

**Nedre Strandgate 39 og 41 gbnr. 200/390 mfl - Detaljregulering -
Sluttbehandling****Dokumentinformasjon:**

Saksbehandlar: Bjørn Bendixen Leinebø
E-post: postmottak@alesund.kommune.no

Arkivsak: 24/11847
Journalpost: 26/97781

Behandling:

Saksnummer:	Utval:	Dato:
146/26	Planutval	08.09.2026
103/26	Kommunestyret	24.09.2026

103/26 - Kommunestyret**Vedtak:**

Ålesund kommunestyre egengodkjenner med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12, detaljregulering for Nedre Strandgate 39 og 41 - gbnr. 200/39 med plankart, bestemmelser og planbeskrivelse, datert 20.08.2026. Saken er behandlet samordnet med byggesøknad i samsvar med plan- og bygningsloven § 12-15.

Behandling:

Forslag Malena Strømmen Malakzadeh Rødt

Kommunestyret ber om at den nye gavelen i det nye bygget mot Nedre Strandgate bruker samme elementene som i den eksisterende gavelen.

Votering:

Det vart først stemt over planutvalet si tilråding som vart einstemmig vedtatt. Deretter fall forslaget sett fram av Malena Strømmen Malakzadeh (R) og Kirsti Dale (UAVH) med 7 mot 40 stemmer. Desse 7 stemte for forslaget: Å: Ivar Østrem, Christoffer Syversen, Thor Hansen, Birger Flem. UAVH.: Kirsti Dale, Andrew Øystein Taylor. R: Malena Strømmen Malakzadeh.

146/26 - Planutval**Tilråding:**

Ålesund kommunestyre egengodkjenner med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12, detaljregulering for Nedre Strandgate 39 og 41 - gbnr. 200/39 med plankart, bestemmelser og planbeskrivelse, datert 20.08.2026. Saken er behandlet samordnet med byggesøknad i samsvar med plan- og bygningsloven § 12-15.

Behandling:**Votering:**

Kommunedirektøren si innstilling samrøystes tilrådd.

Kommunedirektøren sitt forslag til vedtak:

Ålesund kommunestyre egengodkjenner med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12, detaljregulering for Nedre Strandgate 39 og 41 - gbnr. 200/39 med plankart, bestemmelser og planbeskrivelse, datert 20.08.2026. Saken er behandlet samordnet med byggesøknad i samsvar med plan- og bygningsloven § 12-15.

Saksgang:

I samsvar med pbl. § 12-12 blir saken lagt frem til sluttbehandling og vedtak i kommunestyret, sammen med innstillingen fra planutvalget. Saken behandles også etter pbl. §12-15 som omfatter en felles behandling av reguleringsplanforslag og byggesøknad (rammesøknad). Både komplett planforslag og byggesøknadstegninger for Nedre Strandgate 39 og 41 er vedlagt saken. Dersom planen blir vedtatt vil den bli kunngjort og parter og andre med rettslig klageinteresse kan klage på vedtaket. Plansak og byggesak behandles samordnet, men avgjøres i egne vedtak.

Sammendrag:

Kibsgaard-Petersen AS har på vegne av Nsg41 AS og Fure Invest AS utarbeidet et planforslag for Nedre Strandgate 39 og 41. Hensikten med planarbeidet er å omdisponere dagens nærings- og industribebyggelse til en kombinasjon av bolig og næringsbebyggelse. Totalt åpnes det for 37 nye boliger innafor planområdet. Begge eiendommene er del av den historisk viktige industribebyggelsen på Aspøya. Bevaring av, og tilpassing til den eksisterende bygningsmassen har vært et viktig premiss for transformasjon av bygningene. Kaifronten mot Aspevågen skal beholde sitt formål som kai.

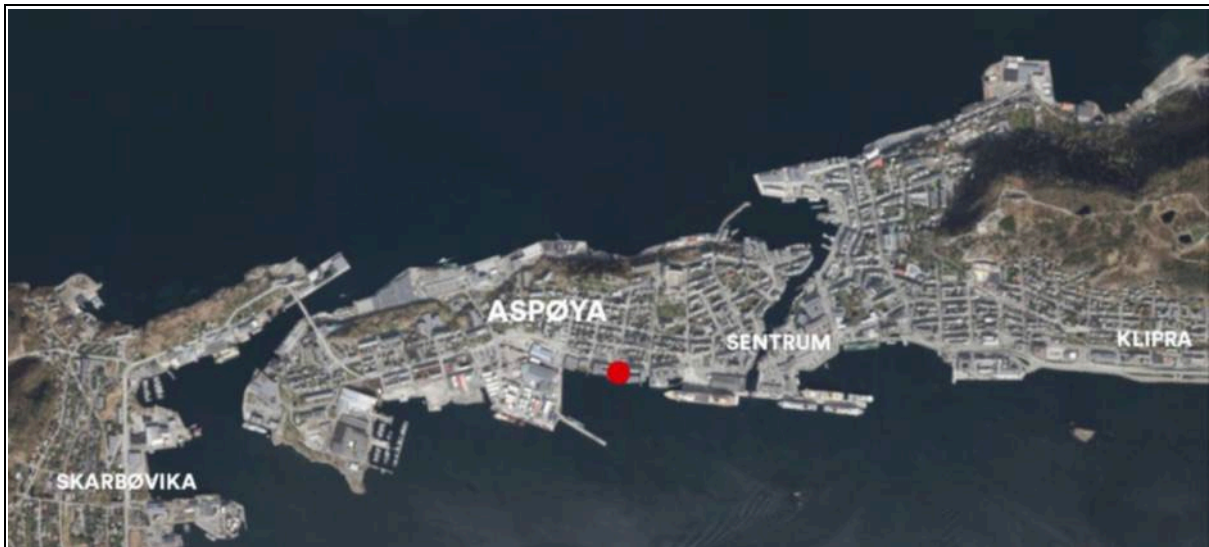
Planforslaget har vært til offentlig ettersyn og har blitt revidert i henhold til de merknader og innsigelser som kom. Planforslaget er nå klart til å legges fram til sluttbehandling i planutvalget.

