Ålesund kommune

Saksframlegg

Alvika næringspark, gbnr. 33/1 mfl. - Detaljregulering. 1. gangs behandling.

Dokumentinformasjon:	
Saksbehandlar: Kjell Sandli	Arkivsak: 24/10534
E-post: postmottak@alesund.kommune.no	Journalpost: 26/93929

Behandling:

Saksnummer:	Utval:	Dato:
166/26	Planutval	27.10.2026

166/26 - Planutval

Vedtak:

Planutvalget vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10, å legge forslag til detaljregulering for Alvika Næringspark, gbnr. 33/1 mfl. med plankart (dat. 07.07.2026), bestemmelser (dat. 17.08.2026) og planbeskrivelse (dat. 29.05.2026.) i tillegg til konsekvensutredningene som vist i vedleggene, ut på høring og til offentlig ettersyn.

Behandling:

Votering:
Kommunedirektøren si innstilling samrøystes vedtatt.

Kommunedirektørens innstilling:

Planutvalget vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10, å legge forslag til detaljregulering for Alvika Næringspark, gbnr. 33/1 mfl. med plankart (dat. 07.07.2026), bestemmelser (dat. 17.08.2026) og planbeskrivelse (dat. 29.05.2026.) i tillegg til konsekvensutredningene som vist i vedleggene, ut på høring og til offentlig ettersyn.

Saksgang
Ålesund kommune har mottatt forslag til detaljregulering for Alvika næringspark, gbnr. 33/1 m.fl. Planforslaget legges med dette fram til 1. gangs behandling i planutvalget.

Dersom planutvalget vedtar å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn, vil planen bli

kunngjort og sendt på høring til grunneiere, naboer, berørte myndigheter, kommunale råd og andre berørte instanser. Innkomne merknader vil bli vurdert før saken legges fram til 2. gangs behandling og senere sluttbehandling.

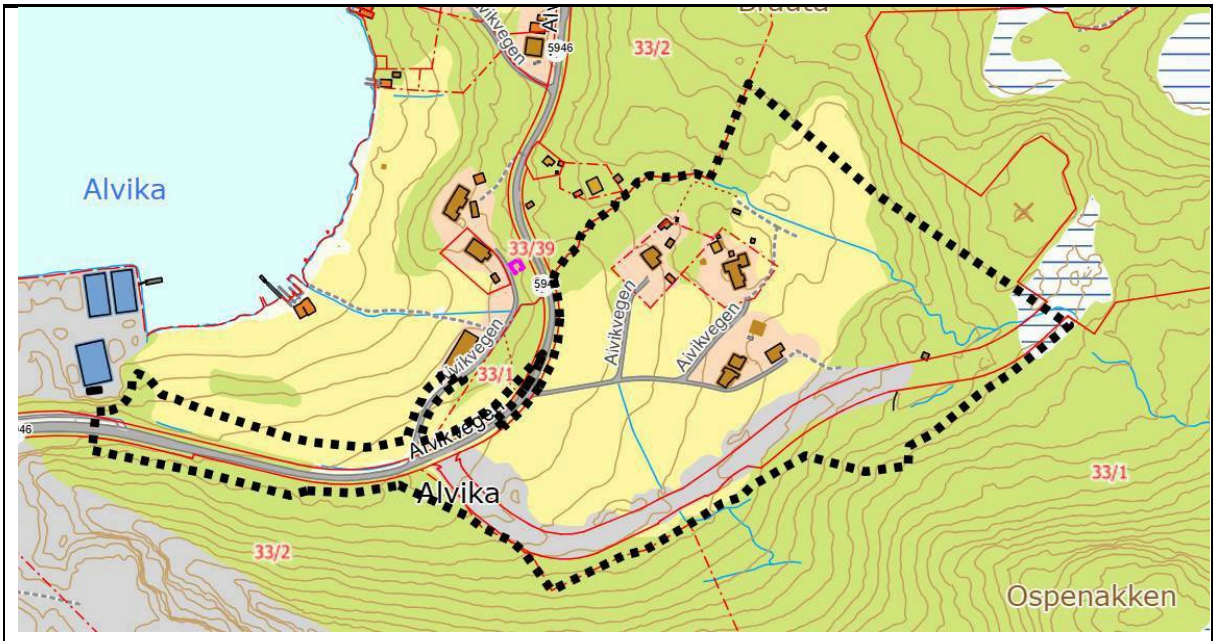


Oversiktskart. Planområdets lokasjon vist med rød trekant.	▲Nord - ikke i målestokk.

Sammendrag

Planforslaget legger til rette for næringsformål i Alvika, hovedsakelig industri, lager og transport, med kontor tilknyttet virksomhetene på stedet. Planområdet er på om lag 93,1 daa, hvorav om lag 53 daa foreslås regulert til næringsbebyggelse.

Planområdet ligger øst for eksisterende industri- og næringsområde i Bingsa/Alvika og vest for Alvika massedeponi. Forslagsstiller er Alvika Næringspark AS.



Planavgrensingen vist med svart stiplet strek.	▲ Nord - Ikke i målestokk

Planforslaget er konfliktfylt. De mest sentrale utfordringene er at planforslaget ikke er i samsvar med gjeldende kommuneplan, at det innebærer omdisponering av om lag 26,1 daa dyrka jord, og at det vil ha negative konsekvenser for blant annet landskap, kulturmiljø, naturmangfold, trafikkforhold og bomiljø. Planforslaget reiser også krevende spørsmål om overvann, flom og nedstrøms virkninger.
Det er utarbeidet et omfattende kunnskapsgrunnlag, herunder planprogram, konsekvensutredninger, ROS-analyse, alternativsvurdering, matjordplan, trafikkrapport og VAO-rammeplan.

Administrasjonen vurderer at planforslaget er tilstrekkelig opplyst til å legges ut til offentlig ettersyn, men at flere sentrale spørsmål fortsatt ikke er tilstrekkelig avklart til at det kan tas stilling til endelig vedtak. Dette gjelder særlig jordvern, alternativ lokalisering, samfunnsnytte, trafikk/rekkefølgekrav og overvann/flom.

Ved endelig godkjent detaljregulering av Alvika Næringspark vil man samtidig ha behov for å oppheve deler av detaljreguleringsplanen "Alvika - gbnr 33/1 - massedeponi", PlanID: 2023006957, vedtatt i Ålesund kommunestyre 30.11.2023.

Saksopplysninger:

1. Bakgrunn og formål.

Alvika Næringspark AS ønsker å regulere et område i Alvika til næringsformål, nærmere bestemt industri, lager og transport. Kontor tilknyttet administrasjon av virksomhetene på stedet tillates. Planen omfatter også vegareal knyttet til fv. 5946 Alvikvegen.

Forslagsstiller begrunner planarbeidet særlig med behov for bynære næringsarealer for logistikk, lager og transport, og med ønsket om å utvikle næringsvirksomhet i tilknytning til eksisterende industri- og gjenvinningsmiljø i Bingsa/Alvika. Det vises blant annet til nærhet

til Alvika miljøpark, Attvin, Rewaste og Veidekkes steinbrudd og masseuttak, og til mulig utvikling av sirkulære verdikjeder. Dette er også et sentralt element i forslagsstilleres begrunnelse om samfunnsnytte.

Forslagsstiller anslår at næringsparken kan gi mellom 60 til 150 arbeidsplasser.

2. Planprosess.

Planinitiativ.	14.06.2024
Planinitiativet ble administrativt avvist av Ålesund kommune.	31.07.2024
Forslagsstiller anmoder om politisk behandling av planinitiativ.	16.08.2024
Politisk godkjenning av planinitiativ. Pu-sak 105/04.	17.09.2024
Oppstartsmøte.	07.11.2024
Varsel planoppstart og høring av planprogram.	11.04.2025
Regionalt planforum	03.09.2025
Vedtak på planprogram. Pu-sak 011/26.	03.02.2026
Komplett planforslag forelå til 1. gangs behandling.	19.08.2026

Planinitiativet ble først administrativt avvist, bl.a. fordi tiltaket ikke var forankret i overordnet plan og at det reiste tydelige jordvernutfordringer. Etter anmodning fra forslagsstiller ble planinitiativet behandlet politisk og planutvalget godkjente oppstart av planarbeidet.
Det ble deretter avholdt oppstartsmøte, og oppstart av planarbeidet og forslag til planprogram ble varslet. Etter høring ble planprogrammet sendt på begrenset høring og deretter fastsatt av planutvalget.
Saken ble også drøftet i regionalt planforum.

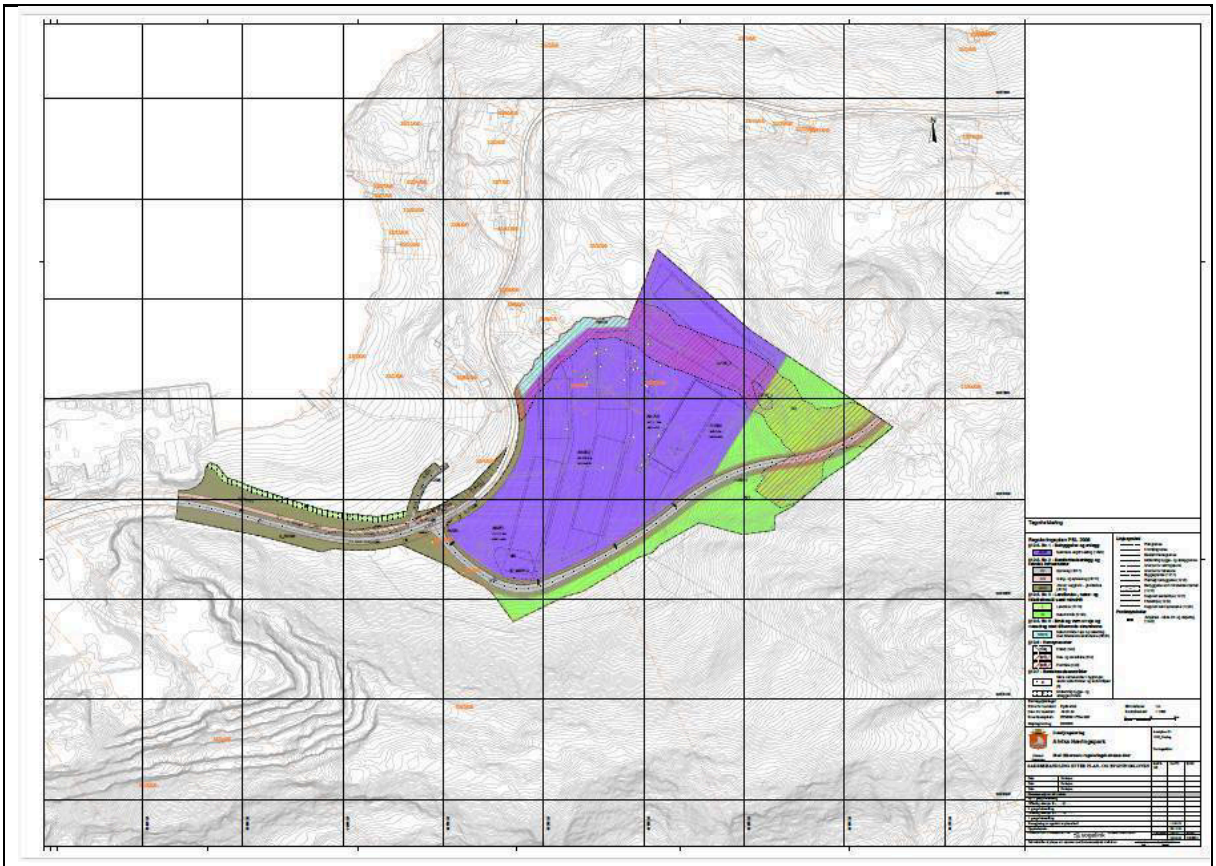
Komplett planforslag foreligger nå til 1. gangs behandling.

