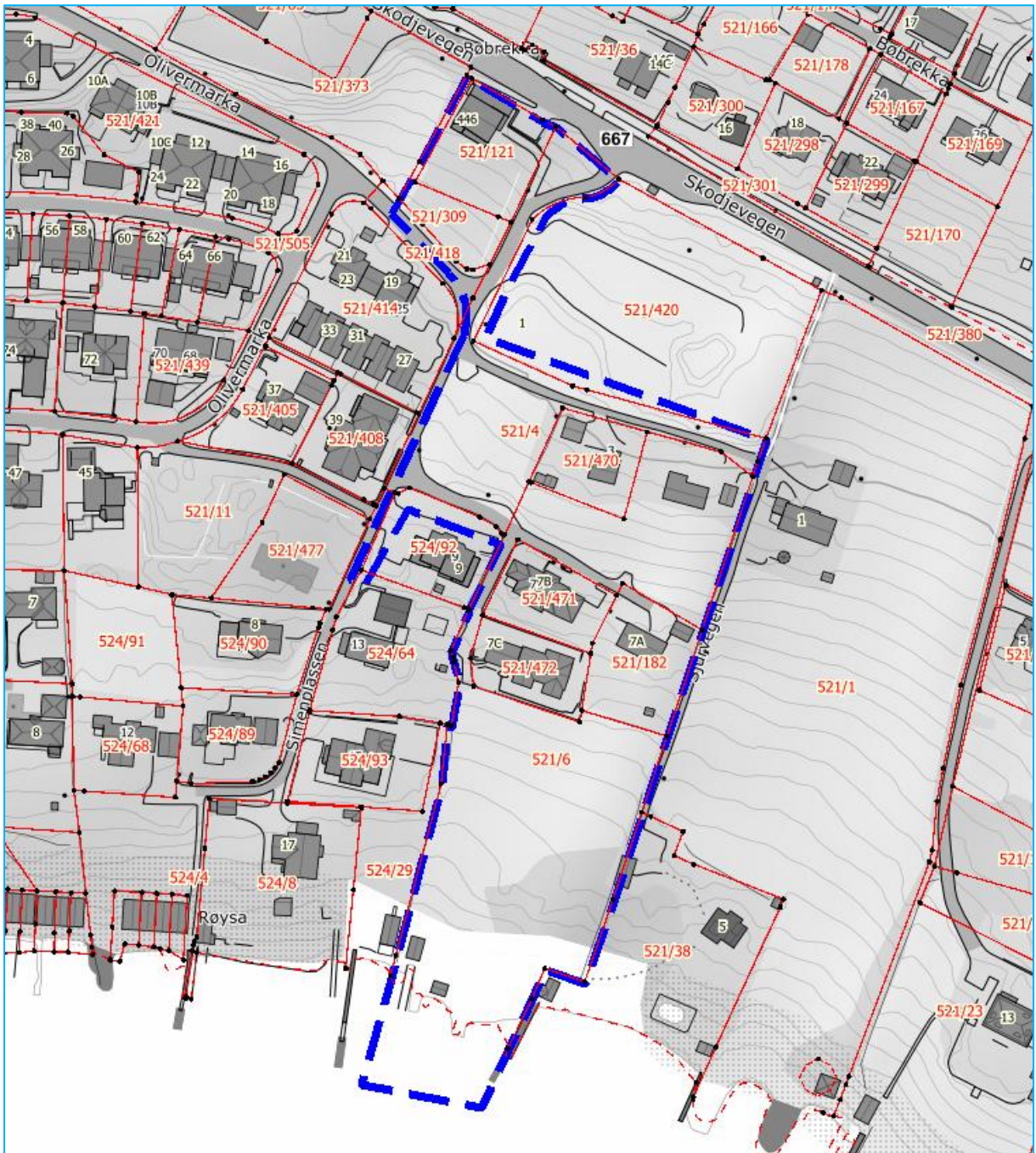


Planinitiativ til detaljplan Simenplassen, gbnr. 521/6 mfl. – Ålesund kommune



Figur 1: Framlegg til plangrense, endra i dialog med Ålesund kommune og grunneigar for gbnr. 521/121 og 309.