Nedre Strandgate 39 reguleres til bolig/forretning/kontor (B/F/K3), samt næring/tjenesteyting (N/T). Endringene av denne eiendommen vil i hovedsak være innvendige. Byggets historiske eksteriør vil bli beholdt som i dag. Det reguleres lekeareal på taket av næringsdelen av eiendommen, en etasje opp fra bakkeplan (bestemmelsesområde #1).

Nedre Strandgate 41 reguleres til bolig/forretning/kontor (B/F/K1 og 2). Det eksisterende pakkhuset mot Aspevågen og en del av den innvendige konstruksjonen skal beholdes. For å etablere boliger i bygget har det vært nødvendig å gjøre noen tilpasninger i fasaden med nye/endrede åpninger og balkonger. I forlengelsen av pakkhuset, skal et mindre tilbygg rives og det er tenkt etablert et nytt tilbygg som skal harmonere med den eksisterende bygningen. Lekeareal for Nedre Strandgate 41 etableres gjennom opprustning av eksisterende lekeplass like nord for planområdet.

Det er jobbet ytterligere med tilpasning til eksisterende kulturmiljø med utforming av fasader og vinduer, og det er nå fastsatt at balkonger skal utformes med smijern samt begrenses til 1,2 meter utkraging. Det har vært tett dialog med kulturavdelinga i Møre og Romsdal fylkeskommune. Det er også lagt inn rekkefølgekrav til å etablere et nytt krysningspunkt over Nedre Strandgate slik at myke trafikanter kan krysse gaten på en trafiksikker måte. Plassering er valgt i samråd med Statens vegvesen. Videre er det lagt inn krav om rettløpstrapp med mulighet for heis slik at lekearealet for B/F/K3 kan gjøres universelt tilgjengelig.

Rammesøknad for tiltak innafor planområdet behandles parallelt med plansaken. Dokumenter for rammesøknader ligger vedlagt saksframlegget (vedlegg 12 og 13). Vi mener at forslaget til plan- og byggesak kan fremmes for politisk sluttbehandling.



Oversiktskart

▲ Nord - Ikke i målestokk



Grunnkart

▲ Nord - Ikke i målestokk



Gjeldende kommunedelplan

▲ Nord - Ikke i målestokk



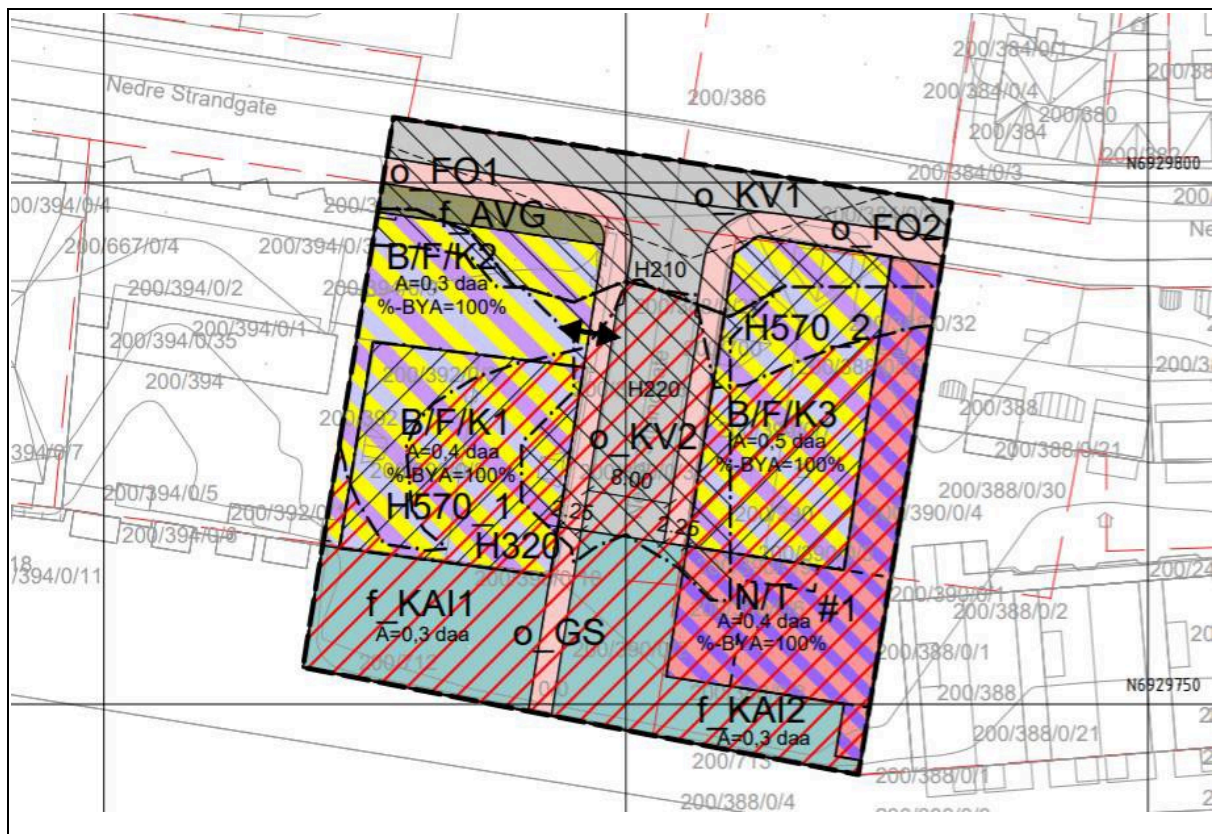
Gjeldende regulering med planområdet og forslag til reguleringsplan

