

Planinitiativ for	Ålesund –Katnesvegen 11, 6006 Ålesund - Gbnr. 123/6,
Utarbeidet av	Plot Arkitekter AS på vegne av Steel-X as
Datert	23.04.2026
Forslag til plannavn	Detaljregulering av industriområde i Drevika.

Planinitiativ, jf. §1 i forskrift, andre ledd

a) Formålet med planen

Bakgrunnen for planinitiativet er å starte detaljreguleringsprosess for Gbnr. 123/6 og omregulere området fra bolig til industriområde. Eiendommen har tidligere vært regulert til industri, og omregulering fra industri til bolig var gjeldende fra 03.02.2005. I etterkant av omreguleringen har det vist seg vanskelig å få aktører inn for å få gjennomført boligprosjekt på eiendommen. Bruken av område som industriområde har derfor blitt videreført siden med midlertidige dispensasjoner fra reguleringsformålet i 2006, 2012 og 2021 med gyldighet frem til 20.05.2027.

Steel-X as som i dag driver industrivirksomhet i området ønsker å fortsette driften i området. På bakgrunn av dette ønskes området omregulert fra bolig til industri.

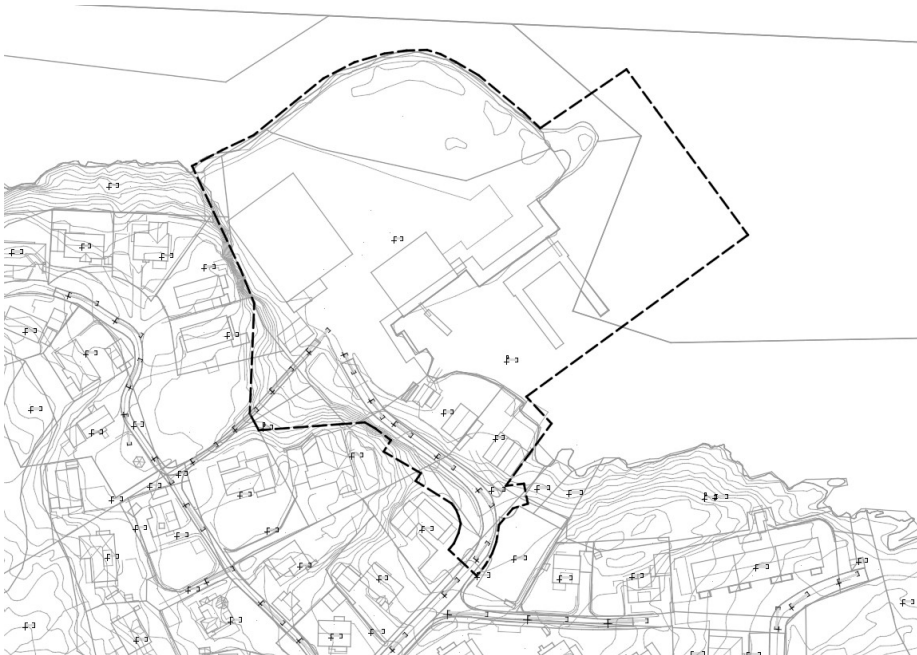
b) Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet

Planområdet ligger i Drevik, i Skarbøvika, på Hessa. Området grenser mot sjø i nord og øst og mot eksisterende boligområde i sør og vest.

