

Bjarte Friis Friisvold  
Øvre Nordstranda 60  
6050 Valderøya

Dykkar referanse:

Vår referanse:

25/12243, 25/123439

Arkivkode:

L13

Dato:

17.03.2026

## Gbnr. 521/6 mfl. - Simenplassen - Detaljregulering - referat oppstartsmøte

### REFERAT FRA OPPSTARTMØTE

Planidentifikasjon/ arkivsak-nr.	202512243 25/12243
Sakstittel	Gbnr. 521/6 mfl. - Simenplassen - Detaljregulering
Møtedato og møtested	22.10.25, Ålesund rådhus
Møtedeltakere/rolle	<p><u>Fra Ålesund kommune</u> Annegret Siejak, plansjef Bjørn B. Leinebø, saksbehandler plan Oskar Vikman, saksbehandler plan Else Jorunn Strømsheim, kommuneoverlegen Magne Blindheim, VA <del>Sissel Flagestad, Landbrukssjef</del> Helene Vorren, Miljø og samferdsel Trond Hunsrød Syvertsen, Miljø og samferdsel</p> <p><u>Fra forslagsstiller</u> Bjarte Friisvold, planlegger OSE Hanne Vadset Knotten, forslagsstiller Torbjørn Vadset, forslagsstiller</p>
Stedsnavn, gbnr.	521 / 6
Plantype, plannavn	Detaljregulering for Simenplassen
Forslagsstiller sin beskrivelse av planinitiativet	<p>Fra planinitiativ:</p> <p><i>«Tilrettelegging for å bygge attraktive bustadar med nødvendige funksjonar, naust og fellesareal i strandsona.»</i></p>

Postadresse:

Postboks 1521  
6025 ÅLESUND

E-post: [postmottak@alesund.kommune.no](mailto:postmottak@alesund.kommune.no)

Telefon:

Sentralbord: 70 16 20 00

Direkte:

Nettside:

[alesund.kommune.no](http://alesund.kommune.no)

Organisasjonsnummer:

929 911 709

Dokumentet er signert digitalt av:

