

Nedre Strandgate 39 og 41 gbnr. 200/390 mfl - Detaljregulering - Politisk 1. gangs behandling**Dokumentinformasjon:**

Saksbehandlar: Christopher Hesseberg Byrne
E-post: postmottak@alesund.kommune.no

Arkivsak: 24/11847
Journalpost: 24/11847-28

Behandling:

Saksnummer: 142/25 Utval: Planutval

Dato: 23.09.2025

142/25 - Planutval**Vedtak:**

Planutvalget vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-10 å legge forslag til detaljregulering for Nedre Strandgate 39 og 41 gbnr. 200/390 mfl., med plankart, bestemmelser og planbeskrivelse, datert 05.08.2025, ut til offentlig ettersyn.

I henhold til plan- og bygningsloven §12-15, legges samtidig nabovarsel for gbnr. 200/390, 392 mfl. ut til høring og offentlig ettersyn.

Før planforslaget legges ut skal følgende endringer gjøres i både plan- og byggesaken og godkjennes administrativt:

- Alle relevante bestemmelser som omhandler utforming av rekkverk skal revideres. Det skal for begge eiendommene presiseres at rekkverk skal utformes i smijern. Det skal ikke åpnes for rekkverk i glass for noen av bygningene.

Behandling:**Votering:**

Kommunedirektøren sitt forslag samrøystes vedtatt.

Kommunedirektørens innstilling:

Planutvalget vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-10 å legge forslag til detaljregulering for Nedre Strandgate 39 og 41 gbnr. 200/390 mfl., med plankart, bestemmelser og planbeskrivelse, datert 05.08.2025, ut til offentlig ettersyn.

I henhold til plan- og bygningsloven §12-15, legges samtidig nabovarsel for gbnr. 200/390, 392 mfl. ut til høring og offentlig ettersyn.

Før planforslaget legges ut skal følgende endringer gjøres i både plan- og byggesaken og godkjennes administrativt:

- Alle relevante bestemmelser som omhandler utforming av rekkverk skal revideres. Det skal for begge eiendommene presiseres at rekkverk skal utformes i smijern. Det skal ikke åpnes for rekkverk i glass for noen av bygningene.

Saksgang:

Ålesund kommune mottok den 07.08.2025 komplett planforslag for privat detaljregulering av Nedre Strandgate 39 og 41 gbnr. 200/390 mfl., på Aspøya i Ålesund. Reguleringsplanen skal behandles som en parallell plan- og byggesak i tråd med plan- og bygningsloven §12-15.

Plan- og bygningsloven åpner for felles behandling av reguleringsplan og byggesøknad, selv om det normalt er to separate prosesser. En parallell prosess egner seg spesielt i saker hvor man regulerer i tråd med overordnede planer og hvor det stilles høye krav til endelig utførelse. Dette kan gi kortere saksbehandlingstid, en mer helhetlig vurdering av tiltaket og økt forutsigbarhet for politisk behandling. Det vil også være en forenklet prosess for naboer og berørte parter med én samlet merknadsrunde.

Parallell behandling innebærer at forslag til reguleringsplan og søknad om rammetillatelse behandles samtidig, med felles varslings- og høringsperiode for begge sakene. Alle tidsfrister og regler vil følge de samme som i en plansak. Selv om behandlingen skjer parallelt, skal det fortsatt fattes to separate vedtak – ett for plan og ett for byggesak. Klager på plan og tiltak kan behandles samlet, men må følge gjeldende regelverk for hver sakstype.

Hvis planutvalget vedtar å sende planforslaget på høring, vil planen sammen med nabovarsel i forbindelse med søknad om rammetillatelse bli sendt til naboer, kommunale råd og komiteer, organisasjoner og andre offentlige instanser som på ulike måter har interesse i saken. Etter gjennomført offentlig høring vil merknader bli vurdert og kommentert, og planforslaget revidert i tråd med disse. Planforslaget skal deretter legges fram for endelig behandling i planutvalget. Vedtak om rammetillatelse kan gis så fort det foreligger et godkjent planvedtak.

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.

Oppstart av planarbeidet ble kunngjort i Sunnmørsposten 19.11.2024 med frist for innspill den 10.12.2024. Plandokumentene er siden blitt bearbeidet i samråd med planavdelinga, og administrasjonen mener nå at planforslaget er klart til å legges fram for 1.gangs behandling i planutvalget. Utvalget har myndighet til å behandle reguleringsplaner, vedta høring og offentlig ettersyn av planforslaget.

