

**Nørvevika – Sørnesvågen - gbnr. 137/19 mfl - Detaljregulering - Politisk
sluttbehandling****Dokumentinformasjon:**

Saksbehandlar: Christopher Hesseberg Byrne
E-post: postmottak@alesund.kommune.no

Arkivsak: 23/7572
Journalpost: 25/105896

Behandling:

Saksnummer:	Utval:	Dato:
168/25	Planutval	28.10.2025
114/25	Kommunestyret	13.11.2025

114/25 - Kommunestyret**Vedtak:**

Ålesund kommunestyre egengodkjenner med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12, detaljregulering for Nørvevika – Sørnesvågen - gbnr. 137/19 mfl. med plankart sist revidert 15.05.2025 (rev. D), bestemmelser og planbeskrivelse, datert 10.10.2025.

Behandling:**Votering:**

Planutvalet si tilråding vart einstemmig vedtatt.

168/25 - Planutval**Tilråding:**

Ålesund kommunestyre egengodkjenner med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12, detaljregulering for Nørvevika – Sørnesvågen - gbnr. 137/19 mfl. med plankart sist revidert 15.05.2025 (rev. D), bestemmelser og planbeskrivelse, datert 10.10.2025.

Behandling:**Votering:**

Kommunedirektøren si innstilling samrøystes tilrådd.

Kommunedirektøren sitt forslag til vedtak:

Ålesund kommunestyre egengodkjenner med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12,

detaljregulering for Nørrevika – Sørnesvågen - gbnr. 137/19 mfl. med plankart sist revidert 15.05.2025 (rev. D), bestemmelser og planbeskrivelse, datert 10.10.2025.

Saksgang:

I samsvar med plan og bygningsloven § 12-12 blir saken lagt frem til vedtak i kommunestyret, sammen med innstillingen fra planutvalget. Dersom planen blir vedtatt vil den bli kunngjort, og parter og andre med rettslig klageinteresse kan klage på vedtaket.

Sammendrag:

Margarida Pais arkitektur har på vegne av Sørnesvågen eiendom AS utarbeidet et forslag til detaljregulering av gbnr. 13/19 mfl. Planen har tidligere vært to separate planer, Sørnesvågen eiendom har overtatt begge planene og utvikler nå hele området som en samlet reguleringsplan. Planområdet er på ca. 62 dekar og ligger langs Sørnesvågen i Ålesund kommune.

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for kontorbygg innerst i Sørnesvågen og boligfortetting med blokkbebyggelse (3-5 etasjer) på Magdevågneset øst i planområdet (se fig.3 - Omtalt som delområde D1 i plandokumentene). I den vestlige enden av Sørnesvågen mot Kollvika legges det til rette for et nytt større næringsbygg på det som i dag er en maritim industritomt (se fig.3 - dette delområdet omtales som D2 i plandokumentene). I tillegg reguleres det lekeareal, grøntareal samt nødvendige tekniske areal og infrastruktur i tilknytning til utbyggingen. Kjørvegen Nørrevika er tenkt forlenget langs nordsida av Sørnesvågen og det skal etableres ny gang- og sykkelveg langs denne. Det skal også etableres en gang- og sykkelveg som kobler sammen Kollvika og Sørneset. Dette er et viktig grep i tråd med overordna planer for å bidra til at det etableres en etterspurt sykkelforbindelse mellom bysentrum og campus.

I plan- og byggesaksutvalget 29.04.2019 ble det gjennom prinsippsak (vedlegg 21) vedtatt at det kunne settes i gang regulering med boligformål innenfor delområde D1, uavhengig av at gjeldene arealbruk er avsatt til næringsvirksomhet i kommuneplanens arealdel. Kommunen har ved oppstart og gjennom reguleringsprosessen vurdert at det å etablere nye boliger på Magdevågneset vil bidra til å styrke Sørneset som boligområde. I tillegg vil utbyggingen planforslaget gi et bedre skille mellom boligområdet og industri- og næringsbebyggelsen langs Nørrevika. Etablering av nye lekeareal i tilknytning til det etablerte nabolaget på Sørneset, samt ny gang- og sykkelforbindelse mellom campus og sentrum ansees også som positive grep i planforslaget.

Det er gjennom kartlegging av sjøbunnen registrert ålegras både i og rundt Sørnesvågen (se vedlegg20). Ålegrasenger er nasjonalt verdifulle marine økosystemer. For å sikre at enga blir ivaretatt, reguleres store deler av sjøareala i planen til Naturområde i sjø – hvor det settes begrensninger til bruk og spesifikke tiltak som må gjennomføres ved utbygging. Resterende sjøareal reguleres som ferdsel, feltet vil ha de samme begrensningene som for naturområdet, men åpner for inn- og utsegling til det foreslåtte næringsarealet i Kollvika. Området er i gjeldende plan regulert til Industri og i kommunedelplanen (KDP) avsatt til næringsformål (kontor, industri, håndverk, lager). Planforslaget regulerer delområde D2 i tråd med gjeldende planverk. Delområde D1 åpner i tillegg til næring/kontor for nytt boligformål på Magdevågneset, i tråd med vedtak gjort i prinsippsak i plan- og byggesaksutvalget 29.04.2019 (se vedlegg 21).

Før planforslaget ble sendt på høring ble det i tråd med vedtaket ved 1. gangs behandling gjort endringer knyttet til å sikre gode støyforhold for f_LEK1, utarbeida en egen utomhusplan som følger planforslaget og støyrapporten ble supplert med vurdering av refleksjonsstøy langs E136. Etter høringsperioden har planforslaget revidert og supplert med flere utredninger for å imøtekomme merknader og innsigelser til planforslaget.

Alle innsigelser er nå trukket og planforslaget ansees nå som godt gjennomarbeidet og planen legges derfor frem til 2. gangs behandling i planutvalget. For ytterligere beskrivelse av intensjonen med planarbeidet vises det til planbeskrivelsen (vedlegg 3) og plandokumentene for øvrig.



Fig.1 - Oversiktskart

▲ Nord - Ikke i målestokk



Fig.2 - Situasjonsskart - Planområdet stipla i rødt.

