



ÅLESUND KOMMUNE - REGULERINGSBESTEMMELSER

Detaljregulering for Nørvevika-Sørnesvågen, gbnr. 137/19 mfl.

Planidentifikasjon:	Saksnr. (Acos):	Egengodkjenningsdato:	Egengodkjent av:
ID-2023007572	23/7572	13.11.2025	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 kommunedelplanen.

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 begrensingslinjer er regulert til følgende formål:

https://www.regjeringen.no/contentassets/ca16ed200aae4ab494b0c35cb9e76967/feltnavn_formaal_kmd.pdf

1. Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5, Nr. 1)

- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse (BB)
- Næringsbebyggelse (NÆ)
- Kontor (K)
- Renovasjonsanlegg (f_RA)
- Øvrige kommunaltekniske anlegg (ØK)
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (SMB)
- Uthus/naust/badehus (UNB)
- Lekeplass (f_LEK)

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. §12-5, Nr. 2)

- Kjørveveg, offentlig (o_KV)
- Kjørveveg, felles (f_KV1)
- Kjørveveg, felles (f_KV2)
- Gang- og sykkelveg, offentlig (o_GS)
- Gangveg/gangareal/gågate (o_GG)
- Sykkelanlegg, offentlig (o_SA)
- Annen veggrunn - teknisk anlegg, (o_AVT)
- Annen veggrunn - grøntareal, (AVG)
- Parkeringsplasser (PP)

3. Grønnstruktur (pbl. §12-5, Nr.3)

- Friområde, (o_FRI)

4. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (pbl. §12-5, Nr. 6)

- Naturområde i sjø og vassdrag (NSV)
- Ferdsel (FE)

6. Hensynssoner (pbl. §12-6)

- Frisikt (H140)
- Flomfare (H320)

7. Bestemmelsesområder (pbl § 12-7)

- Byggehøyder nord (#1)
- Byggehøyder sør (#2)

§3 - Fellesbestemmelser

3.1 - Plassering og definisjoner:

Bebyggelsen skal plasseres innenfor regulerte byggegrenser. Tillatt bebygd areal (BYA) defineres etter teknisk forskrift (TEK). %-BYA angir tillatt bebygd areal i prosent av tomtens nettoareal. Parkering på bakkenivå regnes med i utnyttningen.

Gesims- og mønehøyde beregnes i henhold til TEK, og er angitt med kotehøyder.

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 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.

Det skal legges vekt på å finne best mulige løsninger for tilpasning til eksisterende landskap/terreng, hensyn til naboer samt opparbeiding av gode uteoppholdsarealer. Arkitektonisk kvalitet og strøkstilpasning skal tillegges stor vekt ved vurdering av nye bygninger, sjøfront og uteområder.

3.3 - Terrengbehandling, utomhusplan:

Ikke bebygd del av tomta skal utformes på en tiltalende måte. Terrengmessig overgang til naboeiendommer skal gis en naturlig utforming. Fyllinger og støttemurer skal så langt som mulig unngås, og det er ikke tillatt å ha skjemmende skjæringer og fyllinger. Skjæringer som følge av utgraving/planering av tomt skal tilplantes med stedegen vegetasjon. Der det er behov for forstøtningsmurer mot nabotomt eller veg, skal disse i hovedsak utføres i naturstein eller annet materiale som gir området et helhetlig preg. Kommunen kan påby at planeringshøyden blir senket eller hevet slik at høyden på forstøtningsmuren blir redusert. Tilkjøring/bortkjøring av masser skal reduseres til et minimum.

Sammen med søknad om byggetillatelse skal kommunen kreve at det blir utarbeidet en juridisk bindende utomhusplan for den ubebygde delen av tomta. Denne skal ved siden av å vise areal etter utbygging, også vise terrengbehandling og eksisterende og ny vegetasjon.

Det bør i størst mulig utstrekning forsøkes å ta vare på og nytte eksisterende terreng, vegetasjon og historiske spor som kan tilføre eller forsterke områdets identitet. Bekker skal som hovedregel holdes åpne og i sin naturlige form, med tilstrekkelig kantvegetasjon.

3.4 - Høyde på terreng, gjerde mv. mot offentlig veg og grøntarealer:

Terreng, gjerde, hekker o.l. i formålsgrensen langs offentlige veger skal ikke være høyere enn 1,2 m over veinivået, og 0,5 m ved kryss eller avkjørsler, jf. kommunens normer.

