



ÅLESUND KOMMUNE

Plot Arkitekter AS
Storledbakken 5

6003 ÅLESUND

Plan, byggesak og geodata

Saksbehandlar:
Annegret Siejak
Tlf. 70 16 26 17

Dykkar referanse:

Vår referanse:
21/8875-2 21/93847

Arkivkode:
L13 161/6

Dato:
27.10.2021

Detaljregulering for Stokkereitane, gbnr. 161/6 mfl. på Ellingsøy - Referat frå oppstartsmøte 5.10.2021

Planidentifikasjon/ arkivsak-nr.	2021008875 21/8875
Sakstittel	Ellingsøy - Stokkereitane, gbnr. 161/6 mfl. - Detaljregulering
Møtedato og møtestad	5.10.2021, Ålesund rådhus
Møtedeltakarar/rolle	<p><u>Frå Ålesund kommune</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Cecilie Solli (barnerepresentanten)• Magne Bernt Blindheim (vatn og avløp - VA)• Morten Nakken (veg, grønt og anlegg - VGA)• Hege C. Sandnes Gjøsund (gruppeleiar, planavdeling)• Annegret Siejak (saksbehandlar og referent, planavdeling) <p><i>Ikkje til stades: Else Jorunn Strømsheim (kommuneoverlegen) og Helga Færøy (landbrukssjef). Førehandsuttale frå landbrukssjefen blei tatt opp i møte, samt innarbeidd i referat.</i></p> <p><u>Frå forslagsstillar</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Vegard Aarseth, Cathrin Ekornåsvåg og Petter Ekornåsvåg (forslagsstillar)• Mathilde Herdahl, Plot Arkitekter AS (plankonsulent)
Stadnamn, gbnr.	Stokkereitane på Ellingsøy, gbnr. 161/6 mfl.
Plantype, plannamn	Detaljregulering for Stokkereitane på Ellingsøy, gbnr. 161/6 mfl.
Formål med planen jf. innsendt planinitiativ, bokstav a - f	<p>Formål med planen er å regulere området til 3-4 bustader (frittliggande småhus) sør for Lyngholmvegen, friluftsområde, 8- 10 naust med parkering nede ved sjøen, og småbåthamn (4-5 båt plassar). Bustadtomtene skal ha ein storleik på min. 400 m². Ønska utbygging utløyser ikkje krav om tilrettelegging for leikeplass.</p> <p>Lyngholmvegen skal regulerast med gang- og sykkelveg.</p> <p>Køyrtilkomsten til bustadene er enten tenkt direkte frå Lyngholmvegen eller</p>

Postadresse:

Sentralbord:

Organisasjonsnummer:

via vegen til småbåthamn. Det er illustrert ulike løysingar.

Planområdet ligg mellom Lyngholmvegen og sjøen. Området blir avgrensa i aust og vest av eigedomsgrensar for gbnr. 161/ 4 og 162/2 mfl.

Forslagsstillar forventar ikkje at planen vil få verknader utanfor planområdet.

Foreslått utbyggingsvolum og byggehøgde:

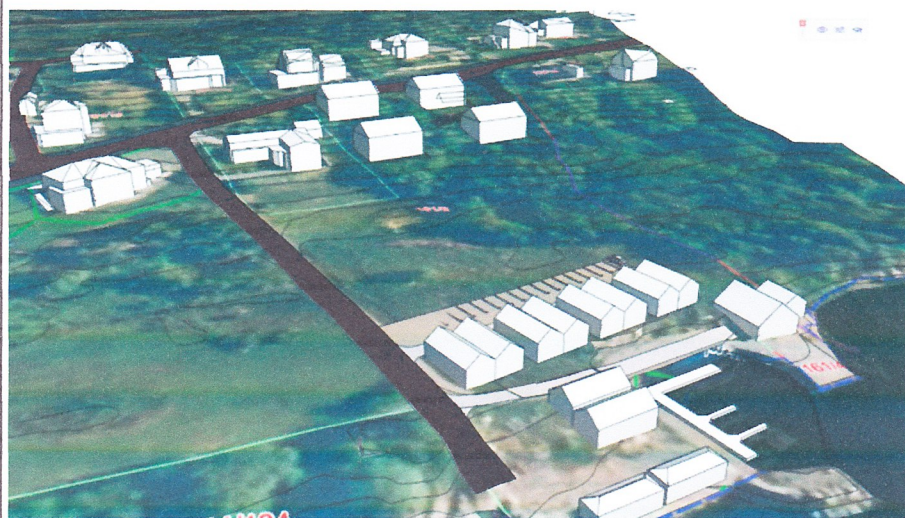
- Småhus - %-BYA= 30, mønehøgde på maks. 9 meter
- Naust – Grunnflate ikkje større enn 50 m², mønehøgde på maks. 5 meter

Det vil bli lagt opp til å skape god bukvalitet, og fokusere landskaps- og terrengtilpassing.

