

KIBSGAARD-PETERSEN AS  
Grimmergata 2

Deres referanse:

Vår referanse:  
26/9877, 26/105082

Arkivkode:  
L13 137/31

Dato:  
01.10.2026

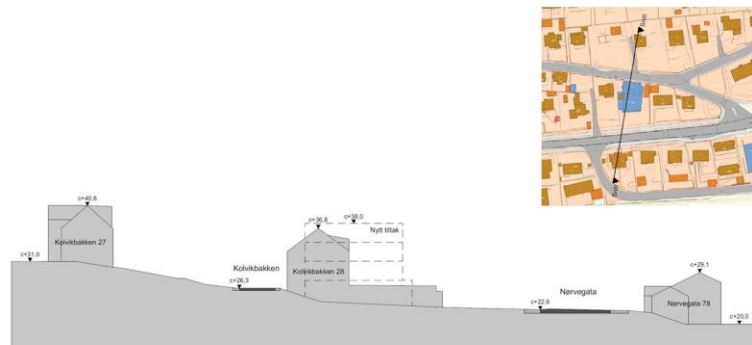
## Kolvikbakken 28 m.fl. - gbnr. 137/31 - detaljregulering

### Plannavn

### REFERAT FRA OPPSTARTMØTE

|                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Planidentifikasjon/<br>arkivsak-nr.          | 2026009877 «26/9877                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Sakstittel                                   | Kolvikbakken 28 m.fl. - gbnr. 137/31 - detaljregulering                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Møtedato og<br>møtested                      | 03.09.26, Ålesund rådhus                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Møtedeltakere/rolle                          | <u>Fra Ålesund kommune</u><br>Annegret Siejak, Plansjef<br>Kaja Knutsen Adewale, Planlegger<br>Marie Emblem Sevatdal, Planlegger<br>Magne Bernt Blindheim, Vann og avløp<br>Else Jorunn Strømsheim, Kommuneoverlegen<br>Anita Ulvestad, Miljø og samferdsel<br><br><u>Fra forslagsstiller</u><br>Kenneth Gårdsvoll, Plankonsulent<br>Ola Kibsgaard-Petersen, Plankonsulent<br>Ingelin Strand, Plankonsulent<br>Magne Jan Vik, Forslagsstiller<br>Peter Hareide, Forslagsstiller |
| Stedsnavn, gbnr.                             | Kolvikbakken, 137 / 31                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Plantype, plannavn                           | Detaljregulering, Kolvikbakken 28 m.fl. – gbnr. 137/31                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Forslagsstillers<br>beskrivelse av<br>planen | <u>Formål</u><br>Formålet med planen er å utvikle et boligprosjekt, samt å videreføre butikkdriften. Tiltak i planen innebærer sanering av det meste av eksisterende bebyggelse og oppføring av nytt leilighetsbygg med                                                                                                                                                                                                                                                         |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>dagligvarebutikk i 1. etasje. Området foreslås regulert til kombinert formål bolig/forretning (B/F).</p> <p><u>Planområdet</u></p> <p>Planområdet omfatter seks eiendommer ved Kolvikbakken på Nørvøya, ca. 3,5 km fra bysentrum. Fire av eiendommene har frittliggende bolighus med tilhørende hage- og parkeringsareal. En eiendom har grøntareal og et uthus. Den siste eiendommen omfatter et næringsbygg (tidligere Joker Kolvikbakken) og et bolighus med næring i 1. etasje. Bolighuset, samt eiendommen lengst øst i planområdet har tilkomst fra Kolvikbakken. Næringsbygget og øvrige eiendommer i planområdet har tilkomst fra Nørvegata. Planområdet ligger sørvendt og svakt skrående mellom Kolvikbakken i nord og Nørvegata i sør. Forslagsstiller disponerer alle eiendommene utenom eiendommen lengst øst. Denne eiendommen er tatt med for å binde dette planområdet sammen med tilstøtende plan i øst.</p> <p><u>Virkninger utenfor planområdet</u></p> <p>Planforslaget legger til rette for en videreføring av dagens bruk som boligområde, med dagligvarebutikk vendt mot Nørvegata som i dag. Nye tiltak innebærer at flere bygg samles i en mer kompakt bygningsstruktur sammenlignet med dagens situasjon. Planinitiativet viser at bebyggelsen i området består av varierte bygningstypologier i form av eneboliger, rekkehus, boligblokker, skole og næringsbygg.</p> <p><u>Planlagt bebyggelse</u></p> <p>Det legges til rette for oppføring av et leilighetsbygg i tre etasjer med om lag 20 leiligheter. På bakkenivå mot Kolvikbakken etableres lek- og uteoppholdsareal for beboerne, mens det på bakkenivå mot Nørvegata legges til rette for dagligvarebutikk. Planforslaget omfatter videre parkering både på terreng og i parkeringskjeller, samt arealer for varelevering og nødvendige avkjørsler.</p> <p><u>Utbyggingsvolum og byggehøyder</u></p> <p>Tiltaket er planlagt som et boligbygg med tre boligetasjer og dagligvaredrift i 1. etasje. I tillegg er det planlagt for parkeringskjeller. Figur 4 viser et terrengsnitt gjennom planområdet, med eksisterende og planlagt bebyggelse.</p> |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



