

Oppstartsmøtereferat - Drevika, Skarbøvika - gbnr. 123/6 - detaljregulering

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- MATHILDE HERDAHL signert 10.08.2026 med ID-Porten: BankID



Det signerte dokumentet inneholder

En forside med informasjon om signaturene, alle originaldokumenter og digitale signaturer.



Dokumentet er forseglet av Posten Bring

Signeringen er gjort med digital signering levert av Posten Bring AS. Posten garanterer for autentisiteten og forseglingen av dette dokumentet.



Slik ser du at signaturene er gyldig

Hvis du åpner dette dokumentet i Adobe Reader, skal det stå øverst at dokumentet er signert av Posten Bring AS. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke er endret etter signering.

Drevika, Skarbøvika – gbnr. 123/6

REFERAT FRA OPPSTARTMØTE

Planidentifikasjon/ arkivsaksak-nr.	PlanID: 2026006948 26/6948
Sakstittel	Katnesvegen 11 - gbnr. 123/6 - detaljregulering
Møtedato og møtested	29.06.26, Ålesund Rådhus
Møtedeltakere/rolle	<u>Fra Ålesund kommune</u> Silja Øvrelid, Plan og bygning – virksomhetsleder Sofie Ringdal, Planavdelingen – saksbehandler Andreas Hellandsvik Forsland, Planavdelingen Magne Bernt Blindheim, Vann og avløp Vegard Skogheim Schieldrop, Vann og avløp Else Jorunn Strømsheim, Kommuneoverlegen <u>Fra forslagsstiller</u> Rolf Asbjørn Henriksen, Steel X AS – forslagsstiller Stine Skjevik Thomassen, Plot Arkitekter – plankonsulent Mathilde Herdahl, Plot Arkitekter
Stedsnavn, gbnr.	Drevika, Skarbøvika - gbnr. 123/6
Plantype, plannavn	Detaljregulering for Drevika, Skarbøvika – gbnr. 123/6
Forslagstillers beskrivelse av planen	Formålet med planen: • Formålet med planen er å omregulere eiendommen med gbnr 123/6 i Drevika fra boligformål til industriformål. • 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. • Planen skal legge til rette for videreføring og formalisering av eksisterende industrivirksomhet. Hensikten er å sikre forutsigbare rammer for drift og samtidig åpne for nødvendig fleksibilitet ved eventuelle framtidige tilpasninger eller utvidelser.





Figur 1: Skråfoto. Planområdet markert med sirkel

Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet:

- Planområdet ligger i Drevika i Skarbøvika, på Hessa, og grenser mot sjø i nord og øst og mot eksisterende boligområde i sør og vest.
- Planområdet omfatter eksisterende industribebyggelse, kaiområde, småbåthavn, naust og utfylte arealer i sjø.
- Planinitiativet vurderer at tiltaket i hovedsak vil ha begrensede virkninger utenfor planområdet, men forholdet til nærliggende boligbebyggelse skal vurderes nærmere i det videre planarbeidet, særlig når det gjelder støy, trafikk og drift.



Figur 2: Bruk av området i dag

Planlagte bygg, anlegg og andre tiltak:

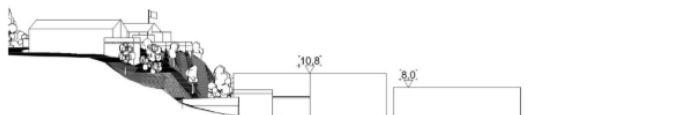
- Det planlegges i utgangspunktet ikke ny bebyggelse innenfor planområdet. Planen skal i hovedsak videreføre og formalisere eksisterende bebyggelse og eksisterende bruk til industriformål.



- For å ivareta framtidig fleksibilitet skal bebyggelsen reguleres gjennom bestemmelser om byggegrenser og utnyttelsesgrad, slik at mindre tilpasninger eller senere utvidelser kan håndteres innenfor planen.