- Bestillingsskjema av oppstartsmøte og planinitiativ
- Utsnitt av gjeldande kommunedelplan, reguleringsplan, flyfoto og grunnkart med forslag til planavgrensing
- Perspektivskisser i 4 variantar (grovt skissert) som viser 3 ulike moglegheiter for tilkomst til bustadene.

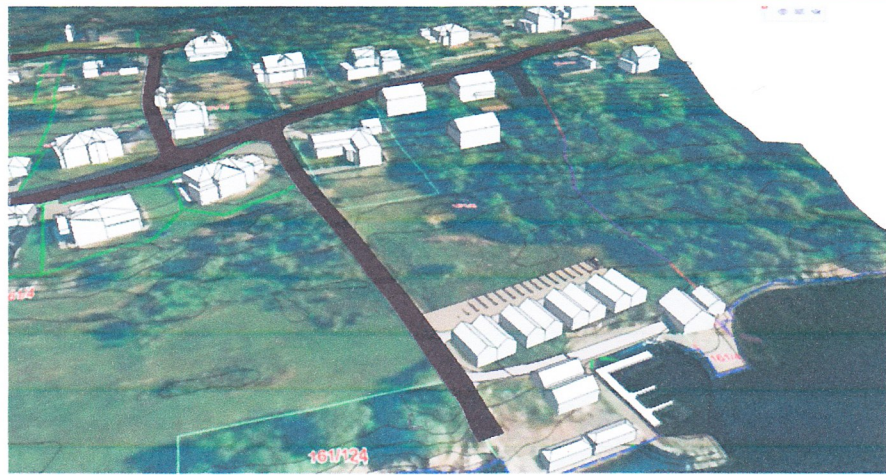


Figur 4: Variant 1 fra sør



Figur 6: Variant 2 fra sør

Framlagt materiell



Figur 8: Variant 3 fra sør



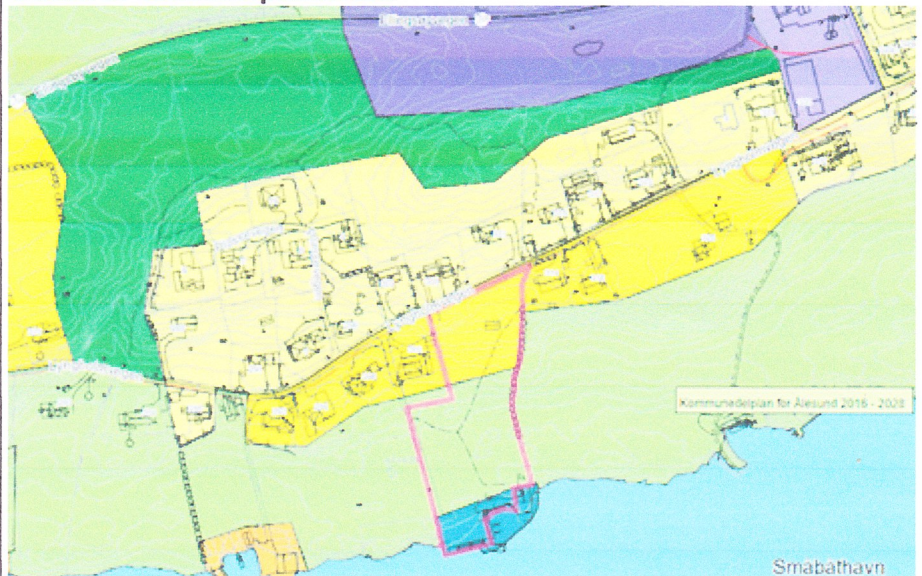
Figur 10: Variant 4 fra sør

PLANFØRESETNADAR

Gjeldande plangrunnlag for området

Kommunedelplan for
Ålesund 2016-2028
(PlanID
15042012000101),
vedtatt 9.3.2017

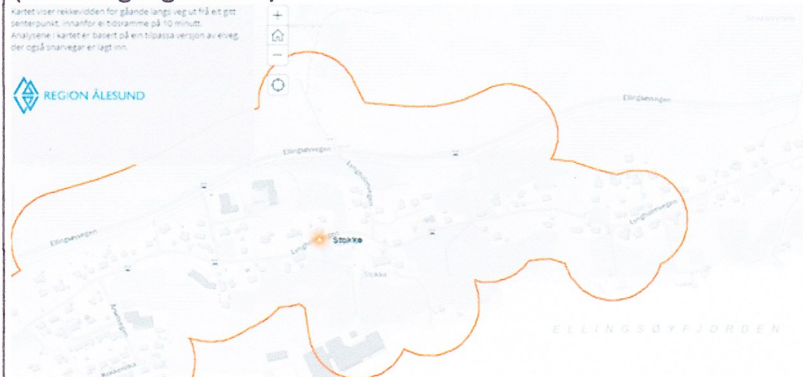
Utsnitt av kommuneplankartet:



Utsnitt av gjeldende kommunedelplan

