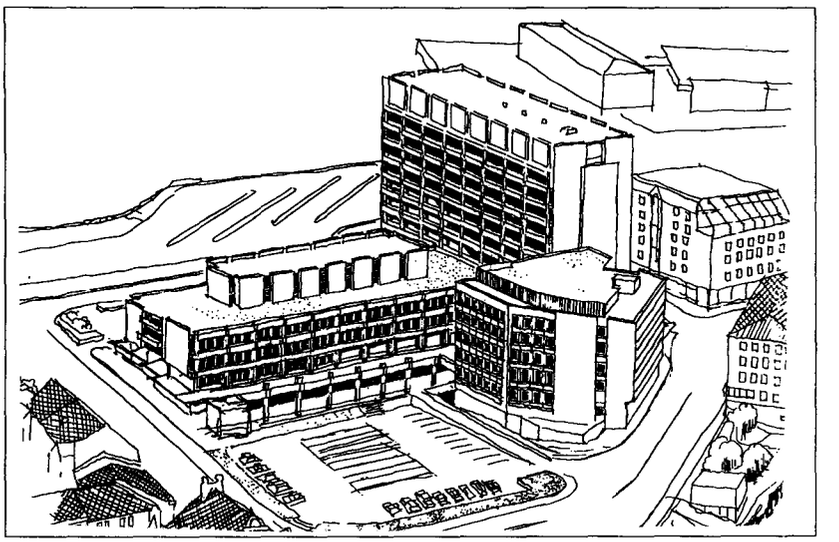
Sentrumsplanen, planlagte endringer.

Gangbro over Brosundet mellom Notenesgata og Apotekergata.

Forlengelse av Sjøgata vestover til Aspøya. Ny kjørbar bro over Brosundet.





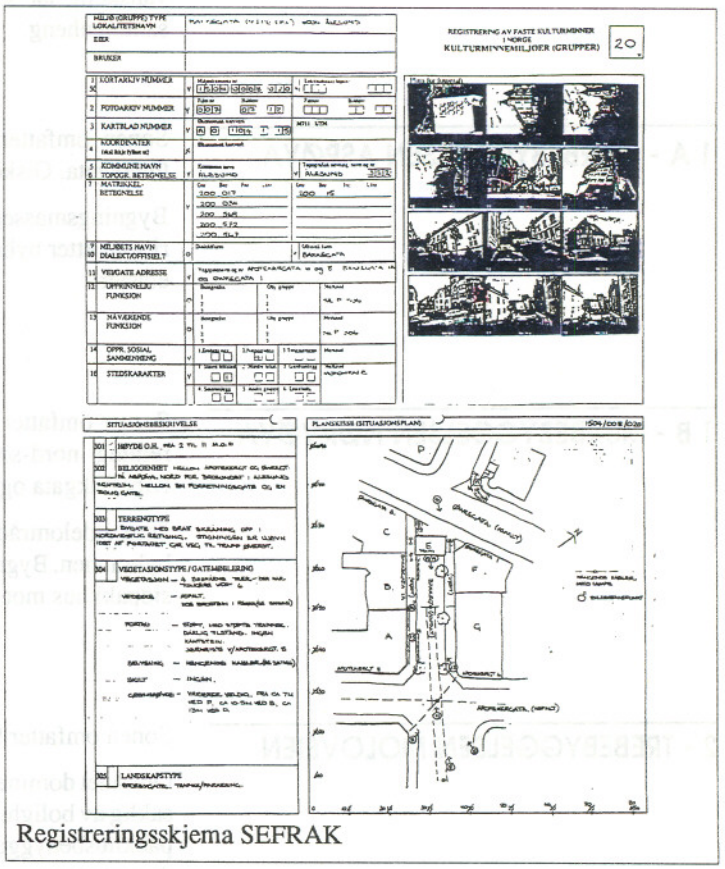


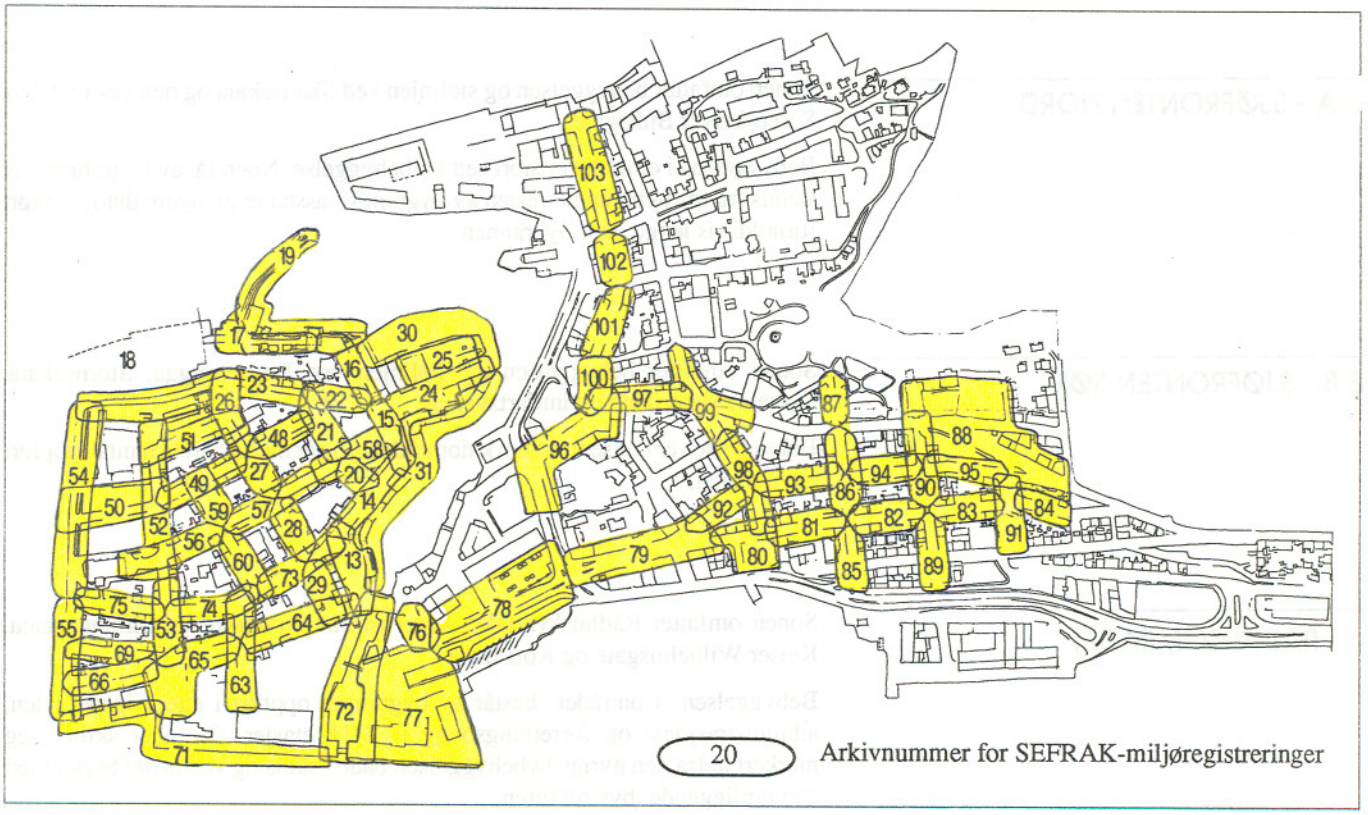
REGISTRERING AV BYGNINGER OG BYGNINGSMILJØ (SEFRAK)

En viktig kilde til grunnlagsinformasjon om bygninger og bygningsmiljø har vært kulturminne- eller SEFRAK-registreringene. (SEFRAK; Sekretariatet for registrering av faste kulturminner i Norge). Opplysningene som er samlet representerer en objektiv og grundig registrering av bygninger og miljø slik de idag fremstår.

Registereringene har i hovedsak vært såkalte miljøregistreringer som omfatter registrering av både bygninger (eksteriør) og uterom. Grunnet tidsbegrensninger viste det seg urealistisk å foreta en total registrering av planområdet. 70 delområder ("miljøer") ble derfor valgt ut for å gi et mest mulig representativt tverrsnitt av bygningsmassen (se kart med angivelse av registreringer). En mer omfattende SEFRAK-registrering av alle enkelthus innenfor planområdet (fra før 1920) er ventet fullført i løpet av 1993.

Registreringene både av miljø og enkelthus bør gjøres mest mulig tilgjengelige ved at bygningsmyndighetene tar i bruk dette materialet både som utgangspunkt for diskusjon av planene og i forbindelse med saksbehandling av byggeprosjekter.


Registreringsskjema SEFRAK



20 Arkivnummer for SEFRAK-miljøregistreringer

SONEINNDELING AV PLANOMRÅDET

Områdeavgrensningen bygger på den foregående registreringen og har som hensikt å dele planområdet inn i soner med tilnærmet enhetlig karakter.

Områder uten sonemarkering er "ikke enhetlige områder" (amorfe soner) som vanskelig lar seg avgrense ut fra krav om indre strukturell og typologisk sammenheng.

1 A - MURBEBYGGELSEN ASPØYA

Sonen omfatter bebyggelsen langs Brosundet , Brunholmgata, Kirkegata, Øwregata, Giskegata i retning øst-vest og Apotekergata i retning nord-sør.

Bygningsmassen domineres av bygninger fra den intense gjenreisnings-perioden etter bybrannen og består hovedsaklig av bygårder og sjøpakkhus i 3-6 etasjer.

1 B - MURBEBYGGELSEN NØRVØYA

Sonen omfatter bebyggelsen langs Brosundet, Kongensgate og Storgata i retning nord-sør og Notenesgata (sjøsiden), Løvenvoldgata , Parkgata, Kipervikgata og Keiser Wilhelmsgate i retning øst-vest, til Gjerdegata.

Som i delområde 1A domineres området av bygninger oppført like etter bybrannen. Bygningstypene er hovedsakelig bygårder, samt et begrenset antall sjøpakkhus mot Brosundet.

2 - TREBEBYGGELSEN MOLOVEIEN

Sonen omfatter bebyggelsen langs Moloveien og deler av Brunholmgata.

Området domineres av bygninger fra perioden før bybrannen og består hovedsaklig av bolighus i 2-3 etasjer. Et viktig unntak er "Jervellbua " og den øvrige pakkhusbebyggelsen langs Molovegen som er bygninger av vesentlig større dimensjoner.

3 A - SJØFRONTEN NORD

Sonen omfatter bebyggelsen og sjølinjen ved Skansekaia og den vestre del av Sorenskriver Bullsgate.

Bebyggelsen i området er stort sett kaibebyggelse. Noen få av bygningene er trehus fra før bybrannen, resten av bygningsmassen er av nyere dato, oppført forholdsvis lenge etter bybrannen.

3 B - SJØFRONTEN SØR

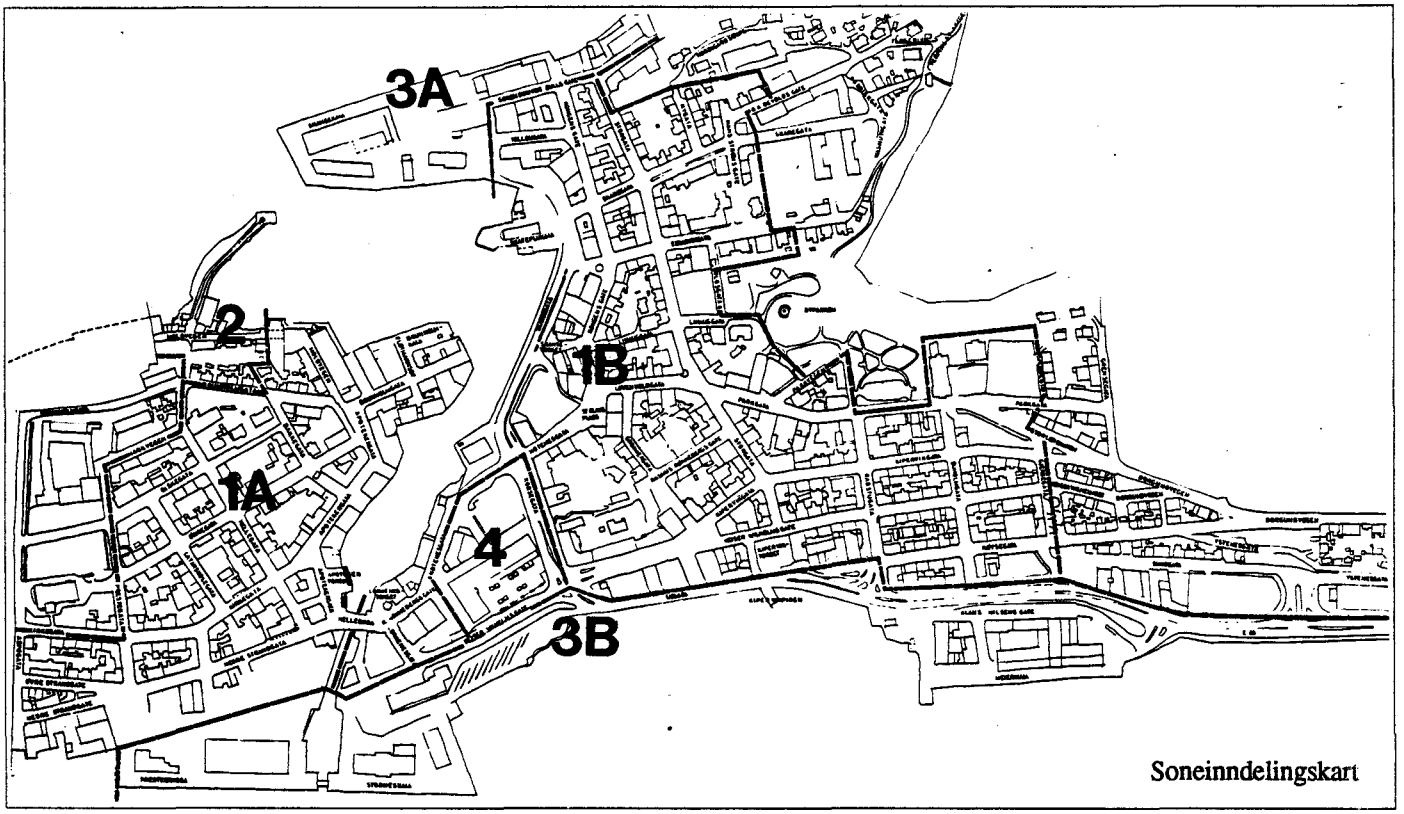
Sonen omfatter bebyggelsen og sjølinjen ved Prestebrygga, Storneskaia, Sjøgata, Meierikaia og innfartsvegen.

Bebyggelsen er konsentrert om kaiområdene, og er med svært få unntak oppført etter krigen.

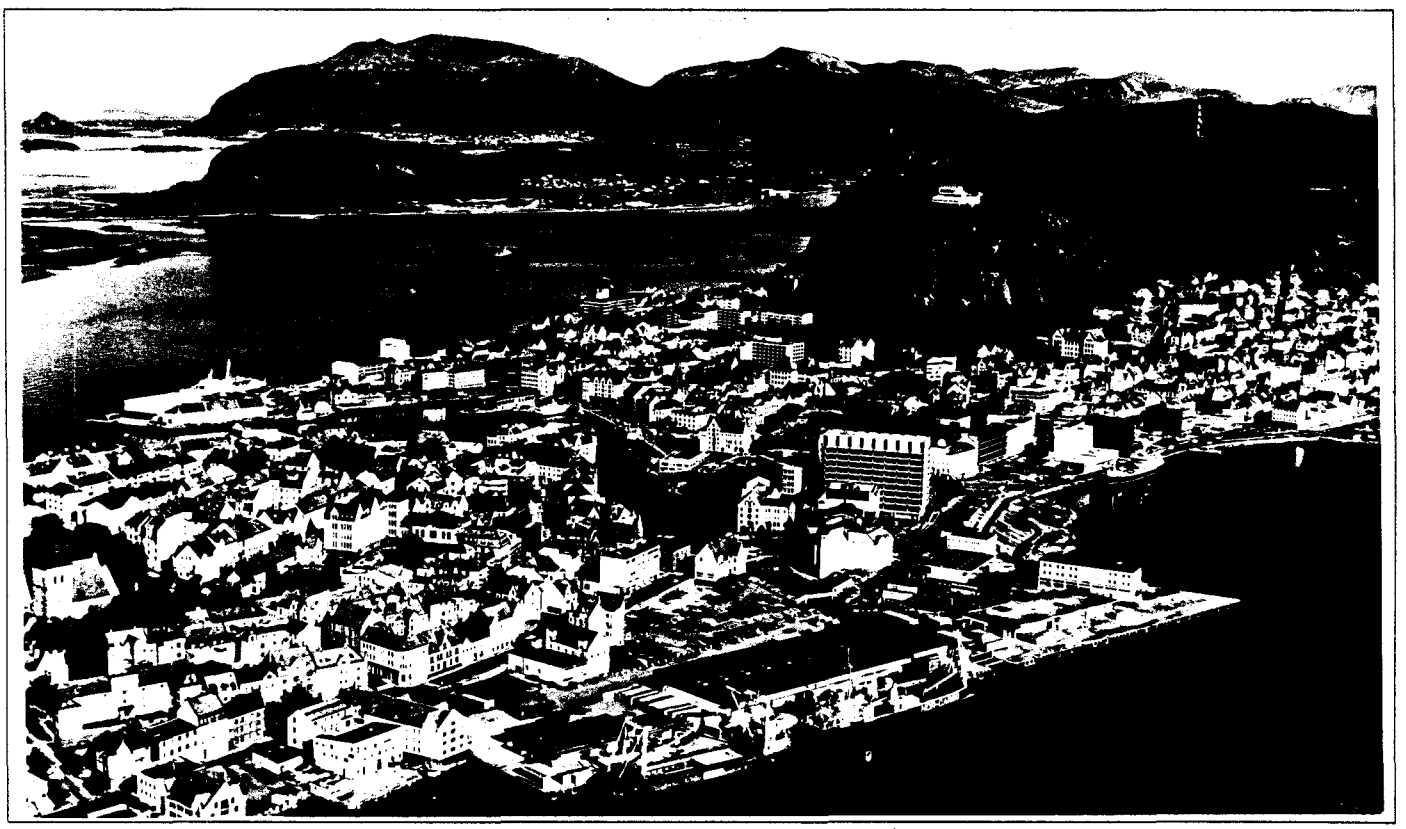
4 - RÅDHUSOMRÅDET

Sonen omfatter Rådhuskvartalet, avgrenset av Notenesgata, Slinningsgata, Keiser Wilhelmsgate og Korsegata.

Bebyggelsen i området består av bygninger oppført i etterkrigsperioden, administrasjons- og forretningsbygg i 5-11 etasjer. Området skiller seg markert ut fra den øvrige bybebyggelsen både i skala og ved at det bryter med den omliggende bystrukturen.



Soneinndelingskart



1 A - MURBEBYGGELSEN ASPØYA

BYLANDSKAPET

Området preges av høydedraget langs vestsida av Brosundet. Strandlinjen gir landskapsrommet en klar nord-sør retning, samtidig som det skrånende terrenget som hever seg over strandplatået, er med på å gi området en visuell avgrensing mot vest. Landskapsformen gjør derfor at store deler av bebyggelsen innenfor området trer klart frem i bylandskapet: Bebyggelsen langs strandsonen danner «fasadevegg» mot Brosundet, bebyggelsen i skråningen trer frem som et «teppe» av tak og fasader og bebyggelsen langs toppen av høydedraget danner silhuett.

Som det fremgår av registreringen (utvikling av byens form) har byveksten innenfor området startet langs strandsonen på Brunholmen og langs vestsida av Brosundet. Kvartalsbebyggelsen i det skrånende terrenget over strandsonen vokste frem på et noe senere tidspunkt og har sin form fra reguleringer før bybrannen. Gatene som betjener sjøhusbebyggelsen, f. eks. Apotekergata og Brunholmgata, følger dermed i stor grad retningen på den opprinnelige strandlinjen og skiller seg lite ut i forhold til landskapsformen. Gatenettet lenger oppe på Aspøya viser ingen klar landskapstilpasning og gatene skiller seg dermed klarere ut i bylandskapet. Særlig gjelder dette typiske aksegater som Øwregata og Aspegata.

I forhold til de øvrige områdene som omfattes av planen har sjøfronten blitt endret relativt lite etterhvert som byen vokste frem. Utfyllingen av det smale sundet mellom Aspøya og Brunholmen gjorde Brunholmen landfast med Aspøya, men området skiller seg fortsatt ut som en karakteristisk del av bylandskapet.

OFFENTLIGE ROM

Historisk sett har Kirkegata og Apotekergata fungert som hovedgater i området. Kirkegata ved at den har fungert som gjennomgangsveg for trafikken på Aspøya; Apotekergata ved at den har vært hovedadkomst til de viktige pakkhusene langs Brosundet og på Brunholmen.

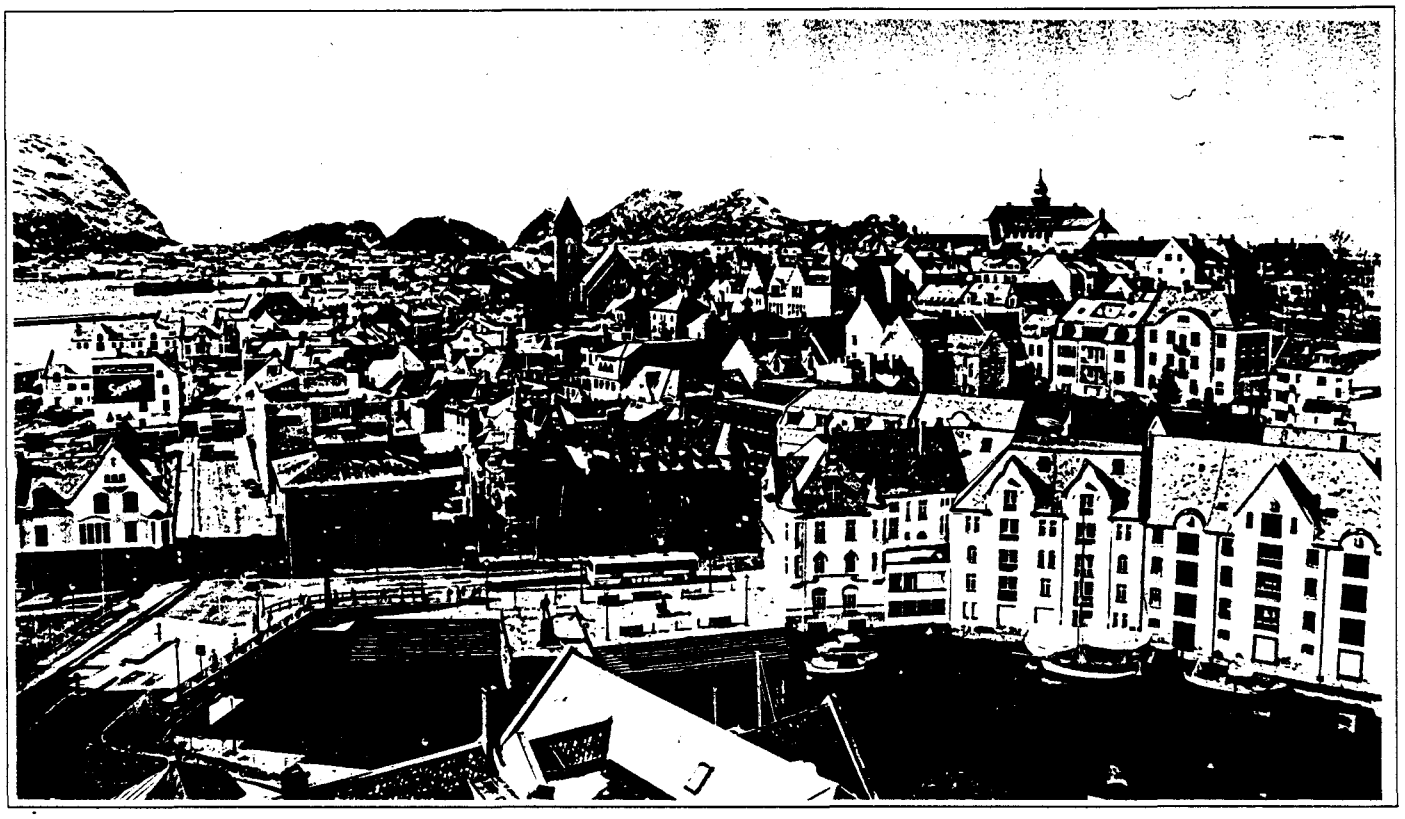
Det er sannsynlig at Øwregata, i forbindelse med reguleringen like før århundreskiftet, var planlagt som et overordnet gateløp. Den klare aksen fra krysset Apotekergata-Ålesund kirke antyder en slik intensjon. Terrengforholdene gjør likevel sitt til at en visuelt ikke oppfatter denne forbindelsen.

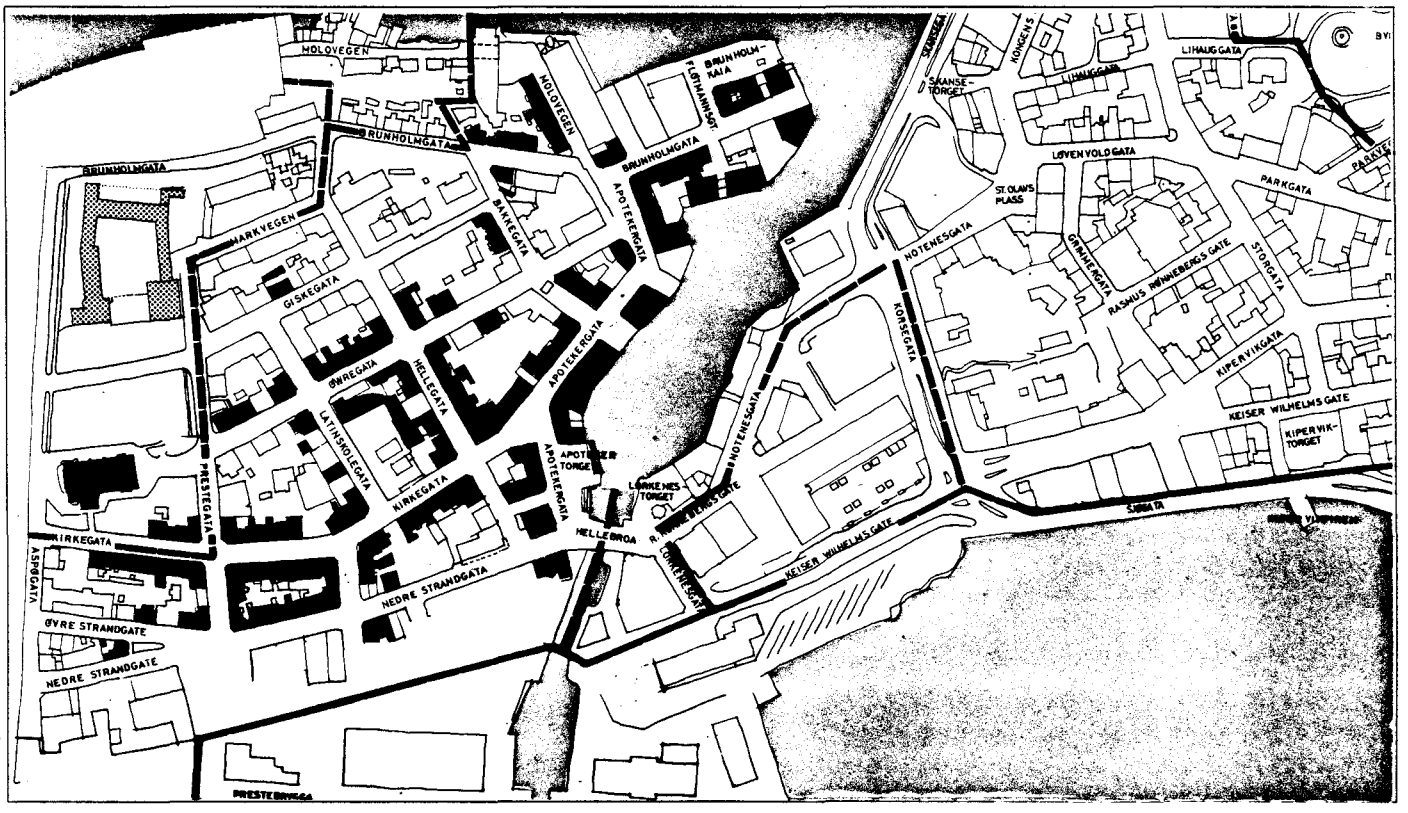
Den tette bygningsstrukturen i området gjør at gateløpene oppleves som klart definerte uterom. Et unntak er Nedre Strandgate hvor gateløpet viskes ut av det åpne området på "torghalltomta". Bebyggelsen danner to klare plassdannelser, Apokertorget og krysset Apotekergata- Brunholmgata:

Den nåværende form av Apotekertorget er et resultat av reguleringen 1904. Det fremstår idag som et enhetlig miljø som har gjennomgått ubetydelige endringer siden gjenoppbyggingen etter bybrannen. Utvilsomt et av byens viktigste uterom både ut fra sine arkitektoniske kvaliteter og ved at det er med på å markere den viktige overgangen mellom Aspøya og Nørvøya.

Plassdannelsen Apotekergata-Brunholmgata ser ikke ut til å være resultat av en bevisst regulering. Til tross for dette danner plassen en klar avslutning av Apotekergatas løp samtidig som den markerer det viktige knutepunktet med Brunholmgata, Øwregata og Molovegen.

Karakteristiske grøntdrag innenfor området er først og fremst området ved Ålesund kirke. Foruten Aspegata (regulert branngate m. løvtrær) har flere tverrgater til Øwregata allébeplantning (Bakkegata, Hellegata, Latinskolegata). Det er rimelig å anta at det opprinnelig har vært planen at grøntdraget fra Ålesund kirke skulle fortsettes med allebeplantning langs Øwregata og at sidegatene skulle danne fortsettelsen av denne grøntstrukturen.





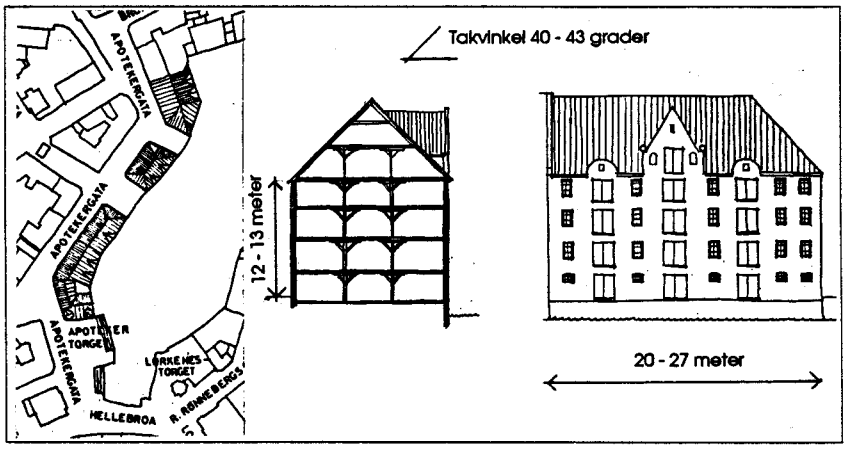
Gjenreisningsbebyggelse-Aspøya sone 1a (bygd mellom 1904-07) som står idag (1991).

BYGNINGSMILJØ

Bebyggelsen innenfor området kan deles inn i følgende typiske bygningskategorier:

Sjøpakkhus

Innenfor sonen representeres denne bygningstypen av bebyggelsen langs Brosundets vestside. Bygningene ble oppført i perioden 1905-1910 som pakkhus for fisketilvirkning og er derfor orientert både mot sjøen (Brosundet) og gata. Pakkhusene har forholdsvis stort volum dybde, noe som gav mulighet for store gulvareal også i takvolumet (ofte i to plan). Mot gata var det anlagt salgslokaler, mens det på sjøsiden var lagt til rette for lasting og lossing av varer via store vindedører. Behovet for vindedører også til loftsetasjene, samt heismaskineri plassert over disse, førte til markerte arker mot Brosundet.



Yttervegger : Bærende murvegger med pusset overflate, beskjeden ornamentikk, sokkel i naturstein.

Vinduer: Trevinduer i forholdsvis små veggåpninger.

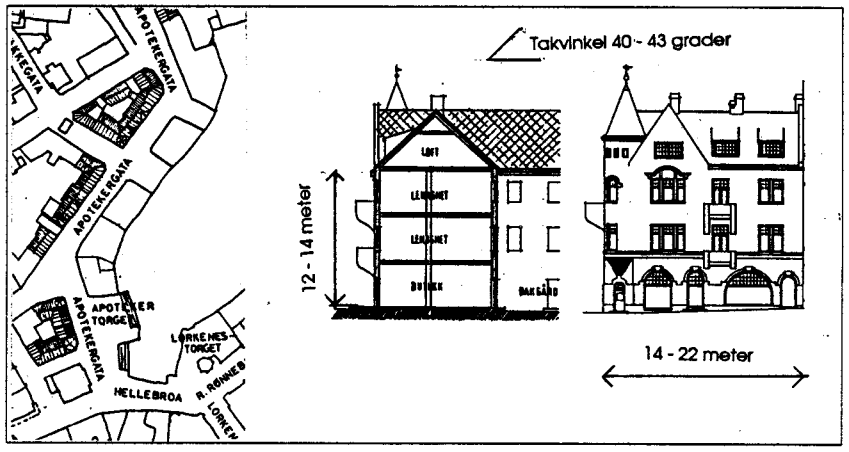
Vindedører: Dører av tre plassert i forholdsvis store veggåpninger , bredde x høyde ofte ca. 2 x 3 meter.

Tak: Tekking med skifer på bratte tak. Beskjedne åpninger i takflaten.

Etasjeskiller: Bærekonstruksjoner i tre. Søyler og dragere i grove dimensjoner,golvbord lagt på trebjelkelag uten himling.

Bygårder-kombinasjon bolig/nærings-virksomhet

Denne bygningskategorien finnes hovedsaklig langs Apotekergata og Kirkegata. De fleste bygningene er i oppført i perioden 1905-1907 og har klare stiltrekk fra jugendarkitekturen. Fasadene har ofte gavlmotiv og balkong mot hovedgate. Karakteristisk for disse gårdene er forretningslokaler (butikker) på gateplan, portrom med adkomst til trapperom og bakgård, og leiligheter i 2., 3. og loftsetasje, med tørkeloft over. Vanligvis var det en leilighet pr. etasje, hovedleiligheten var opprinnelig bebodd av husets eier som også drev forretningsvirksomheten i 1.etasjen.



Yttervegger: Bærende murvegger med pusset overflate, rik ornamentikk i form av pussdetaljer. Enkelte fasader i råkopp forekommer. Markert sokkeletasje i pusset mur eller granitt.

Vinduer: Trevinduer

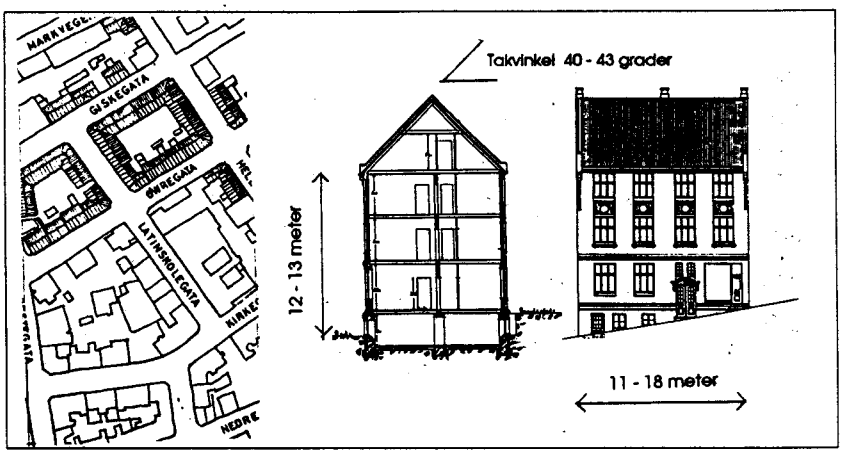
Dører: Ytterdører i hovedfasade har ofte ornamentering.

Tak: Tekking med skifer. Ofte mindre arker i takflaten.

Etasjeskiller: Trebjelkelag ofte med stubbloftsfyll av leire.

Bygårder - rene boligområder.

Denne typen bygninger finnes hovedsaklig i sonens høyereliggende deler, vekk fra hovedgatene. Største konsentrasjon av slike gårder finnes i Øwregata, Giskegata, Brunholmgata, og tverrgatene Bakkegata og Hellegata. Bygningene danner «tette» kvartal med omsluttende indre bakgårder til felles bruk for beboerne. Konstruksjonsmessig er disse oppført som de øvrige bygårdene, men med 2 leiligheter pr. etasjer. Der var leilighet(er) også i 1. etg., og i noen tilfeller et mindre butikklokale. Kjeller var vanlig, anlagt slik at 1.etg ble løftet noe over fortausnivå. Disse bygningene, som ble bygget som utleiegårder, fikk en mindre rik utsmykning og enklere detaljering enn de bygårdene som hadde kombinasjonen bolig/næringsvirksomhet og var huseiers bolig.



Yttervegger: Bærende murvegger med pusset overflate, lite ornamentikk.

Vinduer: Trevinduer med liten variasjon i størrelse.

Dører: Tredører, ofte med enkle, men fine detaljer.

Tak: Skifertekking. I enkelte hus mindre arker eller kobbhus.

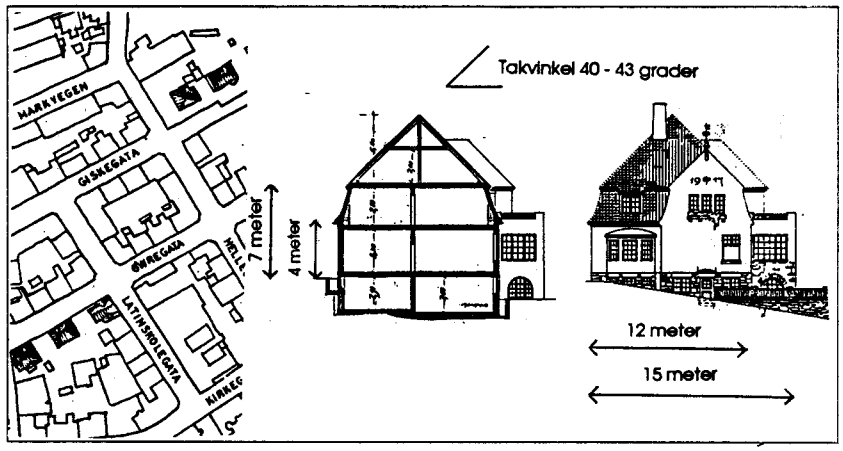
Etasjeskiller: Trebjelkelag med stubbloftsfyll av leire.

Frittstående boliger.

Denne bygningstypen finnes i vestenden av Øwregata (nr. 15, 17 og 21), og lengst øst i Giskegata (Helleborg nr. 1, 2 og 3), foruten eiendommene Kirkegata 31 og Øwregata 4.

Husene karakteriseres ved å være planlagt som familieboliger med egne hager på 2 eller 3 sider, bygget i 2 etasjer + loft. Ornamentikk og detaljering er markert rikere enn de omkringliggende bygårdene.

Med unntak av Kirkegata 31 er disse bygningene oppført senere enn gjenreisningsperioden umiddelbart etter brannen.



Yttervegger: Bærende murvegger med pusset overflate.

Vinduer: Trevinduer i varierende størrelse.

Dører: Rikt detaljerte tredører.

Tak: Tekking med glassert takstein. Høye tak med uregulær takform. Ofte mansardtak, arker og kobbhus.

Etasjeskiller: Trebjelkelag.

UTVIKLING/BEVARING

Svaneapoteket på Apotekertorget er fredet med hjemmel i Kulturminneloven (Fredningsvedtak gjort av Miljøverndepartementet).

Områder som gjennom sentrumsplanen er regulert til spesialområde, med vekt på bevaring er vist på motstående kartillustrasjon.

Utviklingen i pakkhusområdet.

Pakkhusbebyggelsen langs Brosundet forteller historien om Ålesunds opprinnelse og utvikling som fiskerihavn. Selv om bebyggelsen idag inneholder helt andre aktiviteter, er sjøkontakten opprettholdt - i motsetning til store deler av pakkhusbebyggelsen på Nørvøya. Bebyggelsen utgjør en rekke, som til tross for nybygg og endringer har beholdt sitt særpreg som sjøbuer. Verdien av sjøpakkhusrekken består i at den bygningsmessig stort sett står uforandret i sin opprinnelige miljøsammenheng.

I sentrumsplanen er pakkhusene klassifisert som kulturhistorisk verdifull bebyggelse. Vi tolker dette som et ønske om å beholde områdets «opprinnelige» kvaliteter.

Brunholmgata 3 og 5b ble revet i 1984. Tillatelsen for riving ble gitt under forutsetning av at de gjenreiste bygg skulle være kopier av de opprinnelige sjøpakkhusene.

Med hensyn til plassering og form er kravet til kopi tilnærmelsesvis oppfylt, men i sammenligning med originalen har det allikevel skjedd store forandringer. Takflaten et brutt opp av piper, takterrasser, kobbhus etc. Forholdet mellom veggflate og åpninger er endret. Den viktige siktlinjen langs Fløttmannsgata mot Brosundet ble gjennbygget.

Som første store inngrep i rekken, dannet dette en mal for senere utbygginger. Utgangspunktet for å rive var en vurdering av bygningenes bruksverdi, bygningene kunne ikke brukes til et lønnsomt formål. Det anses uakseptabelt å rive eksisterende sjøpakkhus for å tilpasse til en ny funksjon. En kopi vil ikke ha noe verdi som historisk kilde.

I motsetning til de to foregående bygg, hadde en ingen «original» å gå ut fra når Brunholmgata 1b skulle bygges ut. Huset forsøker å tilpasse seg sjøpakkhusenes grammatikk, men med samme resultat som de før omtalte naboer. Ut fra en verdivurdering, bør tilpasning skje ut fra en tolkning av den totale situasjonen huset befinner seg i . Det har ingen verdi å tilpasse seg kopier.

En gjennomgående rehabilitering er utført for Brunholmgata 1a (Giskebua) og Apotekergata 3 (nå Home hotell). Ny utnyttelse av loftsetasjen har ført til den mest synlige forandringen, ved nye kobbhus, takvinduer og tekniske installasjoner i taket. I fasadene er det satt inn aluminiumsvinduer. De øvrige sjøpakkhusene har gjennomgått mindre forandringer.

Apotekergata 7, Spjelkavikbua, har sin opprinnelige funksjon intakt - og fremstår derfor som den enkeltbygning som er mest lik sitt opprinnelige uttrykk (Vindedører av tre f.eks.).

Utvikling i andre områder.

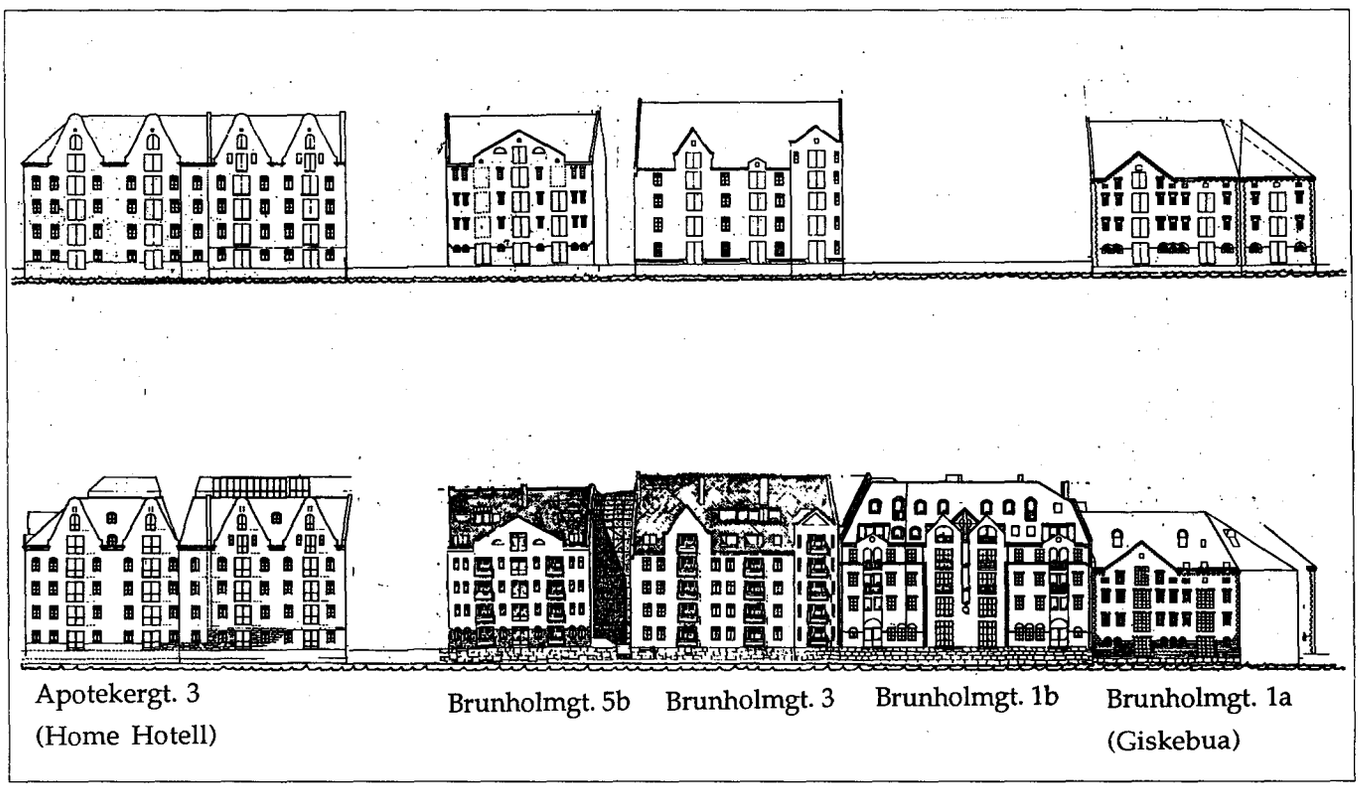
En kan gå gjennom hele Aspøy-området, og finne samme type endringer. De største endringene har skjedd gjennom transformasjon av fasader og taklandskap, og ved endringer i uterommenes fysiske miljø.

Utvikling i området ved Nedre Strandgate.

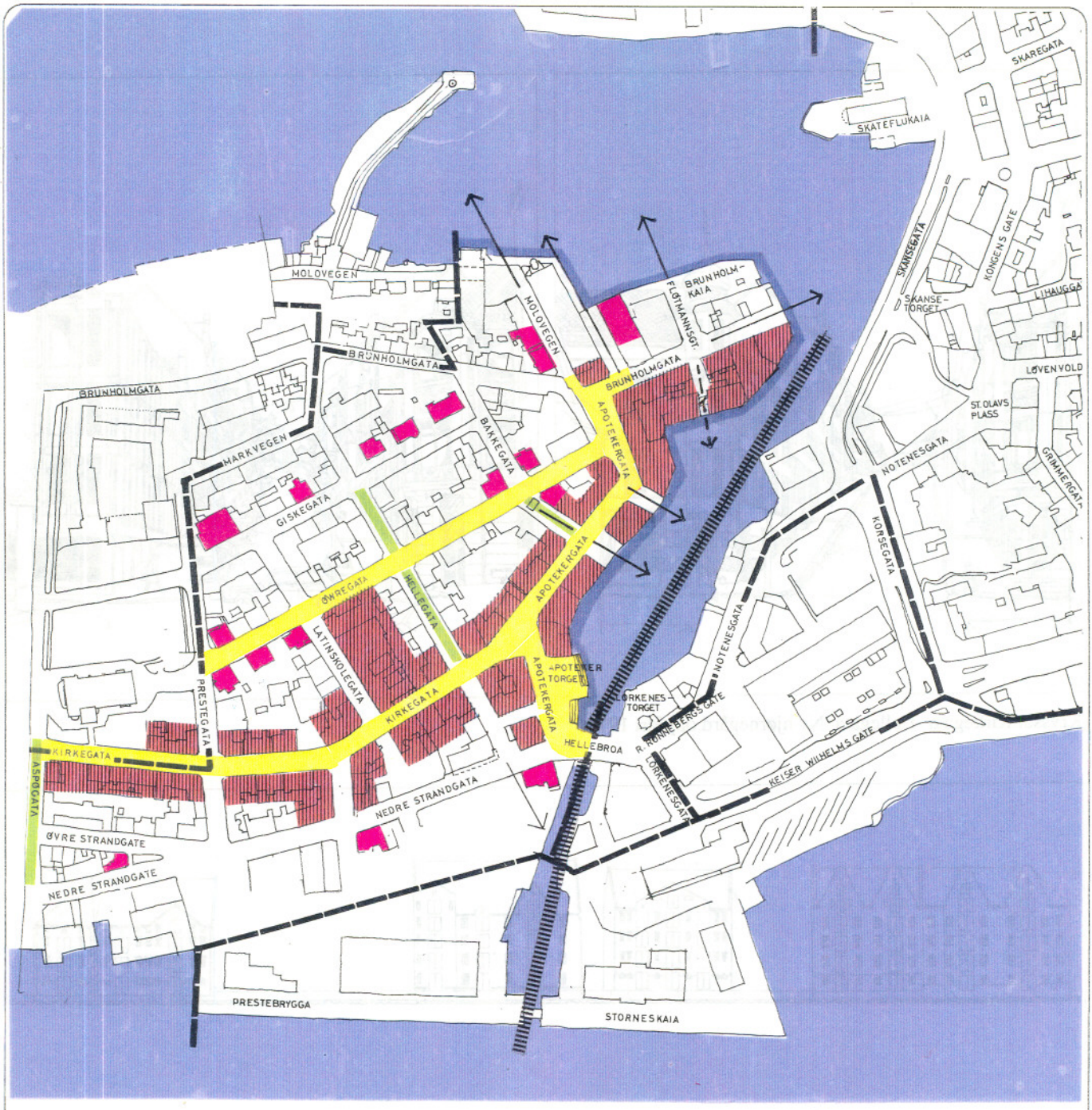
Nedre Strandgate, som før dannet sjøfronten mot sør, har mistet sin betydning ved utfyllinger til kaiområde. Dette er et område som må ses nøye i sammenheng med utformingen av den nye sjøfronten (drøftet i 3a - Sjøfronten sør). Gjenstående bebyggelse bør danne mal for en gjenoppretting av Nedre Strandgate som et helt gaterom.



Krysset Kirkegata -Hellegata. Ny hjørnegård oppført 1973.



Oppriss av deler av fasaderekke langs Brosundet 1907 og 1991.



"Kulturhistorisk verdifull bebyggelse"- spesialområde ifølge Sentrumsplanen

Enkeltbygg som forslås vernet i samme grad som bebyggelsen i spesialområdet

Overordnet gaterom

Parkdrag som foreslås vernet/forsterket

Sjølinje, kailinje, sjøtrapper som foreslås vernet

Viktig akse

Viktige siktlinjer

Viktig utsiktspunkt

1 A - MURBEBYGGELSEN ASPØYA

RETNINGSLINJER

Bylandskapet

Området må ikke fortettes/bebygges på en måte som bryter med karakteristiske landskapstrekk;

Bebyggelsen skal i prinsippet underordne seg eksisterende sjøfront og danne en enhetlig fasadevegg mot Brosundet.

I skråningen over strandflaten bør bebyggelsens "teppekarakter" og landskapets grønne preg bevares.

Viktige silhuetter som Ålesund kirke og Aspøyskolen bør bevares.

Offentlige rom

Kirkegata/Apotekertorget og Apotekergata defineres som overordnet gaterom.

Plassdannelsen Øwregata/Apotekergata/Brunholmgata bør forsterkes gjennom møblering, beplantning og gate-/ fortausbehandling.

Akser vist på registreringskart skal bevares og forsterkes.

Siktlinjer vist på registreringskart skal holdes åpne.

Viktige grøntdrag vist på registreringskart bør bevares og forsterkes.

Gateløpet langs Nedre Strandgate bør forsterkes ved fortetting langs eksisterende gatelinje.

Bygningsmiljø

Området må ikke fortettes/bebygges på en måte som bryter med karakteristisk bygningsmiljø.

Eventuell ny bebyggelsen bør i prinsippet underordne seg opprinnelig gjennreisningsbebyggelse med hensyn til:

- Bebyggelsesmønster (bebyggelsens innbyrdes organisering/kvartalsstruktur og indre byggelinje)
- Dimensjoner (bygningshøyde, gesimshøyde, fasadelengde og takvinkel)
- Materialbruk (Yttervegger, vinduer og dører, taktekking)

Bevaring

Bygninger fra gjenreisningsperioden etter bybrannen skal bevares eller tilbakeføres til sitt opprinnelige uttrykk. Dette gjelder spesielt bebyggelsen og miljøet langs Brosundet og langs Kirkegata/Apotekergata.

Det bør ikke tillates riving av gjenreisningsbebyggelse langs Brosundet og langs Kirkegata/Apotekergata.

Det skal legges vekt på å bevare et tverrsnitt av alle karakteristiske registrerte bygningskategorier fra gjenreisningsperioden.

Viktige enkeltstående bygg utenfor spesialområdet bør gis vernestatus på linje med bygningene innenfor spesialområdet.

1 B - MURBEBYGGELSEN NØRVØYA

BYLANDSKAPET

Bydelen preges av byfjellet Aksla mot øst, strandlinjer mot nord (sone 3 a), sør (sone 3 b), og vest (Brosundet). Fra sjøkanten hever landskapet seg mot øst og nord oppover mot fjellfoten som danner en markant "bakvegg". Høydedraget vestover fra Byparken mot Brosundet (Grimmerhaugen og tidligere Rønneberghaugen) danner en rygg som et topografisk skille mellom den sørlige og nordlige del av området. Det skrånende terrenget fra sjøen mot fjellet fører til at bygningsmassen trer klart frem i bylandskapet. Opprinnelig dannet bebyggelsen mot sjøen en definert sjøfront, med den bakenforliggende bebyggelsen som trappet seg opp mot Aksla.

Registreringen (utviklingen av byens form) viser at utbyggingen innenfor sonen startet i to områder ; Strandsonen mot Brosundet og Kipervika. Bebyggelsen spredde seg videre først langs ferdselsårene som senere ble Storgata, Løvenvoldgata og Kipervikgata. Senere vokser bebyggelsen i resten av området frem, og finner i grove trekk sin "form" før bybrannen. Det nye regulerte gatenettet "bakover " i disse områdene tilpasses i motsetning til tidligere gater langs sjøen, liten grad landskapsformen.

Mot sør (Kipervikg og Buholmen) har tidlig utfylling i sjøen endret den opprinnelige strandlinjen. Senere kai/gateutbygging både her (Sjøgata) og mot Brosundet (Skateflua og Skansegata) har ført til store endringer av sjøfronten.

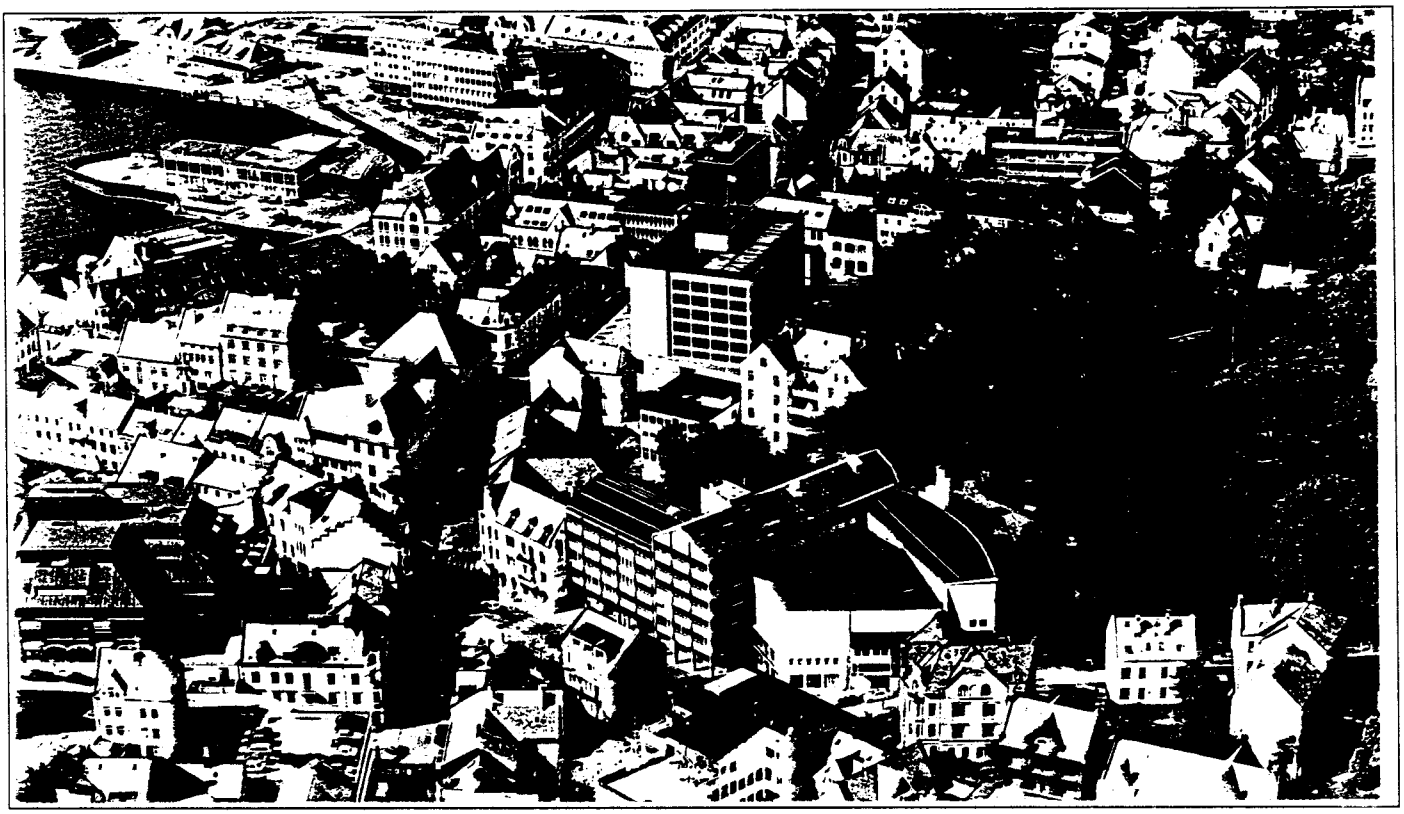
OFFENTLIGE ROM

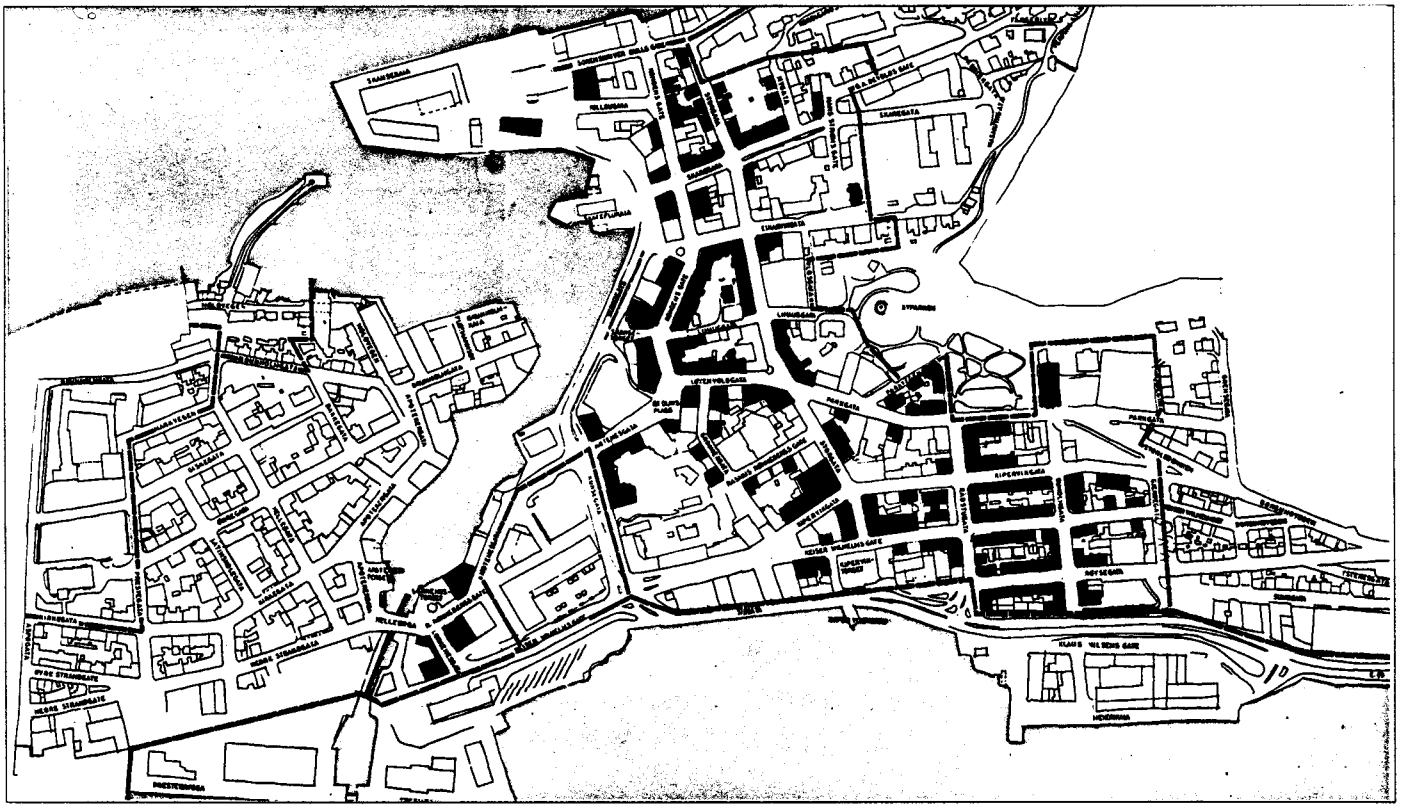
Fra begynnelsen av byveksten har Kipervikgata, Kongensgate (sørlig del), Storgata og Korsegata vært sonens hovedgater. Kipervikgata fungerte som ferdselsåre i området mot sør, samtidig som sen var hovedveg østover fra bykjernen. Kongensgate var atkomstveien til pakkhusene mot Brosundet, mens Storgata og Korsegata var forbindelsesvegene mellom de bebygde områdene nord og sør i sonen.

Gateløpene oppleves som som tydelige uterom, klart definert av den tette bygningsstrukturen. To plassdannelser fremstår ; Kiperviktorget og St. Olavsplass.

Kiperviktorget var tidlige t definert uterom, og ble ved reguleringen etter bybrannen forsterket som en viktig plass både ved forlengelsen vestover av nåværende Keiser Wilhelmsgate, og som utgangspunkt for Storgata. St. Olavsplass oppsto ikke som en bevisst regulering, men fremsto likevel som en viktig plassdannelse, både som en følge av den omkringliggende bebyggelsen og som møtepunkt for Kongensgate, Løvenvoldgata og Notenesgata. Disse plassene hadde opprinnelig til felles at de var åpne mot og hadde nær kontakt med sjøen. Senere utbygging av Sjøgata og Skansegata har fjernet den særpregete kontakten.

Sonen har ingen gjennomgående grøntdrag, men grenser opp mot byens viktigste grønne lunge; byparken. På Grimmerhaugen (Ålesund museum) ligger det andre grøntarealet. Gjerdegata, den regulerte branngata mot øst, er beplantet med lauvtrær.Andre gater med treplanting er Keiser Wilhelmsgata (øst) og Parkgata. Videre finnes trær på Nedre Utstillingsplass.





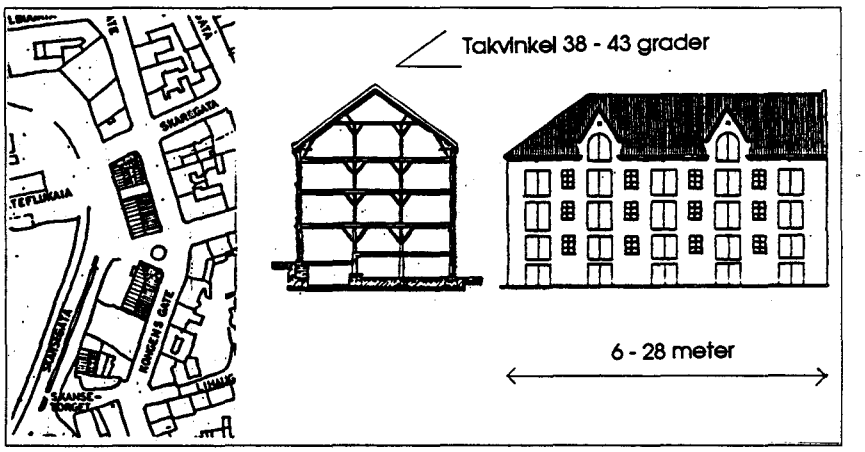
Gjenreisningsbebyggelse-Nørvøya sone 1b (bygd mellom 1904-07) som står idag (1991)

BYGNINGSMILJØ

Bebyggelsen innenfor sonen kan klassifiseres i følgende typiske bygningskategorier;

Sjøpakkhus.

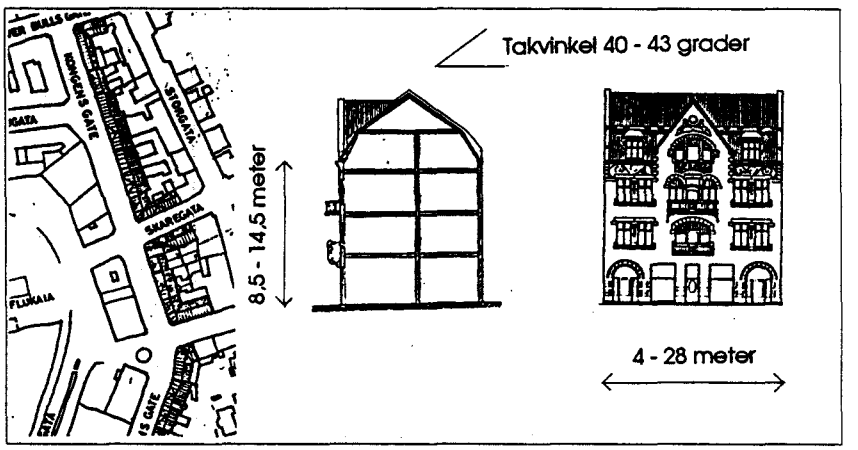
I denne sonen finnes denne bygningstypen hovedsaklig langs vestsiden av Kongensgate. bygningene ble oppført i perioden 1905-10 og var planlagt for fisketilvirkning og annen sjørelatert virksomhet. Mot gaten inneholdt sjøpakkhusene butikk- og kontorlokaler. På sjøsiden var det lagt til rette for lossing og lasting av båter. Dette skjedde via store vindedører i alle etasjene, også fra loftet. Dørenes plassering over hverandre samt arker for å gi adkomst til loft og plass for heismaskineri ga fasadene det markerte vertikale uttrykk.