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 pågår i dag en separat

byggesak som omhandler utskifting av vinduer i tråd med antikvariske retningslinjer, som allerede er godkjent i planutvalget. Det reguleres lekeareal på taket av næringsdelen av eiendommen, 1 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 nybygg som skal harmonere med den eksisterende bygningen. Lekeareal for Nedre Strandgate 41 etableres gjennom opprustning av eksisterende lekeplass like nord for planområdet.

Administrasjonen er positiv til det overordnede grepet med å regulere sentrumsnære boliger og næringsareal. Det er allikevel noen punkter som vi er kritiske til og som vi har valgt å løfte frem i vår vurdering.

- Tilpassing til kulturmiljøet: Vi stiller spørsmål ved noe detaljer for utforming av fasader og vinduer. I tillegg ønsker vi ikke at planen skal åpne for bruk av rekkverk i glass, men at disse skal utformes i smijern i tråd med kulturmiljøet ellers i Ålesund.
- Lekeareal: Det er få oppmerkede krysningspunkt for myke trafikanter langs Nedre Strandgate, noe som kan gjøre det vanskelig å bevege seg trygt mellom planområdet og eksternt lekeareal. Det er heller ikke universelt tilgjengelig lekeareal internt i planområdet.

Planområdet er per i dag ikke regulert. I kommunedelplanen for Ålesund (KDP) er planområdet satt av til sentrumsformål. Ved å legge til rette for en kombinasjon av boliger og næringsvirksomhet er planforslaget til reguleringsplan i tråd med kommuneplanens intensjoner.

Rammesøknad for tiltak innafor planområdet behandles parallelt med plansaken. Dokumenter for nabovarsel i følge med rammesøknad ligger vedlagt saksframlegget.

Vi anser at forslaget til plan- og byggesak er tilstrekkelig gjennomarbeida for å fremmes for politisk 1. gangs behandling.

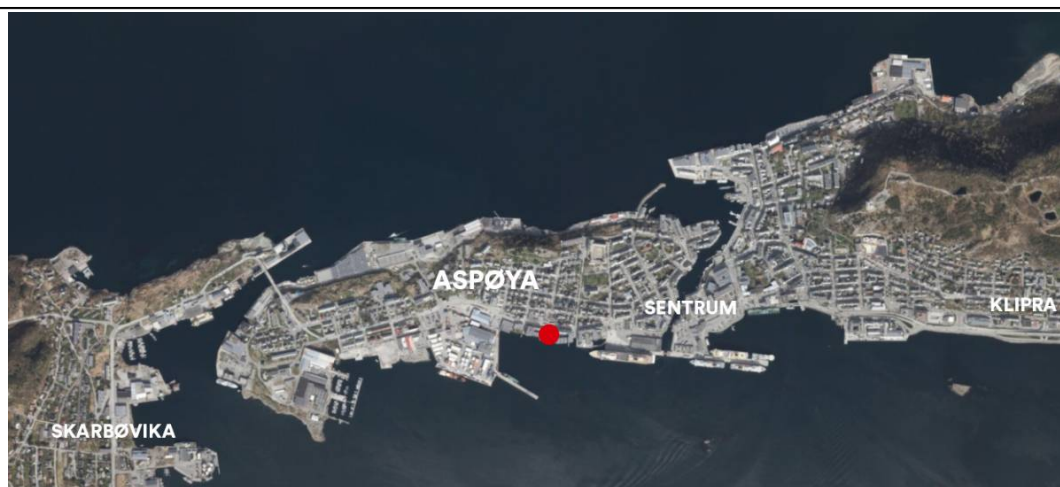
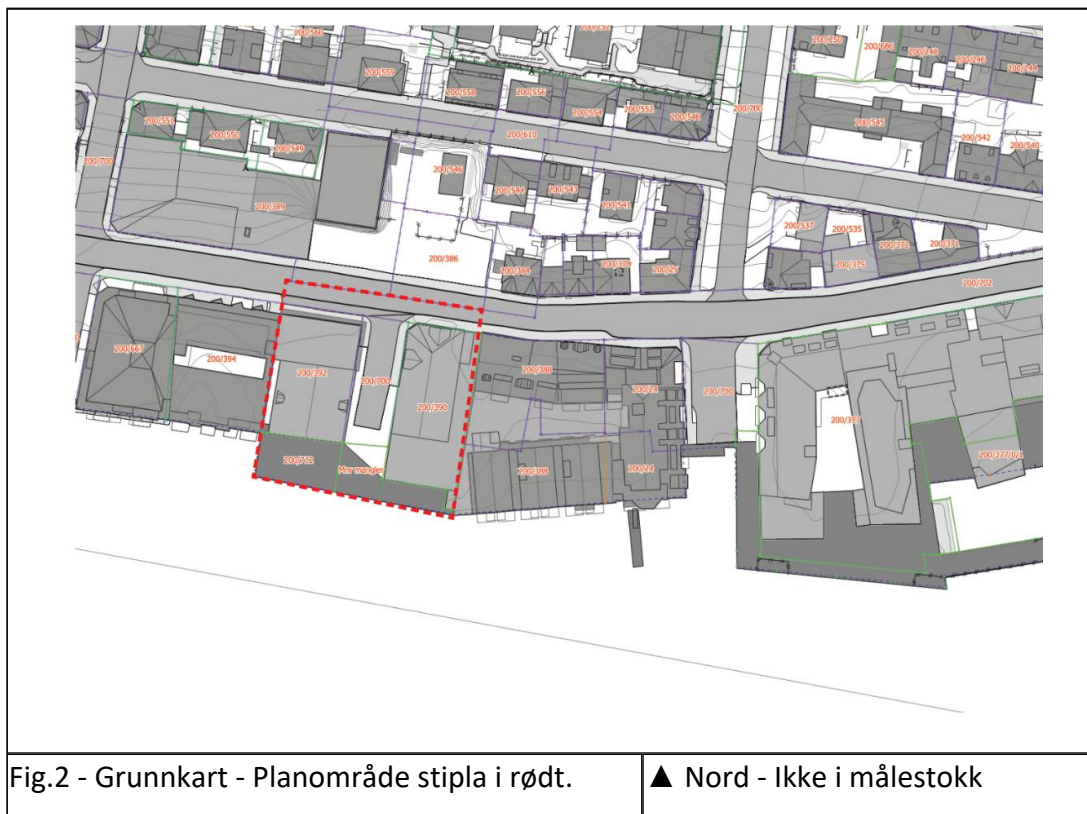