Utbyggingsvolum og byggehøyde:

- Planforslaget legger til grunn videreføring av eksisterende utbyggingsvolum.
- Eksisterende bebyggelse har en kotehøyde på om lag +10,8.
- Det foreslås en maksimal byggehøyde på kote +11 for industriområdet. Denne høyden er lavere enn det som er tillatt i gjeldende regulering for blokkbebyggelse med kote +15,0.
- Det legges opp til en utnyttelsesgrad på 30 % BYA for industriområdet, med en eksisterende bebygd andel på om lag 16 %.



Figur 3: Snitt gjennom eksisterende bygninger på eiendommen

Funksjonell og miljømessig kvalitet:

- Planområdet er allerede bebygd og opparbeidet til industriell bruk, og reguleringsendringen innebærer ikke nye inngrep i grøntområder eller rekreasjonsarealer.
- Tiltaket vurderes ikke å påvirke eksisterende grønnstruktur eller tilgjengelige uteoppholdsarealer for allmennheten.
- Planområdet har gangavstand til kollektivtilbud og eksisterende gang- og vegnett.
- Endringen i reguleringsformål forventes ikke å medføre vesentlig endring i transportmønsteret sammenlignet med dagens situasjon.

Tiltaket sin virkning på, og tilpassing til, 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 enn tilgrensende boligbebyggelse vest for planområdet.



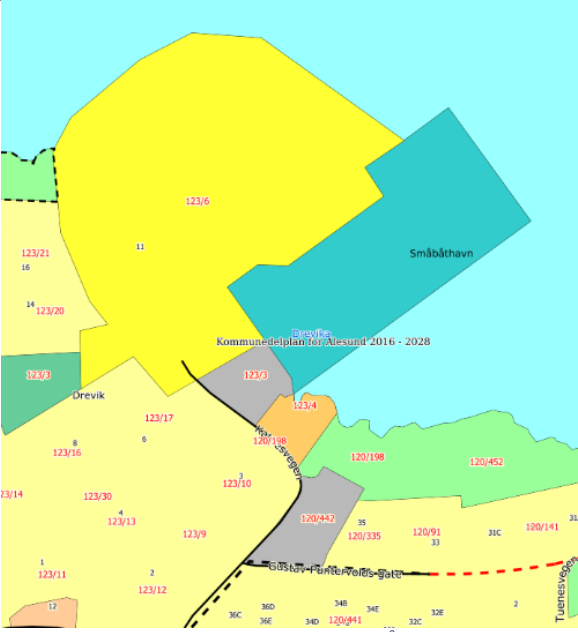
	• Høydeforskjellen mellom industriområdet og boligene bidrar til å dempe visuelle og miljømessige virkninger mot omkringliggende boliger. • Bygningene inngår allerede som en del av det etablerte industrielle preget i Skarbøvika, og planendringen vurderes ikke å endre områdets landskapsmessige hovedtrekk. • Tiltaket forventes ikke å gi fjernvirkninger, ettersom eksisterende bebyggelse og bruk allerede er synlig i landskapet og planen ikke legger opp til nye volum eller endret silhuett. • Planinitiativet vurderer at reguleringsendringen ikke vil medføre nye eller vesentlig endrede konsekvenser for eksisterende boliger, men at virkninger knyttet til støy, trafikk og driftstider skal utredes nærmere i det videre planarbeidet.
Framlagt materiell	• Planinitiativ • Anmodning om oppstartsmøte • Illustrasjon: Kart med forslag til plangrense

PLANFORUTSETTNINGER

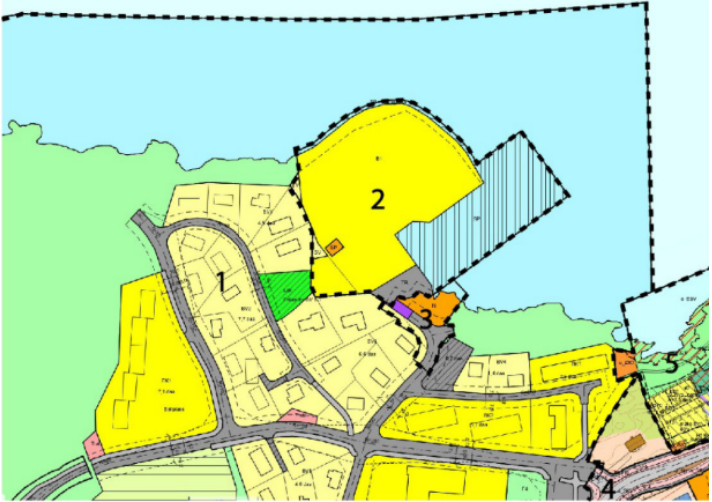
Gjeldende plangrunnlag for området

Kommunedelplanens arealdel	• Planområdet omfatter følgende arealformål i kommunedelplan for Ålesund 2016-2028: Boligbebyggelse, småbåthavn, parkering, fritidsbebyggelse og grønnstruktur • Planområdet grenser til bestemmelsesområde for Marka mot vest, hvor det skal vises særlig hensyn til natur og friluftsliv.
----------------------------	--



	 Figur 4: Utklipp fra kommunedelplan for Ålesund 2016-2028 • Planområdet ligger innenfor fortettingssone 2 i temaplan 3: Fortettingsstrategi. • Temakart C: Hovednett for sykkel viser Skarbøvik stadion og Atlanterhavsparken som viktige målpunkt og Tuenesvegen som en del av hovedsykkelnettet.
Reguleringsplan	Følgende planer gjelder 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-Skarbøvik, gbnr. 122/23 mfl. - Vegformål Plan-id: 2023007156 5. Steinvågneset vest – gbr.122_17 m.fl. Plan-id: 2023007166.

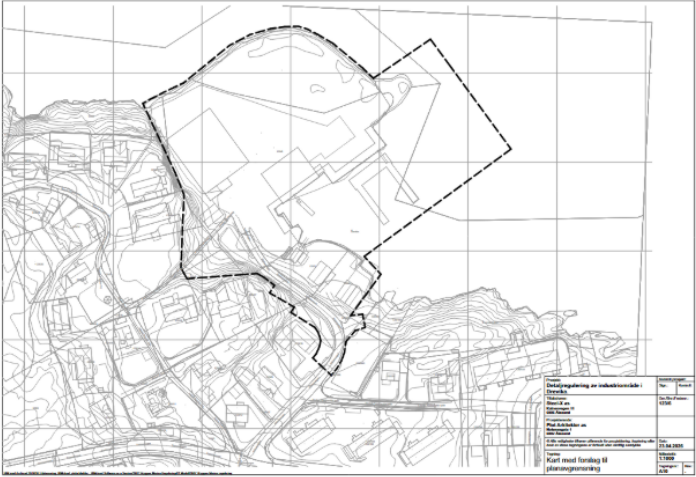
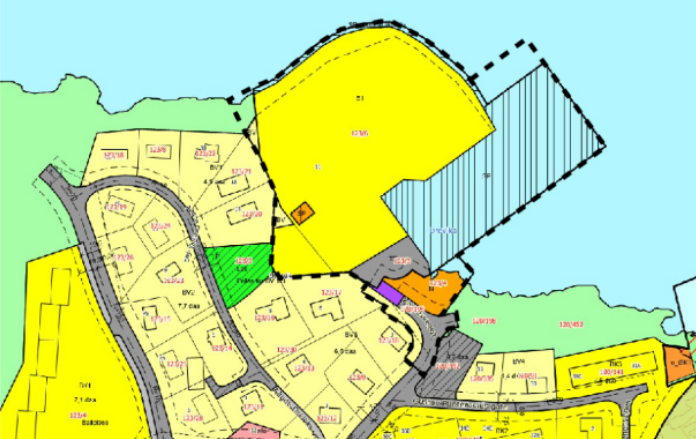


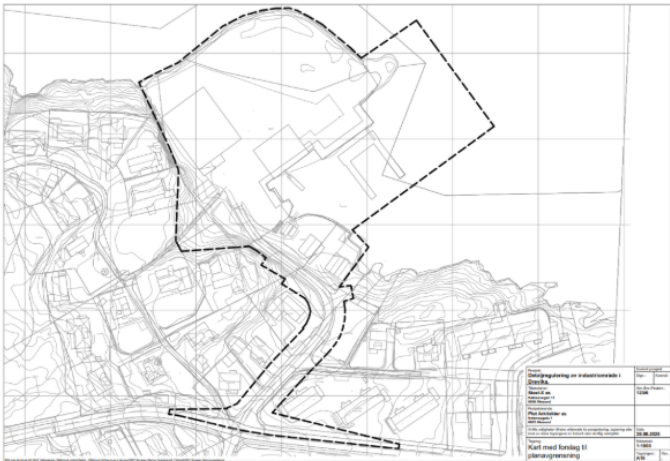
	 Figur 5: Gjeldene reguleringsplaner Planområdet er regulert til blokkbebyggelse i Reg.plan for Drevika, Skarbøvika. Omregulering fra Industri til Bolig, Gnr.123, bnr.6 gjeldende fra 03.02.2005. Planinitiativet følger i hovedsak grensen for planene markert med tallet 2 og 3, og omfatter også formålene småbåthavn, trafikkområde og naust. Det er bare boligformålet som foreslås endret.
Andre føringer (statlige, regionale og kommunale)	• for samordna areal- og transportplanlegging • for klima- og energiplanlegging • differensiert forvaltning av strandsone langs sjøen • for behandling av støy i arealplanlegging T-1442 • for flom- og skredfare i arealplaner • retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T-1520
Forhold til arealplaner i området	• Planinitiativet er i strid med overordnet plan. Det ble derfor lagt frem en sak i planutvalget med anmodning om oppstart, slik at politikerne kunne ta stilling til arealbruken. Planutvalget vedtok i sak 104/26 at de var positive til planinitiativet og at planprosessen kunne gå i gang.
Krav om konsekvensutredning/planprogram	• Det er gjort en vurdering av planarbeidet etter KU-forskriften, basert på planinitiativet. Planarbeidet er ikke vurdert å være omfattet av krav om konsekvensutredning.
Planfaglige vurderinger	• Planinitiativet gjelder i hovedsak videreføring av dagens virksomhet, men en regulering vil gjelde uavhengig av hvilken aktør som holder til i området. Planen må derfor sikre gode rammer for sameksistens mellom industri og boliger. • Industriområdet ligger tett på boligbebyggelse og områder som brukes av barn og unge. I tråd med



	kommunens fortettingsstrategi skal Skarbøvika fortettes med flere boliger og lokalsenterfunksjoner. Konsekvenser av planforslaget må vurderes ut ifra den konteksten man er, og vil være en del av, også fremover i tid.
--	---

Planavgrensning

Kart med planavgrensning	 <i>Figur 6: Foreslått plangrense med grunnkart</i>
Gjeldende reguleringssituasjon med planavgrensning	 <i>Figur 7: Foreslått plangrense med gjeldende reguleringsplaner</i>
Planen vil erstatte følgende planer i sin helhet	• Reg.plan for Drevika, Skarbøvika. Omregulering fra Industri til Bolig, Gnr.123, bnr.6. Plan-id: 1504 527. • Vedr. atkomstveg til I 1 samt innpassing av naustområde i Drevika. Plan-id: 1504 346F.
Planen vil erstatte deler av følgende planar	• Skarbøvik. Plan-id: 1504 346.

Kommunen sin tilbakemelding	Planområdet bør utvides slik at tilkomstvegen Katnesvegen med fortau fra Tuenesvegen kan reguleres inn.  <i>Figur 8: Utvidet plangrense i tråd med kommunens tilbakemelding</i>
------------------------------------	--

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

Barn og unge sine interesser	Det er ingen registrert aktivitet i barnetråkk innenfor planområdet. Det er skoleveg langs Tuenesvegen. Tueneset, Skarbøvik stadion og Atlanterhavsparken er viktige lek- og oppholdssteder. 
Naturmangfold	- Eiendommen er allerede opparbeidet og utbygd. Det er ikke registrert rødlistede arter innenfor planområdet. - Det er positivt at grå arealer videreutvikles i stedet for at ny natur bygges ned. - Naturmangfold skal vurderes i alle saker, jf. Naturmangfoldloven.