Yttervegger:	Bærende murvegger med pusset overflate. Unntaksvis hugget granitt. Beskjeden fasadeutsmykning mot sjøen, rikere ornamentikk mot gaten.
Vinduer:	Trevinduer i forholdsvis små veggåpninger.
Vindedører:	Store tredører ca. 2x3 meter.
Tak:	Bratte tak med skifertekking.
Etasjeskillere:	Bærekonstruksjoner av tre. Søyler og dragere av grove dimensjoner, golvbord lagt på trebjelkelag. Uten himling i pakkhusarealene.

Bygårder - kombinasjon bolig/næringsvirksomhet.

Den mest utbredt bygningstype i denne sonen. Slike bygninger finnes langs øsytsiden av Kongensgate, i Kipervikgata, Keiser Wilhelmsgate, Løvenvoldgata og Storgata (sør for krysset med Einarvikgata). Oppført i årene 1905-07 har husene sterke trekk fra jugendarkitekturen. Stor variasjon i fasadelengder, rik utsmykning med bruk av et mangfold av arkitektoniske virkemidler, slik som arker, balkonger, tårn og spir. På gateplan ligger forretningslokaler og portrom med adkomst til trapperom og bakgård. I de øvre etasjer (2.,3. og loft) var det anlagt leiligheter og hybler, med tørkeloft over.

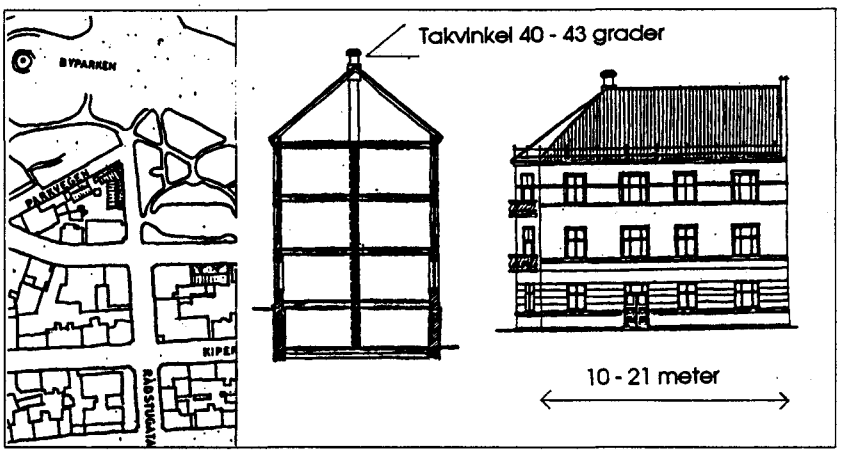


Yttervegger:	Bærende murvegger med pusset overflate. Unntaksvis glasert tegl. Mangfoldig ornamentikk i form av pussdetaljer eller hugget granitt.
Vinduer:	Trevinduer.
Dører:	Ytterdører og porter med utskjæringer og profilert treverk.
Tak:	Bratte tak med skifertekking. Mindre kobbhus i takflaten
Etasjeskillere:	Trebjelkelag med stubbloftsfyll av leire.

Bygårder - rene boligområder.

Denne bygningstypen finnes i begrenset omfang i adskilte områder langs vestsiden av Storgatas nordende, østre deler av Skaregata og Einarvikgata og i Parkvegen.

Husene har kjeller, ofte med vinduer og utgang mot bakgård. 1 etasje som også inneholdt leiligheter er hevet noe over gatenivå. Disse bygningene som er bygget som utleiegårder har en enklere utsmykning enn gårdene som ligger langs hovedgatene.

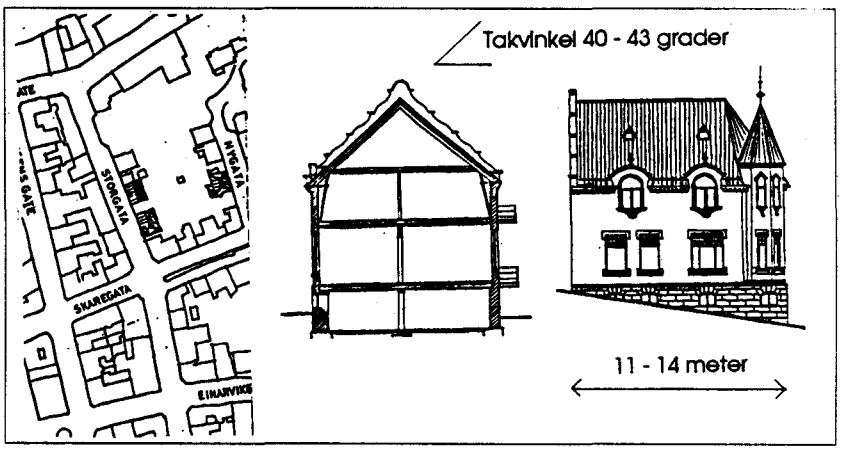


Yttervegger:	Bærende murvegger med pusset overflate.
Vinduer:	Trevinduer i forholdsvis lik størrelse. Vinduer i 1. etasje er ikke markert i så stor grad som i kombinerte forretnings- og boli ggårder.
Dører:	Tredører med enkle detaljer.
Tak:	Skifertekking. I enkelte hus er takflaten brutt av mindre kobbhus.
Etasjeskillere:	Trebjelkelag med stubbloftsfyll av leire.

Frittstående boliger.

Denne bygningstypen er representert av et lite antall hus som befinner seg i nordenden av Storgata (nr. 30 og 32), Nygata (nr. 3) og på Lihaugen.

Med unntak av eiendommen på Lihaugen er disse husene plassert langs samme byggelinje mot gaten som de omkringliggende sammenhengende bygårder, med har private hager på baksiden. Oppført med kjeller, en eller to etasjer og loft.. Rikere og mer individuell detaljering enn på de nærliggende utleiegårder.



Yttervegger:	Bærende murvegger med pusset overflate.
Vinduer:	Trevinduer i varierende størrelser.
Dører:	Tredører med utsmykning og glassfelt.
Tak:	Skifertekking.
Etasjeskillere:	Trebjelkelag med stubbloftsfyll av leire.

UTVIKLING/BEVARING

En del av bebyggelsen i sonen er regulert som spesialområde ("kulturhistorisk verdifull bebyggelse") i sentrumsplanen som vist på kart.

Utviklingen i bebyggelsen mot Brosundet.

Området er klassifisert som spesialområde i Sentrumsplanen. Dette uttrykker at det er et mål å bevare bygningsmassens opprinnelige karakter.

Storparten av pakkhusbebyggelsen har mistet sjøkontakten ved byggingen av Skansegata. Fotgjengerarealet på utsiden av gata har imidlertid opprettet ny og verdifull kontakt med sjøen.

Fasaderekken mot Brosundet har beholdt lite av sitt opprinnelige særpreg og detaljering , i motsetning til store deler av bebyggelsen på andre side av sundet. Nybygg, påbygg og andre forandringer har i stor grad transformert det bygningsmessige uttrykk, og fremmede detaljer og materialer er introdusert.

Fasaderekkens verdi består idag hovedsakelig i at den fremdeles danner "vegg" i det overordnede byrommet (Brosundet), og at skala og volum for de sentrale deler av rekken er beholdt som før til tross for forandringene.

Utviklingen i Kongensgate/ Løvenvoldgata/ St.Olavsplass.

Denne bebyggelsen utgjør resten av spesialområdet innenfor sonen. Bygningsmassen har helt siden krigen gjennomgått forandringer av varierende karakter. Prosjekter som er utført før stadfestingen av gjeldende sentrumsplan viser minst respekt for den opprinnelige bebyggelseskarakter, men også de senere forandringer har ført til en gradvis utvanning av områdets opprinnelige kvaliteter. Den viste fasaderekken fra Kongensgate 13 til krysset Kongensgate/ Tollbugata (nr 10) illustrerer utviklingen:

Tollbugata 10 er totalt forandret ved gjennoppbygging etter krigsskader. Bygningsvolum og takform er forandret, og tårn arker, balkonger og fasadeornamentikk er forsvunnet.

Bygningen Kongensgate 23 oppført etter bybrannen ble revet og det eksisterende forretningsbygg oppført i 1955. Her illustreres en total mangel på respekt for det eksisterende bygningsmiljø, både med hensyn til formgiving, materialvalg og detaljering.

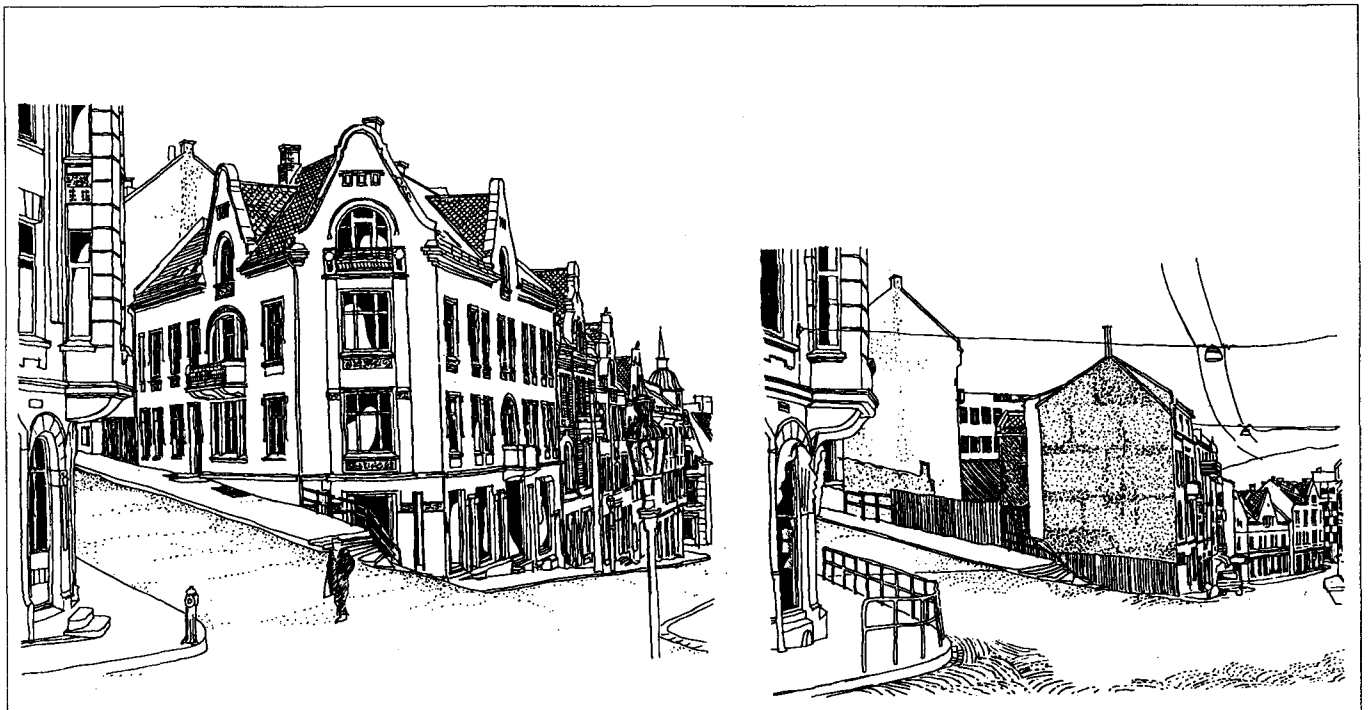
I Kongensgate 25 er oppført et nybygg som er forsøkt "gjemt" bak den beholdte eldre fasade. Verdien av denne "bevaringen" er tvilsom ved at nybygget bak fasaden rager flere etasjer over den opprinnelige gesimshøyde.

Det opprinnelige hus i Kongensgate 15 ble revet, og nybygg oppført i 1973, som en "parafrase" av Ålesundsarkitekturen. I volum, skala og fasadeoppbygging er huset tilpasset den opprinnelige bebyggelsen, og representerer således en "modning" i respekten for det eksisterende bygningsmiljø. Imidlertid "avsløres" huset ved sin mangel på variasjon i fasadeoppbygging, forenklet detaljering, og i valg av materiale og sprosseinndeling av vinduene.

Kongensgate 13 ble restaurert i 1985, uten at dette har ført til endringer i volum eller i fasadeoppbyggingen mot gaten. Imidlertid har økt utnyttelse ført til en serie kobbhus i den tidligere ubrutte takflaten. Materialbruken i nye vinduer fører også dette huset et steg bort fra sin opprinnelige karakter.

Utviklingen i murbebyggelsen utenfor spesialområdet.

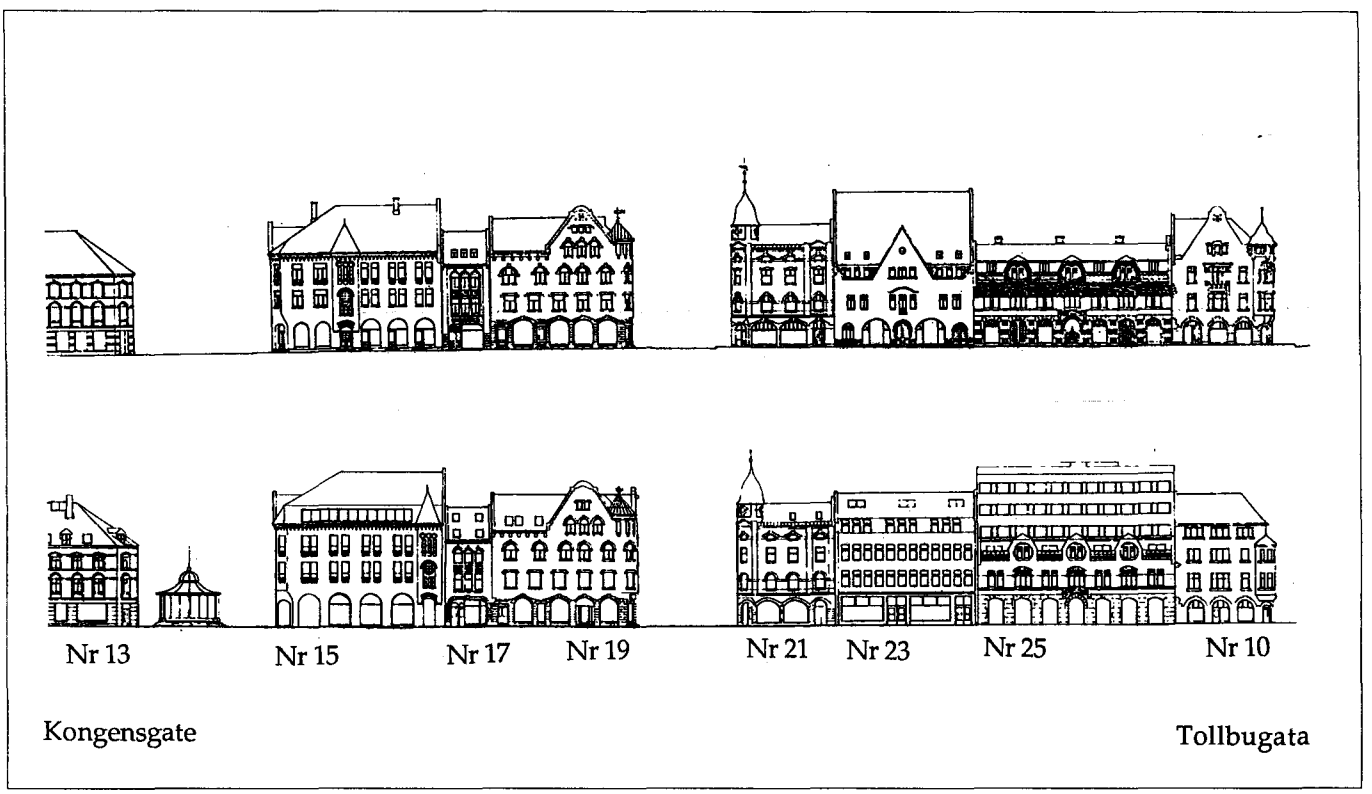
Også her har det foregått en gradvis fornying og forandring av bygningsmassen. Til tross for at en her ikke har samme grad av beskyttelse under sentrumsplanen, finnes her deler av bygningsmassen med mer av sitt opprinnelige preg i behold. Som referanse til den opprinnelige gjennreisningsbebyggelsen er disse områdene utvilsomt blant de mest verdifulle. Det er derfor nødvendig og naturlig at spesialområdet utvides til å inkludere også denne murbebyggelsen.



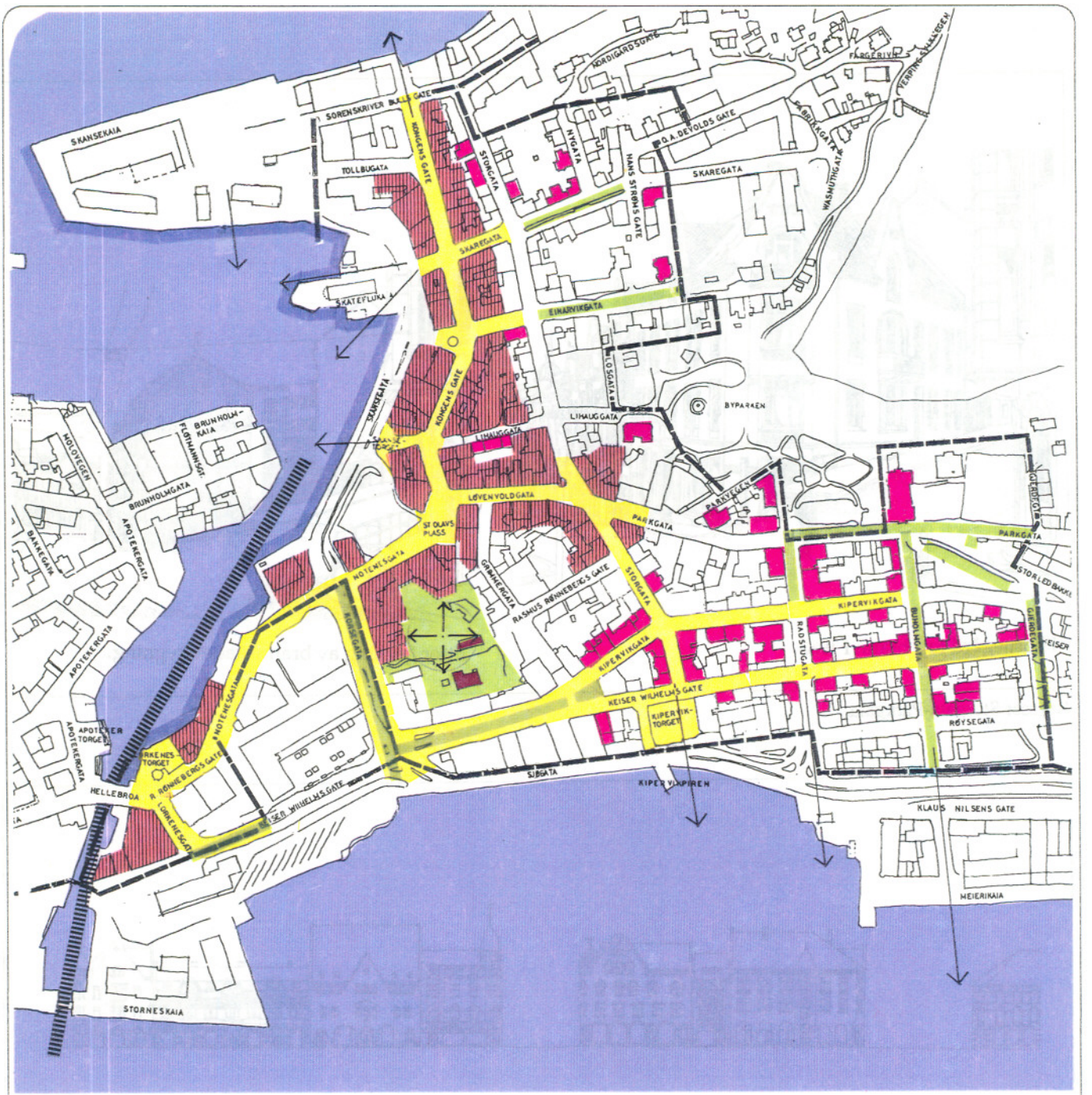
Hjørnegård før brann i 1983.

Etter fjerning av brannskadet bygning.

Krysset Storgata-Parkgata.



Fasaderekke Kongensgate 1907 og 1991



"Kulturhistorisk verdifull bebyggelse"- spesialområde ifølge Sentrumsplanen

Enkeltbygg som forslås vernet i samme grad som bebyggelsen i spesialområdet

Overordnet gaterom

Parkdrag som foreslås vernet/forsterket

Sjølinje, kailinje, sjøtrapper som foreslås vernet

Viktig akse

Viktige siktlinjer

Viktig utsiktspunkt

1 B - MURBEBYGGELSEN NØRVØYA

RETNINGSLINJER

Bylandskapet.

Området bør ikke fortettes/ bebygges på en måte som bryter med karakteristiske landskapstrekk.

Bebyggelsens gradvise opptrapping mot Aksla og andre høydedrag skal bevares.

Offentlige rom.

Kongensgate, Notenesgata/ St.Olavsplass, Løvenvoldgata, Storgata (syd), og Keiser Wilh.gata/ Kiperviktorget defineres som overordnene gaterom.

Følgende plasser bør rustes opp/ gis styrket definisjon ved gate/ fortausbehandling, møblering, beplantning, og belysning:

- Kiperviktorget.
- St. Olavsplass.
- Lorkenestorget.
- Plassdannelsen i krysset Tollbugata/ Skansegata.

Parkeringsplasser bør vurderes fjernet fra Lorkenestorget.

Akser vist på registreringskart bevares og forsterkes.

Siktlinjer vist på registreringskart holdes åpne.

Eksisterende grøntdrag vist på registreringskart bevares og rustes opp.

Grøntområdene i Byparken og på Korsahaugen bevares.

De overordnede gaterommene bør bevares, og hvor nødvendig gjennskapes (eks. utbygging av "Singertomta", ill. side 37).

Bygningsmiljø.

Området må ikke bebygges eller på annen måte fortettes på en måte som bryter med karakteristisk bygningsmiljø.

Bebyggelsen bør innordne seg den opprinnelige gjenreisningsbebyggelsen med hensyn til:

Bebyggelsesmønster -	bebyggelsens kvartalsstruktur/ innbyrdes organisering, og indre byggelinjer.
Dimensjoner -	bygningshøyde, gesimshøyde, fasadelengde, takvinkel.
Materialbruk -	yttervegger, vinduer og dører, taktekking.

Bevaring.

Bygninger fra gjenreisningsperioden skal i den grad det er mulig bevares eller tilbakeføres til sitt opprinnelige uttrykk.

Gjenreisningsbebyggelse innenfor spesialområdet bør ikke tillates revet.

Det bør legges vekt på å bevare et tverrsnitt av alle registrerte karakteristiske bygningskategorier fra gjennreisningsperioden.

Spesialområdet bør utvides til å omfatte all gjenreisningsbebyggelse langs overordnede gaterom.

Viktige enkeltstående bygninger utenfor spesialområdet bør gis vernestatus på linje med bygningene innenfor spesialområdet.

2 - TREHUSBEBYGGELSEN MOLOVEIEN

BYLANDSKAPET

Området er begrenset i utstrekning og henvender seg nordover mot Molja og Valderøyfjorden. Dominerende landskapsform er den bratte skråningen mot syd, som har vært bestemmende for utstrekningen av bebyggelsen. Ved foten av skråningen på det smale landområdet mot sjøen, ligger sjøpakkhus og boliger langs Molovegen. Bebyggelsen har et nært forhold til sjøen og danner " fasade" mot innseilingen til indre havn. Områdets øvrige bebyggelse er anlagt langs toppen av skråningen og danner silhuett. Dette er bolighus med hovedfasade sydover mot Brunholmgata. På baksiden er plassert uthus og bakgårder samt mindre hager, alt høgt over områdets øvrige bebyggelse, noe som forsterker landskapsformens vertikalitet.

Trehusbebyggelsen som er fra før bybrannen, representerer den eldste delen av bygningsmassen i sentrum. Av registreringskartene i avsnittet "Utvikling av byens form" ser en at den lineære bebyggelsen etterhvert har utviklet seg i vestlig retning langs Molovegen.

Sjøfronten er uforandret etter den tidlige bebyggelsen og anleggelsen av moloen. Strandlinjen er ikke berørt av utfyllinger i sjøen eller veg/ kaianlegg som i andre deler av sentrum.

OFFENTLIGE ROM

Området betjenes av Molovegen som eneste gate langs sjøen. Denne vegen gir atkomst til alle eiendommene i den lavereliggende delen av området. Gateløpet følger sin opprinnelige trassé mellom pakkhus og boliger, og oppleves som et klart definert, intimt og skjermet uterom.

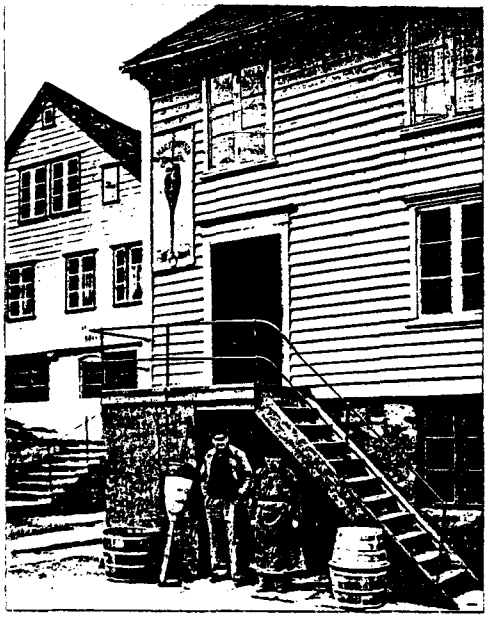
Overordnet byrom som også oppleves fra og sterkt påvirker områdets karakter er havneområdet som dannes av Molja mot vest, Skansekaia mot nord og områdets egen strandlinje/ bebyggelse mot syd.



Molovegen ca 1900.

Nr. 14,12 og 10 (til venstre) står fremdeles

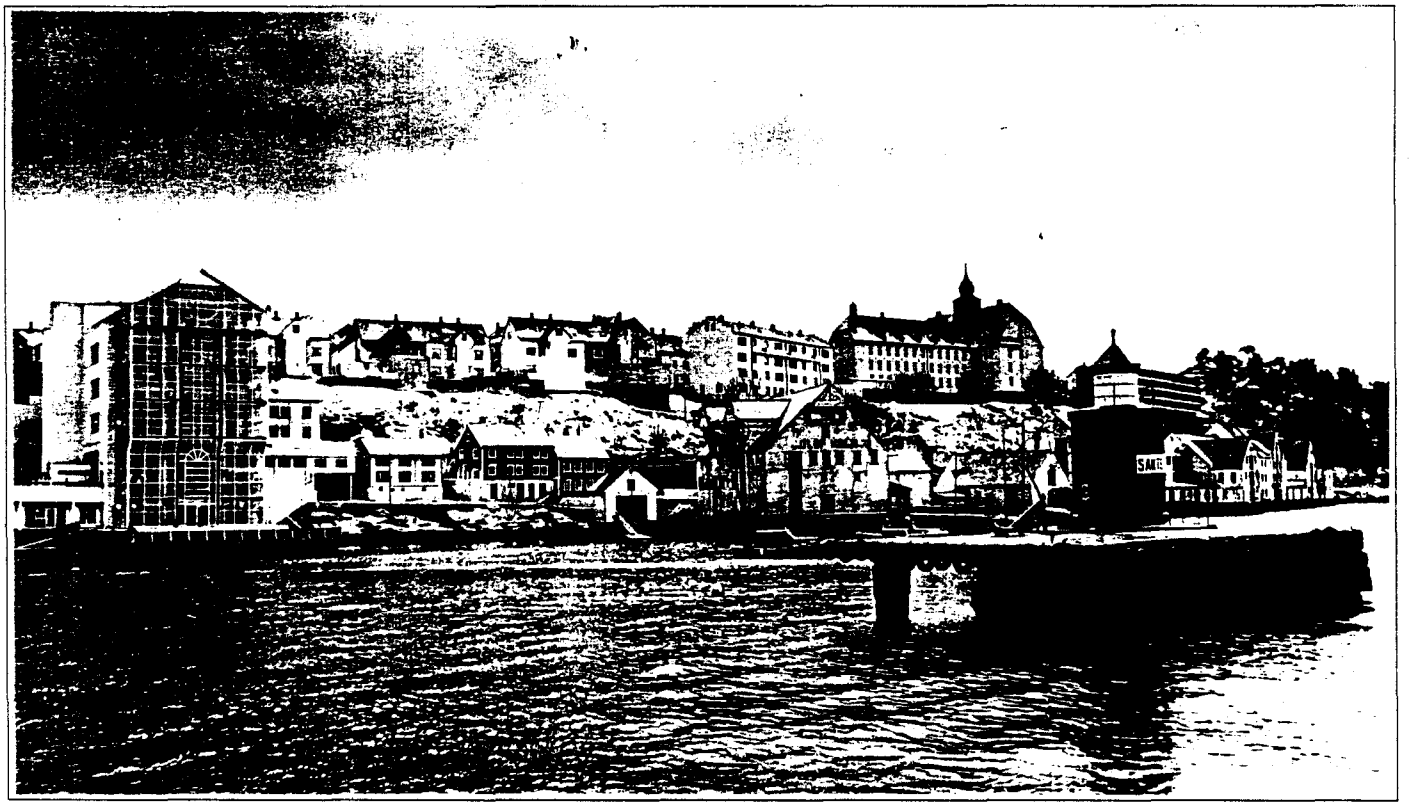
Nr. 17 (til høyre) er borte.



Molovegen 12 i slutten av 1940-åra.

Nr. 12 står tilnærmet uendret idag.

Nr. 17 (i bakgrunnen) er borte.



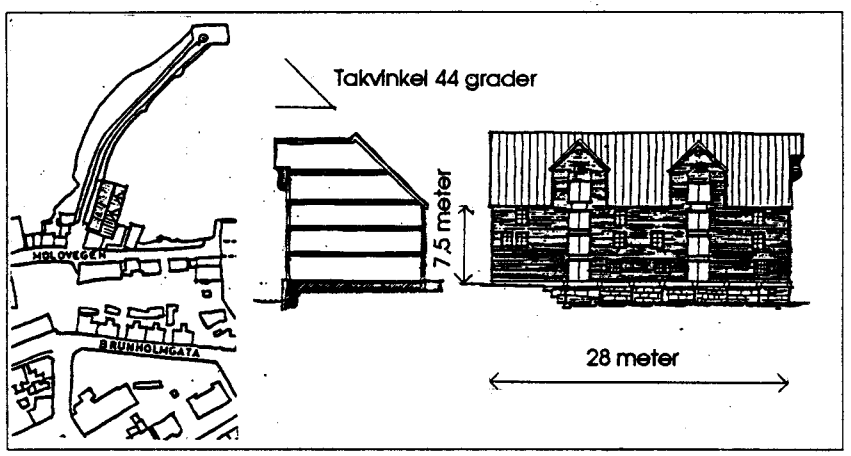
1992

BYGNINGSMILJØ

Bebyggelsen i området faller innenfor to typiske bygningskategorier:

Sjøpakkhus.

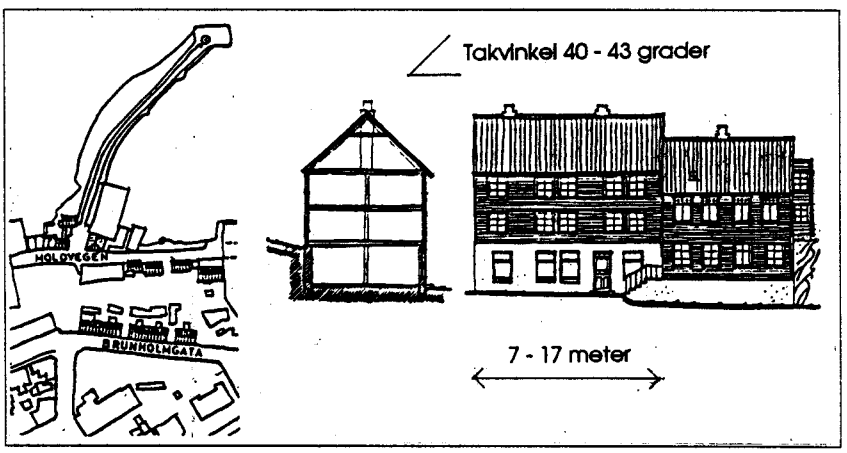
I sonen finner en kun ett sjøpakkhus, Jervelbua. Visuelt og karaktermessig hører imidlertid også rekken av pakkhus videre vestover langs Molovegen med i dette miljøet, selv om disse ligger utenfor sonegrensen. Karakteristisk for sjøpakkhusene er måten de henvender seg til sjøen, med direkte kontakt dit, uten kaianlegg på utsiden. Arker med heismaskineri og atkomst til loftsetasje gir markante fasade- og takformer. Vanligvis 3 etasjer + loftsareal.



Konstruksjon:	Bærende søyler og dragere av tre. I noen tilfeller er stålsøyler satt inn for å tåle tyngre belastninger ved senere behov.
Yttervegger:	Reisverk med utvendig liggende bordkledning.
Vinduer:	Opprinnelig beskjedent antall i forholdsvis små åpninger regelmessig plassert i veggflaten.Nye vinduer plassert "til feldig" i veggen.
Vindedører:	Tredører i store åpninger, vendt mot sjøen på en eller to sider av bygningen.
Tak:	Skiffertekking
Etasjeskillere:	Trebjelkelag med golvbord av grov dimensjon, uten himling

Bolighus.

Denne sonen har den største konsentrasjonen av eldre trehus i sentrum. Disse er plassert i to grupperinger: langs Molovegen, og mot Brunholmgata. Stort sett små bygninger på to etasjer + loft. Kjeller vanlig, med utgang og vinduer mot en side, muliggjort av det skrånende terrenget.



Yttervegger:	Reisverk med utvendig liggende bordkledning.
Vinduer:	Trevinduer av jevn størrelse, regelmessig plassert i veggen
Tak:	Skiffertekkede tak meds takluker. Takoppbygg uvanlig.
Etasjeskillere:	Bjelkelag og golvbord av tre.

2 - TREHUSBEBYGGELSEN MOLOVEIEN

UTVIKLING/BEVARING

Bebyggelsen i den del av sonen som ligger langs sjøen (Molovegen) er inkludert i sentrumsplanens spesialområde for "kulturhistorisk verdifull bebyggelse".

Hele sonen er regulert til boligareal.

Området ble ikke berørt av bybrannen, og bebyggelsen har stort sett beholdt sin opprinnelige karakter fra forrige århundre. Innenfor sonen har det vært et svært begrenset omfang av nybygging og andre fysiske forandringer. Den opprinnelige bruk av bygningene, boliger og sjøbuer, har fortsatt frem til vår tid. Bygningsmassens fysiske forfall setter imidlertid nå sitt preg på området.

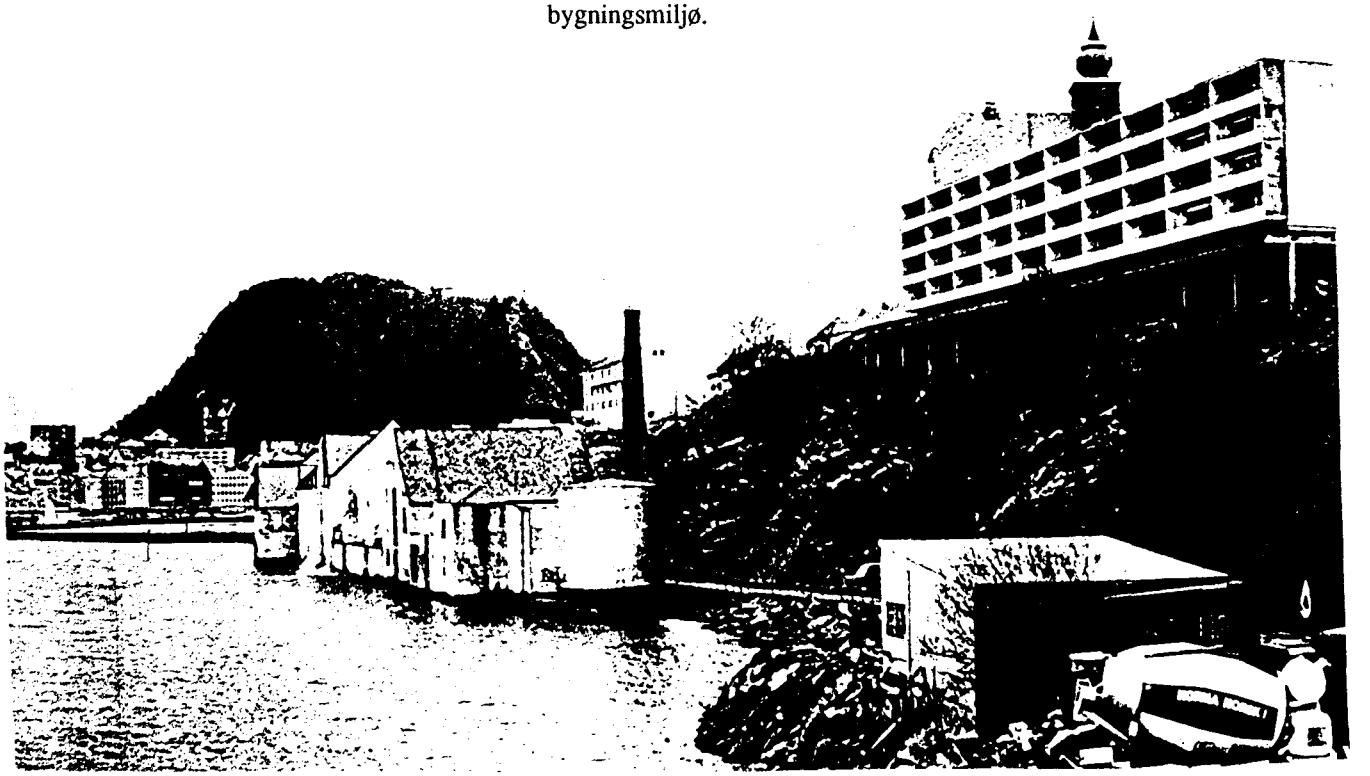
I området umiddelbart øst for sonen har det i de senere år foregått utbygging av en slik karakter at det her er oppstått et brutalt skille mellom de to sonene.

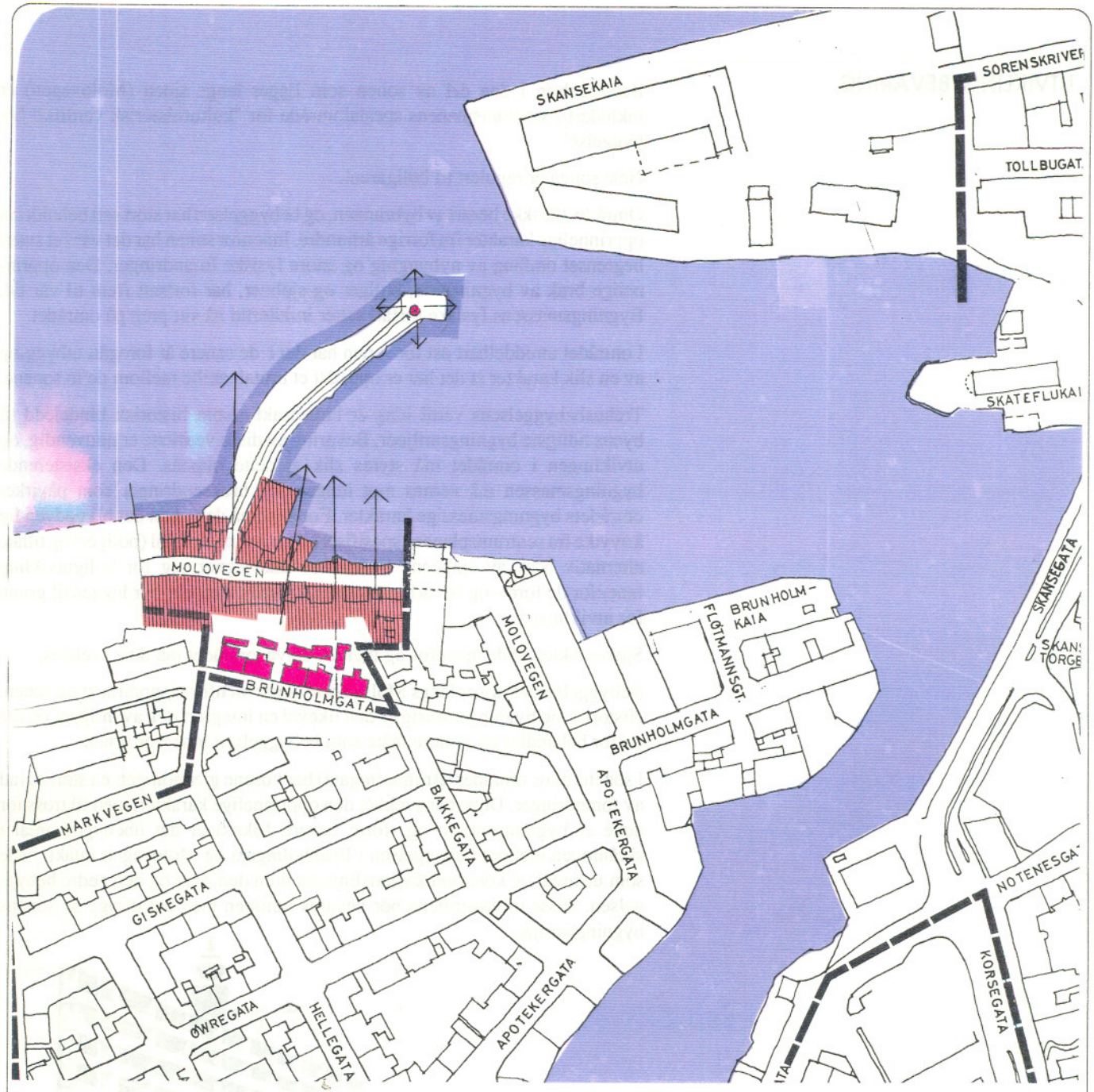
Trehusbebyggelsens verdi idag er hovedsaklig som historisk bindeledd til byens tidligste bygningsmiljøer. Bevaring av disse verdiene er nødvendig, og utviklingen i området må styres slik at dette oppnås. Den eksisterende bygningsmassen må vernes mot inngrep og bruksendringer som påvirker områdets bygningsmessige karakter. For å oppnå dette kan det bli nødvendig å avvike fra sentrumsplanens spesifiserte reguleringsformål (boliger) og tillate alternativ bruk av sjøbuene hvor disse ikke egner seg for boligutvikling innenfor de form- og bevaringsmessige kriterier som her bør legges til grunn for utviklingen.

Sjøkontakten både innenfor og utenfor havneområdet må ikke svekkes.

Bebyggelsen vestover langs Molovegen ligger utenfor planområdet og sonen. Historisk og bygningsmessig er den likevel en integrert del av miljøet, og må derfor behandles på samme måte som bebyggelsen innenfor sonen.

I sonens øvre områder (Brunholmgata) har husene gjennomgått en større grad av forandringer. Dette har svekket den opprinnelige karakter, men til tross for dette er bygningsvolum og -form bevart. Likeså er det ubebygde areal i skråningen mellom bebyggelsen i Brunholmgata og Molovegen intakt, både som uteareal og kommunikasjonslinje mellom den øvre og den nedre bebyggelsen. Disse miljøverdiene bør bevares sammen med det øvrige av sonens bygningsmiljø.





"Kulturhistorisk verdifull bebyggelse"- spesialområde ifølge Sentrumsplanen

Enkeltbygg som forslås vernet i samme grad som bebyggelsen i spesialområdet

Overordnet gaterom

Parkdrag som foreslås vernet/forsterket

Sjølinje, kailinje, sjøtrapper som foreslås vernet

Viktig akse

Viktige siktlinjer

Viktig utsiktspunkt

2 - TREHUSBEBYGGELSEN MOLOVEIEN

RETNINGSLINJER

Bylandskapet.

Området bør ikke bebygges eller fortettes på en måte som bryter karakteristiske landskapstrekk.

Skråningen mellom Molovegen og Brunholmgata bør bevares som åpent grøntområde for å understreke den vertikale landskapsform.

Offentlige rom.

Akser vist på registreringskart bør bevares og forsterkes.

Siktlinjer vist på registreringskart bør bevares og forsterkes.

Gateløpet langs Molovegen bør bevares og rehabiliteres.

Tilhørigheten med det overordnede byrom (Indre havn/ Brosundet) bør bevares ved å forhindre nybygging langs den åpne sjølinjen.

Bygningsmiljø.

Nybygg eller forandringer til eksisterende hus skal tilpasses eksisterende trehusbebyggelse med hensyn til:

- Bygningsstruktur
- Orientering
- Takform
- Volum
- Høyder
- Materialbruk

Bevaring.

Trehusbebyggelsen bør bevares eller tilbakeføres til sin opprinnelige form og uttrykk.

Det bør ikke tillates riving av trehusbebyggelsen langs Molovegen.

Jervelbua har stor betydning som historisk referanse, landemerke og forbindelsesledd til det indre havneområdet (det overordnede byrom). Dette bør understrekes ved at bygningen vernes mot inngrep som svekker disse kvalitetene.

Det bør vurderes å utarbeide en helhetlig verneplan for trehusbebyggelsen i Moloveien. Denne bør også ta hensyn til øvrig bebyggelse vestover langs Molovegen.

3 A - SJØFRONTEN NORD

BYLANDSKAPET

De opprinnelig dominerende landskapselementene innenfor sonen var Skanseholmen og Toldbodhaugen. Begge disse er nå borte som karakteristiske landskapsformer. Holmen "forsvant" ved utbyggingen av Skansekaia i 1890-åra, og i slutten av 1930-årene ble Toldbodhaugen fjernet. Slik har området idag ingen topografisk variasjon, og fremstår som et kaiareal med eldre og nyere kaibebyggelse uten noe enhetlig preg eller forhold til bestemte landskapsformer.

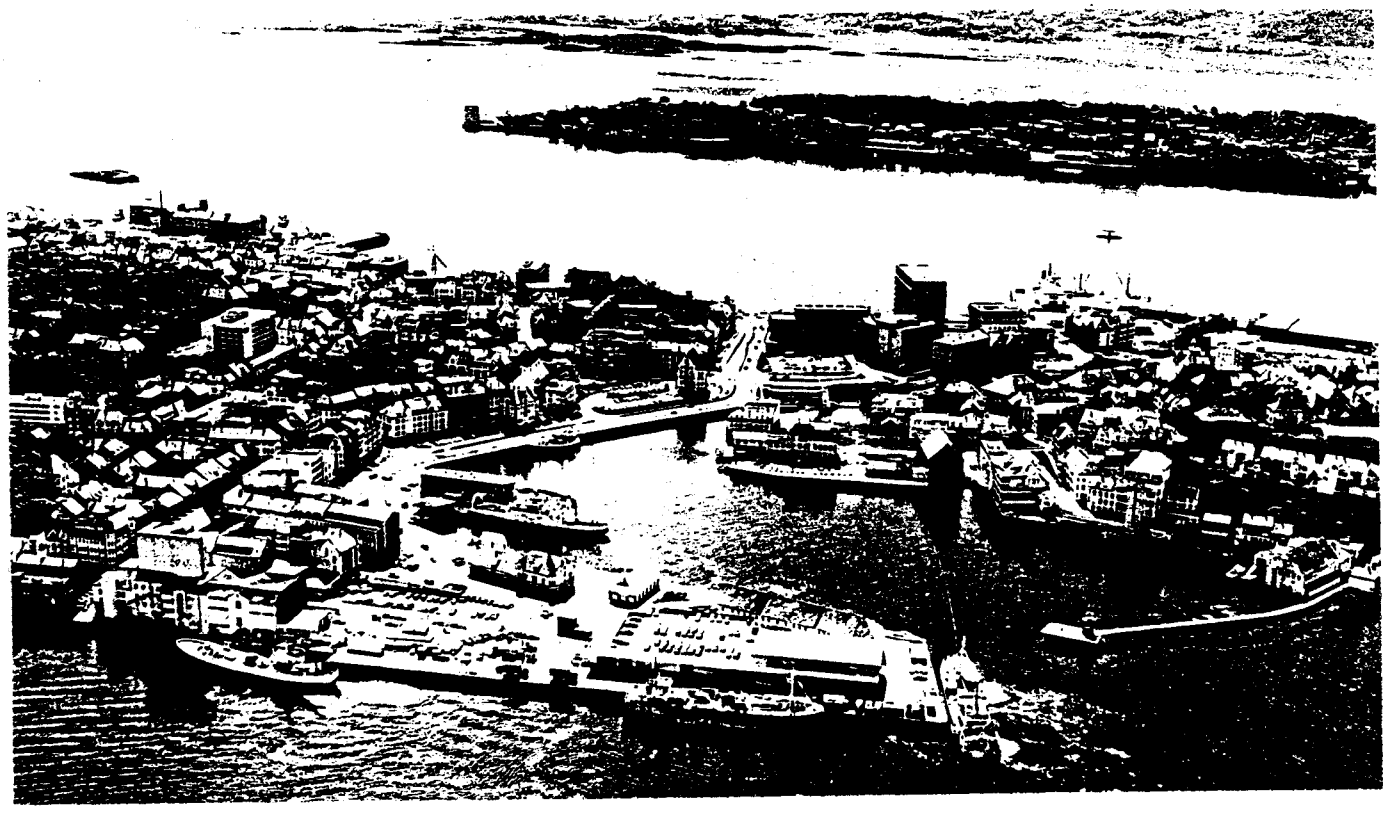
Byveksten innenfor sonen tok til senere enn i de øvrige sentrums- sonene, og har fra første stund vært preget av at utbyggingen var relatert til maritime behov på det som ble byens viktigste kaiområde for kysttrafikken.

Frem til kaiutbyggingen i slutten av forrige århundre forble strandlinjen stort sett uforandret, men fikk da mot syd (indre havn) og vest den form som ennå eksisterer. Mot nord har kaiutvidelsene i 1963- 64 ytterligere fjernet den opprinnelige strandlinjen.

OFFENTLIGE ROM

Som området fremstår idag, er her ingen klart definerte uterom. Dels på grunn av mangelen på klare bygningsstrukturer, dels på grunn av at området åpner seg i "alle retninger" med sjø på tre sider.

Fra sydsiden av Skansekaia med den eldre kaibebyggelsen, oppleves imidlertid indre havn som et viktig overordnet byrom. Dette påvirker karakteren av denne sydlige delen av sonen, på samme måte som det påvirker trehusbebyggelsen på motsatt side av havnen (sone 2). Ved denne felles påvirkning fra dette uterommet gis deler av de to sonene en visuell og karaktermessig samhørighet, noe som forsterkes ved at bygningene på begge sider av havnen har fellestrekk gjennom alder (oppført før bybrannen) og materialbruk (trehusbebyggelse).



BYGNINGSMASSEN

Bebyggelsen i området er lite homogen.

Mot sør på Skansekaia finner en de eldste husene bestående av kaibebyggelse av tre fra før bybrannen, med klart slektskap til trebebyggelsen i området ved Molovegen på motsatt side av havnebassenget.

Mot nord er plassert kai- og lagerbygninger i betongkonstruksjon. Disse bygningene bryter med den gamle "kaikarakteren" som delvis forsvant ved riving for å gi plass til de nye "rasjonelle" bygningene.

Lengst øst i sonen, på nordsiden av Sorenskriver Bullsgate ligger også kai- og lagerbygninger. Disse er hanvendt både mot gata og sjøen. Ett av husene er fra gjennreisningsperioden, mens de fleste er av nyere dato og fremstår i volum og form som brudd på den tidligere bygningsstruktur.

UTVIKLING/BEVARING

Den vesentligste delen av sonen er ifølge sentrumsplanen regulert til kaiareal.

Sonen ligger i sin helhet utenfor spesialområdet for "kulturhistorisk verdifull bebyggelse".

Utviklingen i sonen har vært diktert av de funksjonelle behov for å betjene båttrafikken langs kysten. Utbyggingen av Skansekaia har gradvis fjernet den opprinnelige strandlinje, men i hele området er sjøkontakten opprettholdt.

I sonen finner en både bygninger som bør bevares, og områder der utviklingen bør styres slik at nye aktiviteter skapes og tilknytningen til øvrige sentrumsområder forsterkes.

Bevaring av trebebyggelsen.

Av sonens bygningsmasse er det den eldre trebebyggelsen mot indre havn som har størst kulturhistorisk verdi. Denne representerer forbindelsen tilbake til den tidlige havneutviklingen med hensyn til plassering og bygningstype. På denne bakgrunn vil det være riktig at disse bygningene tas med i en utvidelse av sentrumsplanens spesialområde, og at utviklingen i denne del av sonen bevisst tar sikte på å bevare de kulturhistoriske verdiene.

Utvikling av den øvrige bebyggelsen.

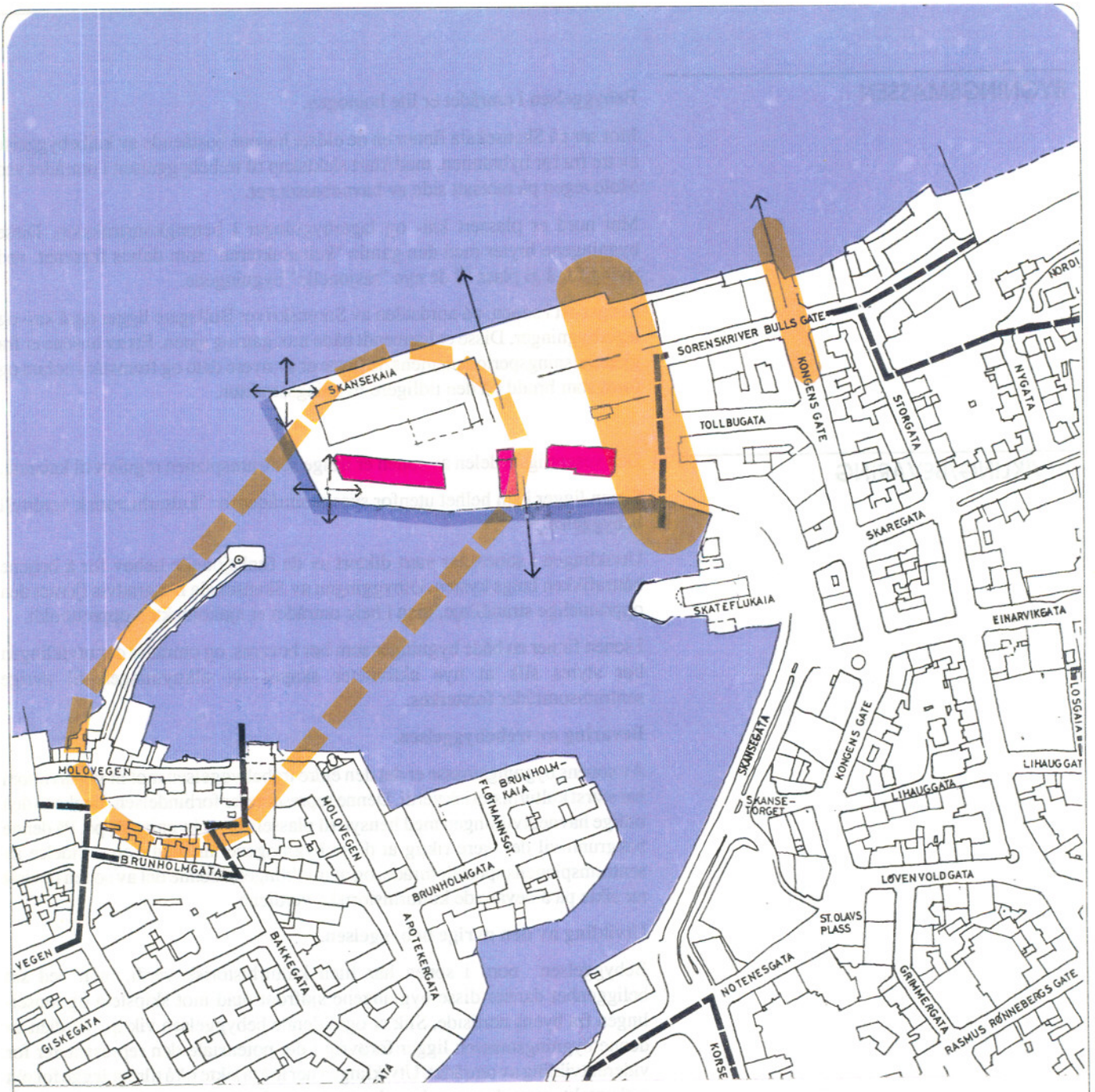
Bebyggelsen nord i sonen har liten kulturhistorisk verdi, men ved sin beliggenhet danner disse bygningene sjøfront utad mot skipsleia og innseilingen fra byens nordside. Slik er også denne bebyggelsen viktig. Verdien av denne bygningsmassen ligger forøvrig i det potensiale den representerer for videreutvikling av området. Utviklingen her må ta sikte på å tilrettelegge for økt sjøkontakt, samtidig som det vil være viktig å gjenopprette kontakt med det øvrige bysentrum via det eksisterende gatenett.

Utvikling av trafikkmessige forhold.

Landverts adkomst til området var opprinnelig via Kongensgate og Tollbugata som førte inn i sonen ved Tollbua. Idag er hovedadkomsten via Skansegata langs indre havn.

Planlagt utvidelse av godstrafikk med containere over Skansekaia vil føre til en dramatisk økning i tung biltrafikk til og fra området. Dette vil virke negativt på miljøet i sonen og i andre sentrumsområder som forbinder kaiområdet med innfartsvegen (Skansegata, Korsegata).

Kommunens forslag til gatebruksplan for sentrumsarealene viser en rundkjøring anlagt i det nåværende krysset Tollbugata/ Skansegata. Den planlagte rundkjøringen virker tilfeldig plassert. En eventuell rundkjøring t må inngå som en del av en helhetlig oppgradering av området der også byformessige og antikvariske krav ivaretas.



Enkeltbygg som forslås vernet i samme grad som bebyggelsen i spesialområdet

Områder hvor tverrforbindelse til sjøen bør opprettes/opprettholdes

Overordnet gaterom

Parkdrag som foreslås vernet/forsterket

Sjølinje, kailinje, sjøtrapper som foreslås vernet

Viktig akse

Viktige siktlinjer

Viktig utsiktspunkt

3 A - SJØFRONTEN NORD

RETNINGSLINJER

Bylandskapet.

Nybygging eller ombygging av eksisterende bebyggelse langs Sorenskriver Bullsgate bør understreke områdets etablerte sjøkontakt/ sjøfront, og fornye og forsterke denne.

Offentlige rom.

Ny bebyggelse bør gis et bebyggelsesmønster som medvirker til dannelse av definerte uterom med tilknytning til eksisterende gatestruktur (Sorenskriver Bullsgate, Tollbugata). Det bør utarbeides detaljplaner for avslutning av Kongensgate og Skansegata mot nord.

Siktlinjer vist på registreringskart holdes åpne.

Bygningsmiljø.

Utbygging mot nord (Skansekaia nord, S.Bullsgt) bør i utforming og uttrykk understreke områdets maritime tilknytning.

Bevaring.

Trehusbebyggelsen på Skansekaia sør bør vernes i sin opprinnelige form.

Storgatestein på Skansekaia sør bør bevares og danne utgangspunkt for gatebelegning i området.

Trafikksystem.

Nytt trafikkmønster for betjening av kaiområdet bør ikke anlegges på en slik måte at det eksisterende bygningsmiljø forringes.

3 B - SJØFRONTEN SØR

BYLANDSKAPET

Den opprinnelige strandlinjen mot syd var variert, med viker (ved Hellen, Korsen, Kipervika og Buholmsundet), holmer (Buholmen) og nes (Storneset). Utfyllinger i sjøen har fra tidlig av ført til gradvis forandring av denne sjølinjen, slik at arealet som ligger innenfor sonen, med unntak av Buholmen og Storneset, er arealer som er oppstått som en følge av planlagte forandringer.

Kaianleggene mot vest (Prestebrygga/Storneskaia) og øst (Meierikaia) har bebyggelse uten noen definert bygningsstruktur.

Bylandskapsmessig oppleves sonen som et fysisk skille mellom sjøen og den bakenforliggende bebyggelsen i tilstøtende soner. Den eldre del av denne bebyggelsen dannet tidligere sjøfront mot Aspevågen.

Registreringene viser at det på Buholmen og i området ved Buholmsundet var forholdsvis tidlig byvekst. Bebyggelsen vokste frem som en følge av gode havneforhold i sundet. Selv om husene på Buholmen overlevde bybrannen, fant det etterhvert sted store forandringer ved utbyggingen av meieriet, og senere innfartsvegen. Slik har bygningsstrukturen nå få eller ingen røtter til den opprinnelige bebyggelsen. Buholmen er videre adskilt fra øvrig sentrumsbebyggelse ved innfartsvegens plassering i det tidligere Buholmsundet.

Sjøfronten domineres av de to kaianleggene (Prestebrygga/ Storneskaia og Meierikaia) samt nye veganlegg (Sjøgata og innfartsvegen). Gradvis er tidligere karakteristiske trekk visket bort. Sjøtrapper er forsvunnet (Korsen syd, Kiperviktorget, Buholmsundet), og skjermede fortøyningsplasser for båter er gjenbygget (Buholmsundet, Buholmvalen). Sjøfronten består nå dels av store kaier, dels av trafikkårer med kaifront eller steinfylling på utsiden.

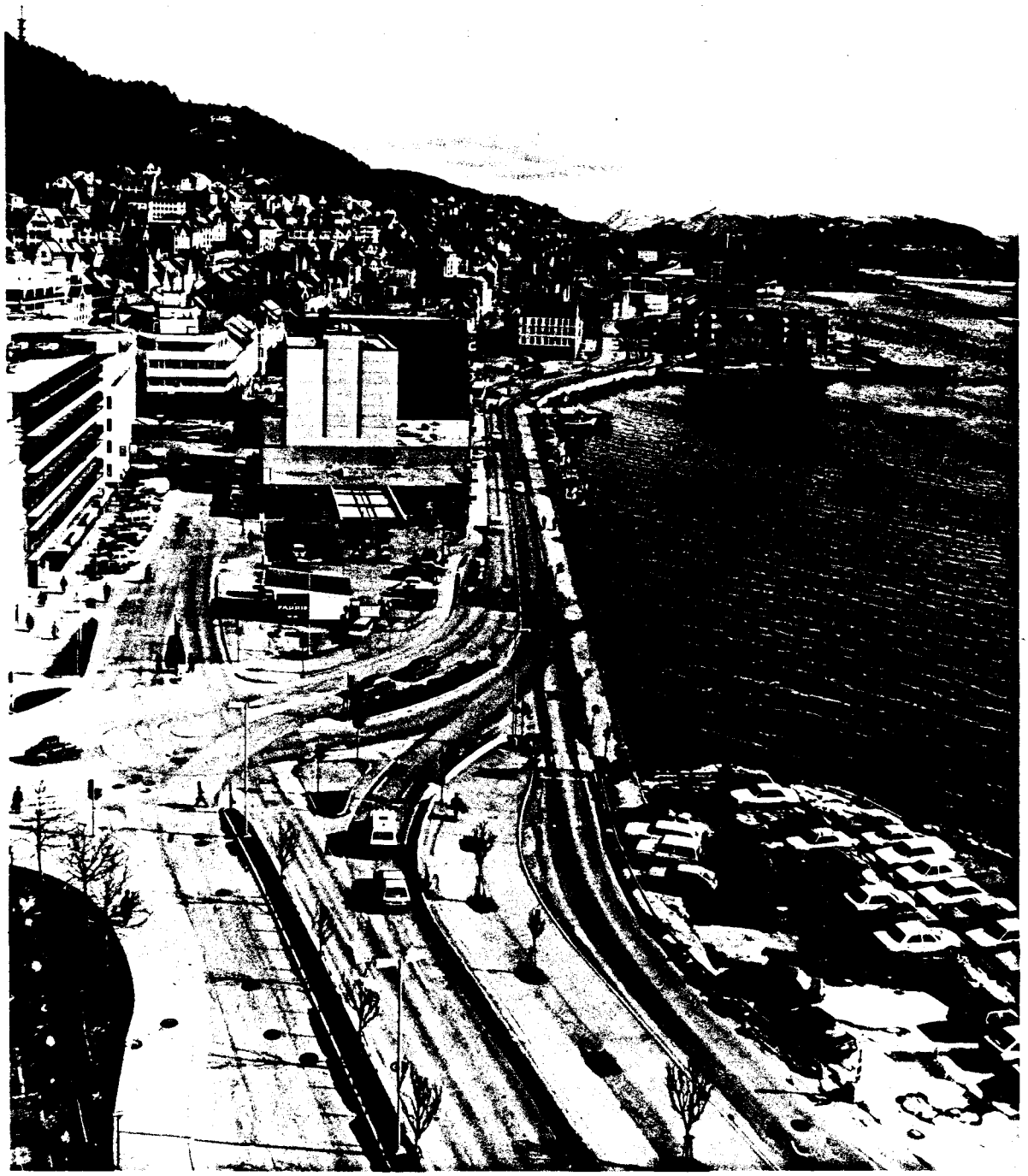
OFFENTLIGE ROM

På grunn av at delområdet har lite av sammenhengende bebyggelse, finnes her ingen klart definerte uterom. De tilstøtende områdene har imidlertid viktige byrom som grenser mot dette området og oppleves herfra. Det viktigste av disse er Brosundet, byens overordnede byrom. Atkomsten til Brosundet fra syd skjærer seg gjennom området, og gir delområdet en ellers manglende forbindelse med resten av byen. Via denne forbindelsen nås det overordnede byrommet både visuelt og fysisk. Kiperviktorget er det andre klart definerte og viktige byrommet som oppleves fra området. Delområdet påvirkes lokalt av begge disse byrommene. Det tredje uterommet som grenser opp mot området er Rådhusplassen.

BYGNINGSMASSEN

Bebyggelsen i området finner en på de to kaiområdene. På Prestebrygga/ Storneskaia er kaibebyggelsen av nyere dato. Til tross for at bebyggelsen på Buholmen er gruppert likt den tidligere bygningsstrukturen, så har de store forandringene forbundet med meieri- og vegbygging ført til at den eksisterende bygningsmassen har få eller ingen røtter verken til den opprinnelige bebyggelsen her, eller til den øvrige by-bebyggelsen.

Forøvrig preges delområdet av de nyere bygninger som ligger opp mot områdegrensen (Rådhuset, forretningsbygg langs Sjøgata). Ved sitt volum og skala har disse introdusert en ny «grammatikk», og virker negativt dominerende på sjøfronten syd.



Sjøgata/innfartsvegen

3 B - SJØFRONTEN SØR

UTVIKLING/BEVARING

Betrakter en «sjøfronten sør» slik den ligger idag kan en konstatere at Sjøgata/ innfartsvegen ligger som et stengsel mellom den historiske bebyggelsesstrukturen og Aspevågen.

