

Anmodning om oppstart av planarbeid - Emblem - gbnr. 6/del av 7, 8, 32, 35, 70 - detaljregulering**Dokumentinformasjon:**

Saksbehandlar: Sofie Ringdal

E-post: postmottak@alesund.kommune.no

Arkivsak: 25/18196

Journalpost: 26/6307

Behandling:

Saksnummer:	Utval:	Dato:
012/26	Planutval	03.02.2026

012/26 - Planutval**Vedtak:**

Planutvalget viser til vurderinger nedenfor, og mener at det kan settes i gang en detaljreguleringsprosess for Emblem – 6/7, 6/8, 6/32, 6/35 og 6/70, til tross for krav til områdeplan i *kommunedelplan for Ålesund 2016-2028*.

Forutsetninger for planarbeidet, behov for utredninger og eventuelle rekkefølgekrav skal avklares nærmere i oppstartsmøte og gjennom den videre planprosessen.

Behandling:

Forslag fremma av Jarle Hauge Steffenssen Miljøpartiet De Grønne

Planutvalget ber om at reguleringsarbeidet blir satt inn i en større helhet med området rundt, som erstatning for at det ikke blir satt i gang en områdeplan. Dette gjelder spesielt tema som gjelder naturmangfold og miljø.

Votering:

Jarle Hauge Steffenssen (MDG) sitt forslag fekk 5 stemmer.

Desse stemte for: Sindre Nakken, Nora Gunn Morken Farstad (A), Karoline Stette (Sp), Håvard Urkedal (V) og Jarle Hauge Steffenssen (MDG)

Kommunedirektøren si innstilling 8 stemmer og er vedtatt.

Kommunedirektøren si innstilling:

Planutvalget viser til vurderinger nedenfor, og mener at det kan settes i gang en detaljreguleringsprosess for Emblem – 6/7, 6/8, 6/32, 6/35 og 6/70, til tross for krav til områdeplan i *kommunedelplan for Ålesund 2016-2028*.

Forutsetninger for planarbeidet, behov for utredninger og eventuelle rekkefølgekrav skal avklares nærmere i oppstartsmøte og gjennom den videre planprosessen.

Saksgang:

Planutvalget har etter kommunens delegeringsreglement myndighet til å avgjøre om et privat planinitiativ kan startes opp.

Saken gjelder en avklaring av om planutvalget vil gi klarsignal til oppstart av privat detaljregulering i strid med gjeldende krav om områderegulering.

Dersom planutvalget anbefaler oppstart vil kommunen kalle inn til oppstartsmøte og behandle saken videre gjennom ordinær planprosess. Dersom planutvalget ikke ønsker å starte opp planarbeidet, vil planinitiativet avvises.

Sammendrag:

ProESS har, på vegne av forslagsstiller Eiendom i Nord AS, sendt inn planinitiativ og anmodning om oppstartsmøte for detaljregulering av Emblem sentrum - gbnr. 6/7, 6/8, 6/32, 6/35 og 6/70. Planområdet ligger sentralt på Emblem, rett vest for Emblem skole.

Området er omfattet av krav til områdeplan i *kommunedelplan for Ålesund 2016-2028*. I 2020 initierte Bovia AS arbeidet med en områdeplan for Emblem, og det ble utarbeidet en stedsanalyse. I sak 063/21 (27.04.2021) besluttet planutvalget å nedprioritere områdeplanen på grunn av ressursituasjonen i administrasjonen. Arbeidet ble dermed stoppet.

I drøftingsmøte 11.06.2025 signaliserte forslagsstiller ønske om å starte detaljregulering for en mindre del av området.

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for sentrumsfunksjoner og boliger i tråd med Emblem som utpekt nærsenter i kommunedelplanen. Det legges opp til relativt høy utnyttelse og en mer urban og funksjonell utnyttelse av arealet.

Administrasjonen anbefaler at forslagsstiller gis anledning til å gå videre med planarbeidet.



