DIGITAL SALGSOPPGAVE

Takk for din interesse for
Kongens gate 32C

For å se hele salgsoppgaven klikk på lenken under.

Link til salgsoppgave

VEDLEGG TIL SALGSOPPGAVEN

Norsk takst

Tilstandsrapport

Leilighet

Kongens gate 32 C, 6002 ÅLESUND

ÅLESUND kommune

gnr. 201, bnr. 416, snr. 5

Markedsverdi

2 600 000

Sum areal alle bygg: BRA: 55 m² BRA-i: 52 m²



Befaringsdato: 30.01.2026 **Rapportdato:** 16.09.2026 **Oppdragsnr.:** 18978-1837 **Eiendomsverdi ref nr:** WX6149

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 takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet 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

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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.



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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Selveierleilighet beliggende i 3.etasje i bygård i Kongens gate. Eiendommen er oppført i 1907/08. Eiendommen er seksjonert i 11 seksjoner, der 10 boligseksjoner og 1 næringsseksjon. Ombygging og plantegninger fra 2002 med midlertidig brukstillatelse fra ombyggingen datert 19.05.2003.

Leiligheten har en del overflateslitasje, og det må påregnes behov for oppgraderinger. Det er registrert lekkasje og fuktinntrenging ved stuevinduet, samt sprekkdannelse i veggen i stuen.

Det vises til de enkelte punktene i rapporten for utfyllende opplysninger og nærmere beskrivelser.

Leilighet - Byggeår: 1908

UTVENDIG Gå til side

Bygården er oppført med murkonstruksjoner og har takkonstruksjon av tre med skifertekking. Fasaden mot gaten er kledd med fliser.

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags isolerglass, antatt fra perioden 2000–2002. Adkomst til leiligheten skjer via en malt B30-klassifisert entrédør. Utenfor denne er den opprinnelige, malte tredøren bevart. Døren har enkle glassfelt og er plassert mellom fellesarealet og vindfanget.

Fra kjøkkenet er det utgang via balkongdør til felles, flislagt veranda mot bakgården. Verandaen inngår også som rømningsvei fra leiligheten.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett og fliser.
Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte flater, det er montert sopper i himlinger.
Det er malte paneler i himlingen på badet.
Etasjeskille er av betongdekke.
Innerdører i leiligheten er malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad/ wc/ vaskerom med fliser på gulvet og med fliser på veggene. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, dusj med dusjvegger og wc. Det er opplegg for vaskemaskin på rommet.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på hvordan rommet er bygget, eller hvem som har utført arbeidene med rommet.
Rommet er etablert i 2002 i forbindelse med oppgraderingen ved bygården.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med hvite profilerte fronter. Overskapene er foret til taket. Heltre benkeplate. Det er fliser mellom benken og overskapene. Innredningen er utstyrt med integrert komfyr og med platetopp i benkeplaten, det er opplegg for oppvaskmaskin og det er ventilator over platetoppen. Det er utsparing i innredningen for kjøleskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) fra 2002. Røranlegget er besiktiget via rør i rør skapet.
Stoppekran er ikke lokalisert inne i leiligheten.
Det er observert avløpsrør av plast i leiligheten.
Leiligheten har naturlig ventilering, dette i form av spalteventiler i vindu og med åpningsvinduer. Det er mekanisk avtrekk fra kjøkkenventilator og mekanisk avtrekk fra badet.
Det er sentral varmtvannsberedning.
Det er vannbåren varme i leiligheten. Dette som gulvvarme.
Fordelingsskap ventiler er plassert på badet.

Det elektriske anlegget i boligen opplyses å være fra 2002. Det er sikringsskap med automatsikringer.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	55 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	52 m²
Totalpris	2 600 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	2 700 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet

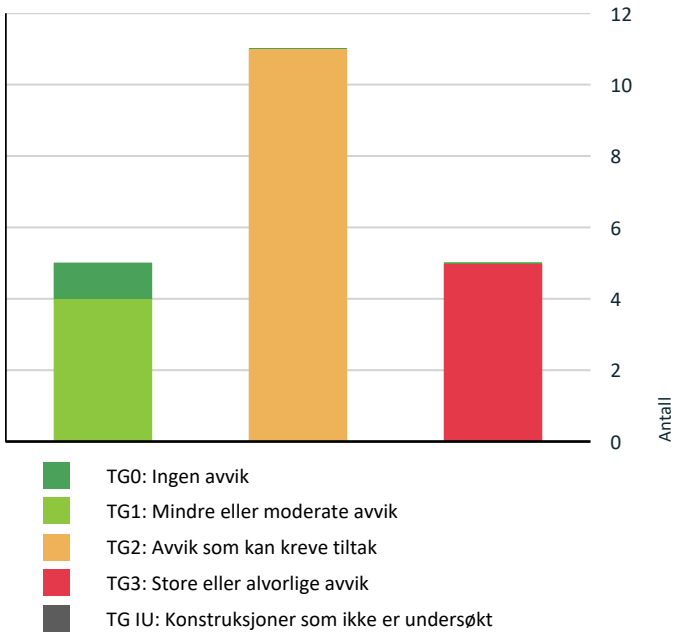
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er etablert kjøkken i rom vist som soverom

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA

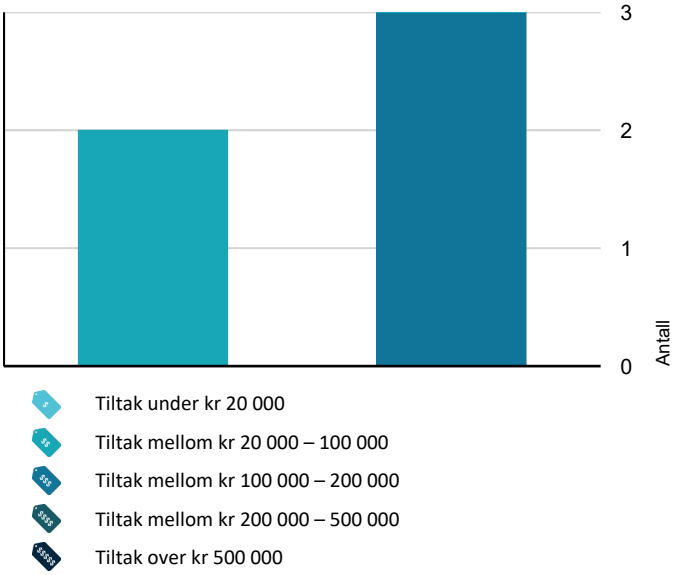
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Leilighet:
Objektet er en del av et sameie/borettslag, og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig + vindu/dører/balkong/terrasse som disponeres av objektet.

Opplysningene om eiendommen er begrensede, da salget skjer som tvangssalg. Det er ikke innhentet egenerklæring fra eier, og det kan foreligge forhold ved eiendommen som ikke er kjent for rekvirenten, medhjelperen eller den bygningssakkyndige.

Vurderingen bygger på visuell befaring, tilgjengelig dokumentasjon og registreringer på befaringstidspunktet. Interessenter oppfordres til å foreta egne undersøkelser før bud inngis.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Kjøkken > 3. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 3. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 3. Etasje > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Våtrom > 3. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling Gå til side

Våtrom > 3. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv Gå til side

Våtrom > 3. Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget. Gå til side
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Boligen mangler håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
1908

Kommentar
Ambita.no

Anvendelse
Leilighet

Standard
Jmf de enkelte punkter i rapporten. Jmf de enkelte punkter i rapporten.

Tilbygg / modernisering		
2002	Modernisering	Bygget opp i 2002 etter brann.
2002	Ombygging	Bygget opp i 2002 etter brann.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Det er vinduer med malte trekarmer og med 2-lags glass. Vinduene i bygget er skiftet i forbindelse med oppgradering av gården i 2002.

Årstall: 2002 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er registrert skader på vindusforinger, karm og listverk på stuen. Skadene vurderes som følgeskader av utvendige forhold med lekkasje eller inntrekk av fukt fra fasade eller utilstrekkelig tetting rundt vinduet.

Det er registrert slitasje på overflater på karmer/ klemlister og på sprosser som medfører vedlikehold.

Konsekvens/tiltak
• Forholdet bør meldes til sameiet for videre kontroll, oppfølging og utbedring av utvendige forhold for å hindre ytterligere fuktinntrengning.

Innvendig må skadet listverk og foringer fornyes, og skader på parketten under vinduet utbedres.

Konsekvensen av manglende tiltak er videre skadeutvikling på foringer og i verste fall gulv.



Bilder viser høyt fuktinnhold i vindusforing.



Bildet viser skade på list og foring.



TG 2 Ytterdører

Beskrivelse
Leiligheten har malt hovedytterdør, dette som hovedinngang til vindfang. Det er brann og lyddør fra vindfang og inn i leiligheten. Det er malt balkongdør fra kjøkken og til felles uteplass i bakgården.

Årstall: 2002 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Det er registrert slitasje på dørvrider på balkongdøren, denne fungerer ikke som tiltenkt.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Værslitte dørkarmer og sprekker i trevirket bør utbedres for å hindre ytterligere forringelse og redusere risiko for fuktinntrengning og råteskader.
Dørvrider på balkongdøren bør repareres eller skiftes ut slik at funksjonen gjenopprettes og sikkerheten ivaretas.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for skader på dører og omkringliggende konstruksjoner, samt redusert brukervennlighet.

TG 2 Andre utvendige forhold

Vurdering av avvik:
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak
• For å lukke avviket iht. NS 3600.2025 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNVENDIG

TG 3 Overflater - gulv

Beskrivelse
Innvendig er det gulv av parkett og fliser.

Årstall: 2002 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er registrert en del bruksslitasje samt mindre skader, sår og rifter på overflatene.
Det er registrert bom og sprekker i fliser på kjøkkengulvet.
Det er registrert forhøyet slitasje på parketten, samt skade på parketten under vinduet, som kan skyldes fuktinntrekk ved dette vinduet.

Konsekvens/tiltak
• Overflater med skader, bom og sprekker bør utbedres eller skiftes for å hindre videre forringelse og sikre funksjon.
Forhøyet slitasje og skade på parketten under vinduet kan skyldes fuktinntrekk, og det anbefales å undersøke og eventuelt utbedre årsaken for å unngå fremtidige fuktskader i konstruksjonen.

Det vil være påregnelig med oppgraderinger, utskiftninger, modernisering, samt vedlikehold av en del overflater innvendig.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 3 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte flater, det er montert sopper i himlinger.
Det er malte paneler i himlingen på badet.

Årstall: 2002 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er registrert sprekker i vegg på stuen. Det er registrert sprekker i overflater i himlinger.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas ytterligere undersøkelser av sprekken i veggen.

Sprekkene i vegg og himling bør utbedres for å hindre videre utvikling av skader og for å opprettholde estetisk og funksjonell kvalitet. Dersom sprekkene skyldes underliggende konstruksjonsproblemer, bør årsaken kartlegges og eventuelt utbedres for å unngå risiko for ytterligere skader.

Det er påregnelig med oppgraderinger, utskiftninger og fornyinger av overflater i himlinger og på vegger.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000





Bildet viser sprekk i yttervegg.



TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Etasjeskille er av betongdekke. Dekket er fornyet etter brann i 2002

Vurdering av avvik:

• Det er registrert nivåforskjell mellom rommene som er større enn 25 mm.

Det er foretatt kontrollmålinger av planet/hellinger i boligen med selvnivellerende planlaser. Målinger viser hellinger på stuegulvet på ca. 25 mm gjennom rommet, og ca. 20 mm på en lengde på to meter.

Det tas et spesifikt forbehold ved målinger av planhet i denne leiligheten, da det kun er foretatt stikkprøvemålinger. Leiligheten var møblert under befaringen, noe som begrenset tilgangen til enkelte områder. Stikkprøvemålingene ble utført i stue og tilgjengelige deler av leiligheten. Det kan derfor være andre hellinger i rom eller områder som ikke er avdekket ved denne befaringen.

Konsekvens/tiltak
• For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må nivåforskjellene rettes opp. Dette vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en leiligheter av denne typen og alder. Dersom leiligheten en gang skal totalrenoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Nivåforskjeller og skjevheter kan over tid føre til økt slitasje på gulv og konstruksjoner, samt påvirke brukervennlighet og komfort. Det anbefales å være oppmerksom på eventuelle endringer eller forverringer, og vurdere ytterligere undersøkelser dersom det oppdages nye avvik.

Radon

Beskrivelse

Leiligheten ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører i leiligheten er malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert en del slitasje på overflater på innvendige dører.

Konsekvens/tiltak
• Det er påregnelig med vedlikehold oppgradering og noe fornying ved innvendige dører.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/ wc/ vaskerom med fliser på gulvet og med fliser på veggene. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, dusj med dusjvegger og wc. Det er opplegg for vaskemaskin på rommet.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på hvordan rommet er bygget, eller hvem som har utført arbeidene med rommet.
Rommet er etablert i 2002 i forbindelse med oppgraderingen ved bygården.

Årstall: 2002 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og panel i innvendig tak.

Årstall: 2002 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen.

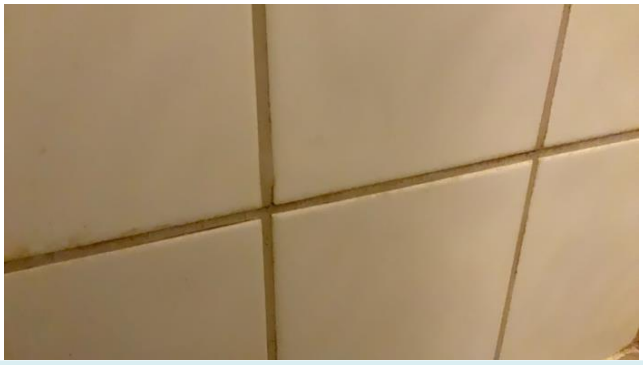
Konsekvens/tiltak
• Riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen kan føre til at fukt trenger inn bak flisene. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og svekket konstruksjon over tid.

• Fuger med riss eller sprekker bør utbedres eller skiftes ut for å hindre at vann trenger inn bak flisene.
Konsekvensen av slike skader er økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen, som kan føre til skjulte fuktskader og redusert levetid på våtrommet.

Montering av tett dusjkabinett vil være en anbefalt løsning for dette badet, dusjvann vil da bli direkte ledet i sluken uten å fuktbelaste vegger og gulvet.



Tilstandsrapport



3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og har gulvvarme.

Årstall: 2002 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
Det er lite lokalt fall til sluket.

Det er registrert sprekker i gulvfliser inne i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk for å sikre tilfredsstillende avrenning og hindre vannansamling, samt utbedre eller skifte ut sprukne gulvfliser i dusjsonen.

Konsekvensen av manglende fall og sprekker i fliser er økt risiko for vannlekkasjer til underliggende konstruksjoner, fuktskader og redusert levetid på våtrommet.

Montering av tett dusjkabinett vil være en anbefalt løsning for dette badet, dusjvann vil da bli direkte ledet i sluken uten å fuktbelaste vegger og gulvet.





Sprekker i flis i våtsone.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er lagt til grunn påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv, og sluket er av plast.

Årstall: 2002 **Kilde:** Andre opplysninger

Vurdering av avvik:

• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
Avløp fra servant er ført gjennom rør i gulvet.
Usikker membransløsning på rommet.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjøre ytterligere undersøkelser av tettesjikt selv om dette krever nye målinger der det tidligere er tatt hull for fuktmålinger, eventuelt åpne tilstøtende konstruksjoner eller utvidet hulltaking eller montere kontinuerlig fuktføler. Det kan også være nødvendig å demontere terskel, dørlister, sanitærkomponenter som dusjarmatur, dekk-kopper, demontere overflatemateriale i ikke direkte fuktbelastede områder, utføre vanntester med tilhørende fuktmålinger, osv.

• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, dusj med dusjvegger og wc. Det er opplegg for vaskemaskin på rommet.

Årstall: 2002 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist riss/avskallinger på servant og det er forhøyet slitasje på innredningen.

Konsekvens/tiltak
• Svake riss i overflater/glasur er hovedsakelig av kosmetisk betydning, men kan over tid utvikle seg og føre til økt slitasje eller misfarging.
• Innredningen står foran utskiftning.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse
Det er avtrekk via elektrisk vifte på rommet.

Årstall: 2002 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.
Det er registrert begrenset effekt på avtrekket.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte under døren eller installere tilluftsventil. Konsekvensen av manglende tilluft er redusert luftutskifting, noe som kan føre til dårlig inneklima, økt fuktbelastning og risiko for fuktskader på badet og tilstøtende konstruksjoner.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Hulltaking er foretatt i soveromsveggen, på baksiden av dusjen. Det er i forbindelse med hulltakingen ikke påvist unormale forhold.



KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse
Kjøkkeninnredning med hvite profilerte fronter. Overskapene er foret til taket. Heltre benkeplate. Det er fliser mellom benken og overskapene. Innredningen er utstyrt med integrert komfyr og med platetopp i benkeplaten, det er opplegg for oppvaskmaskin og det er ventilator over platetoppen. Det er utsparing i innredningen for kjøleskap.

Årstall: 2002 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er ved bruk av fuktindikator rundt utsatte hvitevarer påvist indikasjoner på fuktighet.
Det er registrert en lekkasje fra blandebatteriet.
Det er sprekker i benkeplate ved oppvaskkummen og det er misfarging på benkeplaten.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til fuktindikasjonene rundt utsatte hvitevarer.
Tiltak for utbedring bør iverksettes for å hindre videre fuktskader og redusere risikoen for følgeskader på bygningsdeler og innredning.

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:
• Ventilator fungerer, men det er registrert en del rustdannelser på ventilator.

Konsekvens/tiltak
• Ventilatoren bør vurderes skiftet ut eller utbedres for å hindre videre rustdannelse, da rust kan føre til redusert funksjon og levetid, samt økt risiko for feil eller skader på anlegget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Innvendige vannledninger

Beskrivelse
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) fra 2002. Røranlegget er besiktiget via rør i rør skapet.
Stoppekran er ikke lokalisert inne i leiligheten.

Årstall: 1908 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser for å avklare stoppekranens tilgjengelighet.

Dersom det ikke finnes stoppekran i leiligheten, bør dette etableres for å sikre mulighet for rask avstengning ved lekkasje eller skade, og for å redusere risikoen for omfattende vannskader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er observert avløpsrør av plast i leiligheten.

Årstall: 2002 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har naturlig ventilering, dette i form av spalteventiler i vindu og med åpningsvinduer. Det er mekanisk avtrekk fra kjøkkenventilator og mekanisk avtrekk fra badet.

Ventileringen er normal for denne type leiligheter med denne alder.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er sentral varmtvannsberedning.

Årstall: 2002 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Det er vannbåren varme i leiligheten. Dette som gulvvarme. Fordelingsskap ventiler er plassert på badet.

Undertegnede har ikke kompetanse til å vurdere denne typen anlegg. For en fagmessig vurdering anbefales det å kontakte en kvalifisert rørlegger eller teknisk ekspert på vannbåren varme og varmepumpeanlegg. Serviceavtale med tilsyn og vedlikehold er viktig for at anleggene skal fungere som tiltenkt.

Tilstandsgrad settes utelukkende med bakgrunn i alder.

Årstall: 2002 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag



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 opplyses å være fra 2002. Det er sikringsskap med automatsikringer.

Vurdering av avvik:

- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Branntekniske forhold

Vurdering av avvik:

- Boligen mangler håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å installere godkjent håndslokkeutstyr i henhold til gjeldende forskrift, for eksempel pulverapparat eller brannslange, for å sikre tilstrekkelig beredskap ved brann.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

• Boligen mangler håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Det anbefales å installere godkjent håndslokkeutstyr i henhold til gjeldende forskrift, for eksempel pulverapparat eller brannslange, for å sikre tilstrekkelig beredskap ved brann.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse
Bod

Byggeår
1907

Kommentar
Ambita.no

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Det medfølger kjellerbod av enkel, normal utførelse. Boden har gulv av mur/betong og vegger i trekonstruksjon med flettverksnetting.

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



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Tvangssalg/konkurssalg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

52 m²/52 m²

Leilighet: Vindfang, Stue/kjøkken, Bad/vaskerom, Soverom

Andre bygg: Bod
Bruksareal andre bygg: 3 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 600 000

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 2 700 000

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	**2 600 000**
Konklusjon markedsverdi	**2 600 000**

Markedsvurdering

Selveierleilighet med ett soverom beliggende i 3.etg i bygård i Kongens gate. Eiendommen er oppført i 1907/08, leiligheten ble ombygd og innredet i 2002/03. Bygården er rehabilitert i 2002 etter brann. Den ligger sentralt til midt i Ålesund sentrum. Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet.

Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Basert på visuell befaring, sammenlignbare salg, markedskunnskap og erfaring, vurderes eiendommen å kunne omsettes for den anslåtte markedsverdien i dagens marked

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Kongens gate 34 A ,6002 ÅLESUND 0 m² 1918 1 sov	21-04-2026	2 200 000	**2 675 000**		2 675 000	**76 429**
2	Kongens gate 34A ,6002 ÅLESUND 41 m² 1918 1 sov	10-06-2026	2 700 000	**2 650 000**		2 650 000	**64 634**
3	Kongens gate 34A ,6002 ÅLESUND 41 m² 1918 1 sov	14-04-2026	2 600 000	**2 590 000**		2 590 000	**63 171**
4	Kongens gate 34A ,6002 ÅLESUND 50 m² 1918 1 sov	04-06-2026	2 790 000	**2 675 000**		2 675 000	**53 500**
5	Kongens gate 34A ,6002 ÅLESUND 55 m² 1918 1 sov	04-06-2026	2 400 000	**2 600 000**		2 600 000	**47 273**

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

Leilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		2 950 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 050 000
Sum teknisk verdi - Leilighet	Kr.		**1 900 000**

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		50 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	15 000
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.		**40 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**1 940 000**

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.	750 000

Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**750 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**2 700 000**

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

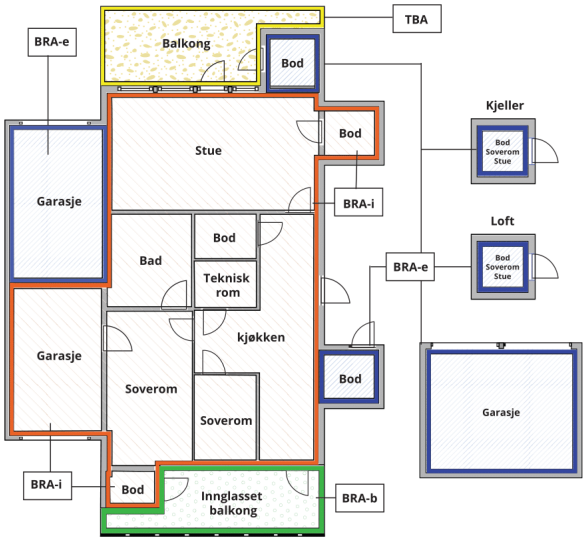
Hva er måleverdig areal?

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

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. Etasje	52			52	
SUM	**52**				
SUM BRA	**52**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Vindfang, stue/kjøkken, bad/vaskerom, soverom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det er etablert kjøkken i rom vist som soverom

Nyere håndverkstjenester

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

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller		3		3	
SUM		**3**			
SUM BRA	**3**				

Romfordeling

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

Kommentar

Bod på 3 kvm med nettingvegger i felles bodrom i samme etasje som leiligheten. Antatt at delevegger i boden er satt opp i 2003.

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.1.2026	Halvard Godø	Takstingeniør
	Legal Eigedomsmekling AS	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	201	416		5	231.3 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Kongens gate 32 C

Hjemmelshaver
Unntatt offentlighet av diskresjons hensyn.

Kommentar
Tomtearealet gjelder hele sameiet og disponeres iht oppdelingsbegjæringen.

Eierandel
51 / 604

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt i Ålesund sentrum, med kort gangavstand til butikker, servicetilbud, kaféer, restauranter, kollektivtransport, skoler og attraktive rekreasjonsområder som Byparken, Brosundet og Aksla.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

Eiet tomt for sameiet. Disponeres iht oppdelingsbegjæringen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Finnes ikke		Nei
Eiendomsverdi.no	16.09.2026		Gjennomgått	1	Nei
Midlertidig brukstillatelse	19.05.2003		Gjennomgått	1	Nei
Infoland.no	30.01.2026		Gjennomgått	4	Nei
Situasjonskart	30.12.0026		Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	10.02.2002	Plantegning	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.09.2026	
2	21.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA

Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Returneres etter tinglysing til

PAULSEN & BAKKE

PAULSEN & BAKKE AS
STATSAUTORISERTE EIENDOMSMEGLERE
[illegible] PLASS • NOTENESGT 10 • 6002 ÅLESUND

Begjæring[1] om oppdeling i eierseksjoner/~~reseksjonering~~

(stryk det som ikke passer)

TINGLYST
- 7 MAI 2003
SUNNMØRE TINGRETT
DAGBOKNR.: 5852

Opplysninger i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
1504	Ålesund	201	416		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
21.10.46 [redacted]	Per Ola Blindheim	

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal[6]
1	N	140		13				25				37				49			
2	B	68	B	14				26				38				50			
3	B	68	B	15				27				39				51			
4	B	14		16				28				40				52			
5	B	51	B	17				29				41				53			
6	B	14		18				30				42				54			
7	B	51	B	19				31				43				55			
8	B	14		20				32				44				56			
9	B	85	B	21				33				45				57			
10	B	14		22				34				46				58			
11	B	85	B	23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Sum tellere: 604 = nevner: 604

4. Supplerende tekst [7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Doknr: 5852 Tinglyst: 07.05.2003 Emb. 058
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Nr 703034 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-98

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) [X] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
[ ] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) [x] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [x] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) [x] bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende araealplanformål,
eller
[ ] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) [x] ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvenig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) [x] areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) [x] hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) [x] hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
[ ] boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
[ ] alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) [x] det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Ålesund, den 25/3 2003	Per Olaf Lundteigen	

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/~~reseksjonering~~

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

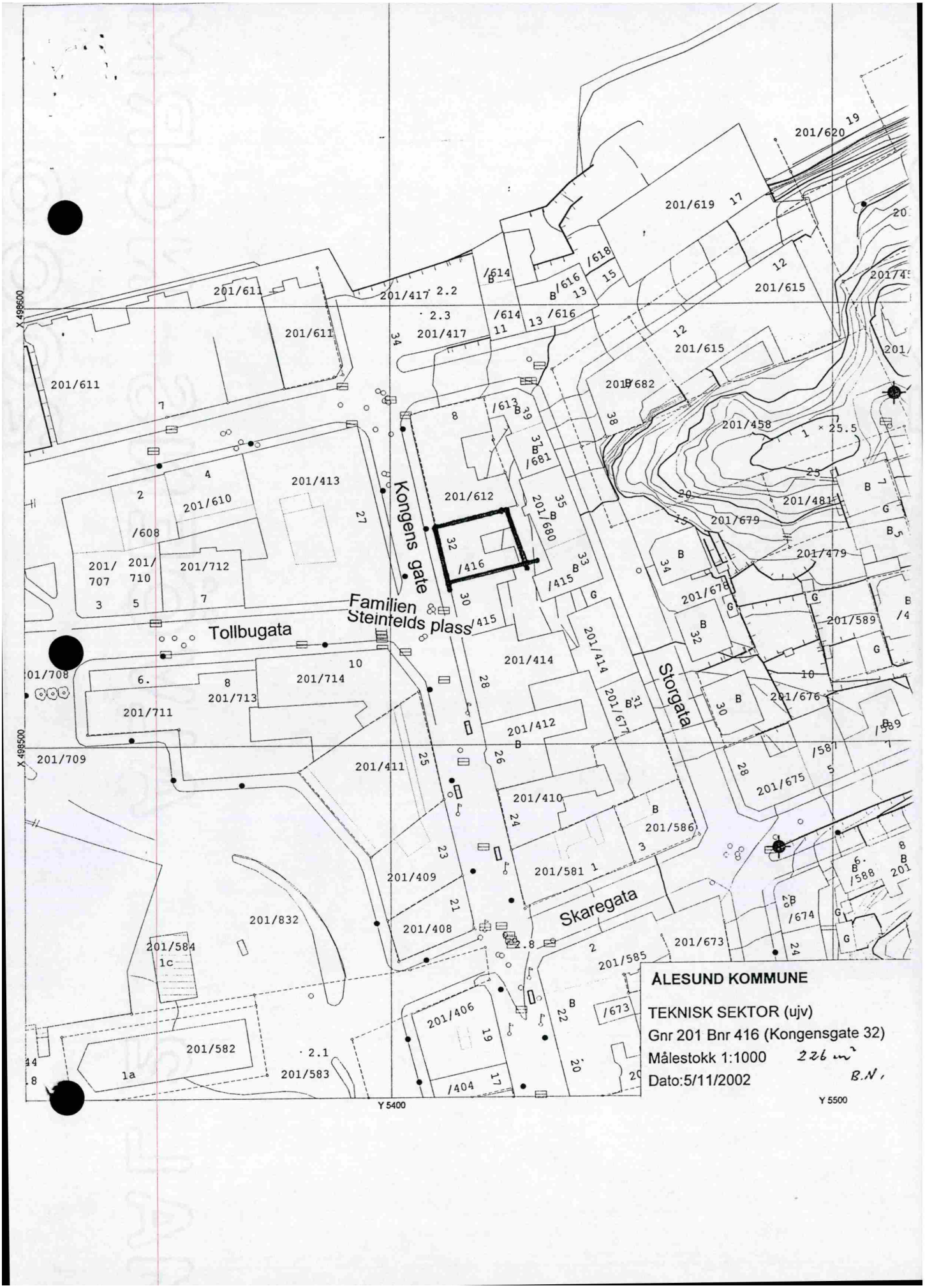
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/~~reseksjonering~~ er gitt for:

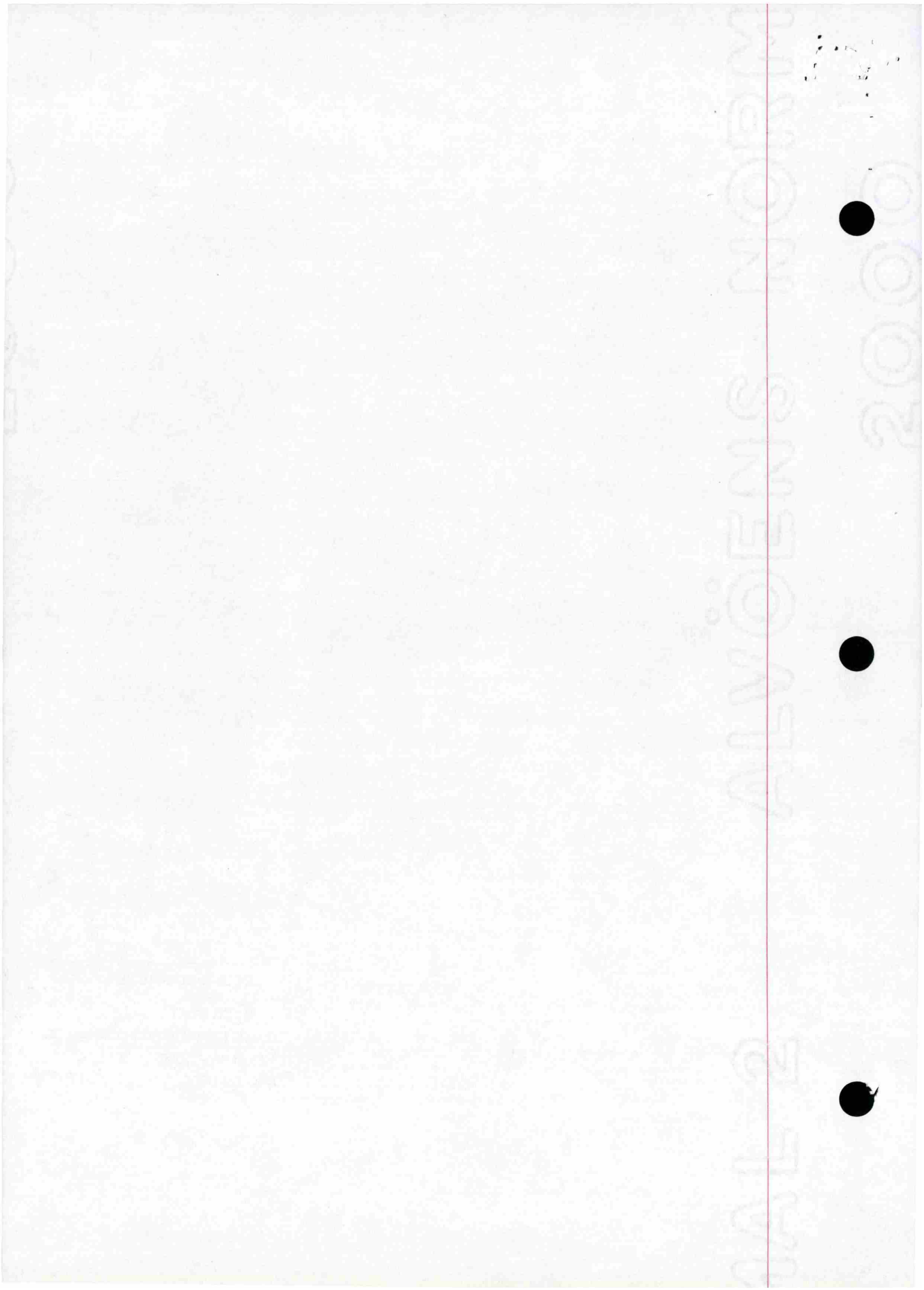
Gnr	Bnr	Fnr	Snr		
201	416		1-11	i Ålesund	kommune

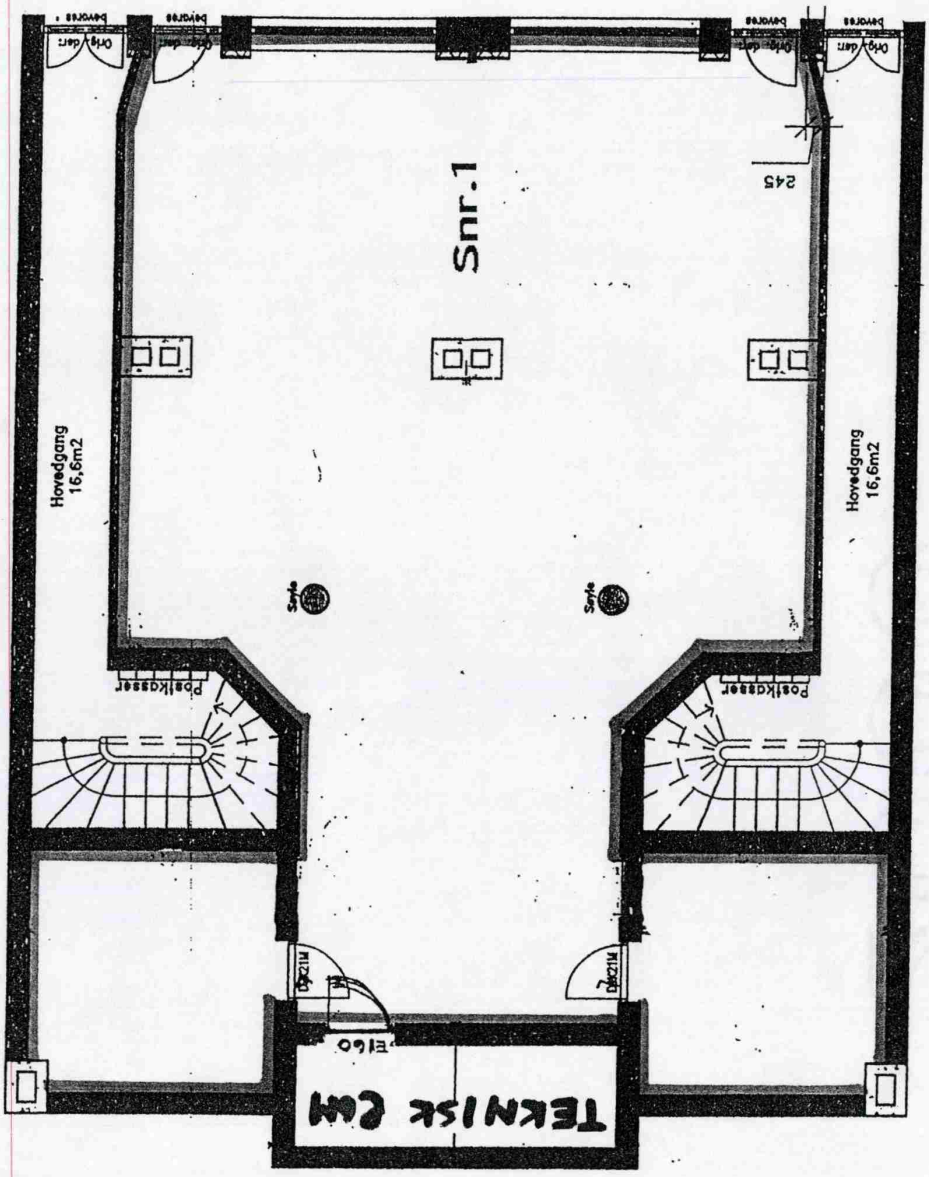
Dato	Stempel og underskrift
07.05.2003	Stein Egil Hamnøy avd. sjef ÅLESUND KOMMUNE TEKNISK SEKTOR AVD. FOR KART OG OPPMÅLING

Noter:

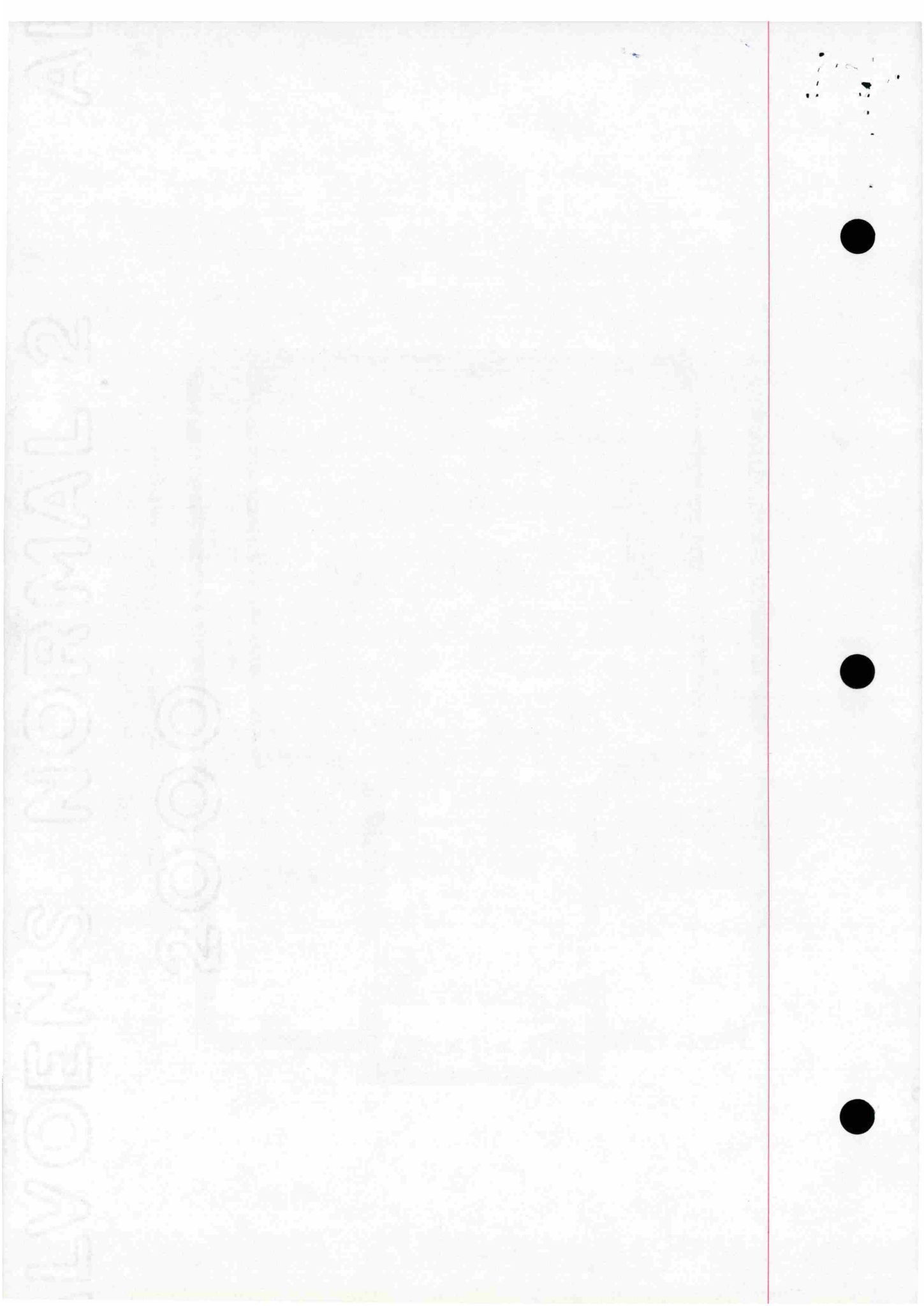
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, siuasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelings-begjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

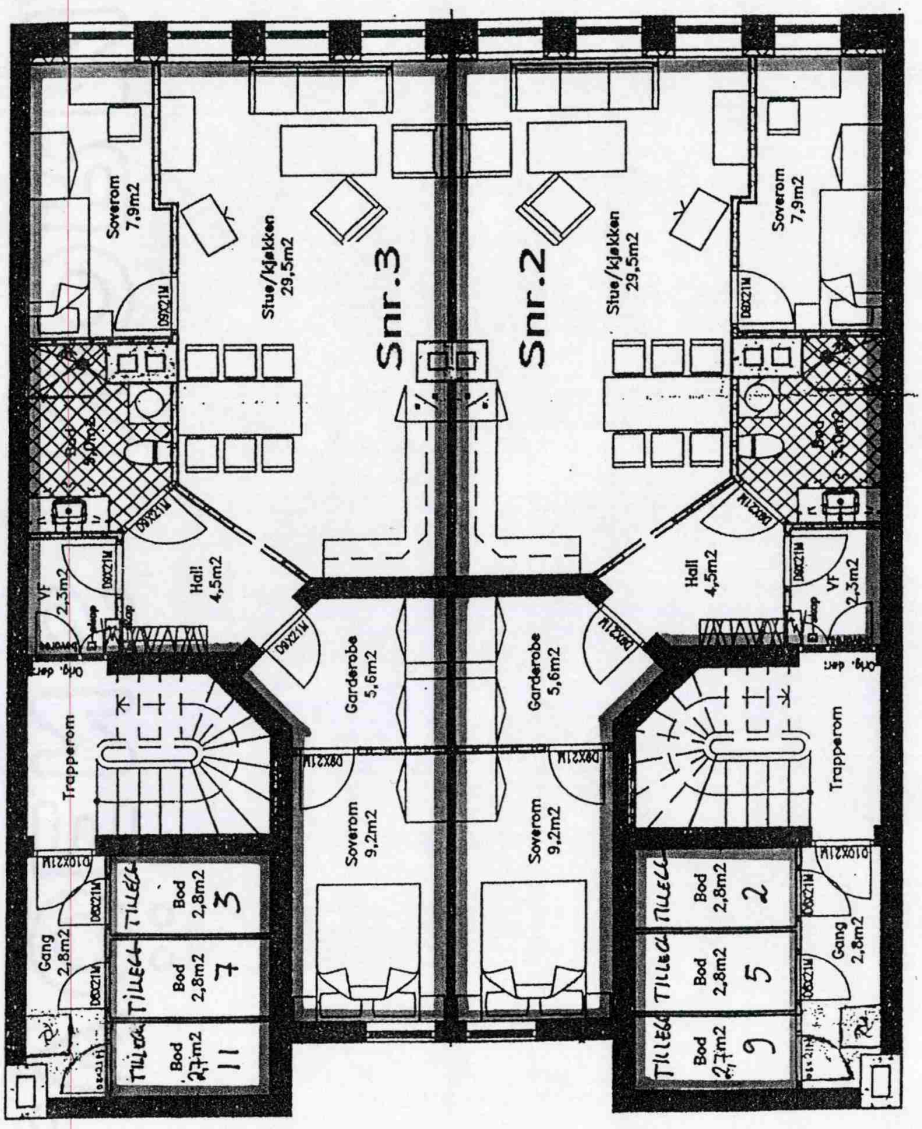

Kongens gate
Familien Steintelds plass
Tollbugata
Storgata
Skaregata
201/612
/416
201/611
201/610
201/608
201/707
201/710
201/712
201/413
201/711
201/714
201/713
201/709
201/708
201/411
201/414
201/412
201/410
201/409
201/408
201/832
201/584
1c
201/582
1a
201/583
201/406
/404
201/585
201/673
201/674
201/675
201/676
201/677
201/678
201/679
201/680
/681
201/682
201/458
201/481
201/479
201/589
201/587
/588
201/586
201/581
/415
/614
/616
/618
201/417
201/619
201/620
201/615
Y 5400
Y 5500
ÅLESUND KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR (ujv)
Gnr 201 Bnr 416 (Kongensgate 32)
Målestokk 1:1000
226 m²
Dato:5/11/2002
B.N.



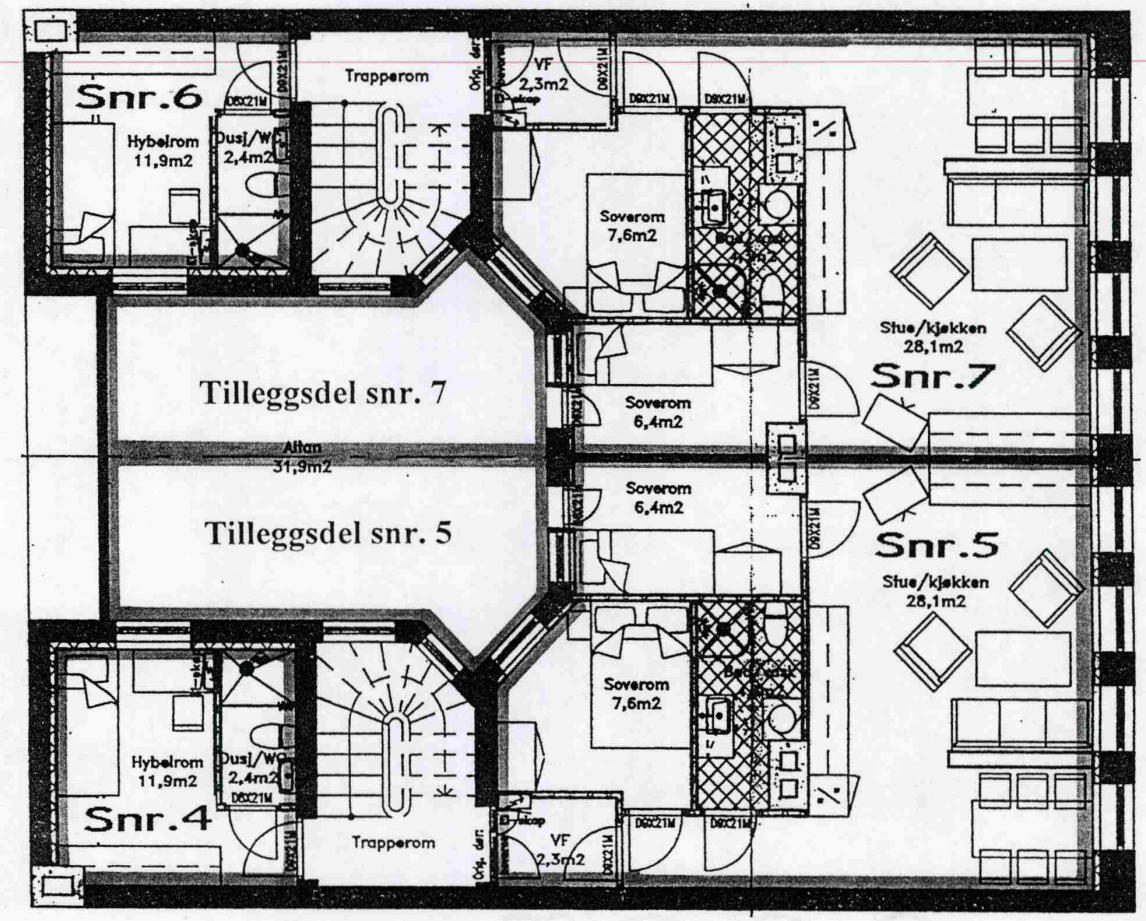


Plan 1.etg. GNR 201 i BNR 416 i ÅLESUND
Tegningene er ikke i målestokk og er kun å anse som en skisse.





Plan 2.etg. GNR 201, BNR 416 I ÅLESUND
Tegningene er ikke i målestokk og er kun å anse som en skisse.

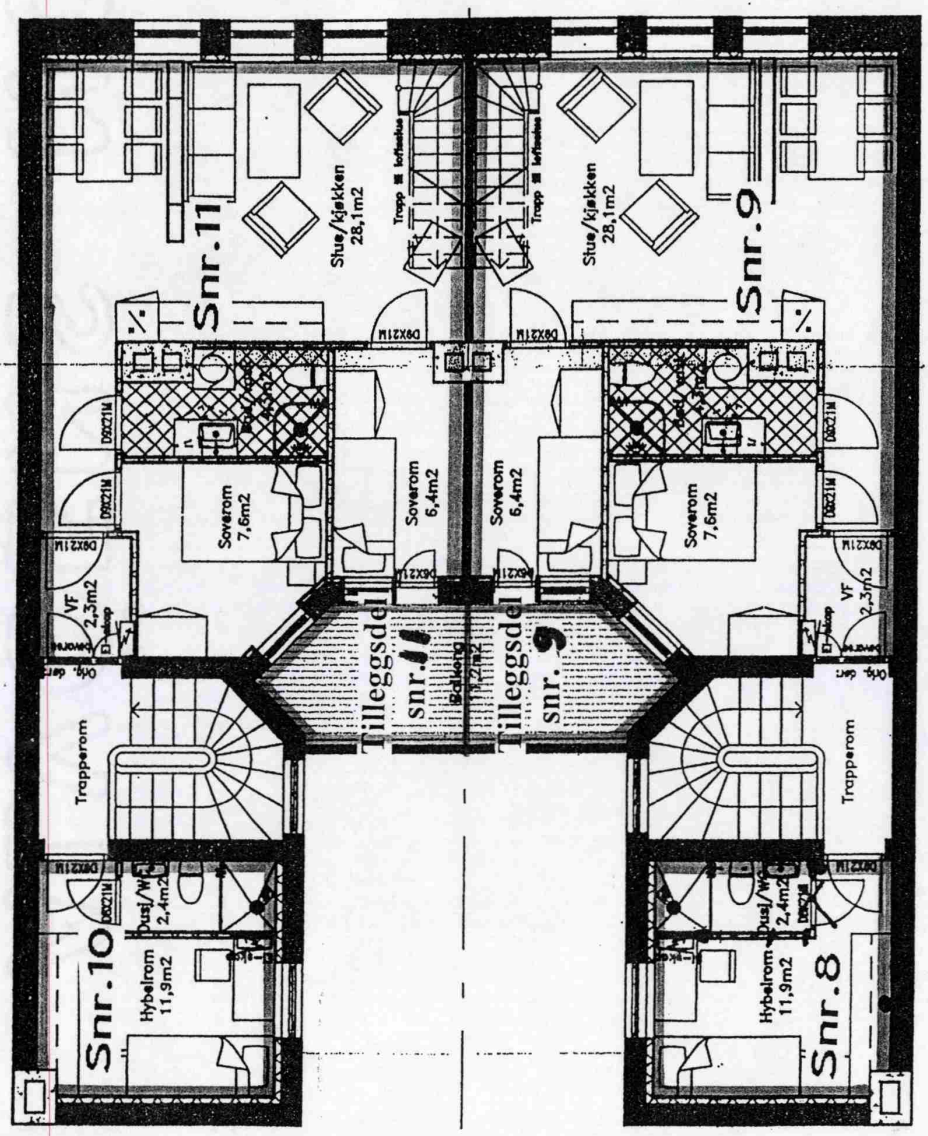


Plan 3.etg. GNR 201 , BNR 416 I ÅLESUND

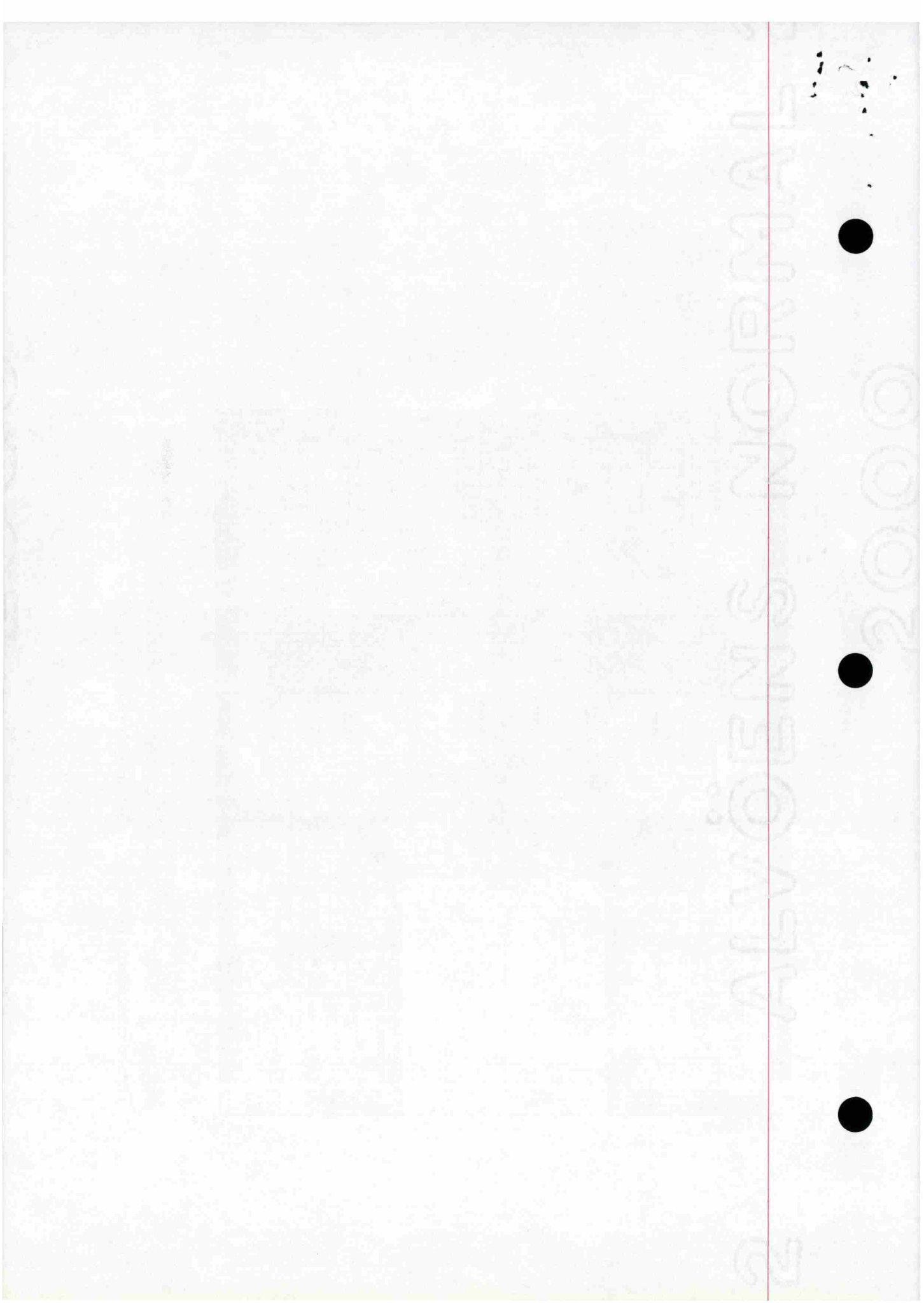
Tegningene er ikke i målestokk og er kun å anse som en skisse.