▲ Nord - Ikke i målestokk



Skråfoto/flyfoto

▲ Nord - Ikke i målestokk



Forslag til reguleringsplan

▲ Nord - Ikke i målestokk

Saksopplysninger:

Tidligere saksbehandling:

Oppstartsmøte for Nedre Strandgate 41 ble utført 05.09.2024. Supplerende oppstartsmøte for både Nedre Strandgate 39 og 41 ble avholdt 08.11.2024 med påfølgende oppstartsvarsel den 19.11.2024. Planforslaget ble lagt fram til 1. gangs behandling i planutvalget den 23.09.2025 og påfølgende høringsperiode var fra 15.10.2025 til 26.11.2025.

Planforslaget:

Komplett og revidert planforslag ble mottatt 21.08.2026 og består av:

- Plankart
- Bestemmelser
- Planbeskrivelse
- ROS-analyse

Vedlegg til planforslaget:

- Innkomne merknader
- Oppsummerte merknader og kommentarer til disse
- Støyrapporter

- Uttale fra Statens vegvesen vedr. nytt krysningspunkt

Etter høring er også byggesakstegningene revidert i tråd med innkomne merknader og innsigelser. Det er små justeringer som ikke behøver å nabovarsles på nytt. Følgende tegninger ligger vedlagt planforslaget:

Nedre Strandgate 39

- Situasjonsplan
- Plantegninger
- Snitt
- Fasader
- Visualiseringer

Nedre Strandgate 41

- Situasjonsplan
- Plantegninger
- Fasader
- Snitt

Formålet med reguleringen:

Formålet med planen er å legge til rette for boliger og næringsvirksomhet i tråd med kommunedelplan for Ålesund 2016-2028. Planforslaget omfatter Nedre Strandgate 39 og 41 er en transformasjon av eksisterende industriell bebyggelse på begge eiendommene. Det åpnes for bolig, forretning og kontor, samt næringsvirksomhet og tjenesteyting. Totalt innenfor planområdet tillates det inntil 37 boenheter.

Forhold til overordna planer:

Planområdet er uregulert. I kommunedelplan for Ålesund er arealet avsatt til sentrumsformål. Planforslaget åpner for en kombinasjon av bolig, forretning, kontor og næringsvirksomhet, noe som er i tråd med formål og føringer i gjeldende kommunedelplan.

Førstegangs behandling:

Planforslaget ble lagt frem til 1. gangs behandling den 23.09.2024 med vilkår om at alle bestemmelser knyttet til rekkverk skulle revideres. Det ble stilt krav om at rekkverk skulle utføres i smijern og ikke glass. Dette ble gjennomført og saka lagt ut til offentlig ettersyn.

Endringer etter 1. gangs behandling:

Det kom inn 11 merknader ved offentlig ettersyn. Møre og Romsdal fylkeskommune hadde tre innsigelser. Med bakgrunn i innkomne høringsuttaler/merknader og innsigelser er planforslaget revidert. I all hovedsak er endringene fra 1. gangs behandling knyttet til utforming av fasader for Nedre Strandgate 41, løsning for tilkomst til leikeareal/felles uteoppholdsareal (både internt og eksternt i planområdet) samt justeringer av kart og dokumenter i tråd med innkomne merknader. Planavdelingens vurdering er at de merknadene som kom er tilstrekkelig ivaretatt i revidert planforslag. Under følger en tabell og et sammendrag av gjennomførte endringer.

Høringsuttaler:

Det kom 11 merknader til planforslaget. Disse er oppsummert i tabellen under. Til høyre

ligger administrasjonens vurdering og redegjørelse for hvordan dette er tatt hensyn til i revidert planforslag.