For bolig- og kontorområde skal det settes opp gjerde, plantes hekk eller annen avgrensning mot lek/friområde. Avgrensningen må ikke hindre ferdselen i eller til grøntarealene. Avgrensningen må stå ferdig senest i første vekstsesong etter innflytting.

3.5 - Kommunaltekniske anlegg:

Innenfor byggeområdene kan oppføres trafokiosker, pumpestasjoner eller andre tekniske innretninger hvor dette er nødvendig. Frittstående bygg skal tilpasses stedets bebyggelse med hensyn til form og farge. Slike innretninger skal godkjennes av kommunen.

3.6 - Overvannshåndtering

Overvann skal i størst mulig grad håndteres lokalt, og på en miljømessig forsvarlig måte. Lokal overvannshåndtering skal skje i tre trinn; fange opp og infiltrere, forsinke og fordrøye, samt sikre trygge flomveger. Overflaten skal bare forsegles så langt det er nødvendig.

Prinsipper angitt i VAO-plan, «Sørneset -Sørnesvågen-Kollvika-Nørrevika», Nordplan AS 12.05.2023, eller annen rapport som erstatter denne, skal legges til grunn for detaljering av overvannsløsninger innenfor planområdet.

3.7 - Leikeplasser:

Ved krav om opparbeidelse av felles kvartalsleikeplass skal f_LEK1 benyttes til dette formålet.

For støyskjerming av f_LEK1 vises til rekkefølgekrav pkt. 10.7.

Nærleikeplassene (f_LEK2, F_LEK3 og f-LEK4) skal være tilgjengelig for allmennheten.

3.8 - Parkering og sykkelparkering:

For planen gjelder parkeringsbestemmelsene i kommuneplanens (KDP) arealdel herunder krav om sykkelparkering. Utvendig sykkelparkering f_SA for fellesarealene plasseres sentralt i området ved kvartalsleikeplass som vist på plankartet.

Det settes følgende krav til parkeringskapasitet for personbiler og sykler (KDP § 8.10):

Boliger:

Leiligheter 1-3 roms: minimum 1, maksimum 1,5 p-plasser pr. boenhet

Leiligheter 4 roms og større: minimum 1, maksimum 2 p-plasser pr. boenhet

Sykkelparkering: minimum 2 sykkeloppstillingsplasser pr. boenhet

Kontor:

Minimum. 1 p-plass pr. 150 m2 (tilsvarende fortettingssone 3)

Sykkelparkering: 1 sykkeloppstillingsplass pr. 150 m2

Næring:

Minimum 1 p-plass pr. 150 m2 (tilsvarende fortettingssone 3)

Sykkelparkering: 1 sykkeloppstillingsplass pr. 150 m2

3.9 - Støy:

Støygrenseverdier i tabell 2 fra Klima- og miljødepartementas «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging», T-1442:2021 skal gjelde for ny bebyggelse i planen, med følgende unntak og presiseringer:

- Alle boenheter må tilfredsstillende de tre kvalitetskriterier fra T-1442. Kvalitetskriteriene innebærer; tilfredsstillende støynivå innendørs, tilgang til egnet uteoppholdsareal med tilfredsstillende støynivå og at alle boenheter skal ha tilgang til stille side.
- Det tillates etablering av boenheter i gul og rød støysone så lenge alle kvalitetskriteriene er ivarettatt.
- Ved etablering av boenheter i gul støysone skal alle boenheter ha stille side og minst et soverom plasseres mot denne siden.
- Ved etablering av boenheter i rød støysone skal minst 50 % av oppholdsrom, hvorav minst ett soverom, ha stille side.
- Det kan likevel være situasjoner hvor det selv etter arbeid med plangrep ikke er mulig å oppnå stille side for alle boenheter. Da kan det unntaksvis, og for en liten andel av boenhetene med inntil 20 %, tillates dempet fasade som erstatning for stille side. Denne unntaksbestemmelsen gjelder ikke for ett-roms leiligheter.
- Det tillates et støynivå på uteoppholdsareal, inkludert lekeplasser på $L_{den} \leq 55$ dBA fra vegtrafikk. For å sikre tilfredsstillende støynivåer på kvartalslekeplass, skal det etableres støyskjermer/støyvoller som vist i plankart.