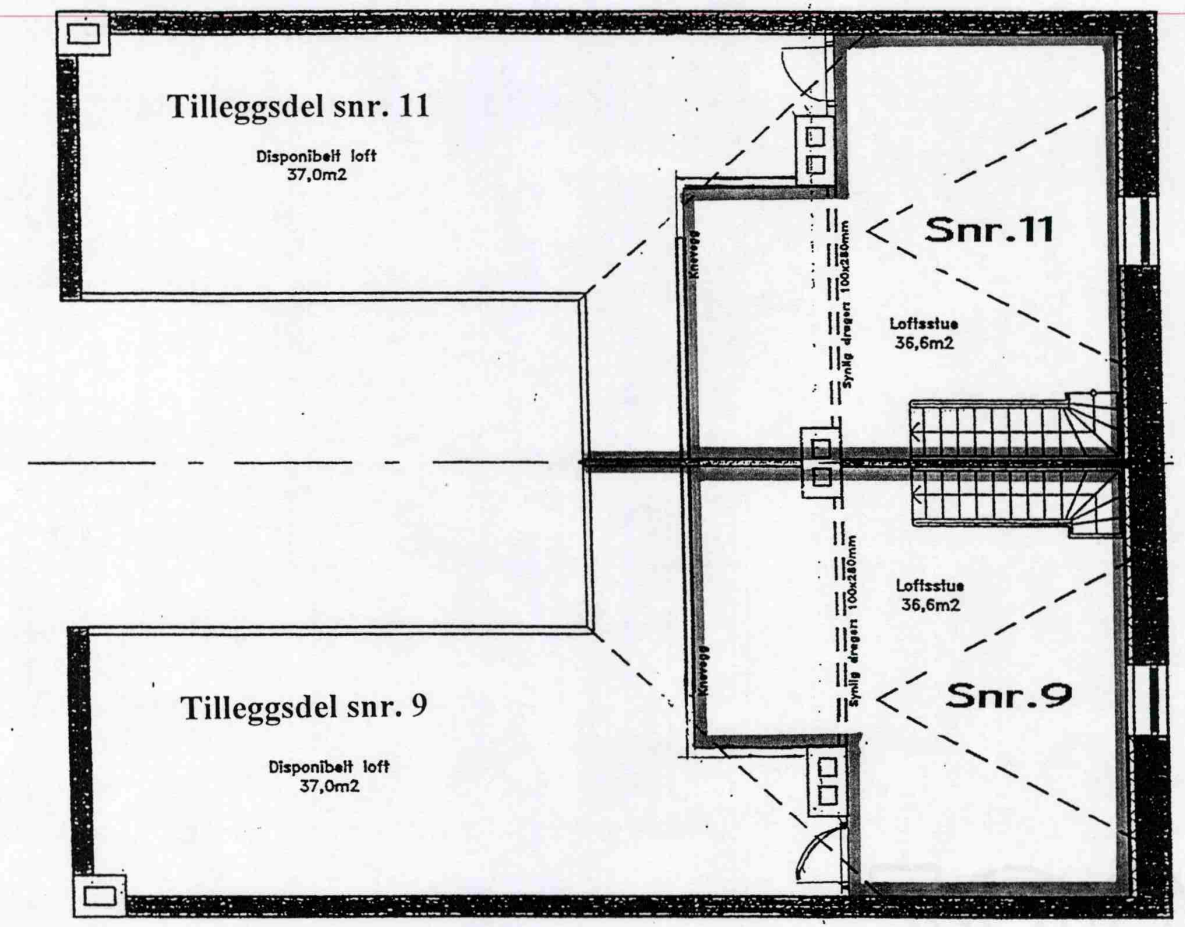
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2003/5852/58
Attesteringstidspunkt 2026-01-29 14:38

ALVORLIG KOPI



Plan 4.etg. GNR 201 / BNR 416 i ÅLESUND
Tegningene er ikke i målestokk og er kun å anse som en skisse.

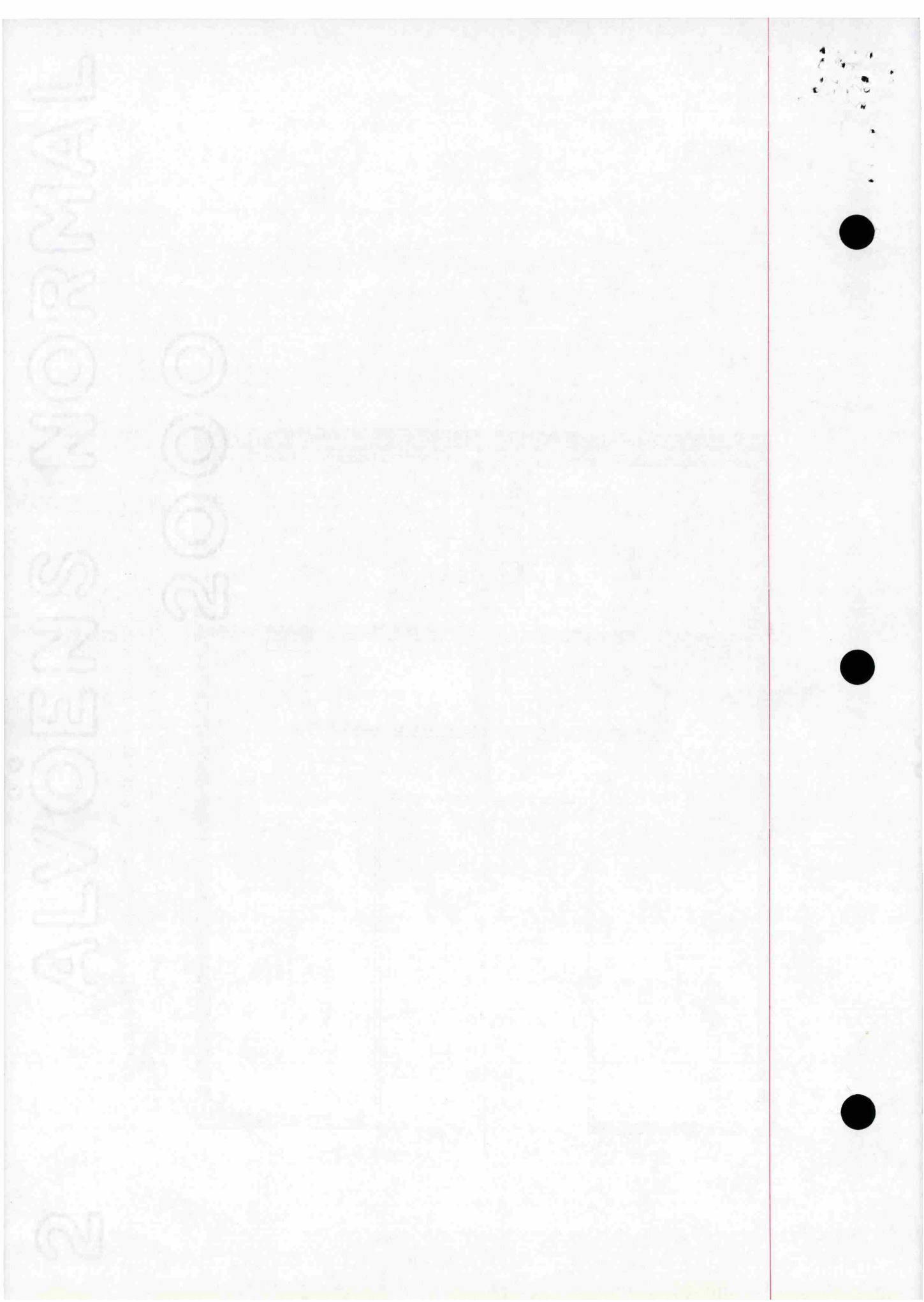




Plan 5.etg. GNR 201, BNR 416 I ÅLESUND

Tegningene er ikke i målestokk og er kun å anse som en skisse.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2003/5852/58
Attesteringstidspunkt 2026-01-29 14:38



Sak nr. 851/76

Saken behandles av Brekke/bh

G. nr. B. nr.

Ålesund bygningsråd, møte 28/10 1976

Arkitekt Gunnar Kibsgaard Petersen
Løvenvoldgt. 1

6000 ÅLESUND

KONGENSGT. 32, EIER LARS SANDVIK.
SØKNAD OM BYGGETILLATELSE FOR OPPFØRING AV TILBYGG I BAKGÅRD MOT STORGATA 35.

Søknad av:	4.9.76
Arbeidets/byggets art:	Tilbygg/blomsterforretning
Byggherre:	Lars Sandvik
Anmelder:	Gunnar Kibsgaard Petersen

Som bilag til saken vedlegges:

1. Brev datert 4.9.76 fra anmelder.
2. Brev datert 19.10.76 fra adv. Sverre Høegh Krohn. Protest.
3. Dispensasjonssøknad av 22.10.76.

For området er det utarbeidet stadfestet reguleringsplan.

Søknaden har vært forelagt byplansjefen som ikke har merknader.
Søknaden har vært forelagt brannsjefen som ikke har merknader.

BYGNINGSSJEFENS MERKNADER:

1. Dør i sluse må være brannherdig dør B-30 mot trapp og B-15 mot rom for varig opphold i 2. etg., og B-30 mot butikk i 1. etg.

2. Etter å ha sett på forholdene på stedet finner bygningssjefen at protest fra nabo på Storgata 35 ikke bør taes tilfølge, selv om det her søkes dispensasjon fra bygningslovens § 70 nr. 2.
   Dette begrunnes med at de byggearbeider som er omsøkt ikke etter bygningssjefens mening generer protesterende nabo mer enn et ellers fullt lovlig oppført byggverk kunne gjøre, og at en derfor savner hjemmel i - eller i medhold av bygningsloven til å fraråde at dispensasjon blir gitt.

Under henvisning til ovenforstående vil bygningssjefen overfor bygningsrådet gi slik

TILRÅDING:

Forutsatt at nedenforstående vilkår kan oppfylles godkjenner bygningsrådet for sin del søknaden om byggetillatelse datert 4.9.76:

1. Merknader fra bygningssjefen ovenfor må taes tilfølge. (nr. 1)

2. Ansvarshavende må være godkjent av bygningssjefen. Kfr. bygningslovens § 98.

Sak nr. 851/76

Saken behandles av Brekke/bh

G. nr. B. nr.

Ålesund bygningsråd, møte 28 / 10 19 76

3. Statiske beregninger og tegning må innsendes og være behandlet av bygningsvesenet. Kfr. forskriftenes kap. 14:11.

4. Det må innhentes dispensasjon fra fylkesmannen vedr. bygningslovens § 70 nr. 2. Bygningsrådet anbefaler for sin del at dispensasjon gis.

Bygningsrådet gjør oppmerksom på at i tillegg til ovenforstående vilkår må det også foreligge:

A. Arbeidstilsynets godkjennelse av planene. Kfr. bygningslovens § 95.

B. Tilknytningsavgift for vann- og kloakk må være betalt, kfr. forskriftene for vann- og kloakkavgift, Ålesund kommune pkt. 7.3.

Når bygningsrådets vilkår nr. 2-4 er oppfylt og nødvendig godkjennelse, tillatelse eller samtykke evt. dispensasjon m.v. fra ovenfor anførte instanser foreligger vil særskilt byggetillatelse bli utstedt av bygningssjefen etter anmodning fra søker.

Arbeid i samsvar med byggeanmeldelse tillates ikke igangsatt før byggetillatelsen foreligger.

Gjeldende lover, forskrifter, vedtekter og reguleringsbestemmelser skal følges såfremt ikke særskilt dispensasjon er gitt.

Ansvarshavende plikter å varsle for påbudte kontroller.

Saken oversendes: Fylkesmannen i Møre og Romsdal.

Bygningsrådet har behandlet saken og fattet følgende

VEDTAK:

Tilrådingen vedtatt med tilføyelse av at det må framskaffes en parkeringsplass. Kfr. vedtekt til bygningslovens § 69.

Ålesund bygningsråd
Bygningssjefen

Vedr. klageadgang, kfr. eget vedlegg.

Gjenpart: Adv. Sverre Høegh Krohn

II
73.

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 Matr. N. 32 Haugens gade

Bygherre Amdam og Søholts bo

Anmelder Edv. Carlsen

Ansvarshavende

Indleveret

Oversendt stadsingeniøren

remitteret

Behandlet i reguleringskommissionen 12te april 1907.

Behandlet i bygningskommissionen 18de og 25te — 1907.

Byggetilladelseskort meddelt 29de april 1907.

Foreløbig attest

Færdig attest

J.-No. 46/1907.

byggningsloven § 38[3].
6) at der ved gjeldsanvisninger anbringes restriktionsanmerkninger
7) at byggningsplanens bestemmelser i alle henseender overholdes.

(26) Aalesunds bygningskommission 46/1907

Aa. R. JNo. 53/1907

Blanket 1.

Byggeanmeldelse.

Til

Aalesunds bygningskommission.

I henhold til bygningsloven af 27de juli 1896 § 16 anmeldes herved, at der paa grunden M.nr 32 Kongens-gade skal udføres byggearbeider overensstemmende med vedlagte tegninger

Opgave over tegningerne samt forklaring om arbeidets udstrækning og beskaffenhed:

Plan af 1ste, 2den og 3die og loftet, facade og snit

Bebyggelsens fladeindhold: Hovedbygning 177 m²
Bagbygning m²
Udhusbygning m²
Tils. 177 m²

Gaardsrummets fladeindhold (§ 31) 45 m²

Bygningens bestemmelse Beboelseshus

Bygningens høide (§ 25) 11.60 m. til gaden og 12.50 til gaarden

Gadens bredde (§ 20) 12.50 m.

Etagernes antal og høide 3, med indredning paa loftet

Grundens beskaffenhed Fjeld

Fundamentering og grundmur Grundmur paa fjeld

Isolation (§ 32) Asfaltpap

Kloak og drænering 5 lm drainering og 6" kloak.

Bygningsmateriale (§§ 19, 24) 2, 1½ 1. og ½ stens mur. I gavlenes 1ste etage anvendes Aalesundsmur

Byggemaade (§ 77), særegne konstruktioner (§ 50) Som bæredragere for kjælderlagene indlægges i hver etage 1 stk. I N° 22.

Indredning i kjælderen (§ 34) Ingen

Indredning paa loftet (§ 33 ²) Værelser, bad og vaskerum

Trappeantal (§ 38) 2 ildfaste trapper fra terrain til loft

Tagtækning (§§ 40—41) Bordtag med skifer

Antal piber (§§ 57—61) 5 lodpiber

Antal tilhørende ildsteder (§ 63) 36 ildsteder

Trukne røgrør (§ 67) Ingen.

Tagets skraaning (§ 40) 45° maximum

Antal tagluger og tagstiger (§ 43) 3 tagluger 1 tagstige

Lokum (§ 52 og sundhedsvedtegterne) Anordnes som vandelask i et antal af 4 stykker

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

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

Aalesund den 22 Marts 1907

Som eier

Aandam og Sohlets Børn

Som anmelder

Ivar Carlsen
Arkt.

Som ansvarshavende

Behandledes i byg. kom's møde den 12/4-07, hvor besluttedes: "Ved bygningens bygning skal Kaigens gadelinje og niveau altid være i overensstemmelse med vedtagne regulering".

Behandledes i byg. kom's møde den 18/4-07, hvor anmeldelsen besluttedes tilbagesendt, da bestemmelserne i den alm. bygningslovs § 38, 6te pasning ikke anses tilfredsstillede ved det projekterede trappeanlæg.

I henhold til foranstaaende indsendes bygningsplanerne til fornyet behandling, idet det fra alle vedkommende bekræftes, at der ikke skal være adgang til kælderen, uden forbi den lagte trapper.
Det samme overensstemmer med gjældende for 2den, 3die og 4de etage - Anbragt paa plantegninger.

Aalesund 25/4-1907

Anbudsgiver
Aandam og Sohlets Børn
Ivar Carlsen.

Behandledes paany i byg. kom's møde den 25/4-07, hvor anmeldelsen godkjendes paa følgende betingelser:

1) at der paa indre eller ydre side af grundmurene anbringes drenerings-gråpler eller drainrør med afløb til klosset.
2) at 2den etages ydermure opføres af 2 stens mur.
3) at bjælkebærende mellemvægge udføres overensstemmende med bygningslovens § 19 5te.
4) at vægene mellem pissoirerne og nedenfor liggende rum udføres af rabitz.
5) at trappene med gang etc. udføres efter

Adv. Sverre Høegh Krohn
Postboks 115

6001 ÅLESUND

DB/mv 30. september 1976

KONGENSGATE 32 - OMINNREDNIN GOG TILBYGG FOR LARS SANDVIK

Viser til Deres brev datert 4.9.76 vedrørende ovennevnte.

Det viser seg at terrengprofilet mot Storgata 35 er feil inntenet.

En har derfor bedt arkitekten om nytt profil som viser de to aktuelle bygningers høydemessige beliggenhet i forhold til hverandre.

Slikt profil foreligger ennå ikke, men kan om ønskelig ettersendes.

./. Øvrige ønskede dokumenter vedlegges.

Reguleringsbestemmelser finnes ikke.

For bygningssjefen i Ålesund

Dagnar Brekke
avd.ing.

Vedlegg: 1. 1 sett tegninger
2. Stadfestet reg. kart
3. Brev dat. 4.9.76 fra arkitekten

ÅLESUND KOMMUNE

TEKNISK SEKTOR

ARKIV

Jakobsen AS
Kirkegt. 8

6004 ÅLESUND

Saksbehandler
Anne Laura Rasch Haugen
Tlf. 70162627

Myndighet:	Vedtaksdato:	Saksnr:	Avslag:	Lov:
DELEGERT HOVEDUTVALG PLANSAKER	26.08.2002	587		

Deres ref:	Vår ref:	Dato:
POB	ARH/2002/5161/201/416 200200754	26.08.2002

GNR. 201 BNR. 416 - SØKNAD OM RAMMETILLATELSE FOR REHABILITERING EIER: PER OLA BLINDHEIM - ADRESSE: KONGENS GATE 32

Saksopplysninger:

Beliggenhet:	Bydel nr.: 03 Grunnkrets nr.: 0301
Søknad av:	28.01.02, mottatt 15.02.02
Tiltakets art:	Rehabilitering/hovedombygging
Tiltakshaver:	Per Ola Blindheim
Ansvarlig søker:	Jakobsen AS

For området gjelder reguleringsplan for reguleringsplan for Ålesund sentrum, stadfestet 17.03.2000, samt arealdelen av kommuneplan for Hessa-Aspøy-Nørvøy behandlet av bystyret 03.02.1994. Eiendommen er i plansammenheng utlagt til bevaring med blandet formål - bolig/forretning/kontor.

For bestående tekniske anlegg i området gjelder:

Atkomst fra kommunal veg. Tillatelse til avkjørsel er ikke gitt. Offentlig vann- og avløpsledning er tilknyttet.

Bakgrunn:
Bygningen er fra gjenreisningen etter bybrannen og et av få bygg med glassert fasadestein. Bygningen har stått til forfall over en lengre periode. Fasaden er preget av til dels omfattende sprekker og manglende eller feil utbedring av fuger. Jerndragere i murverket er opprustet og etasjeskillere har hatt store råteskader i overgang mot yttervegg.

Søknaden mangler viktige elementer, men søker har i følgeskriv til søknaden redegjort for hva som skal gjøres med bygget. Deler av dette er ikke i tråd med reguleringsbestemmelsene for

sentrum. Årsaken til at mottakskontroll med tilbakemelding til søker ikke ble utført umiddelbart, var at man valgte å gå i dialog med tiltakshaver for å komme frem til akseptable, antikvariske løsninger. Det har vært flere befaringer med representanter for blant annet kommunen og Fylkeskonservatoren i Møre og Romsdal. Uttale fra Fylkeskonservatoren foreligger.

Søker har muntlig fått beskjed om at ansvarsrett for prosjektering og kontroll av prosjekteringen mangler, likeså kontrollplan for prosjektering. I ettertid er det kommet inn søknad om ansvarsrett og kontrollplan for konstruksjonsteknisk prosjektering og for rørleggerarbeid, men dette gjør ikke søknaden komplett. På bakgrunn av den oppfølgingen prosjektet har hatt fra antikvariske myndigheter og de begrensede endringene som gjøres i eksteriøret, finner vi at foretaket Jacobsen AS som har godkjenning i PRO/KPR.110.1 kan stå for den «arkitektoniske» delen av prosjekteringen. Det må imidlertid innsendes søknad om ansvarsrett og kontrollplan for denne delen.

Når det gjelder brannteknisk og bygningsfysisk prosjektering, må dette foretas av foretak med godkjenning i minst PRO/KPR.120.2 eller tilsvarende. For brannteknisk prosjektering gjelder at dersom tiltaket avviker vesentlig fra preaksepterte løsninger må tiltaksklasse 3 legges til grunn. Dette skal i utgangspunktet være på plass ved behandling av søknaden, men søknaden blir nå behandlet med forbehold om at denne delen lar seg løse.

Før igangsettingstillatelse blir gitt, må søknad om ansvarsrett, kontrollplan som kan godkjennes og kontrollerklæring foreligge for all nødvendig prosjektering. Likeså søknad om ansvarsrett og kontrollplan for alle fagområder innen utførelsen. Det er ansvarlig søker som skal sørge for at nødvendig dokumentasjon er vedlagt søknaden.

Vurderinger:

Omfang:
Tiltaket vurderes som hovedombygging.

Antall boenheter blir som tidligere med 6 leiligheter og 4 hybler. Første etasje er vist som disponibelt. I følge reguleringsbestemmelsenes § 8 pkt. A, skal denne etasjen benyttes til forretningsvirksomhet. Tiltaket er søknadspliktig til arbeidstilsynet.

Krav til antall parkeringsplasser vil ikke bli økt.

Reguleringsmessige forhold:
Den eldste delen av bygningen er regulert til bevaring. Reguleringsbestemmelsene setter omfattende krav til hvordan rehabiliteringen skal utføres. Overordnet mål er å sikre bebyggelsen, både i helhet og detalj, ved restaurering/rehabilitering etter antikvariske retningslinjer. Det skal legges spesiell vekt på å bevare de originale bygningselementene og håndverksteknikkene, og tilbakeføre bygningen til opprinnelig fasadeutforming.

Reguleringsbestemmelsene gjelder i første rekke byggets eksteriør samt felles trapperom. Ødelagte/defekte originalkomponenter og elementer (f.eks. dører, vinduer, ornament, smijernsdetaljer) skal repareres/utbedres fremfor å skiftes ut. Bare der reparasjon ikke er mulig (uttale/bekreftelse fra antikvarisk myndighet må foreligge) kan komponentene skiftes ut med

nøyaktig kopi. Piper skal ha opprinnelig materiale og ikke beslås, men et begrenset toppbeslag slik det er utført på bl.a. Kongens gate 1 kan godkjennes.

Butikkdører, portdører og vinduer i 1. etasje skal altså repareres. Ødelagte deler kan skiftes ut med kopi eller spunses der skadene omfatter mindre parti. **Den omsøkte løsningen med aluminiumsvinduer og dører godkjennes ikke.**

Mot Kongens gate er øvrige vinduer skiftet tidligere. Disse er dårlige og skal skiftes ut. Nye vinduer skal være av samme type og material som de opprinnelige. Isolerglassvindu gir et annet og flatere uttrykk enn koblavindu med kittfals. Eksisterende eldre vinduer mot bakgård kan brukes som mal for de nye vinduene (profilering m.m.) Originaltegninger viser t-post vinduer, mens det mot bakgård er brukt krysspostvinduer. Det er ikke alltid originaltegningene ble fulgt i alle detaljer, og dersom det finnes eldre fotografier av huset som viser de originale vinduene, skal disse legges til grunn. Vinduer mot bakgård skal i utgangspunktet bevares, se brev fra Fylkeskonservatoren i Møre og Romsdal. Vinduer i trappegang er spesielt viktige.

Fylkeskonservatorens brev datert 13.05.02 har detaljerte forslag til utførelse av rehabiliteringen. De fleste av disse skal legges til grunn. Utbedring av fasaden (murverk og pussede ornamenter) må utføres av foretak med godkjenning i UTF/KUT.221.2. Jugendsstilsenteret kan opplyse om hvor tilsvarende stein kan skaffes. **Den omsøkte løsningen med å kle fasaden med ny glassert flis kan ikke godkjennes.**

Fylkeskonservatoren har tilrådd at nye etasjeskiller skal utføres i tre. Ålesund kommune har i andre saker godkjent etasjeskillere i betong, og vil også kunne gjøre det her. Det er også et brannteknisk spørsmål ettersom bygningen med 5 etasjer havner i BKL 3. Det er vesentlig at avstiving av fasade og nye etasjeskillere utføres slik at det ikke oppstår spenninger og nye sprekkdannelser i fasaden. Utførelse av betongarbeid skal gjøres av foretak med godkjenning i UTF/KUT.181.2 eller tilsvarende.

Trapperommet skal bevares og bør søkes tilbakeført som beskrevet i Fylkeskonservatoren sitt brev. Vegg mot butikklokale i første etasje bør fortrinnsvis søkes forsterket, men dersom det blir nødvendig å skifte denne, skal brystningspanel bevares i original. Dette vil kreve forsiktig demontering, merking og reetablering. Deler av brystningen er mangelfull og de manglende delene erstattes med nye kopier.

Tekniske anlegg:
Tiltaket gjelder hovedombygging og utløser krav om tilknytting til fjernvarmenettet for hele bygningen. Søknad om ansvarsrett og kontrollplan for denne delen er ikke innsendt. Bygningen er fra før tilknyttet kommunalt vann og avløpsnett. Sanitæranlegget fornyes og nye tilknytninger mot kommunalt nett er antydet.

Bygningen skal ha ventilasjon som sikrer forsvarlig inneklima for mennesker som oppholder seg i bygget. Ventilasjonen skal være tilpasset det enkelte roms funksjon.

Planløsning:
Planløsningen i 2. etasje er avhengig at av vindu kan etableres i tilbyggets vegg mot nabo i øst. Brannteknisk prosjekterende må vurdere om dette lar seg gjøre og hvilke kompenserende tiltak

som evt. må etableres p.g.a. for liten avstand til nabogrense. Også internt vil bygningen ha brannteknisk svake innvendige hjørner.

Ansvarsforhold:
Se over under bakgrunn.

Konklusjon:
Søknaden er mangelfull på flere punkt, men både kommunen og Fylkeskonservatoren i Møre og Romsdal har vært i dialog med byggherren. Søknad om tillatelse godkjennes på vilkår av at fylkeskonservatorens brev datert 13.05.02 legges til grunn ved rehabiliteringen med unntak av de ovennevnte punkt. Søknad om ansvarsrett, og kontrollplan for alle nødvendige fagområder både innen prosjektering og utførelse må foreligge før igangsettingstillatelse kan gis. I tillegg må kontrollerklæring fra samtlige ansvarlig kontrollerende for prosjekteringen foreligge.

V e d t a k :

Forutsatt at nedenstående vilkår nr. 1 - 8 kan oppfylles, godkjennes søknad om rammetillatelse datert 28.01.02.

1. Foranstående merknader/betingelser må tas til følge.

2. Kontrollplaner må være godkjent, kfr. plan- og bygningslovens § 97.

3. Ansvarshavende må være godkjent kfr. plan- og bygningslovens § 98.

4. Kontrollerklæringer for prosjekteringen må være innsendt, kfr. SAK § 29.

5. Skilt og annen reklame, utvendig belysning o.l. skal gis en utforming som harmonerer med strøkets karakter, og skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes etter søknad.

6. Bygget må tilfredsstille kravene i TEK 97 § 10-31.3.

7. Atkomsten til bygget må tilfredsstille krav i TEK 97 § 10-21.

8. Bygningen må tilknyttes fjernvarmeanlegg, kfr. vedtekt til plan- og bygningslovens § 66a. Bekreftelse fra Tafjord Kraftvarme AS må fremlegges.

Vi gjør oppmerksom på at i tillegg til ovenstående vilkår må det også foreligge:

A. Arbeidstilsynets godkjennelse av planene, kfr. plan- og bygningslovens § 95.

B. Kvittering for betalt behandlingsgebyr for saker behandlet av kommunens bygningsmyndigheter (plan- og bygningslovens § 109). Faktura vil bli utsendt separat.

Videre gjør vi oppmerksom på at arbeidet er registreringspliktig til GAB-registeret og at den økte golvflaten medfører økning i de årlige vann- og kloakkavgifter.

Når ovenstående vilkår nr. 2-4, 8 og pkt. A-B er oppfylt/ foreligger, vil særskilt igangsettingstillatelse bli utstedt etter anmodning fra søker, kfr. plan- og bygningslovens § 95 nr. 2 siste ledd.

Før arbeidet starter må igangsettingstillatelsen foreligge.

Gjeldende lover, forskrifter, vedtekter og reguleringsbestemmelser skal følges såfremt ikke særskilt dispensasjon gitt.

Dette vedtaket er fattet i hht gitt delegasjon. Vedtaket kan påklages i samsvar med eget vedlegg.

Med hilsen
plan- og bygningsavdelingen

Lars Vartdal
avdelingssjef

Lars Roger Lundanes
seksjonsleder

Vedlegg: Orientering om klageadgang

ÅLESUND KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR

ARKIV

I Moldskred As
Lerstadvn 508

6018 ÅLESUND

Saksbehandler
Per Bigseth
Tlf 70162624

Deres ref:	Vår ref:	Dato:
	PB/2003/16157/201/416 200200754	19.05.2003

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

etter plan- og bygningslovens § 99

GNR. 201 BNR. 416 - ADRESSE: KONGENSGT.32
TILTAKSHAVER: PER OLA BLINDHEIM
SØKNAD OM REHABILITERING

Beliggenhet:	Bydel nr 03 Grunnkrets nr 0301
Søknad av:	28.01.02
Arbeidets/byggets art:	Rehab/hovedombygging
Tiltakshaver:	Per Ola Blindheim
Ansvarlig søker:	I.Moldskred AS (Jacobsen as)
Byggetillatelse:	26.08.02
Ansvarlig samordner:	I.Moldskred AS
Igangsettingstillatelse:	25.03.03

Sluttkontroll for del av arbeid er foretatt av kontrollansvarlig og i medhold til plan- og bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for leilighet i 2.etg.syd og nord, leilighet i 3 etg, samt 4 hybler.
Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført:

1. Når resterende arbeider er fullført.

Før ferdigattest gis, må det foreligge ny sluttkontroll der kontrollansvarlig bekrefter at gjenstående arbeider er fullført og kontrollert med tilfredsstillende resultat i samsvar med gitte tillatelser.

Med hilsen
plan- og bygningsavdelingen

Lars Roger Lundanes
seksjonsleder

Per Bigseth
avdelingsingeniør

ANNO 1816 ÅLESUND

Postadresse:
Rådhuset
N-6025 Ålesund

Sentralbord:
Tlf 70 16 20 00
Faks 70 12 02 91

Besøksadresse:
Rådhuset
Keiser Wilhelms gate 11

Ekspedisjon 6. et
Tlf 70 16 26 00
Faks 70 16 26 34

ÅLESUND KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR

ARKIV

I. Moldskred As
Lerstadvegen 508

6018 ÅLESUND

Saksbehandler
Per Bigseth
Tlf 70162627

Deres ref:	Vår ref:	Dato:
	ARH/2003/11903/201/416 200200754	09.05.2003

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

etter plan- og bygningslovens § 99

GNR. 201 BNR. 416 - ADRESSE: KONGENSGT.32
TILTAKSHAVER: PER OLA BLINDHEIM
SØKNAD OM REHABILITERING

Beliggenhet:	Bydel nr 03 Grunnkrets nr 0301
Søknad av:	28.01.02
Arbeidets/byggets art:	Rehab/Hovedombygging
Tiltakshaver:	Per Ola Blindheim
Ansvarlig søker:	I.Moldskred AS, (Jacobsen AS)
Byggetillatelse:	26.08.02
Ansvarlig samordner:	I.Moldskred AS
Igangsettingstillatelse:	25.03.03

Sluttkontroll for del av arbeid er foretatt av kontrollansvarlig og i medhold til plan- og bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse **for butikk i 1.etg. leilighet 3 etg. syd og 4.etg.syd.**
Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført:

1. Øvrige leiligheter er fullført.

Før ferdigattest gis, må det foreligge ny sluttkontroll der kontrollansvarlig bekrefter at gjenstående arbeider er fullført og kontrollert med tilfredsstillende resultat i samsvar med gitte tillatelser.

Med hilsen
plan- og bygningsavdelingen

Lars Roger Lundanes
seksjonsleder

Per Bigseth
avdelingsingeniør

ÅLESUND KOMMUNE

TEKNISK SEKTOR

ARKIV

I. Moldskred AS
Lerstadveien 508

6018 ÅLESUND

Saksbehandler
Anne Laura Rasch Haugen
Tlf 70162627

Deres ref:	Vår ref:	Dato:
	ARH/2003/8700/201/416 200200754	25.03.2003

IGANGSETTINGSTILLATELSE

etter plan- og bygningslovens § 95 nr. 2 siste ledd

GNR. 201 BNR. 416 - ADRESSE: KONGENS GATE 32
TILTAKSHAVER: PER OLA BLINDHEIM
SØKNAD OM REHABILITERING / HOVEDOMBYGGING

Beliggenhet:	Bydel nr. 03 Grunnkrets nr. 0301
Søknad av:	28.01.02, mottatt 15.02.02
Tiltakets art:	Rehabilitering / hovedombygging
Tiltakshaver:	Per Ola Blindheim
Ansvarlig søker:	I. Moldskred AS (Jakobsen AS)
Byggetillatelse:	26.08.02
Ansvarlig samordner:	I. Moldskred AS

Innsendte planer for brannalarmanlegg returneres. Disse skal ikke sendes inn for godkjenning. Vi finner allikevel å ville kommentere dekningsgraden i trapperommene, der vi stiller oss tvilende til om en detektor i toppen av trapperommet er tilfredsstillende for å sikre tidlig varsling ved evt. brann i trapperommet.

Godkjenningen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, kfr. plan- og bygningslovens § 96.

Tiltaket eller del av det må ikke tas i bruk før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse foreligger.

Med hilsen
plan- og bygningsavdelingen

Lars Roger Lundanes
seksjonsleder

Anne Laura Rasch Haugen
avdelingsarkitekt

Gjenpart til: Berørte parter

Kommunalforvaltningen

BYGGETILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Kongensgt. 32, 6000 Ålesund				

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Tilbygg	Blomsterforr.	5.12.78 4.9.76	13.2.79 del. 40/79 dato 28.10.76 sak 851/76

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Lars Sandvik	Kongensgt. 32,6000 Ålesund	25727

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
Ark.G.Kipsgaard Petersen	Grimmergt.2, 6000 Ålesund	

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Ragnar Fure	6867 Byrkjelo	

Merknader:

a. Byggesøknaden og godkjente tegninger samt denne byggetillatelse skal alltid være tilstede på byggeplassen.

b. Denne byggetillatelse faller bort dersom arbeidet ikke er satt igang om senest 1 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 1 år, jfr. § 96.

c. Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt, jfr. § 99.

d. Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i denne tillatelse, jfr. § 93.

e. Etter § 97 skal det føres kontroll med byggearbeidet, jfr. instruks for ansvarshavende. Ansvarshavendes plikter og ansvar følger av § 98.

Ålesund, den 3.4.79

bygningssjef
Kjell Fjærtoft

for Byggetilsynet
avd.ing.

Dagnar Brekke
avd.ing.

Sendes:

- [X] byggherren
- [X] anmelderen
- [X] ansvarshavende
- [X] arbeidstilsynet
- [X] byggeløyvemyndighet
- [X] bygn.v. v/Annaniassen
- [X] arkivet

K-blankett 51.07 (Formularbeskyttet)
Enerett: Kommunalforlaget A/S, Oslo

E. B. A/S, Otta.

ÅLESUND KOMMUNE

Ergul Holding AS
Postboks 8088 Spjelkavik

6022 ÅLESUND

Plan, byggesak og geodata
Saksbehandlar:
Merete Nykrem
Tlf. 70 16 26 22

Dykkar referanse:	Vår referanse:	Arkivkode:	Dato:
	20/4141-15 20/97735	201/416	06.10.2020

Gbnr. 201/416 - Ferdigattest - Kongens gate 32A - Fasadeendring - oppføring av ny avtrekkskanal

Tiltak:	Fasadeendring - oppføring av ny avtrekkskanal
Byggested:	Gbnr. 201 / 416 Kongens gate 32A
Tiltakshaver:	Ergul Holding AS
Ansvarlig søker:	Olset AS
Søknad komplett:	01.10.2020
Byggetillatelse:	047/20 datert 31.03.2020
Bygningsnummer:	19985784

Ut fra innsendt dokumentasjon gir vi ferdigattest jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Gjennomføringsplan ☒
Sluttrapport for avfall ☐

Om deler av tiltaket skal brukes på annen måte enn godkjent, kan det være søknadspliktig.

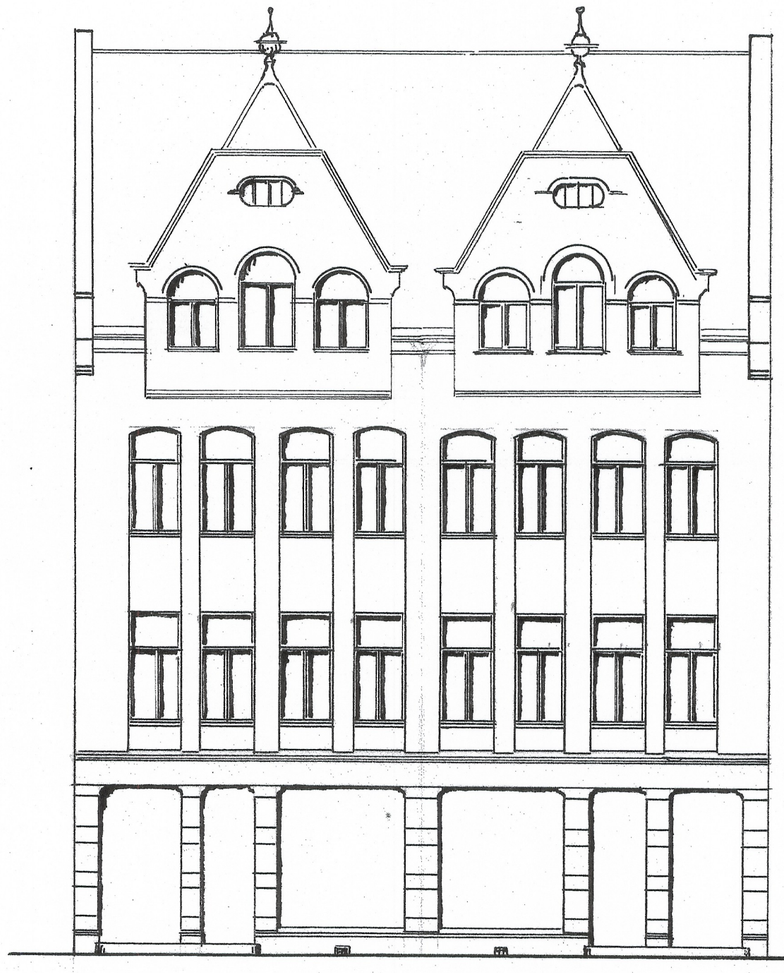
Med helsing
Merete Nykrem
avdelingsingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.

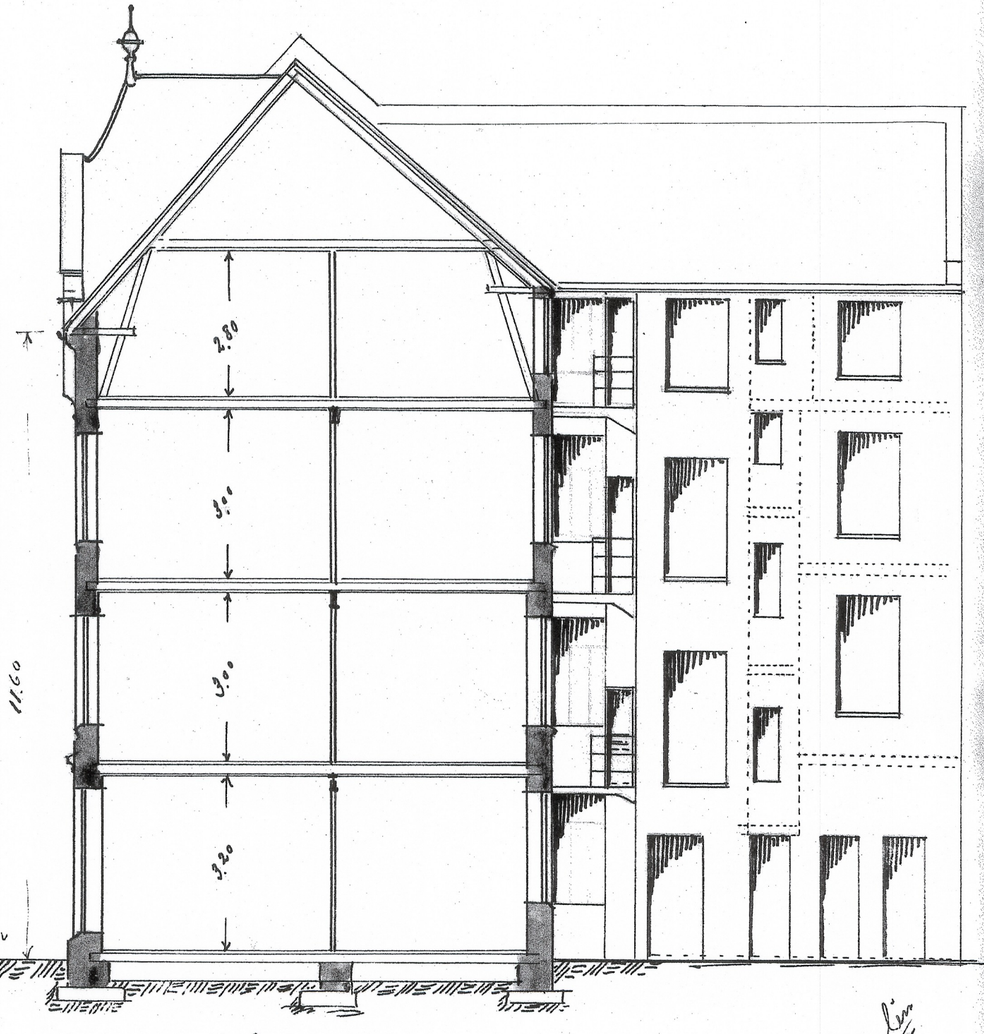
Aalesunds Byggingskommission
Modt. 23 Nov. 1907

Bebyggelse paa grd. N: 32 Kongensgade

Skala 1-100.



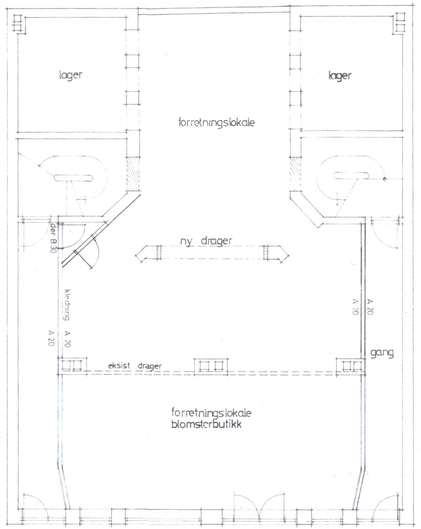
Facade



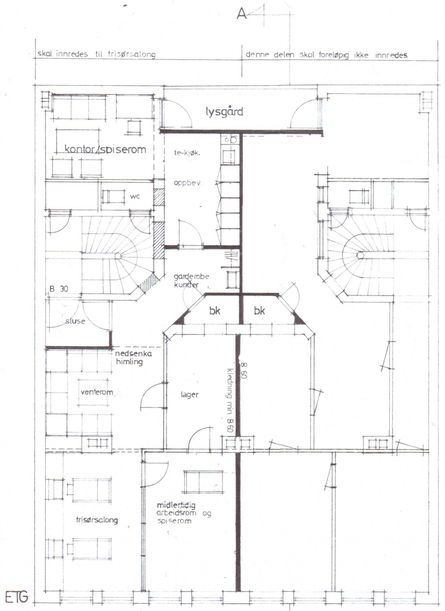
Snit a.b.

Vedtaget
Amdamt Byggeraad
med 9 Stemmer

Politi. Bureau
Aalesund

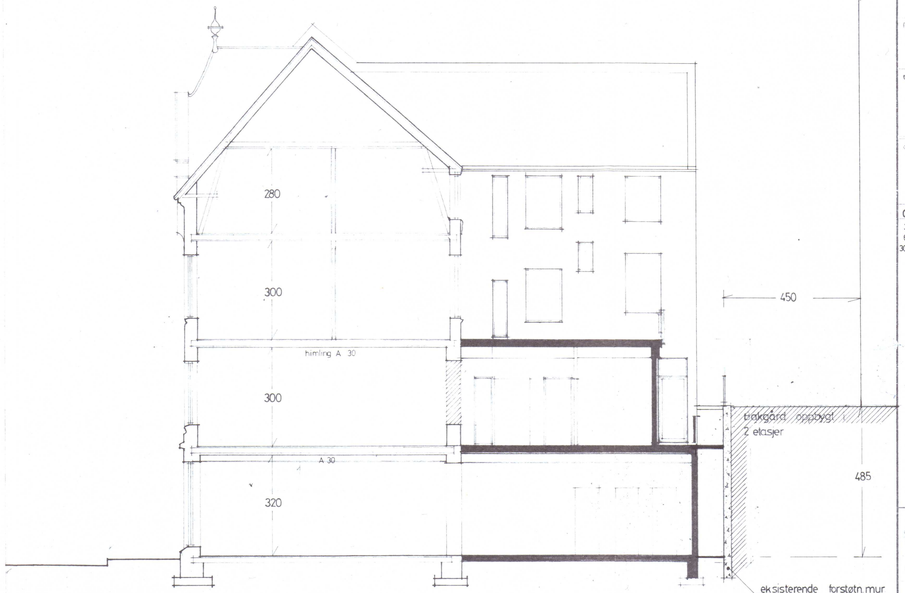


1. ETG



2. ETG

Kongensgate



SNITT AA

ANMELDELSESTEGNINGER
KFR. BEHANDLET SAKT
I ÅLESUND BYGNINGSRÅD
Sak 851 Dat. 28/10-76

1976 | 139 | 02

sak
OMINNREDNING AV
KONGENSGATE 32

for
LARS SANDVIK

tegn. | mål
plan 1.og 2.ETG
snitt 1:100

dato | merk
datert 16.06.76
30.9.76 KORRIGERT
5.10.76 BYGGMELDING
30.09.76 SNITT EKSIST. BAKGÅRD KORR.

TEKNISK ETAT
Mott 04.11.1976
Ark.nr

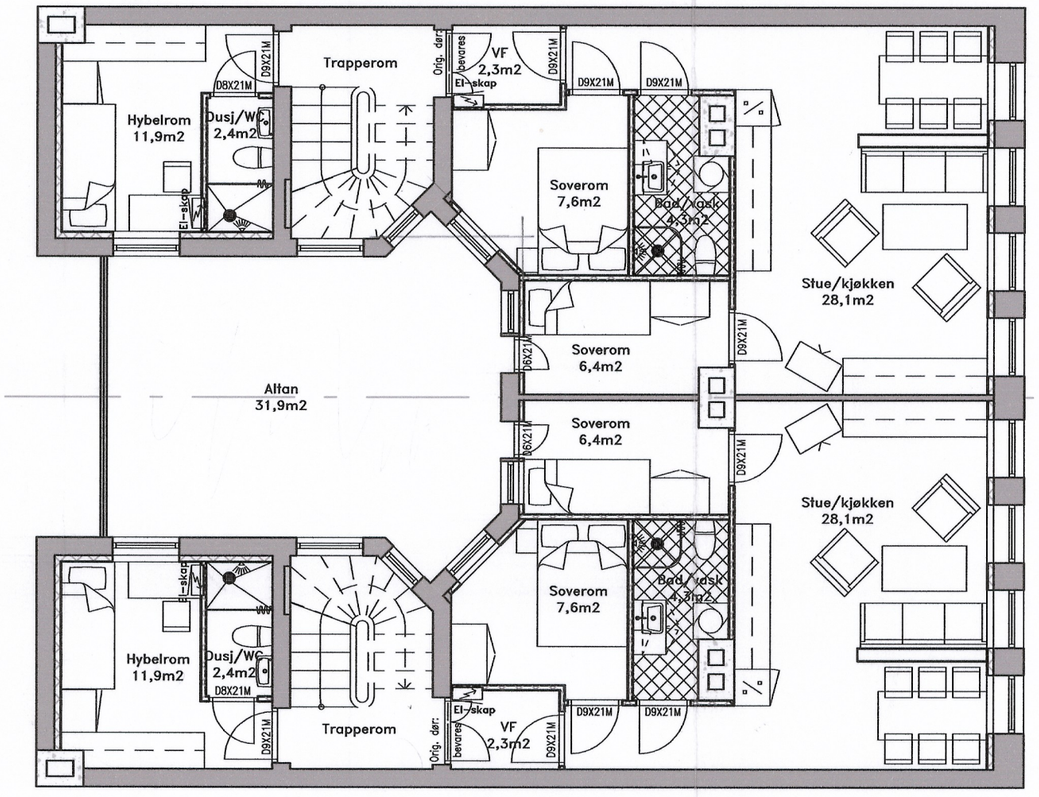
GUNNAR KIBSGAARD-PETERSEN
ARKITEKT, MNAL
LØVENVOLDGT. 1 - TLF. (071) 25750
6000 ÅLESUND

tegnet m

139 02

H0303

H0304



3.etg.

H0302

H0301

GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV

- ☐ HOVEDUTVALGET FOR PLANSAKER
- ☒ AVDELINGSSJEFEN
- ☒ SAK NR. 587/02 DAT 26.08.02
- ☐ BREV DAT.....

AVRUNDET

ÅLESUND KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
JNR. 5161 15.02.02
MAPPE NR.
ARK.NR.

REV.	REV. GJELDER	SIGN	DATO

PROSJEKT: KONGENSGATE 32

TILTAKSHAVER: JAKOBSEN AS

Plan,3.etg.