▲ Nord - Ikke i målestokk

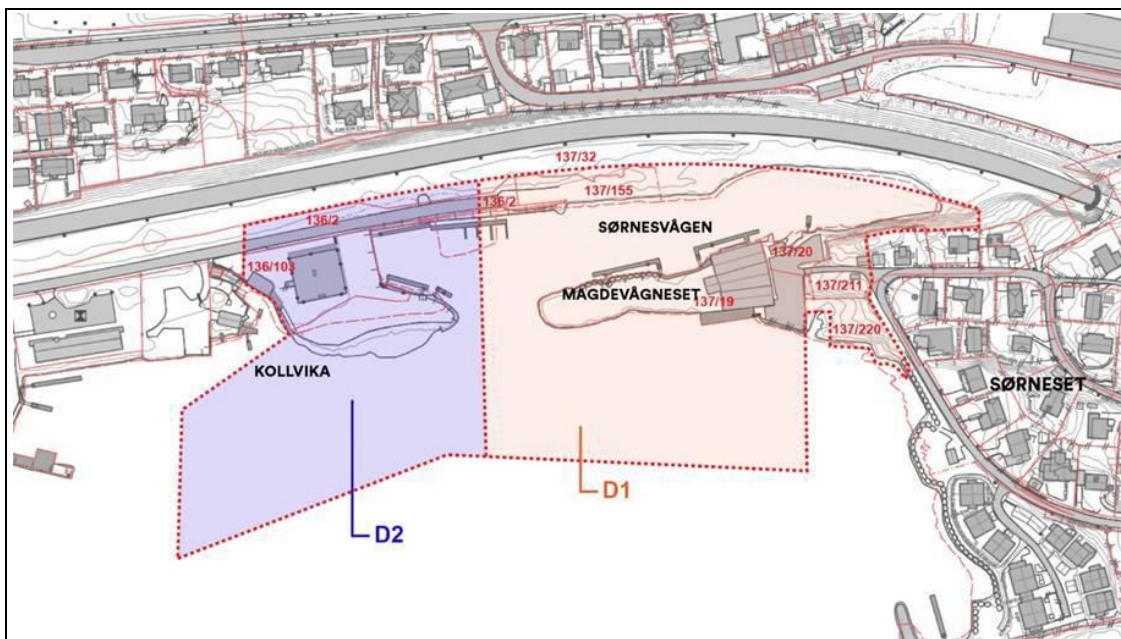


Fig.3 - Delområder innenfor planområdet:

D1 - Det åpnes for boligformål og kontor/næring

D2 – Næringsformål

▲ Nord - Ikke i målestokk

Saksopplysninger:

Tidligere saksbehandling:

Oppstart av planarbeidet ble kunngjort som to separate reguleringsplaner:

- Detaljregulering Nørvevika- Sørneset-Sørnesvågen gnr./bnr. 137/19 med flere, april 2020 (D1)
- Detaljregulering for Kollvika-Nørvevika, gnr./bnr. 136/103, mars 2018 (D2)

Planforslagene ble i 2021 slått sammen til en felles reguleringsplan. I plandokumentene med vedlegg og i saksfremlegget refereres det til de tidligere planområdene som delområde D1 og delområde D2 (se fig. 3). I plan- og byggesaksutvalget 29.04.2019 ble det gjennom prinsippsak (sak 104/19) vedtatt at det kunne settes i gang regulering med boligformål innenfor delområde D1.

Felles reguleringsplan for begge delområdene ble behandlet i planutvalget den 13.02.2024 og ble videre sendt på høring 25.05.2024 - 06.07.2024. Etter høring har planforslaget blitt revidert i tråd med merknadene, og supplert med blant annet flere notater og rapporter for å imøtekomme innsigelser til planforslaget. Alle innsigelser er nå trukket og planforslaget er klart for sluttbehandling i planutvalget og kommunestyret.

Planprosess - Delområde D1	Dato:
Prinsippsak: Plan- og byggesaksutvalget	24.09.2019
Planinitiativ	30.09.2019
Oppstartsmøte	31.10.2019

Varsel om planoppstart	27.04.20 – 08.06.20
------------------------	---------------------

Planprosess - Delområde D2	Dato:
Planinitiativ	22.11.2017
Oppstartsmøte	11.12.2017
Varsel om planoppstart	16.03.18 - 20.04.18

Planprosess - Felles reguleringsplan (planforslaget)	Dato:
Komplett planforslag	08.11.2023
Politisk 1. gangs behandling	13.02.2024
Høring og offentlig ettersyn	25.05.2024 - 06.07.2024
Komplett revidert planforslag	10.10.25

Planforslaget:

Komplett og revidert planforslag ble mottatt 10.10.2025, og består av:

- Reguleringsplankart, datert 15.05.2025 (vedlegg 1)
- Reguleringsbestemmelser, 10.10.2025 (vedlegg 2)
- Planbeskrivelse, datert 10.10.2025 (vedlegg 3)
- Utomhusplan, datert 21.05.2024 (vedlegg 4)

Følgende dokument er lagt ved planforslaget:

- Vurdering av merknader (Vedlegg 5)
- Merknader samlet (Vedlegg 6)
- Saksfremlegg 1. gangs behandling (vedlegg 7)
- Sol-skygge analyser (vedlegg 8)
- Renovasjonsplan (vedlegg 9)
- VAO-Rammeplan (vedlegg 10)
- ROS-Analyse (vedlegg 11)
- Trafikkvurdering (vedlegg 12)
- Trafikkberegning (vedlegg 13)
- Støyrapport (vedlegg 14)
- Geoteknisk undersøkelse D1 (vedlegg 15)
- Geoteknisk undersøkelse D2 (vedlegg 16)
- Notat stormflo og bølgepåvirkning (vedlegg 17)
- Samledokument miljøundersøkelser (vedlegg 18)

- Tiltaksvurderinger naturmangfold i sjø (vedlegg 19)
- Kartlegging av naturmangfold i sjø (vedlegg 20)
- Prinsippsak om avklaring av arealbruk (vedlegg 21)
- Brev - Trekking av innsigelser (vedlegg 22)

Formålet med reguleringsplanen:

Planen legger til rette for:

- Næringsbebyggelse (NÆ)
- Kontor (K)
- Boligblokk bebyggelse (BB)
- Felles lekearealer og kvartalslekeplass (LEK)
- Offentlige og felles kjøreveger (KV, AVT)
- Offentlig gang- og sykkelveg (GG, SA, GS)
- Nødvendige tekniske areal og parkering (PP, ØK, RA)
- Grøntareal og naustformål (FRI, UNB)
- Småbåtanlegg i tilknytning til næringsarealet (SMB)
- Naturområde i sjø samt ferdsel for inn- og utsegling til felt NÆ (NSV, FE)
- Støyskjerm langs innfartsvegen