Figur 4. Terrenzsnitt eksisterende og ny bebyggelse.

### Bokvalitet

Planen skal legge til rette for grøntareal, i form av felles utendørs lek- og oppholdsareal. Videre er det kort avstand til flere rekreasjonsområder, blant annet på Aksla, Voldsdalsberga og Colorline Stadion.

Planen vil tilrettelegge for universell utforming av næringsareal og tilgjengelig utforming av boliger. Videre vil boligbygget få heis fra parkeringskjeller til hver boligetasje.

### Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

Siktsektor nord/sør vil bli forsterket ved å legge planlagt lek- og oppholdsareal på bakkeplan med Kolvikbakken. Planområdet åpnes opp ved å samle ny bebyggelse i en mer kompakt bygningsstruktur. Figur 5 nedenfor viser eksisterende siktsektor gjennom planområdet.



Figur 5. Siktsektor nord/sør er markert med lys pil. Fremtidig boligbebyggelse er markert med gul, lek- og uteoppholdsareal er markert med grønn.

Framlagt materiell

- Anmodning om oppstartsmøte og planinitiativet
- Planinitiativ
- Forslag til plangrense

## PLANFORUTSETTNINGER

### Gjeldende plangrunnlag for området

|                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|---------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kommunedelplanens arealdel                        | <p>Planområdet er avsatt til boligbebyggelse i kommunedelplanens arealdel 2016-2028 for Ålesund.</p>                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Reguleringsplan                                   | <p>Størsteparten av planområdet er ikke tidligere detaljregulert.</p> <p>Tilstøtende vegareal i nordøst, øst og sør inngår i følgende reguleringsplaner:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Områderegulering campus Ålesund, vedtatt 27.08.2020. PlanID: 2020000389.</li><li>2. Buholmsundet – Sørneset, innfartsveg, endret reguleringsplan for Nørvevika- Sørneset, med best., vedtatt 13.10.1986. PlanID: 1504347.</li></ol> |
| Pågående planarbeid                               | <p>Pågående reguleringsplan i området er detaljregulering for Fagerlivegen 4 (PlanID:2020000313).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Andre føringer (statlige, regionale og kommunale) | <ul style="list-style-type: none"><li>- SPR for arealbruk og mobilitet</li><li>- Styrking av barn og unge sine interesser i planlegging</li><li>- SPR for klima og energi</li><li>- Behandling av støy i arealplanlegging T-1442</li><li>- Flom- og skredfare i arealplaner</li><li>- Behandling av luftkvalitet i arealplanlegging</li></ul>                                                                                             |

|                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Forhold til arealplaner i området*       | <p><u>Kommunedelplan</u><br/>Gjeldende kommunedelplan for Ålesund 2016-2028.<br/>Planområdet er avsatt til boligbebyggelse.</p> <p>Kommunedelplanens arealdel suppleres og utdypes av tilhørende temaplaner og -kart. Noen av disse er juridisk bindende, mens andre er retningsgivende.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Krav om konsekvensutredning/planprogram* | <p>Planen viderefører dagens bruk i form av boligbebyggelse og butikkdrift.</p> <p>På bakgrunn av opplysningene i planinitiativet vurderes planen ikke å omfattes av krav om konsekvensutredning etter forskrift om konsekvensutredninger.</p> <p>Planen faller ikke inn under tiltakene i vedlegg I, og vurderes heller ikke å utløse krav om konsekvensutredning etter forskriften § 8, jf. § 10 og vedlegg II. Det stilles derfor ikke krav om planprogram eller konsekvensutredning</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Planfaglige vurderinger                  | <p>Kommunens vurdering er at planarbeidet i stor grad er i henhold til kommunedelplan for Ålesund kommune.</p> <p><u>Vi anser følgende forhold som sentrale i det videre planarbeidet:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Planområdet er ikke avsatt til forretning, men det har vært drevet butikk i lang tid innenfor planområdet.</li> <li>- Adkomst, avkjørsler, varelevering, parkering, sikt og trafiksikkerhet for gående og syklende.</li> <li>- Støyutredning må utarbeides på grunn av beliggenhet mot Nørvegata.</li> <li>- Terrengtilpasning, byggehøyder, volumvirkning, innsyn, skygge og konsekvenser for naboer må dokumenteres.</li> <li>- Planavdelingen er positive til en høyere utnyttelse på tomten, men understreker at det er viktig at bebyggelsen tilpasses eksisterende omgivelser.</li> <li>- Tiltakets påvirkning på eksisterende siktlinjer på vurderes.</li> <li>- Kvalitet, størrelse og plassering av uteoppholdsareal, samt trygg ferdsel. Lekeareal må løses innenfor egen tomt.</li> <li>- Registrert SEFRAK-bygning må vurderes.</li> <li>- ROS-analyse, samt avklaring av vann, avløp, overvann og brannvann.</li> </ul> |

