Alvika næringspark, detaljregulering

Dato:17.08.2026

Planidentifikasjon:	Saksnr. (Acos):	Egengodkjenningsdato:	Egengodkjent av:
ID-2024010534	2024/10534	xx.xx.20xx	Ålesund kommunestyre

1 - Generelt

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrenser. Innenfor disse grensene skal arealene brukes slik som planen (plankartet og bestemmelsene) fastsetter.

Reguleringsbestemmelsene kommer i tillegg til plan- og bygningsloven (pbl.) og bestemmelser og retningslinjer i tilknytning til gjeldende arealdel av kommuneplanen.

Etter at denne reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er gjort gjeldende, kan det ikke gjøres privatrettslige avtaler som er i strid med disse.

2 - Reguleringsformål

Arealene innenfor planens begrensningslinjer er regulert til følgende formål:

1. Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5, nr. 1)
- Nærmere angitt næring (ANÆ)
- Industri, lager

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. §12-5, nr. 2)
- Kjøreveg, offentlig (o_KV)
- Kjøreveg, privat (KV)
- Gang- og sykkelveg, offentlig (o_GS)
- Annen veggrunn - grøntareal, offentlig (o_AVG)

4. Landbruks-, natur- og friluftsformål (pbl. §12-5, nr. 5)
- Landbruksformål (L)
- Naturområde (N)

5. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (pbl. §12-5, nr. 6)
- Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (NSVS)

6. Hensynssoner (pbl. §12-6)
- Frisikt (H140)
- Ras- og skredfare (H310)
- Flomfare (H320)

7. Bestemmelsesområder (pbl. § 12-7)
- Midlertidig bygge- og anleggsområde (#1)

- Kulturminne som skal frigis på vilkår (#2)
- Funksjons- og kvalitetskrav til bygninger, anlegg og utearealer (#3)

3 - Fellesbestemmelser

3.1 - Plassering og definisjoner:
Bebyggelsen skal plasseres innenfor de regulerte byggegrenser. Tillatt bebygd areal (BYA) defineres etter teknisk forskrift (TEK). %-BYA angir tillatt bebygd areal i prosent av arealformålet. Parkering på bakkenivå regnes med i utnyttingen. Lasteområder porter skal ikke inngå i %-BYA beregningen.

3.2 - Bygningers form, plassering, materialbruk og farge:
Bebyggelse skal prosjekteres og utføres slik at den får en god arkitektonisk utforming i samsvar med sin funksjon, og slik at den etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering.

Material- og fargebruk skal være tilpasset omgivelsene, med fargepalett i naturfarger.

3.3 - Terrengbehandling, utomhusplan:
Ikke bebygd del av tomta skal utformes tiltalende. Det skal etableres vegetasjon i terrengsprang mellom ulike nivå. Vegetasjon skal opparbeides med ulike sjikt med formål om å styrke naturmangfoldet.

3.4 - Kommunaltekniske anlegg:
Innenfor byggeområdene kan det oppføres trafokiosker, pumpestasjoner eller andre tekniske innretninger hvor dette er nødvendig. Frittstående bygg skal tilpasses stedets bebyggelse med hensyn til form og farge.

3.5 - Overvannshåndtering
Overvannshåndtering skal avklares nærmere gjennom detaljprosjektering. Løsninger beskrevet i RIVA-RAP-01 VAO-rammeplan for Alvika næringspark, datert 2026-07-03, er retningsgivende for detaljprosjekteringen.

Overvann fra planområdet skal håndteres slik at utbyggingen ikke medfører økt flom- eller overvannsbelastning på nedstrøms arealer.

Naturlige og planlagte flomveier vist i plankartet/godkjent VAO-rammeplan skal etableres med tilstrekkelig kapasitet. Flomveiene skal ikke bebygges, fylles igjen eller på annen måte hindres.

3.6 - Parkering og sykkelparkering:

For planen gjelder parkeringsbestemmelsene i kommuneplanens arealdel 2016 - 2028, herunder krav om sykkelparkering.

3.7 - Støy:
Retningslinje T-1442-2021 gjelder for begrensning av støy fra bygge- og anleggsvirksomhet innenfor planområdet. Forslag til avbøtende tiltak fremgår av støyvurderingen gjort i forbindelse med reguleringsplan (AKU-RAP-01).

