



Detaljreguleringsplan for næringsområde Sandvikane Kverve, Ellingsøy

Dato: 18.08.26

Planidentifikasjon:	Saksnr. (Acos):	Eigengodkjenningsdato:	Eigengodkjent av:
ID-23/7909	24/26999	xx.xx.20xx	Ålesund kommunestyre

Tekst markert med **blå skrift** gjeld berre for vestre tilkomstalternativ.
Tekst markert med **brun skrift** gjeld berre for austre tilkomstalternativ.
Svart tekst er felles for begge alternativ.

1 - Generelt

Desse reguleringsføresegnene gjeld for det området som på plankartet er synt med reguleringsgrenser. Innanfor desse grensene skal areala brukast slik som planen (plankartet og føresegnene) fastsett.

Reguleringsføresegnene kjem i tillegg til plan- og bygningslova (pbl.) og føresegner og retningslinjer i tilknytning til gjeldande arealdel av kommuneplanen.

Etter at denne reguleringsplanen med tilhøyrande føresegner er gjort gjeldande, kan det ikkje gjerast privatrettslege avtalar i strid med desse.

2 - Reguleringsføreemål

Areal innafor planavgrensinga er regulert til følgjande føremål:

1. Bygningar og anlegg (pbl. § 12-5, nr. 1)

- Næringsbygningar (NÆ1-4)
- Vass- og avlaupsanlegg (o_VA)
- Leikeplass (o_LEK)

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5, nr. 2)

- Køyreveg, offentleg (o_KV)
- Køyreveg, annan eigar (KV)
- Fortau, offentleg (o_FO)
- Gang- og sykkelveg, offentleg (o_GS)
- Annan veggrunn - teknisk anlegg, offentleg (o_AVT)
- Annan veggrunn - grøntareal, offentleg (o_AVG)

3. Grønnstruktur (pbl. § 12-5, nr.3)

- Turveg, offentleg (o_TV)
- Vegetasjonsskjerm (VS)

4. Landbruks-, natur- og friluftsmål (pbl. § 12-5, nr. 5)

- [Friluftsmål \(FL\)](#)

- Naturformål (N)

5. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (pbl. § 12-5, nr. 6)

- Hamneområde i sjø (HOS)

6. Omsynssoner (pbl. § 12-6)

- Frisikt – H140

- Faresone ras- og skredfare H310_1-H310_6.

- Faresone (flom) – H320

- Faresone (høgspenningsanlegg, inkl. høgspenningskabler) – H370

- [Infrastruktursone / Hamnsundsambandet— H190](#)

- [Bevaring kulturmiljø – H570](#)

- Bandleggingssone (kulturminne) – H730_1 – H730_12

3 – Fellesføresegner

3.1- Plassering og definisjonar:

Bygningar skal plasserast i samsvar med avstandskrav i gjeldande regelverk for veg og bygningar, og fastsettast i situasjonsplan for den/dei aktuelle tomtene i byggesak.

[Byggegrense mot sjø er lik formålsgrensa for næringsområdet, og formålsgrense annan veggrunn for tilkomstveg \(o_KV1\). Byggegrense for turveg og for tiltak i FL1 og FL2 går i formålsgrense til o_TV og FL-områda. Byggegrense for tiltak i o_VA er vist på plankartet.](#)

[Byggegrense mot sjø er lik formålsgrensa for næringsområdet, og formålsgrense annan veggrunn for tilkomstveg o_KV2 og o_KV4, samt i formålsgrensa annan veggrunn for g/s-vegane o_GS1, o_GS2 og o_GS3.](#)

Tillate utbygd areal (BYA) definerast etter teknisk forskrift (TEK). %-BYA fastsett tillate utbygd areal i prosent av tomta sitt nettoareal. Parkering på bakkenivå reknast med i utnyttinga.

Gesims- og mønehøgde skal reknast i samsvar med TEK §§ 5.9 og 6.2, og reknast i høve gjennomsnittleg planert terrengnivå.

3.2 - Bygningars form, plassering, materialbruk og farge:

Bygning skal prosjekterast og utførast slik at den får ei god arkitektonisk utforming i samsvar med sin funksjon, og at den etter kommunen sitt skjønn har gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv (form og materialbruk) og i høve til sin funksjon og dei bygde og naturlege omgjevnadar herunder plassering.