Størsteparten av delområdet er i sentrumsplanen regulert til havne- og trafikkareal. Dagens miljø forteller historien om den markerte overgangen fra sjø- til landtrafikk, noe som nå også setter sitt klare preg på resten av sentrumsområdet i Ålesund.

Bebyggelsen består med få unntak av lager, industri og kaibebyggelse fra etterkrigstiden. På grunn av vegfunksjonen i retning øst/ vest har delområdet ingen klar henvendelse verken mot sjølinjen eller mot de øvrige delene av byen. Isolert sett har området ingen kvaliteter utover de rent funksjonelle, og har liten sammenheng med bystrukturen forøvrig. Områdets verdi består først og fremst i det potensiale det representerer for videre utvikling av sentrumsområdet i Ålesund. Det vil være naturlig og nødvendig at en slik utvikling tar utgangspunkt i de kvaliteter som gikk tapt ved anleggelsen av den nye sjøfronten langs byens sørfront. Disse kvalitetene kan gjenskapes som følger:

Gjenopprettelse av sjøkontakt.

Teoretisk kan dette skje på to måter:

i. Strandlinjen «trekkes tilbake» til den historiske bystrukturen.

ii. Ny aktivitet etablerer en ny sjøfront langs innfartsvegens sydside.

Gjenopprettelsen av sjøkontakten bør involvere bruk historiske elementer som sjøtrapper, brygger, fortøynings- og ilandstigningsmuligheter for mindre båter osv.

Gjenopprettelse av sammenheng med overordnet landskapsrom.

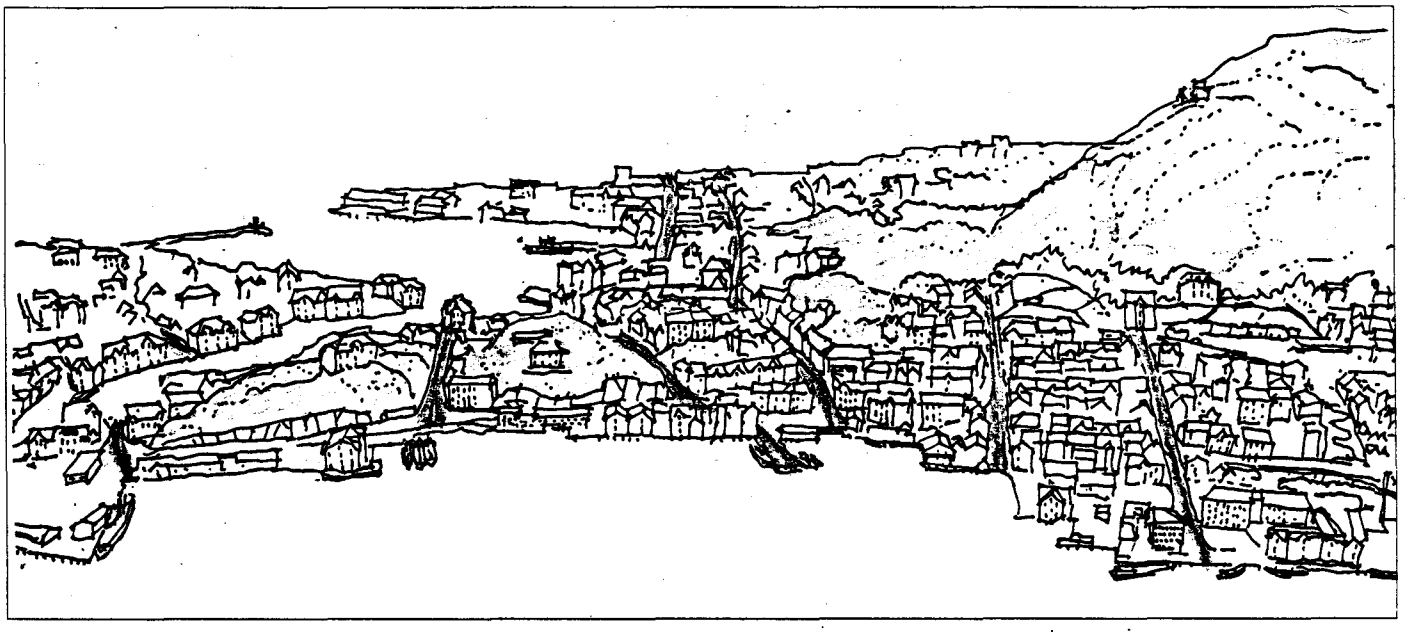
Dette bør tilstrebes ved at ny bebyggelse i sørenden av Brosundet blir av lineær karakter, klart henvendt mot sundet. Sammen må bebyggelsen og trafikkmønsteret således bygge seg opp mot og forsterke denne hovedaksen i landskapsrommet.

I sentrumsplanen er regulert ny veg vestover med ny bro over Brosundet sør. Forlengelse av innfartsvegen på denne måten vil redusere den eksisterende kontakten med det overordnede byrommet, og videre gjøre det vanskelig å oppfylle behovet for å styrke denne kontakten. Ny vegforbindelse vestover i hht. sentrumsplanen bør derfor revurderes.

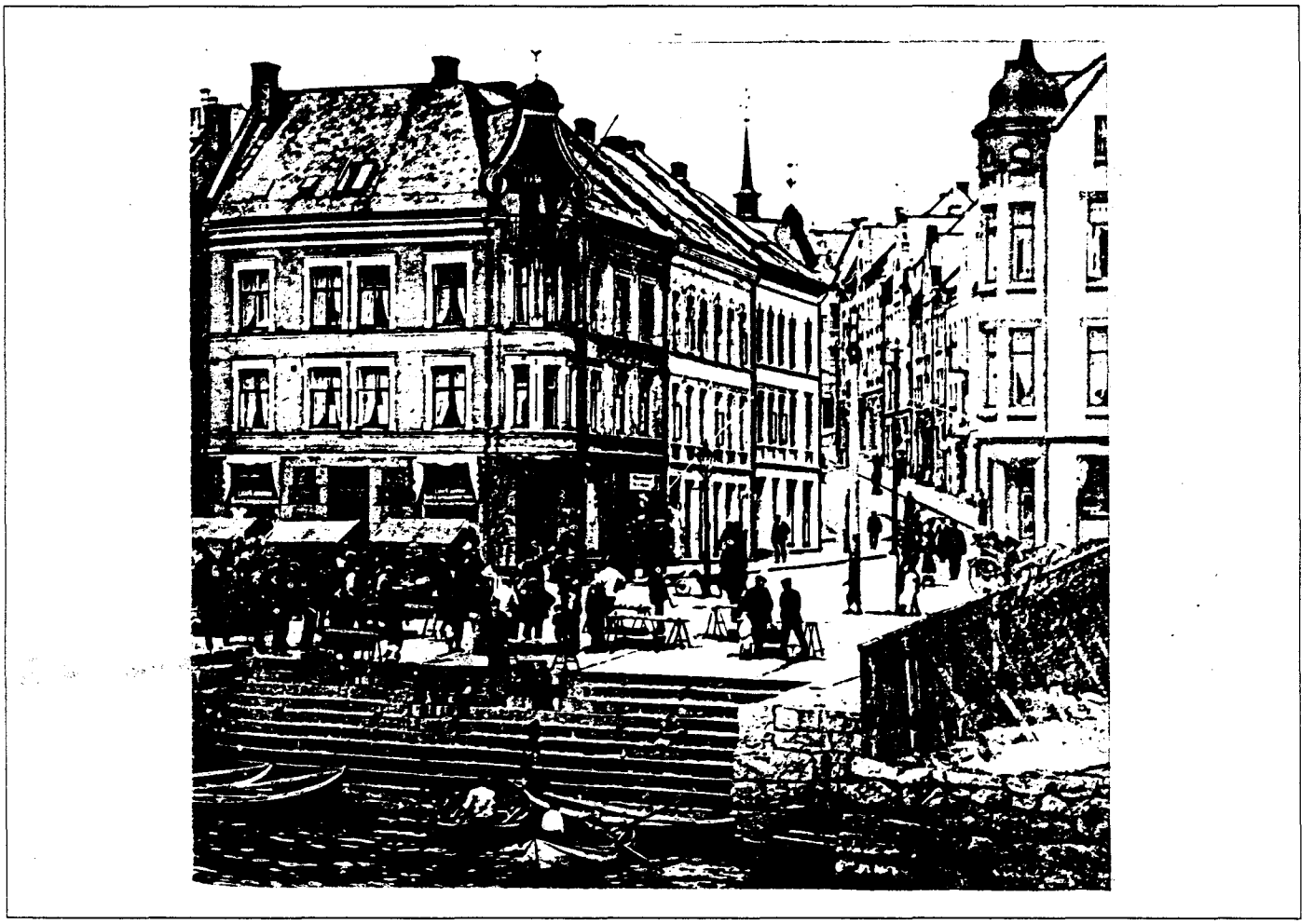
Gjenopprettelse av sammenhengen med omkringliggende bystruktur.

Det etableres et bygnings- og trafikkmønster som binder området tettere sammen (fysisk og visuelt) med den eksisterende bystrukturen. Denne sammenbindingen bør skje i tidligere knutepunkter som Prestegata, Brosundet, Korsegata, Kiperviktorget og Buholmgata.

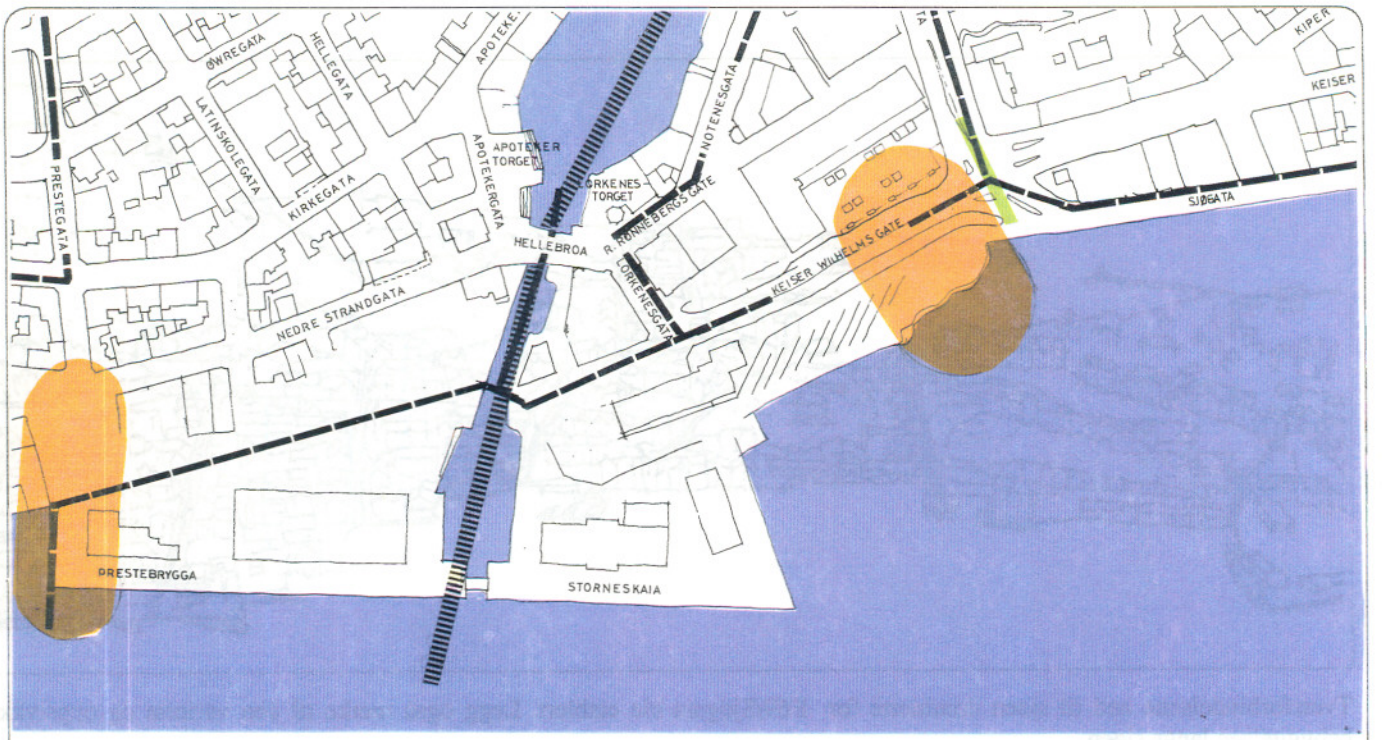
Gjennomføring av planer og prosjekter som bygger på prinsippene nevnt ovenfor vil kreve omdisponeringer både med hensyn til dagens arealbruk og til sentrumplanens bestemmelser.



Tverrforbindelsene ned til sjøen dominerte før E69/Sjøgata ble etablert. Legg også merke til den varierte og oppstykkede bebyggelsen langs sjøen.



Sjøtrapp ved Kiperviktorget. Bilde tatt ca. 1910.



Enkeltbygg som forslås vernet i samme grad som bebyggelsen i spesialområdet

Områder hvor tverrforbindelse til sjøen bør opprettes/opprettholdes

Overordnet gaterom

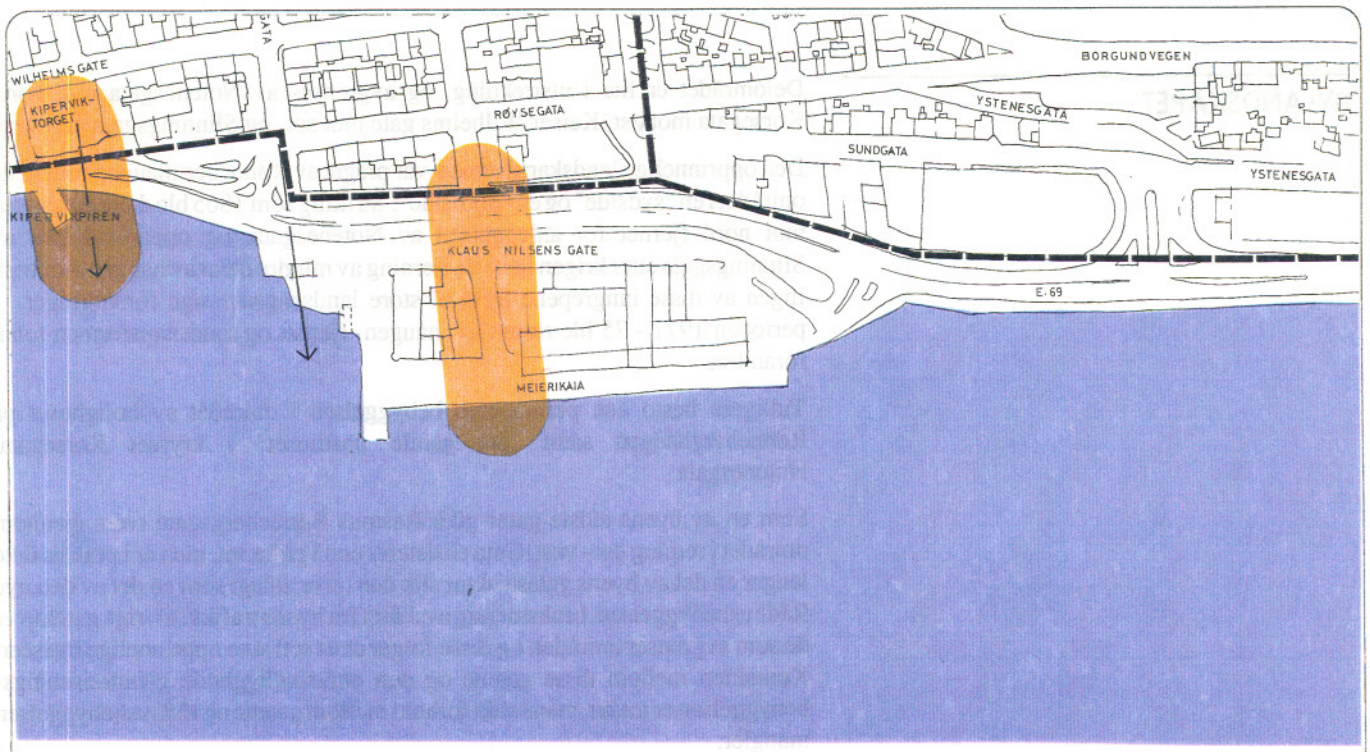
Parkdrag som foreslås vernet/forsterket

Sjølinje, kailinje, sjøtrapper som foreslås vernet

Viktig akse

Viktige siktlinjer

Viktig utsiktspunkt



3 B - SJØFRONTEN SØR

RETNINGSLINJER

Bylandskapet

Ny bebyggelse bør understreke aksen/landskapsrommet gjennom Brosundet ved å danne en enhetlig fasadevegg på begge sider av sundet.

En eventuell kryssing av Brosundet med ny vegtrasé sør for Hellebroa som vist på gjeldende reguleringsplan for Ålesund sentrum, bør revurderes, eventuelt lagt i tunnel under sundet.

Offentlige rom

Ny bebyggelse bør gis et bebyggelsesmønster som danner definerte og attraktive uterom. Disse bør knyttes sammen med tilstøtende gater i omkringliggende områder f. eks. Prestegata, Korsegata og Buholmgata.

Nye prosjekter som omfatter området bør forsterke og/eller underordne seg det overordnede gaterom i omkringliggende områder, f.eks. Kiperviktorget og Korsegata.

Akser vist på registreringskart skal forsterkes/bevares.

Siktlinjer vist på registreringskart skal holdes åpne.

Større utbyggingsprosjekter bør ta stilling til områdets forhold til omkringliggende grøntstruktur. Forlenging av eksisterende "grøntakser" i f. eks. Buholmgata og Rådstugata bør vurderes.

Bygningsmiljø

Ny bebyggelse langs begge sider av Brosundet skal gis en utforming og utrykk som viser sammenheng og tilhørighet med eksisterende sjøhusbebyggelse langs indre havn.

Utvikling

Utforming av ny sjøfront og bebyggelse bør gis en utforming og detaljering som viser positiv sammenheng med den historiske sjøfronten langs byens sørside.

4 - RÅDHUSOMRÅDET

BYLANDSKAPET

Delområdet er lite i utstrekning, og avgrenses av Notenesgata mot nord, Korsegata mot øst, Keiser Wilhelms gate mot sør, og Slinningsgata mot vest.

Den opprinnelige landskapsformen var preget av Rønneberghaugen som delte området i en "sydside" og en "nordside". Så tidlig som 1865 ble deler av haugen mot nord fjernet for anleggelsen av Notenesgata, og opparbeidelsen av Slinningsgata etter krigen førte til fjerning av mindre deler av haugen mot vest. Ingen av disse inngrepene førte til store landskapsmessige forandringer. I perioden 1971 - 75 ble resten av haugen fjernet og landskapsformen totalt forandret.

Tidligere besto den permanente bebyggelsen i området av bolighuset på Rønneberghaugen samt "det gamle posthuset" i krysset Korsegata/ Notenesgata.

Som en av byens eldste gater gikk Rasmus Rønnebergsgate tvers gjennom området i retning øst - vest. Gata eksisterer ennå på kartet, men er i praksis ikke lenger en del av byens gatestruktur slik den nå er anlagt som en del av den nye Rådhusbebyggelsen, bruksmessig avskåret fra byens trafikk. Øvrige gateløp er de som avgrenser området, og disse følger stort sett sine opprinnelige trasséer. Kontakten mellom disse gatene og den omkringliggende gjennreisenings-bebyggelsen er intakt, mens slikt forhold mellom gatene og rådhusbebyggelsen mangler.

Delområdet har ingen sjøfront, men er visuelt knyttet til sjøen både mot nord og sør.

OFFENTLIGE ROM

Hovedgatene som betjener delområdet er Keiser Wilhelmsgate og Notenesgata. I de deler av disse gatene som ligger opp mot området finner en ikke tette fasaderekker ut mot gaten, og gateløpene oppleves derfor ikke som definerte uterom.

Rådhusplassen som er visuelt skjermet mot nord og vest er planlagt som et definert byrom. På grunn av volum og skala av bygningsmassen rundt plassen, samt manglende plassdefinisjon mot sør og øst, fungerer uterommet ikke som forutsatt. Plassen nord for Rådhuset fungerer som midlertidig parkeringsplass, og oppleves også slik til tross for "vennligere" volum av de omkringliggende bygninger.

BYGNINGSMASSEN

Bebyggelsen i området består idag i sin helhet av bygninger oppført i nyere tid:

Bankbygget i Notenesgata 2, og Ålesund Rådhus som ble ferdigstilt i 1980.

UTVIKLING

Ved fjerningen av Rønneberghaugen er områdets opprinnelige landskapsform forsvunnet. Den tidligste av den nåværende bebyggelsen ble anlagt mot Notenesgata og innordner seg til en viss grad den eksisterende gatestruktur. Rådhuskomplekset som totalt dominerer innenfor sonen, og også sterkt påvirker omkringliggende områder, fremstår imidlertid som et fremmedelement i byformen.

Sonens fremtidige utvikling er planlagt mot nord, på nåværende parkeringsplass, hvor sentrumsplanen viser areal for kulturhus. Det vil være av overordnet viktighet at utviklingen her styres på en slik måte at området blir tilført kvaliteter som mangler idag:

Kontakt med omkringliggende bystruktur.

Fysisk tilknytning til omkringliggende gate- og bygningsstruktur, med vekt på adklomstforhold.

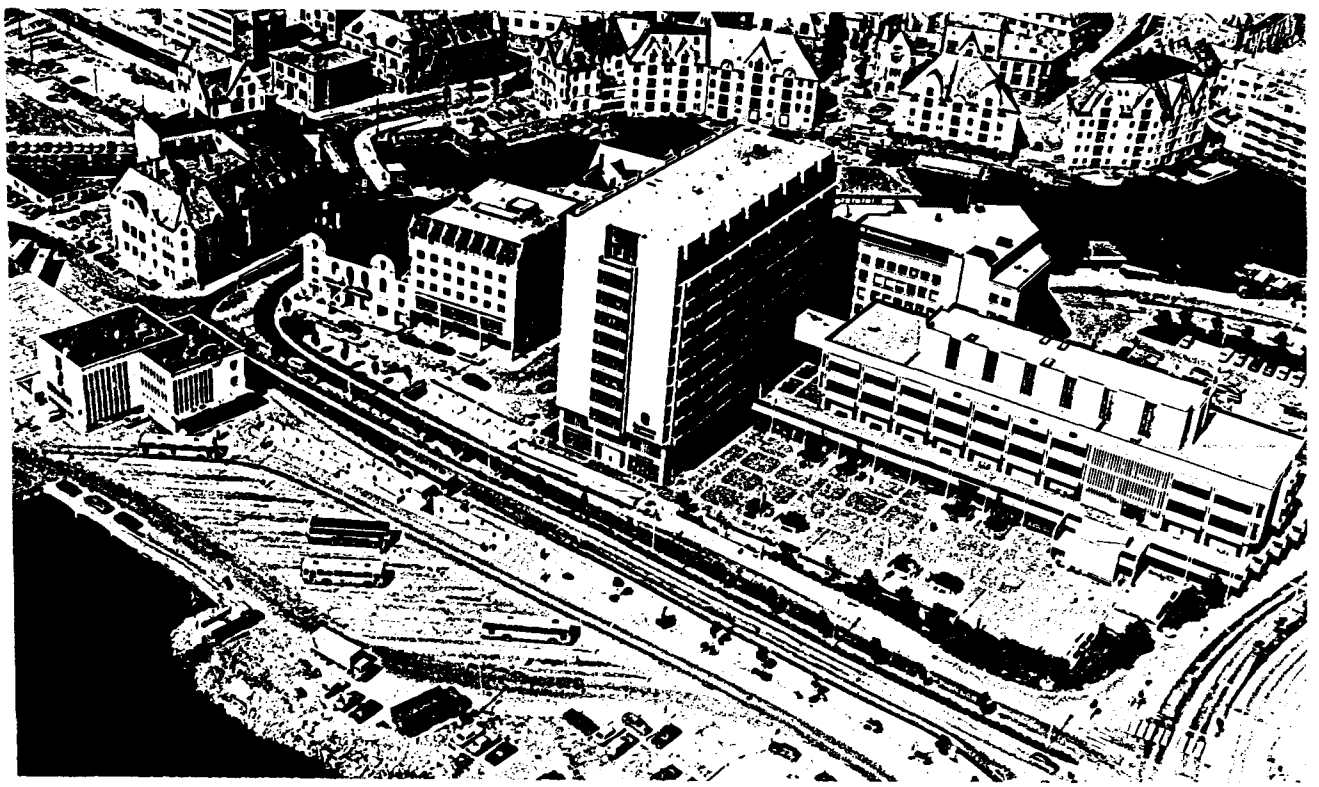
Overgang/ forbindelse mellom sonens øvrige bygningsmasse og eksisterende omkringliggende bebyggelse.

Visuelt bindeledd mellom Rådhusbebyggelsen og den nærliggende øvrige sentrumsbebyggelse

Opprettelse av en bygningsstruktur med røtter i den øvrige sentrumsbebyggelsen.

Respekt for etablert bygningsstruktur.

Volum og utforming med utgangspunkt i den tradisjonnelle kvartalsstruktur i bysentrum.





Enkeltbygg som forslås vernet i samme grad som bebyggelsen i spesialområdet

Områder hvor tverrforbindelse til sjøen bør opprettes/opprettholdes

Overordnet gaterom

Parkdrag som foreslås vernet/forsterket

Sjølinje, kailinje, sjøtrapper som foreslås vernet

Viktig akse

Viktige siktlinjer

Viktig utsiktspunkt

4 - RÅDHUSOMRÅDET

RETNINGSLINJER

Bylandskapet.

Byggeprosjekter innenfor sonen bør etablere ny sammenheng med omkringliggende soner og bebyggelse.

Offentlige rom.

Ny bebyggelse bør gis et bygningsmønster som sammen med bygningsmassen i de omkringliggende områder danner definerte uterom.

Nye prosjekter/ bygninger bør orientere seg mot de omkringliggende overordnede gaterom - Notenesgata og Korsegata - og bidra til å forsterke disse.

Forbindelsen med grøntdraget østover til Grimmerhaugen (Rasmus Rønnebergsgate) bør gjennopprettes.

Siktlinje vist på registreringskart skal holdes åpen.

Ved en eventuell endret bruk av arealet nord for Notenesgata bør det legges til rette for offentlig ferdsel langs sjøsida mot Brosundet.

Bygningsmiljø.

Nybygg bør tilpasses den etablerte sentrumsbebyggelsen i omkringliggende områder med hensyn til:

- Volum
- Skala
- Formspråk

Ved utbygging av "kulturhustomta" bør det stilles strenge krav til dokumentasjon av volummessige forhold

VERNE- OG BYFORMINGSPLAN FOR ÅLESUND

Planforslaget sammenfatter hovedintensjonene i byformingsplanen og består av plankart i målestokk 1:3000, datert 26.4.92, med tilhørende planbestemmelser.

Plankartet gir opplysninger om:

Vernestatus:

* Bygninger som er fredet med hjemmel i Kulturminneloven (9. juni 1978 Nr. 50).
* Kulturhistorisk verdifull bebyggelse - spesialområde i følge Sentrumsplanen, (§18). (jfr. Pbl. §25 pkt. 6)
* Enkeltbygg som foreslås vernet i samme grad som bebyggelsen i spesialområdet.
* Sjølinje som foreslås vernet.

Gradering av uterom, akser og grøntdrag.

* Det overordnede byrom.
* Overordnet gaterom.
* Viktige akser.
* Parkdrag som foreslås vernet/forsterket.

Avgrensing av planens soner;

Planområdet er inndelt i 6 soner. Disse er videre delt inn i tre hoved-kategorier:

Enhetlige (karakteristiske) områder hvor hensynet til utvikling av områdets positive karaktertrekk best ivaretas ved bevaring og forsterking av eksisterende bystruktur og bygningsform. Dette gjelder sonene Murbebyggelsen Aspøya (1A), Murbebyggelsen Nørvøya (1B) og Trehusbebyggelsen Moloveien (2).

Enhetlige (karakteristiske) områder hvor hensynet til utvikling av områdets karaktertrekk best ivaretas gjennom en bevisst byformingsprosess som tar sikte på reparasjon/fornying av områdets bystruktur og bygningsform. Dette gjelder områdene Sjøfronten sør (3B), Sjøfronten nord (3A) og Rådhusområdet (4).

Ikke-enhetlige (sammensatte) områder uten en klar indre sammenheng med hensyn til bystruktur og bygningsform. Dette gjelder de delene av planområdet som ikke har områdebetegnelse. Utgangspunktet for utvikling av disse områdene kan f. eks. være sammenknytting med omkringliggende områder eller etablering av en egen indre bystruktur.

Til planen gitt planbestemmelser og retningslinjer;

Planbestemmelsene (1-7) beskriver planens tilknytning til gjeldende Reguleringsplan for Ålesund Sentrum og planens fremtidige binding til Kommunedelsplanen. Videre knyttes det bestemmelser til plankartets opplysninger om vernestatus og byromshierarki og til planens retningslinjer.

Retningslinjene er gitt som en oppsummering på analysen av de enkelte sonene og av planens temadel. Retningslinjene danner grunnlaget for planforslaget og det legges derfor opp til at prosjektdiskusjoner må ta utgangspunkt i disse konklusjonene.

VERNE- OG BYFORMINGSPLAN FOR ÅLESUND SENTRUM

BESTEMMELSE 1 - PLANKART OG BINDING TIL SENTRUMS-PLANEN

Verne- og Byformingslanen er vist på plankart datert 11.02.1992. Planområdet er sammenfallende med området vist på Reguleringsplan for Ålesund Sentrum datert 12.11.83. Verne- og byformingsplanen knyttes opp mot målsettings-delen i gjeldende reguleringsplan for Ålesund sentrum gjennom politisk behandling og godkjenning i Bystyre/Formannsskap.

BESTEMMELSE 2 - BYLANDSKAPET

Karakteristiske landskapstrekk ved bylandskapet i Ålesund sentrum skal fremheves , ikke svekkes av ny bebyggelse og veianlegg. «Det overordnede byrom» vist på plankart 01 skal opprettholde sin åpne karakter.

Akser og utsiktslinjer vist på plankart 01 skal bevares og forsterkes.

BESTEMMELSE 3 - OFFENTLIGE ROM

Byens overordnede gaterom vist på plankart 01 skal forsterkes og sammenbindes ved bevisst bruk av materialer (belegg) og visuelle elementer (belysning, beplantning ol.).

BESTEMMELSE 4 - BEVARING

Registreringene vist på plankart 01 skal være retningsgivende for videre forvaltning og planlegging av området.

BESTEMMELSE 5 - BYGGESAKSBEHANDLING

Verne- og byformingsplanens bestemmelser og retningslinjer bør være retningsgivende for behandling av byggesaker innenfor planområdet.

Prosjekter som klart bryter med verne- og byformingsplanens bestemmelser og anbefalinger bør forelegges antikvariske myndigheter og HBR til uttalelse før endelig behandling finner sted.

Bygningsmyndighetene bør i slike tilfeller stille strenge krav til prosjektdo-kumentasjon også i forhold til verne- og byformingsplanens konklusjoner.

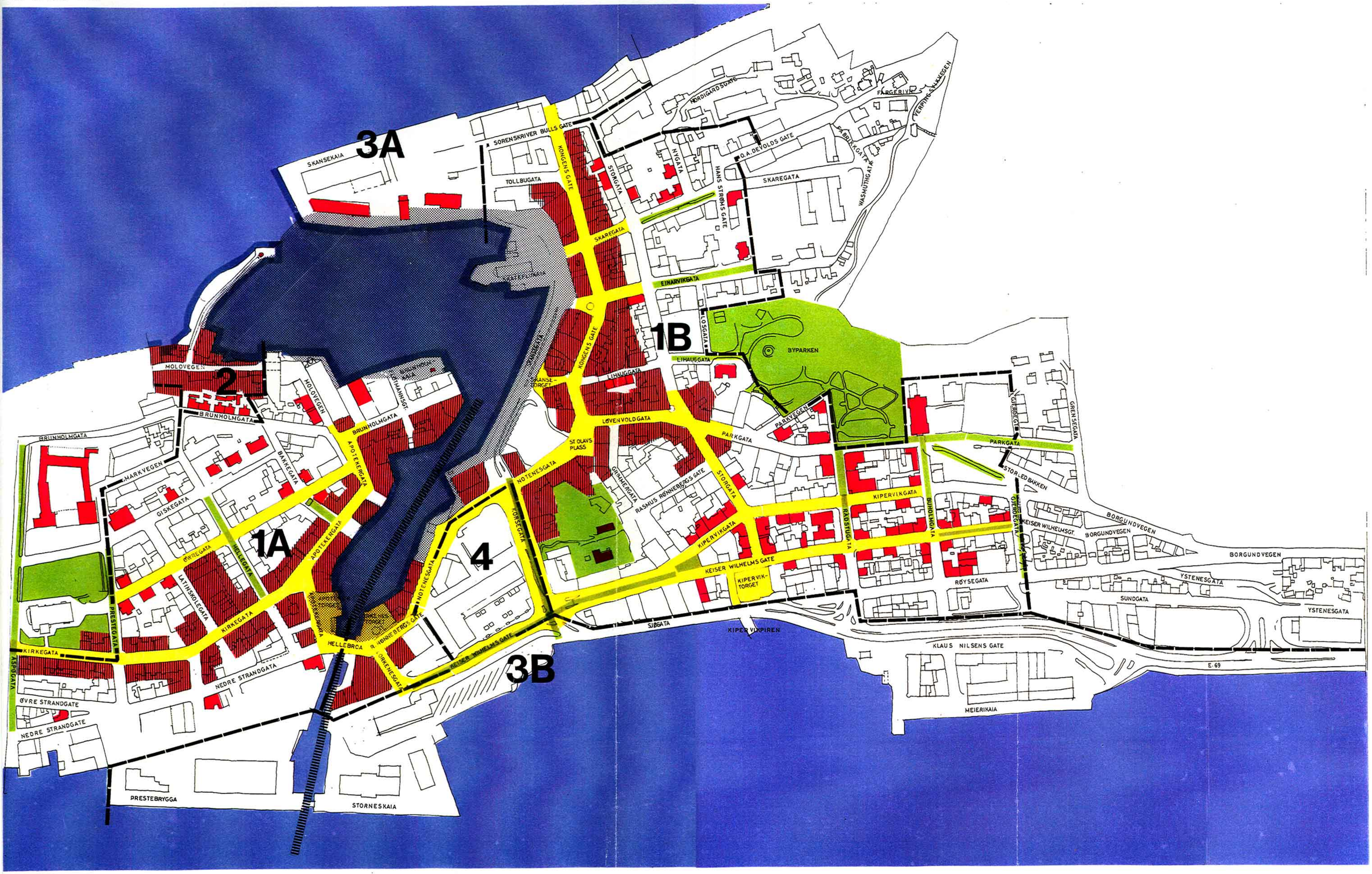
BESTEMMELSE 6 -RULLERING AV EKSISTERENDE PLANER

Ved rullering av eksisterende planer som gjelder for planområdet, f.eks. reguleringsplaner eller kommunedelsplaner, bør verne- og byformingsplanen være retningsgivende for arbeidet.

BESTEMMELSE 7- DETALJPLANER

Ved utarbeidelse av detaljplaner innenfor planområdet , f.eks. verneplaner, formingsrettledere ol., bør verne- og byformingsplanen være retningsgivende for arbeidet.

PLANKART



"Kulturhistorisk verdifull bebyggelse"- spesialområde ifølge Sentrumsplanen

Enkeltbygg som forslås vernet i samme grad som bebyggelsen i spesialområdet

Overordnet byrom

Overordnet gaterom

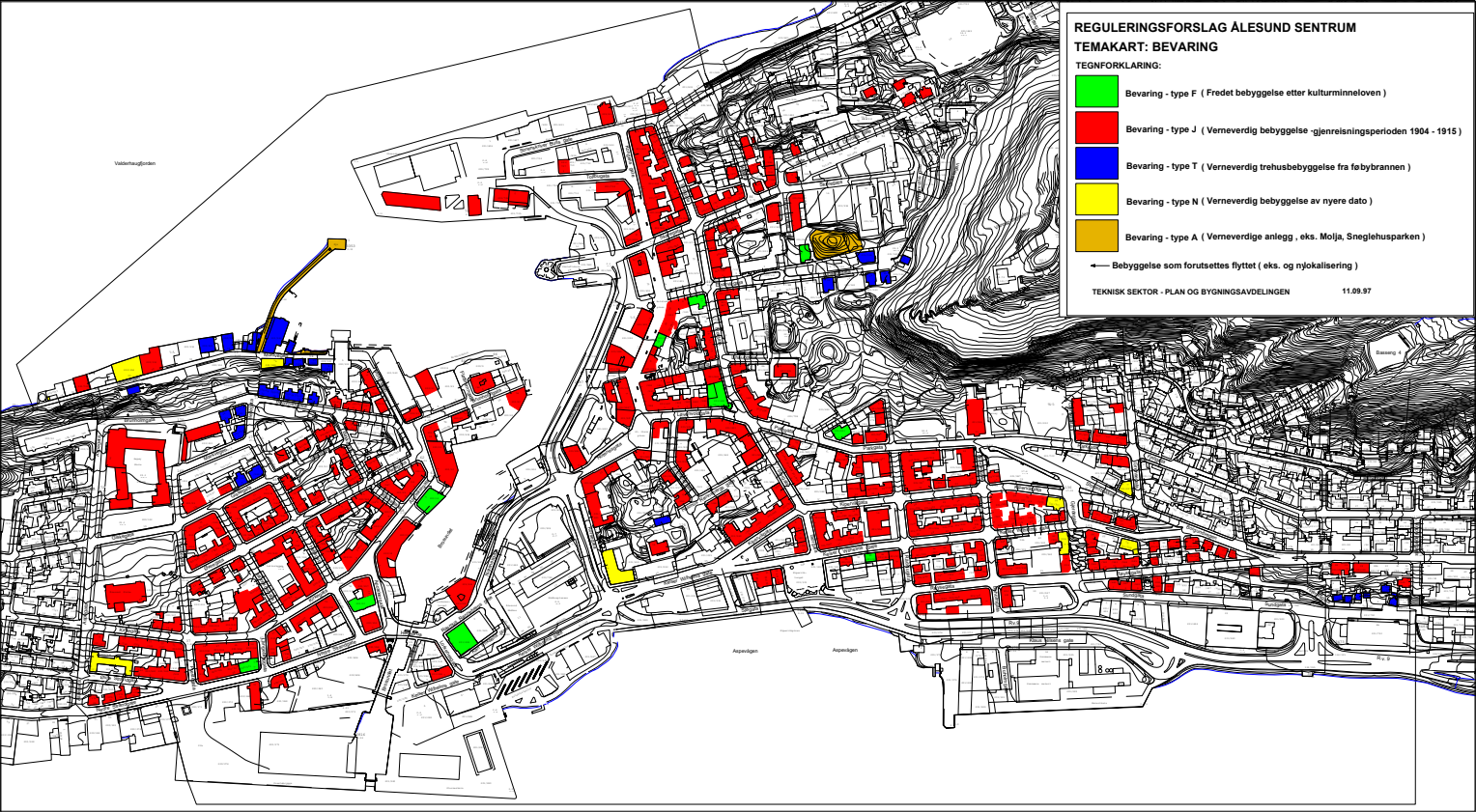
Parkdrag som foreslås vernet/forsterket

Sjølinje som foreslås vernet

Viktig akse

Målestokk 1 : 3000

Dato 27. 04. 1992


REGULERINGSFORSLAG ÅLESUND SENTRUM
TEMAKART: BEVARING
TEGNFORKLARING:
Bevaring - type F (Fredet bebyggelse etter kulturminneloven)
Bevaring - type J (Verneverdig bebyggelse -gjenreisningsperioden 1904 - 1915)
Bevaring - type T (Verneverdig trehusbebyggelse fra føbybrannen)
Bevaring - type N (Verneverdig bebyggelse av nyere dato)
Bevaring - type A (Verneverdige anlegg , eks. Molja, Sneglehusparken)
Bebyggelse som forutsettes flyttet (eks. og nylokalisering)
TEKNISK SEKTOR - PLAN OG BYGNINGSAVDELINGEN
11.09.97
Aspøvågen
Aspevågen

TEGNFORKLARING

PBL § 25 REGULERINGSFORMÅL

BYGGEOMRÅDER (PBL § 25 1.ledd nr. 1)

- Områder for boligkvartaler m/tilhørende anlegg
- Byvilla m/ tilhørende anlegg
- Boligblokkbebyggelsem/ tilhørende anlegg

BLANDET FORMÅL (PBL § 25 1.ledd nr. 2)

- Blandet — Områder for andre blandet formål (spesifisert)
- Områder for Bolig / Forretning
- Områder for Bolig / Forretning / Kontor
- Områder for Bolig / Kontor
- Områder for Forretning / Kontor
- Områder for Forretning / Kontor / Industri
- Områder for Forretning / Kontor / Offentlig
- Områder for Kontor / Industri
- K / ST — Områder for Kontor / Bensinstasjon

- Områder for offentlig bebyggelse (spesifisert)
- Undervisning
- Kirke
- Kulturbygg
- Administrative bygg

- Almennyttige formål
- Kirke — Kirke

- Hotell / Bevertning — Områder for hotell og bevertningssteder
- Bevertning — Bevertning

- Garasje — Garasjeanlegg

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
(PBL § 25 1. ledd nr. 3)

- Hovedgate m / avkjørsler
- Gate m/ fortau
- Annen veigrunn (midtrabatt, sidefelt mm.)
- Gangvei
- Gågate
- Torg
- Parkeringsplass
- Buss-terminal — Bussterminal
- Buss — Bussholdeplass
- Havne-område — Havneområde
- Trafikkområde
- Havneområde i sjø

OFFENTLIGE FRIOMRÅDER (PBL § 25 1.ledd nr. 4)

- F — Offentlig friområde (spesifisert)
- Park — Park
- Lekeplass — Lekeplass

SPESIALOMRÅDER (PBL § 25. 1.ledd nr. 6)

- Gravplass — Gravplass
- Kommunal-teknisk — Kommunalteknisk virksomhet - Trafo
- VA - anlegg
- Anlegg for radionavigasjon
- Andre anlegg i sjø, spesifisert (gjestehavn)

BEVARING AV BYGNINGER OG ANLEGG:

- Gjenreisningshus (skravur på formålsfarge)
- Trehus før bybrannen (skravur på formålsfarge)
- Nyere bygninger (skravur på formålsfarge)
- Fredede bygninger (skravur på formålsfarge)
- Bevaring — Bevaring av anlegg, spesifisert (skravur på formålsfarge)

FELLESOMRÅDER (PBL § 25 1.ledd nr. 7)

- Avkjørsel — Felles avkjørsel
- Felles lek — Felles lekeareal for barn
- Gårdsplass — Felles gårdsplass
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje vei

N

Ekvidistanse 1 m

Målestokk 1 : 1000

m 25 50

DATO: 17.02.98

REGULERINGSPLAN FOR
ÅLESUND SENTRUM

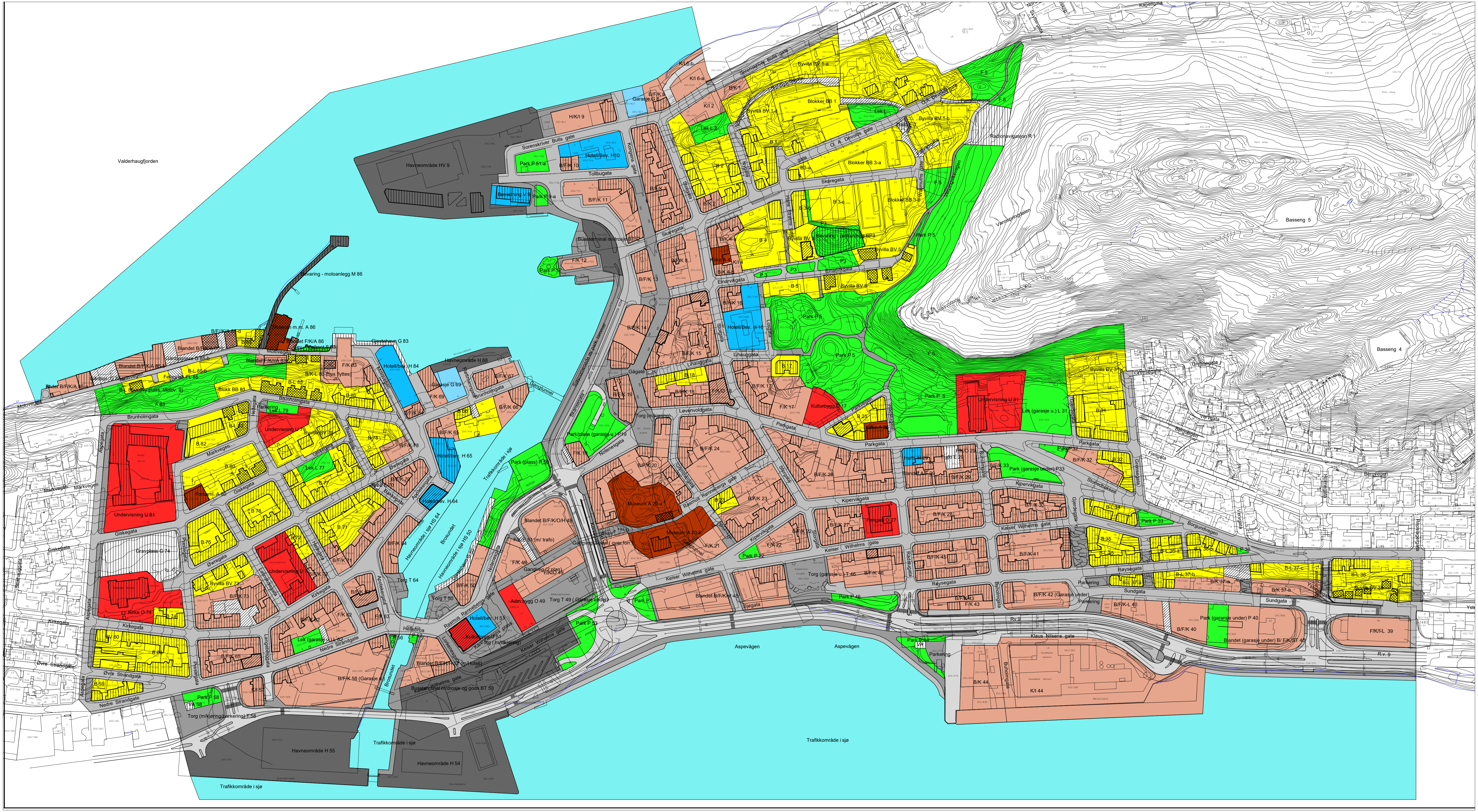
MED TILHØRENDE REGULERINGSBESTEMMELSER

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN		SAKS-NR.	DATO	SIGN.
ORGAN:	PLANFASE - VEDTAK:			
PLAN- OG BYGNINGSAVDELINGEN	OPPSTARTSNOTAT - VARSLING		09.12.94	F.J
PLAN- OG BYGNINGSAVDELINGEN	UTARBEIDELSE AV PRINSIPPSKISSE HOVEDVEGSYSTEMET		JAN. - APRIL 1994	F.J
BERØRTE PARTER , INTERESSEORG. OG OFFENTLIGE INSTANSER	HØRINGSUTTALELSER TIL PRINSIPPSKISSE HOVEDVEGSYSTEMET		MAI - JUNI 1994	F.J
HOVEDUTVALGET FOR BYGNINGS- OG REGULERINGSSAKER	VEDTAK PÅ VIDERE ARBEID BASERT PÅ ALT. B , E OG G	HBR. 91 / 95R	24.08.95	F.J
PLAN- OG BYGNINGSAVDELINGEN	UTARBEIDELSE AV HØRINGSUTKAST REGULERINGSPLAN		SEP. - 95 TIL APRIL -96	F.J
HOVEDUTVAGLET FOR PLANSAKER	1. GANGSBEHANDLING. UTLEGGELSE TIL HØRING.	HP. 36 / 96R	25.04.96	F.J
BERØRTE PARTER , INTERESSEORG. OG OFFENTLIGE INSTANSER	OFFENTLIG HØRING.		JUNI - NOV. 1996	F.J
PLAN- OG BYGNINGSAVDELINGEN	BEARBEIDING AV HØRINGSUTTALELSER - PLANJUSTERINGER. PLANEN LEGGES INN PÅ GIS.		1. HALVÅR 1997	F.J
HOVEDUTVALGET FOR PLANSAKER	2. GANGSBEHANDLING. EVT. VEDTAK OM NY HØRING	HP. 121/ 97	18.SEPTEMBER. 1997	F.J
BERØRTE PARTER , INTERESSEORG. OG OFFENTLIGE INSTANSER	NY HØRING		NOV.DES.1997	F.J
HOVEDUTVALGET FOR PLANSAKER	3. GANGSBEHANDLING.	HP. 33 / 98	26. FEBRUAR 1998	F.J
FORMANNSKAPET	INNSTILLINGTIL BYSTYRET	82 / 98	12.MAI 1998	F.J
BYSTYRET	EGENGODKJENNING AV REGULERINGSPLANEN	49 / 98	4.JUNI 1998	F.J

MILJØVERNDEPARTEMENTET

Stadfestet den 17. mars 2000
Etter fullmakt

Kåre Ivar Melbøe



Valderhaugfjorden
Havneområde HV 9
Bevaring - moloanlegg M 86
Museum m.m. A 86
Blandet F/K/A 86
Gjestehavn G 83
Havneområde H 68
Hotell/bev. H 84
F/K 83
B/K-L 83 (hus flyttes)
Blandet F/K/I/A 83
Gårdsplass G 85-b
Blandet B/F/K/A 85-b
B-L 85-b
Felles-lek FL 85
Blokk BB 83
B 83
F 83
Molovegen
Brunholmgata
Hellegata
Parkering
Lek L 79
Undervisning U 79
Byvilla BV 79
B-L 82
B 82
Markvegen
B 80
Forsaml. A 80
Giskegata
Undervisning U 81
Aspegata
B 76
Lek L 77
B 77
B 78
B/F/K 78
Øwregata
Trafo E 70
B/F/K 70
Bakkegata
Apotekergata
Hotell/bev. H 64
Hotell/bev. H 65
B/F/K 65
B 66
B/F/K 66
B/F/K 67
Garasje G 69
F/K 69
Fløttmanngata
B/F/K 84
B 71
B 72
B 75
Gravplass G 74
Prestegata
Byvilla BV 73
Undervisning U 72
B/F/K 72
B/F/K 71
B/F/K 73
Latinskolegata
Kirke O 74
B 74
Kirkegata
BV 60
B 60
Øvre Strandgate
B 59
Nedre Strandgate
B/F/K 61
Langebryggata
Lek (garasje u.) L 62
B/F/K 62
F/K 62
F/K 63
B/F/K 63
Torg T 64
Havneområde i sjø HS 64
Brosundet
Havneområde i sjø HS 50
B/F/K 64
Park P 58
VA 58
Torg (m/kjøring/parkering) T 58
K/I 57
B/F/K 56 (Garasje u.)
Havneområde H 55
Havneområde H 54
Trafikkområde i sjø
Hellebroa
P 52
P 56
Blandet B/F/K/H 52 (m/Hotell)
Bussterminal m/drosje og gods BT 53
Keiser Wilhelms gate
Kulturbygg O 51
Hotell/bev. H 51
Torg T 50
Rasmus Rønnebergs gate
Kaiværgens plass
Torg (m/tilkjøring)
Adm.bygg O 49
Torg T 49 (Garasje under)
Gangveg (2 plan)
F/K/O 49
F/K 49
Gjestehavn G 50
B/F/K 50
Notenesgata
F/K/E 51 (m/ trafo)
Blandet B/F/K/O/H 49
Gangveg (2 plan) over forr.
Park P 53
Park (plass) P 50
Trafikkområde i sjø
Sorenskriver Bulls gate
K/I 6-b
K/I 6-a
B/F/K 6
Garasje G 6
K/I 2
B/K 1
H/K/I 9
Hotell/Bev. H10
Park P 51-a
B/F/K 10
Tollbugata
Kongens gate
Bevertning V 9
Park P 9-a
B/F/K 11
B/F/K 7
Storgata
Bussterminal m/drosje BT 12
F/K 12
Park P 12
Skaregata
B/F/K 8
B/F/K 13
B/K 2
Kirke A 4
B/K 4-a
B/K 4-b
K/I 4
Einarvikgata
B/F/K 16
Hotell/Bev. H 16
Losgata
B/F/K 14
B/F/K 15
Lihauggata
Gågate
B 18
B/F/K 18
F/K/O 18
B/F/K 19
F/K 19
Sjøpromenade m/ park. lommer
Skansegata
Gangtunnel
Park/plass (garasje u.) P19
Torg (m/kjøring)
Løvenvoldgata
B/F/K 20
Museum A 20-a
Museum A 20-b
Gangtunnel
F/K 21
B/F/K 24
Grimmergata
B 23
B/F/K 23
B/F/K 22
F/K 22
Park P 22
Kipervikgata
Keiser Wilhelms gate
Blandet B/F/K/st 48
Sjøgata
Torg (garasje u.) T 46
B/F/K 46
Park P 46
Park P 44
VA
Parkering
Aspevågen
B/K 44
K/I 44
Buholmgata
Klaus Nilsens gate
B/F/K 17
F/K 17
Kulturbygg O 17
B 17
Parkvegen
B 25
Kirke A 25
Rådstugata
Parkgata
B/F/K 26
B/F/K 27
Fengsel O 27
Herb. H 29
Trafo E 29
F/K/O 29
Blandet A/F 29
B/F/K 29
B/F/K 28
B/F/K 45
B/F/K 41
Røysegata
B/F/K 43
F/K 43
B/F/K 42 (Garasje under)
Rv.9
Nordgardsgata
Byvilla BV 1-a
Blokker BB 1
Byvilla BV 1-c
Lek L 2
Lek L
B 1
B 2
Nygata
O. A. Devolds gate
Byvilla BV 1-b
Trafo E 2
Fabrikkgata
Blokker BB 3-a
B3-a
Hans Strøms gate
B 3-c
B 3-b
Blokker BB 3-b
Wasmuths gate
Veiplingvikvegen
P3
Bevaring - parkanlegg BP3
Byvilla BV 3
B 4
Byvilla BV 5
B 5
Park P 5
F 5
Fargervegen
Radionavigasjon R 1
Vannspringdalen
Undervisning U 31
Lek (garasje u.) L 31
Byvilla BV 31
B 31
Gjerdegata
Kapellgata
Skyttergata
Basseng 5
Basseng 4
Grensegata
Vervgata
Bergvegen
Fjellgata
Holmegata
Repslagergata
B/F/K 33
Park (garasje under) P33
Park P32
B/F/K 32
B 32
Storledbakken
Kipervikgata
B/F/K 30
B-L 34
Park P 33
Borgundvegen
B 35
B-L 35
B-L 36-a
B-L 36-b
P 36
B-L 37-a
B-L 37-b
B/K 37-a
B-L 37-c
B/K 37-b
T-areal/u.
Ystegata
B-L 38
Byvilla BV 38
Sundgata
B/F/K-L 40
Park (garasje under) P 40
B/F/K 40
Blandet (garasje under) B/ F/K/ST 40
F/K/I-L 39
R.v. 9
Tett skog
Sunnmøre meieri
Meierikaia

DET KONGELIGE
MILJØVERNDEPARTEMENT

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR ÅLESUND SENTRUM – ÅLESUND KOMMUNE.

Innhold:

Målsetting

Fellesbestemmelser

§ 1 Generelt
§ 2 Fellesbestemmelser
§ 3 Parkering, avkjørsler mv.
§ 4 Kvartalsbebyggelse boliger, område B
§ 5 Kvartalsbebyggelse boliger lav, område BL
§ 6 Byvilla, område BV
§ 7 Blokkbebyggelse, område BB
§ 8 Bolig/forretning B/F, bolig/forretning/kontor B/F/K
§ 9 Forretning/kontor F/K
§ 10 Forretning/kontor/industri F/K/I
§ 11 Forretning/kontor/offentlige formål F/K/O
§ 12 Forretning/kontor/bensinstasjoner F/K/ST
§ 13 Offentlige bygninger
§ 14 Hotell og bevertningssteder
§ 15 Særskilt angitt allmennyttig formål
§ 16 Trafikkområder
§ 17 Parkering
§ 18 Havn
§ 19 Friområder

Kulturhistorisk verdifull bebyggelse.

§ 20 Gjenreisningsbebyggelse etter brannen
§ 21 Trehus fra før bybrannen
§ 22 Nyere bygninger, vern
§ 23 Bevaring av anlegg, vern
§ 24 Fredede bygninger
§ 25 Skiltbestemmelser
§ 26 Gravlund
§ 27 Transformatorkiosk, radiolinjeterminal
§ 28 Fellesareal for to eller flere eiendommer
§ 29 Regulert sjøområde
§ 30 Støyskjerming

Målsetting

Formålet med reguleringsplanen og de tilhørende reguleringsbestemmelser er følgende:

1. Å effektivisere sentrumsbebyggelsen slik at Ålesund sentrum fortsatt skal være et aktivt kommune- og landsdelssentrum.

2. Å sikre en gradvis fornyelse/opprustning av bebyggelsen uten at byens særpreg og helhet forringes. Det er spesielt viktig å bevare de arkitektoniske og miljømessige særpreg og kvaliteter.
   Endringer av gjenreisningsbebyggelsen skal skje på jugendbyens premisser og endringene skal avspeile jugendstilens uttrykk, slik at byen i størst mulig utstrekning også i fremtiden vil fremstå som "jugendbyen" for å sikre befolkningens lokale interesse og turismens virksomhet og som næring.

3. Å legge til rette for at bosetting i sentrum økes ved at boligtilbud og bomiljø forbedres.

4. Å legge til rette for en differensiering av gatenettet slik at sentrum har god tilgjengelighet, også utenfra, for alle trafikkgrupper, og er tryggest mulig og trivelig for alle som bor og ferdes der.
   Det skal også tilrettelegges for bedre fremkomst og tilgjengelighet for orienterings- og bevegelseshemmede.

5. Å legge forholdene best mulig til rette for et konkurransedyktig handelssentrum på byens premisser.
   Konkurransefortrinnet bør også ligge i kulturhistoriske/arkitekturhistoriske verdier.

.....

Ved rullering av plan kommer Verne- og byformingsplanen som tematisk plan, hvor intensjonene i bestemmelsene og anbefalingene er å kunne være et utdypende planverktøy som skal sikre en vernemessig bedre bygnings- og bypleie i Ålesund sentrum. Verne- og byformingsplanen skal også tolke, supplere og endre gjeldende rutiner som styrer utviklingen med hensyn til vern og arkitektonisk forming av sentrum, spesielt for kulturhistorisk verdifull bebyggelse.
Verne- og byformingsplanen supplerer således både arealplanen og sentrumsplanen med bestemmelser både i bygge- og reguleringssaker.

Fellesbestemmelser

§ 1 Generelt.

A. Det regulerte området er på planen vist med planbegrensningslinje.

B. Arealet innenfor planens begrensning er regulert til følgende formål, eller blanding av disse:

1. Byggeområder	- Boliger, områder for boligkvartaler	B
	- Boliger, områder for boligkvartaler lav	BL
	- Boliger, byvilla	BV
	- Boliger, blokkbebyggelse	BB
	- Bolig/forretning	B/F
	- Bolig/forretning/kontor	B/F/K
	- Bolig/kontor	B/K
	- Forretning/kontor	F/K
	- Forretning/kontor/industri	F/K/I
	- Forretning/kontor/offentlige formål	F/K/O
	- Kontor/industri	K/I
	- Forretning/kontor/bensinstasjon	K/K/ST
	- Andre blandede formål	
	- Offentlig formål (spesifisert)	O
	- Allmennyttige formål	A
	- Hotell og bevertningssteder	H
	- Bevertningssteder	
2. Trafikkområder	- Hovedgate med avkjørsler	
	- Gate med fortau	
	- Annen veggrunn	
	- Gangveg	
	- Gågate	
	- Torg	
	- Parkeringsplass	
	- Kollektivanlegg	
	- Bussterminal	
	- Bussholdeplass	
	- Havneområde	
	- Trafikkområde i sjø	
	- Havneområde i sjø	
3. Friområder	- Offentlig friområde (spesifisert)	
	- Park	
	- Lekeplass	
4. Fareområde	- Byggeområde for transformatorstasjon	
5. Spesialområder	- Gravplass	
	- VA-anlegg	
	- Anlegg for radionavigasjon	
	- Andre anlegg i sjø (gjestehavn)	

6. Bygninger og anlegg som skal bevares (spesialområde bevaring)
   - Gjenreisningshus
   - Trehus før bybrannen
   - Nyere bygningser
   - Fredede bygninger
   - Bevaring av anlegg (spesifisert)

7. Fellesområder for to eller flere eiendommer
   - Felles avkjørsel
   - Felles lekeareal
   - Felles gårdsplass

C. Disse reguleringsbestemmelsene kommer i tillegg til bestemmelsene i plan- og bygningsloven med vedtekter for Ålesund kommune. Det er ikke tillatt etter disse reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden ved private servitutter å etablere forhold som strider mot bestemmelsene.

D. Verne- og byformingsplanen skal knyttes opp mot sentrumsplanen ved at dens retningslinjer for utførelse skal søkes anvendt der sentrumsplanen mangler slike.

E. Når særlige grunner tilsier det, kan FUP/HP gjøre unntak fra sentrumsplanens reguleringsbestemmelser innenfor rammen av plan- og bygningsloven, samt vedtektene for Ålesund kommune.

F. Disse reguleringsbestemmelser erstatter tidligere reguleringsbestemmelser av 10.april 1986 for områdene innenfor denne planenes begrensningslinje.

§ 2 Fellesbestemmelser

A. Bebyggelsen skal plasseres innenfor de regulerte byggegrenser. Utvendige byggelinjer i bykvartaler skal følges. FUP/HP kan unntaksvis godkjente mindre vesentlige endringer av disse. Hvor byggelinje ikke er vist, gjelder formålsgrense mot gate som byggelinje.

B. Før utbygging av eller innen det enkelte område eller kvartal igangsettes, kan FUP/HP kreve bebyggelsesplan etter plan- og bygningslovens § 28-2. Bebyggelsesplanen skal omfatte nødvendig areal for bebyggelse, atkomst, parkering, areal for av- og pålessing, utendørs lagerarealer, lek- og rekreasjonsarealer og terrengbehandling. De enkelte bygningers etasjetall, høyde og takform må også fremgå av bebyggelsesplanen.

C. Den maksimale høyde mot gate skal, om ikke annet fremgår av plan, være maksimum 12.5 meter til gesims, og 18 meter til møne. Bygningene skal ha skråtak. Innvendig i kvartalene, med unntak av der det er verneverdig bebyggelse, kan det gjenbygges til

maksimum en etasje eller 2,5 meter under gesims på lavestliggende hus i rekke eller kvartal. FUP/HP kan kreve at bebyggelse tilpasses omkringliggende bebyggelse og at den opprettholder takflatenes egenart.
Hvor reguleringsplanen har påført andre byggehøyder enn foran beskrevet, skal disse høyder gjelde. Det samme gjelder for de kvartaler/områder som i disse reguleringsbestemmelser er påført andre byggehøyder.
I skrått terreng og skrå gate skal gjennomsnittlige høyder måles. Forutsetningen er avtrappet bebyggelse tilsvarende lengder som omkringliggende by- og kvartalsbebyggelse. Om måling av byggverks høyde vises det til byggeforskriftenes § 3-8.

D. Verneverdige bygg skal bevares i sin helhet som vist på planen. Alle fasader med fasademessig utstyr, også mot gårdsplass/gårdsrom skal stå fritt og ikke gjenbygges (ikke bygges inntil).
Første etasje i indre kvartal kan likevel etter samtykke av FUP/HP gjenbygges i særlige tilfeller. Likeledes kan det, hvor kvartalsstørrelsen er slik at det ligger til rette for det, bygges i flere etasjer i indre gårdsrom, men da fullstendig frigjort fysisk og visuelt fra verneverdige byggs fasader. Under ingen omstendigheter skal det bygges høyere i indre gårdsrom enn 2,5 meter under gesims på lavestliggede kvartalsbygning. I sterkt skrånende terreng kan indre bebyggelse vurderes avtrappet i takt med kvartalsbebyggelsen for øvrig.

E. I bebyggelse mot stigende terreng kan FUP/HP tillate innsprengt bebyggelse med en samlet grad av utnytting på maksimalt TU:6.0.

F. Takmateriale i sentrumsbebyggelsen skal så vidt mulig være skifer. Beslag og tekking for øvrig, flatere partier, arker og utbygg hvor skifer byggeteknikk er vanskelig å bruke, skal i farge søkes tilpasset skifertaket. Avvik fra forannevnte materialbruk skal spesielt godkjennes av FUP/HP.

G. For byggemelding som gjelder bebyggelse eller enkeltbygg som på planen er vist som bevaringsverdig bebyggelse, kan FUP/HP stille krav om bevaring eller utforming av bygningens fasader og takform, kfr. plan- og bygningslovens § 92. Det kreves også byggemelding for arbeider vedrørende utskifting/kopiering av fasadeelementer på verneverdige bygninger.

H. Forslag til nybygg, og til endring av fasader innen byens kvartalsstruktur skal, ved innsendelse av byggemelding, illustreres med sammenhengende oppriss av bygningen og tilstøtende bebyggelse, for så vel eksisterende situasjon som for det nye forslag. For hjørnebygninger skal det vises oppriss av begge kvartalssider og nærmeste nabokvartal.
FUP/HP kan ved byggesøknad kreve perspektiv eller fotomontasje som illustrerer forslaget sett fra viktige ståpunkt i gatene og bylandskapet før og etter endring, og anmode om modeller som illustrerer byggesakens følger for miljøet.

I. Ved tiltak i trafikkområder; kjøre- og fotgjengergater, overordnede byrom og plasser skal det utarbeides detaljerte utenomhusplaner som skal godkjennes av FUP/HP. Slike utenomhusplaner skal vise: gatebelegg, beplantning, utemøblering, gjerder og murer.
Videre skal vises utendørs belysning, skilt og reklame. Det medtas om nødvendig også kioskers/paviljongers form og volum, samt tilgrensende bygningers grunnflate, høyde og takform. Utformingen skal i tillegg til plan illustreres med fasadeoppriss.

J. Ved søknad om riving av bygg kan FUP/HP kreve fremlagt planer for fremtidig bruk av arealet før riving kan tillates.

K. I sentrumsområdet og i strøk dette er bestemt ved vedtekt, kan skilt, reklameinnretninger og lignende ikke settes opp uten at FUP/HP på forhånd har gitt sitt samtykke, kfr. plan- og bygningslovens § 107 om skilt og reklame, og Ålesund kommunes skiltvedtekter for bevaringsstrøk i sentrum.

L. Innenfor byggeområdene kan det oppføres transformatorkiosker, pumpestasjoner eller andre tekniske installasjoner hvor dette er nødvendig. I bysentrum bør slike innretninger inkorporeres i større bygg/kvartal. Frittstående bygg skal tilpasses stedets bebyggelse med hensyn til form og farge. Slike innretninger skal godkjennes av FUP/HP.

M. Ventilasjonskanaler og tilsvarende oppbygg over tak skal vises på tegningsmaterialet som følger byggeanmeldelsen til FUP/HP.