Støy fra virksomheter innenfor planområdet må avgrenses, slik at grenseverdier gitt i veileder T-1442-2021 for utendørs støynivå ved tilgrensende støyfølsom bebyggelse ikke overstiges. Det skal gjøres oppdaterte støyberegninger i forbindelse med byggesøknad. Denne skal dokumentere at støy er ivaretatt for støyfølsom bebyggelse iht. T-1442-2021.

3.8 - Universell utforming:
Planlegging og utbygging skal basere seg på prinsippet om universell utforming/ tilgjengelighet for alle (jf. pbl. § 1-1).

3.9 - Energibruk i bygg:
Det skal legges til rette for fremtidig tilkobling til fjernvarmenettet.

3.10 - Automatisk freda kulturminner:
Dersom man under arbeid i området kommer over noe som kan være automatisk fredet kulturminne, plikter man å stoppe arbeidet og ta kontakt med kulturavdelinga i fylket for avklaring, jf. kulturminnelovens § 8 andre ledd.

3.11 - Veg og VA-normer og gjennomføringsavtale
Offentlige trafikkområder, offentlige VA-anlegg og overvannssystem innenfor planområdet skal opparbeides i samsvar med følgende vedtatte fylkeskommunale og/eller kommunale normer og retningslinjer:

- Kommunalteknisk veg- og gatenorm for Ålesund kommune, 2016
- N200 Vegbygging, Statens vegvesen, 2024

Prosjekterte løsninger skal godkjennes av kommunen i forbindelse med byggesak.

For tiltak på fylkesveg skal det signeres en gjennomføringsavtale før igangsetting.

3.12 - Renovasjon
Avfallsløsninger skal integreres i landskap eller bebyggelse. Eventuelt kan avfall etableres som lukkede containerløsninger eller på inngjerdet oppstillingsplass innenfor arealformålet.

Avfallsanlegg skal utformes og plasseres slik at hygieniske forhold ivaretas, visuell eksponering begrenses og forsøpling, avrenning og luktulemper forebygges

Avfallsanlegg skal ha tilfredsstillende atkomst for renovasjonskjøretøy. Veger og utearealer skal dimensjoneres for nødvendig belastning og manøvrering, herunder sikre tilstrekkelig bredde, bæreevne og snumulighet. Tømming skal kunne skje rasjonelt og med minst mulig behov for rygging.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det dokumenteres tilfredsstillende renovasjonsløsning for tiltaket. Dokumentasjonen skal som minimum redegjøre for:

- dimensjonering av avfallsløsning
- løsning for kildesortering
- plassering og utforming av avfallsanlegg

- tilkomst og oppstillingsforhold for renovasjonskjøretøy

3.13 - Fremmede plantearter

Før flytting av masser som kan inneholde fremmede arter, skal massene undersøkes for å avdekke om det er risiko for uheldige følger for det biologiske mangfoldet dersom de spres. Den ansvarlige skal, i rimelig utstrekning, undersøke massene og treffe egnede tiltak for å forhindre slik risiko.

3.14 – Naturmangfold

Belysning av området skal etableres slik at strølys begrenses. Bruk av lyssensor skal vurderes. Intensjonen er å begrense lysforurensing mtp. hubro.

Området skal overvåkes med lytteboks for hubro i fem år etter anleggsfasen er avsluttet. Etter fem år skal en fagkyndig vurdere om det er behov for å fortsette overvåkningen. Ved dokumentert hekkeaktivitet hos hubro innenfor en omkrets på 1000 meter fra planområdet, skal Statsforvalter kontaktes for nærmere vurdering av avbøtende tiltak

4 - Bebyggelse og anlegg

4.1 - Fellesbestemmelser bebyggelse og anlegg

Bebyggelse skal plasseres innenfor regulerte byggegrenser. Interne veger, parkeringsplasser og manøvreringsareal samt terrengmurer, trapper, gjerder og skilt kan etableres utenfor byggegrensene, men ikke innenfor vegenes sikkerhetssoner.

Maksimal byggehøyde skal ikke overstige 16 meter regnet fra planert terreng mot vest. Nivå på planert terreng mot vest er angitt under det enkelte byggeformål.

Bygninger skal utføres med tilbaketrekning av øvre etasjeplan tilsvarende minimum 20% av byggets totale dybde. Intensjonen med bestemmelsen er å oppnå god terrengtilpasning.

For bygninger stilles det krav om 15 % utslippsreduksjon sammenlignet med et referansebygg med standard materialvalg (DFØ referansebygg).

Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge en situasjonsplan som viser utnyttelse innenfor det aktuelle delområdet, samt eventuelt berørt del av tilgrensende område. Situasjonsplanen skal vise

- bygningers plassering og høyder og materialbruk
- eksisterende og fremtidig terreng med høyder
- interne kjøreveger og manøvreringsarealer
- varelevering
- planlagt avfallshåndtering med snuareal for renovasjonsbil
- parkeringsarealer for bil og sykkel
- interne gangforbindelser, med eventuelle utvendige trapper og ramper
- gjerder, forstøtningsmurer og grøntareal
- materialbruk utomhus
- løsninger for lokal overvannshåndtering

4.2 – Næringsbebyggelse (ANÆ)
Område ANÆ1 – ANÆ4 skal benyttes til industri- lager- og transportvirksomhet. Kontorer til egen administrasjon av virksomhetene på stedet tillates.

Område ANÆ1
Område ANÆ1 skal opparbeides som en terrengflate på ca. kote 33, med nødvendige høydetilpasninger knyttet til tilkomst til bygg og overvannshåndtering.

Maksimal byggehøyde skal ikke overstige 16 meter regnet fra planert terreng mot vest.

Grad av utnytting settes til maks %-BYA= 70 % inkl. parkering på bakkenivå.

Bygninger skal utføres med tilbaketrekning av øvre etasjeplan tilsvarende minimum 20% av byggets totale dybde. Intensjonen med bestemmelsen er å oppnå god terrengtilpasning.

Område ANÆ2
Område ANÆ2 skal opparbeides som en terrengflate på ca. kote 41, med nødvendige høydetilpasninger knyttet til tilkomst til bygg og overvannshåndtering.

Maksimal byggehøyde skal ikke overstige 16 meter regnet fra planert terreng mot vest.

Grad av utnytting settes til maks %-BYA= 65 % inkl. parkering på bakkenivå.

Bygninger skal utføres med tilbaketrekning av øvre etasjeplan tilsvarende minimum 20% av byggets totale dybde. Intensjonen med bestemmelsen er å oppnå god terrengtilpasning.

Bygg i område ANÆ1 kan krage ut over ANÆ2, og kan ha tilkomst fra ANÆ2.

Område ANÆ3
Område ANÆ3 skal opparbeides som en terrengflate på ca. kote 48, med nødvendige høydetilpasninger knyttet til tilkomst til bygg og overvannshåndtering.

Maksimal byggehøyde skal ikke overstige 10,5 meter regnet fra planert terreng mot vest.

Grad av utnytting settes til maks %-BYA= 45 % inkl. parkering på bakkenivå.

Bygg i område ANÆ2 og ANÆ4 kan krage ut over ANÆ3, og kan ha tilkomst fra ANÆ3.

Område ANÆ4
Område ANÆ4 skal opparbeides som en terrengflate på ca. kote 56, med nødvendige høydetilpasninger knyttet til tilkomst til bygg og overvannshåndtering.

Maksimal byggehøyde skal ikke overstige 16 meter regnet fra planert terreng mot vest.

Grad av utnytting settes til maks %-BYA= 70 % inkl. parkering på bakkenivå.

Bygninger skal utføres med tilbaketrekning av øvre etasjeplan tilsvarende minimum 20% av byggets totale dybde. Intensjonen med bestemmelsen er å oppnå god terrengtilpasning.

4.3 Kombinert industri og lager (I/L)
Byggearealet skal nyttes til industrivirksomhet o.l. Det tillates ikke etablert bygninger, detaljvaresalg eller lagerutsalg.

Bebyggelsen kan tillates oppført med en gesims-/mønehøyde på inntil 10 m. Enkelte bygningsdeler kan tillates høyere enn 10 m. BYA skal ikke overstige 50 %. Industrianleggets/virksomhetens art skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av Ålesund kommune. Virksomhet som ved lukt, røyk, støy, støv, brannfare, eksplosjonsfare o.l. kan antas å medføre ulemper for tilgrensende strøk, kan forbys. Det kan stilles vilkår om tiltak som reduserer miljøulempene. Utendørs lagring skal skjermes mot innsyn ved innhegning og beplantning. Arealet lengst sør i området mot fylkesvegen skal tjene som isolasjonsbelte og skal beplantes, arealet må være minst 10 m bredt. Området skal inngjerdes mot vegetasjonsskjermen i øst.

5 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

5.1 – Kjøreveg, offentlig (o_KV)

o_KV1 omfatter del av fylkesveg 5946 Alvikvegen. Regulert bredde på O_KV1 er 6,5 meter, inkl. skuldre.