Det er krav om bruk av lavkarbonbetong klasse A eller lågare, og berekraftige bygningsmateriale med miljødeklarasjon (EPD).

For å dempe visuell verknad skal bygningsmassen ha ein fargebruk som er avdempa og passar inn i omgjevnadene, primært i jordfargar. Materiala si overflate skal vere lavt reflekterande. Vindauge skal ha anti-reflekterande glas som ikkje gir lysrefleksjon. For å unngå vinduskollisjon og annan kollisjonsfare for fugl skal det nyttast birdpen eller liknande, og t.d. avisafe eller liknande avvisande materiale for å hindre hekking på bygningar.

3.3 - Terrengbehandling, utomhusplan:

Det er ikkje tillate å fjerne tre og annan vegetasjon før det ligg føre igangsetjingsløyve til tiltak innanfor dei aktuelle delområda i planområdet.

Det skal leggst vekt på gjenbruk av masser på staden.

Naturleg re-vegetering og skal vere eit hovudprinsipp for vegetasjonsetablering. Vegetasjon som blir avteken, skal takast vare på og brukast til re-etablering av vegetasjon på fyllings- og skjeringskråningar.

Det skal ikkje plantast eller såast andre plantar enn stadeigen vegetasjon, som allereie finst i området. Ved søknad om igangsettingsløyve skal metode for avtaking og mellomlagring av vegetasjon og vegetasjonsdekke beskrivast.

Ikkje utbygd del av byggeområda skal utformast tiltalande. Der det er behov for støttemurar mot byggeareal eller g/s-/fortaus- eller vegareal, skal desse utførast i naturstein eller liknande kvalitet og farge. Kommunen kan påby at planeringshøgde blir senka eller heva slik at høgde på støttemur vert redusert.

3.4 - Høgde på terreng, gjerde m.v. mot offentleg veg og grøntareal:

Terreng, gjerde, hekkar o.l. i formålsgrensa langs offentlege vegar skal ikkje vere høgare enn 1,2 m over vegnivået, og 0,5 m ved kryss eller avkøyrslar, jf. Kommunen sine normer. Sjå elles føresegrer som gjeld frisisiktsoner.

3.5 - Kommunaltekniske anlegg:

Innanfor byggeområda kan det først opp trafokioskar, pumpestasjonar eller andre tekniske innretingar der dette er naudsynt. Frittståande bygg skal tilpassast stadens bygningar med omsyn til form og farge. Slike innretingar skal godkjennast av kommunen.

3.6 - Overvasshandtering

Overvatn skal handterast i samsvar med overordna VAO-rammeplan, datert 29.01.26 utarbeida av Nordplan as, eller nyare VAO-rammeplan som erstattar denne.

Det må etablerast avskjerande grøft sør i næringsområdet for å leie overvatn frå fjellet rundt næringsområdet. For tilkomstveg må det etablerast stikkrenner der dreinslinjer kryssar vegen.

Tiltak må detaljprosjekterast, og skal dokumenterast i byggesøknad. Jf. § 10.2.

3.9 - Støy:

Jf. pkt. 10.3 – Rekkefølgekrav om støyreducerende tiltak.

3.10 - Støy frå byggje- og anleggsverksemd

Retningslinje T-1442 gjeld for støy frå byggje- og anleggsverksemd innanfor planområdet. Grenseverdiane gjeld også støy frå anleggstrafikk og mellombels omlegging av veg i samband med anleggsarbeid.

Tilrådde grenser går fram av tabell under:

Bygningstype	Krav		Utendørs*	Innendørs
Boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner	Dag (kl. 07-19)	$L_{pA,12h}$	≤ 60 dB	≤ 40 dB
	Kveld (kl. 19-23) søndag/helligdag (kl. 07-23)	$L_{pA,4h}$ $L_{pA,10h}$	≤ 55 dB	≤ 35 dB
	Natt (kl. 23-07)	$L_{pA,8h}$	≤ 45 dB**	≤ 30 dB
Skole, barnehage	I brukstid	$L_{pA,T}$	≤ 55 dB	-

* Dersom bygge- og anleggsperioden har varighet kortere enn 6 måneder, kan det aksepteres opp mot 5 dB høyere utendørs støy nivå på dagtid og kveld.