3. Innsendte plandokumenter. (Disse dokumentene følger saken som vedlegg. I tilsvarende rekkefølge.)

1. Plankart.
2. Bestemmelser.
3. Planbeskrivelse.
4. KU Naturressurser.
5. KU Støyrapport.
6. KU Klimagass.
7. KU Landskap.
8. KU Naturmangfold.
9. Matjordplan.
10. ROS-analyse.
11. Sammenstilling av konsekvensutredning.

12. Situasjonsplan.
13. Skredfarevurdering.
14. Trafikal vurdering_med vedlegg.
15. VAO-Rammeplan_med vedlegg.
16. Vurdering av områdestabilitet.
17. Alternativsvurdering.
18. Illustrasjoner.

4. Planområde og hovedinnholdet i planforslaget.



Plankart (vedlegg 1)	▲ Nord - Ikke i målestokk

Planområdet er på totalt 93,1 daa og omfatter eiendommene gbnr. 33/1, 33/5 og 33/30, samt areal til veg, avkjørsel og tekniske anlegg. Om lag 53 daa foreslås regulert til næringsformål. Resterende areal omfatter blant annet kjøreveg, gang- og sykkelveg, annen veggrunn, grønnstruktur og restarealer.

Områdene ANÆ1–ANÆ4 foreslås regulert til næringsbebyggelse for industri, lager og transport. Kontor til egen administrasjon tillates. Det er foreslått maksimal byggehøyde på 16 meter og ulik utnyttingsgrad (BYA 35%-60%) for delområdene. Utbyggingen er lagt opp som en terrassert løsning.

Planforslaget forutsetter betydelige terrenginngrep i form av skjæringer, fyllinger, massehåndtering og opparbeiding av byggetomter og veganlegg. Terrengbearbeidingen er en sentral del av planforslaget og har betydning for landskap, overvann, naturmangfold og gjennomføring av tiltaket.

Planen omfatter ny adkomst til næringsområdet, interne kjørearealer og gang- og sykkelveg. Det er satt rekkefølgekrav om utbedring av fylkesveg og etablering av gang- og sykkelveg før brukstillatelse kan gis. Det er også krav om at tekniske løsninger for vann, avløp og overvann skal være dokumentert og godkjent før utbygging kan settes i gang.

Før fradeling eller byggesaksbehandling skal det utarbeides situasjonsplan som blant annet viser plassering av bygninger og anlegg, intern kjøring, parkering, terrengbehandling, murer, overvannsløsninger og vegetasjon. Reguleringsbestemmelsene stiller også krav til utforming av bebyggelse og utearealer.

Planforslaget inneholder flere bestemmelser som skal redusere negative virkninger av utbyggingen. Det er blant annet krav om støyfaglig oppfølging ved byggesøknad og at grenseverdiene i T-1442/2021 skal overholdes. For overvann er det krav om at utbyggingen ikke skal medføre økt belastning på nedstrøms arealer, og at flomveger skal etableres og holdes åpne. Det er også stilt krav om klimagassbudsjett ved igangsettingstillatelse og klimagassregnskap som bygget.

Når det gjelder naturmangfold, inneholder planen bestemmelser om begrensning av strølys, vurdering av lyssensor og oppfølging av hubro etter anleggsfasen. Det er også krav om at masser skal undersøkes før flytting for å hindre spredning av fremmede arter. For dyrka jord er det utarbeidet matjordplan, og det er satt rekkefølgekrav om at flytting av matjord skal være gjennomført før igangsettingstillatelse for byggetiltak kan gis.

Planforslaget omfatter videre hensynssoner for frisikt, ras- og skredfare og flomfare. Innenfor disse sonene gjelder særskilte krav til dokumentasjon og eventuelle sikringstiltak før utbygging kan finne sted. Det er også tatt inn bestemmelser knyttet til kulturminner, herunder stansplikt ved eventuelle funn.



Flyfoto. Planavgrensingen vist med rød linje.	▲ Nord - Ikke i målestokk

Arealformål i planforslaget.

Arealformål	Areal (daa)	Kommentar
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg		
1390 - Nærmere angitt næring ANÆ	53	Areal for planlagt næringsbebyggelse.
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur		
2011 – Kjøreveg KV	6,4	Alvikvegen, veg til massedeponiet og til gbnr. 33/2.
2015 - Gang- og sykkelveg GS	1,1	Ny gang- og sykkelveg langs Alvikvegen.
2019 - Annen veggrunn – grøntareal AVG	12,8	Sideareal til veger og gang-/sykkelveg.
§12-5. Nr. 5 - Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift		
5110 – Landbruk L	1,1	Areal planlagt benyttet til midlertidig riggområde ved etablering av gang-/sykkelveg.
5120 – Naturformål N	17,2	Områder som skal bevares som grøntareal.
§12-5. Nr. 6 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone		
6620 - Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone NSVS	1,4	Omfatter eksisterende bekk med sideareal nord for planlagt bebyggelse.
Totalt alle kategorier:	**93,1**	

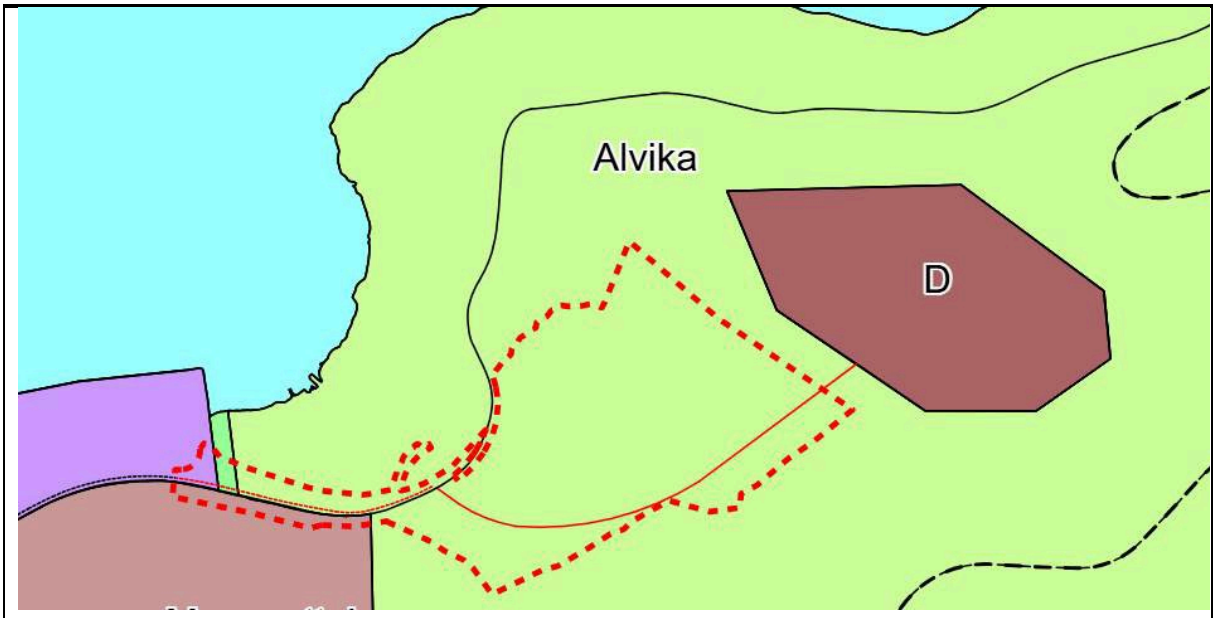
Planområdet omfatter eiendommene gbnr. 33/1, 33/5 og 33/30. I nord og vest følger avgrensinga eiendomsgrensa til gbnr. 33/1. I tillegg er det tatt med areal for ev. framtidig behov for utviding av fv. 5946 Alvikvegen, areal til gang-/sykkelveg langs fv. 5946 Alvikvegen, samt avkjørsel til gbnr. 33/2. Vi legger til grunn at det må gjennomføres et grunnerverv for å realisere den del av gang- og sykkelvegen langs fv. 5946 Alvikvegen som ligger innenfor planområdet.
Det må også gjennomføres grunnerverv dersom den sammenhengende gang- og sykkelvegen vestover til Storskjervavegen skal realiseres i tråd med rekkefølgekravet. Gang- og sykkelvegen er regulert, men ligger utenfor planområdet.

5. Forholdet til overordnede planer.

Planforslaget er ikke i samsvar med gjeldende kommunedelplan. Hoveddelen av området er avsatt til LNF-formål. En mindre del er knyttet til areal som er regulert eller under regulering til veg- og masseformål. Kommuneplanens arealdel er under revisjon, og det har i den sammenheng kommet inn endringsforslag fra LNF-formål til næringsformål.

Dette er en sentral premiss i saken. Flere høringsinstanser har i forbindelse med oppstartsvarsel pekt på at nye næringsarealer normalt bør avklares i overordnet plan, og at denne saken derfor reiser spørsmål om planhierarki og kommunens arealstyring.

Planområdet er delvis regulert. Den felles interne tilkomstvegen, som også betjener det regulerte Alvika massedeponi i øst, er anlagt i tråd med en dispensasjon fra detaljreguleringen "Alvika- gbnr. 33/1 - massedeponi". Deler av fv. 5946 Alvikvegen som ligger innenfor planområdet, er enten regulert eller under regulering. Resterende deler av planområdet er uregulert.



Gjeldende kommunedelplan for Ålesund. Planavgrensing vist med rød stiplet strek.	▲ Nord - Ikke i målestokk

6. Innkomne innspill til planoppstart/planprogram.

Det kom inn omfattende merknader til oppstart og planprogram. (vedlegg 21)
Hovedtemaene her var:

- strid med kommuneplan og behov for overordnet avklaring
- jordvern og tap av dyrka mark
- naturmangfold og landskap
- trafikk og trafikksikkerhet
- støy, støv og folkehelse
- overvann, flom og forurensning
- kulturminner og kulturmiljø

Statsforvalteren og fylkeskommunen varslet innsigelse knyttet til jordvern og trafikale forhold dersom disse ikke ble tilstrekkelig ivaretatt. NVE pekte på behov for grundige vurderinger av flom, overvann og vassdragsforhold. Kommuneoverlegen pekte på samlet belastning på bomiljøet. Drøfting av planforslaget i regionalt planforum bekreftet at jordvern, alternativ lokalisering, samfunnsnytte, trafikk og overvann er de sentrale konfliktlinjene i saken.

