

Til naboar, gjenbuarar og offentlege instansar

Ålesund: 22.09.2026

VARSEL OM OPPSTART - DETALJREGULERING FOR BREIVIKVEGEN 48, GNR 50 BNR 1054 med fleire, ÅLESUND KOMMUNE, planID 2026007267

Jf. plan- og bygningslova §§ 12-8 og 12-14 gjerast det kjent at det er starta opp arbeid med detaljregulering for Breivikvegen 48, gnr. 50 bnr. 1054 med fleire, Ålesund kommune.

Hovuddelen av planområdet er avsett til arealformål bustad i gjeldande kommunedelplan (planID 15042012000101). Mindre delar av planområdet er sett av til grønstruktur, friområde og offentlig eller privat tenesteyting. Planområdet er hovudsakleg regulert i *Moaområdet, reg.plan m/best.* frå 1995 (planID 1504411). I gjeldande reguleringsplan er planområdet sett av til frittliggande småhusbusetnad, køyreveg, gang-/sykkelveg og park. Planområdet kjem også over i reguleringsplan *E136 Breivika - Lerstad, endra tunneltrasé og kryssområde – områdeplan* (planID 2023006978) i nordre del der offentlig eller privat tenesteyting, friluftsføremål og veg blir påverka. I tillegg vil planområdet påverke reguleringsplanen *Nupen - Rabbevågskiftet, reg.plan for området N, m/best.* (planID 1504256) der det blir regulert på nytt delar av køyreveg og gangveg.

Planforslaget skal legge til rette for etablering av lågblokker med inntil 34 leilegheiter med tilhøyrande garasjeanlegg og leike-/uteoppholdsareal innanfor gnr. 50 bnr. 1054 og 1315. Vegen er teken med i plangrensa for å rydde opp i reguleringane og gi rom for vurdering av løysingar knytt til veg og mjuke trafikantar.

Plangrensa er vist i kartutsnitt. Mindre justeringar i plangrensa kan skje som følge av innspel til planarbeidet.

Detaljreguleringa er vurdert ut ifrå *forskrift om konsekvensutredninger* (KU), og er vurdert til ikkje å vere KU-pliktig fordi ny regulering hovudsakleg er i samsvar med overordna planar.

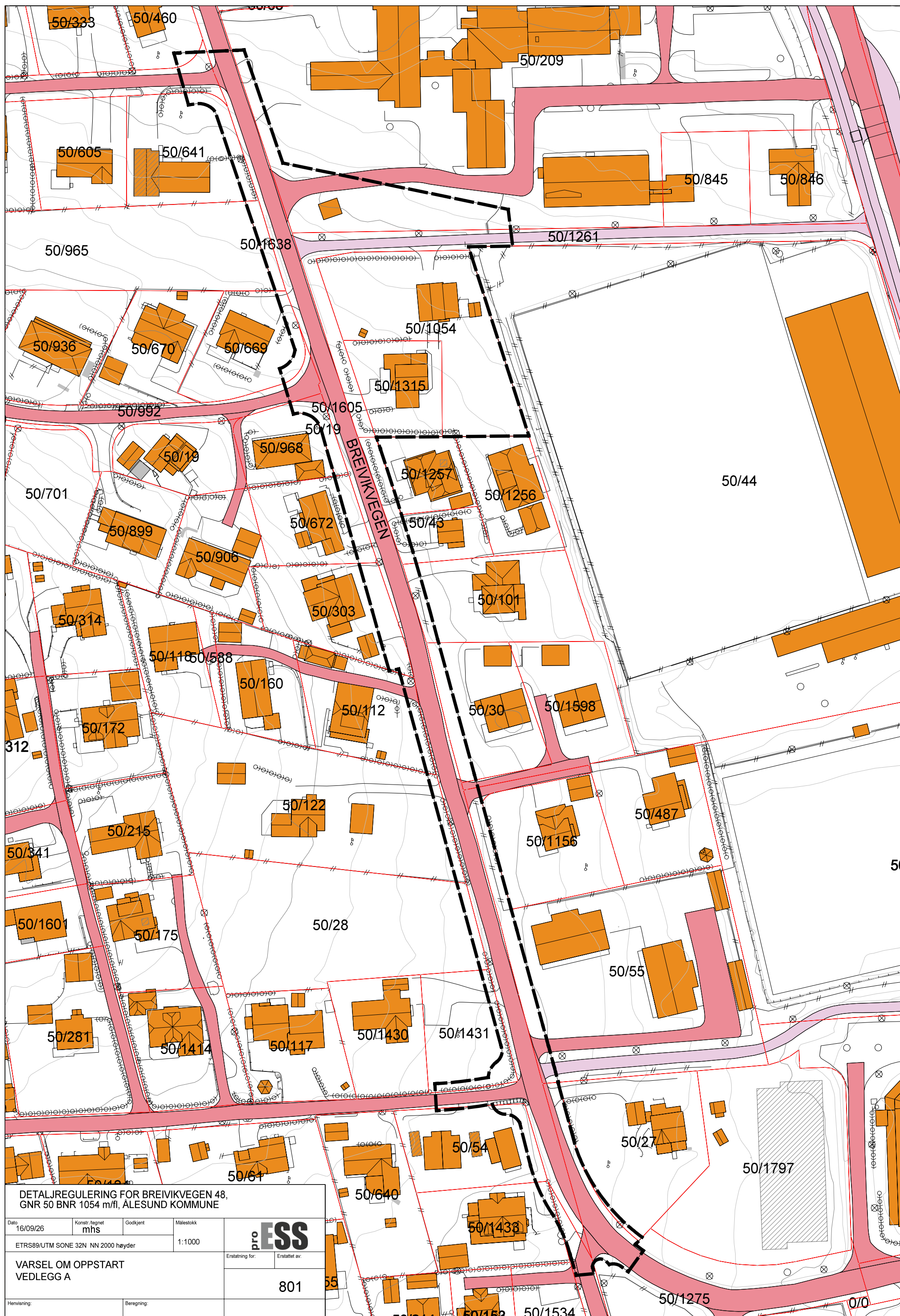
Oppstartmøte ble gjennomført med kommunen 09.06.2026. Oppstartsmeldinga kan sjåast på heimesida til kommunen og på www.proess.no.

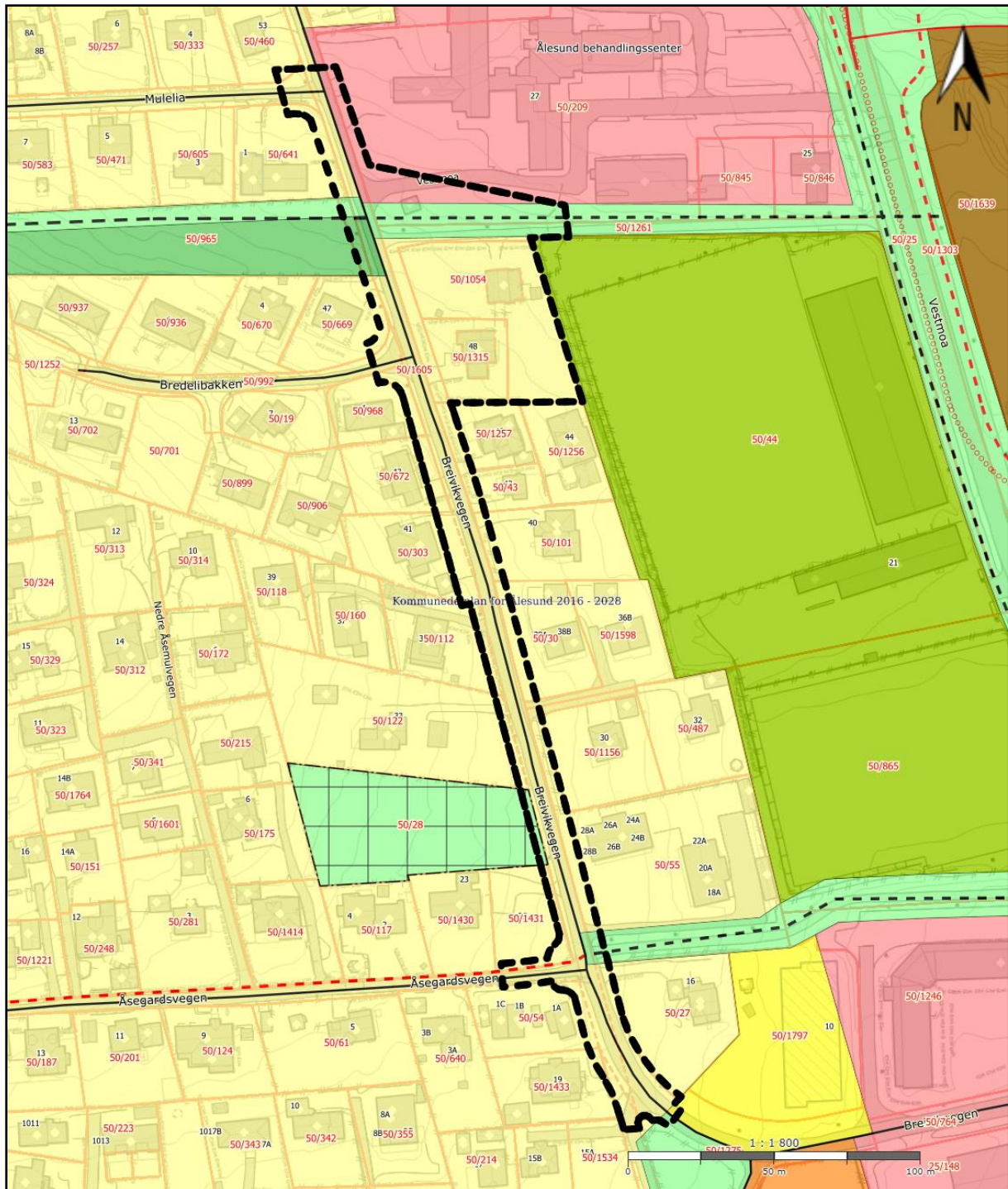
Planarbeidet utførast av proESS AS på vegne av Finsethagen AS. Kommentrar/innspel til det igangsette planarbeidet skal vere skriftleg (fortrinnsvis e-post: post@proess.no) og bli retta til proESS AS, innan 28.10.2026.

Med vennleg helsing

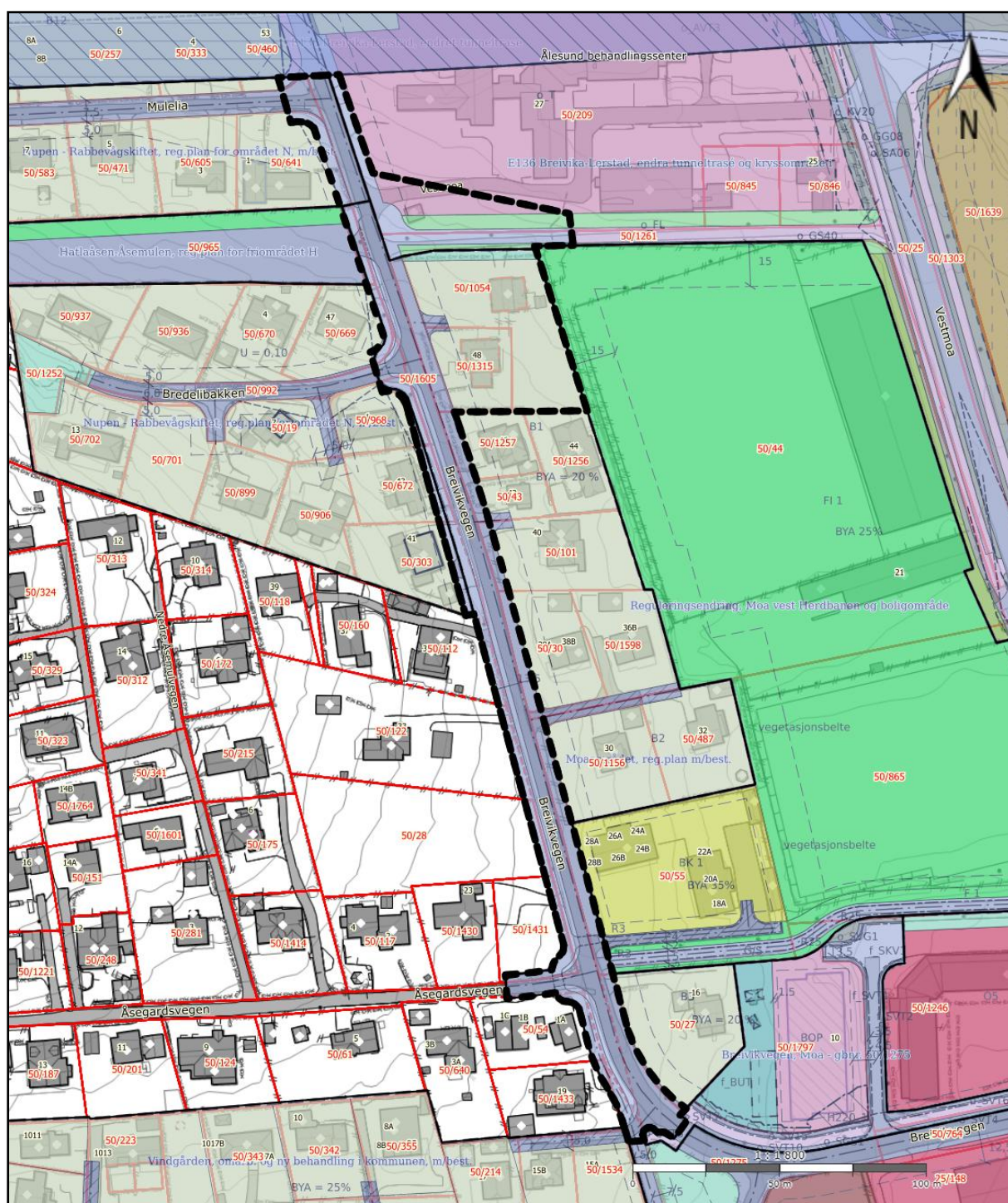
Henriette Hovland Møller
proESS AS

- Vedlegg:
- A: Planområdet
 - B: Kartutklipp plangrense på gjeldande kommunedelplan og reguleringsplan
 - C: Kartutklipp plangrense på flyfoto, standardkart og gråtonekart
 - D: Planinitiativ
 - E: Referat oppstartmøte





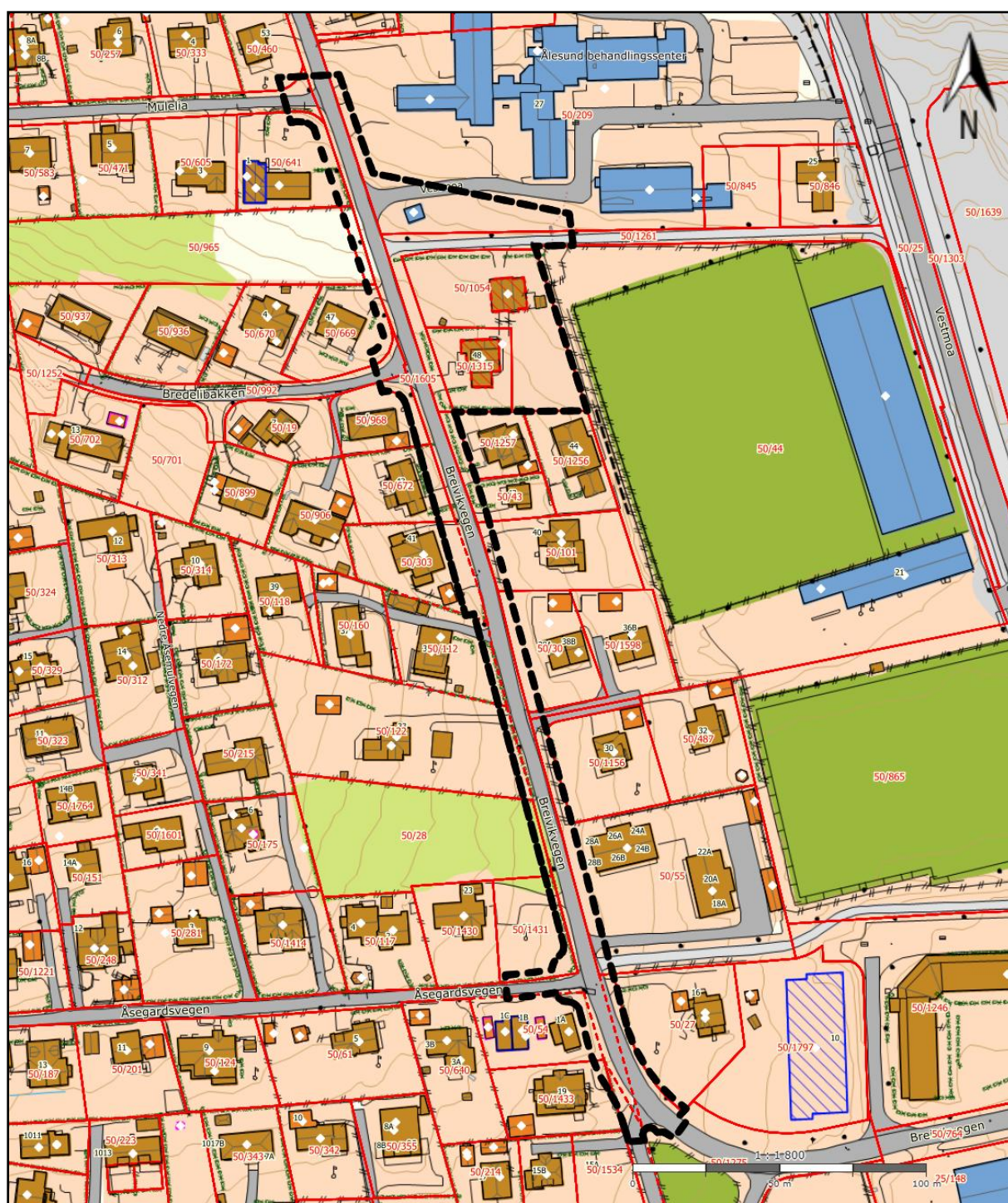
Figur 1 Kartutsnitt kommunedelplan



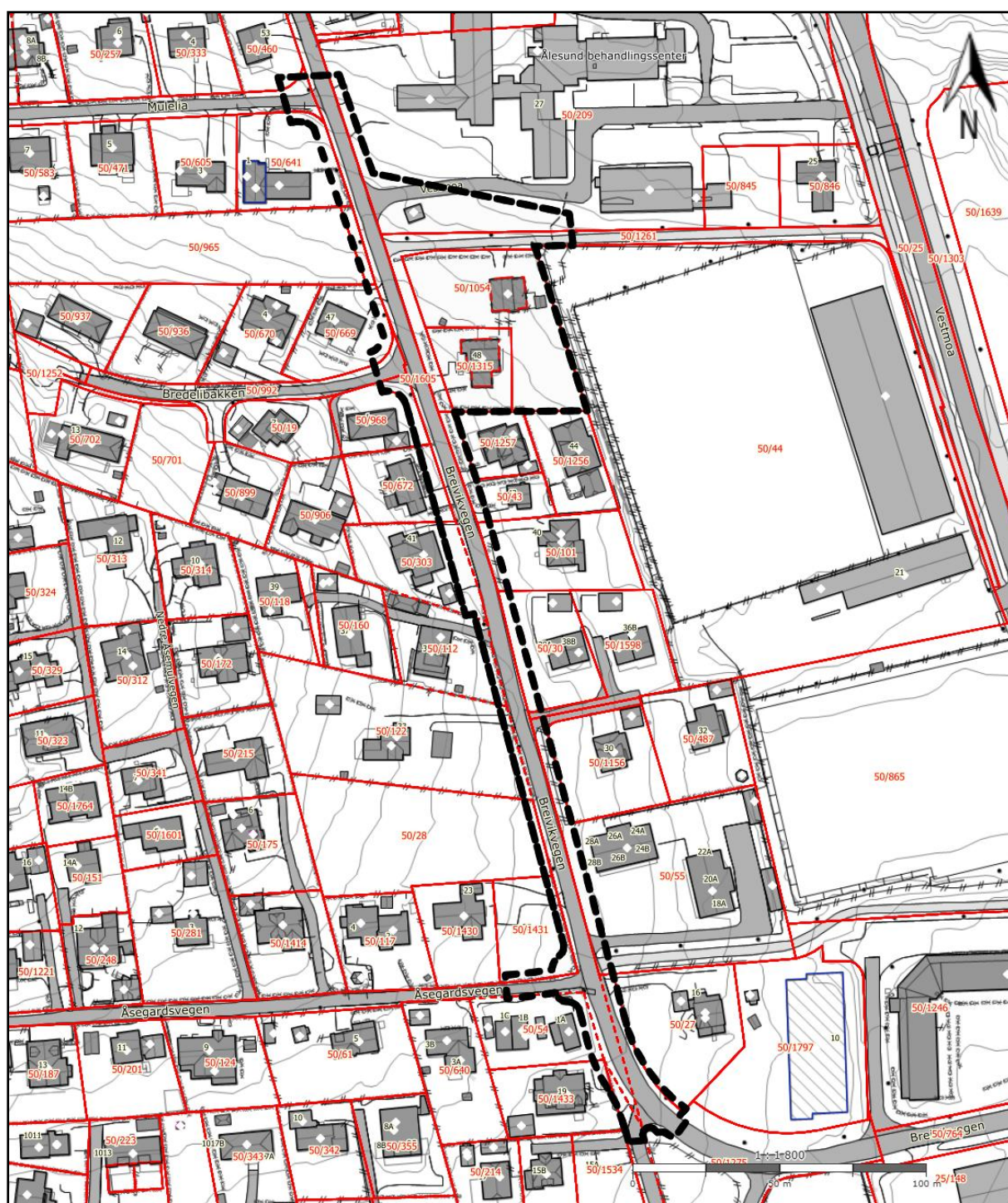
Figur 2 Kartutsnitt gjeldande regulering



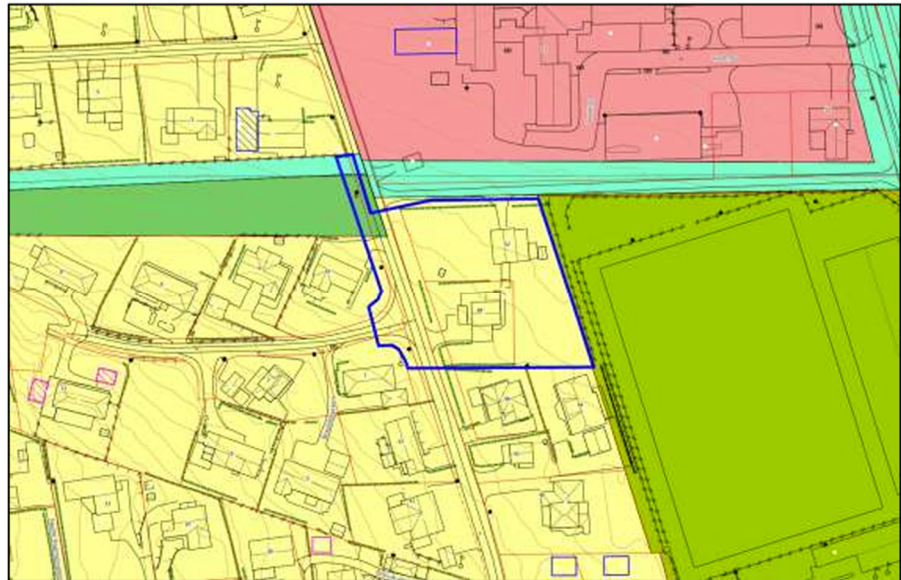
Figur 1 Kartutsnitt flyfoto



Figur 2 Kartutsnitt standardkart



Figur 3 Kartutsnitt gråtonekart



Figur 2 Forslag til plangrense er illustrert med blå linje i kommuneplankartet. Området er i sin helhet avsatt til boligbebyggelse, nåværende (lys gul).



Figur 3 Planområdet er avmerket i kart med gjeldende reguleringsplaner. Arealet er regulert til boligformål og avkjørsel. Et mindre areal i nord er avsatt til friområde.



Figur 4 Kartutsnittet over viser planområdets plassering i oversiktskart. Moa kjøpesenter er plassert like sørøst for planområdet.



Figur 5 Kartutsnittet/ ortofoto over viser eksisterende utnyttning av planområdet pr i dag, bestående av ett våningshus og en låve.

Eksisterende bygninger på eiendommen er planlagt revet før etablering av nybygg. Rivingstillatelsen er gitt.

	Planområdet er plassert mellom eksisterende bebyggelse i sør, vest og nord og det vurderes at utbygging ikke vil påvirke områder utenfor planområdet ut over det en kan forvente i fortettingssone 2. I umiddelbar nærhet i øst finnes Herd Idrettspark – Herdbanen med en tilhørende større bygning/ hall. Rett nord for planområdet finnes Ålesund Behandlingssenter. Mellom planområdet og Ålesund Behandlingssenter er det etablert en gang- og sykkelveg, slik regulert. Denne trasèen er også definert i kommunedelplanen for Ålesund og påvirkes ikke av planforslaget. Funksjonen som viktig ferdselsåre for myke trafikanter ivaretas i sin helhet. I vest finnes kommunal veg Breivikvegen, med bebyggelse og avsatt friområde på gbnr. 50/968. Prosjektet anses viktig for Moaområdet pga. følgende: - Leilighetene er tilpasset markedet med tanke på størrelse og pris. - Prosjektet kompletter dagens boligtilbud i Moaområdet. - Målgruppen favner studenter, enslige – både yngre og eldre – samt par og mindre husholdninger. - En kompakt boform gir god tomteutnyttelse og ligger tett på kommunens fortettingsstrategi. - Økt boligareal betyr ikke nødvendigvis vesentlig høyere trafikkbelastning i området.
--	--

c) Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Slik angitt innledningsvis vil planforslaget legge til rette for økt antall enheter enn opprinnelig planlagt ved oppstart i 2024. I planinitiativet som dannet grunnlaget for oppstartsmøte avholdt 22.01.2024, ble følgende illustrasjonsplan presentert:



Figur 6 Illustrasjonsplan slik presentert i oppstartsmøte 22.01.2024.

Her er en at det ble først tenkt etablert konsentrert bebyggelse i form av 1 stk 6-mannsbolig og 1 stk 4-mannsbolig.

I oppstartsmøte ble forslagstiller utfordret av kommuneadministrasjonen til å tenke mer i form av rekkehus/ lavblokk i området, og dertil se på løsninger som sikrer bedre bomiljø.

Vi kom frem til følgende forslag, som også ble tatt inn i referatet før dette ble publisert:



Figur 7 Illustrasjonsplan presentert etter avholdt oppstartsmøte og som ble benyttet ved oppstartsvarsling.

I det nye konseptet som her presenteres vil adkomsten til området fortsatt være plassert i nordlig del av planområdet. Breivikvegen, som prosjektet vil ha adkomst fra, faller nordover langs tomte, og for å ivareta terrengforskjeller på tomte best mulig vil adkomst i nord være mest hensiktsmessig. En oppnår da å komme lavere med de tenkte byggene, noe som anses spesielt viktig med tanke på at en nå legger til rette for parkeringskjeller med nødvendig bodarealer iht. krav i TEK 17. En parkeringskjeller slik planlagt vil i større grad frigi plass til leke- og uteoppholdsarealer, der bygningsmassen søkes etablert mot nord og øst, nettopp lengst mulig bort fra eks. boligbebyggelse. Samtidig vil dette gi svært gode lysforhold på nevnte leke- og uteoppholdsarealer. Parkeringskjelleren vil etableres både under bygningsmasse og leke-/uteoppholdsarealer.

En stor fordel med slik disponering av arealet er at det i større grad vil være mulig å skille kjøreareal fra boligareal/ uteareal, og løsningen bidrar til økt trafiksikkerhet internt på området.



Figur 8 Illustrasjonsplan som viser mulig utnyttelse av planområdet.

Illustrasjonsplanen over viser 2 stk bygningskropper i L-form med felles heis-/trappehus i senter (mot nordøst). Nedkjøringsrampe til parkeringskjeller tenkes etablert rett sør for nordlig bygningskropp. En vil legge til rette for noe gjesteparkering, avfallshåndtering og sykkelparkering i nærhet til adkomsten. Disse elementene er foreløpig angitt sør for nedkjøringsrampe, men videre arbeid i planprosessen vil avklare nøyaktig plassbehov.

Vi vil tilstrebe størst mulig leke- og uteoppholdsarealer mot sør og vest, og ved nøyere vurderinger i planprosessen vil vi forhåpentligvis kunne legge til rette for større arealer til disse formålene enn angitt i illustrasjonsplanen over.

	Planområdet er plassert i fortettingssone 2. Parkeringskrav her er minimum 1, maks 2 pr boenhet. En ser for seg etablering av en p-plass i parkeringskjeller pr. enhet, samt noe gjesteparkering på terrengnivå omtrentlig slik angitt i illustrasjonsplanen. Eiendommene som reguleres, gbnr. 50/1054 og 50/1315 er totalt (iht. matrikkelen) 2521,9m². Noe areal, ca. 140m², er i dagens reguleringsplan avsatt til grøntareal, men samtidig avsatt i kommunedelplanen til boligformål. Det er tilknyttet noe usikkerhet om denne delen av tomta kan tillegges boligområdet, men vår vurdering er foreløpig at vi kan ta utg.pkt. i tomtas totale areal på 2521,9 m² ift. beregning av utnyttingsgrad. Slik prosjektet er definert vil selv bygningsmasse generere ca. 900m² av tomtas areal – ca. 35% avtrykk. Ift. beregning av BYA vil evt. parkering på terreng og sykkelparkering tilkomme og en ser for seg ca. 50% BYA totalt. Lekeplassareal er plassert under planformålet «Bebyggelse og anlegg», og kan teoretisk legges til grunn for beregning av utnyttelse for denne type byggeområde. Kommuneplanen stiller krav til maks 30 % BYA for nye boliger i fortettingssone 4 ved detaljregulering (4-Øvrige boligområder – utenfor fortettingssonene). Det vurderes at i fortettingssone 2 bør det kunne legges til grunn en betydelig høyere utnyttelse enn 30 %.
d) Utbyggingsvolum og byggehøyder	En ser for seg etablering av leiligheter tilpasset dagens arkitektur. Som del av utarbeidelse av skissekonseptet har en utarbeidet illustrasjoner og plantegninger som følger vedlagt. Noen av disse ses under her:  <i>Figur 9 Illustrasjon sett fra sørvest</i>



Figur 10 Illustrasjon sett fra sør



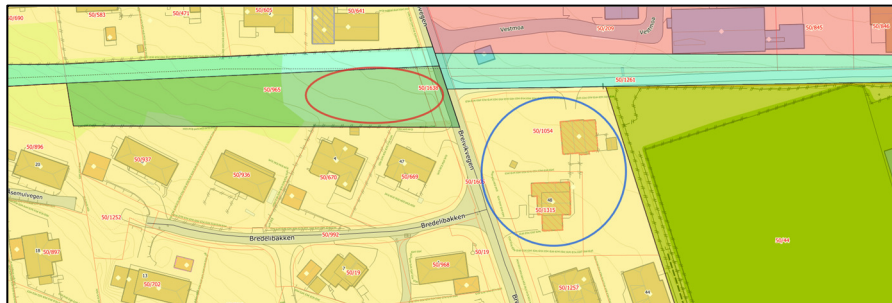
Figur 11 Illustrasjon sett fra vest - angir nedkjøringsrampe samt heis-/trappehus i senter.

Ut fra illustrasjoner over ser en at en legger til rette for 3 boligetasjer, samt en tilbaketrukket 4-etasje. Det er foreslått en betydelig tilbaketrekking av byggets 4. etasje mot bebyggelse i sør. Bygningen er foreslått plassert i L-form med heis-/ trappehus i senter. Samtidig vil det i selve vinkeldelen av byggeriet legges til rette for fellesareal både under tak og (for øverste platå) under åpen himmel. Disse arealene vil fungere som fellesarealer for alle, der noe av arealene vil inngå som felles uteoppholdsareal.

En ser av ovenstående illustrasjoner at en fra vest og sør vil ha 3 + den tilbaketrukkede 4 etasjen synlig. Terrenget faller noe fra sør mot nord, noe som gjør at deler av parkeringsetasjen vil være synlig mot Herdbanen i øst og mot gangveg og behandlingssenter i nord.

Høyder slik angitt vil gi maks gesimshøyde sett fra vest ca. 13 meter. Beregnet ift. gjennomsnittlig terrengnivå rundt bygningen vil maks

	gesimshøyde være 14 meter (med bakgrunn i delvis synlig parkeringskjeller mot øst og nord.
e) Funksjonell og miljømessig kvalitet.	Planområdet har terreng som heller slakt mot nordøst. Solforholdene er gode, og alle leiligheter er planlagt med sør- eller vestvendt privat uteplass i form av balkong/ terrasse. Det søkes etablert ett stort grøntareal på tomtas sørvestre del som sikrer særdeles gode lysforhold for lek- og uteoppholdsarealer. En ser for seg å etablere dette arealet i forskjellige soner der en har fokus på å etablere en del av dette som nærlekeplass for de minste barna. <i>Figur 12 Illustrasjon over angir areal avsatt til lek og uteoppholdsarealer.</i> Videre ønsker en å kombinere dette arealet, som er oppgitt til å være ca. 756m², til både lek og uteopphold. Prosjektet, slik det er formet, vil danne grunnlag for 32-34 leiligheter og dersom en legger grunn 34 leiligheter vil kravene til lek alene (basert på angivelse i kommunedelplanen for Ålesund) være 1224m². Dette betyr at en har manko på ca. 468m² lek innenfor området. Som følge av dette ønsker en drøftet følgende i oppstartsmøtet: - kan en kompensere arealkravet med kvalitet? Da f.eks. ved at en etablerer flere lekeapparater innenfor 200m² av arealet, og at en for restarealet (ca. 550m²) definerer dette som kombinasjon av lek og uteoppholdsareal. - alternativt ønskes det avklart om del av gbnr. 50/965 og 50/1638 (eies av Ålesund kommune og avsatt til friareal i kommunedelplanen) ved vestsiden av Breivikvegen kan avsettes til lekearealer som kreves opparbeidet som del av utbyggingen.



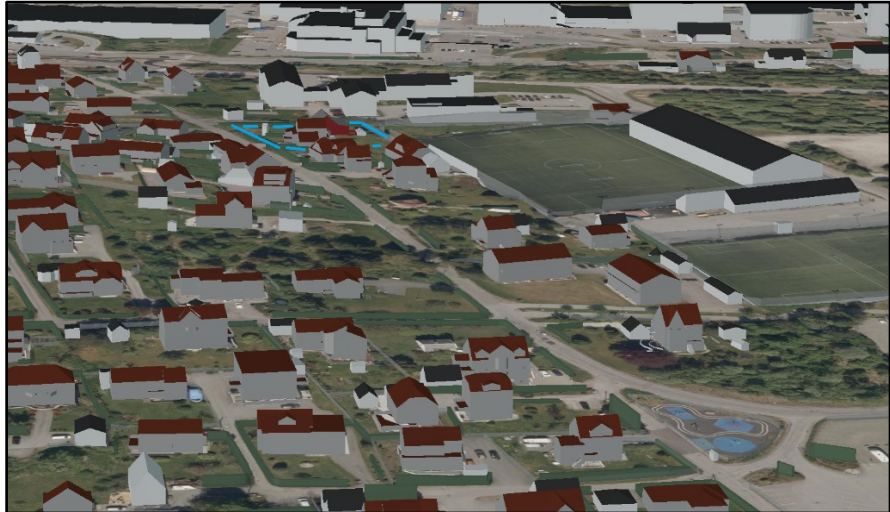
Figur 13 Illustrasjon som viser planområdet (blå sirkel) og arealet Ålesund kommune eier og som evt. foreslås til lekearealet som del av utbyggingen.

En ser da for seg at en legger til rette for naturlekeplass med elementer som klatrestein og trær og evt. gruslagt sti som kan benyttes til sykkel. Slik type etablering gir minst mulig vedlikehold og vil dertil kunne nyttes av allmenheten så vel som beboere i det planlagte prosjektet. En slik etablering anses også som fornuftig sett i lys av at nevnte området er tenkt å være starten av tursti til Åsemulen og grøntarealene som ligger lenger vestover.

Ut over ovennevnte er det også verdt å nevne områdets nærhet til Herd sitt fotballanlegg som også vil invitere til lek for barn- og unge.

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

Området er plassert nordvest for kjøpesenter og knutepunktet Moa i ca. 700 meter gangavstand fra nærmeste inngang til kjøpesenteret.



Figur 14 3D fra kommunekart viser bebyggelse i og utenfor planområdet. Illustrasjonen viser planområdet med blå linje.

Eiendommen er pr. i dag bebygget, men ny utbygging vil representere en endring av type bebyggelse.

Planlagt bebyggelse kan defineres som lavblokkbebyggelse, og vil således skille seg ut visuelt fra omkringliggende bebyggelse. Samtidig er det viktig å påpeke at området er avsatt til fortettingssone 2 i gjeldende kommunedelplan, og at tomte og dens planlagte bebyggelse plasseres uten ulemper for omkringliggende bebyggelse ift. sol- og utsiktsforhold.

150 meter sør for planområdet finnes tomt med konsentrert bebyggelse i form av 2 stk 6-mannsboliger. Rett sør for Herdbana, på gbnr. 50/1797, er det under oppføring blokkbebyggelse med 4 fulle etasjer.

Den største endring ift. dagens situasjon vil være at inntil 34 nye boenheter vil gi mer trafikk enn ved eksisterende situasjon. Samtidig er dette en veg hvor gjennomkjøring er mulig, og trafikken vil derfor fordele seg i retning nord og sør, avhengig av hvor man bor. Breivikvegen har fartsgrense 30 km/t og er etablert med en vegbredde på ca. 4.5 meter. En forholdsvis smal vegbredde vurderes som svært positivt, fordi dette vil virke fartsdempende på trafikken, og vegen blir ikke attraktiv for gjennomkjøring. Trafikk på vegen vil derfor være knyttet til ferdsel til og fra boligområdene. Figur 15 under viser at kun ett mindre boligområde, som er plassert midt i kartutsnittet under med grønn sirkel, vil ha like lang vei ut av området enten de kjører mot nord eller sør. Beboere i nord kommer seg lettere ut av området ved å kjøre mot nord og for beboere i

sør vil det være enklest å kjøre mot sør. Det vurderes med grunnlag i dette at det er sannsynlig at veien har forholdsvis lite trafikk pr i dag.



Figur 15 Forventet kjøreretning for eksisterende bebyggelse.

g) Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid

Kommunedelplanen:

Innenfor planområdet finnes følgende formål i kommunedelplanen:

Boligbebyggelse, nåværende (lys gul).

Kommunedelplanen bestemmer ikke boligtype med farger i plankartet, og lys gul farge definerer kun at området har boligbebyggelse pr i dag.

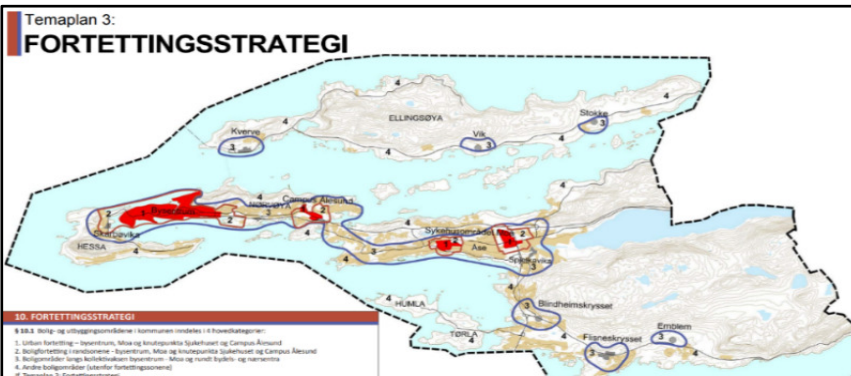


Figur 16 Gjeldende kommuneplan har avsatt planområdet til Boligbebyggelse, nåværende (lys gul).

Kommunedelplanen inneholder også temakart med inndeling i fortettingssoner. Ålesund kommune ønsker å differensiere grad av fortetting ved å dele inn i ulike kategorier ut ifra avstand til knutepunkt, kollektivakse og bydels- og nærsentra. Planområdet er plassert i fortettingssone 2, og det er definert følgende i kommunedelplanen:

2. BOLIGFORTETTING I RANDSONENE RUNDT BYSENTRUM, MOA OG KNUTEPUNKTA

- Boligbebyggelse med nærhet til kollektivtransport
- Gangavstand til butikker, skole, barnehage, handel, service og kontorarbeidsplasser
- Gangavstand ikke lenger enn ca 500 m fra knutepunkt (for bysentrum inkluderes Skarbøvika og Volsdalsområdet)
- Tomtas egnethet (størrelse, form, tilkomst, terreng, sol-/vindforhold)
- Krav til leikeareal må kunne løses (jf. kap. 12)
- Ikke i konflikt med:
 - hensynssoner eller båndlagte områder
 - grøntstruktur (leikeområder, stier, grøntkorridorer)
- Støy- og luftforurensing må utredes



§ 10.1. Bolig- og utbyggingsområdene i kommunen inndeles i 4 hovedkategorier:

1. Urban fortetting – bysentrum, Moa og knutepunkta Sjukehuset og Campus Ålesund
 2. Boligfortetting i randsonene – bysentrum, Moa og knutepunkta Sjukehuset og Campus Ålesund
 3. Boligområder langs kollektivaksen bysentrum – Moa og rundt bydels- og nærsentra
 4. Andre boligområder (utenfor fortettingssonene)
- Jf. Temaplan 3: Fortettingsstrategi.

Figur 17 Utklipp fra temaplan fortettingstrategi

Temakartet: Man vurderer at planlagt bebyggelse er i samsvar med kommunens fortettingsstrategi fordi:

- planområdet er plassert nær kollektiv transport på Moa
- tomte er svært godt egnet for boligbebyggelse med hensyn til solforhold og nærhet til handelssentrum.
- Det er gangavstand til butikker, skole, barnehage, handel, service og kontorarbeidsplasser.
- ved foreslått løsning vurderes det at fortetting vil utgjøre middels utnyttelse, ca. 50 % BYA.
- nærlekeplass løses ved å etablere en solrik nærlekeplass og felles utearealer sentralt innenfor på eget område på en trafiksikker måte, hvor barna kan nå lekeplassen uten å bevege seg over/ på

trafikkareal. En åpner også opp for muligheten til å etableres naturlekeplass på kommunens eiendom gbnr. 50/965 og 50/1638 slik nevnt over.

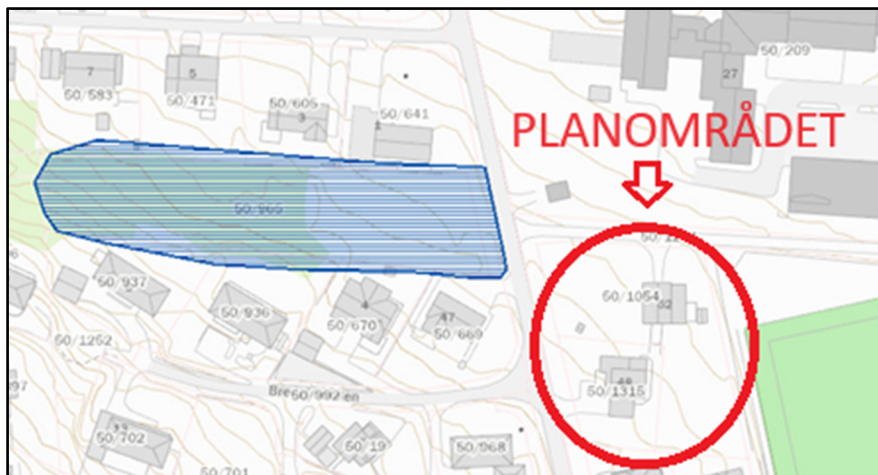
- Når det gjelder områdelekeplass, så har ikke planområdet kapasitet til å legge til rette for dette på eget område. Imidlertid så finnes det et ferdig opparbeidet kommunalt areal, gbnr. 50/1275 som i dag er opparbeidet som kvartalslekeplass. Arealets størrelse er ca. 1 dekar og arealet er opparbeidet med høyere kvalitet enn normalt. Det vurderes at denne kan oppfylle funksjonen som områdelekeplass for beboere i planområdet. Gangavstand mellom lekeplassen (bilde figur 18) og planområdet er ca. 290 meter.



Figur 18 Områdelekeplass ca. 290 meter sør for planområdet.

- For barn med interesse for ballspill, vil plasseringen i umiddelbar nærhet til Herd-banen være ideell.
- Nordvest for planområdet, rett over og vegen like ved planområdet, finnes, som nevnt, et kommunalt friområde som er avsatt i kommunedelplanen, samt en turtrasè mot fjelltoppen og friområdet Åsemulen. Deler av dette friområde kan tenkes benyttet til naturlekeplass, ref. ovennevnte, som ett alternativ til manglende lekeareal iht. krav satt i kommunedelplanen. Det kommunale friområdet har status som «statlig sikret friområde» men arealet vurderes også å ha potensiale for å utvikles som for eksempel naturlekeplass – områdelekeplass.

Reguleringsplanen:



Figur 19 Statlig sikret friområde

Planområdet er i gjeldende reguleringsplan avsatt til boligformål, en grønn stripe i nord og en regulert avkjørsel. Langs Breivikvegen er det allerede avsatt tilstrekkelig kommunalt areal som sikrer fremtidig oppgradering av vegen. Vegarealet, i planens utstrekning nord-sør er medtatt i planområdet etter tidligere tilbakemelding fra Ålesund kommune.

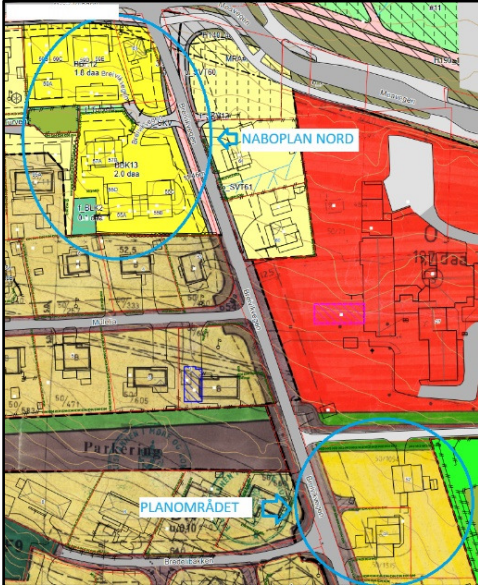
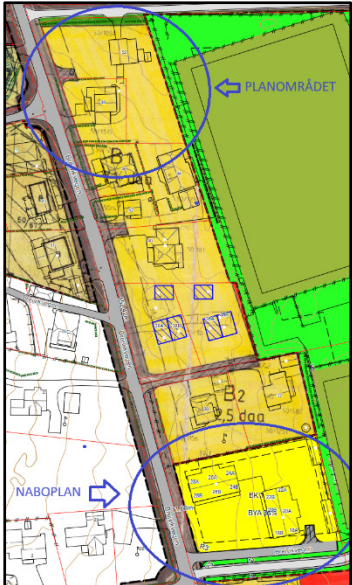
Langs nordlig tomtegrense har gjeldende reguleringsplan et grøntareal som er regulert som et bredt sideareal til regulert gangveg. Kommunedelplanen viser boligformål for hele utbyggingstomten og vi vurderer at areal avsatt i reguleringsplanen til gangveg + areal mellom regulert gangveg og eiendomsgrænse mot gbnr. 50/1054 er tilstrekkelig for å oppnå ønsket funksjon.

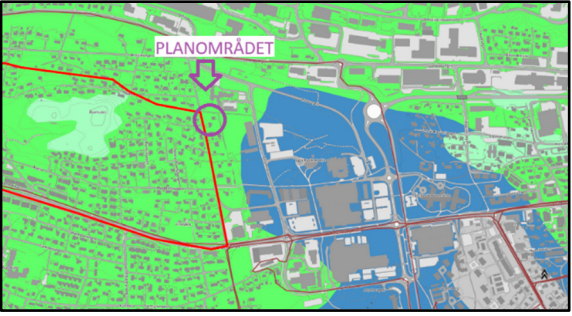
Byggegrense nord: Regulert byggegrense langs nordlig grense er foreslått til 2.0 meter fra tomtegrensen i nord. Vi foreslår samtidig at byggegrensen følger gangvegens linje og ikke tomtegrensens linje i nord.

Grensen har en knekk i nordvestlig hjørne. Denne knekken er mest sannsynlig utført for å sikre plass til gangvegen. I dag er gangvegen etablert og det vurderes at det ikke er behov for en knekk i byggegrensen her for å sikre nok areal til gangvegen.



Figur 20 Gjeldende plankart.

	<u>Byggegrense vest:</u> En har vurdert nærliggende gjeldende planer av nyere dato (i nord og sør), og foreslår med grunnlag i disse en regulert byggegrense på 11 meter langs vestlig grense, beregnet fra senterlinje for Breivikvegen. Dette tilsvarer byggegrense mot Breivikvegen for nyere planer i området, og det antas at 11 meter kan legges til grunn også for denne planen.   <i>Figur 21 Naboplan i nord har 11 meter byggegrense målt fra senterlinje Breivikvegen.</i> <i>Figur 22 Naboplan i sør har 11 meter byggegrense målt fra senterlinje Breivikvegen.</i>
h) Vesentlige interesser som berøres av planarbeidet	Det er ingen registreringer i offentlige databaser som indikerer at det kan finnes kulturminner innenfor planområdet. Planarbeidet må hensynta støy- og lysforholdene tilknyttet prosjektet ift. nærhet til aktivitetsnivået på fotballanlegget til Herd.

i) Hvordan samfunns-sikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet	Planområdet er plassert over marin grense og vurderes å ha trygg byggegrunn. Det er ikke registrert aktsomhetssoner av noe slag. Det vurderes at TEK17 ivaretar forholdet til samfunnssikkerhet.  <i>Figur 23 Kartutsnitt er hentet fra NVE Skredfarekartlegging i Ålesund kommune Rapport nr 53-2017</i> Løsmasser - Tynn morene - Tykk morene - Avsmeltingsmorene - Randmorene - Breelavsetning - Bresjø-/innsjøavsetning - Tynn hav-/strandavsetning - Tykk havavsetning - Marin strandavsetning - Elveavsetning - Vindavsetning - Forvittringsmateriale - Skredmateriale - Steinbreavsetning - Torv og myr - Tynt humus-/torvdekke - Fyllmasse - Bart fjell, stedvis tynt dekke
j) Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart	Statsforvalteren, Fylkeskommunen, NVE, Statens vegvesen, Llnja, Attvin (tidligere Årim) og Mattilsynet. Vi ber kommunen om nærmere informasjon vedr. hvilke andre som skal varsles om planoppstart, i tillegg til naboer og gjenboere.
k) 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 + varsling til naboer og gjenboere via Altinn og epost til offentlige instanser.
l) Vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt	Med bakgrunn i at planlagt tilrettelegging vil være i samsvar med overordnet plan, vurderes det at planen ikke utløser krav om konsekvensutredning.

Ålesund, 24.04.26
proESS AS

Vedlegg:

-  26002-FINSETHAGEN-UTKAST ILLUSTRASJONER
-  26002-FINSETHAGEN-UTKAST PARKERINGSKJELLER
-  26002-FINSETHAGEN-UTKAST PLANTEGNING
-  26002-FINSETHAGEN-UTKAST SITUASJONSPLAN
-  26002-FINSETHAGEN-UTKAST SNITT_OPPRISS

Oppstartsmøtereferat - Breivikvegen 48 - gbnr. 50/1054 mfl. - detaljregulering

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- SINDRE ØEN signert 10.09.2026 med ID-Porten: BankID



Det signerte dokumentet inneholder

En forside med informasjon om signaturene, alle originaldokumenter og digitale signaturer.



Dokumentet er forseglet av Posten Bring

Signeringen er gjort med digital signering levert av Posten Bring AS. Posten garanterer for autentisiteten 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 signert av Posten Bring AS. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke er endret etter signering.

ProESS v/Sindre Øen
Raffelvegen 19
6017 Ålesund

Deres referanse:	Vår referanse:	Arkivkode:	Dato:
	26/7267, 26/44783	L13 50/1054/1315	10.09.2026

Oppstartsmøtereferat - Breivikvegen 48 - gbnr. 50/1054 mfl. - detaljregulering

Breivikvegen 48 - gbnr. 50/1054 mfl.

REFERAT FRA OPPSTARTMØTE

Planidentifikasjon/ arkivsaksak-nr.	2026007267 26/7267
Sakstittel	Breivikvegen 48 - gbnr. 50/1054 mfl.- detaljregulering
Møtedato og møtested	09.06.2026, Ålesund rådhus
Møtedeltakere/rolle	Fra Ålesund kommune Marie Emblem Sevatdal, planlegger – plan og bygning Annegret Siejak, plansjef – plan og bygning Siri Nes Tjørstad – Kommuneoverlege Else Jorunn Strømsheim – Rådgiver kommuneoverlegen Lodvar Hogne Espeland – Barnerepresentanten Vegard Skogheim Schieldrop - Vann og avløp Magne Bernt Blindheim - Vann og avløp Helene Vorren - Miljø og samferdsel Trond Hunsrød Syvertsen - Miljø og samferdsel <u>Meldt forfall</u> Kaja Knutsen Adewale, planlegger – plan og bygning Fra forslagsstiller Sindre Øen, plankonsulent – ProEss Ingunn Sulebak Haugen, forslagsstiller- Finsethagen AS
Stedsnavn, gbnr.	Breivikvegen 48 50 / 1054/1315
Plantype, plannavn	Detaljregulering, Breivikvegen 48 mfl.

Postadresse:
Postboks 1521
6025 ÅLESUND
E-post: postmottak@alesund.kommune.no

Telefon:
Sentralbord: 70 16 20 00
Direkte:

Nettside:
alesund.kommune.no
Organisasjonsnummer:
929 911 709



Forslagstillers beskrivelse av planen	Formålet: • Tilrettelegge for lavblokkbebyggelse med inntil 34 leiligheter. Eksisterende bebyggelse er godkjent revet. Tidligere historikk - Ble gjennomført oppstartsmøte og varsling i 2024, med 10 enheter Virkninger utenfor planområdet • Planområdet er plassert mellom eksisterende bebyggelse i sør, vest og nord. Umiddelbar nærhet til Herd idrettspark. Nord for planområder er Ålesund behandlingssenter. • Det vurderes at utbygging ikke vil påvirke områder utenfor planområdet ut over det en kan forvente i fortettingssone 2. Planlagte bygg, anlegg og andre tiltak • Øker antall enheter, inntil 34 enheter • Adkomst fra nordlige del av planområde via Breivikvegen • Parkeringskjeller med nødvendige bodarealer • 2 bygningskropper i L-form med felles heis-/trappehus • Gjesteparkering, avfallshåndtering og sykkelparkering i nærheten av adkomsten. Videre avklaring av plassering vil avklares igjennom planprosessen. • Tilstreber størst mulige lek- og uteoppholdsarealer mot sør og vest. Krav på 1224 kvm (mangler 468 kvm) • 1 parkeringsplass i parkeringskjelleren pr. enhet og noe gjesteparkeringen på terrengnivå. • Ca. 50% BYA totalt <i>Figur 1 Illustrasjonsplan</i> Bygningsvolum og byggehøyde • 3 etasjer med inntrukket 4 etasje
---------------------------------------	--



- 13 – 14m gesims beregnet fra gjennomsnittlig terrengnivå



Figur 2 Illustrasjon

Funksjonell og miljømessig kvalitet

- Terrenget heller slakt mot nordøst med gode solforhold. Leilighetene er planlagt med sør- eller vestvendte private uteoppholdsareal
- Planlegger et større grøntareal sørvest på tomten, for å sikre gode lysforhold for lek- og uteoppholdsareal. Det er ønskelig å etablere ulike soner, med blant annet nærlekeplass for de minste.
- Inntil 34 leiligheter vil kreve 1224 kvm til lek etter KPA for Ålesund. Planinitiativet mangler 468 kvm innenfor område. Det ble fremmet ønske om å drøfte følgende punkter i oppstartsmøte:
 1. Kompensere kravet for lek med høyere kvalitet. Foreslås å etablere flere lekeapparater innenfor 200 kvm og at restarealet på 550 kvm defineres som kombinasjon av lek og uteopphold
 2. Ønsket avklaring på om gbnr. 50/965 og 50/1638 (fremtidig friområde, eies av kommunen) kan avsettes til naturlekeplass.

Tiltaket sin virkning på, og tilpassing til, landskap og omgivelser

- Ca. 700m gangavstand til Moa kjøpesenter
- Endrer typen bebyggelse i form av lavblokk, vil derfor skille seg ut fra omkringliggende bebyggelse.
- Planområdet er innenfor fortettingssone 2 og planlagt bebyggelse plasseres uten ulemper for omkringliggende bebyggelse ift. Sol- og utsikt.



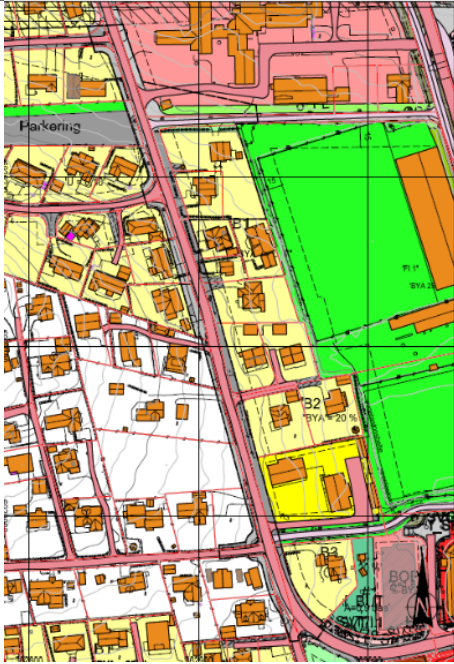
	• 150 m sør for planområder er det konsentrert bebyggelse med 2 stk. 6-mannsboliger. Sør for Herdbanen (gbnr. 50/1797), er det blokkbebyggelse med 4 etasjer under arbeid. • 34 enheter vil gi mer trafikk til Breivikvegen
Framlagt materiell	• Planinitiativ • Illustrasjoner • Parkeringskjeller • Plantegning • Situasjonsplan • Snitt_oppriss

PLANFORUTSETTNINGER

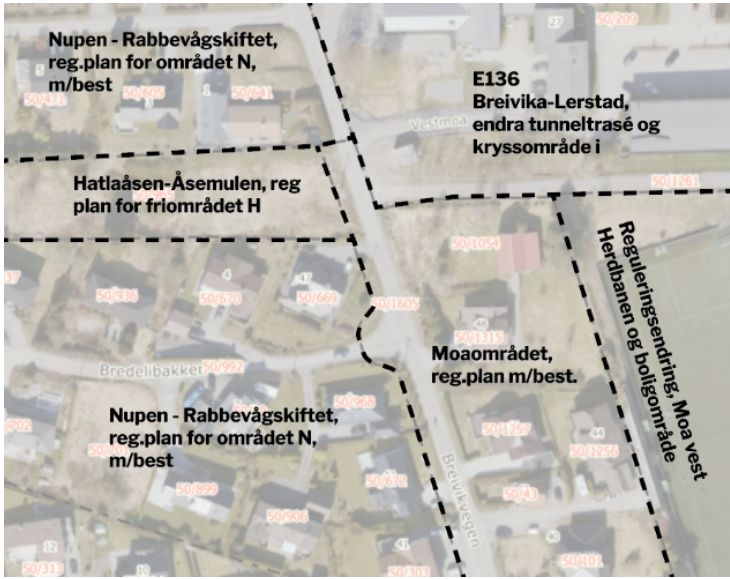
Gjeldende plangrunnlag for området

Kommunedelplanens arealdel	Formål i kommunedelplanen for Ålesund Avsatt til eksisterende boligbebyggelse.  <i>Figur 3 Gjeldende kommunedelplan</i>
Reguleringsplan	Reguleringsplan for Moaområdet, reg.plan m/best. vedtatt 01.06.1995 (1508 1504411) Etter utvidet plangrense i etterkant av oppstartsmøte, blir følgende planer også berørt: • Nupen - Rabbevågskiftet, reg.plan for området N, m/best. • E136 Breivika - Lerstad, endra tunneltrasé og kryssområde - områdeplan



	
Pågående planarbeid	Det er ikke tilgrensende planer under arbeid. Øst for planområdet ved Åsemulen er det et planarbeid (Nupen, Breikvika – gbnr. 37/12 m.fler.).
Andre føringer (statlige, regionale og kommunale)	• Samordna areal- og transportplanlegging • Styrking av barn og unge sine interesser i planlegging • Klima- og energiplanlegging • Behandling av støy i arealplanlegging T-1442 • Flom- og skredfare i arealplaner • Behandling av luftkvalitet i arealplanlegging



Forhold til arealplaner i området*	Planområdet grenser til 5 eksisterende planer, se figur under:  <i>Figur 4 Oversikt over grensende planer (utarbeidet av saksbehandler)</i>
Krav om konsekvensutredning/planprogram	• Planen viderefører dagens bruk i form av boligbebyggelse. • Størrelse og formål vurderes å ikke utløse krav til konsekvensutredning jf. Forskrift om konsekvensutredninger
Planfaglige vurderinger	• Kommunen anbefaler oppstart av planarbeidet, da planinitiativet er i tråd med overordnede føringer Tetthet og plangrep • Bygningstypologien med lavblokk er i tråd med fortettingsstrategien til sone 2, det er likevel viktig at prosjektet tilpasses eksisterende omgivelser og krav etter kommunedelplanen. Lekeplasskravet er førende for mulig utnyttelse av tomten. Dette legges særlig vekt på i og med at område er i ytterkant av sone 2. Bebyggelsen skal derfor fungere som en overgang mellom Moa og småhusbebyggelsen. • Planavdelingens anbefaling for prosjektet er å se tilbake til skissene vedlagt planvarselet i 2024, men med en høyere utnyttelse. Det presiseres at planavdelingen viser til enkelte grep fra det tidligere konseptet som forslagstiller og plankonsulent kan vurdere nærmere i planarbeidet. Det må imidlertid foretas en konkret vurdering i dette planarbeidet, eksempelvis med tanke på støy fra idrettsanlegget.

Illustrasjonsplanen vedlagt planvarselet (2024) har sentrale grep som:

- Opptrapping fra sør til nord, som er med på å skape en overgang mellom småhusbebyggelse og den tette bebyggelsen.
- Skrående plassering av bebyggelse skaper romlighet med tydelige soner
- Spillet i foreslått fasade fra 2024, er med å trekke deler av bygningskroppen «inn og ut», skaper variasjon og vil kunne oppleves mindre massivt, fremfor en tradisjonell blokk.

Figur 5 Diagram over plangrep fra planvarselet (illustrert av saksbehandler)

- Planavdelingen er positive til en høyere utnyttelse på tomten, men understreker at det er viktig at bebyggelsen tilpasses eksisterende omgivelser. Ut ifra innsendte skisser, oppleves bygningskroppene noe massive, sammenlignet med omkringliggende bebyggelse.
- Det vises til en gesims på mellom 13-14 m. Planavdelingen bemerker at det nordlige bygget vil kunne oppleves å ha 5 etasjer fra gang- og sykkelveien i nord, i og med at parkeringskjellerens mur blir delvis over bakken.

-

Figur 5 Diagram over plangrep fra planvarselet (illustrert av saksbehandler)

- Planavdelingen er positive til en høyere utnyttelse på tomten, men understreker at det er viktig at bebyggelsen tilpasses eksisterende omgivelser. Ut ifra innsendte skisser, oppleves bygningskroppene noe massive, sammenlignet med omkringliggende bebyggelse.
- Det vises til en gesims på mellom 13-14 m. Planavdelingen bemerker at det nordlige bygget vil kunne oppleves å ha 5 etasjer fra gang- og sykkelveien i nord, i og med at parkeringskjellerens mur blir delvis over bakken.



Figur 6 Fra gang- og sykkelvei vil bygningen kunne oppleves å ha opptil 5 etasjer (illustrert av saksbehandler)



Figur 7 Bilde fra tomten mot nord

Lek og uteopphold

- Lekeareal må hovedsakelig løses innenfor egen tomt. Bestemmelsene knyttet til lekeareal i KPA, er med på å angi mulig utnyttelse for tomten.
- Med bakgrunn i utfordringene knyttet til lek, anbefales det eksempelvis å ha en variasjon i valg av bygningstypologi (boligtype) og at det ses på muligheten for å redusere antall enheter.
- Balkongene til bygget i nord grenser til nedkjøringsrampen, dette mener vi er uheldig og sikrer ikke gode uteoppholdsareal.
- Idrettsanlegget til Herd anses som et supplement og kan ikke regnes med som lek.

Parkeringskjeller



	• Det er positivt at det legges opp til felles parkering under bakken. Dette frigjør plass på terreng. • Slik nedkjørselen er tegnet inn opptar den betydelig med areal sentralt i planområdet. Det oppfordres til at det ses på den interne organiseringen. • I møte er det drøftet om denne kan plasseres i nord, dette er en mulighet som videre må vurderes • Deler av sykkelparkering anbefales det legges ned i parkeringskjelleren
--	--

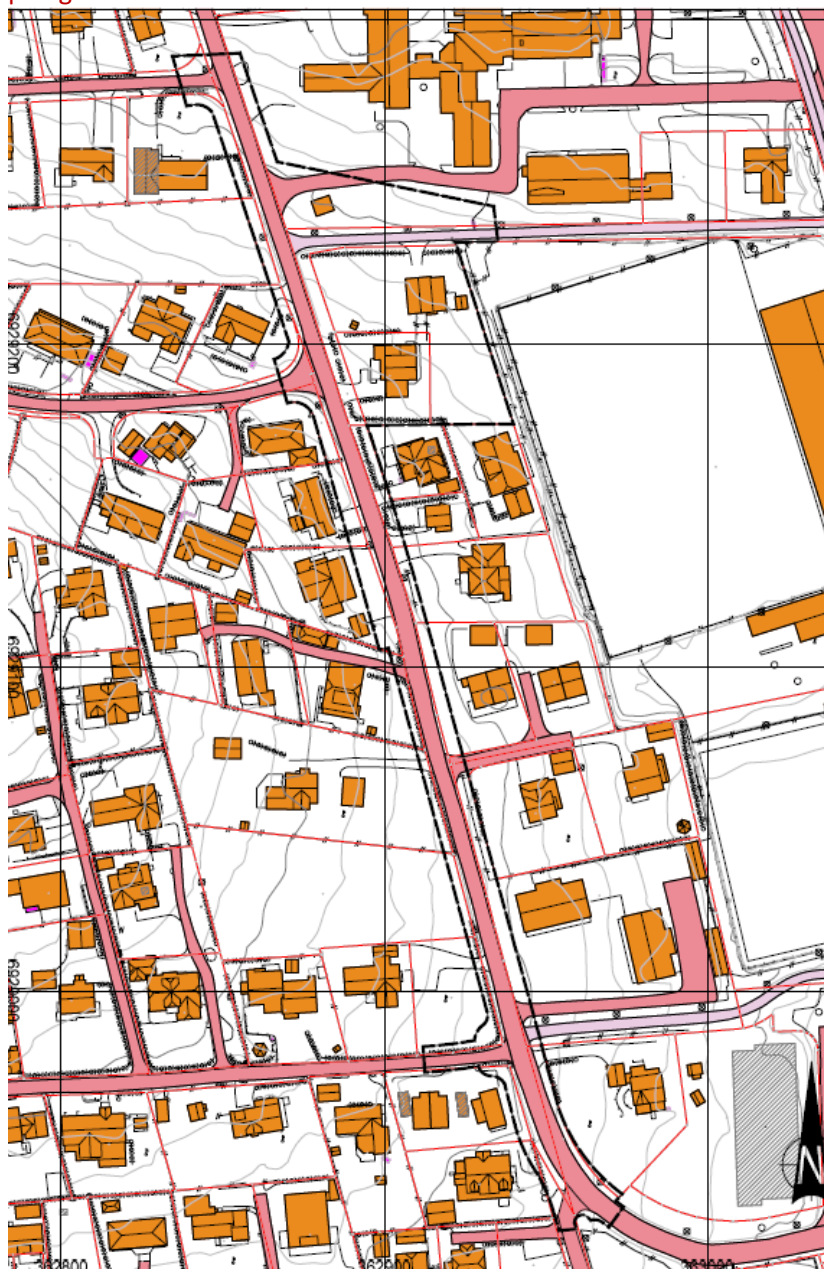
Planavgrensning

Kart med planavgrensning	
Gjeldende reguleringssituasjon med planavgrensning	
Planen vil erstatte deler av følgende planar	Deler av Moaområdet, reg.plan m/best (1508 1504411) vil bli erstattet av planen.

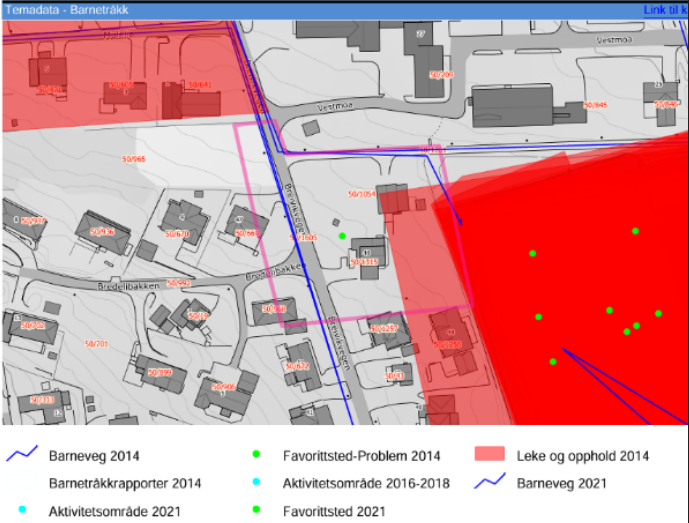


Kommunen sin
tilbakemelding

Justering etter oppstartsmøte: I etterkant av oppstartsmøtet er plangrensen utvidet.



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

Barn og unge sine interesser	Dagens situasjon/kartlegginger: • Er registreringer i barnetråkk • Herdbanen er en supplerende kvalitet. Det presiseres at idrettsanlegget er for medlemmer i åpningstiden og kan derfor ikke regnes inn som en del av lekearealet. • Utenom fotballbanene er det en opparbeidet lekeplass.  <i>Figur 8 Barnetråkk</i> Krav til lek • Lekeareal må hovedsakelig løses innenfor planområdet • Det er ikke lekeplasser i umiddelbar nærhet, det er en kvartalslekeplass ca. 279 m fra planområdet. Tilkomst er via Breivikvegen med blandet trafikk og mangler trygg adkomst fra planområdet. • Lekearealet skal følge krav til lek jf. kommunedelplanen for Ålesund. • Det skal være rekkefølgekrav knyttet til lekearealet. • Det ble drøftet i hvilken grad kvalitet kan kompensere andelen lekeareal. Dette må vurderes konkret og i sammenheng med øvrige forhold i et
-------------------------------------	--



planforslag. Planavdelingen mener det er viktig å legge til rette for en balansert fordeling mellom antall leiligheter opp mot lekeareal. Hovedsakelig ønskes det at lek løses innenfor egen tomt. Forslagstiller og plankonsulent må gjøre en selvstendig vurdering knyttet til om det er andre områder som kan anvendes til lek. Planavdelingen har ikke videre innspill til dette, utenom oppfordringen til å se på antall leiligheter.



Figur 9 Utsnitt som viser eksisterende lekeplass i sør

Tilbakemelding fra MILSAM

- Det åpnes ikke for at regulert tilkomst til Åsemulen og videre vestover omreguleres og benyttes til lek.
- Arealet er ikke et lekeområde og det er nødvendig å anvende området som tilkomst til friluftsområde.
- Viser til at gjeldende reguleringsplan legger opp til utfartsparkering i tilknytning til friområdet.
- MILSAM viser til at det ikke er ønskelig å åpne for naturlekeplass, da dette er krevende for kommunen å forvalte videre.
- Dersom det ikke er tilstrekkelig areal på egen tom, må ev. regulert lekeområde i nærmiljøet anvendes. Hvis det er kommunale lekeareal som skal benyttes, må dette avtales med Miljø og samferdsel

Barnerepresentanten

- Utbygger viser til allerede opparbeidet, kommunal kvartalslekeplass som et alternativ til pålagt områdelekeplass. Det presiseres fra barnerepresentantens side at dette forutsetter kommunalgodkjenning, hvis ikke må egen områdelekeplass tas inn i prosjektet



	• Det ble påpekt at anleggsperioden ofte medfører utfordringer knyttet til trafiksikkerhet og behov for avbøtende tiltak • Dataene for barnetråkk er av eldre dato, men det konkluderes med at de trolig er sammenfallende med dagens bruk.
Universell utforming	• TEK • Kommunale normer • NKF sitt temahefte for universell utforming
Eldre sine interesser	Det vises til Håndbok om aldersvennlig stedsutvikling
Naturmangfold	Det er ikke funn av artsforekomster.
Kulturlandskap og kulturminne	Det er ikke funn i offentlige databaser
Grøntstruktur-og friluftslivinteresser	Planområdet er tilknyttet en sentral grøntkorridor mot Åsemulen.
Fortetting/fortettingsstrategi	Sone 2 • Planområdet er innenfor sone 2 i fortettingsstrategien. Herunder: <i>Boligfortetting i randsonene rundt bysentrum, moa og knutepunkta</i> • Innenfor sonen kan det vurderes blokkbebyggelse med en høy arealutnyttelse, dette vurderes konkret igjennom detaljregulering).