Sammendrag av merknad	Administrasjonens vurdering
1. Leverandørenes utviklings- og kompetansesenter (LUKS): · Det må i det videre arbeidet beskrives hvordan lovlig varelevering skal forgå da dette ikke er synliggjort tilstrekkelig i dokumentene. Dette omhandler adkomst, plassering, utforming og organisering av arbeidet. Varelevering: Planen må synliggjøre lovlig varelevering bedre. Ingen varemottak kan dimensjoneres for mindre kjøretøy enn bransjestandard (frihøyde 4,5m, bredde 3,2m). Sikkerhet: Vareleveringslommer må ikke legges slik at varetrilling krysser sykkelfelt og skaper farlige situasjoner. Avstand: Maksimal avstand fra biloppstillingsplass til varemottak bør ikke overstige 50 meter (20 meter ved hyppige leveranser).	· Tas til orientering. Planen regulerer et mindre næringsareal i tilknytning til Nedre Strandgate 39, i tillegg åpnes det for Bolig/forretning/kontor i øvrig bebyggelse. Reguleringsplanen regulerer ikke konkret hvilke virksomheter som skal inn i prosjektet. Dersom det skal etableres virksomheter som har behov for varelevering må disse følge kravene satt i gjeldene teknisk forskrift, plan- og bygningsloven samt arbeidsmiljøloven og slik sikre lovlig varelevering ved behov for dette.
2. NVE (Norges vassdrags- og energidirektorat) · Har ingen konkrete merknader til selve planen, men minner generelt om kommunens ansvar for å utrede flom, skredfare og overvann.	· Tas til orientering. Ny ROS-analyse er utarbeidet.
3. Ålesund Brannvesen KF · Ålesund brannvesen ber om å bli tatt med på råd i denne prosessen. Vår bekymring gjelder at løsningen for automatisk parkering kan påvirke: - Tilgang til parkering og kjøretøy - Brannsikkerhet og slukke/evakueringsmuligheter	· Tas til orientering. Juridisk sett binder planen kun opp antall parkeringsplasser jf. gjeldende kommunedelplan. De fleste av disse er tenkt i parkeringskjeller, under B/F/K 2. Selv om det i planbeskrivelsen vurderes en automatisk parkeringsløsning er det ikke en bindende løsning.

Ønsker dialog.	I byggesaken må det dokumenteres en løsning for parkering som tilfredsstiller både krav i teknisk forskrift, brannkrav og krav til lyd mot boenheter. Forslagsstiller bes dokumentere løsninger og vi oppfordrer til dialog med Ålesund brannvesen. Det er lagt inn krav om uttale fra Ålesund Brannvesen KF før igangsettingstillatelse kan gis. Brannkonsept følger rammesøknaden.
4. Ålesundregionens Havnevesen: · Havneaktivitet: Planen må ta hensyn til støy og trafikk fra havna og fremtidig småbåthavn i Skutvika. · Promenade: Ser positivt på mulighet for sjøpromenade som en videreføring av gangvei fra Hotel Waterfront.	· Tas til orientering. Reguleringsplanen viderefører kaiformål langs Aspevågen og vil dermed ikke føre til endringer i havneaktiviteten. · Planen regulerer ikke eget areal til promenade, men kommuneplanen åpner for en fremtidig havnepromenade langs Aspevågen, sør for planområdet. Det er lagt inn bestemmelse (5.5) som ivaretar at det ved en framtidig gangforbindelse i sjø tillates offentlig gangtrafikk langs kaia.
5. Kommuneoverlegen (Ålesund kommune): · Støy: Er i utgangspunktet skeptisk til boliger i rød/gul støysone, men aksepterer det gitt strenge tiltak. Krever at minimum 50 % av støyfølsomme rom har stille side, eller unntaksvis dempet fasade. · Lekeareal: Påpeker utfordringen med at barn må krysse en sterkt trafikkert vei (Øvre Strandgate) for å nå erstatningsarealet for lek.	· Tas til orientering. Kravene til tiltak for ny bebyggelse oppfylles i henhold til T-1442/21 og kommunedelplanen. Planområdet ligger innafor avvikssone for støy jf. kommunedelplanen og er i et område hvor det er ønskelig med bolig/sentrumsutvikling. · Statens vegvesen har påpekt det samme i sin merknad til planforslaget (se merknad nummer 8). De foreslår at det legges inn et