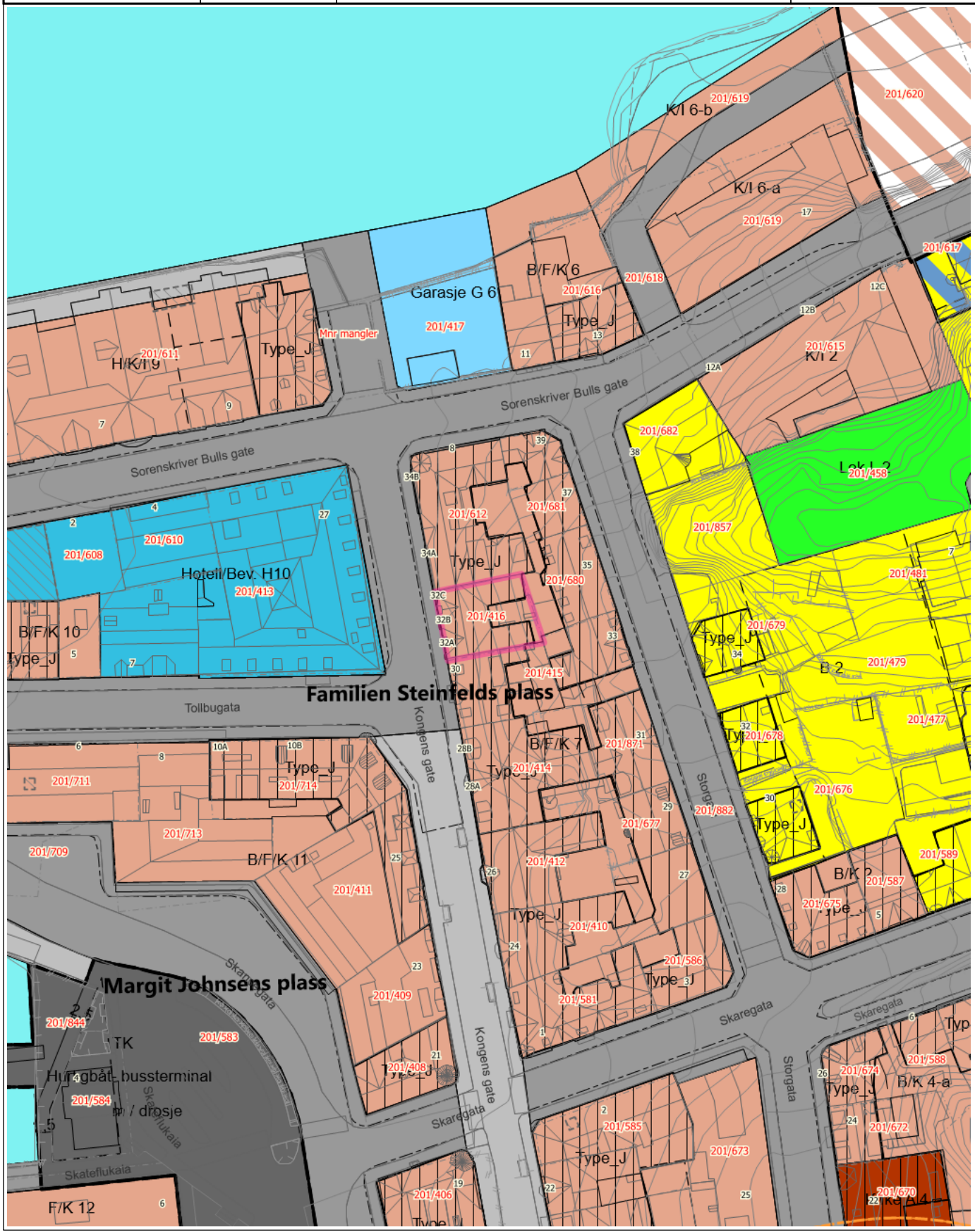
SAKSBEHANDLER	TEGNET	MÅL	DATO
KA	KA	1:100	10.02.02

PROSJEKTERT AV:	SAK NR	TEGN. NR	REV.
Kjell Aas	100	103	

Reguleringsplan

Ålesund kommune	Eiendom:	Gnr: 201	Bnr: 416	Fnr: 0	Snr: 5
	Adresse:	Kongens gate 32C 6002 ÅLESUND			
	Annen info:				

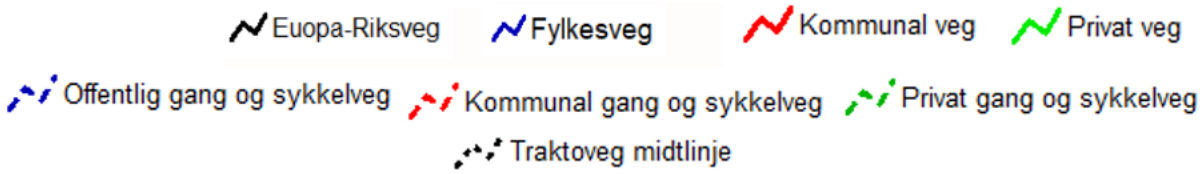
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

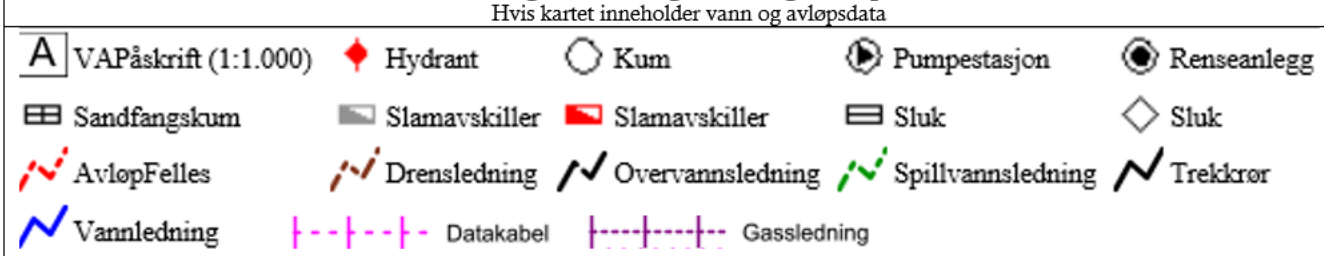
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
- Eiendomsgrense fiktiv
- VeggFrittstående
- Fiktiv avgrensning for anlegg
- Flytebrygge landgang
- Hekk
- MurLoddrett
- Gjerde
- Kai- og bryggekant
- Loddrett mur
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- VegAnnenAvgrensning
- GangfeltAvgrensning
- AnnetVegarealAvgrensning
- Vegdekkekant
- VegAnnenAvgrensning
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Høydekurve 1m Ålesund
- Kystkontur tekniske anlegg
- Kystkontur
- RpOmråde vedtatt linje - på grunnen
- RpOmråde vedtatt linje - under grunnen
- RpOmråde vedtatt - på grunnen
- RpOmråde vedtatt - under grunnen
- RpGrense
- RpFormålgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert kant kjørebane
- Måle- og avstandslinje
- Bevaring av bygninger og anlegg
- Bevaring av bygninger
- Boligområde
- Allmennyttig formål - kirke
- Hotell
- Garasjeanlegg
- Annet byggeområde
- Kjøreveg
- Gate m/fortau
- Gangveg
- Gatetun
- Kollektivanlegg
- Trafikkområde i sjø og vassdrag
- Anlegg for lek
- Bolig/Kontor
- Annet kombinert formål
- Reguleringsplaner Raster Ålesund (tif)
- RpFormålGrense
- RpGrense
- RpSikringGrense
- Andre sikringssoner
- Parkering

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

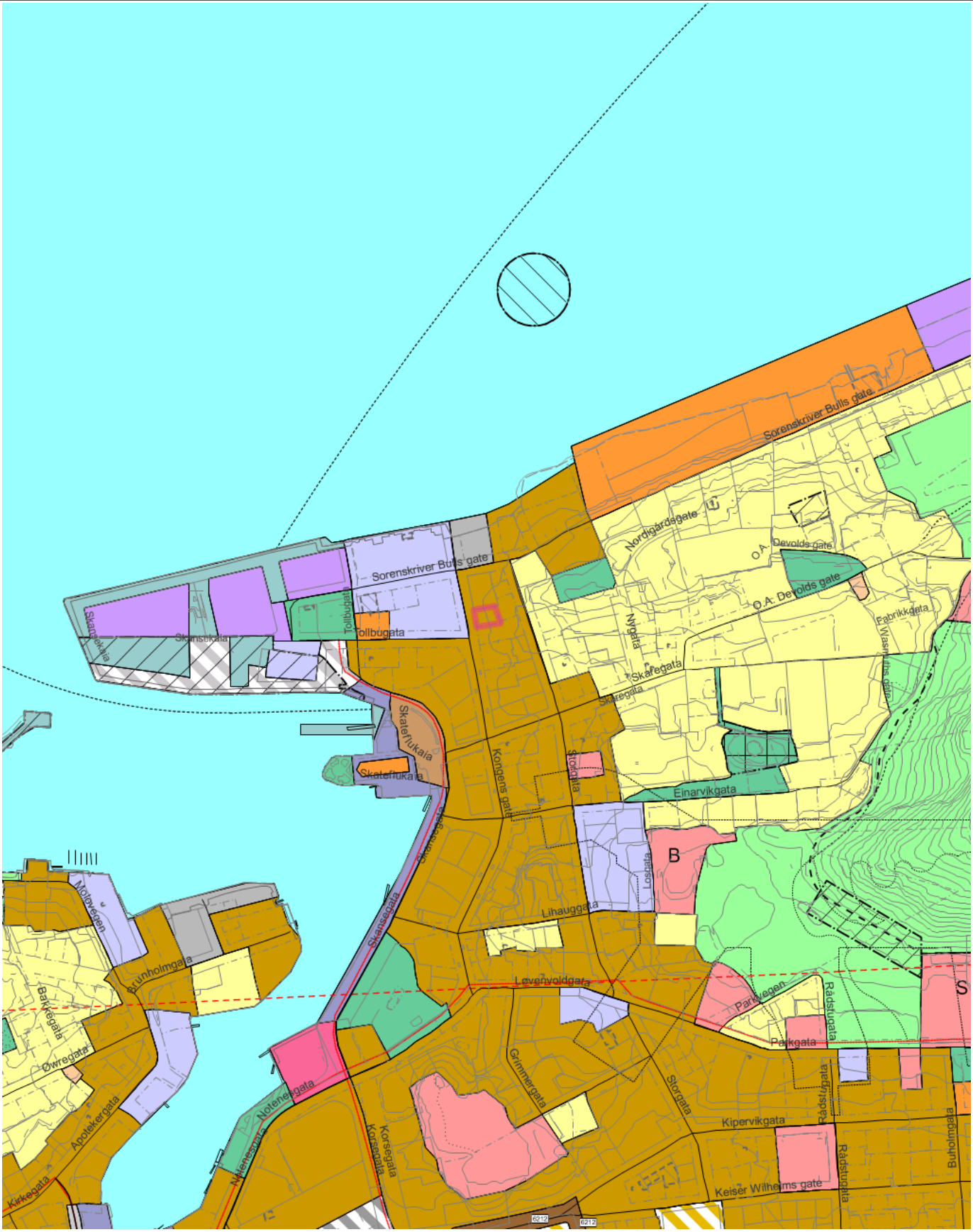
B Barnehage	**N** Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	**PF** Plasskrevende varer
O Deponi	**P** Parkering
G Gravsted	**O** Omsorgssenter
H Sykehus	**S** Skole
K Kontor	**T** Terminal
F Forretning	

Ålesund kommune

Kommunedelplan

Eiendom:	Gnr: 201	Bnr: 416	Fnr: 0	Snr: 5
Adresse:	Kongens gate 32C 6002 ÅLESUND			
Annen info:				

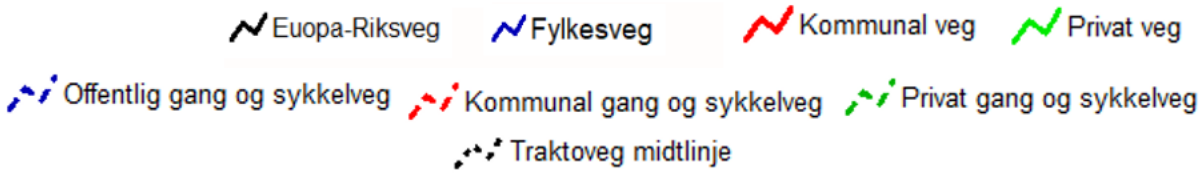
Målestokk
1:4000



Tegnforklaring

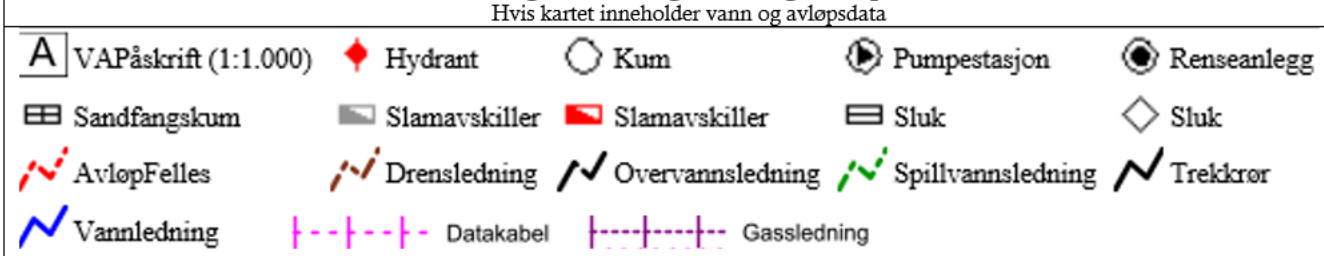
- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn..
- Kommunalveg gatenavn..
- Privatveg gatenavn..
- Sti
- Vegbom
- Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
- Eiendomsgrense fiktiv
- Fiktiv avgrensning for anlegg
- Flytebrygge landgang
- Flytebrygge utligger
- Idrettsanlegg
- Kai- og bryggekant
- Frittstående mur
- Loddrett mur
- Slipp
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Forsenkningskurve Ålesund
- Høydekurve 5m Ålesund
- Elvekant
- Kystkontur tekniske anlegg
- Kystkontur
- Innsjøkant
- KpOmråde kommunedelplan gjeldende
- KpBestemmelseGrense
- 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 - Nåværende
- Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende
- Farled - Nåværende
- Grense for arealformål
- Grense for angitt hensynsoner
- Grense for båndleggingsoner
- Grense for infrastruktursoner
- Bevaring kulturmiljø
- Båndlegging etter lov om kulturminner
- Krav vedrørende infrastruktur
- Boligbebyggelse
- Sentrumsformål
- Forretninger
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Fritids- og turistformål
- Næringsvirksomhet
- Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg
- Uteoppholdsareal
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)
- Havn
- Kollektivknutepunkt
- Parkering
- Trase for teknisk infrastruktur
- Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur
- Kollektivknutepunkt
- Friområde
- Friluftsområde
- Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur

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

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

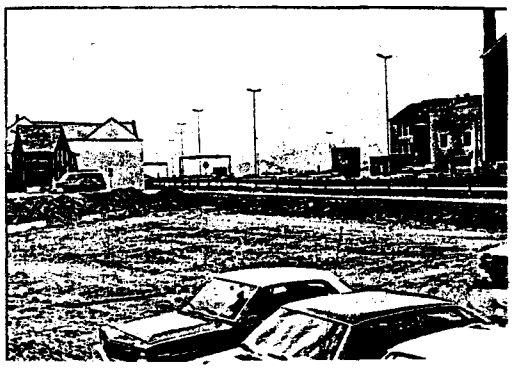
riksantikvar

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.





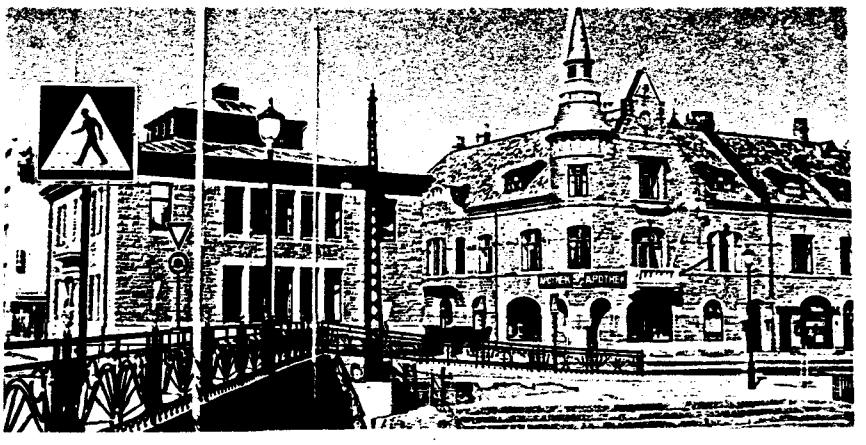
Øverst Buholmsundet fra 1970.
Under Buholmsundet fra 1981.
(Fotograf Dag Lausund)

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.

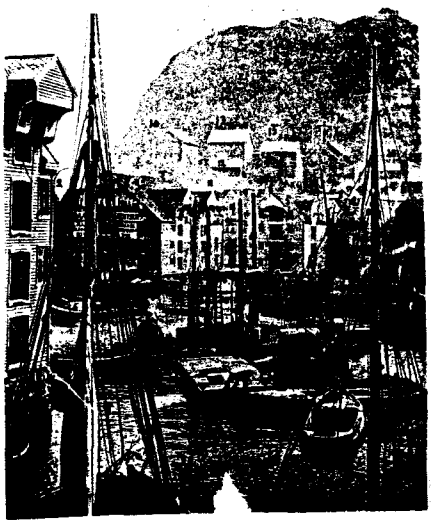
En tidsepoke der prioritering av rasjonelle og økonomisk raskt rentable prosjekter førte til at vår byplanlegging ble stereotyp og forretningsmessig er over. Fargelagte flater med ensidig funksjonsbruk har preget reguleringskartene. De varierte blandingsfunksjonene som var tradisjon i våre gamle byer 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

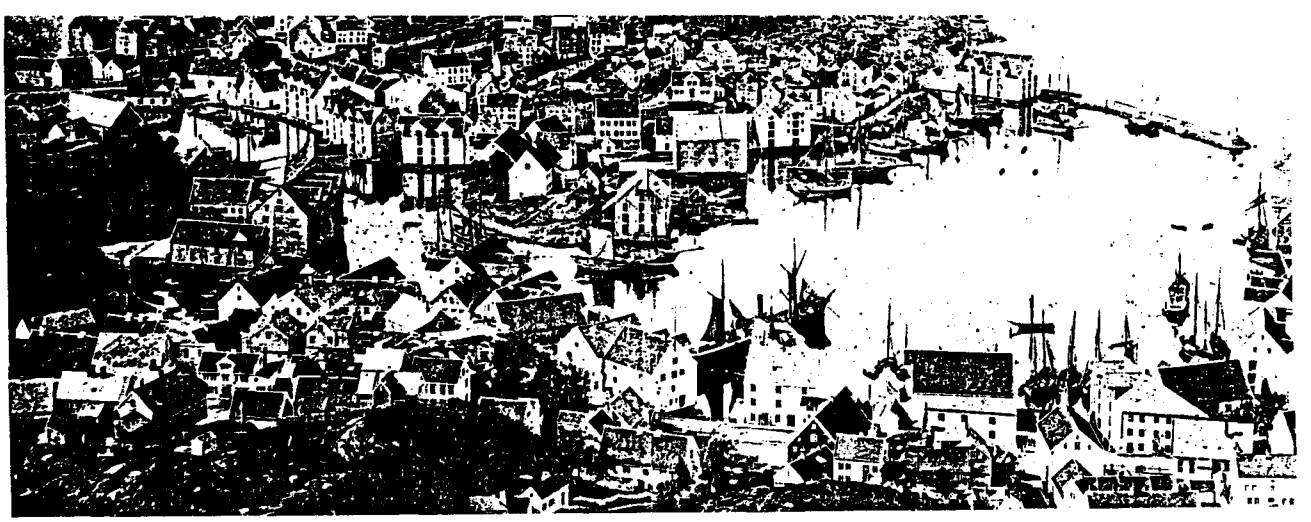
Kortfattet byhistorie

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.

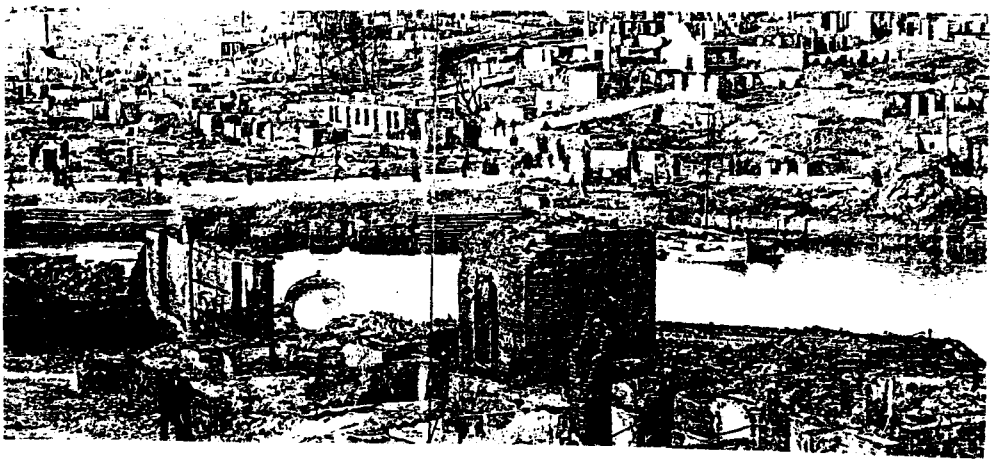
Planleggingen og gjenreisningen begynte straks, i løpet av få år ble den etterhvert berømte Jugendbyen med sin særpregede form og arkitektur realisert.

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.

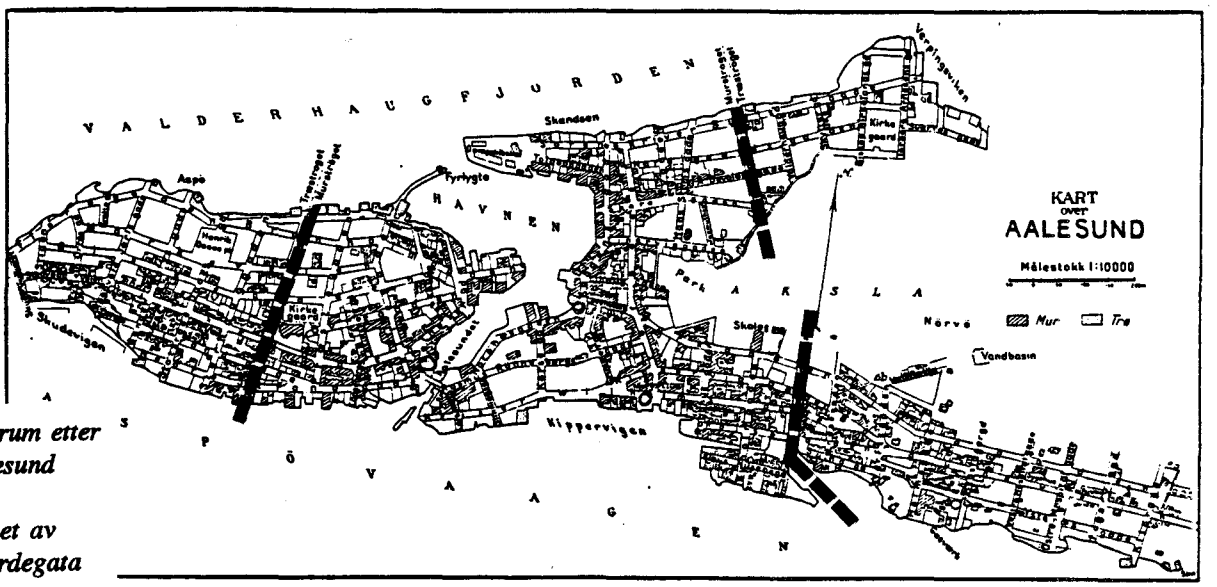
Svak økonomi og knapp tid resulterte i at en vesentig del av den gamle bystrukturen kom til å overleve brannen. Den brente bykjernen hadde ikke en stor åpen plass eller et torv. Et slikt arrangement kom heller ikke med i den nye reguleringsplanen. Det var drøftet, men de ulike bydelene kunne ikke enes 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

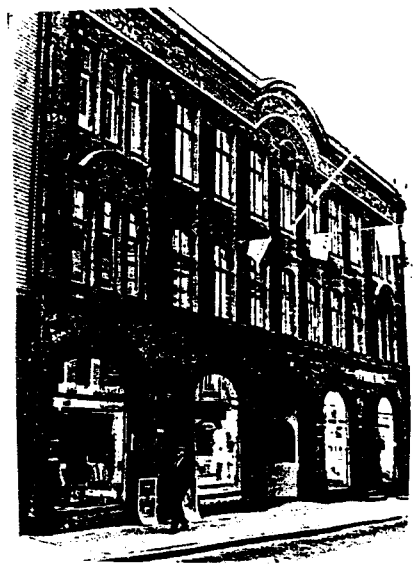
Først når den nye reguleringsplanen var stadfestet ved kgl. rs. av 5. juli og 16. august 1904, kunne grunnarbeid og bygging av hus begynne. Folk hadde da ventet i mange måneder, mange var utålmodige og presset på de lokale bygningsmyndighetene var stort. Til hjelp for stadskonduktøren, som hadde det 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.

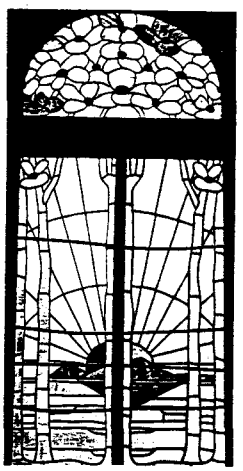
Norske arkitekter som var ferdig utdannet omkring århundreskiftet, hadde sin utdanning hovedsaklig fra utlandet, og da fra forskjellige universiteter og høgskoler i ulike land. Norge hadde på den tida ingen utdanningsinstitusjon som gav full arkitektutdanning, men her var tilbud til en grunnutdanning 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.

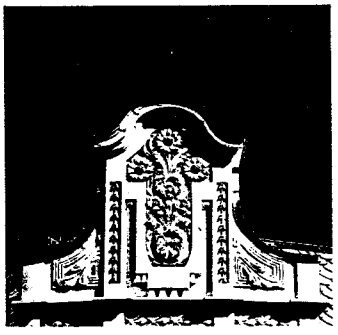
- Øverst Kirkegt.15 - Ark. H.Schytte-Berg
- I midten Kipervikgt.24 - Ark. John Roald
- Nederst Kongensgt.11 - Ark.Jens Z. Kielland

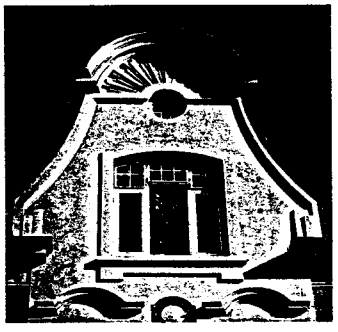
Hovedmotivene i stilen varierte fra land til land. Noen steder ble de lange, svungne linjene dominerende, andre steder de mer geometriske-kubiske. Stilgrensene ble flytende. Fellesskapet lå i et sterkt ønske om frigjøring fra historismen, som forkjemperne for den nye stilen forkastet. De mente historismen 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.

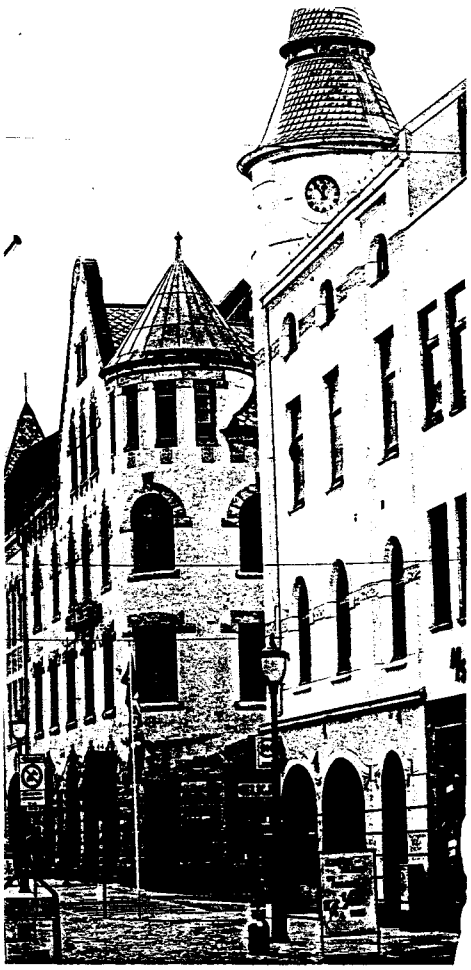
Stilen kom også til å prege arkitekturen i Norden. Den fikk sine nasjonale varianter, men en del gjennomgående fellestrekk førte til at det kunne spores slektskap over landegrensene.

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.



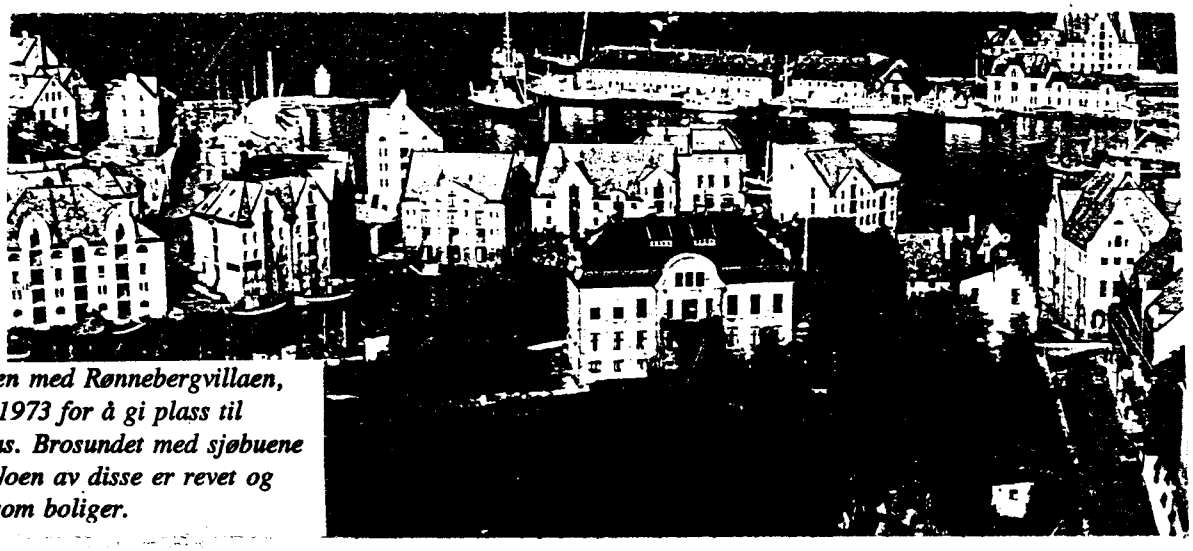


Kongens gate 19 og 21.

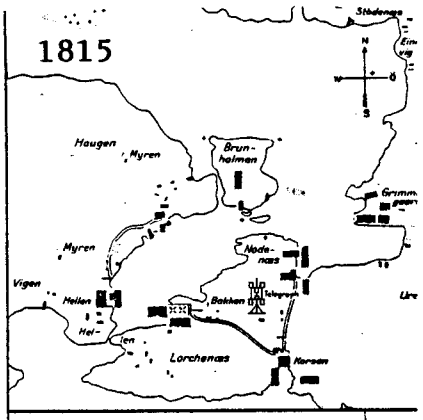
Ålesundsarkitekturens posisjon og utvikling

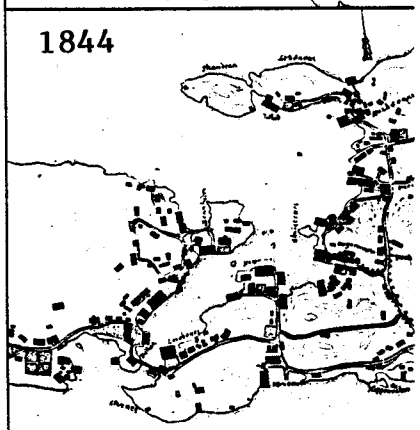
De internasjonale og nasjonale strømningene kom til å gjenspeile seg i murstrøket i Ålesund. Vi kan i grove trekk kjenne igjen ideene, uttrykt av forskjellige arkitekter i enkeltbygninger plassert forskjellige steder i murstrøket. Bygningene fremstår som individuelle og selvstendige verk, men en rekke 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.

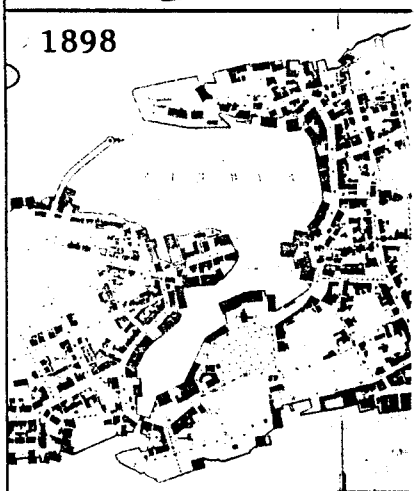
Dette særpreget har skapt Ålesunds spesielle karakter. Det har gjort byen til en internasjonal attraksjon og gitt den en plass i europeisk arkitekturhistorie.

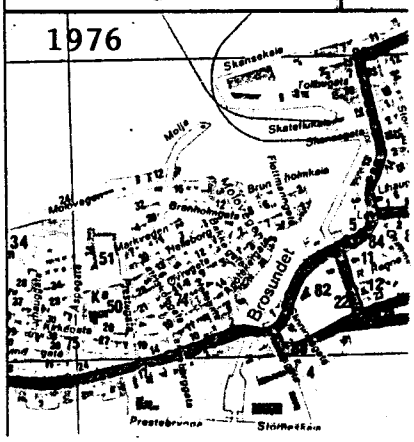


Rønneberghaugen med Rønnebergvillaen, som ble revet i 1973 for å gi plass til byens nye rådhus. Brosundet med sjøbuene i bakgrunnen. Noen av disse er revet og gjenoppbygget som boliger.









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).

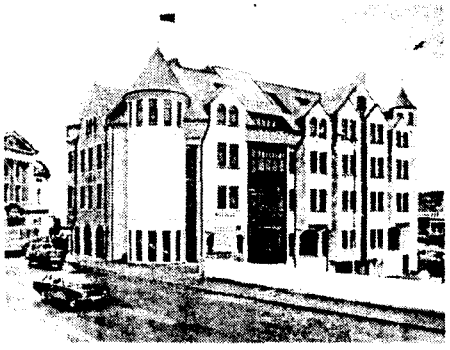
Til venstre:
Ålesund sentrum. Utvikling av bylandskap og -struktur. Kart fra 1815,1844,1898 og 1976. (Ill. fra "Byvandring" nr.1).



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;

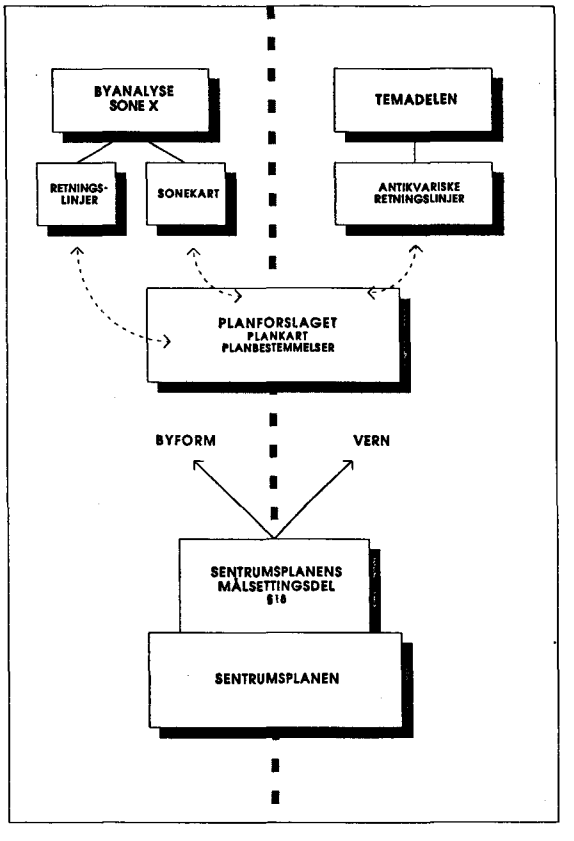
Registereringen representerer analysens objektive del og støtter seg til tilnærmet målbare observasjoner. Registreringene danner i første rekke grunnlag for sonedelingen av planområdet. Ved en videre systematisering av registreringene bør dette materialet fungere som underlag for videre drøfting av planens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



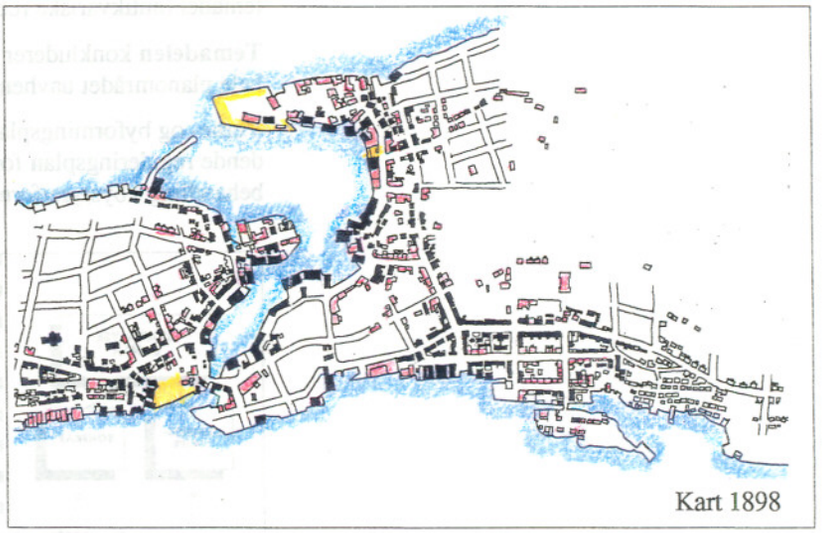
Kart 1867

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.



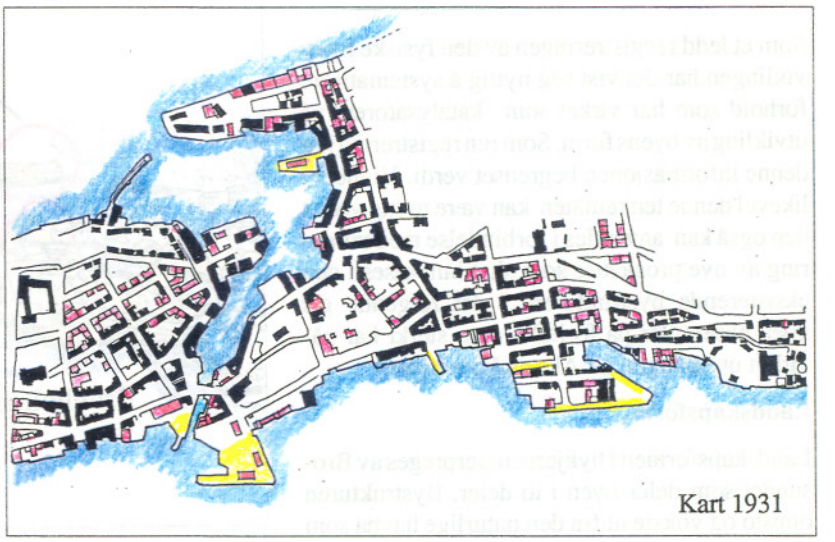
Kart 1907

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.



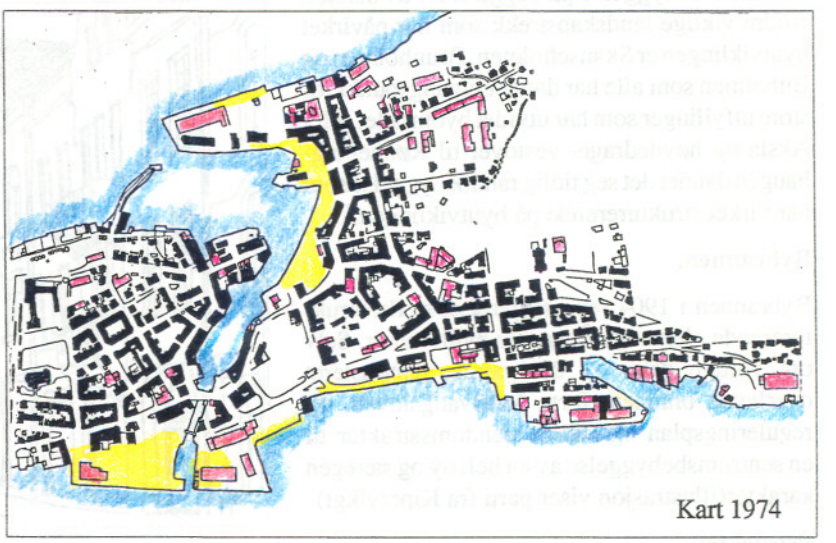
Kart 1931

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.



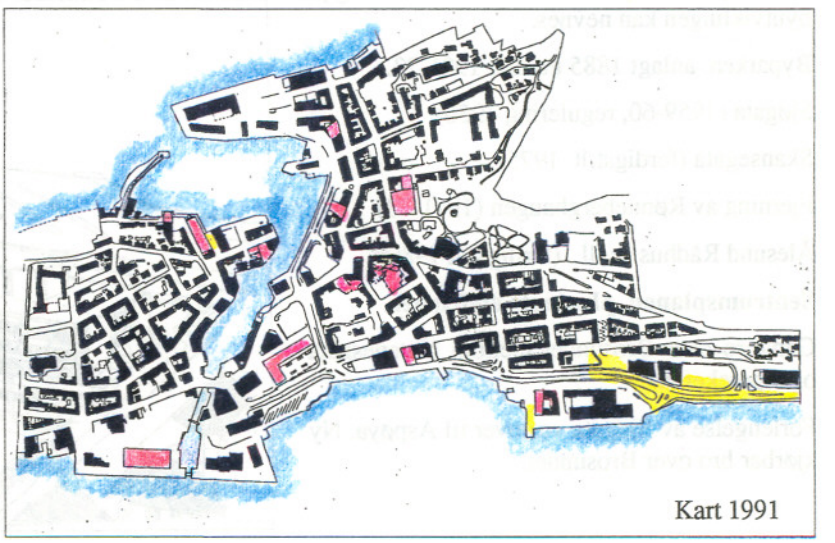
Kart 1974

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)

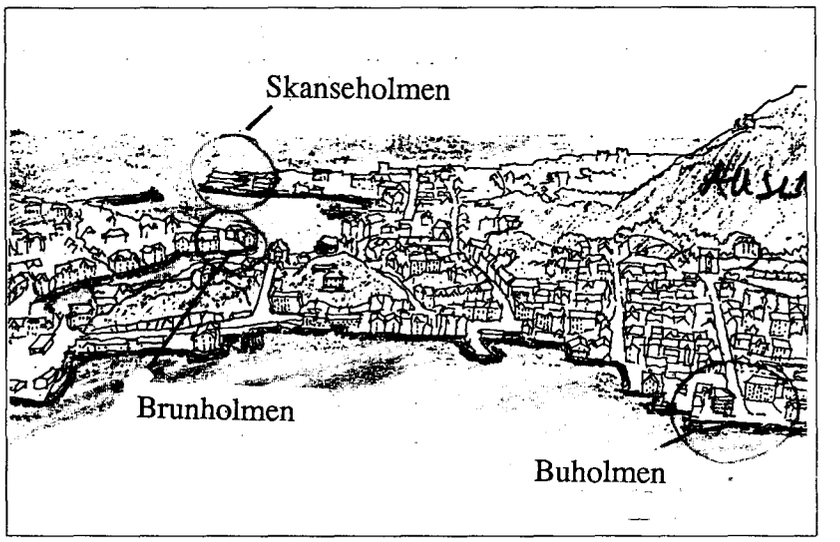
Fjerning av Rønneberghaugen (1971-73)

Ålesund Rådhus se ill. (ferdigstilt 1980)

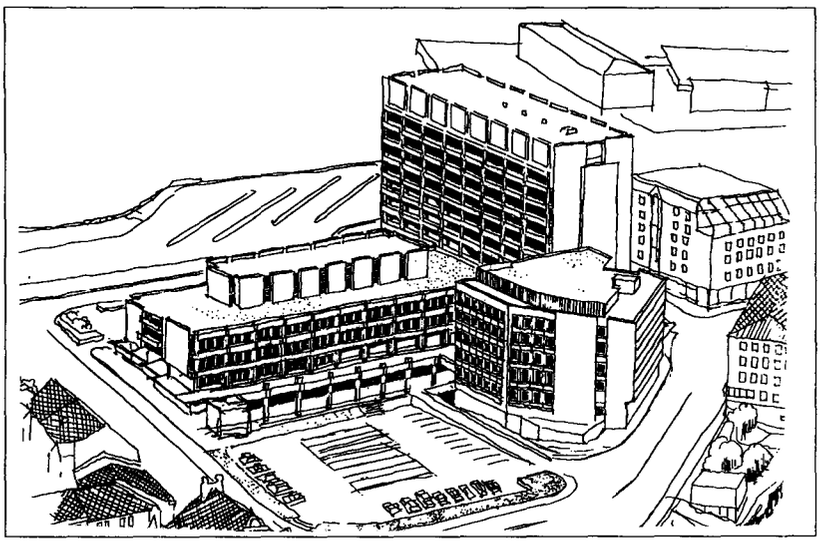
Sentrumsplanen, planlagte endringer.

Gangbro over Brosundet mellom Notenesgata og Apotekergata.

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





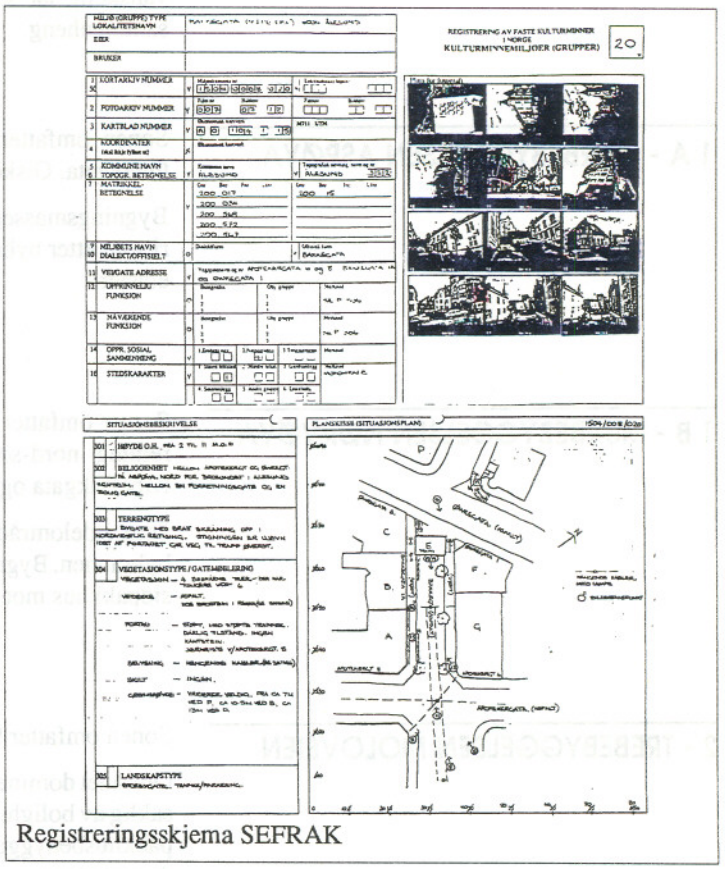


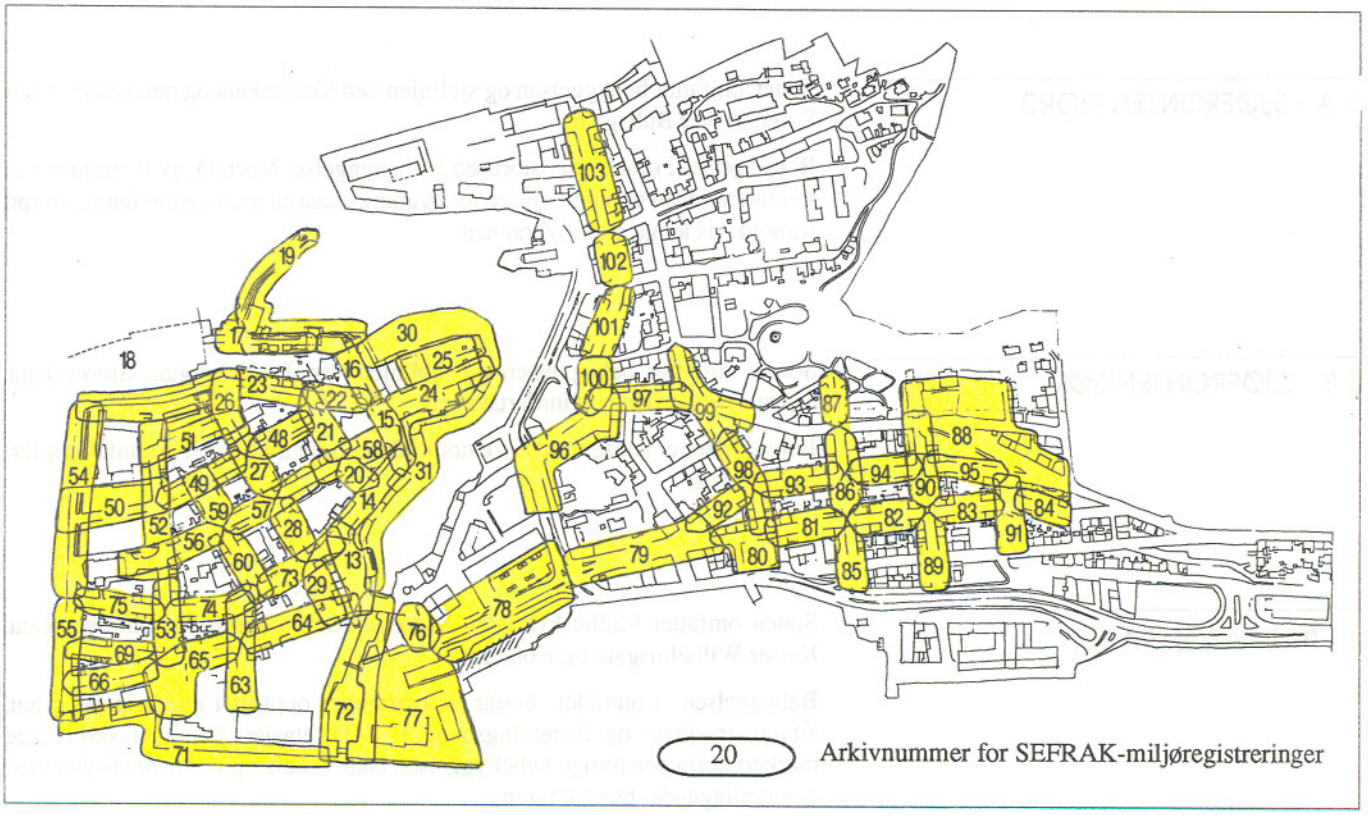
REGISTRERING AV BYGNINGER OG BYGNINGSMILJØ (SEFRAK)

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

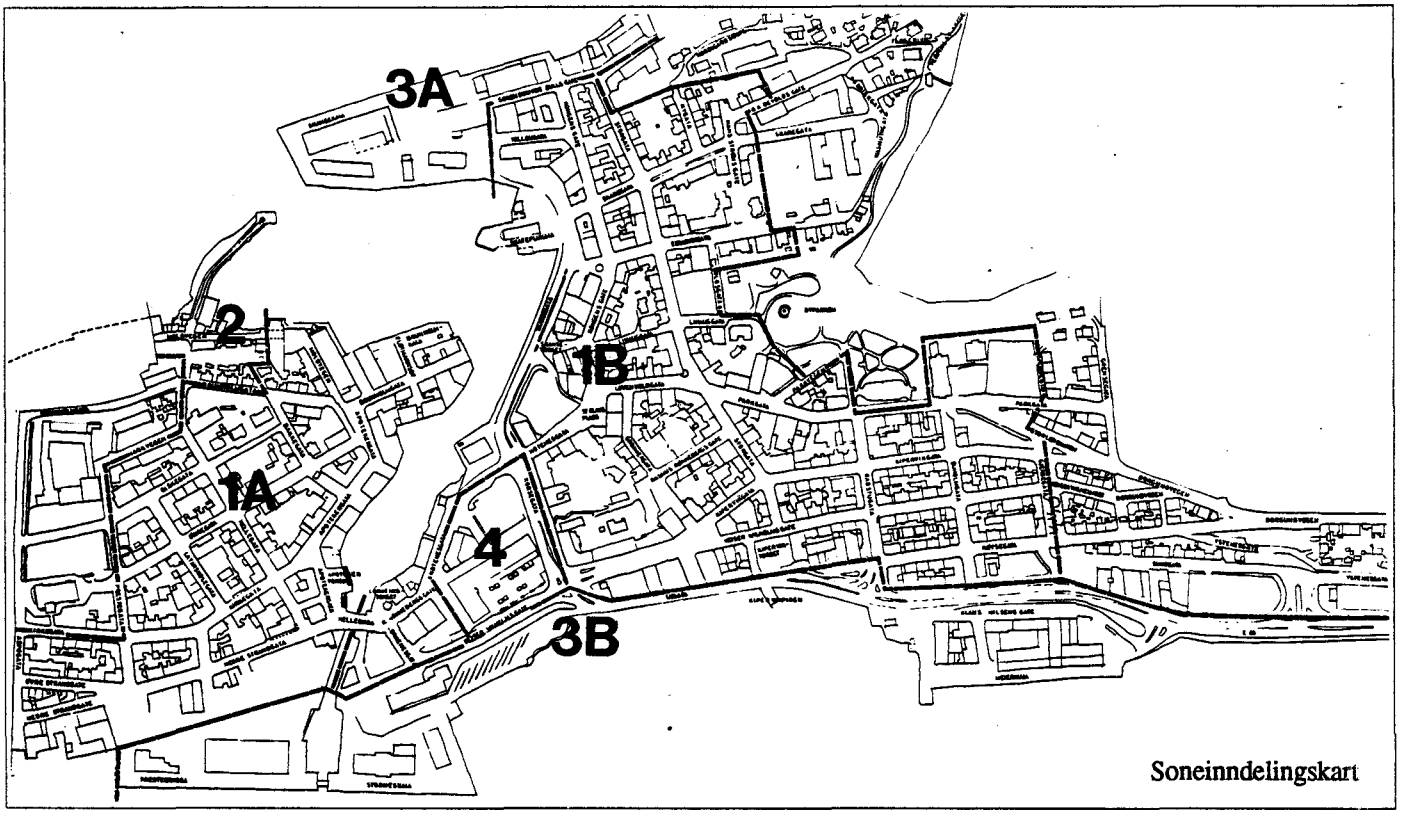
Sonen omfatter bebyggelsen og sjølinjen ved Prestebrygga, Storneskaia, Sjøgata, Meierikaia og innfartsvegen.

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

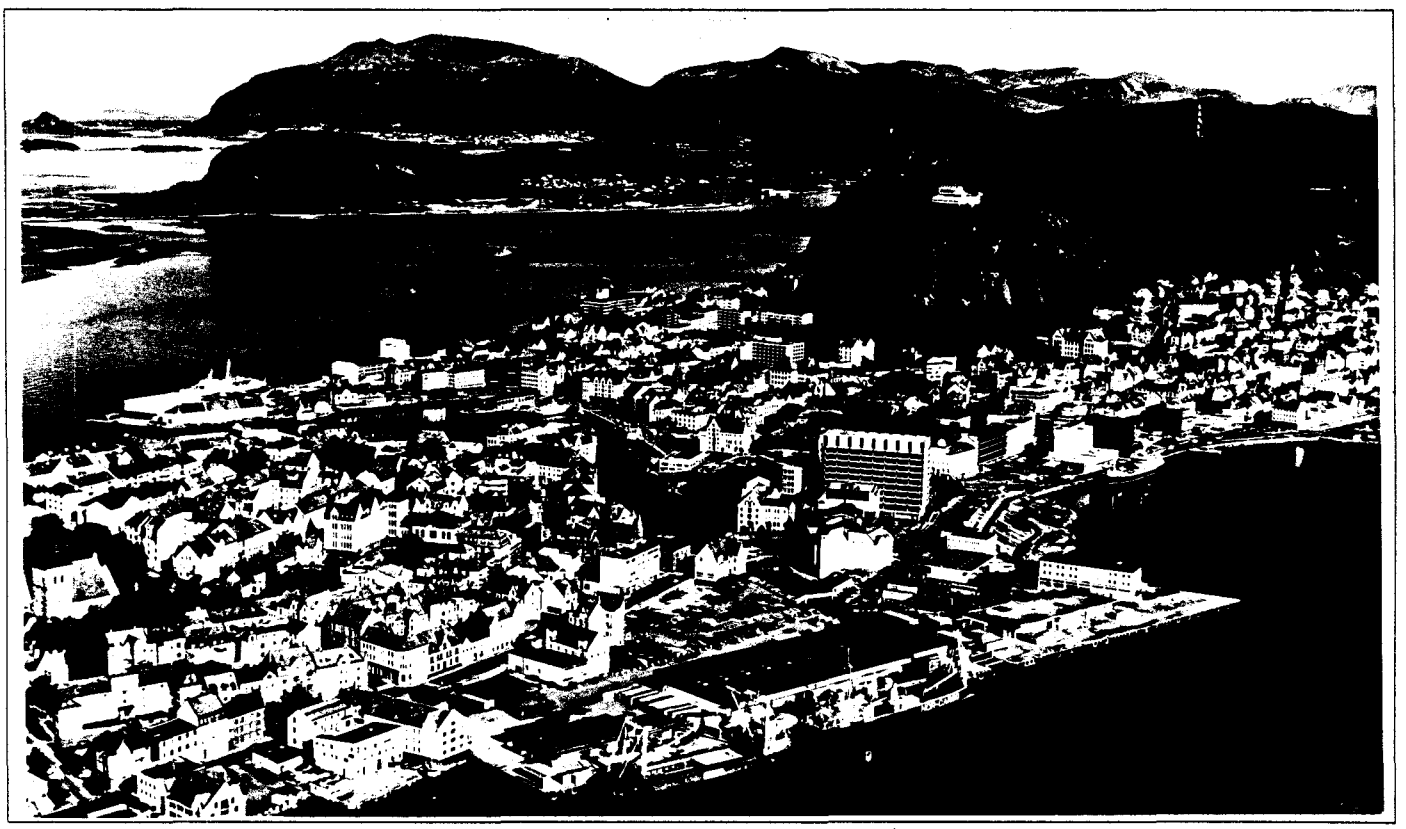
4 - RÅDHUSOMRÅDET

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.