Kryss og avkjørsler skal utformes i samsvar med N100 «Veg- og gateutforming». Vedlikeholdet av private avkjørsler skjer i samsvar med pkt. 9 i «Forskrift om alminnelige regler om bygging og vedlikehold av avkjørsler fra offentlig veg». Det er tillatt å legge rør og kabler i veggrunnen etter nærmere avtale med vegeier.

5.2 - Veg, privat (KV)

KV2 er regulert som en privat atkomstveg til Alvika massedeponi. Vegen skal også fungere som adkomstveg til Alvika næringspark. KV2 har bredde 6,5 meter, inkl. skuldre.

Det er tillatt å legge rør og kabler i veggrunnen. Vannet fra øvre del av nedslagsfeltet skal ledes i bekken som i dag.

KV3 er satt av til privat atkomstveg til eiendom gbnr. 33/2. Regulert kjørebredde er satt til samme bredde som dagens veg, på 3,0 meter.

5.3 – Gang- og sykkelveg, offentlig (o_GS)

o_GS1 og o_GS_2 er satt av til gang- og sykkelveg langs fylkesveg 5946 Alvikvegen. Regulert bredde for o_GS1 er satt til 4 meter inkl. skuldre og rekkverksrom, o_GS2 er satt til 3,5 m, inkl. skuldre, jf. N100 «Veg- og gateutforming».

5.4 - Annen veggrunn – grøntareal (o_AVG og AVG)

For arealer vist som annen veggrunn grøntareal, skal det etableres skråninger for skjæringer og fyllinger for kjøreveg og gang-/sykkelveg. Eierform skal være den samme som for tilstøtende vegareal.

Det tillates oppført forstøtningsmur. Kravene mtp. trafikksikkert sideterreng skal være oppfylt. Rekkverk kan føres opp innenfor arealene, dersom det ikke er mulig å oppfylle kravene, jf. håndbok N101.

Områdene kan opparbeides med beplantning eller naturlig revegetering, og utføres slik at kravene til sikt tilfredsstilles, jf. N100 «Veg- og gateutforming».

6 – Grønnstruktur

6.1 - Generelt

Det er ikke anledning til å bygge kommunaltekniske anlegg (trafo, pumpestasjon e.l.) innenfor grønnstrukturområdet.

6.2 - Vegetasjonsskjerm (o_GV):

Området skal nyttes til naturområde med beplantning av stedegen vegetasjon, og skal tjene som en vegetasjonsskjerm mot industriområdet.

7 – Landbruks-, natur- og friluftsformål

7.1 - Landbruksformål (L)

Område L1 skal benyttes til landbruksformål.

7.2 – Naturformål (N)

Område N1 og N2 er avsatt til naturformål. Innenfor områdene skal stedegen vegetasjon bevares eller opparbeides.

Terrengnivå i N2 kan tilpasses tilstøtende byggeareal ANÆ3 og ANÆ4.

Det er ikke anledning til å bygge kommunaltekniske anlegg (trafo, pumpestasjon e.l.) innenfor arealene regulert til naturformål.

Det er tillatt å gjøre tiltak for å redusere skredfare.

8 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

8.1 - Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (NSVS)

Arealet NSVS er avsatt til buffersone mot bekken. Vegetasjon skal opprettholdes i denne sonen. Det tillates å gjennomføre flomforebyggende tiltak. Dersom dette medfører fjerning av vegetasjon, skal denne reetableres.

9 - Hensynssoner

9.1 – Frisiktsoner (H140)

Innenfor frisiktsonene skal det være fri sikt på minimum 0,5 m over tilgrensende vegers nivå. Busker, trær, gjerde eller andre konstruksjoner som kan hindre sikten er ikke tillatt. Høystammede trær, trafikkskilt og lysmaster kan plasseres i frisiktsonen, dersom de ikke hindrer fri sikt. Parkeringsplasser kan ikke etableres i frisiktsonene. Kommunen kan kreve at sikthindrende vegetasjon og gjenstander blir fjernet.

9.2 – Ras- og skredfare (H310)

Innenfor hensynssone H310_1 er det fare for steinsprang.

Før det kan gis igangsettingstillatelse for tiltak innenfor hensynssonen, skal det dokumenteres at krav til sikkerhet mot skred etter plan- og bygningsloven § 28-1 og byggteknisk forskrift (TEK17) § 7-3 er oppfylt.