· Konflikt næring/bolig: Etterlyser presisering av type bevertning for å unngå problemer med matos, støy fra ventilasjon og støy fra gjester tett på boliger.	rekkefølgekrav til trygt krysningspunkt for etablering av nye boliger innafor planområdet. Dette er gjort i bestemmelse 8.1 femte ledd. · Tas til orientering. Dette skal følges opp i byggesaken.
6. Høring i kommunedelsutvalget: · Kommunedelsutvalget er positiv til planforslaget. · Rådet for mennesker med nedsatt funksjonsevne forutsetter universell utforming. · Ungdomsrådet og eldrerådet tar saken til orientering og har ingen merknader.	· Tas til orientering. · Tas til orientering. Planforslaget skal så langt det lar seg gjøre sikre universell utforming i tråd med plan- og bygningsloven og gjeldene teknisk forskrift. Det kan være krevende å oppnå optimale løsninger i de kulturhistorisk viktige delene av bygningsmassen, i det planlagte tilbygget vil det stilles krav som for alle nye bygninger. Det er stilt krav om rettløpstrapp for Nedre Strandgate 39 jf. innsigelse fra Møre og Romsdal fylkeskommune (merknad nummer 9). To av ni leiligheter i Nedre Strandgate 39 vil ikke ha universell tilkomst til felles uteareal, men ved rettløpstrapp er det mulig å montere trappeheis – men dette er det ikke satt krav til. · Tas til orientering.
7. Ålesund kommune – Miljø og samferdsel. · Areal på f_KAI2 må avsettes til offentlig vegformål slik at snumulighet blir ivaretatt gjennom offentlig formål. · Samme avrunding av fortau o_FO1 og o_FO2 mot avkjørsel. · Ordlyden i bestemmelsene § 3.13, hva gjelder offentlig formål som skal eies/driftes av kommunen må endres.	· Det er lagt inn en bestemmelse om at bruk, drift og vedlikehold av kaiarealene skal fastsettes i egne avtaler mellom grunneierne (også kommunen) innenfor planområdet. · Dette er endret i plankartet. · Bestemmelsen er endret.

· I bestemmelsene § 5.2 og 5.3 må det presiseres at areal langs kommunal veg skal oppføres etter kommunens normer. · § 5.4 må sikre at havnepromenade kan føres i land ved f_KAI1/2. · Rekkefølgekrav som sikrer tilkomst til ny lekeplass.	· Bestemmelsene er endret. · Bestemmelsen er endret. · Det er lagt inn rekkefølgekrav for overgangsfelt/trapp samt etablering av nytt krysningspunkt over E136.
8. Statens vegvesen (SVV) · Opplyser om at E136 Ysteneset – Skutvika skal nedklassifiseres til fylkesveg. Vedtaket er ikke effektivt, og vegen er derfor per dags dato europaveg. · Kryss- og gateutforming: Foreslått kryssutforming fremstår utflytende, da den stort sett viderefører dagens situasjon. Nærheten til bygården Nedre Strandgate 39 gir også dårlige siktforhold. SVV anbefaler derfor at krysset strammes opp for å bedre trafiksikkerheten og fremkommeligheten for gående. Konkret foreslås det å trekke fortauet (o_FO2) 2–3 meter vestover og føre det inn i gaten med en sirkelradius, samt å justere den vestlige hjørneavrundingen. Dette vil sikre bedre sikt forbi bygningsmassen og tydeligere plassering for myke trafikanter. Videre minner SVV om at kantparkering må plasseres minimum 5 meter fra krysset og ikke komme i konflikt med regulerte avkjørsler. · Myke trafikanter: Krysset E136/Aspegata er det mest aktuelle krysningspunktet for å nå målpunkt som skole og grøntområder nord for Nedre Strandgate. SVV vurderer det som viktig å legge til rette for et nytt trygt krysningspunkt før det tillates videre	· Tas til orientering. · SVVs forslag til kryssutforming er lagt til grunn for endelige plandokumenter. · Det er lagt inn rekkefølgekrav som ivaretar at det skal etableres overgangsfelt

utbygging av eiendommene. De tilrår derfor at det stilles rekkefølgekrav til etablering av nytt trygt krysningspunkt fr nye boliger kan tas i bruk, jamfør plan- og bygningsloven § 12-7 nr.10. SVV ønsker dialog med Ålesund kommune som eier av kommunal veg, før det fattes vedtak i saken.	ved Aspegata i bestemmelse 8.1 femte ledd. Dette er man kommet frem til i felleskap i møte mellom forslagsstiller, kommunen og SVV.
9. Møre og Romsdal fylkeskommune (MRFK) – <u>Innsigelser</u>. Fylkeskommunen er generelt positiv til transformasjonen fra næring til bolig, men fremmer tre formelle innsigelser (motsegn) og har flere detaljerte faglige råd knyttet til kulturminnevern og arkitektur. · ROS-Analyse (innsigelse): Det er kun brukt en sjekklister fra Statsforvalteren. Fylkeskommunen godtar ikke dette som erstatning for en fullverdig ROS-analyse etter pbl. § 4-3. MRFK har <u>innsigelse</u> inntil en faktisk ROS-analyse foreligger. · Uteoppholdsareal og universell utforming (innsigelse):	· Planforslaget er supplert med ny helhetlig ROS-analyse – innsigelse trukket.

a) Uteopphold for Nedre Strandgate 39 er plassert nært soverom. Bestemmelsene må sikre buffer mot private fasader.

b) Anser det som uheldig at kaifronten ikke opparbeides som grøntareal eller med sittemuligheter. Ønsker bestemmelser som setter krav til en viss opparbeiding av arealet.

c) Anser det som positivt at det er funnet erstatningsareal for lek for Nedre Strandgate 41. Anbefaler løsningen, selv med trafikale utfordringer knyttet til kryssing av E136.

d) To av enhetene i Nedre Strandgate 39 får ikke tilgang til heis/tilgjengelig adkomst. Uteoppholdsareal er heller ikke tilgjengelig via heis, og kun tilgjengelig via spiraltrapp fra kaia. Dette er grep som virker mer ekskluderende enn inkluderende. Det må gjøres for valgene som er tatt, og vurderes tiltak som rettløpstrapp dersom tilkomst via kai blir stående.