Fig.1 - Oversiktsbilde - planområdet markert med rød prikk.

▲ Nord - Ikke i målestokk



Saksopplysninger:

Tidligere behandlinger:

Det ble holdt oppstartsmøte for Nedre Strandgate 41 den 05.09.2024. I etterkant ble det klart at også Nedre Strandgate 39 skulle utvikles til boliger. For å sikre en helhetlig utvikling eiendommene, som begge er en viktig del av det gjenværende industrielle kulturmiljøet langs Nedre Strandgate, ble det besluttet at begge eiendommene skulle reguleres i en felles plan.

Et supplerende oppstartsmøte for både Nedre Strandgate 39 og 41 ble avholdt 8.11.2024 og planoppstart ble varslet 19.11.2024.

Det har tidligere i år pågått andre mindre byggesaker tilknyttet Nedre Strandgate 39 som ikke er en del av planprosessen og som har blitt behandlet separat:

08.04.2025 Fasadeendring ved utskifting av vinduer: Søknaden ble godkjent i Planutvalget med vilkår om at oppdatert vindus-tilbud sendes inn og godkjennes av kommunen. I vedtaket står det at vinduene skal være utformet i samsvar med antikvariske retningslinjer, og vise koblede rammer, gjennomgående sprosser og korrekt inndeling og detaljering, samt fargevalg i tråd med opprinnelig utførelse.

06.05.2025 Flytebrygge og flytende sauna: Dispensasjon ble godkjent i Planutvalget og det ble samtidig gitt rammetillatelse for tiltaket. Dispensasjonen er midlertidig, og på ubestemt tid.

Planforslaget:

Komplett og revidert planforslag ble mottatt 07.08.2025, og består av:

- Reguleringsplankart, datert 05.08.2025 (vedlegg 1)
- Reguleringsbestemmelser, datert 05.08.2025 (vedlegg 2)
- Planbeskrivelse, datert 05.08.2025 (vedlegg 3)
- Sjekkliste for ROS-analyse datert 06.06.2025 (Vedlegg 8)

Vedlegg til planforslaget:

- Innspill ved varsel om oppstart (vedlegg 4)
- Kommentarer til innspill ved varsel om oppstart (vedlegg 5)
- Støyrapporter (vedlegg 6 og 7)
- Planinitiativ (vedlegg 9)
- Referat fra oppstartsmøtet (vedlegg 10)

Ved parallell behandling av plan- og byggesak skal dokumentasjon som vanligvis er del av et nabovarsel legges ved plansaken ved 1. gangs behandling. Om planforslaget blir sendt på høring vil dette erstatte et vanlig nabovarsel i byggesaken.

