

Gbnr. 200/262 - Vedtak - Kirkegata 43 - Tilbygg, endring i konstruksjoner, brann- og lydskille, fasadeendring, bruksendring og opprettelse av boenhet

Dokumentinformasjon:

Saksbehandlar: Mathilde Grindland Bergersen
E-post: postmottak@alesund.kommune.no

Arkivsak: 24/18886
Journalpost: 26/25717

Behandling:

Saksnummer: 055/26
Utval: Planutval

Dato: 07.04.2026

055/26 - Planutval

Vedtak:

Planutvalget godkjenner søknad om dispensasjon fra bestemmelser i kommunedelplanen § 2.1 og 2.2 om krav til område- og detaljregulering, § 17.2 om krav til kartlegging av kulturminner, og fra § 12.2 om avstandskrav til lekeareal, søknad om unntak fra byggt teknisk forskrift (TEK17) § 12-7 om romhøyde, § 13-2 om balansert ventilasjon, § 13-6 om lyd, § 14 om energieffektivitet, samt søknad om rammetillatelse til tilbygg, endring i konstruksjoner, brann- og lydskille, fasadeendring, bruksendring og opprettelse av boenheter. Tiltaket er godkjent med høydeplassering overkant ferdig gulv på kote +16.10 for kjeller, og avstand til nabogrenser og andre bygg som vist på situasjonsplan.

Merknader fra nabo, eier gbnr. 200/449, Geir Kongsvik, blir ikke tatt til følge.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 20-1 første ledd bokstav a, c, d, e, f, og g, § 19-2 andre ledd, § 31-4.

Før arbeidet settes i gang må igangsettingstillatelse være gitt.

Behandling:

Votering:

Kommunedirektøren si innstilling samrøystes vedtatt.

Kommunedirektørens innstilling:

Planutvalget godkjenner søknad om dispensasjon fra bestemmelser i kommunedelplanen § 2.1 og 2.2 om krav til område- og detaljregulering, § 17.2 om krav til kartlegging av kulturminner, og fra § 12.2 om avstandskrav til lekeareal, søknad om unntak fra byggt teknisk forskrift (TEK17) § 12-7 om romhøyde, § 13-2 om balansert ventilasjon, § 13-6 om lyd, § 14 om energieffektivitet, samt søknad om rammetillatelse til tilbygg, endring i konstruksjoner,

brann- og lydskille, fasadeendring, bruksendring og opprettelse av boenheter. Tiltaket er godkjent med høydeplassing overkant ferdig gulv på kote +16.10 for kjeller, og avstand til nabogrenser og andre bygg som vist på situasjonsplan.

Merknader fra nabo, eier gbnr. 200/449, Geir Kongsvik, blir ikke tatt til følge.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 20-1 første ledd bokstav a, c, d, e, f, og g, § 19-2 andre ledd, § 31-4.

Før arbeidet settes i gang må igangsettingstillatelse være gitt.

Saksopplysninger

Tiltak:	Tilbygg, endring i konstruksjoner, brann- og lydskille, fasadeendring, bruksendring og opprettelse av boenhet
Byggested:	Gbnr: 200/262 Adresse: Kirkegata 43
Areal:	BRA: 500 m ² BYA: 190,5 m ² %-BYA: 62,7 %
Tiltakshaver:	Framtind eiendom AS
Ansvarlig søker:	Artikon AS
Søknad komplett dato:	11.03.2026

I området gjelder følgende areal- og reguleringsplaner:

1. Eiendommen er uregulert
2. Arealdelen av kommuneplan for Ålesund 2016-2028 med bestemmelser, gjeldende fra 09.03.2017.

Eiendommen er i kommunedelplanen lagt ut til sentrumsformål med hensynssone for bevaring av bygning- og kulturmiljø

Eiendommen er knyttet til offentlig vei og vann- og avløpsledninger. Tiltaket forutsetter ikke endret avkjøringstillatelse eller tilknytninger.

Tiltaket er nabovarslet. Vi har mottatt merknader. Eier av gbnr. 200/449, Geir Kongsvik, har merknader til tiltaket.

Vurderinger

Saken gjelder:

Vi viser til søknad om rammetillatelse mottatt hos oss 18.07.2025. Søknaden var komplett 11.03.2026.

Tiltaket gjelder ombygging av eksisterende bebyggelse. Det skal opprettes to boenheter i underetasjen, der det skal graves for å oppnå tilstrekkelig takhøyde. Tidligere butikklokale skal tilbakeføres ved bruksendring til to leiligheter. Bygningen vil totalt inneha åtte

leiligheter, hvorav tre av disse etableres som nye selvstendige boenheter. Ombyggingen innebærer å justere planløsninger i de eksisterende leilighetene, endringer i brannskiller, lydskiller og bærende konstruksjoner, samt endringer i våtrom.

Videre innebærer tiltaket fasadeendringer ved tilbakeføring av vinduer, etablering av nye balkongdører og takvinduer. Samtidig skal det tilbygges balkonger, og det skal installeres varmepumpe og eternitt-kledningen skal byttes til liggende bordkledning slik som resten av huset.