Supplerende støyrapport, datert Norconsult 11.04.2025, skal legges til grunn for videre prosjektering og utførelse.

3.10 - Støy fra bygge- og anleggsvirksomhet

Retningslinje T-1442/2021 gjelder for begrensnings av støy fra bygge- og anleggsvirksomhet innenfor planområdet.

3.11 - Universell utforming:

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

Minimum 20 % av boligene skal tilfredsstillende krav om tilgjengelig boenhet, jf. definisjon i TEK.

3.12 - Energibruk i bygg:

Nye nærings- og kontorbygg samt boligblokkbebyggelse skal ha miljøvennlig energiforsyning eller eventuelt tilknyttet fjernvarmenettet.

3.13 - Automatisk freda kulturminner:

Dersom man under arbeid i området kommer over kulturminner som kan være automatisk fredet, plikter man å stoppe arbeidet og ta kontakt med kulturavdelinga i fylket for avklaring, jf. kulturminnelovens § 8 andre ledd. Dette gjelder også ved funn av mulige kulturminner i sjø der Bergens Sjøfartsmuseum er varslingsinstans.

3.14 - Kommunale normer og utbyggingsavtale

Offentlige trafikkområder, offentlige VA-anlegg og overvannssystem innenfor planområdet skal opparbeides i samsvar med vedtatte kommunale normer og retningslinjer, og etter tekniske planer godkjent av kommunen.

3.15 - Renovasjon

Håndtering av avfall skal skje iht. renovasjonsteknisk forskrift og renovasjonsteknisk plan for området. Plassering av avfalls-brønner er vist på plankartet og skal plasseres innenfor f_RA. Det vises til renovasjonsplan datert 16.02.22, vedlegg 11.

3.16- Tiltak i sjø.

Det tillates tiltak i sjø i samsvar med plankart med reguleringsbestemmelser for SMB1 og SMB2. Tiltak i sjø skal ikke forekomme i sårbar periode for kysttorsk mellom 1. februar – 15. juni hvert år, dersom det ikke er gitt særskilt tillatelse fra Statsforvalter til dette.

3.17 – Navigasjonsinnretninger i sjø

Det tillates nyetablering, fjerning og vedlikehold av navigasjonsinnretninger innenfor planområdet i følge med Kystverkets forvaltning av sjøarealene.

§4 - Bebyggelse og anlegg

4.1 - Blokkbebyggelse (BB)

Innenfor BB kan det etableres frittliggende blokkbebyggelse med parkeringskjeller under bakkenivå. Avgrensningen av bebyggelse på bakkeplan er vist på plankartet med byggegrenser. Bebyggelsen kan ha mellom 3 og 5 etasjer. Høydebestemmelser er nærmere angitt innenfor bestemmelsesområdene Byggehøyder nord (#1) og Byggehøyder sør (#2).

MAKS BYA er 40%, eksklusiv parkeringskjeller.

Av hensyn til stormflo skal gulvnivå i boliger legges på NN 2000 kote +3,4m eller høyere.

Innenfor BB kan innpasses adkomstveg og avkjørsler, biloppstillingsplasser, sykkelparkering og nødvendig trafikkareal for utrykningskjøretøy, park/uteareal, sjøfront, og kai- areal samt flytebrygger. Flytebrygger skal begrenses i omfang, tilsvarende dagens bruk vist på oversiktsfoto i planbeskrivelsen. Parkeringskjeller under bakkenivå kan også plasseres utenom byggegrensene på plankartet. Langs sjøfront/kai kan innpasses lagerrom for båtutstyr ol. som benyttes av beboerne. Disse kan plasseres utenom viste byggegrenser, men må godkjennes særskilt i forbindelse med byggesøknaden.

Tiltak og mindre utfylling i sjø skal være i tråd med §3.16 i bestemmelsene og skal ikke overskride formålsgrensene.

For boliger med fasadenivå over grenseverdi: $L_{den} > 65$ dB, gjelder krav til støyfølsom bebyggelse og tiltak i tråd med bestemmelsene §3.9 og §10.4.