• BJARTE FRIIS FRIISVOLD, 18.03.2026

Forseglet av



Posten Norge

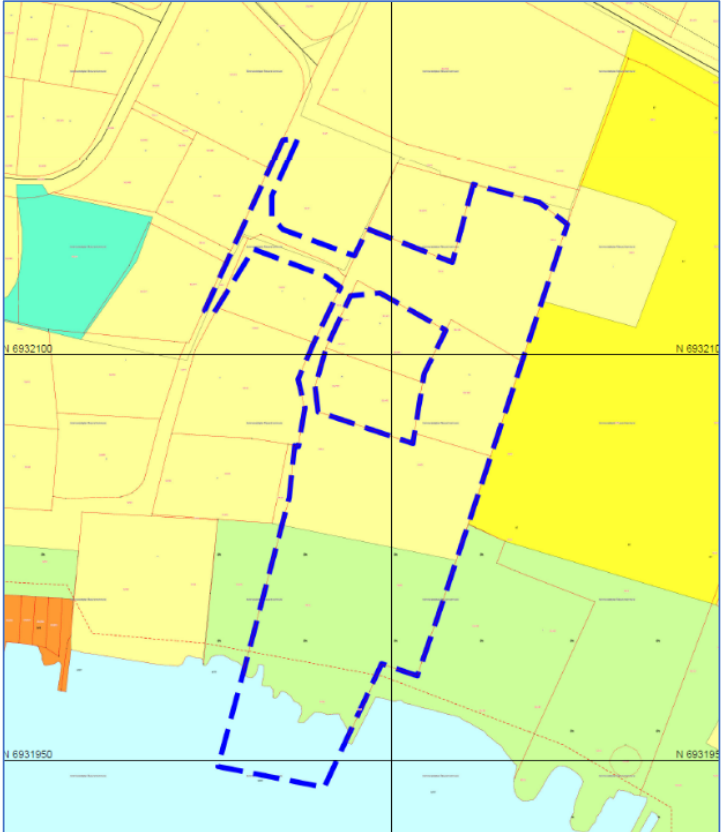
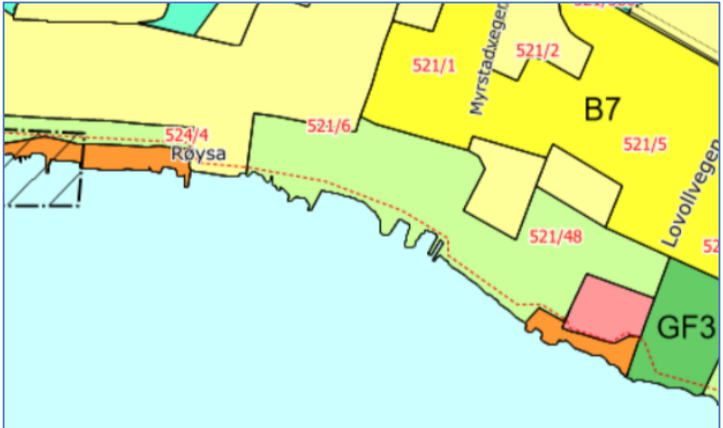
	<p><i>Tilrettelegging for bustadar, naust, vegar, leikeareal og fellesareal.</i></p> <p><i>Byggjehøgde i samsvar med plan- og bygningslova; gesimshøgde inntil 8 m og mønehøgde inntil 9 m. Utnyttingsgrad inntil 30 % BYA for frittliggande bustad, inntil 35 % BYA for tomannsbustadar og inntil % 40 for konsentrert småhusbusetnad.</i></p> <p><i>Det blir sett krav til estetikk, materialbruk, fargeval og utforming av nye bygg for å tilpasse utbygginga til landskap og omgivnad.</i></p> <p><i>Det blir vurdert/omtalt i planomtalen korleis området skal utviklast.</i></p> <p><i>Det blir lagt opp til rekkjefølgjekrav for leikeareal og nødvendig veg og teknisk infrastruktur</i></p> <p><i>Planlagt utbygging vil få liten verknad på landskapet på grunn av det blir lagt opp til utbygging av småhus, i eit område der det er bygd bustadar. Terrenget er relativt flatt, det vil vere lite behov for terrenginngrep som påverkar landskapet.</i></p> <p><i>Det er ikkje vesentlege interesser som blir påverka av planarbeidet.</i></p> <p><i>Plandokumenta vil gje vurdering av samfunnstryggleik, klimatilpassing, biologisk mangfald, landskap, friluftsliv, kulturminne og kulturmiljø m.m. Ikkje uttømmende.»</i></p>
Framlagt materiell	<p>Planinitiativ</p> <p>Forslag til plangrense sett mot grunnkart, flyfoto, kommunedelplan og reguleringsplan</p> <p>Utkast til plankart ettersendt på forespørsel.</p>

## PLANFORUTSETNINGER

### Gjeldende plangrunnlag for området

Kommunedelplanen sin arealdel	I gjeldende kommunedelplan (Skodje 2019-2029) er området avsatt til bolig, LNF, bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone. Det er vist en turveg/fjordsti langs sjøen.
-------------------------------	--



	 <p>Figur 1 Utsnitt av gjeldende kommunedelplan med forlagsstillers forslag til plangrense.</p>  <p>Figur 2 Utsnitt av gjeldende kommunedelplan som viser sammenheng av tilgrensende naustområder og gjennomgående turveg/fjordsti</p>
Reguleringsplan	<p>For planområdet gjelder</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Reguleringsplan for Skodje tettstad sør, vedtatt 06.06.79 (1529R08)</li> <li>- Reguleringsplan for Olivermarka, vedtatt 23.10.02 (1529R38)</li> </ul>



