

DNP26 AS

► Detaljregulering Digerneset

Miljøplan

Oppdragsnr.: 52109726 Dokumentnr.: Versjon: 03 Dato: 2025-12-16



Oppdragsgiver: DNP26 AS
Oppdragsgivers kontaktperson: Erland Reite
Rådgiver: Norconsult Norge AS
Oppdragsleder: Stine Misund Fiksdal
Fagansvarlig: Kristina Stendal Karlsen
Andre nøkkelpersoner: Ingvild Yri

03	2025-12-16	Endringer etter kommunens gjennomgang	StMFi	KriKar	StMFi
02	2025-06-30	endringer etter kommunens gjennomgang	StMFi	KriKar	StMFi
1	2024-05-16		KriKar	IngYri	StMFi
Versjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontrollert	Godkjent

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Norconsult. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

Innhold

1	Innledning	4
1.1	Bakgrunn	4
1.2	Dagens situasjon og planområdet	4
1.3	Overordnede føringer	4
1.3.1	<i>Kommunedelplan for Skodje 2019 - 2029</i>	4
2	Landskapsbilde	6
2.1	Beskrivelse av tema	6
2.2	Beskrivelse av landskapet	6
2.3	Illustrasjoner	6
2.4	Beskrivelse av tiltaket	15
2.4.1	<i>Terrengbehandling/utomhus</i>	16
2.4.2	<i>Vegetasjonsskjerm</i>	19
2.4.3	<i>Terrengsnitt</i>	21
2.4.4	<i>Bygninger</i>	26
2.4.5	<i>Strandsone</i>	26
2.5	Vurdering av påvirkning og avbøtende tiltak	26

1 Innledning

Norconsult AS har utarbeidet Miljøplan i forbindelse med utarbeidelse av detaljreguleringsplan for Digernes næringsområde.

I Kommunedelplan for Skodje 2019-2029 stilles det krav til at det ved regulering av nybygg og større tilbygg/påbygg av vesentlig karakter innen næringsbebyggelse skal foreligge miljøplan som viser hvordan næringsarealet er tilpasset omgivelsene (kap. 17. Næringsbebyggelse).

I referat fra oppstartsmøte med kommunen (07.03.22) stilles det krav til at miljøplanen skal inneholde illustrasjoner, terrengsnitt og perspektiv som viser fjernvirkninger, og forhold til landskapsrommet, bygninger, terreng og strandsonen.

1.1 Bakgrunn

Norconsult AS er engasjert av Digerneset Næringspark AS for å gjennomføre planprosess og utarbeide detaljreguleringsplan med planprogram og konsekvensutredning for en utvidelse av Digerneset næringspark mot øst. Detaljreguleringsplanen med konsekvensutredning skal utarbeides i samsvar med plan- og bygningsloven § 12-3.

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for næringsvirksomhet med tilhørende parkering og veganlegg på eiendom 531/176 og 531/100. Det skal legges til rette for bygging av flere næringsbygg. Bygningstype og størrelse er tenkt å skulle harmonere med bygningene på naboarealene.

1.2 Dagens situasjon og planområdet

Planområdet ligger 25 km øst for Ålesund sentrum, i gamle Skodje kommune, like ved Skodjevika, og har en strategisk beliggenhet som knutepunkt. Digerneset næringspark er et 400 dekar stort område med byggeklare tomter. Det er flyttet rundt 2 000 000 kubikk fjell for å forberede fremtidens knutepunkt for bedrifter og kunder. Målet for Digerneset Næringspark er å utvikle kortreiste arbeidsplasser, kortreist handel, kortreiste offentlige tjenester kombinert med energi produsert på stedet.

Størrelsen på planområdet er ca. 81 daa. Plangrensen deler opp området BN1 i kommunedelplanen for Skodje. Dette har sin forklaring ved eierskapet til eiendommene og at det naturlige terrenget i nord går ned i et stort søkk like nord for plangrensen. Ålesund kommune har stilt krav om at det skal tilrettelegges for tilkomst til de deler av BN1 som ikke reguleres i denne prosessen. Tilkomsten vil da bli gjennom området som nå reguleres.

Adkomsten til planområdet går via toplanskryss på E39 og gjennom etablert næringsområde på Digerneset. Utvidelsen av næringsområdet mot øst, som denne planen skal legge til rette for, er tatt høyde for med tanke på dimensjonering av eksisterende vegsystem. Ålesund kommune har imidlertid påpekt at det må etableres fortau til planområdet og det er derfor tatt med en smal korridor rett nord/sør for å regulere inn fortau/GS-veg.

1.3 Overordnede føringer

1.3.1 Kommunedelplan for Skodje 2019 - 2029

Hele området er avsatt til næringsbebyggelse i gjeldende kommunedelplan for Skodje 2019-2029. Intensjonen i planen er dermed i tråd med overordnede planer. Deler av planområdet er detaljregulert fra før, men inkluderes i denne planen for å få et helhetlig vegsystem.

Retningslinjer i bestemmelsene til kommunedelplan for Skodje 2019-2029 stiller særskilte krav til Digernes Aust (BN1) (kap. 17. Næringsbebyggelse):

«Gjennom reguleringsplanarbeid skal det leggest stor vekt på at områda får ei god arrondering i høve tilliggjande areal og forsvarleg terrengbearbeiding, slik at området framstår heilskapleg i nær og fjernverknad.

Ved reguleringsplanarbeid på Digernes Aust (BN1) gjeld følgjande:

- Det skal avsettast areal til føremål vegetasjonsskjerm i ytterkant av næringsområda som visuell avgrensing slik at næringsbygg vert mindre eksponert mot omgjevnaden.
- Vegetasjonsskjermen skal ha minimum 10 meter breidde og etablerast på same høgdenivå som næringstomta for å oppnå tilstrekkeleg skjerming framføre bygningar.
- Vegetasjonsskjermen skal utformast som ein jordvoll med topp minimum 2 meter over bakkenivå på næringstomta.
- Det skal nyttast eigna vekstmassar med tilstrekkeleg djupne for etablering av trevegetasjon.
- Området skal tilplantast med stadeigne artar. Skjermen bør bestå av blandingsskog bar/lauv.
- Snauhogst er ikkje tillate, men området kan skjøttast på ein slik måte at det alltid har skjermingseffekt.
- Innanfor føremålsområdet er det ikkje tillate med tekniske inngrep. Gjerde kan tillatast.
- Vegetasjonsskjerm skal vere etablert innan det givast bruksløyve.»

2 Landskapsbilde

2.1 Beskrivelse av tema

Landskapsbilde handler om de romlige og visuelle kvalitetene i omgivelsene, landskapets sammenhenger og overganger og hvordan det nye tiltaket er tilpasset dette. Landskapskarakteren påvirkes av forhold som tiltakets synlighet, fragmentering av landskapet og brudd med omgivelsenes skala. Miljøplanen skal vise hvordan næringsarealet er tilpasset omgivelsene.

2.2 Beskrivelse av landskapet

Planområdet ligger 25 km øst for Ålesund sentrum, i gamle Skodje kommune like ved Skodjevika, og tilhører landskapsregionen Ytre fjordbygder på vestlandet. Regionen strekker seg fra Ryfylket i sør til Romsdalsfjorden i nord. Typisk for regionen er et åpent landskap med blant annet vide fjordstrek og ofte en lavere horisont mot vest. Landskapet er ofte preget av storskåret mosaikk av landformer, dvs veksling mellom ulike åsformer, storkupert hei, godt avrunda paleiske fjellformer og mindre strandflater fragmentert. Planområdet har de typiske trekkene for regionen med varierte åsformer (kilde: NiN).