Innhald

1. Innleiing	2
2. Planstatus.....	2
3. Konsekvensutgreiing.....	4
4. Administrativ eller politiske avklaringar.....	5
5. Føringar for planarbeidet.....	5
6. Framlegg til plangrense	6
7. Presentasjon planideen	6
8. Tiltaket sin verknad på landskap og omgivnad	7
9. Vesentlege interesser som blir råka av planarbeidet	7
10. Funksjonell og miljømessig kvalitet	7
11. Medverknad/samarbeid/interessekonflikt	7
12. ROS, samfunnstryggleik	8
13. Analyser/utgreiingar	8
14. Fagkunnig.....	9

1. Innleiing

1.1 Planinitiativ

Etter [forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter pbl.](#) skal det utarbeidast planinitiativ til kommunen seinast samtidig med førespurnad om oppstartsmøte etter pbl. § 12.8. Planinitiativet skal i nødvendig grad omtale premissane for det vidare planarbeidet, og gjere greie for punkta i § 1 til forskrifta.

1.2 Lokalisering

Planområdet ligg på Skodje langs Simenplassen i Ålesund kommune.

1.3 Bakgrunn

Planinitiativet er med bakgrunn i å leggje til rette for nye bustadar med nødvendige funksjonar, naust med flytebryggje i strandsona.

Initiativtakar: Grunneigarar av gbnr. 521/6.

Plankonsulent: OSE AS

1.4 Målet med planen

Målsetjing med planen er å leggje til rette for:

- Nye bustadar, frittliggende og konsentrert småhus
- Leikeareal
- Tilkomsveggar
- Naust med flytebryggje

2. Planstatus

Overordna planar

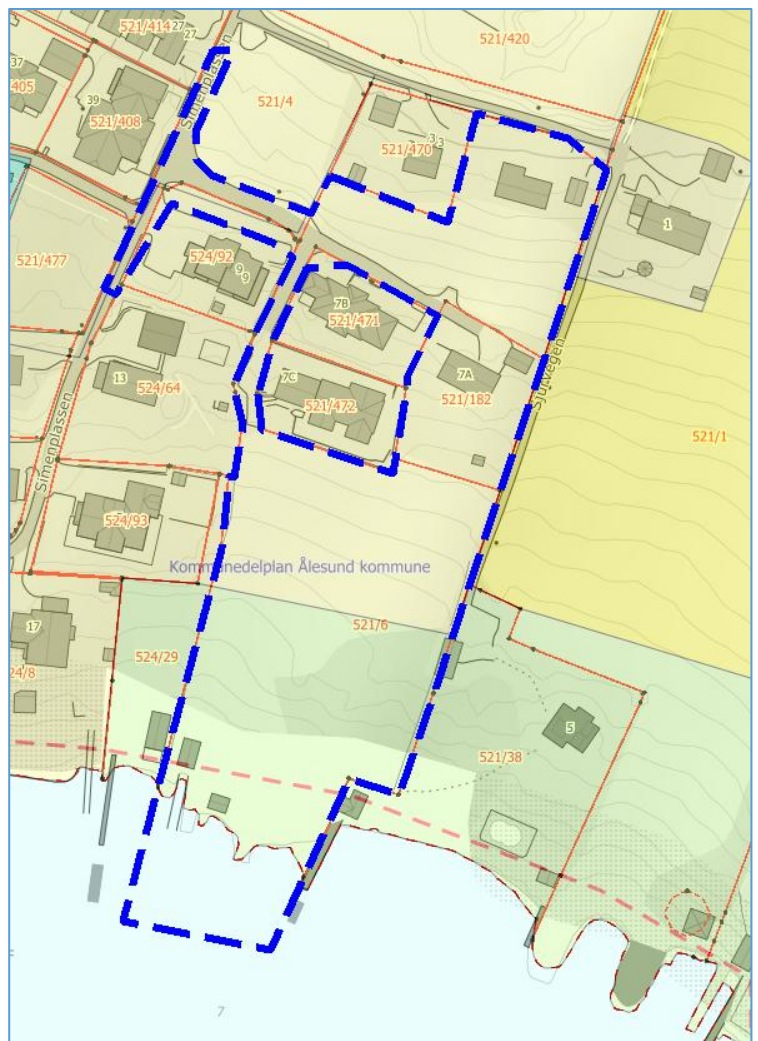
I kommunedelplan Skodje 2019 - 2029, (KDP Skodje) vedteken 14.03.2019, har området formål bustad, LNF og Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsona.