N. I områder hvor det er, eller kan forventes å bli miljøforstyrrelser som følge av biltrafikk, kan FUP/HP, før det tar stilling til en bebyggelsesplan eller gir byggetillatelse, kreve utredning med forslag til tiltak som kan holde miljøforstyrrelsen innenfor et akseptabelt støynivå i henhold til Miljøverndepartementets retningslinjer. Tiltakene kan i den utstrekning disse ikke kommer inn som en del av byggesøknaden, kreves ferdigstilt før bebyggelsen tillates tatt i bruk.

O. FUP/HP kan i områder for boligbebyggelse forby bygg, anlegg eller annen virksomhet som etter utvalgets vurdering vil føre til ulemper for beboerne; så som støy, støv, lukt og brann-/eksplosjonsfare.

P. Lekeplassnormen for Ålesund kommune, bestemmelser for sentrumsområder, gjøres gjeldende for reguleringsplanområdet.

Q. Eksisterende trealléer og markante enkelttrær i bygatene og på plasser/torg skal søkes bevart og fornyet. Om trær dør eller må fjernes av andre grunner, skal disse søkes erstattet med nye trær av tilsvarende sort.

R. Hvor ikke annet er nevnt i disse reguleringsbestemmelser, beregnes antall parkeringsplasser etter parkeringsvedtektene for Ålesund kommune.

§ 3. Område for parkering, avkjørsel mv.

A. På egen tomt eller på fellesareal for flere eiendommer skal det avsettes plass med gunstige atkomstforhold, parkering og plass for varetransport i henhold til Ålesund kommunes vedtekt til plan- og bygningslovens § 69 nr. 3. Det hvor intet bestemt sies om parkeringsbehovet, avgjør FUP/HP hvilke krav som skal stilles under hensyntagen til eiendommens behov.

§ 4. **Byggeområder for boliger, kvartalsbebyggelse, område B.**

A. I området skal det oppføres boligbebyggelse i form av kvartalsbebyggelse med tilhørende anlegg.

B. Bestemmelsene for kvartalsbebyggelsen betegnet B i planen gjelder for følgende områder:

B1, B2; B 3a,b og c, B 4, B 5, B 17, B 18, B 23, B 25, B 31, B 32, B 34, B 35, B 59, B 60, B 66, B 71, B 72, B 75, B 76, B 77, B 78, B 79, B 80, B 83 og B 85.

C. Bebyggelsens maksimale høyde mot gate skal, om ikke annet fremgår av planen, være maksimum 12,5 meter til gesims, og 18 meter til møne. Bygningen skal ha skråtak. Innvendig i kvartalene kan det som hovedregel gjenbygges med maksimum 1 etasje. I de typiske tette bykvartal kan FUP/HP etter søknad tillate innvendige byggehøyder tilsvarende som for Fellesbestemmelsenes § 2 pkt. C.

D. Bebyggelsens plassering og høyde er vist på planen med indre byggegrenser og ytre byggelinjer og bygehøyder.

E. FUP/HP kan tillate at det i første etasje i bygg i sentrumsgatene innredes for mindre forretnings- og kontorvirksomhet som ikke vil være til ulempe for de omkringboende.

F. Ved rehabilitering og nybygging skal det, der forholdene tilsier det, søkes etablert leiligheter av varierende størrelse (bl.a. familieleiligheter).

§ 5. **Byggeområder for boliger, kvartalsbebyggelse lav, område BL.**

A. I dette området skal det oppføres boligbebyggelse i form av kvartalsbebyggelse med lavere byggehøyder enn for områdene B.

B. Bestemmelsene for kvartalsbebyggelsen betegnet BL i planen gjelder for følgende områder:

BL 35, BL 36 a og b, BL 37 a og b, BL 82, BL 83, BL 85 a og b.

C. Den maksimale byggehøyde mot gate skal, om ikke annet fremgår av planen, være 8,0 meter til gesims og 13,5 meter til møne. Bygningene skal ha skråtak. I hel kvartalsbebyggelse gjelder bygging innen kvartalene tilsvarende som for områdene B. For BL 37 c skal maksimum høyde være gesims 9,0 meter og totalt 14,5 meter.

D. FUP/HP kan tillate at det i første etasje i kvartalene BL 35, BL 36, BL 37 og BL 38 innredes for mindre forretnings- og kontorvirksomhet som ikke vil være til ulempe for de omkringboende.

§ 6. **Byggeområder for boliger, byvilla, område BV.**

A. I områdene med en-/flerleilighets frittliggende villamessig bebyggelse, skal nye boliger ha samme frittliggende karakter.

B. Bestemmelsene for område betegnet BV gjelder for følgende områder:

BV 1 a, b og c, BV 5, BV 31, BV 38, BV 73 og BV 79.

C. Ny bebyggelse skal ha maksimum 3 etasjer. Underetasjer kan innredes innenfor rammen av byggeforskriftenes bestemmelser. Maksimum byggehøyder er gesims på 8,0 meter og møne 12,0 meter målt gjennomsnittlig i skrått terreng. Bebyggelsen skal ha skråtak. Annen takform kan i særlige tilfelle tillates av FUP/HP. Grad av utnytting skal være maksimum BYA 35 %.

D. Ved rehabilitering og nybygging skal det søkes etablert leiligheter av varierende størrelse (bl.a. familieleiligheter).

§ 7. **Byggeområder for boliger, blokkbebyggelse, område BB.**

A. Områdene er utbygd med blokk-/lamellbebyggelse og betegnet BB 1 og BB 3 a og b i planen.

B. Bebyggelsen er vist på planen med maksimum høyder. Påbygg tillates ikke. Mindre tilbygg ved rehabilitering eller lignende kan likevel tillates, men bare innenfor viste byggelinjer på planen.

C. Ved sanering og ombygging skal bebyggelsen i område BB 3 søkes tilpasset omkringliggende bebyggelses kvartalsstruktur, form og høyer. Ved sanering og ombygging innen område BB 1 skal bebyggelsen søkes tilpasset byvillamessig karakter med mindre dominant fjernvirkning.

D. Ved rehabilitering og nybygging skal det søkes etablert leiligheter av varierende størrelse (bl.a. familieleiligheter).

§ 8. **Byggeområder for bolig/forretning BF, bolig/forretning/kontor B/F/K, bolig/kontor B/K.**

A. I det sentrale sentrumsområdet skal bebyggelsen inneholde boliger. Forretningsvirksomhet kan tillates såfremt denne ikke er til sjenanse for beboerne. 1. etasje skal nyttes til forretningsvirksomhet, og boliger her kan bare unntaksvis tillates i særlige tilfeller.

B. Bebyggelsens 2. etasje og etasjer over denne skal nyttes til boligformål. Annen virksomhet kan tillates hvor det etter FUP/HP's skjønn er utilfredsstillende å bo av hensyn til støy- og lysforhold med mer

C. Bruksendring av eksisterende boliger i 3. etasje og i etasjer høyere opp tillates ikke. Ved hovedombygging eller sanering og nybygging skal det søkes etablert like mange og varierte leilighetsstørrelser (bl.a. familieleiligheter) som det opprinnelig var i bygg som ble berørt av tiltaket. FUP/HP kan gjøre unntak fra disse kravene der det er sjenerende støy og dårlige lysforhold eller lignende.

§ 9. Byggeområder for forretning/kontor, F/K.

A. I områdene kan det oppføres bebyggelse for forretninger med nødvendige lagerarealer samt kontorer for forskjelligartet tjenesteyting.

B. I kvartalet 42 tillates det oppført bygg for parkeringsanlegg. Annen bruk kan tillates i særlige tilfeller.

C. Område betegnet F/K-L 40, skal ha maksimum byggehøyde til gesims på 8,0 meter, og mønehøyde på 12,0 meter.

§ 10. Byggeområder for forretning/kontor/industri, F/K/I og kontor/industri, K/I.

A. I tillegg til forretning og kontor som hjemlet i reguleringsbestemmelsenes § 9, kan bebyggelsen innredes til industrivirksomhet med tilhørende anlegg og kontor.

B. Industrianleggenes art innenfor et industriområde, skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av FUP/HP. Utvalget kan forby virksomhet som ved lukt, røyk, støy, brannfare eksplosjonsfare og lignende antas å medføre ulemper for tilgrensende strøk. Eventuell lagring utendørs skal skjermes med innhegning, terreng eller bygningsdeler.

C. Området betegnet F/K/I 39 skal ha maksimum byggehøyde til gesims på 8,0 meter, og mønehøyde på 12,0 meter.

§ 11. Byggeområde for forretning/kontor/offentlige formål, F/K/O.

A. I tillegg til forretninger/kontor som hjemlet i reguleringsbestemmelsenes § 9, kan bebyggelsen også nyttes til offentlige institusjoner og kontorer, samt nødvendige fellesanlegg der forholdene tilsier det.

B. Boliger kan tillates når disse inngår som nødvendige deler av anleggets drift og funksjoner.

§ 12. Byggeområde for forretning/kontor/bensinstasjoner, F/K/ST.

A. I tillegg til forretning/kontor som hjemlet i reguleringsbestemmelsens § 9, kan det etableres bensinstasjoner med tilhørende anlegg.

B. Lagring utendørs er ikke tillatt. FUP/HP kan likevel godkjenne midlertidig utvendig lagring forutsatt at den aktuelle tomten blir behørig skjermet.

C. I kvartalet 39 tillates det oppført bygg for parkeringsanlegg. Annen bruk kan tillates i særlige tilfeller.

§ 13. Byggeområde for offentlige bygninger, O.

A. Bebyggelsen skal nyttes til offentlige institusjoner og kontorer samt nødvendig fellesanlegg for disse.

B. Boliger kan tillates når disse inngår som nødvendige deler av anleggets drift og funksjoner.

§ 14. Byggeområder for hotell og bevertningssteder, H.

A. I området kan det oppføres bebyggelse for hotell og bevertningsvirksomhet.

B. FUP/HP kan forby virksomhet som ved støy og lukt medfører ulempe for tilgrensende boligområder.

§ 15. Byggeområder for særskilt angitte allmennyttige formål.

A. I området tillates oppført bygg for særkilt angitte allmennyttige formål slik dette er vist på plankartet. Kombinasjon med andre formål kan tillates i særskilte tilfeller.

§ 16. Trafikkområder.

A. Områdene skal nyttes til gater med fortau, gang- og sykkelveger, plasser, broer og andre trafikkinnretninger som vist på planen.

B. Til hovedveg og samleveger tillates ikke andre kryss og avkjørsler enn det som er vist på plankartet. I regulert veggrunn tillates ikke andre innretninger/anlegg oppført enn de som er nødvendige for veganleggets drift og vedlikehold.

C. I trafikkområdene kan det tillates anlagt eller oppført kommunalteknisk anlegg som pumpestasjoner, transformatorkiosker og lignende. For øvrig tillates ikke områdene bebygget.

D. Hovedvegen innen hele planområdet bør i geometri og utstyr detaljeres som bygate (bymessig) hvor arkitektonisk utforming av hovedkrysset ved Posthuset og ny bro over Brosundet spesielt vektlegges.

E. Ved opparbeidelse av trafikkområder skal det legges vekt på det miljømessige aspekt, bl.a. gjennom beplantning etc.

§ 17. Område for parkering

A. Områdene skal nyttes til parkering. Det tillates parkering i underjordisk kjeller eller parkeringshus i følgende kvartaler:

6, 19, 31, 33, 42, 46, 49, 56, 62 og 69. I kvartalene 19, 31, 33, 46 og 49 tillates kun helt eller delvis underjordisk parkering.

B. I parkeringshus eller parkeringshusdelen av flerbruksanlegg, tillates det bare etablert virksomhet som har tilknytning til anleggets funksjon.

C. Form og uttrykk på parkeringshus skal være tilpasset stedet og følge spesielt reguleringsbestemmelsenes § 2 og innen områder for strøkbevaring, § 12.

§ 18. Område for havn.

A. I området tillates oppført bygninger og anlegg som er nødvendig for havnens trafikkavvikling

B. Bygningers form og uttrykk skal i størst mulig grad tilpasses stedlig sjøhusarkitektur og/eller være i stil med omkringliggende bebyggelses arkitekturuttrykk.

§ 19. Friområder.

A. Herunder regnes parker, torg og plasser. Områdene skal nyttes til utendørs rekreasjon og lek. I områder som i planen betegnes med undertittel torg, kan næringsvirksomhet tillates. (Torgsalg).

B. I grøntarealer, plasser og torg i tilknytning og i nærhet av indre havn og sjø skal det tilstrebes en åpen karakter med god sjøkontakt. For parkarealet (parkeringslokket ved St. Olavs plass) skal det etterstrebes best mulig visuell kontakt mellom Notnesgata/St. Olavs plass og Brosundet.

C. Bygninger og anlegg som har tilknytning til områdets bruk som friområde og ikke er til hinder for områdets rette funksjon, kan tillates oppført.

D. Alléer og trær skal søkes bevart eller erstattet om slike fjernes.

E. FUP/HP skal forelegges planer for de enkelte områder/felt/kvartaler for godkjennelse.

F. I parkområde P 50 er det tillatt med forretningsvirksomhet under parklokk (underetasje).

Kulturhistorisk verdifull bebyggelse, spesialområde bevaring.

§ 20. Gjenreisningsbebyggelsen etter bybrannen.

A. Gjenreisningsbebyggelsen etter bybrannen regnes her som kulturhistorisk verdifull bebyggelse. Bebyggelsen er medtatt i planen som strøkbevaring. I tillegg er registrert i planen hvert enkelt bygg som skal bevares fra gjenreisningsperioden.
Formålet med reguleringsplanen er her å bevare den kulturhistoriske bebyggelsen med utgangspunkt i den verdiskala og kriterier som er gitt i Verne- og byformingsplanens kapittel om bygningsvern. Overordnet mål er å sikre bebyggelsen, både i helhet og detalj, ved restaurering/rehabilitering etter antikvariske retningslinjer samt å tilpasse ny bebyggelse innen strøkbevaringsområdene. Det må legges spesiell vekt på å bevare de originale bygningselementene og håndverksteknikkene.
Tilbakeføring til opprinnelig fasadeutforming bør etterstrebes.

B. Ødelagte/defekte originalkomponenter og elementer bør som hovedregel forsøkes reparert og utbedret, Dette gjelder også piper som skal ha opprinnelig materiale og ikke beslås. Før eventuell utskiftning skal det derfor foreligge uttalelser fra antikvarisk myndighet om at reparasjon ikke er mulig. Ved nødvendig utskiftning må en foreta nøyaktig kopiering. For utførelse vises også til Verne- og bygfomingsplanens detaljerte retningslinjer.

C. Ved eventuell brann eller andre større bygningsskader hvor sanering er nødvendig, skal ny bebyggelse tilpasses den gamle bebyggelsen i målestokk, materialvalg og karakter. I tilfeller hvor stilkopiering er riktig for den arkitekturhistoriske sammenheng og forståelse kan FUP/HP tillate dette. Byggemeldinger skal forelegges fylkeskonservatoren til uttalelse før de kan godkjennes.

D. I henhold til § 24 i Reglement for Ålesund bystyre skal søknader om riving av hus fra gjenreisningsperioden etter bybrannen i Ålesund sentrum i henhold til plan- og bygningslovens § 93 første ledd forelegges bystyret til uttalelse før søknaden behandles.

E. Bygg innen bevaringsstrøk skal om de fornyes, ominnredes eller repareres, tilpasses den gamle verneverdige bebyggelsen tilsvarende som for pkt. B når det gjelder målestokk, materialvalg og karakter. Det samme gjelder for nybygg på tidligere ubebygde tomter eller ved tilbygg og påbygg. Nybygg skal tilpasses uten kopieringer slik at tilbakeførte bygg og nybygg visuelt kan skilles fra eksisterende bebyggelse.

F. Byggesøknader som innebærer fasadeendringer i bevaringsområder skal behandles av FUP/HP. Før sakene behandles skal de forelegges kulturmyndighetene og Aalesund Museum til uttalelse.

G. FUP/HP skal så langt det er mulig se til at private og offentlige fellesrom, tilbakeføres og bevares.

H. For de regulerte bevaringsområdene skal ved plan- og byggesaker bestemmelsene i Verne- og byformingsplanen for Ålesund sentrum gjøres gjeldende så langt de passer. Dette gjelder bestemmelser vedrørende plankart og binding til sentrumsplanen, bylandskapet, offentlige rom, , byggesaksbehandling og detaljplaner.

I. For skilt, annen reklame, belysning og gaterommets møblering for øvrig i bevaringsområdene skal retningslinjene for plan- og byggesaksbehandling for byens detaljer i Verne- og byformingsplanen gjelde. Dette gjelder også belegg på gater og plasser samt lysarmaturer/belysning, gjerder, benker og skilt. For skilting for øvrig vises til påfølgende egen paragraf vedrørende dette i bestemmelsene.

J. Endring og utbedring av originale trapperom fra gjenreisningsperioden skal på forhånd anmeldes til FUP/HP før tiltak igangsettes. Tiltak skal dokumenteres med tegninger, skisser, foto mv.

§ 21. Trehus fra før bybrannen.

A. De få gjenværende trehus fra før bybrannen er spesielt viktige verneobjekter både arkitektonisk og antikvarisk, enkeltvis og i grupper, som på Molja og i Ysteneset, og er på planen vist som spesialområde, bevaringsverdig bebyggelse.

B. Utvendige bygningsmessige tiltak etter plan- og bygningslovens § 93 knyttet til denne bebyggelsen, skal utføres etter antikvariske retningslinjer ved at opprinnelig utseende og preg skal beholdes. Vinduers form, inndeling, konstruksjoner og materialer, hengsling, innsetting og utvendige omrammingsdetaljer skal bevares eller om bare helt nødvendig, kopieres.

C. Eksisterende bebyggelse skal ved fornyelse søkes tilbakeført til opprinnelig form og med opprinnelige/originale bygningsdetaljer som bekrevet i pkt. B.

D. Endring av fasader og takformer ved tilbygg eller påbygg er ikke tillatt. Søknader om utvendig bygningsmessige tiltak skal forelegges fylkeskonservatoren eller annen kompetent antikvarisk myndighet til godkjenning før byggesøknaden behandles.

E. Nybygg skal tilpasses i form, volum og materialvalg til eksisterende bebyggelse. Sammenhengende indre gårdsbebyggelse for kvartalsbebyggelse tillates ikke. Garasjer og boder skal som separatbygg i målestokk tilpasses eksisterende verneverdig bebyggelse med hensyn til materialvalg, form og farge.

F. Boligen Molovegen 9 innen strøk for blandet formål, forutsettes ved riving gjenoppført som vist i planen innen område B-L 85 dersom bygningen er i en slik stand at den kan gjenoppføres.

G. Ved brann eller andre større bygningsskader skal ny bebyggelsen søkes oppført som kopi av eksisterende bygg. Byggesøknaden må forelegges antikvariske myndigheter før FUP/HP behandler denne.

H. Verdifulle interiører samt forhager og andre utearealer bør i størst mulig grad søkes bevart og skjøttet slik anleggene opprinnelig har fremstått.

§ 22. Nyere bygninger, vern.

A. Tidstypiske, arkitektoniske bygninger fra senere stilperioder og som er vist skravert på planen som bevaringsverdig bebyggelse, skal så langt mulig, bevares i sin opprinnelige form og utseende. Ved rehabilitering/endringer skal de mest mulig søkes tilbakeført til opprinnelig utseende.

B. Utvendige tiltak hvor det må dispenseres fra reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser skal forelegges antikvariske myndigheter til uttalelse før byggesøknaden kan tas under behandling..

C. Mindre og tilpassede tilbygg kan tillates innenfor viste byggegrenser.

§ 23. Fredede bygninger.

A. Fredede bygninger er vist på plankartet med egen skravur. For alle fredede bygninger gjelder "Lov om kulturminner" av 9. juni 1978 nr. 50. Når det gjelder den enkelte fredede bygning vises til de konkrete fredningsbestemmelsene i fredningsvedtaket.

§ 24. Bevaring av anlegg, vern.

Bestemmelsen omhandler opprinnelige strandsonen i Molovegen og Molja, moloen med feste. Moloen skal ved reparasjon og rehabilitering søkes beholdt i opprinnelig størrelse, form og øvrig utseende. Opprinnelige strandlinje skal ikke endres med fysiske inngrep eller tildekkes av varige konstruksjoner.

§ 25. Skiltbestemmelser.

A. Skiltbestemmelsene kommer i tillegg til bestemmelsen i plan- og bygningslovens § 107 om skilt og reklame.

B. Innen planområdet skal skilt og reklameinnretninger godkjennes av FUP/HP før de settes opp. Ved avgjørelse om godkjenning skal gis, skal det tas hensyn til om innretningen vil virke skjemmende eller sjenerende, eller være til fare for omgivelsene.

C. Skilt og reklameinnretninger skal ha moderat størrelse, utforming og farge, og skal harmonere med bygning og miljøet for øvrig. For både ny og gammel bebyggelse i Ålesund sentrum skal skilt og reklame være en integrert del av arkitekturen og underordnet denne. Blinkende eller bevegelige skilt/reklameinnretninger tillates ikke.

D. Skilt og reklame i form av lyskasser skal ikke benyttes om de ikke er inntrukket, og er gjort som en del av fasadearkitekturen. Det foretrekkes skilt av frittstående bokstaver og symboler, eller malte skilt/reklame direkte på vegg.

E. Størrelse og lengde på skilt skal harmonere med fasadens oppdeling og størrelse. Uthengsskilt skal ikke ha større bredde enn 90 cm. Innen bevaringsstrøk og på fredede bygninger, skal skiltstørrelsen være maksimum 0,6 m2.

F. Skilt og reklameinnretninger på bygninger skal plasseres på veggflater, og tillates ikke plassert på mønet, takflater eller gesims. Horisontale bånd og gesimser tillates ikke oppsatt med lysreklame. Videre tillates ikke skilt/reklame på stolper eller gjerder.

G. Antall skilt skal være maksimum 2 stk. for hver virksomhet som holder til på eiendommen.
Antall skilt kan økes dersom virksomheten disponerer flere fasader på eiendommen langs fortau eller gate, og der det er naturlig at det settes opp skilt også mot disse.
Skiltene skal som hovedregel plasseres ved innganger.

I. Følgende skilt og reklameinnretninger er ikke tillatt:
- Løsfotoreklame
- Skilt og reklame som ikke er direkte knyttet til virksomheten som drives på eiendommen med unntak for de områder som FUP/HP har godkjent for dette.
- Plakatreklame på bygninger og innhegning.

J. Skilt og reklame i vinduer dekkes av disse bestemmelsene dersom innretningen ikke er en naturlig del av vindusutstillingen.

K. Flagg, vimpler og tilsvarende innretninger skal forhåndsgodkjennes av FUP/HP.

L. Eldre reklamer malt direkte på vegg skal vurderes bevart av FUP/HP.

M. Skiltvedtektene gjelder uavkortet også for bensinstasjoner.

N. For skilt og reklame som bare skal plasseres ut for kortere tid enn 1 måned, og som er knyttet til festivaler, idrettsarrangementer og lignende, kan det meddeles dispensasjon.

O. Plakatoppslag (posteres) tillates på steder godkjent av kommunen.

P. Spesialdesignet skiltsøyle med henvisningsskilt tilpasset gatemøblering og bymiljøet kan oppsettes i sentrum.

§ 26. Gravlund.

A. Området skal parkmessig behandles. Det tillates ikke inngrep eller innretninger som ikke har sammenheng med områdets parkmessige uttrykk. Nåværende steinmur omkring området skal søkes bevart.

§ 27. Transformatorkiosk, radiolinjeterminal.

A. I områdene tillates oppført bygg med anvendelse slik dette er vist på planen.

B. Anleggenes form og uttrykk skal i størst mulig grad tilpasses bebyggelsen på stedet.

§ 28. Fellesareal.

A. Regulert fellesareal skal nyttes til felles avkjørsel for nærmere angitte eiendommer vist på planen.

§ 29. Regulert sjøområde.

A. Bestemmelsene for sjøområder gjelder trafikkområde, havneområde og gjestehavn i sjø.

B. For trafikkområde i sjø gjelder følgende bestemmelser:
- Sjøområdet skal være åpent for all sjøtrafikk, fast eller flytende.
- Permanente eller midlertidige installasjoner kan ikke plasseres her. Havnemyndighetens uttalelse må foreligge før FUP/HP i tilfelle meddeler dispensasjon fra dette.

C. Andre anlegg i sjø skal brukes til liggeplass og gjestehavn for småbåter

D. Havneområde i sjø skal benyttes til liggeplass for øvrige båter.

E. I Brosundets regulerte sjøområde skal det anlegges tverrgående undersjøisk gangtunnel. Denne skal ligge delvis nedgravd i sjøbunnen. For fri ferdsel i havnen skal utvendig tunneltak ikke ligge høyere enn cote minus 3.
Bygninger og konstruksjoner for ned- og oppstigning til fotgjengertunnellen skal ikke være til hinder for den frie ferdsel i Brosundet, og heller ikke fysisk eller visuelt stenge noen av byens gateløp.

§ 30. Støyskjerming.

A. Fasader i nye bebyggelse eller bruksendret bebyggelse innen områdene B/F/K 56, B/F/K/H 52, B/F/K/ST 48, B/FK 47, F/K 42, F/K-L 40, B/K 44 og K/K/ST 40 skal ha støydempende materialer som tilfredsstiller Miljøverndepartementets krav til innendørs støynivå. Områdene som skal støybeskyttes er tilstøtende til hovedvegen og støybelastede sidegater.

B. For eksisterende bebyggelse skal det foretas støydempende tiltak/fasadeisolering med mer før ferdigstillelse av veganlegg. For ny bebyggelse skal det foretas støydempende tiltak før bebyggelsen tas i bruk.

MILJØVERNDEPARTEMENTET

Stadfestet den 17 mars 1999
Etter fullmakt

Kåre Ivar Vikebakk

VERDISYN: "HVORFOR VERNE"?

Hvorfor er det viktig å verne om et bymiljø som Ålesund? Det hele bunner i et verdisyn: Et kulturminne eller en gruppe av kulturminner representerer en eller flere verdier for et menneske. Disse verdiene oppstår/registreres både på opplevelsesplan og som håndfaste, praktiske og materielle kvaliteter. De kan være knyttet til det historiske, eller til opplevelsen av nuet. Det kan derfor være nyttig å sette et skille mellom erindringsverdi og samtidsverdi.

ERINDRINGSVERDI

Alderdomsverdi

Et hus, en bygningsdel er viktig å ta vare på rett og slett fordi den er gammel. Gjennom slitasjemerker og spor etter «tidens tann» kan en se flere generasjoners bruk. Dette gir fysisk nærkontakt med historien. Derfor er gjenbruk av eksisterende bygningsdeler så viktig. En ny inngangsdør i gammel stil, men uten spor av bruk og slitasje, kan aldri gi den samme opplevelsen som den originale, gamle døra.

Historisk verdi

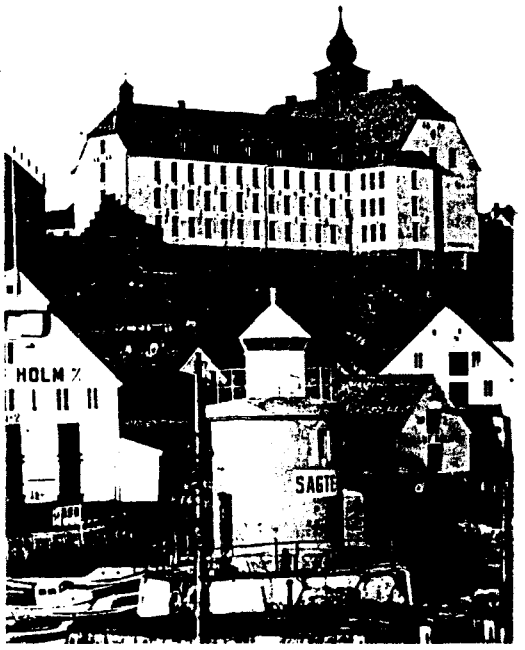
En gammel bygning kan ha en historiefortellende verdi ved at den forteller om den menige mann eller om mer berømte personers livsvilkår og levemåte. I Ålesund kan dette dreie seg om leiegårder for «vanlige» folk og om villaer for «kjente» folk. Rønneberg-villaen (dessverre revet) er et godt eksempel på det siste. De gamle sjøhusene ved Naftadjupet forteller om fiske og fiskeforedling som næringsgrunnlag for byutviklingen langs sundet. Den historiefortellende kraft svekkes når man bygger om sjøhusene til boliger og hotell, og forsvinner helt når man river gamle sjøhus og bygger nye boliger i slags «sjøhusstil».



Arkitekturhistorisk verdi

Ålesund sentrum har sin store arkitekturhistoriske verdi knyttet til det faktum at gjenoppbyggingen etter bybrannen i 1904 gav oss en uvanlig stor andel bygninger fra samme periode/stilart. Andre byer kan ha både vakrere og kanskje flere jugendbygninger, men Ålesund har hele gateløp, enhetlige rekker av jugendfasader. Disse husrekkene er interessante både fordi de er tegnet av kjente arkitekter og bygget av dyktige håndverkere. Ekthet er et viktig stikkord i en slik sammenheng. En «jugendparafrase» fra 1989 kan nok gi et inntrykk av hvordan jugendstilen så ut, men sier lite om hvilke materialer og teknikker som var viktige for datidens formspråk.

Jugendstilen er heller ikke bare en fasadestil. Jugendfasaden dekker ofte et interiør med autentiske detaljer og kvaliteter, der det er klar sammenheng mellom eksteriør og interiør. Fasadevern kombinert med fjerning av innvendige elementer og detaljer må derfor betegnes som et alvorlig overgrep mot en jugendbygning.



SAMTIDSVERDI

Symbolverdi

Enkelte bygninger representerer mer enn arkitekturhistorisk dokumentasjon. De kan også være symboler for samfunnets utvikling eller institusjoner. «Aspøyskolen» har en silhuett som symboliserer selve skolen og skolens autoritet og dermed bringer tankene tilbake til egen skolegang.

Emosjonell verdi

For folk flest er kanskje denne verdien både viktigst og mest forståelig. Den husveggen, det hjørnet, den gatelykta (i seg selv en ubetydelig detalj), som var en så viktig del av et minne fra barndom eller oppvekst, det vil vi gjerne se igjen. Hvis det viser seg at oppvekstmiljøet blir fullstendig forandret, vil mange oppleve det som et følbart tap.

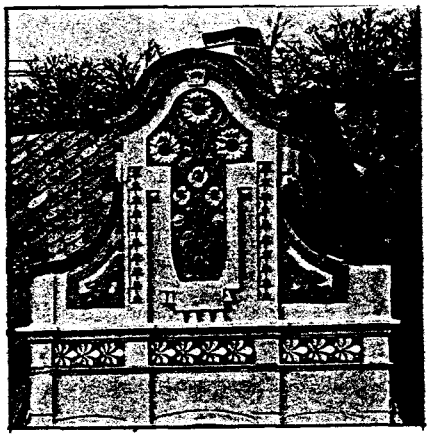
En del av argumentene for vern er mer håndfaste og konkret knyttet til dagen i dag.

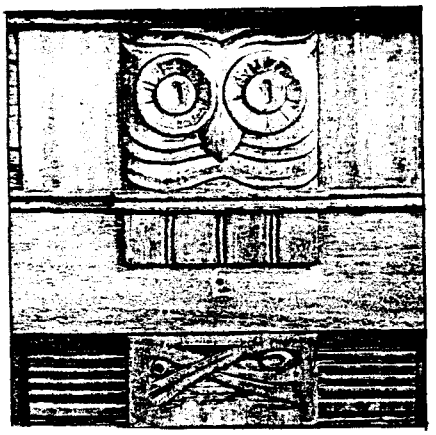
Bruksverdi

Bruksverdien til eldre hus knytter seg til den praktiske nytten en kan oppnå ved at huset er eller gjøres brukbart. Det er viktig at en tar hensyn både til husets gitte form og til bygningens antikvariske verdier når nye bruksområder skal velges. Hardhendte ombygginger som ødelegger historiefortellende trekk og detaljer må unngås.

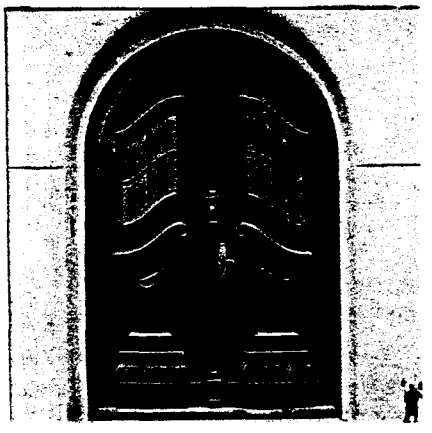
Økonomisk verdi

Eldre bygninger inneholder ofte materialer og bygningsdeler av høy kvalitet. Dette representerer en økonomisk ressurs som er lite påaktet. Kostbare utskiftinger av eldre bygningsdeler som både er brukbare og holdbare er dårlig økonomi og fører dessuten til utarming av de antikvariske kvaliteter.







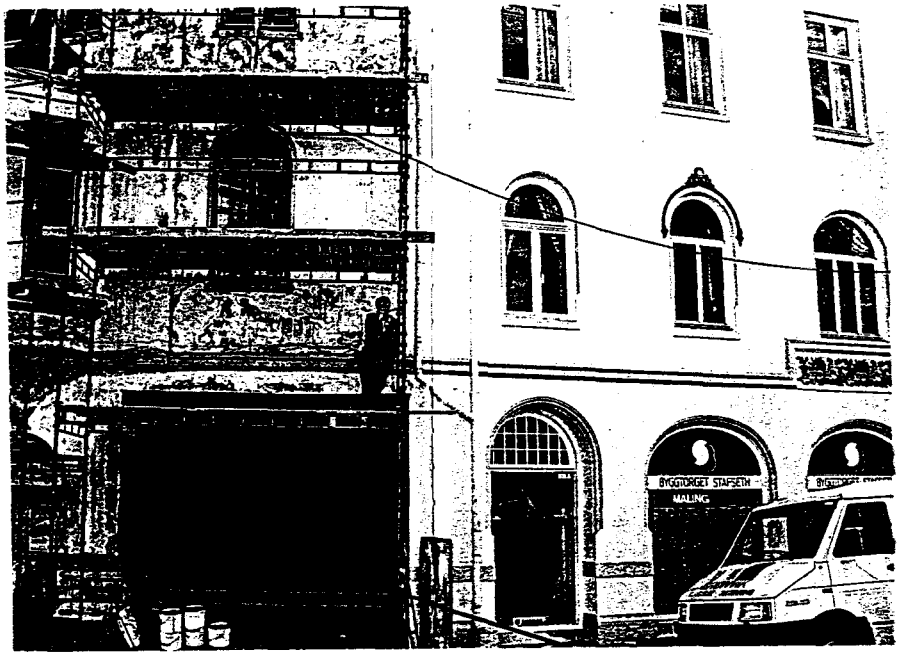


Estetisk verdi

Det mest iøynefallende ved jugendarkitekturens fasader er de elegante kurver og ornamentikken. Dessverre forstyrres harmonien ofte av huseierens manglende «blikk» for disse verdifulle detaljene. Fjerning av detaljer, utviskende eller uheldig fargevalg og upassende reklameskilt får alt for ofte lov til å ødelegge fasadenes særpreg.

Selv om enkelte bygninger i seg selv er ganske unnselige og anonyme, kan de ha svært stor verdi som deler av større bygningsmiljøer, f.eks. en husrekke. Dette finner en ofte ut først når det er for sent, og huset er revet. Derfor er det uhyre viktig at en vurderer, ikke bare det enkelte hus, men hele bygningsmiljøet i situasjoner hvor en kan bestemme over framtida.

Ålesundsarkitekturens karakter og egenart ligger i aller høyeste grad i elementer som overflatebehandling, detaljering og håndverkskvalitet. Den er derfor sært sårbar for bygningsmessige endringer som f.eks. vindusutskiftinger, fasadeoppussinger o.l. Det er svært viktig at de som går i gang med slike arbeider har forståelse for byggestilens egenart.

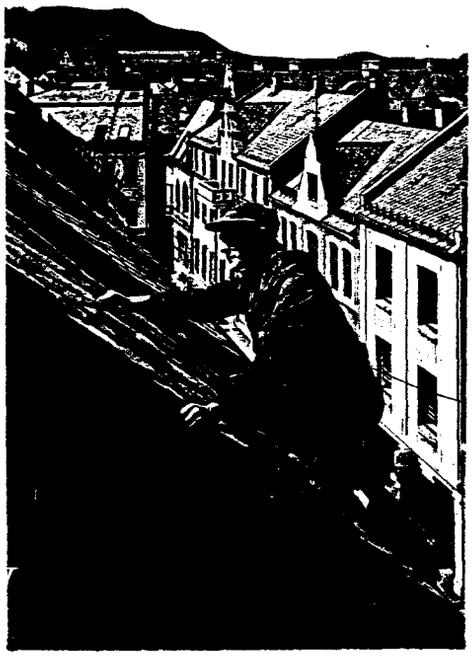


Konklusjon

Ålesundsarkitekturen representerer noe unikt og kvalitativt verdifullt. Byens gamle bebyggelse bidrar til å gi forankring i fortiden, og er av grunnleggende betydning både for lokal identitet og for nasjonal dokumentasjon av en interessant arkitekturhistorisk epoke.

Vernearbeidet mister imidlertid mye av meningen hvis det en skal ta vare på ikke er det opprinnelige og ekte. Bygningene og bygningsmiljøene må være mest mulig autentiske, historiske objekter. Da kan de fortelle oss noe viktig om byggeskikk, samfunnsforhold og om de estetiske idealer som var rådende da de ble bygget. Da representerer de både det gledelig gjensyn og de verdifulle kilder til ny kunnskap og vakre opplevelser.

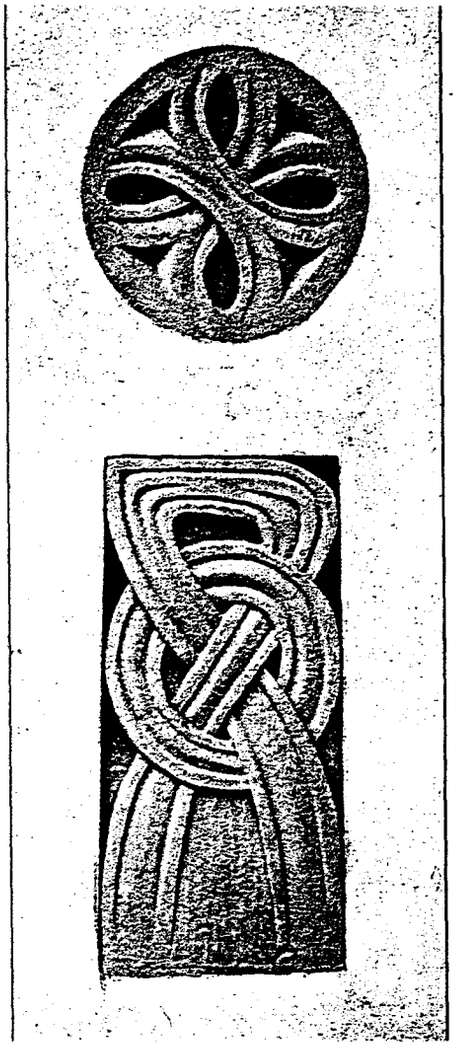
ANTIKVARISKE RETNINGSLINJER



Formålet med påfølgende anbefalinger for vern, pleie og istandsetting av bygninger i Murbyen fra 1907 er å gi huseiere, planleggere og håndverkere felles retningslinjer for pleie av det unike bygningsmiljøet i sentrum, som ivaretar særpreget i Alesundsarkitekturen. Retningslinjene gjelder for hele den opprinnelige murbebyggelsen innenfor planområdet.

Målsettingen er å bevare både helheten, de verdifulle «originaldelene» og håndverksteknikkene.





Følgende begreper brukes mange ganger om hverandre og det er nødvendig med en klargjøring.

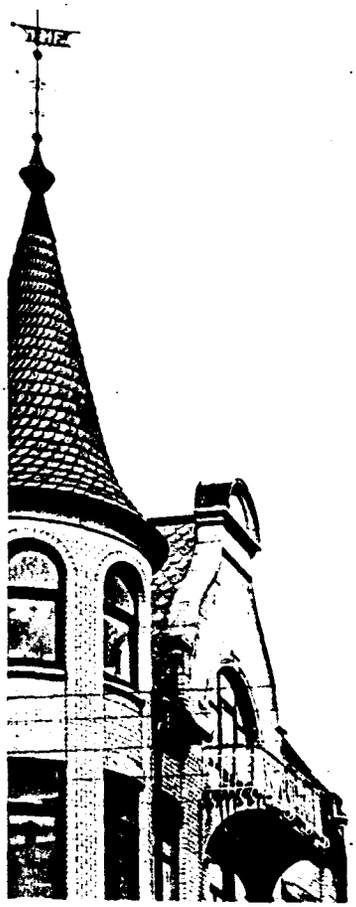
<u>Restaurering:</u>

Hel eller delvis tilbakeføring til tidligere tilstand.

<u>Rehabilitering:</u>

Istandsetting av en bygning for nåtidig formål og/eller for å rette opp forsømt vedlikehold, hvor målet også må være å bevare mest mulig av bygningens antikvariske verdi og arkitektoniske kvaliteter; dvs. gjenvinning av tapt anseelse.

Det vil for det meste være rehabilitering som blir valgt når en skal sette i stand bestående bygninger. Restaurering innebærer mange usikkerhets-momenter og upraktiske valg, og vil sjelden være det tiltaket en velger overfor en bygning som er i bruk i dag. Restaurering vil gjerne føre til at bygningen får en museal bruk etterpå.





TAK

Takform/type

I Sentrum er saltak med symmetrisk møne den vanligste takformen. Takvinkelen varierer fra 34 grader - 45 grader. I takformen forekommer det arkoppbygg med saltak, og kobbhus med varierende utforming. De fleste hjørnebygningene er utstyrt med tårn i variert utforming.

Antikvariske retningslinjer

1. Ved ombygging, påbygging, rehabilitering, vedlikehold bør eksisterende **takform** beholdes.

2. **Vinduer** i takflater på loft kan tillates under forutsetning av at vinduene ikke forringer husets karakter i seg selv eller som del av et helhetlig gatebilde.

3. **Arker og kobbhus** bør ha en form og størrelse av den type som finnes ellers i strøket.

4. **Tårn** bør beholdes/restaureres i sin opprinnelige form.

5. **Piper** bør så langt som mulig bevares, da de er karakteristiske element i bebyggelsen. De bør opprettholdes brukt som skorsteiner eller luftepiper, da ubrukte piper forvitrer.

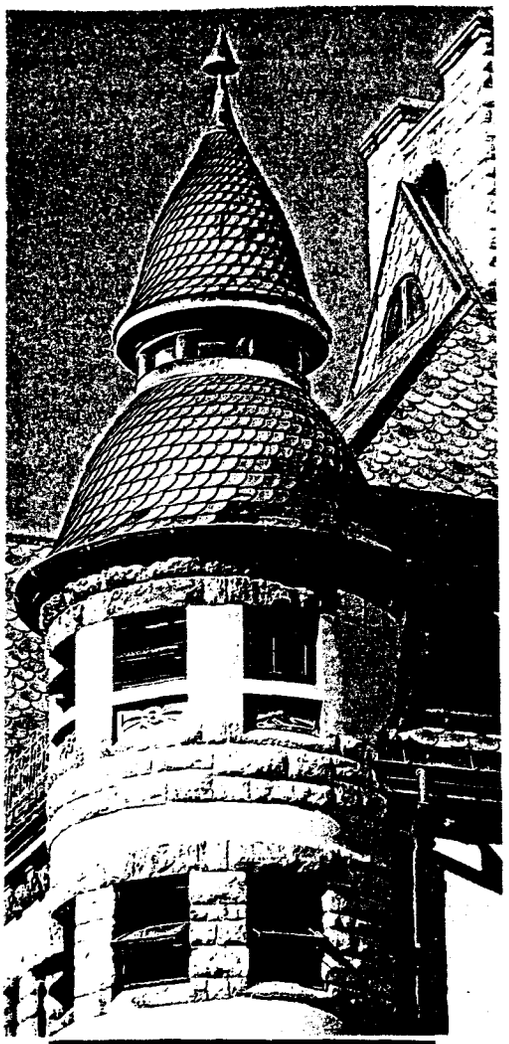
6. **Takterrasser** er et fremmedelement i den gamle bebyggelsen som om mulig bør unngås.

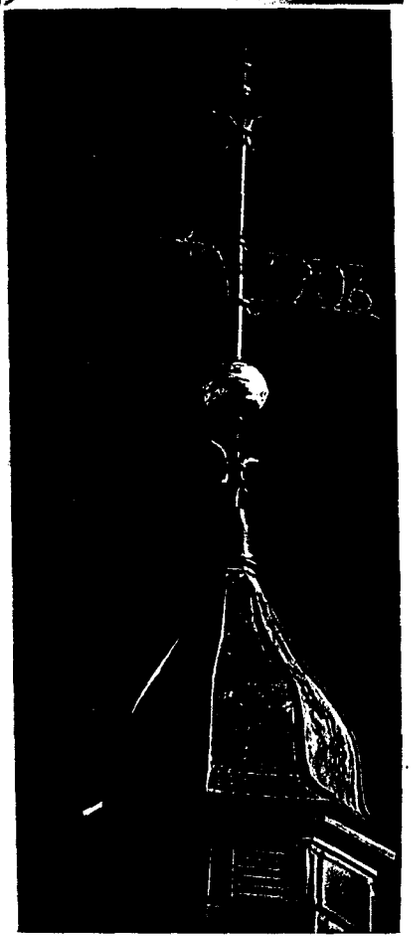
   Takterrasser bør utformes og dimensjoneres på en slik måte at de bryter minst mulig med husets særpreg.

   Plassering av takterrasser må vurderes i hvert enkelt tilfelle, men generelt vil man være restriktive til takterrasser mot gate.

   De bør ligge tilbaketrukket fra gesims slik at nedskjæringen i forkant danner en brystning på minimum 90 cm. Gesimsen må ikke brytes. Tettingsdetaljer må utføres omhyggelig, og avløp for vann bør utføres som innvendig nedløp.







TAKTEKKING

Taktekkingstyper

På de gamle bygningene i Ålesund sentrum finner man følgende typer taktekking:

- Lappskifer
- Fasettskifer
- Platekledning.

Det som er karakteristisk er at det tradisjonelle taktekkingsmaterialet skiferstein forekommer på rundt 90% av bygningene. Bare i underkant av 10% av bygningene har fått et moderne tekkingsmateriale som betongtakstein og takplater.

Dette gjør at taktekkingen er den bygningsdelen som er best bevart på husene, og man bør derfor være spesielt restriktiv ovenfor skifting av taktekking.

Arker, kobbhus og tårn ble også tekket med skifer eller beslått med metallplater.

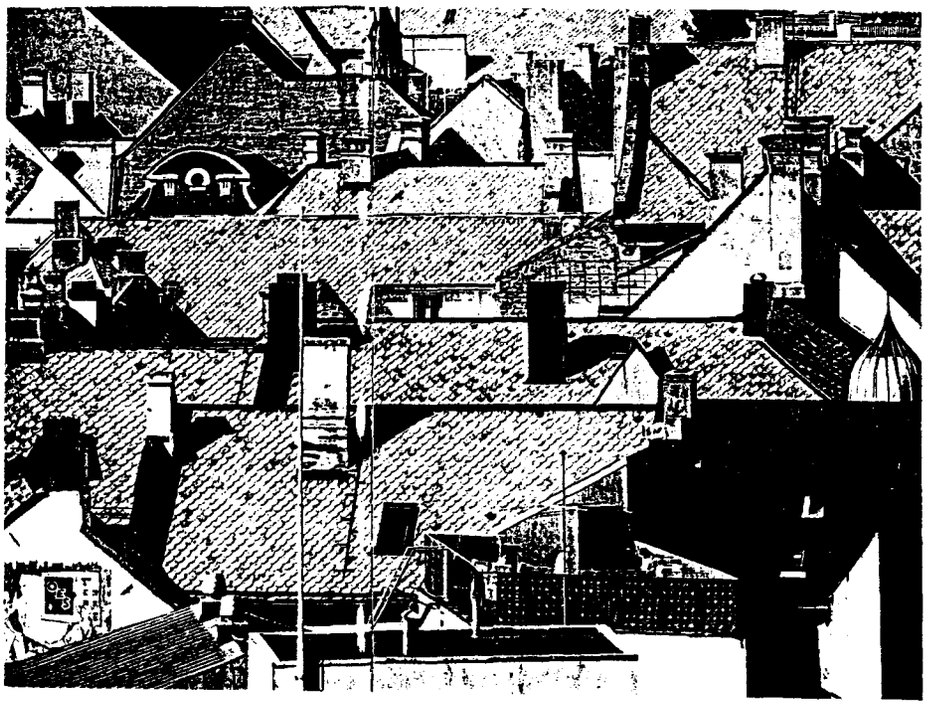
Antikvariske retningslinjer

1. Ved utbedring av taktekkingen bør en foreta nødvendige reparasjoner av undertaket, og legge på igjen den samme steinen. Dårlig eller manglende stein bør skiftes ut med ny av samme type og format som den eksisterende.

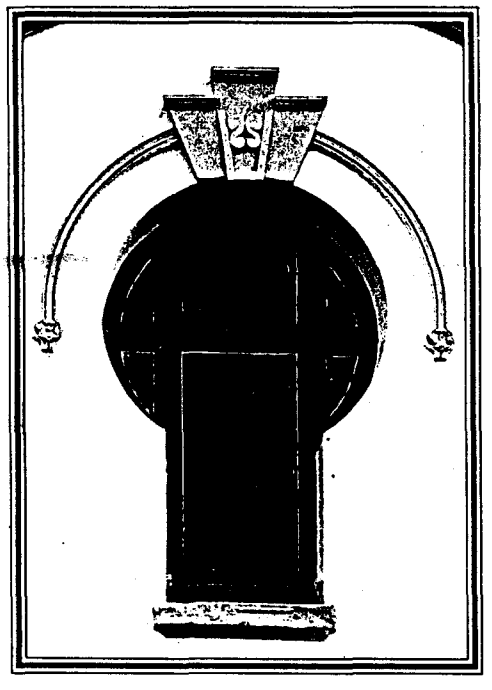
2. Utskifting av skifersteinen med moderne kopi i annet materiale eller metall blir ikke akseptert.

3. Dersom et tak har moderne type tekking, bør man skifte dette ut med skiferstein.

4. Arker, kobbhus og tårn bør tekkes med det materialet som ble benyttet opprinnelig (som skifer eller beslag av kopper/sink eller stål).







VINDUER

I Sentrum finnes følgende typer:

- Krysspostvinduer
- T-postvinduer
- Krysspostvinduer og T-postvinduer med småruter i øvre felt og buet sprosseverk.
- Div. moderne vinduer med tverrpost, uinndelte vinduer og tofagsvinduer.

Det er igjen en god del av de opprinnelige vindustypene i bygningene fra 1906-07. Det er således mulig å spesiallage moderne vinduer tilpasset den tradisjonelle type som har vært i bygningene tidligere.

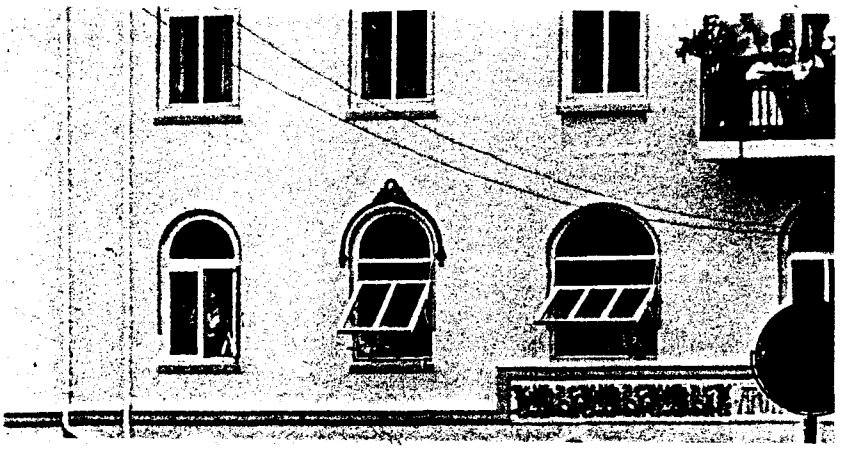
Plan- og bygningsloven krever at fasadeendringer, herunder forandring av vinduenes utseende, skal meldes til bygningsmyndighetene, og at arbeidet med innsetting av nye vinduer først kan igangsettes etter at tillatelse er gitt.

Som søknadspliktig endring av fasade regnes forandring av: Vindusåpning, inndeling av glassflater, utforming av selve vinduet og materialbruk.

Byggemelding kreves ikke hvis man setter inn nye vinduer nøyaktig lik de opprinnelige. Dette innebærer bl.a. at postene skal stå fast i karmen og sprossene skal være gjennomgående skiller mellom glass i rammen.

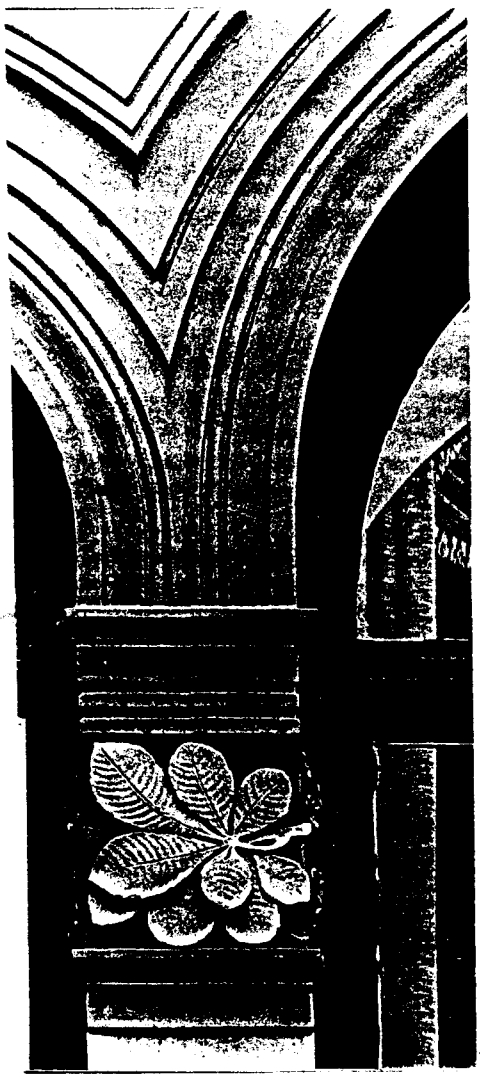
Falske utenpå - mellom - og/eller innenforliggende poster og sprosser skal ikke kunne godkjennes innenfor planområdet.

Eldre vinduer lar seg som oftest bevare og utbedre. Eventuelle skader kan ofte repareres. Med enkle tiltak, f.eks. montering av tetningslister, kan de oppnå like gode tekniske egenskaper som dagens standard-vinduer.



Hvis vinduene må skiftes ut fordi de er i dårlig forfatning, bør de nye vinduene ha samme utseende som de opprinnelige. Svingvinduer, glidehengslede vinduer og dreie-vippe-vinduer, hvor vindusflaten er delt inn med tykke, gjennomgående sprosser som skal etterligne postene i de nevnte vindustyper, er sjelden dimensjonert riktig til - i lukket stilling - å se ut som ekte, fast monterte poster. Uheldigst er imidlertid at vinduene, p.g.a. sine hengslingssystemer, i åpen eller lufte-stilling oppleves som en klar endring av fasaden i forhold til de opprinnelige eldre vinduer. Midtposter, kryssposter og T-poster, som er faste anordninger i karmen, vil enten sveve i løse lufta eller tippe inn i overkant. Se bilde over.





Tradisjonelle, sidehengslede, koblede vinduer kan konkurrere med vinduer med moderne hengslingssystemer både når det gjelder pris og varmeisolering. På grunn av den større glassavstanden, er koblede vinduer også bedre når det gjelder isolasjon mot støy. Koblede vinduer kan også utføres med isolerglass i den innerste rammen, hvilket ytterligere bedrer varme- og støyisoleringsevnen.

Hovedpoenget med koblede vinduer i sammenheng med bygnings-vern, er ikke bare at postene får beholde sin ekte og opprinnelige funksjon, men også at ytterrammen lett kan utføres med korrekt sprosseinndeling.

Antikvariske retningslinjer

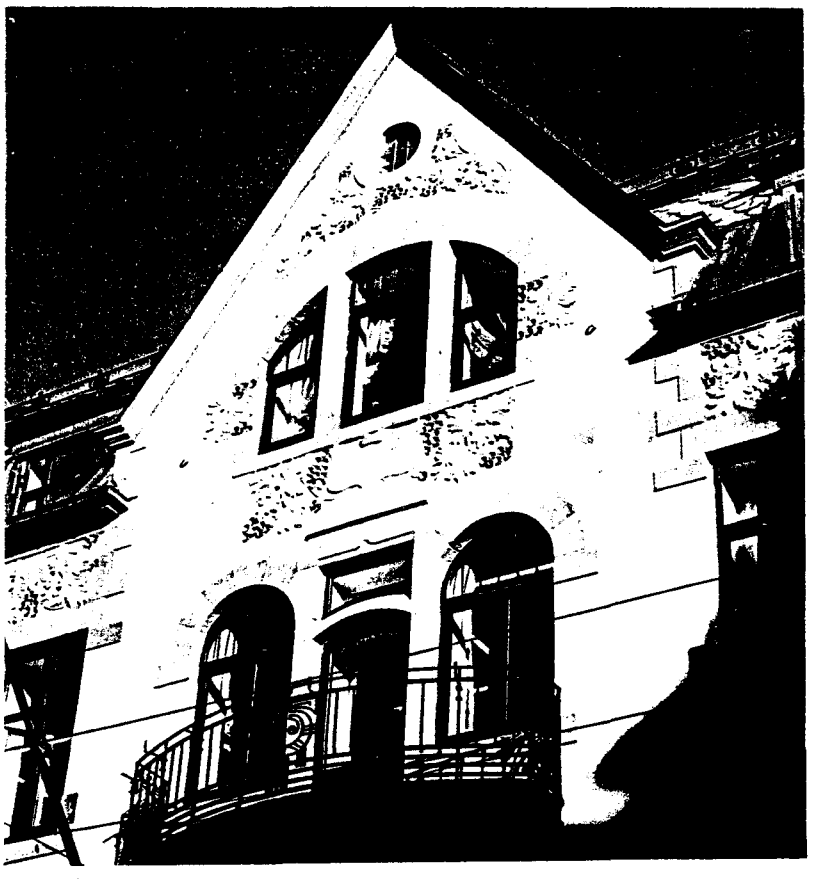
1. Man bør beholde, pusse opp og bruke om igjen eksisterende vinduer av tradisjonell type. Dette er spesielt viktig for vinduer med buet sprosseverk. Økt varmeisolasjon kan oppnås ved å montere innvendige koblingsrammer.

2. Dårlige, moderniserte vinduer bør skiftes ut med nye, sidehengslete, koblede vinduer med nøyaktig samme utvendig karmmål og ruteinndeling samt midtpost-, tverrpost- og sprossedimensjon som de eksisterende vinduer. Isolerglassvindu med utenpåhengslet sprosseverk er ikke akseptabelt.

3. Der det er vanskelig å utforme hele vinduet som koblavindu, kan de uinndelte feltene utformes som isolerglassvindu, og de sprossedelte vinduene utformes som koblavindu.

4. Nye vinduer skal deles i fag med separate trerammer der proporsjonene og nisjedybden tilsvarer de opprinnelige vinduene.

5. Vinduskonstruksjoner i aluminium eller PVC tillates ikke benyttet i bygninger fra gjenreisningsperioden.



DØRER

Dørtyper

Her innbefattes butikk-inngangsdører, balkongdører og dører til portrom. Disse dørene utgjør ofte dekorative midtpunkt i fasaden. Det er derfor vesentlig at de beholder evt. får tilbake sin opp-rinnelige utforming.

Flere av bygningene innenfor planområdet har sokkeletasjer med dører (og vinduer) som bryter med stilen på resten av huset. Det er viktig at de bestående eldre dørtyper er prototyper for tilbakeføring til stilriktige, opprinnelige dør- og vindustyper i sokkeletasjene.

Antikvariske retningslinjer

1. Rikt detaljerte inngangsdører og porter bør rehabiliteres eller omsorgsfullt kopieres da de er vesentlige elementer i fasade-uttrykket.

2. Dersom man ønsker bedre varmeisolering av balkongdører, kan dette skje ved å montere et innvendig varedørblad.

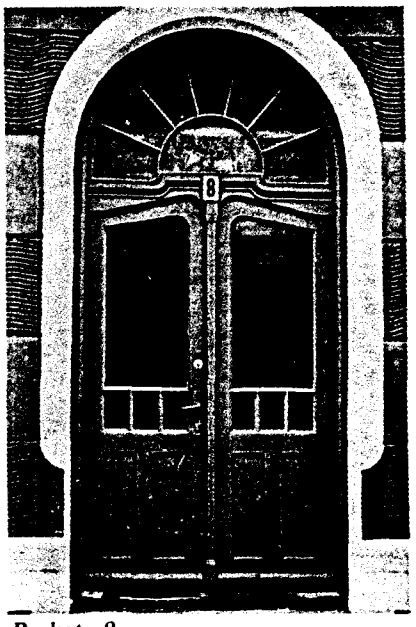
3. Dersom det blir aktuelt å gjøre noe med moderniserte inngangsdører, bør disse skiftes ut med nye av de tradisjonelle typer med proporsjoner og nisjedybde tilsvarende de opprinnelige dørene.

4. I trapperom i bygningene bør opprinnelige inngangsdører bevares, da de er vesentlige elementer i trapperomsdekoren på lik linje med rekkverk, glassmalerier og malt jugenddekor.

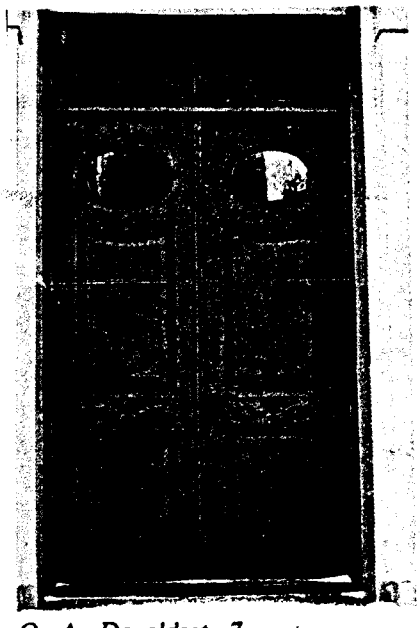
5. Dørkonstruksjoner i aluminium eller PVC tillates ikke benyttet i bygninger fra gjenreisningsperioden.



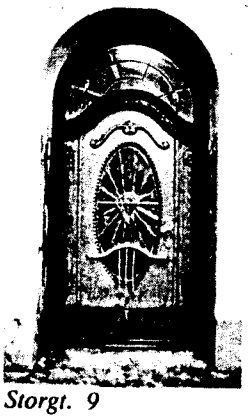
Hellegt. 2



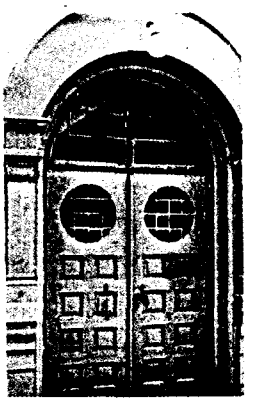
Parkgt. 8



O. A. Devoldsgt. 7



Storgt. 9



Bedehuset



Keiser Wilhelmsgt. 5



Apotekergt. 5



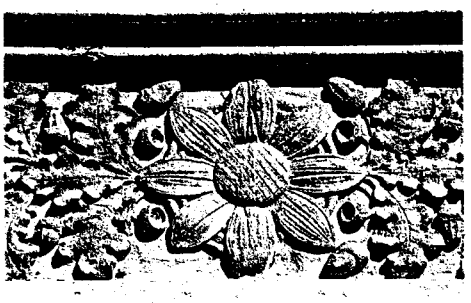
Kongensgt. 24

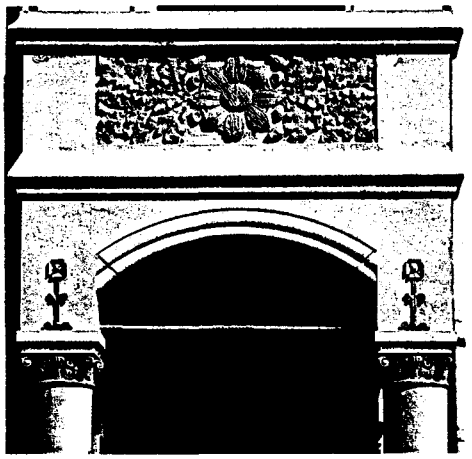


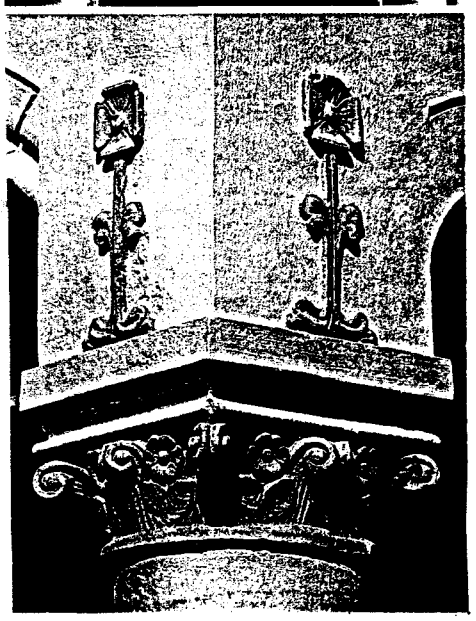
Apotekergt. 6

FASADEDEKOR









Puss/vindusomramming/gesimser

Særtrekk:

Bygningene i Ålesund Sentrum danner sammenhengende bygningsrekker langs gatene. De er murt i tegl, som regel med 2 innvendige gulvspenn av tre mot tegl midtbæring. Bygningsbredden og spennlengdene på gulvene varierer. Innvendige takhøyder ligger mellom 270-300 cm. Bygningene har vanligvis 3 eller 4 etasjer.

Vinduene er som oftest plassert en 1/2 stein inn i murlivet.

Fasadeornamentikken er oftest konsentrert om vindusomramminger, inngangsparti, gavler, gesimser, o.l. På de gamle bygningene er den de senere år understreket gjennom flerfarvebruk ved utvendig maling av fasadene.

Vedlikehold bør skje med samme slags materialer som de opprinnelige. Dette bl.a. for ikke å bringe ubalanse i fukt- og elastisitetsforhold, og for å få ensartet underlag for overflate-behandling. Bygningene var som regel murt og pusset med kalk-mørtel. I de senere årene er mange av disse gårdene blitt «lappet» med forskjellige mørtler med sement og mursement med og uten plasttilsetninger.