## Planavgrensning

Kart med  
planavgrensning



Etter oppstartsmøte har plankonsulent hatt en innledende dialog med vegplanlegger. I denne dialogen kom det frem at plangrensen langs Nørvegata bør utvides noe i øst og vest for å ivareta frisiktsoner/linjer i reguleringsplanen. Se kart nedenfor over ny plangrense.

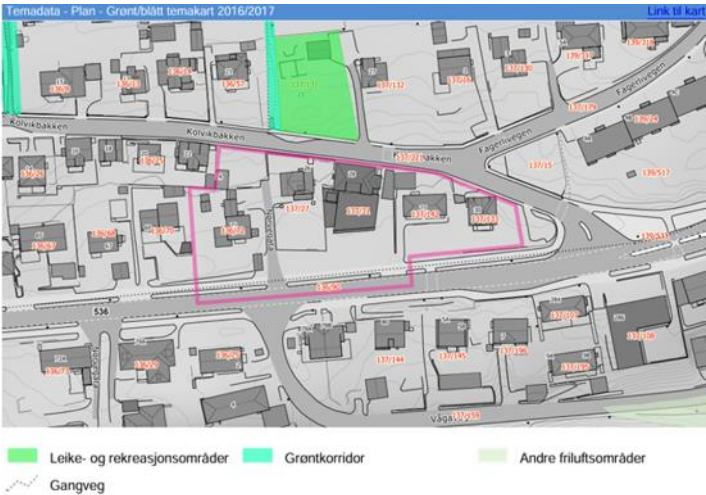


|                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Gjeldende tilgrensende reguleringssituasjon med planavgrensning</p> |  <p>1. Områderegulering campus Ålesund, vedtatt 27.08.2020. PlanID: 2020000389.</p> <p>2. Buholmsundet – Sørneset, innfartsveg, endret reguleringsplan for Nørvevika- Sørneset, med best., vedtatt 13.10.1986. PlanID: 1504347.</p> |
| <p>Kommunen sin tilbakemelding</p>                                     | <p>Kommunen er enig i at bygget i øst (enebolig) bør tas med for å få en fornuftig grense mot planen i øst.</p>                                                                                                                                                                                                       |

## Viktige interesser, utredningsbehov og premisser for videre planarbeid (foreløpig vurdering)

|                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Barn og unge sine interesser</p> | <p><u>Dagens situasjon/kartlegginger:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Registreringer i barnetråkk (2014)</li> </ul>  <p>Temadata - Barnetråkk</p> <p>Link til kart</p> <p>Barneveg 2014</p> <p>Leke og opphold 2014</p> <p>Problemområde 2016</p> <p>Barneveg 2021</p> <p>Barnetråkkrapporter 2014</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De registrerte leke- og rekreasjonsområdene må være en tilleggskvalitet til området.</li> </ul> |
|-------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                               | <p>Temadata - Plan - Grønt/blått temakart 2016/2017 <a href="#">Link til kart</a></p> <p><b>Krav til lekeareal:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Det må etableres trafiksikker tilkomst for barn til lekeplassen. Lekeplassen bør være tilstrekkelig sikret med inngjerding.</li> <li>- Lekeareal må løses innenfor planområdet.</li> <li>- Mangel på gode leke- og rekreasjonsområder i området.</li> <li>- Ungdomsskole og barnehage i nærområdet.</li> <li>- Må vurdere skole- og barnehagekapasitet.</li> <li>- Utendørs leke- og oppholdsareal på tak av næringsbygg er ikke helt ideelt. Må redegjøre for hvordan dette skal fungere.</li> <li>- Plankonsulent påpeker at lekearealet vil reguleres til felles, men vil gi en kvalitet til området og være tilgjengelig for alle. Dette er noe kommunen ønsker å sikre i planen. Videre påpeker plankonsulent at det vil være en fordel med tilkomst fra Kolvikbakken samt en intern gangvei fra leilighetene.</li> </ul> |
| Universell utforming          | <ul style="list-style-type: none"> <li>- TEK</li> <li>- Kommunale normer</li> <li>- NKF sitt temahefte for universell utforming</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Eldre sine interesser         | Det vises til Håndbok om aldersvennlig stedsutvikling.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Kulturlandskap og kulturminne | Registrert SEFRAK-bygning må vurderes.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