Reguleringsplanar

Gjeldande reguleringsplan er Skodje tettstad sør, vedteken 21.06.1979, der formålet er innanfor og ved planområdet er landbruk. Aust for planområdet er det nyleg vedteken detaljplan Indreskodje, gbnr. 521/1, 2, 3 og 5. Denne planen er ikkje lagt inn nasjonal reguleringsbasen

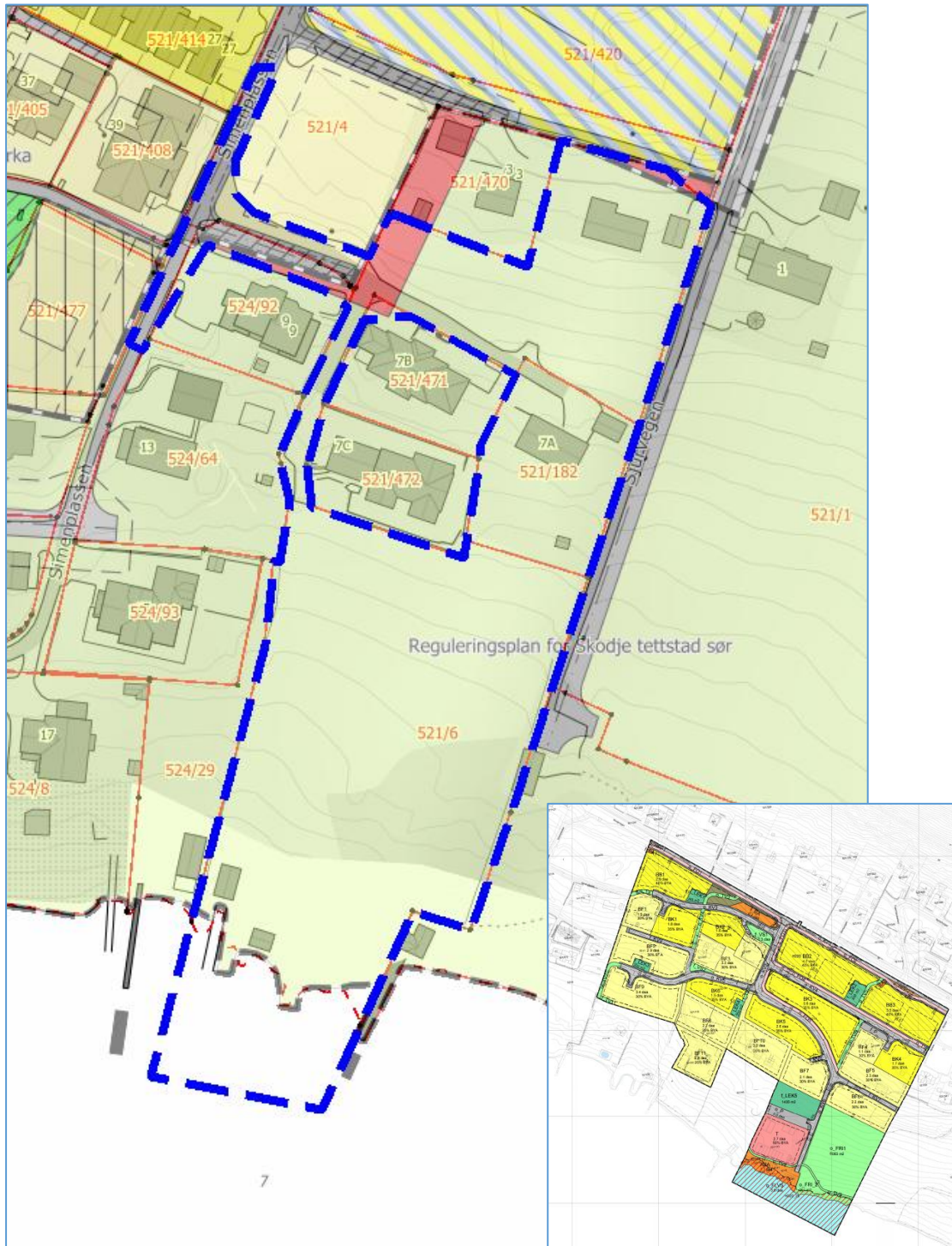


Figur 2 Lokalisering av planområdet, markert med blå avgrensing



Figur 3 Utsnitt av kommunedelplan Skodje med framlegg til plangrense, synt med blå stipla line.

endå, er difor ikkje vist i figur 4. Vedteken plan for Indreskodje er synt under som innklipp.