Overflatebehandlingen har også variert fra sement til plast- og oljemalinger. Vi kan ofte se skader der man på disse eldre murbygningene har benyttet tette plastmalinger.
Det er som regel ikke til å unngå at det oppstår sprekker i pussen. Regnvann trenger inn i sprekkene bak malingsfilmen, og denne flasser av. Malingen kan også være så tett at fuktighet og damptrykk innenfra fører til avflassing.

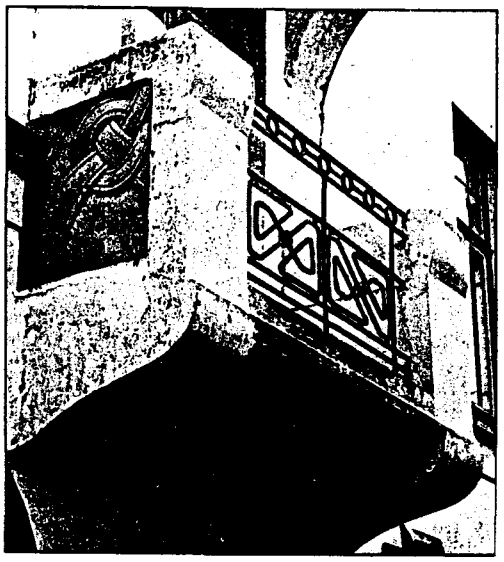
Antikvariske retningslinjer

1. Moderniserte detaljer samt ornamenter bør så langt som mulig tilbakeføres til opprinnelige tradisjonelle utseende.

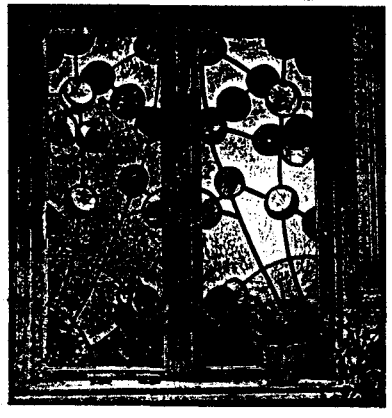
2. Ved fasadeoppussing bør en benytte kalkmørtel og kalkfarve som er helt «åpne» materialer. Underlaget må være rent for løse partikler, og det må være passelig fuktet og absorberende før påføringen.

3. Bygningene bør pusses og males med maling av tradisjonell type. Ålesund kommune bør utarbeide en fargeplan for bebyggelsen innenfor planområdet.









BYGNINGSDETALJER

Det som blant annet kjennetegner godt bevaringsarbeide er et omhyggelig arbeid med detaljene og riktig materialvalg. Her må de eldre bygningers arkitektur og byggemåte respekteres. Avsnittet omhandler detaljer ved takrenner og nedløp, beslag, spir og ornamenter.
Til sammen setter disse detaljene sitt umiskjennelige preg på byggestilen i Ålesund.
Ornamenter finnes både i mur og tre. I tre ikke minst på dører og vindus-innramminger og listverk.

Det er ofte detaljene som gjør at vi vil betegne en bygning fra gjenoppbygningsperioden i Ålesund for jugend. Balkongrekkverk i smijern gir også sitt bidrag til å skape jugendatmosfæren . I enkelte hus var både trappegelender, dørklinker, balkongrekkverk og glassmaleri tegnet av husets arkitekt, slik at det ble sammenheng og forbindelse med de forskjellige elementene. I andre hus nøyde man seg med serieprodusert dekorativt utstyr.

Antikvariske retningslinjer

1. Ved ombygging, påbygging, rehabilitering og vedlikehold, hvor det forekommer utbedring av takrenner, nedløpsrør og beslag, er det viktig at man beholder den typeløsning som er tradisjonell for bebyggelsen. Det bør benyttes materiale som varmforsinket stål, kobber eller sink.

2. Alle spir på bygningene bør restaureres/tilbakeføres til sin opprinnelige form og med samme materiale som det opprinnelige (smijern, galvanisert stål).

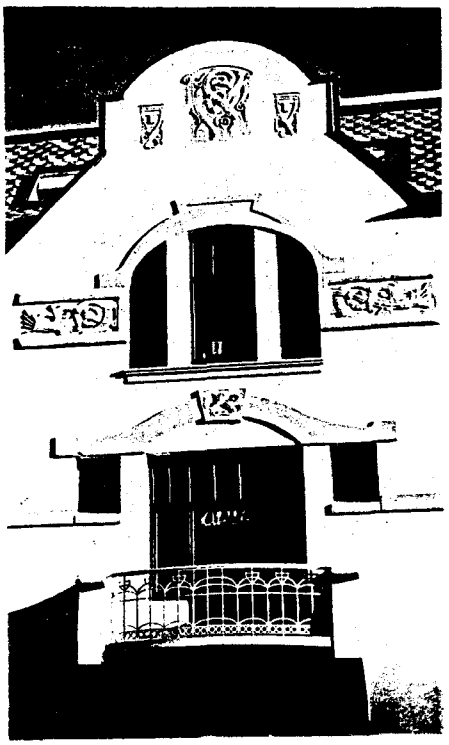
3. Smijernsarbeider på fasaden som balkongrekkverk og lampeholdere bør restaureres/tilbakeføres til sin opprinnelige form.

4. Skadde partier bør skiftes ut med nytt som kopi av opprinnelig løsning.

5. Moderniserte detaljer samt ornamenter bør så langt som mulig tilbakeføres til opprinnelig tradisjonelt utseende.

6. I portrom og trapperom i bygningene bør jugend-dekor på vegger, glassmalerier og rekkverksdetaljer restaureres/tilbakeføres til sin opprinnelige form.







Formål

Ved utforming av nybygg etter brann, eller på ledig tomteareal, er holdningen til den arkitektoniske helheten i miljøet viktig ved utforming av såvel hovedtrekk som detaljer i ny bebyggelse.

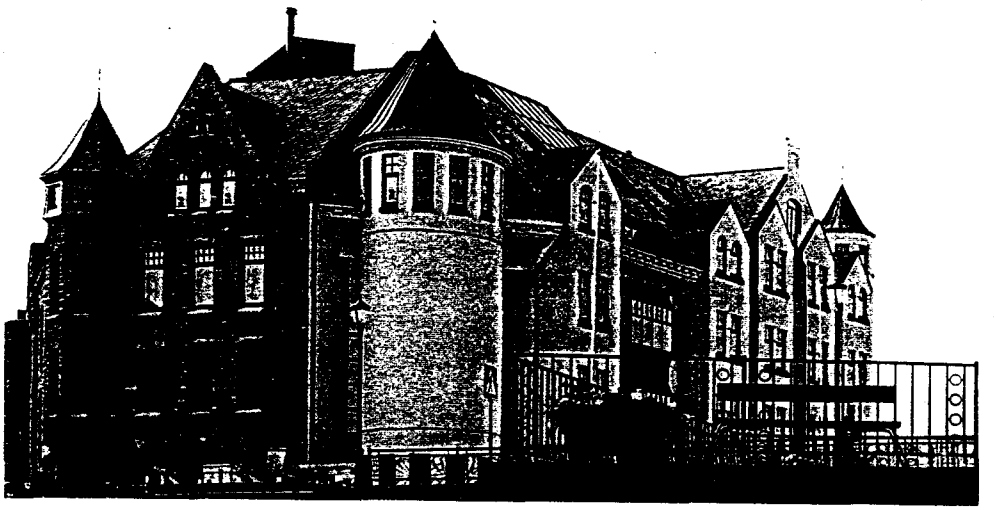
Stilkopiering har vært en nærliggende løsning når det bygges nytt i særlig sårbare miljøer. Nybygg bør utformes i overensstemmelse med vår egen tid, og tilpasses den gamle bebyggelsen i målestokk, materialvalg og karakter.

Hensikten med påfølgende formingskriterier er å gi retningslinjer som sikrer at nye bygningers volum og sammenkobling med eksisterende bebyggelse og det offentlige gaterom blir i samsvar med lokal byggeskikk og formspråk.

Det sentrale byområdets spesielle karakter setter ekstraordinære kvalitetskrav til utvikling av området. Kvalitetssikring bør søkes ved at problemstillingen vedrørende byforming introduseres tidligst mulig i prosjekteringsprosessen, sammen med krav om fyldig presentasjon av prosjektene.

Prosjektoppgaver i området bør dokumenteres gjennom følgende analyser:

A - FUNKSJONSANALYSE
B - BYBILDEANALYSE
C - NABOSKAPSANALYSE
D - BYGNINGS-/DETALJ ANALYSE.



FUNKSJONSANALYSE

Funksjonsanalysen skal avklare hvilke virksomheter en byggherre ønsker bebyggelsen skal inneholde, og avklare hvilke av disse som kan godtas i ny bebyggelse i området.

Funksjonsanalysen må også avklare hvorledes prosjekter integreres trafikkmessig med transportsystem for biler, vareleveranse, kollektivtransport og fotgjengere i byen.

BYBILDEANALYSE



Bybildeanalysen skal dokumentere ny bebyggelses innvirkning på det offentlige rom:

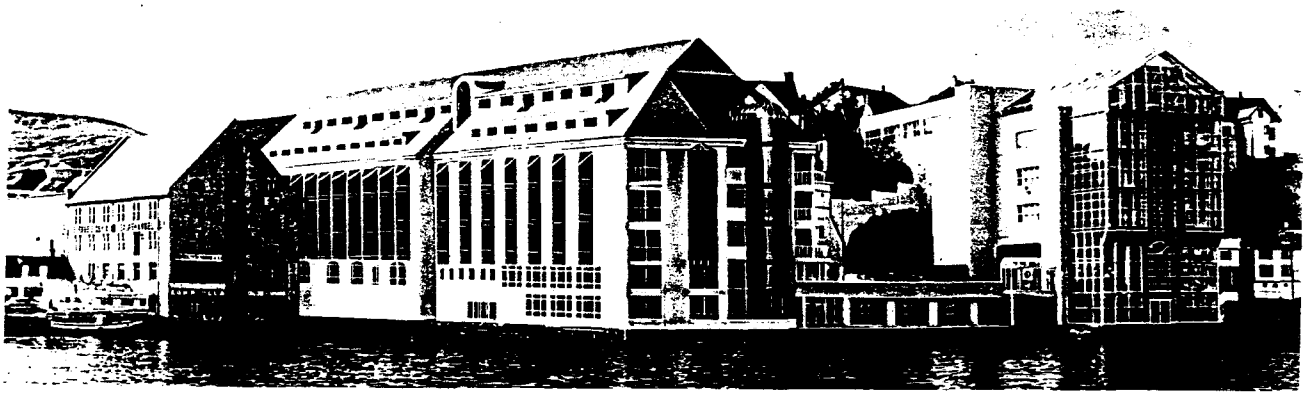
Bysilhuett: Bebyggelsens plassering i forhold til monumental-bygg/ landemerker utkikkspunkter i bylandskapet. Innvirkning på landemerkets/ monumentalbyggets posisjon og egenart i byen.

Punktmarkering, Fonds: Visuelle merkepunkt, avslutning av synsakser som viktige elementer i bybildet:
Analysere om slik plassering skal markeres med spesielle bygningsmessige utforminger: Der ny bebyggelse står som avslutning på gateløp, kvartaler eller fremstår som fondmotiv, bør utforming vise dette (utforming av hjørne, inngangsparti, fasade).

Byggelinjer/byggebegrensning: Stadfesting av kritiske fasadelinjer med byggelinjer.

NABOSKAPSANALYSE

Naboskapsanalysen skal avklare volumet og hovedformen på bebyggelsen. Avklaring av maksimum- og minimumsramme for bygningsbredde, lengde, gesimshøyde, takvinkel, høyde til møne, takform og volumoppdeling.





Utnyttelsesgrad: Avklares i forhold til reguleringsbestemmelser.

Bebyggelsens form: Bebyggelsens form må styres slik at verne- og byformingsplanens intensjoner om form og tilpassing oppfylles.

Eiendomsmønster er et eksempel på viktige overordnete formbetingelser i eldre bebyggelser og kulturlandskap. Det dikterer en overordnet formstruktur. Bygging på tvers av, i uoverensstemmelse med de gamle eiendomsmønstre, gir vanligvis hus som på alle måter blir for store for miljøet. Eller vi får store hus som forsøker å være mange små hus, som bare tilsynelatende har en overordnet likhet med de gamle.

Bebyggelsens rytme: Styring av max./min. lengde på fasade, grad av likhet og ulikhet i gesimshøyde og takvinkel med nabobygg.

Komposisjonen av lange fasader er krevende. De bør inneholde rytmer og kontrapunkter som kompenserer for den store lengden.

En kritisk grense overskrides når fasadelengdene blir lenger enn gatene er brede. Så lenge fasadene er tilnærmet kvadratisk i format, vil de i det perspektiviske synsinntrykk virke vertikale og dermed gi en samlet virkning av mangfold i gateløpet. Dette er et forhold som det er særlig viktig å ha for øye ved sammenslåing av eiendommer.

BYGNINGSANALYSE

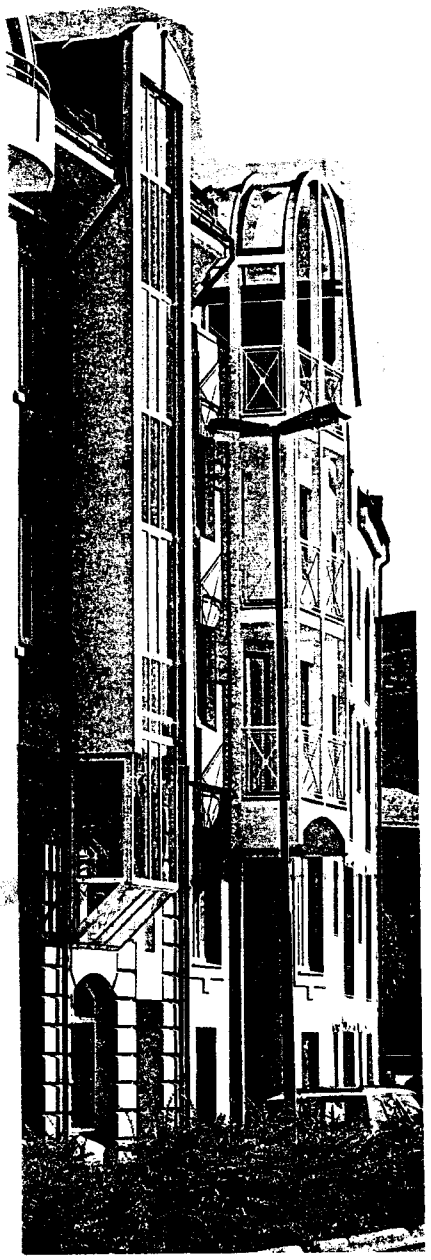
Bygningsanalysen går ut på å lage en hovedramme for detaljutforming av bebyggelsen på bakgrunn av registreringen av vesentlige formelementer i nabobygninger (evt. fjernede bygninger) slik som vinduers format og inndeling, horisontalitet og vertikalitet i fasadeoppbyggingen og områdetypisk fasadedekor.

Fasade

På bakgrunn av naboskapsanalysen fastlegges i denne del:

Hovedform og hovedoppbygging av fasaden: Tyngdepunkt, vertikalitet og horisontalitet, rytmeoppdeling, vinduers og dørers utforming og plassering i vegglivet/materialbruk /grad av ornamentering.

Ved nybygging mot viktige offentlige rom, bør det legges særlig vekt på estetisk utforming av bygningens form, fasade og materialvalg slik at byrommet blir understreket og forsterket.



Tak

På bakgrunn av naboskapsanalysen fastlegges i denne del:

Takets hovedform og hovedoppbygging, vinduer, evt. terrasser, arker og karnapper i takflate, samt materialbruk.

Skifer er det dominerende, tradisjonelle materialet på skrå takflater og gir takene arkitektonisk tyngde. Nye bygninger bør derfor tekkes med skifer.

Det bør tilstrebes at takene bør ha en enkel form, og at heis- og ventilasjonsoppbygg unngås.



RETNINGSLINJER FOR PLAN- OG BYGGESAKSBEHANDLING FOR NYBYGG OG REHABILITERING

Oppriss

Forslag til nybygg, og til endring av bygningers fasader og eksteriør bør illustreres med sammenhengende oppriss av bygningen og tilstøtende bebyggelse, for såvel eksisterende situasjon som for det nye forslaget. For hjørnebygninger bør det vises oppriss av begge kvartalsider og nærmeste nabokvartal.

Perspektiv

Det bør ved søknad legges frem perspektiv eller fotomontasje som illustrerer forslaget sett fra viktige standpunkt i gatene og bylandskapet før og etter endring.

Modell

Hovedutvalget for bygnings- og reguleringssaker kan forlange modeller som illustrerer byggesakens følger for miljøet.

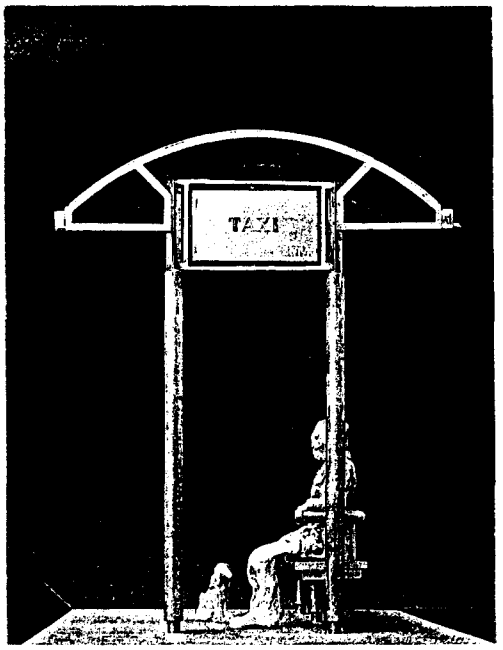
Alternativer

I særlig viktige byggesaker - herunder alle saker knyttet til bebyggelse som ligger i område for kulturhistorisk verdifull bebyggelse, kan hovedutvalget for bygnings- og reguleringssaker kreve at det utarbeides flere alternativer før saken viderebehandles.

Uttalelsesinstanser

Endringsforslag for bebyggelsen i området for kulturhistorisk verdifull bebyggelse, samt bygninger, gate- og trafikk-områder som grenser til disse, bør forelegges antikvariske myndigheter før saken behandles i hovedutvalget for bygnings- og reguleringssaker.

BYENS MØBLERING



Byens detaljer utformes i utallige varianter. Noen er private og noen er offentlige. Det mangler samordning. Offentlige etater og private setter opp sine skilt og installasjoner hver for seg, uten å skjele til felles harmoniske løsninger.

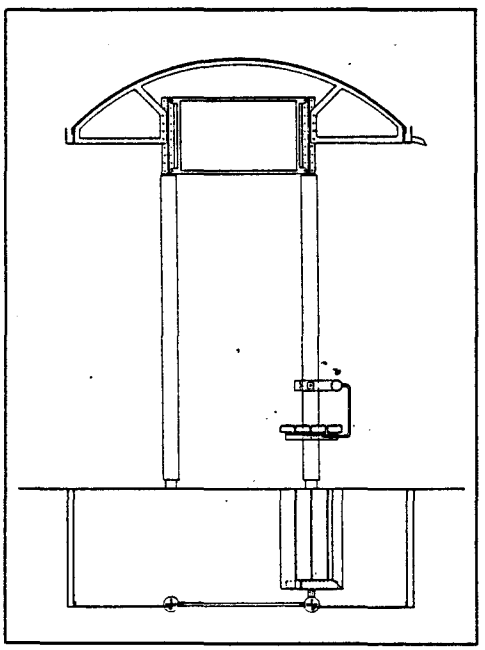
Gateinventar som byformingselement

Gateinventar og møbler lider den skjebne at etter hvert som man venner seg til dem blir de «usynlige». Når de så forsvinner, oppdager de forbipasserende at de egentlig har skapt en atmosfære som de kommer til å savne.

Gateinventaret det her refereres til defineres som de elementene som er nødvendige for byens drift og sikkerhet, eller elementer som foruten å dekke praktiske funksjoner, supplerer og beriker byens og byrommenes form og arkitektur.

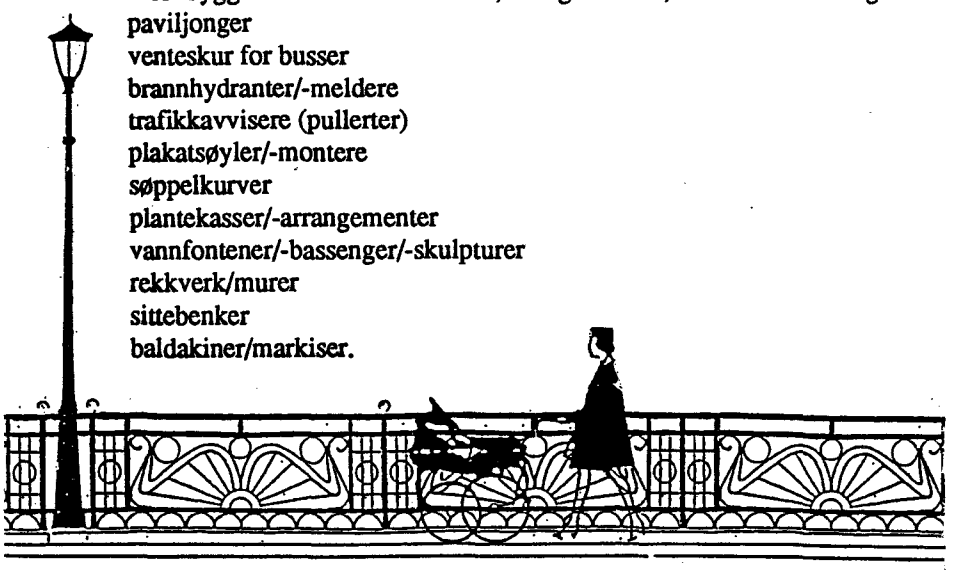
Gateinventar og møbler lider den skjebne at etter hvert som man venner seg til dem blir de «usynlige». Når de så forsvinner, oppdager de forbipasserende at de egentlig har skapt en atmosfære som de kommer til å savne.

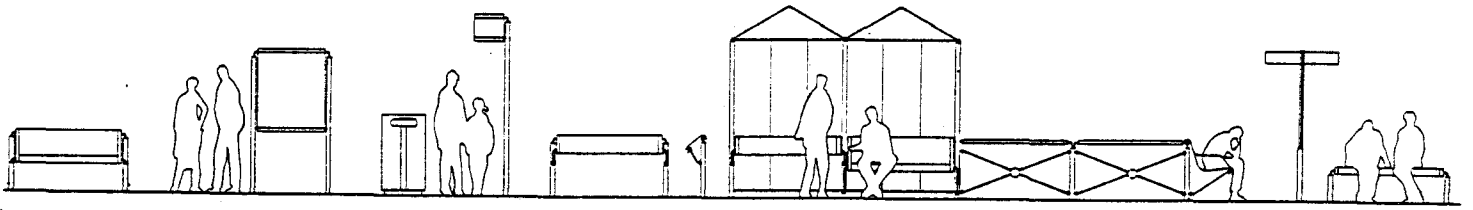
Gateinventaret det her refereres til defineres som de elementene som er nødvendige for byens drift og sikkerhet, eller elementer som foruten å dekke praktiske funksjoner, suplerer og beriker byens og byrommenes form og arkitektur.



Slike elementer kan være:

kioskbygg som telefonkiosker, salgskiosker, trafokiosker og paviljonger
venteskur for busser
brannhydranter/-meldere
trafikkavvisere (pullerter)
plakatsøyler/-montere
søppelkurver
plantekasser/-arrangementer
vannfontener/-bassenger/-skulpturer
rekkverk/murer
sittebenker
baldakiner/markiser.





Foruten å dekke rent praktiske funksjoner bør gatemøbler og gateutstyr brukes bevisst som planverktøy i byforming som romformende, romavgrensende og dekorative elementer. Disse elementene er holdningsskapende i forholdet mellom menneskene og byens arkitektur.

Målsetting:

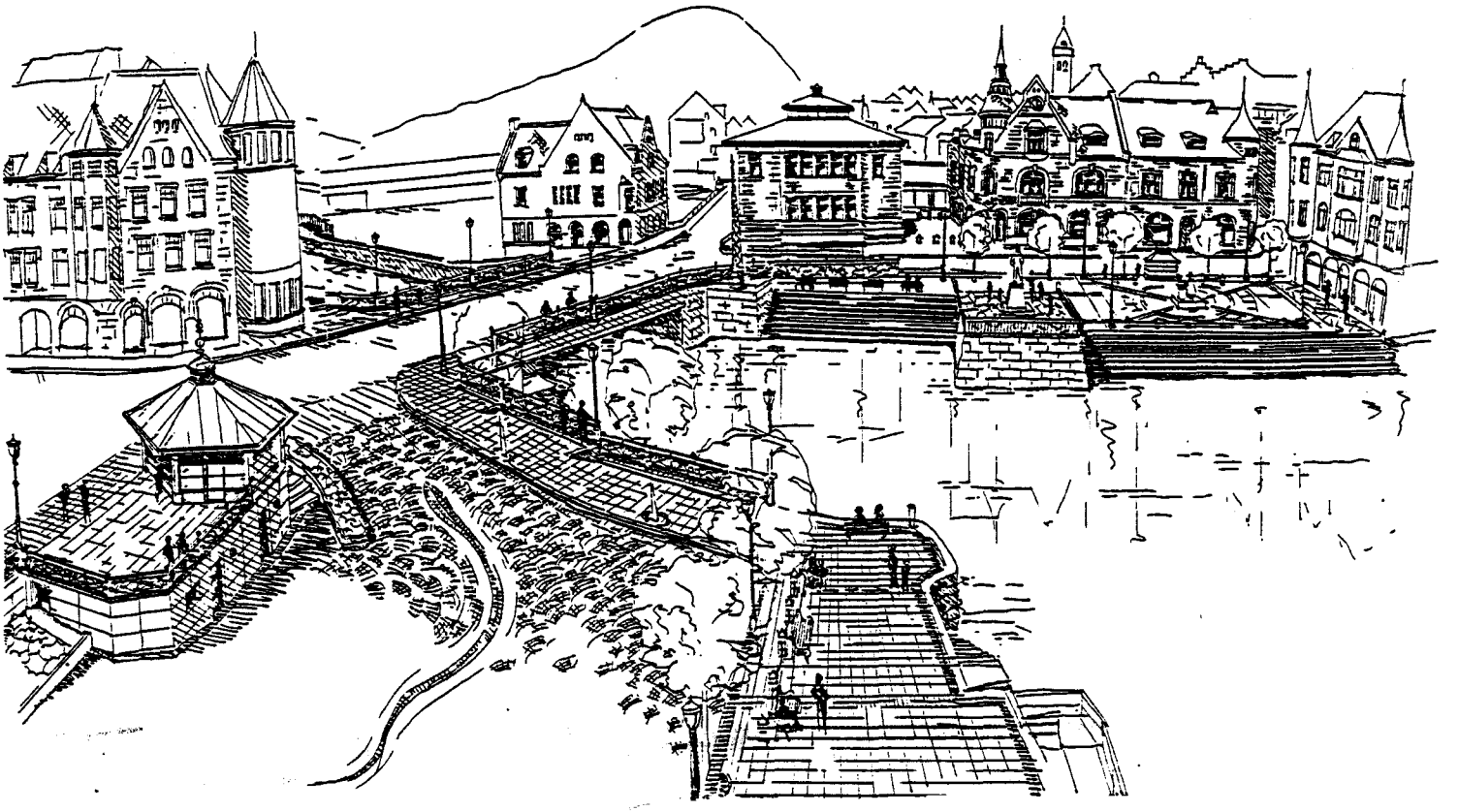
Utforming og plassering av gateinventar skal så langt det er mulig underlegges like strenge formingskriterier som for bygninger.

Riktig valg av form, stil og plassering av gatemøbler og -utstyr er av vesentlig betydning for byens visuelle og sosiale kvaliteter, og bidrar til å gi gater og byrom identitet og karakter.

All møblering av gate/byrom må tåle

- vekslende værforhold vinter og sommer
- forsøk på hærverk og misbruk
- slitasje.

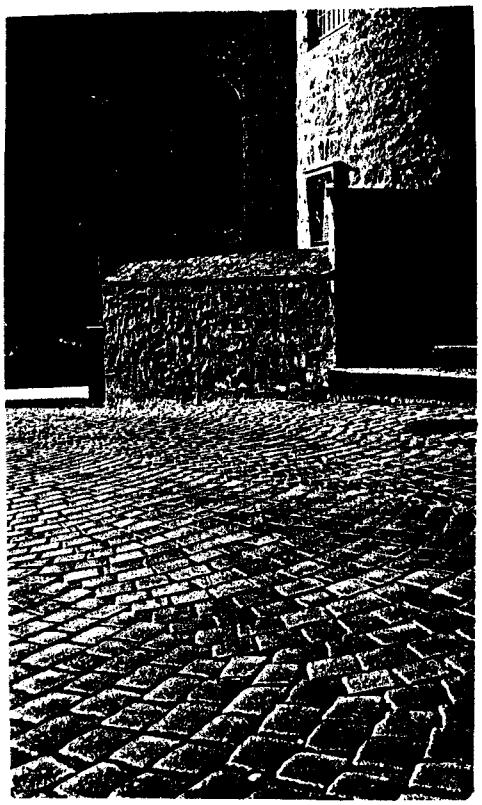
Gateinventar bør være arkitektonisk tilpassede elementer i gaterommet, og må planlegges i forhold til de fasader og åpninger som ligger rundt, men også gis sitt eget særpreg og identitet. God design og kvalitet forebygger direkte hærverk og lysten til å ødelegge. Det er en forutsetning for å skape varige produkter.



Gatemøblering, gjerder og murer, beplantning, utendørs belysning, skilt og reklame, skal gis en utforming og materialbruk som harmonerer med områdets karakter.

Det kreves en detaljert utomhusplan ved prosjektering av slike elementer i byrommet.

BYENS GULV



Over et parti brostein fra Løvenvoldgata lagt i Wienermønster. (Foto P. O. Dybvik)

Belegningsstein som byformingselement

De fleste opplever brosteinsbelegning som miljø- og identitetsskapende elementer i et bymiljø.

I byer med brosteinsbelegning ser vi en utvikling mot at det gjøres prinsippvedtak om bevaring av disse. Hensynet til de kulturverdier brosteinsgatene representerer, oppveier de økonomiske og tekniske ulempene.

Brosteinsgatene i Ålesund er viktige elementer i en helhetlig arkitektonisk og miljømessig komposisjon.
De vakre mønstrene har formet et rikt og harmonisk samspill med bygningsarkitekturen, og blitt en vesentlig del av den opplevelsesverden det er å bevege seg i Ålesund. Brosteinsbelegget har lydmessige egenskaper. Asfaltbelegg gir en tammere akustikk i bygatene enn brostein. Nedasfaltering av brosteinsgater påvirker således vår opplevelse og gjør den fattigere.

Historisk bruk

Det første faste gatedekke i form av brostein ble lagt i Kongensgt. (ca. 100 m lengde) i 1915.
Mellom 1920-30 ble ca. 1000 m brosteinsdekke lagt og mellom 1930-40 ytterligere ca. 1500 m. Det ble lagt brosteinsdekker i Ålesund helt fram til første del av 1960-årene.

Steinen ble hovedsaklig brutt i et gneisbrudd ved Ertresvåg i Haram. Stein ble også levert fra granittbrudd ved Iddefjorden i Østfold.

Brolegging

Faste gatedekker er kjent helt tilbake til oldtidens byer. I Norge er kuppelstein eller «kampestein» brukt som brolegging siden 1500-1600-tallet i flere av våre byer.

Kuppelstein ble avløst av tilhuggen brostein, som vi i dag kjenner som storgatestein. Denne var atskillig mer tilpasningsdyktig og ga ikke minst en jevnere bruksflate. Etter hvert ble denne steinen for dyr i produksjon, og den såkalte smågatesteinen eller «kleinpflaster» overtok som det dominerende materiale rundt århundreskiftet. Det er denne steintypen vi kjenner fra gatene i Ålesund sentrum.



Til høyre et parti fra Skansekaia med smågatestein langs kaikanten, støpt betongdekke som transport-bane og et større parti storgatestein.

Smågatesteinen er hugget som en regulær kube med sidemål ca. 10 cm. Denne steintypen krevde ikke så omfattende bearbeiding av underlaget, og kunne legges oppå et noenlunde jevnt grusdekke.

Leggemønster

Det såkalte Wienermønsteret med bueform (oppfunnet av tyskeren Gravenhorst i 1885), ble etter hvert enerådende som leggemønster p.g.a. sine mange fordeler. Buene i mønsteret gir mulighet for å utnytte stein med ukurante mål. Med avslutning av en halv bue mot rennesteinen blir de siste steinene alltid liggende rett mot fortausrenna, som for øvrig består av 2 rekker med storgatestein.

Således blir det i prinsippet unødvendig å hugge tilpasningsstein. Wienermønsteret har også andre fordeler. Hvert buefelt tilsvarer omtrent en manns rekkevidde. Broleggerne kan derfor arbeide parallellt i en rekke over hele gatens bredde. Steinen blir stampet ned i et sandunderlag og fugene fylles med sand.

Wienermønster er den dominerende mønstertypen i Ålesunds gater. Ved Skansekaia er bevart et parti med verdifull storgatestein som er lagt i rekkemønster. Brosteinsbelegget på Skansekaia er av unik karakter. Her finnes en samling av storgatestein i kombinasjon med støpte betongfelt for varetransport langs kaikanten. Dette er sammen med de gamle bygningene fra før bybrannen verdifulle kulturminner, som må bevares og rehabiliteres.

Fortauene

Før bybrannen besto de fleste fortauene av grus- eller steinheller med tilhuggen stein av ujevn kvalitet som kantstein. En del støpte betong-fortauer var imidlertid allerede den gang i bruk. Denne typen fortau skulle bli den dominerende etter brannen. Slik har det vært fram til ca. 1980 da støpte heller av betong ble tatt i bruk i stor utstrekning i forbindelse med anlegging av vannvarmerør i byens fortau. Fortauskantene ble da støpt i betong eller bygget av huggen granitt. Hellene, som ligger på sandunderlag, gjør reparasjons- og vedlike-holdsarbeider av varmerørende enklere. Det kreves imidlertid stor nøyaktighet i underlagsarbeidet for at hellene skal ligge stødig.

«Brosteinsvedtaket»

Som følge av økende utbygging med tilhørende tekniske anlegg og trafikkøkning, har behov for gravearbeider og reparasjoner medført at vedlikehold av byens brosteinsgater er blitt omfattende og dyrt.

I 1973 vedtok Ålesund bystyre at et antall sentrumsgater med brostein skulle bevares.



Smågatestein legges i Wienermønster, det dominerende brosteinsmønster i Ålesund.

Følgende gater ble vedtatt bevart:

1. Kongensgate fra Sorenskriver Bullsgate - St. Olavs plass.
2. St. Olavs plass.
3. Notenesgata fra St. Olavs plass - Slinningsgata.
4. Løvenvoldgata fra St. Olavs plass - Parkgata.
5. Storgata fra og med krysset Storgata/Løvenvoldgata til Kipervikgata.
6. Keiser Wilhelmsgata fra Korsegata til Brunholmgata.
7. Brunholmgata til krysset med Apotekergata.
8. Apotekergata.
9. Kirkegata fra Apotekergata - Aspegata.

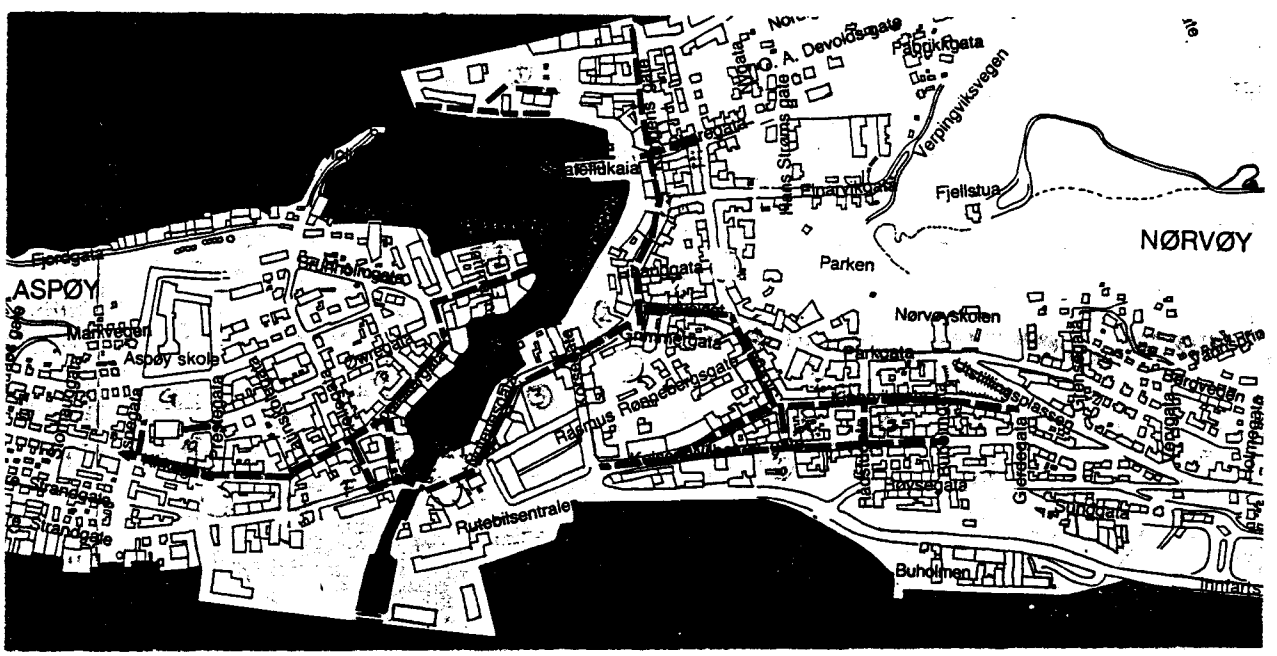
I et nytt vedtak fra 1981 ble det bestemt at det kunne legges asfalt-dekke i Storgata mellom Kipervikgata og Løvenvoldgata. Dette vedtaket er ennå ikke gjennomført. På tross av «brosteinsvedtaket» ble Apotekergata asfaltert i 1989. I tillegg er flere av bevaringsgatene delvis asfaltert, der bl.a. grøftegraving har foregått.

Målsetting/virkemidler

Byformingsplanen har som målsetting at «brosteinsvedtaket» fra 1973 skal gjelde, med følgende tillegg:

A. Storgata mellom Kipervikgata og Keiser Wilhelmsgate.
B. Kipervikgata.
C. Rådstugata mellom Kipervikgata og Keiser Wilhelmsgata.
D. Skansekaia.
E. Skaregata mellom Skansegata og Storgata.
F. Hellegata mellom Kirkegata og Hellebroa.
G. Området rundt Ålesund kirke.

Dette betyr også at Apotekergata skal prioriteres tilbakeført som brosteinsgate. En prioriterings- og finansieringsplan for dette arbeidet bør utarbeides av Ålesund kommune som sektorplan i forbindelse med kommuneplanarbeidet.





Fortau

Fortau skal fortrinnsvis beholdes som støpte betongfortau.

Betongheller i format 30 x 30 cm med avfasede kanter eller tilskårne skiferplater i fallende lengder, kan benyttes hvor dette er hensiktsmessig. Hellene legges i forband halvt om halvt.

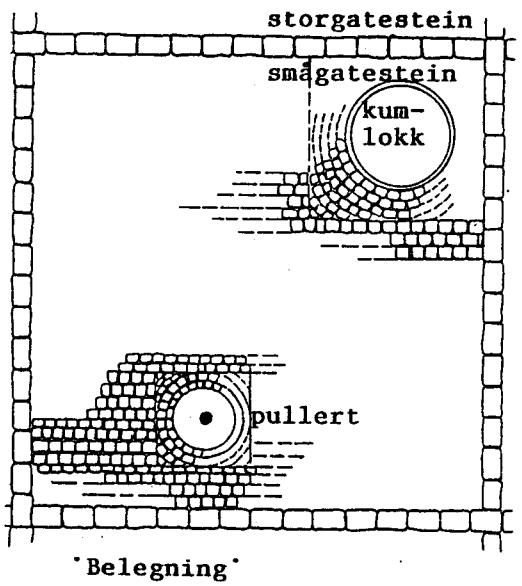
Det benyttes støpt kantstein med fasede kanter, bredde 25 cm. Huggen granittstein kan unntaksvis tillates.

Detaljer

Det skal legges vekt på å tilpasse belegningssteinen til kanter, gateutstyr, trær, etc.

Gågater

Ved omlegging fra kjøregater med fortau til gågater, endres gateprofilen, slik at kantsteinen elimineres. Et nytt rennesystem etableres, som f.eks. i Kongensgate, der renne-/sluksystemet markert med storgatestein er lagt i senter av gata med fall fra husene. Det er lagt skiferplater i fortausbredde inntil husene på begge sider av gata. For øvrig er brostein lagt i Wienermønser benyttet som hovedbelegning.



Belegning

Øverst betongheller i format 30x30 cm som fortausbelegning, lagt i forband halvt om halvt.

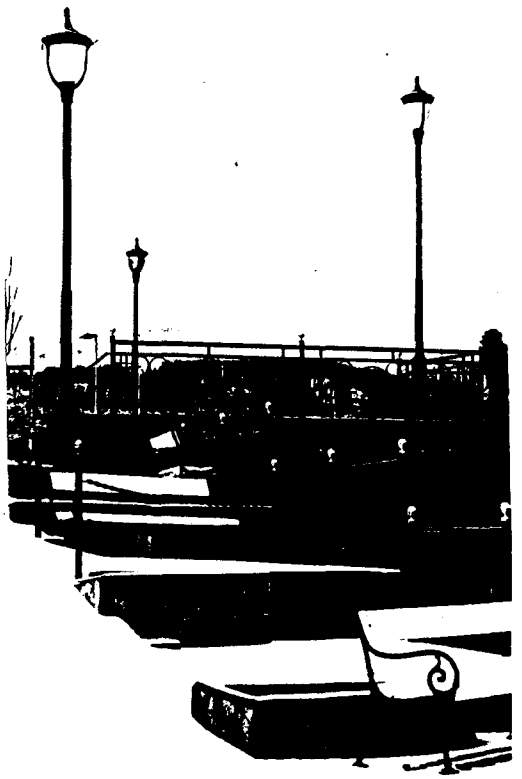
Til venstre rekkemønster inndelt av storgatestein med tilpasninger til gateutstyr.

BYENS LYS

Gatelys som byformelementer

Gatelyset bør reflektere og forsterke gatens arkitektur og byens identitet og særpreg.

Gatelyset bør være tidsmessig tilknyttet gatens arkitektur gjennom historiske modeller eller moderne tilpassede typer. I et historisk gatemiljø som ønskes bevart i en riktig tidsmessig forfatning er det i tillegg viktig at lysmengder og -farge harmonerer.



Rett stolpebelysning med generell lysarmatur.

Gatelystyper

Gatelys kan deles inn i fem hovedtyper:

1. Galgelys.
2. Rett stolpe med retningsbestemt lysarmatur.
3. Rett stolpe med generell lysarmatur.
4. Veggmontert lysarmatur.
5. Hengende belysning.

1. Galgebelysning

Denne typen fører lyset inn over veibanen. Ved brede gater kan dette gi en jevn belysning uten blending. Visuelt er denne stolpeformen uheldig i bymiljøer, og da spesielt i dagslys. Formen vil som regel bryte gjennom gesimslinjen i gaterommet.



Galgebelysning som bryter gesimslinjen på en uheldig måte.

2. Rett stolpe med retningsbestemt lysarmatur

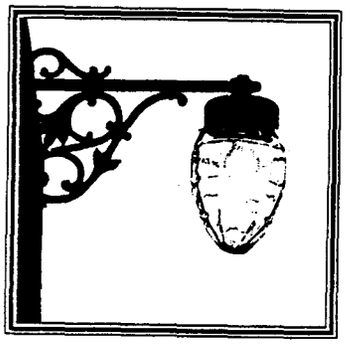
Benyttes ofte for å belyse avgrensede områder med relativt store lysmengder. Med retningsbestemte armaturer kan en unngå problemer med direkte gatelys inn i f.eks. boliger.

Visuelt kan denne typen være akseptabel i bymiljøer, da den ikke danner et «tak» i gaterommet, selv om den bryter gesimslinjen.

3. Rett stolpe med generell lysarmatur

Denne typen kan benyttes der belysning og armatur ikke skal dominere et gaterom, men kun gi en generell belysning. En gate som har rette stolper med generell lysarmatur har som regel et lavere lysnivå enn gater med den retningsbestemte type.

Visuelt er denne typen lett å tilpasse for bruk i bygater. Det eksisterer et utall forskjellige stolper og armaturtyper med forskjellig tidspreg.



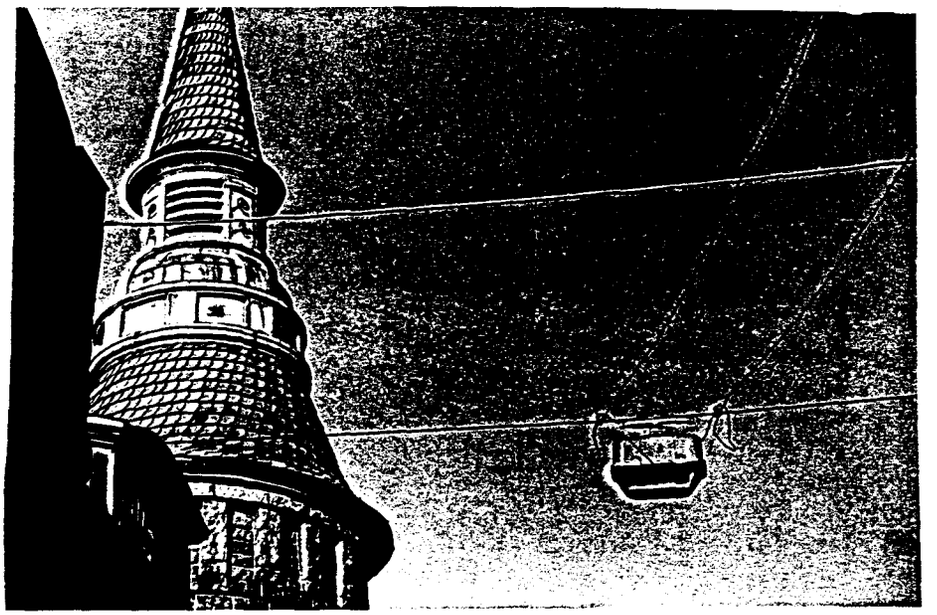
4. Veggmontert lysarmatur

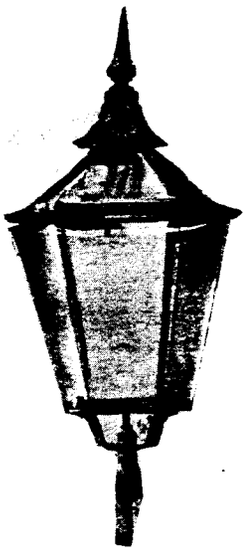
De veggmonterte variantene benyttes der plasshensyn og funksjoner krever det.

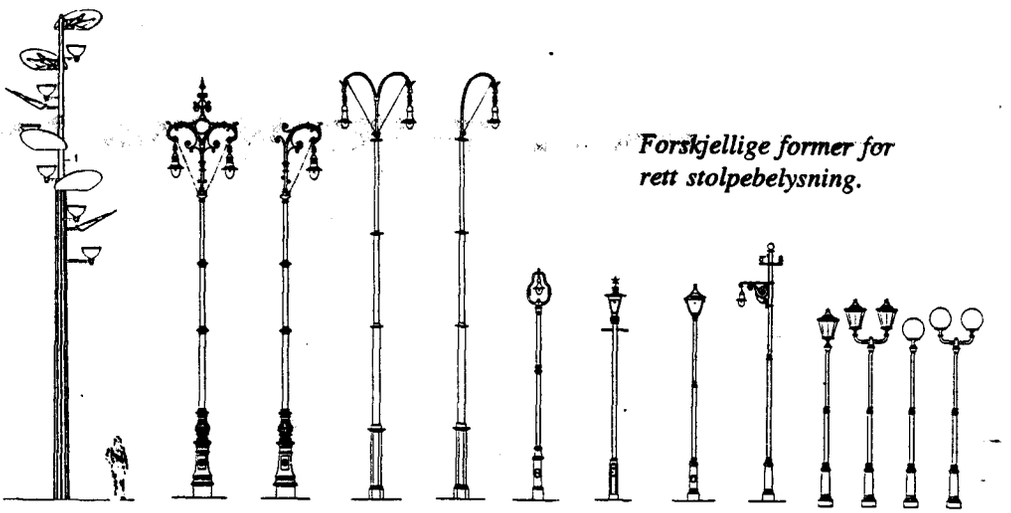
5. Hengende belysning

Denne belysningsformen vil som regel danne et «tak» i gaterommet og gir mulighet for en jevn belysning over store vegbredder.
De fleste av sentrumsgatene har enkle, lite karakteristiske, hengende armaturer. Armaturene er små i format og omgis av et «spindelvev» av opphengskabler og strømledninger, som forstyrrer den synsmessige opplevelsen av byens fasader. Disse armaturene bør skiftes ut med stiltilpassede armaturer, formet med utgangspunkt i de tradisjonelle, vakre hengearmaturene fra tida etter bybrannen. Strømledningene bør ikke gå i luftspenn mellom armaturene, men i felles strekk med bærekablene, og via jordkabel og husvegg til neste armatur.





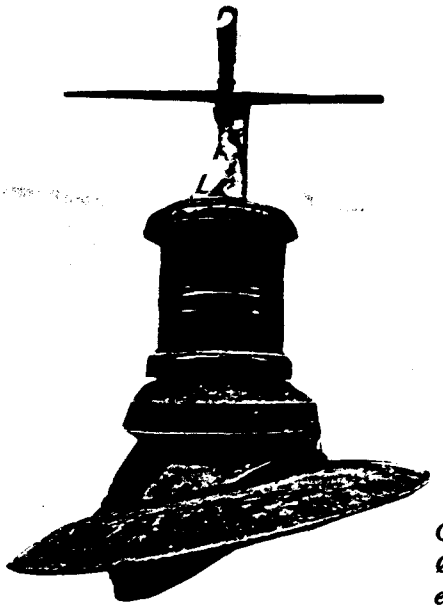




Forskjellige former for rett stolpebelysning.







Gamle gatelysarmaturer fra Ålesund.
Øverst gasslykt(senere ombygget til elektrisitet). Under hengelampearmaturer.

Historisk bruk

De første gatelys i Ålesund var oljelamper med tran og olje (linolje) som brennstoff. I tillegg til problemet med soting av lykteglassene, var avstanden mellom lampene så lang at effekten var svært dårlig. Siden kom gasslyktene som ble brukt til etter århundreskiftet da elektrisk lys gjorde sitt inntog som lyskilde. Mange av de gamle gasslampene ble flyttet til byens ytterkanter mens de sentrale gatene fikk elektrisk lys.

Etter Brannen i 1904 overtok elektrisiteten gradvis som gatelys. De viktigste gatene som Kongens gate og Apotekergata hadde både stolpelykter og hengende armaturer. I tillegg fantes veggarmaturer ved inngangspartier, som supplerende belysning.

Det gamle gatelysutstyret var vakkert utformet med profilerte støpejernsdetaljer i mastene og lyktehus med smijernsdekor. Det finnes ingen autentiske eksempler av disse tilbake. Aalesunds Museum har imidlertid noen eksempler i sine samlinger, og har fått laget kopier av de gamle stolpelyktene, som nå står på museumsområdet.

Situasjonsanalyse

Siden 1970 har selve lyskilden gjennomgått en revolusjonerende utvikling både teknisk og driftsøkonomisk. Kvikksølv- og natriumsgass - og senere halogenlamper har overtatt, og ført med seg et omfattende spekter av moderne lysarmaturer, som mer eller mindre ukritisk har erstattet de gamle lysarmaturene. Det som har vært lagt lite vekt på i denne sammenheng, er at de nye lysarmaturene ikke bare har andre visuelle, men også helt andre lystekniske egenskaper enn de gamle armaturene.

I moderne tid har valg av system for gatebelysning i Ålesund, som i de fleste norske byer, vært bestemt av de normer som vegmyndighetene har fastsatt for vegbaneluminanser på tørr og våt asfalt. Valg av belysningsarmaturer har i liten grad vært bestemt av estetiske målsettinger.

Målsetting/virkemidler

Verne- og byformingsplanen har som generell målsetting at lys og lysarmaturer skal velges i relasjon til byrommet og arkitekturen som begrenser dette. Samtidig skal det søkes oppnådd lystekniske kvaliteter som best mulig kan tilfredsstille de brukskrav som stilles.

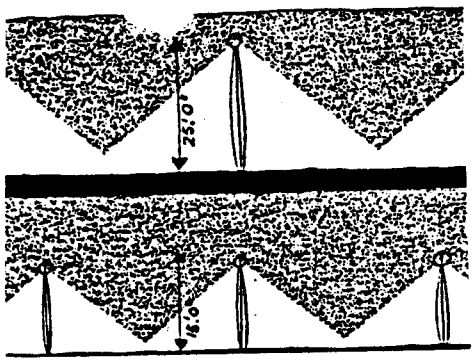
<u>Stolpelykter</u>

Gater som i byformingsplanen er foreslått som permanente brosteinsgater bør få frittstående, stiltilpassede stolpelykter som gatebelysning.
Kfr. side 85.

Molovegen bør utstyres med kopier av de gamle stolpelyktene som det finnes eksempler av på Museumshaugen.



Galgebelysning som er ute av skala med omgivelsene.



Eksempel på samme belysningsmengde med forskjellig høyde og avstand mellom lyktestolpene.

Kriterier for planlegging av gatebelysning

- Høydeplassering av gatelys er bl.a. avhengig av den hastighet brukerne beveger seg i.
Kunstig lys skal være nært mennesket når man beveger seg langsomt, og lengre ifra mennesket når man beveger seg med større hastigheter. Dette betyr at belysningsanleggets høyde og utforming i enhver sammenheng skal tilpasses den bruk gaterommet har. For den gående og den boende er miljøopplevelsen viktigst, for bilisten er informasjon om byrommenes forløp, retninger og aktiviteter viktigst.

- Forholdet mellom lyskildenes lysnivå, avstand og høyde skal tilpasses slik at man opplever variasjon og rytme i gaterommet.
Almenbelysning skal tilpasses slik at bystrukturen oppleves som en helhet, med sammenheng og historisk kontinuitet. Ut over dette skal de enkelte byroms karakter og bruk framheves gjennom valg av belysningssystem.

- Gategulvet og fasadenes nedre del er gatelysets reflektorer. Belysningen skal derfor generelt plasseres lavt, og især belyse grenser og overganger mellom gående og kjørende trafikk. Gaterommets midtparti bør gis en lavere belysnings-styrke.

- Gate- og plassbelysning må ikke være blendende, slik at den hindrer opplevelsen av gaterommets begrensninger, silhuetter og detaljer, når man oppholder seg inne i gaterommet. Arkitekturelementer, skulpturer og vegetasjon kan fremheves ved effektbelysning.

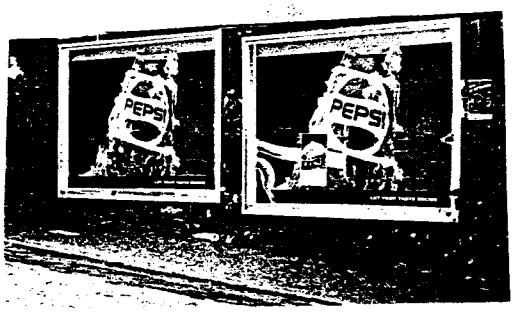
- Lysarmaturer og deres bærende elementer skal gis en kunstnerisk utforming, og ha sammenheng med god formgivningstradisjon i forhold til de omgivelser de skal plasseres i.

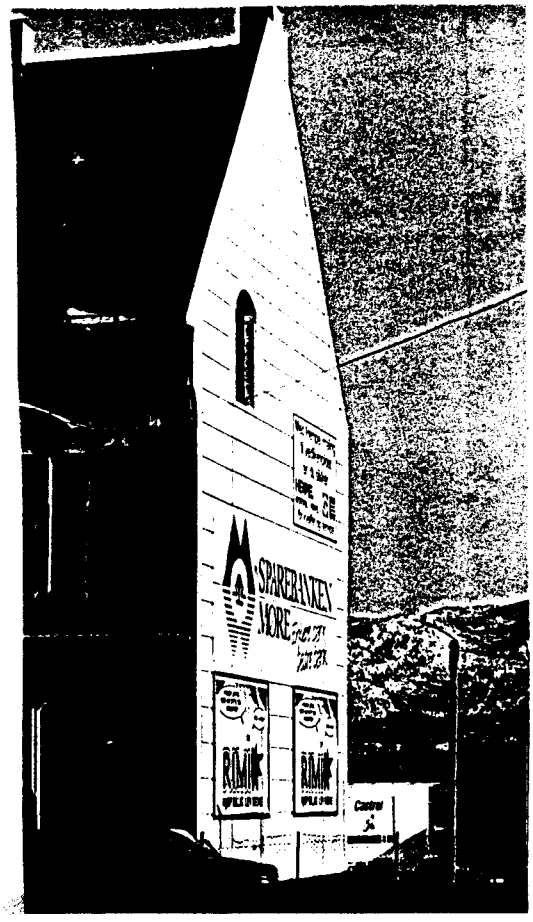
- Eldre armaturer og belysningsanlegg skal bevares og kompletteres såfremt de har kulturhistorisk verdi.

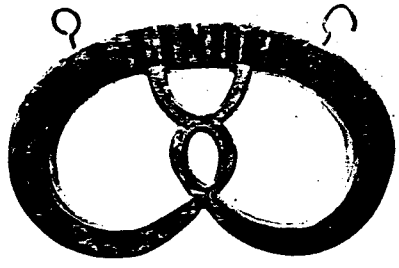
- Belysningsanleggene gis en farge som underordner seg omgivelsene.

- Gatebelysningen bør fremheve kontraster i gaterommet. Lyset bør ha en nøytral varmhvit farge. Mot dette almene lys vil signaler som trafikklys, bilers signallys, lysreklamer samt effektbelysning av bygninger og andre elementer i byrommet, kunne markere seg. Lysfargen skal gi minst mulig forvrengninger av den naturlige fargegjengivelsen, og være så ensartet som mulig innen planområdet.

BYENS SKILT







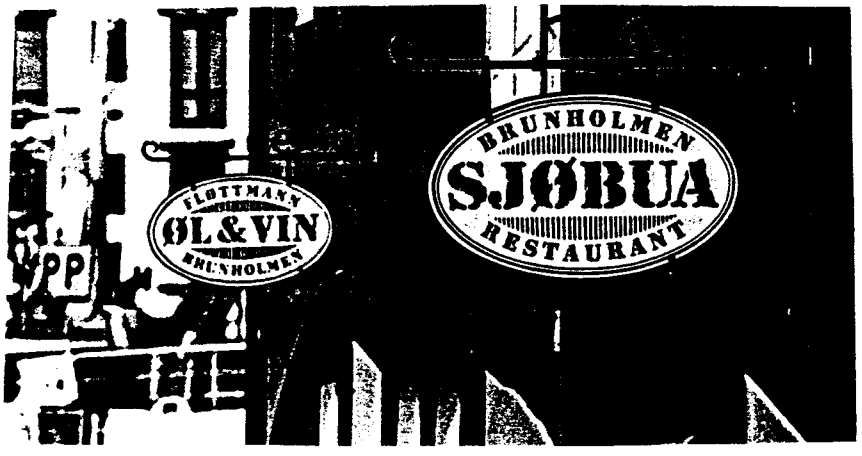
Skilt som byformelementer

Vi skiller mellom privat og offentlig skilting. Begge typer er like viktige som visuelle elementer i våre fysiske omgivelser.

Privat skilting kan være firmaskilt, informasjonsskilt og reklameskilt. Offentlig skilting kan være trafikkskilt, informasjonsskilt, gatenavnskilt m.m.

Skiltingens primære oppgave er å gi nødvendig informasjon og orientering i forhold til situasjonsbestemte behov. Dette betyr at skilt ikke bare skal ha entydig og god lesbarhet, men også god og hensiktsmessig plassering, som også innbefatter harmonisk tilpasning til arkitektur og omgivelser.

Konsekvent holdning og styring med disse prinsipper i et bymiljø, vil være av stor betydning for den visuelle helhet i miljøet, og være med å etablere ordensprinsipper, som gjør skiltingen forståelig, visuelt berikende og hensiktsmessig.



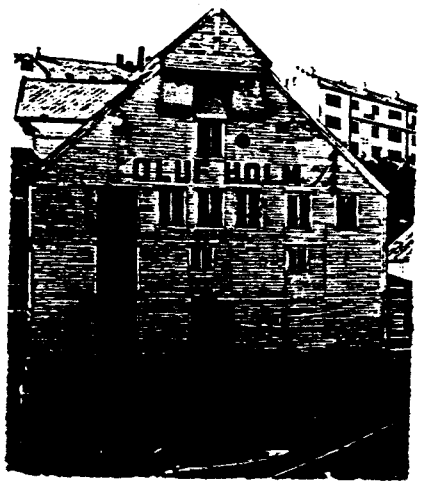
Historisk bruk

Generelt

Når vi idag ser eksempler på skilt fra tiden rundt århundreskiftet, synes vi som oftest at skiltene var vakrere og mer tilpasset arkitektur og miljø enn vår tids skilt. Skiltkulturen hadde den gang en helt annen posisjon i menneskenes bildeverden. I dag ser det ut som at vi med skiltene konkurrerer om å overgå hverandre i bruk av effekter, for å oppnå størst oppmerksomhet. Størrelse og design på moderne skilt er altfor ofte ikke tilpasset de omgivelser de skal stå i, og bærer preg av hastverksarbeid og hurtig profittjag både hos produsent og oppdragsgiver.

Billedskiltene

Blant de første av byens skilt var en overvekt av såkalte billedskilter. Skomakeren hengte ut en sko, bakeren en kringle, urmakeren en klokke, osv. Slike billedskilter ser vi av og til brukt også i dag. De er en berikelse for bybildet, og burde vært brukt langt oftere.



Veggskiltene

De enkleste veggskiltene ble malt direkte på veggene. Før bybrannen var dette den vanligste form for skilting på byens trehus, og etter brannen på byens nye pussede murhus.

Før 1. verdenskrig var det hovedsaklig firmaskilt som ble framstilt på denne måten. Skiltene ble hovedsaklig malt på veggene ved hjelp av sjablonger, noe som var enkelt og rimelig.

I mellomkrigstiden og i tiden etter 2. verdenskrig - fram til 1960-årene utviklet reklameskiltene seg til å bli mer vanig. Bygningenes store pussflater, særlig de frittstående branngavlene, egnet seg ypperlig for reklameskiltmotiver.

Vindusskiltene

Vindusskiltene besto av påmalte eller pålimte navn og tekster på butikkvinduene. Denne typen var også rimelig å utføre, og var beskyttet mot vær og vind, da bokstavene ble festet på innsida av vinduene.

Bokstavtypene var som oftest stiltilpasset med kunstnerisk tilsnitt. Skilttypen ble svært mye brukt etter gjenreisningen. Ålesund sentrum har således tradisjon for vindusskilting av høy estetisk kvalitet, som beriket og understreket husenes arkitektur og karakter.



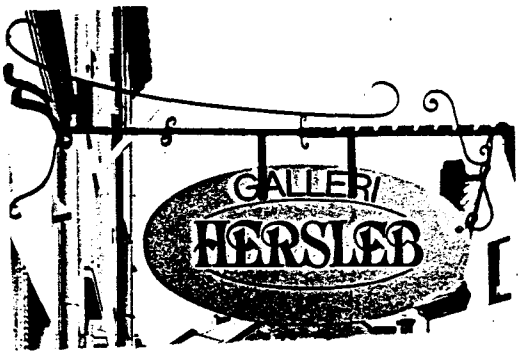
Emaljerte skilt

Emaljerte skilt ble masseprodusert som reklameskilt, og dukket opp på husvegger over alt rundt århundreskiftet. Disse skiltenes levetid var forholdsvis kort, og de forsvant stort sett fra markedet i 1950-årene.

Emaljerte skilt var buede og ga inntrykk av tredimensjonalitet og volum. Slike skilt ble valgt som standard for gatenavn og husnummerskilt. Den 6.11.1906 ble det for Ålesund vedtatt en kongelig resolusjon, der utførelse og plassering av gate- og husnummerskilt er beskrevet i detalj. Resolusjonen ble opphevet i 1931, men bestemmelsene i denne bør likevel kunne legges til grunn for en framtidig utforming av gateskilt i Ålesund.



Forskjellige typer skilting. Her ser vi både vindusskilting, galgeskilting, plateskilt på vegg (emalje-skilt) og skilt malt direkte på vegg.



Plateskilt

Plateskilt kan være utformet av plast, metall eller trematerialer som er påmalt eller pålimt tekst og symboler. Skiltene festes direkte på vegger, bøyler eller galger.

Disse skiltene har vært mye brukt i de senere år, ofte på en estetisk sett ukritisk måte. Skiltene er enkle å fremstille og tillater et vidt spekter av fargebruk uten vesentlige økonomiske tillegg. Skiltene belyses av lysarmaturer festet på bøyler eller beslag, som ofte oppleves som dominerende.



Lyskasser

Lyskasser har samme bruksområde som plateskilt, og brukes svært mye i bymiljøer. Bruk av farger og lysstyrke kan variere mye. Utformingen av lyskassene blir gjerne rektangulære eller kvadratiske, da disse formene er billigst å fremstille. Det finnes imidlertid gode eksempler på form- og stiltilpassede lyskasser i Ålesund, som viser at mulighetene for formgiving er store.

Fiberopptikk-/neonskilt

Denne skilttypen er forholdsvis sjelden brukt i Ålesund. Årsaken er hovedsaklig at disse skiltene er dyre å produsere.



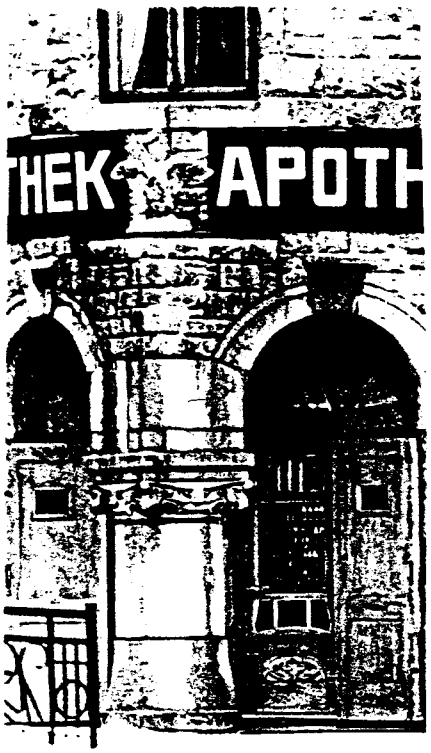
Trafikkskilt

Bruken av trafikkskilt har økt enormt i etterkrigstiden, og blitt svært dominerende innslag i våre fysiske omgivelser.