Tiltaket er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven (heretter pbl.) § 20-1 første ledd bokstav a, c, d, e, f, g.

Planmessige forhold og dispensasjoner:

Det er søkt om dispensasjon fra bestemmelser i kommunedelplan for Ålesund §§ 2.1 og 2.2 om krav til regulering, § 17.2 om krav til kartlegging av kulturminner, og fra § 12.2 om avstandskrav til lekeareal.

Generelt om adgangen til å gi dispensasjon

Det følger av pbl. § 19-2, andre ledd, at det ikke kan gis dispensasjon dersom «hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelser eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt». I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon «være klart større enn ulempene».

For å kunne gi dispensasjon kreves det at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. Vurderingen av hva som er «vesentlig» tilsidesettelse må avgjøres konkret i hvert enkelt tilfelle. At det tidligere er gitt dispensasjon i lignende tilfeller er dermed ikke av betydning. Dersom hensynene bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt, må det foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon.

Vurdering av dispensasjon fra §§ 2.1 og 2.2 - krav om område- og detaljregulering

Søkers begrunnelse:

Søker viser til at tiltaket gjelder endringer i et eksisterende bygg som er godkjent til boligformål og er tilknyttet eksisterende infrastruktur. Tiltaket innebærer ikke vesentlige endringer i volum og vil dermed ikke legge føringer for videre utvikling av sentrum. Videre vises det til at en reguleringsprosess vil være tid- og ressurskrevende, og at en områdeplan etter søkers vurdering ikke vil tilføre nye vurderinger utover det som uansett skal behandles i byggesaken. Søker anser det som en fordel å unngå en omfattende reguleringsprosess sett opp mot tiltakets begrensede omfang.

Vår vurdering:

Det første spørsmålet er om dispensasjonen til endring av eksisterende bebyggelse med etablering av boenheter, vil medføre at «hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser blir vesentlig tilsidesatt», jf. plan- og bygningsloven (heretter pbl.) § 19-2 andre ledd første punktum. Vurderingen av hva som er «vesentlig» tilsidesettelse må avgjøres konkret i hvert enkelt tilfelle.

Hensynet bak bestemmelsen i kommuneplanen §§ 2.1 og 2.2 om krav til område- og detaljregulering er å sikre helhetlig planlegging av et område. Gjennom en planprosess vil man kunne sikre en demokratisk og helhetlig utvikling av arealutnyttelsen i et område, og

viktige forhold som bomiljø, trafikk, teknisk infrastruktur etc. vil kunne sees i sammenheng med videre utvikling. Hensynene bak et generelt plankrav vil også kunne gjøre seg tydelig gjeldende for mindre tiltak, der tiltaket har eller vil kunne få større virkninger for et område.

Tiltaket gjelder ombygging og tilpasning av eksisterende bygning innenfor et etablert område. Tiltaket innebærer i hovedsak interne tilpasninger, og begrensede endringer av eksisterende bygningsmasse. Vi kan ikke se at tiltakene i seg selv vil legge føringer for videre utvikling av område eller påvirke overordnede planmessige hensyn i vesentlig grad.

Formålsbestemmelsen legger særskilt vekt på bærekraft, gode visuelle kvaliteter og vern av kulturhistoriske verdier. I vår vurdering av dispensasjon legger vi vekt på at tiltaket innebærer videre bruk og oppgradering av eksisterende bygningsmasse. Gjenbruk av eksisterende bygning kan være i tråd med bærekraftige arealdisponeringsprinsipper. Tiltaket vurderes ikke å ha negative konsekvenser for visuelle kvaliteter eller kulturmiljø utover det som vurderes i øvrige dispensasjoner.

Når det gjelder nasjonale og regionale interesser, viser kommunen til uttalelse fra Møre og Romsdal fylkeskommune. Fylkeskommunen har påpekt at området «Den gjenstående bydel» har kulturhistorisk verdi, og at plankravet skal sikre en helhetlig vurdering av verneverdiene i området. Kommunen har vurdert disse innspillene, men legger til grunn at tiltaket gjelder et eksisterende bygg og ikke innebærer vesentlige endringer i områdets struktur eller arealbruk. Etter kommunens vurdering vil hensynene til kulturmiljø i tilstrekkelig grad kunne ivaretas gjennom vurderingen av tiltakets utforming i byggesaken.

Etter dette er vi kommet til at dispensasjonen til tiltaket ikke vil medføre en «vesentlig» tilsidesettelse av hensyn bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, jf. pbl. § 19-2 andre ledd første punktum.

Det neste spørsmålet er om fordelene ved å gi dispensasjon til tiltaket er klart større enn ulempene. Av forarbeidene fremgår det at det i vurderingen vil være relevant å vektlegge fordeler og ulemper både for samfunnet, tiltakshaver eller tredjeparter. Fordelene skal begrenses til forhold som ivaretar generelle areal- og ressursdisponeringshensyn.

ordelene ved dispensasjon er at eksisterende bygningsmasse kan oppgraderes og tas i bruk til boligformål uten en omfattende og ressurskrevende reguleringsprosess. Tiltaket legger til rette for fortetting i et sentrumsområde og bidrar til effektiv utnyttelse av eksisterende infrastruktur og arealer.