Følgende byggesakstegninger er derfor vedlagt planforslaget:

Nedre Strandgate 39 (vedlegg 11):

- Situasjonsplan
- Plantegninger
- Snitt
- Fasader
- Seksjonerings-tegninger
- Visualiseringer

Nedre Strandgate 41 (vedlegg 12):

- Situasjonsplan
- Fasader

- Komplett liste med alle vedlegg ligger sist i saksfremlegget. Jamfør tilbakemelding gitt i referat fra oppstartsmøtet (s.11, vedlegg 10) er det ikke stilt krav til VA-rammeplan, dette er derfor ikke med i planforslaget.



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.

Nedre Strandgate 39 vil i stor grad bestå av eksisterende bebyggelse med krav om tilbakeføring, men med tilpasninger til ny bruk. Her tilrettelegges det for inntil 9 boenheter. Felles leikeplass for nr. 39 etableres på eget tak.

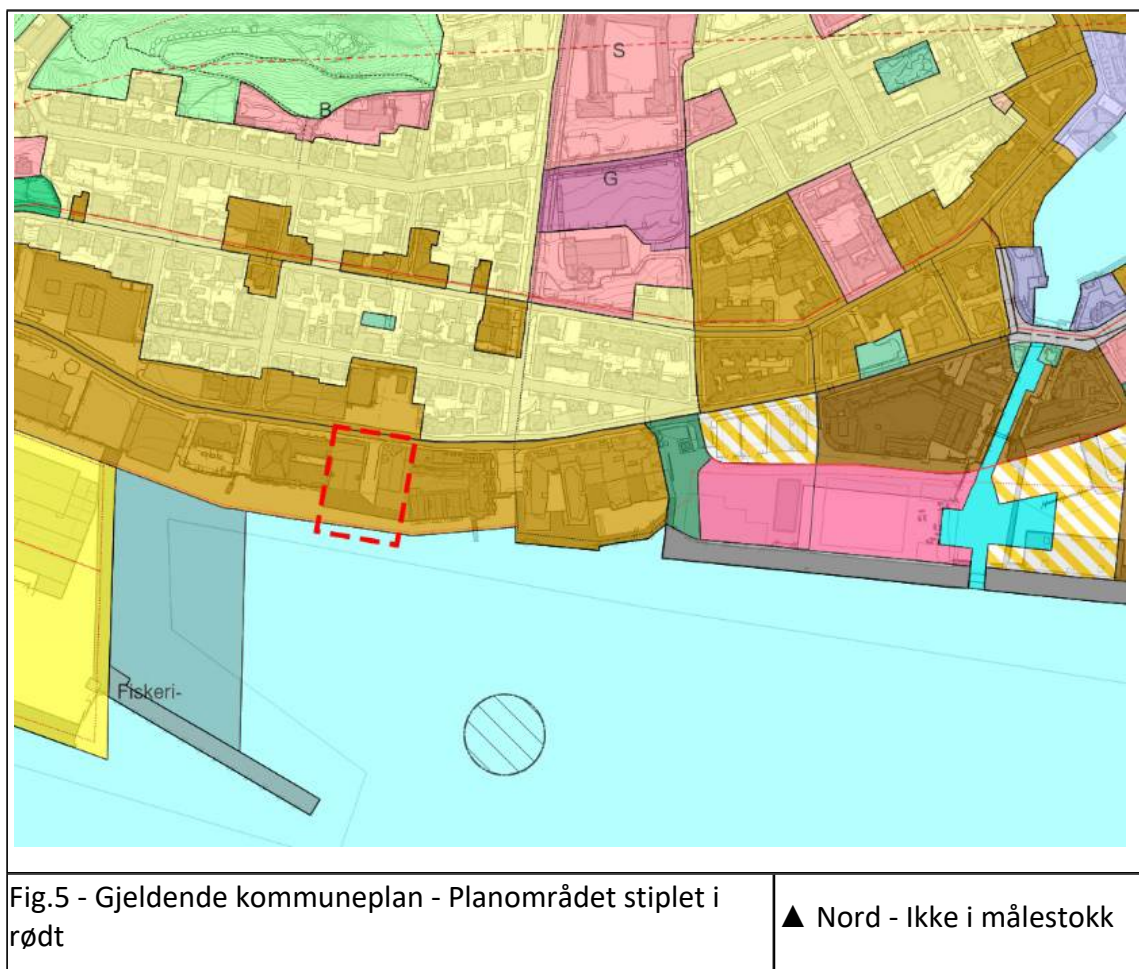
I Nedre Strandgate 41 skal eksisterende pakkhus mot Aspevågen bevares. I forlengelsen av dette skal det etableres et nybygg mot Nedre Strandgate. Her tillates det inntil totalt 28 boenheter. Leikeareal løses utenfor planområdet ved opprusting av nærmeste regulerte leikeplass ved Storhauggata/Kirkegata.