Planområdet grenser i vest mot eksisterende næringsareal og planområdet skal utvikles til næring som er typisk i området. Østlige del av planområdet ligger på et småknudrete landskap med skog. I nord er området avgrenset av en bratt skrent ned mot et dalsøkk.

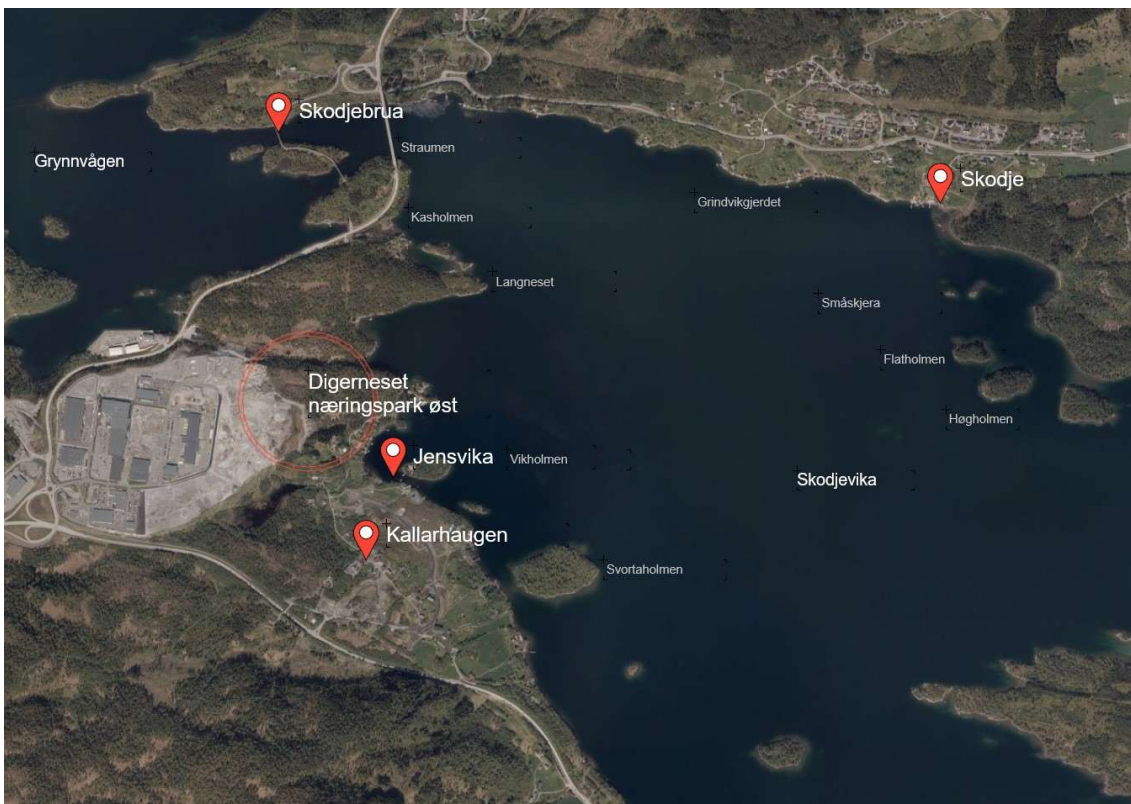
I planområdet er vegetasjon dominert av næringsfattige lyngdominerte bjørke- og furuskoger.

2.3 Illustrasjoner

Det er etablert terrengmodell med volumstudie for å vurdere de visuelle virkningene for nærområdet, samt fjernvirkninger, og tatt ut terrengsnitt og perspektiv som viser sammenheng mellom planlagt utbygging og omgivelsene. Utbyggingsvolumet viser ca. 40% bebyggelse på området, med en maks høyde på 12m. Bestemmelsene åpner for at tekniske installasjoner/bygningsddeler kan ha opp mot 16m høyde, men begrenset til maks 20% av takflaten. Eksisterende næringsområde på Digerneset er utbygd med ca. 30% bebygd areal. Ny reguleringsplan har noe begrenset areal og sammen med krav om parkeringsdekning vil et bebygd areal på ca. 40% utgjøre totalt i underkant av 60% bebygd areal.

Følgende standpunkt er vist før og etter utbygging:

- Fra Kallarhaugen
- Fra hyttene som vender mot Skodjevika/Jensvika
- Fra Skodjebygda
- Fra Skodjebrua



Figur 1 Posisjoner for illustrasjoner av situasjon før og etter tiltaket

Illustrasjonene er brukt til å gjennomføre vurdering av virkninger for landskap i planbeskrivelsen.

Illustrasjoner, før og etter



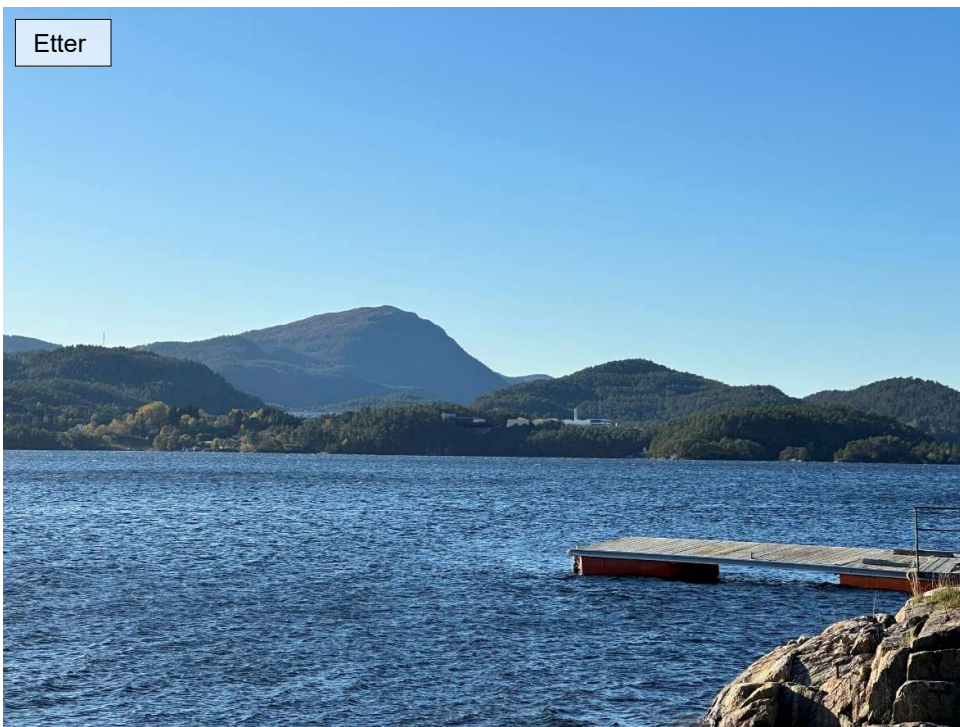
Figur 2 Før- og etter situasjon, sett fra Kallarhaugen, bygninger blir delvis skjult av vegetasjonen



Figur 3 Før- og ettersituasjon sett fra Jensvika, bygninger havner bak vegetasjonen

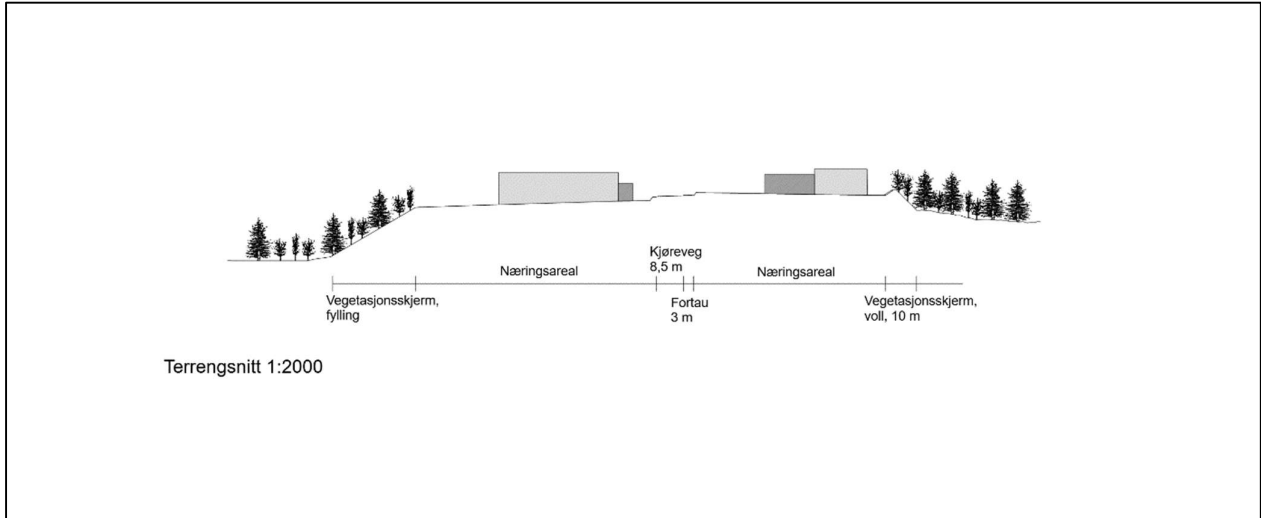


Figur 4 Før- og etter situasjon sett fra Skodjebrua, bygningene havner bak vegetasjonen



Figur 5 Før- og etter situasjon sett fra Skodjebygda

Terrengsnitt



Figur 6 terrengsnitt

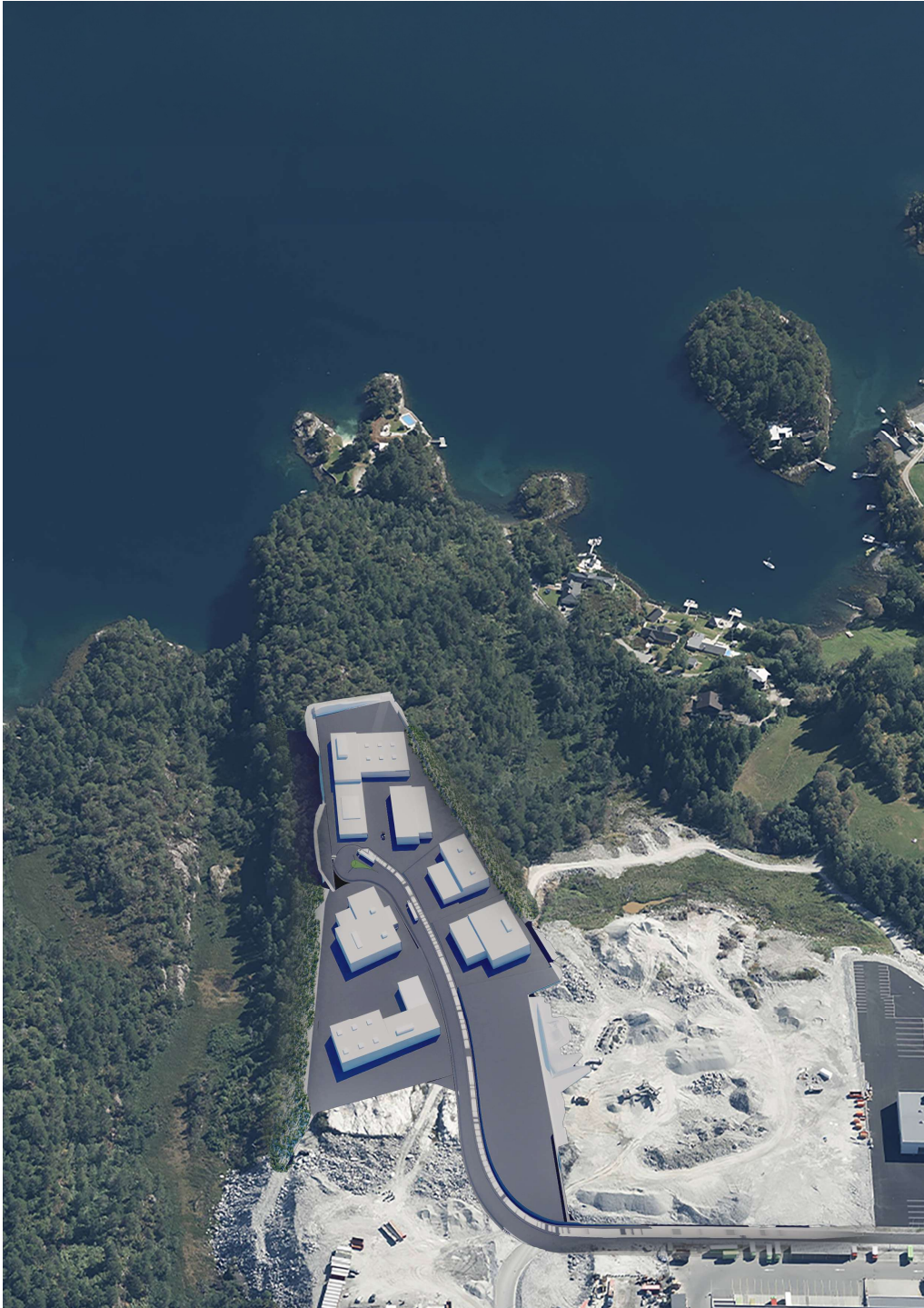
Perspektiv, næringsareal



Figur 7 Illustrasjon av nytt næringsareal i landskapet.



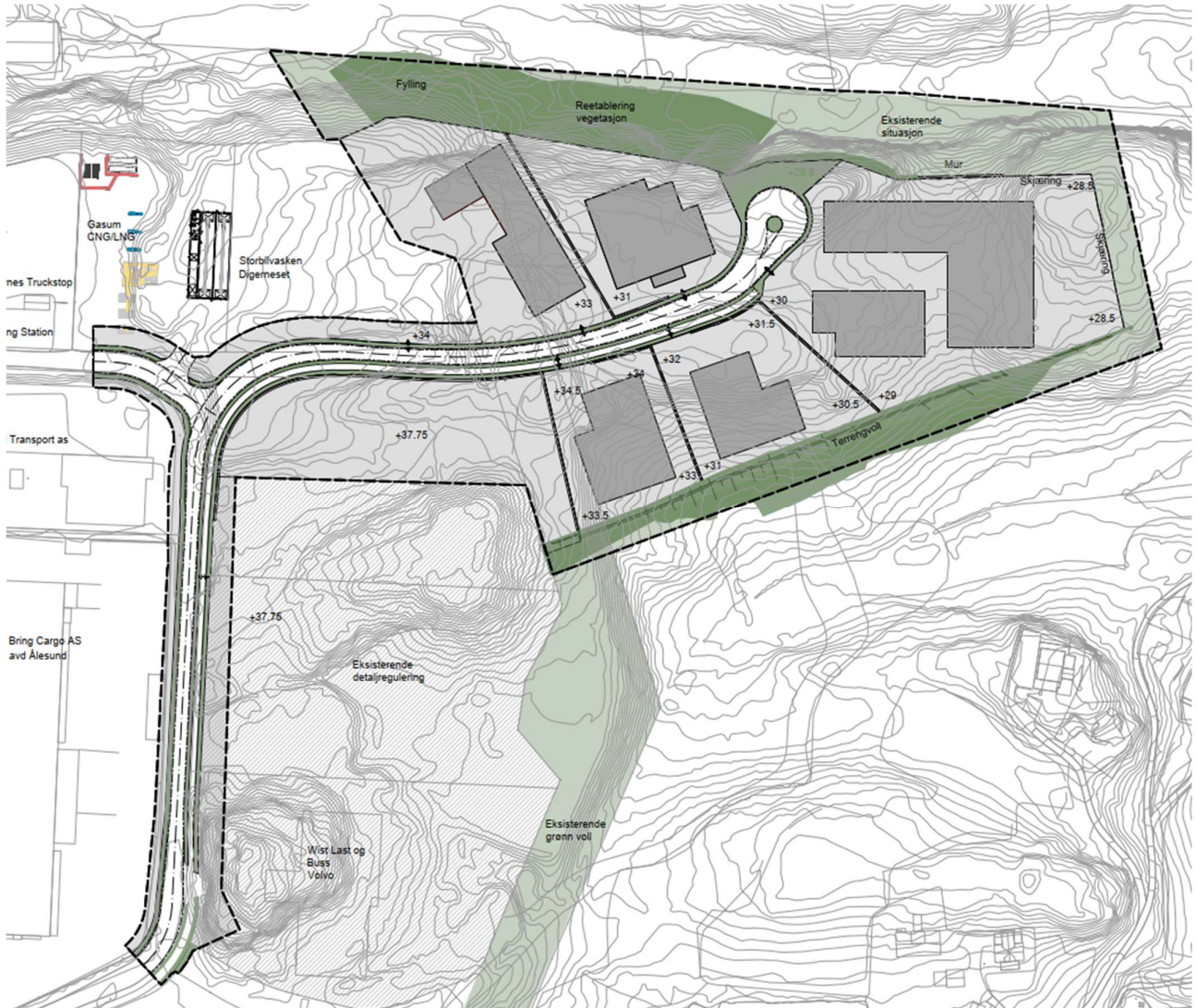
Figur 8 Perspektiv av næringsarealet



Figur 9 perspektiv av næringsarealet

2.4 Beskrivelse av tiltaket

Under følger beskrivelse av tiltaket med fokus på inngrep og tilpasninger til landskap.

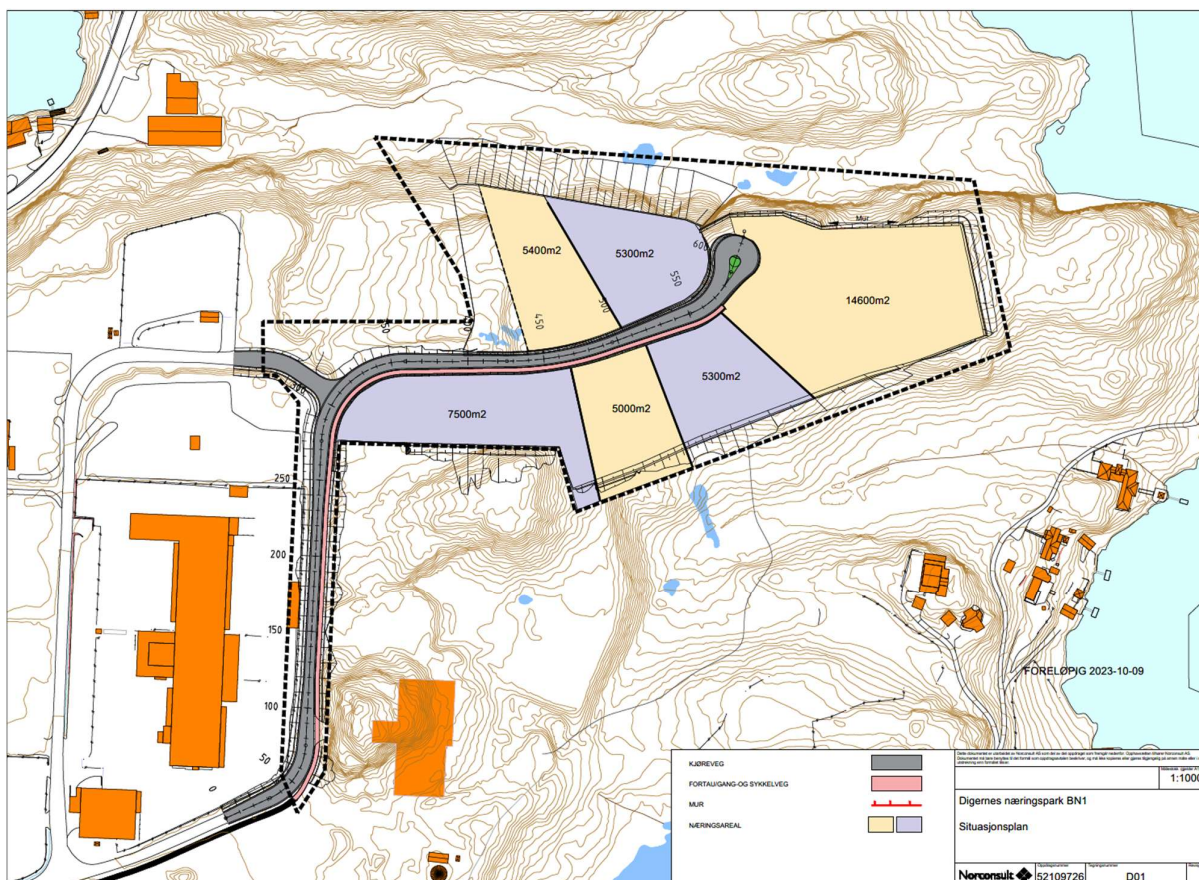


Figur 10 illustrasjonsplan som viser vegetasjonsvoll, fyllinger, skjæringer og nyplanting av vegetasjon m.m.

2.4.1 Terrengbehandling/utomhus

Næringsareal:

Det er lagt opp til flere flater internt på næringsområdet som trapper seg i terrenget med høyder satt i sammenheng med vegen. Ved å bryte opp flaten blir det variasjon i området, og denne tilpasningen vil oppleves som en tilpassing til eksisterende terreng. En avtrapping av terrenget gir også avtrapping av bygningsvolumene. Nivåsprangene internt på næringsområdet kan tas opp med mur. Dersom man har plass til det kan nivåsprangene tas opp med grønne skråninger. Dette vil gi et mykere og grønnere uttrykk, og et tydeligere skille mellom for eksempel næringsareal og fortau og mellom de ulike tomtene.



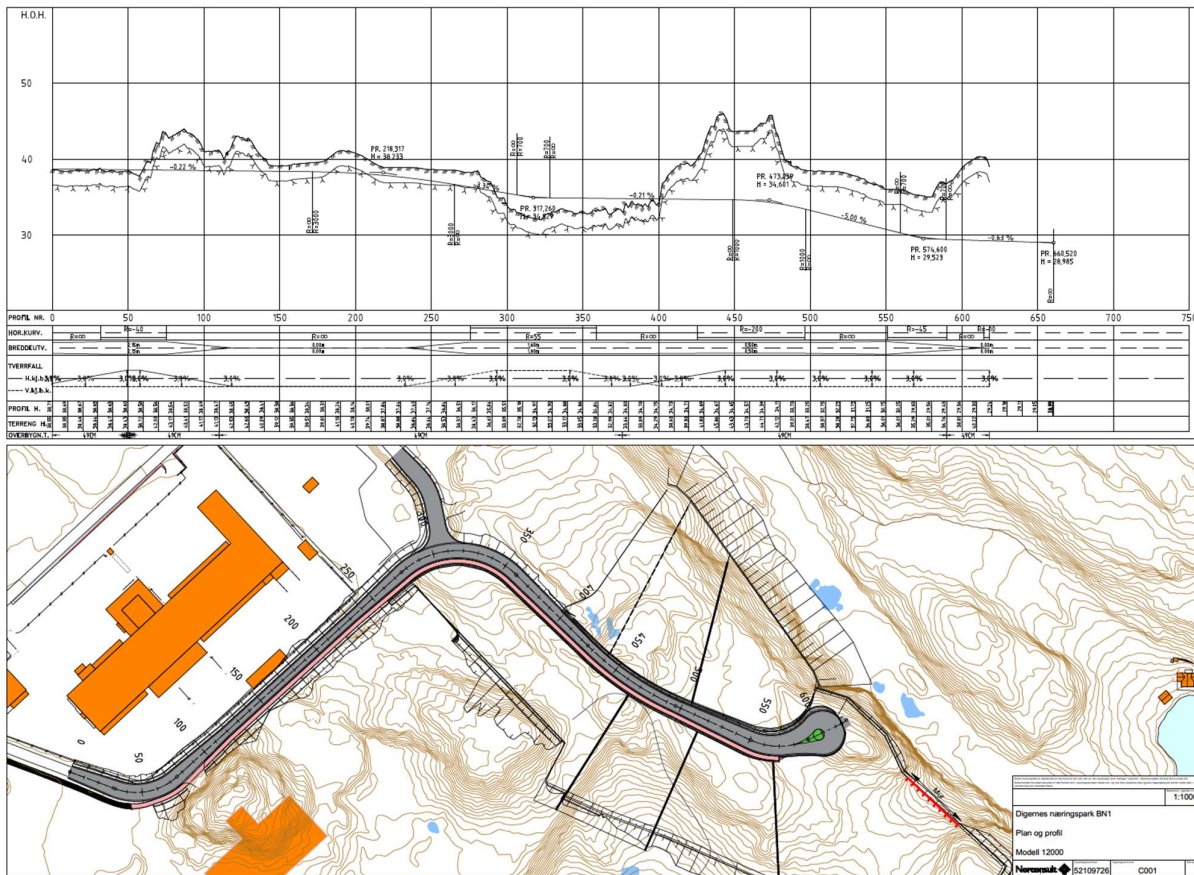
Figur 11 Kartskisse som viser planlagt veg, fyllinger og oppdeling av næringsarealet.

Areal avsatt til næring er ved dette byggetrinnet konsentrert til arealet over dalen. Mot nord følger fyllinger/skjæringer mot dalsiden og er i størst mulig grad trukket vekk fra strandsonen.

Mot øst stopper areal avsatt til næring ved Svarthammaren. Svarthammaren er et av de høyeste punktene i planområdet, og bevaring av denne er et viktig tiltak for bevaring av eksisterende landskapstrekk og for å unngå negative fjernvirkninger.

Veg/turveg:

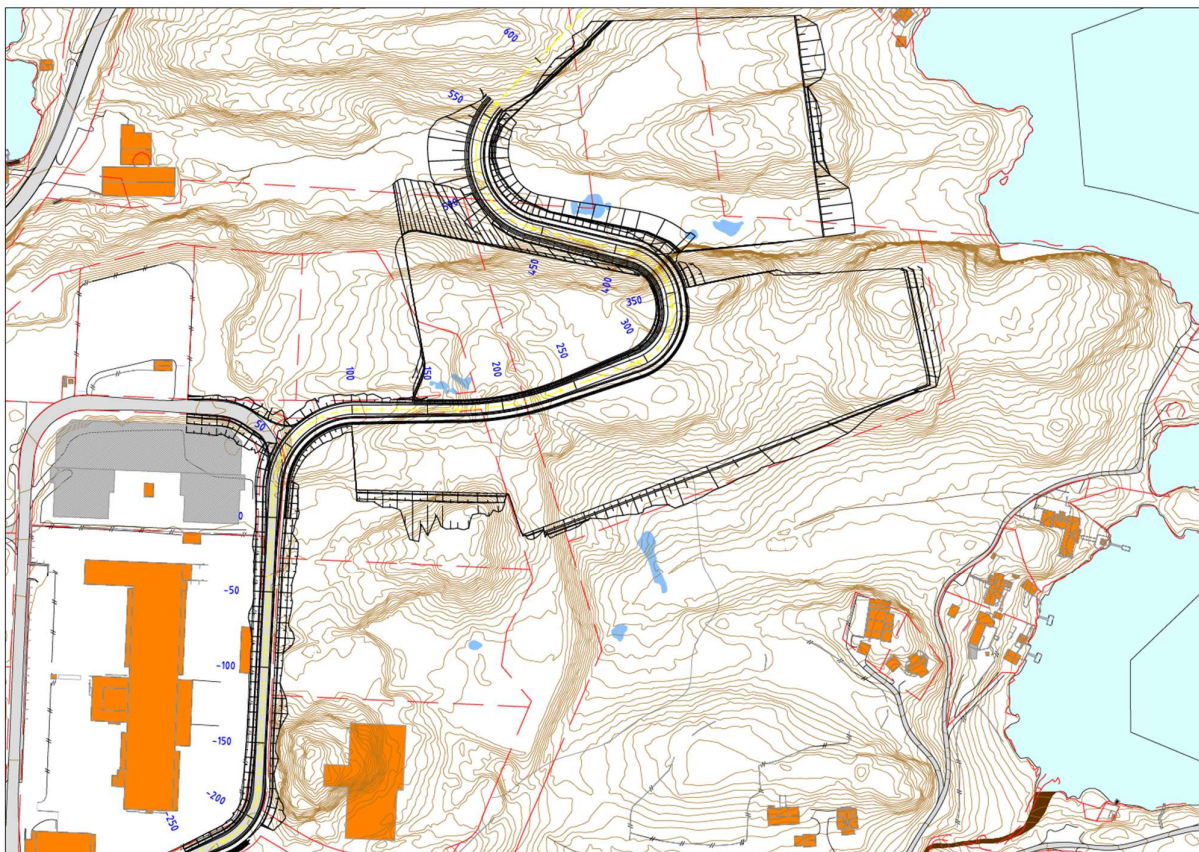
Vegen kobler seg til eksisterende veg i vest, og følger terrenget gjennom planområdet. Vegen er prosjektert slik at den kan forlenges nordover ved videre utvikling av området. Fra rundkjøring, og der nytt fortau avsluttes, kan det etableres en sti videre nordover mot Skodjebruene der dagens g/s-veg opphører.



Figur 12 Plan og profil av veg mot eksisterende terreng.

Byggetrinn 2:

Ved eventuell utviding av næringsareal tilsvarende BN1 i kommunedelplan for Skodje 2019-2029 er det lagt til rette for videreføring av kjørevegen slik at den følger landskapet. Utvidelsen av næringsarealet er trukket vekk fra strandsonen og stoppet ved forhøyning i dalen for å ivareta strandsoneverdier.



Figur 13 Kartskisse som viser eventuell utvidelse av næringsarealet med veg ved byggetrinn 2.

Krav i bestemmelser knyttet til terrengutforming

- 3.4 – Terrengbehandling, utomhusplan:

Ikke-bebygd del av tomta skal utformes tiltalende, og terrengmessig overgang til naboeiendommer skal gis en naturlig utforming. Skjæringer som følge av utgraving/planering av tomt skal tilplantes med stedefgen vegetasjon. Der det er behov for forstøtningmurer mot nabetomt eller veg, **skal disse utføres i naturstein**. Kommunen kan påby at planeringshøyden blir senket eller hevet slik at høyden på forstøtningmuren blir redusert. Tilkjøring/bortkjøring av masser skal reduseres til et minimum.

Sammen med søknad om byggetillatelse skal det utarbeides en utomhusplan for den ubebygde delen av tomta. Denne skal ved siden av å vise bebygd areal, også vise terrengbehandling og eksisterende og ev. ny vegetasjon.

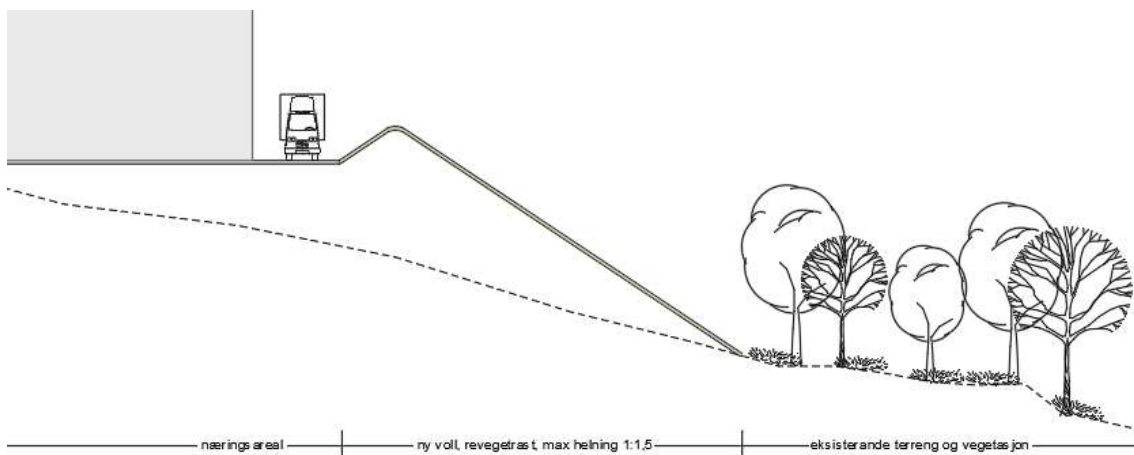
Bekker skal som hovedregel holdes åpne og i sin naturlige form, med tilstrekkelig kantvegetasjon.

2.4.2 Vegetasjonsskjerm

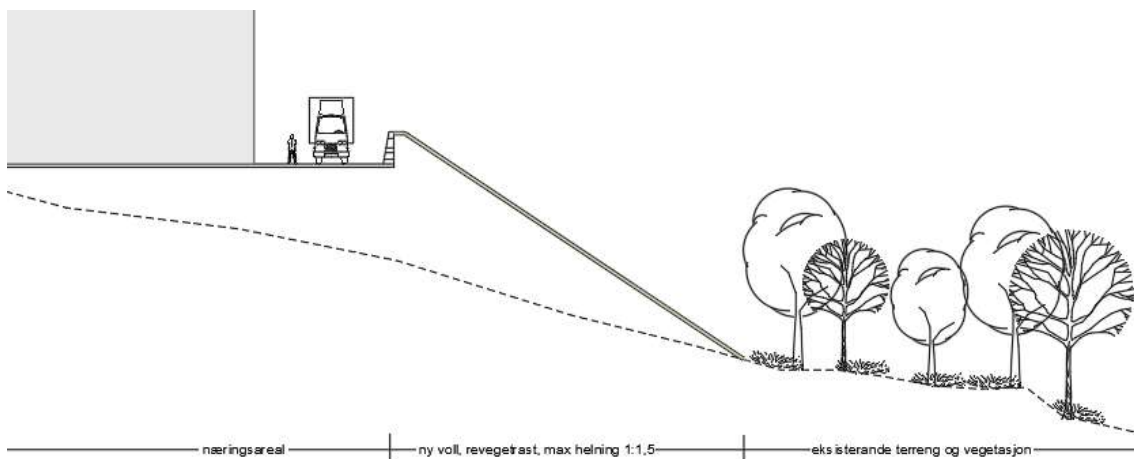
Det er satt av grøntareal med vegetasjon som skal fungere som grønn buffersone og visuell skjerming av området rundt næringsområdet.

Vegetasjonsskjerm mot sør (VS1):

Denne skal inneholde en voll som reduserer fjernvirkning av tiltaket. Vollen skal være 2m over nivået på næringsarealet, og skal ut mot naturen revegeteres med stedlig vegetasjon. For en sikker og stabil overflate kan maksimal helningsvinkel på vollen være 1:1,5 (byggforsk 517.421). Det er stilt rekkefølgekrav i bestemmelsene om at vegetasjonsskjerm VS1 skal være etablert før det gis brukstillatelse. Utstrekning av terrengvullen vil variere etter faktiske terrengforhold. Høyder i kartgrunnlaget er ikke kvalitetssikret, så snitt under viser prinsipputforming av voll.



Vollen kan utformes med skråning inn mot næringsarealet.



Vollen kan også utformes med mur inn mot næringsarealet. Dette vil gi større flater til næring.

Vegetasjonsskjerm mot øst og nord (VS2-3):

Deler av vegetasjonsskjermen mot nord er omfattet av hensynssonene «Bevaring av naturmiljø». Her er det gjort funn av den sårbare naturtypen boreonemoral regnskog. Innenfor hensynssonen skal det ikke foretas inngrep som forringer naturtypen. Bevaring av eksisterende vegetasjon bidrar til å ivareta landskapets karakter og å dempe negative nær- og fjernvirkninger. Innenfor byggegrensen i plankartet kan det etableres fylling i sammenheng med etablering av NÆ4.

Krav i bestemmelser knyttet til vegetasjonsskjerm

- 6.3 - Vegetasjonsskjerm (VS): Vegetasjonsskjermene skal fungere som en buffersone mot de omkringliggende områdene. Områdene skal i størst mulig grad beholde sitt naturlige preg. Inngrep i området skal jordslåes med stedegne masser og plantes til med stedegen vegetasjon slik at man får en naturlig gjengroing. Det skal benyttes egnede vekstmasser med tilstrekkelig dybde for etablering av trevegetasjon. Vegetasjonen skal bestå av blandingskog bar/løv.

Det skal legges vekt på å få naturlige overganger mot eksisterende terreng. Ved fjellskjæringer eller mur høyere enn 1 m skal det settes opp sikringsgjerde.

For områdene gjelder i tillegg:

VS1:

- Vegetasjonsskjermen skal ha minimum 10 meter bredde og etableres på samme høydenivå som næringstomta for å oppnå tilstrekkelig skjerming framfor bygninger.
- Vegetasjonsskjermen skal utformes som en jordvoll med topp minimum 2 meter over bakkenivå på næringstomta. Vollen kan avsluttes med mur på siden inn mot næringsarealet.
- Snauhogst er ikke tillatt, men området kan skjøttes på en slik måte at det alltid har skjermingseffekt.
- Innenfor formålsområdet er det ikke tillatt med tekniske inngrep. Gjerde kan tillates.

VS2

Eksisterende terreng skal bevares av hensyn til registrert forekomst av boreonemoral regnskog.

VS3

- Det er tillatt å etablere trase for myke trafikanter som knytter seg til gang og sykkelveg (o_GS).
- Innenfor området og byggegrensens utstrekning kan det etableres fylling i tilknytning til NÆ4. Fyllingen må detaljprosjekteres og stabilitetsberegnes før etablering.

- 7.2 – Bevaring naturmiljø (hensynssone)

Innenfor hensynssonen skal det ikke foretas inngrep som forringer naturtypen.

8.2 – Rekkefølgekrav (vegetasjonsskjerm)

Vegetasjonsskjerm tilknyttet VS1 og NÆ5 skal være etablert før det gis brukstillatelse innenfor området.

Før brukstillatelse til tiltak innenfor NÆ4 skal eventuelle terrenginngrep i VS3 være utformet etter krav i punkt 3.4.

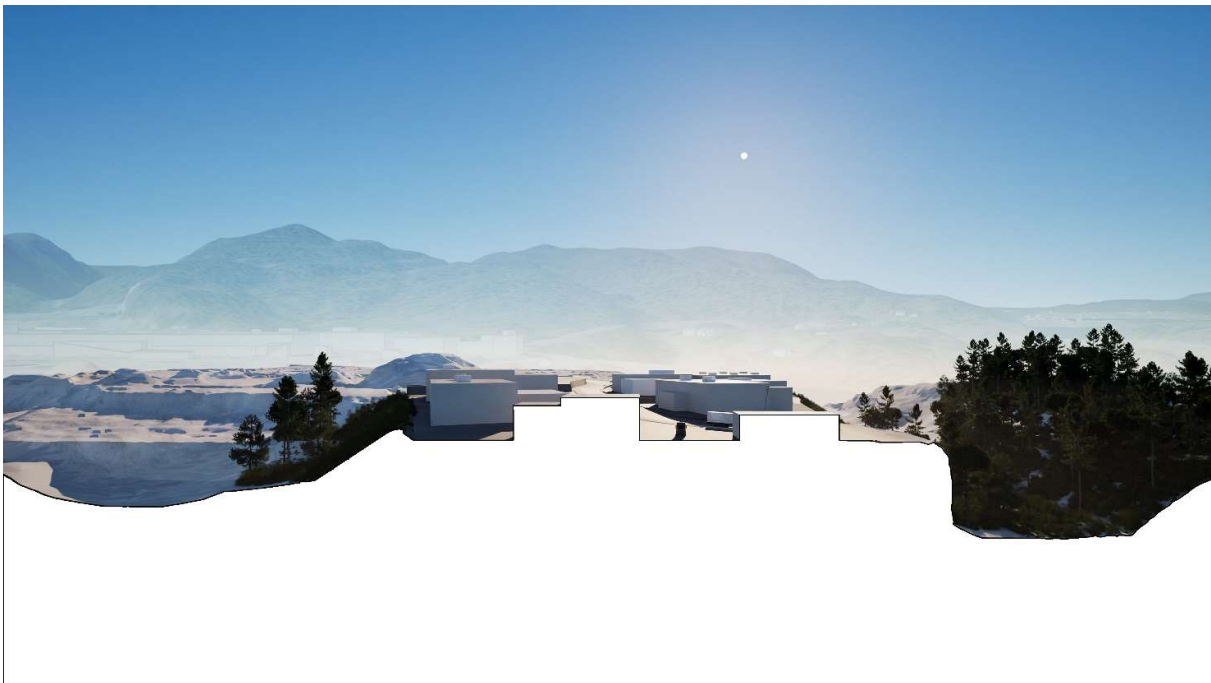
2.4.3 Terrengsnitt



Figur 14 plassering og retning av snitt



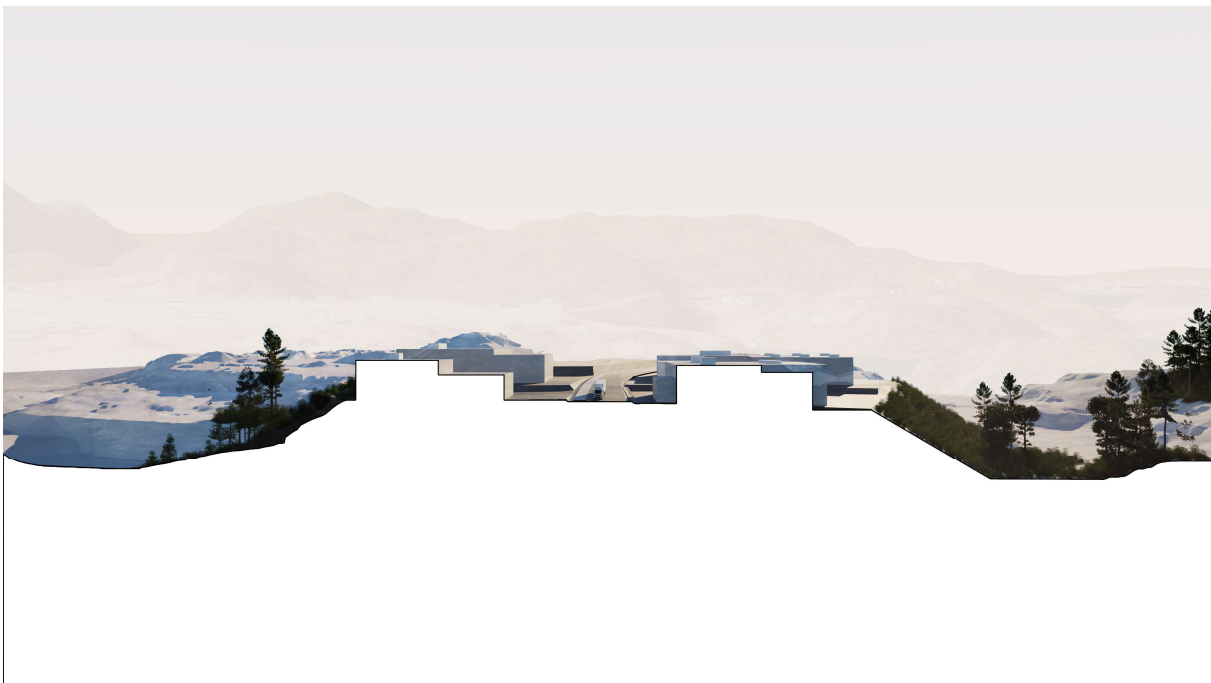
Figur 15 snitt 1



Figur 16 snitt 2



Figur 17 snitt 3



Figur 18 snitt 4



Figur 19 snitt 5



Figur 20 snitt 6 gjennom vegetasjonsvoll i VS1



Figur 21 illustrasjon av vegetasjonsvoll i VS1 med nedtrapping som følger næringsområdet og revegetering med naturlig vegetasjon

2.4.4 Bygninger

Bygningers skala, høyder, form, materialbruk og farger har mye å si for tiltakets synlighet og opplevelsen av landskapet. Det er satt føringer og krav i bestemmelser knyttet til bygninger.

Krav i bestemmelser knyttet til bygninger

- 3.3 – Bygningers form, plassering, materialbruk og farge
Bebyggelse skal prosjekteres og utføres slik at den får en god arkitektonisk utforming i samsvar med sin funksjon, og at den etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv (form og materialbruk) og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering.
- 4.1 – Næringsbebyggelse (NÆ)
På området skal ikke byggehøyder overstige 12,0 meter. Samtidig kan mindre deler av bygningene ha byggehøyde på inntil 16,0 meter (maks 20% av takflaten).

2.4.5 Strandsone

Deler av planområdet mot øst og nord ligger innenfor 100-metersbeltet langs sjøen. Det meste av dette arealet er avsatt til vegetasjonsbelte. Hensynssone for bevaring av naturmiljø i nord og bevaring av Svarthammaren i øst bidrar til å skjerme strandsonen ytterligere. Fyllinger i dalen mot nord er trukket vestover og ut av strandsonen (dette tiltaket hører til byggetrinn 2 og må avklares i egen detaljregulering).

2.5 Vurdering av påvirkning og avbøtende tiltak

Illustrasjonene av situasjonen før og etter tiltak viser at nye næringsbygg er lite synlige fra de fleste posisjonene og at det vil føre til liten/ingen negativ fjernvirkning. Fra siktepunktet i Skodjebygda ser tiltaket ut til å være mest synlig, men samtidig i god avstand slik at det ikke er veldig fremtredende i landskapet. Tiltaket føyer seg til eksisterende bygninger på stedet.

Det kommer fram av illustrasjonene at vegetasjon og terreng i stor grad vil skjerme omgivelsene fra tiltaket. I og med at skogen i stor grad består av furutrær, vil skjerming fra vegetasjon også ha effekt på vinteren.

Jensvika og Kallarhaugen er preget av småhusbebyggelse/fritidseiendommer. Store industribygg bryter med denne skalaen. Samtidig er det allerede etablert næringsbygg vest for planområdet som er synlige fra de fleste standpunktene, og nye bygningsvolum vil bli en del av allerede etablert bygningsstruktur.

Tiltaket medfører store terrenginngrep som bryter med det eksisterende landskapet. Det er lagt opp til flere felter internt på næringsområdet som trapper seg i terrenget med høyder satt i sammenheng med vegen. Ved å bryte opp flaten blir det variasjon i området, og denne nedtrappingen vil kunne oppleves som tilpassing til eksisterende terreng. En avtrapping av terrenget gir også avtrapping av bygningsvolumene.

Illustrasjonene viser hvor viktig vegetasjon og terreng er for skjerming. For å dempe fjernvirkninger og skjerme naboer er det regulert inn vegetasjonsbelte sør, øst og nord av planområdet. Jensvika og Kallarhaugen som ligger i sørøst er tettest på det nye næringsområdet og kanskje mest sårbart. Mot sørøst er det stilt krav om 10 m vegetasjonsskjerm, der det skal etableres jordvoll med min. 2 meter høyde. Denne skal vegeteres med stedegne arter og trevegetasjon.

Mot øst medfører vegetasjonsskjermen bevaring av store deler av Svarthammaren. Svarthammaren er et av de høyeste punktene i planområdet, og bevaring av denne er et viktig tiltak for å unngå negative fjernvirkninger. På Figur 5 kan man se at deler av næringsbebyggelsen blir skjermet av Svarthammaren.

Mot nord omfattes vegetasjonsskjermen av hensynssone «Bevaring av naturmiljø», på grunn av funn av den sårbare naturtypen boreonemoral regnskog. Bevaring av eksisterende vegetasjon bidrar også til å dempe negative nær- og fjernvirkninger av tiltaket.

Deler av planområdet ligger innenfor 100-metersbeltet langs sjøen. Det meste av dette arealet er avsatt til vegetasjonsskjerm. I tillegg medfører hensynssone «Bevaring av naturmiljø» i nordøst ytterligere krav til ivaretagelse av eksisterende terreng og vegetasjon. Tiltak vil ikke ha negativ påvirkning på strandsonen eller bruken av den.

Planforslaget legger opp til fjerning av skog og vegetasjon, samt planering av småkupert terreng. Åpne kystlandskap er sårbare for inngrep og det skal lite til før tiltak blir synlige fra mange steder. Tiltak som bevaring av Svarthammaren, bevaring av vegetasjon og krav om vegetasjonsskjerm med beplantning er viktige avbøtende tiltak for å skjerme omliggende områder og unngå negative nær- og fjernvirkninger.

Det åpne kystlandskapet er sårbart for inngrep. Når de småkuperte arealene blir planert over store flater blir de synlige i terreng fra mange steder.

Oppdatert etter kommunens tilbakemelding på innsendt planforslag:

Planforslaget har redusert utbyggingsformålet noen meter tilbake ved toppen av Svarthammaren, dette for å bevare mer av terrenghøyden og eksisterende skog som vil stå igjen og verne tiltaket mot eksponering, spesielt mot Skodjebygda. Tiltaket skjærer seg hovedsakelig inn i terrenget mot øst, og vil få fyllinger med krav om reetablering av vegetasjon mot nord og sør. I figur 7 kan en se hvordan tiltaket blir seende ut etter revegetering av fyllingene. Som en ser av illustrasjonen, følger tiltaket landskapets naturlige formasjon og tilpasser seg linjen/formen mot dalen i nord som forlenging av tidligere utfyllt næringsområde. Det er lagt inn en byggegrense i VS3 for å styre utstrekning av fyllingen innenfor formålet, og også for å tydeliggjøre at det åpnes for utfylling innenfor formålet for vegetasjonsskjerm. For VS2 er det satt krav om at naturlig vegetasjon skal beholdes og det er ikke tiltatt med skjæring og fyllinger inn i området.

Illustrasjoner av bygningsvolum er økt til 40%, sammen med krav til antall parkeringsplasser utgjør dette en utnyttelsesgrad på ca. 60%. Det er også lagt til bygningsdeler som gir opp mot 16m høyde på deler av bygninger (maks 20%), i samsvar med planbestemmelsene. Alle 3D-illustrasjoner er oppdaterte, og det er tatt ut flere snitt fra modellen i ulike posisjoner.