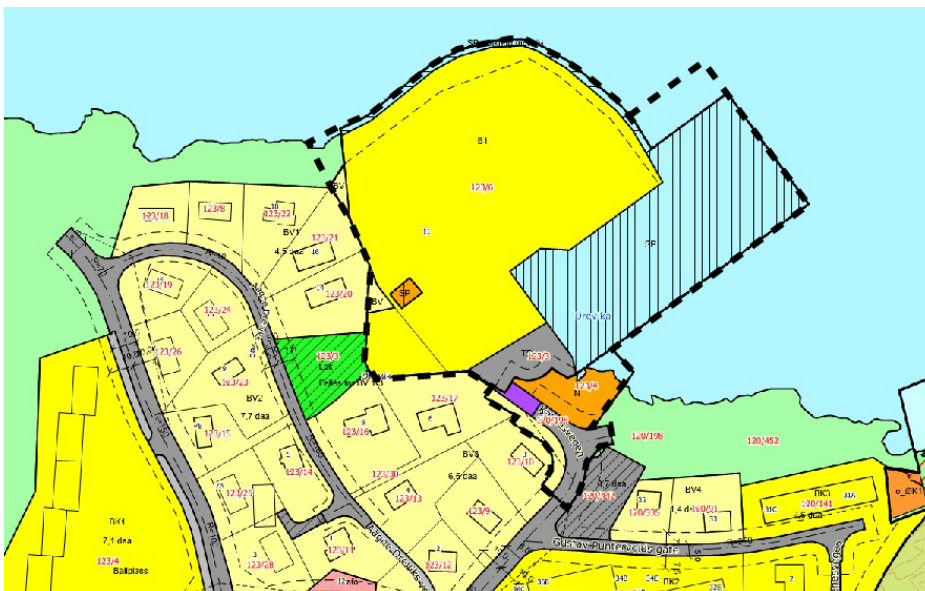


Figur 1:Skråfoto med utsnitt av planområde.

Forslag til plangrense følger i hovedsak gjeldende reguleringsplan fra 2004, «Omregulering fra industri til bolig innen reguleringsplan for Skarbøvika», samt omriss av reguleringsendringen «Vedrørende atkomstveg til I1 samt innpassing av et naustområde i Drevika». I tillegg er plangrensen utvidet mot nordvest for å følge eksisterende kaiområdet, samt mot øst for å omfatte eksisterende utfylling i sjø.



Figur 2: Forslag til plangrense



Figur 3: Forslag til plangrense med gjeldende regulering som underlag.

Planområdet omfatter én bygning oppført i 1959 og én bygning fra 1980-tallet, samt fem naust. I tilknytning til naustene er det også oppført to brakker. Bygningsmassen har opprinnelig vært benyttet til produksjon av klippfisk.

Per i dag benyttes bygningsmassen til industrivirksomhet, og er i hovedsak tatt i bruk av Steel-X AS. Selskapet utvikler, produserer og leverer skreddersydde prosessanlegg i stål, hovedsakelig rettet mot fiskeri- og sjømatindustrien, både på land og om bord i fiskefartøy.

Planområdet omfatter også småbåthavn og tilhørende kaiområde. I tilknytning til havneområdet holder Defloat AS til, med virksomhet knyttet til desinfisering av båter.

Store deler av planområdet består av utfylling i sjø.



Figur: Bruk av området i dag.



Figur: Bildet viser bygningen fra 1980-tallet. Boligområde i bakkant ligger på en høyde med sikt over industribygget.



Figur: Bildet viser bygningen fra 60-tallet Kaiområdet til venstre i bildet.



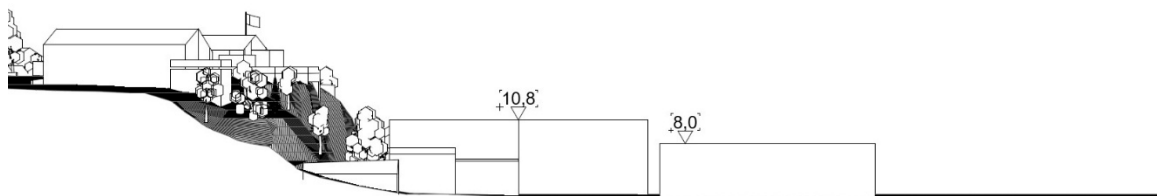
Figur: Naust på området.



Figur: Kaiområde med Naust i bakkant. Boligene i bakkant ligger 10-15 m høyere enn industriområdet.

c) Planlagte bygninger, anlegg og andre tiltak

Det planlegges i utgangspunktet ikke ny bebyggelse innenfor planområdet. Hensikten med reguleringsplanen er å videreføre og formalisere eksisterende bebyggelse og bruk til industriformål. For å ivareta nødvendig fleksibilitet og imøtekomme eventuelle endrede behov, reguleres bebyggelsen gjennom bestemmelser om BYA og byggegrenser. Eiendommen som benyttes til industri har i dag en BYA på ca. 16 %. Nytt planforslag legger opp til utnyttelsesgrad på BYA=30 % for industriområdet. Dette gir rom for senere utvidelser ved behov, samt tilpasninger til eventuelle nye aktører med andre areal- og funksjonskrav.