Området er avsett til bustad, LNF-område (kap. 14 i føresegnene til arealplanen) og småbåthamn (kap. 15).

Nærmaste nærsenter jf. temaplan 2: senterstruktur ligg på Stokke (skule, barnehage og daglegvarebutikk) Det er ca. 1 km frå planområdet til skulen (10 min. gangavstand).




Aktuelle temaplanar/-kart:



Temaplan 3 – Fortettingsstrategi: Område ligg i sone 4, dvs. utanfor område med ønske om fortetting. Retningslinjer til kommunedelplan – kap.10 opnar for forsiktig utbygging der landskap/terreng, grøntdrag og eksisterande bygningsstruktur skal vere førande ved plassering og gruppering av ny busetnad.

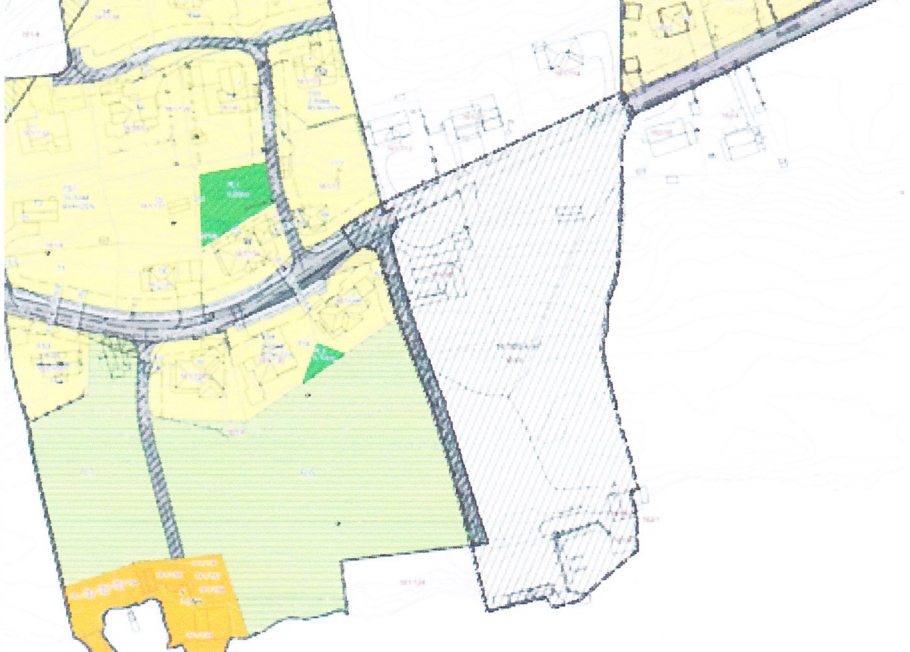


Temakart A – Grønt/blått: Strandsona sør for Lyngholmvegen/ eksisterande busetnad er registrert som leike- og rekreasjonsområde/ friluftslivområde.

