

Deres referanse:

Vår referanse:

26/3512, 26/108555

Arkivkode:

L13 34/383

Dato:

18.09.2026

Vedtak - endring av reguleringsplan for Østre Olsvikveg**Behandling:**

Delegert sak nummer: 004/26

Dato: 18.09.2026

Delegert vedtak:

Vi godkjenner endring av detaljregulering for Østre Olsvikveg - gbnr. 34/383 med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14. Endringen fremgår av plankart datert 03.09.26 og bestemmelser sist revidert 16.09.26 og planbeskrivelse sist revidert 06.05.26.

Bakgrunn og saksgang:

Ålesund kommune har mottatt forslag til reguleringsendring for Østre Olsvikveg. Planendringen behandles etter plan- og bygningslovens §12-14, endring av reguleringsplan etter forenklet prosess.

Planendringen ble sendt på høring i perioden 19.06.26 til 07.08.26. Berørte myndigheter, kommunale instanser, grunneiere og berørte naboer ble varslet. Det kom inn totalt seks merknader og ingen innsigelser fra offentlige myndigheter.

Vedtak om godkjenning av endringen fattes administrativt, jf. kommunens delegeringsreglement for Ålesund (2023-2027) og kunngjøres i samsvar med gjeldende lovregler.

Saksopplysninger:*Tidligere saksgang:*

Planendringen er fremmet av Mostein Boligutvikling AS, med bistand fra plankonsulent CK Nor Bygg AS. Bakgrunnen for forslaget er at det ble søkt om dispensasjoner fra detaljreguleringen for Østre Olsvikveg for gbnr. 34/380, men søknadene ble avslått. Forslagsstiller ønsker derfor å gjennomføre en planendring.

Postadresse:

Postboks 1521

6025 ÅLESUND

E-post: postmottak@alesund.kommune.no

Telefon:

Sentralbord: 70 16 20 00

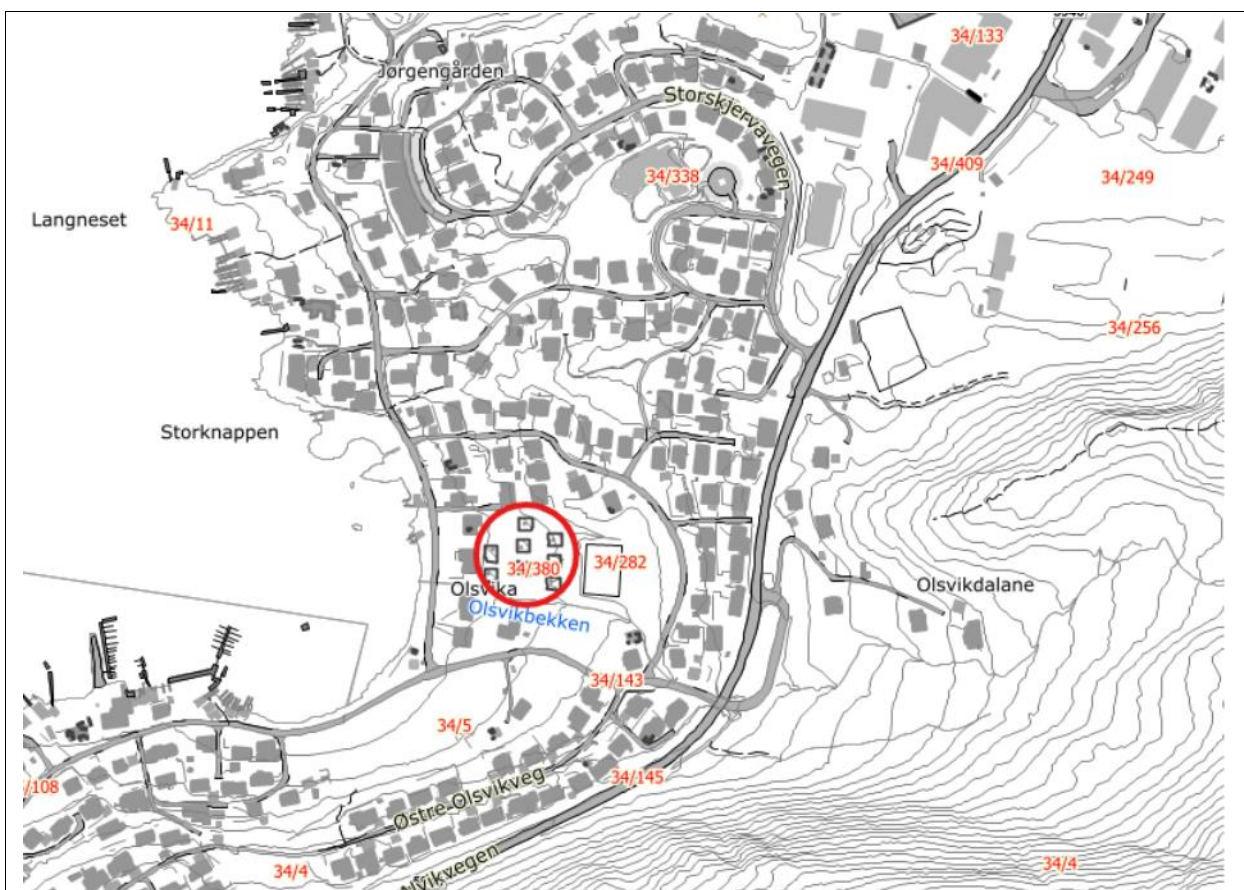
Direkte:

Nettside:

alesund.kommune.no

Organisasjonsnummer:

929 911 709



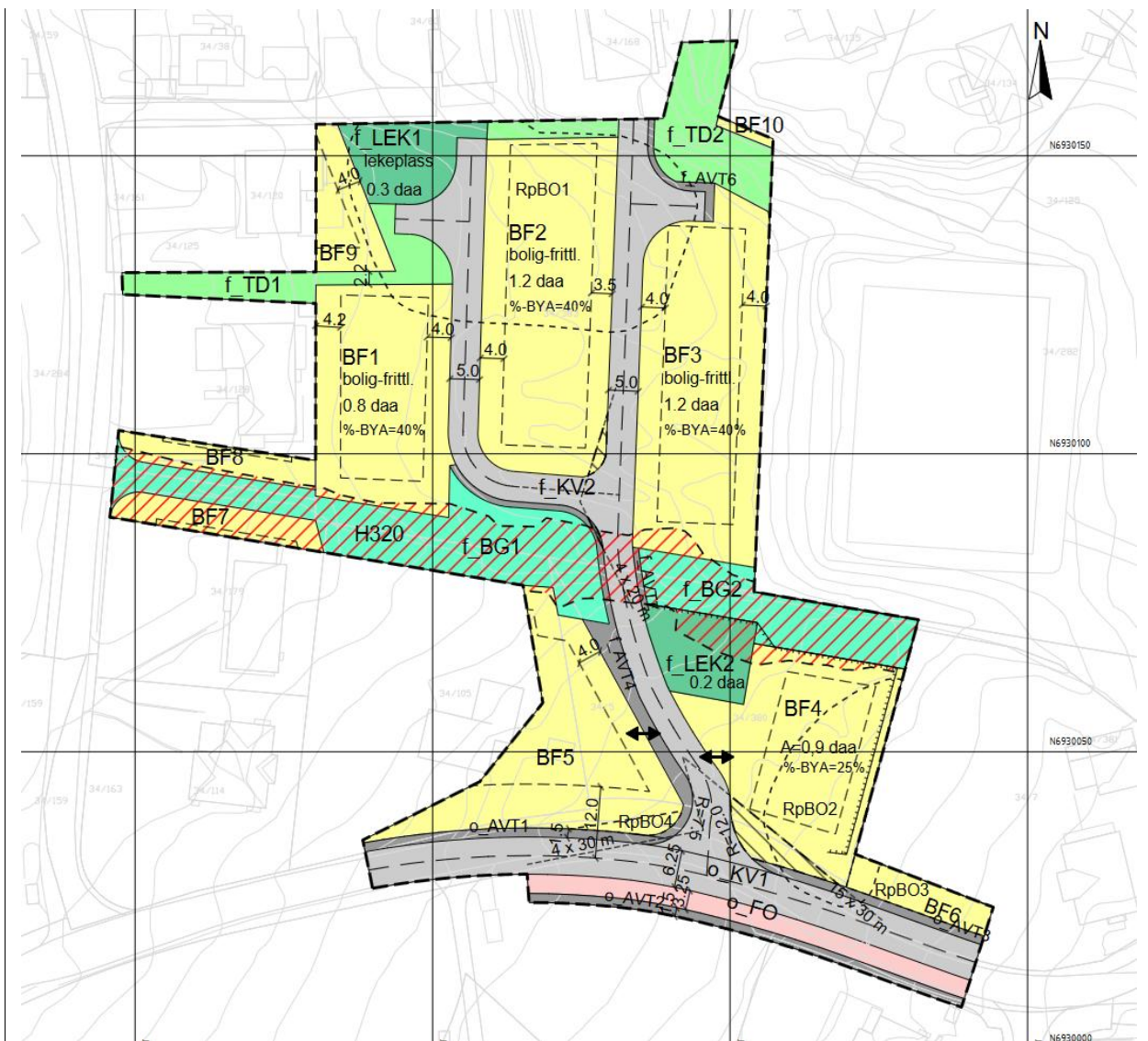
Figur 1 - Oversiktskart med planområdet i rød ring