Pågående planarbeid	<p>Ingen pågående arbeid med reguleringsplaner i nærheten. Reguleringsplan for Indreskodje har i etterkant av oppstartsmøtet blitt stadfestet av Statsforvalteren (etter klagesak).</p> <p>Arbeid med ny kommuneplan for Ålesund (KPA) er i oppstartsfasen. Vi oppfordrer forslagsstiller og plankonsulent til å følge med på eventuelle nye føringer dersom disse blir gjort gjeldende før reguleringsplanen for Simenplassen er ferdig. Arbeidet med KPA vil foregå frem til 2028 (ca).</p>
Andre føringer (statlige, regionale og kommunale)	<p>Riskpolitiske/statlige føringer:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• for styrking av barn og unge sine interesser i planlegging</li> <li>• for klima- og energi</li> <li>• differensiert forvaltning av strandsone langs sjøen</li> <li>• for flom- og skredfare i arealplaner</li> <li>• for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging</li> <li>• for arealbruk og mobilitet</li> </ul> <p>Regionale:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• PAKT</li> <li>• Fylkesplan for Møre og Romsdal</li> <li>• Fylkesstrategi for miljø, klima og energi</li> <li>• Fylkesstrategi for attraktive byer og tettsteder</li> </ul> <p>Kommunale:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kommuneplanen sin samfunnsdel</li> <li>• Kommunedelplan Skodje 2019 – 2029</li> </ul>
Forhold til arealplaner i området	<p>Fra planinitiativ: «Regulering av bustadar i ved eit eksisterande og nytt bustadområdet vil gje relativt små konsekvensar for omgjevnaden.»</p> <p>Så lenge man følger opp arealene slik de er avsatt/vist i kommunedelplan er kommunen enig.</p>
Krav om konsekvensutgreiing/planprogram	<p>Kommunen vurderer at det ikke er behov for konsekvensutredning med bakgrunn i planens omfang. Fra planinitiativet: «Planlagde tiltak vert vurdert til å ikkje medføre vesentleg verknad for verken miljø eller samfunn, jamfør § 10 i KU-forskrifta.»</p>



Planfaglige vurderinger	<p>Kommunen kan tilrå oppstart av detaljregulering for området. Kommunedelplanen åpner for boligbebyggelse og dette inkluderer lekeplass samt infrastrukturelle formål som veg, fortau ol. Resten av planområdet er grøntstruktur og i denne er det vist en turveg i kommunedelplanen.</p> <p>I møtet ble det diskutert i hvilken grad området ned mot strandsona kan utnyttes. I forkant av oppstartsmøtet ble det sendt inn et tidlig utkast til plankart og ønsket utnyttelse. Kommunens tilbakemelding er at vi forholder oss til formålene slik de er avsatt i kommunedelplan for Skodje, men gjør samtidig oppmerksom på at andre offentlige høringsparter kan se annerledes på saken. Dette gjelder landbruksjord og areal innenfor 100-metersbeltet mot sjø. Strandsona skal ikke privatiseres og være åpen for allmennheten.</p> <p>Felles leke- og uteoppholdsareal som krevd i kommunedelplan skal ligge innenfor areal avsatt til boligformål. Eksisterende naust kan vurderes, men i overordna plan er det ikke avsatt naustareal og kommunedelplanen åpner ikke for etablering av flere naust i området. Flytebrygge er ikke ønskelig og kun tillatt for flere naust samla.</p> <p>Adkomstveger og fortau må vurderes i planforslaget og krav til reguleringsbredde eventuelle rekkefølgekrav vil følge på bakgrunn av foreslått utnyttelse.</p>
-------------------------	--