|                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                              |  <p>Figur 18. SEFRAK-bygning innenfor planområdet. Kilde: gislink.no</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <p>Grøntstruktur- og friluftsimteresser.</p> | <p>I nærheten av planområdet er det tilknyttet en grøntkorridor opp mot Aksla. Planen må ivareta en god og trygg tilgang til nærturterreng.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <p>Fortetting/fortetningsstrategi</p>        | <p><u>Sone 3</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Planområdet ligger innenfor sone 3 i fortettingsstrategien, men grenser til sone 2 i øst.</li> <li>- Fortetting med middels utnyttelse.</li> <li>- Tilrettelegge for nyskapende strukturer som binder området/områder sammen.</li> <li>- Landskap/terreng, grøntdrag og eksisterende bebyggelsesstruktur skal være førende ved plassering og gruppering av ny bebyggelse og ved fradeling.</li> <li>- Nye tiltak skal samspille med eksisterende bygninger og terreng gjennom flertallet av følgende elementer: volum, høyde, lengde, grunnflate, takform og materialbruk, hvorav takform og/eller materialbruk skal være et av elementene.</li> <li>- Ny bebyggelsesstruktur kan tillates ved ubebygde arealer eller ved områder uten dominerende bebyggelsesstruktur.</li> </ul> |

|                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Estetisk utforming og hensyn til omgivelsene</p>               | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Planavdelingen mener det er viktig at planen tilpasses eksisterende boligbebyggelse.</li> <li>- Det må vurderes i hvilken grad naboer berøres av tiltaket.</li> <li>- Volum på leilighetsbygget.</li> <li>- Tiltakets påvirkning på eksisterende siktlinjer må vurderes.</li> </ul> <p>Det bes om at det i det videre planarbeidet utarbeides og sendes inn illustrasjoner, snitt og/eller annen relevant dokumentasjon som synliggjør bebyggelse og tiltakets estetiske utforming, tilpasning til terreng og omgivelser, samt hensynet til omkringliggende bebyggelse og landskap.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <p>Veg- og vegtekniske forhold, trafiksikkerhet og renovasjon</p> | <p><u>Veg:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vegsystem må henge sammen med områderegulering campus Ålesund.</li> <li>- Enhver avkjørsel er et konflikt punkt i trafikken. Særlig er avkjørsel over fortau uheldig. Med oppføring av nytt leilighetsbygg vil det bli utvidet bruk av avkjørsel. Miljø og samferdsel anbefaler derfor én felles avkjørsel til bruk for både næring og bolig</li> <li>- Nørvegata er fylkesvei. Eksisterende fortau/gang- og sykkelveg langs fylkesvegen er kommunal.</li> <li>- Plankonsulent/forslagstiller påpeker at det ikke er mulig å neddimensjonere bilene som anvendes til varelevering. Varetransporten kommer fra Trondheim for å levere til Rema 1000. Det er lagt opp til to avkjørsler for å sikre kjøresonene. Det vil brukes veiplanleggere i prosessen for å sikre en god og trygg løsning for adkomst og varelevering.</li> </ul> <p>Det må sendes inn en faglig redegjørelse for den foreslåtte løsningen angående adkomst.</p> <p><u>Renovasjon:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Krav om renovasjonsteknisk plan</li> <li>- Tilkost for renovasjonsbil og snuplass, jf. renovasjonsforskriften</li> </ul> |
| <p>Vann, avløp, overvannshåndtering</p>                           | <p><u>Generelt:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Det stilles krav om VA-rammeplan iht. kommunal VA-norm og vedlegg B1 (Krav til VA-rammeplan Sunnmøre – sjekkliste), samt B4 Retningslinjer for overvannshåndtering.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