I Ålesund finnes det mange eksempler på at vegmyndighetene ikke viser nok omtanke overfor estetiske og arkitektoniske verdier ved plassering av vegskilt.

Situasjonsanalyse

Reklameskiltene dominerer vår hverdag i sterkere grad enn før. Den pietetsfølelse man tidligere hadde for arkitektur og miljø synes å være borte, selv om det finnes hederlige unntak. Skiltproduksjon og markedsføring er blitt storindustri, og vi har etter hvert fått en flora av nye skiltprodukter.



Likevel kan vi se eksempler på en positiv utvikling som ser ut til å kunne styre utviklingen videre. I Ålesund sentrum kan en stadig se nye dekorative og vakkert utførte butikkskilt - ofte som galgeskilt - som tar utgangspunkt i og underordner seg husenes arkitektur og karakter. Det ser faktisk ut som om denne utviklingen er i ferd med å skape en trend, som kan være en motvekt mot de ofte glorete, utilpassede reklameskiltene som har dominert bymiljøet i en årrekke.

Målsetting/virkemidler

De gamle skiltene

Det er ikke mange eldre skilt tilbake. Skiltene som kanskje mer enn noe forteller om utvikling og levekår, har ikke i samme grad som f.eks. bygninger, blitt prioritert som bevaringsobjekter.
Dette er årsaken til at vi ikke lenger finner dem tilgjengelige for felles opplevelse i våre bymiljøer.

De gamle reklameskiltene er viktige historiske dokumenter som forteller om industrialismens, reklamens og markedsføringens barndom. De få eksempler på slike skilt som finnes, bør restaureres og bevares.

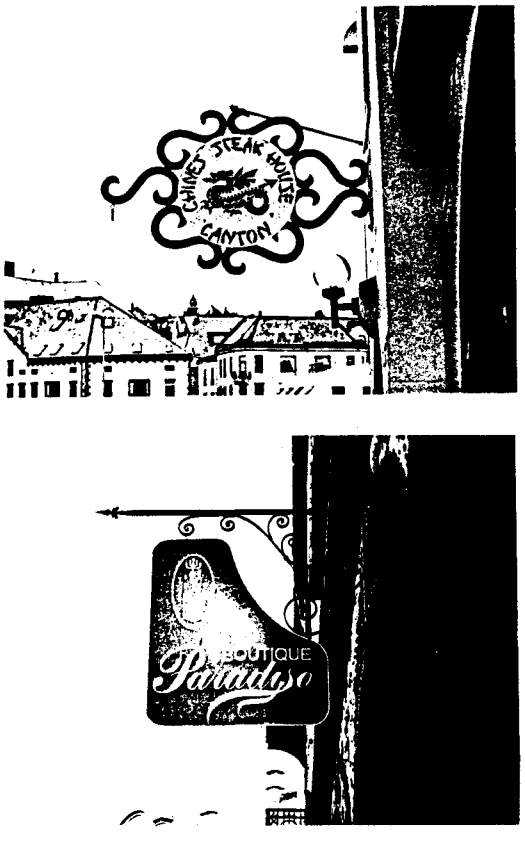


Nye skilt

Skilting må planlegges som en naturlig del av et byggeprosjekt, slik at skilt kan plasseres som en integrert del av arkitekturen. På eksisterende og nye hus i Ålesund sentrum bør det kreves at skilt tilpasses husets arkitektur, og underordner seg denne.

Innenfor planområdet bør alle utvendige skilt, også trafikkskilt kunne kreves byggemeldt.





Eksempler på plateskilt på galge utfra vegg

Private Skilt

Sjablong- og håndmalte veggskilt på pussflater, vindusskilt, emaljerte veggskilt og galgeskilt er tradisjonelt brukte skilttyper i Ålesund sentrum. Det må benyttes materialer som kan tåle vanlige mekaniske og klimatiske påkjenninger, og som er lette å vedlikeholde.

Plateskilt

Skilt på platemateriale, som festes på vegg, bør ikke tillates hvis det ikke kan dokumenteres at skiltmaterialet er vær- og lysmotstandig, og at det glir harmonisk inn i sine omgivelser.
På pussede murgavler bør skilt malt direkte på veggen, foretrekkes. Produksjonen bør utføres av fagfolk etter tegninger som skal godkjennes av Ålesund kommune.

Lyskasser

Lyskasser må ikke være blendende, eller ha lys og farge som gjør dem dominerende i gatebildet. Tegninger/fotos, der skiltet er vist plassert på bygning eller innretning, skal godkjennes av Ålesund kommune før oppføring.

Galgeskilt

Galgeskilt kan utføres som plateskilt eller lyskasser. Skiltet skal være tilstrekkelig godt festet og dimensjonert for vindtrykk etc.

I Ålesund sentrum, med sin spesielle arkitektur, vil som oftest avrundede skiltformer være å foretrekke. I den senere tid har kombinasjonen messingplater eller pulverlakkerte plater med innrammingsornamentikk av smijernskonstruksjoner vært vellykkede innslag i bybildet. Belysningsanlegg for skiltene må ikke være dominerende i utforming, og ikke være blendende for den alminnelige ferdsel.

Antenner

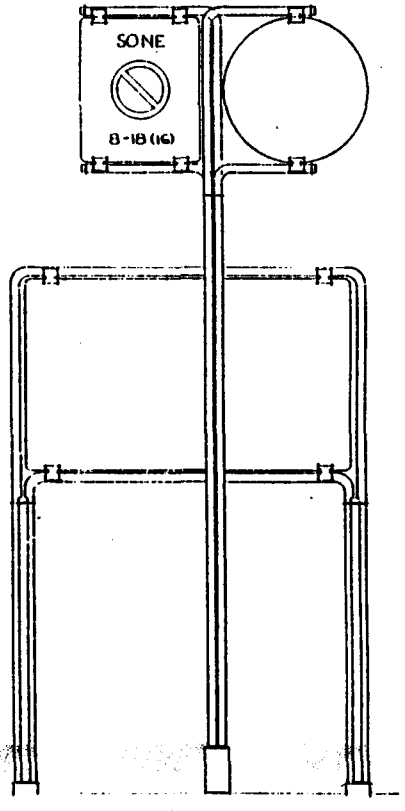
Skjemmende plassering av antenner på bygninger er blitt et økende problem. Parabolantenner er ved sine former og størrelser særlig dominerende, og bør plasseres med omtanke. Det bør kunne kreves byggemelding for alle typer utvendige antenner innenfor planområdet.



Offentlige skilt

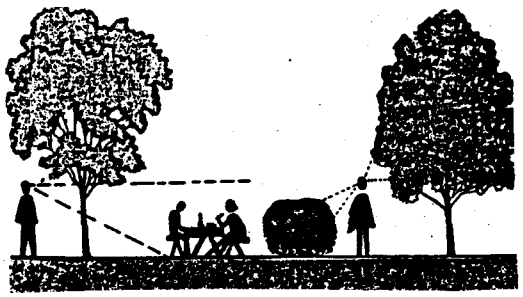
Gatenavn- og husnummerskilt

Gatenavn- og husnummerskilt skal ha entydig bruk av material- og bokstavtyper innenfor planområdet. Det anbefales at disse skilt i framtiden utformes i tråd med «Kongelig resolusjon av 6. november 1906 - om gatenavn- og husnummerskilt i Ålesund», og tilbakeføres som emaljerte skilt med sorte bokstaver på hvit bunn. Se illustrasjon over.



Trafikkskilt

Utformingen av trafikkskiltene er det lite å gjøre med. Imidlertid kan mye forbedres ved bevisst omtanke ved plassering og opphengingsmåte. Det bør stilles estetiske krav til hvordan trafikkskilt settes opp. Pietetsfull plassering i forhold til bygninger, gateutstyr og belegning skal ivaretas.



Trær og planter som byformelementer

Trær og planter er viktige elementer i bymiljøet. De har ikke bare en estetisk funksjon, men egenskaper som rekker langt ut over dette, og som kan oppsummeres slik:

- de brukes som romformende og romavgrensende elementer,
- de danner skjerming mot vind, regn, sol og uønsket trafikk og naboskap,
- de danner interessante og levende former og farger i bylandskapet,
- de gir naturopplevelser og myke soner til rekreasjon for unge og eldre, og gir levekår for fugler, dyr og insekter,
- de er regulatorer for lys og skygge i byrommene i takt med årstidene,
- de har evne til å rense luften ved å ta opp støv og forurensninger gjennom bladverket.

Disse viktige egenskapene gjør at trær og planter i bymiljøet må tas vel vare på og gis gode vekstforhold. I tillegg bør kontinuerlig nyplanting på egnede steder inngå som en naturlig del av byens fysiske planlegging.

Historisk bruk



Byparken - anlagt ca.1890

Det mest sentrale og dominerende grønne innslag i bybildet er selvfølgelig Byparken ved foten av Aksla.

Den eldste del av parken sto ferdig ca. 1890. Senere - etter at Eilert M. Bele ble tilsatt som parksjef i Ålesund i 1920 - ble den sydligste og østligste delen føyd til. De fleste trærne i parken er dermed over 100 år gamle. Noen av dem er i så dårlig forfatning at de bør skiftes ut.

En plan for byens tregater ble utarbeidet og gjennomført under parksjef Beles ledelse i årene 1920 - 30. Vest for Borgundvegen ble det plantet hovedsaklig Platanlønn og langs Borgundvegen Krimlind, begge tresorter som lar seg beskjære for å holde størrelsen i sjakk. Dette var nødvendig bl.a. p.g.a. de mange strømledningene som etter hvert ble installert gjennom gatene.



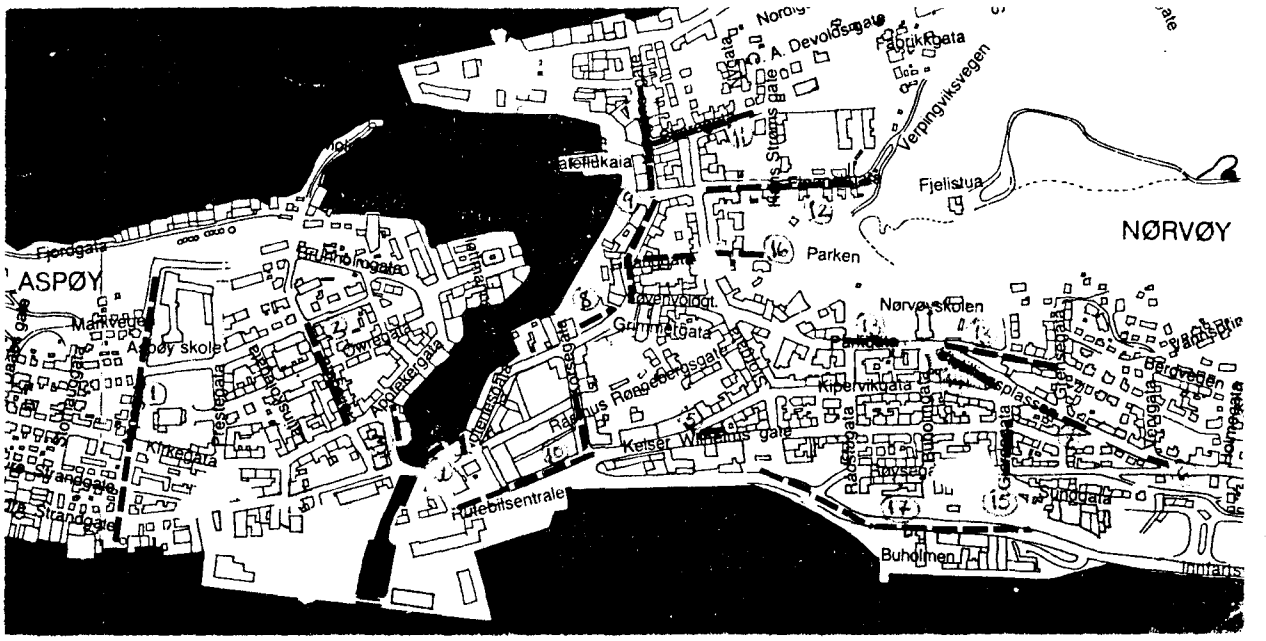
Den østre del - anlagt 1920-30

Et og annet tre fikk imidlertid vokse fritt. Et eksempel på dette er treet som på folkemunne går under navnet «Palmen», som står øverst i Røysa, og som egentlig er en ubeskåret Platanlønn. En del praktfulle enkelttrær pryder plasser og hageanlegg. For uten byparkens trær er det naturlig å nevne Storebøka på Utstillingsplassen og bøke-trærne på Storledbakken.

Det har ikke forekommet vesentlig nyplanting av trær i Ålesund sentrum i de senere år med ett unntak. Ved utbygging av det nye Rådhuskvartalet i 1970 ble det plantet lind og svensk asal i randsoner mot gatene, og dessuten i vegrabattene i området. Disse trærne begynner nå å bli så store at de får egenskaper som romdannende elementer, foruten at de gir vesentlige grønne innslag i et ellers svært trafikkert område i sentrum.

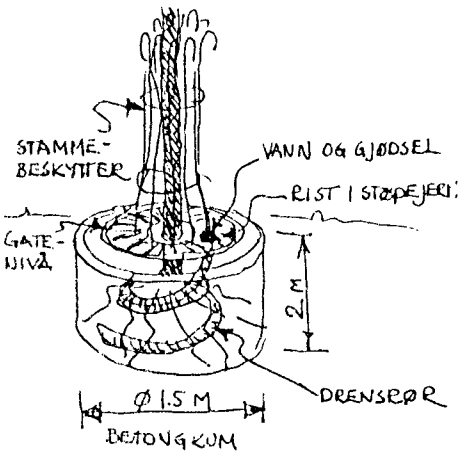
Situasjonsanalyse

Innenfor planområdet viser nedenforstående kart de vesentligste trær som kommunens parkkontor har registrert, og som vedlikeholdes av Ålesund kommune. En stor del av disse trærne er i dårlig kondisjon og trenger rask førstehjelp om de skal reddes for framtiden. Mange av dem er allerede i så dårlig forfatning at de må erstattes med nye trær.



Registreringskart over kommunale bevaringsverdige trær innenfor planområdet. (Ålesund Kommune).

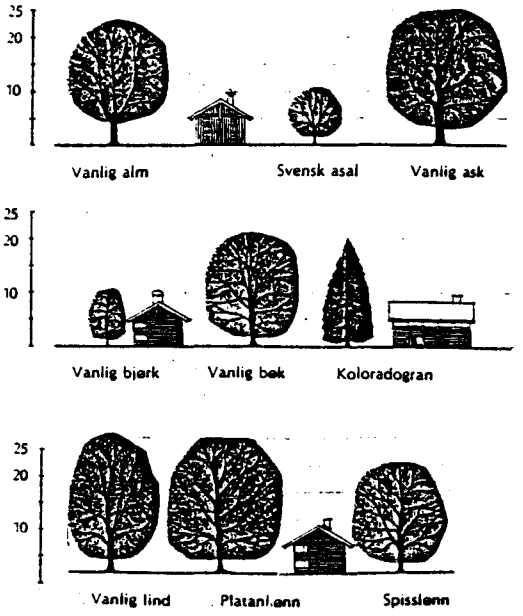
1.	Aspegata	9.	Kongens gate
2.	Hellegata	10.	Rådhuskvartalet
3.	Apotekertorget	11.	Skaregata
4.	Lorkenestorget	12.	Einarvikgata
5.	Harald Torsvik plass	13.	Parkgata
6.	«Palmen»	14.	Utstillingsplassen
7.	Storledbakken	15.	Gjerdegata
8.	St. Olavs plass	16.	Lihauggata
		17.	Blixvalen og Sjøgata øst.



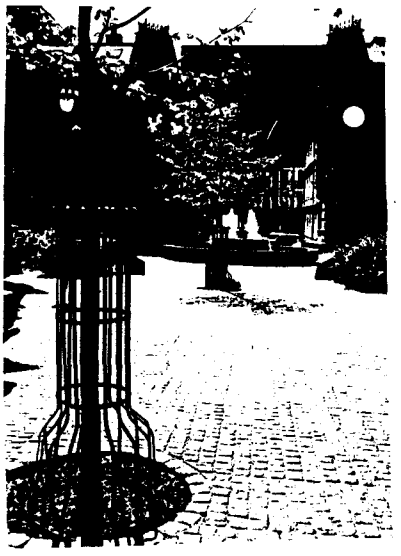
Riktig beplantning og beskyttelse av bytrær.

Problemene for de fleste av byens gatetrær kan oppsummeres slik:

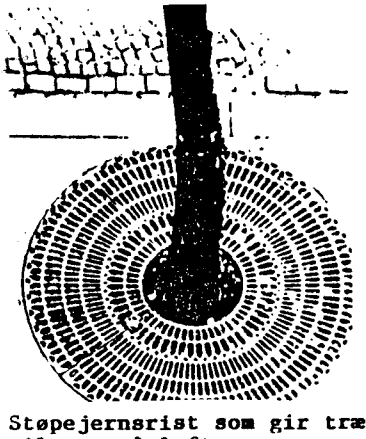
1. For lite jordsvolum.
2. For lite luft og næring til rotsonen. Det er asfaltert for nært stammene. Dette kveler treet og gir begrenset tilgang på luft, vann og næring.
3. Begrenset rotfeste som nødvendiggjør sterk beskjæring. (Balanse mellom rotfeste og vindfang påholdes).
4. Trærne er utsatt for rotråte.



Vanlig voksehøyde på en del "bytrær" ved gunstige vekstvilkår.



Stammebeskytter av smijern.



Støpejernsrist som gir trærne tilgang på luft,vann og næring.

Målsetting/virkemidler

I byformingsplanen foreslås det ikke etablering av nye tregater. Imidlertid må de eksisterende tregater og -plasser bevares og vedlikeholdes. En rednings- og vedlikeholdsplan må utformes av Ålesund kommune snarest, og inngå som del av denne plan. Planen må omfatte alle offentlige bytrær, og også vise forslag til treplanting i de byrom der trær kan brukes som romdannende elementer. I de eksisterende gateløp vil det være for trangt til at trær kan brukes som naturlige element i planleggingen, med unntak av plasser ved kryss- og gateutvidelser.

Valg av treslag bestemmes av den funksjonen treet skal ha. Skal det

- gi skygge eller lè?
- blomstre, bære frukter eller ha vakre høstfarger?
- bli stort eller lite?
- være løvfellende eller vintergrønt?

Trær til utplanting bør ikke være over 20 år. Høyden varierer med treslaget, men det er enklest og vanligst å plante dem når de er mellom 2 m og 4 m.

Bevaring av eksisterende trær

Byggetiltak endrer ofte vannføringen (grunnvannsspeilet) i grunnen. Trærne er ganske nøye innstilt på et bestemt naturlig forhold og reagerer når dette forholdet forandres. Overdekking eller bygging av fast dekke over rotflaten, helledekking, asfaltering o.l. medfører kveling fordi luftvekslingen hemmes. Endring av voksevilkårene er alltid risikabel, og fagfolk bør alltid rådspørres for å vurdere aktuelle tiltak og framgangsmåte.

Beskyttelse av gatetrær

Mekaniske skader på trestammer forekommer ofte i gater og langs gangbaner. Skadene oppstår p.g.a. snørydding, gressklipping, feil-parkering og saltsprut fra forbikjørende biler. Det skjer også mange skader på trær på byggeplasser. Trærne kan beskyttes ved forholdsvis enkele midler ved å

- avgrense plantestedet fra gatenivået med kantsteiner
- støtte unge trær med tryggimpregnerte trepåler
- sette opp permanente vern av galv.stål rundt stammer
- sette opp betongpullerter/kjetting mellom gatetrafikk og beplantninger.

Busker og beplantninger

Funksjoner og levevilkår for busker og beplantninger i gatemiljøer faller sammen med de fleste vilkårene som trærne i byer har. De skaper rom, avskjerminger og gir skygge eller lè, og enkelte busker lar seg klippe til tette hekker. Buskene har ofte større prydverdi enn trærne og velges p.g.a. blomstring eller fruktstand. De er enklere å vedlikeholde enn blomsterrabatter som trenger stadig luking og utskiftinger. Busker som skal danne romavgrensninger, bør være slik at de raskt får et grønt volum.

RETNINGSLINJER FOR PLAN- OG BYGGESAKSBEHANDLING FOR BYENS DETALJER

Plan - Prosessen

Det er viktig å få organisert prosjektarbeidet, f.eks. i koordineringsutvalg der private, kommunale og statlige etater vet hvilke ansvarsområder de har og hvordan planer kan samordnes. Et slikt utvalg kan bestå av vegvesen, teknisk sektor, E-verket, Televerket, parkvesen og evt. gårdeiere. Samarbeid er nødvendig for å få til en grei saksgang og en effektiv fremdrift av prosjekter.

Plan/Oppriss

Ved tiltak i trafikkområder, fotgjengergater og overordnede byrom i planområdet, bør det utarbeides et detaljert planforslag som skal godkjennes av hovedutvalget for bygnings- og reguleringssaker.

Utomhusplanen bør vise:

- gatebelegg, beplantning, utemøblering, gjerder og murer,
- utendørs belysning, skilt og reklame,
- kioskers/paviliongers/baldakiners form og volum,
- tilgrensede bygningers grunnflate, høyde og takform,
- eksisterende og framtidige terreng med koter og punkthøyder på murer, trapper, terrasser og planert areal.

Utformingen skal illustreres med fasadeoppriss.

Perspektiv

Det bør ved søknad legges fram perspektiv eller fotomontasje, som illustrerer forslaget sett fra viktige standpunkt i gatene og bylandskapet etter endring.

Uttalelsesinstanser

Endringsforslag for bebyggelsen i området for kulturhistorisk verdifull bebyggelse samt bygninger, gate- og trafikk-områder som grenser til disse, bør forelegges antikvariske myndigheter før saken behandles i hovedutvalget for bygnings- og reguleringssaker.

REFERANSELISTE LITTERATUR

The concise townscape: Gordon Cullen
The Architectural Press - 1961.

Ålesunds Museum.
Skrift nr. 4 - 1973.

Byens Nips: Søren Palsbo og Nils Kr. Zeeberg.
Sporvejshistorisk Selskap - 1974.

Ta vare på Oslo: Truls Aslaksby og Morten Krogstad.
Universitetsforlaget - 1979.

Møblering av byens uterom.
Oslo Kommune: Morten Krogstad.

Oslo Kommune: Kommunikasjonsrådmannen
Bygningskontrollen
Utskifting av dører og vinduer.
Hva sier loven? - 1980.

Arkitektur i Ålesund 1904 - 1907: Helga Tvinnereim - 1981
Aalesunds Museum skrift nr. 13.

Byggekunst nr. 3 - 1981 - NAL.
Byens Landskap.
Red. Brantenberg, Butenschøn, Svendsen.

Bonytt nr. 9 og 10 - 1981.

Byvandring: Harald Grytten.
Nordvest Forlag. Alle bind.

Byggekunst nr. 5 - 1982 - NAL.
Bevaring og Restaurering.
Red.: Brantenberg, Butenschøn, Svendsen.

The image of the city: Kevin Lynch.
The M.I.T. Press - 1982.

Byggekunst nr. 7 - 1983
Tilbake til byen.
Norske Arkitekters Landsforbund.
Red. Ulf Grønvold.

Lionskalenderen 1984
"Jugend i Stort og Smått"
Tekst H. Grytten - Foto S.A. Roald

Formingsrettleder for
Møllenberg - Kirkesletten - Rosenborg i Trondheim.
Trondheim Kommune - 1985.

Att skapa och førstärka stadsrum med vegatation.
Stad och land/rapport nr. 5.
Alnarp - 1985.

Formingsrettleder for veg- og gatelys i
bymessige omgivelser
Planavdeling - Vegdirektoratet Trondheim
Knut Selberg - 1986.

Det nye Oslo: P. Butenschøn og T. Lindheim
Dreyers Forlag A/S - 1987

Vedlikehold av fredede og bevaringsverdige bygninger.
Informasjon fra Riksantikvaren.
Arne Madsen - 1987.

Verneverdi og utvelgelseskriterier.
Informasjon fra Riksantikvaren.
Lisen Bull - 1987.

Arkitektur i Norge.
Årbok 1988.
Byen i omforming.
Norsk Arkitekturmuseum - Bonytt.

Reguleringsføresegner for Clausenengen Kristiansund
Vernerestriksjoner.
Fylkeskonservatoren i Møre og Romsdal - 1988.

Foreningen til Norske Fortidsminnesmerkers Bevaring.
Fortidsvern nr. 2 - 1988.

Kommuneplan/Tettstedsforming - et diskusjonsnotat.
Karl Otto Ellefsen og Vegard Hagerup.
Miljøverndepartementet oktober 1989.

Byforming: Thomas Thiis-Evensen
AHO-skrift V - 1989.

Cement Nå. Nr. 3 - 1990.
Norcem A/S.

Bergen Sentrum.
Kommunedelplan Verne- og byformingsplan.
Bergen Kommune - byutvikling - 1990.

Foreningen til Norske Fortidsminnesmerkers Bevaring.
Fortidsvern nr. 1 - 1991.
Tilpasningsarkitektur.

Rammeplan 1991-2001.
Roskilde Kommune 1991.

Realistisk byanalyse: Karl Otto Ellefsen/Dag Tvilde.
Skrifter fra Arkitektavdelingen NTH 1991.

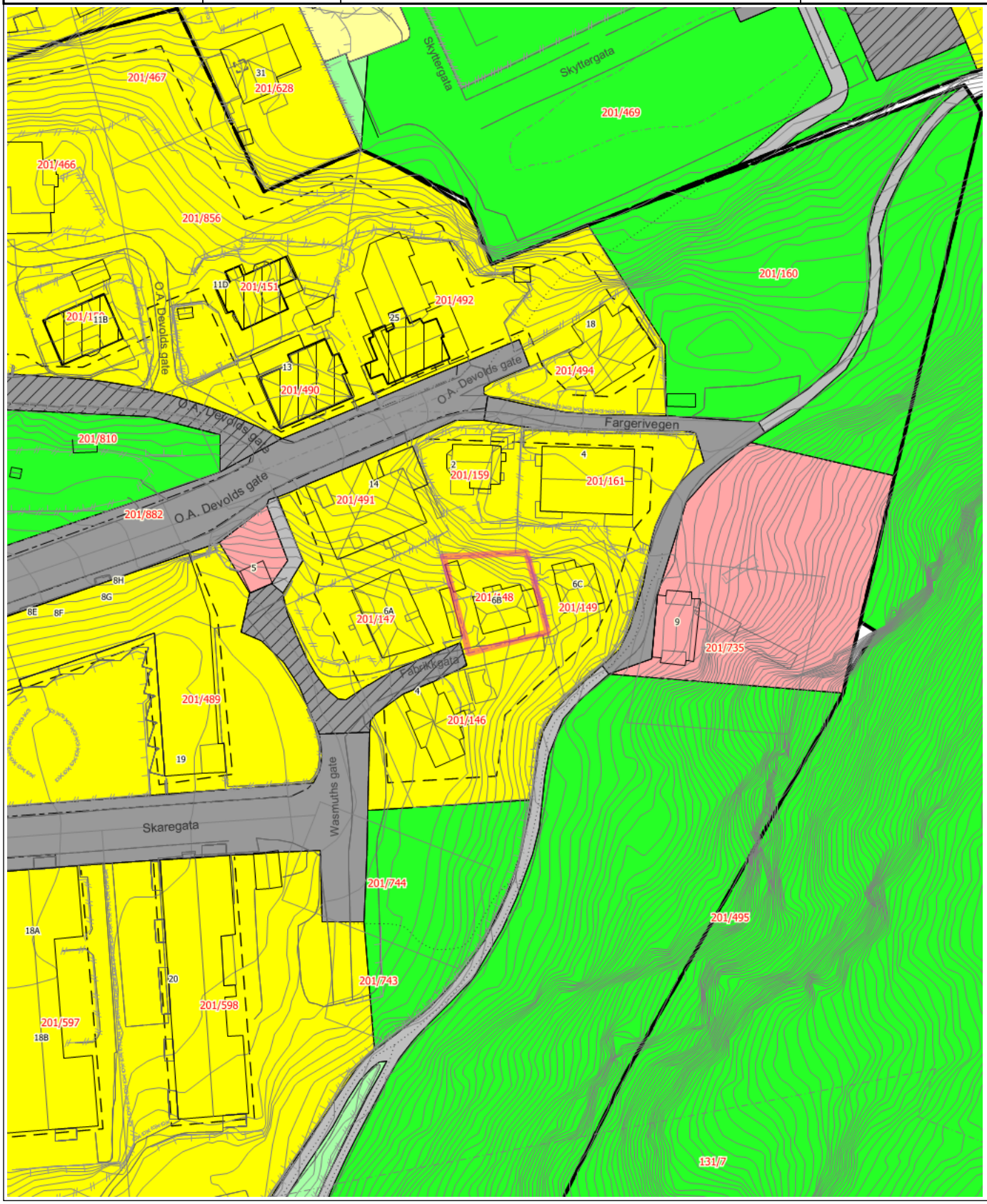
Kommunedelplan for Oslo indre by.
Plan for arealbruk og byform.
Oslo Byplankontor februar 1991.

Ålesund kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 201	Bnr: 148	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Fabrikkgata 6B 6002 ÅLESUND			
Annen info:				

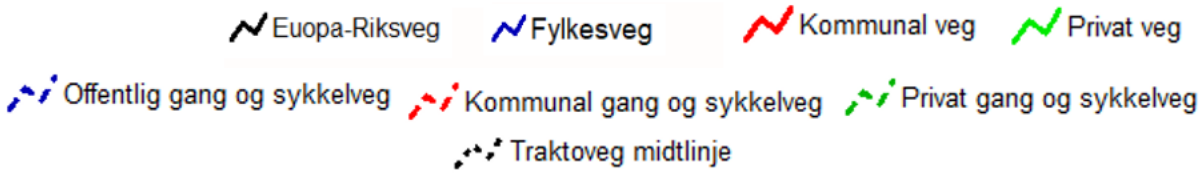
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

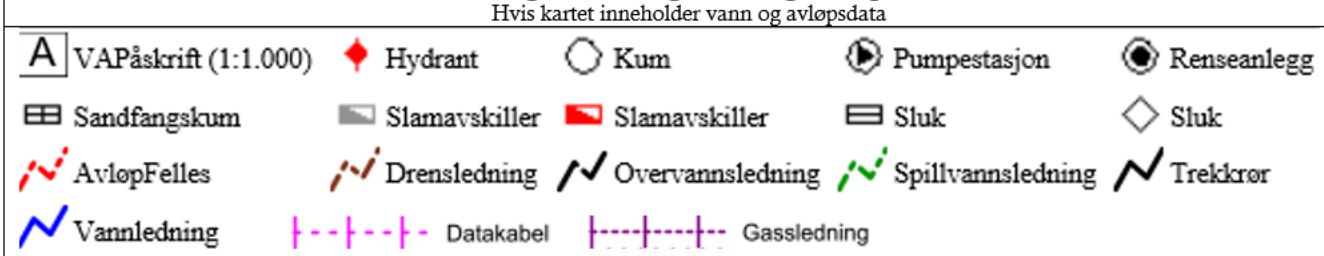
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Masteomriss
- Bygningslinje
- Låvebru
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Sti
- Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
- Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
- Eiendomsgrense fiktiv
- VeggFrittstående
- Hekk
- MurFrittstående
- MurLoddrett
- Gjerde
- Idrettsanlegg
- Frittstående mur
- Loddrett mur
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- VegAnnenAvgrensning
- AnnetVegarealAvgrensning
- Vegdekkekant
- VegAnnenAvgrensning
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Forsenkningskurve Ålesund
- Høydekurve 1m Ålesund
- RpOmråde vedtatt linje - på grunnen
- RpOmråde vedtatt - på grunnen
- Påskrift reguleringsplan
- RpGrense
- RpFormålgrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert kant kjørebane
- Bevaring av bygninger
- Boligområde
- Blokkbebyggelse
- Kjøreveg
- Gate m/fortau
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Offentlig friområde
- Park
- Anlegg for lek
- Kommunalteknisk virksomhet
- Anlegg for radionavigasjon
- Felles avkjørsel
- Felles parkeringsplass
- Boligbebyggelse, frittliggende småhus
- 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

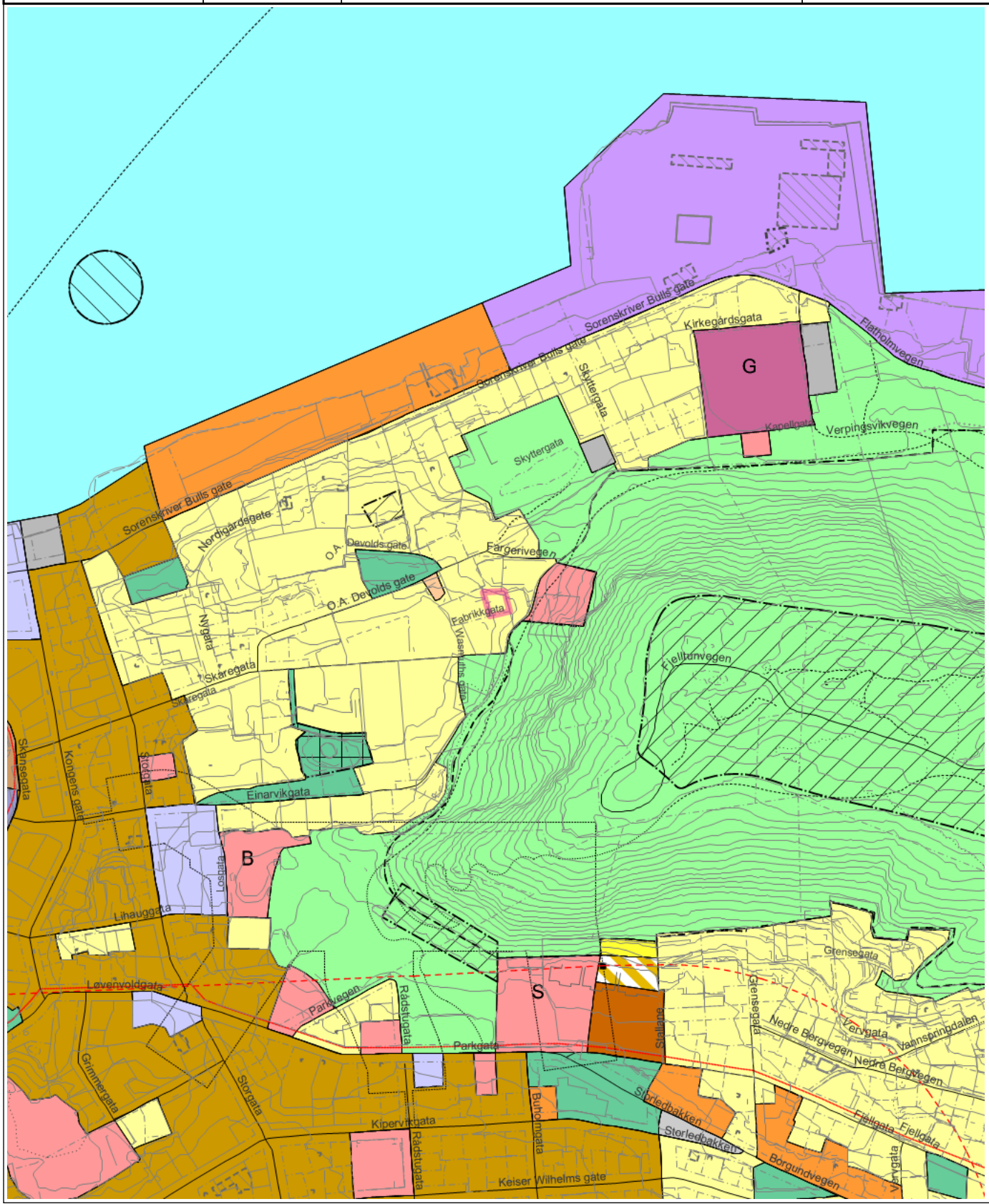
B Barnehage	**N** Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	**PF** Plasskrevende varer
O Deponi	**P** Parkering
G Gravsted	**O** Omsorgssenter
H Sykehus	**S** Skole
K Kontor	**T** Terminal
F Forretning	

Kommunedelplan

Eiendom:	Gnr: 201	Bnr: 148	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Fabrikkgata 6B 6002 ÅLESUND			
Annen info:				

Ålesund kommune

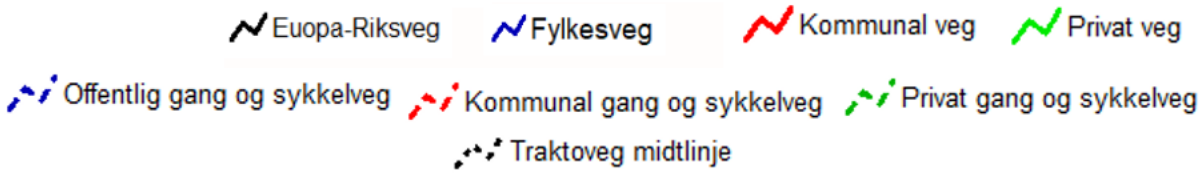
Målestokk
1:4000



Tegnforklaring

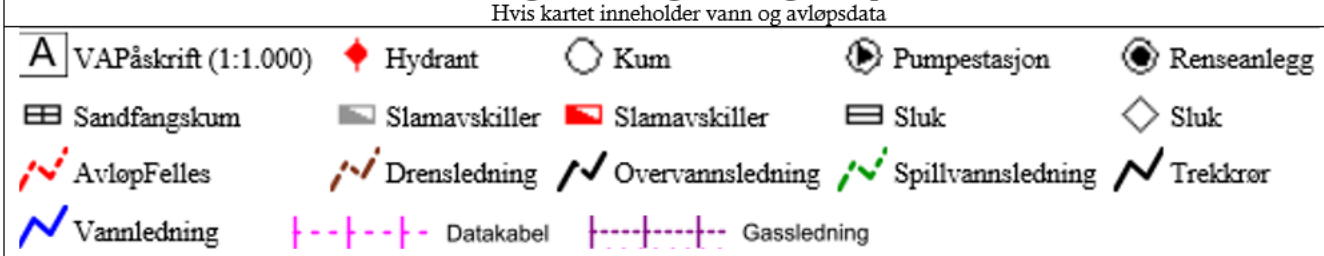
- Kommunalveg gatenavn..
- Privatveg gatenavn..
- Sti
- Traktorveg
- Vegbom
- Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
- Eiendomsgrense fiktiv
- Fiktiv avgrensning for anlegg
- Idrettsanlegg
- Kai- og bryggekant
- Frittstående mur
- Loddrett mur
- Slipp
- Byggetiltak Stikningsberegnet
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Forsenkningskurve Ålesund
- Høydekurve 5m Ålesund
- Elvekant
- Kanal og grøft
- Kystkontur tekniske anlegg
- Kystkontur
- Innsjøkant
- Takkant
- Byggetiltak Stikningsberegnet
- Byggetiltak Ca. angivelse
- KpOmråde kommunedelplan gjeldende
- Bygg godkjent revet
- KpBestemmelseGrense
- KpBestemmelseOmråde
- Fjernveg - På bakken - Nåværende
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Hovedveg - Tunnel - Fremtidig
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Atkomstveg - På bakken - Nåværende
- Atkomstveg - Tunnel - Nåværende
- Sykkelveg - På bakken - Fremtidig
- Gangveg - På bakken - Fremtidig
- Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende
- Farled - Nåværende
- Vegkryss - På bakken - Fremtidig
- Grense for arealformål
- Grense for angitt hensynsoner
- Grense for båndleggingsoner
- Grense for infrastruktursoner
- Bevaring kulturmiljø
- Båndlegging etter lov om kulturminner - Nåværende
- Krav vedrørende infrastruktur
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Sentrumsformål - Nåværende
- Forretninger - Nåværende
- Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
- Fritids- og turistformål - Nåværende
- Næringsbebyggelse - Nåværende
- Andre typer anlegg - Nåværende
- Uteoppholdsarealer - Nåværende
- Gravplass - Nåværende
- Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitte bestemmelser - Nåværende
- Boligbebyggelse - Fremtidig
- Andre typer anlegg - Fremtidig
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - Nåværende
- Kollektivknutepunkt - Nåværende
- Parkering - Nåværende
- Trase for teknisk infrastruktur - 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	

DET KONGELIGE
MILJØVERNDEPARTEMENT

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR ÅLESUND SENTRUM – ÅLESUND KOMMUNE.

Innhold:

Målsetting

Fellesbestemmelser

§ 1 Generelt
§ 2 Fellesbestemmelser
§ 3 Parkering, avkjørsler mv.
§ 4 Kvartalsbebyggelse boliger, område B
§ 5 Kvartalsbebyggelse boliger lav, område BL
§ 6 Byvilla, område BV
§ 7 Blokkbebyggelse, område BB
§ 8 Bolig/forretning B/F, bolig/forretning/kontor B/F/K
§ 9 Forretning/kontor F/K
§ 10 Forretning/kontor/industri F/K/I
§ 11 Forretning/kontor/offentlige formål F/K/O
§ 12 Forretning/kontor/bensinstasjoner F/K/ST
§ 13 Offentlige bygninger
§ 14 Hotell og bevertningssteder
§ 15 Særskilt angitt allmennyttig formål
§ 16 Trafikkområder
§ 17 Parkering
§ 18 Havn
§ 19 Friområder

Kulturhistorisk verdifull bebyggelse.

§ 20 Gjenreisningsbebyggelse etter brannen
§ 21 Trehus fra før bybrannen
§ 22 Nyere bygninger, vern
§ 23 Bevaring av anlegg, vern
§ 24 Fredede bygninger
§ 25 Skiltbestemmelser
§ 26 Gravlund
§ 27 Transformatorkiosk, radiolinjeterminal
§ 28 Fellesareal for to eller flere eiendommer
§ 29 Regulert sjøområde
§ 30 Støyskjerming

Målsetting

Formålet med reguleringsplanen og de tilhørende reguleringsbestemmelser er følgende:

1. Å effektivisere sentrumsbebyggelsen slik at Ålesund sentrum fortsatt skal være et aktivt kommune- og landsdelssentrum.

2. Å sikre en gradvis fornyelse/opprustning av bebyggelsen uten at byens særpreg og helhet forringes. Det er spesielt viktig å bevare de arkitektoniske og miljømessige særpreg og kvaliteter.
   Endringer av gjenreisningsbebyggelsen skal skje på jugendbyens premisser og endringene skal avspeile jugendstilens uttrykk, slik at byen i størst mulig utstrekning også i fremtiden vil fremstå som "jugendbyen" for å sikre befolkningens lokale interesse og turismens virksomhet og som næring.

3. Å legge til rette for at bosetting i sentrum økes ved at boligtilbud og bomiljø forbedres.

4. Å legge til rette for en differensiering av gatenettet slik at sentrum har god tilgjengelighet, også utenfra, for alle trafikkgrupper, og er tryggest mulig og trivelig for alle som bor og ferdes der.
   Det skal også tilrettelegges for bedre fremkomst og tilgjengelighet for orienterings- og bevegelseshemmede.

5. Å legge forholdene best mulig til rette for et konkurransedyktig handelssentrum på byens premisser.
   Konkurransefortrinnet bør også ligge i kulturhistoriske/arkitekturhistoriske verdier.

.....

Ved rullering av plan kommer Verne- og byformingsplanen som tematisk plan, hvor intensjonene i bestemmelsene og anbefalingene er å kunne være et utdypende planverktøy som skal sikre en vernemessig bedre bygnings- og bypleie i Ålesund sentrum. Verne- og byformingsplanen skal også tolke, supplere og endre gjeldende rutiner som styrer utviklingen med hensyn til vern og arkitektonisk forming av sentrum, spesielt for kulturhistorisk verdifull bebyggelse.
Verne- og byformingsplanen supplerer således både arealplanen og sentrumsplanen med bestemmelser både i bygge- og reguleringssaker.

Fellesbestemmelser

§ 1 Generelt.

A. Det regulerte området er på planen vist med planbegrensningslinje.

B. Arealet innenfor planens begrensning er regulert til følgende formål, eller blanding av disse:

1. Byggeområder	- Boliger, områder for boligkvartaler	B
	- Boliger, områder for boligkvartaler lav	BL
	- Boliger, byvilla	BV
	- Boliger, blokkbebyggelse	BB
	- Bolig/forretning	B/F
	- Bolig/forretning/kontor	B/F/K
	- Bolig/kontor	B/K
	- Forretning/kontor	F/K
	- Forretning/kontor/industri	F/K/I
	- Forretning/kontor/offentlige formål	F/K/O
	- Kontor/industri	K/I
	- Forretning/kontor/bensinstasjon	K/K/ST
	- Andre blandede formål	
	- Offentlig formål (spesifisert)	O
	- Allmennyttige formål	A
	- Hotell og bevertningssteder	H
	- Bevertningssteder	
2. Trafikkområder	- Hovedgate med avkjørsler	
	- Gate med fortau	
	- Annen veggrunn	
	- Gangveg	
	- Gågate	
	- Torg	
	- Parkeringsplass	
	- Kollektivanlegg	
	- Bussterminal	
	- Bussholdeplass	
	- Havneområde	
	- Trafikkområde i sjø	
	- Havneområde i sjø	
3. Friområder	- Offentlig friområde (spesifisert)	
	- Park	
	- Lekeplass	
4. Fareområde	- Byggeområde for transformatorstasjon	

5. Spesialområder
- Gravplass
- VA-anlegg
- Anlegg for radionavigasjon
- Andre anlegg i sjø (gjestehavn)

6. Bygninger og anlegg som skal bevares (spesialområde bevaring)
- Gjenreisningshus
- Trehus før bybrannen
- Nyere bygningser
- Fredede bygninger
- Bevaring av anlegg (spesifisert)

7. Fellesområder for to eller flere eiendommer
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal
- Felles gårdsplass

C. Disse reguleringsbestemmelsene kommer i tillegg til bestemmelsene i plan- og bygningsloven med vedtekter for Ålesund kommune. Det er ikke tillatt etter disse reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden ved private servitutter å etablere forhold som strider mot bestemmelsene.

D. Verne- og byformingsplanen skal knyttes opp mot sentrumsplanen ved at dens retningslinjer for utførelse skal søkes anvendt der sentrumsplanen mangler slike.

E. Når særlige grunner tilsier det, kan FUP/HP gjøre unntak fra sentrumsplanens reguleringsbestemmelser innenfor rammen av plan- og bygningsloven, samt vedtektene for Ålesund kommune.

F. Disse reguleringsbestemmelser erstatter tidligere reguleringsbestemmelser av 10.april 1986 for områdene innenfor denne planenes begrensningslinje.

§ 2 Fellesbestemmelser

A. Bebyggelsen skal plasseres innenfor de regulerte byggegrenser. Utvendige byggelinjer i bykvartaler skal følges. FUP/HP kan unntaksvis godkjente mindre vesentlige endringer av disse. Hvor byggelinje ikke er vist, gjelder formålsgrense mot gate som byggelinje.

B. Før utbygging av eller innen det enkelte område eller kvartal igangsettes, kan FUP/HP kreve bebyggelsesplan etter plan- og bygningslovens § 28-2. Bebyggelsesplanen skal omfatte nødvendig areal for bebyggelse, atkomst, parkering, areal for av- og pålessing, utendørs lagerarealer, lek- og rekreasjonsarealer og terrengbehandling. De enkelte bygningers etasjetall, høyde og takform må også fremgå av bebyggelsesplanen.

C. Den maksimale høyde mot gate skal, om ikke annet fremgår av plan, være maksimum 12.5 meter til gesims, og 18 meter til møne. Bygningene skal ha skråtak. Innvendig i kvartalene, med unntak av der det er verneverdig bebyggelse, kan det gjenbygges til

maksimum en etasje eller 2,5 meter under gesims på lavestliggende hus i rekke eller kvartal. FUP/HP kan kreve at bebyggelse tilpasses omkringliggende bebyggelse og at den opprettholder takflatenes egenart.
Hvor reguleringsplanen har påført andre byggehøyder enn foran beskrevet, skal disse høyder gjelde. Det samme gjelder for de kvartaler/områder som i disse reguleringsbestemmelser er påført andre byggehøyder.
I skrått terreng og skrå gate skal gjennomsnittlige høyder måles. Forutsetningen er avtrappet bebyggelse tilsvarende lengder som omkringliggende by- og kvartalsbebyggelse. Om måling av byggverks høyde vises det til byggeforskriftenes § 3-8.

D. Verneverdige bygg skal bevares i sin helhet som vist på planen. Alle fasader med fasademessig utstyr, også mot gårdsplass/gårdsrom skal stå fritt og ikke gjenbygges (ikke bygges inntil).
Første etasje i indre kvartal kan likevel etter samtykke av FUP/HP gjenbygges i særlige tilfeller. Likeledes kan det, hvor kvartalsstørrelsen er slik at det ligger til rette for det, bygges i flere etasjer i indre gårdsrom, men da fullstendig frigjort fysisk og visuelt fra verneverdige byggs fasader. Under ingen omstendigheter skal det bygges høyere i indre gårdsrom enn 2,5 meter under gesims på lavestliggede kvartalsbygning.
I sterkt skrånende terreng kan indre bebyggelse vurderes avtrappet i takt med kvartalsbebyggelsen for øvrig.

E. I bebyggelse mot stigende terreng kan FUP/HP tillate innsprengt bebyggelse med en samlet grad av utnytting på maksimalt TU:6.0.

F. Takmateriale i sentrumsbebyggelsen skal så vidt mulig være skifer. Beslag og tekking for øvrig, flatere partier, arker og utbygg hvor skifer byggeteknikk er vanskelig å bruke, skal i farge søkes tilpasset skifertaket. Avvik fra forannevnte materialbruk skal spesielt godkjennes av FUP/HP.

G. For byggemelding som gjelder bebyggelse eller enkeltbygg som på planen er vist som bevaringsverdig bebyggelse, kan FUP/HP stille krav om bevaring eller utforming av bygningens fasader og takform, kfr. plan- og bygningslovens § 92. Det kreves også byggemelding for arbeider vedrørende utskifting/kopiering av fasadeelementer på verneverdige bygninger.

H. Forslag til nybygg, og til endring av fasader innen byens kvartalsstruktur skal, ved innsendelse av byggemelding, illustreres med sammenhengende oppriss av bygningen og tilstøtende bebyggelse, for så vel eksisterende situasjon som for det nye forslag. For hjørnebygninger skal det vises oppriss av begge kvartalssider og nærmeste nabokvartal.
FUP/HP kan ved byggesøknad kreve perspektiv eller fotomontasje som illustrerer forslaget sett fra viktige ståpunkt i gatene og bylandskapet før og etter endring, og anmode om modeller som illustrerer byggesakens følger for miljøet.

I. Ved tiltak i trafikkområder; kjøre- og fotgjengergater, overordnede byrom og plasser skal det utarbeides detaljerte utenomhusplaner som skal godkjennes av FUP/HP. Slike utenomhusplaner skal vise: gatebelegg, beplantning, utemøblering, gjerder og murer.

Videre skal vises utendørs belysning, skilt og reklame. Det medtas om nødvendig også kioskers/paviljongers form og volum, samt tilgrensende bygningers grunnflate, høyde og takform. Utformingen skal i tillegg til plan illustreres med fasadeoppriss.

J. Ved søknad om riving av bygg kan FUP/HP kreve fremlagt planer for fremtidig bruk av arealet før riving kan tillates.

K. I sentrumsområdet og i strøk dette er bestemt ved vedtekt, kan skilt, reklameinnretninger og lignende ikke settes opp uten at FUP/HP på forhånd har gitt sitt samtykke, kfr. plan- og bygningslovens § 107 om skilt og reklame, og Ålesund kommunes skiltvedtekter for bevaringsstrøk i sentrum.

L. Innenfor byggeområdene kan det oppføres transformatorkiosker, pumpestasjoner eller andre tekniske installasjoner hvor dette er nødvendig. I bysentrum bør slike innretninger inkorporeres i større bygg/kvartal. Frittstående bygg skal tilpasses stedets bebyggelse med hensyn til form og farge. Slike innretninger skal godkjennes av FUP/HP.

M. Ventilasjonskanaler og tilsvarende oppbygg over tak skal vises på tegningsmaterialet som følger byggeanmeldelsen til FUP/HP.

N. I områder hvor det er, eller kan forventes å bli miljøforstyrrelser som følge av biltrafikk, kan FUP/HP, før det tar stilling til en bebyggelsesplan eller gir byggetillatelse, kreve utredning med forslag til tiltak som kan holde miljøforstyrrelsen innenfor et akseptabelt støynivå i henhold til Miljøverndepartementets retningslinjer. Tiltakene kan i den utstrekning disse ikke kommer inn som en del av byggesøknaden, kreves ferdigstilt før bebyggelsen tillates tatt i bruk.

O. FUP/HP kan i områder for boligbebyggelse forby bygg, anlegg eller annen virksomhet som etter utvalgets vurdering vil føre til ulemper for beboerne; så som støy, støv, lukt og brann-/eksplosjonsfare.

P. Lekeplassnormen for Ålesund kommune, bestemmelser for sentrumsområder, gjøres gjeldende for reguleringsplanområdet.

Q. Eksisterende trealléer og markante enkelttrær i bygatene og på plasser/torg skal søkes bevart og fornyet. Om trær dør eller må fjernes av andre grunner, skal disse søkes erstattet med nye trær av tilsvarende sort.

R. Hvor ikke annet er nevnt i disse reguleringsbestemmelser, beregnes antall parkeringsplasser etter parkeringsvedtektene for Ålesund kommune.

§ 3. Område for parkering, avkjørsel mv.

A. På egen tomt eller på fellesareal for flere eiendommer skal det avsettes plass med gunstige atkomstforhold, parkering og plass for varetransport i henhold til Ålesund kommunes vedtekt til plan- og bygningslovens § 69 nr. 3. Det hvor intet bestemt sies om parkeringsbehovet, avgjør FUP/HP hvilke krav som skal stilles under hensyntagen til eiendommens behov.

§ 4. Byggeområder for boliger, kvartalsbebyggelse, område B.

A. I området skal det oppføres boligbebyggelse i form av kvartalsbebyggelse med tilhørende anlegg.

B. Bestemmelsene for kvartalsbebyggelsen betegnet B i planen gjelder for følgende områder:

B1, B2; B 3a,b og c, B 4, B 5, B 17, B 18, B 23, B 25, B 31, B 32, B 34, B 35, B 59, B 60, B 66, B 71, B 72, B 75, B 76, B 77, B 78, B 79, B 80, B 83 og B 85.

C. Bebyggelsens maksimale høyde mot gate skal, om ikke annet fremgår av planen, være maksimum 12,5 meter til gesims, og 18 meter til møne. Bygningen skal ha skråtak. Innvendig i kvartalene kan det som hovedregel gjenbygges med maksimum 1 etasje. I de typiske tette bykvartal kan FUP/HP etter søknad tillate innvendige byggehøyder tilsvarende som for Fellesbestemmelsenes § 2 pkt. C.

D. Bebyggelsens plassering og høyde er vist på planen med indre byggegrenser og ytre byggelinjer og bygehøyder.

E. FUP/HP kan tillate at det i første etasje i bygg i sentrumsgatene innredes for mindre forretnings- og kontorvirksomhet som ikke vil være til ulempe for de omkringboende.

F. Ved rehabilitering og nybygging skal det, der forholdene tilsier det, søkes etablert leiligheter av varierende størrelse (bl.a. familieleiligheter).

§ 5. Byggeområder for boliger, kvartalsbebyggelse lav, område BL.

A. I dette området skal det oppføres boligbebyggelse i form av kvartalsbebyggelse med lavere byggehøyder enn for områdene B.

B. Bestemmelsene for kvartalsbebyggelsen betegnet BL i planen gjelder for følgende områder:

BL 35, BL 36 a og b, BL 37 a og b, BL 82, BL 83, BL 85 a og b.

C. Den maksimale byggehøyde mot gate skal, om ikke annet fremgår av planen, være 8,0 meter til gesims og 13,5 meter til møne. Bygningene skal ha skråtak. I hel kvartalsbebyggelse gjelder bygging innen kvartalene tilsvarende som for områdene B. For BL 37 c skal maksimum høyde være gesims 9,0 meter og totalt 14,5 meter.

D. FUP/HP kan tillate at det i første etasje i kvartalene BL 35, BL 36, BL 37 og BL 38 innredes for mindre forretnings- og kontorvirksomhet som ikke vil være til ulempe for de omkringboende.

§ 6. **Byggeområder for boliger, byvilla, område BV.**

A. I områdene med en-/flerleilighets frittliggende villamessig bebyggelse, skal nye boliger ha samme frittliggende karakter.

B. Bestemmelsene for område betegnet BV gjelder for følgende områder:

BV 1 a, b og c, BV 5, BV 31, BV 38, BV 73 og BV 79.

C. Ny bebyggelse skal ha maksimum 3 etasjer. Underetasjer kan innredes innenfor rammen av byggeforskriftenes bestemmelser. Maksimum byggehøyder er gesims på 8,0 meter og møne 12,0 meter målt gjennomsnittlig i skrått terreng. Bebyggelsen skal ha skråtak. Annen takform kan i særlige tilfelle tillates av FUP/HP. Grad av utnytting skal være maksimum BYA 35 %.

D. Ved rehabilitering og nybygging skal det søkes etablert leiligheter av varierende størrelse (bl.a. familieleiligheter).

§ 7. **Byggeområder for boliger, blokkbebyggelse, område BB.**

A. Områdene er utbygd med blokk-/lamellbebyggelse og betegnet BB 1 og BB 3 a og b i planen.

B. Bebyggelsen er vist på planen med maksimum høyder. Påbygg tillates ikke. Mindre tilbygg ved rehabilitering eller lignende kan likevel tillates, men bare innenfor viste byggelinjer på planen.

C. Ved sanering og ombygging skal bebyggelsen i område BB 3 søkes tilpasset omkringliggende bebyggelses kvartalsstruktur, form og høyer. Ved sanering og ombygging innen område BB 1 skal bebyggelsen søkes tilpasset byvillamessig karakter med mindre dominant fjernvirkning.

D. Ved rehabilitering og nybygging skal det søkes etablert leiligheter av varierende størrelse (bl.a. familieleiligheter).

§ 8. **Byggeområder for bolig/forretning BF, bolig/forretning/kontor B/F/K, bolig/kontor B/K.**

A. I det sentrale sentrumsområdet skal bebyggelsen inneholde boliger. Forretningsvirksomhet kan tillates såfremt denne ikke er til sjenanse for beboerne. 1. etasje skal nyttes til forretningsvirksomhet, og boliger her kan bare unntaksvis tillates i særlige tilfeller.

B. Bebyggelsens 2. etasje og etasjer over denne skal nyttes til boligformål. Annen virksomhet kan tillates hvor det etter FUP/HP's skjønn er utilfredsstillende å bo av hensyn til støy- og lysforhold med mer

C. Bruksendring av eksisterende boliger i 3. etasje og i etasjer høyere opp tillates ikke. Ved hovedombygging eller sanering og nybygging skal det søkes etablert like mange og varierte leilighetsstørrelser (bl.a. familieleiligheter) som det opprinnelig var i bygg som ble berørt av tiltaket. FUP/HP kan gjøre unntak fra disse kravene der det er sjenerende støy og dårlige lysforhold eller lignende.

§ 9. Byggeområder for forretning/kontor, F/K.

A. I områdene kan det oppføres bebyggelse for forretninger med nødvendige lagerarealer samt kontorer for forskjelligartet tjenesteyting.

B. I kvartalet 42 tillates det oppført bygg for parkeringsanlegg. Annen bruk kan tillates i særlige tilfeller.

C. Område betegnet F/K-L 40, skal ha maksimum byggehøyde til gesims på 8,0 meter, og mønehøyde på 12,0 meter.

§ 10. Byggeområder for forretning/kontor/industri, F/K/I og kontor/industri, K/I.

A. I tillegg til forretning og kontor som hjemlet i reguleringsbestemmelsenes § 9, kan bebyggelsen innredes til industrivirksomhet med tilhørende anlegg og kontor.

B. Industrianleggenes art innenfor et industriområde, skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av FUP/HP. Utvalget kan forby virksomhet som ved lukt, røyk, støy, brannfare eksplosjonsfare og lignende antas å medføre ulemper for tilgrensende strøk. Eventuell lagring utendørs skal skjermes med innhegning, terreng eller bygningsdeler.

C. Området betegnet F/K/I 39 skal ha maksimum byggehøyde til gesims på 8,0 meter, og mønehøyde på 12,0 meter.

§ 11. Byggeområde for forretning/kontor/offentlige formål, F/K/O.

A. I tillegg til forretninger/kontor som hjemlet i reguleringsbestemmelsenes § 9, kan bebyggelsen også nyttes til offentlige institusjoner og kontorer, samt nødvendige fellesanlegg der forholdene tilsier det.

B. Boliger kan tillates når disse inngår som nødvendige deler av anleggets drift og funksjoner.

§ 12. Byggeområde for forretning/kontor/bensinstasjoner, F/K/ST.

A. I tillegg til forretning/kontor som hjemlet i reguleringsbestemmelsens § 9, kan det etableres bensinstasjoner med tilhørende anlegg.

B. Lagring utendørs er ikke tillatt. FUP/HP kan likevel godkjenne midlertidig utvendig lagring forutsatt at den aktuelle tomten blir behørig skjermet.

C. I kvartalet 39 tillates det oppført bygg for parkeringsanlegg. Annen bruk kan tillates i særlige tilfeller.

§ 13. Byggeområde for offentlige bygninger, O.

A. Bebyggelsen skal nyttes til offentlige institusjoner og kontorer samt nødvendig fellesanlegg for disse.

B. Boliger kan tillates når disse inngår som nødvendige deler av anleggets drift og funksjoner.

§ 14. Byggeområder for hotell og bevertningssteder, H.

A. I området kan det oppføres bebyggelse for hotell og bevertningsvirksomhet.

B. FUP/HP kan forby virksomhet som ved støy og lukt medfører ulempe for tilgrensende boligområder.

§ 15. Byggeområder for særskilt angitte allmennyttige formål.

A. I området tillates oppført bygg for særkilt angitte allmennyttige formål slik dette er vist på plankartet. Kombinasjon med andre formål kan tillates i særskilte tilfeller.

§ 16. Trafikkområder.

A. Områdene skal nyttes til gater med fortau, gang- og sykkelveger, plasser, broer og andre trafikkinnretninger som vist på planen.

B. Til hovedveg og samleveger tillates ikke andre kryss og avkjørsler enn det som er vist på plankartet. I regulert veggrunn tillates ikke andre innretninger/anlegg oppført enn de som er nødvendige for veganleggets drift og vedlikehold.

C. I trafikkområdene kan det tillates anlagt eller oppført kommunalteknisk anlegg som pumpestasjoner, transformatorkiosker og lignende. For øvrig tillates ikke områdene bebygget.

D. Hovedvegen innen hele planområdet bør i geometri og utstyr detaljeres som bygate (bymessig) hvor arkitektonisk utforming av hovedkrysset ved Posthuset og ny bro over Brosundet spesielt vektlegges.

E. Ved opparbeidelse av trafikkområder skal det legges vekt på det miljømessige aspekt, bl.a. gjennom beplantning etc.

§ 17. Område for parkering

A. Områdene skal nyttes til parkering. Det tillates parkering i underjordisk kjeller eller parkeringshus i følgende kvartaler:

6, 19, 31, 33, 42, 46, 49, 56, 62 og 69. I kvartalene 19, 31, 33, 46 og 49 tillates kun helt eller delvis underjordisk parkering.

B. I parkeringshus eller parkeringshusdelen av flerbruksanlegg, tillates det bare etablert virksomhet som har tilknytning til anleggets funksjon.

C. Form og uttrykk på parkeringshus skal være tilpasset stedet og følge spesielt reguleringsbestemmelsenes § 2 og innen områder for strøkbevaring, § 12.

§ 18. Område for havn.

A. I området tillates oppført bygninger og anlegg som er nødvendig for havnens trafikkavvikling

B. Bygningers form og uttrykk skal i størst mulig grad tilpasses stedlig sjøhusarkitektur og/eller være i stil med omkringliggende bebyggelses arkitekturuttrykk.

§ 19. Friområder.

A. Herunder regnes parker, torg og plasser. Områdene skal nyttes til utendørs rekreasjon og lek. I områder som i planen betegnes med undertittel torg, kan næringsvirksomhet tillates. (Torgsalg).

B. I grøntarealer, plasser og torg i tilknytning og i nærhet av indre havn og sjø skal det tilstrebes en åpen karakter med god sjøkontakt. For parkarealet (parkeringslokket ved St. Olavs plass) skal det etterstrebes best mulig visuell kontakt mellom Notnesgata/St. Olavs plass og Brosundet.

C. Bygninger og anlegg som har tilknytning til områdets bruk som friområde og ikke er til hinder for områdets rette funksjon, kan tillates oppført.

D. Alléer og trær skal søkes bevart eller erstattet om slike fjernes.

E. FUP/HP skal forelegges planer for de enkelte områder/felt/kvartaler for godkjennelse.

F. I parkområde P 50 er det tillatt med forretningsvirksomhet under parklokk (underetasje).

Kulturhistorisk verdifull bebyggelse, spesialområde bevaring.

§ 20. Gjenreisningsbebyggelsen etter bybrannen.

A. Gjenreisningsbebyggelsen etter bybrannen regnes her som kulturhistorisk verdifull bebyggelse. Bebyggelsen er medtatt i planen som strøkbevaring. I tillegg er registrert i planen hvert enkelt bygg som skal bevares fra gjenreisningsperioden.
Formålet med reguleringsplanen er her å bevare den kulturhistoriske bebyggelsen med utgangspunkt i den verdiskala og kriterier som er gitt i Verne- og byformingsplanens kapittel om bygningsvern. Overordnet mål er å sikre bebyggelsen, både i helhet og detalj, ved restaurering/rehabilitering etter antikvariske retningslinjer samt å tilpasse ny bebyggelse innen strøkbevaringsområdene. Det må legges spesiell vekt på å bevare de originale bygningselementene og håndverksteknikkene.
Tilbakeføring til opprinnelig fasadeutforming bør etterstrebes.

B. Ødelagte/defekte originalkomponenter og elementer bør som hovedregel forsøkes reparert og utbedret, Dette gjelder også piper som skal ha opprinnelig materiale og ikke beslås. Før eventuell utskiftning skal det derfor foreligge uttalelser fra antikvarisk myndighet om at reparasjon ikke er mulig. Ved nødvendig utskiftning må en foreta nøyaktig kopiering. For utførelse vises også til Verne- og bygfomingsplanens detaljerte retningslinjer.

C. Ved eventuell brann eller andre større bygningsskader hvor sanering er nødvendig, skal ny bebyggelse tilpasses den gamle bebyggelsen i målestokk, materialvalg og karakter. I tilfeller hvor stilkopiering er riktig for den arkitekturhistoriske sammenheng og forståelse kan FUP/HP tillate dette. Byggemeldinger skal forelegges fylkeskonservatoren til uttalelse før de kan godkjennes.

D. I henhold til § 24 i Reglement for Ålesund bystyre skal søknader om riving av hus fra gjenreisningsperioden etter bybrannen i Ålesund sentrum i henhold til plan- og bygningslovens § 93 første ledd forelegges bystyret til uttalelse før søknaden behandles.