Ved behandling av byggesøknad for boligene innenfor (BB) må det godkjennes bindende og kotesatt situasjonsplan/utomhusplan, tegninger, beskrivelse og arealoversikt som viser:

- Atkomstveg med avkjøring, parkeringsløsninger og tilkomst til parkeringsanlegg inklusiv sykkelparkering med angitte stigningsforhold.
- Plassering og høyde på bygninger med snitt inneholdende høydedokumentasjon i forhold til nabobebyggelse og terreng.
- Tilkomst og manøvreringsareal for utrykningskjøretøy.
- Overgangssoner mellom bebygd og ubebygd areal med eksisterende og ny terrengbehandling.
- Opparbeidelse og detaljering av kvartalslekeplass og nærlekeplasser.
- Utforming, bruk og behandling av ubebygd areal, herunder terrengplanering, framtidig vegetasjon og bevaring av eksisterende vegetasjon. Den skal også vise terreng-planering som skal opparbeides samtidig med utbygging av det enkelte område.
- Plassering av tekniske anlegg som avfallsanlegg, overvannshåndtering osv.
- Revidert eller ny støyvurdering med detaljering av støyskjermingstiltak samt dokumentasjon av at krav til støyskjerming av alle boenheter (BB) er ivaretatt, også for boliger i rød støysone.
- Utomhusplanen skal suppleres av kotesatte terrengsnitt som er nødvendige for en entydig forståelse av fysiske tiltak/løsninger.

4.2 – Kontor (K)

Innenfor K kan oppføres kontorbygg med inntil 5 etasjer eksklusiv parkeringskjeller.

Avgrensningen av bebyggelse vist på plankartet, er veiledende, men illustrerer maksimal tillatt utnyttelse, MAKS BYA= 100 %, eksklusiv parkeringskjeller.

Bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer, med maks. gesimshøyde på kote 21,5.

For øverste etasjeplan tillates en maks. utnyttelse tilsvarende 60 % av byggets grunnflate.

Mindre oppbygg for tekniske installasjoner, heis/trapperom ol. kan tillates over maksimal angitt høyde. Situasjonsplan i forbindelse med ny byggesøknad skal vise en samlet disponering av bygninger og uteareal.

Av hensyn til stormflo skal gulvnivå for permanente arbeidsplasser legges på NN 2000 kote 3,4 eller høyere.

4.3 - Næring (NÆ)

Området skal brukes til bygninger for næringsbebyggelse, herunder kontor, industri, lager, forskningssenter eller lignende næringsaktiviteter med tilhørende parkeringskjeller under bakkenivå.

MAKS BYA er 70%, eksklusiv parkeringskjeller.

Endret eller ny bruk skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av kommunen. Kommunen kan forby virksomhet som ved lukt, støv, røyk, støy, brannfare, eksplosjonsfare o.l. antas å medføre ulemper for tilgrensende strøk.

Situasjonsplan i forbindelse med ny byggesøknad skal vise en samlet disponering av bygninger og uteareal.

Av hensyn til stormflo skal gulvnivå for permanente arbeidsplasser legges på NN 2000 kote 3,4 eller høyere.

Maksimal gesims-/byggehøyde skal ikke overstige kote 21,0. Tekniske installasjoner på tak kan tillates, men skal begrenses i omfang og godkjennes særskilt ved søknad om byggetillatelse.

Ved utfylling i sjø skal tiltak skje i tråd med de tidspunkt omtalt under §3.16 og fyllingsfot skal ikke overskride formålsgrensen for NÆ i plankartet.

4.5 – Renovasjonsanlegg (f-RA)

Området skal brukes til felles renovasjonsanlegg for boligområdet (BB)

Avfallshåndtering skal skje i henhold til renovasjonsteknisk forskrift og renovasjonsplan (avfallsplan) datert 16.02.2022, vedlegg 11.

4.6- Kvartalslekeplass (f_LEK1):

f_LEK 1 skal brukes til kvartalslekeplass og opparbeides i henhold til kommunens lekeplassbestemmelser i kommunedelplanens arealdel (KDP), kap. 12. Området skal fungere som fullverdig rekreasjons- og lekeområde for alle beboergrupper, inkludert funksjonshemmede barn og voksne. Det skal legges vekt på universell utforming, dvs. at apparater og anlegg i området skal kunne benyttes på like vilkår av så mange som mulig. Detaljert situasjonsplan/utomhusplan for f_LEK1, som også viser plassering av installasjoner for lek i tråd med kommunens lekeplassbestemmelser, skal legges fram for godkjenning av kommunen ved behandling av byggesaken. Se rekkefølgekrav til kvartalslekeplassen pkt. 10.4. Kommunen skal kunne gi rekkefølgekrav om opparbeiding av kvartalslekeplassen.