** Støyende aktiviteter og drift bør normalt ikke forekomme om natten. Dersom det i spesielle tilfeller tillattes avvik fra dette og støygrensen overstiges bør berørte parter varsles i god tid, og det bør som hovedregel tilbys alternativ overnatting. Se veileder M-2061 for utdyping.

Maksimalt støy nivå L_{AFmax} i nattperioden bør ikke overskride grensen for ekvivalentnivå med mer enn 15 dB.

Sprengning som gir støy nivå mer enn L_{AFmax} 50 dB bør ikke gjennomføres på natt.

Før anleggsstart skal dei mest råka naboane, jf. KU-støy utarbeida av Sweco, datert 26.11.25 (eller nyare rapport som erstattar denne), varslast direkte pr. brev eller e-post. Varsel skal innehalde:

- støyprognose for prosjektet
- arbeidets art og kvifor det støyande arbeidet er nødvendig
- stipulert periode for støyande aktivitet (kalenderdagar)
- dagleg arbeidstid og type aktivitet
- referanse til regelverk

3.11 - Universell utforming:

Planlegging og utbygging skal baserast på prinsippet om universell utforming/tilgjenge for alle (jf. pbl. § 1-1). Byggverk for publikum og arbeidsbygning skal være universelt utforma slik det følgjer av føresegnar i forskrifta, med mindre byggverket eller del av byggverket etter sin funksjon er ueigna for personar med nedsett funksjonsevne. Dette skal vurderast på byggesaknivå.

3.12 - Energi:

Alternative energikjelder slik som solcellepanel e.l., kan etablerast innanfor næringsområdet. Val av energikjelde skal dokumenterast seinast innan søknad om igangsettingsløyve.

3.13 - Automatisk freda kulturminne:

Dersom ein under arbeid i området kjem over noko som kan vere automatisk freda kulturminne, er ein pliktig til å stoppe arbeidet og ta kontakt med kulturavdelinga i fylket for avklaring, jf. kulturminnelova § 8 andre ledd.

3.14 - Kommunale normer og utbyggingsavtalar

Offentlege trafikkområde, offentlege VA-anlegg og overvass-system innanfor planområdet skal opparbeidast i samsvar med vedtekne kommunale normer og retningslinjer, og etter tekniske planar vedtekne av kommunen, og i samsvar med VAO-rammeplan.

3.15 - Renovasjon

Handtering av avfall skal skje i samsvar med renovasjonsteknisk forskrift. Renovasjonsteknisk plan skal følgje byggesaka for kvart enkelt byggeområde for godkjenning av kommunen.

3.16 - Nedkjemping av uønska framande planteartar

Det er registrert uønska framande planteartar innanfor planområdet. Analyse- og tiltaksplan som beskriv korleis ein kan hindre at disse artane spreier seg med massehandtering skal inngå i anleggsplan. Jf. § 3.20.

3.17 - Havnivåstigning (stormflo)

Tiltak etter pbl. § 20-1 som ligg på eller lågare enn NN 2000 kote 3,3 skal planleggast og utformast slik at tilstrekkeleg tryggleik vert oppnådd. Jf. §9.5.

3.18 – Løyve etter anna regelverk

For bygging av kaier og utfylling i sjø skal det liggje føre særskilt løyve etter lov om hamner og farvatn, og forureiningslova.

3.19 – Belysning i planområde

Belysninga av område i vinterhalvåret (oktober – mars) skal vere regulert med sensorar eller liknande, slik at området berre er opplyst ved behov. Lyskjelda skal vere retta kunn mot område som treng det, og med varm fargetemperatur og så lave lysnivå som råd. Lyssetting skal vere i samsvar med arbeidsmiljølova.

Skarpe lyskjelder skal vende ned og bort frå farlei for å unngå blendingsfare/tap av nattsyn for sjøfarande.

3.20 – Massehandtering og anleggsplan

Hovudtyngda av overskotsmassar skal skipast ut via sjø eller nyttast innanfor planområdet til planering og utfylling. Inntil 10% av massane kan fraktast via vegnettet.