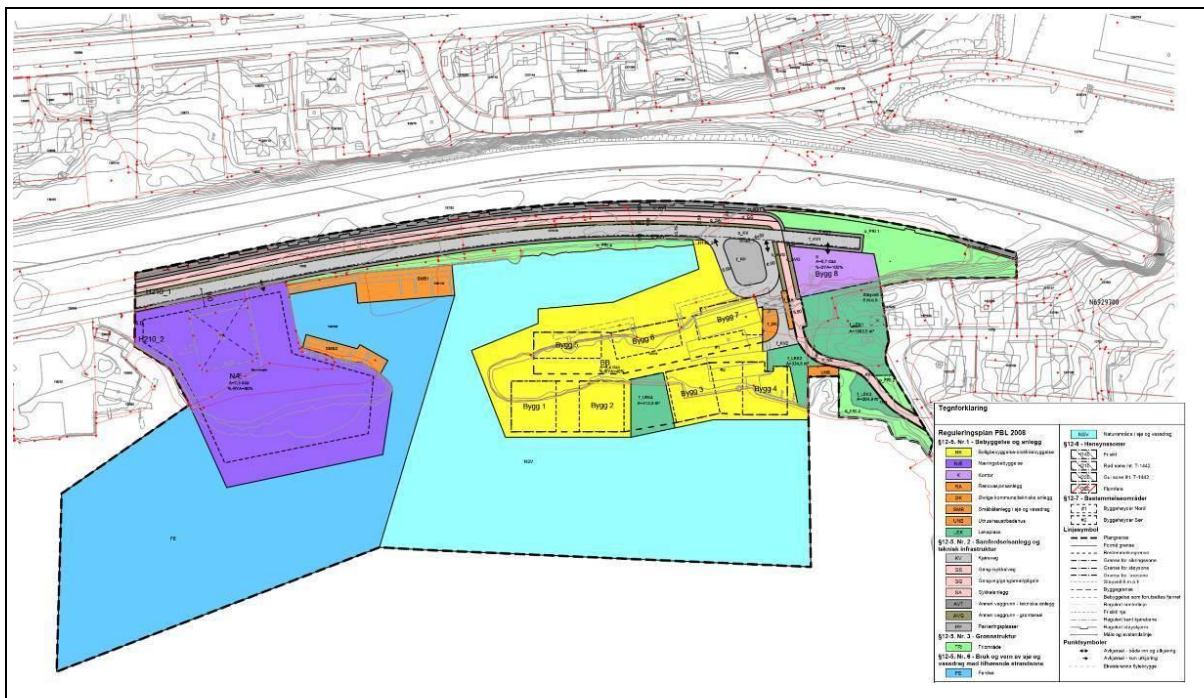


Fig.4 - Forslag til reguleringsplan
(uten hensynssoner - se vedlegg 1 for komplett plankart)

▲ Nord - Ikke i målestokk

Det stilles rekkefølgekrav jf. §10 i reguleringsbestemmelsene til:

- Kjøreveger og trafiksikringstiltak og parkeringsplasser.
- Opparbeiding av gangveg/eller fortau (o_SA) i nord og gang- og sykkelveg (o_GS) i øst.
- Etablering av renovasjonsanlegg før brukstillatelse for BB.
- Samlet teknisk plan før utbygging av felt BB, K og NÆ.
- Opparbeiding av uteområder i henhold til juridisk bindene utomhusplan for felt BB
- Lekeplasser knyttet til felt BB

- Etablering av kontorbygg (K) før f_LEK1- grunnet støyforhold
- Støyreduserende tiltak vist i plankart, bestemmelser og støyrapport
- Skolekapasitet (for felt BB)
- Miljø-teknisk rapport med tiltaksplan som oppfølging til kartlegging av naturmangfold, geoteknikk og miljøundersøkelser
- Plan for håndtering av forurensing
- Geoteknisk prosjektering for byggeområder
- Godkjent plan for håndtering av forurenset sjøbunn ved utfylling
- Tilknytning av avløp til godkjent avløpsanlegg.

Forhold til overordnede planer:

Det meste av planområdet er i gjeldende KDP avsatt til næringsvirksomhet (kontor, industri, håndverk, lager. En mindre del i øst er avsatt til boligformål og friområde. Sjøarealene er avsatt til friluftslivsområde. Det er vist en fremtidig gangveg gjennom planområdet som kobler sammen Sørneset og Nørvevika.

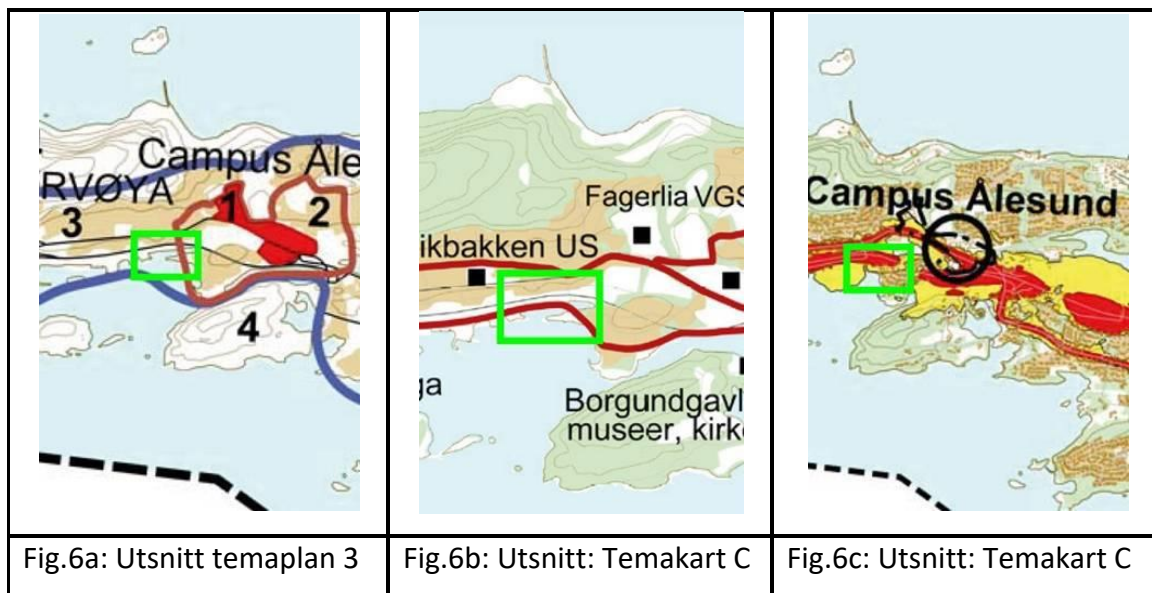
Temaplan 3 – Fortettingsstrategi: Viser at planområdet ligger i sone 2 og 3. Område D1 hvor det ønskes boligutbygging ligger i grensen mellom fortettingssone 2 og 3. Retningslinjene i kommunedelplanen åpner for fortetting med middels utnyttelse, blokkbebyggelse kan vurderes. Det åpnes for fortetting ved transformasjon av industri og næringsbebyggelse.

Temakart C - Hovednett for sykkel: Hovedrute for sykkel går gjennom planområdet.

Temakart D – Støysoner langs hovedvegnettet: Viser at planområdet er støyutsatt fra E136.



Fig.5 - Gjeldende kommuneplan (planområdet stipla i blått) ▲ Nord - Ikke i målestokk



1. gangs behandling:

Planforslaget ble behandlet i planutvalget 13.02.2024 (sak 14/24) og vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn med vilkår om at:

- Manglende støyvoll for f_LEK1 skulle inntegnes i plankartet
- Støyrapport skulle suppleres og vurdere refleksjonsstøy fra ny bebyggelse langs E136
- Utarbeiding av overordna juridisk bindende utomhusplan

Endringene ble gjort før planforslaget ble sendt på høring og offentlig ettersyn.