Planprogrammet ble på denne bakgrunn revidert vesentlig etter høring. Det ble blant annet stilt skjerpede krav til utredning av naturressurser, jordvern, naturmangfold, landskap, støy, klimagassutslipp, matjordplan og alternativ lokalisering.

Planutvalget vedtok planprogrammet i PU-sak 011/26 med følgende ordlyd:
"Planutvalget fastsetter med hjemmel i plan- og bygningslova §§ 4-1 og 12-9 planprogram i samband med detaljregulering for Alvika næringspark, datert 03.11.2025.
Planutvalget fastsetter planprogrammet under forutsetning av at konsekvensutredningen inkluderer:
– minst ett reelt lokaliseringsalternativ innenfor allerede avsatte næringsareal i regionen,

– en samlet vurdering av tap av dyrka mark opp mot nasjonale og regionale jordvernmål,
– et naturregnskap som synliggjør samlet tap av naturverdier,
– vurdering av klimagassutslipp knyttet til arealendring og transport i et livsløpsperspektiv.
Planutvalget understreker at flytting av matjord ikke alene kan anses som tilstrekkelig avbøtende tiltak for tap av dyrka mark."

Administrasjonen vurderer at forslagsstiller har utredet punktene som følger av planutvalgets fastsetting av planprogrammet, men at det ikke er utredet andre avbøtende tiltak enn jordflytting, når det gjelder jordvernproblematikken.

Utredninger og kunnskapsgrunnlag

I dette kapittel er konklusjonene i gjennomførte fagutredninger oppsummert tematisk. Vi viser også til vedlagte plandokumenter og utredninger der temaene er nærmere beskrevet,

1. Konsekvensutredning – metode og avgrensning.
Reguleringsplanen utløser krav om konsekvensutredning og planprogram fordi tiltaket ikke er avklart i overordnet plan og omfattes av forskriftens krav til konsekvensutredning.

Det er utarbeidet konsekvensutredninger for temaene landskap, naturmangfold, klimagassutslipp, støy og naturressurser. For landskap, naturmangfold, støy og klimagassutslipp er Miljødirektoratets veileder M-1941 lagt til grunn. For naturressurser er det brukt metodikk fra Statens vegvesens håndbok V712 (vedlegg 4 - 8 og 11).

Konsekvensutredningen vurderer i hovedsak ett utbyggingsalternativ opp mot nullalternativet. Alternative lokaliseringer er ikke utredet som fullverdige KU-alternativer, men vurdert i en egen overordnet alternativsvurdering (vedlegg 17).

2. Landskap.
Landskap er et relevant tema fordi planområdet ligger i overgangen mellom eksisterende industri- og næringsområde i Bingsa/Alvika og et mer åpent jordbruks- og kulturlandskap. Området har derfor betydning både som lokalt landskapsrom og som markering av overgangen mellom utbygd og ikke-utbygd areal.

Landskapsutredningen (vedlegg 7) viser at selve planområdet og arealene rundt Alvikvegen har noe verdi som landskap. Det er særlig den åpne innmarka, terrengformen og sammenhengen med omkringliggende kulturlandskap som gir området landskapsmessig betydning. Industriområdet i Bingsa er vurdert til å ha liten eller ingen særskilt landskapsverdi, mens delområdet på Ellingsøya er vurdert til å ha noe verdi.

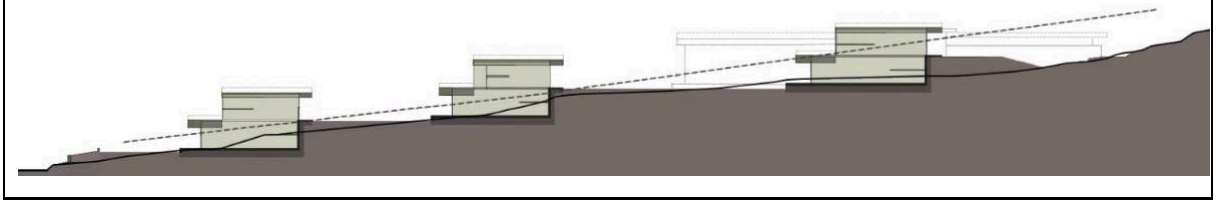
Planforslaget vil medføre terrenginngrep, terrassering, oppføring av større bygningsvolumer og etablering av tekniske anlegg og veger. Dette vil endre landskapskarakteren fra et åpent og delvis grønt område til et tydelig utbygd næringsområde. Tiltaket vil bli mer synlig lokalt, særlig fra nærområdet og fra Alvikvegen, mens fjernvirkningen vurderes som mer begrenset fordi landskapet har en skålform som skjermer for innsyn fra større avstander.

Samlet konsekvens for landskap er vurdert til noe negativ. Det er foretatt skadereduserende tiltak i form av terrengtilpasning, bevisst formgiving av bygningsvolumer, dempet fargebruk, helhetlig lyssetting, vegetasjon i randsoner og god terrengbearbeiding.

Illustrasjon av en mulig utbygging. Kilde: Margarida Pais arkitektur / CK Nor Bygg AS.



Snittegning som viser konseptet med terrassering. Kilde: Margarida Pais arkitektur.



3. Naturmangfold.

Naturmangfold er et sentralt tema fordi planområdet og influensområdet inneholder registrerte naturverdier, herunder semi-naturlig eng og funksjonsområde for hubro. I tillegg er det relevant å vurdere samlet belastning i et område som allerede er påvirket av eksisterende nærings- og anleggsvirksomhet.

Konsekvensutredningen (vedlegg 8) viser at det er påvist to naturtypelokaliteter i plan- og influensområdet: én semi-naturlig eng med stor verdi og én kystfuruskog med middels verdi. Den semi-naturlige enga er den eneste av disse som ligger innenfor planområdet. Lokaliteten er liten og har dårlig tilstand og lav lokalitetskvalitet, men er likevel vurdert til stor verdi fordi den utgjør en sårbar naturtype. Denne lokaliteten vil bli helt nedbygd dersom planen gjennomføres, og konsekvensen er vurdert til stor negativ.

Videre er det avgrenset et funksjonsområde for hubro i influensområdet. Dette delområdet er vurdert til svært stor verdi. Det er ikke påvist reirlokalitet i planområdet, men utredningen legger til grunn at området har funksjonell betydning for arten. Tiltaket medfører ikke

direkte arealbeslag i selve funksjonsområdet, men kan gi indirekte virkninger gjennom økt aktivitet, støy, lysforstyrrelser og mulig redusert næringstilgang. Konsekvensen for funksjonsområdet er vurdert til middels negativ. Utredningen understreker samtidig at manglende registrering i 2025 ikke i seg selv gir grunnlag for å anse funksjonsområdet som utgått, og at vurderingen må ses i lys av samlet belastning i et område som allerede er påvirket av eksisterende inngrep og næringsaktivitet.

For øvrige delområder er konsekvensene for naturmangfold i hovedsak vurdert som ubetydelig. KU-rapporten viser samtidig at det finnes mange fremmede arter i og nær planområdet.

Det skal gjennomføres avbøtende tiltak både i anleggs- og driftsfase. Dette omfatter blant annet generell aktsomhet, særskilt hensyn til hubro ved å unngå særlig støyende anleggsarbeid i sårbar periode, reduksjon og kontroll av fremmede arter, og å unngå belysning som rettes mot influensområdet. Det er også foreslått videre overvåking av hubro og oppfølging dersom det påvises hekkeaktivitet.

Rapporten inneholder i tillegg et naturregnskap for planområdet. Naturregnskapet gir et bilde av netto naturtap. Naturpoeng benyttes i naturregnskap for å gi en samlet og systematisk framstilling av naturverdier i et område. Poengene bygger normalt på forhold som areal, naturtype, økologisk tilstand og forekomst av viktige naturverdier. Formålet er å synliggjøre hvordan et tiltak kan påvirke naturen, herunder om det medfører tap, forringelse eller forbedring av naturverdier.

4. Støy.

Støy er et relevant tema fordi planforslaget legger til rette for industri-, lager- og transportvirksomhet i nærheten av eksisterende boliger og fritidsbebyggelse, og fordi planen også vil gi økt trafikk på Alvikvegen. Både driftsstøy og trafikkstøy er vurdert i konsekvensvurderingen.

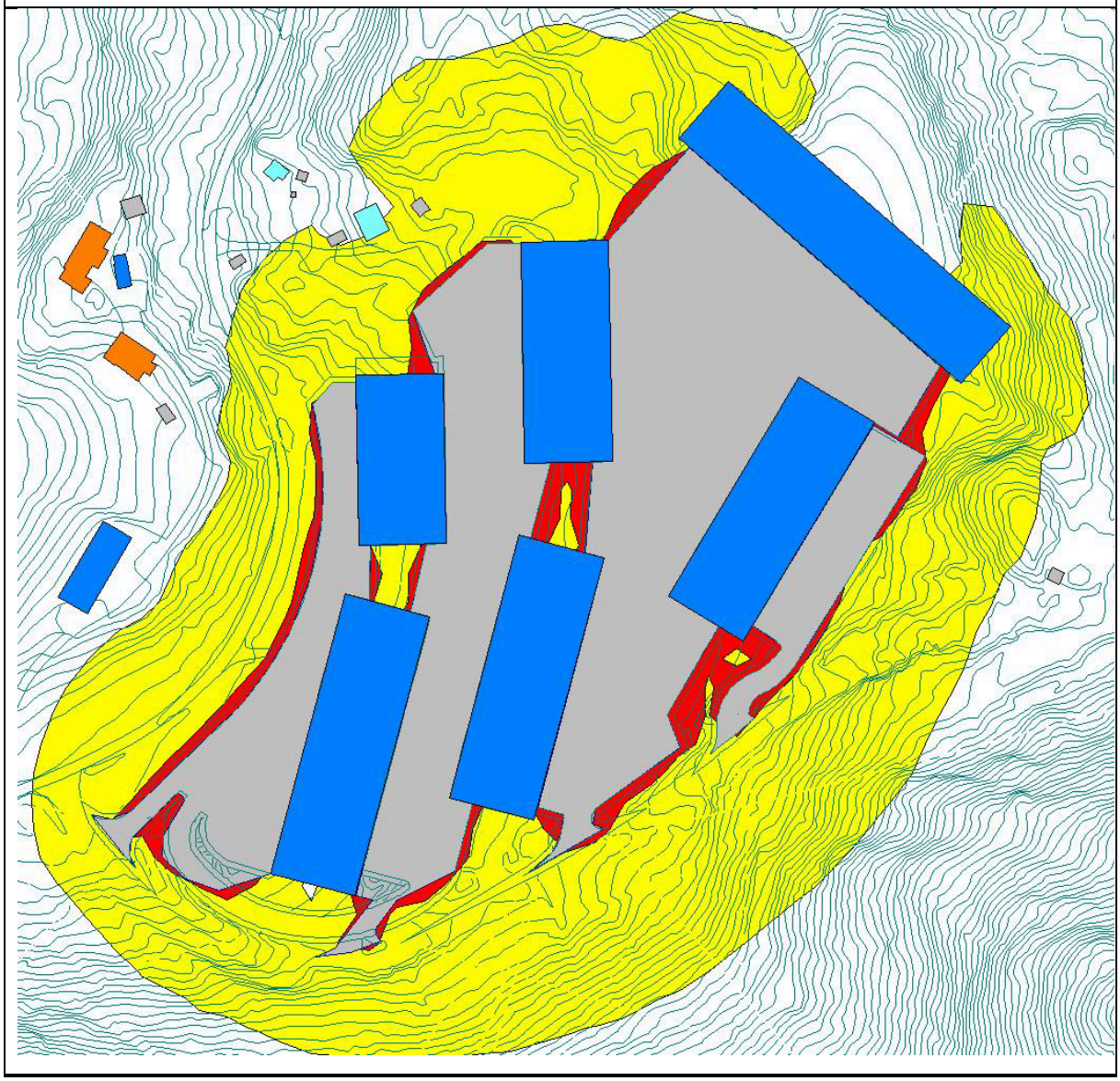
Støyutredningen (vedlegg 5) viser at de to nærmeste boligene vil få økt støy som følge av planlagt virksomhet, men fortsatt ligge utenfor gul støysone. Én fritidsbolig vil derimot ligge delvis innenfor gul støysone. Fritidsboligen har etter dagens forutsetninger tilgang til uteoppholdsareal med støynivå under nedre grense for gul sone.

Trafikkøkningen på Alvikvegen er beregnet å gi en økning på om lag 1 dB ved nærliggende støyfølsom bebyggelse. Dette vurderes normalt som ikke hørbart, og utredningen legger til grunn at trafikkøkningen isolert sett ikke vil gi merkbar endring i støysituasjonen langs fylkesvegen.

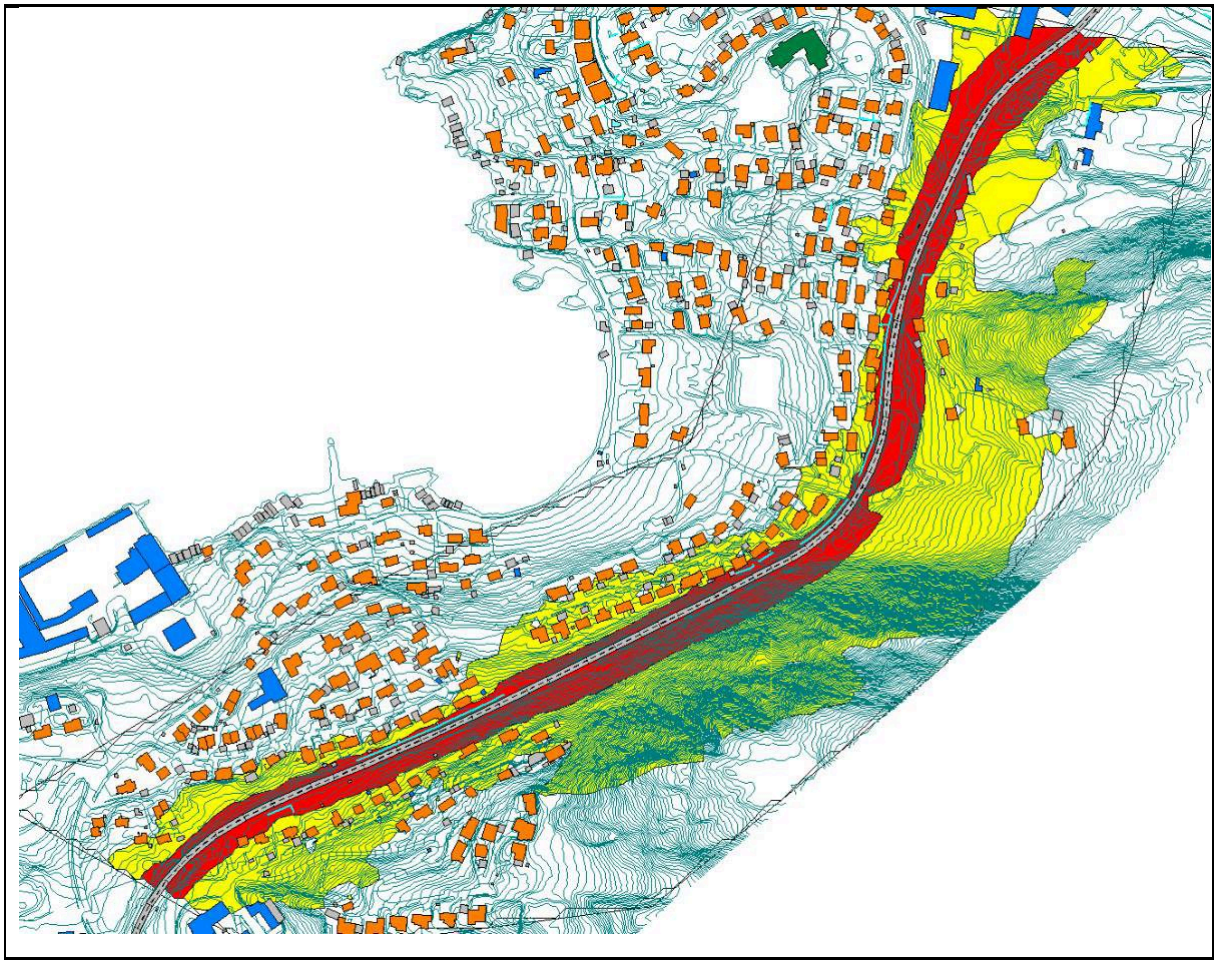
Samlet konsekvens for støy er vurdert til noe negativ. Rapporten understreker samtidig at det er betydelig usikkerhet knyttet til hvilke virksomheter som faktisk etableres, plassering av støykilder og skjerming fra framtidig bygningsmasse. Det framgår også at støy fra næringsparken trolig vil kunne medføre overskridelser av grenseverdiene dersom det ikke gjennomføres avbøtende tiltak.

Det er foreslått avbøtende tiltak som strategisk plassering av særlig støyende operasjoner, skjerming av ventilasjon og tekniske installasjoner, tunge fasadekonstruksjoner der det er aktuelt, og krav om at det ikke avgis rentonestøy som skjerper grenseverdiene. Reguleringsbestemmelsene stiller også krav om oppdaterte støyberegninger ved byggesøknad.

Støy fra Alvika næringspark. Støysone ved fremtidig driftssituasjon.
Beregningsresultater 4 meter over terreng. De to turkise bygningene er de omtalte berørte fritidsboligene.



Støy fra trafikk (Fv 5946 Alvikvegen).
Beregninger av støy fra vegtrafikk 4 meter over terreng. I henhold til T-1442.
Hvit sone: under eller lik 55dB
Gul sone: over 55 dB
Rød sone: over 65 dB



5. Klimagassutslipp.

Klimagassutslipp er relevant fordi planforslaget innebærer ny utbygging, økt transportarbeid, arealbruksendringer og energibruk i drift.

Konsekvensutredningen (vedlegg 6) viser et samlet beregnet utslipp på om lag 37 400 tonn CO2e over analyseperioden. (Anm.: Gjennomsnittlig årlig utslipp fra en -1- personbil er 2 tonn CO_2-ekvivalenter.) Dette utslippet er vurdert til middels negativ konsekvens. Den største utslippskilden er økt trafikk, etterfulgt av etablering av bygg og energibruk i drift. Arealbruksendringer og matjordflytting gir mindre bidrag.

Rapporten viser samtidig at resultatet er følsomt for sentrale forutsetninger. Dersom trafikken i hovedsak er omfordelt og ikke nygenerert, reduseres samlet konsekvens til noe negativ. Dersom det legges til grunn europeisk strømmiks i driftsfasen, eller lengre analyseperiode for alle utslippskilder, øker samlet konsekvens til stor negativ.

Det er foreslått flere skadereduserende tiltak, blant annet utslippsfri tungtransport, lavutslippsmaterialer, fjernvarme, solceller, utslippsfrie anleggsmaskiner og gjenbruk av masser internt i prosjektet. Samtidig er flere av disse tiltakene i begrenset grad direkte sikret gjennom reguleringsplanen, og vil i stor grad avhenge av senere prosjektering, kontrakter og valg av virksomheter.

6. Naturressurser.

Naturressurser er et særlig relevant tema i denne saken fordi planområdet omfatter dyrka jord med høy verdi, og fordi planen også kan påvirke vannressurser og i mindre grad andre naturgitte ressurser.

Konsekvensutredningen (vedlegg 4) viser at planområdet omfatter om lag 36 daa dyrka jord, hvorav 26,1 daa går tapt ved utbygging. Jorda er vurdert til stor verdi, forskjøvet mot middels verdi på grunn av små skifter, nordvendt helling og driftsulemper knyttet til støv og plast fra nærliggende næringsvirksomhet. Jordanalysene viser samtidig at jorda har gode egenskaper.

Konsekvensutredningen konkluderer likevel med ubetydelig konsekvens for jordbruk, fordi matjordflytting og nydyrking er lagt til grunn som avbøtende tiltak, og fordi mottaksarealet på Stette gård vurderes å kunne gi omtrent like stort nytt jordbruksareal. Dette er en sentral forutsetning for konklusjon i konsekvensutredningen.

Når det gjelder vannressurser, viser rapporten at det finnes private brønner i og nord for planområdet, samt en liten akvifer, dvs. en geologisk formasjon i grunnen som kan lagre og lede grunnvann, med antatt begrenset grunnvannspotensial. Konsekvensen for vannressurser er vurdert til noe negativ, fordi grunnvannspotensialet i løsmassene trolig vil forsvinne og nærliggende brønner kan bli påvirket med tanke på kapasitet eller kvalitet. Overvåkningsprogrammet som er fastsatt i reguleringen av Alvika massedeponi fortsetter, og det vil være viktig å måle hva en eventuell etablering av næringsparken vil få av konsekvenser for disse private brønnene.
Det legges til grunn at det skal føres offentlig vann frem til tiltaksområdet.

For mineralressurser er det ikke registrert forekomster i selve planområdet, men det ligger et regionalt viktig pukkområde i Bingsa like vest for planområdet. Dette vurderes ikke å bli påvirket av tiltaket, og konsekvensen er vurdert til ubetydelig.

Det er foreslått avbøtende tiltak som tidlig flytting av matjord før øvrig anleggsarbeid, unngåelse av rigg og deponi på gjenværende dyrka mark, og kompensasjon dersom nærliggende brønner mister vannkapasitet eller vannkvalitet.

Anleggsfasen gir ingen vesentlige tilleggskonsekvenser utover de permanente.

7. Alternativsvurdering.

Det er utarbeidet en egen rapport om alternativ lokalisering (vedlegg 17). Rapporten vurderer aktuelle næringsarealer i flere trinn og ser blant annet på Digernes, Emblem, Veibust og Alvika.

Alternativsvurdering er relevant fordi planforslaget ikke er i samsvar med gjeldende kommuneplan og fordi det innebærer omdisponering av dyrka jord. Når et nytt næringsområde foreslås i et LNF-område, er det særlig viktig å belyse om tilsvarende behov kan løses i områder som allerede er avsatt til næringsformål.

Rapporten konkluderer med at Alvika samlet sett kommer best ut etter de valgte kriteriene, særlig på grunn av nærhet til Moa og hovedvegnettet, tilknytning til eksisterende nærings- og industrimiljø i Bingsa, potensial for samlokalisering og sirkulære verdikjeder, og at trafikken ikke i samme grad belaster andre sårbare transportkorridorer.

Rapporten viser dermed hvorfor Alvika vurderes som attraktiv for det aktuelle prosjektet. Samtidig er alternative lokaliseringer ikke konsekvensutredet på samme detaljeringsnivå som Alvika, og rapporten dokumenterer ikke entydig at andre avsatte næringsområder ikke kan dekke tilsvarende behov.

8. Matjordplan.

Det er utarbeidet matjordplan for håndtering av dyrka jord som går tapt ved utbygging (vedlegg 9). Planen legger til grunn at om lag 26,1 daa dyrka jord skal tas av, mellomlagres og flyttes til mottaksareal på Stette gård. Det foreligger tillatelse til nydyrking og terrenginngrep på mottaksarealet, og det er inngått avtale om mottak av jordmassene.

Det har ikke vært drevet aktivt landbruk på eiendommen på ca. 25 år.

Matjordplanen er relevant fordi dyrka jord er en av de viktigste verdiene i planområdet, og fordi jordflytting er forslagstillers viktigste avbøtende tiltak for å redusere konflikten med jordverninteressene.

Planen beskriver mottaksareal, jordvolum, håndtering av jordlag, mellomlagring, transport og utlegging. Den viser dermed at jordflytting framstår som teknisk gjennomførbar. Det er også positivt at løsningen er konkretisert med identifisert mottaksareal og avtalegrunnlag.

9. Trafikk.

Strekning på fv. 5946 Alvikvegen	Dagens / 2025 ÅDT	Prognose uten tiltak	Prognose med tiltak
Vest for kryss med tilkomstveg til Alvika næringspark	600	720 (2050)	1320 (2050)
Sør for Hovdevikvegen	4830	5380 (2050)	5980 (2050)
Øst for bebyggelsen i Alvika	330	–	–

Trafikk og trafikale ulemper er sentrale tema fordi planforslaget legger til rette for industri-, lager- og transportvirksomhet med forventet høy andel tungtrafikk, og fordi adkomsten skjer via et vegsystem som også brukes av eksisterende bebyggelse og myke trafikanter.

Trafikkrapporten (vedlegg 14) legger til grunn at næringsparken vil gi en trafikkøkning på om lag 600 kjøretøy per døgn, med høy andel tungtrafikk. Rapporten vurderer at dette ikke vil gi vesentlige kapasitetsproblemer i kryssområdet mot Lerstadvegen, blant annet fordi ny E136 Breivika–Lerstad forventes å redusere trafikken på Lerstadvegen.

Samtidig viser rapporten at tiltaket vil forsterke behovet for trafikksikkerhetstiltak på strekningen mellom planområdet og eksisterende vegnett. Det er særlig pekt på behov for sammenhengende gang- og sykkelveg, vegbelysning og opprydding i kryssområdet ved Storskjervavegen.

Det er foreslått rekkefølgekrav om etablering av sammenhengende gang- og sykkelveg fra planområdet til krysset Alvikvegen/Storskjervavegen. Dette er et viktig avbøtende tiltak. Samtidig må det avklares nærmere om rekkefølgekravet er tilstrekkelig presist og rettslig holdbart, og hvordan gjennomføring og kostnadsfordeling skal sikres.

Trafikkprognose uten Alvika næringspark

Strekning	ÅDT 2025 (% tunge)	ÅDT 2030 (% tunge)	ÅDT 2050 (% tunge)
Fv. 5946 vest for kryss tilkomstveg	600 (45%)	640 (45%)	720 (50%)
Fv. 5946 sør for Hovdevikvegen	4830 (11%)[2]	5080 (11%)	5380 (13%)

Trafikkprognose inkludert Alvika næringspark.

Strekning	ÅDT 2025 uten tiltak (% tunge)	ÅDT 2050 uten tiltak (% tunge)	Trafikkøkning (ÅDT 2050) som følge av tiltaket (% tunge)	Total ÅDT 2050 (% tunge)
Fv. 5946 vest for kryss tilkomstveg	600 (45%)	720 (50%)	600 (80%)	1320 (64%)
Fv. 5946 sør for Hovdevikvegen	4830 (11%)	5380 (13%)	600 (80%)	5980 (20%)

10. Overvann og flom.

Overvann og flom er et sentralt tema fordi planområdet har eksisterende bekkeløp, flomveger og nedbørsfelt som påvirkes av utbyggingen, og fordi økt andel tette flater vil gi større og raskere avrenning. Temaet er også relevant fordi det allerede er identifisert utfordringer nedstrøms planområdet.

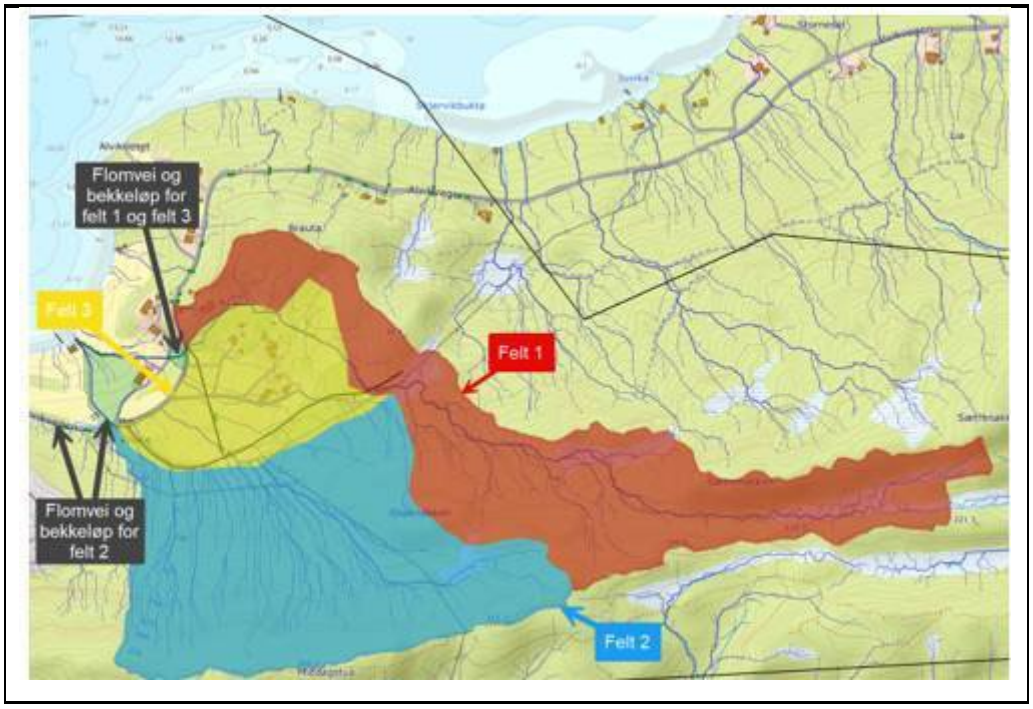
VAO-rammeplanen (vedlegg 15) viser at utbyggingen vil gi økt avrenning og at overvannshåndtering er et krevende tema. Det anbefales i hovedsak å lede overvann sørover i nytt overvannsanlegg, kombinert med fordrøyning og sikre flomveger fram til resipient. Det er også pekt på behov for oppgradering av enkelte kritiske punkter i systemet.

Samtidig framgår det at deler av bekkeløpet i øvre nivå må legges i lukket løsning for å få plass til utbyggingen. Dette er utfordrende sett opp mot kommuneplanens bestemmelser om åpne bekker og hensynet til vassdragsmiljø. Videre bygger flere av løsningene på senere detaljprosjektering og på tiltak som delvis ligger utenfor planområdet.

Figuren under viser feltene som beregningene for fremtidig situasjon etter utbygging tar utgangspunkt i. De to tidligere feltene blir delt inn i tre felt for å legge til grunn økningen i avrenning etter utbyggingen med klimapåslag for eventuelle fremtidige vannmengder. Grunnet planområdets areal og tette flater reduseres infiltrasjon og fordrøyningsmuligheten. Dette resulterer i en raskere avrenning og en høyere flomtopp. Grunnet planområdets nærhet til nærliggende fjord, fasiliteter dette flere mulige løsninger som vises i VAO-rammeplan.

For å muliggjøre ferdigstillelse av planområdet forutsettes det at eksisterende kommunalt ledningsnett må forlenges og tilknyttes den nye utbyggingen. Det må også gjøres nødvendige avtaler med berørte grunneiere (nedstrøms) for bruk av bekkeløp som flomveger.

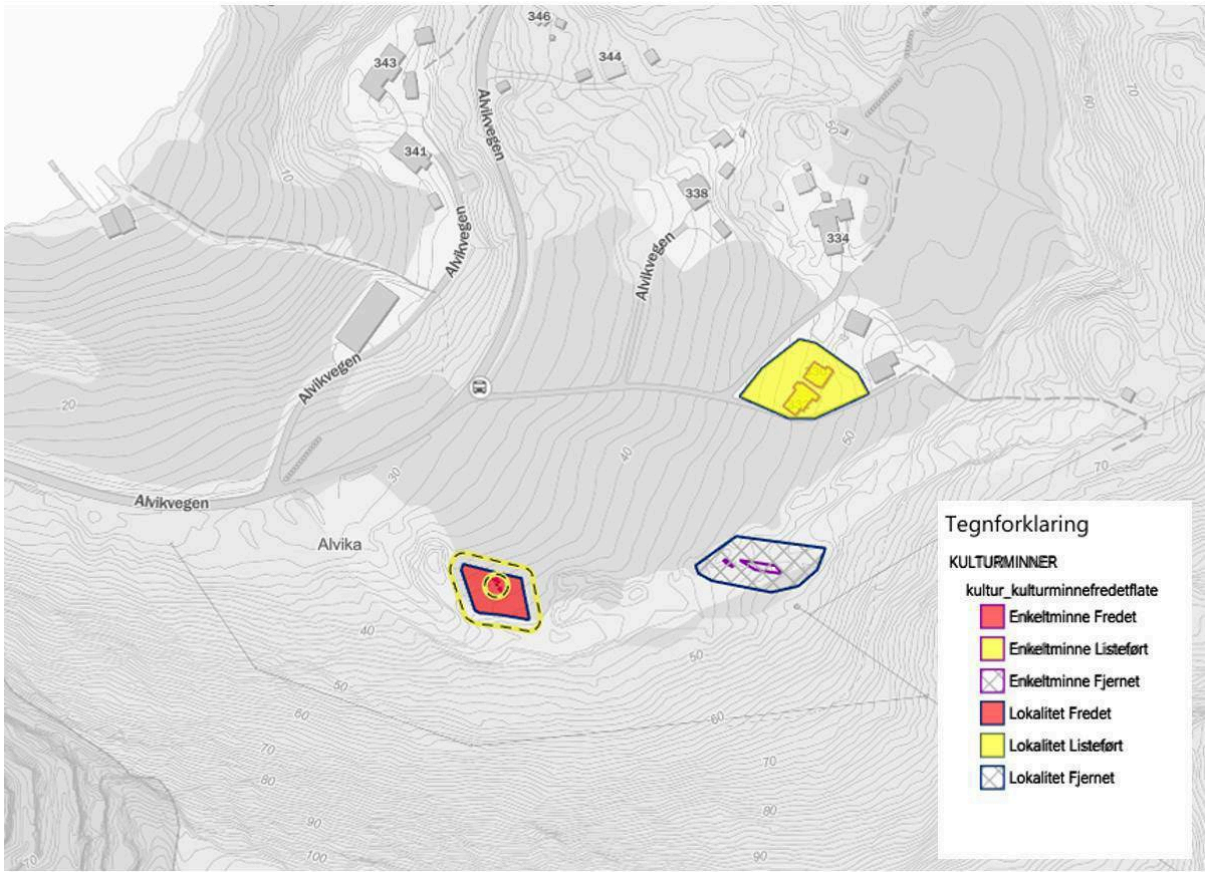
Nedslagsfelt med flomveger og bekkeløp etter utbygging av næringsparken.



Det er avbøtende tiltak i form av fordrøyning, styrt avledning, flomveger, blågrønne løsninger og oppgradering av hydraulisk svake punkter. Etter administrasjonens vurdering er det likevel ikke fullt ut avklart i hvilken grad alle nødvendige tiltak er tilstrekkelig sikret i planen, eller hvordan nedstrøms virkninger skal håndteres dersom det blir behov for tiltak utenfor planområdet. Det er en forventning om at høringen vil gi en avklaring på dette og at man før sluttbehandling har dette tilstrekkelig sikret i plandokumentene.

11. Kulturminner.

Kulturminner og kulturmiljø er relevante tema fordi planområdet omfatter både automatisk fredet kulturminne og to kommunalt listeførte og SEFRAK-registrerte bygninger på Alvika gård. I tillegg inngår området i et kulturlandskap med lokal kulturhistorisk verdi.



Planforslaget innebærer at det automatisk fredete kulturminnet vil bli berørt dersom planen realiseres. Det samme gjelder de to listeførte bygningene på gårdstunet. Dette betyr at planen ikke bare påvirker enkeltobjekter, men også den kulturhistoriske lesbarheten i området.

Fylkeskommunen har opplyst om at det ikke er behov for ytterligere kulturminneundersøkelser i selve næringsområdet, men at det er behov for undersøkelser på nordsiden av Alvikvegen der gang- og sykkelveg planlegges. Eventuell realisering vil forutsette videre avklaringer etter kulturminneloven.

12. Oppsummering av konsekvensvurderingene.

Sammenstilling av konsekvensutredninger.

Fagtema	Nullalternativet	Utbyggingsalternativet
Landskapsbilde	0	Noe negativ
Naturmangfold	0	Middels negativ konsekvens
Støy	0	Noe negativ
Klimagassutslipp	0	Middels negativ konsekvens
Naturressurs	0	Ubetydelig konsekvens
Samlet konsekvens		**Middels negativ konsekvens**
Begrunnelse for konsekvens		Samlet konsekvens blir i henhold til metoden i M-1941 middels negativt når mer enn et fagtema har samlet konsekvensgrad middels negativt. Ingen fagtema har kritisk, stor eller svært stor negativ konsekvens.
Rangering	**1**	**2**

Samlet konsekvensgrad («middels negativ» konsekvens) for de 5 tema som er konsekvensutredet er gitt av metoden i M-1941. «Middels negativ» konsekvens fremkommer når mer enn et fagtema har samlet konsekvensgrad «middels negativt». Ingen fagtema har «kritisk», «svært stor» eller «stor negativ» konsekvens. Både for landskapsbilde og støy har vurderingene vært i grenseland mellom ubetydelig og noe negativ konsekvens, men konservativ tilnærming er lagt til grunn og er derfor satt til noe negativ.

For klimagass viser sensitivitetsberegninger at dersom metodikken tillot å ta høyde for at det ikke er forventet at all trafikken er nyskapt, men oppstår ved at trafikk flyttes til den nye næringsparken, ville konsekvensgraden for klimagassutslipp endres til noe negativ. Da ville også tiltakets samlede konsekvensgrad endres fra middels negativ til noe negativ.

Administrasjonens vurdering av planforslaget.

Det foreligger et omfattende kunnskapsgrunnlag i saken. Dette kapittel inneholder administrasjonen vurdering om hvordan dokumenterte konflikter skal forstås og vektlegges i den planfaglige og rettslige avveiningen. Særlig gjelder dette jordvern, forholdet til overordnet plan, alternativ lokalisering, samfunnsnytte, trafikk/rekkefølgekrav og overvann/flom.

<u>1. Planfaglig utgangspunkt.</u>
Saken må vurderes med utgangspunkt i at planforslaget ikke er i samsvar med gjeldende kommuneplan og at det innebærer omdisponering av dyrka jord. Dette skjerper kravene til begrunnelse, utredning og avveining.

Administrasjonen var negativ til planinitiativet da det ble fremmet. Begrunnelsen var særlig at tiltaket ikke var forankret i overordnet plan, og at det tidlig framsto som konfliktfylt i lys av jordverninteressene. Etter at planutvalget likevel godkjente oppstart av planarbeidet, har administrasjonens oppgave vært å sørge for at saken blir best mulig opplyst før politisk behandling.

Det foreligger nå et omfattende og gjennomarbeidet kunnskapsgrunnlag. Etter administrasjonens vurdering er saken derfor vesentlig bedre opplyst enn da planinitiativet ble fremmet.

Samtidig er det viktig å skille mellom to spørsmål: om saken er godt nok opplyst til å sendes på høring, og om saken er godt nok avklart til å kunne vedtas endelig. Administrasjonen vurderer at det første spørsmålet kan besvares bekreftende, mens det andre fortsatt må besvares med tvil. Det er særlig fordi flere av de sentrale konfliktpunktene ikke gjelder mangel på utredning, men uklarhet om hvordan utredningene og da konsekvenser av planforslaget, skal forstås opp mot nasjonale interesser.

2. Jordvern, jordflytting og forholdet til overordnet plan.

Jordvern er vurdert til å være det mest sentrale konfliktpunktet i saken. Planforslaget innebærer omdisponering av om lag 26,1 daa dyrka jord i et område som i kommuneplanen er avsatt til LNF-formål. Dette er i seg selv et tungtveiende moment, både fordi dyrka jord er en knapp ressurs og fordi nasjonale og regionale føringer tilsier en restriktiv praksis ved omdisponering.

Ved vurderingen av jordvernspørsmålet må det legges til grunn både nasjonale og regionale føringer for jordvern og arealforvaltning. Disse føringene bygger på at jordvern er en nasjonal interesse, at kommunene skal føre en restriktiv praksis ved omdisponering av dyrka jord, og at nye arealavklaringer som hovedregel bør skje på overordnet plannivå.

Saken må også vurderes i lys av planhierarkiet. Nye næringsarealer av denne typen bør som hovedregel avklares gjennom overordnet plan, der ulike arealinteresser kan vurderes samlet. Når et nytt næringsområde fremmes gjennom detaljregulering i strid med kommuneplanen, skjerpes kravene til dokumentasjon og begrunnelse. Dette er også bakgrunnen for at flere høringsinstanser tidlig pekte på at saken burde vært avklart på overordnet nivå.

Forslagsstiller har lagt til grunn jordflytting som det sentrale avbøtende tiltaket.

Etter administrasjonens vurdering viser matjordplanen at jordflytting er teknisk gjennomførbart, og at det finnes et konkret mottaksareal for massene. Dette er positivt og styrker planforslaget sammenlignet med en situasjon der en slik løsning ikke foreligger. Administrasjonen legger også til grunn at det er gjort et grundig arbeid med å beskrive hvordan jordmassene kan håndteres og gjenbrukes.

Likevel er det etter administrasjonens vurdering avgjørende å skille mellom teknisk gjennomførbarhet og planfaglig og jordvernmessig akseptabilitet. At matjord kan flyttes, er ikke det samme som at jordverninteressene er tilstrekkelig ivaretatt. Planen innebærer fortsatt at dyrka jord bygges ned og tas ut av sin opprinnelige sammenheng. Jordflytting kan redusere skadevirkningene, men opphever ikke den grunnleggende konflikten med jordverninteressene.

Det er også et relevant moment at jordvernhensynet i denne saken ikke bare gjelder jordkvaliteten isolert sett, men også den samlede arealressursen, sammenhengen med omkringliggende landbruksareal og den langsiktige utviklingen i området. En utbygging vil flytte grensen for næringsaktivitet østover og kan over tid øke presset på tilgrensende landbruksarealer.

Administrasjonen merker seg også at konsekvensutredningen for naturressurser konkluderer med ubetydelig konsekvens for jordbruk, fordi matjordflytting og nydyrking er lagt til grunn som avbøtende tiltak. Etter administrasjonens vurdering kan denne metodiske konklusjonen ikke uten videre legges til grunn som svar på jordvernspørsmålet. Den politiske og forvaltningsmessige vurderingen er bredere enn spørsmålet om ressursen teknisk kan flyttes.

Administrasjonen vurderer derfor at jordvernspørsmålet fortsatt ikke er tilstrekkelig avklart, selv om kunnskapsgrunnlaget er betydelig styrket. Dette er et tema der uttalelser fra Statsforvalteren og andre berørte myndigheter vil være særlig viktige i høringen.

Administrasjonen vurderer at matjordplanen er godt nok utredet til høring. Samtidig er det per nå ikke tilstrekkelig dokumentert at den foreslåtte jordflyttingen innebærer en løsning som er i samsvar med nasjonale og regionale jordvernføringer. Selv om matjordplanen viser at jordressursen søkes ivaretatt gjennom flytting til nytt areal, endrer dette ikke det grunnleggende forholdet at planen innebærer nedbygging og omdisponering av dyrka jord i et LNF-område. Jordflytting og nydyrking kan være avbøtende tiltak, men opphever ikke i seg selv den prinsipielle konflikten med jordverninteressene.

3. Alternativ lokalisering og samfunnsnytte.

Det er dokumentert et behov for næringsarealer i kommunen og regionen, særlig større sammenhengende arealer for logistikk, lager og transport. Kommunen prioriterer næringsutvikling, arbeidsplassetableringer og verdiskaping.

Samtidig er det et planfaglig utgangspunkt at behovet for næringsarealer ikke i seg selv er tilstrekkelig til å omdisponere dyrka jord i strid med gjeldende kommuneplan. I denne saken må hensynet til næringsutvikling derfor veies opp mot jordvern, bomiljø, naturmangfold, landskap, kulturmiljø, trafikk og overvann.

Administrasjonen vurderer at planforslaget kan bidra til næringsutvikling og arbeidsplasser, og at lokaliseringen i tilknytning til eksisterende nærings- og industrimiljø i Bingsa/Alvika er et relevant moment. Samtidig er det usikkerhet knyttet til hvilke konkrete virksomheter som faktisk vil etablere seg i området, og hvor stor den stedbundne samfunnsnytten vil være.

Når det gjelder spørsmålet om tilsvarende behov for næringsarealer kan løses i andre områder som allerede er avsatt til næringsformål, viser administrasjonen til vedlagte alternativsvurdering. Rapporten dokumenterer at det er gjennomført en overordnet vurdering av flere ledige næringsarealer i regionen, og at særlig Digerneset næringspark, Veibustområdet og Emblem vest er vurdert som relevante alternativer til Alvika. Vurderingen viser at Alvika etter de valgte kriteriene kommer best ut, særlig på grunn av nærhet til Bingsaområdet, kort avstand til byområdet og potensial for utvikling av sirkulære verdikjeder. Samtidig er det usikkert hvor stor og hvor stedbunden denne samfunnsnytten faktisk er. Reguleringsplanen kan styre arealformål, men ikke sikre at det faktisk etableres virksomheter som realiserer de beskrevne synergiene.

Det må her understrekes at det er en sentral premiss fra forslagsstiller at løsningen med flyttingen av matjord er akseptabel for Statsforvalteren. Her er vi fortsatt usikker og en høring må kunne gi et klart svar på denne problemstillingen.

Etter administrasjonens vurdering dokumenterer rapporten likevel ikke tilstrekkelig at

tilsvarende behov for næringsareal ikke kan løses i områder som allerede er avsatt til næringsformål. Rapporten viser snarere at det finnes reelle og realistiske alternativer, men at Alvika vurderes som særlig gunstig for dette konkrete prosjektet, med de premissene forslagstiller legger til grunn, bl.a. forventede gevinster knyttet til næringsutvikling, sirkulærøkonomi, samlokalisering og sysselsetting.

Administrasjonen vurderer at samfunnsnytten er vurdert, og at forslagsstiller har tydeliggjort sine intensjoner med næringsparken, men at det samtidig er knyttet usikkerhet til hvilke aktører som til slutt vil etablere seg der.

Administrasjonen vurderer at alternativsvurderingen er tilstrekkelig som grunnlag for høring, men etter administrasjonens vurdering er det per nå ikke tilstrekkelig dokumentert at den foreslåtte jordflyttingen innebærer en løsning som er i samsvar med nasjonale og regionale jordvernføringer.

4. Naturmangfold, landskap og kulturminner/-miljø.

Administrasjonen har vurdert saken etter naturmangfoldloven § 7, jf. prinsippene i §§ 8–12. Det foreligger et relativt omfattende kunnskapsgrunnlag om naturverdiene i området, og administrasjonen vurderer at kravet i § 8 er oppfylt på et nivå som er tilstrekkelig for 1. gangs behandling. Samtidig viser utredningene at planen vil medføre tap av naturverdier og at det fortsatt er usikkerhet knyttet til indirekte virkninger for hubro og til samlet belastning i området, jf. §§ 9 og 10. Dette tilsier etter administrasjonens vurdering en varsom og restriktiv tilnærming i den videre behandlingen.

Administrasjonen vurderer at naturmangfold, landskap og kulturminner/-miljø er tilstrekkelig utredet til høring.
Samtidig er det et viktig premiss at planforslaget vil innebære en tydelig og varig endring av det lokale landskapsrommet, og at tapet av semi-naturlig eng ikke kan avbøtes, og at mulig påvirkning på funksjonsområde for hubro er et tungtveiende tema i saken. Usikkerheten knyttet til artens faktiske bruk av området og til samlet belastning tilsier ikke at temaet kan tillegges mindre vekt, men at det må vurderes med varsomhet i den videre behandlingen. Det går tydelig fram hvilke kulturhistoriske verdier som finnes og hvilke konsekvenser planen vil få for disse. Samtidig er det klart at konsekvensene er negative og i begrenset grad kan avbøtes.

Administrasjonen vurderer derfor at naturmangfold, landskap og kulturminner/-miljø samlet sett kunne være tungtveiende motargument mot planforslaget, selv om temaene isolert sett ikke nødvendigvis er tungtveiende grunn alene.

5. Trafikk og rekkefølgekrav.

Planforslaget vil gi økt trafikk på Alvikvegen, herunder betydelig tungtrafikk. Dette er en direkte følge av planens formål og lokalisering. Selv om trafikkrapporten ikke viser vesentlige kapasitetsproblemer i hovedvegnettet, er det etter administrasjonens vurdering ikke kapasitet alene som er det viktigste spørsmålet i saken. Det sentrale er hvordan økt trafikk vil påvirke trafikksikkerhet, nærmiljø og opplevd belastning i området.

Det er særlig relevant at strekningen mellom planområdet og eksisterende vegnett har mangler når det gjelder tilbud til gående og syklende. Dette er også tydelig løftet fram i

høringsinnspillene. Når planen legger til rette for ny virksomhet med høy andel tungtrafikk, vil dette forsterke behovet for avbøtende tiltak.

For å få realisert en sammenhengende gang- og sykkelveg fra planområdet til kryss Storskjervavegen x fv. 5946 Alvikvegen er det satt et rekkefølgekrav i reguleringsbestemmelsene for å få realisert gang-/sykkelveg på strekningen Hovdevikvegen til Storskjervavegen.
Det følger av høyesterettsdom (HR-2021-953-A) at kommunen bare kan oppstille rekkefølgebestemmelser for å dekke reelle behov som utløses eller forsterkes av utbygging, eller for å avhjelpe ulemper denne fører til. I dette ligger det at det må være en slik relevant og nær sammenheng mellom tiltaket og utbyggingsprosjektet at det er berettiget å kreve at utbyggingen gjennomføres i en bestemt rekkefølge.

Vår vurdering er at rekkefølgekravet er nødvendig fordi utbyggingen vil medføre en betydelig trafikkøkning på den aktuelle strekningen, og derigjennom forsterke behovet for et tryggere tilbud for gående og syklende.

Kommunen legger vekt på at den aktuelle strekningen er hovedadkomst til og fra planområdet. Trafikkrapporten viser at gang- og sykkelvegen mellom Hovdevikvegen og Storskjervavegen vil gi et sammenhengende tilbud videre sørover via lokalvegnettet i Olsvika, og at tiltaket vil forenkle ferdsel uten bil. Selv om næringsparken i stor grad er bilbasert, utelukker ikke dette at det vil være gang- og sykkeltrafikk knyttet til området. Etablering av næringsparken vil legge til rette for nye arbeidsplasser, og det er derfor påregnelig at en del arbeidstakere vil ha behov for å gå eller sykle til og fra arbeidsstedet.

Det foreligger allerede i dag mangler ved tilbudet for gående og syklende på strekningen, og det eksisterer derfor et forbedringsbehov uavhengig av den aktuelle reguleringen. Etter kommunens vurdering er dette likevel ikke til hinder for rekkefølgekravet. Det sentrale etter HR-2021-953-A er om utbyggingen utløser eller forsterker et reelt behov. I denne saken vil næringsparken gi økt trafikk på samme strekning, og særlig økt tungtrafikk. Dette vil etter kommunens vurdering gjøre dagens situasjon mindre trygg for myke trafikanter enn den ellers ville vært, og dermed skjerpe behovet for å etablere gang- og sykkelvegen.

Vår foreløpige vurderinger er derfor at det foreligger en tilstrekkelig nær og saklig sammenheng mellom utbyggingen av Alvika næringspark og kravet om etablering av gang- og sykkelveg mellom Hovdevikvegen og Storskjervavegen. Spørsmålet bør likevel belyses nærmere i høringen og eventuelt kvalitetssikres videre før sluttbehandling.

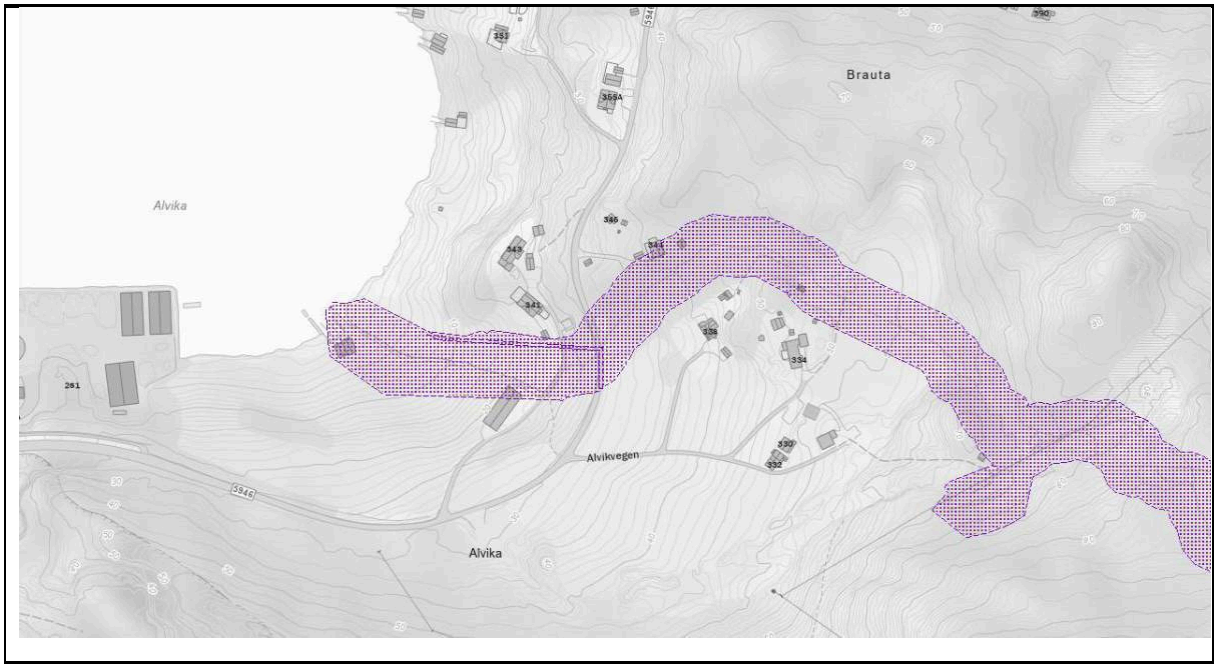
Administrasjonen vurderer samlet at trafikktemaet er godt nok utredet til høring, men at de rettslige og praktiske sidene ved rekkefølgekravet må avklares nærmere.

6. Overvann og flom.

Overvann og flom er et annet usikkerhetspunkt i saken. Planområdet har eksisterende bekkeløp og flomveger, og utbyggingen vil gi økt andel tette flater og dermed større og raskere avrenning. Dette gjør temaet både teknisk og planfaglig viktig.

Av teknisk/praktiske grunner foreslår forslagsstiller at i øvre nivå av planområdet må bekkeløpet legges i lukket løsning.

Aktsomhetskart som viser flomfare. Kilde: Norges Vassdrags- og Energidirektorat (NVE).



Administrasjonen vurderer det som positivt at det er utarbeidet en egen VAO-rammeplan som går relativt grundig inn i problemstillingen. Planmaterialet viser at forslagsstiller har forsøkt å finne en helhetlig løsning for overvann og flom, også med blikk på nedstrøms virkninger. Det er også positivt at det er identifisert konkrete svakheter i dagens system og foreslått tiltak for å redusere risiko.

Samtidig er det flere forhold som gjør at administrasjonen fortsatt er usikker. For det første bygger løsningen på at deler av bekkeløpet må legges i lukket løsning, noe som er utfordrende sett opp mot kommuneplanens bestemmelser og generelle prinsipper om åpne vannveger. Jf. kommuneplanens bestemmelser §6.2 som bl.a. sier at "Bekker og elver skal holdes åpne og i sin naturlige form, med tilstrekkelig kantvegetasjon. (Jf. vannressursloven §11)." For det andre er flere viktige avklaringer utsatt til detaljprosjektering. For det tredje kan det bli behov for tiltak utenfor planområdet og avklaringer med andre grunneiere.

Administrasjonen vurderer at overvann og flom er tilstrekkelig utredet til høring, men at dette fortsatt er et av de mest usikre temaene i saken. Administrasjonen vurderer at planforslaget viser at det finnes mulige løsninger, men ikke at alle nødvendige løsninger er endelig avklart eller tilstrekkelig sikret i planen. Dette er et tema som må vurderes nærmere i høringen, særlig av NVE og kommunens egne VAO-fagmiljø.

7. Barn og unges interesser.

Det er ikke kjent at planområdet i dag brukes aktivt av barn og unge, og området framstår ikke som et naturlig oppholds- eller lekeområde. Planforslaget kommer ikke i direkte konflikt med etablerte leke- eller oppholdsarealer.

Samtidig kan planen påvirke barn og unge indirekte gjennom økt trafikk og økt tungtransport på vegsystemet i området. Dette gjelder særlig dersom det ikke etableres tilstrekkelige trafikksikkerhetstiltak.

Administrasjonen vurderer derfor at barn og unges interesser i denne saken først og fremst er knyttet til trafikksikkerhet. Dersom rekkefølgekravet om gang- og sykkelveg er lovlig og gjennomføres, vil dette være et klart positivt tiltak.

8. Støy.

Konsekvensutredningen for støy vurderer planforslaget samlet til å ha noe negativ konsekvens. Vi legger til grunn at næringsparken vil gi en merkbar støyøkning for nærmeste støyfølsomme bebyggelse, særlig for to boliger og én fritidsbolig nær planområdet. Samtidig viser utredningen at de to nærmeste boligene fortsatt vil ligge utenfor gul støysone, og at kvalitetskriteriene for boliger etter T-1442:2021 dermed kan oppfylles. For fritidsboligen er det beregnet delvis beliggenhet innenfor gul støysone, men med tilgang til stille side og uteoppholdsareal under anbefalt grenseverdi.

Støyvurderingen er basert på overordnede forutsetninger, og det er noe usikkerhet knyttet til framtidig virksomhet, plassering av støykilder og skjermingseffekt fra bebyggelsen. Det er derfor viktig at reguleringsbestemmelsene følges opp med oppdaterte støyberegninger i byggesaken, slik at nødvendige avbøtende tiltak kan fastsettes. Videre bør det i anleggsfasen legges vekt på begrensning av støyende arbeider, varsling av naboer og vurdering av ytterligere støyreduserende tiltak ved behov.

Vi vil peke på at støyrapporten viser at boliger langs fv. 5946 (Alvikvegen) allerede i nullalternativet ligger delvis i gul og rød støysone for vegtrafikkstøy. Dette fremgår av beregningene for prognoseår 2050 uten tiltak. For utbyggingsalternativet (næringsparken) er det beregnet at trafikken på fv. 5946 vil øke, og at dette kan gi en støyøkning på om lag 1 dB langs vegen. Rapporten vurderer at en slik økning normalt ikke er hørbar, og at den derfor ikke vil bidra til en merkbar økning i støynivå ved nærliggende støyfølsom bebyggelse i influensområdet. Delområde 2, som omfatter støyfølsom bebyggelse langs fv. 5946, er derfor i utredningene vurdert til ubetydelig konsekvens.

Samme forslagstiller har nylig etablert Alvika massedeponi i området, som også innebar økt trafikk og konsekvenser støy langs Alvikvegen. I beregning av trafikkstøy er trafikk fra Alvika massedeponi og næringsområde lagt til grunn. Men ved vurdering av behov for tiltak er massedeponiet del i 0-alternativet.

Administrasjonen vurderer at støytemaet er tilstrekkelig utredet til høring. Utredningen synliggjør både dagens sårbarhet, forventede virkninger og usikkerheten i beregningene. Det er samtidig viktig at nødvendige krav til videre støyvurdering og avbøtende tiltak blir tilstrekkelig sikret i planbestemmelsene.

9. Klimagass.

Vi viser til at konsekvensutredningen dokumenterer et samlet klimagassutslipp på om lag 37 400 tonn CO2ekvivalenter og at dette blir av fagkonsulent vurdert som middels negativ konsekvens. Det er særlig trafikk i driftsfasen som driver utslippene. Samtidig er det betydelig usikkerhet knyttet til trafikkforutsetningene, og dette bør tillegges vekt i den videre vurderingen.
Det bør bemerkes at utredningen er basert på overordnede anslag og standardforutsetninger. Særlig gjelder dette vurderingen av om trafikkøkningen er nygenerert eller i hovedsak en flytting av eksisterende transportaktivitet. Dette har stor betydning for samlet konsekvens.

Vi vurderer det dithen at vi i planen ikke vil fremme krav eller føringer for

utslippsreduserende tiltak, herunder tilrettelegging for utslippsfri tungtransport, lavutslippsmaterialer i bygg, utslippsfri anleggsdrift og energieffektive løsninger i driftsfasen, men at dette er noe som vi oppfordrer forslagsstiller å følge opp.

Administrasjonen vurderer videre at klimagassutslipp er tilstrekkelig utredet til høring. Samtidig er det viktig å være tydelig på at de mest positive forutsetningene i klimagass-rapporten, særlig knyttet til samlokalisering, redusert tomkjøring og utslippsfri drift, i stor grad bygger på antakelser om framtidig effekt som reguleringsplanen ikke kan sikre.

10. Naturressurser.

Utredningen viser at tiltaket kan gi noe negativ konsekvens for vannressurser, blant annet fordi grunnvannspotensial i planområdet kan gå tapt, og fordi nærliggende private brønner kan bli påvirket av terrenginngrep og eventuell sprenging.

Vi legger til grunn at konsekvensutredningen gir et tilstrekkelig beslutningsgrunnlag på reguleringsplannivå, men understreker at oppfølging av matjordplan og eventuelle avbøtende tiltak for vannforsyning vil være sentralt ved en eventuell realisering av planen. Samtidig er det et sentralt faglig og forvaltningsmessig spørsmål om matjordflytting i denne saken kan tillegges så stor vekt at samlet konsekvens for jordbruk blir ubetydelig. Dette er derfor et av de mest usikre punktene i planmaterialet, selv om selve kunnskapsgrunnlaget er godt.

Økonomiske, juridiske og andre driftsmessige eller organisatoriske konsekvenser.

Dersom rekkefølgekravet om gang- og sykkelveg opprettholdes, vil det være behov for utbyggingsavtale mellom Ålesund kommune, Møre og Romsdal fylkeskommune som vegeier og forslagsstiller. Avtalen må avklare ansvar, gjennomføring og eventuell kostnadsdeling.

Utover dette vurderes planforslaget ikke å medføre vesentlige direkte økonomiske eller organisatoriske konsekvenser for kommunen på nåværende stadium. Det må likevel påregnes videre ressursbruk i den videre planbehandlingen, særlig dersom det fremmes innsigelser.

Samlet vurdering og konklusjon.

Planforslaget for Alvika næringspark er nå vesentlig bedre opplyst enn da planinitiativet ble fremmet. Samtidig reiser planforslaget flere vesentlige problemstillinger, særlig knyttet til avvik fra overordnet plan, omdisponering av dyrka jord, vurdering av alternative lokaliseringer, dokumentasjon av samfunnsnytte, naturmangfold, landskap, kulturmiljø, trafikk, overvann og flom, samt klimagassutslipp.
Det gjelder særlig problemstillinger knyttet til om omdisponering av dyrka jord ved hjelp av matjordflytting kan forsvares i lys av nasjonale og regionale jordvernføringer, og om det i tilstrekkelig grad er dokumentert at behovet for næringsareal i kommunen/regionen ikke kan løses innenfor allerede avsatte næringsarealer, og om den påberopte samfunnsnytten er tilstrekkelig tungtveiende.

Videre må det avklares før sluttbehandling om rekkefølgekravet knyttet til sammenhengende gang- og sykkelveg har tilstrekkelig rettslig og praktisk grunnlag, om

overvanns- og flomløsningene – herunder nedstrøms virkninger – er godt nok sikret, og om nødvendige avbøtende tiltak i tilstrekkelig grad er forankret i plankart og bestemmelser.

Administrasjonen legger vekt på at førstegangsbehandling ikke nødvendigvis innebærer en endelig tilslutning til planforslaget, men en vurdering av om saken er tilstrekkelig opplyst til å sendes på høring. Etter vår vurdering er dette vilkåret oppfylt.

Administrasjonen anbefaler med dette at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn.

Jon Steven Hasseldal	Silja Øvrelid
kommunedirektør	virksomhetsleder

Kommunen kan i enkelte tilfeller bruke kunstig intelligens (KI) som støtteverktøy i saksforberedelsen, for eksempel til å strukturere informasjon eller utarbeide tekstutkast. Eventuell bruk av KI erstatter ikke kommunens faglige eller juridiske vurderinger. Det er kommunens saksbehandler som har vurdert saken, og kommunen er ansvarlig for innhold og vedtak.

Vedlegg:

1. Plankart
2. Bestemmelser
3. Planbeskrivelse
4. KU Naturressurser
5. KU Støyrapport
6. KU Klimagass
7. KU Landskap
8. KU Naturmangfold
9. Matjordplan
10. ROS-analyse
11. Sammenstilling av konsekvensutredning
12. Situasjonsplan
13. Skredfarevurdering
14. Trafikal vurdering_med vedlegg
15. VAO-Rammeplan_med vedlegg
16. Vurdering av områdestabilitet
17. Alternativsvurdering
18. Illustrasjoner
19. Alvika næringspark, gbnr. 33_1 m.fl. - Detaljregulering - fastsetting av planprogram
20. 22003 Alvika Næringspark - Planprogram
21. Merknadsbehandling til planoppstart og planprogram