Figur 1: Utsnitt av kommunedelplan for Ålesund

- Svart stiplet linje – områdeplanavgrensning slik det fremstår i kommunedelplanen.
- Rød stiplet linje – foreslått planområde.

▲ Nord - Ikke i målestokk



Figur 2: Planområdet i dag (fra google streetview)

▲ Nord - Ikke i målestokk

Saksopplysninger

Berørte eiendommer

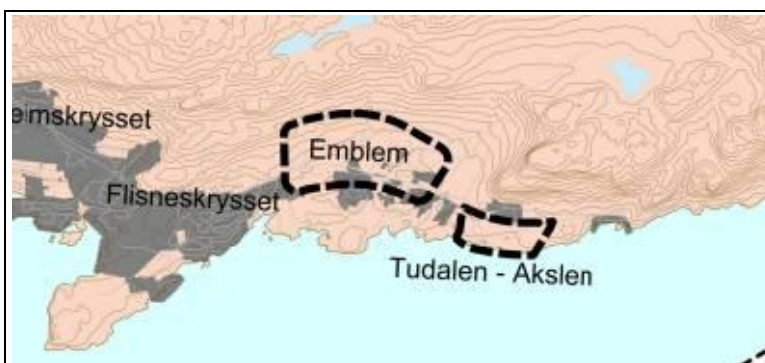
Planinitiativet berører deler av eiendommene gbnr. 6/7, 6/8, 6/32, 6/35 og 6/70.

Forhold til overordnede planer

I *kommunedelplan for Ålesund 2016-2028* er området satt av til sentrumsformål, boligformål og grøntstruktur. Det er fastsatt rekkefølgekrav om trafiksikkerhetstiltak, herunder utbedring/sanering av kryss på Fv. 60, utbygging av sidevegnett, tiltak for gående og syklende mm., før nye utbyggingsområder på Emblem kan tillates.

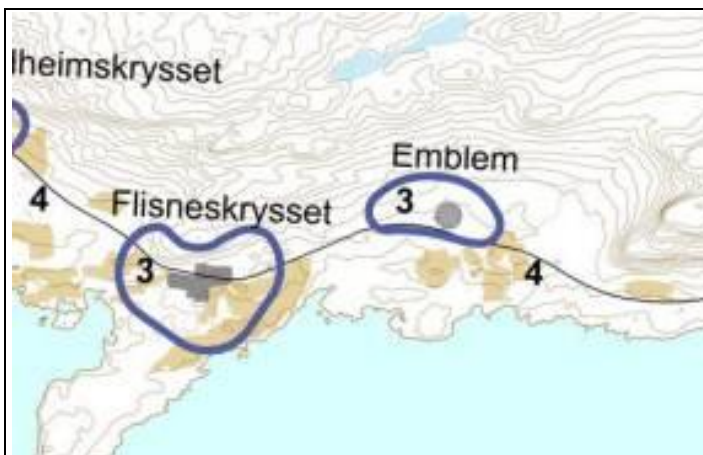
Emblem er utpekt som nærsenter i *Temaplan 2: Senterstruktur* og skal betjene lokale behov. Området er definert som fortettingssone 3 i *Temaplan 3: Fortettingsstrategi*, som omfatter boligfortetting langs kollektivaksen bysentrum–Moa og i lokal- og nærsentre.

Planområdet er i *Temaplan 1: Reguleringsplankrav* underlagt krav om områderegulering for Emblem.



Figur 3 - Utsnitt temaplan 1: Reguleringsplankrav

▲ Nord - Ikke i målestokk



Figur 4 - Utsnitt temaplan 3: Fortettingsstrategi

▲ Nord - Ikke i målestokk

Reguleringsstatus i området

Området innenfor foreslått planavgrensning er ikke regulert. Planområdet grenser til to eldre reguleringsplaner:

- Aldersboliger vest for planområdet (gbnr. 6/168): *Emblem sentrum – reguleringsendring til allmennyttig formål (aldersboliger)*
- Barnehage øst for planområdet (gbnr. 6/225): *Bebyggelsesplan for del av gnr. 6, bnr. 8 – Ebbagården*

Sør for fylkesvegen ligger etablerte boligområder.



Figur 5 - Utsnitt av vedtatte reguleringsplaner. Foreslått plangrense med rød stiplet linje.	▲ Nord - Ikke i målestokk
--	---------------------------

Vurderinger

Arbeidet med områdeplan for Emblem kom aldri ordentlig i gang, og ressursituasjonen tilsier at det ikke vil bli gjenopptatt med det første. En streng tolkning av kravet om områderegulering vil i praksis innebære stans i all planlegging innenfor området.

Hensikten med kravet er å sikre en helhetlig utvikling i områder der kommunedelplanen legger opp til urban fortetting. Dette gjelder særlig etablering av overordnede strukturer som gang- og sykkelforbindelser, grøntområder, parker og en fortetting som bidrar til god og attraktiv byutvikling.

Emblem er et slikt område, hvor store uregulerte og relativt ubebygde arealer skal transformeres til et kompakt sentrumsområde. Det er uheldig at overordnede grep for infrastruktur, grøntstruktur og byform ikke er avklart gjennom en områdeplan. Dette innebærer at flere avklaringer må gjøres i detaljreguleringen, noe som kan gjøre prosessen mer krevende – særlig knyttet til fylkesvegen og trafiksikkerhet.

Samtidig utgjør den foreslåtte planavgrensningen en betydelig og sentral del av området utpekt som Emblem sentrum. Stedsanalysen fra 2020 er ikke politisk behandlet, men gir et relevant kunnskapsgrunnlag som kan videreutvikles. Det blir viktig å sikre at detaljreguleringen ikke hindrer fremtidig utvikling i tilgrensende områder.

Intern adkomst, trafikkløsninger for bil og myke trafikanter og kobling til nærområdet vil være sentrale tema for planarbeidet. Som nærsenter må området fungere i sammenheng med omlandet. Forslagsstiller er innforstått med dette. Planen vil i tillegg bidra til å sikre lokale møteplasser og sentrumsfunksjoner som i dag mangler på Emblem.

Planarbeidet har noen sentrale utfordringer, men administrasjonen vurderer at disse kan håndteres gjennom en ordinær planprosess. Forutsetninger for planarbeidet, behov for utredninger og infrastruktur, og eventuelle rekkefølgekrav vil avklares i oppstartsmøte og videre planprosess.

Økonomiske, juridiske, driftsmessige eller organisatoriske konsekvenser:

Denne avklaringen har ingen økonomiske, juridiske, driftsmessige eller organisatoriske konsekvenser for kommunen. For reguleringsplaner er det forslagsstiller som bærer kostnadene ved utarbeiding av planforslag.

Samlet vurdering og konklusjon

Med bakgrunn i vurderingene over anbefaler administrasjonen at forslagsstiller kan starte planarbeidet.

Flere forhold er uavklart uten en områdeplan for Emblem. Alternativet er å avvente ytterligere grunneierinteresse som kan gi grunnlag for en samlet områdeplan, eller en endret ressursituasjon i planavdelingen. Begge deler vurderes som lite realistiske på kort sikt og vil forsinke utviklingen ytterligere.

På denne bakgrunn vurderes det som mest konstruktivt å åpne for oppstart av detaljregulering nå. Neste steg vil være oppstartsmøte hvor kommunens krav og forutsetninger for planarbeidet konkretiseres. Dette sikrer fremdrift samtidig som kommunen beholder muligheten til å stille krav som ivaretar helhetlige interesser for området i den videre prosessen.

Jon Steven Hasseldal kommunedirektør	Silja Øvrelid virksomhetsleder
---	-----------------------------------

Vedlegg:

1. V1 - Planinitiativ
2. V2 - Stedsanalyse Emblem sentrumsområde