Figur 4 Utsnitt av gjeldande reguleringsplan ved planområdet. Nyleg vedteken reguleringsplan Indreskodje til bustadformål aust for planområdet er ikkje synt, men er klipt inn plankartet.

Dispensasjon/vedtak

Det er ikkje gjeve dispensasjon eller vedtak som legg føringar for regulering.

3. Konsekvensutgreiing

Omtale av tiltaket

Tilrettelegging for bustadar; frittliggande småhus og konsentrert småhus med nødvendige vegar, leikeareal, naust og flytebryggje.

Riving av eldre driftsbygning, nedbygging av landbruksareal som er omdisponert til utbyggingsformål i overordna plan, mindre landbruksareal i LNF.

Vurdering av planarbeidet etter KU-forskrifta:

Etter § 6b skal reguleringsplanar alltid KU-vurderast etter tiltak i vedlegg I.

Arealbruken er avklart i overordna plan og ønska bruk av området er i hovudsak i samsvar med KDP Skodje 2019 - 2029. Del av LNF formål er ønska nytta til bustadformål og naust. Sidan det vert lagt opp til omdisponering av eit mindre jordbruksareal, omlag 1,1 daa, som ligg inntil areal sett av til bustadformål, vert det vurdert at det ikkje er krav om KU etter § 6 i forskrifta.

Etter § 8 skal planar KU-utgreiast dersom dei får vesentleg verknad for miljø og samfunn og tiltak i vedlegg II. Vurdering etter § 10 i forskrifta:

Eigenskapar for planen/tiltaket:

a) Storleik, planområde og utforming

Planområdet femnar om areal som har vore nytta til landbruksdrift, men ligg no inneklemt mellom eksisterande bustadar mot vest, og nyleg regulert areal til bustadar mot aust.

Planområdet følgjer i all hovudsak eigedomsgrensene for gbnr. 521/6, med tilleggsareal for vegtilkomst. Planområdet er på om lag 12,7 daa.

b) Bruk av naturressursar, særlege areal, jord, mineralressursar, vatn og biologiske ressursar.

Det vert lagt opp til bruk av naturressursar, landbruksjord, om lag 4,4 daa. Ressursen er avgrensa førekomst. Største delen av landbruksjorda er omdisponert i overordna plan til utbyggingsformål for bustadar.

c) Avfallsproduksjon og utslepp

Det blir ikkje lagt opp til avfallsproduksjon eller utslepp.

d) Risiko for alvorlege ulykker og/eller katastrofar

Det blir ikkje auka risiko for alvorlege ulykker/katastrofar.

Lokalisering og påverknad som planen kan kome i konflikt med:

a. Planen vil ikkje medføre tiltak i verneområde, utvalde naturtypar, prioriterte artar, verna vassdrag eller kulturmiljø.

b. Planen vil ikkje medføre tiltak som vil skade truga artar eller naturtypar, verdifulle landskap, verdifulle kulturminne, viktige mineralressursar eller friluftsliv.

c. Planen/tiltak kjem delvis i konflikt med statleg planretningslinje, tiltak i strandsona, naust.

- d. Det vert lagt opp til omdisponering av LNF-formål som er overflate dyrka. Planen vil få negative konsekvensar for landbruksdrift. Areal som ikkje er omdisponert i overordna plan er lite med ugunstig arrondering.
- e. Det blir ikkje lagt opp til særleg auka miljøbelastning.
- f. Planen vil gje små negative konsekvensar for befolkninga si helse.
- g. Planen vil ikkje gje vesentleg forureining eller klimagassutslepp.
- h. Risiko for alvorlege ulykker som følgje av naturfarar er liten. Må avklare grunnforhold i området.

Planlagde tiltak vert vurdert til å ikkje medføre vesentleg verknad for verken miljø eller samfunn, jamfør § 10 i KU-forskrifta.

Konklusjon

Etter ei samla vurdering blir det vurdert at planarbeidet for detaljplan Simenplassen gbr. 521/6 mfl. ikkje utløyser krav om konsekvensutgreiing eller planprogram.