Høydedraget på den østlige delen av kvartalslekeplassen skal i størst mulig grad bevares som en del av lekearealet. Det skal sikres god tilkomst mellom kvartalslekeplass og o_FR2 /o_FRI3.

Kvartalslekeplassen skal være tilgjengelig for allmenheten.

4.7- Nærlekeplasser, (f_LEK2, f_LEK3, LEK_4):

F_LEK2, f_LEK3 og F-LEK4 skal nyttes til nærlekeplasser og sosialt samlings- og aktivitetsområde, i henhold til lekeplassbestemmelsene i kommunedelplanens arealdel (KDP), kap. 12.

Terrenget skal ha en utforming og en opparbeidelse som gir mulighet for opphold, rekreasjon, lek og spill på tvers av aldersgrupper, med nødvendig utstyr, bord og benker som alle kan

bruke. Arealet skal inneholde utstyr/lekeapparater iht. innholdskravet i arealplanens lekeplassbestemmelser, og kan ellers opparbeides med beplantning, murer, belysning, gangstier, sitteplasser og andre parkmessige installasjoner. Lekeplassene skal, der det er naturlig, likevel beholde mest mulig av terrenget og vegetasjonen dersom dette i seg selv gir gode leikeareal. Detaljert situasjonsplan/utomhusplan for f_LEK2, f_LEK3 og F_LEK4 som også viser plassering av installasjoner for lek i tråd med kommunens lekeplassbestemmelser, skal legges fram for godkjenning av kommunen ved behandling av byggesaken.

f_LEK2, f_LEK3 skal være tilgjengelig for allmennheten. F_LEK 4 skal være felles for område BB.

Sikring av lekemiljøet for den enkelte nærleikeplass hviler etter TEK på utbygger/grunneier. Se rekkefølgekrav § 10.

4.8 - Naust (UNB)

Naust er uthus for oppbevaring av båt, båtutstyr og fiskeredskaper. Innenfor områdene kan det oppføres frittliggende naust med maksimal mønehøyde 5,5 m mot sjøsida. Grunnflata skal ikke overstige 50 m². Naustet skal være i tradisjonell stil med trekledning og gis en enkel utforming uten arker og andre takopplett, balkonger, karnapper eller andre fasadeelement. Det er ikke anledning til å innrede/inndeles for rom til varig opphold, f.eks. til fritidsbolig.

Den naturlige strandlinja skal i størst mulig grad bevares. Støer og vorer skal opparbeides/utføres i naturstein. For å kunne ta ut og dra opp båtene på en hensiktsmessig måte, kan det tillates at støene blir støpt. De støpte støene skal ikke overstige bredden på åpningen for naustdørene. Støene skal være adskilt med stedbunden stein for hvert naust, men ikke hindre fri ferdsel.

Det tillates heller ikke opparbeiding av private uteområder (f.eks. plattinger, benker, inngjerding o.l.) i tilknytning til naust.

4.9– Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (SMB1 og SMB2)

Innenfor SMB1 og SMB2 kan innpasses anlegg for småbåter i form av flytebrygger. Tilkomst til begge arealer må skje via område NÆ.

§5 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

5.1 - Kjørveg, offentlig (o_KV)

o_KV er forlengelse av Nørvevika-vegen inklusiv snuplass for tilkomst til bebyggelsesområdene BB og K.

5.2- Kjørveg, offentlig (f_KV1)

f_KV1 er videreføring av kjøreveg o_KV for tilkomst til bebyggelsesområde K.

5.3- Kjørveg, offentlig (f_KV2)

f_KV2 er tilkomst til BB samt nedkjøring til parkeringsanlegg.

Intern trafikk til BB skal begrenses til utrykningskjøretøy, HC-transport ol.

5.4 – Gangveg, offentlig (o_GG):

o_GG er gangveg langs Nørvevika -vegen med bredde 2,5 meter.