Det er krav om utarbeiding av anleggsplan før igangsetjingsløyve for tiltak kan bli gitt, jf. § 10.2 a) Anleggsplanen skal kartlegge og avklare nødvendige tiltak knytt til utslepp til luft, sjø og grunn, støy og vibrasjonar, avfallshandtering og energibruk i anleggsfasen. Den skal også avklare og fastsette sikringskrav ved behov. Slik som ev. behov for trafikkisikring og trafikkregulering, sikring av naturmiljø, skjerming av nærmiljø og friluftsliv.

Annleggsplanen skal også avklare korleis massar skal handterast. Massehandteringsplan utarbeida av Norconsult, datert 13.02.2026 skal vere rettleiande, eller nyare massehandteringsplan som erstattar denne.

Krav til innhald:

- drivemetode som gir best mogeleg utnytting av ressursane
- plan for logistikk, sortering, bearbeiding og lagring.
- plan for ombruk/gjenvinning, pukk-/steinproduksjon
- plan for bruk av jord- og myrmassar.
- analyse- og tiltaksplan som beskriv korleis ein kan hindre at framande artane spreier seg med massehandtering (jf. § 3.16).
- undersøke og avklare potensialet for syredannende bergartar.
- tiltak for å hindre avrenning og spreining av partiklar til sjø og luft.

3.21 -Skjøtselsplan kystlynghei

Det er krav om utarbeiding av ein skjøtselsplan for kystlyngheia innanfor areal regulert til naturområde N1- N10 , og for influensområda Fjellsenden – Purkeskylet – Kverveaksla – Fjellsmyra. Jf. pkt. 10.2 Rekkefølgjekrav

Planen skal avklare aktuelle tiltak, prioritering av start-/angrepspunkt, kva for type skjøtselstiltak som bør settast i verk først (m.a. rydding av skog og kratt, fjerning av framande artar, sviing/ brenning, beiting). Avklare tidspunkt for oppstart, kven som er ansvarleg for gjennomføring og framdriftsplan.

Planen skal utarbeidast av fagkunnig i samarbeid med kommunen og statsforvaltar.

4 - Bygningar og anlegg

4.1 – Næringsbygg (NÆ1-NÆ4)

Næringsområdet skal etablerast i to nivå. NÆ1 og 4 på kote + 3,3 og NÆ2 og 3 på kote + 13,3.

Området skal brukast til bygningar, lokale og areal for offshore, sjø- og fiskerelaterte verksemdar, og servicenæring relatert til denne type næring (rør/elektro, utstyrsverksemd, forskingssenter og liknande). Den sjønære delen av næringsarealet skal reserverast direkte sjøbaserte næringar (som mottaks-anlegg og fiskeri), medan serviceverksemdar skal plasserast lenger bak i landarealet. Innanfor området kan det også etablerast trafostasjonar for el-forsyning.

Industrianlegga sin art skal i kvart enkelt tilfelle godkjennast av kommunen. Kommunen kan forby verksemdar som ved lukt, støv, røyk, støy, brannfare, eksplosjonsfare o.l. kan synast å medføre ulemper for tilgrensande strøk eller annan verksemd i planområdet.

Det kan etablerast kaianlegg langs sjøfronten innanfor formålsgrensa. Kaiarealet kan nyttast til hamnerelaterte konstruksjonar inkludert tårnkraner. Kaifront skal etablerast med betong-dekke, og det er tillate med spunting og peling.

Kaifronten skal leggst på kote 2,8 m (NN2000) og må konstruerast slik at den toler overfløyning av stormflo.

Sjøfylling skal leggst med helling 1:33. Fyllingsfoten kan ikkje gå ut over formålsgrensa.

Næringsområda NÆ1-NÆ4, kan delast i fleire tomter og tilpassast dei enkelte bedriftene sine behov. Situasjonsplansplan for heile eller deler av næringsområdet skal utarbeidast, før tomt vert frådelt eller byggeløyve godkjent.

Situasjonsplan i samband med byggjesøknad skal bland anna innehalde interne køyrevegar, parkeringsareal/ sykkeloppstillingsplassar, interne gangvegar, felles utandørs opphaldsareal med eksisterande og ev. ny vegetasjon., terrengbehandling med ev. plassering av støttemur og plassering av bygg og høgder.

Maksimal gesims-/byggjehøgde skal ikkje overstige 15 m, unntatt for tekniske installasjonar slik som heissjakter, ventilasjon, telemaster o.l. anlegg der den kan hevast med inntil 3 meter.