## Planavgrensning

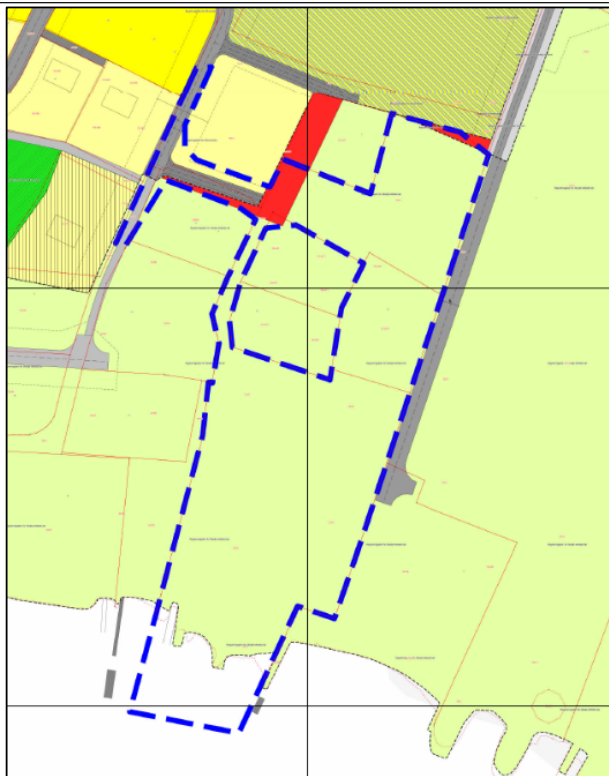


Kart med planavgrensning



Figur 3 Forslagsstillerens forslag til plangrens sett mot grunnkart

Gjeldende  
reguleringssituasjon med  
planavgrensning

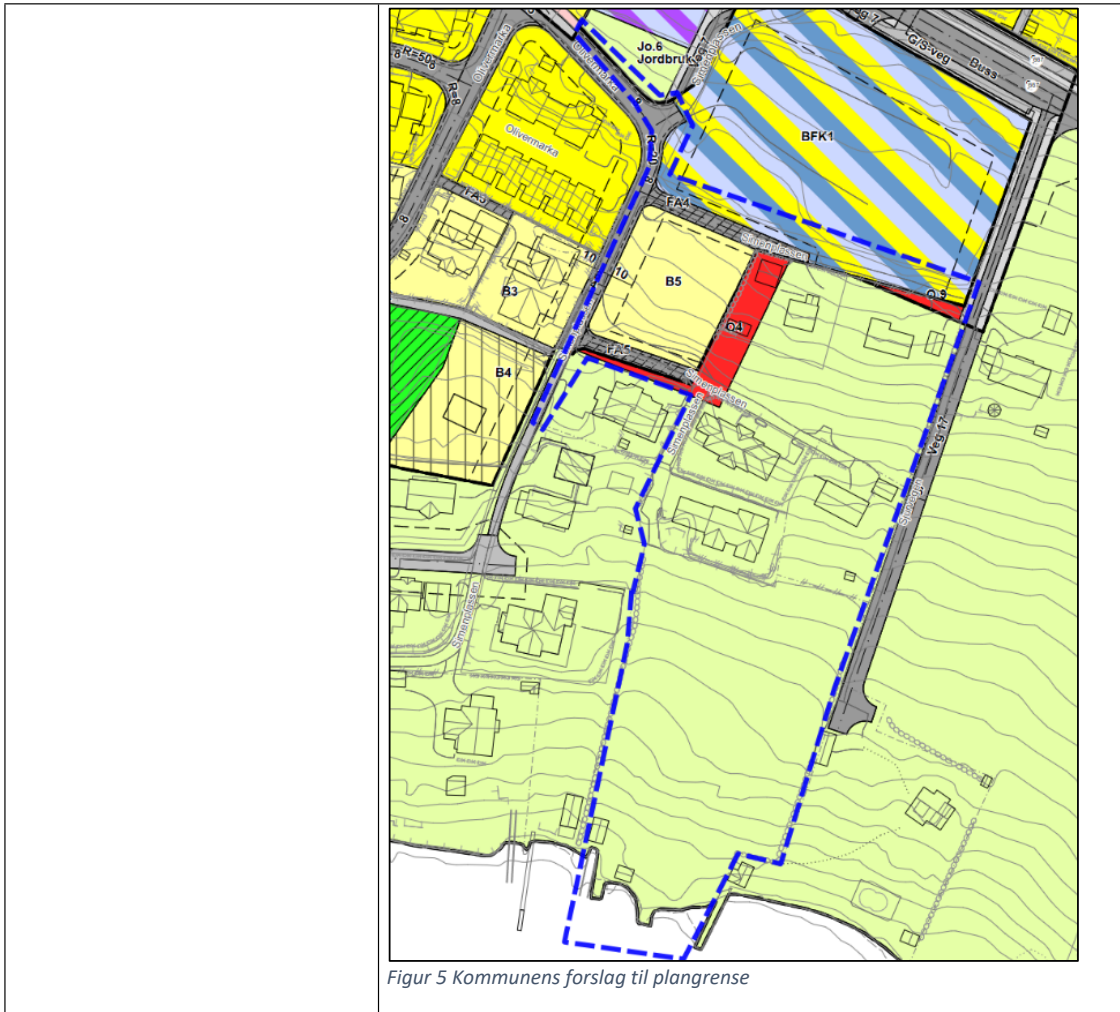


Figur 4 Forslagsstillerens forslag til plangrens sett mot gjeldende reguleringsplaner