	 <p><u>Temakart C – Hovudnett for sykkel:</u> Lyngholmvegen er vist som hovudveg/-rute for sykkel på Ellingsøy.</p>
Reguleringsplan	<p>Foreslått planområdet er ikkje regulert. Kommunedelplan for Ålesund er gjeldande plangrunnlag.</p> <p><u>Reguleringsplanar for nabo område:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • I vest - Reguleringsplan for delar av gbnr. 161/4, vedtatt 23.10.2008 (planID 1507 1504595) • I nordaust - Reguleringsplan for del av Stokkereit, vedtatt 13.12.2001 (planID 1507 1504470)
Pågåande planarbeid	<p>Det er ikkje i gong anna planarbeid i området.</p> <p>Kommunen har tildegare i år fått førespurnad om ei mindre reguleringsendring av gbnr. 161/124 til næring, naust, molo og småbåthamn. Søknad om regulering blei vurdert å vere i strid med gjeldande kommunedelplan for Ålesund. Søknaden blei trekt. Ev. samarbeid om felles utvikling av eksisterande småbåthamn på gbnr. 161/6 bør vurderast.</p>
Andre føringar (statlege, regionale og kommunale)	<p>Planarbeidet vedkjem følgjande rikspolitiske/ statlege retningslinjer:</p> <ul style="list-style-type: none"> • for samordna areal- og transportplanlegging • for styrking av barn og unge sine interesser i planlegging • differensiert forvaltning av strandsone langs sjøen • klima- og energiplanlegging • for flom- og skredfare i arealplaner
Krav om konsekvensutgreiing	<p>Planarbeidet er ikkje omfatta av forskrift om konsekvensutgreiing.</p>
Forhold til kommunedelplanen og planfaglege vurderingar	<p>Kommunen kan rå til oppstart av planarbeid, då formål med planen er stort sett i samsvar med gjeldande kommunedelplan. Planen inneber ei vidareutvikling av eit allereie etablert bustadområde.</p> <p>Foreslått utbyggingsvolum og byggehøgde er i samsvar med kommunedelplanen for Ålesund, og det er positivt at det vil bli tatt omsyn til naboane.</p> <p>Kommunen ønskjer ikkje at det leggst til rette for naust og parkering på LNF-området. Dette er i strid med kommunedelplanen. Prinsipielt er det ikkje ønskeleg med fleire nye naust på grunn av landskap, landbruks- og friluftslivinteresser.</p> <p>Arealet som er avsett til småbåthamn i gjeldande kommunedelplan har fortsatt ledig areal. Forslagsstillar bør sjå alternative moglegheiter som fører til ei meir arealeffektiv utnytting av småbåthamna. Tal på båtplassar i</p>

	småbåthamna talar heller ikkje for behov for så mange naust i området slik som foreslått.
--	---

Planavgrensing

<p>Gjeldande regulerings-situasjon med planavgrensing</p>	 <p><i>Forslag frå forslagsstillar</i></p>
<p>Planen vil erstatte delar av følgande planar</p>	<p>Reguleringsplan for delar av gnr. 161 bnr. 4 på Stokereit, Ellingsøy, vedtatt 23.10.2008 (planID 1504595)</p>
<p>Kommunen si tilbakemelding</p>	<p>Alle bygg (bygg på gbnr. 162/1) og konstruksjonar som ligg i tilknytning til småbåthamn skal inkluderast i planen. Nødvendige frisktsoner langs Lyngholmvegen skal også takast med.</p>

Viktige interesser, utgreiingsbehov og premisser for vidare planarbeid – førebels vurdering



Utsnitt av Barnetrakkregistrering, 2014 – tilgjengeleg på kommunen si web-kartløyising