4. Administrativ eller politiske avklaringar

Det er ikkje gjort administrative eller politiske avklaringar.

5. Føringar for planarbeidet

Lov og forskrift

- Plan- og bygningslova (pbl.)
- Forskrift til pbl.
- Naturmangfaldlova
- Forskrift om konsekvensutredning
- Forureiningslova
- TEK17

Føringar for planområdet:

- Nasjonalt

[Statlige planretningslinjer for klima og energi \(2024\)](#)

[Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet \(2025\)](#)

[Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen](#)

[Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging](#)

[RPR for å styrke barn og unges interesser i planleggingen](#)

[Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen](#)

[Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging](#)

- Regionalt
 - [Fylkesplan for Møre og Romsdal 2025 – 2028](#)
 - [Fylkesstrategi for miljø, klima og energi](#)
 - [Fylkesstrategi for attraktive byar og tettstadar](#)
- Kommunalt
 - Kommuneplanen sin samfunnsdel
 - Kommunedelplan Skodje 2019 - 2029
 - Reguleringsplanar

6. Framlegg til plangrense

Plangrensa følger i hovudsak eigedomsgrense til gbnr. 521/6, men teke med areal for vegføring frå Simenplassen og frisiktsoner. Innanfor planområdet står det eit bustadhus, driftsbygning og naust. Arealet er på omlag 12,7 daa. Det kan vere aktuelt å utvide planområdet mot nord, jamfør Figur 5, der ny avgrensing er synt med turkis linje.



Figur 5 Det kan vere aktuelt å ta med areal syntmed turkis linje nord for framlegg til plangrense, eventuell områdeleikeplass og tilkomstveg til nord austre del av planområdet.

6.1 Verknad utanfor planområdet

Regulering av bustadar i ved eit eksisterande og nytt bustadområde vil gje relativt små konsekvensar for omgjevnaden.

7. Presentasjon planideen

Bakgrunn for regulering

Tilrettelegging for å byggje attraktive bustadar med nødvendige funksjonar og naust.

Bygningar, anlegg og tiltak

Tilrettelegging for bustadar, naust, vegar og leikeareal.

Utbyggingsvolum; byggjehøgde og utnytting

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 to mannbustadar og inntil % 40 for konsentrert småhusbusetnad.

Verknad på og tilpassing til landskap og omgjevnad

Det blir sett krav til estetikk, materialbruk, fargeval og utforming av nye bygg for å tilpasse utbygginga til landskap og omgivnad.

Utviklingsfasar

Det blir vurdert/omtalt i planomtalen korleis området skal utviklast.

Rekkjefølgjekrav

Det blir lagt opp til rekkjefølgjekrav for leikeareal og nødvendig veg og teknisk infrastruktur.

8. Tiltaket sin verknad på landskap og omgivnad

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.

9. Vesentlege interesser som blir råka av planarbeidet

Det er ikkje vesentlege interesser som blir påverka av planarbeidet.

10. Funksjonell og miljømessig kvalitet

Plandokumenta vil gje vurdering av samfunnstryggleik, klimatilpassing, biologisk mangfald, landskap, friluftsliv, kulturminne og kulturmiljø m.m. Ikkje uttømmende.

11. Medverknad/samarbeid/interessekonflikt

Medverknadsstrategi

Behov for medverknadsmøte blir vurdert etter varsling av oppstart av planarbeid.

Interesser/interessentar som blir råka av plan

- Naboar
- Offentleg mynde

Varsling av planarbeid

I samband med oppstart av planarbeid skal varsel sendast til:

- Statens vegvesen
- Statsforvaltaren i Møre og Romsdal
- Møre og Romsdal fylkeskommune
- NVE
- Fiskeridirektoratet
- Kystverket
- Mattilsynet
- Linja AS
- Attvin
- Ålesund kommune
- Naboar

12. ROS, samfunnstryggleik

Statsforvaltaren si sjekklister blir nytta, med samandrag i eige kapittel i planomtalen. Tema som er aktuelle å ta omsyn til er klimaendringar, naturfare, trafikk, forureining, havnivåstigning/stormflo og grunnforhold. Ikkje uttømmende.

13. Analyser/utgreiingar

Moglege utgreiingar:

Grunnforhold – geoteknikk

Del av planområdet ligg under marin grense, det må gjennomførast utsjekk av grunnforholda under marin grense.