Figur: Snitt gjennom eksisterende bygninger på eiendommen

d) Utbyggingsvolum og byggehøyder

Planforslaget legger til grunn videreføring av eksisterende utbyggingsvolum som har en kotehøyde på 10,8. Eventuelle framtidige tiltak reguleres gjennom fastsatt utnyttelsesgrad (BYA) og byggegrenser. Maksimal byggehøyde foreslås fastsatt til kote +11, noe som gir nødvendig fleksibilitet for tilpasninger og utvidelser innenfor planområdet.

Til sammenligning åpner gjeldende reguleringsplan for blokkbebyggelse med maksimal byggehøyde på kote +15,0 og en tillatt utnyttelsesgrad på 30 %. Planendringen åpner dermed ikke for en økning i tillatt utbyggingsvolum, men tvert imot en innstramming gjennom lavere maksimal byggehøyde.

e) Funksjonell og miljømessig kvalitet

Planområdet er i dag bebygd og opparbeidet til industriell bruk, og reguleringsendringen vurderes ikke å påvirke eksisterende grøntområder eller rekreasjonsarealer i nærområdet. Tiltaket innebærer ingen nye inngrep i grøntstruktur eller tilgjengelige uteoppholdsarealer for allmennheten.

Forholdet til omkringliggende boligbebyggelse vil bli tema i videre planarbeid, særlig knyttet til støy, drift og overgangssoner.

Det er ikke kjent registrerte kulturminner eller særskilte naturverdier innenfor planområdet.

Planområdet har gangavstand til kollektivtilbud og eksisterende gang- og vegnett. Endringen i reguleringsformål forventes ikke å medføre vesentlig endring i transportmønster sammenliknet med dagens situasjon.

f) Tiltaket sin virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

Tilpasning til terreng, landskap og omgivelser

Planforslaget innebærer videreføring av eksisterende bebyggelse og bruk, uten nye inngrep i terreng eller landskapsstruktur. Eksisterende bygninger er tilpasset områdets topografi og ligger om lag 10–15 meter lavere i terrenget enn tilgrensende boligbebyggelse vest for planområdet. Denne høydeforskjellen bidrar til å dempe både visuelle og miljømessige virkninger av industrivirksomheten mot omkringliggende boliger.

Bygningene inngår allerede som en del av det etablerte industrielle preget i Skarbøvika, og planendringen vil ikke endre områdets landskapsmessige hovedtrekk.

Konsekvenser for naboer

Reguleringsendringen fra bolig til industri vil innebære at faktisk bruk samsvarer med regulert formål. Endringen vurderes derfor ikke å medføre nye eller endrede konsekvenser for eksisterende boliger i området. Eventuelle virkninger for nærliggende boligområder, herunder forhold knyttet til støy, trafikk og driftstider, vil bli nærmere belyst og vurdert som del av det videre planarbeidet.