Barn og unge sine interesser

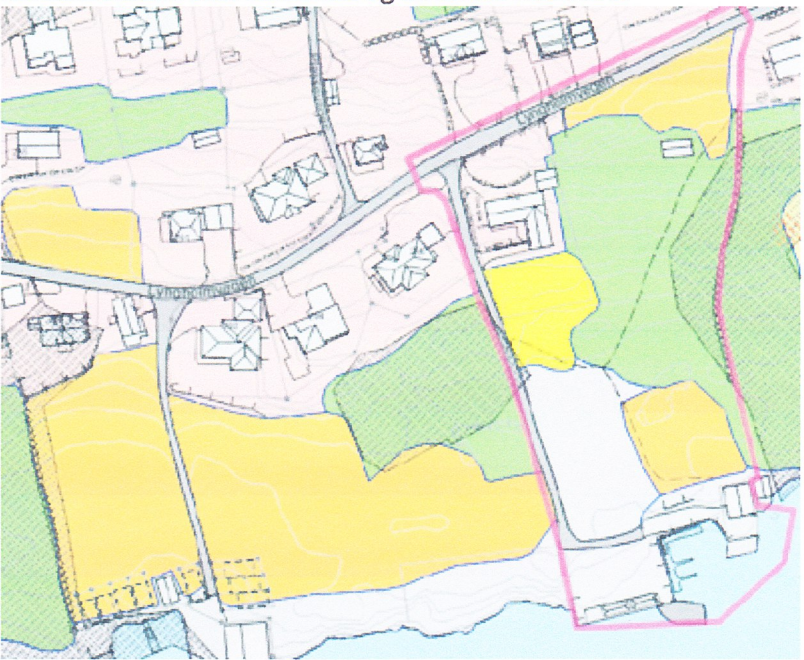
























Leik/rekreasjon:

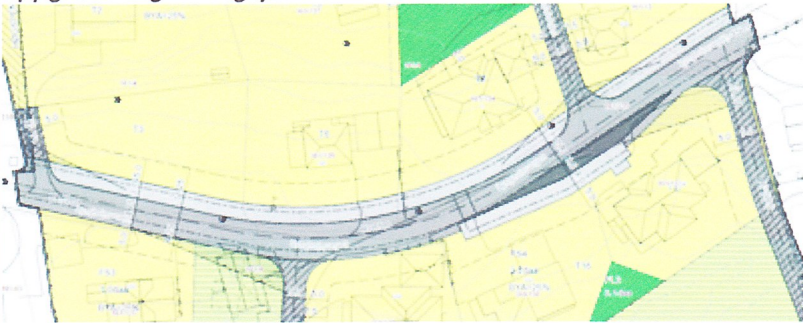
Området vest for planområdet (gbnr. 161/4) er eit viktig rekreasjonsområde som blir mykje brukt, både sommar og vinter. Tilkomstvegen til småbåthamna er registrert som akebakke. Sjøarealet er markert som badeplass.

Veg:

Barnetrakkregistreringa viser at Lyngholmvegen ikkje er trygg som fritids- og skuleveg.

- Barn sin bruk av areal i og rundt planområdet (dvs. resultat frå barnetrakk 2014) må sjekkast nærmare og omtalast i planomtalen. (Konsulent får informasjon om innlogging i Web Innsyn)
- Det skal kome fram i planomtalen kva tiltak som blir gjort for å sikre trygg ferdsel i området, til skulen, kollektivtilbod og langs Lyngholmvegen generelt. Ev. snarveggar bør sikrast.
- Planomtalen skal innehalde informasjon om korleis planen sine konsekvensar for barn og unge er vurdert, og korleis dette er sikra i føresegnene. Barnerepresentanten kan kontaktast ved behov.
- I tillegg skal konsekvensane for skulekapasiteten omtalast. (Kommunen sjekkar skulekapasiteten)
- Etablering av færre enn 5 bueiningar utløysar ikkje krav om leikeareal.