5.5 – Sykkelveg (o_SA):

o_SA er sykkelveg langs Nørvevika -vegen med bredde 2,5 meter.

5.6– Gang-/sykkelveg, felles og offentlig (o_GS):

o_GS er gang- og sykkelforbindelse som etableres mellom regulert sykkelveg (SA)/gangveg (GG) og Sørnesvegen. Her inngår sykkelparkering som vist på plankart.

Regulert vegbredde er 3,5 meter. Totalbredde er 5,0 meter inkludert sideareal.

5.7 – Annen veggrunn -tekniske anlegg, offentlig (o_AVT):

o_AVT er veggrunn for sikkerhetssone mot E136 -her kan etableres støyskjerm.

5.8– Annen veggrunn, offentlig (o_AVG)

o_AVG er veggrunn som opparbeides som grøntareal.

5.9 – Parkering, felles (f_PP)

f_PP er parkeringsplasser felles for BB, uavhengig av eventuell fradeling av boenheter.

§6 - Grøntstruktur

6.1 - Generelt

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

Ledningstraseer under bakken gjennom grønstrukturen kan tillates dersom de er samlokalisert med tilretteleggingstiltak i henhold til planen og ikke kommer i konflikt med verdifulle landskapselementer.

6.2 - Friområde, offentlig (o_FRI1)

o_FRI1 skal fremstå og behandles som et naturområde.

Vegetasjon og landskap skal så langt som mulig søkes bevart.

6.3 - Friområde, offentlig (o_FRI2 og o_FRI3)

o_FRI3 er strandsona i den sør-østlige delen av planområdet.

o_FRI2 danner sammen med f_LEK3 et samlet landskapsdrag fra strandsona (o_FRI 3) opp til plangrensa i sør-øst.

Områdene skal i størst mulig grad behandles som et naturområde der landskap og vegetasjon bevares. Den naturlige strandlinja skal bevares uten skjemmende inngrep som utfyllinger og lignende. Det tillates ikke at friområdet benyttes til permanent eller midlertidig opplagringsområde eller båtplasser.

6.4 - Friområde, offentlig (o_FRI4)

o_FRI4 danner overgangssone mellom Nørvevika-vegen o_KV og området i sjø NSV. Her kan innpasses støyskjerm som vist på plankartet.

§7 – Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

7.1 – Naturområde i sjø og vassdrag (NSV)

Innenfor NSV tillates ikke permanente eller midlertidige installasjoner som brygger, flytebrygger eller ankringsplasser. Unntak er normal bruk av kailinje for næringsområdet (NÆ). Permanent båtopplag langs kaier tillates ikke.

Ved utbygging skal tiltak for å ivareta biologisk mangfold i sjø gjennomføres basert på tiltaksvurderinger fra Multiconsult datert 13.12.2022. Dette gjelder tiltak i gjennomføringsfase og eventuelle avbøtende etter utbygging. Bygningsmyndigheten kan kreve at evalueringsrapport utarbeides og som dokumenterer at naturområdet i sjø er ivaretatt på en forsvarlig måte:

- Utfylling: tildekking av sjøbunn/avstenging med siltgardin (tab. 1)
- Utfylling: Tildekking av sjøbunn/flytting av ålegras /kartlegging-overvåking (tab.2)
- Skyggekast fra bebyggelse: evt. rehabiliteringstiltak/sanere overvannsutløp (tab. 3)

Det vises til rekkefølgekrav § 10.6.

Utfylling er søknadspliktig etter Forurensingsloven § 11 og kan ikke skje i gyteperioden for torsk i Borgundfjorden i tråd med bestemmelsene §3.16.

7.2 – Ferdsel (FE)

Innenfor formålet gjelder bestemmelsene slik de går fram av 7.1. Av hensyn til påvist ålegras i sjø skal ferdsel av større fartøy til næringsområdet (NÆ) foregå innenfor angitt avgrensning, vist på plankartet.

§8 – Bestemmelsesområder

8.1 – Bestemmelsesområde # 1- Byggehøyder nord

Innenfor angitte byggegrenser tillates bebyggelse med maks. gesimshøyde kote 20. For øverste etasjeplan tillates at maks. grunnflate utgjør 60 % av grunnflate på bakkenivå.