	Planområdet berører et område med større taeskogforekomst som omkranser store deler av Hessa. Eventuelle konsekvenser for denne forekomsten må vurderes.
Kulturlandskap og kulturminne	Et eldre naust innenfor planområdet er SEFRAK-registrert. Verdi må beskrives og eventuelt sikres i planen.  <i>Figur 9: Kartutsnitt. SEFRAK-registrert naust markert med gult</i>
Strandsone, sjø og vassdrag	Planområdet ligger innenfor 100-metersbeltet langs sjø. Det er ikke tilgang til sjø for allmennheten i dag.
Grøntstruktur-og friluftslivinteresser	I kommunedelplan for Ålesund 2016-2028 er det regulert en fremtidig gangtrasé fra Brogata til Tueneset.
Estetisk utforming og hensyn til omgivelsene	- Planområdet ligger 10-15 meter lavere i terrenget enn tilgrensende boligbebyggelse. Terrenget bidrar dermed med naturlig skjerming. Ny bebyggelse er foreslått lavere enn det dagens plan åpner for, for å redusere negative konsekvenser for boligbebyggelsen. - Illustrasjoner skal vise maksimal utnyttelse og konsekvenser for eksisterende boligbebyggelse ved videre utvikling av området.
Veg- og vegtekniske forhold, trafiksikkerhet og renovasjon	- Katnesvegen er del av en regulert gangtrasé via stien fra Brogata til Tueneset i nord. Denne må sikres i planen. - Trafikkmengde, kjøremønster og trafiksikkerhet ved videre bruk og utvikling av området må vurderes. Det skal avklares behov for fortau langs Katnesvegen fra Tuenesvegen.



	• Planen må sikre gangforbindelser og eksisterende tilkomst, blant annet til naust og regulert gangtrasé. • Det må vurderes om planen kan få konsekvenser for trafikksituasjonen i sjø.
Vann, avløp, overvannshåndtering	Krav om VA-rammeplan • Det skal utarbeides VAO-rammeplan til reguleringsplanen, i tråd med VA-norm for Sunnmøre. • Planen skal omfatte vannforsyning, spillvann/prosessavløp og utslippsforhold og overvannshåndtering Vann og avløp • Det er ikke utbygget kommunalt ledningsnett frem til planområdet. • Det må redegjøres for tilknytning til vann og avløp. • Ifølge rørleggerarkivet er det etablert private ledninger i Katnesvegen med tilknytning til kommunalt nett. • Kapasitet, trykk og slokkevann må vurderes. Særlig med hensyn til videre utvikling av området. Industri, kai og småbåthavn • Aktivitet knyttet til industri, kai og småbåthavn må beskrives, herunder vask, vedlikehold og desinfisering av båter • Avløp fra slik virksomhet vurderes som prosessavløp. Det må avklares behov for rensing før utslipp til sjø Overvann • Kan håndteres lokalt med utslipp til sjø (LOD). Ved forurenset overvann må rensiltak vurderes.  Figur 10: Utsnitt ledningskart



Rekkefølgekrav/ utbyggingsavtaler	• Det kan være aktuelt å stille rekkefølgekrav til opparbeiding av teknisk infrastruktur og vei eller fortau langs Katnesvegen ved utvidelse av dagens virksomhet. Dette skal avklares gjennom planarbeidet.
Støy og støv/forurensning	• Kommuneoverlegen er i utgangpunktet skeptisk til at boligområder og industriområder reguleres så tett innpå hverandre. Dagens bruk er industri, men i liten målestokk. • Kommuneoverlegen er ikke kjent med om dagens aktivitet gir ulemper for beboere i nabolaget, men beboernes opplevelse av naboskapet må kartlegges og få betydning for videre regulering. • All industrivirksomhet vil endres og utvikles med tiden. Reguleringsplanen legger også opp til å øke utnyttelsesgraden fra dagens 16% til 30%. Dette åpner opp for nyetableringer med ukjent aktivitet, noe som kan skape nye eller forsterke eksisterende ulemper for bomiljøet. • Ettersom boligene ligger høyere enn industriområdet, vil det være vanskelig å støyskjerme i ettertid. • Reguleringsbestemmelsene må stille konkrete krav til støyende aktivitet, støy fra tekniske installasjoner, utslipp til luft og vann, driftstider, utendørs lagring, trafikkforhold og annet som kan påvirke bomiljøet negativt.
Beredskapsmessige vurderinger/ROS-analyse	• Planområdet ligger innenfor aktsomhetsområde for flom. Risiko og avbøtende tiltak må vurderes. • Statsforvalteren sin sjekkliste for risiko- og sårbarhet skal anvendes. Sjekklisten er ikke en ROS-analyse. Det må utarbeides egen ROS-analyse for planforslaget.
Høringsparter og behov for medvirkningsprosesser	• Se vedlagt høringsliste og gjør en vurdering av aktuelle parter. • Naboer og gjenboere som planforslaget vurderes å få en virkning/konsekvens for skal få varsel ved oppstart. • På nåværende tidspunkt vurderes ikke medvirkning ut over vanlig varsling som nødvendig.

GENERELT OM PLANPROSESS OG KRAV



Krav til varsel om oppstart av planarbeid	- Forslagsstiller skal varsle oppstart av planarbeidet i minst 1 avis som er alminnelig lest på stedet. Varsling skal inneholde vurdering av KU-plikt. - Kommunen legger varsel om oppstart ut på kommunen sin hjemmeside. - 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. - Naboliste må bestilles fra Ambita, Norkart eller Proconet (se veiledning på kommunen sin hjemmeside). - Høringsfristen skal være på minst 4 uker (lenger ved ev. ferie). - 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. - Endelig varslingsbrev skal sendes til kommunen min. 3 ukedager før annonsering i avisa.
Kart og plandata	Digitale kart- og plandata kan bestilles fra kommunen sine kartløsninger og blir formidla via Ambita. De blir levert i formata SOSI, DWG eller DXF. (Se veiledning på kommunen sin hjemmeside.)
Krav til innlevering av plandokument	Forslagsstiller/konsulent er gjort kjent med kommunen og plan- og bygningsloven sine krav til planfremstilling. Plandata skal oppfylle kommunen sine tekniske krav før planforslaget blir sendt til 1. gangs behandling. Kommunen sine krav og maler for planfremstilling vil bli sendt direkte til plankonsulenten. <u>Plandokument skal leveres i følgende format:</u> - Plankart i pdf-format og i gjeldende SOSI-versjon - Reguleringsbestemmelser i pdf- og word-format, påført vannmerket «Utkast fra plankonsulent» - Planbeskrivelse i pdf- og word-format, påført vannmerket «Utkast fra plankonsulent» - Ev. rapporter og utredninger i pdf-format <u>Andre dokument:</u> - Kopi av kunngjøring, varslingsbrev og adresseliste - Kopi av innspill ved oppstart av planarbeidet



	- Ev. illustrasjoner Alle plandokument skal sendes i separate filer og direkte til kommunen via eDialog https://min.kommune.no/s/dexr (krever innlogging med MinID, BankID eller Buypass). Mindre dokument kan sendes på e-post til postmottak@alesund.kommune.no. 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. 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: - Plankart – datert xx.xx.xxxx - Reguleringsbestemmelser – datert xx.xx.xxxx - Planbeskrivelse - datert xx.xx.xxxx - osv.
Fremdrift	Det er informert om saksgangen etter plan- og bygningsloven. Saksbehandlingstid fra komplett planforslag er mottatt til første vedtak i saken, er 12 uker.
Plangebyr	Behandling av planforslag blir gebyrlagt i samsvar med kommunen sitt gebyrregulativ. Faktura for gebyr skal sendes til: Forslagsstiller v/ Rolf Henriksen Pris for plansaker på kommunen sin hjemmeside

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.