<p>Planen vil erstatte deler av følgende planer</p>	<p>Planforslaget vil erstatte deler av</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Reguleringsplan for Skodje tettstad sør, vedtatt 06.06.79 (1529R08)</li> <li>- Reguleringsplan for Olivermarka, vedtatt 23.10.02 (1529R38)</li> </ul>
<p>Kommunen si tilbakemelding</p>	<p>Kommunen viste forslag til en noe større plangrense. Denne inkluderer areal opp til regulert fortau i nord-vest for å sikre gjennomgående gangforbindelser. Kommunen ønsker i tillegg at man rydder i planmosaikken mot kombinert formål i nord og sikrer adkomstvegen mot øst (nordlig del av Simenplassen). Gbnr. 521/4, 521/471 og 472 inkluderes. Det ble diskutert om man skulle avgrense planen mot sør for å ikke ta med strandsone.</p> <p>Plangrense inkludert strandsone betinger</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bolig (inkludert lekeplass) innenfor areal som i KPA er avsatt til boligformål</li> <li>- Ikke flytebrygge</li> <li>- Ikke flere naust enn eksisterende</li> <li>- Sikre framtidig turvegtrasé langs sjøen</li> <li>- Plankonsulenten vurderer egnet formål som legger til rette for allmennhetens tilgang til strandsone og samt sikrer turvegforbindelsen.</li> </ul>





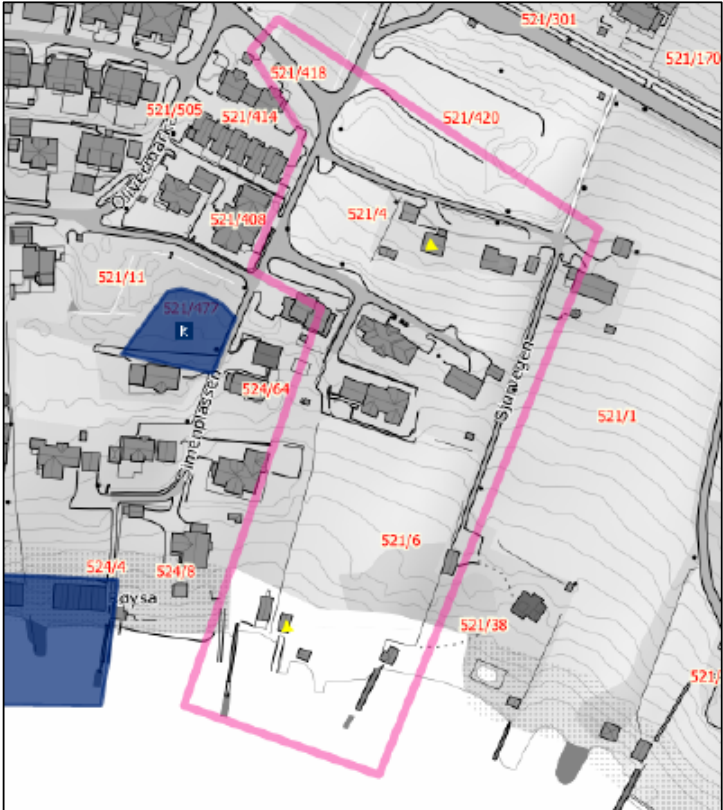
### Viktige interesser, utgreiingsbehov og premisser for videre planarbeid – foreløpig vurdering

<p>Barn og unge sine interesser</p>	<p>Forslagstiller peker på at gbnr. 521/4 har vært i bruk til leikeplass og er utstyrt med (noen eldre) lekeapparat. Kommunen så ikke disse ved befaring. Tomta er regulert til bolig i gjeldende reguleringsplan og hører til Ålesund kommunale Eigedom KF. Tomta skal brukes til boligformål.</p> <p>Planforslaget skal sikre god tilgang til busstopp langs fylkesvegen og til sjøen. Øst-vest-aksen blir viktig å legge til rette for myke trafikanter.</p> <p>Kommunedelplanen setter krav til minimum 36 kvm. leik pr. boenhet og tilgang til nærleikeplass og en kvartalsleikeplass og/eller sentralt leikefelt. Se ellers krav og retningslinjer i bestemmelsene til kommunedelplanen, kapittel 12. Leikeplass</p>
-------------------------------------	--