MRFK har innsigelse inntil en slik vurdering er gjennomført. Om en kommer frem til at valgt løsning er best totalt sett må det vurderes avbøtende tiltak.

· **Nyere tids kulturminner (innsigelse):**

MRFK fremmer innsigelse fordi planforslaget mangler hensynssone og bestemmelser som sikrer bevaring av de eldre bygningene i Nedre Strandgate 39 og 41. Byggene har høy verdi og ligger i et område foreslått som NB-område (nasjonal interesse). Dagens planforslag anses derfor å være i strid med nasjonale kulturminneinteresser jamfør plan- og bygningsloven § 5-4.

Bestemmelsene har flere «bør» bestemmelser knyttet til vern. Disse skal omformuleres til «skal».

a) Arealet som er gjort tilgjengelig for nærleik/felle uteopphold er større enn 12 kvm pr boenhet. Man kan tilfredsstille kravet uten å legge dette området utenfor private soverom. Anses som ivaretatt.

b) Kaifronten (f_KAI2) skal etableres med fem benker, to bord i området ved trappa. Møblersingssonen skal suppleres med beplantning (bestemmelse 4.4 siste ledd). Det er lagt til rette for at grøntareal og møbleringsmuligheter kan tillates jf. bestemmelse 5.5.

c) Det er lagt inn rekkefølgekrav til etablering av overgangsfelt ved Aspegata, se bestemmelse 8.1 femte ledd.

d) Det er endret til krav om rettløpstrapp fra f_KAI2 til felles uteoppholdsareal. Valgt løsning vurderes som best totalt sett og det er gjort kompenserende grep med høyere kvalitetskrav til leikeplass og felles uteoppholdsarealer. Innsigelsen er trukket.

· Det er lagt inn egen hensynssone H570 som ivaretar bevaring. Innsigelsen er trukket.

Vilkår for å trekke innsigelsen:

- De eldre byggene må legges inn i hensynssone H570 (bevaring) i plankartet.
- Det må utarbeides bestemmelser som sikrer de antikvariske kvalitetene.
- Bestemmelsene må eksplisitt fastslå at Nedre Strandgate 39 og 41 ikke skal rives.

· **Arkitektonisk utforming:**

MRFK har flere merknader knyttet til arkitektoniske grep og tilpasning til kulturmiljøet. Dette er spesielt knyttet til fasadeutforming mot Nedre Strandgate (nr. 41) og utforming av balkonger mot Aspevågen: I tillegg må bestemmelsene for takteking konkretiseres ytterligere.

MRFK ønsker et dialogmøte for å drøfte merknadene.

· Møre og Romsdal fylkeskommune har levert eget forslag til bestemmelser og disse er gjort gjeldende i samråd med forslagsstiller.

· Dette er lagt inn i bestemmelsene.

Det har blitt jobbet tett i samråd med MRFK om utforming av fasadene hvor man har kommet til enighet om fasadene slik de foreligger.

Planavdelingen stiller seg bak endringene som er utført. Punktet ansees som imøtekommet.

10. Statsforvalteren i Møre og Romsdal. · Statsforvalteren har ut fra sine ansvarsområder, ingen merknad.	· Tas til orientering.
11. Roger Zahl Ødegård – privatperson. · Støtter prosjektet og presiserer viktigheten av gode verandaløsninger. Rekkverksutforming må bidra til lys og utsikt.	· Tas til orientering.

Innsigelser:

Møre og Romsdal fylkeskommune hadde tre innsigelser til planforslaget.

Manglende ROS-analyse: det er utarbeidet en egen ROS-analyse, vedlegg 10, som er vedlagt planforslaget. Innsigelsen er trukket.

Uteoppholdsareal og universell utforming: Temaene er ytterligere konkretisert og nøyere redegjort for i planbeskrivelsen, vedlegg 3. Det er gitt spesifikke bestemmelser til opparbeiding av uteoppholdsareal/leikeareal for Nedre Strandgate 39 med økte krav til kvalitet som er kompenserende siden arealet ikke tilfredsstiller minimumskravet til nærleikeplass (160kvm – kravet er 200kvm). Spiraltrapp fra kai og opp til uteoppholdsarealet er endre til rettløpstrapp – dette muliggjør trappeheis, uten at det er satt som krav av fylkeskommunen. Innsigelsen er trukket.

Nyere tids kulturminner: i samråd med kulturavdelinga i fylkeskommunen er det utarbeidet et nytt sett med bestemmelser (både felles og egne) som ivaretar hensynene fylkeskommunen mente ikke i tilstrekkelig grad var sikret. Dette går både på å sikre eksisterende bebyggelse mot riving, men også utforming av nye tiltak. Fasadene er også revidert og det er satt en begrensning på utkraget del av balkongene på 1,2 meter. Innsigelsen er trukket.