Merknader og Innsigelser ved høring:

Planforslaget ble lagt ut til høring i perioden 25.05.2024 til 06.07.2024. I høringsperioden kom det totalt 22 merknader til planforslaget fra øvrige myndigheter og berørte parter. Alle merknadene er oppsummert og vurdert i vedlegg 5, i tillegg følger alle merknadene i fulltekst i et eget samledokument, vedlegg 6.

De viktigste temaene for naboene til delområde D1 har vært å sikre tilstrekkelig lekeareal, gode støyforhold og at bebyggelsen skal innpasses til nabolaget på Sørneset. For naboene på motsatt side av E136 ved delområde D2 har det å begrense byggehøyde for næringsbygg innafor felt NÆ vært et viktig tema. I tillegg har Sørneset velforening og andre privatpersoner påpekt viktigheten av å etablere trygge løsninger for myke trafikanter og å føre all anleggstrafikk ved utbygging av planområdet fra Nørvevika i vest. For interne høringsinstanser har viktige tema vært: utbygging av trafikksystem med trygge løsninger for myke trafikanter, gode avløpsløsninger, støy og å sikre minst mulig påvirkning på gytefeltet i Borgundfjorden.

Andre myndigheter og offentlige instanser har trukket frem mange av de overnevnte temaene. I 3 av disse merknadene ble det fremmet innsigelser til planforslaget.

Kystverket hadde innsigelse på bruk av sjøarealene og at planen ikke har gitt tilstrekkelig åpning for at de skal kunne utføre sine oppgaver. Statsforvalteren hadde innsigelser knyttet til støy, avløpsbelastning, samt avklaring av risiko fra bølgepåvirkning og geoteknisk vurdering av delområde D1. Statens vegvesen hadde innsigelser knyttet til støy og utredning av trafikale konsekvenser.

Planforslaget er revidert for å best mulig imøtekomme de overnevnte problemstillingene og alle innsigelser er nå trukket (se vedlegg 22). Det reviderte planforslaget ansees nå som

tilstrekkelig bearbeidet ut fra merknadene til å kunne legges fram for politisk sluttbehandling.

Endringer etter 1. gangs behandling:

Bestemmelser:

- §3.14 - Tekst i revidert da det ikke stilles krav til utbyggingsavtale for overtagelse av offentlige formål.
- §3.16 - Angir tidsfesta periode der tiltak i sjø ikke skal forekomme for å ivareta gyteperioden for kysttorsk i Borgundfjorden.
- §3.17 - Det er lagt inn en ny bestemmelse for å tillate oppføring og vedlikehold av navigasjonsinnretninger i tråd med Kystverkets forvaltning av sjøarealene.
- §4.1 - Presisering av støykrav for boliger med fasadenivå over grenseverdi: $L_{den} > 65$ dB
- §4.2 - revidert for å presisere at fylling i sjø ikke skal overskride formålsgrensene for NÆ.
- §10.1 - Presisert at anleggstrafikk skal føres fra Nørvevika.
- §10.4 - Rekkefølgekrav til oppføring av K før f_LEK1 kan tas i bruk. Grunnet støyforhold.
- §10.6 - Revidert i tråd med merknad fra Miljø og samferdsel.
- §10.7 Revidert med oppdaterte krav om støyskjerming i tråd med ny støyrapport.
- §10.8 - Satt krav til at avløp må føres til godkjent avløpsanlegg.

Planbeskrivelse:

- Pkt. 7.17 - oppdatert ift. innspill fra vann og avløp.
Pkt. 8.7 - Revidert i forhold til ny støyberegning og nye støykrav

Plankart:

- Arealformål FE og NSV er justert for å imøtekomme innsigelse fra Kystverket og for å gi en trygg farled gjennom felt FE.
- Det er lagt til friskt for felt f_PP
- Det er vedlagt utomhusplan for delområde D1.

Rapporter og analyser:

- Oppdatert støyvurdering datert 11.04.2025
- Geoteknisk vurdering for delområde D1 datert 24.02.2025
- Trafikkvurdering for strekket langs Nørvevika - Datert 28.02.2025.
- Trafikkberegning fra Nørvevika - Datert 07.10.2025

Vurdering:

Under følger en vurdering av de viktigste temaene i planarbeidet etter behandling i planutvalget og påfølgende høring.

Konkrete vurderinger av hver enkelt merknad følger saken som eget vedlegg (se vedlegg 5). For tidligere vurderinger i saken viser vi til saksfremlegg for politisk 1. gangs behandling, vedlegg 7.

Støy:

Flere naboer og offentlige instanser har løftet frem støy som et viktig tema i reguleringsplanen. Planområdet ligger langs Ålesund vegen (E136) i et område preget av vegtrafikkstøy (se fig.7 under). Flere av byggene og en del av boligene og

uteoppholdsarealene ligger innafor rød støysone og det løftes også frem at ny utbygging potensielt vil kunne gi refleksjonsstøy ovenfor allerede etablert bebyggelse. Da spesielt boligbebyggelsen nord for E136 og langs Magdevågvegen på Sørneset (langs E136). Kommunen har tidlige påpekt at det er uheldig å plassere boliger i rød støysone. For de boligene det gjelder vil det være viktig at det er stilt spesifikke krav til avbøtende tiltak og at disse er vurdert og vist i plandokumentene. Statsforvalteren hadde i tillegg innsigelse til planarbeidet, fordi det var uklart hvordan planen skulle oppfylle kravene i T-1442 hvor det stilles krav til kompensierende tiltak som dempet fasade og stille side for boliger i rød støysone, samt tilstrekkelig skjerming for leke- og uteoppholdsareal innafor planområdet.