Grunnforhold – forureina grunn

Det er ikkje kjent at det er forureina grunn innanfor planområdet.

Skred

Det er ikkje aktsemdsområde/faresone for skred i bratt terreng i eller ved planområdet.

Flaum/stormflo

Flaumfare – det er ikkje elvar/bekkar/vassdrag i eller ved planområdet. Det må gjennomførast vurdering av konsekvensar av stormflo/havnivåstigning ved tiltak i strandsona, blir vurdert i planomtalen, med krav i føresegnene.

Trafikkutgreiing

Trafikk blir estimert og vurdert i planomtalen.

Vegsystem

Vurderinga av dimensjoneringsklasse, frisikt, vegnormal, kryss/avkøyrslar.

Støyutgreiing

Planområdet ligg ikkje innanfor aktsemdsområde for støy.

Kulturmiljø og kulturminne

Det er ikkje registrert automatisk freda kulturminne innanfor eller like ved planområdet. Om det blir krav om arkeologisk registrering blir avklart i samband med varsling av oppstart av planarbeid. Det er registrert nyare tids kulturminne innanfor planområdet, SEFRAK-registrert bygg som har vore nytta som notbu.

Klimatilpassing

Vurdering av konsekvensar av klimaendringar i planomtalen.

Vatn-, avløps- og overvasshandtering

Avklarast i dialog med kommunen, omtale i planomtalen, VAO-plan

Bygningsmiljø og -volum

Det blir lagt opp til 7 - 8 nye einbustadar, og ein firmannsbustad innanfor planområdet.

Friluftsliv

Truleg små konsekvensar sidan området ikkje er så lett tilgjengeleg. Vurdering av konsekvensar for friluftsliv i planomtalen.

Naturmangfald

Det er ikkje registrert truga eller sårbare artar, viktige naturtypar, verneområde eller liknande i eller like ved planområdet. Blir vurdert i planomtalen.

Landskapsverknad

Planen vil leggje opp til utbygging av mindre hus, med relativt små terrenginngrep.

Utfylling i sjø

Det blir ikkje planlagt utfylling i sjø, men det er ønskeleg å leggje til rette for flytebryggje.

Barn og unge

Truleg små konsekvensar sidan området er lite brukt. Det blir sikra leikeareal i planen. Vurdering av konsekvensar for barn og unge i planomtalen.

Folkehelse

Vurdering av konsekvensar for folkehelse i planomtalen.

Landbruk

Blir vurdert til å medføre små negative konsekvensar, største delen av dyrka jorda er omdisponert til utbyggingsformål. Resterande overflatedyrka jord er lite og har dårleg arrondering. Vurdering av konsekvensar for landbruk i planomtalen.

14. Fagkunnig

OSE AS

OSE er rådgjevande ingeniørar og arkitektar innanfor bygge- og anleggsteknikk, landskapsarkitektur, arealplanlegging, forprosjektering VAO og veg, prosjekt- og byggeleing, taksering og verdsetting av fast eigedom. OSE har rådgiving i tidleg fase og komplett prosjektering av alle fag i samarbeid med andre kvalifiserte føretak. OSE har 23 tilsette fordelt mellom fire tenesteområde:

- Plan og arkitektur
- Byggjesak og uavhengig kontroll
- Byggjeteknikk og prosjektstyring
- Taksering av skader og eigedom

Prosjektleiar

Arealplanleggar Bjarte Friisvold vil stå for planarbeidet. Bjarte har master i arealplanlegging frå UMB 2010. Etter utdanninga har han jobba i ulike kommunar og starta i OSE AS hausten 2017. Bjarte har allsidig erfaring med planarbeid, kompetanse med offentleg og privat planarbeid, kommuneplanar, områderegulering, detaljregulering, konsekvensutgreiing, dispensasjonar og prosjektering av mindre avløpsanlegg. Bjarte har nettopp gjennomført erfaringsbasert masterprogram, studieretning veg ved NTNU.

Med helsing

A handwritten signature in blue ink that reads "Bjarte F Friisvold". The signature is written in a cursive style and is centered within a light gray rectangular box.

Bjarte F Friisvold
Seksjonsleiar PA/Arealplanleggar
Mob 974 89 987 / e-post: bjarte@oseing.no
Oseing.no

Vedlegg
Ulike kart med plangrense datert 13.03.2026