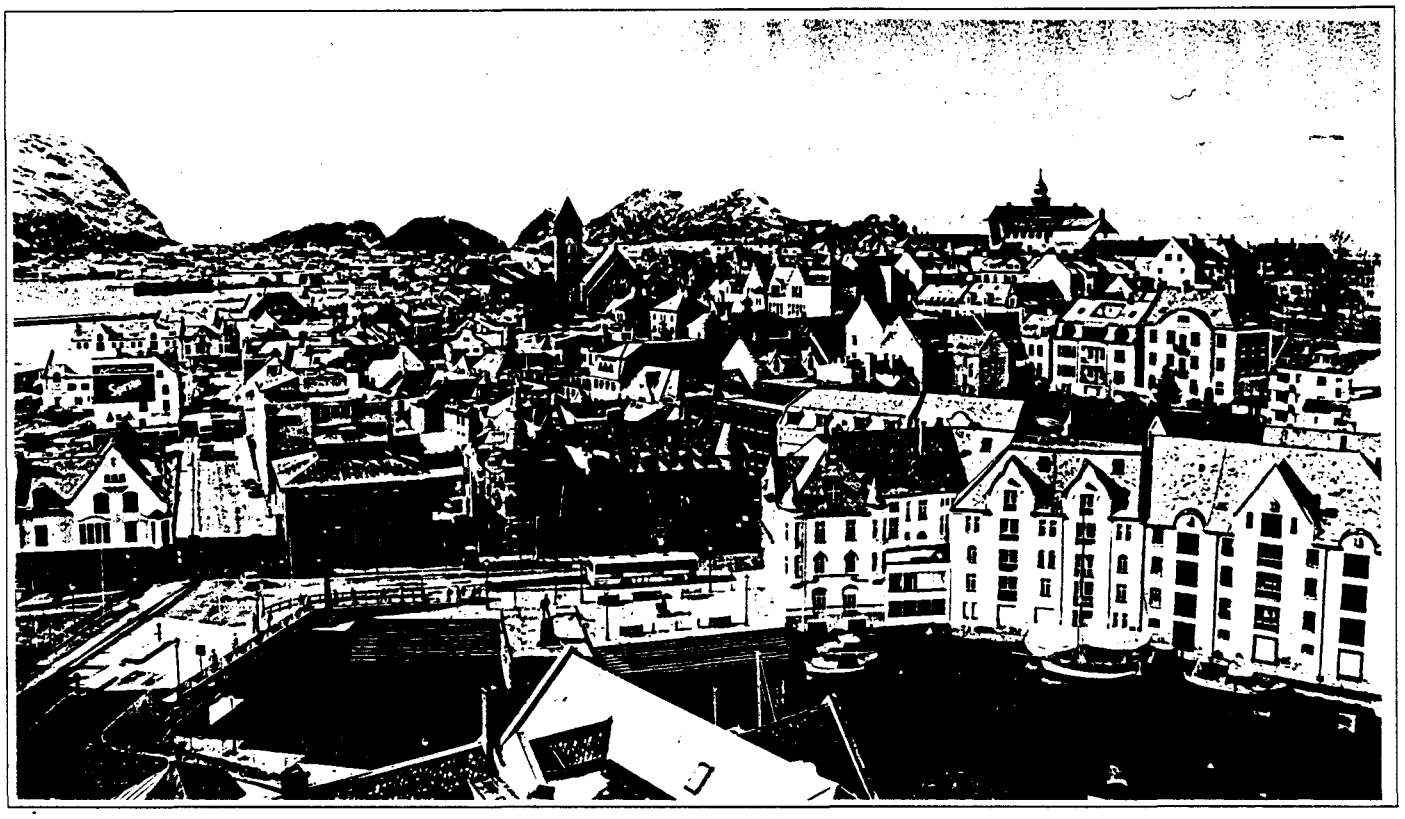
Det er sannsynlig at Øwregata, i forbindelse med reguleringen like før århundreskiftet, var planlagt som et overordnet gateløp. Den klare aksen fra krysset Apotekergata-Ålesund kirke antyder en slik intensjon. Terrengforholdene gjør likevel sitt til at en visuelt ikke oppfatter denne forbindelsen.

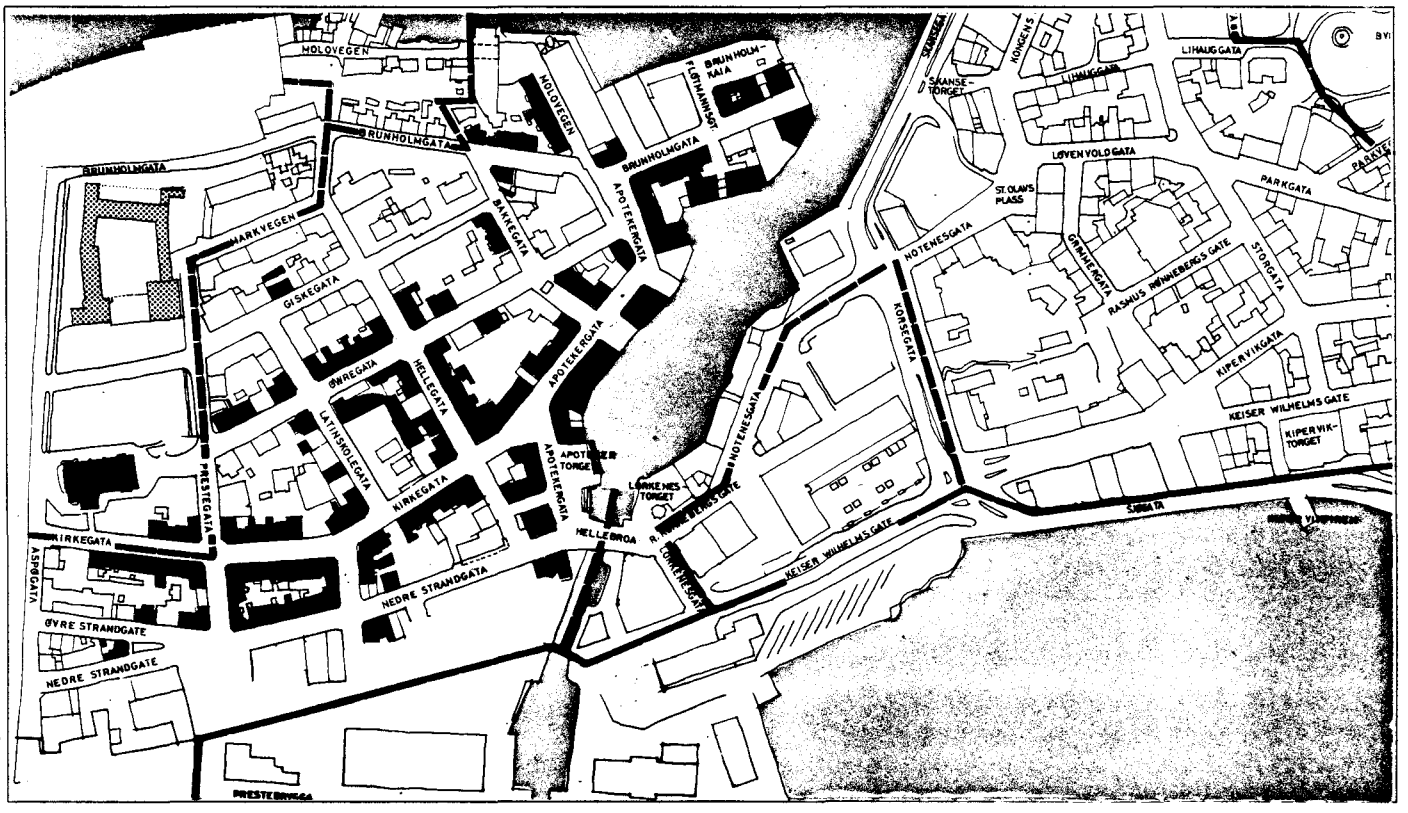
Den tette bygningsstrukturen i området gjør at gateløpene oppleves som klart definerte uterom. Et unntak er Nedre Strandgate hvor gateløpet viskes ut av det åpne området på "torghalltomta". Bebyggelsen danner to klare plassdannelser, Apokertorget og krysset Apotekergata- Brunholmgata:

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.





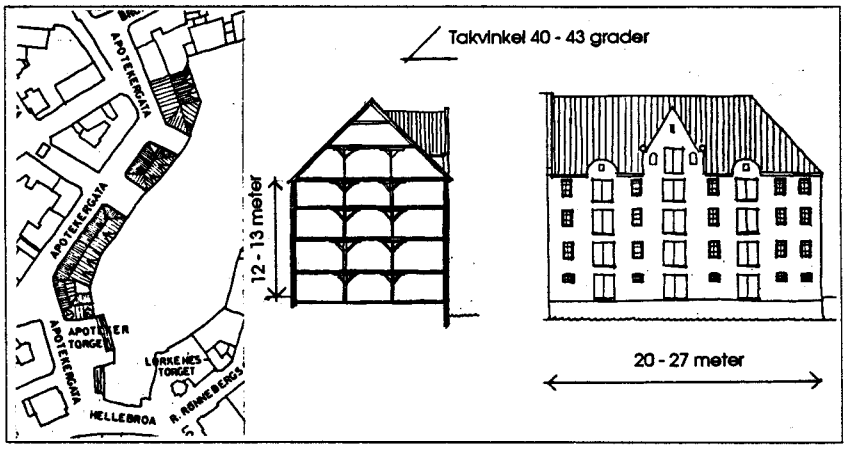
Gjenreisningsbebyggelse-Aspøya sone 1a (bygd mellom 1904-07) som står idag (1991).

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.

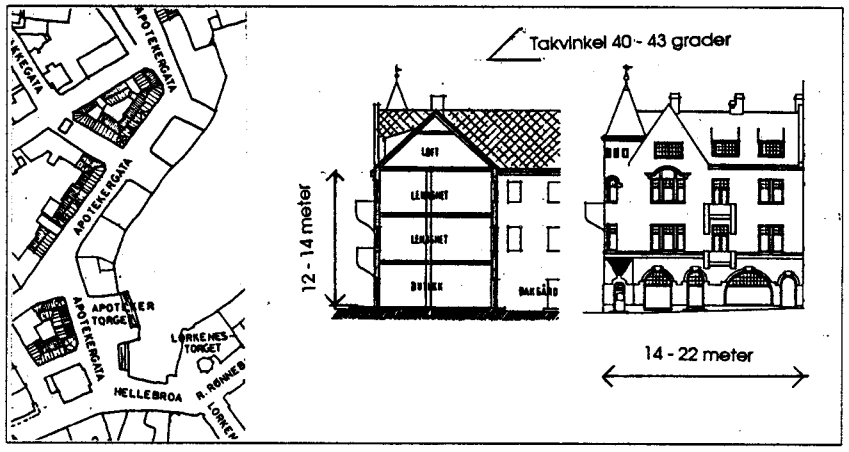
Vindedører: Dører av tre plassert i forholdsvis store veggåpninger , bredde x høyde ofte ca. 2 x 3 meter.

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

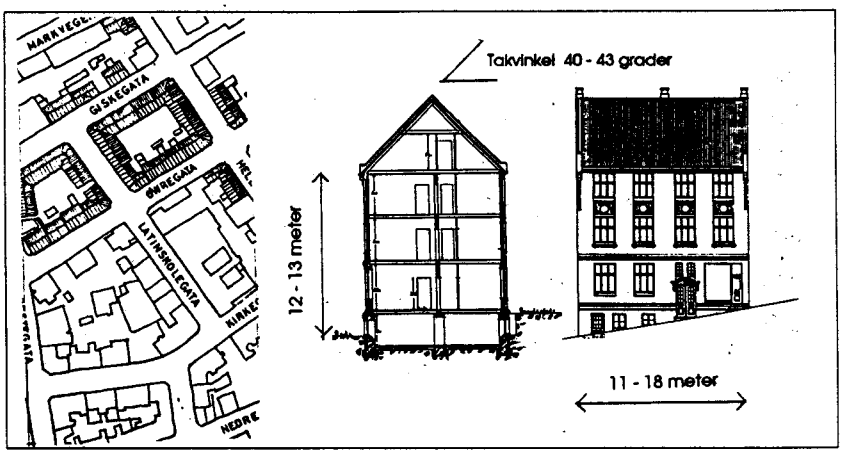
Dører: Ytterdører i hovedfasade har ofte ornamentering.

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.

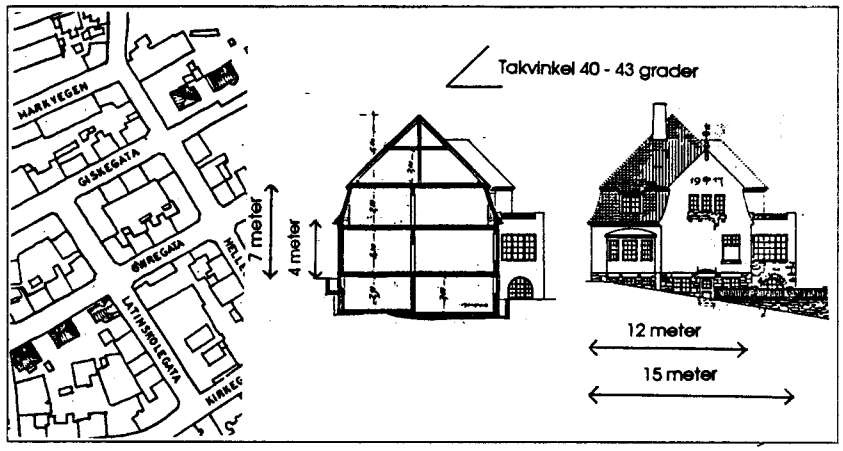
Etasjeskiller: Trebjelkelag med stubbloftsfyll av leire.

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.

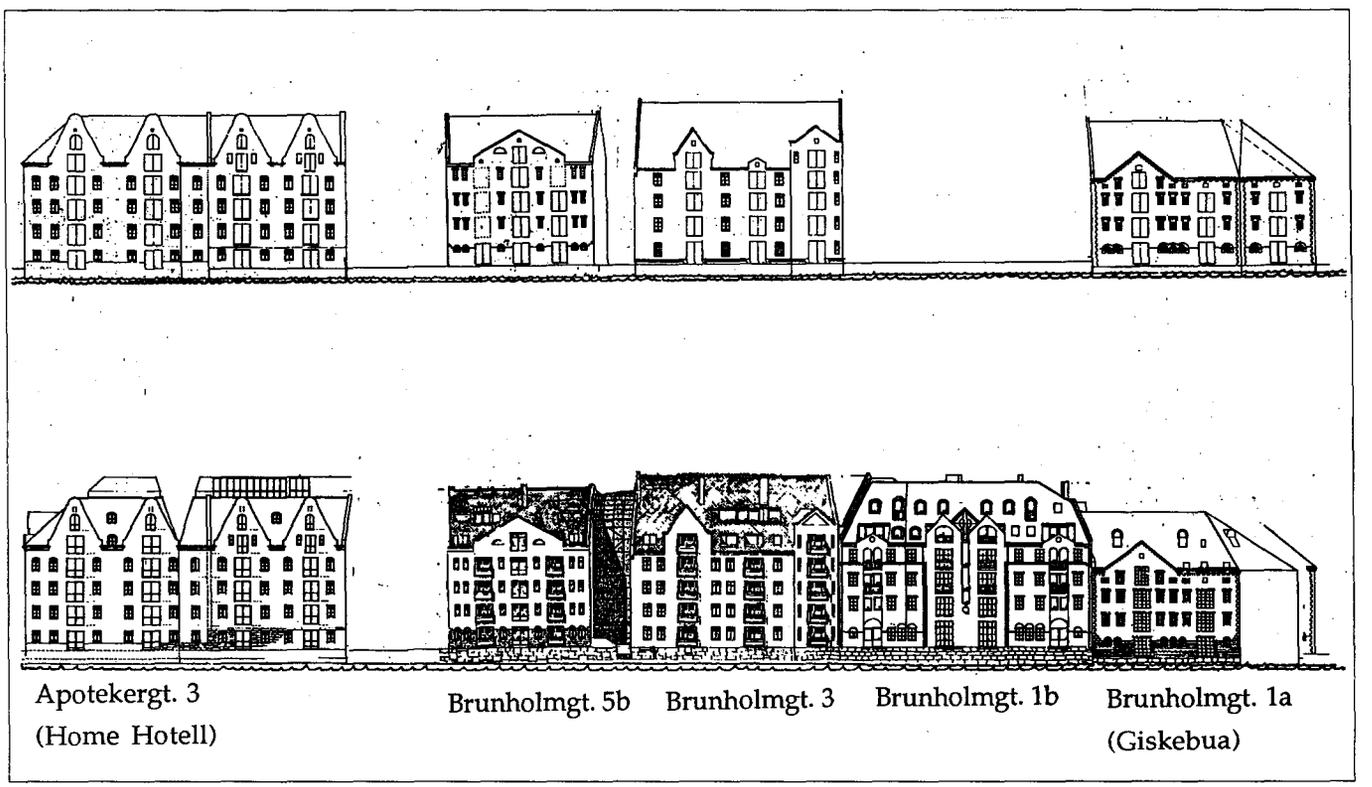
En kan gå gjennom hele Aspøy-området, og finne samme type endringer. De største endringene har skjedd gjennom transformasjon av fasader og taklandskap, og ved endringer i uterommenes fysiske miljø.

Utvikling i området ved Nedre Strandgate.

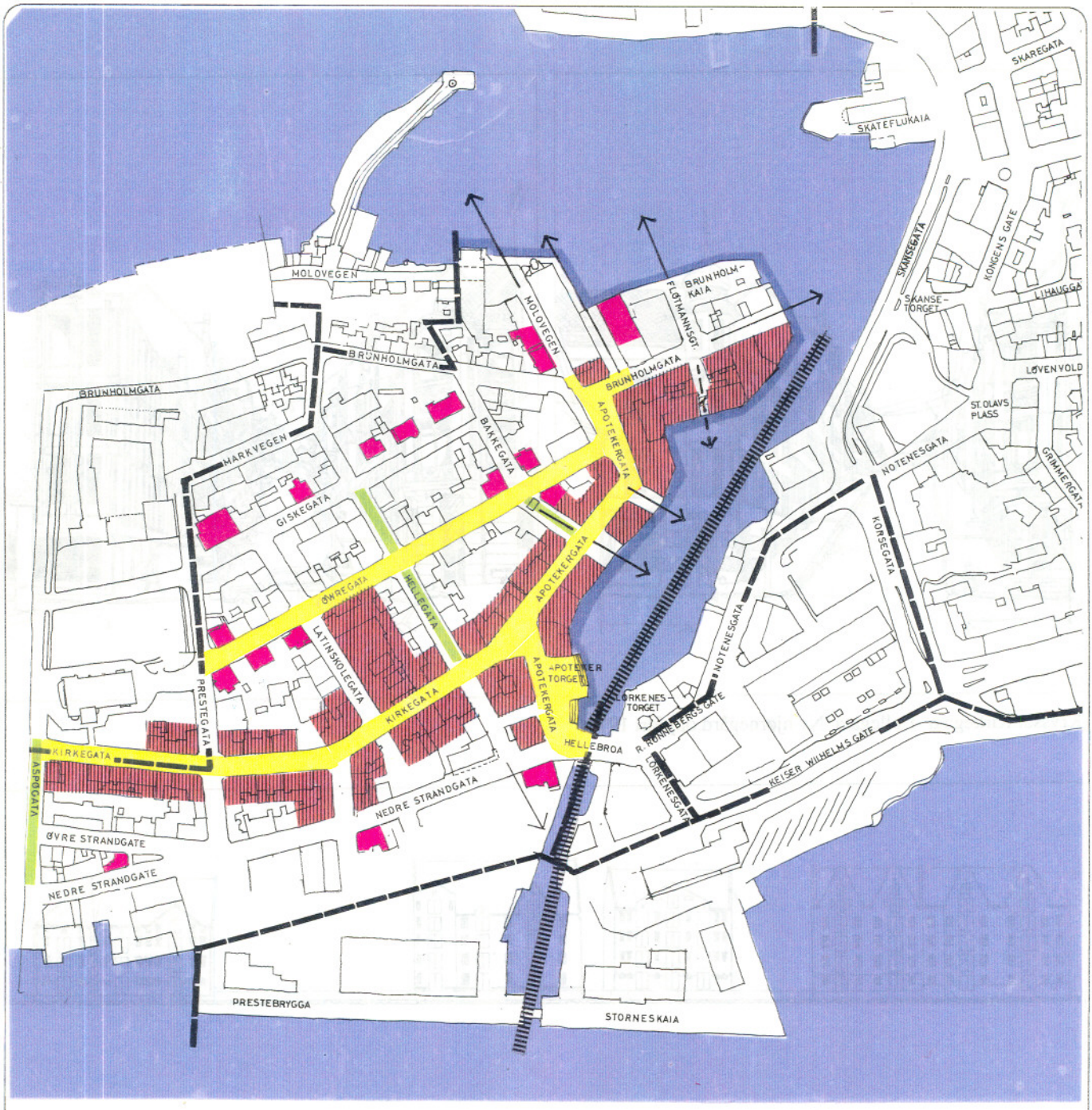
Nedre Strandgate, som før dannet sjøfronten mot sør, har mistet sin betydning ved utfyllinger til kaiområde. Dette er et område som må ses nøye i sammenheng med utformingen av den nye sjøfronten (drøftet i 3a - Sjøfronten sør). Gjenstående bebyggelse bør danne mal for en gjenoppretting av Nedre Strandgate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

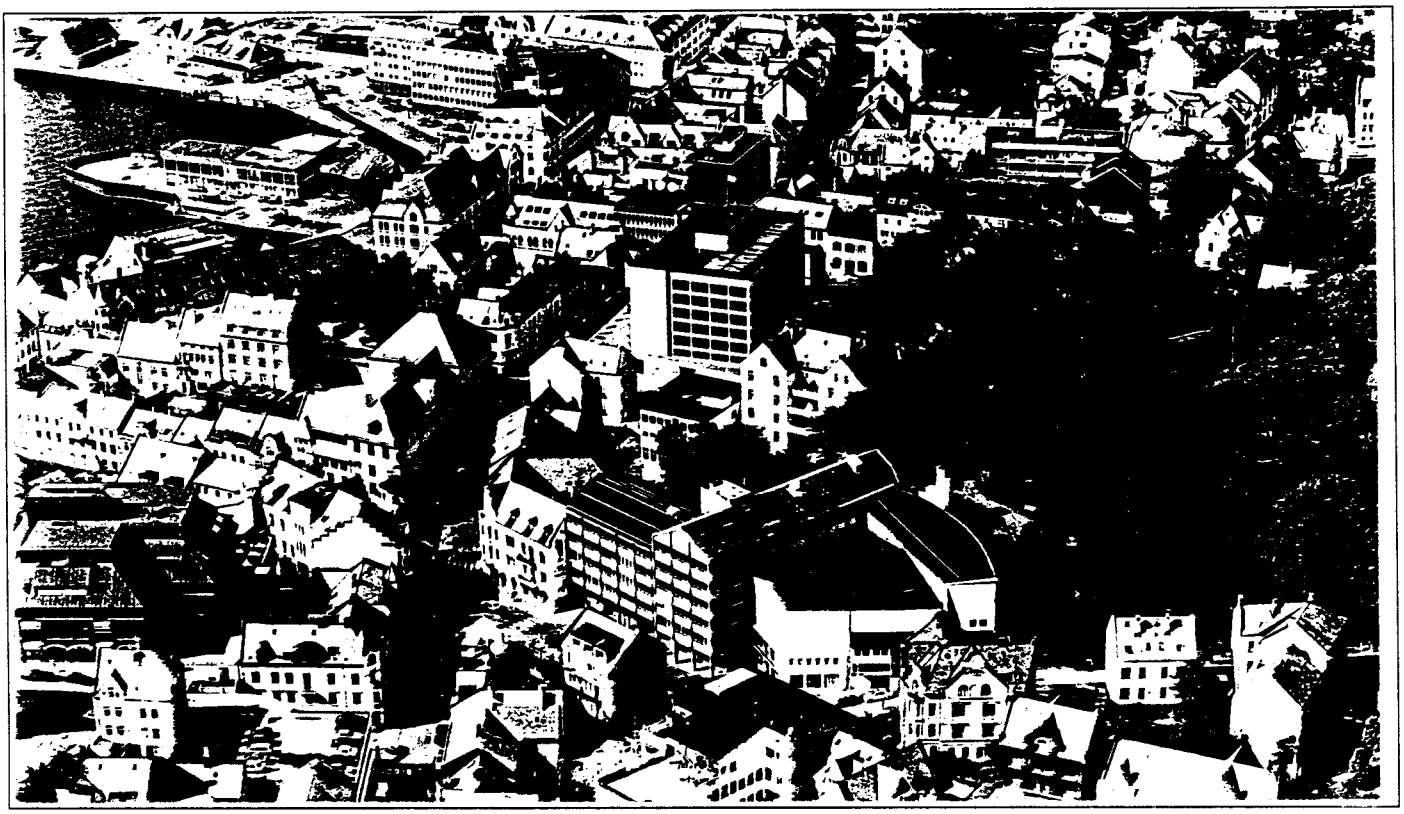
OFFENTLIGE ROM

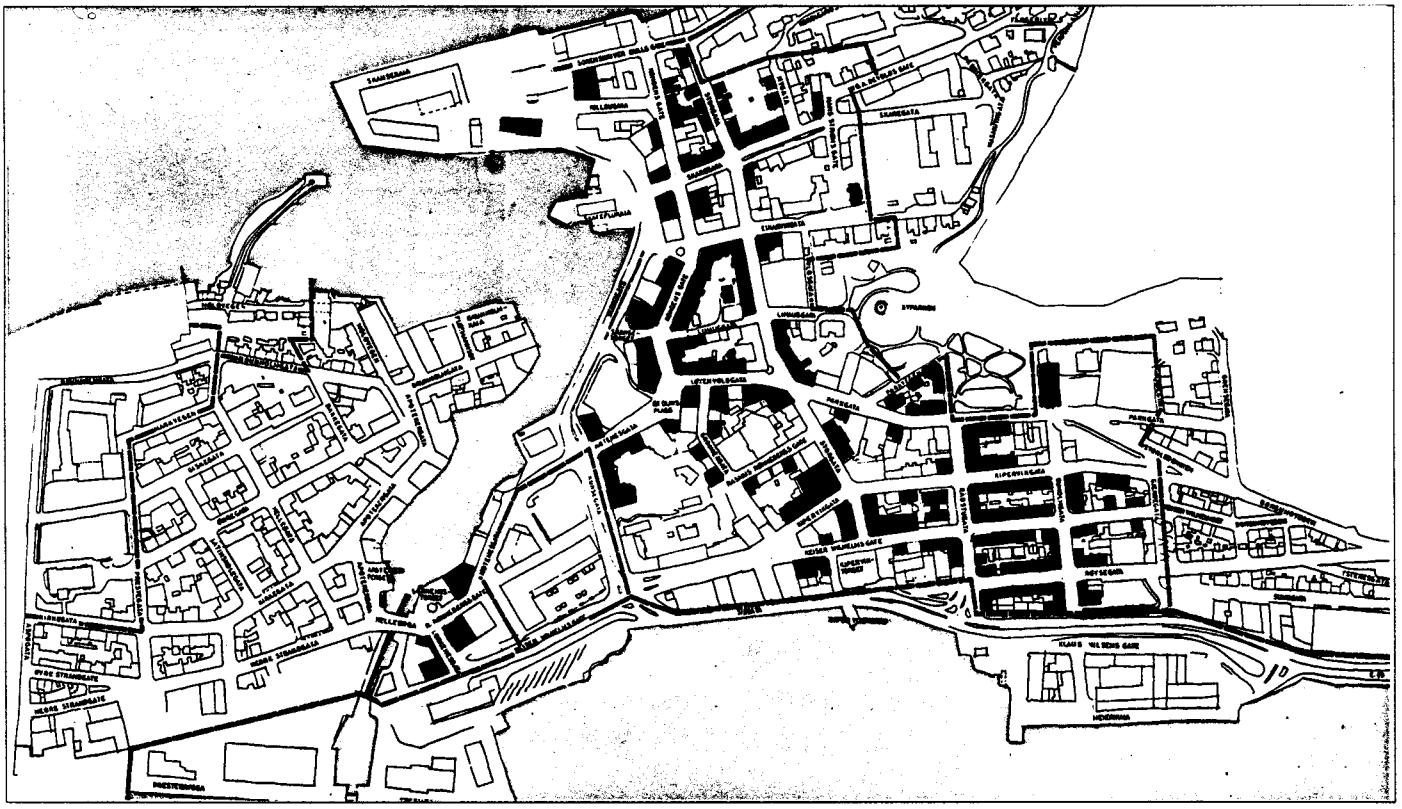
Fra begynnelsen av byveksten har Kipervikgata, Kongensgate (sørlig del), Storgata og Korsegata vært sonens hovedgater. Kipervikgata fungerte som ferdselsåre i området mot sør, samtidig som sen var hovedveg østover fra bykjernen. Kongensgate var atkomstveien til pakkhusene mot Brosundet, mens Storgata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





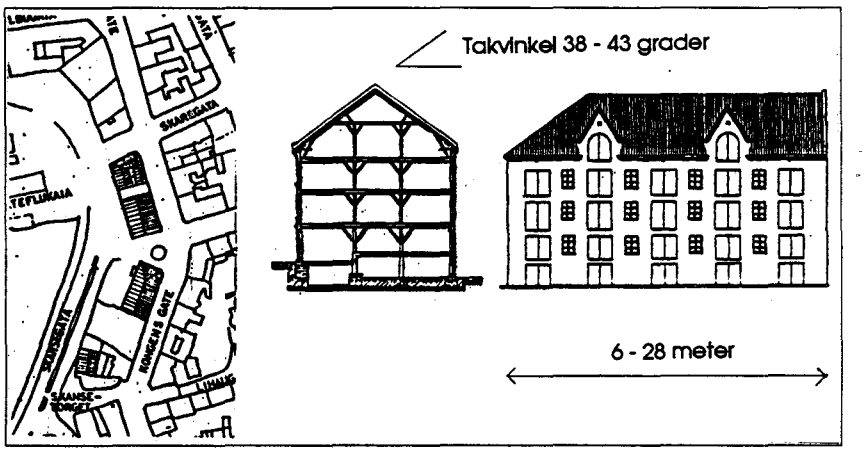
Gjenreisningsbebyggelse-Nørvøya sone 1b (bygd mellom 1904-07) som står idag (1991)

BYGNINGSMILJØ

Bebyggelsen innenfor sonen kan klassifiseres i følgende typiske bygningskategorier;

Sjøpakkhus.

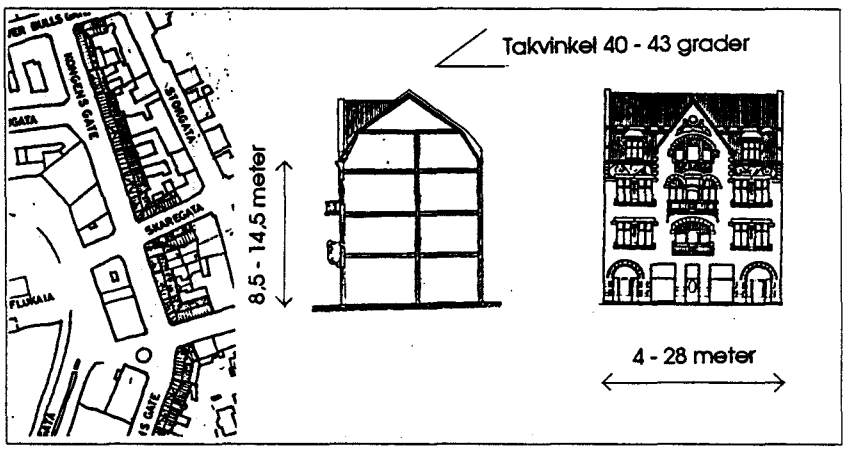
I denne sonen finnes denne bygningstypen hovedsaklig langs vestsiden av Kongensgate. bygningene ble oppført i perioden 1905-10 og var planlagt for fisketilvirkning og annen sjørelatert virksomhet. Mot gaten inneholdt sjøpakkhusene butikk- og kontorlokaler. På sjøsiden var det lagt til rette for lossing 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.

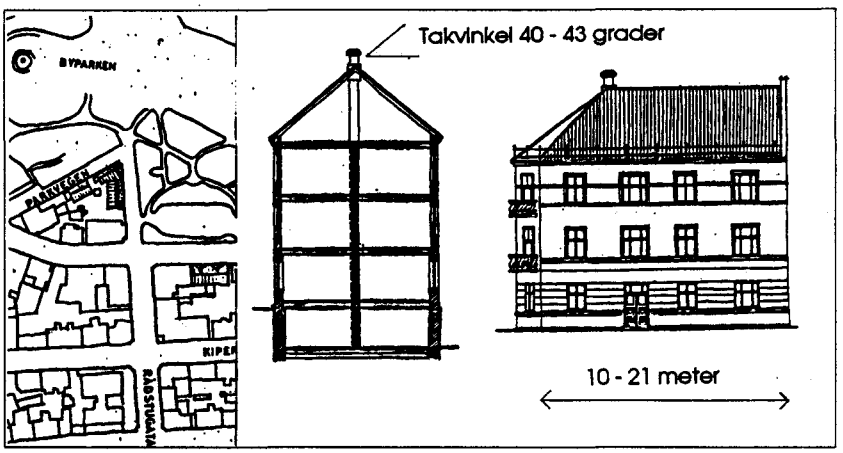


Yttervegger:	Bærende murvegger med pusset overflate. Unntaksvis glasert tegl. Mangfoldig ornamentikk i form av pussdetaljer eller hugget granitt.
Vinduer:	Trevinduer.
Dører:	Ytterdører og porter med utskjæringer og profilert treverk.
Tak:	Bratte tak med skifertekking. Mindre kobbhus i takflaten
Etasjeskillere: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

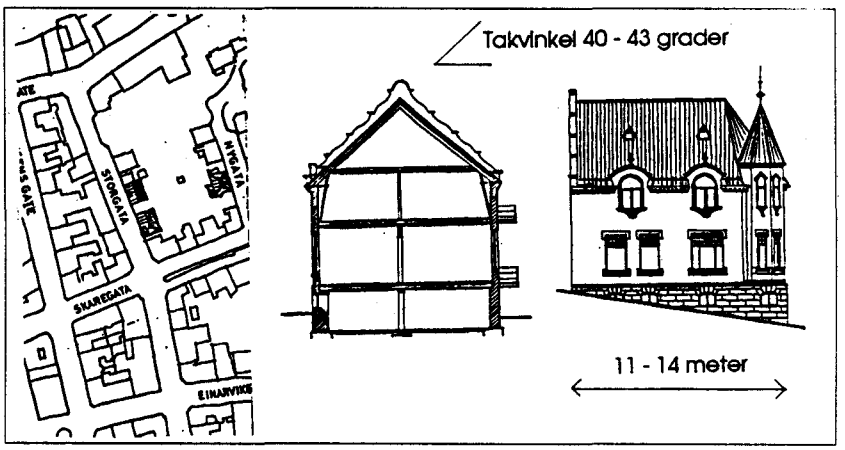


Yttervegger:	Bærende murvegger med pusset overflate.
Vinduer:	Trevinduer i forholdsvis lik størrelse. Vinduer i 1. etasje er ikke markert i så stor grad som i kombinerte forretnings- og boli ggårder.
Dører:	Tredører med enkle detaljer.
Tak:	Skifertekking. I enkelte hus er takflaten brutt av mindre kobbhus.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

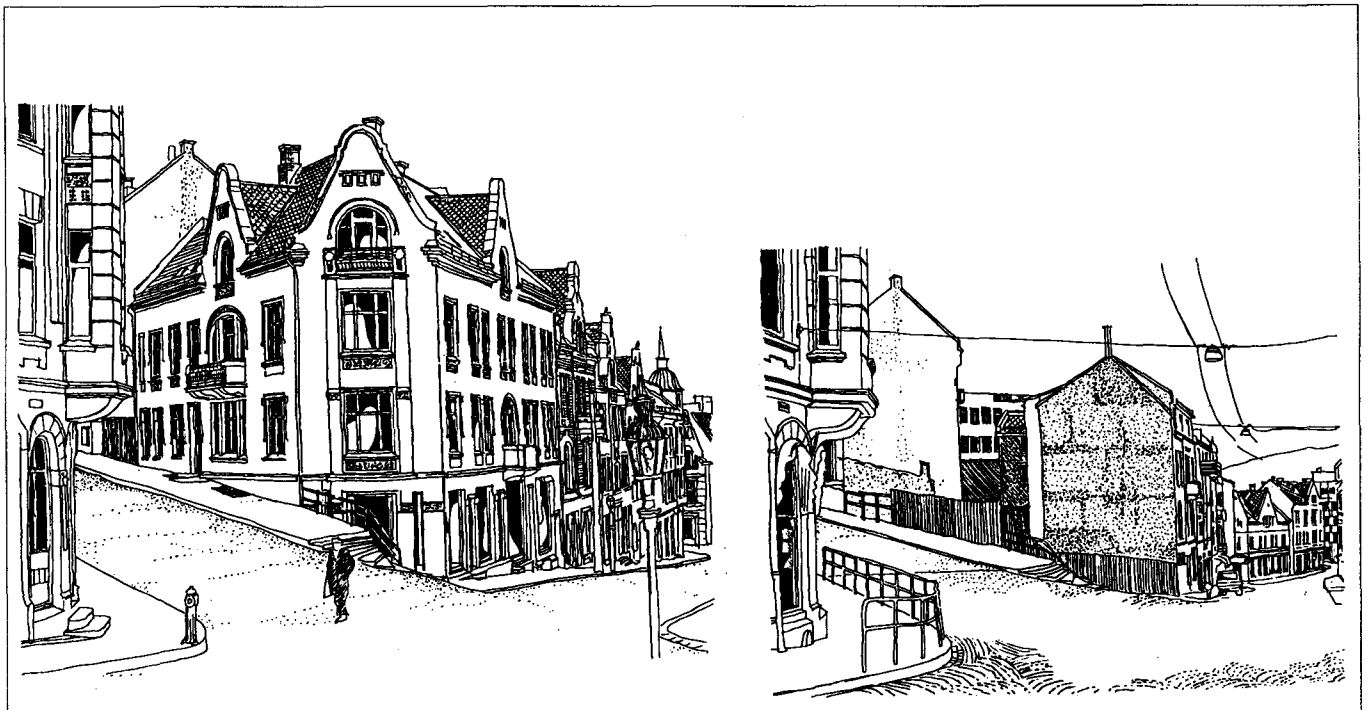
I Kongensgate 25 er oppført et nybygg som er forsøkt "gjemt" bak den beholdte eldre fasade. Verdien av denne "bevaringen" er tvilsom ved at nybygget bak fasaden rager flere etasjer over den opprinnelige gesimshøyde.

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.

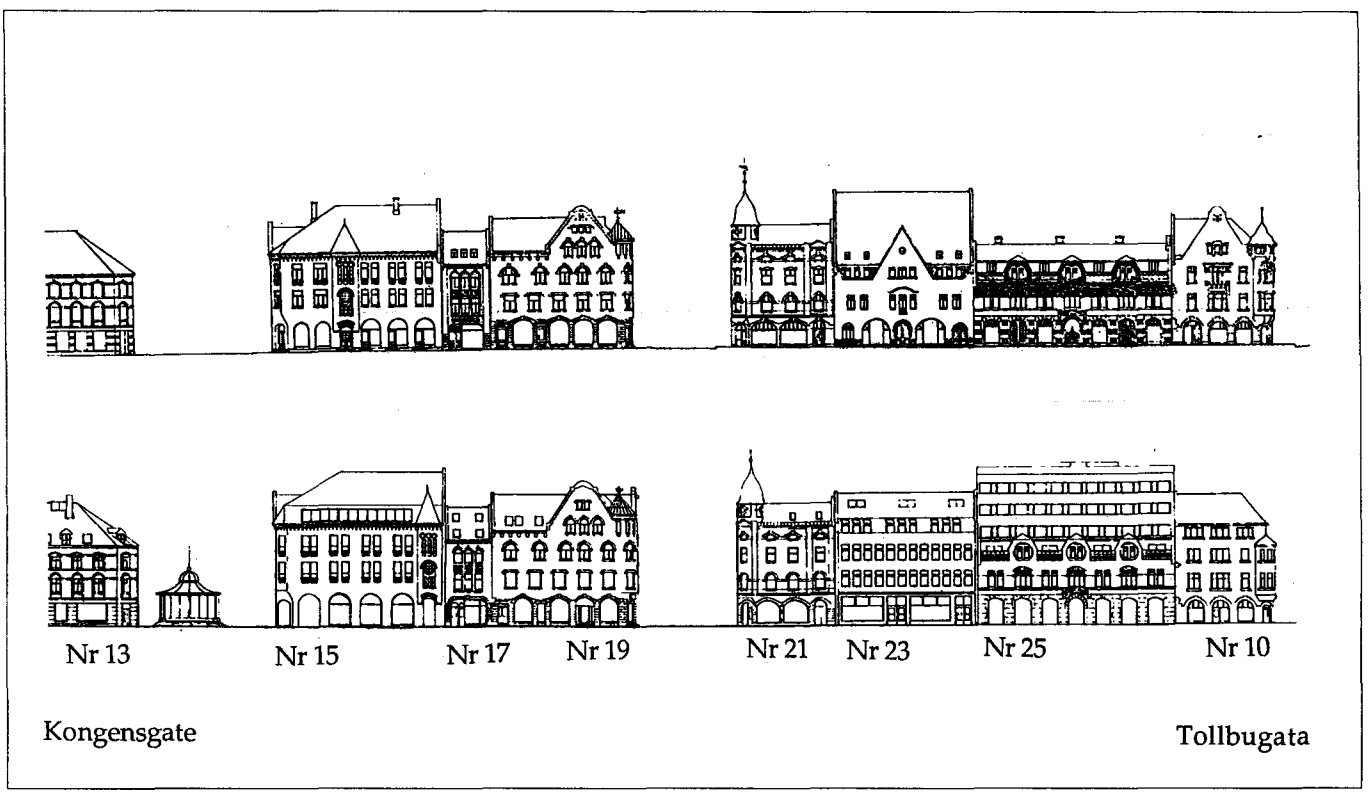
Også her har det foregått en gradvis fornying og forandring av bygningsmassen. Til tross for at en her ikke har samme grad av beskyttelse under sentrumsplanen, finnes her deler av bygningsmassen med mer av sitt opprinnelige preg i behold. Som referanse til den opprinnelige gjennreisningsbebyggelsen er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



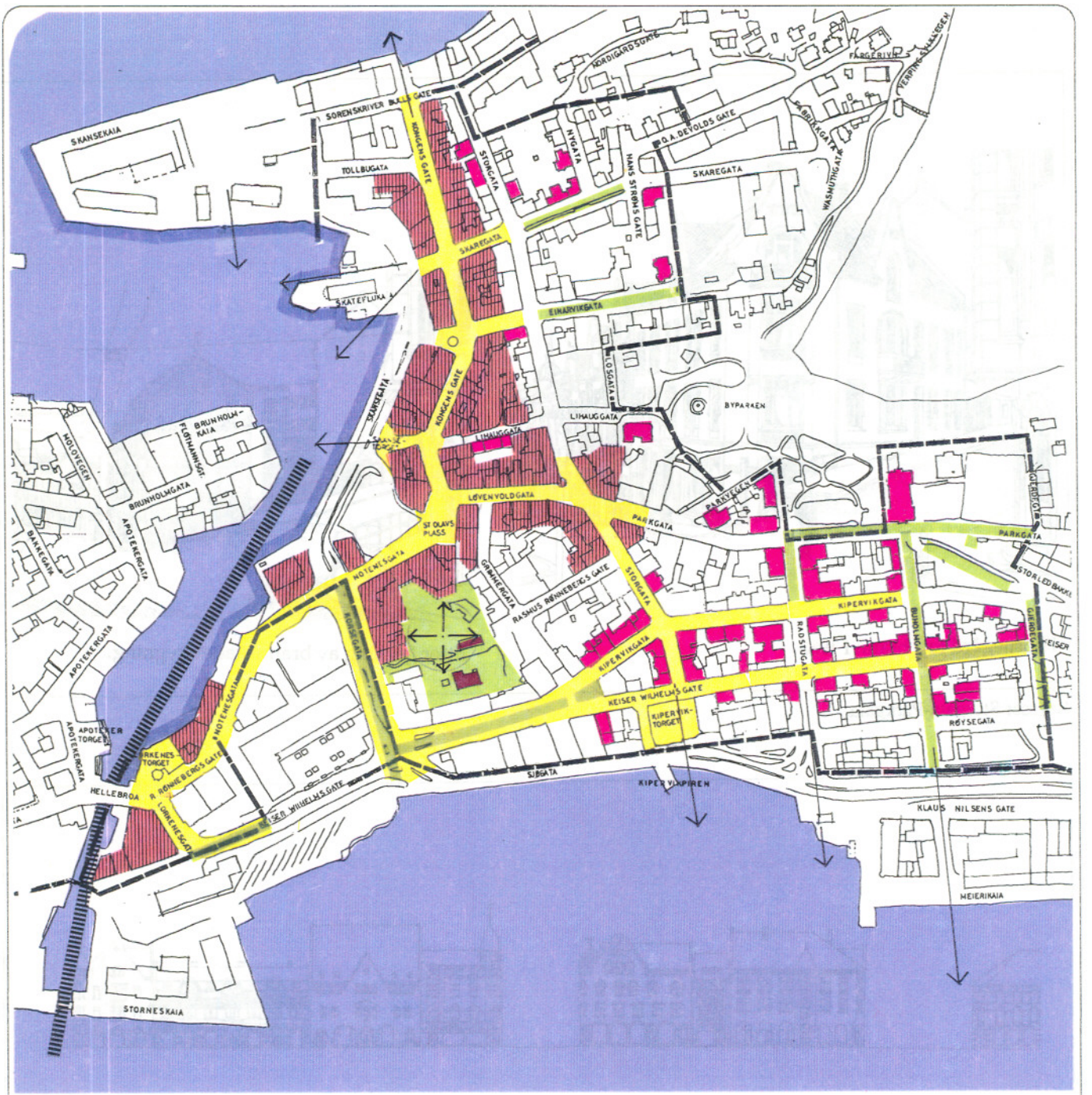
Hjørnegård før brann i 1983.

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.

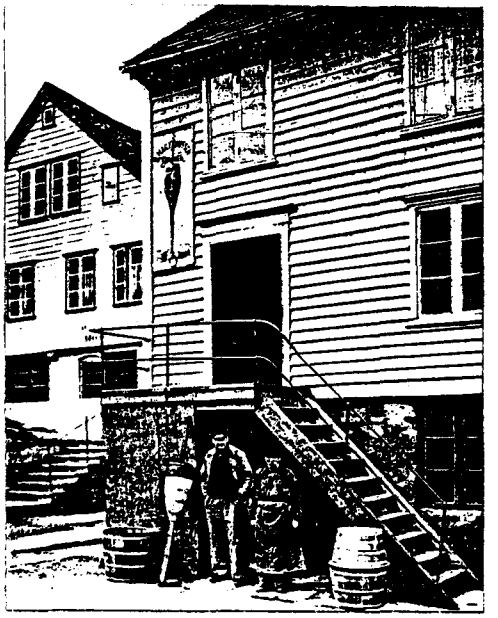
Overordnet byrom som også oppleves fra og sterkt påvirker områdets karakter er havneområdet som dannes av Molja mot vest, Skansekaia mot nord og områdets egen strandlinje/ bebyggelse mot syd.



Molovegen ca 1900.

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

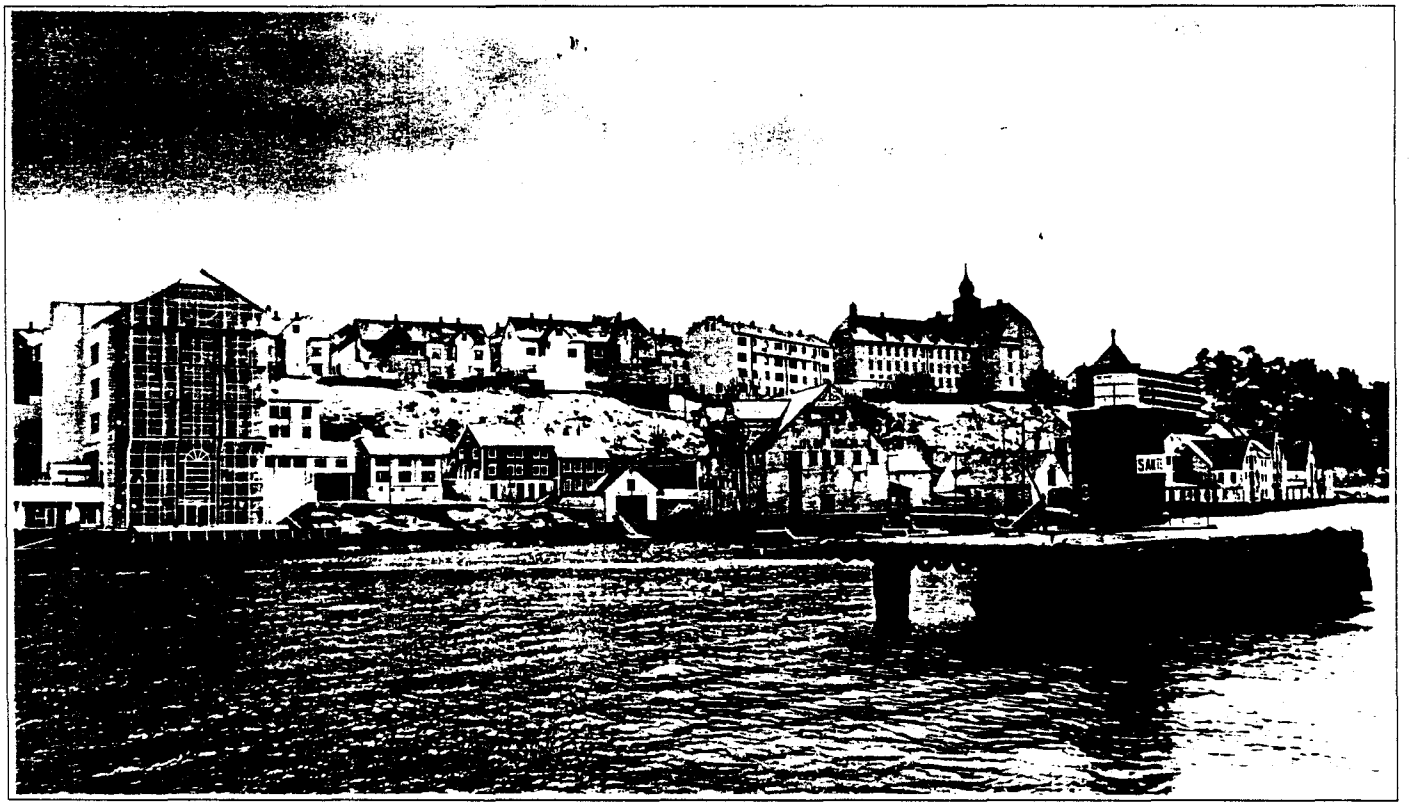
Nr. 17 (til høyre) er borte.



Molovegen 12 i slutten av 1940-åra.

Nr. 12 står tilnærmet uendret idag.

Nr. 17 (i bakgrunnen) er borte.



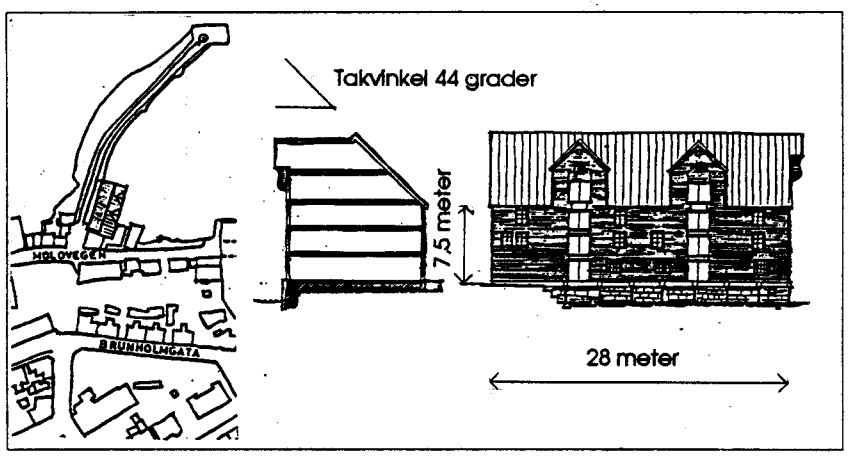
1992

BYGNINGSMILJØ

Bebyggelsen i området faller innenfor to typiske bygningskategorier:

Sjøpakkhus.

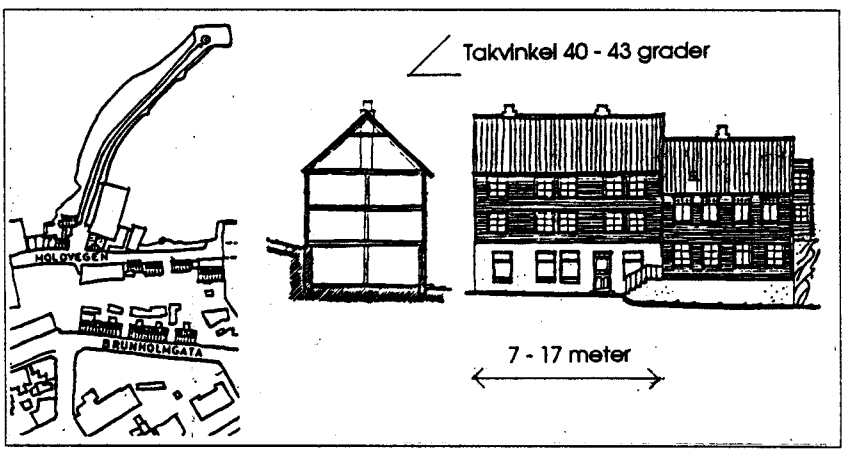
I sonen finner en kun ett sjøpakkhus, Jervelbua. Visuelt og karaktermessig hører imidlertid også rekken av pakkhus videre vestover langs Molovegen med i dette miljøet, selv om disse ligger utenfor sonegrensen. Karakteristisk for sjøpakkhusene er måten de henvender seg til sjøen, med direkte kontakt dit, 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.