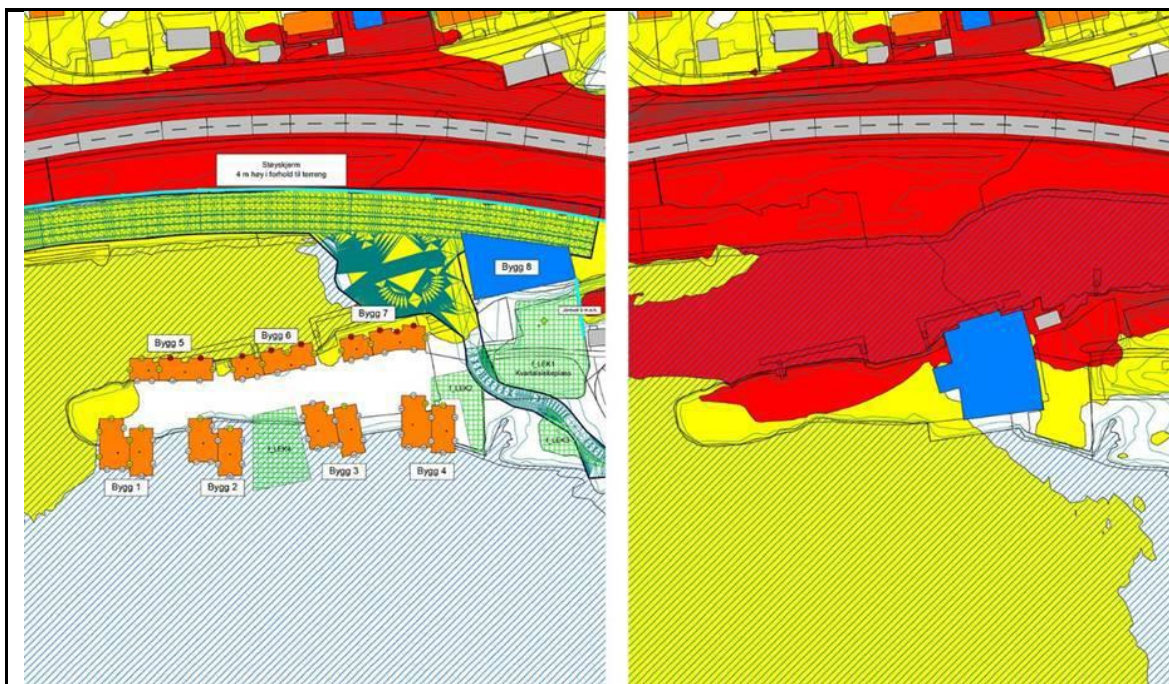


Fig.7 - Viser støysituasjon med tenkt utbygging til venstre og dagens situasjon til høyre

Etter høringsrunden har planforslaget blitt supplert med en ny støyberegning (se vedlegg 14) for den støyfølsomme bebyggelsen og lekeplassene innafor delområde D1. Rapporten viser til retningslinjene i T-1442/21 og M206 og rapporten legger til grunn tre kriterier for etablering av boliger innenfor rød støysone:

- tilfredsstillende støynivå innendørs
- tilgang til egnet uteoppholdsareal med tilfredsstillende støynivå
- stille side

Støyrapporten konkluderer med at det er mulig å oppnå kvalitetskravene. Det er vedlagt plantegninger som viser at minst halvparten av støyfølsomme rom og minst ett soverom er plassert mot stille side. I tillegg viser plantegningene en reduksjon av støyfølsom bruk langs fasadene ved å plassere trapperom mot nord. Ved å etablere støyskjermer langs E136 og lokalt innafor planområdet vil man også oppnå gode støyforhold på utearealene og lekeplassene i tilknytning til boligområdet.

Det er stilt egne krav i bestemmelsene basert på støyrapporten.

Det har i flere omganger blitt stilt spørsmålstegn ved hvordan man skal oppnå tilstrekkelig gode støyforhold for f_LEK1 (kvartalslekeplass) om ikke bygg 8 (innafor arealformål K) blir

oppført. Den nye støyvurderingen viser også at det vanskelig vil la seg gjøre å oppnå gode støyforhold på lekeplassen uten kontorbygget. Det er derfor satt eget rekkefølgekrav til at dette bygget må oppføres som tett bygg før lekeplassen kan tas i bruk og det kan gi brukstillatelse til boliger som utløser krav om etablering av denne.

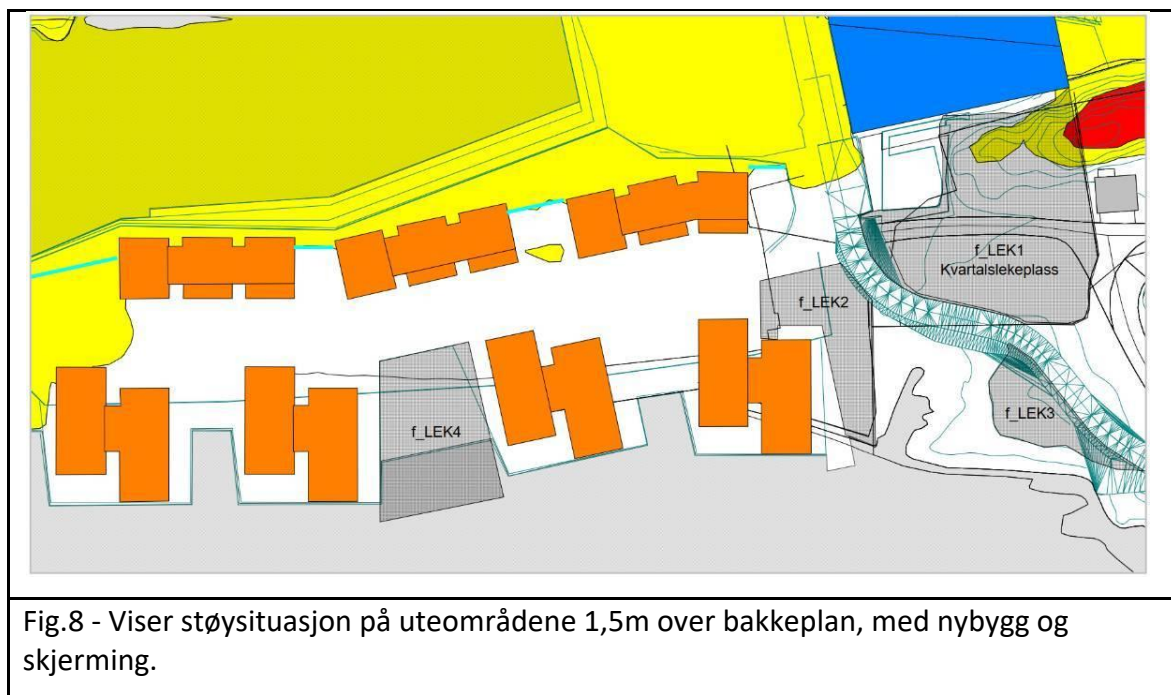


Fig.8 - Viser støysituasjon på uteområdene 1,5m over bakkeplan, med nybygg og skjerming.

Planavdelingen mener selv om område BB ikke er innenfor et av avviksområdene for støy i kommunedelplanen, så har det vært politisk vilje til å igangsette fortetting med boliger på Magdevågneset i tråd med prinsippsak i plan- og byggesaksutvalget i 2019 (sak 104/19). Selv om det fortsatt ligger noen boliger innenfor rød støysone ser vi at det er gjort flere gode grep for å sikre tilstrekkelige støyforhold for ny boligbebyggelse og støyrapporten viser at det er gode støyforhold på leke- og uteoppholdsareal internt i boligområdet.

Statsforvalteren har trukket sin innsigelse i forhold til støy etter revisjon av plandokumentene. Utbygging av området vil også etter vårt syn styrke næringsområdet i Nørrevika og gi boligfortetting i relativ nærhet til campus.