Det skal gjennomføres nødvendige sikringstiltak for å oppnå sikkerhetsnivå tilsvarende sikkerhetsklasse S2. Sikkerhet mot steinsprang og effekt av sikringstiltak skal dokumenteres av fagkyndig i forbindelse med rammetillatelse

9.3 – Flomfare (H320)

Innenfor hensynssone H320_1 er det fare for flom. Tiltak for å håndtere flom må detaljprosjekteres og dokumenteres i forbindelse med søknad om rammetillatelse, se også punkt 3.5 og rekkefølgebestemmelse i punkt 10.1.

10 – Bestemmelsesområder

10.1 – Midlertidig bygge- og anleggsområde (#1)
Arealet som er merket med bestemmelsesområde #1 kan i anleggsperioden benyttes til rigg- og anleggsområde, herunder anleggsveger, lagerplass for bygningsmateriell, mellomlagring, bearbeiding og sortering av masser, oppstilling av maskiner, utbedring av overvannsgrøfter og utskifting/legging av nye overvanns-/drensledninger.

Etter avsluttet anleggsperiode opphører midlertidig reguleringsformål, og senest innen andre sommerhalvår etter at veganlegget er tatt i bruk skal områdene ryddes, istandsettes, revegeteres og tilbakeføres til det formål som er angitt i planen.

10.2 – Automatisk fredet kulturminne (#2)
Bestemmelsesområde #2 er en automatisk fredet lokalitet med ID 243312. Reguleringsplanen er å betrakte som søknad om dispensasjon fra Lov om kulturminner for å gjennomføre de planlagte tiltak i området som er i konflikt med lokaliteten.

10.3 – Funksjons- og kvalitetskrav til bygninger, anlegg og utearealer (#3)
I forbindelse med detaljprosjektering av VAO-anlegg skal det gjøres beregninger av om det er behov for fordrøyningsanlegg innenfor bestemmelsesområdet.

11- Rekkefølgekrav

11.1 - Vann og avløp
Tekniske løsninger for vann-, avløps- og overvannshåndtering skal detaljprosjekteres og godkjennes i forbindelse med søknad om rammetillatelse. Løsninger beskrevet i RIVA-RAP-01 VAO-rammeplan for Alvika næringspark, datert 2026-07-03, er retningsgivende for detaljprosjekteringen.

Før det gis igangsettingstillatelse for ny bebyggelse, skal nødvendige nedstrøms flom-/ overvannstiltak, herunder fordrøyning og sikker avledning til resipient, være etablert, eller sikret gjennom godkjent teknisk plan og godkjent avtale med grunneier(e). Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge fagkyndig dokumentasjon som viser dimensjonerende avrenning før og etter utbygging, vurdering av nedstrøms kapasitet, flomveier ved ekstremnedbør og effekten av foreslåtte avbøtende tiltak, også f.eks. i forhold til forurenset overvann.

11.2 – Infrastruktur
Før igangsettelsestillatelse kan gis, skal fv. 5946 o_KV1 utbedres i tråd med reguleringsplanen. Byggeplan skal godkjennes av vegeier.

Gang- og sykkelveg o_GS1 og o_GS2 skal være etablert før det kan gis brukstillatelse for bebyggelse innenfor planen. Byggeplan skal godkjennes av vegeier.

Gang- og sykkelveg mellom Hovdevikvegen og Storskjervavegen skal være etablert i tråd med detaljreguleringsplan for Hovdeland – Alvik før det kan gis brukstillatelse for bebyggelse innenfor planområdet. Byggeplan skal godkjennes av vegeier.

11.3 – Matjord
Før igangsettingstillatelse for byggetiltak innenfor planområdet gis, skal flytting av matjord være gjennomført i henhold til beskrivelse i matjordplan RIM-RAP-02 datert 19.05.2026, eller nyere rapport som erstatter denne.

11.4 - Skredfare
Før rammetillatelse kan gis, skal tiltak for å oppnå sikkerhetsklasse S2 innenfor byggeområdet være gjennomført.

11.5 – Klimagassregnskap
I forbindelse med søknad om igangsettelse, skal det vedlegges et klimagassbudsjett som viser hvordan 15 % utslippsreduksjon skal nås. Det skal utarbeides klimagassregnskap som bygget.

*

Norconsult Norge AS, 17.08.2026

***

Egengodkjent av Ålesund kommunestyre i møte xx.xx.20xx, sak xxx/xx