

**KUNNGJØRING – VARSEL OM OPPSTART
DETALJREGULERING FOR EMBLEM SENTRUM
DEL AV GBNR. 6/7, 8, 32, 35, 70 M.FL.
ÅLESUND KOMMUNE**

Jf. plan- og bygningslova §12-8 gjøres det kjent at det er startet opp arbeid med detaljregulering for Emblem sentrum - Ålesund kommune.

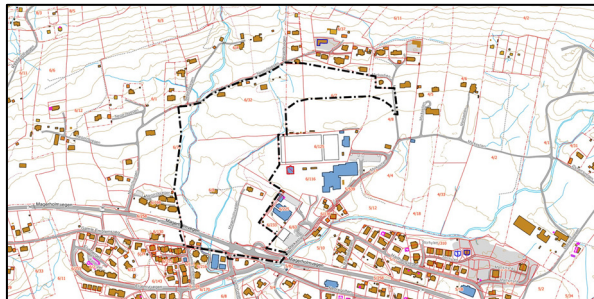
Formålet med planarbeidet er å legge til rette for sentrumsfunksjoner og boliger i tråd med kommunedelplan for Ålesund 2016-2028. Området er i nevnte kommunedelplan utpekt som nærsenter for Emblem. Innenfor området avsatt til sentrumsformål ønsker man kombinasjon av næring, boliger og dagligvarehandel. Innenfor boligområdene vil man legge til rette for konsentrert og frittliggende småhusbebyggelse.

Plangrensen er vist i kartutsnitt. Mindre justeringer i plangrensen kan komme som følge av innspill til planarbeidet. Planarbeidet er vurdert iht. forskrift om konsekvensutredninger (KU), og er vurdert til ikke å være KU-pliktig i samråd med Ålesund kommune.

Til informasjon er planområdet underlagt areal med områdeplankrav i gjeldende kommunedelplan. Anmodning om oppstart av planarbeid er derfor behandlet i planutvalet i sak 012/26, det det ble vedtatt oppstart av planarbeidet.

Oppstartsmøte ble gjennomført med kommunen 03.03.2026. Berørte grunneiere og naboer varsles direkte. Oppstartsmeldingen kan sees på websidene www.proess.no og www.alesund.kommune.no.

Planarbeidet utføres av proESS AS på vegne av forslagstillerne. Kommentarer/innspill til det igangsatte planarbeidet skal være skriftlig (fortrinnsvis e-post: post@proess.no) og rettes til proESS AS, innen 16.10.26.



www.proess.no

proESS AS
Brusdalsvegen 20
6011 ÅLESUND
post@proess.no

proESS

Ålesund: 03.09.26

**VARSEL OM OPPSTART AV DETALJREGULERING FOR EMBLEM SENTRUM, GBNR. 6/7, 8, 32, 35, 70
MED FLERE, ÅLESUND KOMMUNE**

Jf. plan- og bygningslova §12-8 gjøres det kjent at det er startet opp arbeid med detaljregulering for Emblem sentrum - Ålesund kommune.

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for sentrumsfunksjoner og boliger. Planområdet er del av areal som i kommunedelplan for Ålesund 2016-2028 er utpekt som nærsenter for Emblem. Innenfor området avsatt til sentrumsformål ønsker man kombinasjon av næring, boliger og dagligvarehandel i samsvar med kommunedelplanen. Innenfor boligområdene vil man legge til rette for konsentrert og frittliggende småhusbebyggelse.

Plangrensen er vist i kartutsnitt. Mindre justeringer i plangrensen kan komme som følge av innspill til planarbeidet. Planarbeidet er vurdert iht. forskrift om konsekvensutredninger (KU), og er vurdert til ikke å være KU-pliktig i samråd med Ålesund kommune.

Til informasjon er planområdet underlagt areal med områdeplankrav i gjeldende kommunedelplan. Anmodning om oppstart av planarbeid er derfor behandlet i planutvalet i sak 012/26, det det ble vedtatt oppstart av planarbeidet.

Oppstartsmøte ble gjennomført med kommunen 03.03.2026. Berørte grunneiere og naboer varsles direkte. Oppstartsmeldingen kan sees på websidene www.proess.no og www.alesund.kommune.no.

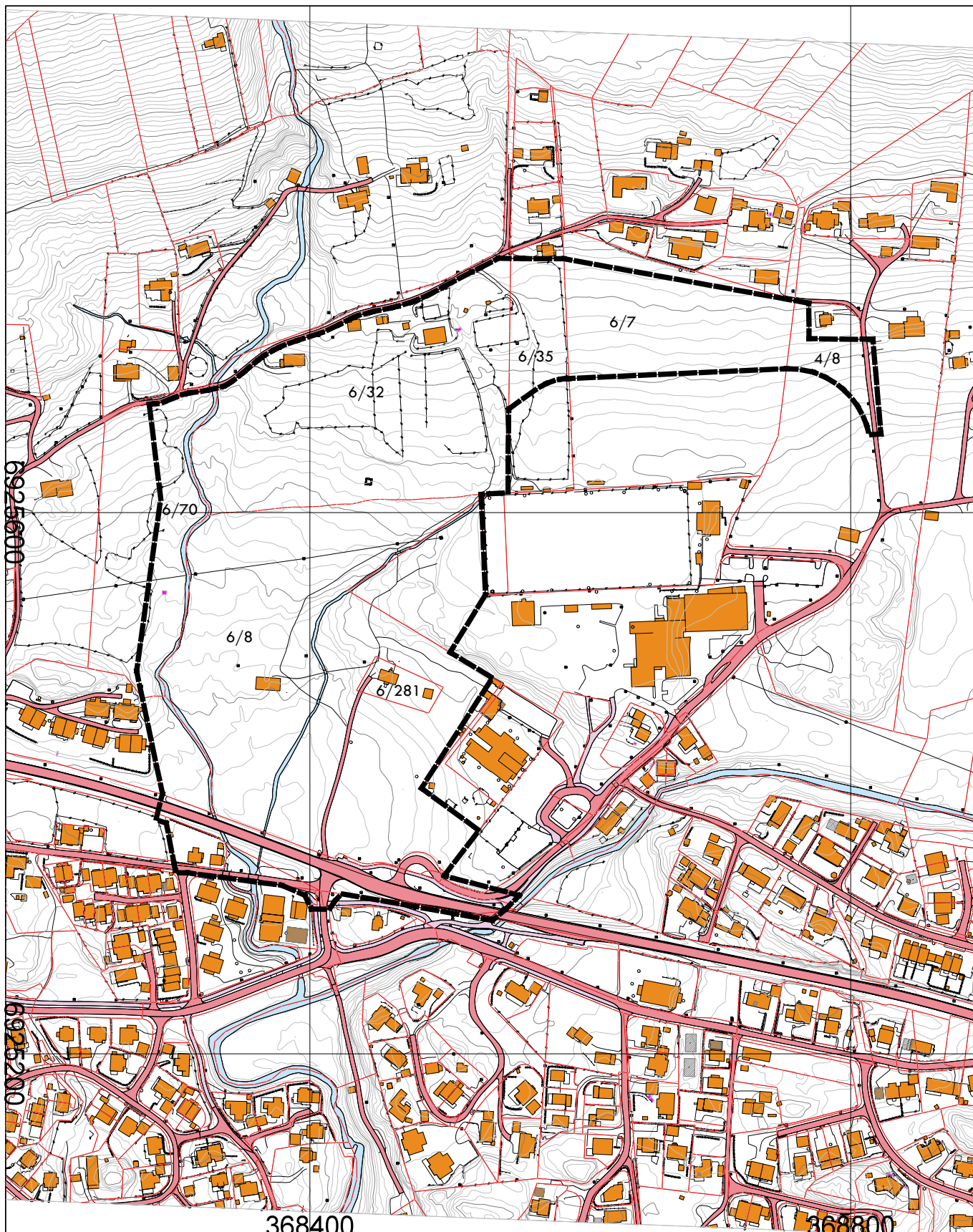
Planarbeidet utføres av proESS AS på vegne av forslagstillerne. Kommentarer/innspill til det igangsatte planarbeidet skal være skriftlig (fortrinnsvis e-post: post@proess.no) og rettes til proESS AS, innen 16.10.26.

Med vennlig hilsen



proESS AS

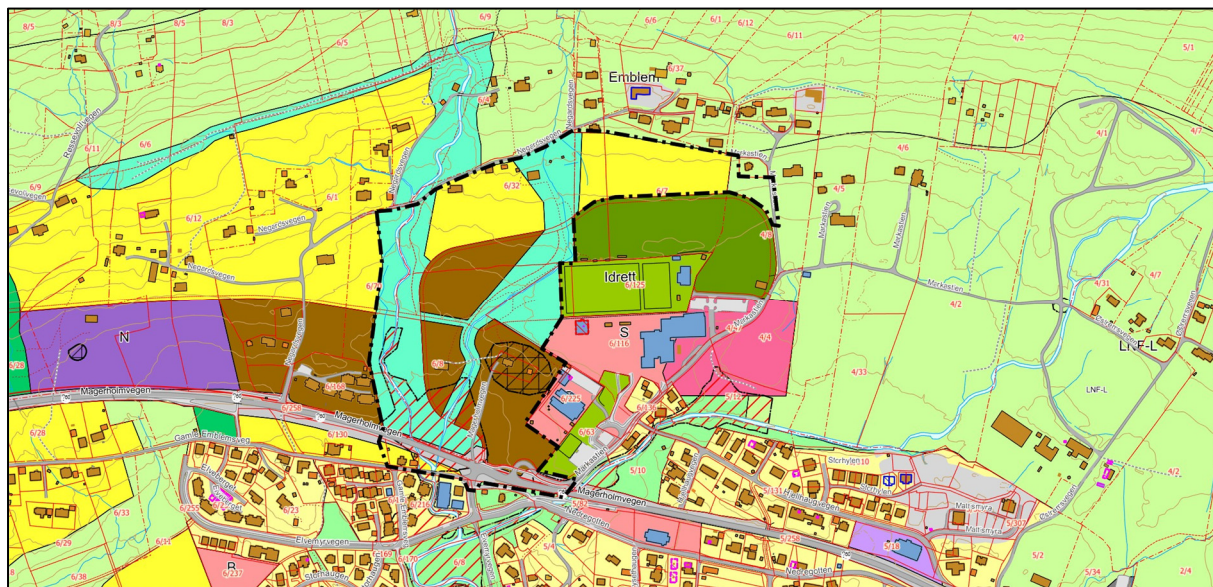
- Vedlegg:
- A: Kart som viser planavgrensning ift. grunnkart.
 - B: Kart som viser planavgrensning ift. gjeldende reguleringsplan og kommunedelplan.
 - C: Kart som viser planavgrensning ift. ortofoto og oversiktskart.
 - D: Planinitiativ med vedlegg.
 - E: Referat etter oppstartsmøte.
 - F: Politisk behandling i planutval sak 012/26 03.02.26
 - G: Internt notat fra Indre Borgund kommunedelsutval (KDU4) etter møtet 03.03.26.



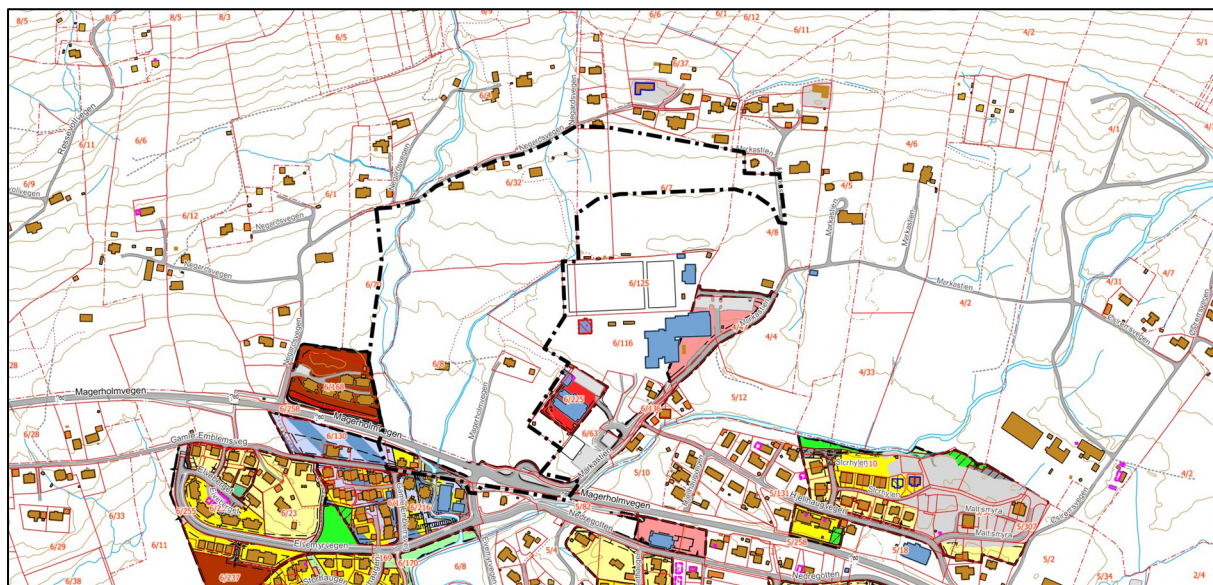
VEDLEGG A

**DETALJREGULERING FOR EMBLEM SENTRUM
DEL AV GBNR. 6/7, 8. 32, 35 OG 70 MED FLERE - ÅLESUND KOMMUNE**

Dato 06.05.26	Konstr./tegn SØ	Godkjent mhs	Målestokk 1:4000		
ETRS89/UTM SONE 32N NN 2000 høyder					
OPPSTART DETALJREGULERING				Erstattning for:	Erstattet av:
				901	
Henvisning:		Beregning:		25064	



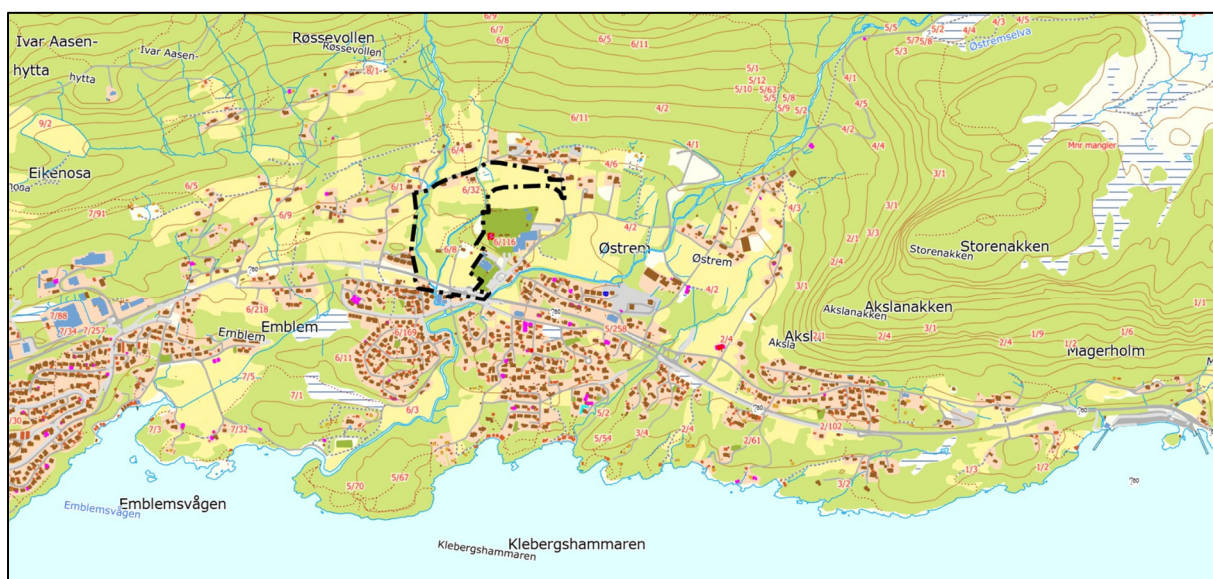
Figur 1 Planområdet er vist med svart stiplet linje i gjeldende kommunedelplan.



Figur 2 Planområdet er vist med svart stiplet linje i oversikt over gjeldende reguleringsplaner i området.



Figur 1 Planområdet er vist med svart stiplet linje i ortofoto.



Figur 2 Planområdet er avmerket med svart stiplet linje i oversiktskart.

Ålesund kommune

Planavdelingen

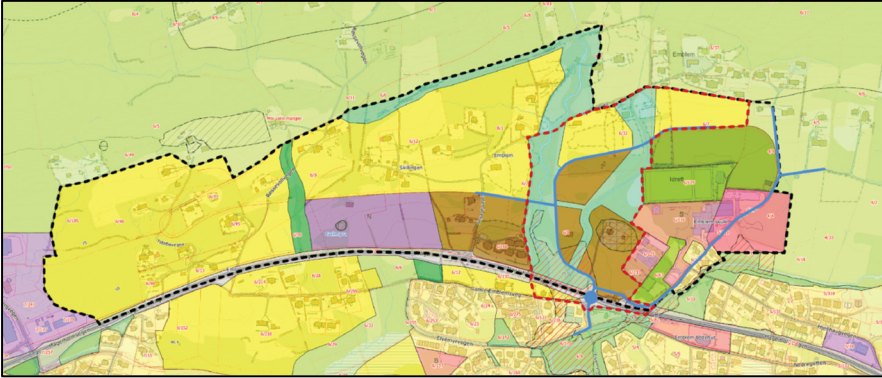
Ålesund: 05.12.2025

**PLANINITIATIV FOR DELER AV AVSATT SENTRUMSOMRÅDE PÅ EMBLEM, DEL AV
GBNR. 6/7, 6/8, 6/32, 6/35 OG 6/70 - ÅLESUND KOMMUNE**

Premiss for videre planarbeid er omtalt i planinitiativ, med hensikt at kommunen skal ha et godt vurderingsgrunnlag til oppstartsmøtet.

Det vises for øvrig til innsendt innspill til det pågående kommuneplanarbeidet, samt til drøftingsmøte avholdt med Ålesund kommune 11.06.25.

a) Formålet med planen	Formålet med planarbeidet er å tilrettelegge for utbygging i samsvar med gjeldende kommunedelplan, særlig gjennom etablering av sentrumsfunksjoner og boliger. Det legges opp til en relativt høy arealutnyttelse, spesielt innenfor områder avsatt til sentrumsformål, i tråd med intensjonene i kommunedelplanen. Kravet om områdeplan står sentralt i kommunedelplanen for Ålesund. Den foreslåtte planavgrensningen er imidlertid betydelig mindre enn det som fremkommer i kommunedelplanen. I dialog med Ålesund kommune har Eiendom i Nord AS signalisert ønske om å starte detaljregulering for et mindre område, nærmere bestemt del av gnr./bnr. 6/7, 6/8, 6/32, 6/35 og 6/70. Kommunen har vært tydelig på at en områdeplan ikke vil bli prioritert, og har bedt om at det fremmes et planinitiativ som konkret angir hvilket område en ønsker å regulere. Et viktig grep i planarbeidet blir å sikre gode og oversiktlige løsninger for både kjøretøy og myke trafikanter internt i området og å tydeliggjøre/ sikre overganger til omkringliggende arealer, i tillegg til å legge til rette for tilstrekkelig med lekearealer og eller grøntareal.
------------------------	---

	Utsnittet under angir følgende (følger som eget vedlegg A): • Svart stiplet linje – områdeplanavgrensning slik det fremstår i kommunedelplanen. • Rød stiplet linje – foreslått planområde. • Blå heltrukken strek – forslag til overordna infrastruktur. 
b) Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet:	Som nevnt over vil planområdet være en del mindre enn krav til planavgrensning for områdeplan gitt i kommunedelplanen. Dette medfører at en ikke får løst infrastruktur for hele området slik kommunen i utg.pkt. ønsker. Dette gjelder spesielt vest for vår foreslåtte planavgrensning, der det i kommunedelplanen er avsatt areal til både sentrumsformål, næring og store boligområder. I øst er området i hovedsak avsatt til offentlig formål og idrettsanlegg. For å sikre at en ikke hindrer fremtidig utvikling er det viktig at en i detaljreguleringen sikrer gode adkomststruter for både bil og myke trafikanter øst og vest for planområdet. En har derfor forsøkt å illustrere (i både Vedlegg A og Vedlegg B), en blå heltrukken linje som skal antyde vegtrasèer i og gjennom området, samt ut av området. Tur- og gangvegforbindelser øst/ vest og nord/ sør blir viktige elementer i planarbeidet, og å knytte dette sammen med eks. situasjon/ planer i nærområdet. Det er i vedleggene antydnet en rundkjøring for å sikre trygg adkomst både til området i nord som omtalt, men også til områdene sør for Magerholmvegen. Eks. adkomst sørover fra Magerholmvegen, og eks. adkomst til skole/ idrettsanlegg ser en for seg egen arm i rundkjøringen. Dette vil naturligvis påvirke noe tilstøtende areal og planavgrensningen vil nøye gjennomgå med Ålesund kommune i forbindelse med oppstarten av planarbeidet.

	En har vurdert det som hensiktsmessig at de offentlige arealene og idrettsanlegget fortsatt vil ha sin adkomst lik dagens, med unntak av avkjøring fra Magerholvegen (som vil legges til rundkjøring). En ønsker samtidig å begrense bruken av denne vegen til nettopp nevnte formål, og sørge for at øvrig bebyggelse i nord og vest vil tillegges ny vegløsning slik angitt for utbyggingsområdene i det foreslåtte planområdet. Ebbegarden vil bestå som del av planarbeidet, da denne er definert til å ha særlig høy bevaringsverdi. Ut over ovennevnte vil det utarbeides gode visuelle studier med fokus på hvordan utnytting som foreslått i detaljreguleringsplanen vil påvirke omgivelsene.
c) Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak	Området er, som angitt, definert til nærsenterområdet på Emblem og en ser for seg å legge til rette for en kombinasjon av næring, dagligvarehandel og boliger. En vil ha fokus på gode overganger gjennom de avsatte grøntområdene langs elve- og bekkeløpet som inngår i planområdet. Videre vil en rundkjøring på Magerholmvegen som sikrer trygg biladkomst nord og sør stå sentralt i planarbeidet.
d) Utbyggingsvolum og byggehøyder	Sentrumsområdene vil naturligvis få en forholdsvis høy utnyttelse som del av planleggingen, med fokus på gode overganger til de nærliggende grøntarealene langs elve-/bekkeløpet. En ser for seg at bygninger vil ha kombinasjonsformål som innehar næring i form av handel og kontor og bolig. Boligområdene ser en for seg vil fremstå som typisk konsentrert (mindre skala enn i sentrumsformålene) eller frittliggende boligbebyggelse.

Vedr. parkering vil en forholde seg til føringer gitt i kommunedelplanen:

	BYSENTRUM, MOA OG KNUTEPUNKTENE	FORTETTINGSOMRÅDER	ØVRIGE OMRÅDER
PARKERINGSPLASSER			
Hybler/ettromsleiligheter < 40 m ²	Maks 1	Min 0,25	Min 1,0
Frittliggende småhus	Min 1, Maks 2	Min 1,25	Min 2,0
Konsentrert småhusbebyggelse	Min 1, Maks 2	Min 1,25	Min 2,0
Blokkbebyggelse 1-3 roms leiligheter	Min 1, maks 1,5	Min 1,0	Min 1,5
Blokkbebyggelse 4 roms og større leiligheter	Min 1, Maks 2	Min 1,25	Min 2,0
Kontor og forretning	Maks 1 per 150 m ²	Min 1 per. 150 m ²	Min 1 per 100 m ²
Industri og lager	Maks 1 per 200 m ²	Min 1 per 100 m ²	Min 1 per 100 m ²
Barnehager	5 per barnehage	Min 5 per 20 barn	Min 5 per 20 barn

Det samme gjelder kommunedelplanens føringer hva angår lekearealer:

LEIKEPLASSTYPER		MAKS. GANGAVSTAND FRA BOENHETEN	MINIMUM STØRRELSE
1	Nærleikeplass (min 1 per 25 boenheter)	50 m	200 m ²
2a	Liten kvartalsleikeplass (dimensjonert for opptil 50 boenheter)	100 m	750 m ²
2b	Mellomstor kvartalsleikeplass (dimensjonert for opptil 150 boenheter)	150 m	1.500 m ²
2c	Stor kvartalsleikeplass (dimensjonert for opptil 600 boenheter)	500 m	2.500 m ²
3	Sentralt leikefelt (opptil 1200 boenheter)	500 m	6.000 m ²

e) Bokvalitet

Planområdet har terreng som heller mot sørvest. Det er gode utsikt- og solforhold.

f) Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

Utbygging vil medføre fortetting og videreutvikling av området i samsvar med kommunedelplanens føringer. Området er allerede preget av eksisterende bebyggelse tilknyttet idrett og skole/ barnehage i øst og noe boligbebyggelse i nord, sør (andre motsatt side av Magerholmvegen) og vest. Planlagt utbygging vil styrke områdets funksjon som sentrumsområde med kombinasjon av næring og boligbebyggelse.

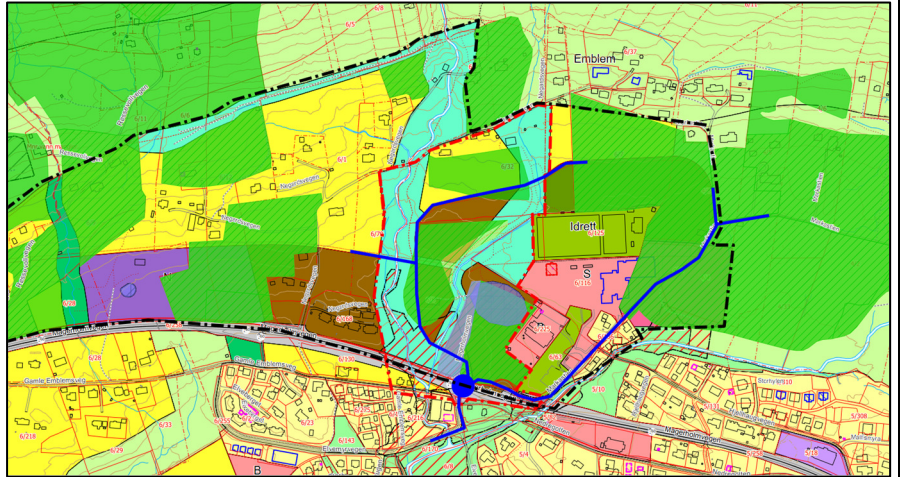
I arbeidet vil det legges vekt på at ny bebyggelse får en utforming og høyde som harmonerer med omkringliggende strukturer, samtidig som det åpnes for en mer urban og funksjonell utnyttelse av arealet. Arkitektur og materialbruk vil vurderes med hensyn til stedets karakter.

Tiltaket vil også ta hensyn til viktige landskapselementer og grønnstruktur, samt sikre gode visuelle og fysiske forbindelser for gående og syklende. Universell utforming, trafiksikkerhet og

	attraktive møteplasser vil være sentrale tema i den videre planprosessen. Gjennom planarbeidet vil en særlig se på hvordan prosjektet kan tilpasses eksisterende terreng og omgivelser, og samtidig bidra til å styrke helhetsinntrykket av området.
g) Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid	For området gjelder kommunedelplan for Ålesund_ 2016-2028. Det legges i innledende fase til grunn at hovedtrekk i arealbruk og hensynssoner fra kommunedelplanen med tilhørende temaplaner vil videreføres i planarbeidet. Faglige utredninger tilknyttet evt. ROS-temaer vil kunne danne nye hensynssoner som del i evt. nytt kunnskapsgrunnlag. Kommunedelplanen har følgende temaplaner: <u>Temaplan 1: Reguleringsplankrav.</u> Området er underlagt krav til områdeplanelegging i ett større omfang enn det forslag til plangrense angir. Bakgrunnen for dette er gitt i innledningen. <u>Temaplan 2: Senterstruktur.</u> Området er definert som Emblem sentrum og er definert som nærsenter med funksjon for lokale behov i nærområdet. Det er angitt maks antall kvm bruksareal til detaljhandel til 3000. <u>Temaplan 3: Fortettingsstrategi</u> Emblem er satt i fortettingssone 3, og er dertil definert som boligområder langs kollektivaksen bysentrum, Moa og rundt bydels- og nærsentra. Samtidig er store deler av området avsatt til sentrumsformål (Emblem sentrum) der en kan etablere funksjoner som næring og boliger i kombinasjon.

Temaplan 4: Kulturminner, miljø og landskap

En forholdsvis stor del av planområdet er definert som kulturlandskap. I tillegg er Ebbegarden definert som Bevaring av bygning- og kulturmiljø, se utsnitt fra kommunedelplan med Teamkart lagt over:



Ved å studere temakart 4 ser en at området som er avsatt til sentrumsformål også er underlagt kulturlandskap, noe som tilsier at det må legges vekt på at utvikling i området skal ta hensyn til områdets struktur og skala på bebyggelsen.

Bevaring av Ebbegarden vil sikres som del av planarbeidet.

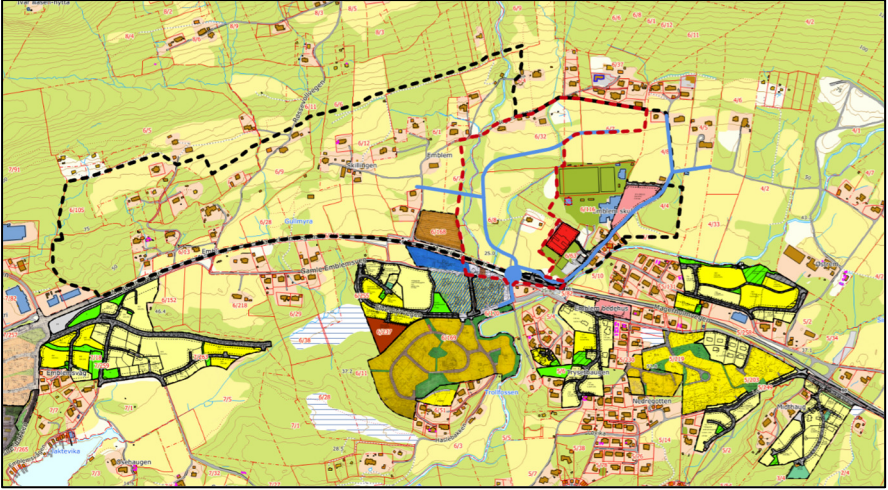
Temaet vil utredes nærmere i planleggingsfasen.

Temaplan 5: Aktsomhetsområder

Aktsomhetskartet viser at deler av området må utredes ift. flomfare.

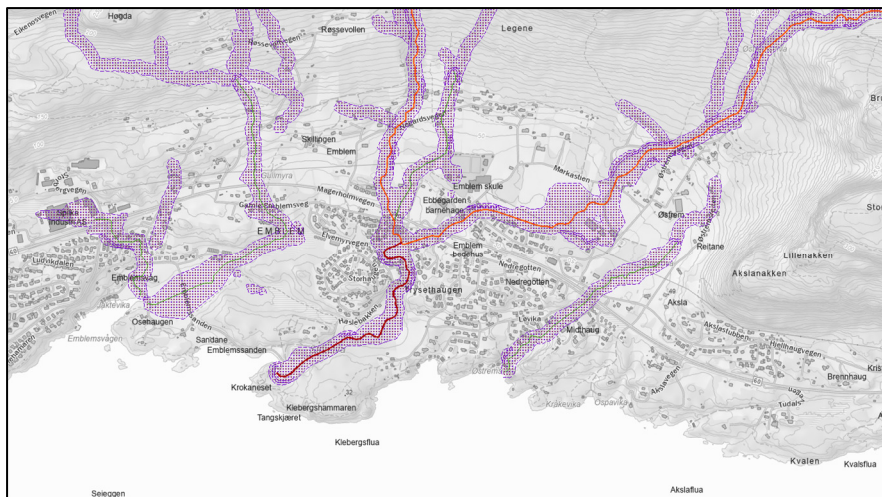
Temakart A: Grønt/ blått.

Kartet tar for seg friluftsliv, områder for rekreasjon, lek og biologisk mangfold og blir ett viktig tema i den videre planlegging. En vil forholde seg til de gitte grøntkorridorer i kommunedelplankartet og ivareta krav til lek etc i den videre planleggingen.

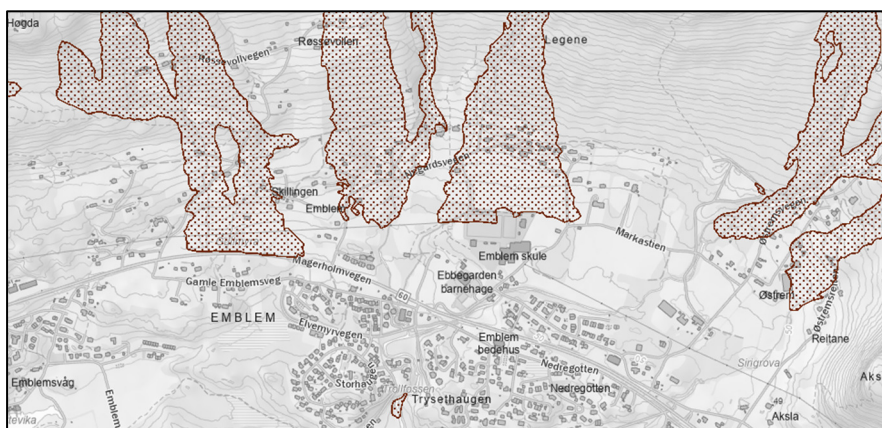
	GJELDENE REGULERINGSPLANER I OMRÅDET Utsnittet under viser vedtatte reguleringsplaner både innenfor og utenfor planområdet. En vil i planarbeidet sikre sømløse overganger til planer en kommer i kontakt med. 
h) Vesentlige interesser som berøres av planarbeidet	Eks. skole, barnehage og idrettslag i området gis medvirkningsmulighet til planarbeidet via varsling og evt. oppfølgingsmøter i planfasen. Videre vil tett dialog med fylkeskommunen vedr. infrastruktur være nødvendig for klarering av løsning med rundkjøring slik angitt i skisser i vedlegg A og B. En vil ha fokus på å bevare Ebbegården, og sikre bevaring av denne som del av planarbeidet. <u>Kulturminner:</u> I hovedsak er de kulturhistoriske bygningene og bygningsmiljøene i området knyttet til jordbruksbosetningen på Emblem på 1800-tallet. Ebbegården under Emblem, som ligger sentralt i området, er et av tunene med bygningsmiljø med særlig høy bevaringsverdi. Bygningsmiljøet i tunet består av våningshus og løe fra siste del av 1800 tallet og stabbur fra tidlig på 1800 tallet. Vedhuset er noe yngre. Planen vil sikre Ebbegården som bevaringsverdig.

Hvordan samfunns-sikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet

Grunnforhold: En har via utsjekk i NVE Atlas funnet at området ikke er underlagt fareområde for kvikkleite. En har dog funnet at området er flomutsatt og det må gjennomføres utredning ift. flomfare. Utsnitt fra NVE Atlas som viser aktsomhetsområde flomfare er vist i kartutsnitt under:



I NVE`s nylig publiserte aktsomhetskart ser en videre at området berøres av aktsomhetsområde for flomskred, noe som betyr at dette må utredes i planarbeidet på lik linje med flom. Utsnitt som angir aktsomhetssoner for flomskred er vist i kartutsnitt under:



i) Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart

Statsforvalteren, Fylkeskommunen, NVE, Statens vegvesen, Linja, Attvin (tidligere Årim). Vi ber kommunen om nærmere informasjon vedr. hvilke andre som skal varsles om planoppstart, i tillegg til naboer og gjenboere.

j) Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte	Oppstart av planarbeid kunngjøres i avis og på websidene til kommunen og plankonsulent + brev til naboer og gjenboere og epost til offentlige instanser.
k) Vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt	Foreslått utnytting innenfor planområdet vurderes å være i tråd med gjeldende bestemmelser i kommunedelplanen. En vurderer at det ikke stilles krav til KU for gjennomføring av planarbeidet.

Ålesund, 05.12.25

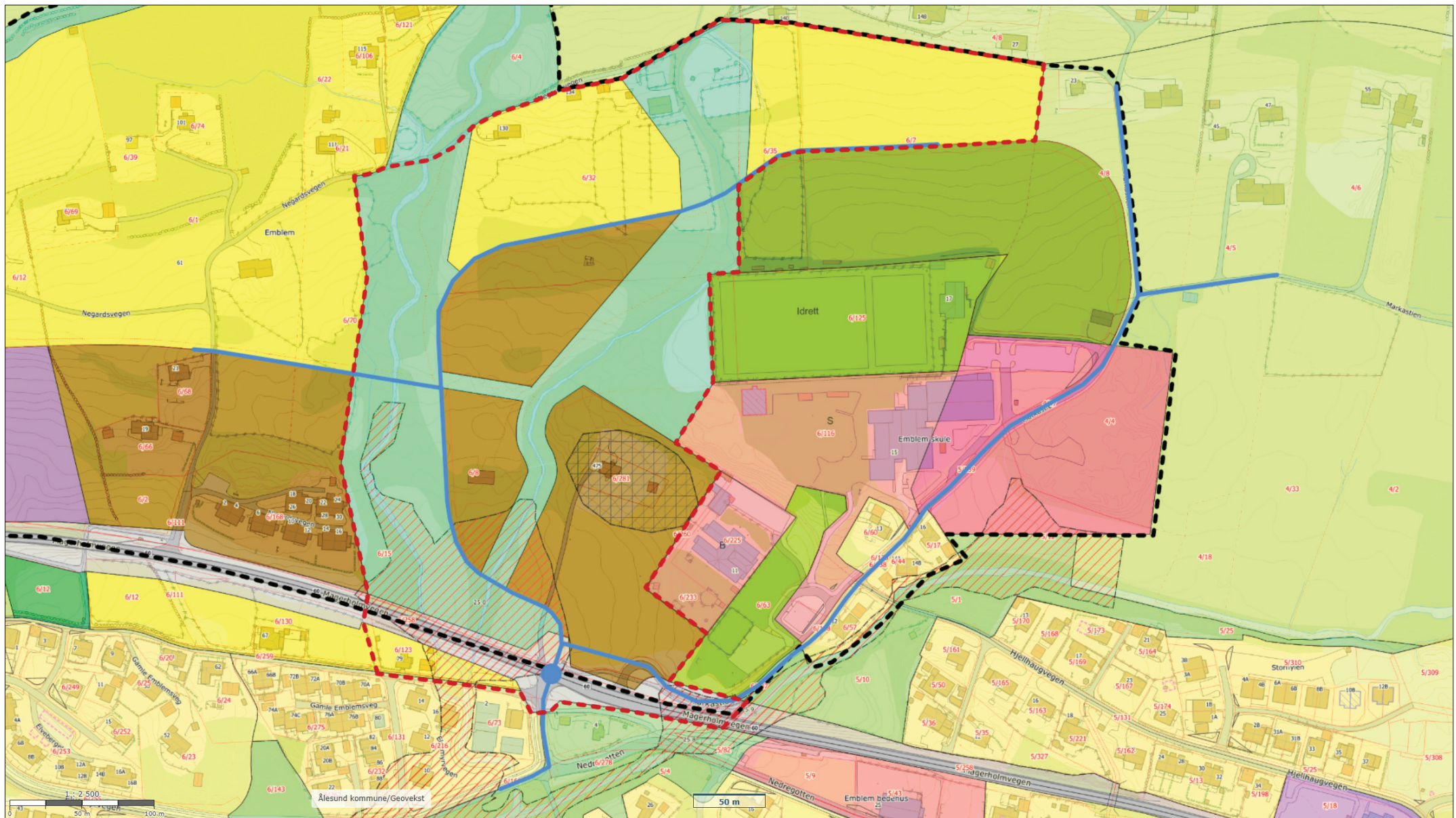
proESS AS

Vedlegg:

 Vedlegg A - OMRÅDEPLANAVGRENSNING, PLANOMRÅDE OG INFRASTRUKTUR

 Vedlegg B - VEGLØSNING

 Vedlegg C - INNSPILL KOMMUNEPLAN 100425



OVERRODNA VEGLØSNING SETT IFT. PLANGRENSE



Målestokk: 1:2500
Dato: 6/12-2025
Format A3

Ålesund kommune
Postboks 1521
6025 Ålesund

Ålesund: 10.04.25

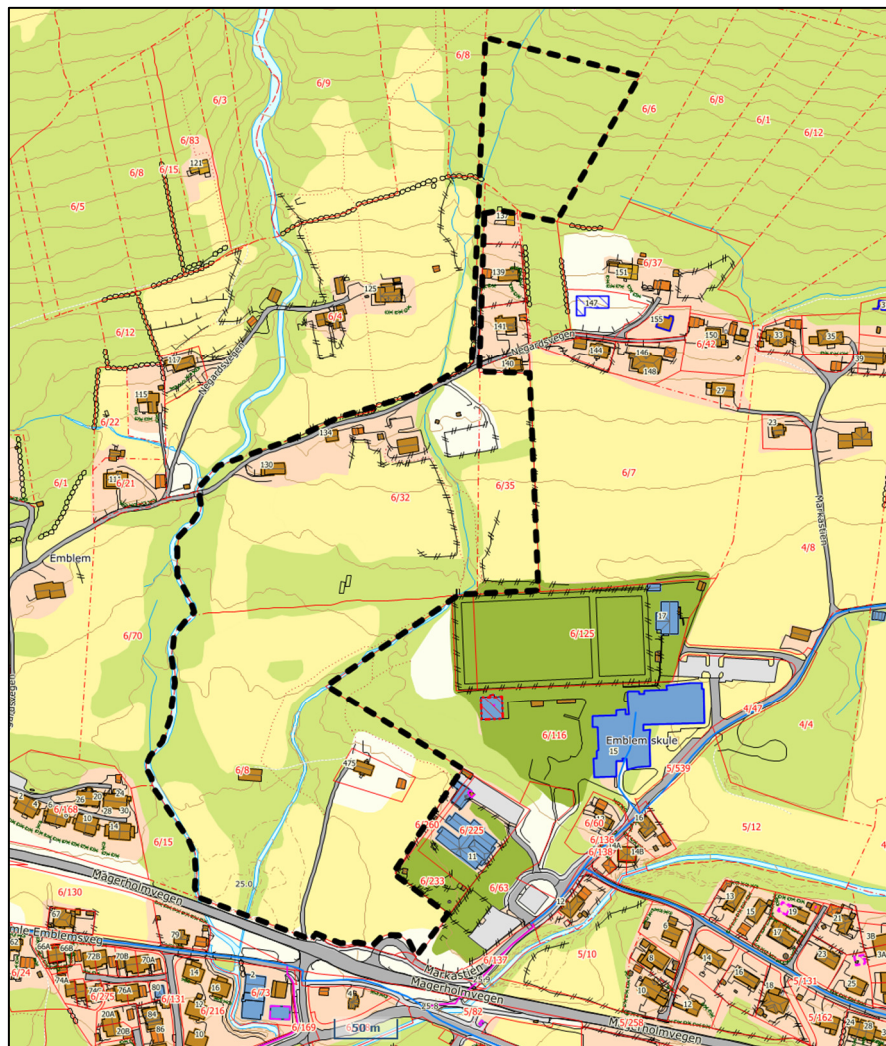
INNSPILL TIL RULLERING AV KOMMUNEPLANENS AREALDEL FOR ÅLESUND KOMMUNE – EMBLEM - DEL AV GBNR. 6/8, 6/32 OG 6/35

Viser til den igangsatte rulleringen av kommuneplanens arealdel og kommer herved med innspill for arealutnyttelse av deler av gbnr. 6/8, 6/32 og 6/35 på Emblem på vegne av Eiendom i Nord AS, som igjen har avtale med grunneierne om utvikling av arealet.

Eiendom i Nord AS ønsker gjennom innspillet å formidle at arealbruken slik avsatt i gjeldende kommunedelplan ønskes opprettholdt.

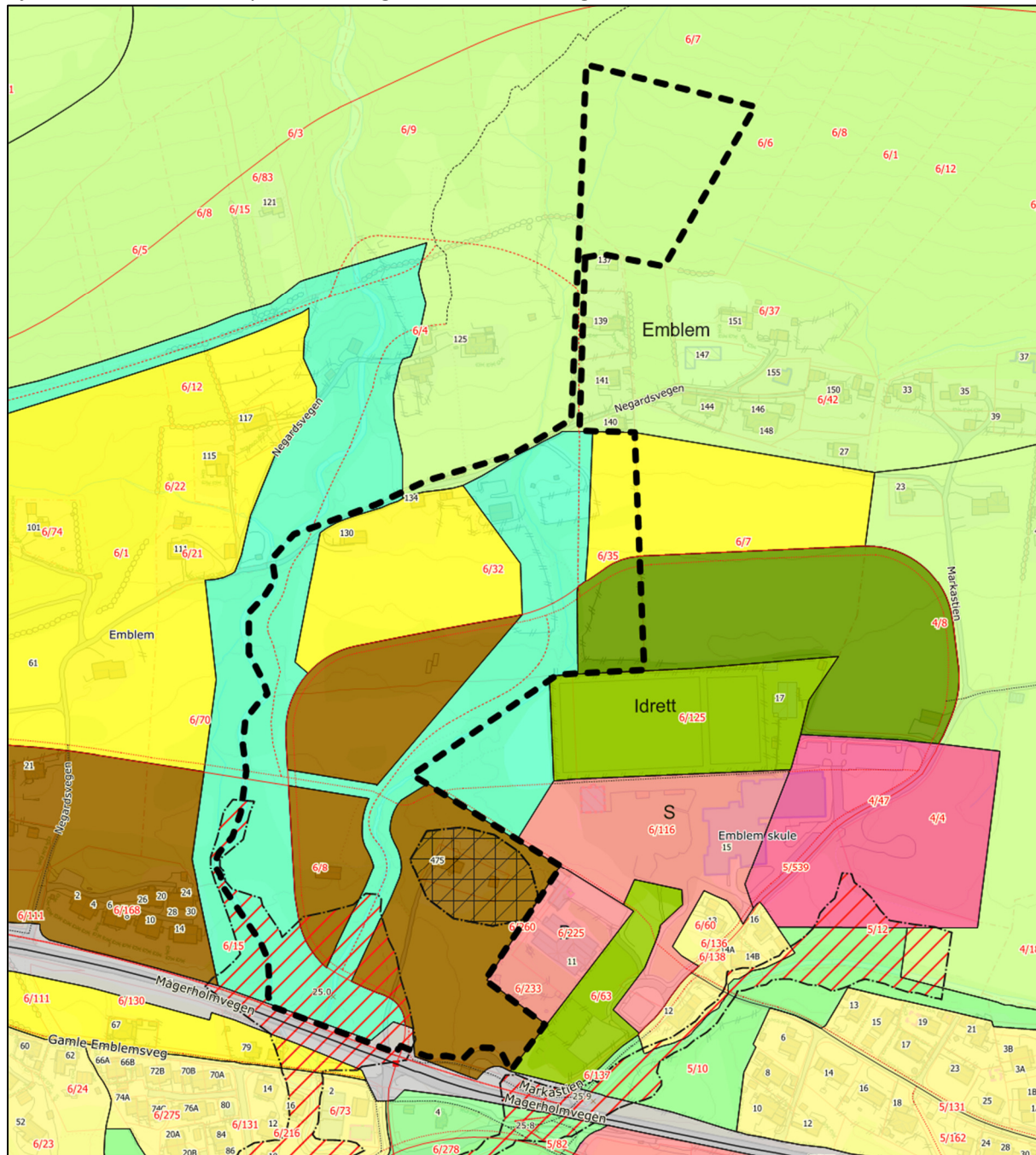
Undertegnede kan opplyse om at Eiendom i Nord AS også har bekreftet at en i forlengelsen av dette innspillet vil opprette kontakt med Ålesund kommune ift. utvikling i tråd med arealbruk slik satt i gjeldende kommunedelplan. Dette

vil skje enten ved at en anmoder om ett drøftingsmøte for å se på muligheten for å kjøre egen planprosess for området slik angitt i kommunedelplanen eller ved at en utarbeider planinitiativ og anmoder formelt om oppstartsmøte for igangsetting av detaljreguleringsprosess. Til informasjon er området pr. i dag uregulert.



Kartutsnitt som viser eiendommene innspillet er representativt for.

Gjeldende kommunedelplan viser følgende arealfordeling:

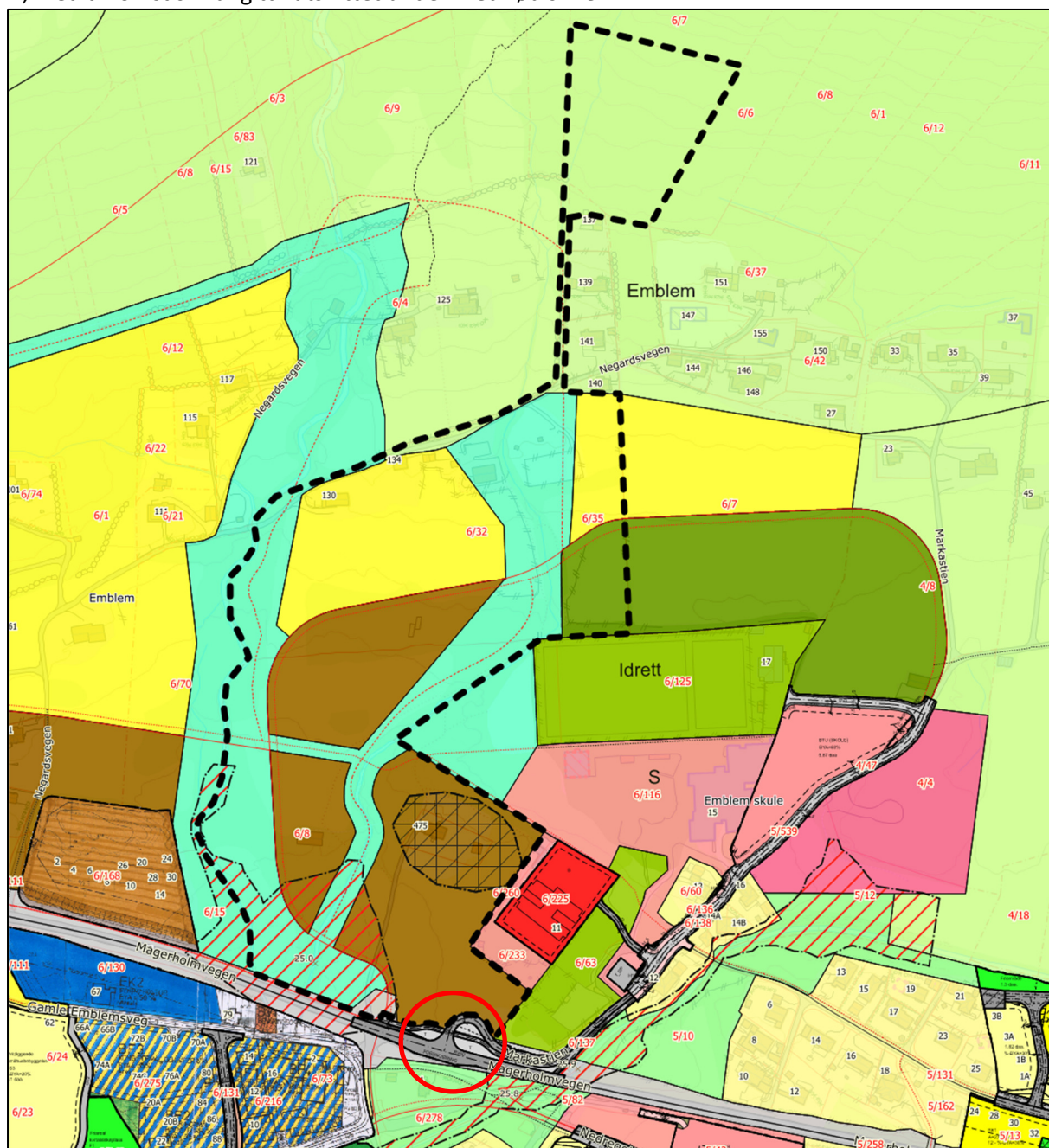


Arealfordeling som vist i gjeldende kommunedelplan – stiplede linjer viser gbnr. 6/8, 6/32 og 6/35 som ønskes vurdert i dette innspillet.

Her ser en at sørlige del er avsatt til sentrumsformål og midtre del (gbnr. 6/32 og 6/35) er avsatt til boligformål. Disse ønskes opprettholdt slik i fortsettelsen og er tenkt som del av det kommende arbeidet som skal danne grunnlaget for oppstart av planprosess.

Ut over dette ønsker Eiendom i Nord AS, i forbindelse med kommunedelplanarbeidet, vurdert om arealet helt nord (del av 6/32) kan avsettes til boligformål.

Vedr. infrastruktur og tilkomst til området vurderer en at gjeldende kommunedelplan angir at omsøkt område, sammen med ett betydelig større areal, skal ha tilkomst via nyetablering av rundkjøring i området ved avkjøringen til Nedregotten/ Storhaugen. Samtidig registrerer en at det i nyere tid er etablert skole og idrettshall i nærområdet, samt utvidelse av fotballanlegget til Emblem IL, med tilkomst slik angitt i utsnittet under med rød sirkel.

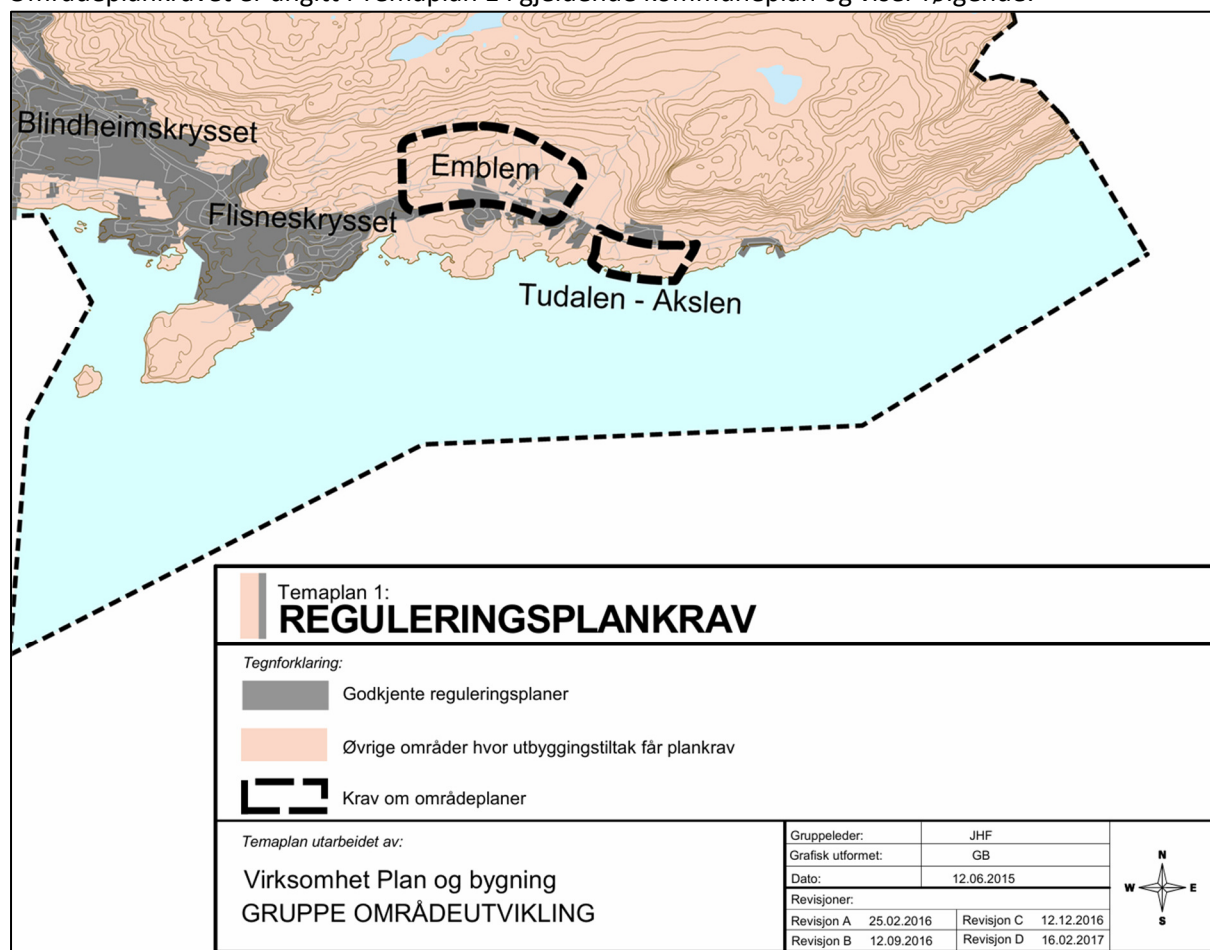


I den forbindelse er det naturlig at spørsmålet rundt avkjørsel stilles. Kan en forvente å få benytte samme kryss for etablering av bebyggelse i sentrumsformålet og nevnte boligområdet i nord, uten at

det stilles rekkefølgekrav til etablering av rundkjøring? Etablering av rundkjøring vil fordre enorme investeringskostnader og med stor risiko hindre videre utvikling av Emblem som bydelssentra.

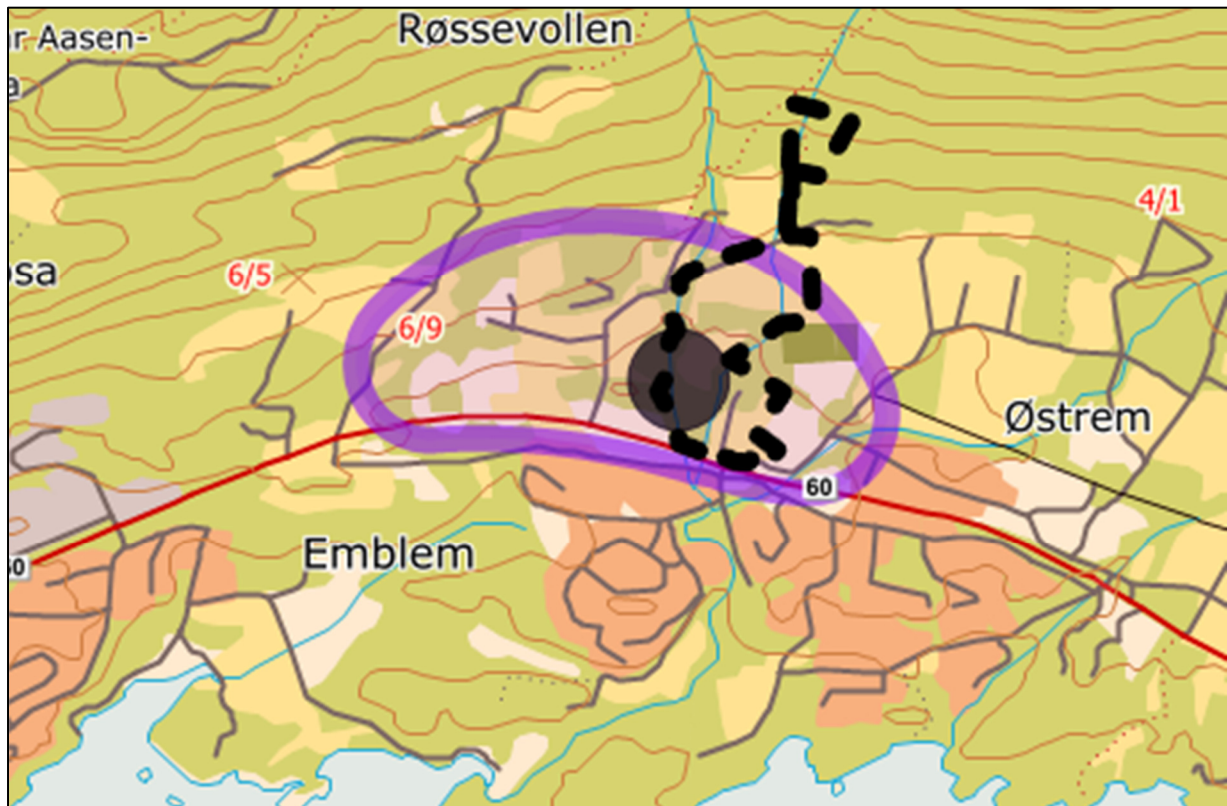
I den forbindelse er det riktig å nevne at området som angitt er underlagt områdeplankrav i gjeldende kommunedelplan og at også dette anses å, pr. i dag, være til hinder for generell utvikling av Emblem som både sentrumsområde og videre utvikling som boligområde. Dette må ses i sammenheng med Ålesund kommunes siste års prinsipp om at områdeplaner ikke vil kunne bli prioritert fra deres side, med bakgrunn i både kapasitet og ressursituasjon. Derfor bør en i kommuneplanarbeidet revurdere områdeplankrav slik det pr. i dag fremstår.

Områdeplankravet er angitt i Temaplan 1 i gjeldende kommuneplan og viser følgende:



Utsnitt fra Temaplan 1 i gjeldende kommunedelplan.

Ved en detaljregulering av området må en ta hensyn til, og utrede, evt. naturfarer med mer. En registrerer at det gjennom området går en elv, samt en større bekk. Konsekvenser ift. risiko og sårbarhet tilknyttet disse vil naturligvis utredes i kommende planarbeid, og en ser for seg at resultatet av disse vil danne grunnlaget for om areal som blir avsatt til utbyggingsformål vil formes som følge av nevnte utredning. Det samme gjelder alle andre tema som berører i en planprosess.



Utsnitt fra Temaplan for tettsettsstrategi – 2016/2017

Utsnitt over viser at storparten av området ligger i tettsettsone 3 (lilla omramming) og at området er del av det planlagte bydels-/ nærsenteret på Emblem.

OPPSUMMERING

Eiendom i Nord AS ønsker primært at arealbruk som angitt i gjeldende kommunedelplan opprettholdes, og indikerer sterkt at de snarlig vil anmode Ålesund kommune om drøftingsmøte vedr. utvikling av områder avsatt til sentrums-7 og boligformål. Samtidig ønsker de å avklare om nordlig del av gbnr. 6/32, som i dag er avsatt til LNF-område, i ny kommuneplan kan avsettes til fremtidig boligområde.

I tillegg er det viktig for Eiendom i Nord AS at områdeplankravet som ligger i gjeldende kommunedelplan ikke bør videreføres, da ett slikt krav vil hindre utviklingen i området. Det samme vil gjelde dersom det stilles rekkefølgekrav til etablering av rundkjøring slik angitt, uten at det stilles offentlige midler til slik etablering. Vår vurdering er at Ålesund kommune må ta stilling til både områdeplankravet og rekkefølgekrav tilknyttet infrastruktur ved behandlingen av den nye kommuneplanen for Ålesund kommune.

Med ønske om positiv behandling av innspillet.

Med vennlig hilsen

proESS AS
På vegne av Eieendom i Nord AS

Oppstartsmøtereferat - Emblem sentrum - gbnr. 6/7 mfl. - detaljregulering

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- SINDRE ØEN, signert 06.05.2026 med ID-Porten: BankID



Det signerte dokumentet innholder

- En forside med informasjon om signaturene
- Alle originaldokumenter med signaturer på hver side
- Digitale signaturer



Dokumentet er forseglet av Posten Norge

Signeringen er gjort med digital signering levert av Posten Norge AS. Posten garanterer for autenticiteten og forseglingen av dette dokumentet.



Slik ser du at signaturene er gyldig

Hvis du åpner dette dokumentet i Adobe Reader, skal det stå øverst at dokumentet er sertifisert av Posten Norge AS. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke er endret etter signering.

Detaljregulering for Emblem sentrum – gbnr. 6/7, 8, 32, 35, 70

REFERAT FRA OPPSTARTMØTE

Planidentifikasjon/ arkivsak-nr.	«2025018196» «25/18196
Sakstittel	Emblem sentrum - gbnr. 6/7, 8, 32, 35, 70 - Detaljregulering
Møtedato og møtested	Ålesund rådhus, 03.03.2026
Møtedeltakere/rolle	<u>Fra Ålesund kommune</u> Annegret Siejak, Planavdelingen – plansjef Sofie Ringdal, Planavdelingen – saksbehandler Kjell Hollingsæter Sandli, Planavdelingen Inger-Anne Fauske, Planavdelingen Else Strømsheim, Kommuneoverlegen Magne Blindheim, Vann og avløp Sissel Flagestad, Landbrukskontoret Jakob Nikolai Andersen Hustad, Landbrukskontoret <u>Fra forslagsstiller</u> Vegard Moltubakk, Eiendom i nord AS – forslagsstiller Sindre Øen, ProESS AS – plankonsulent
Stedsnavn, gbnr.	Emblem sentrum – gbnr. 6/7, 8, 32, 35, 70
Plantype, plannavn	Detaljregulering for Emblem sentrum - gbnr. 6/7, 8, 32, 35, 70
Forslagstillers beskrivelse av planen	- Formålet med planen er å legge til rette for sentrumsfunksjoner og boliger i tråd med Emblem som utpekt nærsenter i kommunedelplan for Ålesund 2016-2028. - Man ser for seg en relativt høy arealutnyttelse med en mer urban og flerfunksjonell utforming. Innenfor sentrumsformål ønsker man en kombinasjon av næring, boliger og dagligvarehandel. Innenfor boligformål vil man tilrettelegge for konsentrert eller frittliggende småhusbebyggelse. Arkitektur og materialbruk vil vurderes med hensyn til stedets karakter

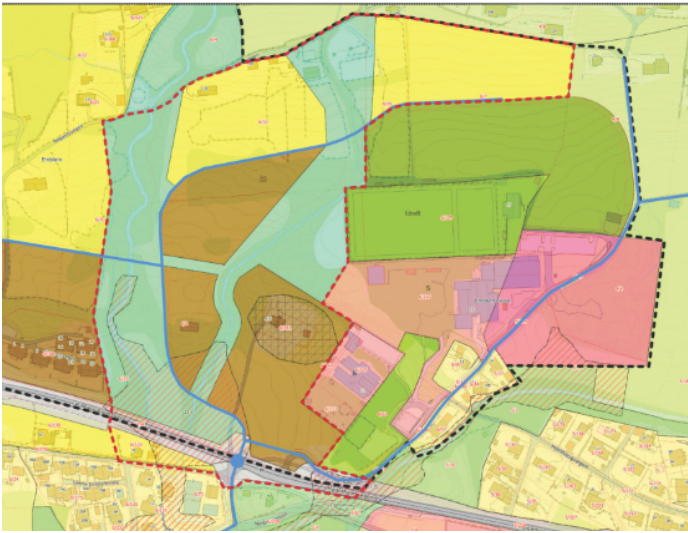
Dokumentet er signert digitalt av:

- SINDRE ØEN, 06.05.2026

Forseglet av



Posten Norge

	 Figur 1: Planavgrensning vist med rød stiptet linje. Kommuneplanen som underlag. • Ny bebyggelse skal tilpasses landskap og eksisterende bebyggelsesstruktur, samtidig som området utvikles som nærsenter. Man vektlegger gode overganger mot grøntdrag langs elve- og bekkeløp. • Ebbegarden inngår i planområdet og skal sikres bevart. • Planområdet er mindre enn avgrensning for områdeplan i kommunedelplanen. Detaljreguleringen må ikke hindre videre utvikling av Emblem. • Påkobling til fylkesveien blir et sentralt tema i planarbeidet. Det er skissert en overordnet vegløsning gjennom området med rundkjøring på Magerholmvegen. • Det vil legges vekt på trafiksikkerhet, universell utforming, gode gang-/sykkelforbindelser og møteplasser i utformingen av planforslaget
Framlagt materiell	• Planinitiativ • Skisse: Områdeplanavgrensning, planområde og infrastruktur • Skisse: Veiløsning • Innspill til revisjon av kommuneplanens arealdel 10.04.25 <i>Kommunen viser til også til stedsanalyse for Emblem sentrumsområde, utarbeidet av Asplan Viak, datert 20.04.2020, versjon 01. Stedsanalysen ble utarbeidet i forbindelse med oppstart av områderegulering i 2020. Analysen er ikke behandlet av administrasjonen, men foreligger som et kunnskapsgrunnlag.</i>

PLANFORUTSETTNINGER

Dokumentet er signert digitalt av:

- SINDRE ØEN, 06.05.2026

Forseglet av



Posten Norge

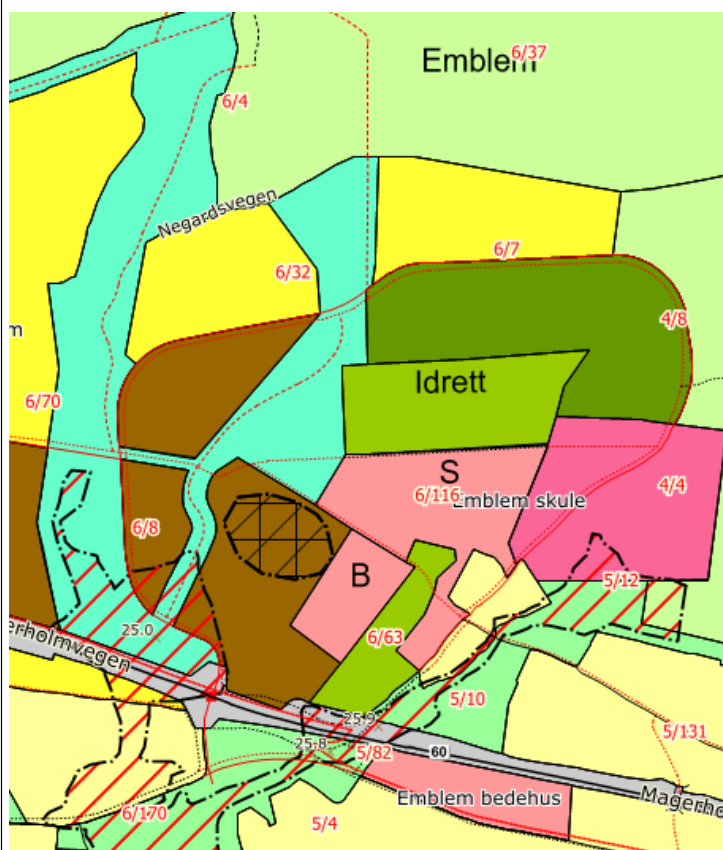
Gjeldende plangrunnlag for området

Kommunedelplanens
arealdel for Ålesund
2016-2028

Området er i kommunedelplan for Ålesund 2016-2028 satt av til sentrumsformål, grønnstruktur og bolig. Det er vist fremtidig gang- og sykkelvei, samt turveiforbindelser nord/sør og øst/vest.

Området er omfattet av hensynssone for bevaring av kulturmiljø, av og rundt Ebbegården, og hensynssone for flomfare.

Bestemmelse §4.2 i kommuneplanen stiller krav om trafiksikkerhetstiltak på fylkesvei 60 før det kan tillates nye utbyggingsområder på Emblem.



Figur 2: Utsnitt kommunedelplan for Ålesund 2016-2028

Følgende temaplaner- og kart er relevante for planinitiativet:

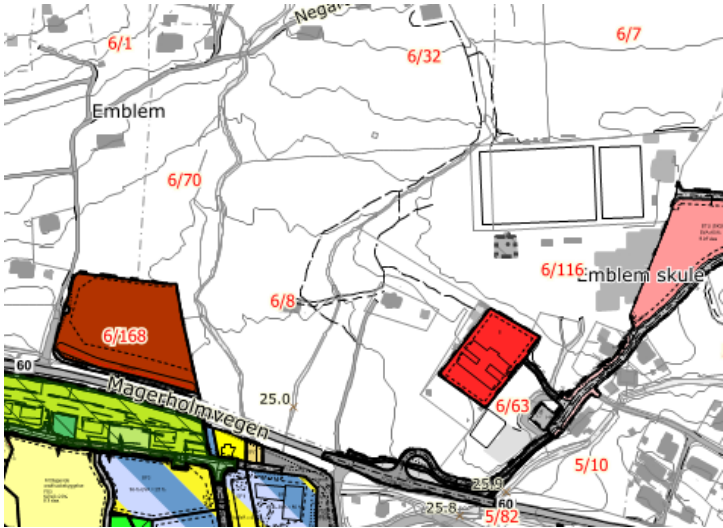
Temaplan 1: Reguleringsplankrav

Planområdet omfattes av krav om områderegulering for Emblem. Arbeidet med en områdeplan for Emblem startet opp i



	2020, men stanset opp på grunn av planavdelingens ressurssituasjon. På grunn av sakens historikk og manglende fremdrift på områdeplanarbeidet vurderte administrasjonen at detaljplanarbeidet kunne starte opp etter politisk behandling. Planutvalget vedtok dette i møte 03.02.26, saksnummer 012/26. Temaplan 2: Senterstruktur. Planområdet omfatter Emblem sentrum, og er i temakartet definert som nærsenter. Nærsentre skal dekke lokale behov i nærområdet, og det er angitt maks 3000 kvm bruksareal til detaljhandel. Temaplan 3: Fortettingsstrategi Emblem inngår i fortettingssone 3 - definert som boligområder langs kollektivaksen bysentrum - Moa og rundt bydels- og nærsentra. Innenfor sonen ønsker man middels fortetting, og at landskap/terreng, grøntstruktur og eksisterende bebyggelse skal være førende for plassering og gruppering av ny bebyggelse. Temaplan 4: Kulturminner, miljø og landskap Feltene som er satt av til sentrumsformål i kommunedelplanen er i temakartet markert som kulturlandskap. I tillegg omfattes Ebbegarden av hensynssone for bevaring av bygning- og kulturmiljø. Temaplan 5: Aktsomhetsområder Aktsomhetskartet viser at det er risiko for flom, og jord- og flomskred. Temakart A: Grønt/ blått. Innenfor planområdet viser kartet grøntkorridor langs elveløp, leke og rekreasjonsområder ved skolen og kulturmiljø. Temakart C: Hovednett for sykkel med viktige målpunkt Kartet viser hovedrute for sykkel på eksisterende vei mot skole, i tillegg til fremtidig forbindelse nordover mot skianlegg på fjellet. Temakart D: Støysoner langs hovedvegnett Planområdet berøres av både rød- og gul støysone
--	---



Reguleringsplan	Området innenfor foreslått planavgrensning er ikke regulert. Planområdet grenser til to eldre reguleringsplaner: • Aldersboliger vest for planområdet (gbnr. 6/168): Emblem sentrum –reguleringsendring til allmennyttig formål (aldersboliger) (Plan ID 1504396) • Barnehage øst for planområdet (gbnr. 6/225): Bebyggelsesplan for del av gnr. 6, bnr.8 – Ebbegården (Plan ID 1504233C)  <i>Figur 3: Gjeldende reguleringsplaner i området</i> Planarbeidet vurderes ikke å være i konflikt med eksisterende planer.
Pågående planarbeid	• Det er pågående planarbeid sør for fylkesveien: Gamle Emblemsveg, gbnr. 6/130, 12 mfl – detaljregulering (Plan ID 2024000290) • Kommuneplanens arealdel for Ålesund er under revisjon. Vi oppfordrer forslagsstiller og plankonsulent til å følge med på eventuelle nye føringer dersom disse blir gjort gjeldende før reguleringsplanen er ferdigstilt. Arbeidet med KPA vil antageligvis foregå frem til 2028.
Andre føringer (statlige, regionale og kommunale)	Tiltaket berører følgende rikspolitiske/ statlige retningslinjer: • for arealbruk og mobilitet • for styrking av barn og unge sine interesser i planlegging • for klima- og energi • for behandling av støy i arealplanlegging T-1442 • for flom- og skredfare i arealplaner • for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging Regionale føringer:



	• Plan for areal, transport og klima i Ålesundregionen – PAKT • Fylkesstrategi for attraktive byar og tettstader
Krav om konsekvensutredning/planprogram	Det er gjort en vurdering av planarbeidet etter KU-forskriften, basert på planinitiativet: • Planen faller ikke under krav om konsekvensutredning • Tap av kulturlandskap og matjord er konsekvensutredet på overordnet nivå i kommunedelplan for Ålesund 2016-2028. Konsekvensutredningen viser høyt konfliktnivå mot verneinteresser (landbruk/kulturlandskap), men ny arealbruk er likevel vurdert som riktig begrunnet i kommunens fortettningsstrategi og senterstrukturen i PAKT. • I kommuneplanen forutsettes det utarbeiding av en landskapsanalyse i forbindelse med utarbeiding av områdeplan, som skal legges til grunn for utforming og omfang av utbyggingen. Dette kravet videreføres til detaljreguleringen.
Planfaglige vurderinger	• Utviklingen er i tråd med kommuneplanens arealdel, og vil utvikle planområdet til et nærsenter for Emblem. Det er flere hensyn, delvis i konflikt, innenfor planområdet som man finne gode løsninger for gjennom planarbeidet; herunder barn og unges interessere, kulturlandskap, veiløsning og støy. • Trafikksituasjonen og kolbingen til fylkesveien er en forutsetning for at planen kan gjennomføres. Man bør tidlig gå i dialog med fylkeskommunen for å finne en løsning. • Emblem har i dag et landlig preg, med et karakteristisk kulturlandskap. Det er viktig at ny bebyggelse tilpasser seg sted og landskap.

Planavgrensning

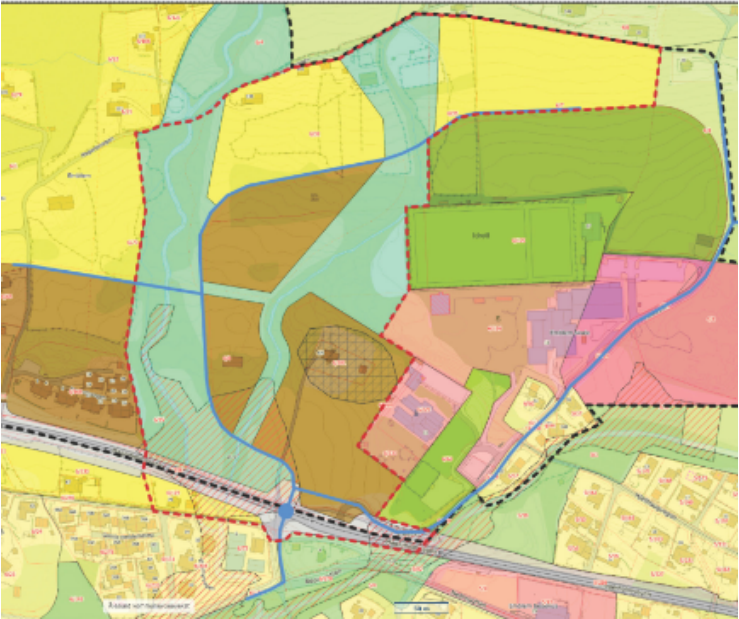
Dokumentet er signert digitalt av:

- SINDRE ØEN, 06.05.2026

Forseglet av



Posten Norge

Kart med planavgrensning	 Figur 3: Rød stiplet linje viser forslag til plangrense
Kommunen sin tilbakemelding	• Det er usikkerhet knyttet til omfanget av veiareal som må sikres i forbindelse med kryssløsning. Mindre justeringer kan bli nødvendig når man får klarhet i valg av løsning. Dette kan forutsettes i varslingen. • Plangrensen må utvides slik at man får sikret en gang- og sykkelforbindelse mot Markastien. Se figur under.  Figur 4: Alternativer for kobling for myke trafikanter mot Markastien

Viktige interesser, utredningsbehov og premisser for videre planarbeid (foreløpig vurdering)

Barn og unge sine interesser	• Utbygger må ta hensyn til barnetråkkregistreringer i området. Denne viser bruk av naturområdene i nærmiljøet
-------------------------------------	--

Dokumentet er signert digitalt av:

• SINDRE ØEN, 06.05.2026

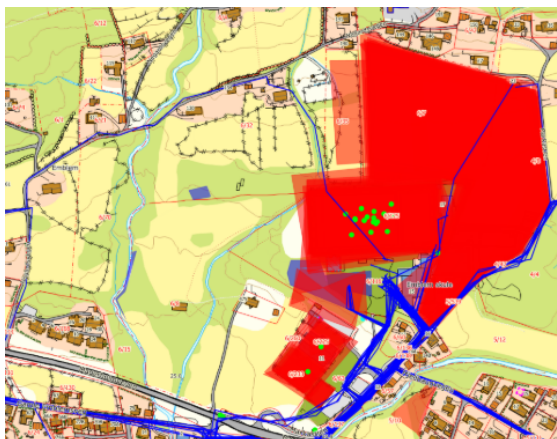
Forseglet av



Posten Norge

til lek og fritid. I tillegg går det en snarvei til skolen gjennom planområdet.

- Stedsanalysen og KU i kommunedelplan for Ålesund 2016-2028 viser at jordene rundt skolen brukes til skiløype og akebakke om vinteren.
- Det er kartlagt nærturterreng omtrent midt i planområdet: Hakkebakkeskogen. Brukes av barnehagen og andre.



Figur 5: Utsnitt av barnetråkkregistrering



Figur 6: Kartlagt friluftslivsområde

- Lekeplasser skal etableres innenfor sentrum- eller boligformål. Private og offentlige formål skal ikke blandes.

Supplerende kommentar fra ÅKE i etterkant av oppstartsmøtet:

- *Planområdet grenser til Emblem barneskole og berører dermed et område med særlig sårbare trafikantgrupper. ÅKE forutsetter at planforslaget dokumenterer hvordan hensynet til barn og unge ivaretas, herunder trygge og sammenhengende gang- og sykkelveier, trafiksikker*



	<i>adkomst og kryssingspunkter, samt løsninger for henting/levering og varelevering som ikke skaper konflikter med skoletrafikk.</i>
Jordvern og landbruksfaglige vurderinger, skogbruksinteresser	- Hvis man skal omdisponere matjord til utbyggingsformål skal det utarbeides en matjordplan som sikrer gjenbruk av landbruksjorda i området. Planen skal godkjennes av Nordre Sunnmøre landbrukskontor før sluttbehandling. - Landbrukskontoret er tilgjengelig for rådgivning angående utarbeiding av matjordplan og bestemmelser for planen.
Naturmangfold	- Det er registrert rødlistet fugleart innenfor planområdet. - Hensyn til naturmangfold skal vurderes i alle saker, jf. naturmangfoldloven
Kulturlandskap og kulturminne	- Ebbegården med gårdstun er vernet etter plan- og bygningsloven. - Ebbegardsløa, litt lengre vest, er kommunalt listeført. - Store deler av planområdet er kulturlandskap - Planen må ivareta kulturminner, og spille på lag med disse som en ressurs i planarbeidet
Grøntstruktur, vassdrag og friluftslivinteresser	Kantvegetasjon og turveier - Områder rundt bekk og elv er viktige hekke- og funksjonsområder for både fugl og pattedyr. Det må settes av tilstrekkelig bredde på vegetasjon langs bekkene til at kantvegetasjon kan ivaretas, ev. reetableres dersom flomsikringstiltak må på plass. - Turveier- og stier skal ikke etableres innenfor kantvegetasjonen. For å sikre tilstrekkelig og rett bredde langs elvene bør eksisterende vegetasjon kartlegges. Det må også kartlegges ev. dyretråkk og tas hensyn til disse. - Områder avsatt til turvei og turstier innenfor planen må opparbeides samtidig med utviklingen av området. <i>Supplerende kommentar fra kommunens nettverk for idrett og friluftsliv i etterkant av oppstartsmøtet:</i> <i>Det er stort press på turparkering i området og mange bruker parkering ved skolen i forbindelse med friluftsliv. Viktig å forebygge konflikt mellom privat og offentlig parkering.</i> <i>Skiløype som tråkkes på jorde nord for skolen er svært viktig. Kompenserende tiltak må redegjøres for.</i> <i>Trasé for turvei i grønndrag må vurderes basert på kartlegging av eksisterende kantvegetasjon. Linjeføring i kommuneplanen er prinsipiell.</i>



	• <i>Det er ønskelig å få til en grønn kobling helt fra Emblemssanden til Emblemfjellet, med flere påkoblingspunkter. Planen må ivareta denne. I tillegg går det sti fra skolens parkering og opp mot fjellet. Se skisse under for viktige koblinger gjennom planområdet.</i>  <i>Figur 7: Viktige forbindelser planen må ivareta og styrke – fra fjord til fjell, og skole/eksisterende boligområder mot øst.</i>
Fortetting/fortetnings-strategi	• Kommuneplanen henviser til en middels utnyttelse for bebyggelse i sone 3. Kommunen utdypet at man ønsker en urban utforming innenfor sentrumsformål, hvor det er naturlig å gå fremfor å kjøre bil. Det skal planlegges for gater, ikke vei. I kommuneplanen refereres Bærums verk som et forbilde både med tanke på skala og samspill med kulturminner. Stedskarakter og landskap tilsier at det er naturlig å tenke tett og lav bebyggelse fremfor utnyttelse i høyden. Alle boliger skal ha gode uteoppholdsarealer. • Som nærsenter skal det være naturlige koblinger til nærområdet, og planområdet skal være et attraktivt tilskudd for hele Emblembygda. Det må vises spesielt omtanke til overgangen mellom private og offentlige arealer.

Estetisk utforming og hensyn til omgivelsene	• Stedstilpasning og hensyn til kulturlandskap blir et sentralt tema i planarbeidet, og må redegjøres for i plandokumentene • Asplan Viak har utarbeidet en stedsanalyse for hele området omfattet av krav om områderegulering, se under fremlagt materiell. Analysen er ikke behandlet av administrasjonen, men skal legges til grunn for planarbeidet i den grad det er hensiktsmessig. Kommunen ber også om en mer detaljert redegjørelse avgrenset til plan- og influensområdet som belyser kulturmiljø, arkitektur og steds karakter. • Illustrasjoner og snitt skal vise maksimal utnyttelse som planen åpner for.
Veg- og vegtekniske forhold, trafiksikkerhet og renovasjon	• Temakart C: Hovednett for sykkel må tas i betraktning i vurdering for rundkjøring og tverrforbindelser gjennom planområdet. Det må vurderes om gang- og sykkelvei langs nordsiden av fylkesveien skal krysse nordlige arm på rundkjøring i samme plan, eller i undergang. • Kjørveveg over 6/7 må forlenges ut boligområdet. • Man må sikre gang- og sykkelvei til Markastien. • Av hensyn til trafiksikkerheten ved videre utbygging må rundkjøring og tilhørende underganger for gående og syklende være på plass. • Alle samleveier skal ha fortau, og snuplass. Om veien ikke skal reguleres helt til ende, skal det reguleres inn midlertidig snuplass, som må opparbeides før ev. kommunal overtakelse. • Det må gjennom planarbeidet avklares kommunen sine økonomiske bidrag til opparbeiding av infrastruktur. • Utbedring av kryss mot Fv. 60 er en forutsetning for at planen kan gjennomføres.
Vann, avløp, overvannshåndtering	• Det er etablert vann- og avløpsledninger langs fylkesvegen. Avløp fra planområdet vil gå til renseanlegg RA6 via pumpestasjon i Emblemsvåg. RA6 skal erstattes med pumpestasjon og overføres til nytt renseanlegg i Kongshaugen i 2028. Kommunen jobber med å kartlegge kapasitet på eksisterende avløpsnett fra planområdet. • Området er flomutsatt, med kjente hendelser knyttet til Røssevollbekken • Overvann må håndteres med åpne, trygge og framtidsrettede løsninger tilpasset klimaendringer • Det må avklares kapasitet, hovedtraseer og om rekkefølgekrav er nødvendig før utbygging kan tillates. VA-anlegg skal dimensjoneres for fremtidig utbygging og legges



	til rette for videreføring av ledningsnett til tilgrensende områder. Nødvendig kapasitet vurderes nærmere sammen med VA-avdelingen, basert på utbyggingsreserve i kommuneplanen. • Det stilles krav om VAO-rammeplan som grunnlag for videre planarbeid. Innhold og utforming i samsvar med gjeldende praksis og krav  <i>Figur 8: Utsnitt fra VA-kart</i>
Rekkefølgekrav	• Planen forutsetter omfattende etablering av infrastruktur over og under bakken. Hvordan dette skal gjennomføres må avklares gjennom planprosessen. Det kan bli aktuelt med rekkefølgekrav og/eller utbyggingsavtale.
Støy og støv/forurensning	• Området berøres av rød og gul støysone. Støysituasjonen og konsekvenser må redegjøres for. Avbøtende tiltak må utredes og fastsettes i bestemmelsene. • Ved kombinasjon av næring og boliger må man sikre god sameksistens. Reguleringsbestemmelsene bør forebygge at brukerkonflikter oppstår. • Planen må bidra til å bygge ned fylkesveien som barriere, slik at området også blir tilgjengelig for boligfeltene sør for veien. • Ny kryssløsning for fylkesveien kan påvirke støysituasjonen. Dette må vurderes og redegjøres for i støyrapport



Krav til varsel om oppstart av planarbeid	• Forslagsstiller skal varsle oppstart av planarbeidet i minst 1 avis som er alminnelig lest på stedet. Varsling skal inneholde vurdering av KU-plikt. • Kommunen legger varsel om oppstart ut på kommunen sin hjemmeside. • Offentlige instanser (se vedlagt høringsliste), grunneiere og naboer skal varsles med eget brev der det orienteres om planarbeidet, dagens og framtidig planstatus og formålet med planen. Referat fra oppstartsmøte skal ligge vedlagt. • Naboliste må bestilles fra Ambita, Norkart eller Proconet (se veiledning på kommunen sin hjemmeside). • Høringsfristen skal være på minst 4 uker (lenger ved ev. ferie). • Forslagsstiller skal sende digital planavgrensning i gjeldende SOSI-format, samt utkast til varslingsbrev og annonse, til kommunen for kontroll min. 5 ukedager (1 uke) før avisannonse. • Endelig varslingsbrev skal sendes til kommunen min. 3 ukedager før annonsering i avisa.
Kart og plandata	Digitale kart- og plandata kan bestilles fra kommunen sine kartløsninger og blir formidla via Ambita. De blir levert i formata SOSI, DWG eller DXF. (Se veiledning på kommunen sin hjemmeside.)
Krav til innlevering av plandokument	Forslagsstiller/konsulent er gjort kjent med kommunen og plan- og bygningsloven sine krav til planfremstilling. Plandata skal oppfylle kommunen sine tekniske krav før planforslaget blir sendt til 1. gangs behandling. Kommunen sine krav og maler for planfremstilling vil bli sendt direkte til plankonsulenten. <u>Plandokument skal leveres i følgende format:</u> - Plankart i pdf-format og i gjeldende SOSI-versjon - Reguleringsbestemmelser i pdf- og word-format, påført vannmerket «Utkast fra plankonsulent» - Planbeskrivelse i pdf- og word-format, påført vannmerket «Utkast fra plankonsulent» - Ev. rapporter og utredninger i pdf-format <u>Andre dokument:</u> - Kopi av kunngjøring, varslingsbrev og adresseliste - Kopi av innspill ved oppstart av planarbeidet - Ev. illustrasjoner



	Alle plandokument skal sendes i separate filer og direkte til kommunen via eDialog https://min.kommune.no/s/dexr (krever innlogging med MinID, BankID eller Buypass). Mindre dokument kan sendes på e-post til postmottak@alesund.kommune.no. Dokumenter skal ikke sendes som lenker. Dokumenter som ikke kan sendes via eDialog eller e-post grunnet format eller størrelse, skal overføres via kommunens filoverføringsløsning: FileSender. Dette gjøres i samråd med saksbehandler. Planavdelingen ønsker en god og konstruktiv dialog før planforslaget leveres inn til behandling. På bakgrunn av kommunens skrive-/ arkiveringsregler og for at dokumentene lettere skal kunne skilles fra hverandre, så må dokumentene som sendes til kommunen gis entydige og beskrivende filnavn. Følgende navnsetting skal brukes: - Plankart – datert xx.xx.xxxx - Reguleringsbestemmelser – datert xx.xx.xxxx - Planbeskrivelse - datert xx.xx.xxxx - osv.
Fremdrift	Det er informert om saksgangen etter plan- og bygningsloven. Saksbehandlingstid fra komplett planforslag er mottatt til første vedtak i saken, er 12 uker.
Plangebyr	Behandling av planforslag blir gebyrlagt i samsvar med kommunen sitt gebyrregulativ. Faktura for gebyr skal sendes til: Eiendom i Nord AS Pris for plansaker på kommunen sin hjemmeside

BEKREFTELSE OG FORBEHOLD

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

Dokumentet er signert digitalt av:

- SINDRE ØEN, 06.05.2026

Forseglet av



Posten Norge

Anmodning om oppstart av planarbeid - Emblem - gbnr. 6/del av 7, 8, 32, 35, 70 - detaljregulering**Dokumentinformasjon:**

Saksbehandlar: Sofie Ringdal

E-post: postmottak@alesund.kommune.no

Arkivsak: 25/18196

Journalpost: 26/6307

Behandling:

Saksnummer:	Utval:	Dato:
012/26	Planutval	03.02.2026

012/26 - Planutval**Vedtak:**

Planutvalget viser til vurderinger nedenfor, og mener at det kan settes i gang en detaljreguleringsprosess for Emblem – 6/7, 6/8, 6/32, 6/35 og 6/70, til tross for krav til områdeplan i *kommunedelplan for Ålesund 2016-2028*.

Forutsetninger for planarbeidet, behov for utredninger og eventuelle rekkefølgekrav skal avklares nærmere i oppstartsmøte og gjennom den videre planprosessen.

Behandling:

Forslag fremma av Jarle Hauge Steffenssen Miljøpartiet De Grønne

Planutvalget ber om at reguleringsarbeidet blir satt inn i en større helhet med området rundt, som erstatning for at det ikke blir satt i gang en områdeplan. Dette gjelder spesielt tema som gjelder naturmangfold og miljø.

Votering:

Jarle Hauge Steffenssen (MDG) sitt forslag fekk 5 stemmer.

Desse stemte for: Sindre Nakken, Nora Gunn Morken Farstad (A), Karoline Stette (Sp), Håvard Urkedal (V) og Jarle Hauge Steffenssen (MDG)

Kommunedirektøren si innstilling 8 stemmer og er vedtatt.

Kommunedirektøren si innstilling:

Planutvalget viser til vurderinger nedenfor, og mener at det kan settes i gang en detaljreguleringsprosess for Emblem – 6/7, 6/8, 6/32, 6/35 og 6/70, til tross for krav til områdeplan i *kommunedelplan for Ålesund 2016-2028*.

Forutsetninger for planarbeidet, behov for utredninger og eventuelle rekkefølgekrav skal avklares nærmere i oppstartsmøte og gjennom den videre planprosessen.

Saksgang:

Planutvalget har etter kommunens delegeringsreglement myndighet til å avgjøre om et privat planinitiativ kan startes opp.

Saken gjelder en avklaring av om planutvalget vil gi klarsignal til oppstart av privat detaljregulering i strid med gjeldende krav om områderegulering.

Dersom planutvalget anbefaler oppstart vil kommunen kalle inn til oppstartsmøte og behandle saken videre gjennom ordinær planprosess. Dersom planutvalget ikke ønsker å starte opp planarbeidet, vil planinitiativet avvises.

