

1039 - Detaljregulering Nedre Strandgate 39 og 41 Sammendrag og vurdering av merknader etter 1. gangs offentlig ettersyn			
	Avsender	Merknad	Vår kommentar
1	Statsforvalter 26.11.2025	Ingen merknad.	Tatt til orientering.
2	Statens vegvesen 26.11.2025	Krysset bør strammes opp for å bedre trafiksikkerheten, særlig for myke trafikanter (se reguleringsplan for Skutvika). Dagens utforming gir dårlig sikt, spesielt mot øst på grunn av nærliggende bebyggelse. Kantparkering må ligge minst 5 meter fra krysset og kan kun etableres sør for avkjørsler. Utforming skal skje i dialog med SVV og vegmyndighetene i Ålesund kommune, og det kreves gjennomføringsavtale før tiltak igangsettes. For myke trafikanter anbefales det å etablere et tydelig og trygt krysningspunkt ved E136/Aspegata, med rekkefølgekrav om at dette må være på plass før nye boliger tas i bruk.	Krysset er strammet opp med lik avrunding. Avkjørsel snevres inn til bredde=7 m som i reguleringsplan for Skutvika. 5 m fra avkjørsel utvides vegen til bredde=8 m og her tillates gateparkering. Løsningen gir bredere fortau og bedre sikt. I drøftingsmøte med planavd. og VH Miljø og samferdsel v/Ålesund kommune og Statens vegvesen 08.04.26 ble kryssing av Nedre Strandgate/E136 diskutert. I vedlagt uttalelse datert 29.04.26 tilrår Statens vegvesen etablering av gangfelt m/belysning, skilting mv. i krysset Nedre Strandgate/Aspegata og det stilles derfor rekkefølgekrav om opparbeiding av dette før brukstillatelse for første boenhet.
3	NVE 18.11.2025	Viser til kommunens ansvarsområde for flom- og skredfare, overvann, vassdrag og energianlegg.	Tatt til orientering. Temaene er ytterligere redegjort for i vedlagt ROS-analyse.
4	Møre og Romsdal fylkeskommune 07.12.2025	Fylkeskommunen er positiv til transformasjon, men fremmer følgende tre innsigelser: 1. Manglende ROS-analyse iht. ny versjon 2025. 2. Mangelfull vurdering av universell utforming og tilgjengelighet til leke- og uteoppholdsareal, særlig knyttet til heisadkomst. 3. Plankart mangler hensynsone H570 med tilpassede bestemmelser som sikrer vern og riving.	1. ROS-analyse er vedlagt revidert plan. 2. Temaene er ytterligere redegjort for i revidert planbeskrivelse. 3. Hensynsone H570 er lagt inn på plankartet og reviderte bestemmelser sikrer vern og riving.

		Fylkeskommunen påpeker at alle <i>bør</i>-bestemmelser i sentrumsplanen må endres til <i>skal</i>. MRFK foreslår følgende bestemmelser: • Gjenreisingsbebyggelsen i Nedre Strandgate 39 og 41 skal ikke rivast. Bygningane skal bevarast med opphavleg materialbruk. • Der det er nødvendig med nye vindauge på eksisterande bygg, må dei utformast som kopiar av dei opphavlege. Beslag skal også utførast i kopi. • Det er ikke tillate å fjerne eller skifte ut opphavlege element som vindauge, dører og liknande. Disse skal setjast i stand i samsvar med antikvariske prinsipp. • Skiltveilederen for Ålesund skal nyttast i planområdet. <u>Nordfasade (nr. 41):</u> Foreslått fasade er et brudd med eksisterende sjøbu heller enn inspirert. Fasaden må harmonisere mer med sjøbuarkitekturen i Ålesund. <u>Taktekking:</u> Bestemmelser må endres til at tak skal ha skifer, og ev. sekundære takflater skal ha båndteking av sink. <u>Balkonger:</u> Vil ha enten franske balkonger eller inntrukne balkonger m/rekkverk i glass. Det ønskes dialogmøte før planvedtak.	• Dette er sikret med hensynssone og reviderte bestemmelser. • Reviderte bestemmelser sikrer at Ålesund kommune sine retningslinjer for vinduer følges. • Reviderte bestemmelser sikrer at utskifting av opprinnelige elementer som opplistet, skal dokumenteres og godkjennes av Ålesund kommune, og at istandsetting skal skje etter antikvariske prinsipper. • Skiltveileder: Dette er lagt inn i reviderte bestemmelser. <u>Nordfasade:</u> Etter møte m/byggesak ÅK og avd. kulturmiljø MRFK er nordfasaden bearbeidet og er nå mer inspirert av eksisterende sjøbu og byens jugendarkitektur. <u>Taktekking:</u> Bestemmelsene er revidert i tråd med merknaden. <u>Balkonger:</u> Balkonger og rekkverk er redegjort for i planbeskrivelsen og bestemmelsen er gjort iht. vedtak i Planutvalet. Dialogmøte ble avholdt 22.01.26.
5	Kommuneoverlegen 19.11.25	<u>Trafikkstøy</u> Ønsker i utgangspunktet ikke utbygging av støyutsatte boliger, men aksepterer at dette er innenfor avvikssone. Forutsetter at strenge støykrav følges opp i byggesak.	<u>Trafikkstøy</u> Støvvurderinger for de enkelte prosjektene på planområdet er lagt ved saken. Disse dokumenterer at tilfredsstillende støyverdier kan oppnås.

		<u>Leike- og utearealer</u> Forutsetter akseptabel kryssing av Øvre Strandgate. <u>Næringsarealer</u> Etterlyser en nærmere vurdering av hvilken type bevertning som kan tillates. Lukt og ulik støy kan skape konflikt når boliger og næringsvirksomhet er så tett på hverandre.	<u>Leike- og utearealer</u> Se vår kommentar til merknad fra Statens vegvesen. <u>Næringsarealer</u> Reguleringsplanen angir ikke type bevertning, men i reviderte bestemmelser stilles det krav om at konsept for bevertning/servering skal redegjøres for i søknad og godkjennes av kommunen, slik at hensynet til naboer blir ivaretatt.
6	Miljø og samferdsel 25.11.2025	1. f_KAI2 må reguleres til offentlig vegformål for å sikre snumulighet. 2. Fortauene o_FO1 og o_FO2 bør gis lik avrunding for symmetrisk utforming. 3. Bestemmelsene må korrigeres slik at krav til opparbeiding av offentlige trafikkområder, VA- og overvannsanlegg samsvarer med gjeldende planer. 4. Det må tydeliggjøres at o_GS fungerer som fortau langs deler av kommunal veg, og at fortau skal bygges etter kommunale normer. 5. Det må sikres at gangveg/sjøpromenade kan føres i land ved F_KAI1 og F_KAI2.	1. Arealet o_KV2 stopper der vegen historisk har stoppet (vegen endte opp i ei sjøtrapp). Eksisterende kai er en privateid kaikonstruksjon som er ført opp trinnvis fra ca. 1970 og utover. Kaia skal fortsatt være privat, men offentlig gangveg reguleres frem til kaikanten. Bestemmelsen sikrer at kaia fortsatt kan benyttes som fullverdig kai, samtidig som bestemmelsen ikke er til hinder for kjøretøy som skal snu. 2. I revidert plankart er fortauene gitt lik avrundet form. 3. Ordlyden er oppdatert i reviderte bestemmelser. 4. Ordlyden er oppdatert i reviderte bestemmelser. 5. Bestemmelsen §5.5 Kai er supplert med følgende setning: <i>Ved fremtidig offentlig gangforbindelse i sjø mellom</i>

		6. Tilkomst til ny lekeplass må tas inn som rekkefølgekrav.	<i>Prestebrygga/Waterfront og Skutvika, tillates det offentlig gangtrafikk langs kaia.</i> Ved eventuell fremtidig påkobling av sjøpromenade må dette gjennomføres i egen avtale mellom eier av kai og utbygger av promenaden. 6. Se vår kommentar til merknad fra Statens vegvesen.
7	Ålesundregionens Havnevesen 16.10.2025	<u>Sentrumsnær boligutvikling</u> Tiltaket vil kunne bidra positivt i forhold til videreutvikling av Aspøya og Skutvikaområdet. <u>Offentlig virksomhet og drift</u> Det bør synliggjøres i reguleringsarbeidet hvilken påvirkning offentlig bruk av sjøområdet gir for tomtene som reguleres. <u>Eksisterende og fremtidig trafikk</u> Omfattende båttrafikk vil måtte hensyntas. Støy og visuell påvirkning må påregnes, både fra eksisterende nyttetrafikk og fra den fremtidige småbåthavna i Skutvika. Viser til bestemmelse i punkt 2.7 i reguleringsplan for Nedre Strandgate 25-31, som hensyntar dette. Trekker frem planleggingsarbeidet for etablering av promenade i sjø fra Hotell Waterfront til Skutvika boligområde som en positiv mulighet. Anbefaler å vurdere å hensynta overnevnte elementer i en endelig detaljregulering.	<u>Sentrumsnær boligutvikling</u> Tatt til orientering. <u>Offentlig virksomhet og drift</u> Omtales i revidert planbeskrivelse. <u>Eksisterende og fremtidig trafikk</u> Bestemmelsene sikrer at grenseverdier i veileder T-1442 og kommunedelplanens arealdel sine bestemmelser knyttet til støyfølsomt bruksformål gjelder.
8	Ålesund brannvesen 11.11.2025	<u>Parkering</u> Viser til punkt 6.5 i planbeskrivelsen og er bekymret for at løsningen for automatisk parkering kan påvirke tilgangen til parkering og kjøretøy, og brannsikkerhet og slokke/evakueringsmuligheter.	Reviderte bestemmelser stiller krav om at det skal foreligge uttale fra brannvesenet ved søknad om automatisk parkeringsløsning.

		Ønsker dialog for å sikre at planlagt løsning ivaretar nødvendige krav til beredskap og sikkerhet blir ivaretatt.	
9	Råd og utvalg 05.11.2026	<u>Ungdomsrådet</u> Ingen merknader. <u>Kommunedelsutvalget Hessa, Aspøy og sentrum</u> Positiv til planforslaget. <u>Rådet for mennesker med nedsatt funksjonsevne</u> Forutsetter universell utforming. <u>Eldrerådet</u> Ingen merknader.	<u>Ungdomsrådet</u> Tatt til orientering. <u>Kommunedelsutvalget Hessa, Aspøy og sentrum</u> Tatt til orientering. <u>Rådet for mennesker med nedsatt funksjonsevne</u> Bestemmelsene sikrer at utbygging skal basere seg på prinsippet om universell utforming/tilgjengelighet for alle. Da dette er dels eksisterende verneverdig bebyggelse, er det søkt å finne løsninger som ivaretar både vern og tilgjengelighet. Dette er redegjort for i planbeskrivelsen. <u>Eldrerådet</u> Tatt til orientering.
10	Roger Zahl 14.10.2025	<u>Verandaløsning</u> Fremhever betydningen av gode verandaløsninger for prosjektets attraktivitet. Støtter forslaget om glass, foreslår stålpiler som eventuelt alternativ. Fraråder tett rekkverk.	Ålesund kommune har stilt som krav at det skal benyttes spilerekkverk og dette er fulgt opp i bestemmelsene.
11	LUKS v/Jürg Berger 26.10.2025	<u>Lovlig varelevering</u> Det må beskrives hvordan lovlig varelevering, i forhold til adkomst, plassering, utforming og organisering av arbeidet skal foregå, da dette ikke er tilstrekkelig synliggjort i dokumentene. LUKS orienterer om regelverk knyttet til bl.a. biloppstillingsplasser for vareleverandører, rygging,	Utforming av fortau/avkjørsel/veg iht. merknader fra Statens vegvesen og Miljø og samferdsel v/Ålesund kommune. Øvrige lov- og forskriftskrav vil måtte følges opp i den enkelte byggesøknad.

		varelevering og sykkelfelt, og ansvar for andre enn egne arbeidstakere. Viser til bl.a. TEK17, Arbeidsplassforskriften, Internkontrollforskriften, IK-Mat forskriften, og bransjestandard for varetransport (BVL).	
--	--	--	--

08.05.2026