Ulempene ved dispensasjon er at tiltaket gjennomføres uten en helhetlig reguleringsprosess for området, noe som i utgangspunktet er forutsatt i kommuneplanen.

Etter dette anses fordelene som klart større enn ulempene, jf. pbl. § 19-2 andre ledd.

Selv om vilkårene for dispensasjon er oppfylt, må kommunen vurdere om dispensasjon likevel skal innvilges.

Kommunen har etter at vilkårene i pbl. § 19-2 annet ledd er vurdert og funnet oppfylt, foretatt en konkret vurdering av om dispensasjon bør gis.

Det er lagt vekt på at tiltaket gjelder ombygging av eksisterende bygg, er plassert i et etablert område, og at tiltaket bidrar til gjenbruk og oppgradering av eksisterende bygningsmasse.

Kommunen finner etter dette å kunne gi dispensasjon.

Begge vilkårene er dermed oppfylt, og det gis dispensasjon fra kommuneplanen §§ 2.1 og 2.2 til tiltaket, jf. pbl. § 19-2 andre ledd jf. første ledd.

Vurdering av dispensasjon fra § 17.2 - krav til kartlegging av kulturminner

Søkers begrunnelse:

Søker viser til at bygningen er oppført i 1902 og er både registrert som verneverdig i SEFRAK og som del av verneverdig tett trehusmiljø. Tiltaket har som mål å tilbakeføre bygningen til en mer autentisk og tidstypisk utførelse, blant annet ved å følge antikvariske retningslinjer for vinduer, og ved å erstatte platekledning med bordkledning i tre der det antas å være mer i tråd med opprinnelig fasade. Søker mener tiltaket ikke vil påvirke bygningens eller områdets kulturhistoriske karakter negativt, men snarere bidra til å styrke de kulturhistoriske verdiene ved å bevare og delvis tilbakeføre eksteriøret.

Det vises også til at tiltaket vil bidra til bedre boforhold, oppgradering til dagens branntekniske krav og bedre lysforhold gjennom takvinduer. Søker opplyser videre at det finnes takvinduer på bygget i dag og på omkringliggende bebyggelse.

Vår vurdering:

Det første spørsmålet er om dispensasjonen til omsøkte fasadeendringer og øvrige tiltak, vil medføre at «hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser blir vesentlig tilsidesatt», jf. plan- og bygningsloven (heretter pbl.) § 19-2 andre ledd første punktum. Vurderingen av hva som er «vesentlig» tilsidesettelse må avgjøres konkret i hvert enkelt tilfelle.

Hensynet bak bestemmelsen i kommuneplanen § 17.2 er å sikre bevaring av kulturminner, kulturmiljøer og kulturlandskap på en autentisk og helhetlig måte, i samsvar med historisk utforming, materialbruk og estetiske kvaliteter. Formålet er å verne kulturarven, opprettholde områdenes opprinnelige karakter og legge til rette for en balansert utvikling som harmonerer med eksisterende bebyggelse og landskap. Bestemmelsen skal også sikre at eventuelle endringer og inngrep skjer på en skånsom og kunnskapsbasert måte, der kulturhistoriske verdier først kartlegges og, om nødvendig, beskyttes gjennom reguleringsplaner.

Tiltaket gjelder et eksisterende bygg som er registrert som verneverdig og som ligger innenfor et verneverdig trehusmiljø. Etter kommunens vurdering innebærer tiltaket i hovedsak oppgradering og istandsetting av bygningen, blant annet gjennom tilbakeføring av enkelte fasadelementer og utskifting av materialer i tråd med antikvariske prinsipper. Tiltaket vil dermed i stor grad bidra til å ivareta og videreføre bygningens kulturhistoriske uttrykk.

Formålsbestemmelsen i plan- og bygningsloven § 1-1 legger vekt på bærekraftig utvikling, gode visuelle kvaliteter og vern av kulturhistoriske verdier. Kommunen legger vekt på at tiltaket bidrar til vedlikehold og videre bruk av en verneverdig bygning. Vern gjennom bruk anses ofte som en viktig forutsetning for å sikre at kulturhistorisk verdifull bebyggelse blir ivarettatt over tid.

Når det gjelder nasjonale og regionale interesser, viser kommunen til uttalelse fra Møre og Romsdal fylkeskommune. Fylkeskommunen har påpekt at området har høy kulturhistorisk verdi og har uttrykt kritiske merknader til enkelte løsninger i prosjektet. Kommunen har vurdert disse innspillene og legger til grunn at tiltaket kan tilpasses og gjennomføres på en måte som ivaretar kulturmiljøet.

Etter dette er vi kommet til at dispensasjonen til tiltaket ikke vil medføre en «vesentlig» tilsidesettelse av hensyn bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, jf. pbl. § 19-2 andre ledd første punktum.

Det neste spørsmålet er om fordelene ved å gi dispensasjon til tiltaket er klart større enn ulempene. Av forarbeidene fremgår det at det i vurderingen vil være relevant å vektlegge fordeler og ulemper både for samfunnet, tiltakshaver eller tredjeparter. Fordelene skal begrenses til forhold som ivaretar generelle areal- og ressursdisponeringshensyn.