Trafikale forhold:

I høringsperioden har det kommet merknader særlig på to tema knyttet til trafikale forhold, dette gjelder trafikksikkerhet for myke trafikanter langs Nørrevika og utarbeiding av en trafikkvurdering for området.

I flere av merknadene er det trukket frem viktigheten av å legge til rette for myke trafikanter og om dette er godt nok vurdert i planforslaget. Spesielt siden manglende gang- og sykkelveg fra plangrensen ved delområde D2 og vestover i retning Volsdalen gjør at fotgjengere må ferdes i blandet trafikk langs Nørrevika. Administrasjonen er enig at det er uheldig at myke trafikanter skal måtte ferdes i blandet trafikk langs Nørrevika om strekket skal bli mer trafikkert enn i dag. Det følger et eget rekkefølgekrav i planforslaget til opparbeiding av fortau for myke trafikanter langs hele planområdet. Det er viktig å merke seg at det her åpnes for at om gangveg (GG) og sykkelveg (SA) ikke opparbeides samtidig med tiltak innenfor felt BB, så skal det etableres et midlertidig fortau nord for Nørrevika vegen med bredde på min. 2,0m. Allikevel mener vi at det vil være urimelig å stille krav til videre opparbeiding av gang- og sykkelveg enn det planforslaget allerede stiller krav til. Vi vurderer det også slik at mye av gangtrafikken vil føres mot øst gjennom Sørneset og mot campus

hvor det er kortere avstand til kollektivstopp ved campus enn det er langs Nørvevika og videre til kollektivstopp i Nørvegata.

Etablering av trase for gang- og sykkelveg innafor planområdet legger til rette for en viktig kobling mellom Nørvevika og Sørneset som videre skal koble seg på gang- og sykkelssystemet i Campus-planen. Strekket vil også være en viktig del av ny hoved-sykkelrute mot sentrum.



Fig.9 - Gul linje viser gang- og sykkel koblinger i området. Rød stipling viser strekket langs Nørvevika hvor det er stilt rekkefølgekrav til opparbeiding (i tillegg til den videre koblingen mot Sørneset). Den hvite stipla linja viser avstand med blandet trafikk mot nærmeste undergang.

Statens vegvesen har hatt innsigelse til planforslaget, fordi det ikke har blitt utarbeidet en egen trafikkvurdering som ser på om det er kapasitet til å påføre ny trafikk på det eksisterende vegnettet, og da spesielt med tanke på rundkjøringen lengst vest i Nørvevika. For å imøtekomme dette har det blitt utarbeidet en trafikkvurdering og en egen beregning av trafikken inn og ut av rundkjøringen (vedlegg 12 og 13). Begge notatene viser at det vil være god kapasitet til ny trafikk fra planområdet.

Under er et utsnitt fra beregningen (fig.10). Hvor belastningen (mengden trafikk) på rundkjøringen er fargekodet fra lav belastning: grønn til stor overbelastning: rød. Figurene viser at det er lav belastning i rundkjøringen både for dagens situasjon og fremtidig situasjon med ny trafikk fra planområdet. Ut i fra trafikkberegningen kan vi da konkludere at ny trafikk fra planområdet ikke vil ha særlig påvirkning på det omkringliggende vegnettet.

Tabell 1: Klassifisering av belastningsgrader og beskrivelse av betydning av ulike belastningsgrader.

Belastningsgrad	Beskrivelse
< 0,6	Lav belastning, lite/ingen forsinkelse som følge av annen trafikk
0,6 - 0,69	Lav/moderat belastning, lite forsinkelse
0,7 - 0,79	Moderat/høy belastning, noe forsinkelse
0,8 - 0,89	Belastning nær kapasitetsgrensen, betydelig forsinkelse
0,9 - 0,99	Overbelastning, stor forsinkelse
> 1,0	Stor overbelastning, meget stor forsinkelse

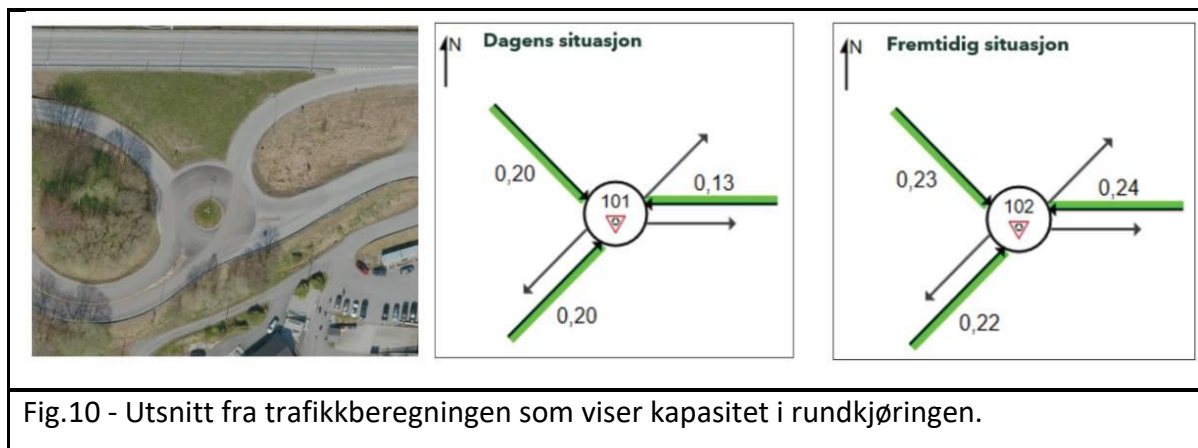


Fig.10 - Utsnitt fra trafikkberegningen som viser kapasitet i rundkjøringen.

Grunnforhold og bølgepåvirkning:

Planområdet ligger utsatt til med tanke på flom i følge med havnivåstigning og stormflo. I planforslaget er det derfor satt en trygg kote for ny bebyggelse på +3,4m for å ta høyde for disse faktorene. Etter høringsrunden har det i tråd med Statsforvalteren sin merknad (med innsigelse) blitt utarbeidet et notat for å sikre at kotehøyden også fanger opp mulig bølgepåvirkning.

I tillegg påpekte Statsforvalteren at det ikke var gjennomført grunnundersøkelser for delområde D1 og var i sin merknad med innsigelse tydelig på at dette ikke kunne skyves til byggesak. Området ligger både under marin grense og delvis på løsmasser, grunnstabilitet vil derfor være en viktig faktor for ny utbygging. Det har derfor blitt utarbeidet en geoteknisk vurdering som viser tilstrekkelig grunnstabilitet i området. I bestemmelsene er det fortsatt satt krav til geoteknisk prosjektering, rapportene for D1 og D2 skal legges til grunn for videre arbeid.

Sjøareal:

For å sikre minst mulig påvirkning på det biologiske mangfoldet på sjøbunnen i Sørnesvågen og Kollvika ble store deler av planområdet regulert til naturområde i sjø (NSV) til 1. gangs behandling. En del av planområdet skulle sikre inn- og utsegling til det nye næringsområdet (NÆ) i delområde D2 og ble derfor regulert til ferdsel (FE).

I høringsrunden kom Kystverket på banen og fremmet innsigelse mot planforslaget fordi de mente at planen kunne begrense deres bruk av sjøarealene og at området som var regulert til ferdsel gikk over et område som er uegnet for innsegling av større båter. For å sikre best mulig rute for innsegling og Kystverkets interesser har en større del av sjøareala rundt delområde D2 blitt regulert til ferdsel (FE). Formålet har de samme begrensingene som NSV når det kommer til tiltak på sjøbunnen som kan komme i konflikt med det marine økosystemet.

Avløpssituasjon:

Statsforvalteren fremmet innsigelse til planforslaget på bakgrunn av at planen må sikre at avløp føres til et godkjent anlegg. Avløpssituasjonen for nærmeste renseanlegg RA3 i Larsgården har lenge vært uavklart, og nlegget har ikke hatt kapasitet til ytterligere belastning enn i dag .RA3 er nå planlagt koblet til nytt overførings- og renseanlegg på Kongshaugstranda, noe som vil løse disse problemene. Prosjektet er planlagt ferdigstilt i 2028. Det er satt krav i bestemmelsene om at avløp skal kobles til godkjent anlegg.

Naturmangfold:

Temaet er godt utredet og belyst, og det er sikret avbøtende tiltak gjennom bestemmelsene.

Det er gjennom kartlegging av sjøbunnen i 2020 funnet en ålegraseng med rikt biologisk mangfold i og rundt Sørnesvågen. Deler av ny utbygging innenfor felt NÆ og BB vil komme i konflikt med og føre til skygge for ålegrasenga (se fig.11).

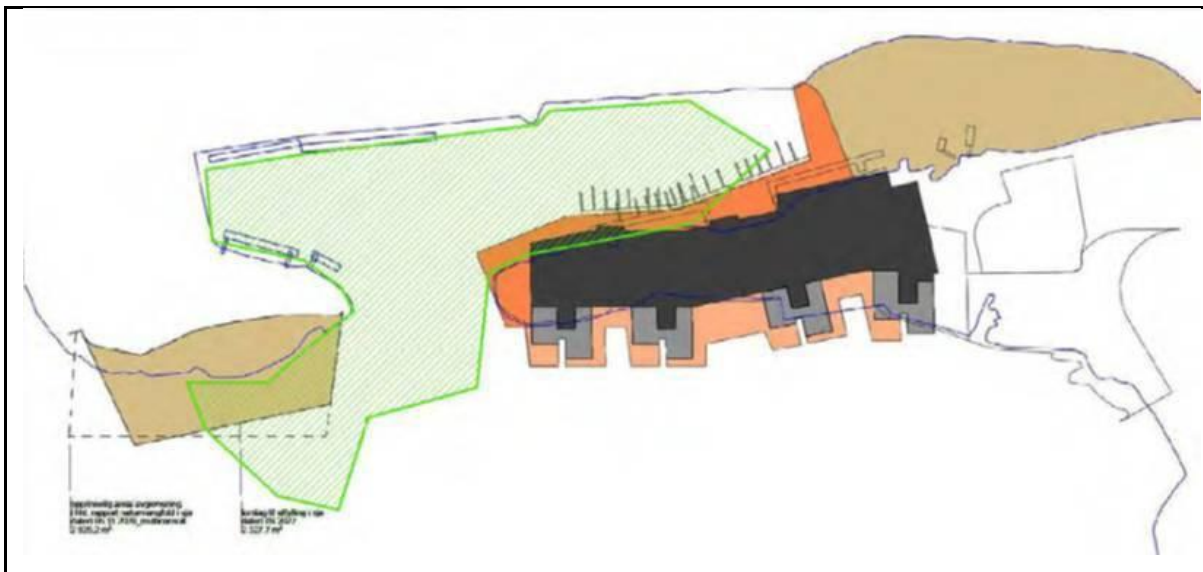


Fig.11 - Registrert ålegraseng vist med grønn skravur - Brun, sort og oransje viser utfylling og tiltak i eller, i nærheten av sjø.

Multiconsult har i desember 2022 utarbeidet en tiltaksvurdering for naturmangfold (vedlegg 19). Her går det frem at tap av habitat, endrede strømningsforhold og skyggekast fra bygninger vil være mest utprega konsekvensene ovenfor det marine økosystemet.

Ifølge tiltaksvurderinga er det mulig å gjøre avbøtende tiltak både i byggefasen og etter oppføring for å hindre dårligere forhold for ålegrasenga og rapporten konkluderer med at utbygging i henhold til planen vil kunne være forsvarlig, forutsatt at det gjøres avbøtende tiltak.

I bestemmelsene under §7.1 – Naturområde i sjø og vassdrag (NSV) er det satt krav til at det skal gjennomføres tiltak basert på tiltaksrapport datert 13.12.2022. I bestemmelsene under §10.7. er det lagt inn rekkefølgekrav om at tiltaksplan for gjennomføringsfase og oppfølgingsfase må være godkjent før det kan gis igangsettingstillatelse for utbygging langs Sørnesvågen. Planen åpner for avgrenset ferdsel for større fartøy til og fra felt NÆ gjennom felt FE i plankartet. Utover dette har feltet de samme begrensningene for nye tiltak som felt NSV.

Vi vurderer vi at kravene i naturmangfoldloven er godt ivaretatt gjennom planbehandlingen. Konsekvensene og avbøtende tiltak er godt beskrevet i tillegg er avbøtende tiltak er sikret gjennom reguleringsbestemmelsene.

Barn, unge og eldre sine interesser:

Gode leke- og uteoppholdsareal på tvers av aldersgrupper har vært et sentralt tema gjennom planprosessen. Planforslaget ivaretar disse interessene på en god måte ved å legge til rette for gode nær- og kvartalslekeplasser. Vi ser det også som positivt at planforslaget legger til rette for allment tilgjengelige lekeplasser på Sørneset. Dette vil bidra positivt til bomiljøet i et etablert nabolag hvor det finnes få lekeplasser fra før. I tillegg er det utarbeida en bindende overordna utomhusplan som synliggjør utforming og materialbruk for uteområdene og dermed bidrar til å sikre viktige kvaliteter for de felles uterommene. Uteoppholdsarealene er utsatt for trafikkstøy fra E136. Vedlagt støyrapport viser til konkrete

skjermingstiltak, det er også satt rekkefølgekrav til etablering av skjerming for lekearealene i planen. For kvartalslekeplassen (f_LEK1) er det satt krav til at kontorbygget langs E136 må oppføres som tett bygg før lekeplassen kan tas i bruk. Etablering av gang- og sykkelforbindelse mellom Sørneset og Nørvevika vil bidra til tryggere ferdsel for alle. I tillegg vil dette grepet kunne være første steg i en viktig gang- og sykkelforbindelse mellom Campus og Ålesund sentrum.