Universell utforming	Planforslaget må utformast i samsvar med TEK. Prinsippa om universell utforming skal leggest til grunn og skal belyst i planen.								
Jordvern og landbruksfaglege vurderingar, skogbruksinteresser	<p>Skog av høg bonitet/karbonlager, fulldyrka jord, overflatedyrka jord og vernskog, jf. arealressurskart AR5 er delvis råka. Det bør så langt som råd takast omsyn til desse ressursane. Skogen bør bevarast så langt som mogleg.</p> <p>Landbrukskontoret har ikkje innvendingar til planen, men ønskjer at LNF-formål i kommunedelplanen blir vidareført. Generelt bør ein ikkje sette av jordbruksareal til friområde.</p> <p>Konsekvensane skal vurderast og omtalast nærmare.</p>  <table border="0" data-bbox="536 1265 1345 1444"> <tr> <td> Vernskog</td> <td> Biled</td> </tr> <tr> <td> Dyrkbar jord</td> <td> Bebyggd</td> </tr> <tr> <td> Fulldyrka jord</td> <td> Overflatedyrka jord</td> </tr> <tr> <td> Skog</td> <td> Åpen fastmark</td> </tr> </table>	 Vernskog	 Biled	 Dyrkbar jord	 Bebyggd	 Fulldyrka jord	 Overflatedyrka jord	 Skog	 Åpen fastmark
 Vernskog	 Biled								
 Dyrkbar jord	 Bebyggd								
 Fulldyrka jord	 Overflatedyrka jord								
 Skog	 Åpen fastmark								
Naturmangfald	<p>Naturmangfald skal vurderast i alle saker, jf. naturmangfaldlova (prinsippa i §§8 – 12 skal leggest til grunn).</p> <p>Det er ikkje registrert prioriterte arter, raudlista artar, prioriterte/utvalde naturtypar i området. Dette skal belyst nærmare i planen.</p> <p>Det skal sjekkast om det finst uønska planteartar (iltak for fjerning/handtering av jord skal vurderast og ev. sikrast gjennom reguleringsføresegner.)</p>								
Kulturlandskap og kulturminne	<p>Ikkje registrert i området, men det skal takast omsyn til landskap/terreng og steingarden langs nabogrense i aust.</p> <p>Tilpassing til landskap og omgivnader skal utgreiast. (perspektiv frå sjøen som viser framtidig situasjon i riktig volum og høgde)</p> <p>Eventuelt kan det komme krav om arkeologisk registrering frå Fylkeskonservator.</p>								
Strandsone, sjø og vassdrag	Omsyn til strandsona og ålmenn tilgjenge skal vektleggast i planarbeidet og sikrast gjennom føresegnene.								

Grønstruktur-og friluftslivinteresser	Det skal takast omsyn til friluftslivinteresser, jf. temakart A: grønt/blått. Sti som er vist på grunnkart bør takast omsyn til viss denne fortsatt eksisterer. Vurdering skal gå fram av planomtalen.
Fortetting/fortettingsstrategi	Området ligg utanfor fortettingssone. Retningslinjene til kommunedelplanen – kap. 10 skal leggest til grunn.
Estetisk utforming og omsyn til omgivnadane	Eksisterande bygningsstruktur og fortettingsstrategien sine retningslinjer skal vere førande ved utforming, plassering og gruppering av nye bygg. Det skal takast omsyn til naboane (forslagsstillar sitt forslag om å kotefeste mønehøgde er positivt). <ul style="list-style-type: none"> • Krav om tverrsnitt som viser planforslaget og tilgrensande område (nabobygningar, terreng, landskapsrom).
Veg- og vegtekniske forhold, trafikktryggleik og renovasjon	<p><u>Veg:</u> Dagens kommunal veg/Lyngholmvegen er registrert som veg med mindre god standard. Følgjande går fram av hovudplan for veg 2009-2012: «Ved utlegging av nye byggefelt må det stillast krav til oppgradering av vegsystemet.»</p>  <p>Vegstandarden for samleveg i gjeldande reguleringsplan for gbnr. 161/4 skal vidareførast. VGA viser til kommunalteknisk veg- og gatenorm for vegklasse. Det må også takast høgde for nødvendig svingradius, breiddeutviding, stigningskrav og siktkrav i kryss. Gang- og sykkelveg skal ligge langs nordsida av Lyngholmvegen. Det bør leggest til rette for minst mogleg avkøyrslar frå Lyngholmvegen. VGA vurderer difor at <i>variant 2</i> er den beste løysinga med tanken på foreslått avkøyrslar. Denne løysinga vil fungere som felles tilkomstveg for alle 4 bueiningane frå Lyngholmvegen, utan at fleire tilknytningar til vegen er nødvendig. Ev. garasjar til dei øvste bustadene skal knytast til den interne tilkomstvegen, og ikkje direkte til Lyngholmvegen.</p> <p>Krav om parkering går fram av kap. 8 i føresegnene til kommunedelplanen.</p> <p><u>Renovasjon:</u> Renovasjonsteknisk løysing må omtalast, enten som ein renovasjonsteknisk plan, eller som eit eige tema i planomtalen. Tilkomst for bossbil må sikrast, jf. renovasjonsforskrifta.</p>
Vatn, avløp, overvasshandtering	<ul style="list-style-type: none"> • Det skal utarbeidast VA-rammeplan som skal vere rettningsgivande for vidare detaljprosjektering. Mal ligg tilgjengeleg på Ålesund VA-norm (B1 – krav til VA-rammeplan)