8.1 – Bestemmelsesområde # 2- Byggehøyder sør

Innenfor angitte byggegrenser tillates bebyggelse med maks. gesimshøyde kote 17. For øverste etasjeplan tillates at maks. grunnflate utgjør 60 % av grunnflate på bakkenivå.

§9 - Hensynssoner

9.1 - Frisiktsoner:

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 - Faresone Flomfare:

For å tilfredsstille krav om etablering av bygninger i klasse F2 skal minimum gulvnivå ligge på kote 3,40 over kote 0 (NN 2000). Det vises også til fellesbestemmelser pkt. 3.18 samt til rekkefølgekrav som gjelder ivaretagelse av biologisk mangfold i sjø (ålegras).

Parkeringsetasjer som er under terreng kan etableres under kote 3,40, forutsatt vanntette konstruksjoner.

§10 - Rekkefølgekrav

10.1 - Infrastruktur:

Det kan ikke gis brukstillatelse for bygg i områdene (BB) og (K) før tilkomstvegene til de enkelte eiendommene er opparbeidet i henhold til planene. Bygging kan likevel skje ved bruk av regulerte traséer med anleggsvegstandard fra Nørveika.

Før brukstillatelse for BB kan gis må gang- og sykkelveg (GS), sykkelveg (SA) og renovasjonsanlegg (RA) være opparbeidet slik det kommer fram av plankart og bestemmelser.

Dersom offentlig gangveg (GG) og sykkelveg (SA) ikke blir opparbeidet samtidig med tiltak innenfor BB skal det være opparbeidet midlertidig fortau med minimum bredde 2,0 meter på nordsida av Nørveika-vegen før det kan gis brukstillatelse for boliger i område BB. Trasé for midlertidig fortau langs planområdet skal godkjennes særskilt som en del av byggesøknad for område (BB).

f_PP og eventuelle parkeringsplasser i parkeringsanlegg under bakkenivå kreves opparbeidet i henhold til reguleringsplanen for BB før det tilhørende boligarealet kan tas i bruk. Nødvendig parkering til virksomheten i henholdsvis K og NÆ skal være ferdigstilt og godkjent før det kan gis brukstillatelse til nye bygg i K og NÆ.

Samlet teknisk plan for hele planområdet må være utarbeidet og godkjent før utbygging av (BB), (K) og eventuelt nybygg på (NÆ) kan igangsettes. Brannkum/hydrant med tilstrekkelig kapasitet og avstand skal være ferdigstilt før brukstillatelse til nye bygg/ombygging kan gis.

10.2 Uteareal

Før brukstillatelse for boliger (BB) må utearealer være opparbeidet i henhold til juridisk bindende situasjonsplan/utomhusplan med angivelse av tiltaksrekkefølge.

Situasjonsplan/utomhusplan skal godkjennes av kommunen som en del av søknaden om rammetillatelse for boligdelen (BB).

10.3 - Skolekapasitet:

Skal vurderes som del av byggesøknad for boligdelen (BB).

10.4 - Støyreduserende tiltak:

Før det gis brukstillatelse til boliger (BB) skal det være gjennomført støyskjermingstiltak i basert på støyfaglig vurdering fra Norconsult datert 11.04.2025, samt ny detaljert støyvurdering som erstatter denne. Tiltakene skal omfatte støyskjerm mot E136 og andre tiltak som ivaretar tilstrekkelig støyskjerming av samtlige boenheter. Brukstillatelsen betinger videre at det kan dokumenteres tilstrekkelig skjerming av utearealer og lekeplasser.

I tilfelle boligdelen (BB) oppføres før bygging innenfor område med kontorformål(K) kan det ikke gis brukstillatelse for boliger som utløser krav til etablering av f_LEK1 før bygg 8 (K) er oppført som tett bygg for støyskjerming.

10.5 - Lekeplasser og grøntstruktur:

Før det kan gis brukstillatelse til første bolig i (BB) skal det dokumenteres at tilhørende nærleikeplasser og kvartalslekeplasser, samt tilkomster til disse, er opparbeidet i henhold til gjeldende lekeplassnorm.

10.6 - Trafikksikkerhetstiltak:

Trafikksikkerhetstiltak, som skilting, sykkelsluser, humper e.l. må opparbeides samtidig med øvrig veg-infrastruktur.