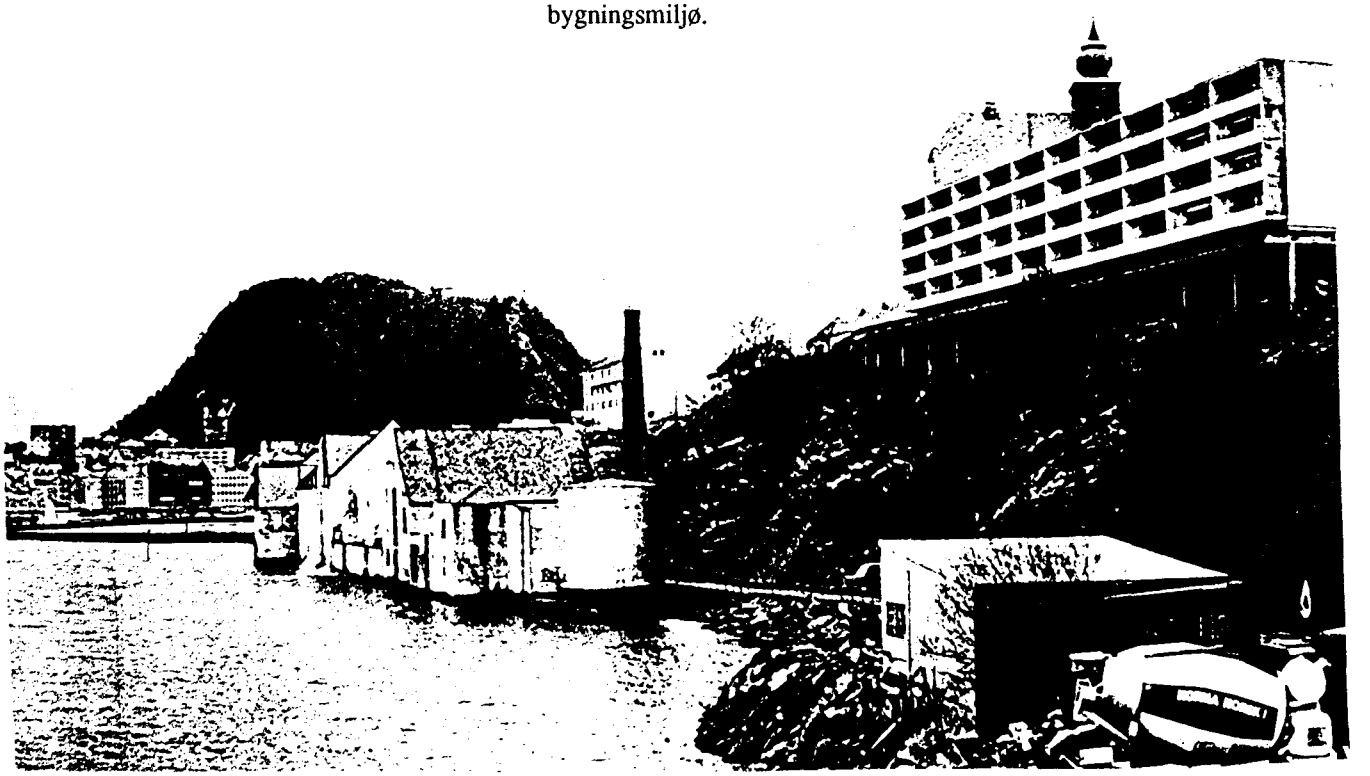
I området umiddelbart øst for sonen har det i de senere år foregått utbygging av en slik karakter at det her er oppstått et brutalt skille mellom de to sonene.

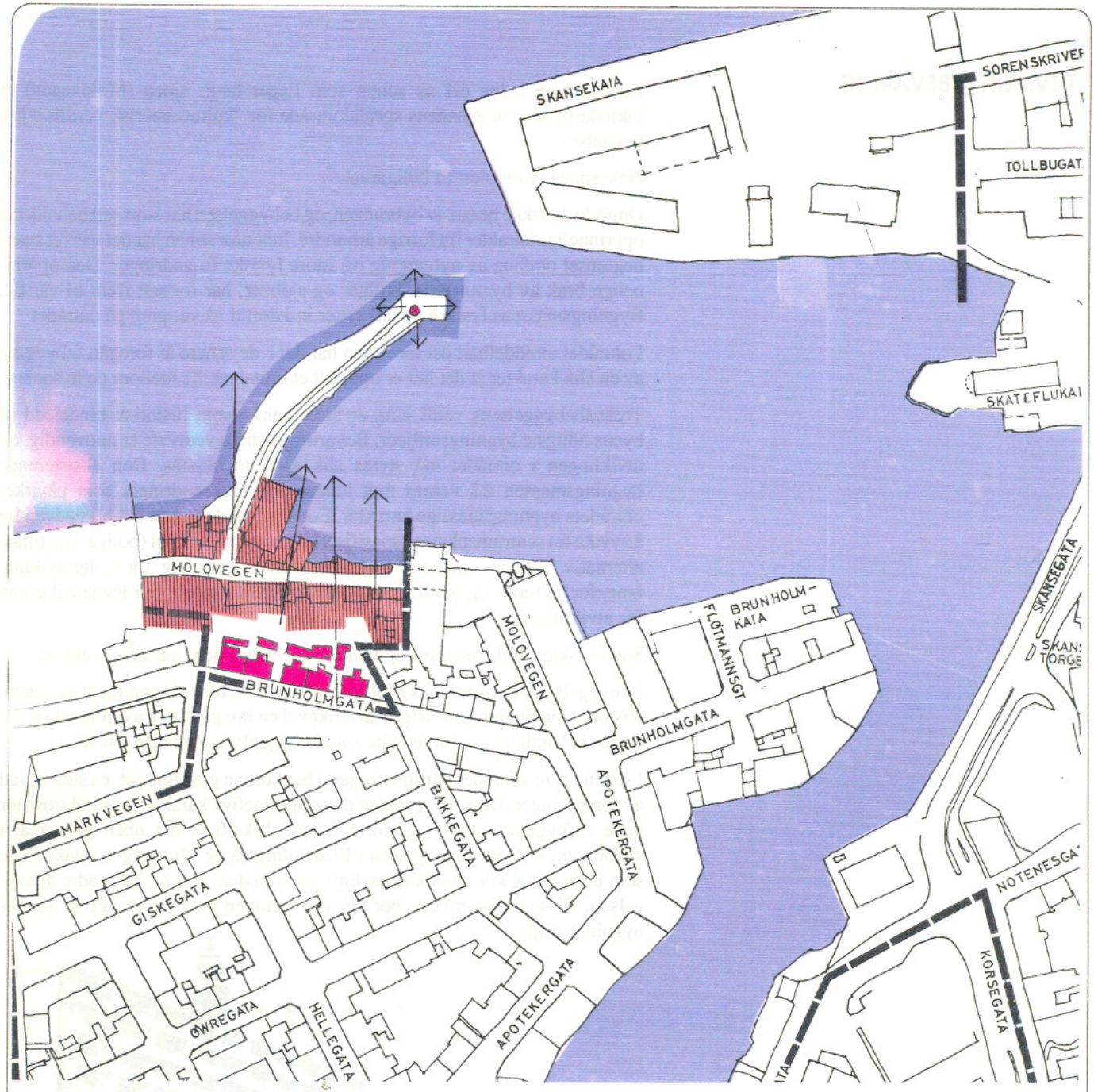
Trehusbebyggelsens verdi idag er hovedsaklig som historisk bindeledd til byens tidligste bygningsmiljøer. Bevaring av disse verdiene er nødvendig, og utviklingen i området må styres slik at dette oppnås. Den eksisterende bygningsmassen må vernes mot inngrep og bruksendringer som påvirker områdets bygningsmessige 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.

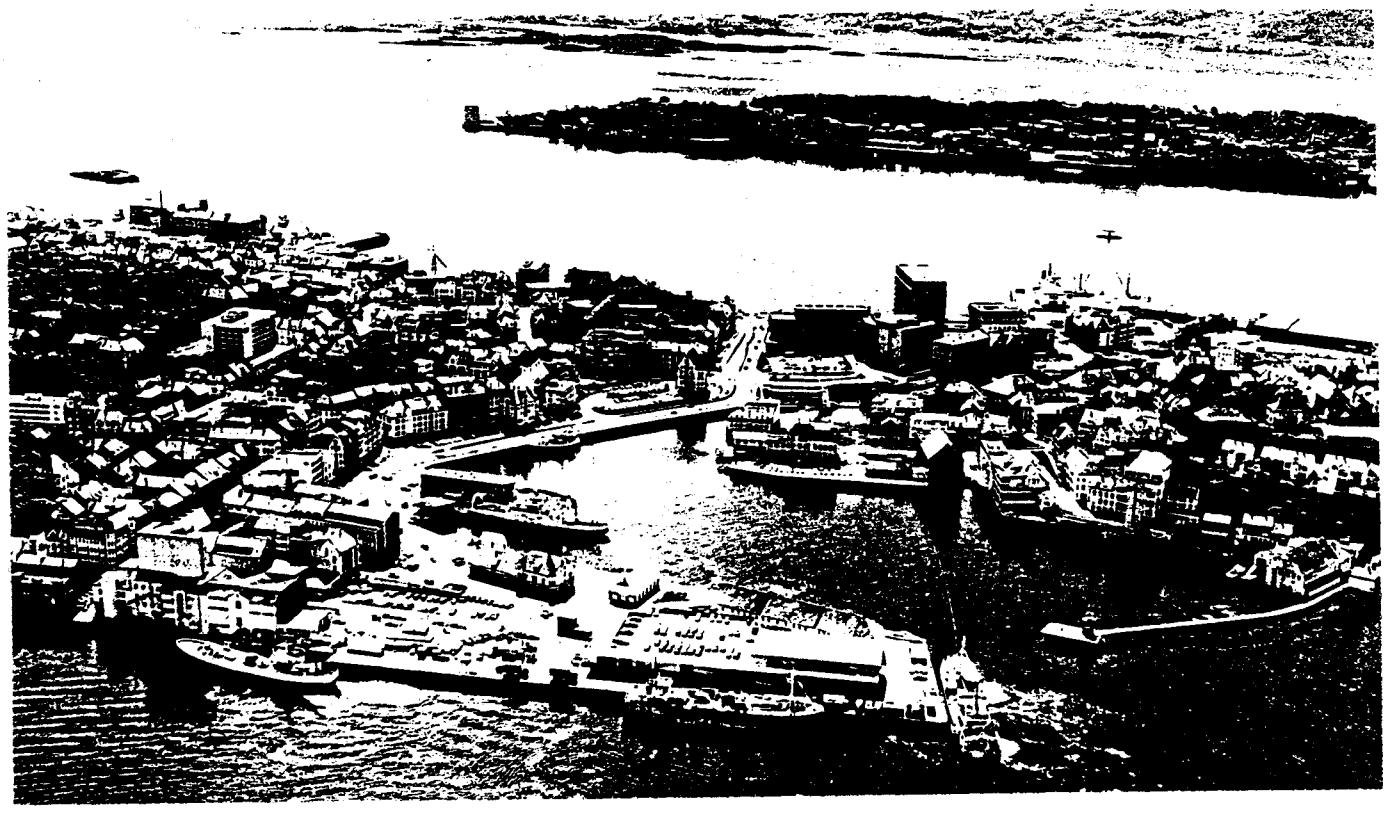
Byveksten innenfor sonen tok til senere enn i de øvrige sentrums- sonene, og har fra første stund vært preget av at utbyggingen var relatert til maritime behov på det som ble byens viktigste kaiområde for kysttrafikken.

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.

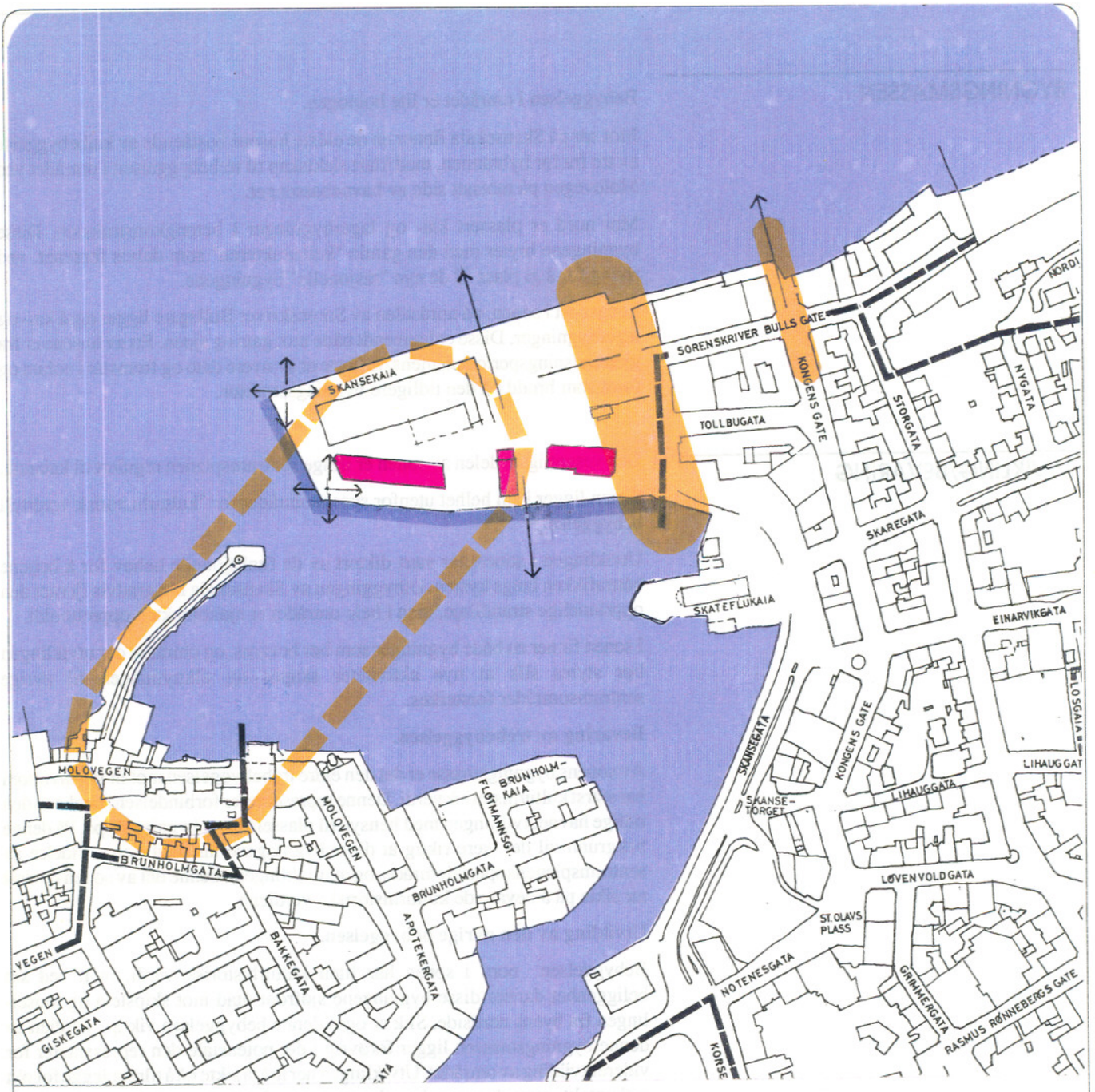
Bebyggelsen nord i sonen har liten kulturhistorisk verdi, men ved sin beliggenhet danner disse bygningene sjøfront utad mot skipsleia og innseilingen fra byens nordside. Slik er også denne bebyggelsen viktig. Verdien av denne bygningsmassen ligger forøvrig i det potensiale den representerer for videreutvikling 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.

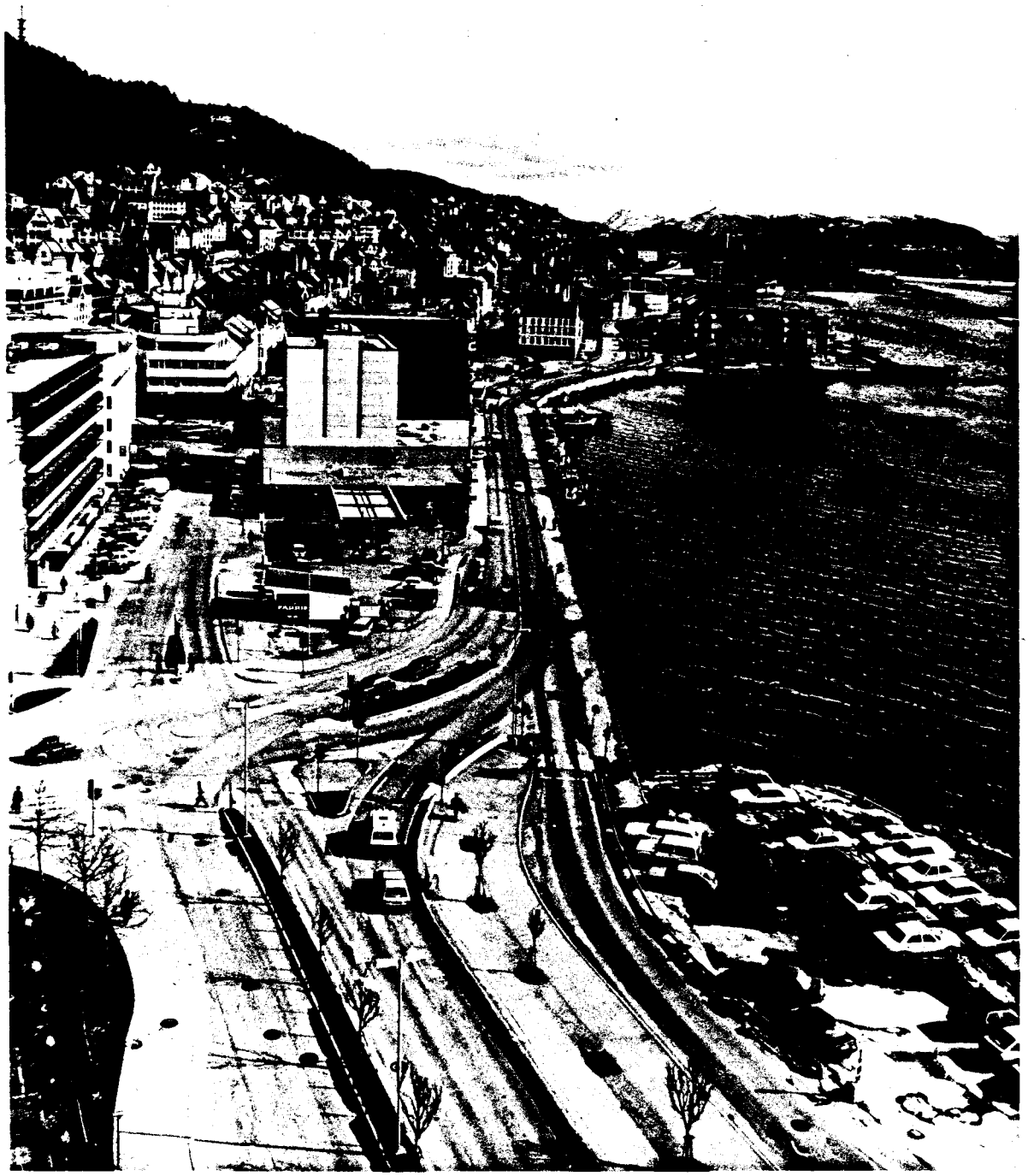
OFFENTLIGE ROM

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.

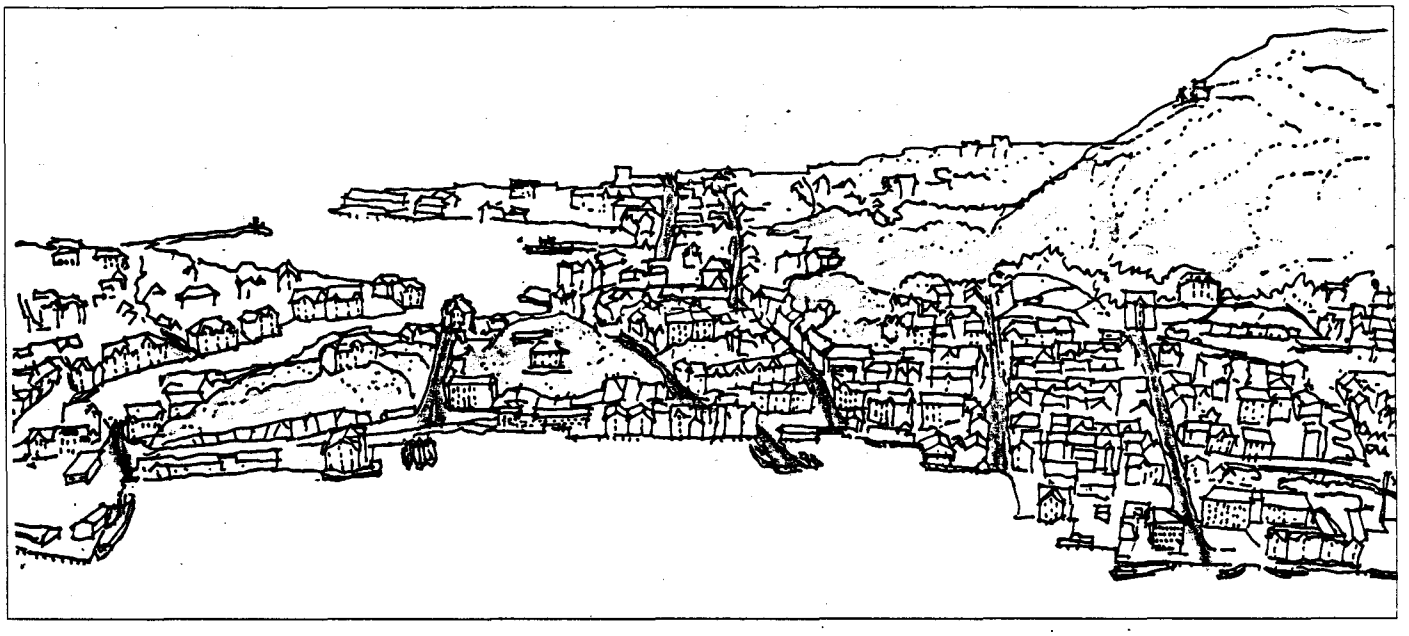
Dette bør tilstrebes ved at ny bebyggelse i sørenden av Brosundet blir av lineær karakter, klart henvendt mot sundet. Sammen må bebyggelsen og trafikkmønsteret således bygge seg opp mot og forsterke denne hovedaksen i landskapsrommet.

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.

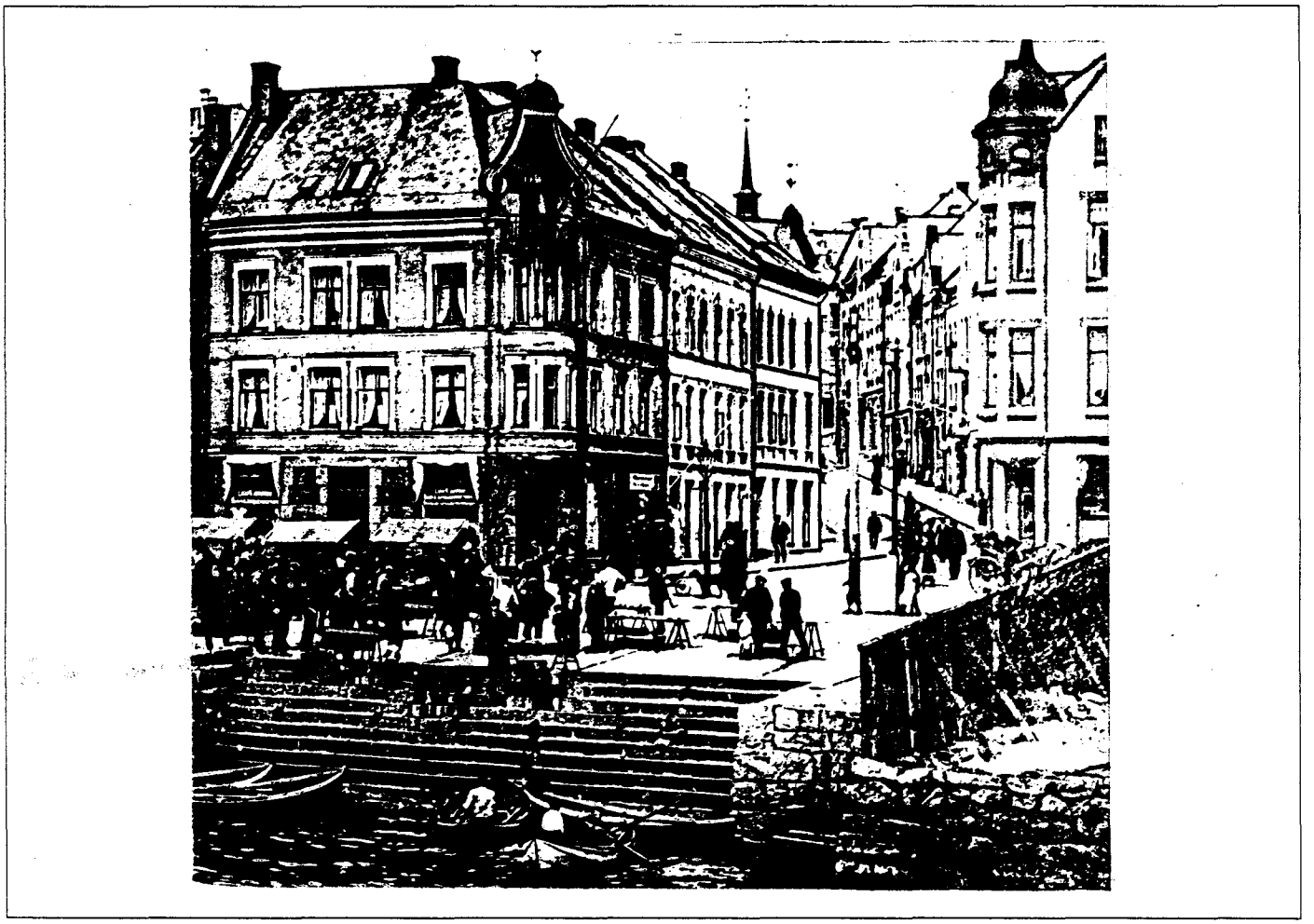
Gjenopprettelse av sammenhengen med omkringliggende bystruktur.

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.

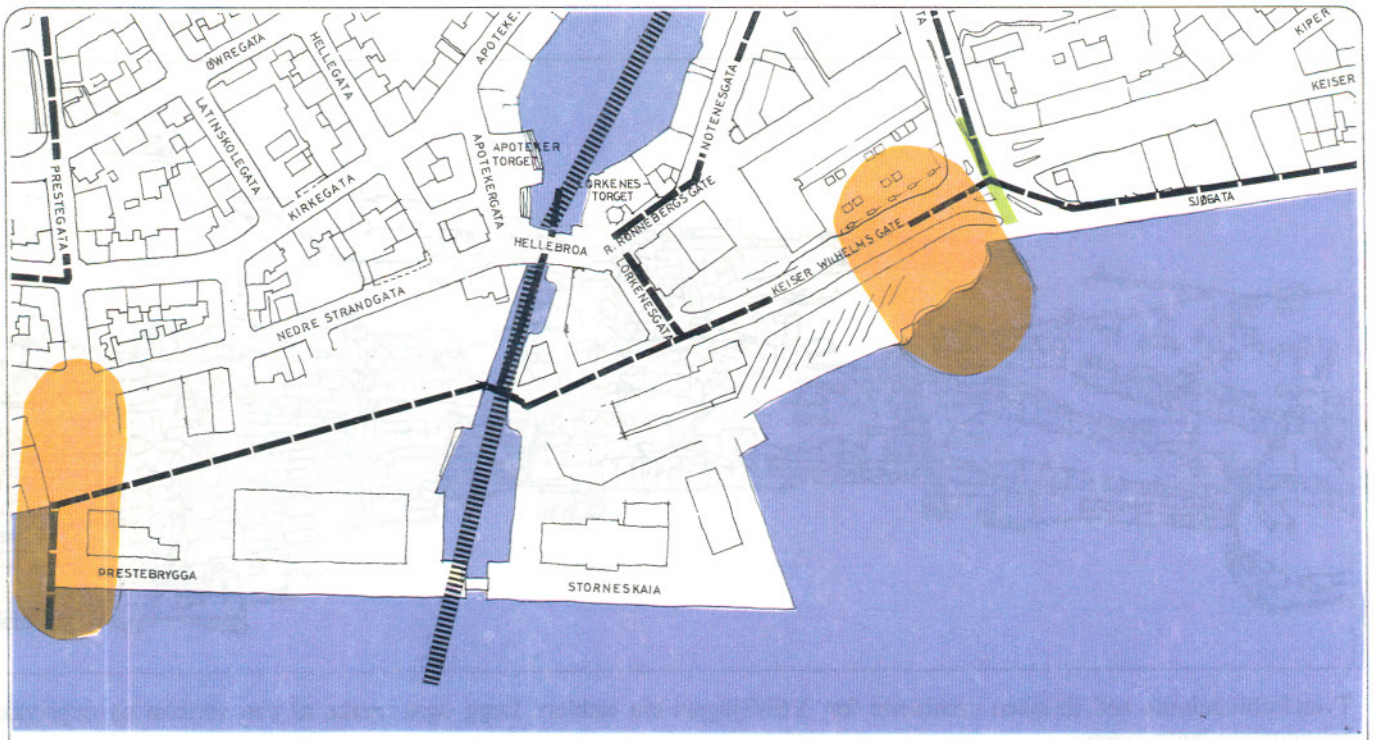
Gjennomføring av planer og prosjekter som bygger på prinsippene nevnt ovenfor vil kreve omdisponeringer både med hensyn til dagens arealbruk og til sentrumplanens bestemmelser.



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

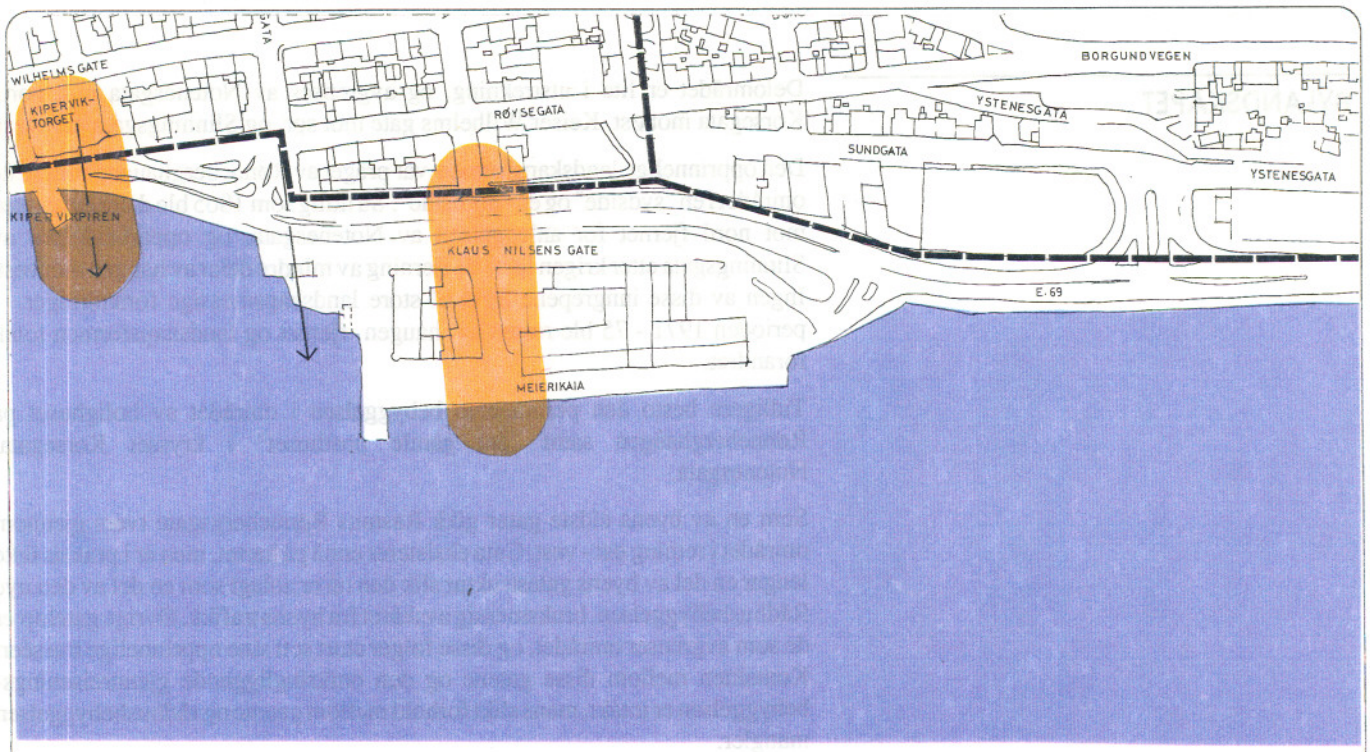
Parkdrag som foreslås vernet/forsterket

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.

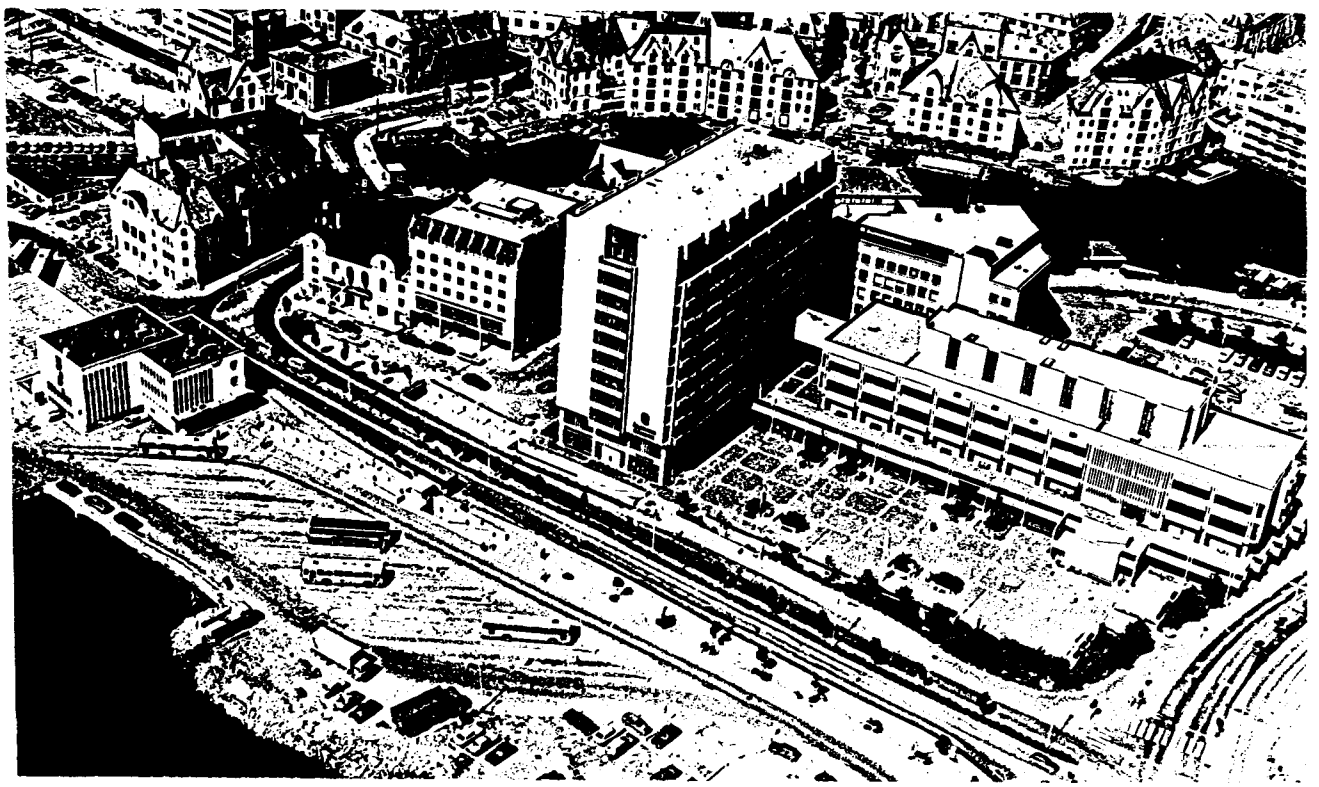
Overgang/ forbindelse mellom sonens øvrige bygningsmasse og eksisterende omkringliggende bebyggelse.

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.

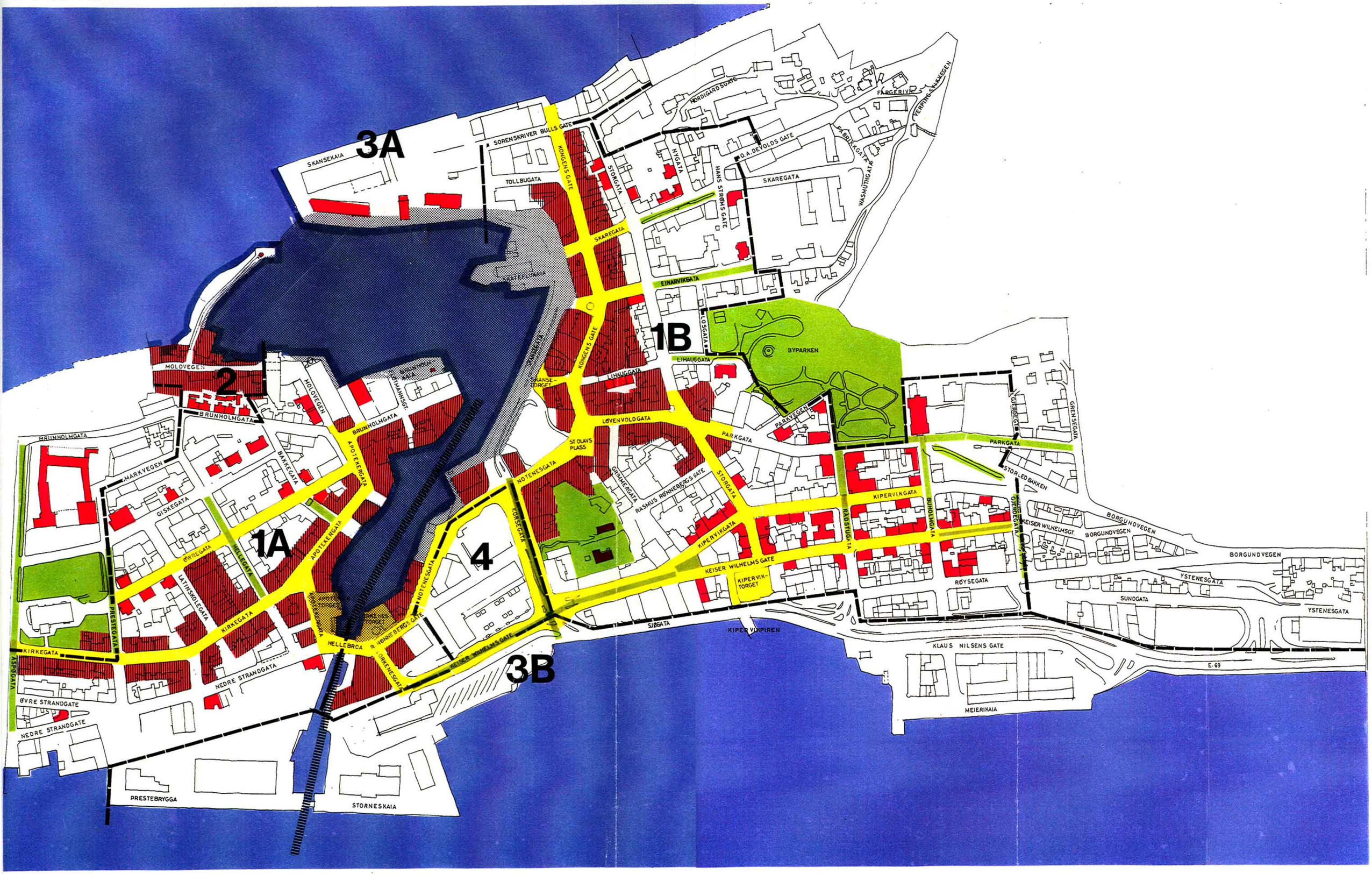
BESTEMMELSE 6 -RULLERING AV EKSISTERENDE PLANER

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

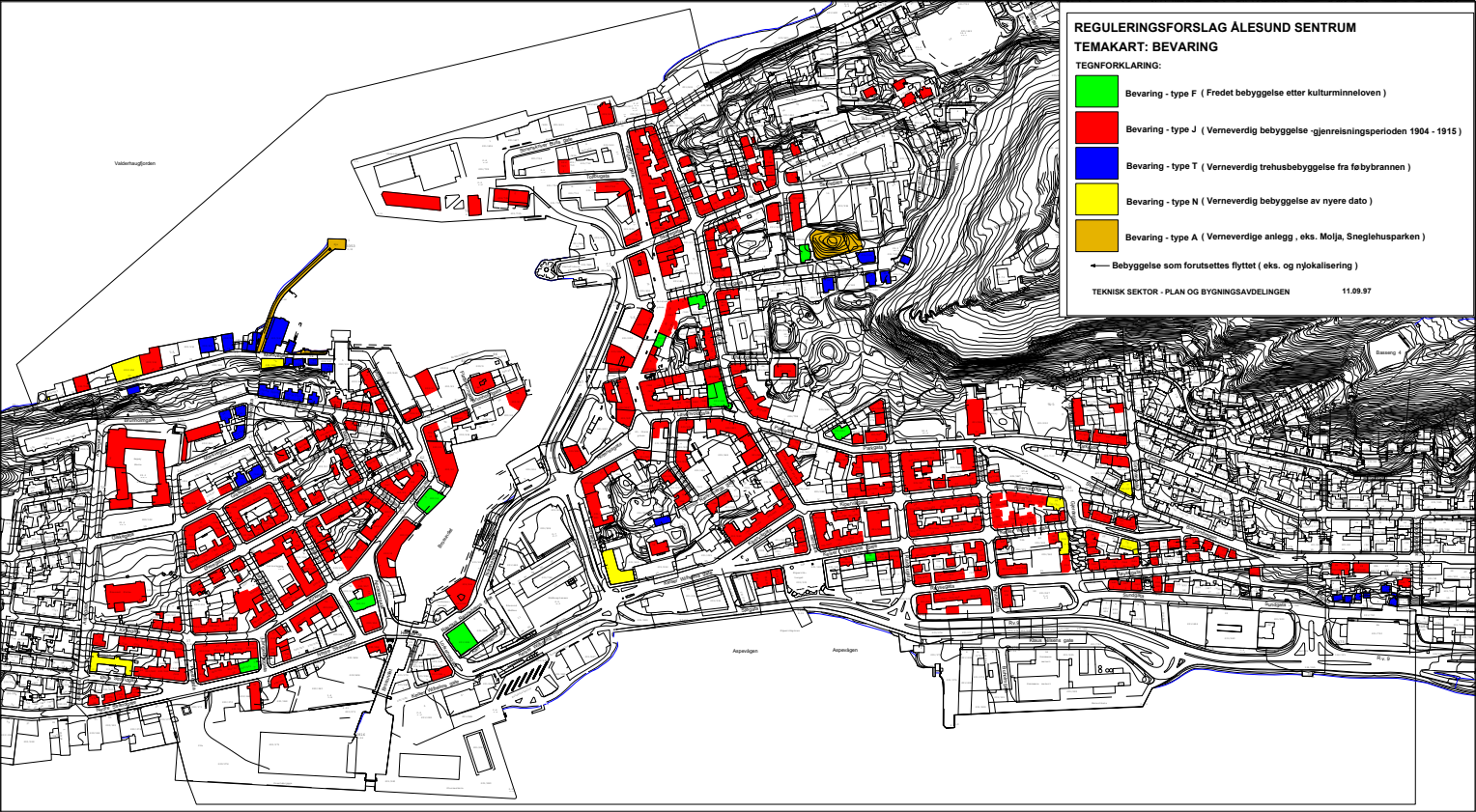
Parkdrag som foreslås vernet/forsterket

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

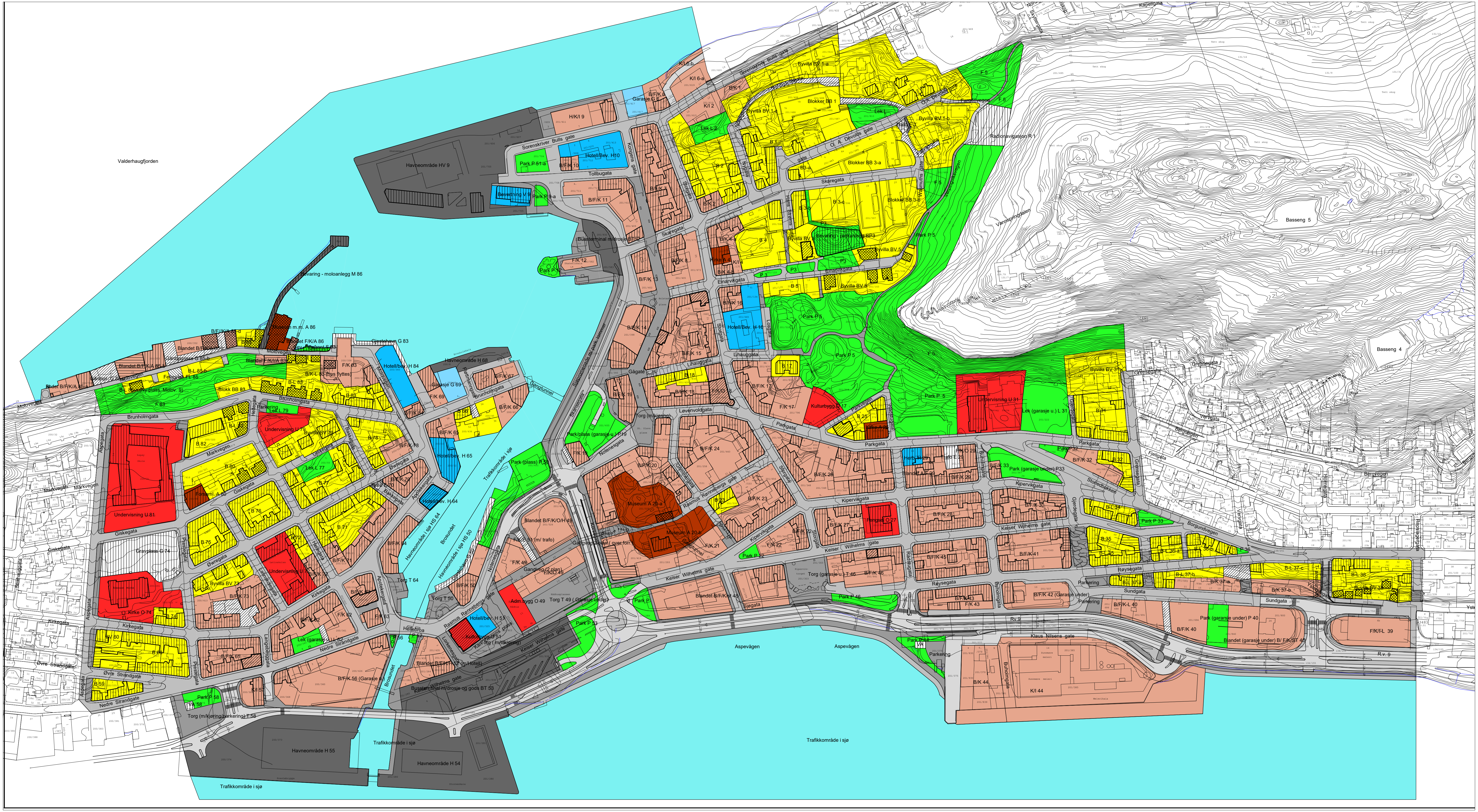
MED TILHØRENDE REGULERINGSBESTEMMELSER

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

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

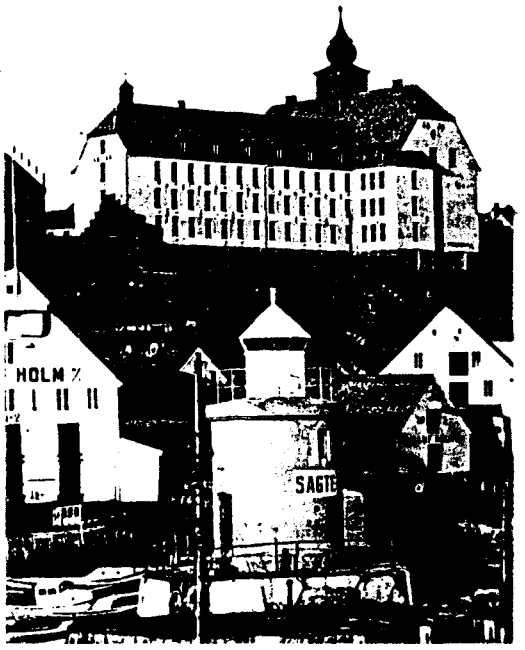
En gammel bygning kan ha en historiefortellende verdi ved at den forteller om den menige mann eller om mer berømte personers livsvilkår og levemåte. I Ålesund kan dette dreie seg om leiegårder for «vanlige» folk og om villaer for «kjente» folk. Rønneberg-villaen (dessverre revet) er et godt eksempel 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.

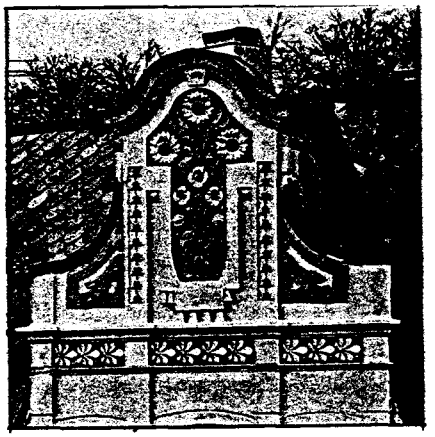
En del av argumentene for vern er mer håndfaste og konkret knyttet til dagen i dag.

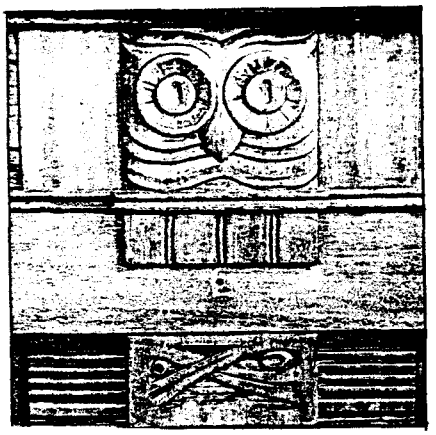
Bruksverdi

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.

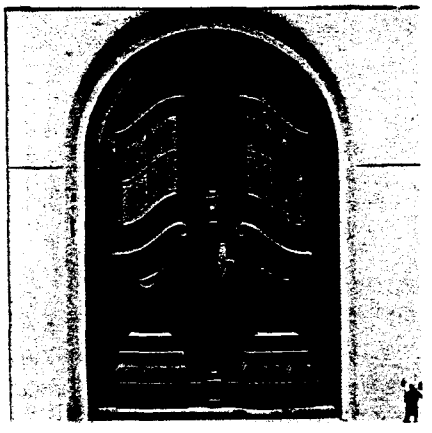
Økonomisk verdi

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.







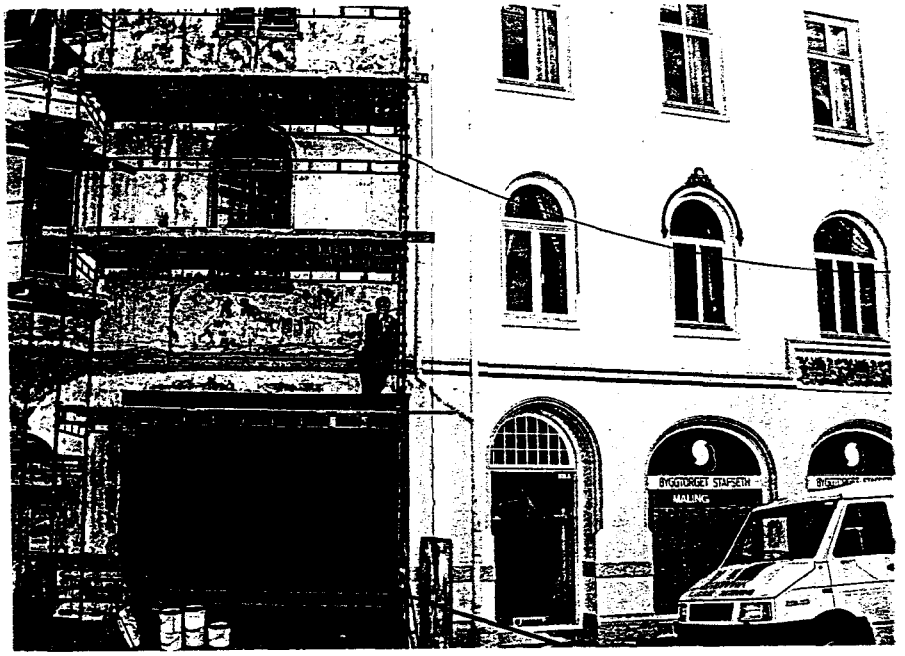


Estetisk verdi

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.

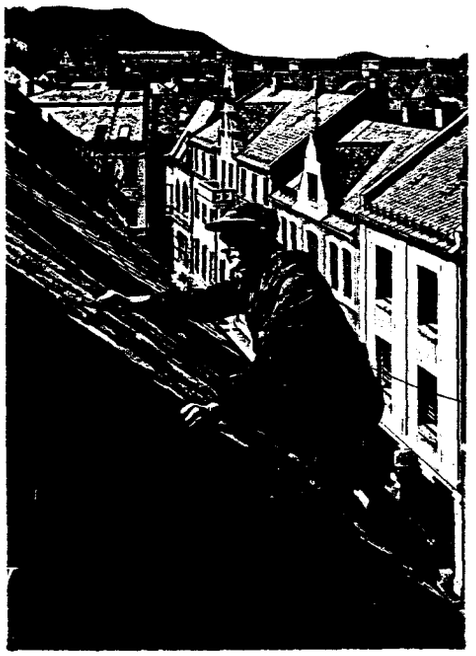


Konklusjon

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.

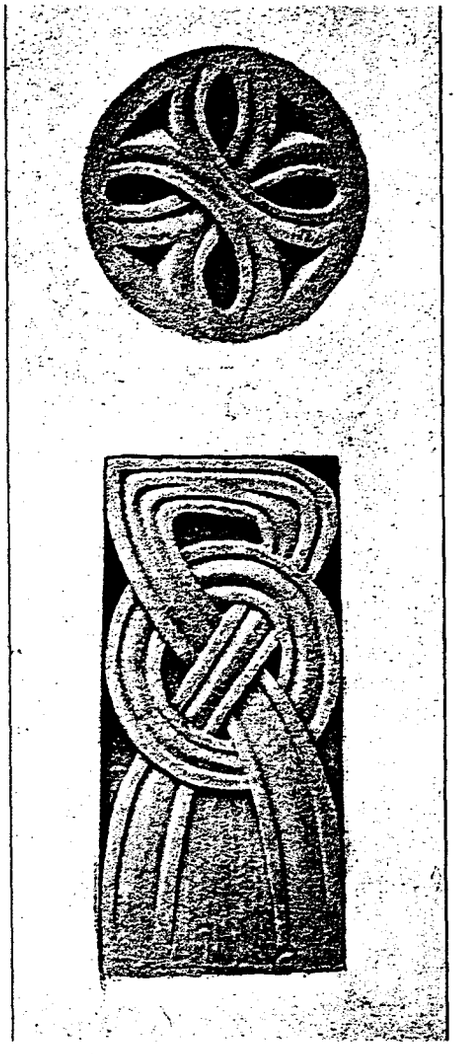
ANTIKVARISKE RETNINGSLINJER



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.