	skal være ferdigstilt før første boenhet kan få brukstillatelse (rekkefølgekrav).
Universell utforming	Planforslaget må utformes ihht gjeldende teknisk forskrift.
Jordvern og landbruksfaglige vurderinger, skogbruksinteresser	Deler av planområdet har tidligere vært i bruk til landbruk og jorda er delvis registrert som fylldyrka. Landbrukskontoret påpeker at om det omdisponeres jordsbruksareal så skal massene som er registrert som fulldyrka lages en plan for og brukes til jordforbedring eller i et nydyrkningsprosjekt. Omdisponering er et tema andre offentlige instanser kan ha meninger om.
Naturmangfold	Skal vurderes i alle planforslag, jf. naturmangfaldlova. Vurderingen skal fremgå av plandokumentene.  Ingen kjente registreringer i «det offentlige kartgrunnlaget» eller Naturbase.
Kulturlandskap og kulturminne	To bygninger innenfor planområdet er registrert som «annet SEFRAK-bygg». Eldre steingarder i øst og vest. Kjent lokalitet (arkeologi) i vest og i strandsona – utenfor planområdet. Hvorvidt bygg og steingarder skal hensyntas i planen må vurderes nærmere i plandokumentene.



	 <p>Figur 6 SEFRAK og arkeologiske lokaliteter</p>
<p>Strandsone, sjø og vassdrag</p>	<p>Planområdet ligger ved strandsona og denne skal være åpen for allmenheten og ikke bygges ned. Det er avsatt areal til bolig innenfor 100-metersbeltet i kommunedelplanen – kommunen forholder seg til areal slik det er avsatt i kommunedelplanen.</p>





Figur 7 100-metersbeltet

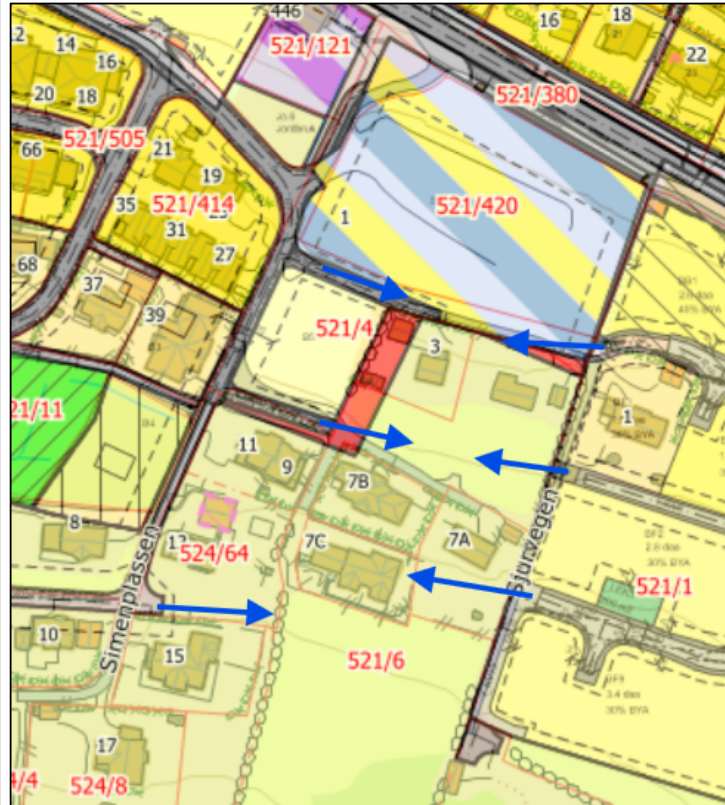
<p>Grønnstruktur-og friluftslivinteresser</p>	<p>Strandsona (100-metersbeltet) er en sentral friluftsbeltet og skal sikre en sammenhengende grønnstruktur. Planforslaget må sikre allmenn tilgang til sjøen gjennom grønnstruktur.</p>
<p>Fortetting/fortettingsstrategi</p>	<p>Området er variert bebygd. Noe fortetting (konsentrert småhusbebyggelse) kan være aktuelt. Kommunen anbefaler frittliggende mot sør og samling av konsentrert mot nord.</p> <p>MUA skal fastsettes i reguleringsplan.</p>
<p>Estetisk utforming og hensyn til omgivelsene</p>	<p>Det må settes krav til estetikk, materialbruk, fargevalg og utforming for å tilpasse ny bebyggelse til eksisterende bebyggelse. Illustrasjonsplan skal følge planforslaget og denne må vise maksimal tillat utnyttelse. Det må utarbeides snitt for å vise virkninger og konsekvenser av planlagt bebyggelse.</p>
<p>Veg- og vegtekniske forhold, trafikktrygghet og renovasjon</p>	<p><u>Veg:</u> Adkomst fra Olivermarka. Reguleres som samleveg jf. kommunens veg- og gatenorm. Avkjørsel til gbnr. 521/420 kan fjernes og vises med pil. Gangveg mot nord må opprettholdes. Interne veger reguleres i tilstrekkelig bredde</p>