Grad av utnytting vert sett til maks %-BYA=70 inkl. parkering på bakkenivå. 10% av næringsarealet skal avsettast til grøntareal som skal opparbeidast med tre og anna beplanting.

Parkeringskrav reknast ut frå maks bruksareal for 2 etasjar, og 1 p-plass pr. 100 m² BRA. Sykkelparkering 0,5 plass pr. tilsett, plassert nær hovudinngang og minst 30% skal vere overdekt.

Planert byggeareal kan leggst på kote + 3,3 m.o.h, overkant golv for bygningar skal ikkje ligge lågare enn kote + 3,5 m.o.h.

4.2 – Vass- og avlaupsanlegg (o VA):

Kommunalt vass- og avlaupsanlegg er etablert innafor området i dag. Maks utnyttingsgrad er sett til BYA=80 % inkludert manøvreringsareal, tilkomstveg og parkering.

Maks byggehøgde er sett til 12 m, målt frå gjennomsnittleg terrengnivå.

6.3 - Leik, offentlig (o LEK)

Området er regulert til kvartalsleikeplass og skal opparbeidast i samsvar med kommunens til ei kvar tid gjeldande føresegn til kommuneplanens arealdel. Leikeplassen skal opparbeidast samstundes med bustadområdet B1 og B2 i områdeplan for Kverve-Hoffland, godkjent 09.03.2017.

5 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

5.1 - Køyreveg, offentlig (o KV)

I offentlege trafikkområde skal det byggjast køyrevegar med tilhøyrande grøfter, skjeringar og fyllingar.

Vegane er regulert med ei samla breidde på 7,5 meter, i tillegg er det lagt inn breiddeutviding i kurver. Køyrefelt 3 m og skulder 0,75 m..

Det er tillate å leggje rør og kablar i veggrunn etter nærmare avtale med kommunen.

5.2. Køyreveg, annan eigar (KV3)

KV3 er regulert som tilkomst til nedre nivå for tomta NÆ 1. Den er regulert med samla vegbredde på 5,5, meter.

KV3 er regulert og etablert tilkomst til Hovlia bustadfeltet.

KV4 er regulert og etablert tilkomst til Hovlia småbåthamn.

5.3 - Gang- og sykkelveg, offentlig (o_GS)

Gang- og sykkelvegar er merka o_GS og er regulert med breidde 3 meter.

5.4 - Fortau, offentlig (o_FO)

Fortau er merka o_FO og er regulert med breidde 3 meter.

5.5. - Annan veggrunn - teknisk anlegg, offentlig (o_AVT)

Arealet kan nyttast til snøopplag, skjeringar, fyllingar, grøfter, rekkverk og murar.

5.6. - Annan veggrunn - grøntareal, offentlig (o_AVG)

Arealet kan nyttast til snøopplag, skjeringar, fyllingar, grøfter, rekkverk, og murar.

Skjeringar og fyllingar skal i størst mogleg grad vere dekkja av stadeigen vegetasjon, eller massar som gjer at den kan re-etablere seg så raskt som råd.

6 - Grøntstruktur

6.1 - Vegetasjonsskjerm (VS):

Området skal fungere som ei overgangssone mellom næringsområde og naturleg terreng, for å ta opp skjeringsutslag som følgje av terrengbearbeiding. Vidare kan det etablerast skredvoll som sikringstiltak mot steinsprang, og deponerast overskotsmasse innanfor formålet.

6.5 - Turveg, offentlig (o_TV)

Turvegen o_TV1-6 er regulert med breidde 7 meter inklusiv grøft og skulder. Grusa toppdekke skal maks vere 2,5 – 3 meter i breidde.

7 - Natur - og friluftsmål

7.1 - Naturformål (N)

Naturområda skal haldast inngrepsfrie og eksisterande vegetasjon skal bevarast. Skjøtsel for å unngå gjengroing og spreing av framande artar er tillate. T.d. lyngbrenning og hogst av krattskog, fjerning av framande artar.

7.2 - Friluftsmål (FL1 og 2)

Innanfor områda er det tillate med enkel tilrettelegging i form av benkar/sitteplassar, informasjonsskilt, klopper over våte parti, og bål plass.

Gapahuken kan etablerast innanfor området FL1, maks størrelse 15 m². Materialbruk skal vere i tre og anna naturmateriale.