Vurdering:

Planforslaget er revidert etter offentlig ettersyn og endringene som er utført er i tråd med innkomne merknader. Innsigelsene er trukket, jf. vedlegg 14. Planforslaget tilrettelegger for en utbygging som er i tråd med kommunedelplanen for Ålesund. Den transformerer og ivaretar vernehensyn på en god måte samtidig som det balanserer krav til leik, uteopphold og trafiksikkerhet så langt det lar seg gjøre.

Ved 1. gangs behandling ble det nøye redegjort for arkitektonisk utforming og tilpasning til kulturmiljø som er et sentralt tema for planforslaget, se vedlegg 11. Forslagsstiller og planavdelingen har jobbet tett sammen med kulturavdelingen i Møre og Romsdal fylkeskommune med bakgrunn i høringsinnspillet og innsigelsen som fulgte. Endringene som følger av dette vurderes som en forbedring av utbyggingskonseptet.

Under følger en vurdering av de mest sentrale temaene i planforslaget.

Arkitektur og tilpasning til kulturmiljø

Fasadene på Nedre Strandgate 39 er ikke endret. Bygningen skal kun omarbeides innvendig. Med unntak av at det er lagt inn mulighet for etablering av balkong i øverste etasje mot sør. Denne skal maksimalt krage ut 1,2 meter og rekkverk utføres i smijern. Det eksisterende lagerbygget mot sør gjøres tilgjengelig med både privat og felles uteopphold (nærleik) via en rettløpstrapp fra kaiområdet. Vi anser at bygget vil være godt tilpasset til bygningsmiljøet samtidig som det hensyntar byggets kulturverdier på en god måte.



Visualisering av planlagt situasjon for Nedre Strandgate 39



Visualisering av planlagt situasjon for Nedre Strandgate 39

Nedre Strandagte 41 vil gjennomgå en større transformasjon enn nabobygget. Pakkhusets opprinnelige uttrykk skal i hovedsak bevares, men det legges til noen nye bygningselementer, som balkonger mot sjøfronten, takvinduer og inntrukne balkonger mot øst.

Mot nord skal et tilbygg fra 1970-tallet rives, og det skal oppføres et nybygg mot Nedre Strandgate som en forlengelse av bygningen. Det overordna grepet er etter vårt syn vellykket og tilpasser seg godt til den historiske bygningsmassen og det helhetlige kulturmiljøet innenfor planområdet.

I forbindelse med offentlig ettersyn er fasadene ytterligere revidert. Det er lagt inn krav om smijernsrekkverk på balkonger, mot nord er det lagt inn relieffer i fasaden som henspiller til de opprinnelige fasadenes vindusutforminger og det er justert noe i komposisjonen av vinder mot øst. Dette er grep som imøtekommer både planavdelingens vurderinger ved 1. gangs behandling og Møre og Romsdal fylkeskommune (ved kulturavdelinga) sine kommentarer ved offentlig ettersyn.

Planavdelingens vurdering er at både Nedre Strandgate 39 og 41 har fått tilført elementer som ved offentlig ettersyn ble etterspurt. Begge prosjektene fremstår som gjennomarbeida og gode transformasjonsprosjekt som ivaretar tilpasning til eksisterende kulturmiljø. Byggesøknadstegningene for både nr. 39 og 41 er vedlagt saken (vedlegg nr. 12 og 13).



Visualisering av Nedre Strandgate 41, sett fra Aspevågen.



Visualisering av Nedre Strandgate 41, sett fra gateløpet (nord).

Lek- og uteoppholdsarealer, samt barn og unges interesser:

Barn og unge sine interesser vurderes å være tilstrekkelig ivaretatt i planforslaget. Planområdet er sentralt plassert i et område med både skole og barnehage innafor gangavstand. Det er også flere grønt- og rekreasjonsområder i nærområdet.

Det reguleres lekeareal både innenfor planområdet (Nedre Strandgate 39, bestemmelsesområde #1) og som opprusting av eksisterende lekeplass (for Nedre Strandgate 41) i Storhauggata ca. 75 meter i luftlinje unna planområdet. Vi anser kombinasjonen av internt og eksternt lekeareal som et positivt grep både for de nye boligene og nabolaget for øvrig. I forbindelse med merknader ved offentlig ettersyn er det lagt inn rekkefølgekrav til etablering av overgangsfelt over E136 ved Aspegata. Dette er lagt inn i samråd med avdeling for miljø og samferdsel og Statens vegvesen. Overgangsfelt like ved planområdet (over til Maxbo ved snarvegen) ble vurdert, men etter en samlet vurdering kom man til at det beste stedet var ved Aspegata, siden dette krysningspunktet vil brukes av enda flere enn bare brukere innenfor planområdet. Det er i tillegg endret til krav om rettløpstrapp for adkomst til felles lekeareal/uteoppholdsareal for Nedre Strandgate 39 og satt et høyre kvalitetskrav til opparbeiding av denne som kompenserende grep for litt manglende areal.