avhengig av antall boenheter. Må sikre gjennomgang til planer i vest og øst.

For myke trafikanter er aksen øst-vest sentral. Interne vegger må legges til rette slik at det er mulig for myke trafikanter å krysse gjennom (tilkomst til skole, aktiviteter og friområde).

Følgende prinsipp ble ikke diskutert i møte, men vurderes på som viktig for planleggingen og er supplert etter dialog med MILSAM:



Figur 8 Prinsipp tilrettelegging interne vegger for myke trafikanter. Utsnittet/bildet ble ikke vist eller omtalt konkret i oppstartsmøtet, men er en supplering lagt til i etterkant.

#### Renovasjon:

Krav om renovasjonsteknisk plan eller detaljert omtale i planbeskrivelsen. Tilkomst for bossbil og snuplass, jf. Renovasjonsforskrifta. Tidlig dialog med Attvinn anbefales.



Vann, avløp, overvannshåndtering	<ul style="list-style-type: none"><li>• Ledningskart viser eksisterende VAO, men inneholder flere feil og mangle, og kan ikke legges til grunn uten videre kontroll.</li><li>• Kommunal avløpsledning krysser planområdet. Ledningen er tilknyttet mot Håhjem renseanlegg via pumpestasjon i Lovollvegen. Ledning må innmåles og kartlegges med hensyn til planlagt bebyggelse.</li><li>• Uavklart kapasitet/renseevne ved Håhjem RA – må stilles rekkefølgekrav som sikrer at anlegget oppfyller gjeldende rensekrav.</li><li>• Det går en overvannsledning mot sjøen i vest, men dimensjon er ukjent. Det skal legges til grunn lokal overvannshåndtering.</li><li>• Det er ingen vannledning fram til området – nærmeste punkt for tilkobling er i Olivermarka (vest).</li><li>• Mulighet for samordning av vannforsyning ved eventuelt forlengelse fra Indre Skodje (øst) bør vurderes.</li><li>• Nye hovedvannledninger må dimensjoneres for brannvann og sikre tilstrekkelig brannvannsuttak i området.</li></ul> <p>• <u>VAO-rammeplan skal utarbeides etter kommunens retningslinjer: <a href="https://va-norm.no/alesund/">https://va-norm.no/alesund/</a></u></p>
-------------------------------------	---





Anna	Eiendomsgrenser mot øst (mot Sjurvegen) og mot vest (i sør) har lavere nøyaktighet enn de fleste andre innenfor planområdet. Begge steder ligger det steingarder.
Høringsparter og behov for medvirkning	SVV, Statsforvalteren i MR, MR Fylkeskommune, NVE, Fiskeridirektoratet, Kystverket, Mattilsynet, Linja, Attvin, Ålesund kommune, naboer og gjenboere.  På nåværende tidspunkt vurderes ikke medvirkning ut over vanlig varslings som nødvendig. Kan vurderes på nytt ved eventuelle innkomne innspill.