10.7 Tidsrekkefølge

Før det kan gis igangsettingstillatelse for tiltak, som gjelder hele eller deler av planområdet, må følgende rekkefølgekrav være gjennomført:

- Område BB: juridisk bindende situasjonsplan/utomhusplan for berørte områder må være godkjent av bygningsmyndigheten.
- Område f_LEK1: Kontorbygg (bygg 8) må være oppført som råbygg (tett volum pga. støyskjerming) før kvartalslekeplass f_LEK1 kan tas i bruk. Det vises til støyrapport fra Norconsult datert 11.04.2025 eller nyere rapport som erstatter denne.
- Område BB: Det kan ikke gis brukstillatelse for boliger i bygg 3, bygg 4 og bygg 7 før Kontorbygg (bygg 8) er oppført som råbygg (tett volum pga. støyskjerming). I tilfeller der ett eller flere av bygg 3, bygg 5 og bygg 7 ikke er oppført skal det være etablert en lokal støyskjerm ved f_LEK2 slik det er beskrevet i kap. 3.3 i støyrapport fra Norconsult datert 11.03.2025 eller nyere rapport som erstatter denne. Støyskjermen skal ha en skjermhøyde på 2,5 meter over terreng og en lengde på ca. 14 meter. Støyskjermen skal være etablert samtidig med opparbeidelse av f_LEK2 og vil da være et vilkår for brukstillatelse for bygg 1, bygg 2, bygg 5 og bygg 6.

- Område BB, (K) og ved nybygg/tilbygg på (NÆ): Miljø-teknisk rapport med tiltaksplan for berørte områder må foreligge og være godkjent av ansvarlig myndighet. Grunnlag for tiltaksplan vil være foreliggende følgende rapporter eller senere faglige vurderinger som erstatter disse:
 - Geotekniske undersøkelser (D2), Norconsult mars 2019
 - Miljøundersøkelser (D1), Multiconsult 2010 august/oktober, mars/oktober 2023
 - Miljøundersøkelser (D2), Multiconsult 2010 og 2023
 - Kartlegging naturmangfold i sjø (D1 og D2), Multiconsult nov. 2020
 - Tiltaksvurderinger naturmangfold (D1 og D2), Multiconsult des. 2022
- Område (BB), (K) og (NÆ): Plan for håndtering av forurensning må foreligge og være godkjent av berørte myndigheter. Dette gjelder også tilhørende infrastruktur.
- Det stilles krav om prosjektering geoteknikk (RIG) for tiltak i byggeområder og anlegg.
- Område (BB), (K), (NÆ) samt øvrige areal som berører utfylling i sjø: Plan for håndtering av forurensning på sjøbunn må foreligge og være godkjent av berørte myndigheter. Det må dokumenteres at tiltak for håndtering av forurensning i sjø og på land er samordnet med tiltaksplan for ivaretagelse av biologisk mangfold i sjø. Det vises særskilt til følgende rapporter eller senere faglige vurderinger som erstatter disse:
 - Miljøundersøkelser (D1), Multiconsult 2010 august/oktober, mars/oktober 2023
 - Miljøundersøkelser (D2), Multiconsult 2010 og 2023
 - Kartlegging naturmangfold i sjø (D1 og D2), Multiconsult nov. 2020
 - Tiltaksvurderinger naturmangfold (D1 og D2), Multiconsult des. 2022

10.8 - Vann og avløp

Det kan ikke gis brukstillatelse for ny bebyggelse før avløp kan føres til et godkjent avløpsanlegg som tåler økt belastning fra utbyggingen.

Tekniske løsninger for vann-, avløps- og overvannshåndtering skal prosjekteres og godkjennes i forbindelse med søknad om byggetillatelse. Løsningen skal være i tråd med prinsipp i «VAO rammeplan Sørneset -Sørnesvågen-Kollvika-Nørvevika» (Nordplan AS 12.05.2023) eller annen fagkyndig rapport som utarbeides i forkant av søknad om byggetillatelse.

Margarida Pais Arkitektur AS/VH Plan og bygning, 10.10.2025

Egengodkjent av Ålesund kommunestyre i møte 13.11.2025, sak 114/25

Håkon Lykkebø Strand
- ordfører -

Jon Steven Hasseldal
- kommunedirektør -