|                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|----------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                              | <p><u>Eksisterende VA-situasjon</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kommunalt VA-nett ligger både nord og sør for planområdet.</li> <li>- Eksisterende kommunale avløpsledninger krysser planområdet.</li> <li>- Nørvegata ikke fullt ut separert.</li> </ul> <p><u>Planlagt VA-situasjon</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Krav til VAO Rammeplan må utarbeides etter kommunens retningslinjer.</li> <li>- Krav til lokal overvannshåndtering (LOD)</li> <li>- Overvann skal håndteres på egen grunn så langt mulig.</li> <li>- Prinsippløsning for overvann/spillvann må avklares og samordnes med kommunens saneringsplaner.</li> <li>- Eksisterende kommunale ledninger må sikres i reguleringsplanen.</li> <li>- Avløp skal til Kongshaugen.</li> </ul> |
| Rekkefølgekrav/<br>utbyggingsavtaler         | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Rekkefølgekrav knyttet til lek.</li> <li>- Rekkefølgekrav knyttet til VA.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Støy og støv/forurensning                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Støyproblematikk for nye boliger som må løses.</li> <li>- Støyutsatte boliger i rød støysone kan ikke oppføres i fortettingssone 2/3.</li> <li>- Luftforurensning fra biltrafikk må vurderes.</li> <li>- Støy og støv i anleggsperioden. Dette kan sikres i bestemmelsene.</li> <li>- Forholdsvis stort utbyggingsprosjekt som kan gi ulemper for nærliggende boliger. Må redegjøres for belastning og eventuelt støy- og støvreduserende tiltak.</li> </ul>  <p><small>Figur 19. Rød sone indikerer støy over 65 dB. Gul sone indikerer støy mellom 55-60 dB. Underlag er hentet fra kommunens digitale kartløsning.</small></p>                           |
| Beredskapsmessige<br>vurderinger/ROS-analyse | <p><u>ROS-analyser</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Forslagsstiller/plankonsulent skal bruke Statsforvalteren sin sjekkliste for risiko- og sårbarhet.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

|                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|--------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                  | <p>Faremoment som måtte gå fram av sjekkliste må vurderes nærmere.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Statsforvalterens sjekklister er kun veiledende. Det er krav til at det gjennomføres en selvstendig ROS-analyse i plansaker.</li> <li>- Sjekklisten er et hjelpemiddel i prosessen, det er viktig at nyeste versjon anvendes.</li> <li>- <a href="#"><u>NVE krever innmelding av naturfareutredninger</u></a></li> </ul> <p>ROS-analyse med utgangspunkt i Statsforvalterens sjekkliste for risiko og sårbarhet, vil bli utarbeidet i det videre planarbeidet.</p>                                                                              |
| Parallell behandling                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kommunen ser det ikke hensiktsmessig å ha en parallell behandling og anbefaler ikke dette.</li> <li>- Plankonsulent har positiv erfaring med parallelbehandling, med tanke på at man ser tidlig hvordan det faktisk blir. Dette er en trygghet for naboene også.</li> </ul> <p>Etter oppstartsmøte ble parallell behandling diskutert internt med byggesaksavdelingen. Det ble avklart at byggesak har ressurser til å kunne gjennomføre en parallell behandling i denne plansaken. Planavdelingen har derfor endret sin opprinnelige vurdering og stiller seg positive til å gjennomføre en parallell behandling.</p> |
| Høringsparter og behov for medvirkningsprosesser | <p>Kommunen oversender kartomriss over eiendommer som skal varsles, samt liste med offentlig organ og andre interessenter.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