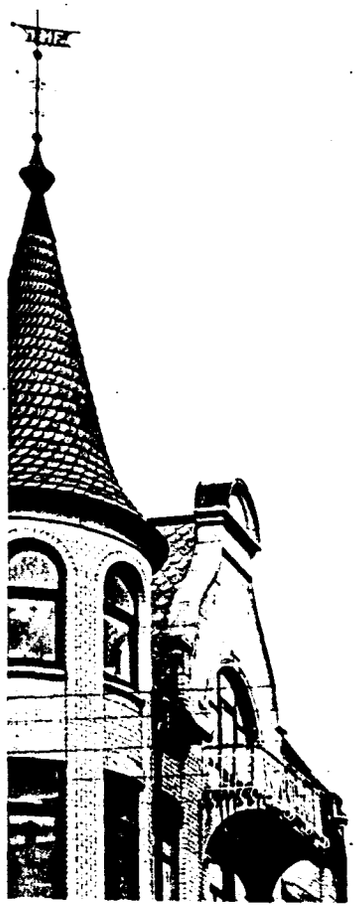
<u>Restaurering:</u>

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.

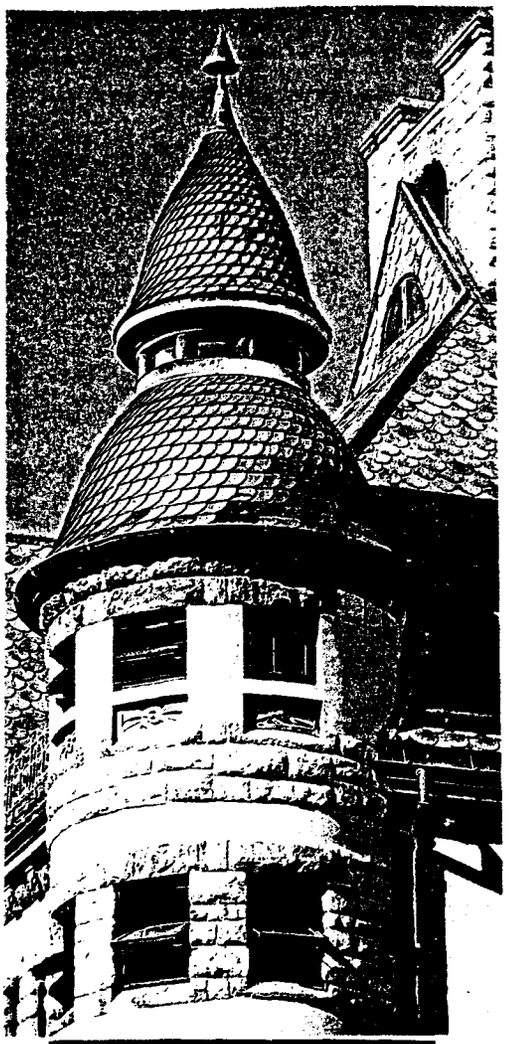
6. **Takterrasser** er et fremmedelement i den gamle bebyggelsen som om mulig bør unngås.

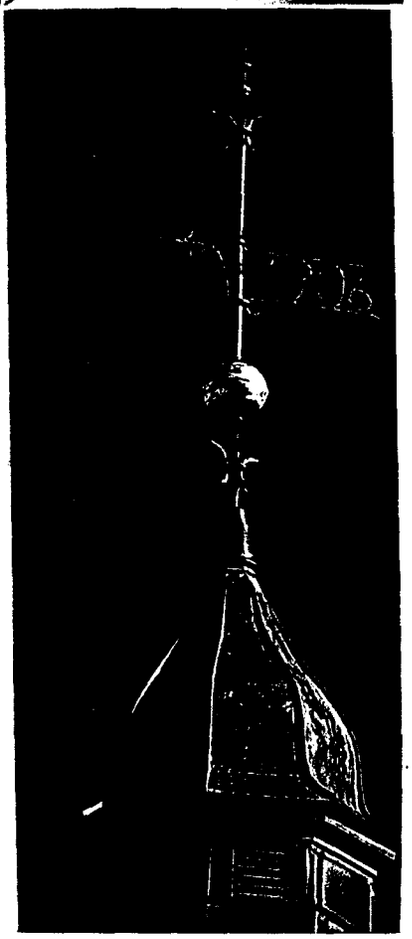
   Takterrasser bør utformes og dimensjoneres på en slik måte at de bryter minst mulig med husets særpreg.

   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.

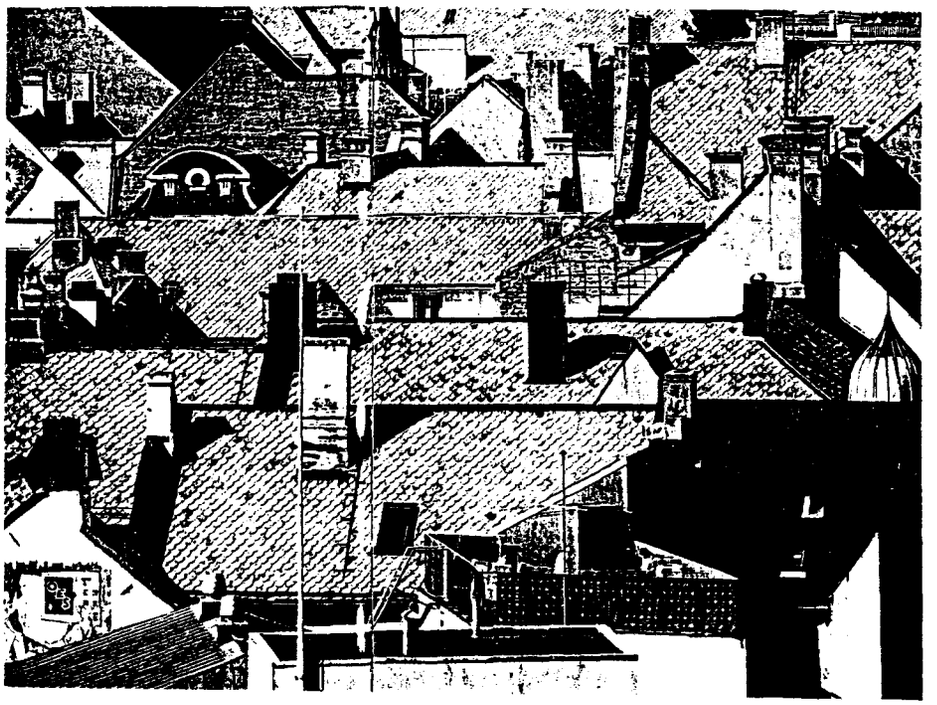
Antikvariske retningslinjer

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.

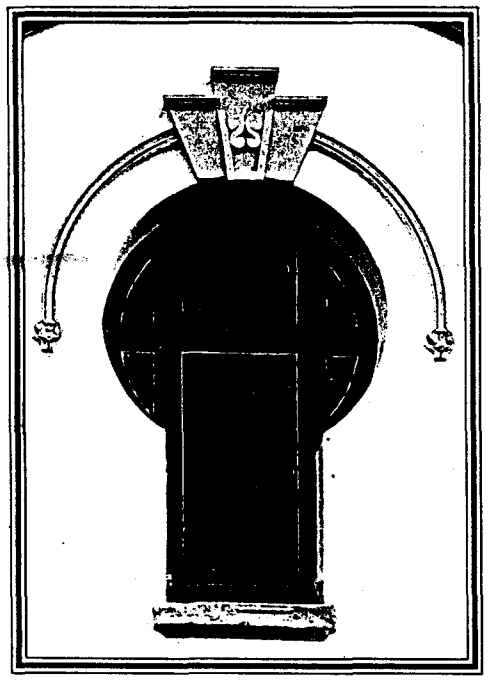
2. Utskifting av skifersteinen med moderne kopi i annet materiale eller metall blir ikke akseptert.

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.

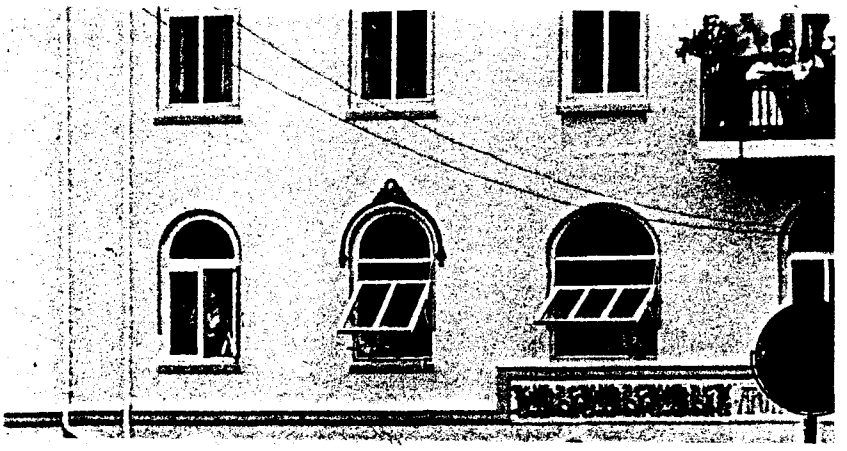
Plan- og bygningsloven krever at fasadeendringer, herunder forandring av vinduenes utseende, skal meldes til bygningsmyndighetene, og at arbeidet med innsetting av nye vinduer først kan igangsettes etter at tillatelse er gitt.

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.

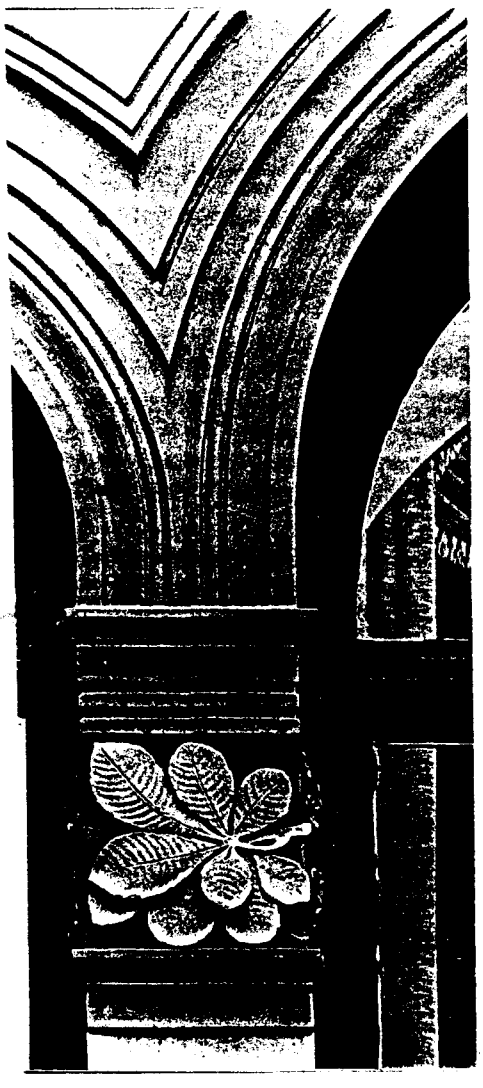
Falske utenpå - mellom - og/eller innenforliggende poster og sprosser skal ikke kunne godkjennes innenfor planområdet.

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

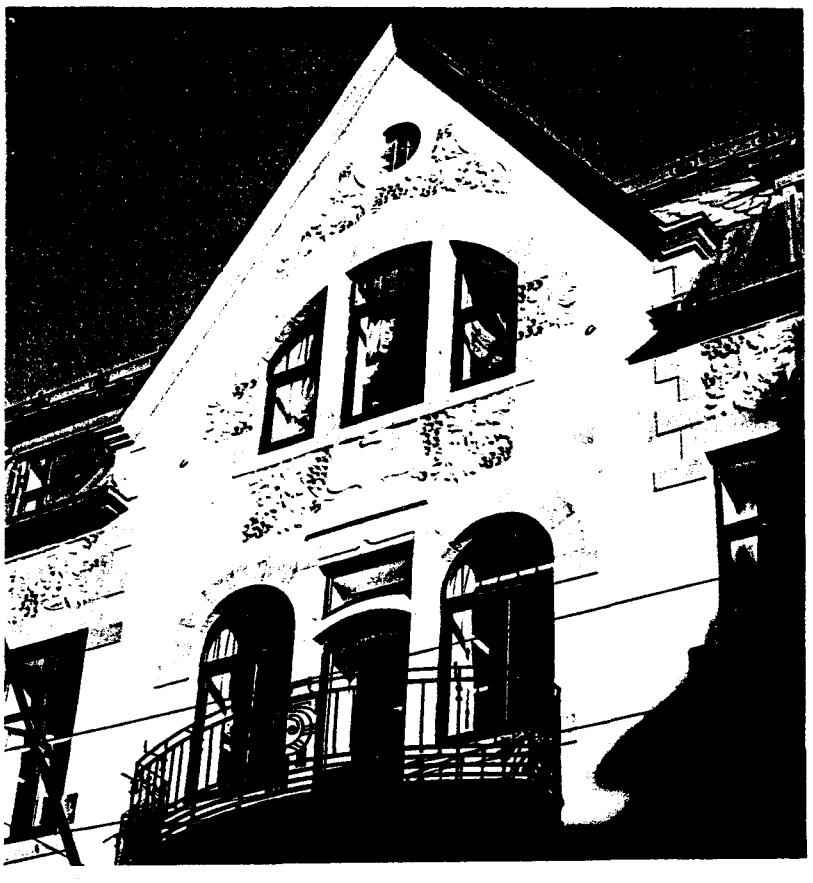
1. Man bør beholde, pusse opp og bruke om igjen eksisterende vinduer av tradisjonell type. Dette er spesielt viktig for vinduer med buet sprosseverk. Økt varmeisolasjon kan oppnås ved å montere innvendige koblingsrammer.

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.

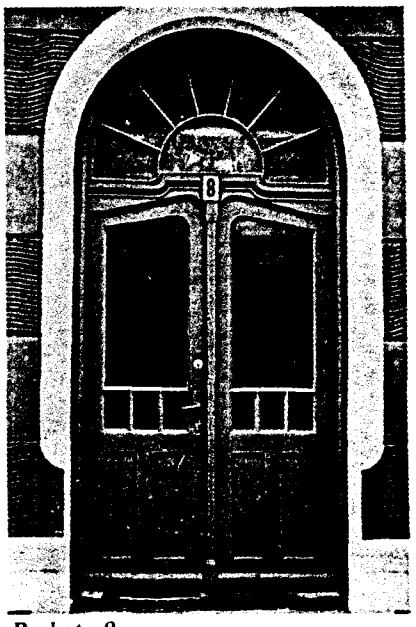
3. Dersom det blir aktuelt å gjøre noe med moderniserte inngangsdører, bør disse skiftes ut med nye av de tradisjonelle typer med proporsjoner og nisjedybde tilsvarende de opprinnelige dørene.

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.

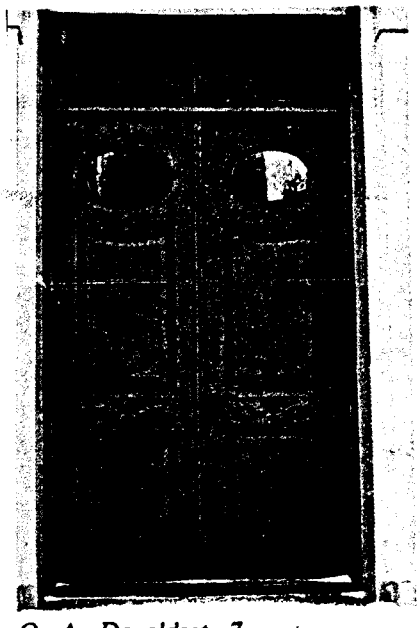
5. Dørkonstruksjoner i aluminium eller PVC tillates ikke benyttet i bygninger fra gjenreisningsperioden.



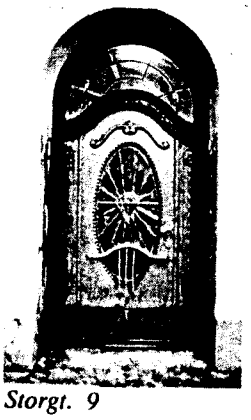
Hellegt. 2



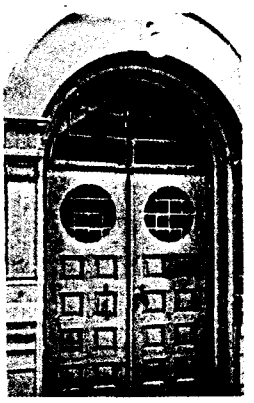
Parkgt. 8



O. A. Devoldsgt. 7



Storgt. 9



Bedehuset



Keiser Wilhelmsgt. 5



Apotekergt. 5



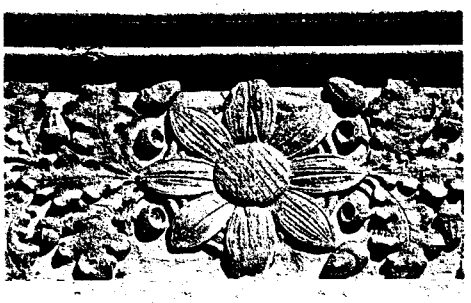
Kongensgt. 24

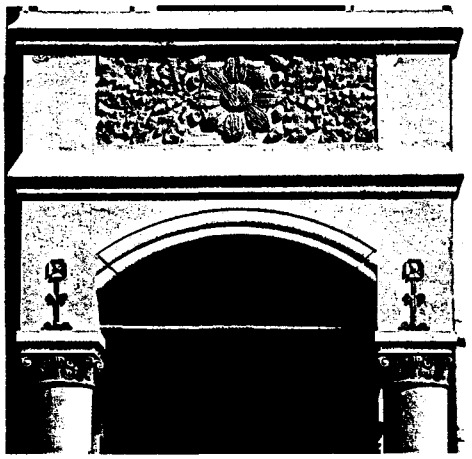


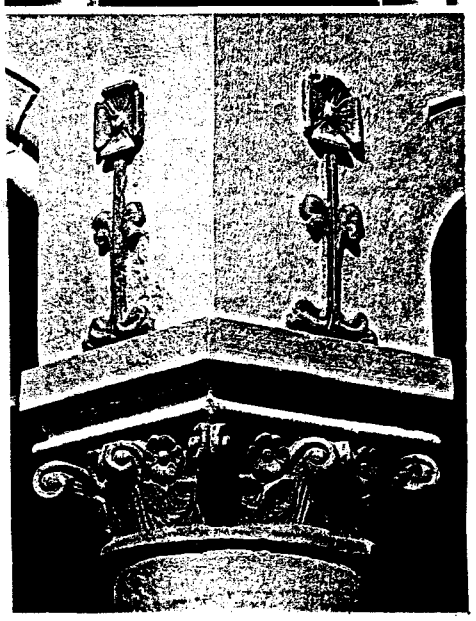
Apotekergt. 6

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.

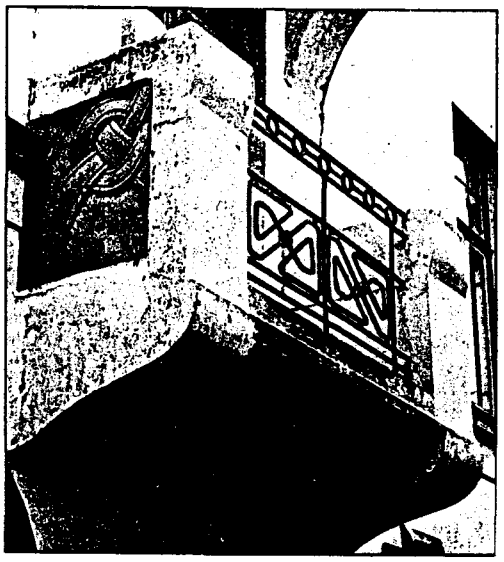
Antikvariske retningslinjer

1. Moderniserte detaljer samt ornamenter bør så langt som mulig tilbakeføres til opprinnelige tradisjonelle utseende.

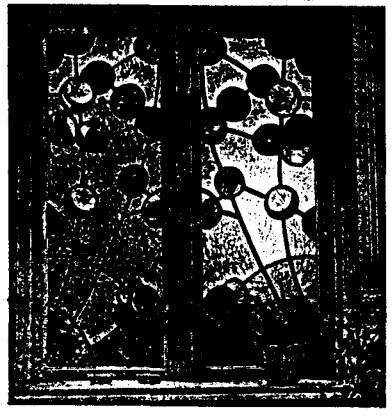
2. Ved fasadeoppussing bør en benytte kalkmørtel og kalkfarve som er helt «åpne» materialer. Underlaget må være rent for løse partikler, og det må være passelig fuktet og absorberende før påføringen.

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).

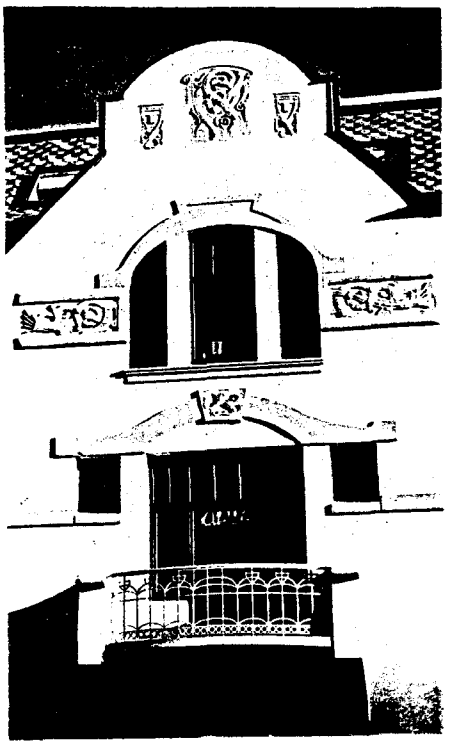
3. Smijernsarbeider på fasaden som balkongrekkverk og lampeholdere bør restaureres/tilbakeføres til sin opprinnelige form.

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.

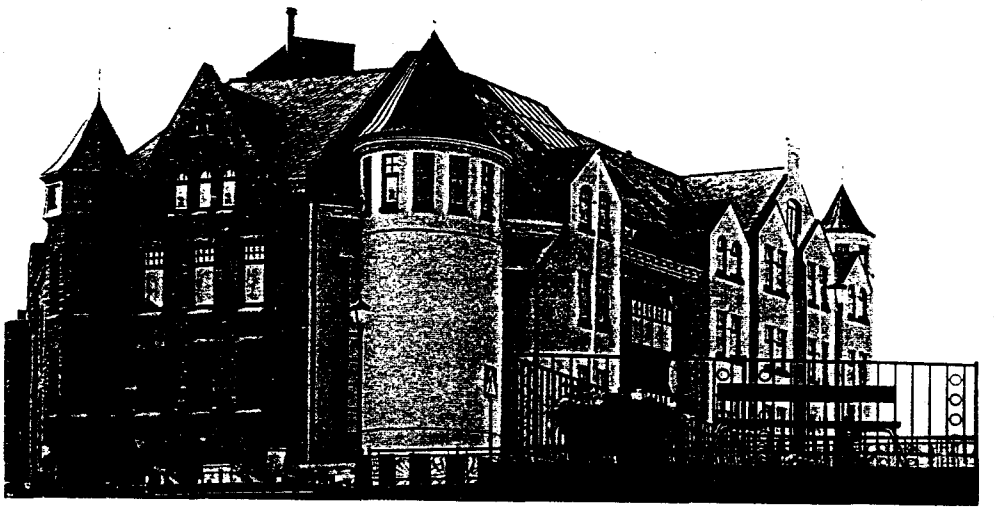
Stilkopiering har vært en nærliggende løsning når det bygges nytt i særlig sårbare miljøer. Nybygg bør utformes i overensstemmelse med vår egen tid, og tilpasses den gamle bebyggelsen i målestokk, materialvalg og karakter.

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:

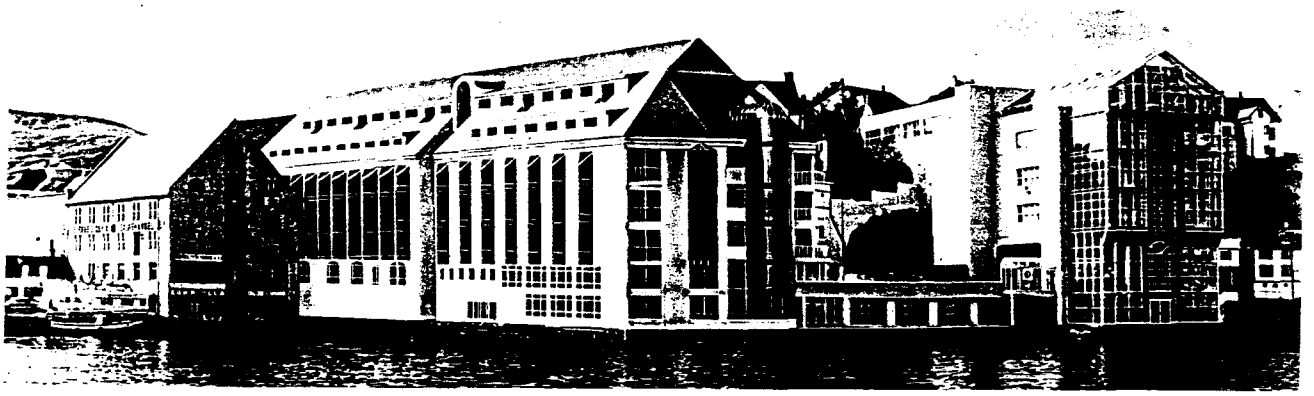
Bysilhuett: Bebyggelsens plassering i forhold til monumental-bygg/ landemerker utkikkspunkter i bylandskapet. Innvirkning på landemerkets/ monumentalbyggets posisjon og egenart i byen.

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

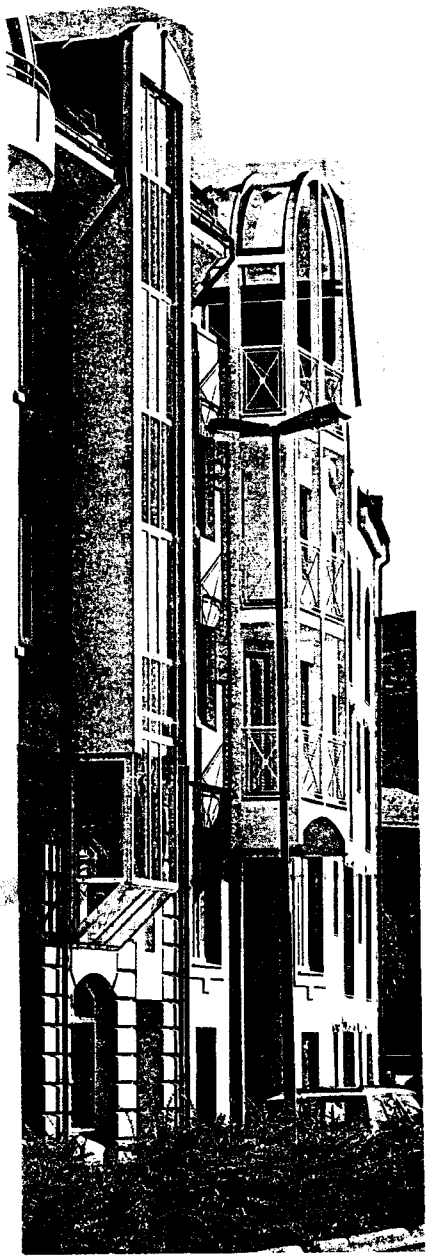
Bygningsanalysen går ut på å lage en hovedramme for detaljutforming av bebyggelsen på bakgrunn av registreringen av vesentlige formelementer i nabobygninger (evt. fjernede bygninger) slik som vinduers format og inndeling, horisontalitet og vertikalitet i fasadeoppbyggingen og områdetypisk fasadedekor.

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.

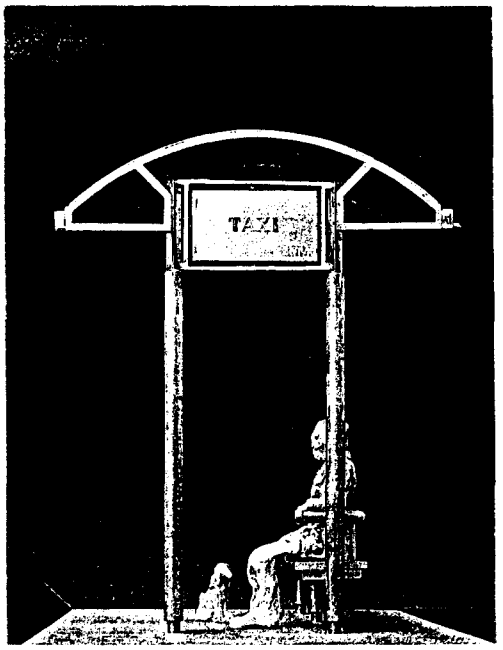
Alternativer

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.

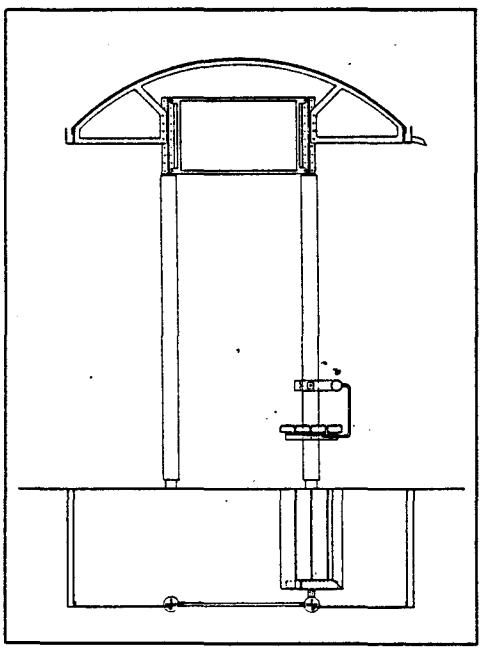
Gateinventar som byformingselement

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.

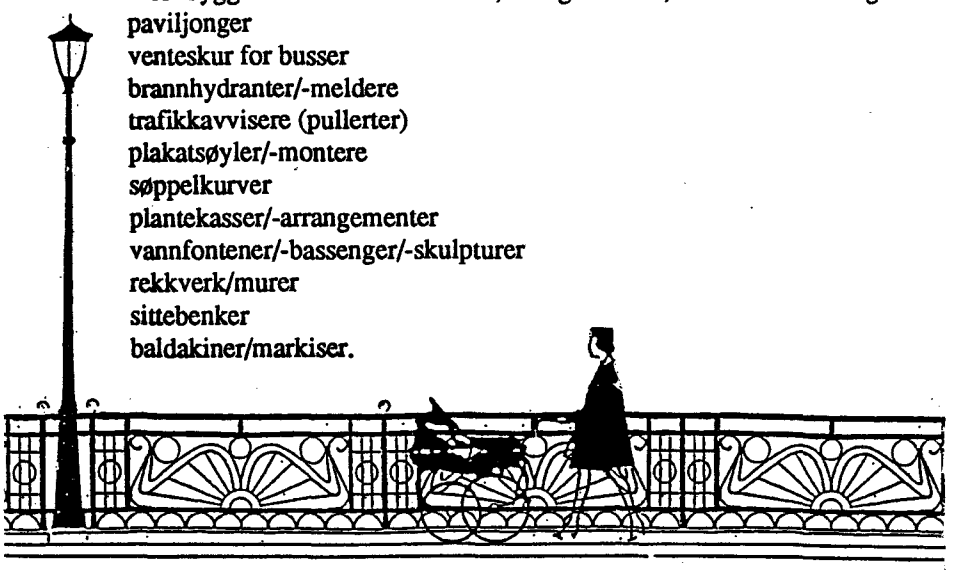
Gateinventar og møbler lider den skjebne at etter hvert som man venner seg til dem blir de «usynlige». Når de så forsvinner, oppdager de forbipasserende at de egentlig har skapt en atmosfære som de kommer til å savne.

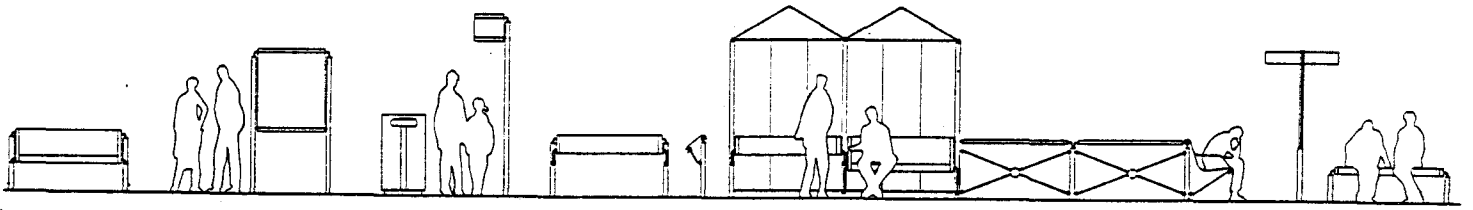
Gateinventaret det her refereres til defineres som de elementene som er nødvendige for byens drift og sikkerhet, eller elementer som foruten å dekke praktiske funksjoner, suplerer og beriker byens og byrommenes form og arkitektur.



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:

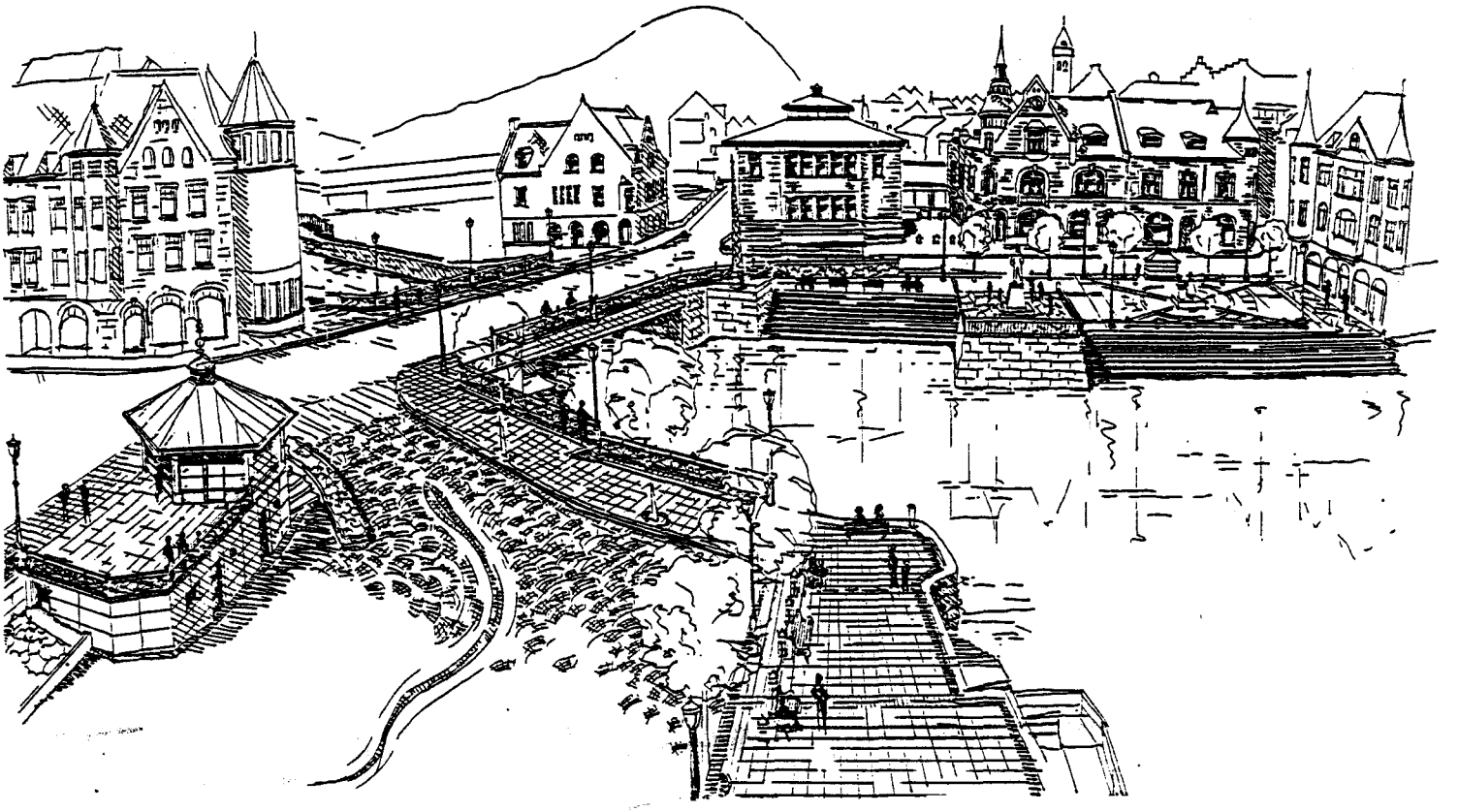
Utforming og plassering av gateinventar skal så langt det er mulig underlegges like strenge formingskriterier som for bygninger.

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.

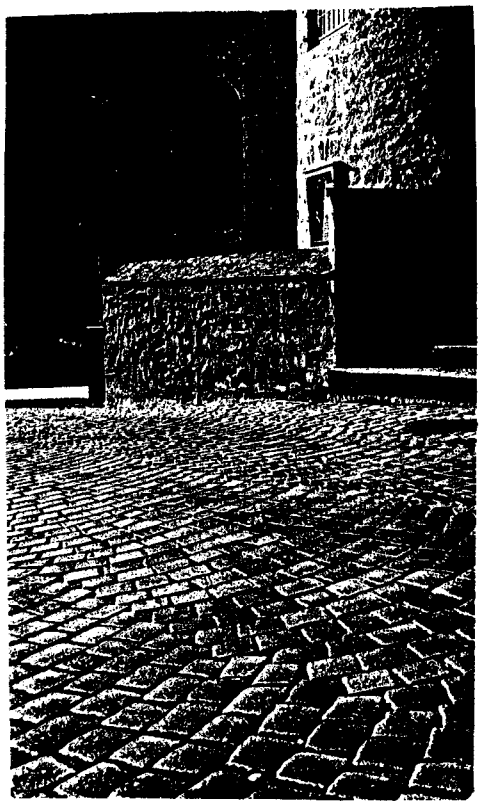
Gateinventar bør være arkitektonisk tilpassede elementer i gaterommet, og må planlegges i forhold til de fasader og åpninger som ligger rundt, men også gis sitt eget særpreg og identitet. God design og kvalitet forebygger direkte hærverk og lysten til å ødelegge. Det er en forutsetning for å skape varige 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.

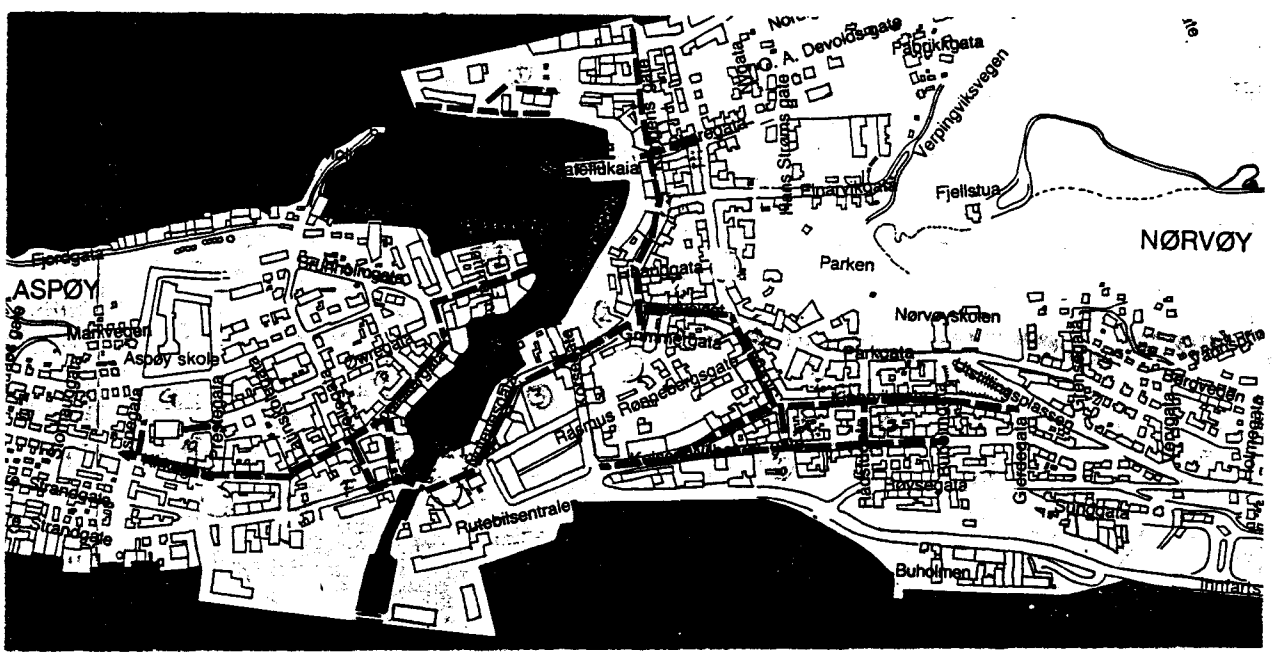
I et nytt vedtak fra 1981 ble det bestemt at det kunne legges asfalt-dekke i Storgata mellom Kipervikgata og Løvenvoldgata. Dette vedtaket er ennå ikke gjennomført. På tross av «brosteinsvedtaket» ble Apotekergata asfaltert i 1989. I tillegg er flere av bevaringsgatene delvis asfaltert, der bl.a. grøftegraving 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.

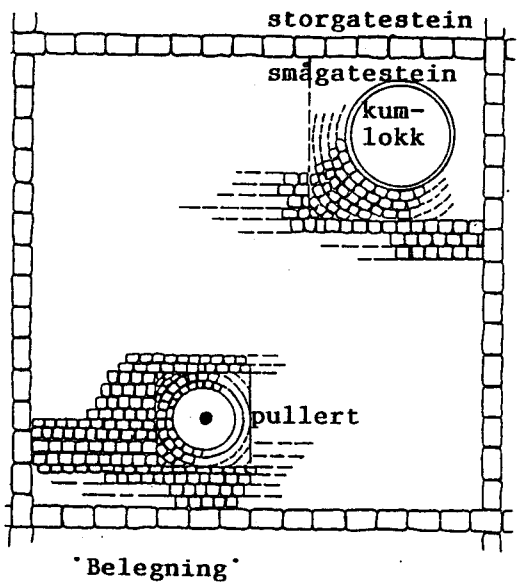
Det benyttes støpt kantstein med fasede kanter, bredde 25 cm. Huggen granittstein kan unntaksvis tillates.

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.

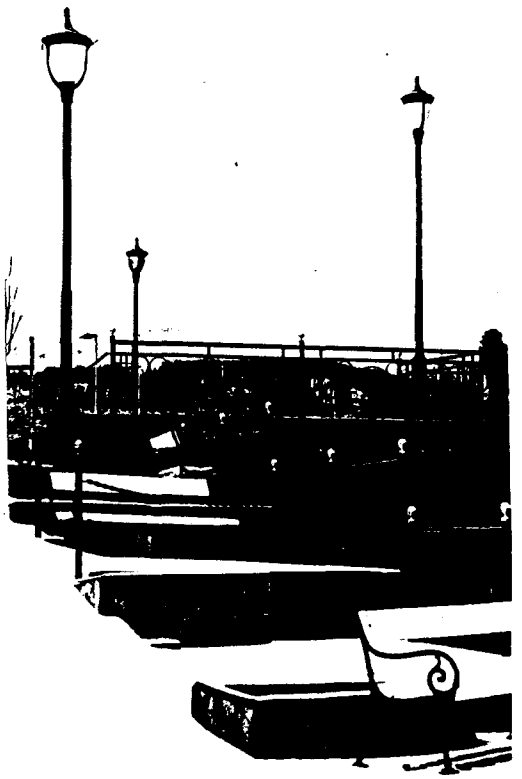
Til venstre rekkemønster inndelt av storgatestein med tilpasninger til gateutstyr.

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

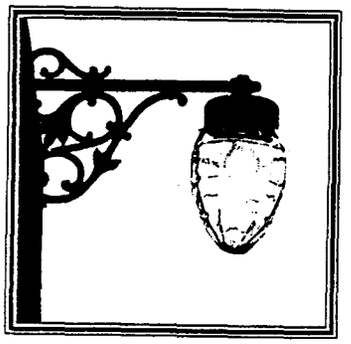
Benyttes ofte for å belyse avgrensede områder med relativt store lysmengder. Med retningsbestemte armaturer kan en unngå problemer med direkte gatelys inn i f.eks. boliger.

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.



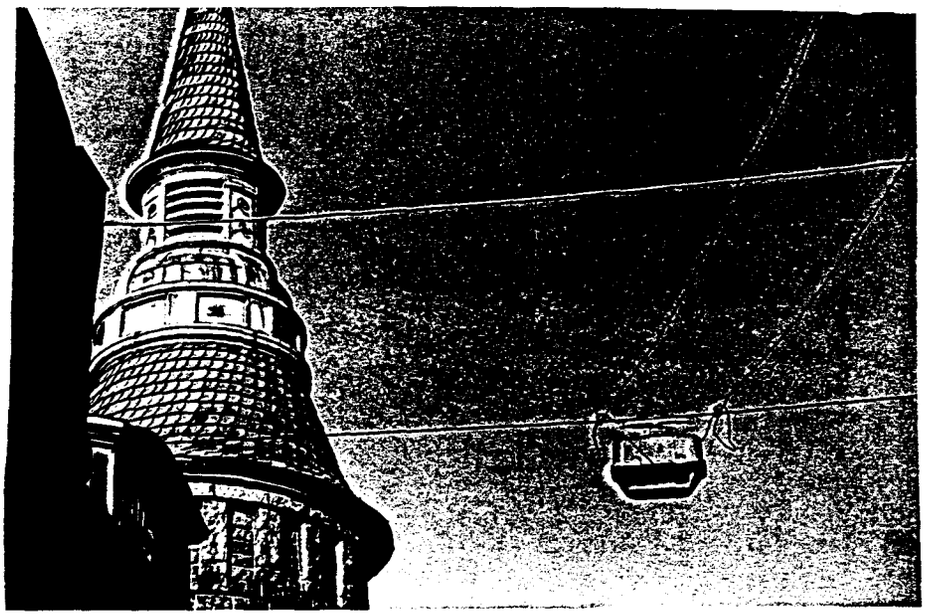
4. Veggmontert lysarmatur

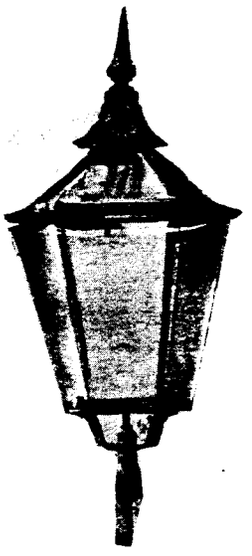
De veggmonterte variantene benyttes der plasshensyn og funksjoner krever det.

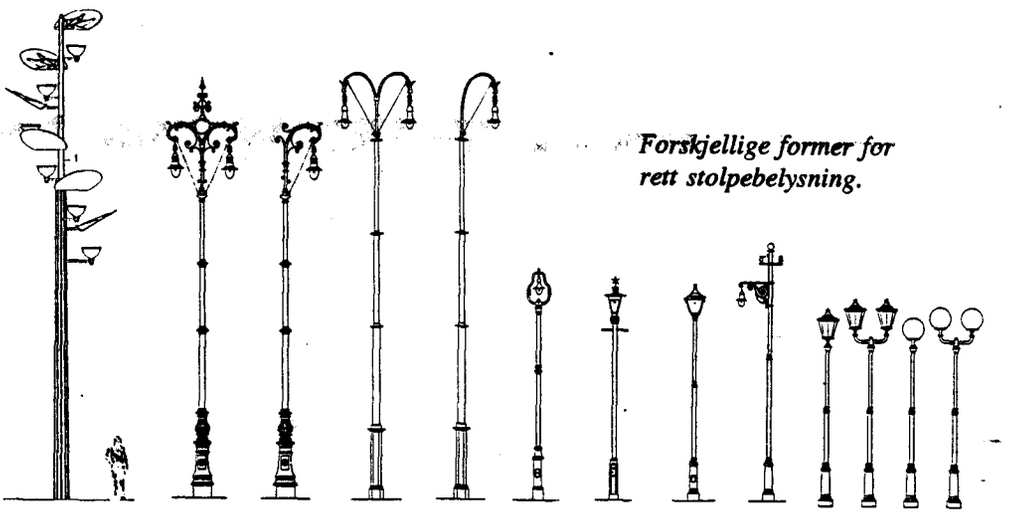
5. Hengende belysning

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.





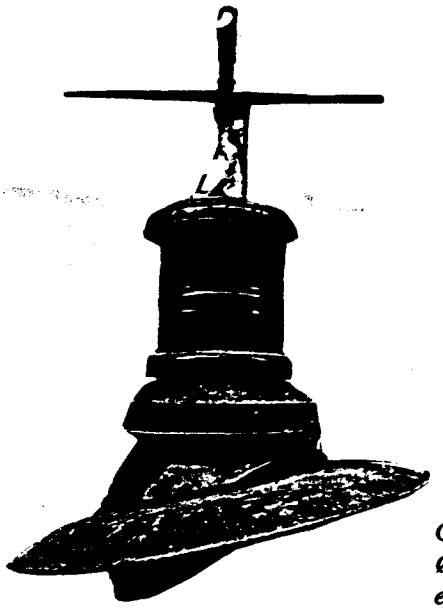




Forskjellige former for rett stolpebelysning.







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.

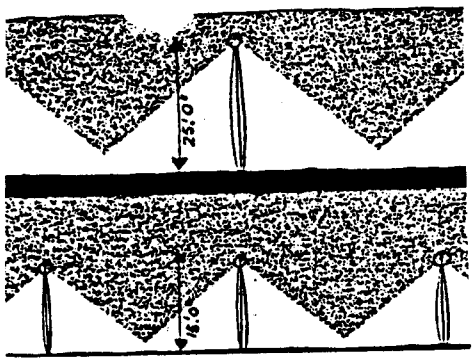
<u>Stolpelykter</u>

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.

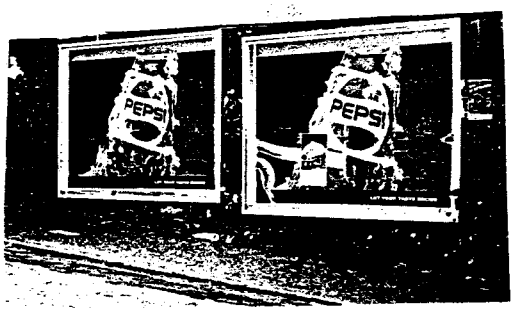
- Lysarmaturer og deres bærende elementer skal gis en kunstnerisk utforming, og ha sammenheng med god formgivningstradisjon i forhold til de omgivelser de skal plasseres i.

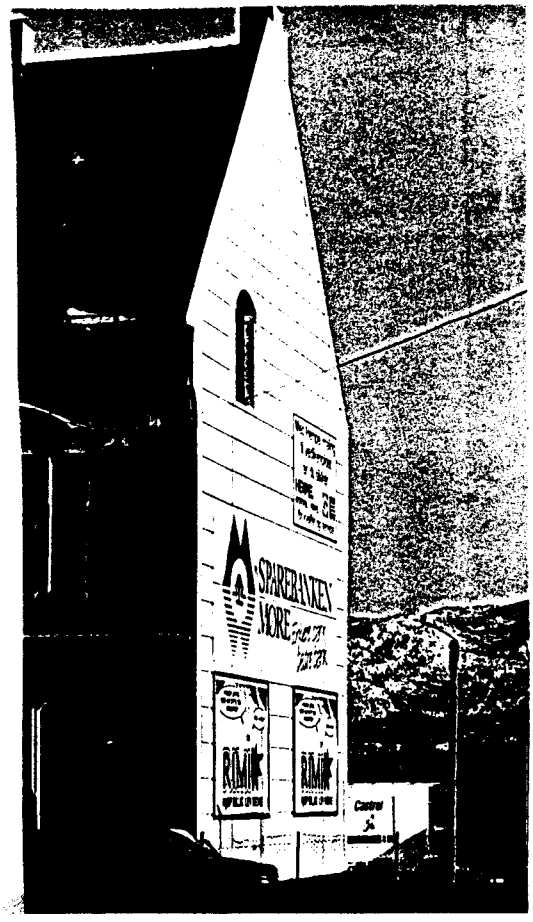
- Eldre armaturer og belysningsanlegg skal bevares og kompletteres såfremt de har kulturhistorisk verdi.

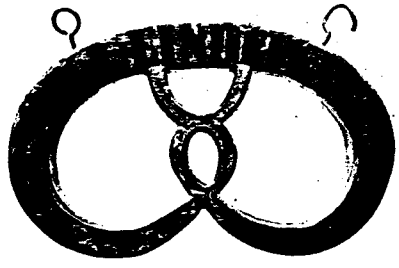
- Belysningsanleggene gis en farge som underordner seg omgivelsene.

- 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







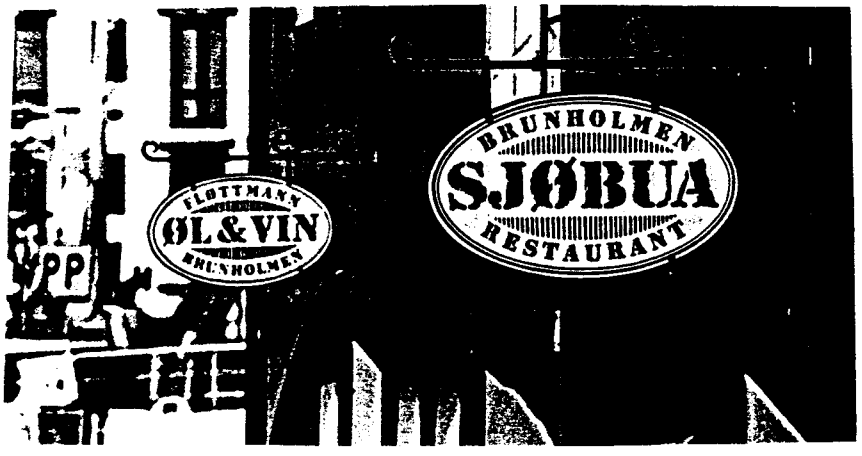
Skilt som byformelementer

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.