Sammendrag:

ProESS har, på vegne av forslagsstiller Eiendom i Nord AS, sendt inn planinitiativ og anmodning om oppstartsmøte for detaljregulering av Emblem sentrum - gbnr. 6/7, 6/8, 6/32, 6/35 og 6/70. Planområdet ligger sentralt på Emblem, rett vest for Emblem skole.

Området er omfattet av krav til områdeplan i *kommunedelplan for Ålesund 2016-2028*. I 2020 initierte Bovia AS arbeidet med en områdeplan for Emblem, og det ble utarbeidet en stedsanalyse. I sak 063/21 (27.04.2021) besluttet planutvalget å nedprioritere områdeplanen på grunn av ressursituasjonen i administrasjonen. Arbeidet ble dermed stoppet.

I drøftingsmøte 11.06.2025 signaliserte forslagsstiller ønske om å starte detaljregulering for en mindre del av området.

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for sentrumsfunksjoner og boliger i tråd med Emblem som utpekt nærsenter i kommunedelplanen. Det legges opp til relativt høy utnyttelse og en mer urban og funksjonell utnyttelse av arealet.

Administrasjonen anbefaler at forslagsstiller gis anledning til å gå videre med planarbeidet.



Figur 1: Utsnitt av kommunedelplan for Ålesund

- Svart stiplet linje – områdeplanavgrensning slik det fremstår i kommunedelplanen.
- Rød stiplet linje – foreslått planområde.

▲ Nord - Ikke i målestokk



Figur 2: Planområdet i dag (fra google streetview)

▲ Nord - Ikke i målestokk

Saksopplysninger

Berørte eiendommer

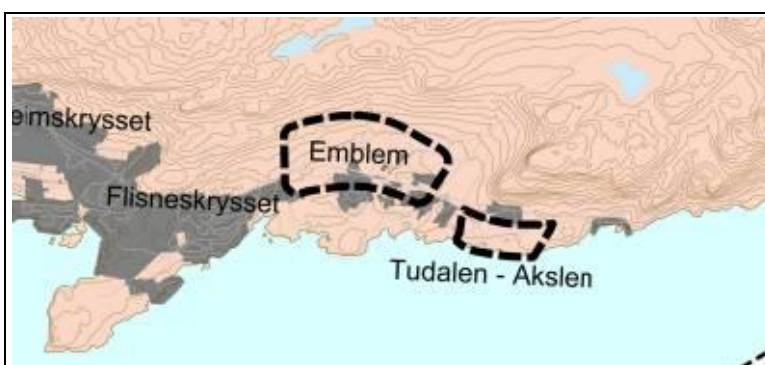
Planinitiativet berører deler av eiendommene gbnr. 6/7, 6/8, 6/32, 6/35 og 6/70.

Forhold til overordnede planer

I *kommunedelplan for Ålesund 2016-2028* er området satt av til sentrumsformål, boligformål og grøntstruktur. Det er fastsatt rekkefølgekrav om trafiksikkerhetstiltak, herunder utbedring/sanering av kryss på Fv. 60, utbygging av sidevegnett, tiltak for gående og syklende mm., før nye utbyggingsområder på Emblem kan tillates.

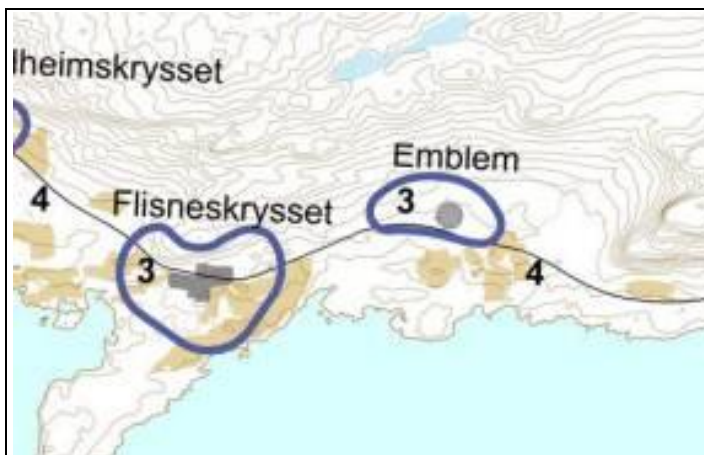
Emblem er utpekt som nærsenter i *Temaplan 2: Senterstruktur* og skal betjene lokale behov. Området er definert som fortettingssone 3 i *Temaplan 3: Fortettingsstrategi*, som omfatter boligfortetting langs kollektivaksen bysentrum–Moa og i lokal- og nærsentre.

Planområdet er i *Temaplan 1: Reguleringsplankrav* underlagt krav om områderegulering for Emblem.



Figur 3 - Utsnitt temaplan 1: Reguleringsplankrav

▲ Nord - Ikke i målestokk



Figur 4 - Utsnitt temaplan 3: Fortettingsstrategi

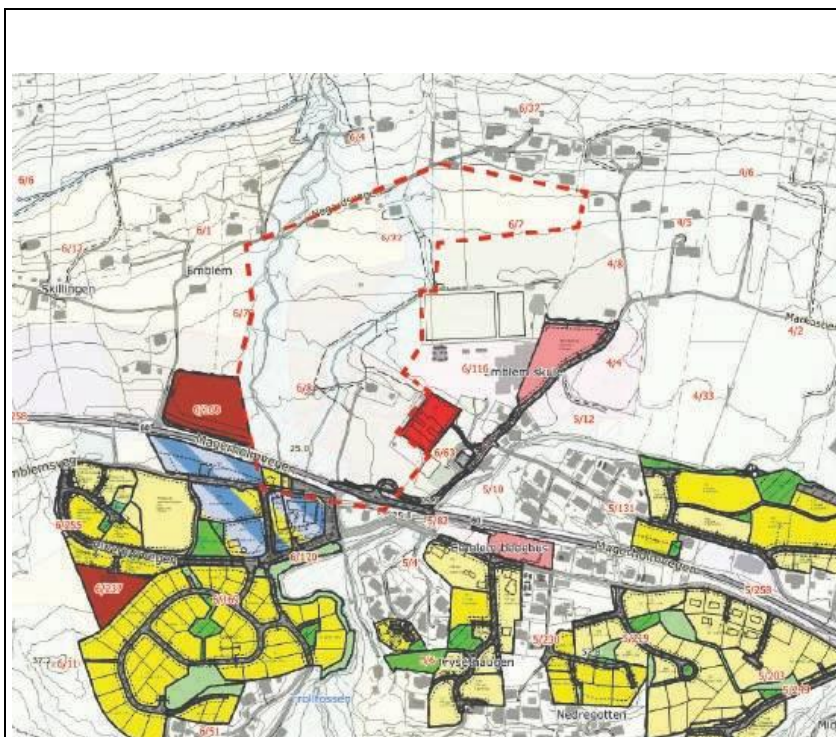
▲ Nord - Ikke i målestokk

Reguleringsstatus i området

Området innenfor foreslått planavgrensning er ikke regulert. Planområdet grenser til to eldre reguleringsplaner:

- Aldersboliger vest for planområdet (gbnr. 6/168): *Emblem sentrum – reguleringsendring til allmennyttig formål (aldersboliger)*
- Barnehage øst for planområdet (gbnr. 6/225): *Bebyggelsesplan for del av gnr. 6, bnr. 8 – Ebbagården*

Sør for fylkesvegen ligger etablerte boligområder.



Figur 5 - Utsnitt av vedtatte reguleringsplaner. Foreslått plangrense med rød stiplet linje.	▲ Nord - Ikke i målestokk
--	---------------------------

Vurderinger

Arbeidet med områdeplan for Emblem kom aldri ordentlig i gang, og ressursituasjonen tilsier at det ikke vil bli gjenopptatt med det første. En streng tolkning av kravet om områderegulering vil i praksis innebære stans i all planlegging innenfor området.

Hensikten med kravet er å sikre en helhetlig utvikling i områder der kommunedelplanen legger opp til urban fortetting. Dette gjelder særlig etablering av overordnede strukturer som gang- og sykkelforbindelser, grøntområder, parker og en fortetting som bidrar til god og attraktiv byutvikling.

Emblem er et slikt område, hvor store uregulerte og relativt ubebygde arealer skal transformeres til et kompakt sentrumsområde. Det er uheldig at overordnede grep for infrastruktur, grøntstruktur og byform ikke er avklart gjennom en områdeplan. Dette innebærer at flere avklaringer må gjøres i detaljreguleringen, noe som kan gjøre prosessen mer krevende – særlig knyttet til fylkesvegen og trafiksikkerhet.

Samtidig utgjør den foreslåtte planavgrensningen en betydelig og sentral del av området utpekt som Emblem sentrum. Stedsanalysen fra 2020 er ikke politisk behandlet, men gir et relevant kunnskapsgrunnlag som kan videreutvikles. Det blir viktig å sikre at detaljreguleringen ikke hindrer fremtidig utvikling i tilgrensende områder.

Intern adkomst, trafikk løsninger for bil og myke trafikanter og kobling til nærområdet vil være sentrale tema for planarbeidet. Som nærsenter må området fungere i sammenheng med omlandet. Forslagsstiller er innforstått med dette. Planen vil i tillegg bidra til å sikre lokale møteplasser og sentrumsfunksjoner som i dag mangler på Emblem.

Planarbeidet har noen sentrale utfordringer, men administrasjonen vurderer at disse kan håndteres gjennom en ordinær planprosess. Forutsetninger for planarbeidet, behov for utredninger og infrastruktur, og eventuelle rekkefølgekrav vil avklares i oppstartsmøte og videre planprosess.

Økonomiske, juridiske, driftsmessige eller organisatoriske konsekvenser:

Denne avklaringen har ingen økonomiske, juridiske, driftsmessige eller organisatoriske konsekvenser for kommunen. For reguleringsplaner er det forslagsstiller som bærer kostnadene ved utarbeiding av planforslag.

Samlet vurdering og konklusjon

Med bakgrunn i vurderingene over anbefaler administrasjonen at forslagsstiller kan starte planarbeidet.

Flere forhold er uavklart uten en områdeplan for Emblem. Alternativet er å avvente ytterligere grunneierinteresse som kan gi grunnlag for en samlet områdeplan, eller en endret ressursituasjon i planavdelingen. Begge deler vurderes som lite realistiske på kort sikt og vil forsinke utviklingen ytterligere.

På denne bakgrunn vurderes det som mest konstruktivt å åpne for oppstart av detaljregulering nå. Neste steg vil være oppstartsmøte hvor kommunens krav og forutsetninger for planarbeidet konkretiseres. Dette sikrer fremdrift samtidig som kommunen beholder muligheten til å stille krav som ivaretar helhetlige interesser for området i den videre prosessen.

Jon Steven Hasseldal kommunedirektør	Silja Øvrelid virksomhetsleder
---	-----------------------------------

Vedlegg:

1. V1 - Planinitiativ
2. V2 - Stedsanalyse Emblem sentrumsområde

Mottakarakar:

Sofie Ringdal

Plan og bygning

Vår referanse:

25/18196, 26/22343

Arkivkode:

L13 6/del av 7, 8, 32, 35, 70

Dato:

05.03.2026

Planutvalsak 12/26 om detaljregulering på Emblem - uttale frå KDU

Indre Borgund kommunedelsutval (KDU4) hadde møte 3.3.26. Under sak 13/26 Eventuelt – spørsmål – orienteringar kom det opp kritikk mot planutvalsak 012/26 Anmodning om oppstart av planarbeid - Emblem - gbnr. 6/del av 7, 8, 32, 35, 70 – detaljregulering.

Kommunedelsutvalet vedtok samrøystes følgande uttale, fremma av leiar Tore Hals:

Planutvalet sa i sitt møte 3. februar, sak 012/26, ja til å sette i gang ein prosess for detaljregulering for eit avgrensa område på Emblem. Vedtaket vart gjort trass i at det i kommuneplanen for Ålesund 2026 - 2028 er eit krav om at før detaljregulering skal det vere utarbeidd ein områdeplan for Emblem.

Kommunedelsutvalet for Indre Borgund er skuffa over at planutvalet framleis vil at det skal bli regulert bit for bit i staden for å sjå utviklinga i ein større samanheng. Ved å regulere i smått mistar vi høvet til å sjå, ikkje minst, infrastrukturen og naturmangfaldet i ein heilskap.

Formålet med detaljreguleringa, slik tiltakshavaren presenterer det, er å etablere sentrumsfunksjonar og bustader. Dette er kommunedelsutvalet svært positiv til. Spesielt dette med sentrumsfunksjonar er viktig. For å kunne få til eit godt fungerande sentrum, må vi løfte blikket og langt vidare enn det som er skissert som planområde - noko også tiltakshavar nemner i sin presentasjon av planinitiativet.

Kommunedelsutvalet ser det som avgjerande viktig at infrastrukturen med interne vegar og tilknytning til fylkesvegen (FV60 Magerholmvegen) blir klarlagt. I det området områdeplanen i følgje kommuneplanen skal dekkje, er det 7 avkøyrslar frå Magerholmvegen: 5 mot nord og 2 mot sør. Kommunen - i samarbeid med fylkeskommunen - må snarast avklare om alle desse framleis skal bli brukt eller om nokon må vekk. Skal nokon vekk, får det konsekvensar for det interne vegnettet og dei kryssa som blir att.

Kommunen må også få avklart om det skal bli sett av areal til oppgradering av Magerholmvegen à la det som no skjer mellom Blindheim og Flisnes.

Ei detaljregulering utan dei avklaringane som er nemnt her, vil kunne bli eit hinder for framtidig utvikling av FV60 og internt vegnett.

Når no planutvalet har sagt ja til detaljregulering, ber kommunedelsutvalet om at dei nemnte avklaringane blir gjort snarast slik at tiltakshavaren kan få dei rammene som trengst for eit effektivt arbeid.

Med helsing
Bjørn Arild Hatlem
politisk sekretær
Politisk sekretariat

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.

Kopi til:
Ingunn Osdal Stette