Eiendomsforhold:

Fure invest AS og Nsg41 AS som er forslagsstillere for planen.

Fure invest AS er eier av henholdsvis Nedre Strandgate 39 (gbnr. 200/390), og kaien langs Aspevågen (gbnr. 200/712,713, samt en eiendom uten fastsatt gårds- og bruksnummer). Nsg41 AS er eier av Nedre Strandgate 41 (gbnr. 200/392). Mellom boligeiendommene ligger det også en kommunal tilkomstvei (gbnr. 200/700). Planforslaget omfatter de overnevnte eiendommene i sin helhet, i tillegg reguleres deler av europavegen langs Nedre Strandgate (gbnr. 220/702).

Forhold til overordna planer:



Planområdet er satt av til sentrumsformål i gjeldene kommunedelplan for Ålesund 2016 - 2028 (KDP) og flere av temaplanene og -kartene vedlagt gjeldene KDP er relevante for planarbeidet (se opplisting under).

Føringene gitt i temakartene som omhandler fortetting i sentrum, støy langs hovedvegnettet og forhold til kulturminner og -miljø har vært spesielt viktige i prosessen. Planforslaget åpner for en kombinasjon av bolig, forretning, kontor og næringsvirksomhet, noe som er i tråd med formål og føringer i gjeldende kommunedelplan.

Relevante temaplaner og temakart vedlagt gjeldende KDP:

- **Temaplan 1: Reguleringsplankrav** – Planområdet ligger innfor området med plankrav for utbygging på Aspøya og Ålesund sentrum.
- **Temaplan 2: Senterstruktur** – Planområdet grenser til bysentrum
- **Temaplan 3: Fortettingsstrategi** – Planområdet ligger innfor fortettingssone 1: Urban fortetting.
- **Temaplan 4: Kulturminner, -miljø og -landskap** – Planområdet er innfor hensynssone Bevaring av bygning- og kulturmiljø, område 1, Aspøya – bysentrum. Det følger egne krav

under §17 i KDP.

- **Temaplan 5: Aktsomhetsområder** – Innafor aktsomhetsområde for Brann, eksplosjonsfare eller kjemikalieutslipp.
- **Temakart A: Grønt/Blått** – Ligger inne en grøntkorridor sør for planområdet mot Aspevågen.
- **Temakart B: Gatebruksplan for bysentrum** – Ligger i forlengelsen av Nedre Strandgate i denne planen, prinsipp for gate med offentlig karakter. legges til grunn.
- **Temakart C: Hovednett for sykkel** – 1-vegs hovedrute mot øst er vist langs Nedre Strandgate.
- **Temakart D: Støysoner langs hovedvegnettet** – Planområdet ligger innafor avvikssone for støy i bysentrum.

Gjeldende reguleringsplan:



Fig.6 - Reguleringssituasjon i nærheten av planområdet som er vist med rød stipla linje.

▲ Nord - Ikke i målestokk

Planområdet er per i dag ikke regulert og ligger mellom *Skutvika områdeplan* (vedtatt 21.09.2023), *Reguleringsplan for Nedre Strandgate 25-31* (vedtatt 24.09.2009) og *Reguleringsplan for Ålesund sentrum* (vedtatt 17.03.2000).

Like nord for planområdet ligger eldre Reguleringsplan for *kvartalet begrenset av Øvre Strandgate, Kirkegata, Storhauggata og Statsråds Daaesgate* (vedtatt 8.4.1981), hvor det knyttes krav til opprusting av lekeareal gjennom planforslaget.

Innkomne innspill til planoppstart:

Oppstart av planarbeidet ble kunngjort i Sunnmørsposten 19.11.2024 og frist for innspill ble satt til 10.12.2024. Etter varsel om oppstart har det kommet inn 15 innspill fra naboer og offentlige instanser. Tema som trafikale forhold, støy samt forhold til vern og kulturhistorisk

verdi trekkes frem som viktige tema i flere av innspillene. Forslagstillers vurdering av alle innspillene finnes vedlagt saken i vedlegg 5.

Vurdering:

Planforslaget legger opp til transformasjon av to kulturhistorisk viktige eiendommer ved å tilrettelegge for boliger og næringsareal sentralt på Aspøya. Den planlagte utbyggingen tar vare på den eksisterende bebyggelsen, og i tillegg legges det opp til en utvidelse (nybygg) av Nedre Strandgate 41 som innpasser seg med den eksisterende bebyggelsen. Etablering av næring og nye boliger i sentrumsnære områder er i tråd med kommuneplanens arealdel, fortettingsstrategien og PAKT - plan for areal, transport og klima i Ålesundregionen. I tillegg ansees det som positivt at planforslaget legger opp til vern av den historiske bygningsmassen gjennom bruk. Planforslaget og dets virkninger er nøyere beskrevet i planbeskrivelsen (vedlegg 3), under følger en vurdering av det administrasjonen anser som de viktigste temaene i saken.

Arkitektonisk utforming og tilpassing til kulturmiljø:

Både Oscar Larsens pakkhus og klippfisktørkeri (nr. 41) og smørfabrikken (nr.39) der bybrannen begynte i 1904 og som ble gjenreist i 1906 er viktige industrielle kulturminner langs sjøfronten på Aspøya. Et viktig grep i planforslaget har derfor vært å forsøke å bevare mest mulig av uttrykket og detaljene i den historiske bebyggelsen.

Nedre Strandgate 39 skal, slik byggesakstegningene viser, kun omarbeides innvendig og vil derfor stort sett beholde sitt eksteriør slik som i dag. Der hvor det legges opp til nye rekkverk eller lignende detaljer er det valgt å bruke smijern (se fig.7) noe som står godt i stil til bygget og sentrumsbebyggelsen for øvrig. I tillegg er det allerede gitt rammetillatelse til utskiftning av vinduer på hele bygget, vinduene skal tilbakeføres med opprinnelig utforming og materialitet. Vi anser derfor at bygget også med leiligheter vil være godt tilpasset bygningsmiljøet og hensyntar byggets kulturverdier på en god måte.



Fig.7 - Illustrasjon som viser tenkt situasjon for Nedre Strandgate 39.



Fig.8 - Illustrasjon som viser tenkt situasjon for Nedre Strandgate 39.

Nedre Strandgate 41 vil, slik planforslaget og byggesakstegningene viser, 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.

I nord-enden av pakkhuset 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. De viktigste arkitektoniske grepene er beskrevet i planbeskrivelsen under punkt 6.14. Selv om kommunen i hovedsak stiller seg bak valgene som er tatt er det enkelte av løsningene i fasaden (se byggesakstegninger og planbeskrivelsen pkt. 6.14.2.5 og 6) vi fortsatt er noe kritisk til og som vi mener svekker byggets helhet og samspillet mellom nytt og gammelt (se fig. 9,10 og 11 for illustrasjoner som viser fasadene). Dette gjelder spesielt noen av valgene som er tatt i utformingen av fasadene og at det åpnes for bruk av glassflater i rekkverk.

Vi har ved flere anledninger stilt spørsmål til antallet takvindu og plassering av disse. Dette gjelder spesielt takflaten mot sentrum, hvor taket blir en viktig å synlig fasade både på Aspøya, men også fra for eksempel Fjellstua eller andre utsiktpunkt (se fig. 9 og 10). Ved videre revisjon av planforslaget mener vi at det bør gjøres en gjennomgang av faktisk behov med tanke på antall åpninger i takflaten, og i tillegg at disse er plassert som en forlengelse av de vertikale vindusbåndene i fasaden (se planbeskrivelsen pkt. 6.14.2.5). Dette vil også være i tråd med retningslinjene i sentrumsplanen og verne- og byformingsplanen som gjelder i Ålesund sentrum for øvrig.

Planbeskrivelsen viser at konseptet for fasaden bygger på vindusrytmen som finnes i det opprinnelige bygget. Totalt sett er konseptet godt gjennomarbeidet, men man kunne gjennom noen mindre grep ha styrket helhetsuttrykket ytterligere. Nybygget kunne basert seg enda mer på pakkhuset når det kommer til symmetri på åpningene, valg av vindusformat og sprosper slik at det blir et enda bedre samspill mellom nytt og eksisterende bygg. Dagens fasade mot nord er den mest komplette av de historiske fasadene, og det kunne vært

spesielt effektivt om den nye fasaden baserte seg enda mer på denne med tanke på utforming og detaljering (se fig.10).