Økonomiske og/eller juridiske konsekvenser:

Forslagstiller vil være ansvarlig for gjennomføring av utbygging innenfor NÆ, K og BB – med tilhørende teknisk infrastruktur. Det samme gjelder felles kjøreveger, parkering og lekeareal.

Drift og vedlikehold av disse knyttes til privatrettslige avtaler. Det er også satt rekkefølgekrav til opparbeiding av støyskjermingstiltak, kjøreveger og gang- og sykkelveger.

Forslagsstiller vil ikke være ansvarlig for opparbeiding av o_KV1 til full vegstandard slik som regulert. Dette ansvaret tilfaller vegeier som er Ålesund kommune.

Grunneiere vil kunne kreve areal regulert til offentlig formål innløst, ref. PBL §15.2.

Andre driftsmessige eller organisatoriske konsekvenser:

Kommunen vil være ansvarlig for drift og vedlikehold av areal som er regulert til offentlig formål, herunder:

- Nørvevika-vegen (o_KV) og sykkelveg (o_SA) med gangareal (o_GG)
- Gang- og sykkelveg i øst (o_GS)
- Friområder (o_FRI)

Avløpssituasjonen i Ålesund og da for RA3 i Larsgården, som er nærmeste renseanlegg har lenge vært uavklart. RA3 er nå planlagt koblet til nytt overførings- og renseanlegg på Kongshaugstranda. Prosjektet er planlagt ferdigstilt i 2027-28.

Samla vurdering og konklusjon:

Planforslaget legger opp til en transformasjon av et industrielt område langs Sørnesvågen og Kollvika til et fortetningsområde med bolig- og næringsformål. Planforslaget knytter sammen sjøfronten på begge sider av Sørnesvågen og etablerer en viktig forbindelse mellom Nørvevika og Sørneset. Denne forbindelsen vil være en viktig brikke i å etablere en ny hovedsykkeltrase mellom Campus og Ålesund sentrum.

Planforslaget regulerer delvis i tråd med gjeldende kommunedelplan (næring) og delvis i tråd med vedtak i prinsippsak i plan- og byggesaksutvalget i 2019 (bolig). Planarbeidet har vært og krevende og det har vært nødvendig å gjøre grundige vurderinger og avklaringer på flere tema i løpet av prosessen. Særlig har det vært utfordrende å legge til rette for ny utbygging i området av hensyn til naturmangfold og bruk av sjøarealene, da Sørnesvågen og Kollvika er et viktig marint økosystem. Gjennom grundige undersøkelser av planområdet har det blitt utarbeidet fagrapporter som viser at det vil være mulig å etablere ny bebyggelse og samtidig ivareta naturhensynene. Det er også utarbeidet en tiltaksplan som skal følge det videre arbeidet ved realisering av planen.

Nytt boligformål (BB) har utfordret både fortettingsstrategien med tanke på hvilken tetthet man kan åpne for overgangen mellom sone 2 og sone 3, i et område med eksisterende småhusbebyggelse. Siden boligfeltet ligger nært E136 (innfartsvegen) er det også utsatt for vegtrafikkstøy og enkelte av boligene ligger derfor i rød støysone. selv med skjerming langs veien. Dette har vært et viktig tema også i høringsrunden. Det har blitt utarbeidet en

revidert støyrapport som følger det endelige planforslaget. Basert på denne er det satt spesifikke krav som sikrer avbøtende tiltak for boliger i rød støysone og tiltak for skjerming av leke- og uteområder, slik at disse har tilfredsstillende støyforhold.

Tilkomstvegen til planområdet holder i dag ikke kommunal vegstandard og det har vært gjennomført flere runder for å sikre at man kan etablere en ny veg med gang- og sykkelveg, samt skjerming mot E136. Det nye tverrsnittet er utformet slik at man i fremtiden skal kunne videreføre det samme tverrsnittet langs hele Nørrevika som del av en ny gang- og sykkelveg mot bysentrum. Det er satt rekkefølgekrav til opparbeiding av nytt vegsystem innafor planområdet og kobling med gang- og sykkelveg til Sørneset. Selv om vi gjerne skulle sett at gang- og sykkelvegen ble videreført langs hele Nørrevika ville det ikke være rimelig å legge dette over på utbygging av planområdet. Etter høringsrunden har det også blitt gjennomført trafikkberegninger som viser at vegnettet i området fint skal tåle ny trafikk fra planområdet.

Administrasjon mener at planforslaget legger opp til en ønsket utvikling av området langs Sørnesvågen og Kollvika. Nye kontor og næringsbygg vil bidra positivt til å vitalisere strekket langs Nørrevika i tråd med overordna planer, og ny boligbebyggelse vil legge til rette for en ønsket fortetting i gangavstand fra campus og kollektivtrafikk. Selv om boligene er av en annen størrelse og omfang enn de etablerte boligene på Sørneset ser vi at plasseringen av disse ikke vil være til urimelig hinder for nabolaget før øvrig. Det legges også opp til romslige uteområder, tilgjengeliggjøring av sjøfronten og etablering av lekeareal som vil komme nabolaget til gode. I tillegg vil planforslaget sikre en etterspurt kobling mellom Sørneset og Nørrevika.

Med bakgrunn i vurderingen over og at alle innsigelser til planen nå er trukket, anbefaler kommunedirektøren til at planforslaget detaljregulering for Nørrevika – Sørnesvågen - gbnr. 137/19 mfl. blir vedtatt.

Jon Steven Hasseldal kommunedirektør	Ingunn Osdal Stette konst. kommunalsjef
---	--

Vedlegg:

1. Plankart-20250515-rev-D
2. Planbestemmelser 20251010
3. Planbeskrivelse_251010
4. Utomhusplan
5. Vurdering av merknader
6. Merknader Samlet
7. Saksfremlegg _ 1 gangs behandling
8. Sol-skygge analyser_200324
9. Renovasjonsplan
10. VAO Rammeplan
11. ROS-analyse
12. Trafikkvurdering - Nørrevika - Sørnesvågen
13. Trafikkberegninger Nørrevika Sørnesvågen
14. Støyrapport_20250411
15. Geoteknisk undersøkelse D1

Vedlegg:

16. Geoteknisk undersøkelse D2
17. Notat_Stormflo_og_bølgepåvirkning
18. Samledokument_miljøundersøkelser D1ogD2
19. Tiltaksvurderinger naturmangfold i sjø
20. Kartlegging av naturmangfold i sjø
21. Prinsippsak om avklaring av endret arealbruk
22. Trekking av innsigelser