## GENERELT OM PLANPROSESS OG KRAV

|                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|--------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Krav til varsel om oppstart av planarbeid</p> | <p>Forslagsstiller skal varsle oppstart av planarbeidet i minst 1 avis som er alminnelig lest på stedet. Varsling skal inneholde vurdering av KU-plikt.</p> <p>Kommunen legger varsel om oppstart ut på kommunen sin hjemmeside.</p> <p>Offentlige instanser (se vedlagt høringsliste), grunneiere og naboer skal varsles med eget brev der det orienteres om planarbeidet, dagens og framtidig planstatus og formålet med planen. Referat fra oppstartsmøte skal ligge vedlagt.</p> <p>Naboliste må bestilles fra Ambita, Norkart eller Proconet (<a href="#">se veiledning på kommunen sin hjemmeside</a>).</p> <p>Høringsfristen skal være på minst 4 uker (lenger ved ev. ferie).</p> <p>Forslagsstiller skal sende digital planavgrensning i gjeldende SOSI-format, samt utkast til varslingsbrev og annonse, til kommunen for kontroll min. 5 ukedager (1 uke) før avisannonse.</p> <p>Endelig varslingsbrev skal sendes til kommunen min. 3 ukedager før annonsering i avisa.</p> |
| <p>Kart og plandata</p>                          | <p>Digitale kart- og plandata kan bestilles fra kommunen sine kartløsninger og blir formidla via Ambita. De blir levert i formata SOSI, DWG eller DXF. (<a href="#">Se veiledning på kommunen sin hjemmeside.</a>)</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <p>Krav til innlevering av plandokument</p>      | <p>Forslagsstiller/konsulent er gjort kjent med kommunen og plan- og bygningsloven sine krav til planfremstilling.</p> <p>Plandata skal oppfylle kommunen sine tekniske krav før planforslaget blir sendt til 1. gangs behandling.</p> <p>Kommunen sine krav og maler for planfremstilling vil bli sendt direkte til plankonsulenten. <i>(Skal avtales i møte.)</i></p> <p><u>Plandokument skal leveres i følgende format:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Plankart i pdf-format og i gjeldende SOSI-versjon</li> <li>- Reguleringsbestemmelser i pdf- og word-format, påført vannmerket «Utkast fra plankonsulent»</li> <li>- Planbeskrivelse i pdf- og word-format, påført vannmerket «Utkast fra plankonsulent»</li> <li>- Ev. rapporter og utredninger i pdf-format</li> </ul>                                                                                                                                                                                      |

|           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|           | <p><u>Andre dokument:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kopi av kunngjøring, varslingsbrev og adresseliste</li> <li>- Kopi av innspill ved oppstart av planarbeidet</li> <li>- Ev. illustrasjoner</li> </ul> <p>Alle plandokument skal sendes i separate filer og direkte til kommunen via eDialog <a href="https://min.kommune.no/s/dexr">https://min.kommune.no/s/dexr</a> (krever innlogging med MinID, BankID eller Buypass). Mindre dokument kan sendes på e-post til <a href="mailto:postmottak@alesund.kommune.no">postmottak@alesund.kommune.no</a>. Dokumenter skal ikke sendes som lenker. Dokumenter som ikke kan sendes via eDialog eller e-post grunnet format eller størrelse, skal overføres via kommunens filoverføringsløsning: FileSender. Dette gjøres i samråd med saksbehandler. Planavdelingen ønsker en god og konstruktiv dialog før planforslaget leveres inn til behandling.</p> <p>På bakgrunn av kommunens skrive-/ arkiveringsregler og for at dokumentene lettere skal kunne skilles fra hverandre, så må dokumentene som sendes til kommunen gis entydige og beskrivende filnavn. Følgende navnsetting skal brukes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Plankart – datert xx.xx.xxxx</li> <li>- Reguleringsbestemmelser – datert xx.xx.xxxx</li> <li>- Planbeskrivelse - datert xx.xx.xxxx</li> <li>- osv.</li> </ul> |
| Fremdrift | <p><u>Saksgang og fremdrift:</u></p> <p>Det er informert om saksgangen etter plan- og bygningsloven. Saksbehandlingstid fra komplett planforslag er mottatt til første vedtak i saken, er 12 uker.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Plangebyr | <p>Behandling av planforslag blir gebyrlagt i samsvar med kommunen sitt gebyrregulativ.<br/>Faktura for gebyr skal sendes til:<br/>Forslagsstiller (Adresse)</p> <p>Vi ber om at det blir oppgitt BRA i planforslaget.<br/><a href="#">Pris for plansaker på kommunen sin hjemmeside</a></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

## BEKREFTELSE OG FORBEHOLD

Kommunen sine vurderinger er faglige, generelle og av en foreløpig karakter. Naboprotester, uttalelser fra offentlige etater og politiske vedtak m.m. vil kunne bringe inn nye moment eller føre til krav om/behov for endringer i planarbeidet underveis. Oppstartsmøtet skal avklare aktuelle tema og spørsmål, men skal ikke avgjøre viktige punkt som skal utredes i videre planprosess fram til endelig politisk vedtak.

*Ferdig referat signeres elektronisk av forslagsstiller via esignering.*

Med hilsen  
Kaja Knutsen Adewale  
planleggar  
Plan og bygning

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur*