

Planinitiativ detaljregulering for Kolvikbakken 28 m.fl

10.06.2026



Innledning

Planinitiativet er utarbeidet etter mal fra Ålesund kommune. Ved ønske om oppstart av privat planarbeid skal forslagsstiller sende inn et planinitiativ som i nødvendig grad skal omtale premissene for det videre planarbeidet. Ålesund kommunes mal er utarbeidet for å dekke punktene som skal gjøres rede for i et planinitiativ etter § 1 i forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven av 01.01.2018.

Planinitiativ for	Ålesund kommune – Kolvikbakken 28 Gbnr. 136/58, 136/72, 137/27, 137/31, 137/133, 137/142.
Utarbeidet av	Kibsgaard-Petersen AS
Datert	10.06.2026
Forslag til plannavn	Detaljregulering for Kolvikbakken 28 m.fl.
Forslagsstiller	Kolvikbakken AS

Planinitiativ, jf. §1 i forskrift, andre ledd

a) Formålet med planen

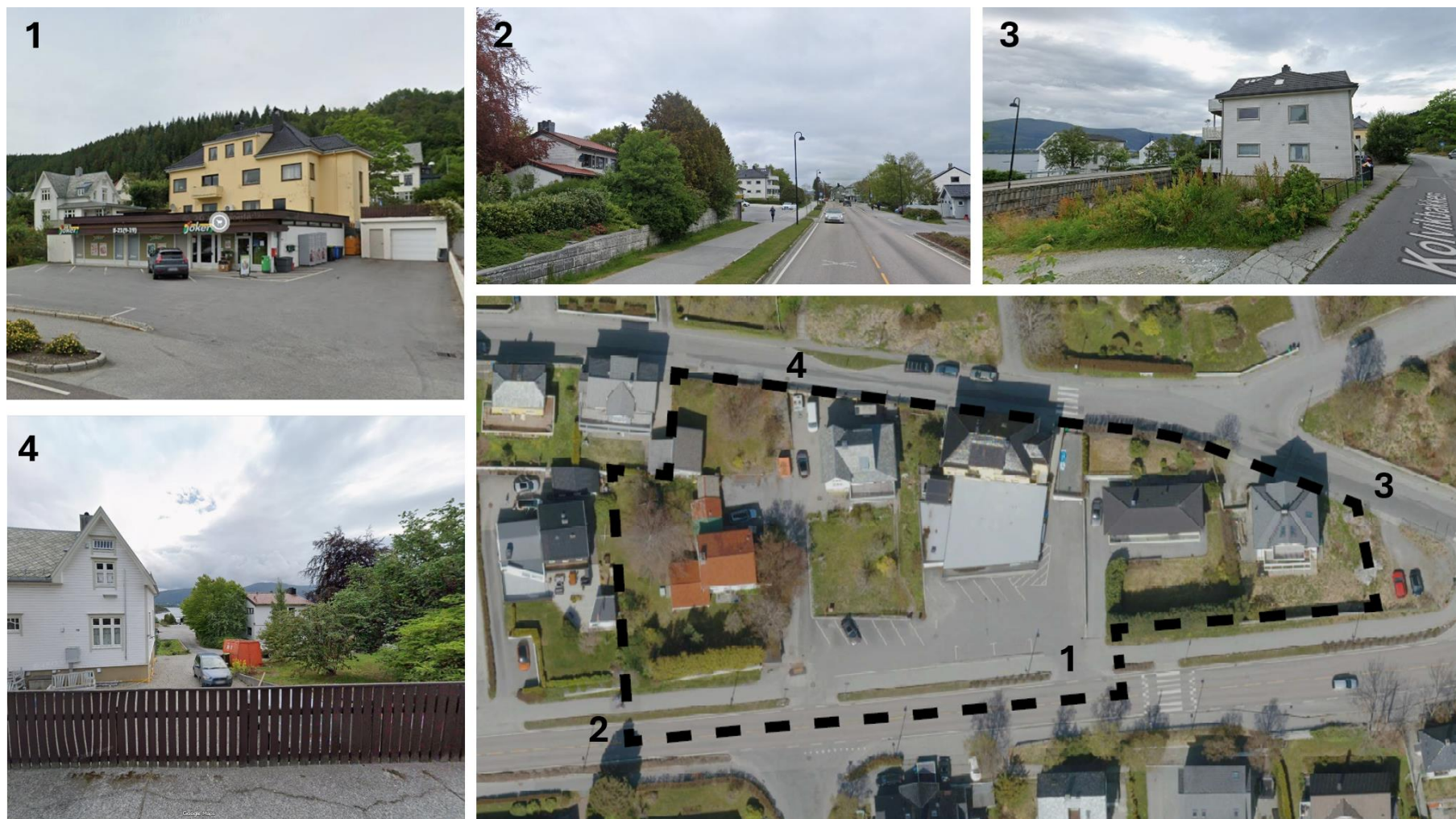
Formålet med planen er å utvikle et attraktivt boligprosjekt, samt å videreføre en butikkdrift som har lang tradisjon innenfor planområdet. Tiltak i planen innebærer sanering av det meste av eksisterende bebyggelse og oppføring av nytt leilighetsbygg med dagligvarebutikk i 1. etasje. Området foreslås regulert til kombinert formål bolig/forretning (B/F).

b) Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet

Beskrivelse av planområdet

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.

Figur 1 gir en oversikt over dagens situasjon i planområdet.



Figur 1. Dagens situasjon i planområdet. Forslag til plangrense er angitt med stiplet linje. Kilde: google.maps.no og norgeskart.no

Hvordan tiltaket vil få virkninger utenfor planområdet

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. Figur 2 viser at bebyggelsen i området består av varierte bygningstypologier i form av eneboliger, rekkehus, boligblokker, skole og næringsbygg.



Figur 2. Skråstilt flyfoto av planområdet og omkringliggende bebyggelse.

c) Planlagte bygninger, anlegg og andre tiltak

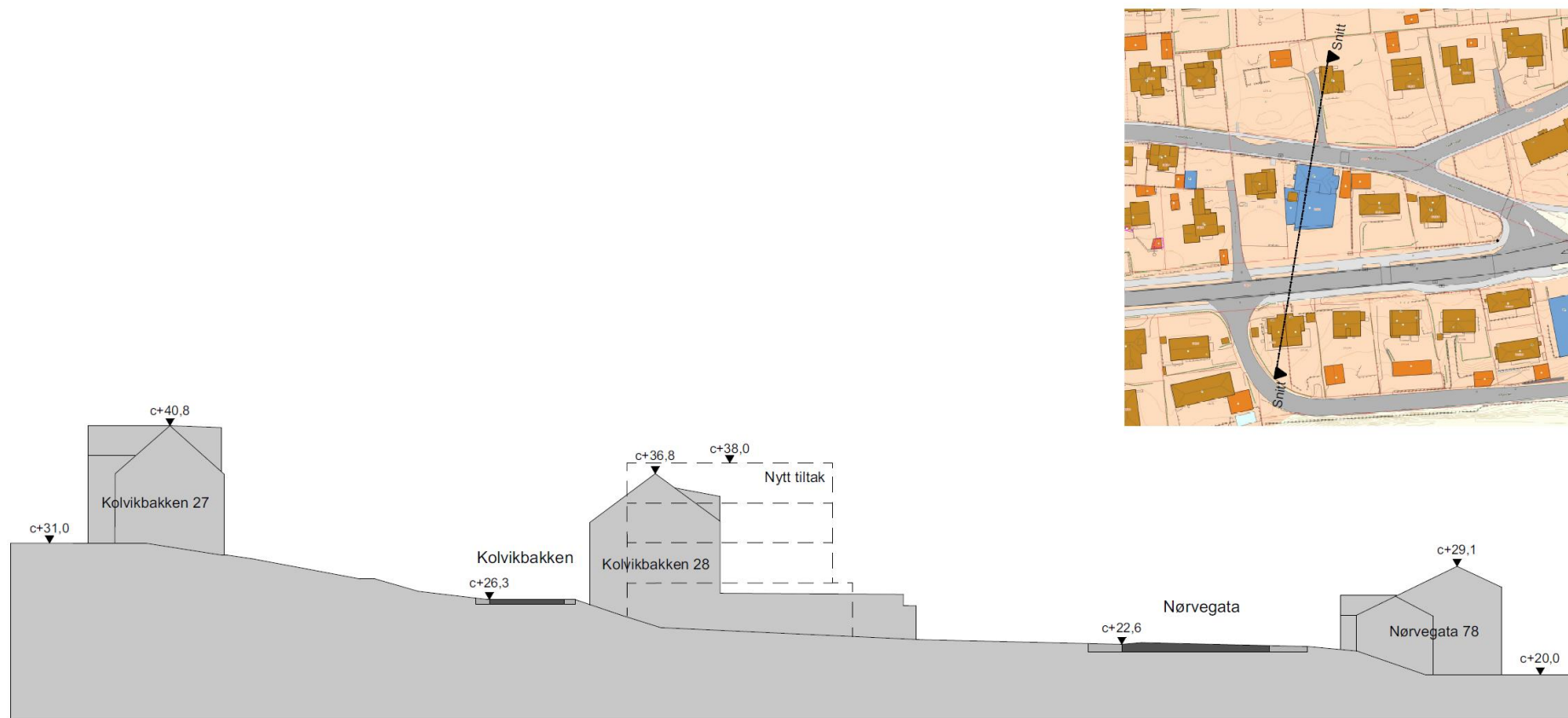
- Leilighetsbygg i tre etasjer, ca. 20 leiligheter
- Lek- og uteoppholdsareal på bakkenivå med Kolvikbakken
- Dagligvarebutikk på bakkenivå med Nørvegata
- Parkering utendørs og i parkeringskjeller
- Varelevering
- Avkjørsler



Figur 3. Skisse av fremtidig arealbruk i planområdet. Underlag er hentet fra kommunens digitale kartløsning.

d) Utbyggingsvolum og byggehøyder

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.



Figur 4. Terrengsnitt eksisterende og ny bebyggelse.

e) Funksjonell og miljømessig kvalitet

Bærekraft

Planforslaget legger til rette for effektiv arealutnyttelse med kombinert formål bolig/forretning. Planområdet ligger i umiddelbar nærhet til kollektivaksen og hovednettet for sykkel. Dette bidrar til at flere kan nå sine daglige gjøremål ved hjelp av kollektivtransport, eller sykling og støtter opp under en mer bærekraftig areal- og transportplanlegging.

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.

Universell utforming

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

Energi, materialbruk, klimatilpassing, mobilitet/ tilgang til kollektiv, gang- og sykkelveg

Nye tiltak vil prosjekteres og utføres i tråd med miljømessige krav i TEK17. Boligbygget kobles til fjernvarmenettet fra gjenvinningsanlegget i Breivika, og det legges til rette for god materialbruk og lettstelte utendørsareal. Videre har planen til hensikt å videreføre gang- og sykkelveg langs Nørvegata som er regulert i områdereguleringen for Campus Ålesund.

f) Tiltaket sin 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 på neste side 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.

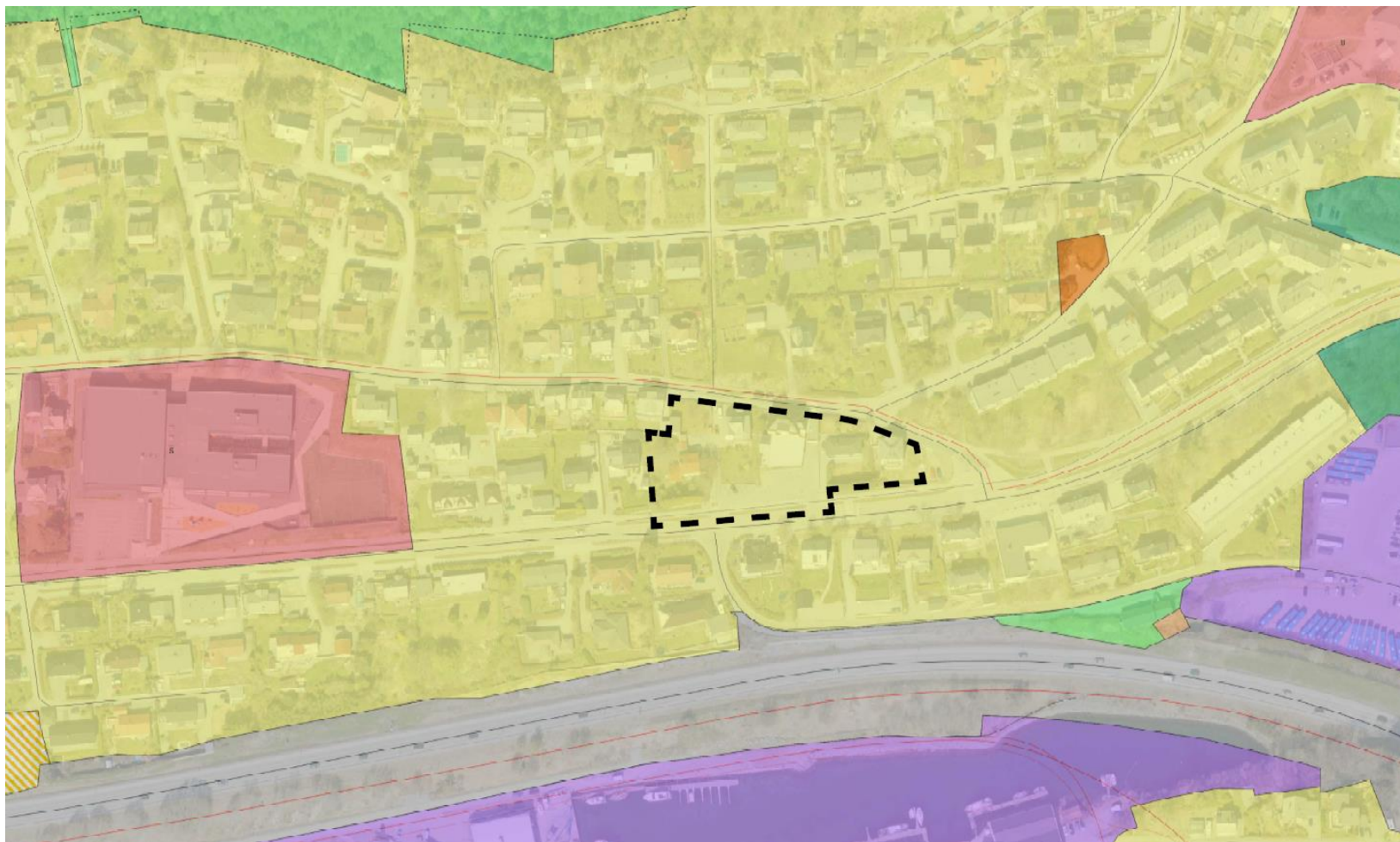
Omgivelsene består i stor grad av eneboliger, men inneholder også andre bygningstypologier og funksjoner.



Figur 6. Funksjoner og bygningstypologier i nærområdet.

g) Forhold til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og områdeplaner, retningslinjer og pågående planarbeid
Kommunedelplanen sin arealdel 2016-2028

Planområdet er avsatt til boligbebyggelse i kommunedelplanens arealdel.



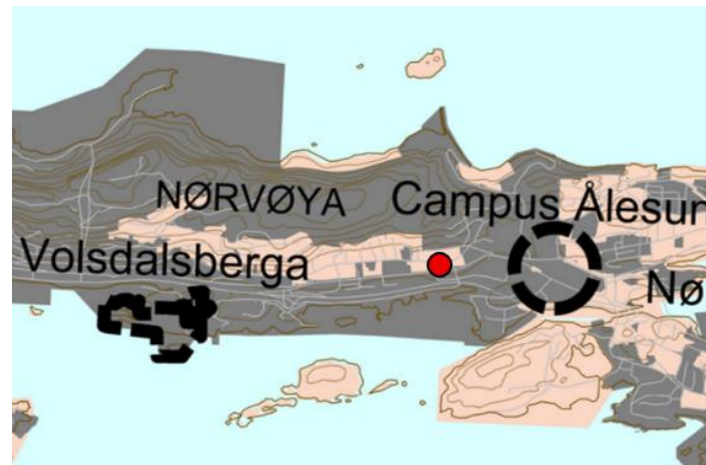
Figur 7. Utsnitt av kommunedelplanens arealdel. Underlag er hentet fra kommunens digitale kartløsning.

Temaplaner og -kart

Kommunedelplanens arealdel suppleres og utdypes av tilhørende temaplaner og -kart. Noen av disse er juridisk bindende, mens andre er retningsgivende. I Figur 8-15 er planområdet markert med rød prikk.

Temaplan 1. Reguleringsplankrav:

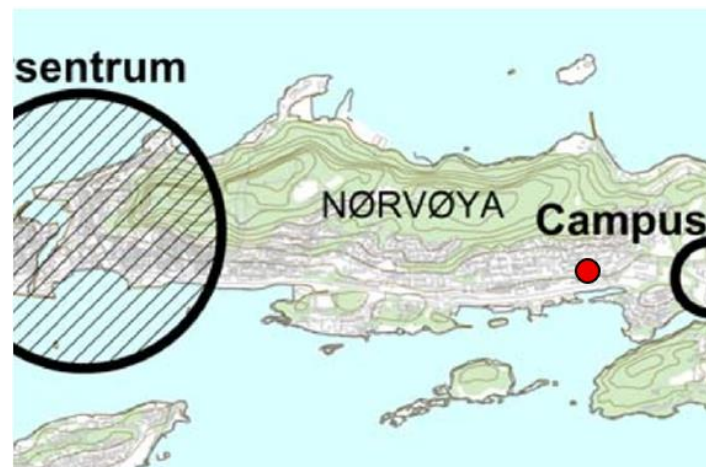
Området har plankrav før utbygging.



Figur 8. Temaplan 1. Reguleringsplankrav.

Temaplan 2. Senterstruktur:

Planområdet ligger mellom bysentrum (hovedsenteret) og campus Ålesund (knutepunktsenter).



Figur 9. Temaplan 2. Senterstruktur.

Temaplan 3. Fortettingsstrategi:

Planområdet ligger i grensen mellom fortettingssone 2 og 3.

I sone 2 legges det opp til høy arealutnyttelse, der ny bebyggelse skal bygge opp under områdets tilgjengelighet, attraktivitet og struktur.

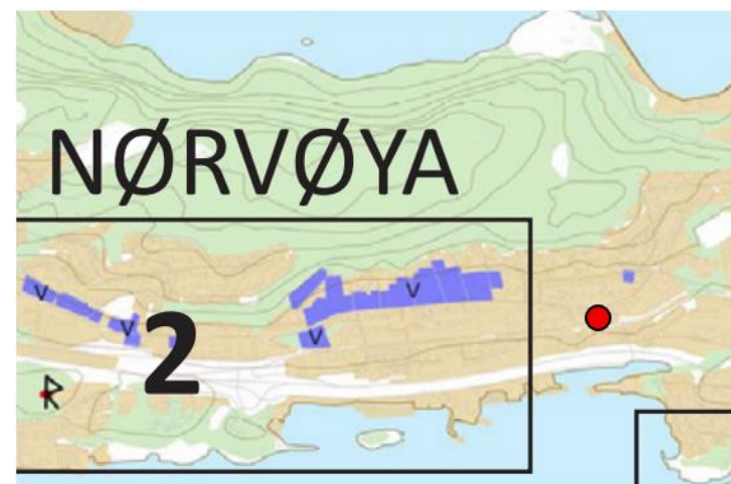
I sone 3 legges det opp til å fortette med middels utnyttelse og tilrettelegge for nyskapende strukturer som binder området/områder sammen.



Figur 10. Temaplan 3. Fortettingsstrategi.

Temaplan 4. Kulturminner, -miljø og landskap:

Ingen bestemmelser/ retningslinjer relevant for planområdet.



Figur 11. Temaplan 4. Kulturminner, -miljø og -landskap.

Temaplan 5. Aktsomhetsområder:

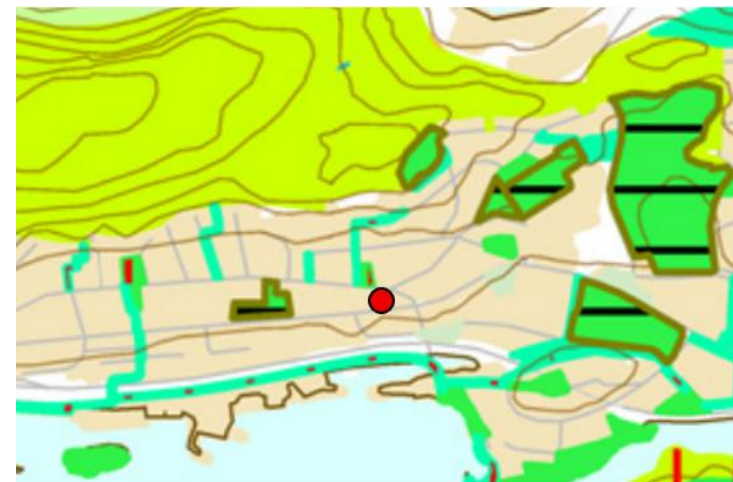
Ingen bestemmelser/ retningslinjer relevant for planområdet.



Figur 12. Temaplan 5. Aktsomhetsområder.

Temakart A. Grønt/Blått:

Ingen bestemmelser/ retningslinjer relevant for planområdet.



Figur 13. Temakart A. Grønt/blått.

Temakart C. Hovednett for sykkel med

viktige målpunkt:

2-vegs hovedrute for sykkel er planlagt langs Kolvikbakken på nordsiden av planområdet.



Figur 14. Temakart C. Hovednett for sykkel med viktige målepunkt.

Temakart D. Støysoner langs hovedvegnettet:

Området er utsatt for trafikkstøy fra Nørvegata.

I forbindelse med planarbeidet vil det bli utarbeidet støyrapport.

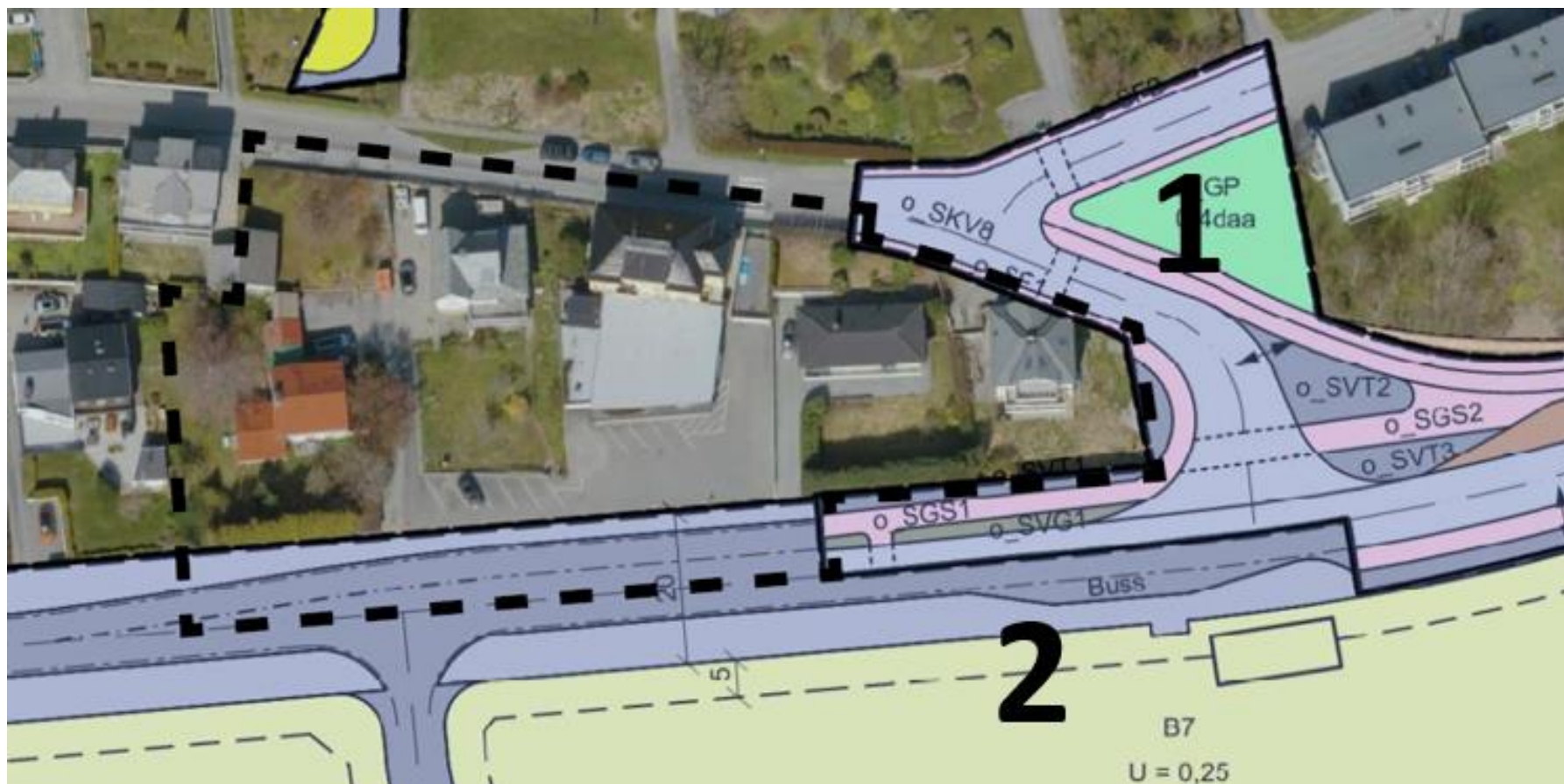


Figur 15. Temakart D. Støysoner og avvikssoner langs hovedvegnettet.

Gjeldende reguleringsplaner

Planområdet er ikke tidligere detaljregulert. Tilstøtende vegareal i nordøst, øst og sør inngår i følgende reguleringsplaner:

1. Områderegulering campus Ålesund, vedtatt 27.08.2020. PlanID: 2020000389.
2. Buholmsundet – Sørneset, innfartsveg, endret reguleringsplan for Nørvevika- Sørneset, med best., vedtatt 13.10.1986. PlanID: 1504347.



Figur 16. Utsnitt av reguleringsplaner. Underlag er hentet fra kommunens digitale kartløsning.

Reguleringsplaner under arbeid

Fagerligvegen 4 – detaljregulering, PlanID: 2020000313. Status for denne planen er usikker. Ifølge plandialog var planen på offentlig ettersyn i 2020.



Figur 17. Detaljreguleringsplan Fagerligvegen 4.

Statlige planer og føringer

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027

Forventningsdokumentet bygger på fem overordnede perspektiv knyttet til FNs bærekraftsmål:

1. Samordning og samarbeid i planlegging
2. Trygge og inkluderende lokalsamfunn
3. Velferd og bærekraftig verdiskaping
4. Klima, natur og miljø for fremtiden
5. Samfunnssikkerhet og beredskap

Klimaplanen for 2021-2030

Planen setter som mål å redusere nasjonale klimagassutslipp med minst 50-55 prosent innen 2030. For å oppnå dette vektlegges fortetting, transformasjon, og ombruk av arealer før nye utbyggingsområder blir utviklet.

Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet (2024)

Retningslinjene fremmer bærekraftig areal- og transportutvikling, blant annet ved å redusere transportbehovet og konsentrere utbygging rundt eksisterende by- og tettstedskjerner, samt kollektivknutepunkt.

Statlige planretningslinjer for klima og energi (2024)

Retningslinjene skal sikre at klima, energi og klimatilpasning vektlegges i planlegging.

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planlegging (1995)

Retningslinjene skal bidra til å sikre et oppvekstmiljø som gir barn og unge trygghet mot fysiske og psykiske skadevirkninger og som har de fysiske, sosiale og kulturelle kvalitetene som samsvarer med barn og unges behov.

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (2021)

Retningslinjen har til formål å legge til rette for en langsiktig arealdisponering og planlegging av det fysiske miljø, som fremmer bokvalitet og trivsel, forebygger helsekonsekvenser av støy, og ivaretar og utvikler gode lydmiljøer og stille områder.

Regionale planer og føringer

Fylkesplan for Møre og Romsdal 2025-2028

Fylkesplanen følger opp og konkretiserer de fire overordnede utviklingsmålene i Regional planstrategi for Møre og Romsdal 2025-2028:

1. Møre og Romsdal skal være god på regionbygging og samarbeid
2. Møre og Romsdal skal være pådriver for å løse klima- og miljøutfordringene
3. Møre og Romsdal skal være et attraktivt og inkluderende fylke der folk velger å bo
4. Møre og Romsdal skal ha et konkurransedyktig næringsliv og en innovativ offentlig sektor

Fylkesstrategi for attraktive byar og tettstader 2023-2026

Strategien skal bidra til å styrke og utvikle eksisterende by- og tettstedsenter, fremme bærekraftig arealbruk og transport, og legge til rette for sosial bærekraft.

Pakt – Plan for areal, transport og klima i Ålesundregionen (2022)

PAKT er en interkommunal temaplan for Ålesund, Sula og Giske. Planen definerer mål og strategier for regionens fremtidige utvikling med FNs bærekraftsmål som fundament. Et av plantemaene i PAKT er boliger, hvor det blant annet går frem at det vil være et økende behov for sentrale leiligheter, som følge av at befolkningsveksten fremover vil være størst blant de eldste aldersgruppene. I forhold til utvikling av boligområder, fremmer PAKT variasjon i type og størrelse på boligene: «slike områder gir bedre sosial stabilitet enn store område med berre ein type bustad. Eit differensiert bustadtilbod opnar for ein meir variert samansetnad av aldersgrupper og sosiale grupper og legg til rette for at folk kan bli buande i same område gjennom ulike fasar av livet.»

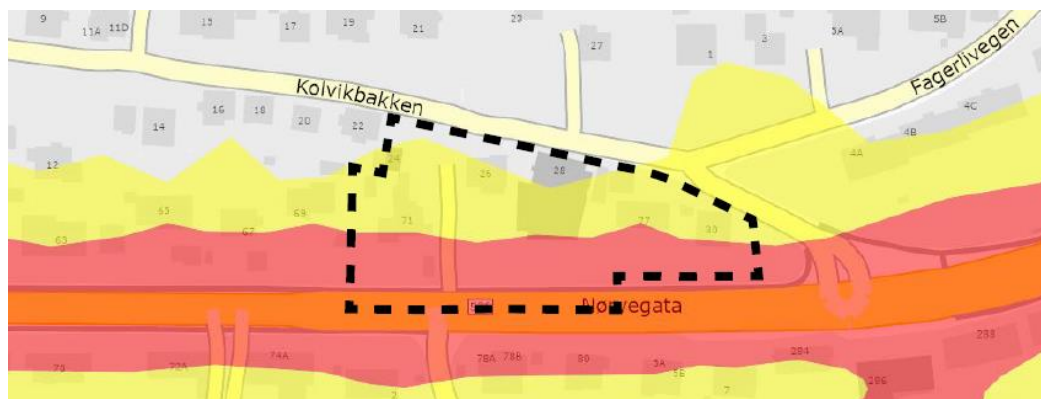
h) Vesentlige interesser som blir berørt av planinitiativet

Ingen funn ved søk i kart på miljødirektoratet.no, kulturminnesok.no, nve.no eller ngu.no. Det er registrert en SEFRAK-bygning innenfor planområdet i «Plansjekk fylkeskommunen» på gislink.no. Figur 18 gir en oversikt over lokasjon og SEFRAK-id.



Figur 18. SEFRAK-bygning innenfor planområdet. Kilde: gislink.no

I det videre planarbeidet vil det bli gjort en nærmere vurdering knyttet til barn og unges interesser, trafikk og støy. Figur 19 viser støyforhold i planområdet.



Figur 19. Rød sone indikerer støy over 65 dB. Gul sone indikerer støy mellom 55-60 dB. Underlag er hentet fra kommunens digitale kartløsning.

i) Hvordan samfunnstryggheten skal ivaretas, gjennom forebygging av risiko og sårbarhet

ROS-analyse med utgangspunkt i Statsforvalterens sjekklister for risiko og sårbarhet, vil bli utarbeidet i det videre planarbeidet.

j) Hvilke aktuelle offentlige organ og andre interesserte som skal varsles om planoppstart

- NVE
- Statens vegvesen
- Statsforvalteren i Møre og Romsdal
- Møre og Romsdal fylkeskommune
- Ålesund kommune
 - o Kommuneoverlege
 - o Vann og avløp
 - o Miljø og samferdsel
 - o Brannvesen
- Linja AS

Eventuelt andre som skal varsles vil bli nærmere avklart i oppstartsmøtet.

k) Prosesser for samarbeid og medvirkning fra aktuelle fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre

Etter oppstartsmøtet med kommunen vil det bli sendt ut varsel om oppstart og kunngjøring i lokalavisa. Etter 1. gangs behandling vil planforslaget bli lagt ut for offentlig ettersyn. Ved behov kan det være aktuelt å kontakte offentlige etater eller kommunale instanser for ytterligere vurdering knyttet til spesifikke tema.

l) Vurdering av om og hvordan planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil bli tatt vare på

Planforslaget er vurdert i henhold til forskrift om konsekvensutredninger §6, §7 og §8 og etter vår vurdering utløser det ikke krav om konsekvensutredning.