Fordelene ved dispensasjon er at bygget kan oppgraderes og vedlikeholdes samtidig som det legges til rette for fortsatt bruk av boligene. Tiltaket kan bidra til å ivareta kulturhistoriske verdier gjennom istandsetting og tilbakeføring av enkelte bygningsdetaljer.

Ulempene kan være at enkelte endringer gjennomføres uten full dokumentasjon av opprinnelig utførelse, og at dispensasjon kan skape presedens for tiltak i verneområder. Kommunen vurderer imidlertid at tiltakets karakter og omfang begrenser disse ulempene.

Etter dette anses fordelene som klart større enn ulempene, jf. pbl. § 19-2 andre ledd.

Selv om vilkårene for dispensasjon er oppfylt, må kommunen vurdere om dispensasjon likevel skal innvilges.

Kommunen har etter at vilkårene i pbl. § 19-2 annet ledd er vurdert og funnet oppfylt, foretatt en konkret vurdering av om dispensasjon bør gis.

Det er lagt vekt på at tiltaket gjelder oppgradering av eksisterende vernet bygg, innebærer tilbakeføring og vedlikehold av fasadeelementer, og legger til rette for videre bruk av bygningen.

Kommunen finner etter dette å kunne gi dispensasjon.

Begge vilkårene er dermed oppfylt, og det gis dispensasjon fra kommuneplanen § 17.2 til tiltaket, jf. pbl. § 19-2 andre ledd jf. første ledd.

Vurdering av dispensasjon fra § 12.2 - avstandskrav til lekeareal

Søkers begrunnelse:

Søker viser til at tiltaket er plassert i et etablert sentrumsområde. Nærmeste lekeplass ligger ca 70 meter fra eiendommen mot øst, og ca 90 meter i gangavstand mot nord. I tillegg finnes grønne områder og lekearealer i nærområdet, blant annet ved storhaugen og sør for Nedre Strandgate.

Søker viser til at kommunedelplanen åpner for at avstandskravene kan fravikes i bysentrum dersom det er god og trafiksikker adkomst til lekearealer. Etter søkers vurdering er dette oppfylt gjennom fortau, gangfelt og ordinær trafikkregulering i sentrum.

Videre fremheves det at tiltaket er i tråd med kommunens fortetningsstrategi ved at eksisterende bygningsmasse tas i bruk til boligformål i stedet for å ta i bruk nytt areal. Ulempen er at avstand til lekeareal er noe lenger enn kravene i planen, men søker mener fordelene ved fortetting og gjenbruk av eksisterende bygning er større enn ulempene.

Vår vurdering:

Det første spørsmålet er om dispensasjonen til [tiltak], vil medføre at «hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser blir vesentlig tilsidesatt», jf. plan- og bygningsloven (heretter pbl.) §

19-2 andre ledd første punktum. Vurderingen av hva som er «vesentlig» tilsidesettelse må avgjøres konkret i hvert enkelt tilfelle.

Hensynet bak bestemmelsen i kommunedelplan for Ålesund § 12.2 er å sikre at barn og unge har tilgang til tilstrekkelige og trygge lekeplasser i nærområdet, slik at deres oppvekstvilkår ivaretas.

Formålsbestemmelsen i plan- og bygningsloven § 1-1 fremhever også betydningen av bærekraftig utvikling og gode bomiljø, hvor hensynet til barn og unge skal stå sentralt i planlegging og byggetiltak.

Videre understrekes det i § 12.3 at dersom avstandskravene ikke er gjennomførbare, kan disse fravikes forutsatt at det er god og trafikksikker adkomst til lekeklassene

Tiltaket ligger i et etablert sentrumsområde der tilgjengelige arealer er begrenset. Kommunen legger til grunn at det finnes lekearealer i nærområdet, selv om avstanden til disse ikke fullt ut oppfyller kommuneplanens krav.

Statsforvalteren har i sin uttalelse understreket betydningen av gode oppvekstmiljø og påpekt at kommunen bør være tilbakeholden med å tillate nye boenheter dersom kravene til lekeareal ikke kan oppfylles. Kommunen har vurdert dette innspillet, men legger til grunn at det i tett bystruktur ofte vil være utfordrende å oppfylle alle avstandskrav til lekearealer.

Formålsbestemmelsen i plan- og bygningsloven § 1-1 fremhever også betydningen av bærekraftig utvikling og gode bomiljø. Vi legger vekt på at tiltaket innebærer gjenbruk av eksisterende bygningsmasse i et sentrumsområde, noe som er i tråd med prinsipper om bærekraftig arealutnyttelse.

Etter dette er vi kommet til at dispensasjonen til tiltaket ikke vil medføre en «vesentlig» tilsidesettelse av hensyn bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, jf. pbl. § 19-2 andre ledd første punktum.

Det neste spørsmålet er om fordelene ved å gi dispensasjon til tiltaket er klart større enn ulempene. Av forarbeidene fremgår det at det i vurderingen vil være relevant å vektlegge fordeler og ulemper både for samfunnet, tiltakshaver eller tredjeparter. Fordelene skal begrenses til forhold som ivaretar generelle areal- og ressursdisponeringshensyn.

Fordelene ved dispensasjon er at eksisterende bygningsmasse kan tas i bruk til boligformål og bidra til fortetting i sentrum. Tiltaket innebærer effektiv arealbruk og utnyttelse av eksisterende infrastruktur.

Ulempene er at avstanden til nærmeste lekeplass er noe lengre enn det som er fastsatt i kommuneplanen.

Etter dette anses fordelene som klart større enn ulempene, jf. pbl. § 19-2 andre ledd.

Selv om vilkårene for dispensasjon er oppfylt, må kommunen vurdere om dispensasjon likevel skal innvilges.

Kommunen har etter at vilkårene i pbl. § 19-2 annet ledd er vurdert og funnet oppfylt, foretatt en konkret vurdering av om dispensasjon bør gis.

Det er lagt vekt på at tiltaket ligger i et etablert område, det finnes lekearealer i gangavstand fra eiendommen, bidrar til videre bruk av eksisterende bygningsmasse.

Kommunen finner etter dette å kunne gi dispensasjon.

Begge vilkårene er dermed oppfylt, og det gis dispensasjon fra kommuneplanen § 12.2 til tiltaket, jf. pbl. § 19-2 andre ledd jf. første ledd.

Byggteknisk forskrift (TEK17):

Det søkes unntak fra bestemmelser i byggteknisk forskrift (TEK17) §§ 12-7 om romhøyde, 13-2 om balansert ventilasjon, 13-6 om lyd og 14 om energieffektivitet.

Generelt om adgangen til å gi unntak fra byggteknisk forskrift

Det følger av pbl. § 31-4 at kommunen kan gi helt eller delvis unntak fra tekniske krav for tiltak på eksisterende byggverk, dersom det vurderes som forsvarlig ut fra sikkerhet, helse og miljø. Ved vurderingen skal kommunen legge vekt på:

1. Byggverkets alder, formelle vernestatus, type, formål, plassering, varigheten av tiltaket og nåværende tekniske tilstand.
2. Forhold som kan redusere negative konsekvenser ved at det gis unntak.
3. Fordeler som oppnås med tiltaket.

Kommunen skal innenfor lovens formål sikre at det ikke oppstår ulemper eller skadevirkninger som kan unngås ved å stille vilkår til tillatelsen. Unntak kan bare gis dersom tiltaket vurderes å opprettholde en forsvarlig standard ut fra sikkerhet, helse og miljø. Hver sak skal vurderes konkret, og tidligere praksis er ikke avgjørende for utfallet. Unntak fra tekniske krav kan bidra til å bevare eldre byggverks arkitektoniske og kulturhistoriske verdi, samtidig som en rimelig teknisk standard opprettholdes.

Vurdering av søknad om unntak fra TEK17 § 12-7 om romhøyde

Søkers begrunnelse:

Søker viser til at unntaket gjelder etablering av mindre boenheter i kjeller. I eksisterende bygning vil det være vanskelig å oppnå dagens krav til romhøyde uten omfattende inngrep i konstruksjonen. Det opplyses at romhøyden i oppholdsrom vil være ca. 2,25 meter, som er noe lavere enn kravet på 2,4 meter. Søker mener likevel at bokvaliteten vil være tilfredsstillende gjennom funksjonelle planløsninger og god tilgang til dagslys og ventilasjon.

Vår vurdering:

Hensynet bak bestemmelsen i TEK17 § 12-7 er å sikre gode og helsemessig forsvarlige oppholdsrom med tilstrekkelig romhøyde, slik at rommene får gode lysforhold, luftkvalitet og bruksegenskaper.

Tiltaket gjelder etablering av mindre boenheter i kjeller i et eksisterende bygg fra 1902. Vi legger til grunn at det i slike bygg kan være vanskelig å oppnå dagens krav til romhøyde uten omfattende konstruktive inngrep.

Etter vår vurdering vil avviket fra kravet være begrenset, ettersom planlagt romhøyde er om lag 2,25 meter. Boenhetene vil i tillegg ha funksjonelle planløsninger og tilgang til dagslys og lufting. Kommunen vurderer derfor at bokvaliteten fortsatt vil være tilfredsstillende.

Videre legger vi vekt på at tiltaket gjelder ombygging av et eksisterende vernet bygg, og at større konstruktive inngrep for å oppnå full romhøyde kan medføre negative konsekvenser for bygningens konstruksjon og kulturhistoriske verdi.

Fordelene ved å gi unntak er at eksisterende bygningsmasse kan tas i bruk til boligformål uten omfattende inngrep i konstruksjonen. Dette legger til rette for gjenbruk av eksisterende bygg og er i tråd med prinsipper om bærekraftig utvikling.

Det gis unntak fra TEK17 § 12-7 for romhøyde i kjellerleiligheter, da tiltaket vurderes som forsvarlig ut fra hensynet til sikkerhet, helse og miljø.

Vurdering av søknad om unntak fra TEK17 § 13-2 om balansert ventilasjon

Søkers begrunnelse:

Søker viser til at etablering av balansert ventilasjon vil kreve omfattende inngrep i bygningen, blant annet ventilasjonsføringer og synlige installasjoner i himling samt ventilasjonsrister i fasaden. Dette vil kunne påvirke byggets fasadeuttrykk og redusere romhøyden i oppholdsrom. Søker opplyser at boenhetene vil ha naturlig ventilasjon.

Vår vurdering:

Hensynet bak bestemmelsen i TEK17 § 13-2 er å sikre tilfredsstillende luftkvalitet og ventilasjon i boliger, slik at inneklimate er helsemessig forsvarlig.

Tiltaket gjelder ombygging av en eksisterende bygård fra 1902. Vi legger til grunn at etablering av balansert ventilasjon i eldre bygninger kan være krevende uten omfattende inngrep i konstruksjon og fasade.

Det fremgår av søknaden at etablering av balansert ventilasjon vil kreve betydelige inngrep i byggets konstruksjon og fasade. Slike tiltak kan ha negative konsekvenser for byggets kulturhistoriske verdi og visuelle uttrykk.

Kommunen legger til grunn at boenhetene vil ha naturlig ventilasjon gjennom vinduer og øvrige løsninger. Selv om dette ikke fullt ut oppfyller kravene i TEK17, vurderes ventilasjonsforholdene samlet sett å være forsvarlige for et eksisterende bygg av denne typen.

Fordelene ved å gi unntak er at byggets konstruksjon og fasade kan bevares uten omfattende tekniske installasjoner.

Det gis unntak fra TEK17 § 13-2 for krav om balansert ventilasjon, da tiltaket vurderes forsvarlig ut fra sikkerhet, helse og miljø.

Vurdering av søknad om unntak fra TEK17 § 13-6 om lyd og vibrasjoner

Søkers begrunnelse:

Søker viser til at det i eksisterende bygninger kan være vanskelig å oppnå dagens krav til lydisolasjon uten omfattende inngrep i konstruksjonen. Søker opplyser at lydforholdene vil bli forbedret så langt det er praktisk mulig innenfor eksisterende konstruksjoner

Vår vurdering:

Hensynet bak bestemmelsen i TEK17 § 13-6 er å sikre tilfredsstillende lydforhold i boliger, slik at beboere ikke utsettes for sjenerende støy eller vibrasjoner.

Tiltaket gjelder ombygging av en eksisterende bygning. Vi legger til grunn at det i eldre bygg kan være vanskelig å oppnå dagens krav til lydisolasjon uten omfattende inngrep i bærende konstruksjoner.

Det fremgår av søknaden at tiltakshaver vil tilstrebe å forbedre lydforholdene mellom boenhetene så langt det er praktisk mulig innenfor eksisterende konstruksjoner.

Kommunen vurderer at full oppfyllelse av dagens lydkrav ville kreve omfattende ombygging eller i praksis riving av store deler av bygningen. Dette vil være uforholdsmessig sett opp mot tiltakets karakter.

Fordelene ved å gi unntak er at bygningen kan oppgraderes og tas i bruk til boligformål uten omfattende inngrep i eksisterende konstruksjon.

Det gis unntak fra TEK17 § 13-6 for lydforhold, da tiltaket samlet sett vurderes forsvarlig ut fra hensynet til sikkerhet, helse og miljø.

Vurdering av søknad om unntak fra TEK17 § 14 om energieffektivitet

Søkers begrunnelse:

Søker viser til at bygningen er over 120 år gammel, og at det vil være svært krevende å oppfylle dagens energikrav uten omfattende inngrep i konstruksjon og fasade. Søker opplyser at det likevel vil gjennomføres enkelte energieffektiviserende tiltak, blant annet utskifting av vinduer, etterisolering av yttervegger og installasjon av varmepumper.

Vår vurdering:

Hensynet bak bestemmelsene i TEK17 kapittel 14 er å sikre energieffektive bygg med lavt energiforbruk og redusert miljøbelastning.

Tiltaket gjelder ombygging av en eksisterende bygård oppført i 1902. Vi legger til grunn at det i slike bygg kan være vanskelig å oppnå dagens energikrav uten omfattende inngrep i konstruksjon og fasade.

Det fremgår av søknaden at tiltakshaver planlegger flere tiltak for å forbedre byggets energiytelse, blant annet utskifting av vinduer, etterisolering av yttervegger og installasjon av varmepumper.

Selv om tiltaket ikke vil oppfylle alle energikrav i TEK17, vurderer kommunen at energistandarden vil bli forbedret sammenlignet med dagens situasjon.

Fordelene ved å gi unntak er at bygningen kan oppgraderes og tas i bruk uten omfattende inngrep som kan skade byggets konstruksjon eller kulturhistoriske verdi.

Det gis unntak fra TEK17 § 14 om energieffektivitet, da tiltaket samlet sett vurderes forsvarlig ut fra hensynet til sikkerhet, helse og miljø.