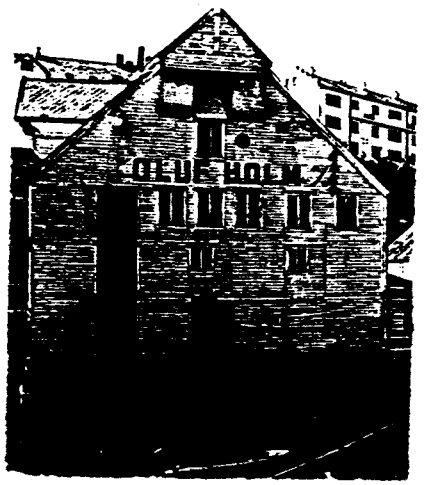
Historisk bruk

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.



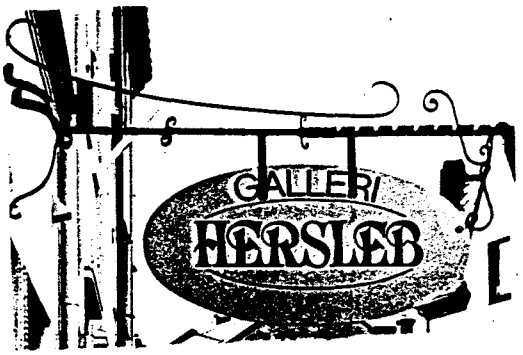
Emaljerte skilt

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.



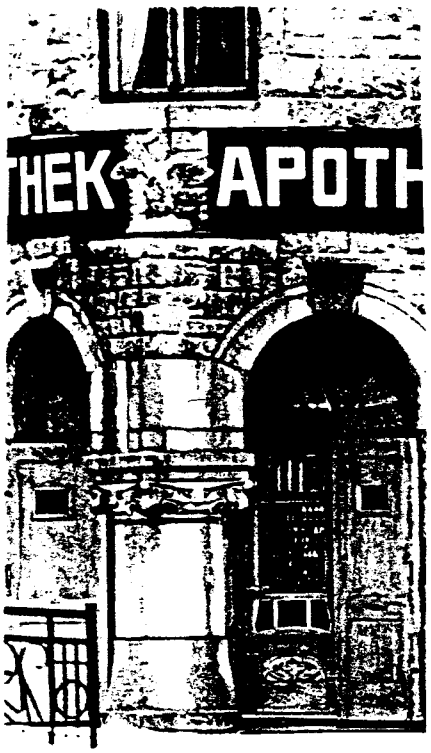
Trafikkskilt

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.

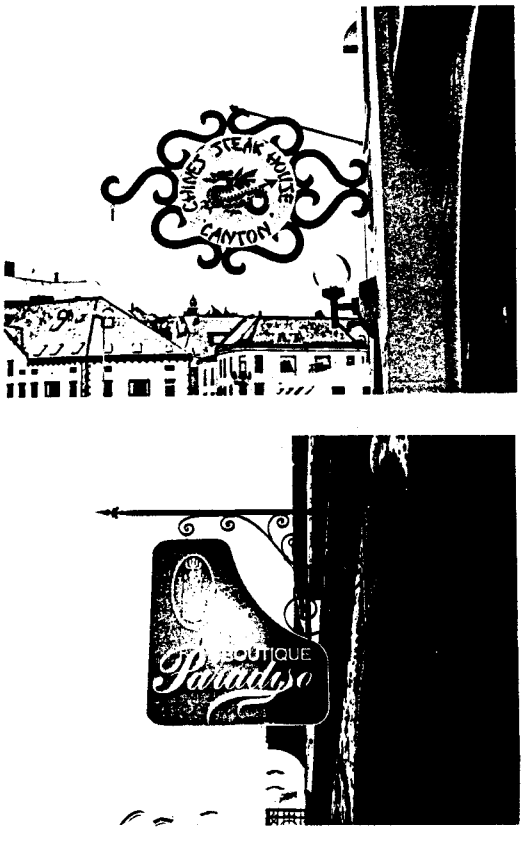


Nye skilt

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

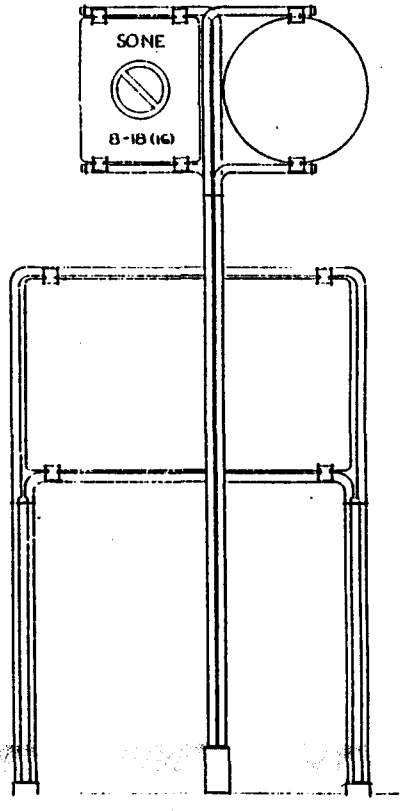
Skjemmende plassering av antenner på bygninger er blitt et økende problem. Parabolantenner er ved sine former og størrelser særlig dominerende, og bør plasseres med omtanke. Det bør kunne kreves byggemelding for alle typer utvendige antenner innenfor planområdet.



Offentlige skilt

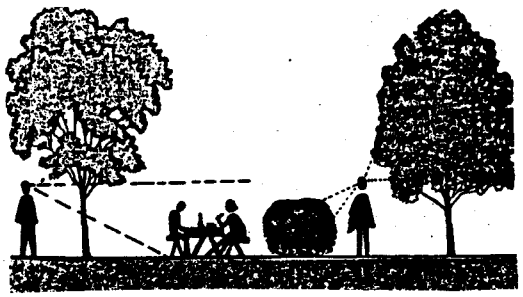
Gatenavn- og husnummerskilt

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.



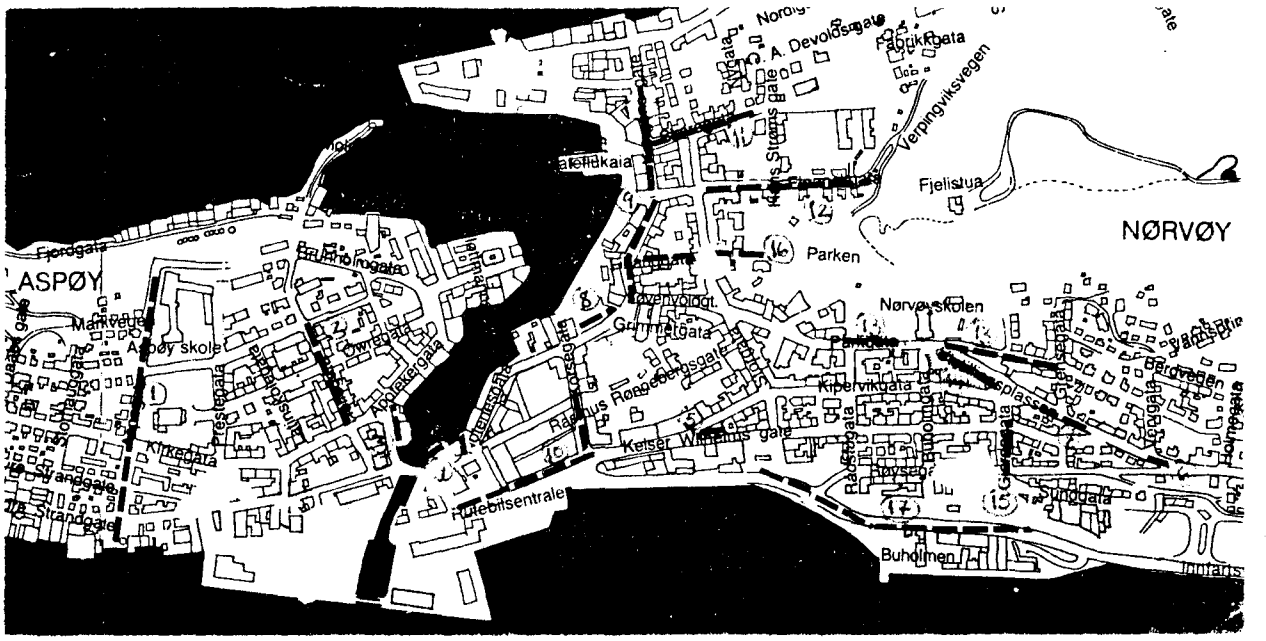
Den østre del - anlagt 1920-30

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.

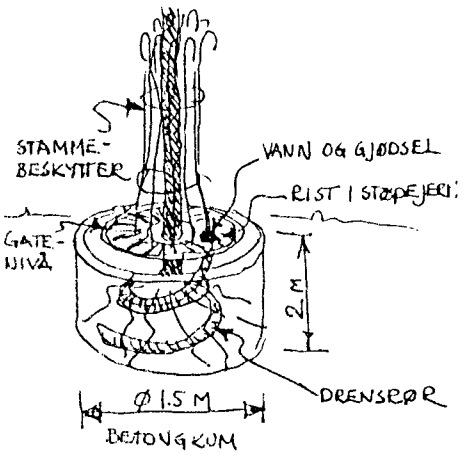
Situasjonsanalyse

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).

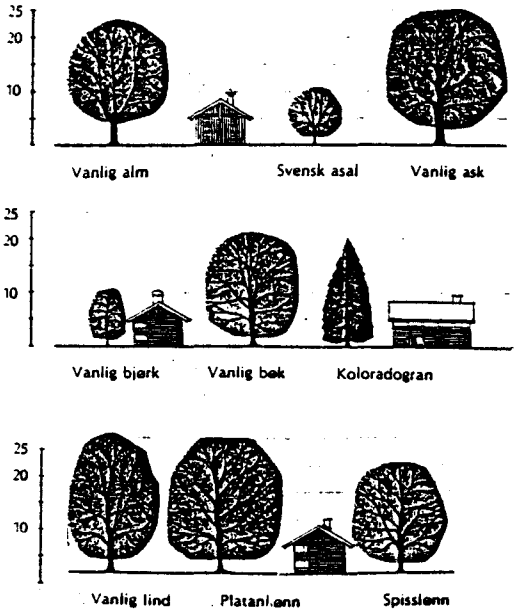
1.	Aspegata	9.	Kongens gate
2.	Hellegata	10.	Rådhuskvartalet
3.	Apotekertorget	11.	Skaregata
4.	Lorkenestorget	12.	Einarvikgata
5.	Harald Torsvik plass	13.	Parkgata
6.	«Palmen»	14.	Utstillingsplassen
7.	Storledbakken	15.	Gjerdegata
8.	St. Olavs plass	16.	Lihauggata
		17.	Blixvalen og Sjøgata øst.



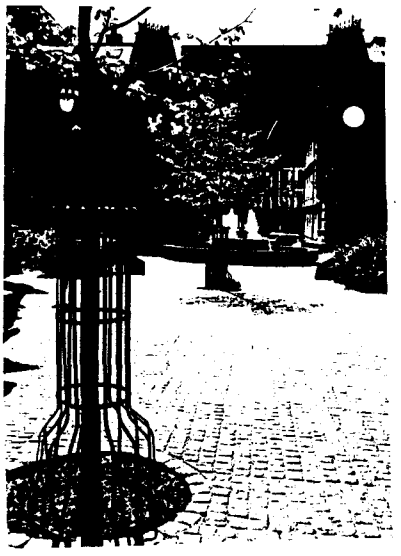
Riktig beplantning og beskyttelse av bytrær.

Problemene for de fleste av byens gatetrær kan oppsummeres slik:

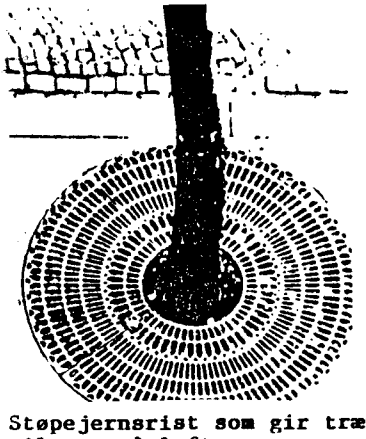
1. For lite jordsvolum.
2. For lite luft og næring til rotsonen. Det er asfaltert for nært stammene. Dette kveler treet og gir begrenset tilgang på luft, vann og næring.
3. Begrenset rotfeste som nødvendiggjør sterk beskjæring. (Balanse mellom rotfeste og vindfang påholdes).
4. Trærne er utsatt for rotråte.



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.

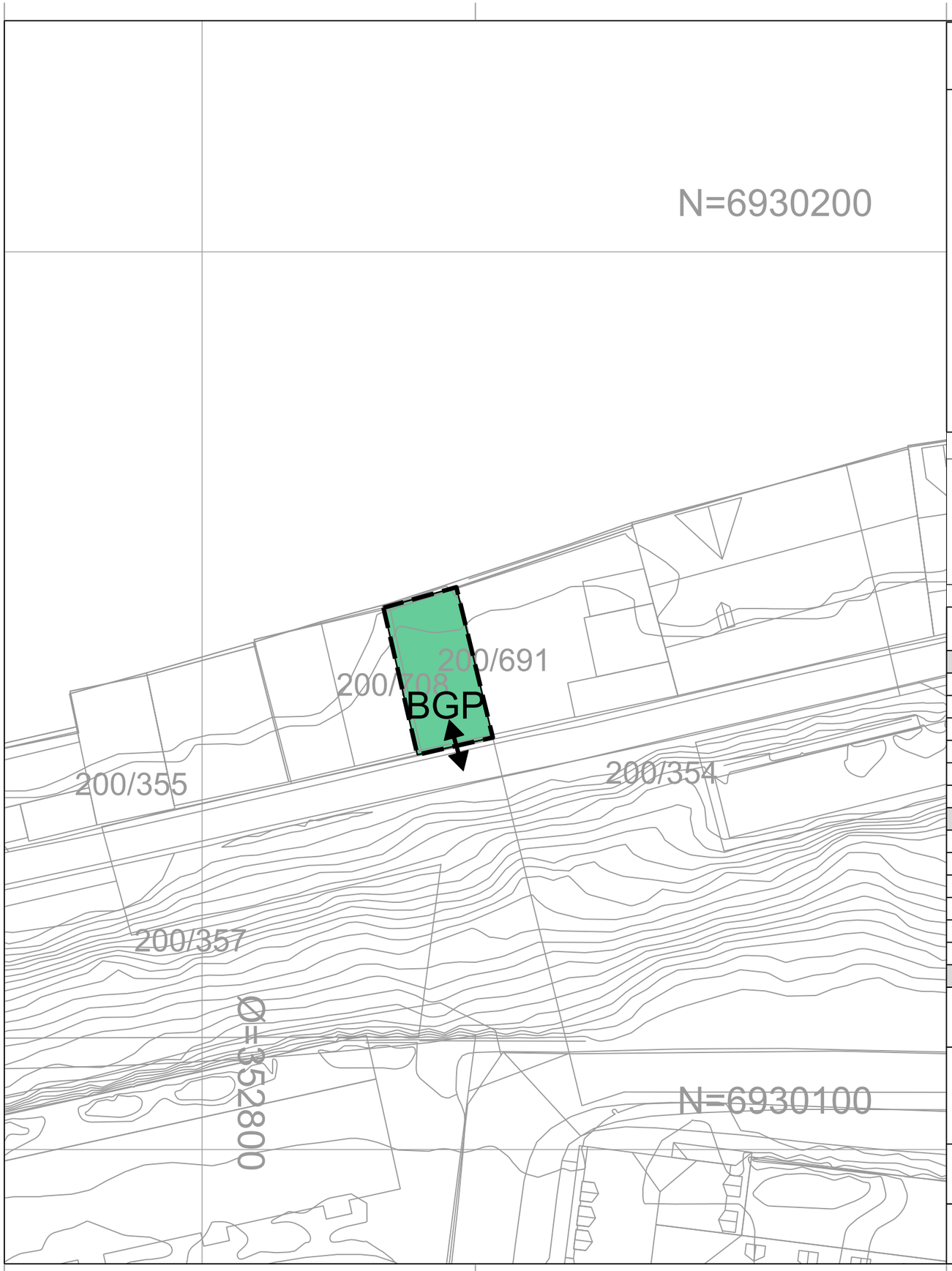
Bergen Sentrum.
Kommunedelplan Verne- og byformingsplan.
Bergen Kommune - byutvikling - 1990.

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.



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

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)

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

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.

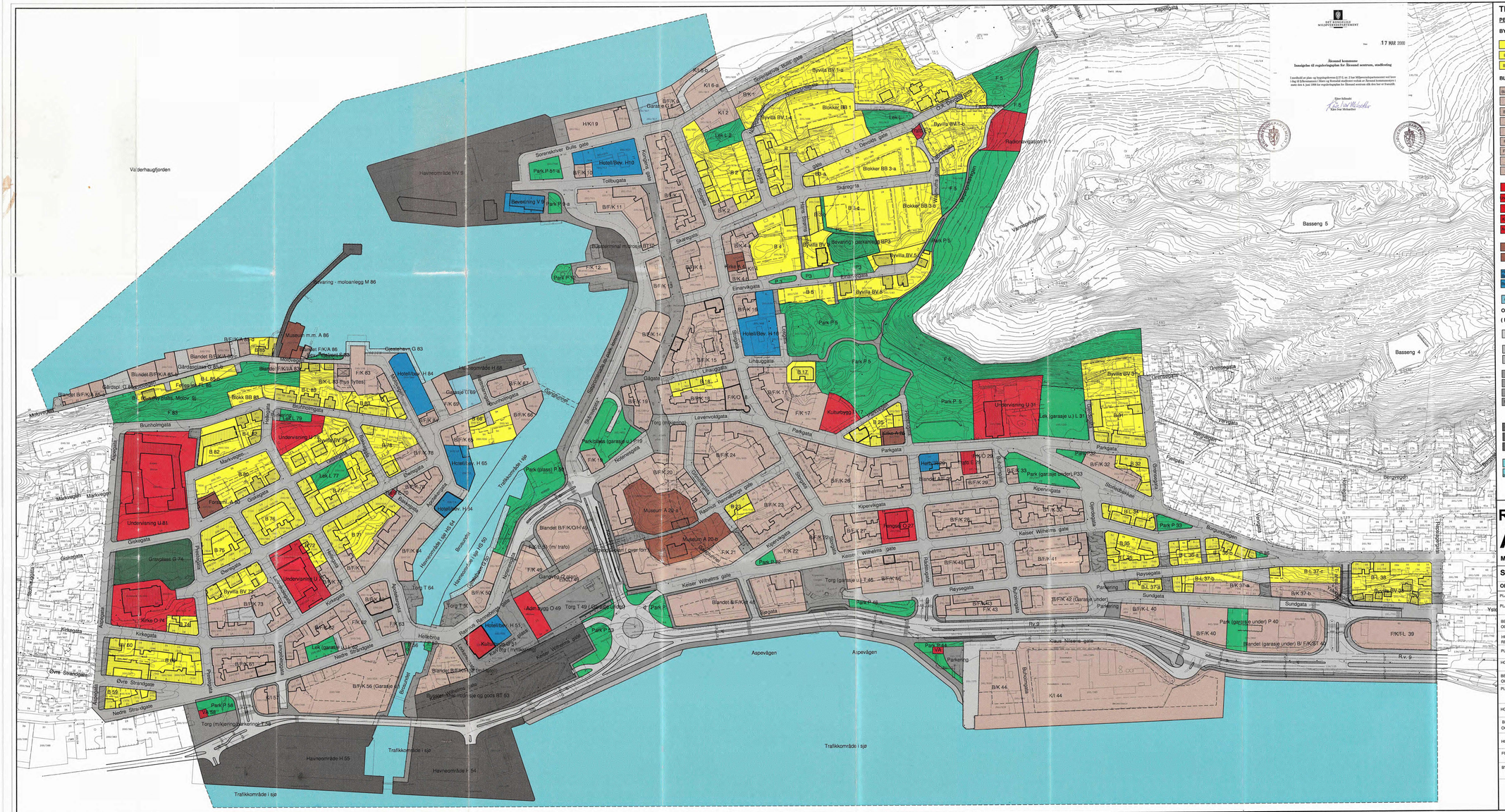
A. Fasader i nye bebyggelse eller bruksendret bebyggelse innen områdene B/F/K 56, B/F/K/H 52, B/F/K/ST 48, B/FK 47, F/K 42, F/K-L 40, B/K 44 og K/K/ST 40 skal ha støydempende materialer som tilfredsstiller Miljøverndepartementets krav til innendørs støynivå. Områdene som skal støybeskyttes er tilstøtende 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

Ålesund kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
1508 - Ålesund kommune	**201**	**416**	**0**	**5**	Kongens gate 32C, 6002 ÅLESUND

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Sentrumsformål - Nåværende	Kommunedelplan - Kommunedelplan for Ålesund 2016 - 2028 (9.3.2017)	231.31m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja				
	1508 1504446	Ålesund sentrum (17.3.2000)	Annet byggeområde	231.31m^2
	1508 1504446	Ålesund sentrum (17.3.2000)	Bevaring av bygninger	187.12m^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:

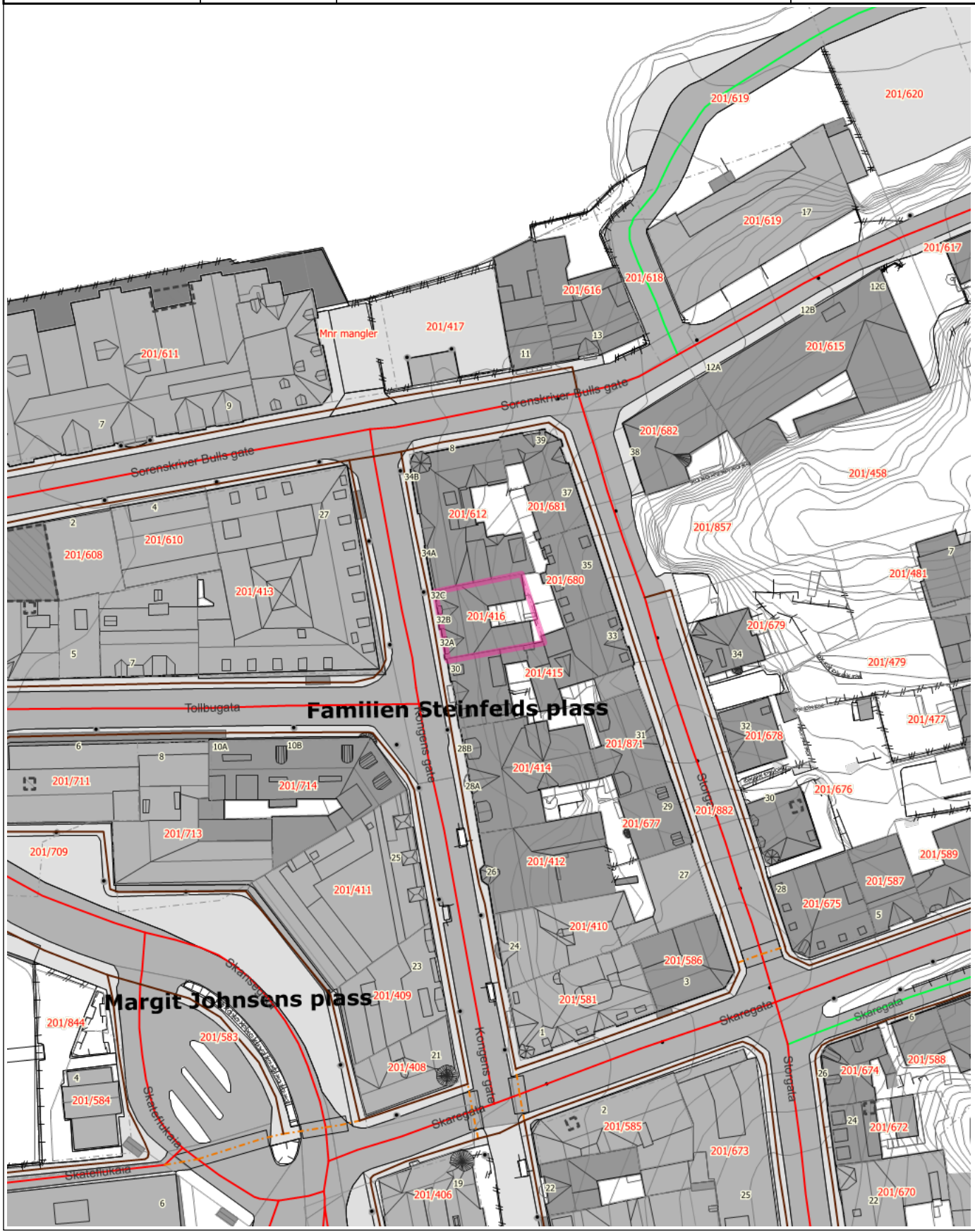
Det tas forbehold om feil og mangler.

Ålesund kommune

VEGADKOMST

Eiendom:	Gnr: 201	Bnr: 416	Fnr: 0	Snr: 5
Adresse:	Kongens gate 32C 6002 ÅLESUND			
Adkomst:	Har adresse knyttet til offentlig veg.			

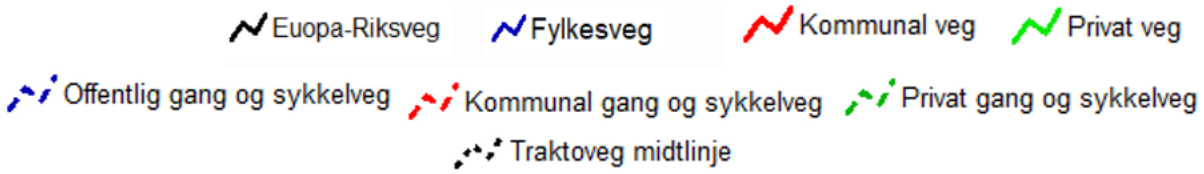
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

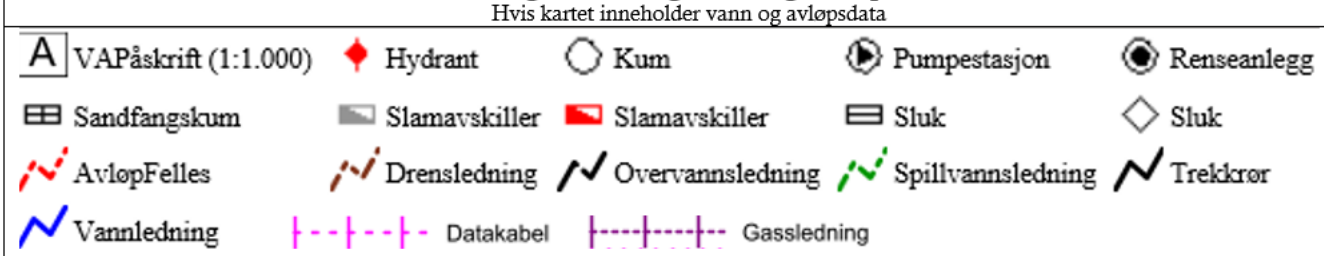
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Fortau
- Gangveg
- Kjøreveg
- Kjøreveg
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Eiendomsteig
- Gatelys (belysningspunkt)
- Gatelys (Lysarmaturt)
- Mast
- Grenselinje nøyaktig måling
- Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Fiktiv avgrensning for anlegg
- Flytebrygge landgang
- Hekk
- MurLoddrett
- Gjerde
- Kai- og bryggekant
- Loddrett mur
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- VegAnnenAvgrensning
- GangfeltAvgrensning
- AnnetVegarealAvgrensning
- VegAnnenAvgrensning
- Høydekurve 1m Ålesund
- Kystkontur tekniske anlegg
- Kystkontur
- Takoverbygg
- Udefinerte bygg
- Bolig
- Garasje, carport og uthus
- Næring og carport
- Trafikkøy
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- Parkeringsområde
- Kai og brygge
- Trapp
- Havflate

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)

Analyserapport

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
1508 - Ålesund kommune	**201**	**416**	**0**	**5**

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.

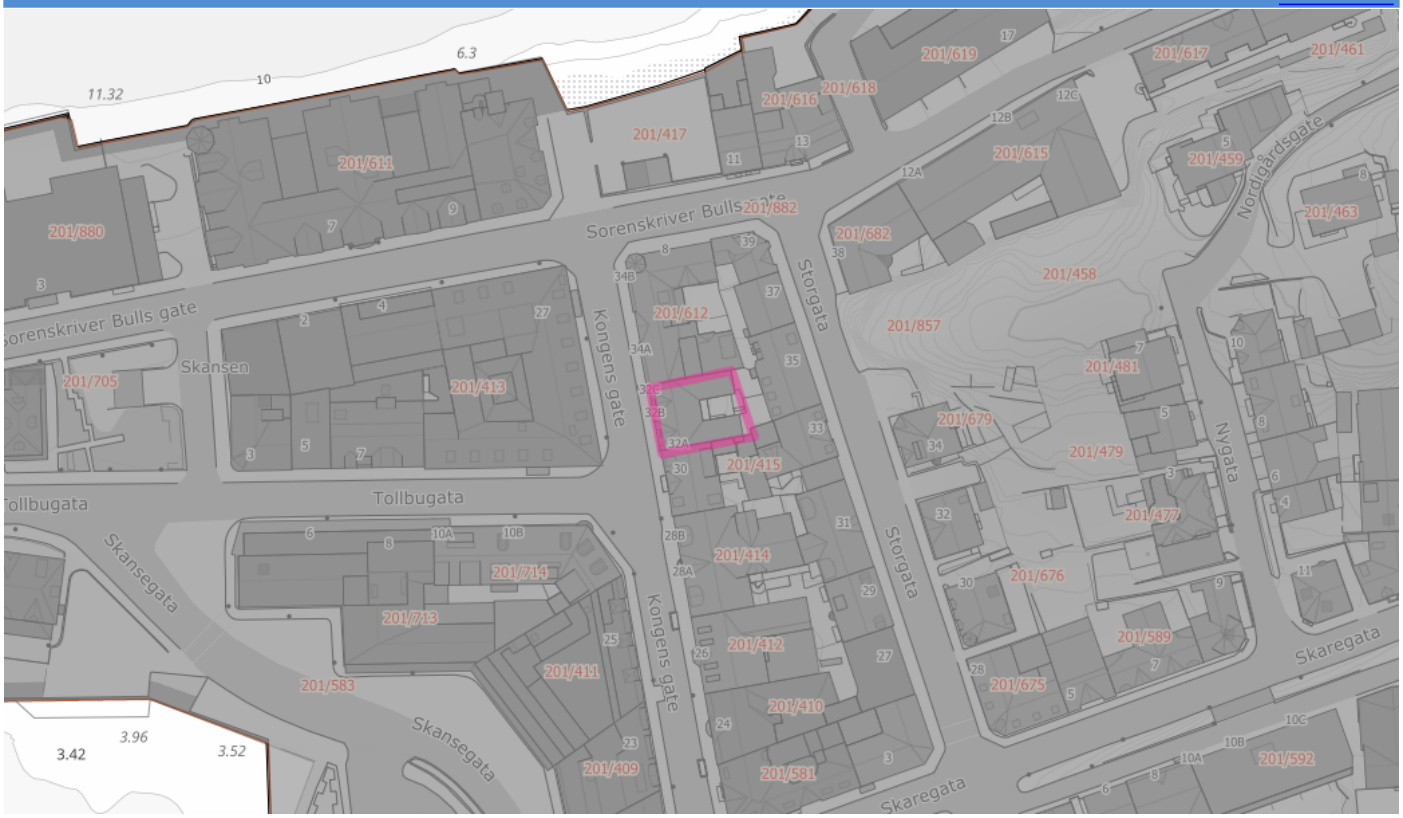
Berørte datasett (19)

Temadata - Tettsted	Temadata - Befolkningsstatistikk
Temadata - Dreneringslinjer - Tette stikkrenner	Temadata - Dreneringslinjer - Åpne stikkrenner
Temadata - Fjernvarme	Temadata - Forurensning - Bybrannen og bromerte flammehemmere
Temadata - Geologi - Radon	Temadata - Geologi - Løsmasser
Temadata - Kulturminner - Enkeltminner, kulturmiljøer, brannsmitteområder og trehusmiljøer	Temadata - Landbruk - ar5
Temadata - Natur - Vassdrag	Temadata - natur - Natyrtyper
Temadata - Plan	Temadata - Plan - Kulturminner - Temaplan 2016/2017
Temadata - Plan - Fortettingsstrategi - Temaplan 2017/2017	Temadata - Samfunnssikkerhet - Flom aktsomhet
Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo dekningsområde	Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2100 - Øvre estimat
Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2150 - Øvre estimat	

Befolkning

Temadata - Tettsted

Link til kart



Tettsted

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Tettsted	1	x		231.31m^2

Temadata - Befolkningsstatistikk Link til kart



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		231.31m^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)

Dreneringslinjer

Temadata - Dreneringslinjer - Tette stikkrenner

Link til kart



Dreneringslinjer tette stikkrenner

Flomareal tette stikkrenner

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Flomareal tette stikkrenner	1	x		44.76m^2

Tema uten treff:

Dreneringslinjer tette stikkrenner

Temadata - Dreneringslinjer - Åpne stikkrenner

Link til kart



Dreneringslinjer åpne stikkrenner

Flomareal åpne stikkrenner

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Flomareal åpne stikkrenner	1	x		44.76m^2

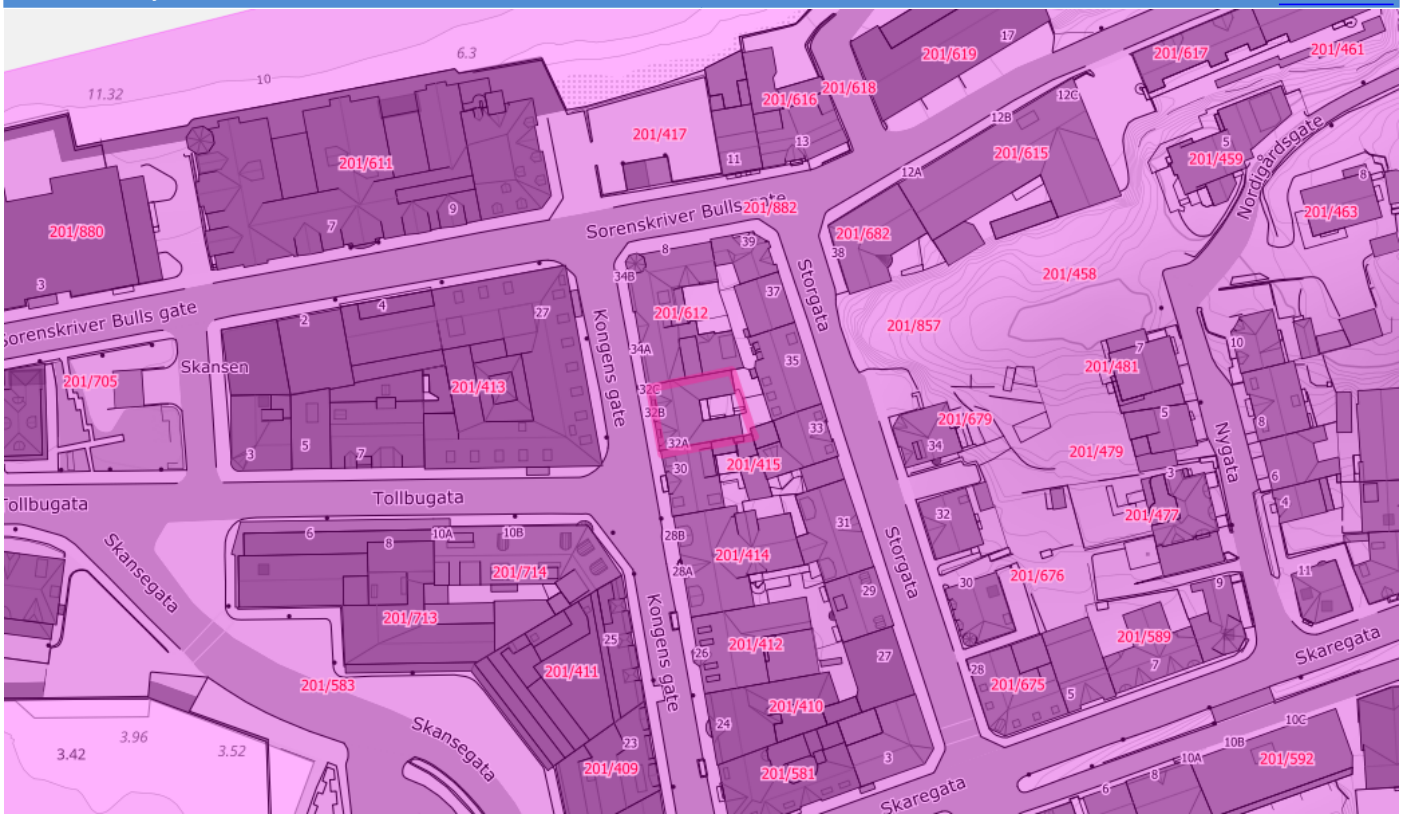
Tema uten treff:

Dreneringslinjer åpne stikkrenner

Energi

Temadata - Fjernvarme

Link til kart



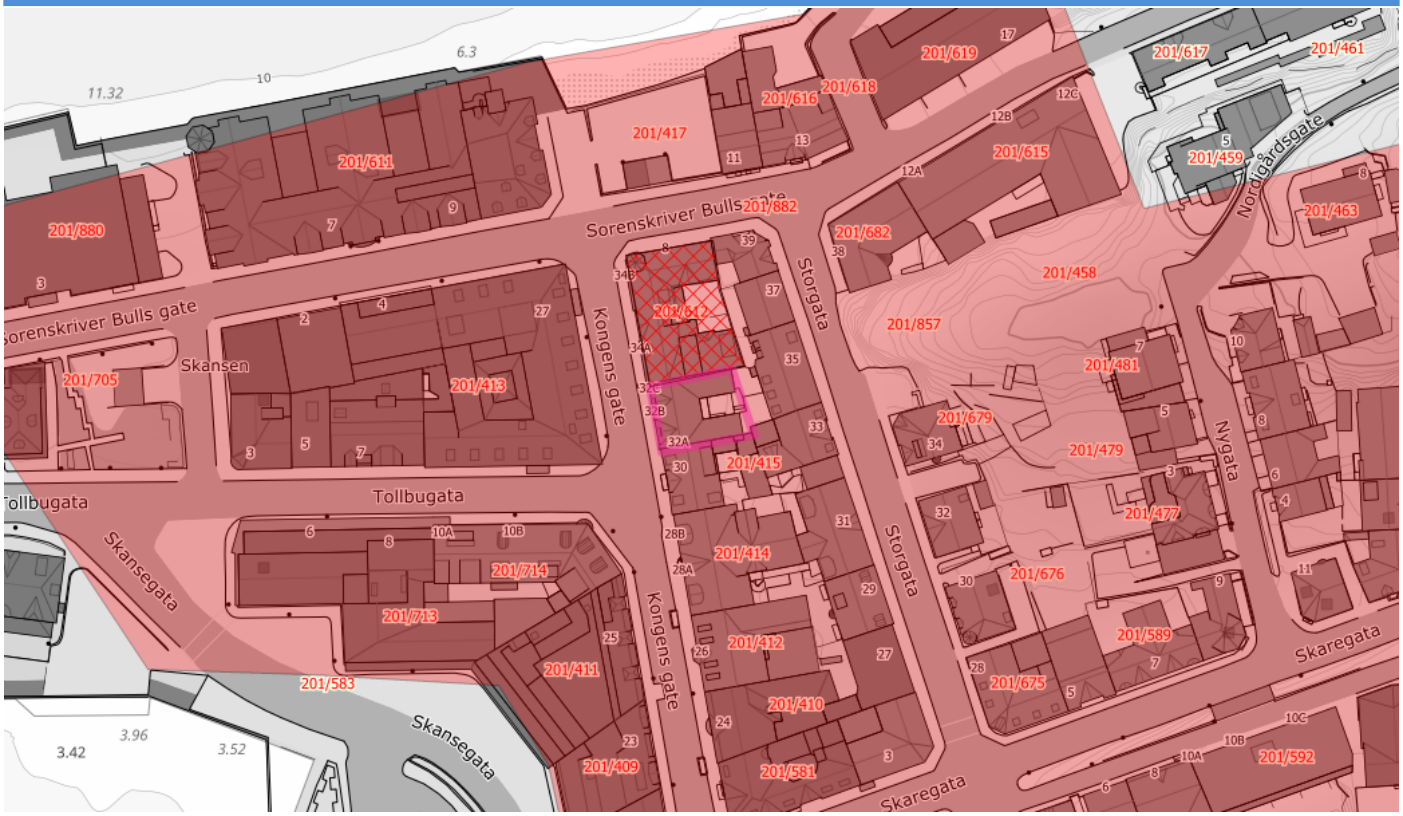
Fjernvarme konsesjonsområde

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Fjernvarme konsesjonsområde	1	x		231.31m^2

Forurensning

Temadata - Forurensning - Bybrannen og bromerte flammehemmere

Link til kart



Mulig grunnforurensing fra bybrannen 1904

Næring med potensiale for utslipp av bromerte flammehemmere

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Mulig grunnforurensing fra bybrannen 1904	1	x		231.31m^2

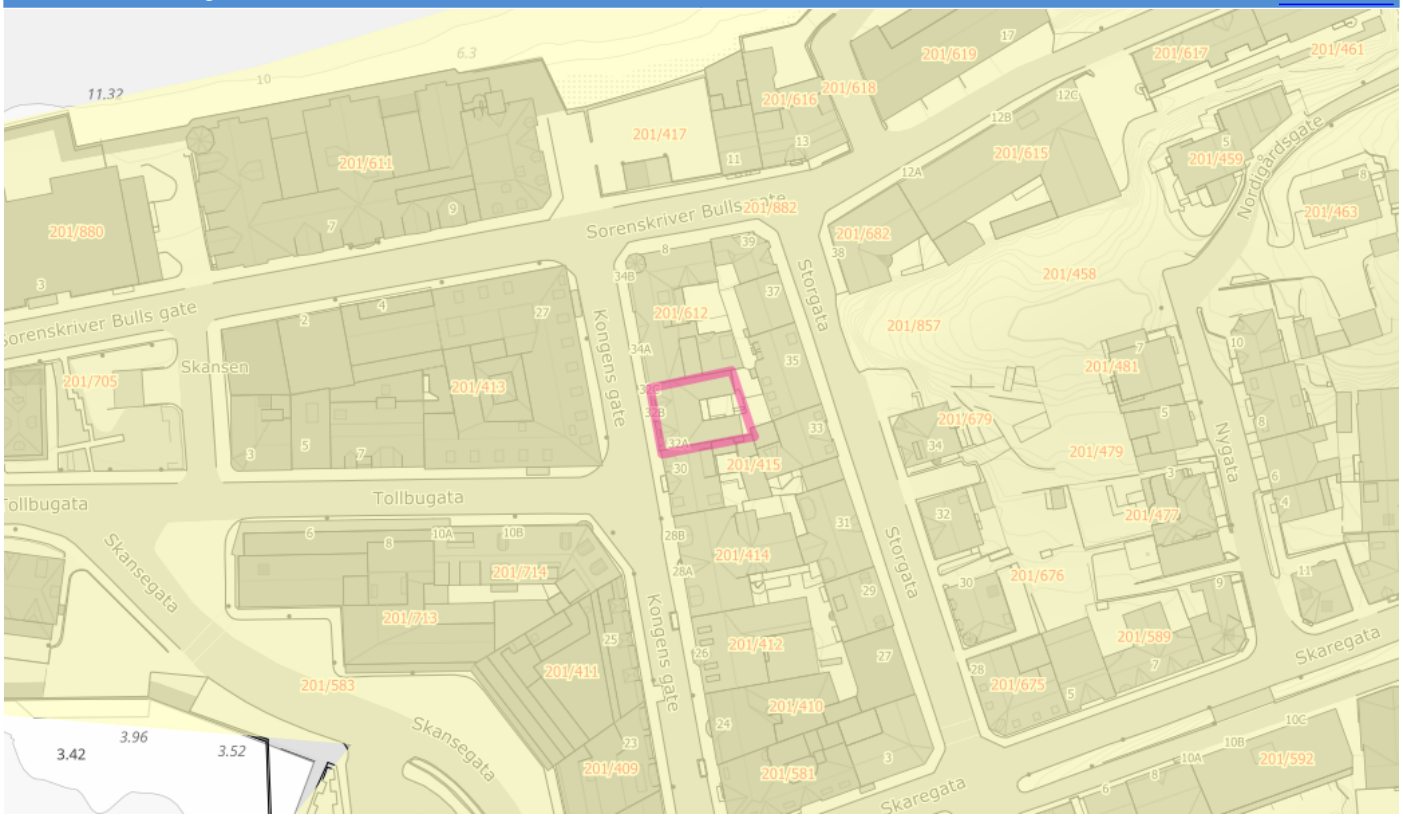
Tema uten treff:

Næring med potensiale for utslipp av bromerte flammehemmere

Geologi

Temadata - Geologi - Radon

Link til kart



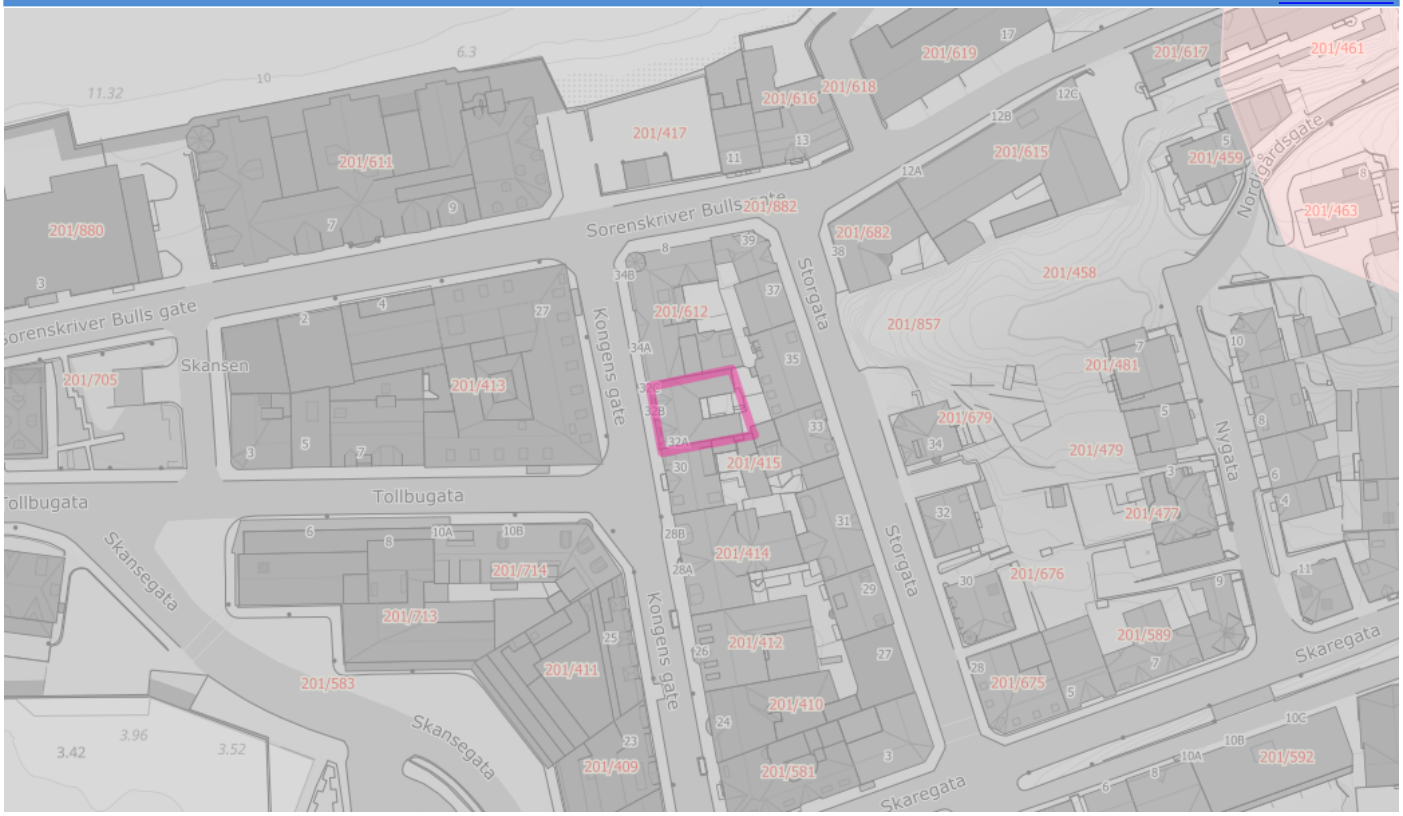
Radon aktsomhet - Moderat til lav

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Radon aktsomhet - Moderat til lav	1	x		231.31m^2

Tema uten treff:

Radon aktsomhet - Særlig høy	Radon aktsomhet - Høy	Radon aktsomhet - Usikker

Temadata - Geologi - Løsmasser Link til kart



Løsmasser - Bart fjell / fjell med tynt torvdekke, uspesifisert

Løsmasser - Fyllmasse (antropogent materiale)

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Løsmasser - Fyllmasse (antropogent materiale)	1	x		231.31m^2

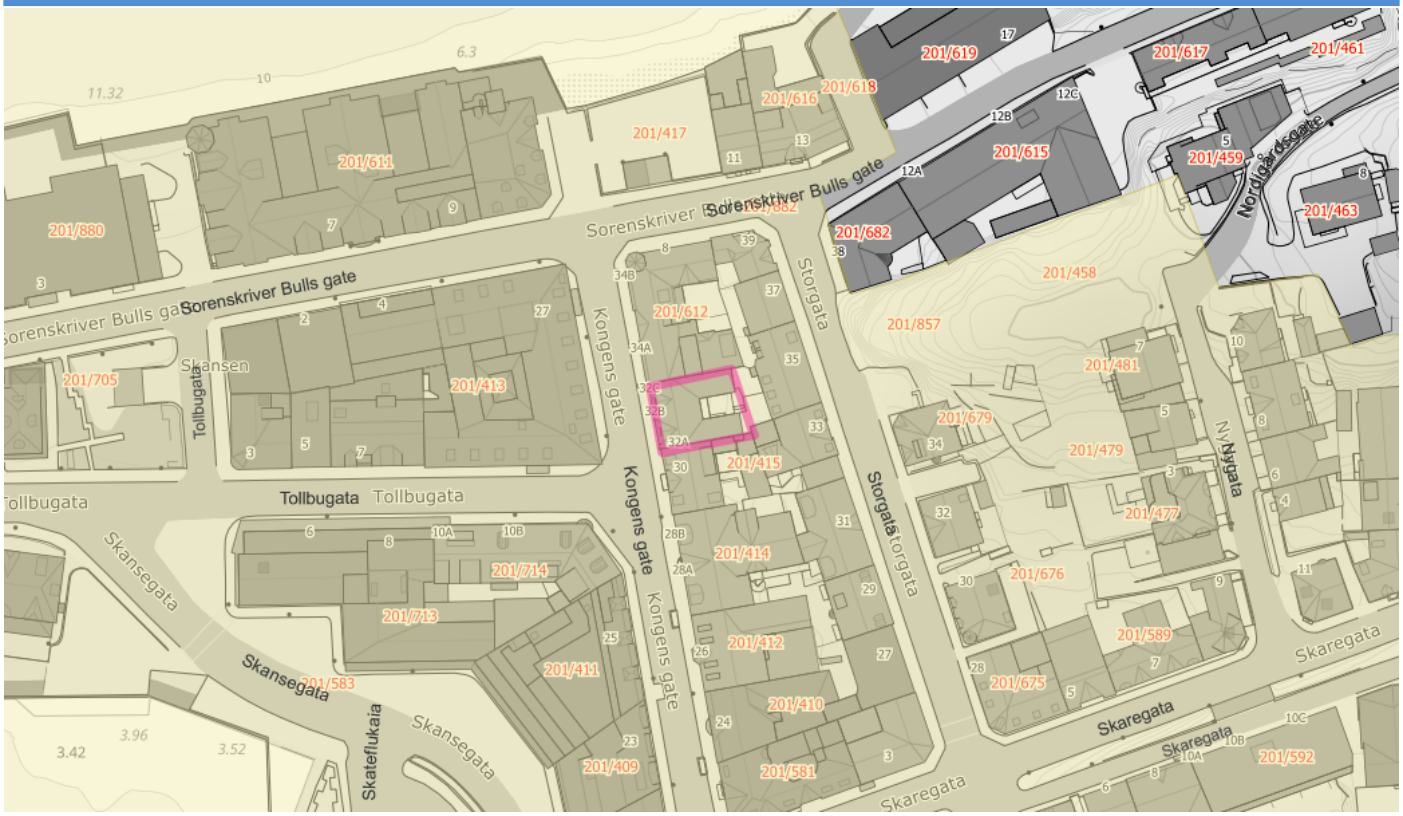
Tema uten treff:

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

Kulturminner

Temadata - Kulturminner - Enkeltminner, kulturmiljøer, brannsmitteområder og trehusmiljøer

Link til kart



Kulturmiljøer

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Kulturmiljøer	1	x		231.31m^2

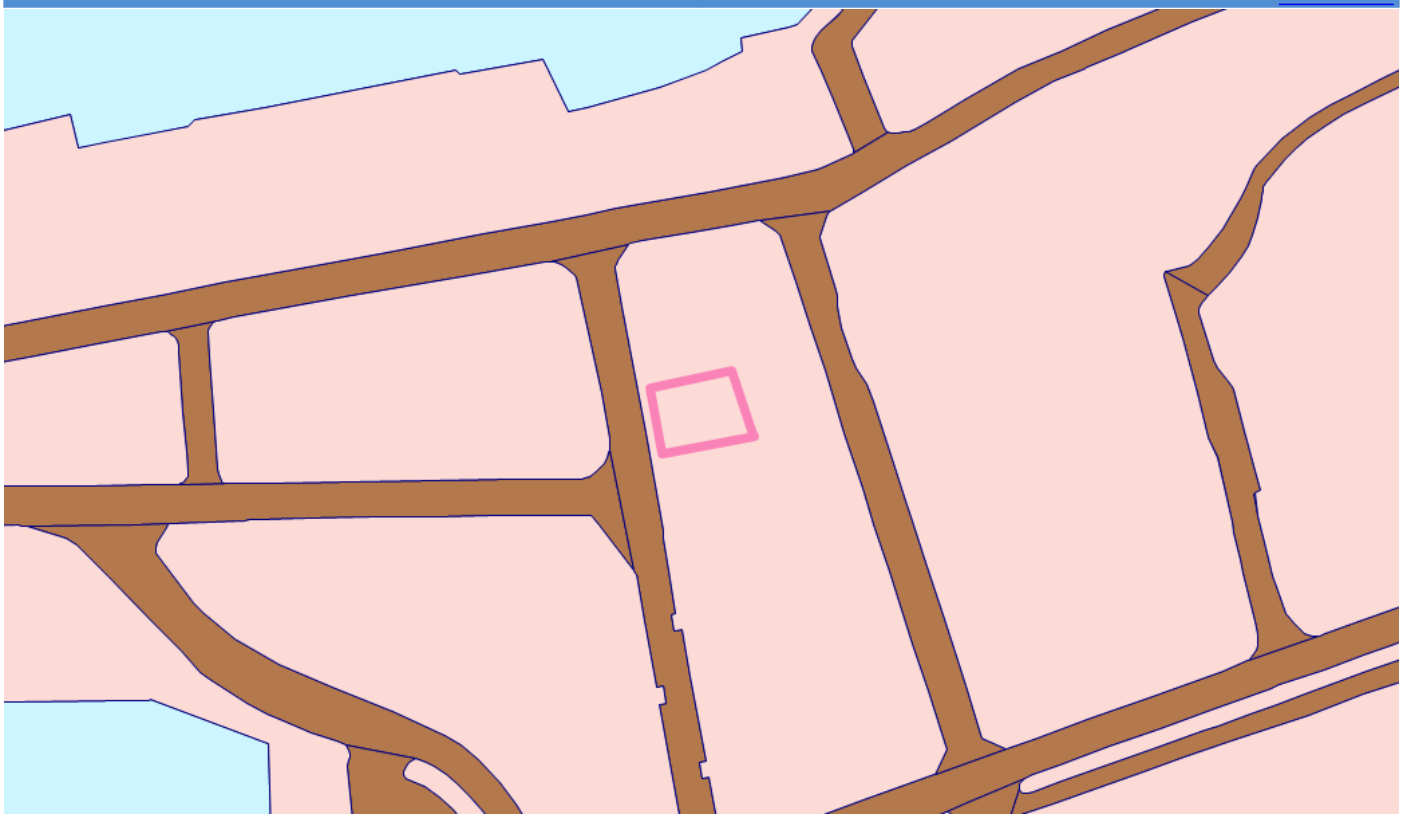
Tema uten treff:

Enkeltminner - Fredet	Enkeltminner - Verneverdig	Enkeltminner - Listeført
Enkeltminner - Ikke fredet	Brannsmitteområder	Verneverdige tette trehusmiljøer

Landbruk

Temadata - Landbruk - ar5

Link til kart



Bebygd Samferdsel Vann

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Bebygd	1	x		231.31m^2

Tema uten treff:

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

Natur

Temadata - Natur - Vassdrag

Link til kart



Vassdragsområde

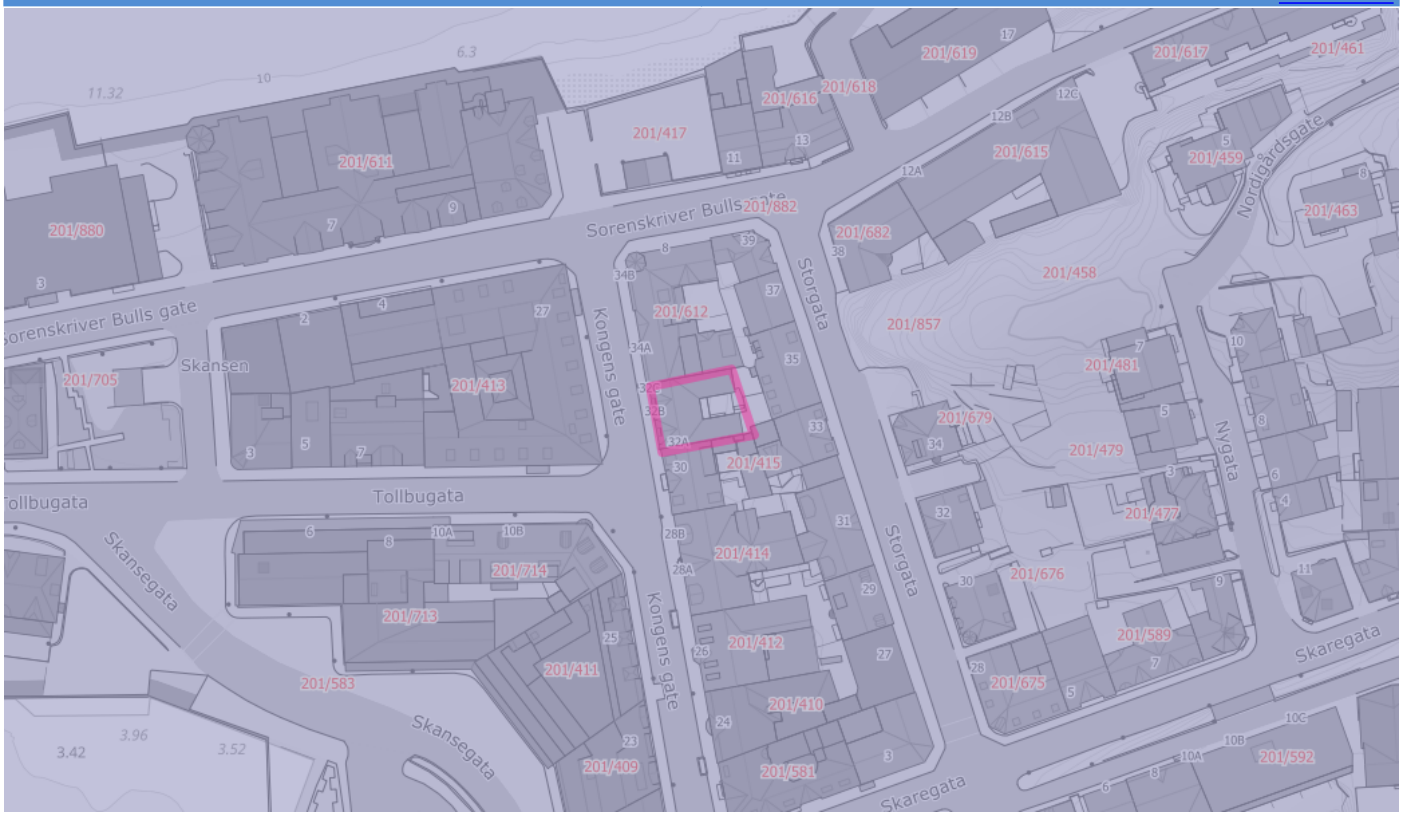
Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Vassdragsområde	1	x		231.31m^2

Tema uten treff:

Verneplanområde for vassdrag

Temadata - natur - Natyrtyper

Link til kart



Kystlandskap

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Kystlandskap	1	x		231.31m^2

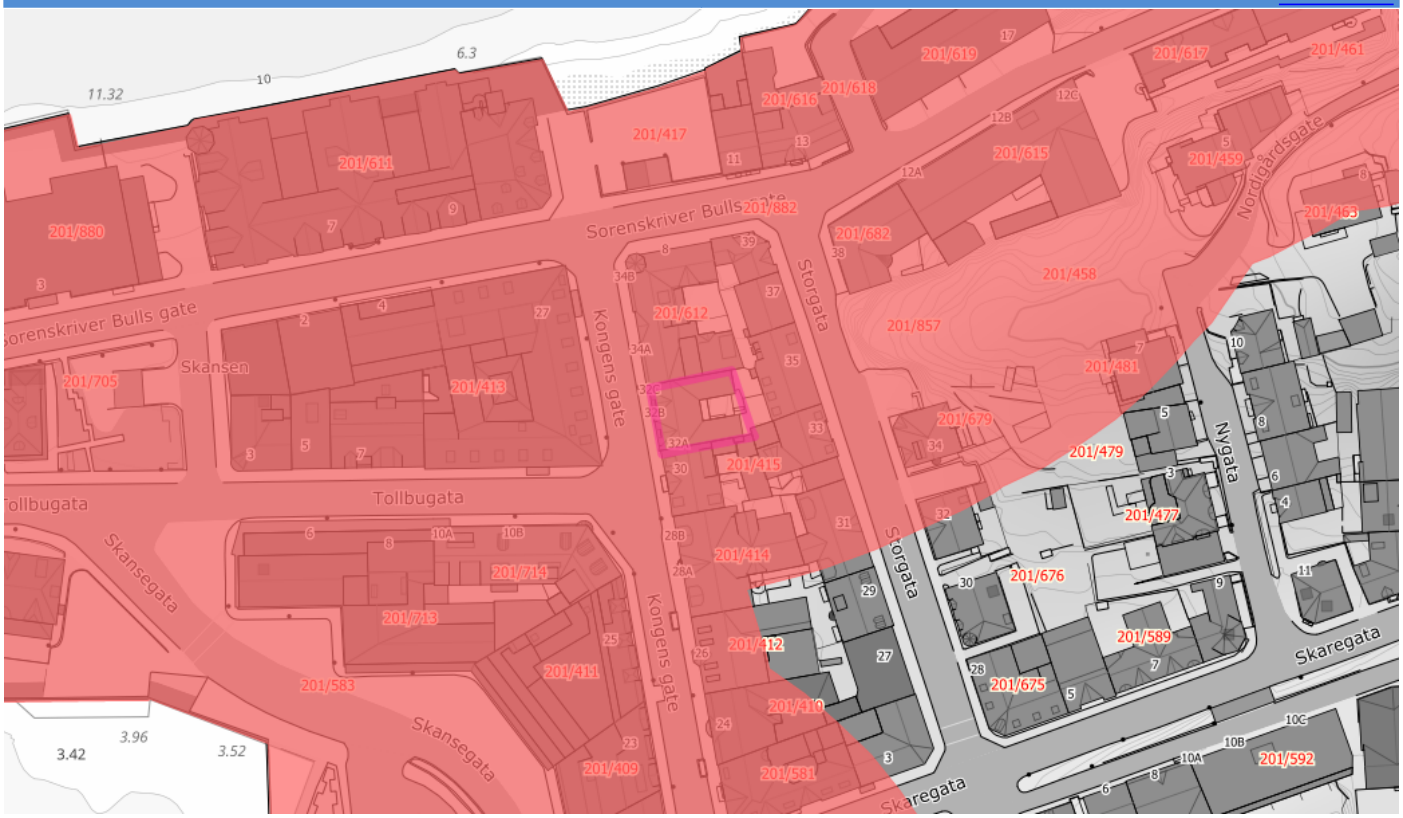
Tema uten treff:

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

Link til kart



100 metersbelte langs sjøen

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
100 metersbelte langs sjøen	1	x		231.31m^2

Tema uten treff:

Markagrensen

Temadata - Plan - Kulturminner - Temaplan 2016/2017 Link til kart



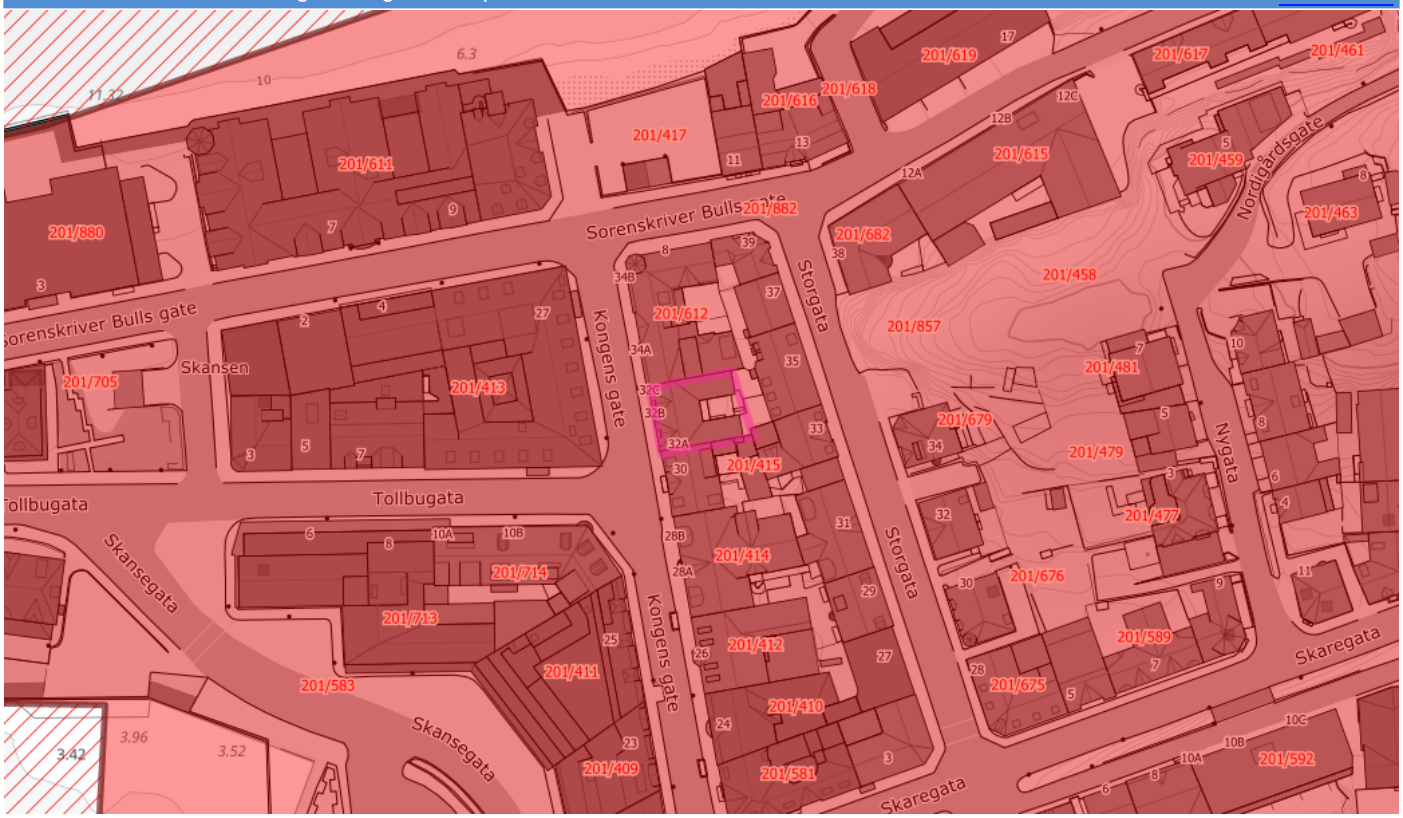
Regulertele kulturminner (H710)

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Regulertele kulturminner (H710)	1	x		187.12m^2

Tema uten treff:

Båndlegging etter kulturminneloven (H730)	Automatisk freda kulturminner	Bevaring av bygning- og kulturmiljø (H570_A)
Bevaring av krigsminner (H570_B)	Kulturlandskap (H550)	Kulturlandskap i kombinasjon med aktivt landbruk (H510)

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		231.31m^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

Temadata - Samfunnssikkerhet - Flom aktsomhet

Link til kart



Grundig kartlagt med funn
(Flom aktsomhetsdekning)

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Grundig kartlagt med funn (Flom aktsomhetsdekning)	1	x		231.31m^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)

Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo dekningsområde

Link til kart



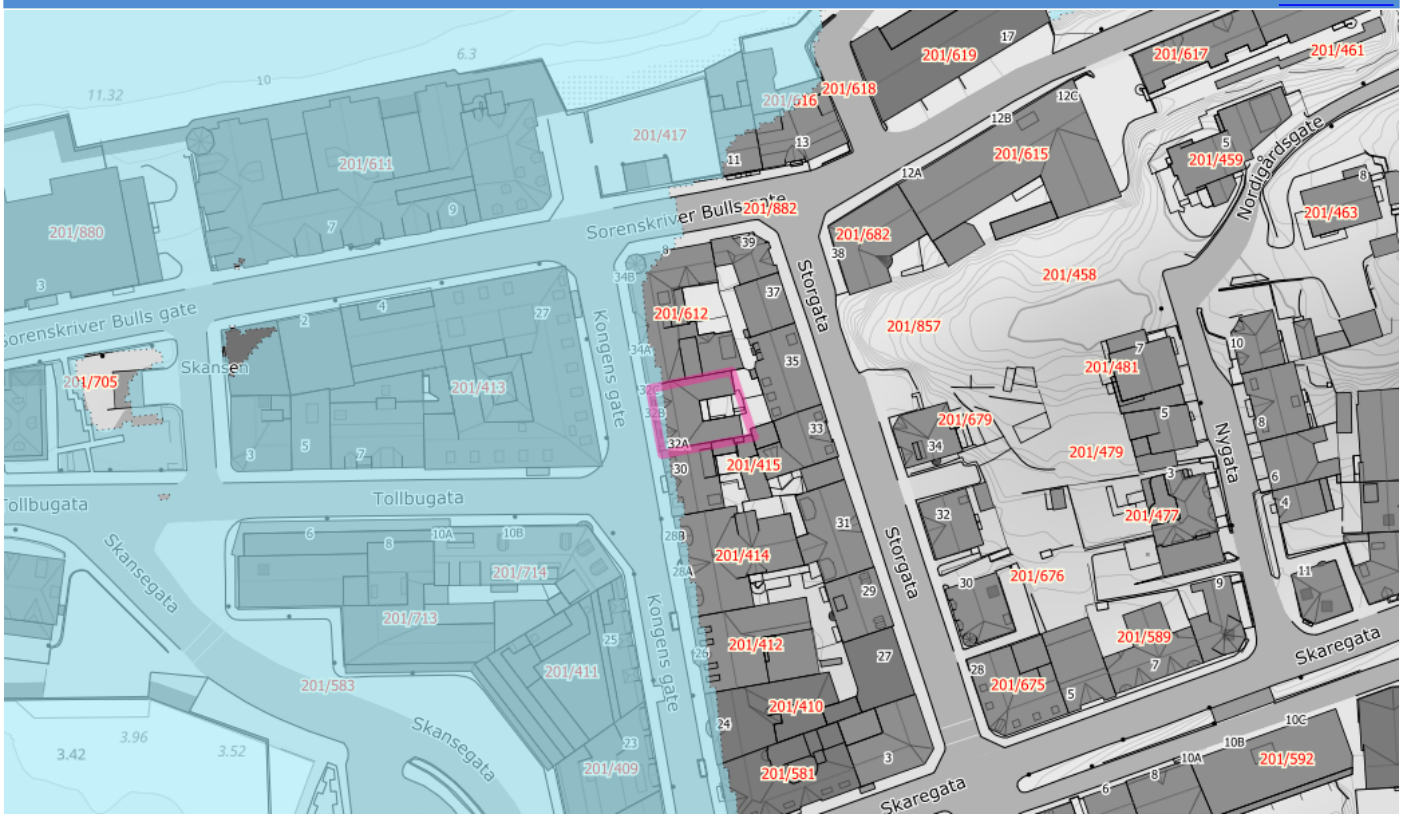
Grundig kartlagt med funn

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Grundig kartlagt med funn	1	x		231.31m^2

Tema uten treff:

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

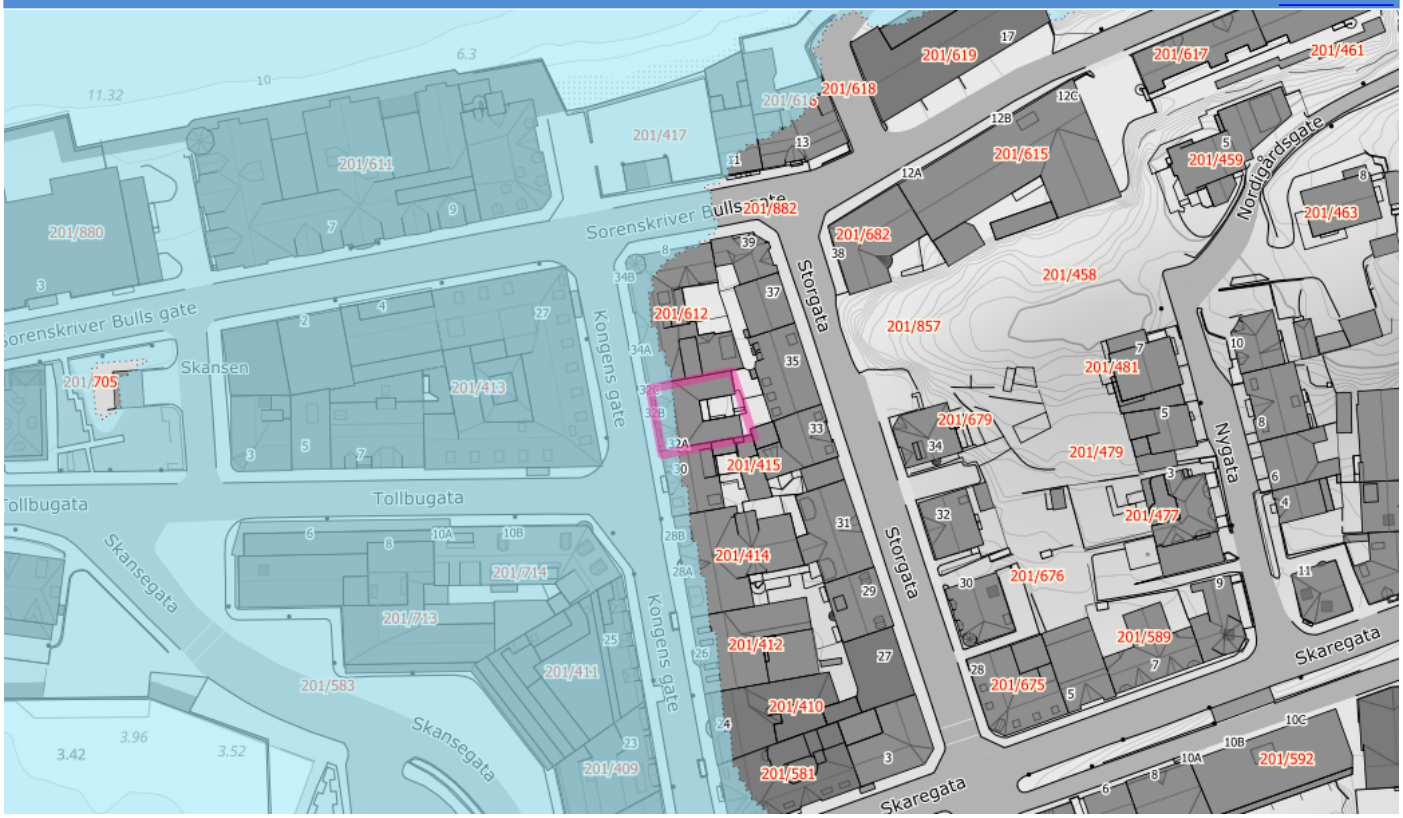
Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2100 - Øvre estimat [Link til kart]



Øvre estimat stormflo i år 2100

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Øvre estimat stormflo i år 2100	1	x		23.25m^2

Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2150 - Øvre estimat Link til kart



Øvre estimat stormflo i år 2150

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Øvre estimat stormflo i år 2150	1	x		49.72m^2

Eiendommer innenfor analyseområdet

Kommune	Gårdsnummer	Bruksnummer	Festenummer	Seksjonsnummer	Antall	Areal
1508	201	416	0	0	1	231.31m^2

Bygninger innenfor analyseområdet

Byggtype	Antall	Areal
Store sammenbygde boligbygg på 5 el mer	3	188.81m^2
Andre småhus med 3 boliger eller flere	1	0.42m^2

Gjeldende arealformål i kommuneplaner/kommunedelplaner som berører analyseområdet

Formål	Status	Areal
Sentrumsformål	Nåværende	231.31m^2

Arealplaner innenfor analyseområdet

Plan id	Plannavn	Plantype	Status	Areal
1504446	Ålesund sentrum	Eldre reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan	231.31m^2

Gjeldende reguleringsformål i reguleringsplaner som berører analyseområdet

Formål	Areal
Annet byggeområde	231.31m^2

Datasett uten treff/status ukjent (35)

Temadata - Barnetråkk	Temadata - Energi
Temadata - Forurensning - Grunn	Temadata - Forurensning - Støy
Temadata - Friluftsliv	Temadata - Geologi - Bergrettigheter, marin grense, grunnvann, grus-, pukk-, og mineralressurser
Temadata - Kulturminner - Bygninger, lokaliteter og sikringssoner	Temadata - Kyst og fiskeri
Landbruk - Skog, jordkvalitet og dyrkbar jord	Temadata - Landbruk - Reindrift
Temadata - Natur - Villreinområder, naturvernområder, foreslåtte naturvernområder, artsdata og kulturlandskap	Temadata - Natur - Forvaltningsinteresse
Temadata-natur-Nedbørfelt	Temadata-natur-Inngrepsfrie Naturområder
Temadata - Plan - Grønt/blått temakart 2016/2017	Temadata - Samferdsel
Temadata - Samfunnssikkerhet - Skredfare og aktsomhetsområder	Temadata - Samfunnssikkerhet - Flomsoner
Temadata - Samfunnssikkerhet - Flomsoner Åknes	Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2024 - Middelhøyvann
Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2024 - Øvre estimat	Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2024 - 20-års stormflo
Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2024 - 200-års stormflo	Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2024 - 1000-års stormflo
Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2100 - Middelhøyvann	Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2100 - 200-års stormflo
Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2100 - 1000-års stormflo	Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2150 - Middelhøyvann
Temadata - Samfunnssikkerhet - Forsvaret	Temadata - Samfunnssikkerhet - Skredhendelser og kvikkleire
Temadata - Samfunnssikkerhet - Snø aktsomhet S3	Temadata - Samfunnssikkerhet - Snøskred aktsomhet S2 uten skogeffekt
Temadata - Samfunnssikkerhet - Snøskred aktsomhet S2 med skogeffekt	Temadata - Samfunnssikkerhet - Steinsprang aktsomhet
Temadata - Tilgjengelighet	

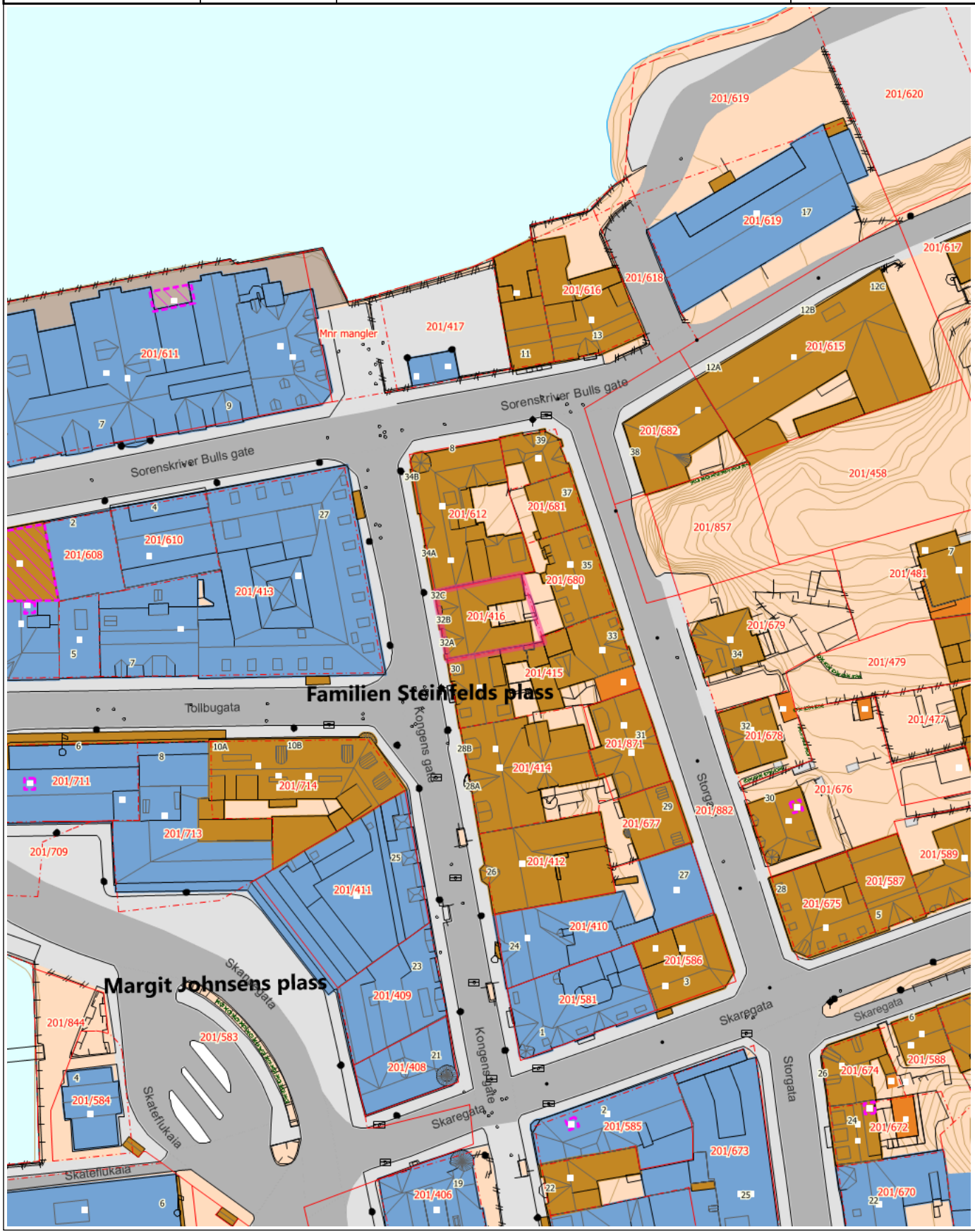
Du mangler tilgang til ett eller flere datasett. Disse datasettene er dermed utelatt fra analysen og vil kreve en manuell kontroll.

Ålesund kommune

Situasjonskart

Eiendom:	Gnr: 201	Bnr: 416	Fnr: 0	Snr: 5
Adresse:	Kongens gate 32C 6002 ÅLESUND			
Annen info:				

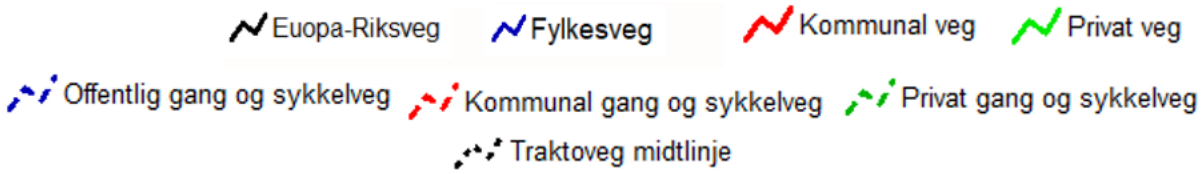
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

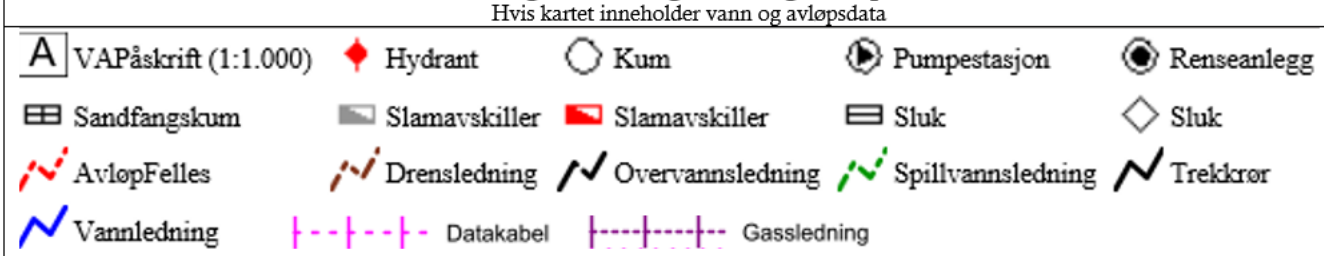
- Kommunalveg gatenavn.
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Mast
- Hjelpelinje veg-/vannkant
- Flytebrygge landgang
- Gjerde
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Vegdekkekant
- Bolig
- Sluk
- Trafikkøy
- Parkeringsområde
- Høydekurve 1m Ålesund
- Kystkontur
- Annet
- Privatveg gatenavn.
- Gatelys (belysningspunkt)
- Grenselinje nøyaktig måling
- Flaggstang
- Kai- og bryggekant
- Loddrett mur
- Mønelinje
- Taksprang
- Takkant Annen Bygning
- Takoverbygg
- Garasje, carport og uthus
- Hydrant
- Gang- og sykkelveg
- Kai og brygge
- Eiendomsteig
- Bebygd område
- Bygningspunkt
- Gatelys (Lysarmaturt)
- Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet
- Fiktiv avgrensning for anlegg
- Hekk
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Annet vegareal avgrensning
- Udefinerte bygg
- Næring og carport
- Kumlokk
- Veg
- Trapp
- Kystkontur tekniske anlegg
- Havflate

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**	**416**	**0**	**5**

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer	19985784	0	Tatt i bruk	Overnattings- og serveringsvirksomhet	541	0	196	737

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6930365 Øst: 353430 System: EPSG:25832	Nei	1			

Energikilder	Oppvarming
Elektrisitet	Elektrisk
Olje/parafin/fl.brensel	Sentralvarme

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
RA-Rammetillatelse	25.04.1907	10.03.1999	
IG-Igangsettingstillatelse	29.04.1907	10.03.1999	
TB-Tatt i bruk	01.01.1908	10.03.1999	

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0301	Bolig	50	3	Kjøkken	1	1	Kongens gate 32C	201	416	0	5

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	0	0	196	196

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
2	Hovedetasje	0	0	2	187	0	187

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
3	Hovedetasje	0	0	4	149	0	149

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt

4	Hovedetasje	0	0	4	149	0	149
Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Loft	0	0	0	56	0	56

Referanse
4-Kommunal kode 4: D587/02

Referanse
1-Kommunal kode 1: J46/07

Referanse
2-Kommunal kode 2: J851/76

Referanse
5-Kommunal kode 5: ARH

Referanse
3-Kommunal kode 3: VG/99

Merk at relevant bygningsinformasjon også kan være registrert på hovedeiendommen.

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

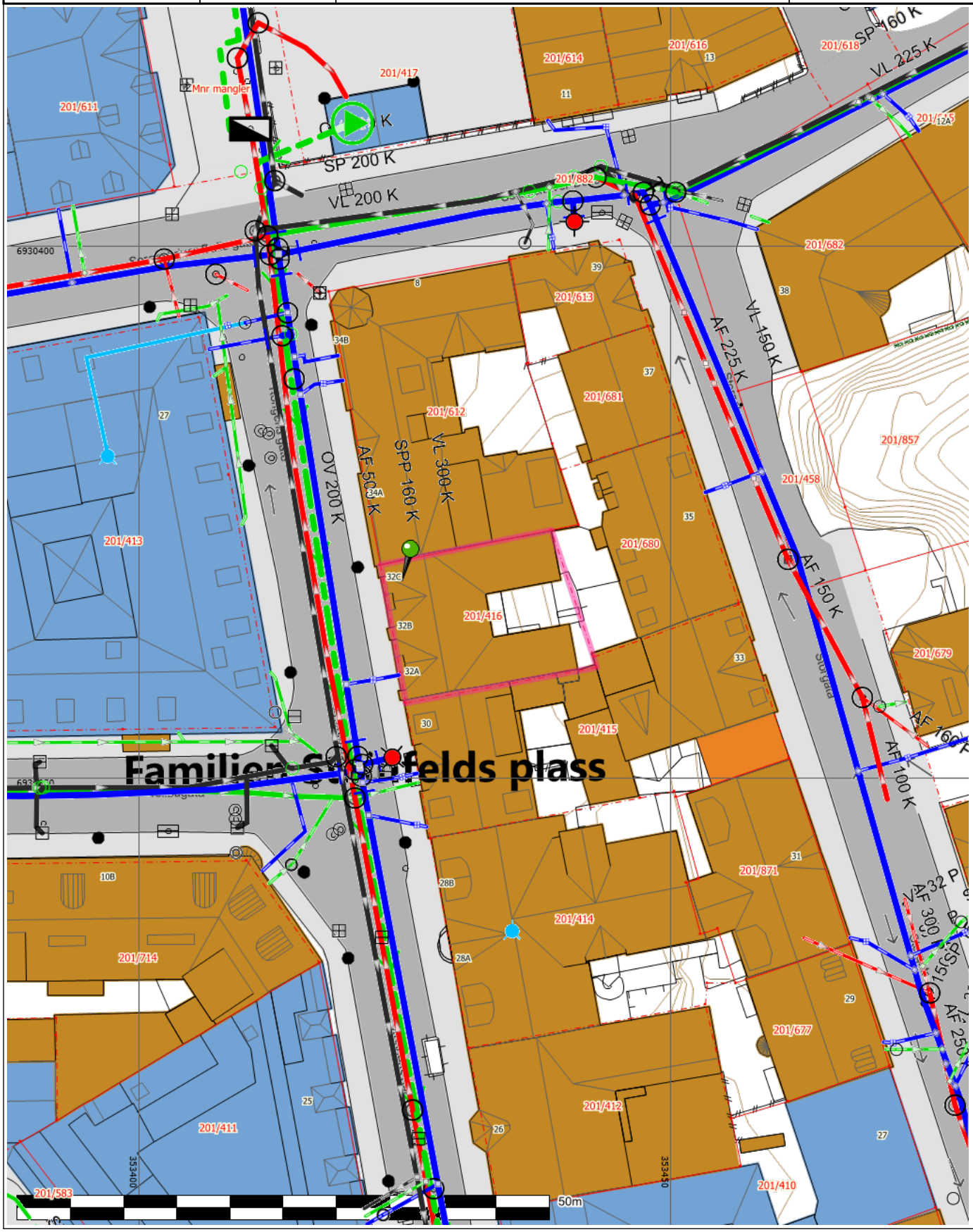
KOMMENTARFELT:

Ålesund kommune

Ledningskart

Eiendom:	Gnr: 201	Bnr: 416	Fnr: 0	Snr: 5
Adresse:	Kongens gate 32C 6002 ÅLESUND			
Annen info:				

Målestokk
1:500



Tegnforklaring

Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	Gatelys (belysningspunkt)
Gatelys (Lysarmaturt)	Mast	Grensepunkt
Grenselinje nøyaktig måling	Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet	Hekk
Gjerde	Loddrett mur	Bygningsdelelinje
Bygningslinje	Mønelinje	Takkant
Takoverbyggkant	Taksprang	Trapp inntill bygg
Veranda	Takkant Annen Bygning	Annet vegareal avgrensning
Vegdekkekant	Takoverbygg	Udefinerte bygg
Bolig	Garasje, carport og uthus	Næring og carport
Sluk	Hydrant	Kumlokk
Gang- og sykkelveg	Veg	Parkeringsområde
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	

HUSORDEN I KONGENSGATE 32

Vi ber beboerne lese og ta til etterretning de generelle husordensreglene, se eget ark fra Huseiernes landsforbund, samt bestemmelser vedtatt på sameiermøtet for Kongensgate 32 den 14 juli. 2003.

Disse reglene for husorden ble vedtatt på sameiermøte 14. juli 2003:

1) Det tillates ikke snakking, musikk eller røyking på terrasser etter klokken 2300, da dette er til sjenanse for de andre naboene, spesielt av hensyn til at de fleste soverom ligger ut mot terrassene
2) Det tillates ikke husdyrhold
3) Mating av fugler i bakgården er forbudt
4) Ved fest med høyt lydnivå skal naboer ha varsel i god tid
5) Søppel skal pakkes godt inn, og posene skal være knytt godt igjen
6) Følg vaske og bossplikter etter oppsatt plan, som henger i gangen nede (hvis ikke annet er avtalt med husverter.)

Husordensregler for bolig

Ytre orden

1. Gårdsplass, portrom, trappeoppgang, trapperepos, korridorer, felles kjeller- og loftsrom må ikke opptas med gjenstander tilhørende beboerne så som kasser, innbo, sportsartikler, barnevogner o.l. Brannbalkonger må ikke brukes til oppbevaring av gjenstander som hindrer passasje. Sykler og kjøretøyer skal settes på sted anvist av utleier.

2. Enhver forurensning av gårdsplassen, portrom og ovennevnte fellesrom er forbudt. Alt avfall skal legges i dertil bestemte beholdere. Ethvert søl omkring søppelbeholdere og søppelsjakten skal unngås.

3. Banking og luftig av tøy, møbler, tepper, sengetøy m.v. må kun foregå på gårdsplass eller annen av utleier anvist plass.

4. Uten utleiers skriftlige samtykke er det forbudt å anbringe plakater og oppslag av enhver art på eiendommen, likeså å male vinduer og vegger og sette opp skilter, antenner eller lignende.

5. Port og felles inngangsdør skal alltid holdes låst.

Fellesrom

6. Fellesrom som vaskerom, tørkerom eller tørkeloft benyttes av leierne etter utleiers nærmere bestemmelser. I den grad vasking av fellesrom som trapper og ganger skal utføres av leier, skal dette skje etter vaktlister satt opp av utleier.

7. Tap av nøkler skal meldes til utleier omgående. Leier må bekoste nye nøkler.

Indre orden

8. Spikring i vegger, dører og karmer er ikke tillatt. Oppheng på vegger må gjøres med tynne stifter.

9. Leier plikter å innhente utleiers tillatelse før vaskemaskin/oppvaskmaskin installeres. Tørking av tøy i leiligheten er forbudt.

10. Vinduene i oppgangen må ikke stå åpne om natten, eller i regn og blåst. Om en beboer finner det nødvendig å sette opp et vindu i trapp eller korridor, plikter han å påse at det etter kort tid blir lukket. Erstatningsansvar kan oppstå hvis skade inntreffer. Har leiligheten egen balkong, plikter leier å fjerne snø og is fra denne. Hvis dette ikke utføres, kan leier bli ansvarlig for eventuell skade. Skal ved lagres i kjelleren, må vedstablene isoleres effektivt fra gulv. Stablene må ikke legges inntil bygningsverk, men ha en klaring på minst 10 cm mellom ved og gulv/vegger/tak. Våt ved må ikke lagres i kjelleren.

11. Det skal være ro i leiligheten og ellers i huset mellom kl. 23.00 og kl. 07.00. Fester skal varsles andre leieboere i god tid på forhånd. Overdreven festing anses som mislighold av leieavtalen.

Leier er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hans hustand og fremleiere eller andre han har gitt tilgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig.

Standard formular fra Huseiernes Landsforbund
Fred. Olsensgt. 5, 0152 Oslo. Tlf: 22 47 75 00 - Faks: 22 41 19 90
www.huseierne.no

06/02

VEDTEKTER FOR
SAMEIET "KONGENS GATE 32"
GNR. 202, BNR. 416 I ÅLESUND

Navn, forretningskontor, sameiebrøk

ameiet har navn "Kongens gate 32"

Sameiet består av 11 seksjoner i.h.t. oppdelingsbegjæring, hvorav 1 næringsseksjoner og 10 boligseksjoner. Sameiets deltakere skal ha hjemmel til seksjonene som er opprettet på gnr. 201, bnr. 416 i Ålesund kommune.

Det er fastsatt en sameiebrøk for hver seksjon. Telleren i brøken er seksjonens bruksareal, mens nevneren er det totale bruksareal (tilleggsdeler ikke medtatt).

Boder som ikke ligger i den enkelte seksjon er ikke medregnet i arealet, heller ikke terrasse, balkong, eller andel av fellesareal, trapper eller lignende

2. **Organisering av sameiet og råderett**

Alle seksjonseiere skal være medlemmer av sameiet, og seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet.

Hver sameier har skjøte på sin seksjon med full disposisjons- og råderett til det areal som er knyttet til seksjonen, og overensstemmende med bestemmelsene i eierseksjonsloven og nærværende vedtekter.

Seksjonen kan fritt omsettes, pantsettes eller disponeres på annen måte, forutsatt at eierne overholder bestemmelsene i vedtektene og generelle ordensregler fastsatt av sameiemøtet. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

3. **Fellesutgifter.**

Utgifter ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte seksjon, fordeles mellom eierne i.h.t. den fordelingsliste som fremkommer i nærværende avtales pkt. 4.

Vedlikeholdsutgifter/vaktmestertjenester/felles-strøm som bare er til nytte for, eller brukes av enkelte seksjonseiere, dekkes i sin helhet av vedkommende seksonseier(e), likt eller etter sameierbrøk slik som styret finner det riktig. Dette gjelder kun utgifter som relaterer seg til bruken.

Ved endrede forhold og i tvilstilfeller, bestemmer styret hva som skal regnes for fellesutgifter, og fordelingen mellom seksjonseierene.

For betaling av fellesutgiftene gjelder samme regler for misligholdelse som for husleiebetaling iflg. husleieloven. Styret fastsetter på bakgrunn av budsjett den månedlige innbetaling til dekning av fellesutgiftene.

Til sikkerhet for gjensidig plikt til betaling av fellesutgifter har den enkelte sameier panterett i den annen sameiers seksjon overensstemmende med bestemmelsene i eierseksjonslovens § 25.

4. Fordeling av fellesutgifter.

Fellesutgifter dekkes av samtlige seksjoner etter sameiebrøken.

5. Vedlikehold

Innvendig vedlikehold av egen bruksenhet påhviler fullt ut for egen regning den enkelte seksjonseier. Det samme gjelder de areal i fellesarealet som er knyttet til den enkelte seksjon som tilleggsdel.

Ytre vedlikehold av bygninger og tekniske anlegg samt fellesarealer er sameiets ansvar, bortsett fra dører og vinduer som vedlikeholdes av den enkelte seksjonseier. Ved manglende indre og ytre vedlikehold hos sameier, kan styret etter 1 - en - måneds varsel la det utføre for sameiernes regning.

6. Vedlikeholdsfond

Sameiemøtet oppretter et fond til dekning av påregnelige, fremtidige vedlikeholdsutgifter. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet, innkreves i den månedlige innbetaling til dekning av fellesutgiftene, eller slik som styret måtte kreve.

7. Godkjennelse av sameierne

Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må meldes til styret for godkjennelse. Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Dersom styret ikke har tatt standpunkt til en forespørsel om salg eller utleie innen 10 dager etter at styret har mottatt forespørselen, regnes forholdet som godtatt.

8. Styret

Sameiet skal ha et styre som består av 3 styremedlemmer, hvorav minst 1 medl. skal være fra næringsseksjonene og minst 1 fra boligseksjonene. Der seksjonseier er juridisk person, skal en representant fra den respektive juridiske person utpekes som deltaker i styret dersom den juridiske person er valgt. For øvrig henvises til eierseksjonslovens kapittel VII.

9. Styrets vedtak

Styret står for forvaltning av felles anliggender i samsvar med lov om eierseksjoner, sameiets vedtekter og vedtak av sameiemøtet. Styret kan treffe vedtak i overensstemmelse med bestemmelsen i eierseksjonslovens kapittel VI vedrørende bestemmelser knyttet til sameiemøte.

0. Firmategning

Styret innehar i fellesskap sameiets signatur og binder sameiet utad.

11. Sameiemøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiemøte.

Ordinært sameiemøte holdes hvert år innen 30. juni. Ekstraordinært sameiemøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiemøte skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst 20 dager. Ekstraordinært sameiemøte kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som dog skal være minst tre dager.

Saker som en sameier ønker behandlet på det ekstraordinære sameiemøtet, skal nevnes i innkallingen. Skal et forslag til vedtak etter lov om eierseksjoner § 34, fjerde ledd kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

12. Saker som skal behandles på ordinært sameiemøte

På det ordinære sameiemøte skal disse saker behandles:

1. Konstituering.
2. Årsmelding fra styret.
3. Årsregnskap.
4. Valg.
5. Godtgjørelse til styret og revisor.
6. Andre saker.

Kfr. eierseksjonslovens § 35.

13. Møteledelse og avstemming

Sameiemøtet ledes av styrets leder. Hvis leder ikke er tilstede, velger sameiemøtet en møteleder blant de tilstedeværende. I avstemning regnes flertall etter sameierbrøken. Ved opptelling av stemmer, anses blanke stemmer om ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Ingen kan selv, eller som fullmektig, delta i avstemning om avtale med seg selv, eller nærstående, eller om sitt eget, eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter § 26 og § 27. Sameierne har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiemøte, med mindre det fremgår at annet er ment. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

evisor.

eiet velger revisor.

neiets revisor velges av sameiemøtet og tjenestegjør inntil en annen revisor velges i hans r hennes sted.

. Mislighold

ed mislighold har styret i sameiet rett til, etter forutgående 14 dagers skriftlig varsel å gjøre gjeldende alle kreditorrettigheter også i.h.t. panteretten etter pkt. 3. Dersom en sameier gjør seg skyldig i vesentlig mislighold, herunder også av ikke-økonomisk art, kan styret med seks måneders varsel kreve at seksjonen fraflyttes og selges. Som vesentlig mislighold regnes også gjentatte brudd på bestemmelsene i vedtektene og/eller ordensreglene for sameiet. For øvrig vises det til eierseksjonslovens § 26 og § 27.

16. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, parabolantenne, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc., skal skje etter en samlet plan for hele bygningen/området og etter forutgående godkjenning av styret.

Videre skal styret på forhånd ha godkjent oppsetting av reklame samt eventuelle lys og andre innretninger i forbindelse med reklameskilt og annet reklameutstyr.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal anmeldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer som har vesentlig betydning for de øvrige sameierne, skal styret forelegge spørsmålet for sameiemøtet til avgjørelse.

17. Endringer i vedtekter

Vedtektene kan bare vedtas eller endres på sameiemøtet. Slike vedtak kan treffes ved minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

18. Forhold til lov om eierseksjoner.

Når ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31.

Vedtatt av "Kongens gate 32"

Ålesund den / 2003

Referat Årsmøte i sameiet Kongensgate 32 7. mai 2025

Dato og tid: 7.mai 2025 kl 18:00
Stad: Hotel Noreg
Deltakerar: Idun Øye Barstad, Thomas Viseth, Andrius Zironas, Daniel Aure og Odd Hofseth Hatløy.

Saksliste:

1) Forslag om å øke felleskostnadane 10% for at budsjettet skal gå i balanse.

Beslutning: felleskostnadane skal aukast med 10% gjeldande frå 01.07.2025. Må gjerast for å få budsjettet til å gå opp. Håper på at vi ender opp med å bruke mindre enn planlagt på nokre postar i budsjettet og at vi i så tilfelle får bygd opp ein liten buffer på kontoen. Per no ingen oppsparte midler på sameiets konto, vi er heilt avhengig av at alle betaler inn felleskostnadar til riktig tid for å få betalt løpande kostnadar.

2) Få installert fibertilkobling i bygget

Mimer/Ålesund fiber kan levere fiber til bygget. Skal ta 2-3 veker å få installert etter vi har lagt inn bestilling. Leverandør skal finne føringsvei mellom nabobygget til vårt bygg, skal ikkje vere nødvendig å grave opp fortauet. Ingen etableringskostnad, ingen kostnad for sameiet. Kun abonnementskostnad for dei seksjonane som velger å koble seg på nett. Andre seksjonar vil få utstyr montert (kostnadsfritt) og kan koble seg på ved seinare anledning. Vi får billigare månedspris dess fleire seksjonar som er med på avtalen, og åtte seksjonar har meldt interesse. Kvar seksjon inngår eige abonnement og velger sjølv kor lang bindingstid og dermed kva månedspris dei ønsker. Tilbudet frå Ålesund fiber med oppdaterte prisar er sendt per epost til alle seksjonane.

3) Plan for vedlikehold framover

Få sjekka taket, i alle fall éin skifertakstein på baksida som har løsna og må erstattast. Thomas sjekkar med dei som var på taket sist gong om dei kan ta ein sjekk og gi prisestimat.

Tenke på å male litt i gang og ytterdør etter kvart, men ingen konkret plan for det. Det kan komme vatn inn under ytterdør ved særlig dårlig vær,
Om nokon føler seg inspirert til å sette i gang maling i fellesområder så kan dei kontakte styret sånn at sameiet kan betale for maling/utstyr, men vi legg ikkje ein konkret plan for dette arbeidet no.

4) Andre saker

I oppgang 32C i 3. etg. står det igjen restar av kjøkkeninnredning utanfor døra i oppgangen og delvis blokkerar trappeoppgangen. Det må eigar av hybel i 3. etg få fjerna.

Attvin/Bingsa-kort: alle kan no laste ned Attvin-appen, logge inn med Bank ID og får då ei kvote der på kor mykje avfall ein kan kaste gratis på Bingsa. Erstattar det gamle felleskortet vi hadde i bygget. I staden for ei stor kvote på heile bygget har no kvar enkelt seksjon ei kvote og eget adgangskort i appen.

Styrets sammensetning:
Styret blei gjenvalgt på årsmøtet den 07.05.2025.
Styrets medlemmer er som følger:
Idun Øye Barstad (leder)
Thomas Viseth
Daniel Aure
Erdal Islek

Signatur 1 Signatur 2

(dokumentet blir signert elektronisk)

REGNSKAP 2024 OG BUDSJETT 2025

	Regnskap 2022	Regnskap 2023	***Regnskap 2024***	Budsjett 2025
Inntekter				
Felleskostnader	263086	290737	274267	303172
Vann og varme	134012	85604	114694	117768
Fjernvarmeanlegg rep		79069	0	0
Tap/TBF vann/varme Ergul 2020	-45512			
Sum inntekter	351586	455410	388961	420940
Kostnader				
Renovasjon/vann/komm.avg.	152820	156132	187318	190000
Strøm fellesareal	13274	11599	13549	14000
Fjernvarme	96104	112194	117768	120000
Renhold/vask	16013	8420	0	0
Alarm bygg, mm	0	17736	13230	14000
Vedlikehold bygg	9000	0	0	0
Fiksa fjernvarmeanlegg	0	96879	71677	20000
Regnskap, mm	19230	23551	26556	25000
Forsikringer	43639	46692	47857	48000
Bankgebyrer	2731	2524	2802	2800
Div.kostnader	1715	-351	-4	0
Purregebyrer seksjoner	0	0	0	0
Rentekostn levr	1404	627	8021	3000
Renteinntekter	-2	-10	-27	0
Sum kostnader	355928	475993	488747	436800
Årsoverskudd / underskudd (-)	**-4342**	**-20583**	**-99786**	**-15860**

Eiendeler:	Regnskap 2022	Regnskap 2023	***Regnskap 2024***
Tilgode eiere seksjoner 31.12.	10359	100218	16920
Bank foliokonto	68918	9501	584
Bank høgrentekonto	237	243	250
Sum eiendeler	79514	109962	17754
Egenkapital og gjeld			
Opptjent egenkapital	36999	16415	-83371
Leverandørgjeld	6808	47020	72777
Påløpt regnskap/honorar	2500	2500	2500
Påløpt vann/varme 4.kvartal	33207	44027	25848
Sum egenkapital og gjeld	79514	109962	17754

Kommentarer :

Stort underskudd i 2024 pga rep.fjernvarmeanlegg.
Burde det vore utfakturert til seksjonene slik som sist år ?

Felleskostnader for 2025 må en vedta på årsmøtet.
Felleskostnader bør økes for å klare å betale løpende fakturaer
I forslaget i budsjettet økes ikkje felleskostnader, årsmøtet må bestemme
Endring blir evt normalt iverksatt midt i året etter årsmøtevedtak, fra 01.07.

Ved en feil var inntekt felleskostnad på seksjon 1 bokført med 5 stk kvartal
i 2023 og 3 stk kvartal i 2024, så derfor kr 15.125,- for mykje i 2023
og kr 15.125,- for lite i regnskapet for 2024.

Sum inntekt felleskostnad med dagens satser er kr 303.172,-
Dersom en øker felleskostnader med 10% fra 01.07.25 vil budsjettet gå i balanse.

Årsmøtet må godkjenne og evt endre budsjettet.
Kostnad fjernvarmeanlegg 2025 er usikkert.

Arild Bakken, 30.01.2025
statsaut.regnskapsfører
Økonomiservice AS

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