8 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone

8.1 – Hamneområde i sjø (HOS)

Hamneområdet i sjø skal sikre tilkomsten til kaiareala, og haldast ope for fri ferdsel i hamna og kringliggande sjøområde. Det kan anleggjast fortøyingsbøyer og midlertidige hamne-relaterte anlegg innanfor området.

For tiltak som krev løyve etter hamne- og farvasslova skal dette ligge føre før kommunen godkjenner tiltaket.

9 - Omsynssoner

9.1 - Frisiktsoner:

Innanfor frisiktsoner merka H140 i plankartet . skal det vere fri sikt på minimum 0,5 m over tilgrensande vegar sitt nivå. Busker, tre, gjerde eller andre konstruksjonar som kan hindre sikten er ikkje tillate.

Høgstamma tre, trafikkskilt og lysmaster kan plasserast i frisiktsona, dersom dei ikkje hindrar fri sikt. Parkeringsplassar kan ikkje etablerast i frisiktsonene. Kommunen kan krevje at sikthindrande vegetasjon og gjenstandar vert fjerna.

9.2 – Andre sikringssoner

Omsynssone H190 gjeld sikring av planlagt vegtrasé for Hamnsundsambandet. Det er ikkje tillate med andre tiltak i sikringssona enn vedlikehald av etablerte gangvegar og skjøtsel av natur.

9.3 - Faresone høgspenningsanlegg:

Faresona er merka H370 i plankartet og omfattar dagens 22kV luftlinje. Ved utbygging må linja leggst om innanfor næringsområdet, i jordkabel i framtidig vegsystem. Fareområdet fell då bort for byggeområdet.

9.4 – Faresoner skred

Faresone skred, H310_1

Faresone 1/5000; Skredfaren innanfor denne omsynssona har større årleg sannsyn enn 1/5000. Innanfor omsynssona er det forbod mot tiltak i tryggleiksklasse S3 (jf. Byggteknisk forskrift § 7-3) før det er gjennomført sikringstiltak slik at tilstrekkeleg tryggleik vert nådd. Tilstrekkeleg tryggleik må dokumenterast av fagkyndig.

Faresone skred, H310_2

Faresone 1/1000; Skredfaren innanfor denne omsynssona har større årleg sannsyn enn 1/1000. Innanfor omsynssona er det forbod mot tiltak i tryggleiksklasse S2 og S3 (jf. Byggteknisk forskrift § 7-3) før det er gjennomført sikringstiltak slik at tilstrekkeleg tryggleik vert nådd. Tilstrekkeleg tryggleik må dokumenterast av fagkyndige.

Faresone skred, H310_3-5

Faresone 1/100; Skredfaren (steinsprang) innanfor desse omsynssonene har større årleg sannsyn enn 1/100. Innanfor omsynssonene er det forbod mot tiltak i tryggleiksklasse S1, S2 og S3 (jf. Byggteknisk forskrift § 7-3) før det er gjennomført sikringstiltak slik at tilstrekkeleg tryggleik vert nådd. Tilstrekkeleg tryggleik må dokumenterast av fagkyndig.

Faresone kvikkleire H310_6

Faresona er merka i reguleringskartet

Det er utført stabilitetsberekning av Era Geo, rapport datert 12.03.25. Denne viser anstrengt stabilitet i dagens situasjon på sjøbotn som følgje av bratt sjøbunn og eit bløtt lag med sprøbruddsegenskaper.

Utfylling i sjø kan ikkje gjerast før sikringstiltak er gjennomført anten i form av mudring og fjerning av kvikkleira/prøbruddsmaterialet eller etablering av motfyllingar.

Tiltak må detaljprosjekterast og dokumenterast av fagkyndige.

9.5 - Faresone havnivåstigning/stormflo

Faresona er merka H320 i plankartet. Jf. krav i punkt 3.17.

9.6 - Bevaring av kulturhistorisk verdifullt anlegg

Omsynssona H570 omfattar regionalt viktig kulturminne, hærkystbatteri Kverve. Krigsminnelokalitet med bygningsruinar, bunkersanlegg og skytestillingar. Elementa innanfor området skal bevarast i si noverande form.

Inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan verke inn på dei bevaringsverdige kulturminna innanfor omsynssone H570 er ikkje tillate utan etter dispensasjon. Søknad skal sendes kommunen som også skal godkjenne eventuelle tiltak.

9.7– Bandlegging etter lov om kulturminner

Omsynssone merka H730 inneheld område med automatisk freda kulturminne. Den naturlege vegetasjonen skal takast vare på og haldast i hevd slik området ligg i dag. Det er ikkje høve til å sette i gong med graving eller andre tiltak som kan skade, øydelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annan måte utilbørleg skjemme dei freda kulturminne og tilhøyrande verneområde eller framkalle fare for at det kan skje, jf. kulturminnelova, §3.

Inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan verke inn på det automatisk freda kulturminna innanfor omsynssone H730_1 – 13 er ikkje tillate utan etter dispensasjon frå kulturminnelova. Søknad skal sendes regional kulturminneforvaltning i god tid før arbeidet er planlagt igangsett. Eventuelle tiltak må godkjennast av rette antikvariske mynde ved Møre og Romsdal fylkeskommune.

9.8. Føresegningsområde: Område med automatisk freda kulturminne (#1)

Før utbygging av omsøkt tiltaksområde kan setjast i gong, skal det gjennomførast ei arkeologisk utgraving av dei automatisk freda kulturminna som ligg i det aktuelle delområdet, merka med #1, før frigjeving av arealet kan gjennomførast.

Det skal takast kontakt med Møre og Romsdal fylkeskommune i god tid før tiltak skal setjast i gong, slik at omfang av utgravinga kan fastsettest.

Utgravinga skal dekkast av tiltakshavar, jf. kulturminnelova § 10.

10 - Rekkefølgekrev

10.1 - Etappevis utbygging

Næringsområdet skal byggast ut i etappar. Første byggetrinn skal starte i vest med område NÆ1-2

Andre byggetrinn omfattar NÆ 3-4.

Det er anledning til etter løyve frå kommunen, å tillate terrengarbeid på delar av NÆ3 og/eller NÆ4 til riggareal/ anleggsmaskiner for gjennomføring og ferdigstilling av byggetrinn 1.

10.2 – Før igangsetjingsløyve

Det kan ikkje gjevast løyve til igangsetting av tiltak i dei enkelte byggetrinna før følgjande krav er oppfylt:

a) Krav om anleggsplan

Det må ligg føre kommunalt godkjent anleggsplan for det/dei aktuelle tiltaksområda jf. pkt. 3.20.

b) Krav om skjøtselsplan for kystlynghei

For byggetrinn 1 er det krav om at det ligg føre godkjend skjøtselsplan for kystlynghei, jf. § 3.21.

c) Krav om arkeologiske utgravingar

Arkeologiske utgravingar skal vere utført for det aktuelle tiltaksområdet, jf. § 9.6 og §9.7 m.o.t vilkår for utgraving.

d) Krav i hekke- og ynglingstid, og gyteperiode

Anleggsarbeid, særleg sprenging med høgt støynivå, skal skje utanfor hekke- og yngleperioden for raudlista fugl og flaggermus, dvs. ikkje anleggsarbeid frå starten av mars til slutten av august.

Vegarbeid nær overvintringsplass for nordflaggermus ved bunkersanlegg skal utførast utanfor overvintringstid dvs. ikkje vegarbeid i perioden oktober – april).

Utfylling i sjø skal utførast utanom gyteperiode for torsk dvs. ikkje utfylling i perioden januar-april) Det skal nyttast siltgardin/-duk eller andre tiltak, for å hindre spreiding av partiklar i vatnet som kan skade torskeyngel.

e) Krav om sikringstiltak

Før igangsetjingsløyve for byggetiltak i område med skredfare (steinsprang og kvikkleire) kan bli gitt, må sikringstiltak detaljprosjekterast og vere gjennomført for å sikre bygge- og anleggsområdet. Jf. § 9.4.

Område råka av havnivåstigning og stormflo må sikrast mot overfløyming ev. ha konstruksjonar som toler overfløyming, jf. § 3.17.

Høgspentanlegg må vere fjerna/flytta eller nedgravd før igangsetjingsløyve for tiltak i næringsområde kan bli gitt.