Visuelle kvaliteter:

Etter plan- og bygningsloven § 29-2 skal ethvert tiltak etter kapittel 20 prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til byggets funksjon, omgivelser og plassering. Ved tiltak som gjelder eksisterende byggverks ytre, kan kommunen i vurderingen legge vekt på hensynet til viktige historiske, arkitektoniske og andre kulturelle verdier.

Eiendommen ligger i et område med verneverdig trehusbebyggelse, og bygningen er registrert som verneverdig i SEFRAK. I tillegg ligger eiendommen innenfor hensynssone for

bevaring av bygning- og kulturmiljø. Dette innebærer at det ved vurderingen skal legges særlig vekt på å ivareta bygningens kulturhistoriske verdier og området karakter.

Den reviderte utformingen er utarbeidet etter tilbakemeldinger fra fylkeskommunen. Tegningene viser blant annet tilbakeføring av enkelte opprinnelige fasadeåpninger og tilpasning av vinduer og dører til bygningens opprinnelige fasadestruktur. Løsningen bidrar til at fasaden i større grad harmonerer med bygningens opprinnelige uttrykk og den omkringliggende trehusbebyggelsen.

Tiltaket innebærer i hovedsak tilpasninger i eksisterende bygningsmasse, og de utvendige endringene fremstår som begrensede og underordnet bygningens hovedform og volum. Nye elementer er tilpasset eksisterende fasadeoppdeling og bygningens arkitektoniske uttrykk.

Vi legger også vekt på at tiltaket legger til rette for fortsatt bruk og oppgradering av en eksisterende bygning i et verneverdig kulturmiljø. Videre bruk og vedlikehold av eksisterende bebyggelse kan bidra til å ivareta kulturmiljøet over tid.

Etter en samlet vurdering finner vi at den reviderte løsningen ivaretar hensynet til bygningens historiske og arkitektoniske verdier, samt området kulturmiljø. Tiltaket vurderes derfor å ha gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til omgivelsene.

Vi vurderer etter dette at tiltaket oppfyller kravene til visuelle kvaliteter etter plan- og bygningsloven § 29-2.

Byggehøyder og plassering, inkludert høgdeplassering:

Bygget har møne- og gesimshøgde på 13,24 og 9,13 m over gjennomsnittlig planert terreng rundt bygget. Høydeplassering er på kote +16.70 på overkant ferdig gulv i underetasje. Avstand til nabogrenser og andre bygg som vist på situasjonsplan.

Tiltaket sin plassering og høyde skal påvises av foretak med nødvendig godkjenning.

Høringsuttale:

Saken berører hensyn til barn og unge og kulturvern. Saken er derfor sendt på høringsuttale til Møre og Romsdal fylkeskommune og Statsforvalteren i Møre og Romsdal.

Møre og Romsdal fylkeskommune

Møre og Romsdal fylkeskommune viser til at eiendommen ligger i «Den gjenstående bydel», et område med trehusbebyggelse fra før bybrannen i Ålesund. Bygningene i området har høy kulturhistorisk verdi, og området er omfattet av hensynssone for bevaring av bygning- og kulturmiljø i kommuneplanen.

Fylkeskommunen viser til at plankravet i kommuneplanen skal sikre en helhetlig vurdering av kulturmiljøverdiene gjennom en planprosess. Det stilles spørsmål ved om vilkårene for dispensasjon fra plankravet er oppfylt.

Videre er fylkeskommunen kritisk til enkelte løsninger i prosjektet, særlig etablering av balkonger på gavlfasader. Dette vurderes å kunne bryte med byplanprinsippene i området. Fylkeskommunen anbefaler også at piper og baktrapp bevares som en del av bygningens kulturhistoriske kvaliteter.

Fylkeskommunen frarår at kommunen gir dispensasjon til prosjektet slik det foreligger, og opplyser at de kan vurdere å påklage et eventuelt positivt vedtak.

Søkers tilsvar

Søker har kommentert uttalelsen og opplyser blant annet at prosjektet er justert etter dialog

med kommunen og fylkeskommunen. Balkongene er detaljprosjektert på nytt for bedre tilpasning til bygningens opprinnelige ornamentikk og materialbruk.

Videre opplyses det at gavlvegger som i dag er kledd med eternittplater vil tilbakeføres til trefasade, og at tak og beslag skal rehabiliteres etter antikvariske prinsipper. Tiltakshaver presiserer også at pipene ikke skal rives, slik fylkeskommunen har lagt til grunn.

Tiltakshaver mener samlet sett at tiltaket vil bidra til å bevare og styrke bygningens kulturhistoriske uttrykk.

Vår vurdering:

Vi har lagt vekt på fylkeskommunens merknader i vurderingene i saken. Tiltakene er justert etter orientering om uttale fra kulturminnemyndighet, blant annet ved endret utforming av balkonger, og tilpasninger av fasadedetaljer.

Vi vurderer at de reviderte tegningene i større grad ivaretar hensynet til bygningens arkitektoniske uttrykk og områdets kulturmiljø. Det legges også vekt på at tiltaket innebærer tilbakeføring av opprinnelige fasadeelementer og oppgradering av bygningen.

Merknaden tas delvis til følge.

Statsforvalteren i Møre og Romsdal

Statsforvalteren uttaler seg særlig om hensynet til barn og unge. Det vises til at kommunedelplanen stiller krav om at boliger skal ha tilgang til nærlekeplass og større lekeareal i gangavstand.

Statsforvalteren peker på at gode oppvekstmiljø bør prioriteres, og at kommunen bør være forsiktig med å åpne for etablering av nye boenheter dersom kravene til lekeareal ikke kan oppfylles.

Søkers tilsvare

Søker viser til at eiendommen ligger i et etablert sentrumsområde hvor det finnes leke- og grøntområder i gangavstand fra eiendommen. Det vises også til at kommunedelplanen åpner for at avstandskravene kan fravikes i bysentrum dersom det er god og trafikk sikker adkomst til lekearealer.

Tiltakshaver vurderer at dette vilkåret er oppfylt gjennom eksisterende fortau, gangfelt og trafikkregulering i sentrum.

Vår vurdering

Vi legger til grunn at kravet til lekeareal er viktig for å sikre gode oppvekstvilkår for barn og unge. Samtidig ligger tiltaket i et etablert sentrumsområde hvor det kan være utfordrende å oppfylle alle krav til lekeareal fullt ut.

Vi legger vekt på at det finnes leke- og grøntområder i gangavstand fra eiendommen, og at adkomsten til disse vurderes som trafikk sikker.

Merknaden tas til orientering, men tas ikke til følge.

Merknader fra naboer og andre:

Det er mottatt merknad fra nabo, eier av gbnr. 200/449, Geir Kongsvik. Merknaden gjelder bekymring for at muren som skiller eiendommene ikke må bli skadet i forbindelse med arbeidene, og at stabiliteten må ivaretas under gjennomføringen av tiltaket.

Søkers kommentar:

Ansvarlig søker opplyser at merknaden er videreformidlet til tiltakshaver og tatt til

orientering. Det vil bli tatt hensyn til forholdet i forbindelse med gjennomføring av prosjektet.

Vår vurdering:

Vi vurderer at merknaden gjelder forhold knyttet til utførelsen av byggarbeidene, og ikke til selve tiltakets utforming eller om tiltaket kan tillates. Slike forhold ivaretas gjennom krav til forsvarlig prosjektering og utførelse etter plan- og bygningsloven.

Vi tar merknaden til orientering, men tar den ikke til følge.

Parkering:

Sykkelparkering er dokumentert i situasjonsplan. Bilparkering for ny boenhet er vist til på eiendommen. Krav til parkering anses derfor som oppfylt, jf. Kommunedelplan for Ålesund § 8.10.

Ansvar og uavhengig kontroll:

Vi har lagt til grunn at alle relevante funksjoner og ansvarsområde i tiltaket er dekket med nødvendige ansvarsretter.

Konklusjon

Søknad om dispensasjon fra bestemmelser i kommunedelplanen §§ 2.1 og 2.2, 17.2, og 12.2, unntak fra byggteknisk forskrift (TEK17) §§ 12-7, 13-2, 13-6 og 14, samt søknad om rammetillatelse til tilbygg, endring i konstruksjoner, brann- og lydskille, fasadeendring, bruksendring og opprettelse av boenheter, godkjennes som omsøkt.

Jon Steven Hasseldal kommunedirektør	Silja Øvreid verksemdsleiar
---	--------------------------------

Vedlegg:

1. 2_KORR_Annet_0_Ordre Linje Tegning_160126070410
2. 3_KORR_Annet_1_Tilbud_uten_pris_160126070405
3. 4_TEGN_TegningNyFasade_2_2751 - Søknadstegninger (3)
4. Gbnr. 200/262 - Uttale fra Møre og Romsdal fylkeskommune - Kirkegata 43 - Tilbygg, endring i konstruksjoner, brann- og lydskille, fasadeendring, bruksendring og oppretting av bueining - dispensasjon fra kommuneplan
5. Gbnr. 200/262 - Uttale fra Statsforvalteren - Kirkegata 43 - tilbygg - endring i konstruksjoner mv - fasade- og bruksendring - ny boenhet - dispensasjon
6. 4_KORR_Dispensasjonssoeknad_2_Gbnr. 200262 - Kirkegata 43 - Vedtak om dispensasjon frå byggegrense mot veg - balkong og biloppstillingsplass (1)
7. Gbnr. 200/262 - Kopi - Vedtak om dispensasjon frå byggegrense mot veg - Kirkegata 43 - Balkong og biloppstillingsplass
8. 2_KART_Situasjonsplan_2751 - Søknadstegninger
9. 9_KORR_Annet_Brannkonsept - Kirkegata 43, Ålesund
10. 11_KORR_Dispensasjonssoeknad_200-262 - søknad dispensasjoner
11. 23_KORR_UnderlagUtnytting_F-Underlag for beregning av utnytting-638869722563071272
12. 16_KORR_UttalelseVedtakAnnenOffentligMyndighet_K43_4_Gbnr_200262_Forhåndsuttalelse fra VA_Kirkegata 43
13. Gbnr. 200/262 - Kirkegata 43 - Vedtak om avkøyrsløyve
14. 28_Gjennomføringsplan_Gjennomføringsplan