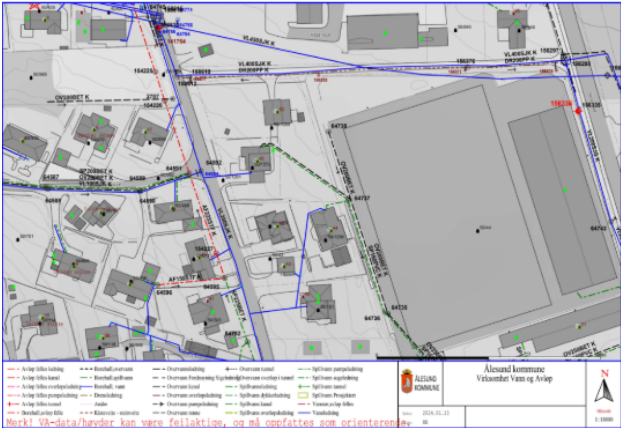


	• Områdets kvaliteter skal benyttes aktivt og oppnå eget særpreg av høy arkitektonisk kvalitet. • Det er vektlagt at ny bebyggelse skal fungere som en overgangssone mellom knutepunkt og øvrig bebyggelse • Tilgjengelighet for fotgjengere og syklistar skal prioriteres
Estetisk utforming og hensyn til omgivelsene	• Planavdelingen mener det er viktig at planen tilpasses eksisterende boligbebyggelse • Planavdelingen visere til illustrasjoner vedlagt varslingen i 2024 og oppfordrer til at det ses tilbake på plangrepene og hvordan disse videre kan implementeres i den nye planen (se videre om temaet under <u>Planfaglige vurderinger</u>) • Ved innsending av planforslag er det viktig å legge ved snitt som viser forholdet til nabobebyggelsen, samt andre beskrivende illustrasjoner. Dersom det vedlegges 3D-renderinger, er det ønskelig at noen av disse viser perspektiver fra øyehøyde
Veg- og vegtekniske forhold, trafiksikkerhet og renovasjon	Vei og trafiksikkerhet • Kollektivmuligheter med buss i nord og sør • Tilkomst via Breivikvegen • Regulert gangvei som ikke er opparbeidet, det er derfor blandet trafikk igjennom Breivikvegen • Nord for planområdet er det regulert gang- og sykkelvei som kobler seg på sykkelanlegget/gangveien øst for Herdbanen. • Krav til parkering jf. kommuneplanen. • Avkjørsel må reguleres inn i kartet • Justering etter oppstartsmøtet Med bakgrunn i tilbakemelding fra MILSAM etter gjennomført møte, er plangrensen utvidet for å gi rom for videre vurdering av løsninger knyttet til vei og myke trafikanter. <u>Tilbakemelding MILSAM</u> Sykkelparkering • Det oppfordres til at sykkelparkering for beboerne blir lagt under bakken. Dette gjør det tryggere for

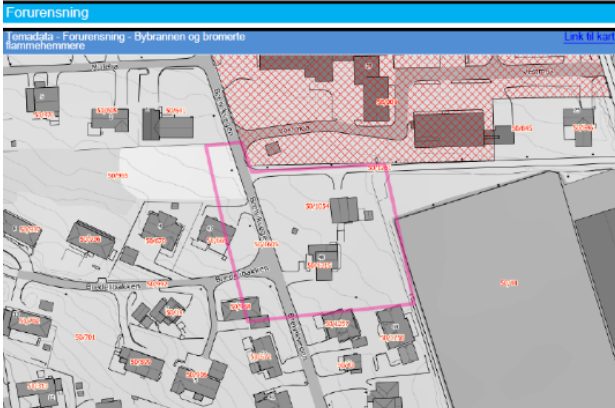


	syklene, samtidig som at det frigir areal for lek og rekreasjon. Fortau - Planinitiativet fra 2024 viste en løsning med fortau på østsiden. MILSAM poengterte at en slik endring vil være krevende å få til og skaper behov for en prinsipiell avklaring. - I møte ble det enighet om å ikke flytte fortauet fra vest til øst. - Det anbefales å utvide planområde. Renovasjon: - Krav om renovasjonsteknisk plan - Renovasjon må planlegges og tilpasses boligtypen det planlegges for.
Vann, avløp, overvannshåndtering	Generelt - Det stilles krav om VA-rammeplan iht. kommunal VA-norm og vedlegg B1 (Krav til VA-rammeplan Sunnmøre – sjekkliste), samt B4 Retningslinjer for overvannshåndtering Eksisterende VA- anlegg - SP DN160 og OV DN200 ved tomtegrense (SØ) - Vann DN200 i Breivikvegen og DN400 hovedledning nord - Kapasitet/tilstand må vurderes og dokumenteres Vann/brannvann - Kapasitet for forbruk og slokkevann må dokumenteres i tråd med gjeldende bestemmelser - Plassering brannhydrant(er) og må vurderes Spillvann - Spillvannsmengder fra planområdet skal beregnes - Kapasitet på ledningsnett og renseanlegg må vurderes og beskrives. Avløp vil bli tilknyttet Kongshaug renseanlegg i Sula, antatt satt i drift i 2028. Eksisterende renseanlegg vil bli erstattet med pumpestasjoner. Vi anbefaler at det vurderes tilknytning til eksisterende avløpsledning i SØ – tilknyttet renseanlegg RA4. Det må stilles rekkefølgekrav til renseanlegget.

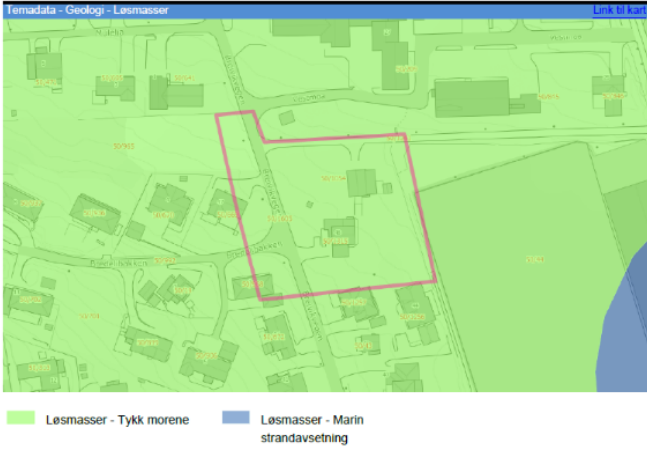


	Overvann - Lokal håndtering (LOD) skal legges til grunn. Det er svært begrenset kapasitet på eksisterende ledningsnett for overvann - Planlagt høy utnyttelse med parkeringsanlegg under bakken vil innebære begrenset muligheter for infiltrasjon - Fordrøyninganlegg- /magasin under bakken må vurderes, areal må avsette og sikres - Overvannsmengder, kapasitet på fordrøyninganlegg skal beregnes - Er en overvannsledning i nord som kan vurderes  <i>Figur 10 Ledningskart</i>
Rekkefølgekrav/ utbyggingsavtaler	- Rekkefølgekrav knyttet til lek - Rekkefølgekrav knyttet til VA renseanlegg
Støy og støv/forurensning	- For planer innenfor sone 2 skal støy og luftforurensning utredes Tilbakemelding kommuneoverlegen - Problemstillinger knyttet til SK Herds idrettsanlegg må løses - Planarbeidet må vise hvordan plassering av bygningsmassen og bygningstekniske tiltak skal sikre beboelsesrom mot sjenerende støy og uro fra baneanlegget. - Støy fra ballspill, treninger, kampsituasjoner (publikum), ballspark mot reklameplakater og veggene i stålhallen i øst



	• Sikre at direkte- og strølys fra lysmastene til idrettsanlegget ikke gir sjenanse for beboelsesrom. ○ Viktige med tanke på soverom ○ Plankonsulent viser til mulige tiltak som er gjort på Herdbanen, temaet tas med videre. • Rampen til p-kjeller er tett inntil private uteoppholdsareal. ○ Utendørs p-areal ved siden av rampen, skaper større trafikkareal sentralt i planområdet. Spesielt for leilighetene i 1. etasje vil dette gi et ugunstig og urolig uteareal. ○ Det bør vurderes om rampen til parkeringskjelleren kan flyttes nord for bygningen. ○ Det vises også til behov for avbøtende tiltak for å forhindre fotballer inn i planområdet ○ Må også ta stilling til mulig intern støy fra garasjeport • Det ble opplyst om utfordringer knyttet til flate tak og fugler
Beredskapsmessige vurderinger/ROS-analyse	 • Treff i Temakart- <i>forurensning - og bromerte flammeheggere</i>. Dette må det ses nærmere på. Ros-analyser • Forslagsstiller skal bruke Statsforvalteren sin sjekkliste for risiko- og sårbarhet. Faremoment som måtte gå fram av sjekkliste må vurderes nærmere.



	- Husk at Statsforvalterens sjekkliste kun er veiledende. Det er krav til at det gjennomføres en selvstendig ROS-analyse i plansaker. - Sjekklisten er et hjelpemiddel i prosessen, det er viktig at nyeste versjon anvendes. <u>NVE krever innmelding av naturfareutredninger</u>
Løsmasser	- Funn i DOK knyttet til løsmasser og tykk morene - Må redegjøres i for i plandokumentene  <i>Figur 11 Utsnitt løsmassekart</i>
Høringsparter og behov for medvirkningsprosesser	Kommunen oversender kartomriss over eiendommer som skal varsles, samt liste med offentlige organ og andre interessenter.



GENERELT OM PLANPROSESS OG KRAV

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. (<i>Skal avtales i møte.</i>) <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	<u>Informer/skriv ev. om mulig saksgang og fremdrift:</u> 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: Finsethagen AS Vi ber om at det blir oppgitt BRA i planforslaget. 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.

Ferdig referat signeres elektronisk av forslagsstiller via esignering.



Med hilsen
Marie Emblem Sevatdal
planleggar
Plan og bygning

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