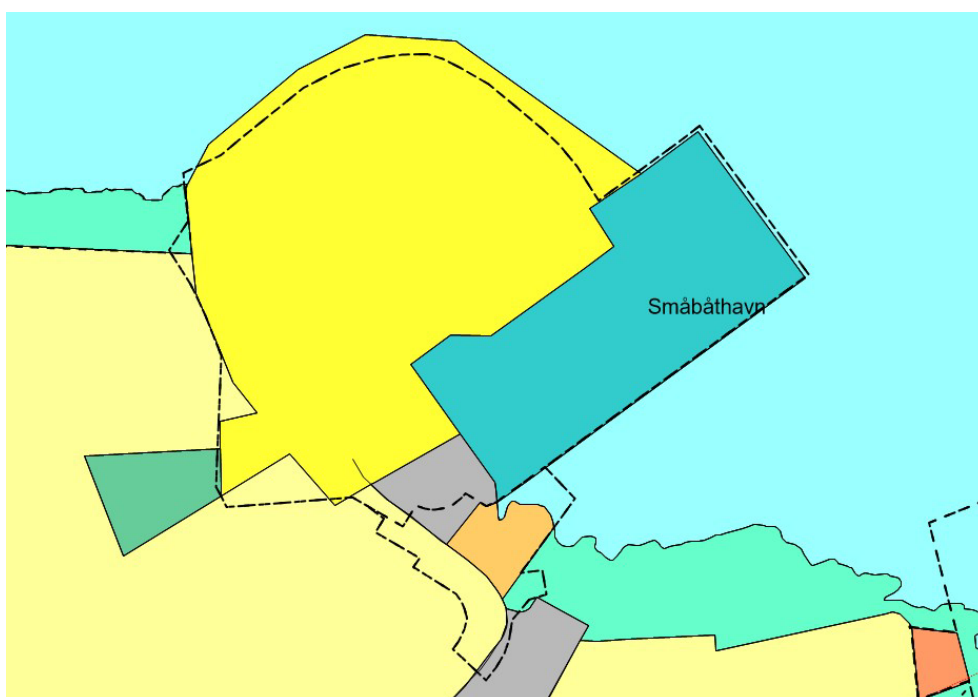
Fjernvirkning

Tiltaket forventes ikke å ha fjernvirkninger. Eksisterende bebyggelse og bruk er allerede synlig i landskapet, og reguleringsendringen vil ikke medføre nye volum eller endret silhuett sett fra sjøen eller omkringliggende områder. Ved eventuell utvidelse og nye volum må dette vurderes videre i byggesak.

Andre aktuelle konsekvenser

Tiltaket berører ikke jordbruksarealer, friluftsområder eller kulturlandskap. Planinitiativet vurderes i hovedsak å ha begrensede eksterne konsekvenser, og sikter mot å gi forutsigbare og avklarte rammer for eksisterende industrivirksomhet.

g) Forhold til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og områdeplaner, retningslinjer og pågående planarbeid

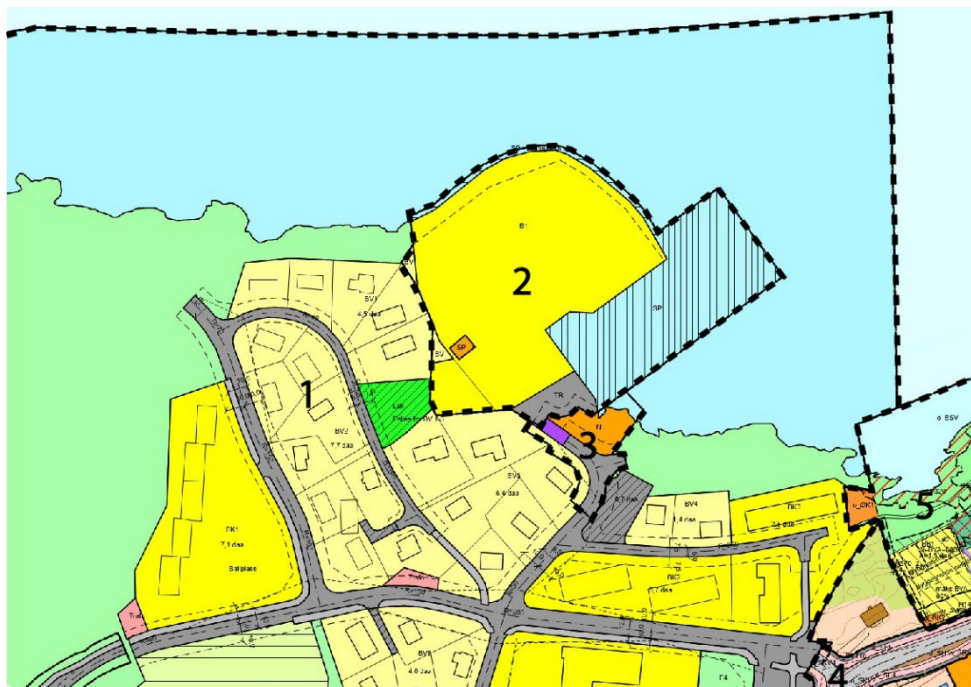


Figur: Utsnitt av Kommunedelplan for Ålesund 2016 - 2028.