Kommunen har ytret ønske om å minimere antallet utkragede balkonger, vi har også vært tydelig i våre tilbakemeldinger når det kommer til at rekkverk skal utformes i smijern. Vi ser at antallet balkonger som vises i planforslaget er akseptabelt for å kunne gi nok privat uteareal til mange av leilighetene. I planbeskrivelsen (pkt. 6.14.1.3) er det redegjort for valget om materialbruk på rekkverk og planforslaget åpner for bruk av rekkverk i glass og smijern. Plan- og byggesaksavdelingen står allikevel på sine tilbakemeldinger om at rekkverk skal utformes i smijern. Dette er i tråd med materialbruk det settes krav til ellers i kulturmiljøet i Ålesund sentrum, samtidig som det vil gi et mer ensartet uttrykk om både Nedre Strandgate 39 og 41 har likt materialvalg på rekkverkene. Det er derfor vår klare anbefaling at åpningen for bruk av glassrekkverk tas ut av bestemmelsene i planen.

Planavdelinga understreker at vi står bak helhetsgrepen i planen når det kommer til arkitektonisk utforming og tilpasning til kulturmiljøet. Punktene som er nevnt over er av en slik detaljgrad at man som oftest ikke ville løftet det frem i en regulerings sak. Men fordi denne saken skal behandles som parallell plan- og byggesak, mener vi at det er viktig å løfte detaljer som kan være avgjørende for det endelige resultatet av bygget, både ovenfor planutvalget og aktuelle regionale myndigheter ved en eventuell høring.



Fig.9 - Illustrasjon av Nedre Strandgate 41, sett fra Aspevågen.



Fig.10 - Illustrasjon av Nedre Strandgate 41, sett fra gateløpet.



Fig. 11 - Utsnitt som viser eksisterende fasader mot sør (venstre) og nord (høyre).

Støy:

Begge eiendommene ligger i rød sone for trafikkstøy fra Nedre Strandgate, men innafor avvikssone for støy jf. kommunedelplanen. Det er utarbeidet en egne støyrapport for hver av eiendommene (vedlegg 6 og 7).

Støyrapporten for Nedre Strandgate 39 konkluderer med at det er behov for å gjøre enkelte grep i fasade med bruk av innvendige varevindu og lydisolering av takkonstruksjonen. Det er ellers ikke gjort noen særegne grep for reduksjon av støy i boligene. I vår vurdering veier bevaring av den historiske bygningsmassen tungt og vi finner de viste løsningene derfor akseptable. Lekeplassen mot Aspevågen vil heller ikke være støyutsatt.

For Nedre Strandgate 41 vil nybygget mot vegen være mest støyutsatt. Det er derfor inntegnet et atrium mot nabogården som sikrer at de aller fleste av leilighetene kan være

gjennomgående og at de tilfredsstiller de avbøtende tiltak som er satt krav til gjennom kommunedelplanen hva gjelder stille side og plassering innvendige funksjoner. 23 av 26 leiligheter tilfredsstiller disse kravene, for de resterende 3 vil det være mulig å sikre tilfredsstillende innendørs støyforhold gjennom dempet fasade og lydisolerte vinduer.

Lek og uteoppholdsareal, 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 delvis innafor planområdet (Nedre Strandgate 39) og delvis som opprusting av eksisterende lekeplass (for Nedre Strandgate 41) i Storhauggata ca. 75 meter i luftlinje unna planområdet (se fig.12). Vi anser kombinasjonen av internt og eksternt lekeareal som et positivt grep både for de nye boligene og nabolaget for øvrig. Det er allikevel noen utfordringer knyttet til lekearealene. Lekeplassen tilknyttet Nedre Strandgate 39 er plassert på taket til næringslokalet (bestemmelsesområde #1 over N/T), altså 1 etasje opp fra kaifronten. Dette vil gi lekeplassen et mer privat preg og den vil ikke være universelt tilgjengelig, da vi kan ikke se at det er heis verken utvendig eller innvendig som når lekeplassen direkte.

Selv om det er kort vei med flere etablerte snarveier til erstatningsarealet for lek tilknyttet Nedre Strandgate 41, er det få oppmerkede krysningspunkt langs europavegen fra planområdet (se fig.12 - mot sentrum er det ca.185m og i retning Steinvågen er det ca. 270m til nærmeste overgangsfelt). Dette kan gjøre det utfordrende å krysse vegen på en sikker måte når barn skal til lekeplassen.