Etter en samlet vurdering konkluderes det med at dette er gode løsninger for planområdet. Flere av grepene vil i tillegg ha positive virkninger for Aspøya for øvrig med etablering av nytt overgangsfelt og opprustning av en eksisterende lekeplass.

- ROS-analyse er utarbeidet og levert
- Krav om at uttale fra Ålesund Brannvesen skal foreligge ved søknad om igangsettingstillatelse (vurdering av valgt automatisk parkeringsløsning), jf. § 4.2
- Åpner for framtidig offentlig ferdsel langs promenade på kaia, jf. §5.5
- Rekkefølgekrav til etablering av trygt krysningspunkt (overgangsfelt) over Nedre Strandgate (E136).
- Endret fra spiraltrapp til rettløpstrapp fra kaiareal til felles leke/uteoppholdsareal.
- Avtale om bruk, drift og vedlikehold av kaiareal skal fastsettes mellom grunneierne i planområdet, jf. § 5.5 andre setning.
- Mindre endringer av ordlyd i bestemmelsene knyttet til privat/offentlig vegareal, jf. §§5.1, 5.2 og 5.3.
- Detaljert beskrivelse av innhold på felles leke/uteoppholdsareal for Nedre Strandgate 39, jf. §4.4 B/F/K3.
- Hensynssone bevaring H570 som ivaretar bevaring, jf. §6.4
- Nytt sett med både felles- og egne bestemmelser for eksisterende og ny bebyggelse innenfor B/F/K1-3, i samråd med Møre og Romsdal fylkeskommune.
- Balkonger skal krage ut maksimalt 1,2 meter og rekkverk utføres i smijern.

Endringene som er innarbeidet etter offentlig ettersyn er gjort i samråd med berørte parter og det er derfor ikke behov for nytt offentlig ettersyn før sluttbehandling.

Økonomiske, juridiske, andre driftsmessige eller organisatoriske konsekvenser:

Forslagsstillere vil være ansvarlig for gjennomføring av utbyggingen innenfor planområdet. Vedtatt plan vil danne det juridiske grunnlaget for gjennomføring av tiltak, erstatning og eventuell ekspropriasjon etter plan- og bygningsloven.

Vedtatt plan vil sammen med vedlagte byggesakstegninger (vedlegg 12 og 13) ligge til grunn for vedtak om rammetillatelse for utbyggingen planforslaget legger opp til.

Kommunen vil være ansvarlig for drift og vedlikehold av offentlige arealer innenfor planområdet. Dette omfatter regulert offentlig veg og fortau, i tillegg vil kommunen være ansvarlig for drift og vedlikehold av den offentlige lekeplassen i Kirkegata/Storhauggata som skal etableres som erstatningsareal for lekeareal innenfor planområdet.

Samlet vurdering og konklusjon:

Administrasjonen mener planforslaget legger til rette for en positiv utvikling av området, gjennom å tilføre nye bolig- og næringsareal. Området ligger sentrumsnært og ivaretar samtidig et viktig industrielt kulturmiljø langs Aspevågen gjennom transformasjon. Planforslaget er godt gjennomarbeidet og er i hovedsak i tråd med overordnede føringer. Fasadene har blitt tilført grep som i større grad ivaretar kulturmiljøet og balkongene skal nå utføres med smijernsrekkverk (ikke i glass). Videre er det lagt inn rekkefølgekrav om etablering av overgangsfelt over Nedre Strandgate og kvalitetshevede elementer på intern lekeareal/fellesareal.

Med bakgrunn i vurderingene over anbefaler kommunedirektøren derfor at detaljregulering for Nedre Strandgate 39 og 41 - gbnr. 200/39 blir vedtatt.

Jon Steven Hasseldal
kommunedirektør

Sol Berntsen Slinning
kommunalsjef

Vedlegg:

1. Vedlegg 1 - Plankart, 20.08.2026
2. Vedlegg 2 - Planbestemmelser, 20.08.2026 1
3. Vedlegg 3 - Planbeskrivelse, 20.08.2026
4. Vedlegg 4 - Merknader samlet 1
5. Vedlegg 5 - Vurdering av merknader, 08.05.2026
6. Vedlegg 6 - Støyrappport, ApiAku AS, 12.05.2025 1
7. Vedlegg 7 - Støyrappport, Brekke & Strand Akustikk AS, 05.06.2025 1
8. Vedlegg 8 - Uttalelse, Statens vegvesen, 29.04.2026
9. Vedlegg 9 - ROS-sjekkliste, 21.04.2026 1
10. Vedlegg 10 - ROS-analyse, 21.04.2026 1
11. Vedlegg 11 - Nedre Strandgate 39 og 41 gbnr. 200_390 mfl - Detaljregulering - Politisk 1. gangs behandling
12. Vedlegg 12 - Byggesøknadstegninger Nedre Strandgate 41
13. Vedlegg 13 - Byggesøknadstegninger Nedre Strandgate 39
14. Vedlegg 14 - Trekking av innsigelse - Møre og Romsdal Fylkeskommune