E. Bygg innen bevaringsstrøk skal om de fornyes, ominnredes eller repareres, tilpasses den gamle verneverdige bebyggelsen tilsvarende som for pkt. B når det gjelder målestokk, materialvalg og karakter. Det samme gjelder for nybygg på tidligere ubebygde tomter eller ved tilbygg og påbygg. Nybygg skal tilpasses uten kopieringer slik at tilbakeførte bygg og nybygg visuelt kan skilles fra eksisterende bebyggelse.

F. Byggesøknader som innebærer fasadeendringer i bevaringsområder skal behandles av FUP/HP. Før sakene behandles skal de forelegges kulturmyndighetene og Aalesund Museum til uttalelse.

G. FUP/HP skal så langt det er mulig se til at private og offentlige fellesrom, tilbakeføres og bevares.

H. For de regulerte bevaringsområdene skal ved plan- og byggesaker bestemmelsene i Verne- og byformingsplanen for Ålesund sentrum gjøres gjeldende så langt de passer. Dette gjelder bestemmelser vedrørende plankart og binding til sentrumsplanen, bylandskapet, offentlige rom, , byggesaksbehandling og detaljplaner.

I. For skilt, annen reklame, belysning og gaterommets møblering for øvrig i bevaringsområdene skal retningslinjene for plan- og byggesaksbehandling for byens detaljer i Verne- og byformingsplanen gjelde. Dette gjelder også belegg på gater og plasser samt lysarmaturer/belysning, gjerder, benker og skilt. For skilting for øvrig vises til påfølgende egen paragraf vedrørende dette i bestemmelsene.

J. Endring og utbedring av originale trapperom fra gjenreisningsperioden skal på forhånd anmeldes til FUP/HP før tiltak igangsettes. Tiltak skal dokumenteres med tegninger, skisser, foto mv.

§ 21. Trehus fra før bybrannen.

A. De få gjenværende trehus fra før bybrannen er spesielt viktige verneobjekter både arkitektonisk og antikvarisk, enkeltvis og i grupper, som på Molja og i Ysteneset, og er på planen vist som spesialområde, bevaringsverdig bebyggelse.

B. Utvendige bygningsmessige tiltak etter plan- og bygningslovens § 93 knyttet til denne bebyggelsen, skal utføres etter antikvariske retningslinjer ved at opprinnelig utseende og preg skal beholdes. Vinduers form, inndeling, konstruksjoner og materialer, hengsling, innsetting og utvendige omrammingsdetaljer skal bevares eller om bare helt nødvendig, kopieres.

C. Eksisterende bebyggelse skal ved fornyelse søkes tilbakeført til opprinnelig form og med opprinnelige/originale bygningsdetaljer som bekrevet i pkt. B.

D. Endring av fasader og takformer ved tilbygg eller påbygg er ikke tillatt. Søknader om utvendig bygningsmessige tiltak skal forelegges fylkeskonservatoren eller annen kompetent antikvarisk myndighet til godkjenning før byggesøknaden behandles.

E. Nybygg skal tilpasses i form, volum og materialvalg til eksisterende bebyggelse. Sammenhengende indre gårdsbebyggelse for kvartalsbebyggelse tillates ikke. Garasjer og boder skal som separatbygg i målestokk tilpasses eksisterende verneverdig bebyggelse med hensyn til materialvalg, form og farge.

F. Boligen Molovegen 9 innen strøk for blandet formål, forutsettes ved riving gjenoppført som vist i planen innen område B-L 85 dersom bygningen er i en slik stand at den kan gjenoppføres.

G. Ved brann eller andre større bygningsskader skal ny bebyggelsen søkes oppført som kopi av eksisterende bygg. Byggesøknaden må forelegges antikvariske myndigheter før FUP/HP behandler denne.

H. Verdifulle interiører samt forhager og andre utearealer bør i størst mulig grad søkes bevart og skjøttet slik anleggene opprinnelig har fremstått.

§ 22. Nyere bygninger, vern.

A. Tidstypiske, arkitektoniske bygninger fra senere stilperioder og som er vist skravert på planen som bevaringsverdig bebyggelse, skal så langt mulig, bevares i sin opprinnelige form og utseende. Ved rehabilitering/endringer skal de mest mulig søkes tilbakeført til opprinnelig utseende.

B. Utvendige tiltak hvor det må dispenseres fra reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser skal forelegges antikvariske myndigheter til uttalelse før byggesøknaden kan tas under behandling..

C. Mindre og tilpassede tilbygg kan tillates innenfor viste byggegrenser.

§ 23. Fredede bygninger.

A. Fredede bygninger er vist på plankartet med egen skravur. For alle fredede bygninger gjelder "Lov om kulturminner" av 9. juni 1978 nr. 50. Når det gjelder den enkelte fredede bygning vises til de konkrete fredningsbestemmelsene i fredningsvedtaket.

§ 24. Bevaring av anlegg, vern.

Bestemmelsen omhandler opprinnelige strandsonen i Molovegen og Molja, moloen med feste. Moloen skal ved reparasjon og rehabilitering søkes beholdt i opprinnelig størrelse, form og øvrig utseende. Opprinnelige strandlinje skal ikke endres med fysiske inngrep eller tildekkes av varige konstruksjoner.

§ 25. Skiltbestemmelser.

A. Skiltbestemmelsene kommer i tillegg til bestemmelsen i plan- og bygningslovens § 107 om skilt og reklame.

B. Innen planområdet skal skilt og reklameinnretninger godkjennes av FUP/HP før de settes opp. Ved avgjørelse om godkjenning skal gis, skal det tas hensyn til om innretningen vil virke skjemmende eller sjenerende, eller være til fare for omgivelsene.

C. Skilt og reklameinnretninger skal ha moderat størrelse, utforming og farge, og skal harmonere med bygning og miljøet for øvrig. For både ny og gammel bebyggelse i Ålesund sentrum skal skilt og reklame være en integrert del av arkitekturen og underordnet denne. Blinkende eller bevegelige skilt/reklameinnretninger tillates ikke.

D. Skilt og reklame i form av lyskasser skal ikke benyttes om de ikke er inntrukket, og er gjort som en del av fasadearkitekturen. Det foretrekkes skilt av frittstående bokstaver og symboler, eller malte skilt/reklame direkte på vegg.

E. Størrelse og lengde på skilt skal harmonere med fasadens oppdeling og størrelse. Uthengsskilt skal ikke ha større bredde enn 90 cm. Innen bevaringsstrøk og på fredede bygninger, skal skiltstørrelsen være maksimum 0,6 m2.

F. Skilt og reklameinnretninger på bygninger skal plasseres på veggflater, og tillates ikke plassert på mønet, takflater eller gesims. Horisontale bånd og gesimser tillates ikke oppsatt med lysreklame. Videre tillates ikke skilt/reklame på stolper eller gjerder.

G. Antall skilt skal være maksimum 2 stk. for hver virksomhet som holder til på eiendommen.
Antall skilt kan økes dersom virksomheten disponerer flere fasader på eiendommen langs fortau eller gate, og der det er naturlig at det settes opp skilt også mot disse. Skiltene skal som hovedregel plasseres ved innganger.

I. Følgende skilt og reklameinnretninger er ikke tillatt:
- Løsfotoreklame
- Skilt og reklame som ikke er direkte knyttet til virksomheten som drives på eiendommen med unntak for de områder som FUP/HP har godkjent for dette.
- Plakatreklame på bygninger og innhegning.

J. Skilt og reklame i vinduer dekkes av disse bestemmelsene dersom innretningen ikke er en naturlig del av vindusutstillingen.

K. Flagg, vimpler og tilsvarende innretninger skal forhåndsgodkjennes av FUP/HP.

L. Eldre reklamer malt direkte på vegg skal vurderes bevart av FUP/HP.

M. Skiltvedtektene gjelder uavkortet også for bensinstasjoner.

N. For skilt og reklame som bare skal plasseres ut for kortere tid enn 1 måned, og som er knyttet til festivaler, idrettsarrangementer og lignende, kan det meddeles dispensasjon.

O. Plakatoppslag (posteres) tillates på steder godkjent av kommunen.

P. Spesialdesignet skiltsøyle med henvisningsskilt tilpasset gatemøblering og bymiljøet kan oppsettes i sentrum.

§ 26. Gravlund.

A. Området skal parkmessig behandles. Det tillates ikke inngrep eller innretninger som ikke har sammenheng med områdets parkmessige uttrykk. Nåværende steinmur omkring området skal søkes bevart.

§ 27. Transformatorkiosk, radiolinjeterminal.

A. I områdene tillates oppført bygg med anvendelse slik dette er vist på planen.

B. Anleggenes form og uttrykk skal i størst mulig grad tilpasses bebyggelsen på stedet.

§ 28. Fellesareal.

A. Regulert fellesareal skal nyttes til felles avkjørsel for nærmere angitte eiendommer vist på planen.

§ 29. Regulert sjøområde.

A. Bestemmelsene for sjøområder gjelder trafikkområde, havneområde og gjestehavn i sjø.

B. For trafikkområde i sjø gjelder følgende bestemmelser:
- Sjøområdet skal være åpent for all sjøtrafikk, fast eller flytende.
- Permanente eller midlertidige installasjoner kan ikke plasseres her. Havnemyndighetens uttalelse må foreligge før FUP/HP i tilfelle meddeler dispensasjon fra dette.

C. Andre anlegg i sjø skal brukes til liggeplass og gjestehavn for småbåter

D. Havneområde i sjø skal benyttes til liggeplass for øvrige båter.

E. I Brosundets regulerte sjøområde skal det anlegges tverrgående undersjøisk gangtunnel. Denne skal ligge delvis nedgravd i sjøbunnen. For fri ferdsel i havnen skal utvendig tunneltak ikke ligge høyere enn cote minus 3.
Bygninger og konstruksjoner for ned- og oppstigning til fotgjengertunnellen skal ikke være til hinder for den frie ferdsel i Brosundet, og heller ikke fysisk eller visuelt stenge noen av byens gateløp.

§ 30. Støyskjerming.

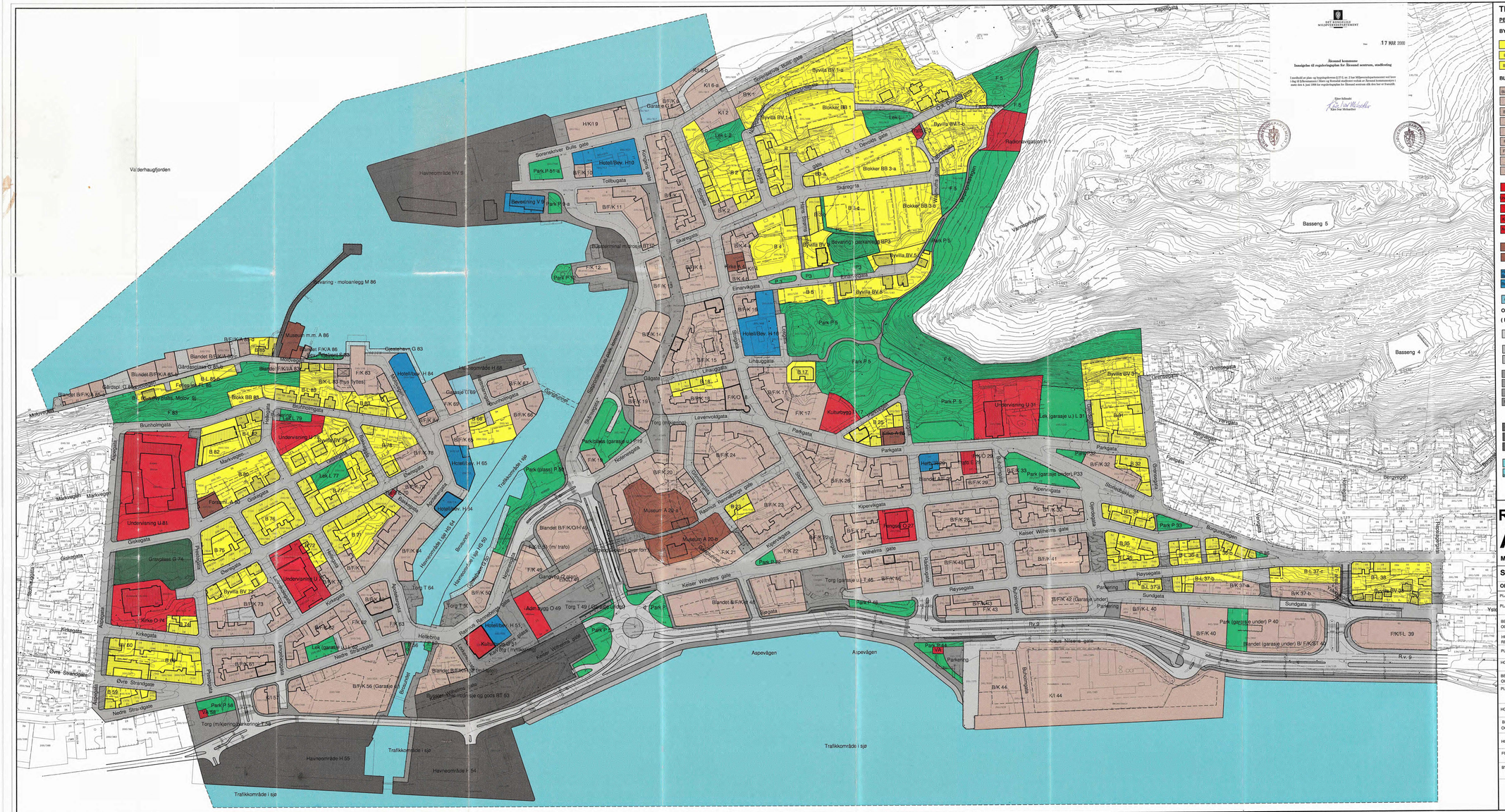
A. Fasader i nye bebyggelse eller bruksendret bebyggelse innen områdene B/F/K 56, B/F/K/H 52, B/F/K/ST 48, B/FK 47, F/K 42, F/K-L 40, B/K 44 og K/K/ST 40 skal ha støydempende materialer som tilfredsstiller Miljøverndepartementets krav til innendørs støynivå. Områdene som skal støybeskyttes er tilstøtende til hovedvegen og støybelastede sidegater.

B. For eksisterende bebyggelse skal det foretas støydempende tiltak/fasadeisolering med mer før ferdigstillelse av veganlegg. For ny bebyggelse skal det foretas støydempende tiltak før bebyggelsen tas i bruk.

MILJØVERNDEPARTEMENTET

Stadfestet den 17. mars 1999
Etter fullmakt

Kåre Ivar Melbøe



TEGNFORKLARING

PBL § 25 REGULERINGSFORMÅL

BYGGEOMRÅDER (PBL § 25 1.ledd nr. 1)

- Områder for boligkvartaler m/tilhørende anlegg
- Byvilla m/ tilhørende anlegg
- Boligblokkbebyggelse m/ tilhørende anlegg

BLANDET FORMÅL (PBL § 25 1.ledd nr. 2)

- Områder for andre blandet formål (spesifisert)
- Områder for Bolig / Forretning
- Områder for Bolig / Forretning / Kontor
- Områder for Bolig / Kontor
- Områder for Forretning / Kontor
- Områder for Forretning / Kontor / Industri
- Områder for Forretning / Kontor / Offentlig
- Områder for Kontor / Industri
- Områder for Kontor / Bensinstasjon

- Områder for offentlig bebyggelse (spesifisert)
- Undervisning
- Kirke
- Kulturbygg
- Administrative bygg

- Almennyttige formål
- Kirke

- Områder for hotell og bevertningssteder
- Bevertning

- Garasjeanlegg

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL § 25 1. ledd nr. 3)

- Hovedgate m / avkjørsler
- Gate m/ fortau
- Annen veigrunn (midtrabatt, sidefelt mm.)
- Gangvei
- Gågate
- Torg
- Parkeringsplass

- Busslomme
- Bussholdeplass
- Havneområde
- Trafikkområde
- Havneområde i sjø

OFFENTLIGE FRIOMRÅDER (PBL § 25 1.ledd nr. 4)

- Offentlig friområde (spesifisert)
- Park
- Lekeplass

SPESIALOMRÅDER (PBL § 25. 1.ledd nr. 6)

- Gravplass
- Kommunalteknisk virksomhet - Trafo
- VA - anlegg
- Anlegg for radionavigasjon
- Andre anlegg i sjø, spesifisert (gjestehavn)

BEVARING AV BYGNINGER OG ANLEGG:

- Gjenreisningshus (skravur på formålsfarge)
- Trehus før brannen (skravur på formålsfarge)
- Nyere bygninger (skravur på formålsfarge)
- Fredede bygninger (skravur på formålsfarge)
- Bevaring av anlegg, spesifisert (skravur på formålsfarge)

FELLESOMRÅDER (PBL § 25 1.ledd nr. 7)

- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal for barn
- Felles gårdsplass

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje vei

Ekvidistanse 1 m

Målestokk 1 : 1000

m 25 50

DATO: 17.02.98

N

Ålesund kommune
Innsigelse til reguleringsplan for Ålesund sentrum, stadfesting

I medhold av plan- og bygningsloven § 27-2, nr. 2 har Miljøverndepartementet ved brev i dag di fjelkommunen i Møre og Romsdal stadfestet vedtak av Ålesund kommunestyre i møte den 4. juni 1998 for reguleringsplan for Ålesund sentrum slik den har nr fremstilt.

Kjøre Solstad
Kjell Ivar Melbøe

17 MAR 2000

REGULERINGSPLAN FOR
ÅLESUND SENTRUM

MED TILHØRENDE REGULERINGSBESTEMMELSER

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN		SAKS-NR.	DATO	SIGN.
ORGAN:	**PLANFASE - VEDTAK:**			
PLAN- OG BYGNINGSAVDELINGEN	OPPSTARTSNOTAT - VARSLING		09.12.94	F.J
PLAN- OG BYGNINGSAVDELINGEN	UTARBEIDELSE AV PRINSIPPSKISSE HOVEDVEGSYSTEMET		JAN. - APRIL 1994	F.J
BERØRTE PARTER , INTERESSEORG. OG OFFENTLIGE INSTANSER	HØRINGSUTTALELSER TIL PRINSIPPSKISSE HOVEDVEGSYSTEMET		MAI - JUNI 1994	F.J
HOVEDUTVALGET FOR BYGNINGS- OG REGULERINGSSAKER	VEDTAK PÅ VIDERE ARBEID BASERT PÅ ALT. B, EGG G	HBR. 91 / 95R	24.08.95	F.J
PLAN- OG BYGNINGSAVDELINGEN	UTARBEIDELSE AV HØRINGSUTKAST REGULERINGSPLAN		SEP. - 95 TIL APRIL -96	F.J
HOVEDUTVALGET FOR PLANSAKER	1. GANGSBEHANDLING. UTLEGGELSE TIL HØRING.	HP. 36 / 96R	25.04.96	F.J
BERØRTE PARTER , INTERESSEORG. OG OFFENTLIGE INSTANSER	OFFENTLIG HØRING.		JUNI - NOV. 1996	F.J
PLAN- OG BYGNINGSAVDELINGEN	BEARBEIDING AV HØRINGSUTTALELSER - PLANJUSTERINGER. PLANEN LEGGES INN PÅ GIS.		1. HALVÅR 1997	F.J
HOVEDUTVALGET FOR PLANSAKER	2. GANGSBEHANDLING. EVT. VEDTAK OM NY HØRING	HP. 121/ 97	18.SEPTEMBER. 1997	F.J
BERØRTE PARTER , INTERESSEORG. OG OFFENTLIGE INSTANSER	NY HØRING		NOV.DES.1997	F.J
HOVEDUTVALGET FOR PLANSAKER	3. GANGSBEHANDLING.	HP. 33 / 98	26. FEBRUAR 1998	F.J
FORMANNSKAPET	INNSTILLING TIL BYSTYRET	82 / 98	12.MAI 1998	F.J
BYSTYRET	~~GODKJENNING~~ VEDTAK AV REGULERINGSPLANEN	49 / 98	4.JUNI 1998	F.J

TEGNFORKLARING

PBL § 25 REGULERINGSFORMÅL

BYGGEOMRÅDER (PBL § 25 1.ledd nr. 1)

- Områder for boligkvartaler m/tilhørende anlegg
- Byvilla — Byvilla m/ tilhørende anlegg
- Blokker — Boligblokkbebyggelse m/ tilhørende anlegg

BLANDET FORMÅL (PBL § 25 1.ledd nr. 2)

- Blandet — Områder for andre blandet formål (spesifisert)
- B / F — Områder for Bolig / Forretning
- B / F / K — Områder for Bolig / Forretning / Kontor
- B / K — Områder for Bolig / Kontor
- F / K — Områder for Forretning / Kontor
- F / K / I — Områder for Forretning / Kontor / Industri
- F / K / O — Områder for Forretning / Kontor / Offentlig
- K / I — Områder for Kontor / Industri
- K / ST — Områder for Kontor / Bensinstasjon

- Områder for offentlig bebyggelse (spesifisert)
- Undervisning — Undervisning
- Kirke — Kirke
- Kulturbygg — Kulturbygg
- Adm. bygg — Administrative bygg

- Almennyttige formål
- Kirke — Kirke

- Hotell / Bevertning — Områder for hotell og bevertningssteder
- Bevertning — Bevertning

- Garasje — Garasjeanlegg

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL § 25 1. ledd nr. 3)

- Hovedgate m / avkjørsler
- Gate m/ fortau
- Annen veigrunn (midtrabatt, sidefelt mm.)
- Gangvei
- Gågate — Gågate
- Torg — Torg
- Parkering — Parkeringsplass

- Buss-terminal — Bussterminal
- Buss — Bussholdeplass
- Havne-område — Havneområde
- Trafikk-område — Trafikkområde
- Havne-område i sjø — Havneområde i sjø

OFFENTLIGE FRIOMRÅDER (PBL § 25 1.ledd nr. 4)

- F — Offentlig friområde (spesifisert)
- Park — Park
- Lekeplass — Lekeplass

SPESIALOMRÅDER (PBL § 25. 1.ledd nr. 6)

- Gravplass — Gravplass
- Kommunalteknisk virksomhet - Trafo — Kommunalteknisk virksomhet - Trafo
- VA - anlegg — VA - anlegg
- Radio-navigasjon — Anlegg for radionavigasjon
- Andre anlegg i sjø, spesifisert (gjestehavn)

BEVARING AV BYGNINGER OG ANLEGG:
SE TEGNFORKLARING FOR TEMAKART: BEVARING

- Gjenreisningshus (skravur på formålsfarge)
- Trehus før bybrannen (skravur på formålsfarge)
- Nyere bygninger (skravur på formålsfarge)
- Fredede bygninger (skravur på formålsfarge)
- Bevaring — Bevaring av anlegg, spesifisert (skravur på formålsfarge)

FELLESOMRÅDER (PBL § 25 1.ledd nr. 7)

- Avkjørsel — Felles avkjørsel
- Felles lek — Felles lekeareal for barn
- Gårdsplass — Felles gårdsplass

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje vei

Ekvidistanse 1 m

Målestokk 1 : 1000

m 25 50

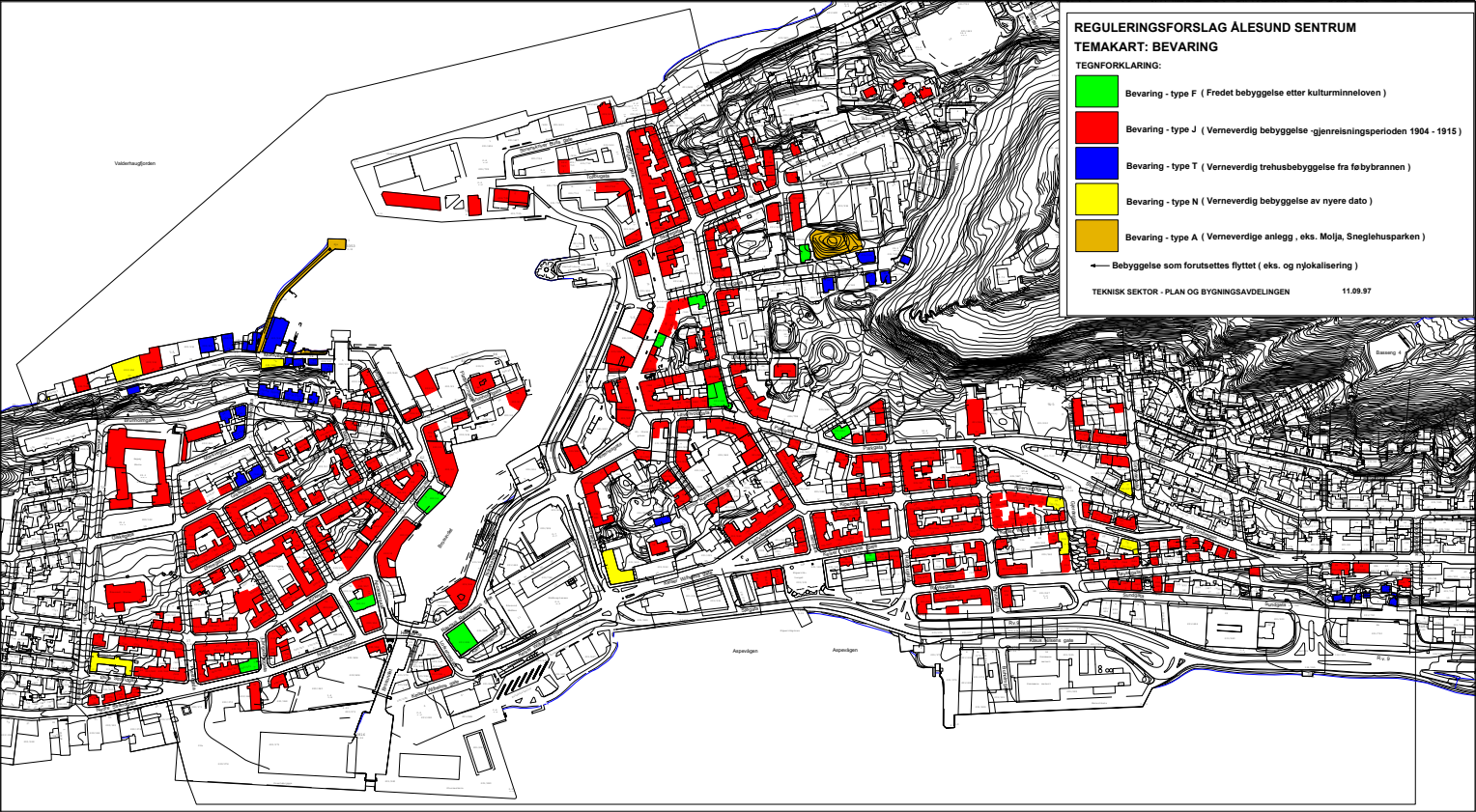
N

DATO: 17.02.98

REGULERINGSPLAN FOR
ÅLESUND SENTRUM

MED TILHØRENDE REGULERINGSBESTEMMELSER

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN		SAKS-NR.	DATO	SIGN.
ORGAN:	**PLANFASE - VEDTAK:**			
PLAN- OG BYGNINGSAVDELINGEN	OPPSTARTSNOTAT - VARSLING		09.12.94	F.J
PLAN- OG BYGNINGSAVDELINGEN	UTARBEIDELSE AV PRINSIPPSKISSE HOVEDVEGSYSTEMET		JAN. - APRIL 1994	F.J
BERØRTE PARTER , INTERESSEORG. OG OFFENTLIGE INSTANSER	HØRINGSUTTALELSER TIL PRINSIPPSKISSE HOVEDVEGSYSTEMET		MAI - JUNI 1994	F.J
HOVEDUTVALGET FOR BYGNINGS- OG REGULERINGSSAKER	VEDTAK PÅ VIDERE ARBEID BASERT PÅ ALT. B , E OG G	HBR. 91 / 95R	24.08.95	F.J
PLAN- OG BYGNINGSAVDELINGEN	UTARBEIDELSE AV HØRINGSUTKAST REGULERINGSPLAN		SEP. - 95 TIL APRIL -96	F.J
HOVEDUTVAGLET FOR PLANSAKER	1. GANGSBEHANDLING. UTLEGGELSE TIL HØRING.	HP. 36 / 96R	25.04.96	F.J
BERØRTE PARTER , INTERESSEORG. OG OFFENTLIGE INSTANSER	OFFENTLIG HØRING.		JUNI - NOV. 1996	F.J
PLAN- OG BYGNINGSAVDELINGEN	BEARBEIDING AV HØRINGSUTTALELSER - PLANJUSTERINGER. PLANEN LEGGES INN PÅ GIS.		1. HALVÅR 1997	F.J
HOVEDUTVALGET FOR PLANSAKER	2. GANGSBEHANDLING. EVT. VEDTAK OM NY HØRING	HP. 121/ 97	18.SEPTEMBER. 1997	F.J
BERØRTE PARTER , INTERESSEORG. OG OFFENTLIGE INSTANSER	NY HØRING		NOV.DES.1997	F.J
HOVEDUTVALGET FOR PLANSAKER	3. GANGSBEHANDLING.	HP. 33 / 98	26. FEBRUAR 1998	F.J
FORMANNSKAPET	INNSTILLING TIL BYSTYRET	82 / 98	12.MAI 1998	F.J
BYSTYRET	VEDTAK AV REGULERINGSPLANEN	49 / 98	4 JUNI 1998	F.J
	STADFESTET AV FYLKESMANNEN		17.03.2000	


REGULERINGSFORSLAG ÅLESUND SENTRUM
TEMAKART: BEVARING
TEGNFORKLARING:
Bevaring - type F (Fredet bebyggelse etter kulturminneloven)
Bevaring - type J (Verneverdig bebyggelse -gjenreisningsperioden 1904 - 1915)
Bevaring - type T (Verneverdig trehusbebyggelse fra føbybrannen)
Bevaring - type N (Verneverdig bebyggelse av nyere dato)
Bevaring - type A (Verneverdige anlegg , eks. Molja, Sneglehusparken)
Bebyggelse som forutsettes flyttet (eks. og nylokalisering)
TEKNISK SEKTOR - PLAN OG BYGNINGSAVDELINGEN
11.09.97
Aspøvågen
Aspevågen

Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

BGP — Gårdsplass (privat)

Linjesymbol

- RpGrense
- RpFormålGrense

Kartopplysninger

Kilde for basiskart:	Ålesund kommune
Dato for basiskart:	22.09.2017
Koordinatsystem:	UTM sone 32 basert på EUREF89/WGS84
Høydegrunnlag:	NN2000

Ekvidistanse 1 m

Kartmålestokk: 1:500 m

0 6 12.5 19 25.m

N

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVA

FRAMLEGG OG REVISJONAR	REV- NR.	DATO	SIGN.
Utkast til mindre endring		04.10.17	HVS

SAKSBEHANDLING	SAKS- NR.	DATO	SIGN.
Begrenset høring i perioden 06.10.2017 - 10.11.2017			TRIA

DELEGERT PLANVEDTAK JF. PBL § 12-14	DSP-006/17	13.12.2017	TRIA

Plantype

Mindre reguleringsendring

Plan-ID

– –

Kommune - planområde

Ålesund kommune

Reguleringsplan for Ålesund sentrum

Oppdragsgjevar

Norma Norsk AS (gnr 200 bnr 691)

nordplan

arkitektur
konstruksjon
landskap

Prosjektnr.:	Teikningsnr.:	Rev.:	Målestokk:	
16231	001	-	1:500 m	(A3)

NORDPLAN AS Tlf.: 57 88 55 00
Apotekergata 9a
6004 Ålesund
Epost: post@nordplan.no
Web: www.nordplan.no

ÅLESUND KOMMUNE

SAKSPAPIR
DELEGERT SAK

Molovegen gnr 200 bnr 691 - Mindre endring av felles gårdsplass G 85 A

Dokumentinformasjon:

Plan og bygning	ArkivsakID:	17/5812
Saksbehandler: Tom Rian	JournalID:	17/91791
Tlf: 70 16 26 18	Arkiv:	K2 - L12, GBR - 200/691, PLANID - 2017005812
E-post: postmottak@alesund.kommune.no	Avgjøres av:	

Behandling:

Delegasjonssaksnr: 006/17	Dato: 13.12.2017

Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-14 (endring og oppheving av reguleringsplaner andre ledd) vedtar plan- og bygningssjefen mindre reguleringsendring for Gårdsplass G 85 A innenfor reguleringsplan for Ålesund sentrum (PlanID . Plankart er datert/sist revidert den 04.10.17.

Planbestemmelsene for Ålesund sentrum endres ikke.

Faktura for behandlingsgebyr for saker behandlet av kommunens planmyndighet (plan - og bygningslovens § 33-1) blir sendt tiltakshaver separat.

Vedtaket er fattet i h.h.t. gitt delegasjon.

Vedtaket kan påklages i samsvar med eget vedlegg.

Saksopplysninger:

Nordplan har på vegne av Norma Norsk AS søkt om å endre gnr 200 bnr 691 fra det som i reguleringsplanen for Ålesund sentrum fra 2000 er regulert til felles gårdsplass G 85 A, om til privat gårdsplass.

Saken ble sendt ut på begrenset offentlig ettersyn til berørte naboer og aktuelle offentlige instanser. Innen fristen har det kommet inn seks merknader.

Vurderinger av innkomnde merknader:

<u>Møre og Romsdal fylkeskommune, brev 14.11. 17</u>
"Kulturminne frå nyare tid
Molovegen er regulert til bevaring. Vernet omfattar også den aktuelle eigedomen gbnr 200/691.
Fylkeskommunen har ikkje særskilt å merke til at eigedomen blir omregulert frå felles til privat

gardsplass. Men det er avgjerande at tomta framleis blir omfatta av verneformålet. Slik forslaget ligg føre synes eigedomen å falle ut av verneområdet.

Konklusjon
Eventuell endring må vidareføre omsynssone og verneføresegner i gjeldande plan, så langt dei er aktuelle for denne typen areal."

Vår kommentar: Her tror vi det må bero på feiltolkning av planen. Vi har i ettertid av denne merknaden tatt kontakt med fylkeskommunen der de ber oss se bort fra videreføring av verneformål. Se vedlagte tilleggsmerknader.

Advokat Sverre Aarsæther på vegne av Asbjørn Olav Berg, brev av 3.11.17
Undertegnede bistår Asbjørn Olav Berg, og det meddeles at han vil motsette seg at Norma Norsk AS får medhold i sin søknad om en mindre endring av reguleringsplan.

Selv om det aktuelle arealet eies av Norma Norsk AS så er det i reguleringsplanen for området regulert som felles gårdsplass E85A, og Asbjørn Olav Berg mener derfor at det fortsatt skal være det.

Bakgrunnen for hans standpunkt grunngis også med at det, som det nevnes i søknaden av 03.10.2017 fra Nordplan AS, at det har vært stor uenighet mellom partene over tid, og denne vil bli ytterligere forsterket dersom Norma Norsk AS får gjennomslag for at området skal være «Gårdsplass privat».

Asbjørn Olav Berg er rimelig sikker på at Norma Norsk AS vil da legge hindringer i vegen slik at hans klient ikke får alminnelig tilgang til sin eiendom over dette området/arealet, eksempelvis ved å sette opp murklosser på området.

Dette standpunktet forsterkes også ved at Norma Norsk AS tidligere har satt opp en høg mur ulovlig, (jf. kommunens ref. BEER/13/3996-13/GBR-200/691) og som de etterkant måtte rive ned. Det er også satt opp en port på området og som Berg ikke har fått nøkkel til. Med dette som grunnlag bes det derfor om at søknaden avslås og at området fortsatt i reguleringsplanen skal være merkes som «Felles gårdsplass G85A».

Vår kommentar: Merknaden tas ikke til følge. Som det vises til i brevet har denne saken en lang forhistorie. Når det gjelder tilgang til egen eiendom er dette noe som må ordnes fra egen grunn til offentlig veg. Det ble gjort klart for i tingretten i 2011 at Asbjørn Berg ikke har noen rettigheter i forhold til 200/691 som nå søkes omregulert.

Endring av formål er det nå åpnet opp for etter endringene i plan- og bygningsloven 1.7.17. Dette kommer frem av Odelstingproposisjon 149 L slik den ble vedtatt av Stortinget. Kravet vi må se til, i forhold til en mindre endring, er om det har konsekvenser for helheten i planen. Etter vår vurdering vil denne endringen ikke går ut over helheten i planen.

For helheten i planen og for at det skal kunne gjennomføres en fornuftig bruk av Gårdsplass G 85 A, med historikken i denne saken, er vår oppfatning at det er best at partene her er 'herre over eget bo'. Denne oppfatningen styrkes ytterligere sett i forhold til at de ikke har klart å bli enige om en fornuftig felles løsning i løpet av de 12 årene som har gått siden Norma Norsk AS erverva eiendommen av kommunen.

Selvsagt hadde det vært ideelt at de hadde enes om noe i fellesskap for begge sine behov, men når det ikke er tilfelle, åpnes det for at Norma Norsk sin del av felles gårdsplass opphører, og dermed blir endret til privat gårdsplass.

Følgende har ikke merknad til saken (dokumentene legges derfor ikke ved):

- Kommuneoverlegen i notat 7.11.17
- Fylkesmannen i Møre og Romsdal i brev 1.11.17
- Hessa, Skarbøvik og Aspøy bydelsutvalg i møte 31.10.17
- Vann, avløp og renovasjon i notat 12.10.17

Økonomiske konsekvenser:
Ingen kjente.

Juridiske konsekvenser:
Ingen kjente ut over det som fremgår av forvaltningsloven og plan- og bygningsloven.

Andre driftsmessige eller organisatoriske konsekvenser:
Ingen kjente.

Sluttvurdering:

Det har under høringsperioden ikke kommet inn merknader som skulle tilsi at saken ikke kan behandles delegert som en mindre endring. Vi vurderer denne til ikke å ha konsekvenser for helheten i planen.

Endringen behandles derfor som en delegert sak av plan- og bygningssjefen.

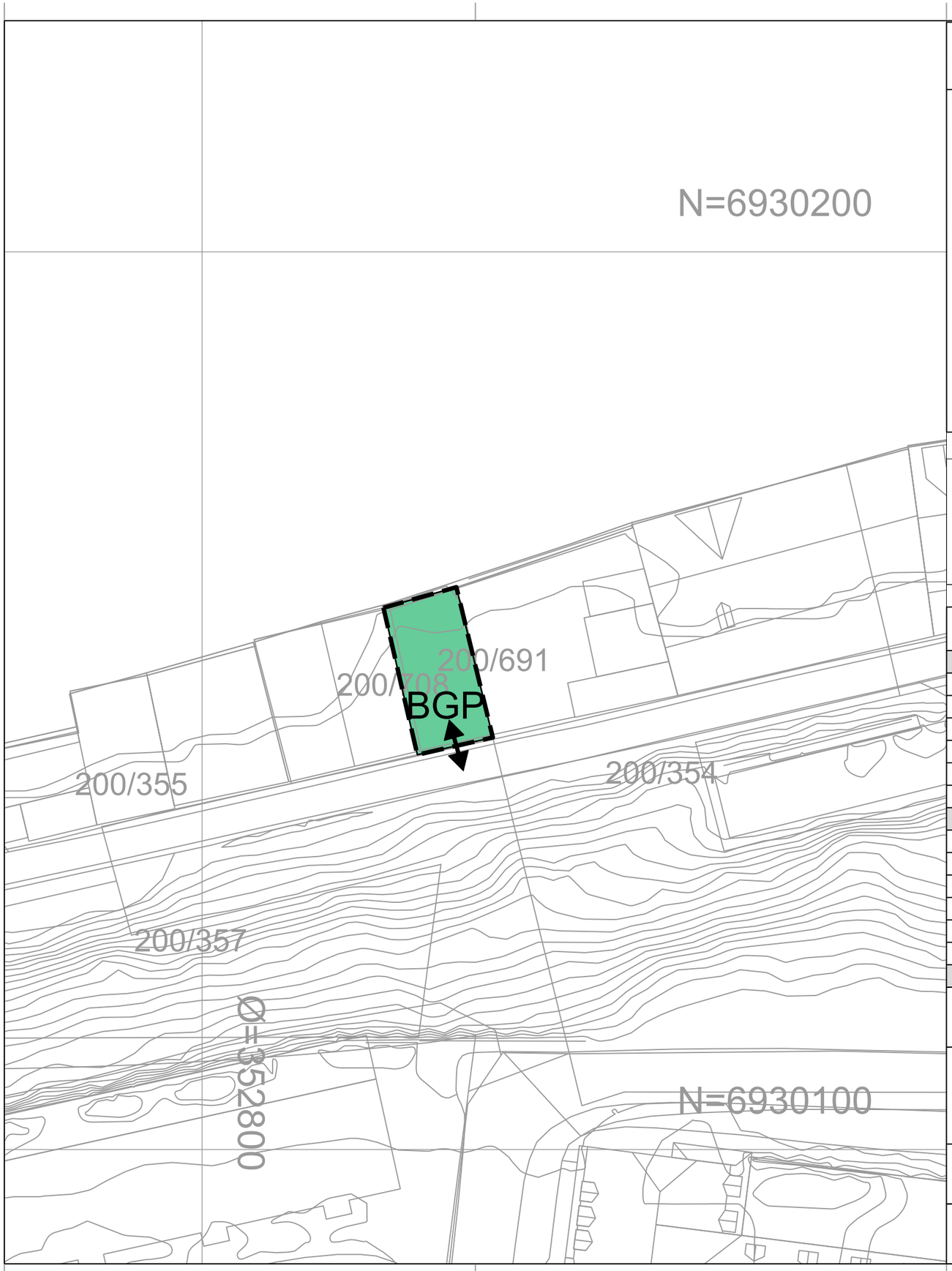
Ole Andreas Søvik
plan- og bygningssjef

Tom Rian
planlegger

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.

Utrykte dokumenter i saken:
Saken i sin helhet med alle dokumenter er tilgjengelig her:
https://innsyn.alesund.kommune.no/wfinnsyn.ashx?response=arkivsak_detaljer&arkivsakid=2017005812

Vedlegg
Søknad om mindre reguleringsendring - Molovegen – Gnr 200 bnr 691 – Gårdsplass G 85 a – Mindre endring
Plankart 04.10.17
Merknad fra Møre og Romsdal fylkeskommune - Molovegen – Gnr 200 bnr 691 – Gårdsplass G 85 a – Mindre endring
Vedrørende Molovegen
Sak 201712691 - Ålesund gbnr 200691, gårdsplass i Molovegen
Merknad - Asbjørn Olav Berg - Molovegen – Gnr 200 bnr 691 – Gårdsplass G 85 a – Mindre endring



Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

BGP — Gårdsplass (privat)

Linjesymbol

- RpGrense
- RpFormålGrense

Kartopplysninger

Kilde for basiskart:	Ålesund kommune
Dato for basiskart:	22.09.2017
Koordinatsystem:	UTM sone 32 basert på EUREF89/WGS84
Høydegrunnlag:	NN2000

Ekvidistanse 1 m

Kartmålestokk: 1:500 m

0 6 12.5 19 25.m

N

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVA

FRAMLEGG OG REVISJONAR	REV- NR.	DATO	SIGN.
Utkast til mindre endring		04.10.17	HVS

SAKSBEHANDLING	SAKS- NR.	DATO	SIGN.
Begrenset høring i perioden 06.10.2017 - 10.11.2017			TRIA
DELEGERT PLANVEDTAK JF. PBL § 12-14	DSP-006/17	13.12.2017	TRIA

Plantype: Mindre reguleringsendring

Plan-ID: – –

Kommune - planområde: Ålesund kommune

Reguleringsplan for Ålesund sentrum

Oppdragsgjevar: Norma Norsk AS (gnr 200 bnr 691)

Prosjektnr.:	Teikningsnr.:	Rev.:	Målestokk:
16231	001	-	1:500 m (A3)

nordplan
arkitektur
konstruksjon
landskap

NORDPLAN AS
Apotekergata 9a
6004 Ålesund
Tlf.: 57 88 55 00
Epost: post@nordplan.no
Web: www.nordplan.no

Ålesund kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
1508 - Ålesund kommune	**201**	**148**	**0**	**0**	Fabrikkgata 6B, 6002 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)	254.53m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja				
	1508 1504446	Ålesund sentrum (17.3.2000)	Boliger	254.53m^2

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.

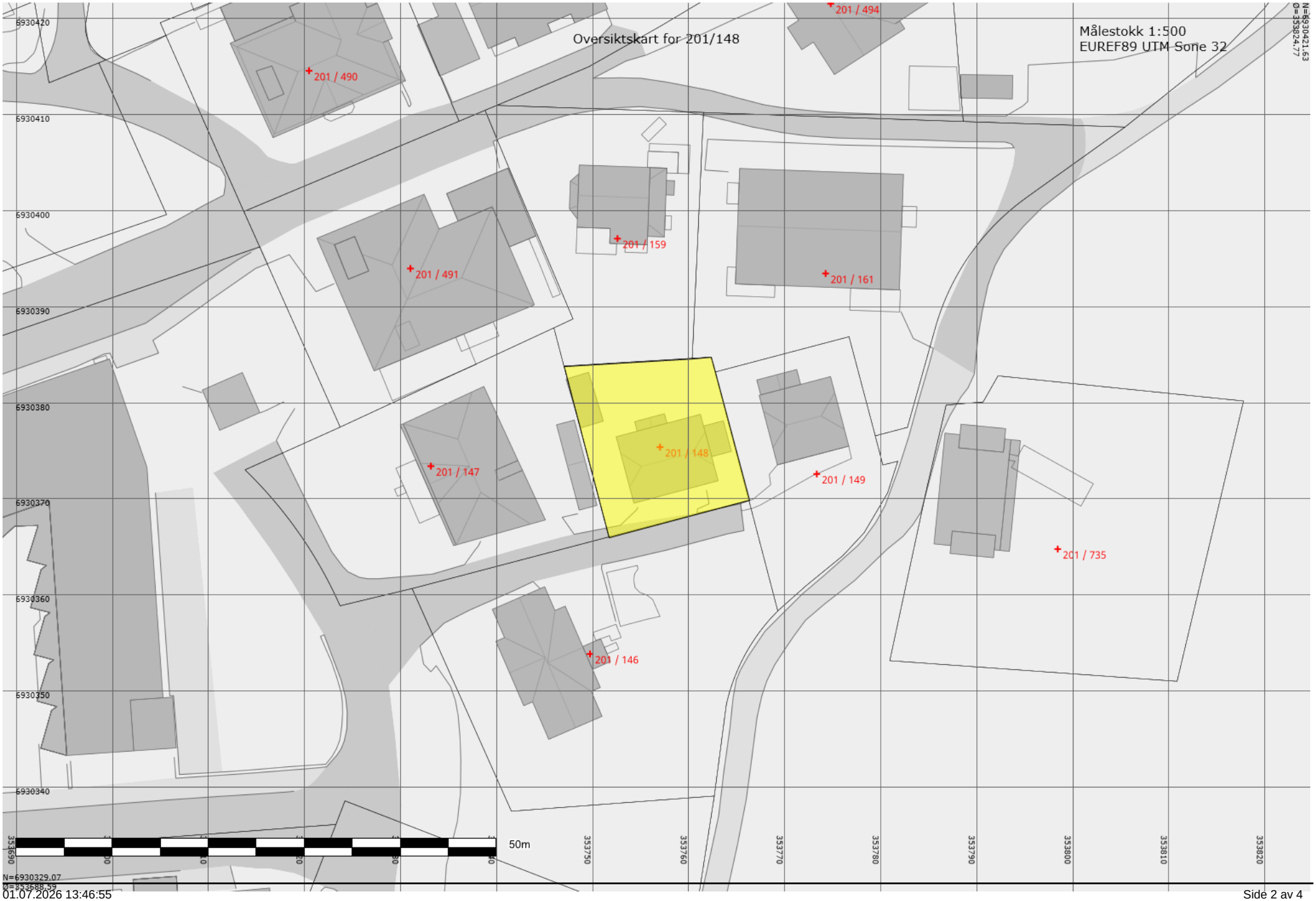
Ålesund kommune

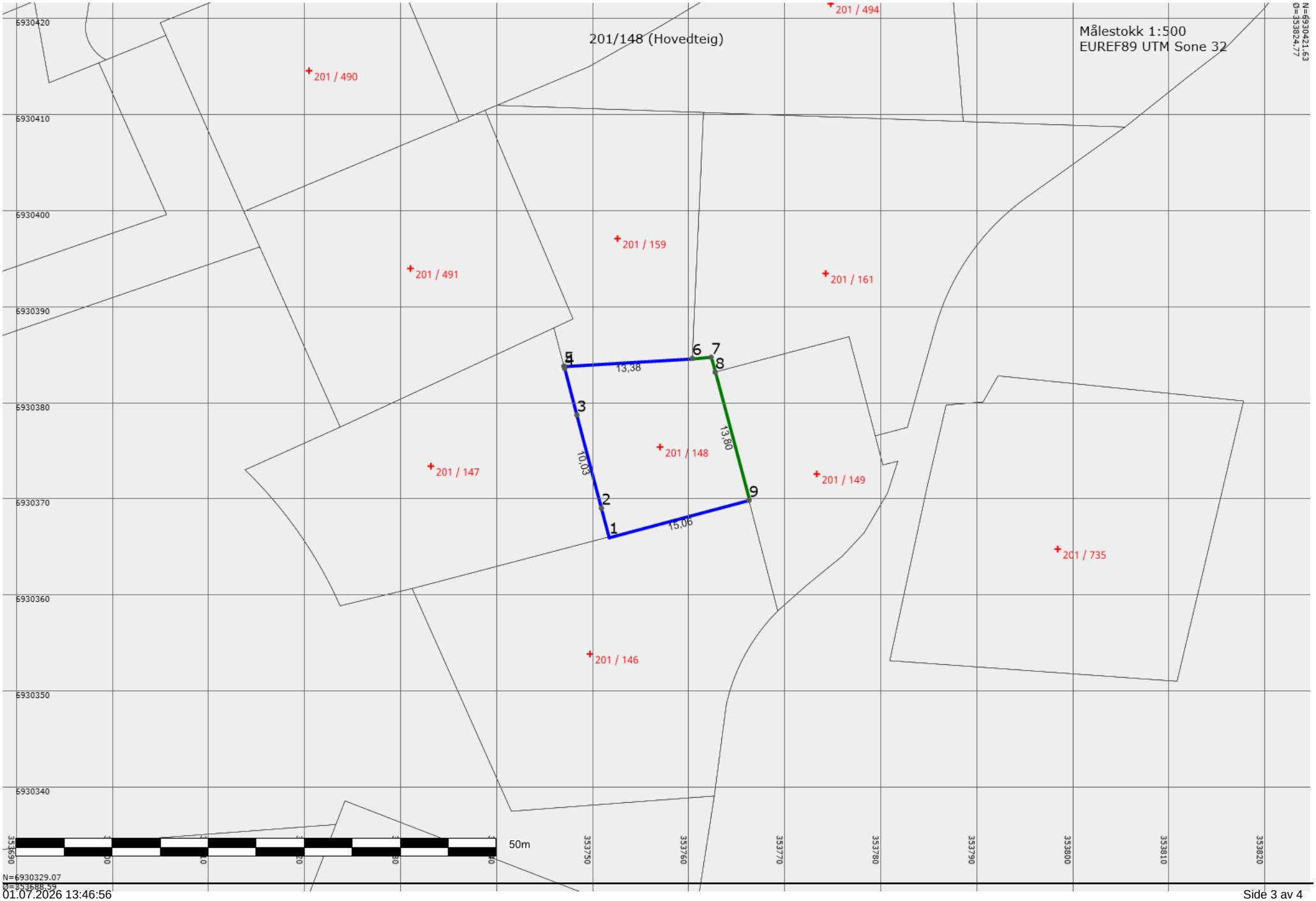
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
1508 - Ålesund kommune	**201**	**148**	**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 201/148
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
N=6930421.63
Ø=353824.77
201 / 494
201 / 490
201 / 159
201 / 491
201 / 161
201 / 148
201 / 147
201 / 149
201 / 735
201 / 146
6930420
6930410
6930400
6930390
6930380
6930370
6930360
6930350
6930340
353690
353750
353760
353770
353780
353790
353800
353810
353820
50m
N=6930329.07
Ø=353688.59


201/148 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
N=6930421.63
Ø=353824.77
201 / 494
201 / 490
201 / 159
201 / 491
201 / 161
201 / 148
201 / 147
201 / 149
201 / 735
201 / 146
13,38
13,80
10,03
15,06
50m
N=6930329.07
Ø=353688.59

Areal og koordinater

Areal: 254,50 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6930375,34 Øst: 353757,06

Ytre avgrensning

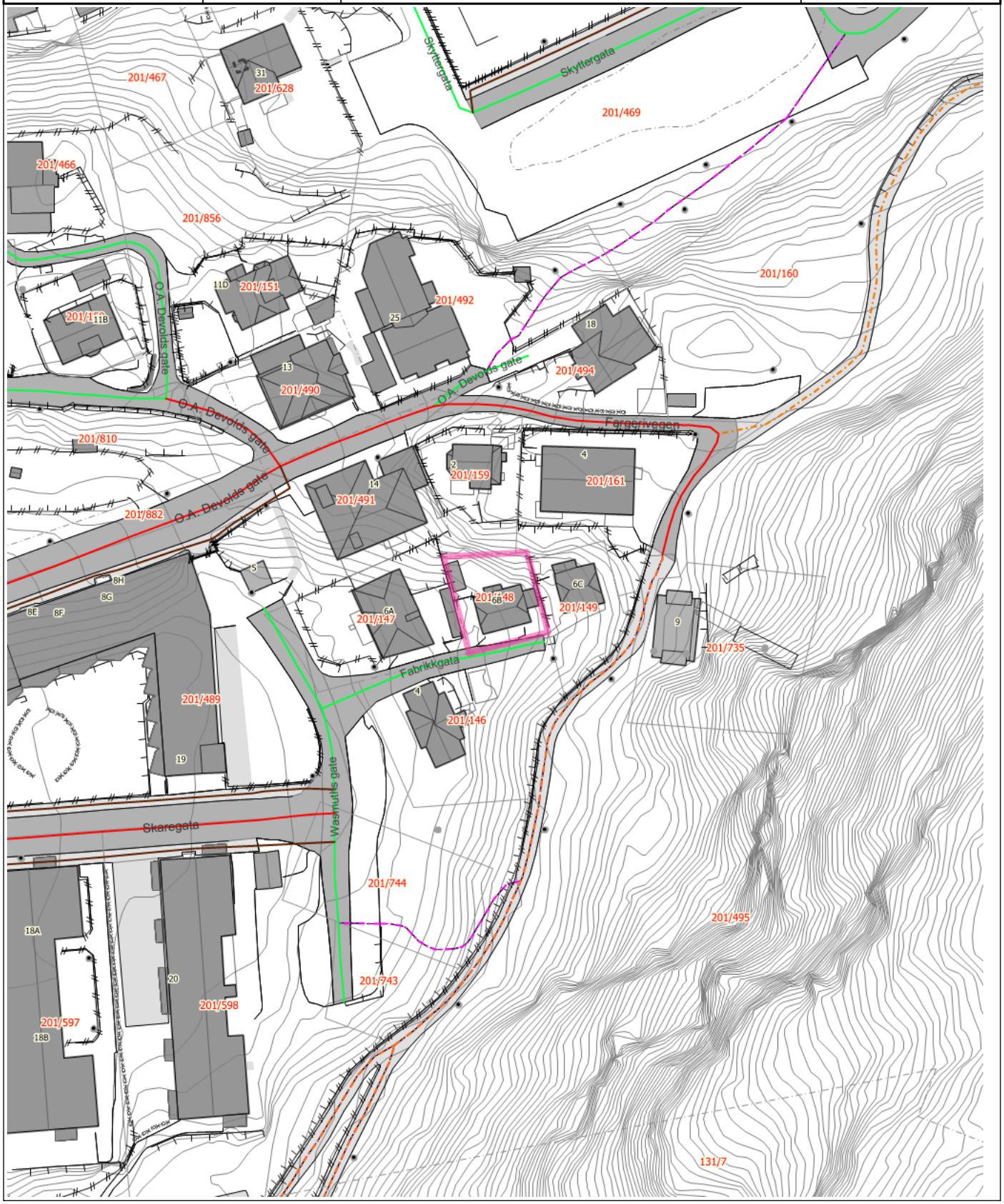
Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6930365,99	353751,74	Ikke spesifisert	Umerket	19 Terrengmålt: Annet	50	
			3,11	Ikke hjelpelinje		50	
2	6930369,00	353750,95	Ikke spesifisert	Umerket	19 Terrengmålt: Annet	50	
			10,03	Ikke hjelpelinje		50	
3	6930378,70	353748,39	Ikke spesifisert	Umerket	19 Terrengmålt: Annet	50	
			4,99	Ikke hjelpelinje		50	
4	6930383,53	353747,12	Ikke spesifisert	Umerket	19 Terrengmålt: Annet	50	
			0,26	Ikke hjelpelinje		50	
5	6930383,78	353747,05	Ikke spesifisert	Umerket	19 Terrengmålt: Annet	50	
			13,38	Ikke hjelpelinje		50	
6	6930384,59	353760,41	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	10 Terrengmålt	14	
			1,96	Ikke hjelpelinje		14	
7	6930384,71	353762,37	Ikke spesifisert	Bolt	10 Terrengmålt	14	
			1,62	Ikke hjelpelinje		14	
8	6930383,15	353762,79	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	10 Terrengmålt	14	
			13,80	Ikke hjelpelinje		14	
9	6930369,81	353766,31	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
			15,06	Ikke hjelpelinje		50	

Ålesund kommune

VEGADKOMST

Eiendom:	Gnr: 201	Bnr: 148	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Fabrikkgata 6B 6002 ÅLESUND			
Adkomst:	Har adresse knyttet til privat veg.			