Utover de nevnte lekearealene og egne balkonger regulerer ikke planforslaget noe annet felles eller privat uteoppholdsareal. Den etablerte kaifronten videreføres som allment tilgjengelig kaiareal og åpner for at den kan tilrettelegges med enkel møblering og beplantning. Planområdet ligger også sentralt på Aspøya med nærhet til flere parker, lekeplasser og rekreasjonsområder, f.eks. vil det på sikt bli etablert en større bypark innenfor områdeplan for Skutvika, som ligger sør for Nedre Strandgata – ca. 290 meter fra planområdet. I tillegg er det gangavstand til bysentrum. Selv om vi helst skulle sett at mer tilgjengelig areal ble avsatt til uteoppholdsareal, mener planavdelingen allikevel at planområdets utforming i en tett urban kontekst med opparbeida kai som vil være allment tilgjengelig, gjør at planforslaget legger opp til tilstrekkelig med lek- og uteoppholdsareal for de bolig- og næringsarealene.

Konsekvensutredning:

Planen, slik den er beskrevet i planinitiativet, faller ikke inn under §2 eller §3 i KU forskrifta. Planbeskrivelsen vil sammen med en god ROS-analyse gjøre greie for og vurdere virkningene av prosjektet i samsvar med PBL §4-2.

Naturmangfoldloven:

Forslagsstiller vurderer i planbeskrivelsen under punkt 7.6 at det ikke er kjent særlige interesser innenfor naturmangfold. Det fremkommer heller ingen momenter i sjekklisten for ROS-analyse og det blir derfor vurdert at planforslaget ikke kommer i konflikt med prinsippa i kapitel 2 i naturmangfoldloven.

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 ligge til grunn for vedtak om rammetillatelse for utbyggingen planen 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.

Samla vurdering og konklusjon:

Administrasjonen stiller seg bak hovedgrepene i planforslaget, og anser det som positivt at planen både tilfører nye bolig- og næringsareal i et sentrumsnært område samtidig som det ivaretar et av de siste viktige industrielle kulturmiljøene langs Aspevågen. Planforslaget fremstår som godt gjennomarbeidet og er stort sett i tråd med overordnede føringer. Siden denne saken behandles som en felles plan- og byggesak har administrasjonen i sin vurdering vektlagt noen trafikale utfordringer og viktige bygningsmessige detaljer som vi mener kunne vært mer gjennomarbeidet for å gi et enda bedre sluttresultat:

- Vi ønsker innspill fra myndigheter og høringsinstanser på detaljer for utforming av fasadene og hvordan man best knytter sammen nytt og gammelt.
- Vi ønsker tilbakemelding for hvordan best mulig legge til rette for trygg tilkomst til eksternt lekeareal. Det er få oppmerkede krysningspunkt for myke trafikanter langs Nedre Strandgate, noe som kan gjøre det vanskelig å bevege seg trygt mellom

planområdet og lekearealet. Det er heller ikke universelt tilgjengelig lekeareal internt i planområdet.

- Vi ønsker ikke at planen skal åpne for bruk av glassrekkverk i et viktig industrielt kulturmiljø. Vi anbefaler derfor i vår innstilling til vedtak om at dette tas ut av planen før høring. get.

Med bakgrunn i vurderingene over anbefaler kommunedirektøren at planforslaget for detaljregulering for Nedre Strandgate 39 og 41 - gbnr. 200/39, med tilhørende nabovarsel blir sendt ut på høring og videre blir lagt ut til offentlig ettersyn. Før planforslaget legges ut skal følgende endringer gjøres og godkjennes administrativt:

- Alle relevante bestemmelser som omhandler utforming av rekkverk skal revideres. Det skal for begge eiendommene presiseres at rekkverk skal utformes i smijern. Det skal ikke åpnes for rekkverk i glass for noen av bygningene.

Jon Steven Hasseldal kommunedirektør	Silja Øvrelid virksomhetsleder
---	-----------------------------------

Vedlegg:

1. Vedlegg 1 - Plankart, 05.08.2025
2. Vedlegg 2 - Planbestemmelser, 05.08.2025
3. Vedlegg 3 - Planbeskrivelse, 05.08.2025
4. Vedlegg 4 - Innspill ved varsel om oppstart
5. Vedlegg 5 - Kommentarer til innspill ved varsel om oppstart, 05.05.2025
6. Vedlegg 6 - Støyrapport, ApiAku AS, 12.05.2025
7. Vedlegg 7 - Støyrapport, Brekke & Strand Akustikk AS, 05.06.2025
8. Vedlegg 8 - ROS-analyse, 06.06.2025
9. Vedlegg 9 - Planinitiativ Nedre Strandgate 39 og 41
10. Vedlegg 10 - Referat fra oppstartsmøte
11. Vedlegg 11 - Nabovarsel_Byggesak_nr39
12. Vedlegg 12 - Nabovarsel_Byggesak_nr41