Kartutsnitt over leidningskart (sjå også vedlegg)


- Ikkje utbygd kommunale VA-anlegg i området.
- Området har ikkje tilstrekkeleg dekning av sløkkjevavn. Det må sikrast god nok sløkkjevasskapasitet og nødvendige sløkkjevassuttak (hydrantar) for både bustad og naust.
- Nytt leidningsnett for vassforsyning må utgreiast i VA - rammeplan, og byggast /planleggast i samarbeid med Ellingsøy vassverk.
- Det er registrert septiktank på dei fleste eigedommane i området, med mange separate utsleppsleidningar til sjø.
- Det er laga eit forprosjekt for avløp, Myklebust – Brendehaugen for å sikre meir heilskapelege avløpsløyser med framtidig pumping til felles reinseanlegg på Brendehaugen (sjå vedlagt forprosjekt). Endelege løysingar er ikkje bestemt, men prosjektet ligg inne som tiltak i *hovedplan for vannforsyning-, avløp- og overvasshandtering 2019-2029*.
- Det må søkjast om utsleppsløyve for utslepp av sanitært avløpsvavn i samband med bygging av anlegg. Meir informasjon: [Søknad om utsleppsløyve for mindre avløpsanlegg](#)
- Felles/privat avløpsløyser (raud stipla linje) er i konflikt med foreslått naustområde og må difor leggast om.
- Overflatevavn og spillvavn skal skiljast.
- Overvasshandtering skal vurderast og utgreiast. Det skal takast omsyn til lokale flomvegar, avrenning av overflatevavn gjennom området. *B4 Norm for overvasshandtering* skal leggast til grunn. Normen er tilgjengeleg her: [Ålesund VA-norm](#)

Rekkefølgekrav/
utbyggingsavtaler

Det er behov for opprusting av kommunal veg og etablering av gang- og sykkelveg, jf. kommunedelplan.

Dermed er det aktuelt med rekkefølgekrav knytt til opprusting av Lyngholmvegen, samt etablering av gang- og sykkelveg.

Kommunen viser i denne samanheng til kommunedelplanen sin føresegn:

	<p>§ 3.4 Hovedprinsipper for kostnadsfordeling Prinsippet om full kostnadsoverveltning, som vedtatt senest i bystyresak 117/06, opprettholdes.</p> <p><i>Retningslinjer:</i> De til enhver tid gjeldende "Kommunale retningslinjer for privat utbygging med utbyggingsavtale" skal følges.</p> <p>Bystyret har fattet egne vedtak om kostnadsfordeling for opprusting av samleveg på Ellingsøya (sak 029/08 og 051/09).</p> <p>Med dette er ein frikjøpsordning på plass, sjå vedlagt prinsippsak.</p>
Støy og støv/forureining	Ikkje behov for undersøking.
Beredskapsmessige vurderingar/ROS-analyse	<p>Det må gjennomførast ei ROS-analyse som skal oppdaterast i samsvar med ev. nye funn. Forslagsstillar skal bruke Statsforvaltaren si sjekklister for risiko- og sårbarheit. Faremoment som måtte gå fram av sjekklister må vurderast nærmare.</p> <p>Fare for havnivåstigning og stormflod må utgreiast nærmare. Ny utbygging bør i utgangspunkt plasserast utanfor flaumutsette område. Mogleg fareområde skal visast som omsynssone og knytast til føresegner som ta vare på tryggleik gitt i TEK 17.</p> <p>Det er registrert tynn hav-/og strandavsetning sør i området, mot sjøen. Planområdet ligg innanfor marin grense, men er utanfor aktsemdsområde for marin leire, jf. NVE sitt aktsemdskart for marin leire.</p>  <p><i>Utsnitt av aktsemdskart</i></p>
Høyringspartar og behov for medverknadsprosessar	<p>Aktuelle offentlege organ og andre interesserte som skal varslast om planoppstart går fram av vedlagt høyringsliste.</p> <p>Forslagsstillar bør vurdere behov for medverknad og prosessar for samarbeid frå relevant fagmynde, og andre partar som planarbeidet vedkjem.</p>