▲ Nord - Ikke i målestokk

Planendringen:

Bakgrunnen for planforslaget er et ønske om å legge til rette for en tomannsbolig innenfor felt BF4. I gjeldende plan åpnes det kun for en enebolig i dette feltet. En oppdatert flomanalyse ligger til grunn for endringen. Hydrolog (Hydra Team, vedlegg E) har beregnet flomsoner med nye datapunkter og høyere nøyaktighet, noe som har redusert behovet for faresone for flom. Dette gir et større mulig byggeareal, se figur 2.

I planforslaget får lekeplassen f_LEK2 noe endret utforming, BF4 får utvidet areal og f_BG2 (grøntareal langs Olsvikbekken) får redusert arealet noe. Det reguleres inn en støttemur i BF4. Kombinert mur og flomsikring endres også i henhold til ny flomsituasjon. Videre presiseres det at parkering på bakkenivå kan legges utenfor regulert byggegrense. Parkering kan ikke legges i frisktsoner. Det vises til gjeldende vedtatte reguleringsplan der dette ikke er konkretisert i bestemmelsene, men i illustrasjoner i planbeskrivelsen. Der er parkering på bakkenivå vist utenfor byggegrense.



Figur 2 - Forslag til endring av reguleringsplan

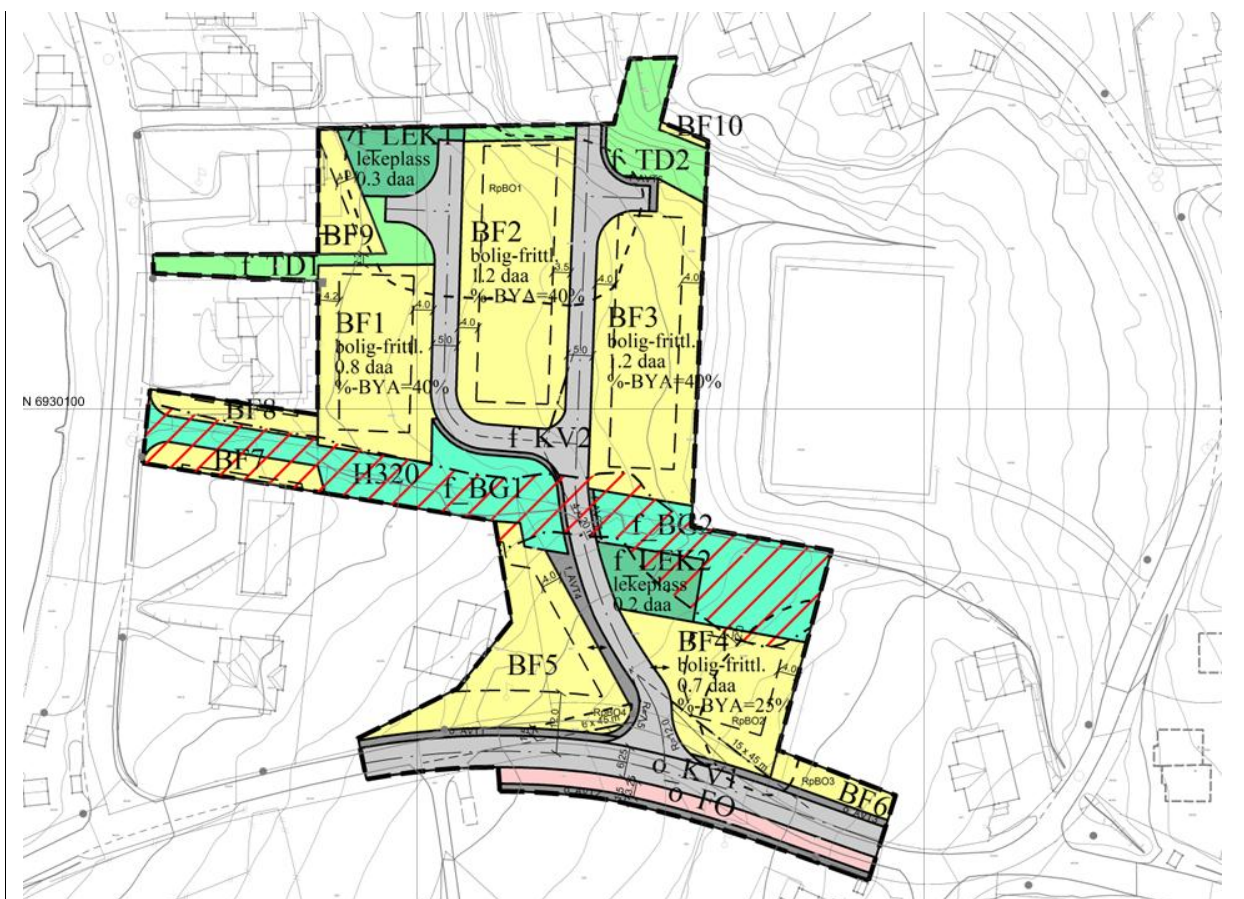
▲ Nord - Ikke i målestokk

Forhold til overordna planer:

Området er avsatt til offentlig/privat tjenesteyting i gjeldende kommunedelplan. I dette tilfellet er det detaljreguleringsplan for Østre Olsvikveg som går foran kommunedelplanen. Denne er vedtatt senere enn kommuneplanens arealdel. Planforslaget ivaretar regulert grøntareal inn mot Olsvikbekken. I kommuneplanens temakart «grønt/blått» er dette arealet vist som grøntkorridor. Dette reduseres noe sammenlignet med gjeldende reguleringsplan.

Gjeldende reguleringsplan:

Gjeldende plan er detaljreguleringsplan for Østre Olsvikveg – gbnr. 34/383, se figur 3.



Figur 3 - Gjeldende regulering

▲ Nord - Ikke i målestokk

Vurdering:

Under følger en vurdering av de mest sentrale temaene for forslaget til reguleringsendring.

Flom

Hydra Team har utarbeidet en ny flomvurdering. Denne viser reduserte behov for flomsone. NVE og Statsforvalteren i Møre og Romsdal har ingen konkrete merknader til rapporten og legger til grunn at denne er korrekt. Kommunen stiller seg bak dette. Ny flomsituasjon og tiltak vurderes som ivaretatt i forslaget til planendring.

Bomiljø og grøntareal

Det legges til rette for en tomannsbolig innenfor BF4. Dette er en økning på en boenhet sammenlignet med gjeldende plan. Forslaget til planendring viser at man benytter samme %BYA (25%) og parkeringskrav som i gjeldende plan. De to boenhetene vil få tilgang til omtrent 491 kvm uteoppholdsareal, riktignok av varierende kvalitet, men dette vurderes som ivaretatt. Boenhetene vil ligge i umiddelbar nærhet til en felles lekeplass og dette vurderes som positivt. Planen vil fremdeles oppfylle leikeplasskravet i henhold til kravene i kommunedelplanen.

Regulert grøntdrag f_BG2 reduseres noe. Arealet er tilsvarende som vist i temakart grønt/blått for kommunedelplanen. I gjeldende plan var arealet regulert på bakgrunn av en større flomsone. Ny flomvurdering har vist et redusert behov. Grøntdraget kan derfor reduseres i begrenset omfang, uten at dette medfører uttak av kantvegetasjon som busker og trær. Samtidig opprettholdes et sammenhengende grøntdrag langs Olsvikbekken.

Parkering

Parkering er vist utenfor byggegrense i illustrasjoner som fulgte planbeskrivelsen i gjeldende plan. Dette kunne vært presisert i opprinnelig vedtatt plan for å unngå uklarheter. Vi legger derfor til grunn at det i planendringen kan aksepteres at parkeringsplasser kan ligge utenfor regulert byggegrense. Bakgrunnen for at man aksepterer dette, er en konkret vurdering i denne planen.



Figur 4 - Skråfoto/flyfoto

▲ Nord - Ikke i målestokk

Høringsuttaler:

I forbindelse med høringsperioden kom det seks merknader - ingen innsigelser. Merknadene er oppsummert og kommentert i vedlagt tabell. Det er gjort mindre justeringer i plandokumentene som følge av innkomne merknader:

- Parkering utenfor regulert byggegrense - det er presisert at det ikke tillates parkering innenfor frisiktsonene
- Mur/flomsikring er endret til en 45 graders knekk for å unngå oppstuvning i bekkeløpet
- Følgebrev/forenklet beskrivelse er supplert med vurderinger av leikeplass, blågrønn struktur, flomfare og overvannshåndtering – i henhold til merknad fra Møre og Romsdal fylkeskommune

Økonomiske, juridiske og andre driftsmessige eller organisatoriske konsekvenser:

Vedtatt plan vil danne det juridiske grunnlaget for gjennomføring av tiltak, erstatning og evt. ekspropriasjon etter plan- og bygningsloven. Forslaget til endring påfører ikke kommunen økte drifts- eller vedlikeholdsutgifter ut over det som følger av tidligere vedtatt reguleringsplan. Det vil ikke være behov for grunnverv som følge av planendringen. Endringen medfører heller ingen organisatoriske konsekvenser.

Samlet vurdering og konklusjon:

Ny flomberegning viser reduserte flomsoner på sørlig side av Olsvikbekken. Man legger fremdeles til rette for et tilstrekkelig stort nok grøntdrag i tråd med temaplan «grønt/blått» i kommunedelplanen. På bakgrunn av dette vurderer vi at regulert byggeareal for bolig kan utvides mot Olsvikbekken. En ny tomannsbolig får tilstrekkelig mengde uteoppholdsareal og regulert lekeareal er fremdeles i tråd med kravene i kommunedelplanen. Vi mener at reguleringsendringen kan vedtas slik den foreligger.

Kommunen vurderer at planendringen kan behandles etter forenklet prosess, jf. plan- og bygningsloven § 12-14. Endringen er av begrenset omfang og ikke går utover hoveddrammene i gjeldende reguleringsplan. Kommunen vurderer også at endringen ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder i for stor grad. Det kom heller ingen innsigelser ved høring. På bakgrunn av dette kan planendringen behandles administrativt etter forenklet prosess.

Med bakgrunn i vurderingene over godkjenner vi at forslag til endring av detaljregulering for Østre Olsvikveg blir vedtatt.

Andre opplysninger:

Du kan klage på dette planvedtaket til Statsforvaltaren innen tre uker etter dette varselet er mottatt. Mer informasjon om klagerett finner du nedenfor. Aktuelle parter blir orientert om vedtaket.

Eventuell klage skal rettes til Ålesund kommune v/Plan og bygning. Du kan sende klagen via lenken «Svar på denne forsendelsen» som følger med brevet i den digitale postkassen eller Altinn, alternativt via denne lenken: <https://min.kommune.no/s/dexr>. Klagen kan også sendes på e-post til postmottak@alesund.kommune.no.

Plandokumentene er tilgjengelig på kommunens hjemmeside: alesund.kommune.no > **Kunngjering og høyring (nederst på siden) > [Kunngjering av areal- og reguleringsplanar](#)**

Innløsning og erstatning

Krav om innløsning eller erstatning etter plan- og bygningslovens §§ 15-2 og 15-3, skal fremsettes senest 3 år etter denne kunngjøringen. Kravet skal rettes til kommunen.

Har du spørsmål, kan du ta kontakt med saksbehandler.

Med hilsen
Silja Øvrelid
verksemdsleiar

Bjørn Bendixen Leinebø
planleggar

Plan og bygning

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Kopi til:

Mostein Boligutvikling As	Breivikvegen 3C	6018	Ålesund
Møre Og Romsdal	Postboks 2500	6404	Molde
Fylkeskommune			
Norges Vassdrags- Og	Postboks 5091 Majorstua	0301	Oslo
Energidirektorat (nve)			
Statsforvaltaren I Møre Og	Postboks 2520	6404	Molde
Romsdal			

Vedlegg:

- A_Folgebrev_planendring_030926
- B_Plankart_030926
- C_Føresegn_16092026
- D_Planomtale_06052026_uten_markering
- E_Flomvurdering_Olsvika_notat_2026
- F_alle merknader
- G_østre olsvikveg merknadsvurdering

Orientering om klagerett

Kven har rett til å klage?	Den som er part i saka, eller som har rettsleg klageinteresse, kan klage på vedtak i plansak.	Lovheimel: Plan- og bygningslova § 1-9 og forvaltningslova (Fvl.) § 28
Kva kan du klage på?	Du kan klage på vedtak om mindre endring som er eit enkeltvedtak.	Fvl. § 28, jf. § 2.
Klagefrist	(Eit enkeltvedtak er ei avgjerd som gjeld rettar eller pliktar til ein eller fleire bestemte personar.) Klaga må vere postlagt innan tre (3) veker etter at du fekk melding om vedtaket. Det vil si at du må sende klaga innan tre veker frå den dagen melding om vedtaket vart lagt i di postkasse, postboks eller blei levert på anna måte. Om du ikkje har fått melding, er klagefristen tre veker frå du fekk eller burde skaffa deg kjennskap til vedtaket.	Fvl. §§ 29 og 30 Fvl. § 31
Kva må du ta med i klaga?	Sjølv om klaga blir sendt for seint kan kommunen behandle klaga dersom a) du ikkje kan lastast for at fristen ikkje blei haldt eller for å ha drygd med å klage etterpå, eller b) det er «særlege grunner» til at det er rimeleg at klaga blir prøvd. Klagen må: 1. vere signert 2. angi kva vedtak det klagast på 3. angi kva endringar ein ønsker 4. eventuelt gi opplysingar om oppfylling av klagefrist (om det er tvil om klaga er sendt til rett tid).	Fvl. § 32
Kven kan du klage til?	I tillegg bør klagen vere grunngitt, og gi eventuelle andre opplysingar som kan ha betydning for kommunen si vurdering. Om det er feil eller manglar ved klaga, få du ei kort frist for å rette eller utfylle klaga. Klaga skal rettast til Ålesund kommune v/Plan og bygning. Du kan sende klaga via lenka «Svar på denne forsendelsen» som følgjer med brevet i di digitale postkasse eller Altinn, alternativt via denne lenka: https://min.kommune.no/s/dexr Klaga kan også sendast på e-post til:	Fvl. § 28

Vidare saksgang:	postmottak@alesund.kommune.no . Klaga blir først vurdert av den instansen som har gjort vedtaket. Om verksemda ikkje finn grunn til å endre sitt vedtak blir saka behandla i Planutvalet (PU).	Fvl. § 33
Utsetting av vedtaket	Om PU held fast ved det opphavlege vedtaket, vil saka blir sendt til Statsforvaltaren i Møre og Romsdal for endeleg avgjerd. Sjølv om klagerett ligg føre kan som regel vedtaket bli gjennomført straks. Det er likevel mogleg å be om at iverksetting av vedtaket blir utsett inntil klagefristen er ute eller klaga er endeleg avgjort. Kommunen si avgjerd om å gi eller avslå ein slik førespurnad om utsett iverksetting er ikkje eit enkeltvedtak som kan klagast på.	Fvl. § 42
Rett til innsyn og rettleiing	Part i saka har rett til rettleiing. Partane har normalt også rett til å gjere seg kjent med dokumenta i saka.	Fvl. § 11 og § 18.
Rett til å krevje grunngjeving:	Du finn dei fleste saker og dokument på kommunen sine heimesider: https://alesund.kommune.no/politikk/innsyn Om du ikkje finn dokumenta der, kan du rette spørsmål om innsyn til kommunen på e-post: postmottak@alesund.kommune.no . Om vedtaket ikkje er grunngjeve, har du som er part i saka rett til å få særskilt grunngjeving for vedtaket. Klagefristen blir utsett til etter at du har fått grunngjevinga.	Fvl. § 24 og § 25
Kostnader ved å klage	Du kan søke om å få dekt utgifter til nødvendig advokathjelp. Her gjeld visse grenser for inntekt og formue. For meir informasjon om dette ta kontakt med Statsforvaltaren i Møre og Romsdal eller advokat. Om du får medhald i klaga kan du i nokre tilfelle krevje dekning for vesentlege kostnader som har vore nødvendig for å endre vedtaket til din fordel.	Fvl. § 36