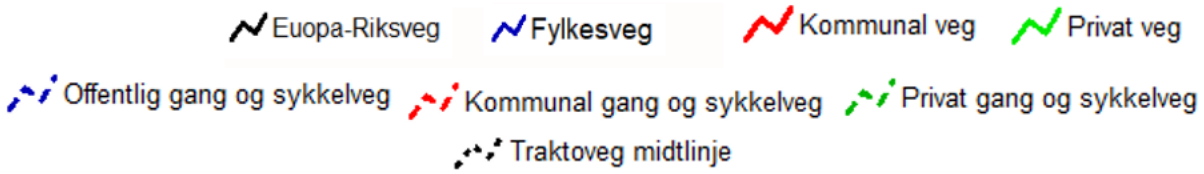
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

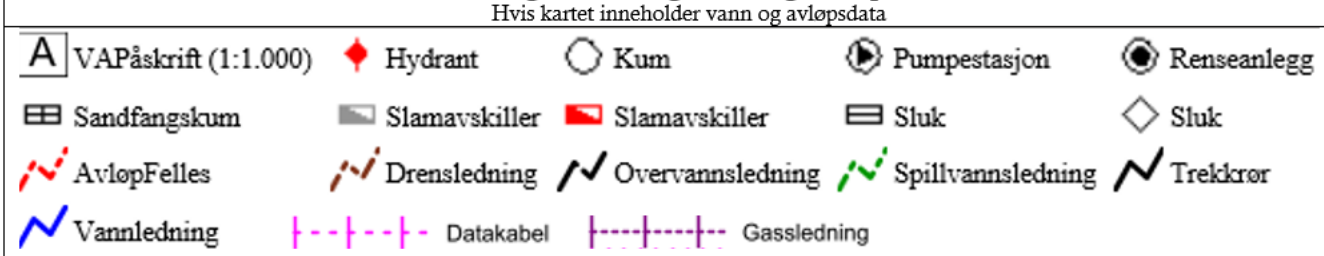
- Kommunalveg gatenavn.
- Gangveg
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Gatelys (belysningspunkt)
- Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet
- Bygningslinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Sti
- MurFrittstående
- Idrettsanlegg
- Annet vegareal avgrensning
- AnnetVegarealAvgrensning
- Høydekurve 1m Ålesund
- Bolig
- Gang- og sykkelveg
- Trapp
- Privatveg gatenavn.
- Kjøreveg
- Eiendomsteig
- Mast
- Bygningsdelelinje
- Låvebru
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Sti
- MurLoddrett
- Frittstående mur
- Vegdekkekant
- VegAnnenAvgrensning
- Takoverbygg
- Garasje, carport og uthus
- Veg
- Skrå forstøtningsmur
- Fortau
- Kjøreveg
- Sti
- Grenselinje nøyaktig måling
- Masteomriss
- Mønelinje
- Taksprang
- Sti
- Hekk
- Gjerde
- Loddrett mur
- VegAnnenAvgrensning
- Forsenkningskurve Ålesund
- Udefinerte bygg
- Næring og carport
- Parkeringsområde

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	**201**	**148**	**0**	**0**

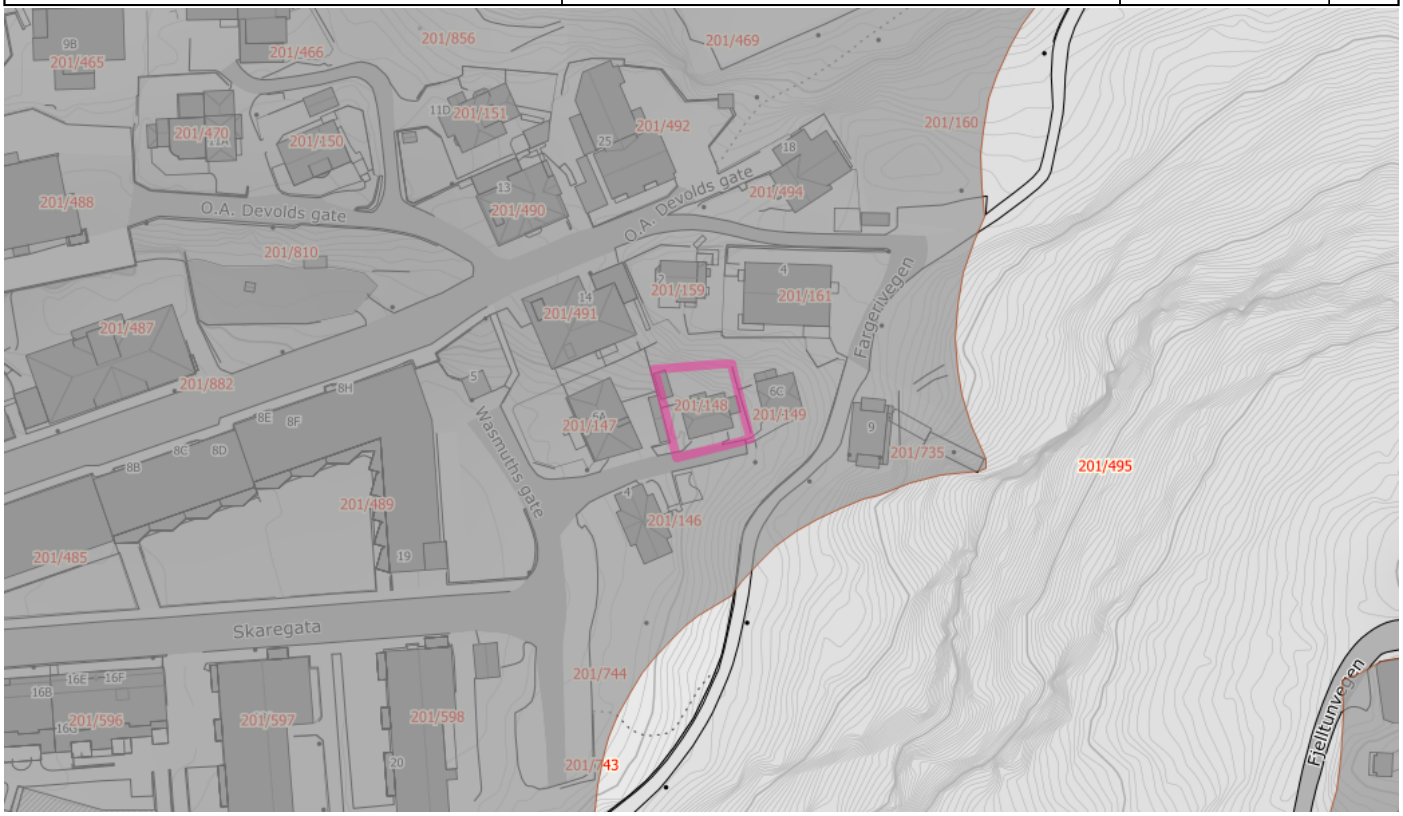
Rapporten bygger på automatiserte geoanalyser mot et stort antall kartlag fra mange ulike kilder, og som sammen utgjør DOK = «det offentlige kartgrunnlaget». Lokale datasett og registreringer fra den enkelte kommunen er som regel ikke med i DOK og derfor heller ikke i rapporten, mens enkelte nasjonale 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 (13)

- Tettsteder 2025
- Radon aktsomhet
- Kulturminner - SEFRAK-bygninger
- Vassdragsområde
- Skredfaresoner
- Stormflo og havnivå
- Steinsprang - aktsomhetsområder
- Befolkning på rutenett 250 m 2024
- Løsmasser
- Temadata - Landbruk - ar5
- Naturtyper i Norge - Landskap
- Flom aktsomhetsområder
- Aktsomhetskart for snøskred

Befolkning

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



Tettsted

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Tettsted	1	x		254.53m^2

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



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

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

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

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
313 - 624 innbyggere (5 000 - 10 000 per km2)	1	x		254.53m^2

Tema uten treff:

1 - 6 innbyggere (<100 per km2)

7 - 31 innbyggere (100 - 500 per km2)

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

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

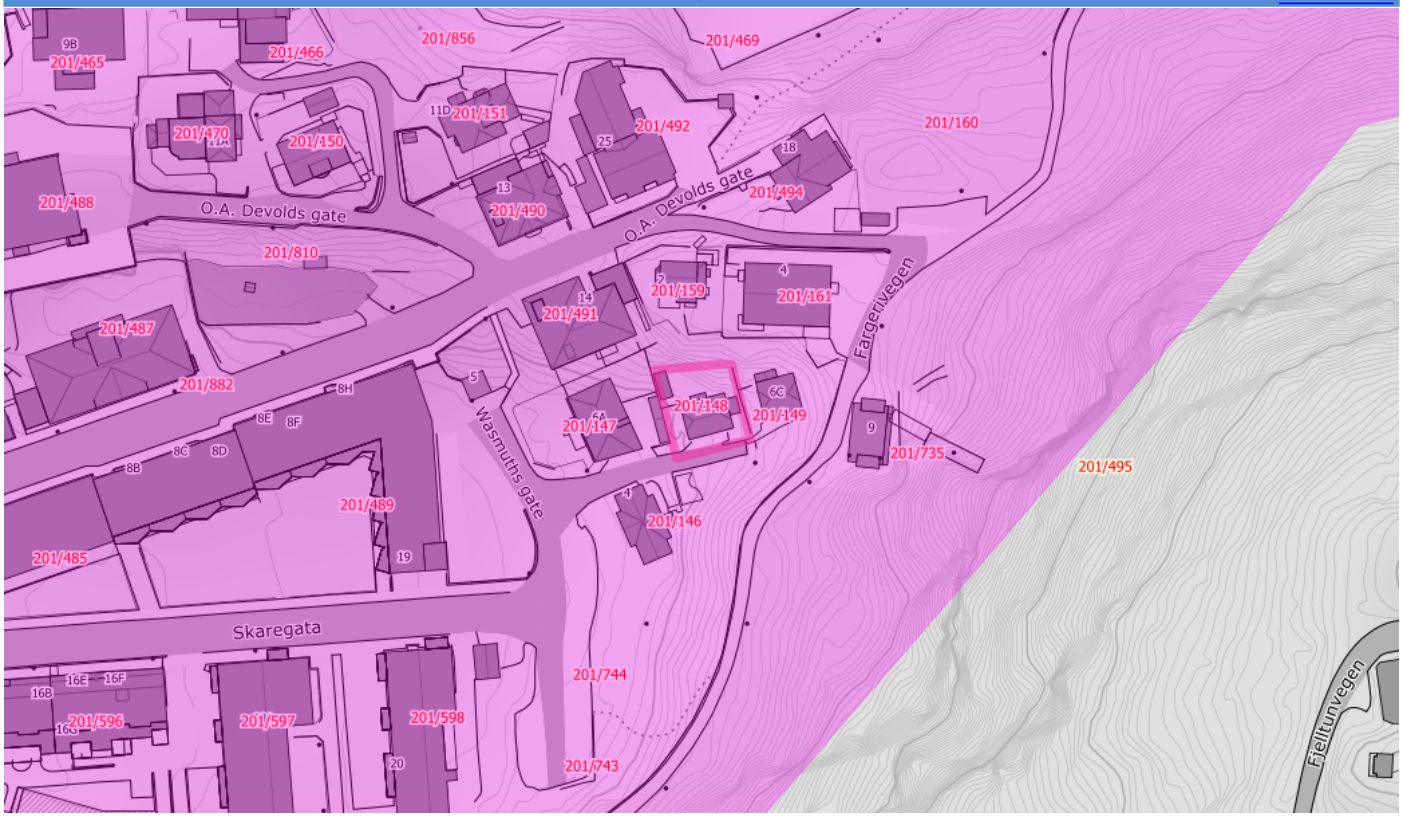
625 - 1249 innbyggere (10 000 - 20 000 per km2)

1250 eller flere innbyggere (> 20 000 per km2)

Energi

Temadata - Fjernvarme

Link til kart



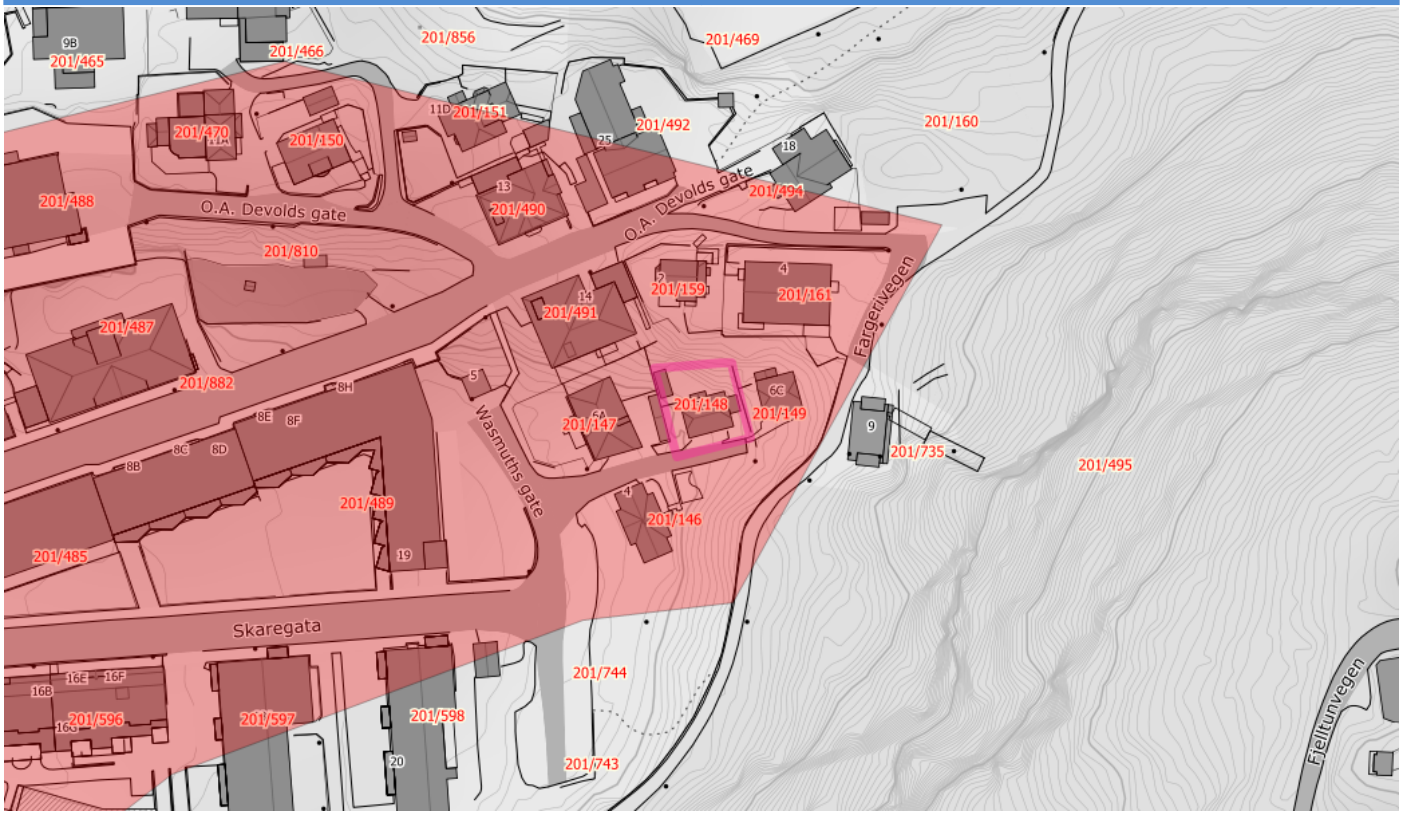
Fjernvarme konsesjonsområde

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Fjernvarme konsesjonsområde	1	x		254.53m^2

Forurensning

Temadata - Forurensning - Bybrannen og bromerte flammehemmere

Link til kart



Mulig grunnforurensing fra bybrannen 1904

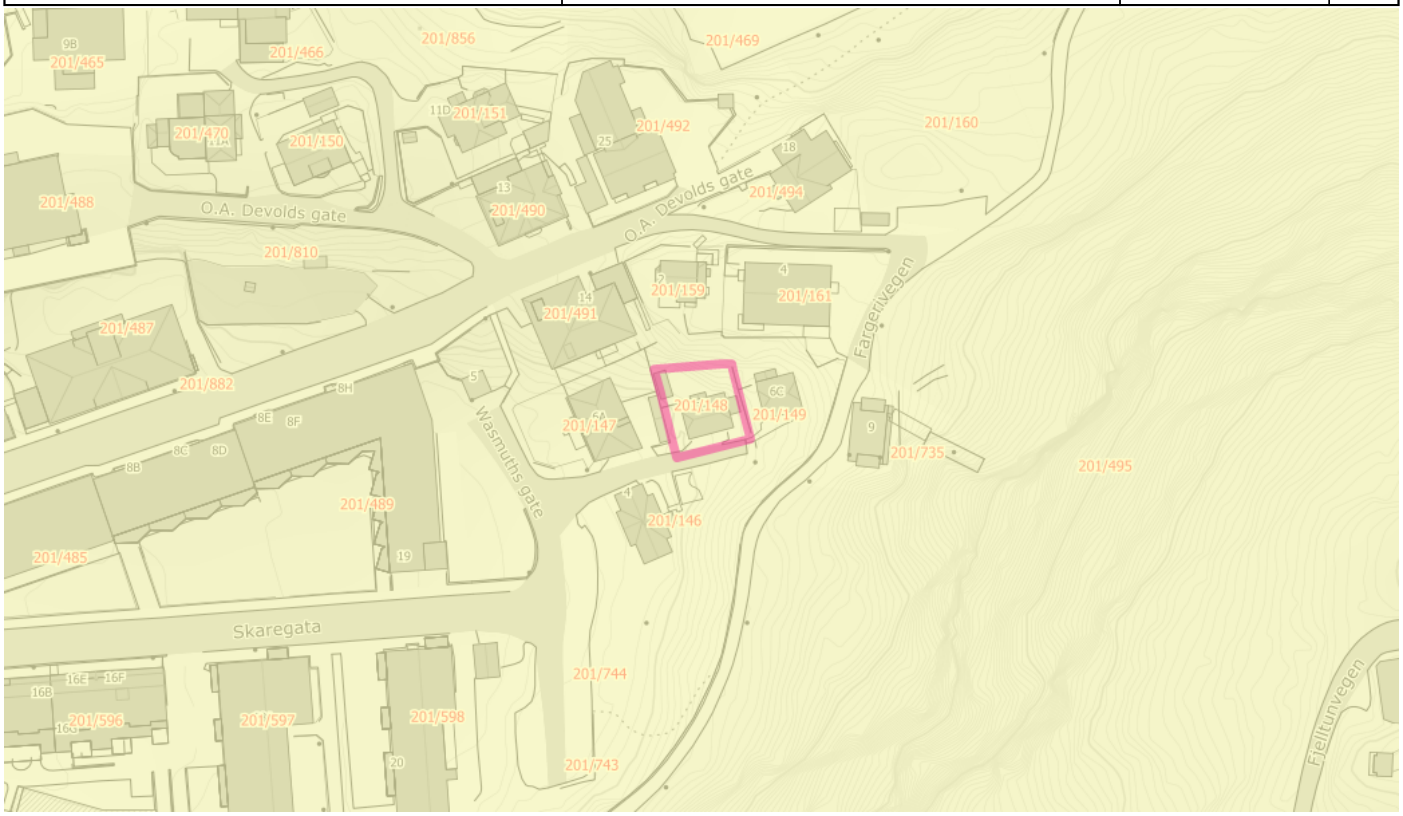
Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Mulig grunnforurensing fra bybrannen 1904	1	x		254.53m^2

Tema uten treff:

Næring med potensiale for utslipp av bromerte flammehemmere

Geologi

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



Radon aktsomhet - Moderat til lav

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Radon aktsomhet - Moderat til lav	1	x		254.53m^2

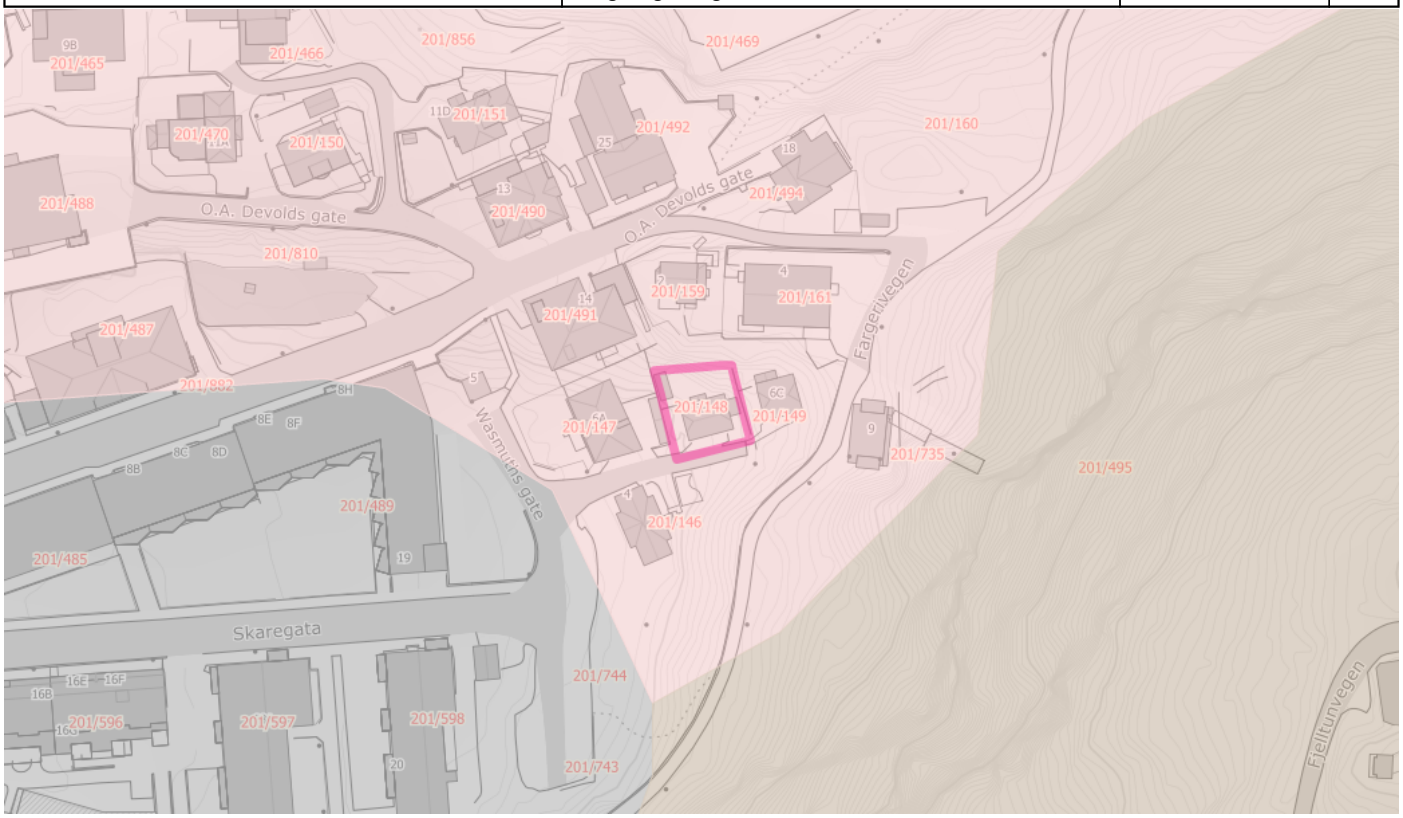
Tema uten treff:

Radon aktsomhet - Særlig høy

Radon aktsomhet - Høy

Radon aktsomhet - Usikker

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



Løsmasser - Humusdekke/ tynt torvdekke over berggrunn

Løsmasser - Bart fjell / fjell med tynt torvdekke, uspesifisert

Løsmasser - Fyllmasse (antropogent materiale)

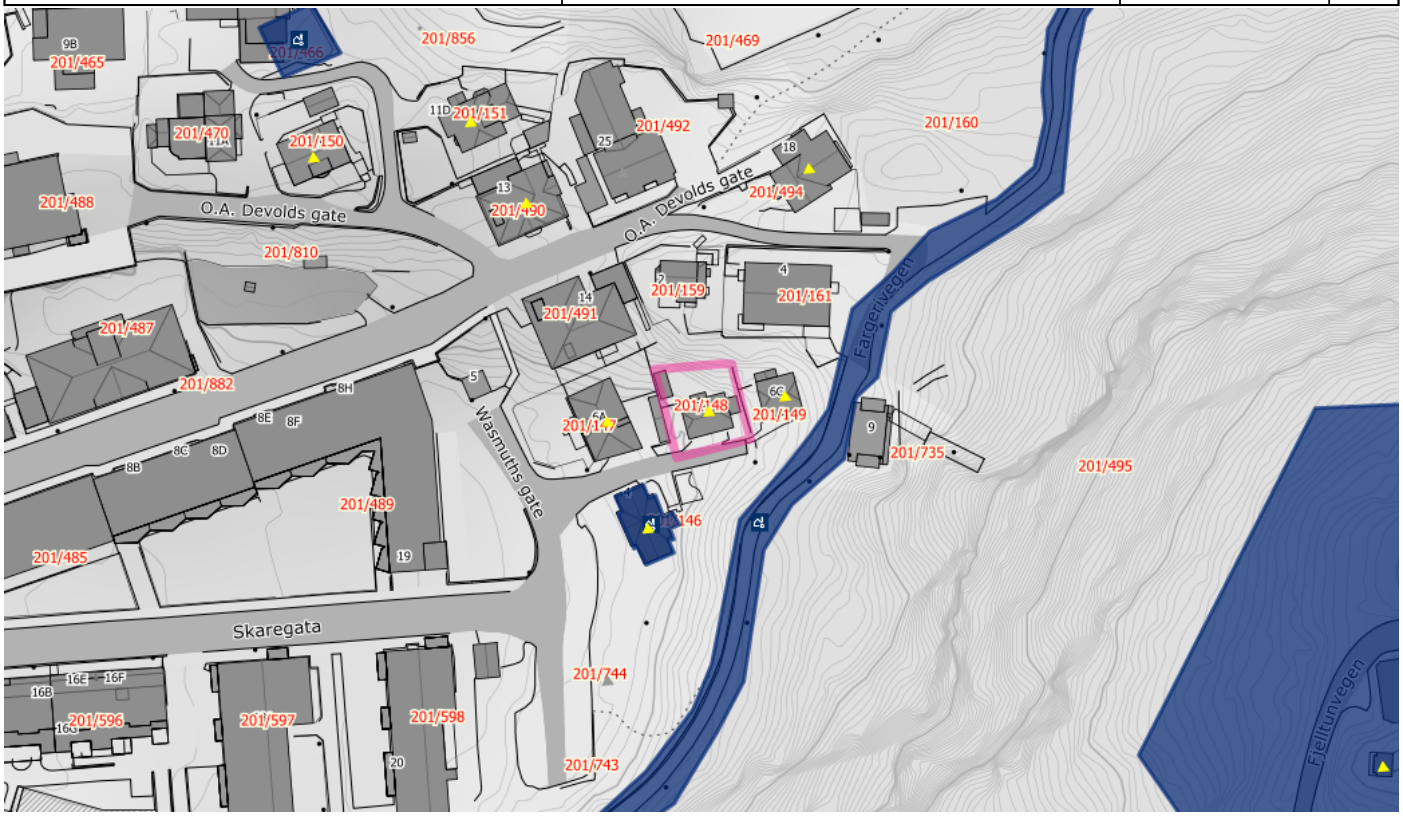
Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Løsmasser - Bart fjell / fjell med tynt torvdekke, uspesifisert	1	x		254.53m^2

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 - Fyllmasse (antropogent materiale)	

Kulturminner

Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	Riksantikvaren	2026-06-24	Kart



SEFRAK-bygg, ruin eller fjernet objekt

Annet SEFRAK-bygg

Lokalitet

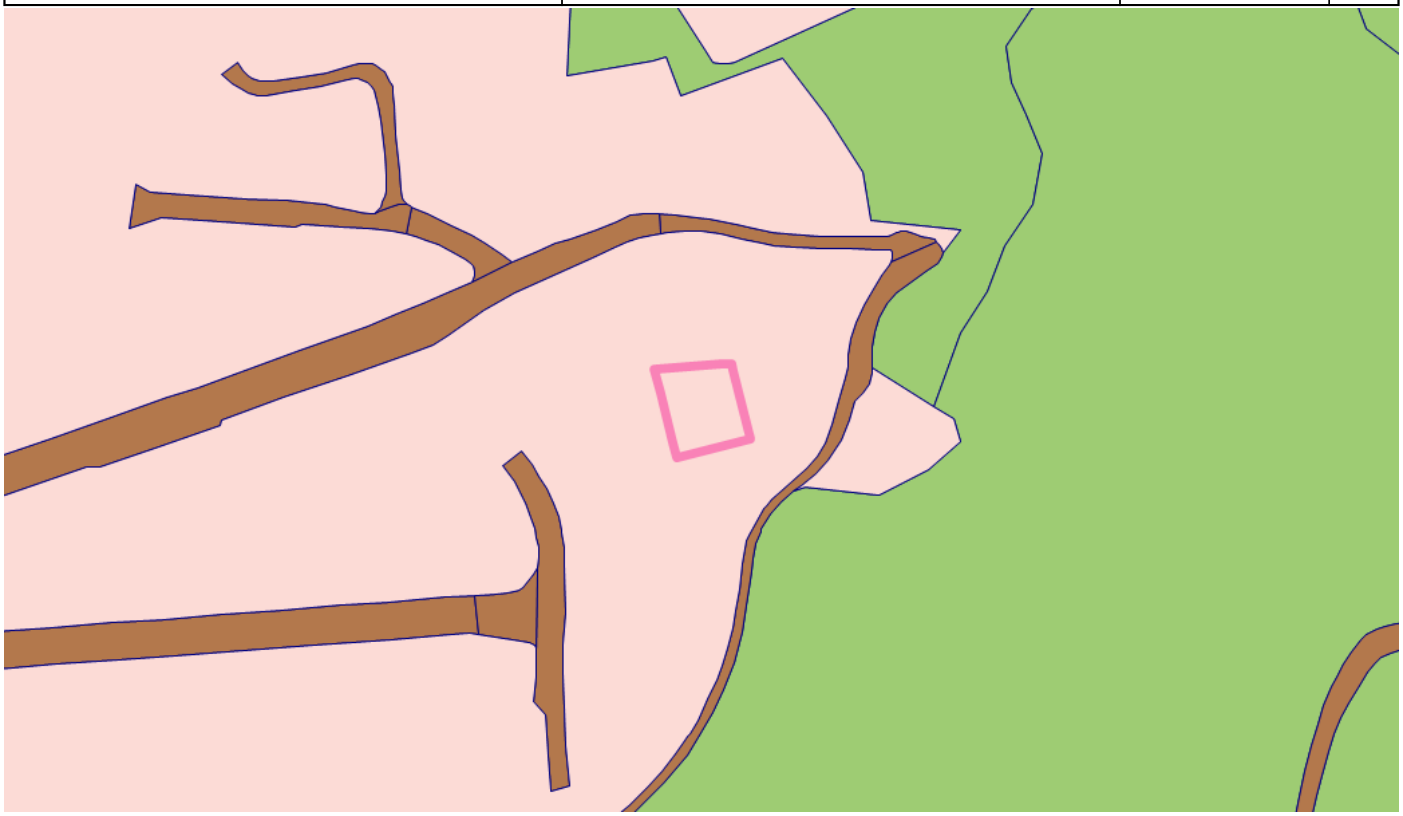
Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Annet SEFRAK-bygg	1	x		

Tema uten treff:

SEFRAK-bygg, ruin eller fjernet objekt	SEFRAK-bygg, meldepliktig iht. Kulturminnelova §25	Fredete bygninger
Lokalitet	Kulturminner - Sikringssoner	

Landbruk

Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
			Kart



Bebygd Samferdsel Skog

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Bebygd	1	x		254.53m^2

Tema uten treff:

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

Natur

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



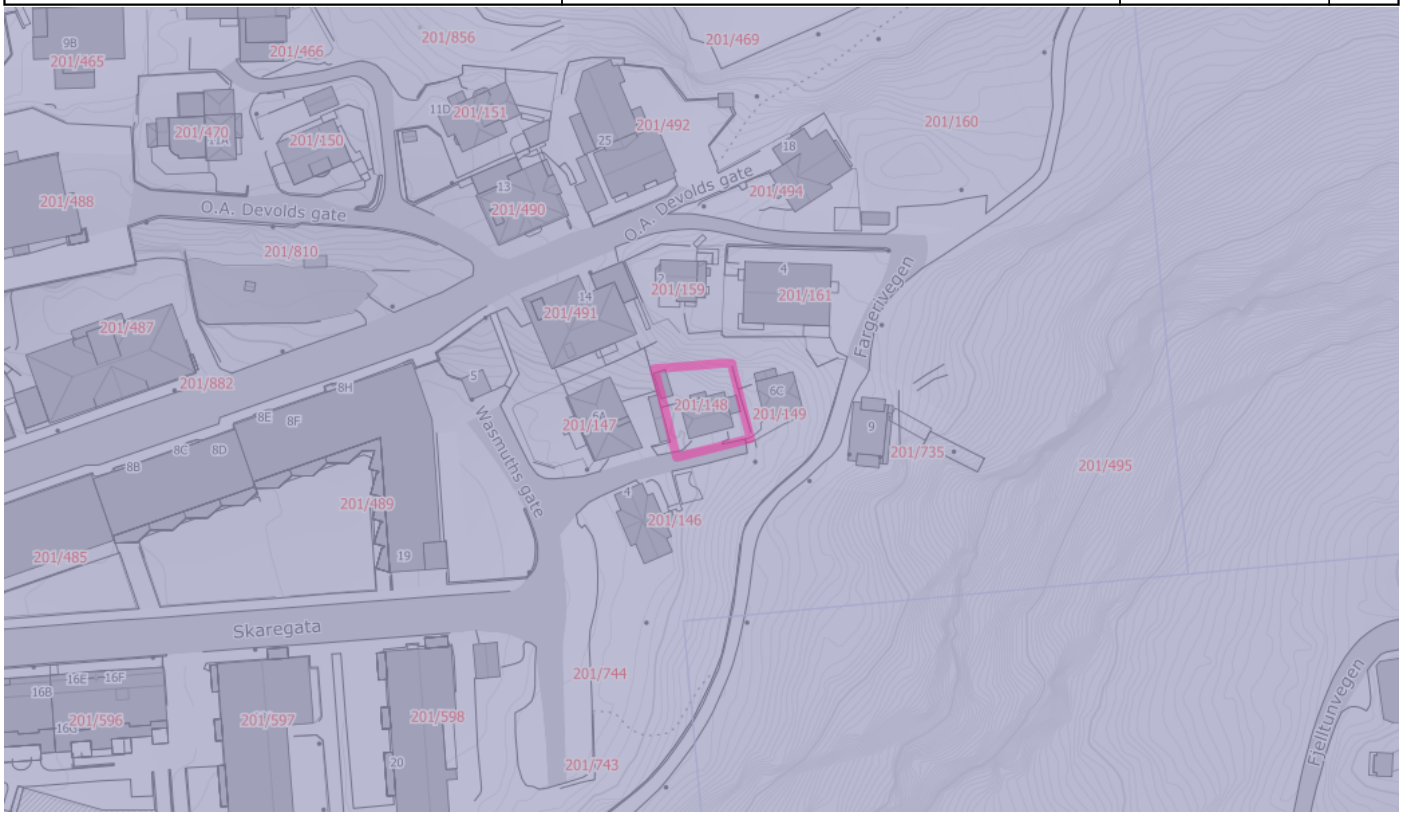
Vassdragsområde

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Vassdragsområde	1	x		254.53m^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		254.53m^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

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 1 - Urban fortetting	1	x		254.53m^2

Tema uten treff:

Sone 2 - Boligfortetting i randsonene

Sone 3 - Fortetting kollektivakse og bydels-/nærsenter

Sone 3 - Fortetting kollektivakse og bydels-/nærsenter

Bydels-/nærsenter

Samfunnssikkerhet

Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Skredfaresoner	Norges vassdrags- og energidirektorat	2026-06-30	Kart



Utsatt for 100-årsskred

Utsatt for 1000-årsskred

Utsatt for 5000-årsskred

Skred analyseområde

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Utsatt for 5000-årsskred	1	x		70.8m^2
Skred analyseområde	1	x		254.53m^2

Tema uten treff:

Utsatt for 100-årsskred

Utsatt for 1000-årsskred

Jord- og flomskred - Potensiell skredfare

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



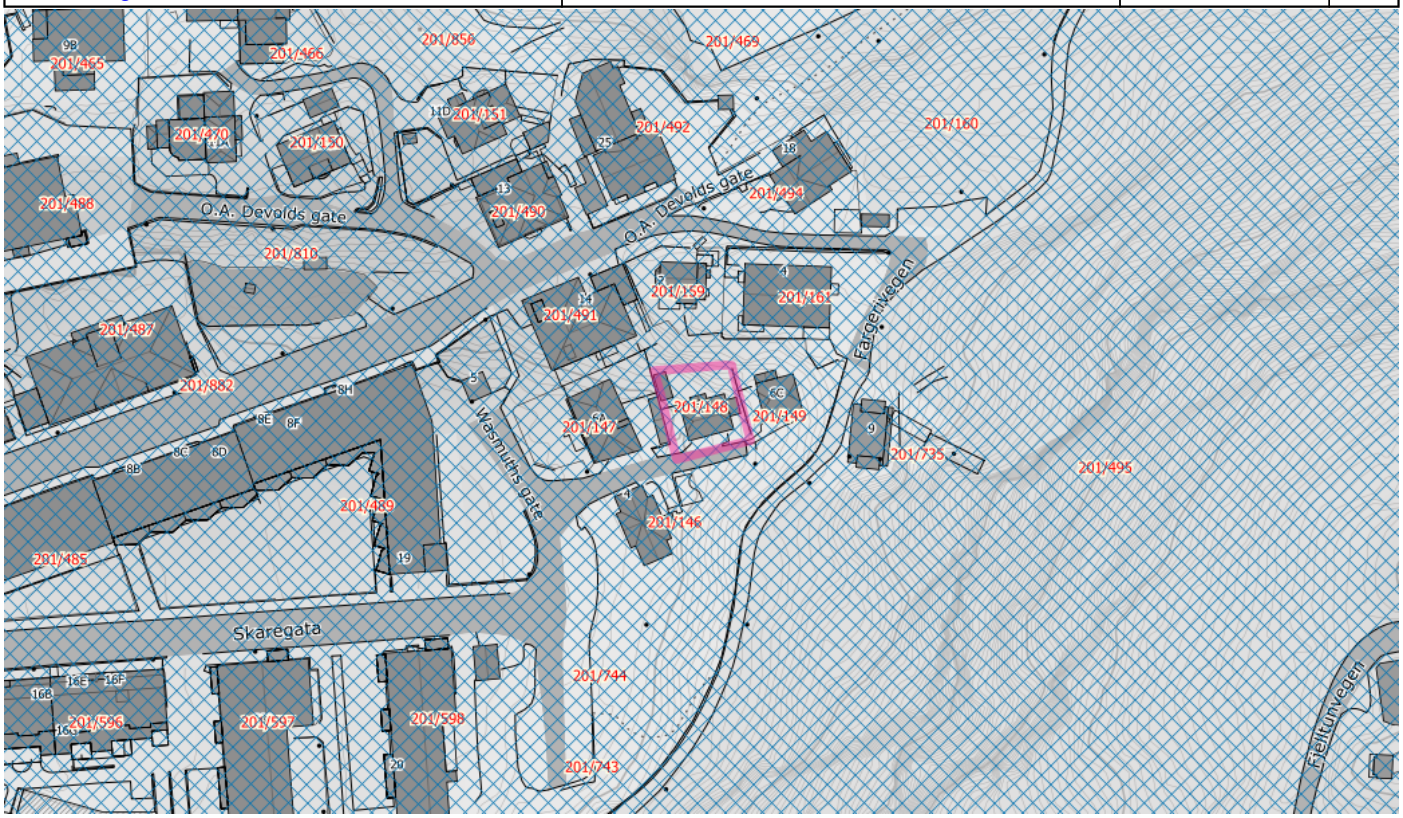
Grundig kartlagt med funn
(Flom aktsomhetsdekning)

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Grundig kartlagt med funn (Flom aktsomhetsdekning)	1	x		254.53m^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	2026-06-07	Kart



Grundig kartlagt med funn

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Grundig kartlagt med funn	1	x		254.53m^2

Tema uten treff:

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

Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Aktsomhetskart for snøskred	Norges vassdrags- og energidirektorat	2026-02-17	Kart



S3 Snøskred aktsomhetsområde

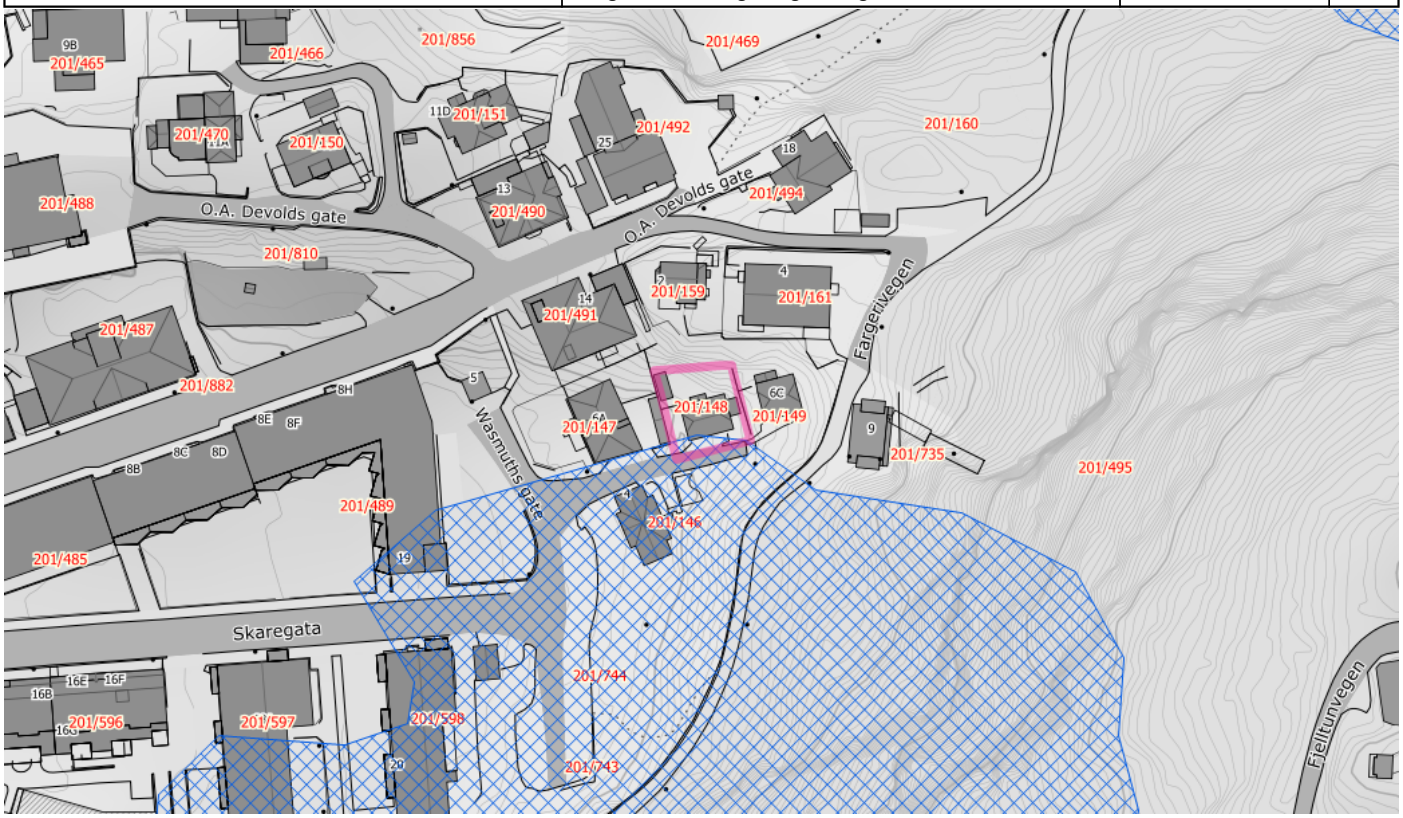
Skog med betydning for snøskredfare

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
S3 Snøskred aktsomhetsområde	1	x		254.53m^2

Tema uten treff:

Skog med betydning for snøskredfare

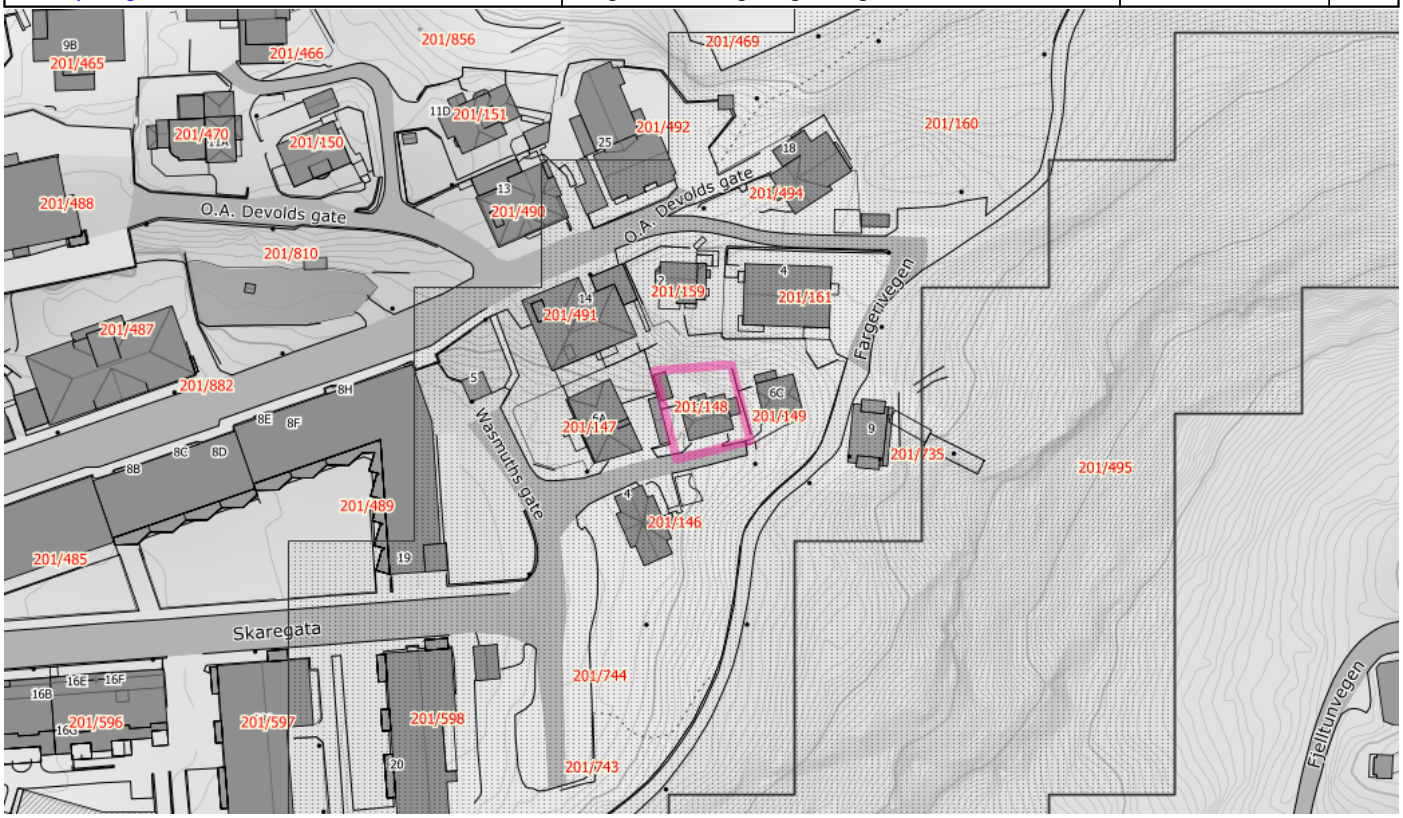
Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Aktsomhetskart for snøskred	Norges vassdrags- og energidirektorat	2026-02-17	Kart



S2 Snøskred uten skogeffekt aktsomhetsområde

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
S2 Snøskred uten skogeffekt aktsomhetsområde	1	x		36.42m^2

Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Steinsprang - aktsomhetsområder	Norges vassdrags- og energidirektorat	2023-12-16	Kart



Steinsprang - Utløsningsområde

Steinsprang - Utløpsområde

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Steinsprang - Utløpsområde	1	x		254.53m^2

Tema uten treff:

Steinsprang - Utløsningsområde

Eiendomsinformasjon

Eiendommer innenfor analyseområdet

Kommune	Gårdsnummer	Bruksnummer	Festenummer	Seksjonsnummer	Antall	Areal
1508	201	148	0	0	1	254.53m^2

Bygninger innenfor analyseområdet

Byggtype	Antall	Areal
Enebolig	1	75.35m^2
Garasje, uthus, anneks til bolig	1	12.87m^2

Arealplaner

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

Formål	Status	Areal
Boligbebyggelse	Nåværende	254.53m^2

Arealplaner innenfor analyseområdet

Plan id	Plannavn	Plantype	Status	Areal
1504446	Ålesund sentrum	Eldre reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan	254.53m^2

Gjeldende reguleringsformål i reguleringsplaner som berører analyseområdet

Formål	Areal
Boliger	254.53m^2

Datasett uten treff/status ukjent (64)

Byggeforbudssoner kraftledninger	Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
Forurenset grunn	Støysoner Avinors lufthavner
Støykartlegging veg etter T-1442	Støysoner for Forsvarets flyplasser
Støysoner for Bane NORs jernbanenett	Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt
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
Korallrev	Akvakultur - lokaliteter
Fiskeplasser - redskap	Gyteområder
Låssettingsplasser	Dyrkbar jord
Landbruk - Skog, jordkvalitet og dyrkbar jord	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
Markagrensen	Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen
Jernbane - Banenettverk	Hovedled og Biled
Hovedled og Biled, arealavgrensning	Ankringsområder
Flomsoner	Stormflo og havnivå
Forsvarets skyte- og øvingsfelt land	Skredhendelser
Kvikkleire	Aktsomhetskart for kvikkleireskred
Aktsomhetskart for snøskred	Tilgjengelighet

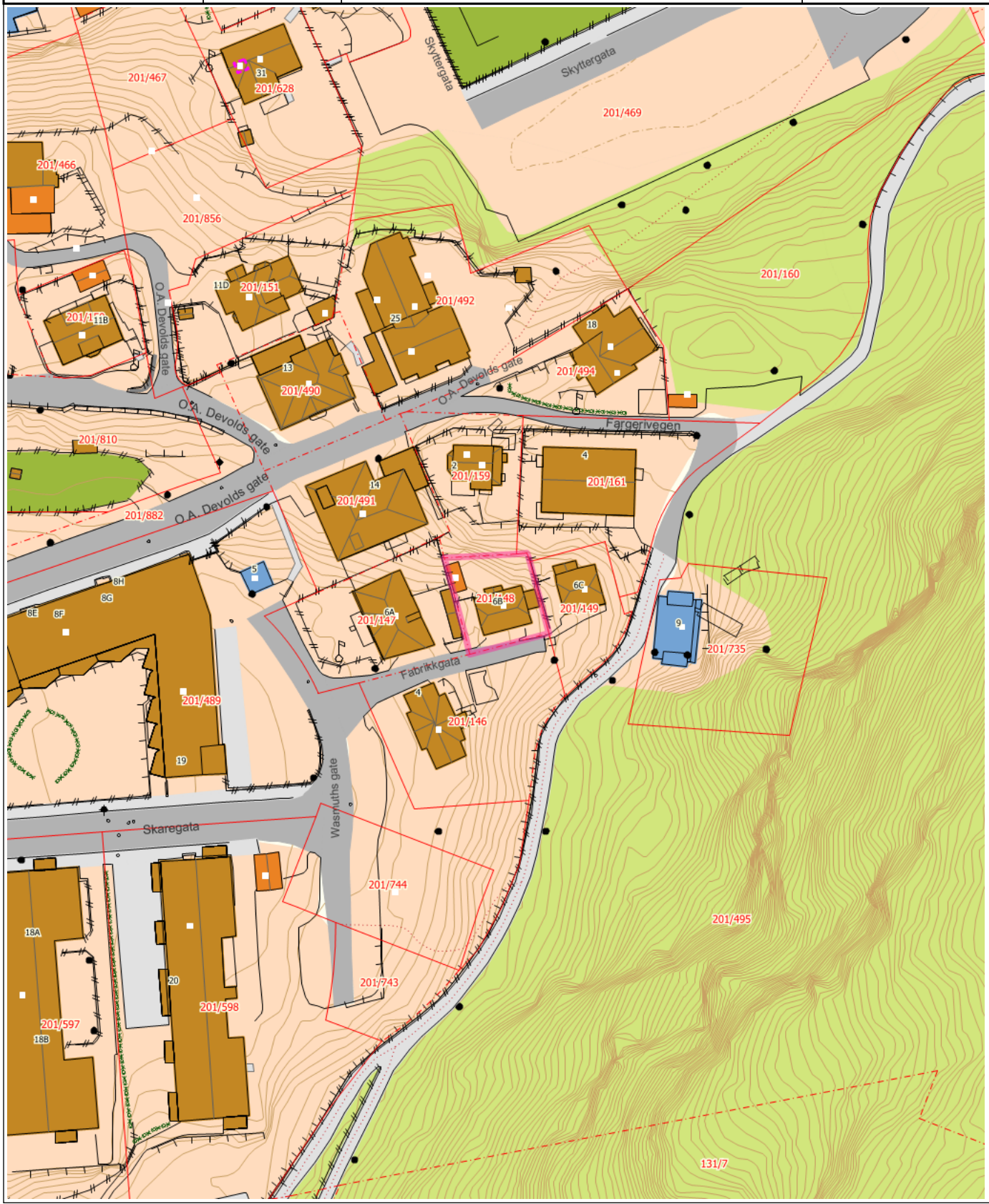
Du mangler tilgang til ett eller flere datasett. Disse datasettene er dermed utelatt fra analysen og vil kreve en manuell kontroll.

Ålesund kommune

Situasjonskart

Eiendom:	Gnr: 201	Bnr: 148	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Fabrikkgata 6B 6002 ÅLESUND			
Annen info:				

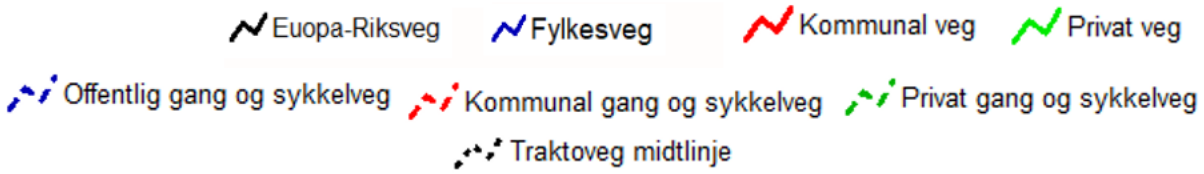
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

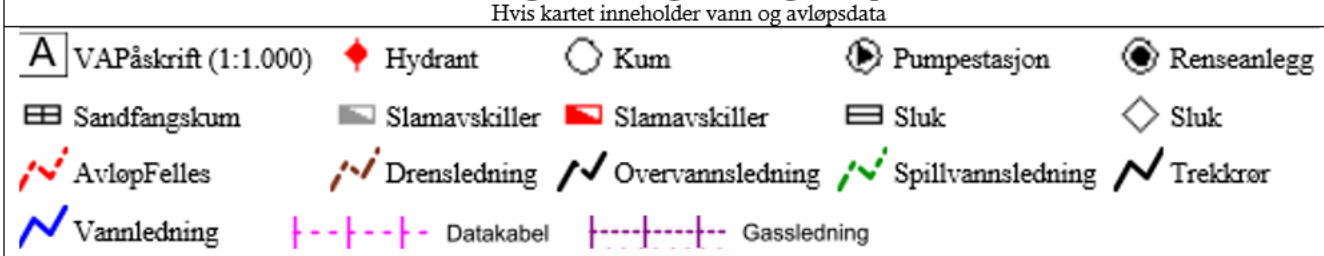
- Kommunalveg gatenavn.
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Grenselinje nøyaktig måling
- Idrettsanlegg
- Gjerde
- Bygningslinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Annet vegareal avgrensning
- Takoverbygg
- Garasje, carport og uthus
- Kumlokk
- Parkeringsområde
- Forsenkningskurve Ålesund
- Lekeplass
- Annet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

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	**201**	**148**	**0**	**0**

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Garasjeuthus anneks til bolig	178919210	0	Tatt i bruk	Annet som ikke er næring	0	0	15	15

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6930380.16 Øst: 353749.06 System: EPSG:25832	Nei	0			

Energikilder	Oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
RA-Rammetillatelse	30.06.1941	29.06.1999	
TB-Tatt i bruk	01.01.1942	29.06.1999	
EB-Endre bygningsdata	25.01.2022	25.01.2022	

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	0	0	15	15

Referanse
1-Kommunal kode 1: J89/41

Referanse
2-Kommunal kode 2: VG/99

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Enebolig	178919229	0	Tatt i bruk	Bolig	147	0	0	147

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk

Nord: 6930375 Øst: 353758 System: EPSG:25832	Nei	1

Energikilder	Oppvarming
Elektrisitet	Elektrisk
Biobrensel	Annen oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
RA-Rammetillatelse	18.07.1906	29.06.1999	
TB-Tatt i bruk	30.11.1909	29.06.1999	

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Bolig	147	5	Kjøkken	1	1	Fabrikkgata 6B	201	148	0	0

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	1	51	0	51

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
2	Hovedetasje	0	0	0	51	0	51

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Kjelleretasje	0	0	0	45	0	45

Referanse

1-Kommunal kode 1: J142/06

Referanse

K-Kulturminne: 15040012048

Referanse

2-Kommunal kode 2: VG/99

Sefrakminne 1504 12 48

Tilknyttet bygning	178919229
45. Objektnavn	BOLIGHUS, FABRIKKGT. 6B, NØRVØY.
48. Lokalt navn	BOLIGHUS.
23. Etasjetall	1.5 - Hus i 1 1/2 etasje
24. Hovedmål, lengde	870
24. Hovedmål, bredde	730
25. Skorsteiner, antall	1
12. Opprinnelig funksjon	211 - Enfamiliebolig
12. Opprinnelig funksjon, merknad	BOLIGHUS.

13. Nåværende funksjon	211 - Enfamiliebolig
13. Nåværende funksjon, merknad	BOLIGHUS.
15. Forhold til andre hus	SF - Selvstendig, frittstående
16. Fysisk miljø	11 - Sentralt bystrøk
17. Konstruksjon underbygning	11 - Grunnmur. Naturstein uten bindemiddel (tørrmur)
17. Konstruksjon underbygning, merknad	GRÅSTEIN LØSMUR.
18. Utnyttelse kjeller/underbygning	21 - Ganghøyde. Rommet overdekket med trebjelker og tregolv
19. Utnyttelse yttervegg	15 - Lafteverk
19. Utnyttelse yttervegg, merknad	LAFTVERK.
20. Fasadekledning	34 - Horisontalt trepanel, høvlet, pløyd og med kantprofil
20. Fasadekledning	53 - Plater av asbestsement (eternit m.v.)
20. Fasadekledning, merknad	TREKLEDNING MOT NORD.
21. Takform	23 - Halvvalmtak
21. Takform, merknad	FLATARK MOT NORD. TILBYGG MED SALTAK MOT NORD.
22. Taktekkingsmaterialer	32 - Hoggen skifer
22. Taktekkingsmaterialer, merknad	LAPPSTEIN.
28. Tidfesting/byggeår	191 - 1900-1924
28. Tidfesting/byggeår, merknad	BYGGET 1906.
29. Tilbygging/ombygging	192 - 1925-1949
29. Tilbygging/ombygging	193 - 1950-1974
29. Tilbygging/ombygging, merknad	1940 NYTT KOBBHUS. 1941 NY VEDBOD/FORANDRING AV LOFTSETASJEN . 1956 UTSKIFTING AV VINDUER.
31. Revet/brent, merknad	REGULERT FOR BEBOELSE.
Felt registrert dato	21.02.1996
Felt registrert dato, merknad	ÅLESUND 21/2-1996, FRITZ TUVIK.
37. Andre kilder, merknad	ÅLESUND ARKIV.
38. Eldre fotografier/tegninger, merknad	ÅLESUND ARKIV.
2. Fotohenvisninger	Filmnr: 20 Bildenr fra: 18 Bildenr til: 26
41. Byggherre, merknad	AXEL WALDERHAUG.
42. Byggmester/arkitekt, merknad	M. BRATSETH.
43. Andre opplysninger, merknad	EIER VED REG: PAULINE TUNGEVÅG, FABRIKKGT. 6B, 6002 ÅLESUND. ALLE OPPLYSNINGER ÅLESUND ARKIV. SE VEDLEGG AV PLANSKISSE.

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

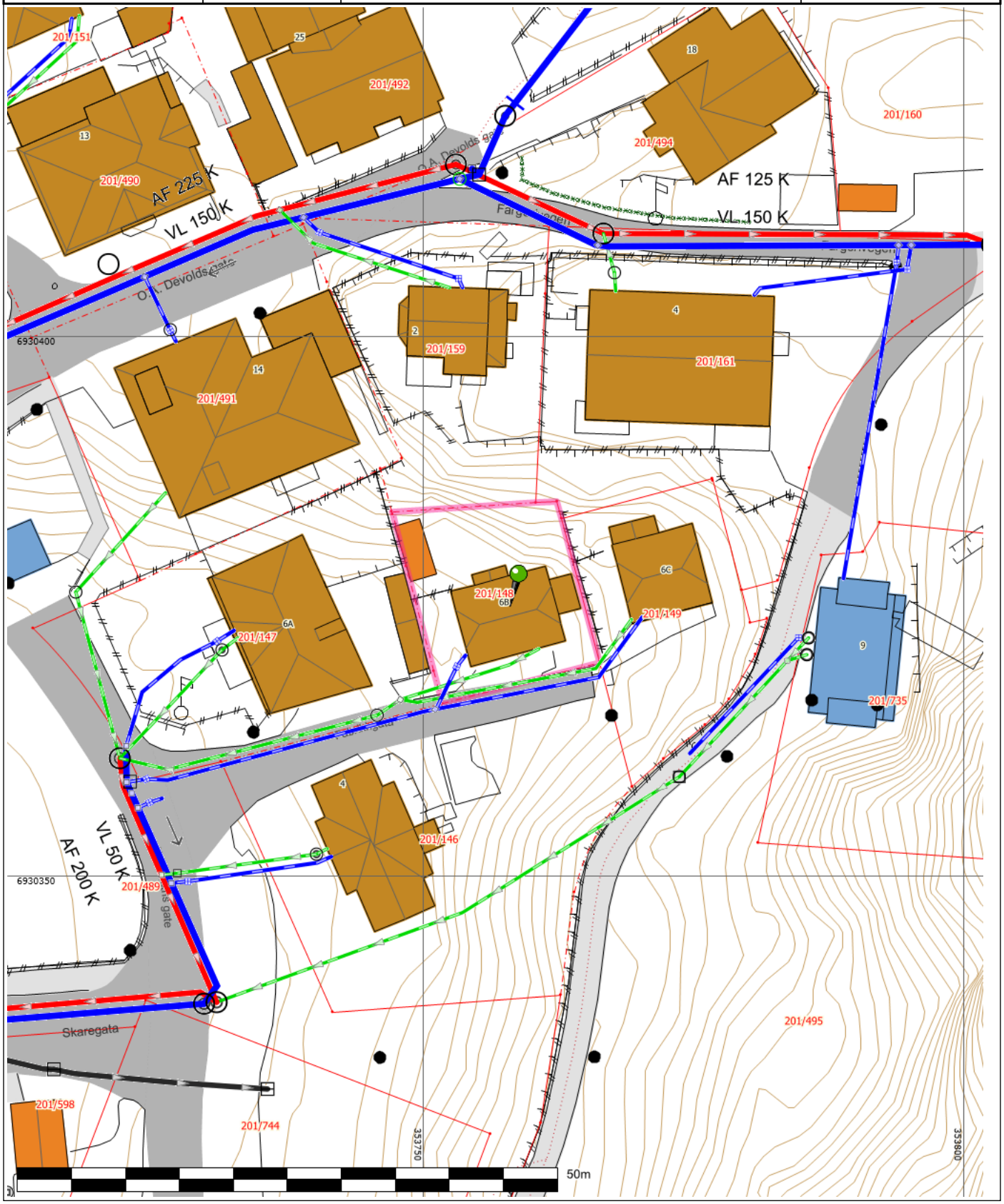
KOMMENTARFELT:

Ledningskart

Eiendom:	Gnr: 201	Bnr: 148	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Fabrikkgata 6B 6002 ÅLESUND			
Annen info:				

Ålesund kommune

Målestokk
1:500



Tegnforklaring

- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Grensepunkt
- Grenselinje nøyaktig måling
- Grenselinje middels nøyaktig- skissenøyaktighet
- Flaggstang
- Hekk
- Gjerde
- Loddrett mur
- Bygningslinje
- Låvebru
- 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
- Kumlokk
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- Parkeringsområde
- Trapp
- Høydekurve 1m Ålesund
- Eiendomsteig

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

Euopa-Riksveg | Fylkesveg | Kommunal veg | Privat veg

Offentlig gang og sykkelveg | Kommunal gang og sykkelveg | Privat gang og sykkelveg

Traktoveg midtlinje

Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata

A VAPåskrift (1:1.000) | Hydrant | Kum | Pumpestasjon | Renseanlegg

Sandfangskum | Slamavskiller | Slamavskiller | Sluk | Sluk

AvløpFelles | Drensledning | Overvannsledning | Spillvannsledning | Trekkrør

Vannledning | Datakabel | Gassledning

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

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
1508 - Ålesund kommune	**201**	**148**	**0**	**0**	Grunneiendom		Ja	254,5	253,7	1-Målebrev

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
	Nei	Nei	Nei			Nord: 6930375.34 Øst: 353757.06 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			201/148	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			201/148	0
Grensejustering mot umatrikulert grunn/annen kommune	26.01.1942		003/213	Mottaker	201/148	3.8
Grensejustering	17.05.1941		003/195	Avgiver	201/159	-45.4
				Mottaker	201/148	45.4
Kartforretning	16.05.1941		003/195	Mottaker	201/148	204.5
Nymatrikulering	17.07.1906		001/315	Mottaker	201/148	198.5

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
178919210	Garasjeuthus anneks til bolig	Annet som ikke er næring	Tatt i bruk	0	15	15
178919229	Enebolig	Bolig	Tatt i bruk	147	0	147

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Fabrikkgata	6	B		Nord: 6930375 Øst: 353758 System: EPSG:25832		Tettsted 6025-Ålesund Stemmekrets 2-Sentrum SKOLEKRETS 2-Aspøy Grunnkrets 302-Verpingsvika Kirkesokn 2-Ålesund og Volsdalen sokn Postnummerområde 6002-ÅLESUND

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
B-Bolig	P-Målebrevsprotokoll: 3/195 P-Målebrevsprotokoll: 3/213 J-Journalnummer: 1817	

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
254,5	Nord: 6930375,34005641 Øst: 353757,06000457 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	**201**	**148**	**0**	**0**

EIER/KONTAKTINSTANS

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Rolle	Status	Fødelsdato/Org.nr.	Navn	Adresse	Andel
				Hjemmelshaver	Bosatt	060163	HEIM CHRISTEL	FABRIKKGATA 4 6002 ÅLESUND	1/1

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler

DEL 1

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Undertegnede: _____

tlf. arbeid: _____

tlf. privat: _____

gir herved et bud stort kr _____

_____

+ vanlige omkostninger (gjentas med bokstaver)
(dokumentavgift, tinglysingsgebyr, evt. forretningsførerhonorar og konsesjonsgebyr, jfr. salgsoppgaven).

For eiendommen

_____

_____

Eventuelle forbehold

_____

_____

Dersom overdragelsen er konsesjonspliktig, er det kjøperen som må søke konsesjon. Kjøperen vil være bundet selv om konsesjon ikke blir gitt. Hviler det odel på eiendommen, har kjøperen risikoen for om odelsretten blir benyttet. Undertegnede bekrefter å ha fått opplysninger om eiendommen gjennom prospekt/salgsoppgave for eiendommen fra eiendomsmeglerfirma

_____

Undertegnede er kjent med at budet er bindende for meg/oss når det er kommet til medhjelpers kunnskap.

Nærværende bud er bindende for undertegnede til og med den _____ / _____ / _____

Såfremt rettens medhjelper innen utløpet av den ovennevnte fristen gir melding om at budet er blant dem medhjelperen vil anbefale overfor saksøkeren, er budet bindende i ytterligere 6 uker, regnet fra utløpet av fristen. Undertegnede er kjent med at eiendommen selges etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven om tvangssalg, og at Lov om avhending av fast eigedom ikke gjelder ved tvangssalg. Undertegnede er kjent med at det ikke blir skrevet kjøpekontrakt, men at dette bud, dersom det blir stadfestet av Namsretten, er bestemmende for rettigheter og plikter. Undertegnede er kjent med at Namsrettens stadfestelse av budet kan påankes, at ankefristen er en måned regnet fra dato for Namsrettens stadfestelse, og at anke ikke medfører at forpliktelsene etter budet faller bort (med mindre stadfestelsen oppheves). Dersom Namsretten stadfester budet, gir undertegnede herved fullmakt til medhjelper:

(navn) til å begjære skjøte utstedt i undertegnedes navn og utlevert til seg.

Kjøpet vil bli finansiert slik:
Lån (oppgi navn på låneinstitusjon) referanse
Undertegnede gir med dette låneinstitusjon fullmakt til å utlevere de nødvendige opplysninger for bekreftelse på finansiering av bud.

_____ kr _____

_____ kr _____

_____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Egenkapitalen består av: _____

Undertegnede er klar over at det gjelder særlige regler ved Namsrettens tvangssalg og at noen av de sentrale punkter er inntatt i budskjema tvangssalg (del 2), som jeg har lest.

_____ den, _____ / _____ / 20_____

_____

Budgivers signatur

DEL 2

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Før du innleverer bud må nedenstående nøye gjenomgås:

Eiendommen selges i henhold til bestemmelsene i lov om tvangsfullbyrdelse. Tvangssalg ved medhjelper er et alternativ til å selge en eiendom på tvangsauksjon. At eiendommen tvangsselges innebærer at det er Namsretten, og ikke eier av eiendommen, som tar beslutningene i salgsprosessen.

Det fremgår ikke av annonsen at en eiendom tvangsselges, men det skal opplyses om dette i salgsoppgaven. Medhjelper innhenter og kontrollerer de samme opplysningene om eiendommen som man får som kjøper ved et frivillig salg. Opplysningene skal gis skriftlig av medhjelper før bindende avtale inngås. Dersom medhjelper av ulike årsaker ikke har klart å fremskaffe de lovbestemte opplysinger om eiendommen, skal det opplyses om grunnen til at de ikke er fremskaffet.

Vær nøye når du besiktiger eiendommen. Ta gjerne med en bygningskyndig. Det kan være fornuftig å få avholdt en tilstandsrapport. En slik tilstandsrapport er en gjennomgang av eiendommens bygningsmessige standard.

Hovedregelen er at en eiendom som kjøpes på tvangssalg overtas i den stand den befinner seg. Bestemmelsene i avhendingsloven gjelder ikke, hvilket innebærer at reklamasjonsmulighetene er begrenset. Kjøper kan ikke heve kjøpet, men kan kreve prisavslag i følgende tilfeller:

- eiendommen er ikke i samsvar med opplysninger om vesentlige forhold som medhjelper har gitt, eller
- medhjelper har forsømt å gi opplysninger om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, eller
- eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med, og disse forhold kan antas å ha hatt innvirkning på kjøpet.

Oppnås det ikke enighet om prisavslag, må kjøper eventuelt gå til søksmål mot den eller de av kreditorene som har fått den del av kjøpesummen som det kreves prisavslag for.

Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men kjøper kan kreve at beløp tilsvarende det beløp det kreves prisavslag for ikke utbetales til kreditorene før saken er avgjort.

Namsretten kan avvise krav om tilbakeholdelse der Namsretten finner dette åpenbart grunnløst. Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleid, overtar kjøper tidligere eiers rettigheter og forpliktelser.

I hovedsak skjer budgivingen på samme måte som ved et ordinært salg, men budgiver bør merke seg følgende:

- Medhjelper sender ikke inn bud til Namsretten fortløpende, men har plikt til å avvente dette inntil et bud som er tilnærmet markedspris innkommer.

- Det gjelder spesielle frister for bindingstiden for budet. Vanligvis er denne minimum 6 uker for fast eiendom og 3 uker for kjøp av andelsleiligheter. Fristen kan imidlertid settes ned til to uker i en del tilfeller. Rådfør deg med medhjelperen!

- Bud med finansieringsforbehold vil normalt ikke bli anbefalt stadfestet før finansieringen er ordnet.

- Det er ikke anledning til å ta forbehold om konsesjon eller odelsløsning, kjøper må selv ta risikoen for utfallet.

Medhjelper formidler kun bud mellom partene. Medhjelper kan ikke akseptere bud. Medhjelper forelegger budet for saksøkeren (vedkommende som har forlangt at eiendommen skal tvangsselges) og andre rettighetshavere. Medhjelper anbefaler saksøker å begjære et bud stadfestet.

Saksøker plikter ikke å rette seg etter medhjelpers anbefaling, og saksøker kan også trekke saken tilbake helt frem til budet er stadfestet av Namsretten. Dette kan f.eks. skje i tilfeller der saksøkte ordner opp i gjeldsforholdet før stadfestelse skjer.

Når Namsretten har stadfestet budet, har partene en måneds ankefrist på avgjørelsen. Budgiver må være oppmerksom på at selv om Namsretten stadfester et bud innen fristen, kan det ta noe tid å få Namsrettens meddelelse av stadfestelsen. Anken kan som hovedregel ikke begrunnes med innvendinger som ikke har vært fremsatt overfor Namsretten før kjennelsen ble avsagt. Det stadfestede budet er bindende for budgiveren selv om stadfestelsen påankes og det tar tid før anken blir avgjort. Blir stadfestelsen opphevet, er budgiveren fri.

Det er viktig å merke seg at det ikke opprettes kjøpekontrakt. Det er det stadfestede budet som trer i stedet for kontraktsdokumentet.

Det er spesielle regler for hvorledes oppgjøret skal foretas ved tvangssalg. Oppgjør skal skje pr en bestemt oppgjørsdag. Oppgjørsdagen er vanligvis tre måneder etter at medhjelperen har forelagt et bud for Namsretten for stadfestelse. Betaler ikke kjøper pr oppgjørsdag, påløper det renter i henhold til bestemmelsen i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-27.

Er eiendommen fraflyttet, kan medhjelperen dersom kjøper ønsker det, tillate at overtagelse skjer før oppgjørsdato. Skal eiendommen overtas før oppgjørsdato må hele kjøpesummen betales av kjøper før innflytting kan skje. Eventuell innflytting før ankefristens utløp skjer på kjøpers risiko.

Dersom en anke ikke er avgjort før oppgjørsdagen inntrer, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen pr oppgjørsdato eller betale renter i henhold til bestemmelsene i tvangsfullbyrdelseslovens § 11-27 frem til betalingsplikten inntrer.

Når kjøper er blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig når kjøperen skal overta eiendommen, kan kjøper uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøperen har innbetalt kjøpesummen. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om utkastelse kan sendes Namsmannen i det distrikt eiendommen er.

Når kjøper er blitt eier og stadfestelseskjennelsen er rettskraftig, vil Namsretten utstede skjøte som skal tinglyses på eiendommen. Vanligvis vil medhjelper forestå oppgjøret, og i den forbindelse be om en fullmakt fra kjøperen til å motta skjøtet fra Namsretten for tinglysing.

Når tvangssalgsskjøtet tinglyses, blir samtlige pengeheftelser som forrige eier hadde på eiendommen, og som kjøperen ikke skal overta, slettet. Ved erverv av en andelsleilighet vil medhjelper sørge for at adkomstdokumentene blir tiltransportert den nye eieren.

Ovenstående er basert på hovedreglene for tvangssalg ved medhjelper i tvangsfullbyrdelsesloven.

Fremstillingen er ikke uttømmende.

Bestemmelsene finnes i kap. 11 og kap. 12 i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992.

_____ den, _____ / _____ / 20_____

_____

Budgivers signatur