GENERELT OM PLANPROSESS OG KRAV

<p>Krav til varsel om oppstart av planarbeid</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Forslagsstillar skal varsle oppstart av planarbeidet i minst 1 avis som er alminneleg lest på staden. Varsling skal innehalde vurdering av KU-plikt. - Kommunen legg varsel om oppstart ut på kommunen si heimeside. - Samstundes skal det sendast brev til offentlege instansar (sjå vedlagt høyringsliste), grunneigarar og naboar med orientering om planarbeidet, dagens og framtidig planstatus og formålet med planen. - Naboliste må bestillast frå Ambita, Norkart eller Proconet (sjå rettleiing på kommunen si heimeside). - Høyringsfristen skal vere på minst 4 veker (lenger ved ev. ferie). - Referat frå oppstartsmøte skal sendast som vedlegg. - Forslagsstillar skal sende digital planavgrensing i gjeldande SOSI-format, samt varslingsbrev og annonsen, til kommunen for kontroll før melding om oppstart.
<p>Kart og plandata</p>	<p>Digitale kart- og plandata kan bestillast frå kommunen sine kartløysingar og blir formidla via Ambita. Dei blir levert i formata SOSI, DWG eller DXF. (Sjå rettleiing på kommunen si heimeside.)</p>
<p>Krav til innlevering av plandokument</p>	<p>Forslagsstillar/konsulent er gjort kjent med kommunen og plan- og bygningslova sine krav til planframstilling. Plandata skal oppfylle kommunen sine tekniske krav før planforslaget blir sendt til 1. gongs behandling.</p> <p>Kommunen sine krav og malar for planframstilling vil bli sendt direkte til plankonsulenten.</p> <p><u>Plandokumenta skal leverast i følgjande format:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Plankart i pdf-format og i gjeldande SOSI-versjon - Reguleringsføresegner i pdf- og word-format - Planomtale i pdf- og word-format - Ev. rapportar og utgreiingar i pdf-format <p><u>Andre dokument:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Kopi av kunngjering, varslingsbrev og adresseliste - Kopi av innspel ved oppstart av planarbeidet - Illustrasjonar og perspektiv skal vise maksimal grad av utnytting og byggehøgder som er vist på plankartet eller i føresegnene. <p>Planavdelinga ønskjer ein god og konstruktiv dialog før planforslaget vert levert inn til behandling.</p>
<p>Framdrift</p>	<p>Det er informert om saksgangen etter plan- og bygningslova. Sakshandsamingstid frå komplett planforslag er mottatt til første vedtak i saken, er 12 veker.</p>
<p>Plangebyr</p>	<p>Oppstartsmøte og behandling av planforslag blir gebyrlagt i samsvar med kommunen sitt gebyrregulativ. (Det skal òg betalast eit gebyr avhengig av maks. bruksareal ved planforslag med meir enn to bueiningar).</p> <p>Det skal opplysast om BRA ved innsending av planforslag.</p>

	<p>Kommunen gjer merksam på at avvik frå gjeldande kommunedelplan er gebyrbelagt.</p> <p>Faktura for gebyr skal sendast til forslagsstillar.</p>
Vedlegg	<ul style="list-style-type: none"> - Kartutsnitt – VA leidningsnett - Forprosjekt for avløpshandtering Myklebust – Brendehaugen (endeleg løysing er ikkje bestemt enda) - Prinsippsak om kostnadsfordeling for opprusting av kommuneveg – bystyresak 51/09 - Høyringsliste med offentlege partar/instansar - Krav og malar for planframstilling <p>Alle vedlegg vil bli sendt direkte til plankonsulent via e-post.</p>

STADFESTING OG ATTERHALD

Kommunen sine vurderingar er faglege, generelle og av foreløpig karakter. Naboprotestar, fråsegner frå offentlege etatar og politiske vedtak m.v. vil kunne bringe inn nye moment eller føre til krav om/behov for endringar i planarbeidet undervegs. Oppstartsmøtet skal avklare aktuelle tema og spørsmål, men skal ikkje avgjere viktige punkt som skal utgreiast i vidare planprosess fram til endeleg politisk vedtak.

Referat godkjent og kopi mottatt:

Ålesund, 29.10.21 Vegard Aarseth

(Sted, dato, underskrift forslagsstillar/tiltakshavar)

Med helsing
 Annegret Siejak
 avdelingsarkitekt

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.

Kopi til:

Cecilie Solli
 Hege C Sandnes Gjøvsund
 Magne Blindheim
 Morten Nakken

Plan