Høgspentanlegg må vere fjerna/flytta eller nedgravd før igangsetjingsløyve kan bli gitt for tilkomstveg og næringsområde.

f) Tekniske løysingar for VAO

Tekniske løysingar for vatn-, avløps- og overvasshandtering skal detaljprosjekterast og godkjennast i samband med søknad om byggeløyve. Løysinga skal vere i tråd med prinsippa i VAO-rammeplan datert 29.01.26 utarbeida av Nordplan as, eller nyare rapport som erstattar denne.

Avløp frå planområdet skal førast til godkjent kommunalt reinseanlegg. Før det kan gjevast godkjenning til tilkopling for nye utbyggingstiltak i planområdet, må det dokumenterast at anlegget stettar vilkåra som er gitt i utsleppsløyvet frå Statsforvaltaren.

10.3 – Før bygning blir teken i bruk

Det kan ikkje gjevast bruksløyve for næringsbygg før:

Det er etablert tilfredsstillande VAO-løysingar, inkludert sløkkevatn.

Tilkomstvegar

Tilkomstveg o_KV1 og turveg er opparbeida i samsvar med planen. Vegane KV3, o_KV4 og o_KV5 skal også vere opparbeida i samsvar med planen. Bygging innanfor næringsområde kan likevel skje ved bruk av regulerte trasear med anleggsvegstandard.

Tilkomstveg o_KV1 og 2 er opparbeida i samsvar med planen. Vegane o_KV4 og o_KV5 skal også vere opparbeida i samsvar med planen. Bygging innanfor næringsområde kan likevel skje ved bruk av regulerte trasear med anleggsvegstandard.

Gangbru utanfor planområdet

Gangbru ved kryss Skjønbergvegen og fylkesveg (Ellingsøyvegen) som vist i områdeplan for Kverve -Hoffland godkjent 09.03.2017, skal vere etablert før det kan gjevast bruksløyve for første næringsbygg.

Turvegar

Før det kan bli gitt bruksløyve for første næringsbygg, skal o_TV1 være etablert. Overgangar mellom køyreveg og turvegane o_TV2 – o_TV6 skal også være etablert, og tilpassa ny situasjon og kopla i hop slik at gangforbindelsen blir oppretthalden.

o_KV2 skal opparbeidast når områdeplanen for Kverve – Hoffland skal realiserast. Kryssingspunkt for turveg o_TV3 må tilpassast slik at gangforbindelsen blir oppretthalden.

Gang-/sykkelvegar og fortau

G/s-vegar og fortau skal være etablert før det kan bli gitt bruksløyve til første næringsbygg.

Sikringstiltak skred og stormflo

Sikringstiltak må være fullført (ferdigattest) før bruksløyve for næringsbygg kan bli gitt. Ev. må bygg og konstruksjonar/tiltak være utført slik at dei tole overfløyning ved havnivåstigning og stormflo.

Støyreducerende tiltak:

Det skal være etablert støyskjermingstiltak i samsvar med støyvurderingar i KU-støy utarbeida av Sweco, datert 26.11.25, eller nyare støyvurdering som erstattar denne, før det kan gjevast bruksløyve for første næringsbygg.

Friluftsmål

Før det kan gjevast bruksløyve for første næringsbygg, skal tiltak i områda FL1 og FL2 være utført i samsvar med skisse utarbeida av Nordplan datert 15.05.25 eller nyare skisse som erstattar denne.

10.4 – Rekkefølgjekrav for Byggetrinn 2

Det kan ikkje bli gitt igangsetjingsløyve for utbygging i andre byggetrinn, område NÆ3-og 4, før det er gitt bruksløyve for tiltak i første byggetrinn.

Før løyve til oppstart av terrengarbeid og utbygging i andre byggetrinn (NÆ3 og 4) kan bli gitt, skal det ligge føre ny trafikkvurdering, basert på planlagd utbygging og trafikksituasjon i eksisterande vegnett. Denne skal gi grunnlag for å vurdere om det er behov for tiltak i vegnettet og om det er behov for ny kartlegging av trafikkstøy inkludert skjermingstiltak.

Vidare gjeld rekkefølgjekrava i § 10.2 og § 10.3

*

Nordplan AS, 18.08.2026

Eigengodkjent av Ålesund kommunestyre i møte xx.xx.20xx, sak xxx/xx

Håkon Lykkebø Strand
ordfører

Jon Steven Hasseldal
kommunedirektør