Planområdet er i Kommunedelplan for Ålesund 2016–2028 avsatt til formålet *boligbebyggelse*, og foreslått omregulering til industriformål er dermed ikke i samsvar med gjeldende arealformål. Området har imidlertid vært benyttet til industri- og næringsvirksomhet over lang tid, og var også regulert til industriformål i tidligere reguleringsplan. Dagens bruk og områdets karakter samsvarer derfor i liten grad med kommuneplanens angitte boligformål.

Omregulering til industriformål vurderes å bidra til en formalisering av etablert og stedstypisk arealbruk, og er i tråd med overordnede mål om hensiktsmessig og realistisk arealbruk innenfor allerede utbygde og påvirkede områder.

Planinitiativet vurderes videre å være i samsvar med nasjonale og regionale føringer om effektiv arealbruk og utvikling innenfor allerede påvirkede områder, og innebærer ikke nedbygging av nye eller urørte arealer.



Figur: Gjeldende planmosaikk i området.

Kart over viser gjeldende planmosaikk i området.

1. Skarbøvik. Plan-id: 1504 346.
2. Reg.plan for Drevika, Skarbøvika. Omregulering fra Industri til Bolig, Gnr.123, bnr.6. Plan-id: 1504 527.
3. Vedr. atkomstveg til I 1 samt innpassing av et naustområde i Drevika. Plan-id: 1504 346F.
4. Steinvågneset vest – gbr.122_17 m.fl. Plan-id: Plan-id: 2023007166.

Det er ikke andre reguleringsplaner under arbeid i planområdet eller i nærheten av planområdet.

h) Vesentlige interesser som blir berørt av planinitiativet

I forbindelse med planinitiativet er det gjort plansjekk ved hjelp av kartlog.nve.no, Naturbasekart og temakart i kommuneplan for Ålesund.

- Område ligger innenfor aktsomhetsområde for flom



Figur: Aktsomhetsområde flom(20år, 200år og 1000 år)

- Det er ikke kjent rasfare i området
- Det er ikke kjent at det er verneinteresser innenfor naturmangfoldet i planområdet. Det er derfor vurdert at nye tiltak ikke vil føre til belastning eller skade på naturmiljøet.
- Det er ikke registrert bygninger i SEFRAK-registeret i planområdet.
- Det er ikke kjent at støv eller støv/forurensning er en utfordring i planområdet.

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

Samfunnstrygghet vil ivaretas gjennom vurdering av risiko- og sårbarhetsforhold i planarbeidet. Planområdet ligger innenfor aktsomhetsområde for flom, og flomrisiko vil derfor være et tema som utredes videre i planprosessen.

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

- Statsforvalteren i Møre og Romsdal
- Møre og Romsdal Fylkeskommune
- Statens Vegvesen
- Ålesund Brannvesen KF
- ÅRIM
- Ålesund Kommune
- Naboer til planområdet

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

Vi vil vurdere behov for organisert medvirkning eller prosesser for samarbeid fra relevante fagmyndigheter, grunneiere, naboer og andre parter etter at merknader til oppstartvarselet er kommet inn.

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

Planinitiativet gjelder detaljregulering av allerede utbygd eiendom og omregulering fra bolig til industri, med hovedformål å videreføre etablert industrivirksomhet innenfor eksisterende plangrense. Planen innebærer ikke vesentlig økning i utbyggingsvolum eller arealbruk. Planen omfattes ikke av forskrift om konsekvensutredninger § 6 og vedlegg I. Videre vurderes planen ikke å utløse krav etter § 8, jf. vedlegg II, da planområdet er begrenset i omfang, tidligere regulert til industri og ikke berører urørte arealer. Etter kriteriene i § 10 vurderes tiltaket ikke å ha vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, og krav om konsekvensutredning anses derfor ikke utløst. Eventuelt behov for særskilte utredninger avklares gjennom dialog med kommunen, jf. § 10 andre ledd.