## GENERELT OM PLANPROSESS OG KRAV

Krav til varsel om oppstart av planarbeid	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Forslagsstiller skal varsle oppstart av planarbeidet i minst 1 avis som er alminnelig lest på stedet. Varsling skal inneholde vurdering av KU-plikt.</li> <li>2. Kommunen legger varsel om oppstart ut på kommunens hjemmeside.</li> <li>3. Samtidig skal det sendes brev til offentlige instanser (se vedlagt høringsliste), grunneiere og naboer med orientering om planarbeidet, dagens og framtidig planstatus og formålet med planen.</li> <li>4. Naboliste må bestilles fra Ambita, Norkart eller Proconet (<a href="#">se veiledning på kommunens hjemmeside</a>).</li> <li>5. Høringsfristen skal være på minst 4 uker (lenger ved ev. ferie).</li> <li>6. Referat fra oppstartsmøte skal sendes som vedlegg.</li> <li>7. Forslagsstiller skal sende digital planavgrensning i gjeldende SOSI-format, samt varslingsbrev og annonsen, til kommunen for kontroll min. 5 virkedager (1 uke) før avisannonse.</li> <li>8. Endelig varslingsbrev skal sendes til kommunen min. 3 virkedager før annonsering i avisa.</li> </ol>
Kart og plandata	Digitale kart- og plandata kan bestilles fra kommunen sine kartløsninger og blir formidlet via Ambita. Dei blir levert i formata SOSI, DWG eller DXF. ( <a href="#">Se veiledning på kommunens hjemmeside.</a> )



<p>Krav til innlevering av plandokument</p>	<p>Forslagsstiller/konsulent er gjort kjent med kommunen og plan- og bygningslova sine krav til planfremstilling. Plandata skal oppfylle kommunen sine tekniske krav før planforslaget blir sendt til 1. gongs behandling.</p> <p>Kommunen sine krav og maler for planfremstilling vil bli sendt direkte til plankonsulenten.</p> <p><u>Plandokumentene skal leveres i følgende format:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Plankart i pdf-format og i gjeldende SOSI-versjon</li> <li>- Reguleringsbestemmelser i pdf- og word-format</li> <li>- Planbeskrivelse i pdf- og word-format</li> <li>- Ev. rapporter og utgreiinger i pdf-format</li> </ul> <p><u>Andre dokument:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kopi av kunngjøring, varslingsbrev og adresseliste</li> <li>- Kopi av innspill ved oppstart av planarbeidet</li> <li>- Ev. illustrasjoner</li> </ul> <p>Alle plandokumenta skal sendes hver for seg og direkte til kommunen, ikke via tilsendte lenker. Planavdelinga ønsker en god og konstruktiv dialog før planforslaget blir levert inn til behandling.</p> <p>På bakgrunn av kommunens skrive-/ arkiveringsregler og for at dokumentene lettere skal kunne skilles fra hverandre, så må dokumentene som blir sendt til kommunen gis entydige og beskrivende filnavn. Følgende navnsetting skal brukes:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. plankart – datert xx.xx.xxxx</li> <li>2. reguleringsbestemmelser – datert xx.xx.xxxx</li> <li>3. planbeskrivelse - datert xx.xx.xxxx</li> <li>4. osv.</li> </ol>
<p>Framdrift</p>	<p>Det er informert om saksgangen etter plan- og bygningslova. Saksbehandlingstid fra komplett planforslag er mottatt til første vedtak i saken, er 12 uker.</p>
<p>Plangebyr</p>	<p>Behandling av planforslag blir gebyrlagt i samsvar med kommunen sitt gebyrregulativ.</p> <p>Faktura for gebyr skal sendes til:</p> <p>Forslagsstiller (på e-post).</p> <p><a href="#">Plangebyr på kommunens hjemmeside.</a></p>

## BEKREFTELSE OG FORBEHOLD



Kommunen sine vurderinger er faglige, generelle og av foreløpig karakter. Naboprotester, fråsegner fra offentlige etater og politiske vedtak m.v. vil kunne bringe inn nye moment eller føre til krav om/behov for endringer i planarbeidet undervegs. Oppstartsmøtet skal avklare aktuelle tema og spørsmål, men skal ikke avgjøre viktige punkt som skal utgreies i videre planprosess fram til endelig politisk vedtak.

*Ferdig referat signeres elektronisk av forslagsstiller via esignering.*

