

Følgerev – initiativ til planendring etter pbl. § 12-14 (forenklet prosess)



Planendring knyttet til GBN 34/380, Ålesund kommune

Vår ref.	Deres ref.	Dato	Plan-ID	Gnr./bnr.	Arkivsak-nr.
25948 - plansak		28.05.26	2023007250	34/380	26/3512

Forslagstiller:

Mostein Boligutvikling AS, ved Steinar Lausund
E-post / tlf.: steinar@mostein.no, 971 56 232

Plankonsulent:

CK Nor Bygg AS, ved Leif Erlend Hjelmen
E-post / tlf.: leh@byggsoker.no, 4840 4634

1. Henvendelsens formål

Det oversendes med dette initiativ, komplett innsendelse for endring av gjeldende detaljregulering «Østre Olsvikveg – gbnr. 34/383», NPID: 2023007250, med ønske om behandling etter plan- og bygningsloven (pbl.) § 12-14 andre ledd – forenklet prosess.

Planendringen gjelder i hovedsak eiendom GBN 34/380 i Ålesund, og retter seg mot boligformålet og tilgrensende delområder, i gjeldende plan.

2. Planidentifikasjon og avgrensning

Detaljregulering «Østre Olsvikveg – gbnr. 34/383», plan-ID 2023007250, egengodkjent 20.03.2025. Endringen berører i hovedsak formålsgrensene mellom BF4, f_LEK2 og f_BG2, alt på eiendom med GBN 34/380.

Gjeldende reguleringsplan er nyere enn kommuneplanens arealdel (KPA) og gjelder dermed foran. KPA/temakart gir likevel føringer for avgrensning mot bekkeløp/areal for kantvegetasjon.

3. Bakgrunn for planendringen

Bakgrunnen for ønsket om endring er at gjeldende hensynssone flom (H320) bygger på tidligere flomgrunnlag, og at ny flomvurdering viser at H320 skal tegnes mindre.

Hensynssonen har lagt føringer for hvor formålsgrensene er trukket mellom BF4 og BG2, samt hvordan byggegrensen ble trukket. Årsaken er at tidligere 200-års flom, med 40% klimapåslag, viste en vannføring med 2184 l/s, mot 1674 l/s i ny beregning. Ny beregning er

basert på oppdatert terrengmodell og er beregnet i SCALGO. Flomvannstand oppgis å ligge 20–30 cm lavere enn tidligere beregninger, og anbefalte sikkerhetsmargin på +0,3 m på beregnet flomnivå, var tidligere satt til + 0,5 m.

Med utgangspunkt i revidert flomsone er det naturlig å se på formålsgrensene på nytt. Det er i den forbindelse at en ser at BF4 kan bebygges med en tomannsbolig, med plass til romslige utearealer med gode kvaliteter, slik det er illustrert på fremsiden.



Plankart før endringer.

4. Foreslåtte endringer

4.1 Utvidelse av delområde BF4 og justering av f_Lek2

Det foreslås å utvide BF4 nordover mot areal avsatt til blågrønnstruktur (BG2), slik at formål for bolig øker innenfor den delen som berører GBN 34/380. Formålet trekkes frem til formåls grensen for Grønnstruktur, slik dette arealet ligger i kommuneplanen. Arealet for lekeplass, LEK2, kortes inn i lengden og gjøres litt bredere. Foreslåtte nye avgrensning fremgår av vedlagt plankartutkast «2_Plankart_forslag».

	Areal	Innenfor 34/380*
BF4	697	637
BF4 ny	945	885
Lek2	227	
Lek 2 ny	227	
BG2	648	
BG2 ny	406	

* Det er arealer avsatt til bolig innenfor eiendommen som inngår i beregning av utnyttelse.

Regulert støttemur utenfor byggegrensene på BF4

Forslaget til plankart viser en regulert støttemur 1,3 m fra grensen mot 34/7. Dette er en lav støttemur, kun én meter høy. Muren gir en estetisk avslutning mot naboeiendommen og gjør at boligen kan legges i en fornuftig høyde ift. veien.

Muren oppføres i naturstein, slik som innenfor resten av feltet. Dette gjør at feltet henger sammen arkitektonisk får både bebyggelse og utforming av utearealene.



Innenfor planområdet er tomtene opparbeidet med natursteinsmurer. Disse tar opp høydeforskjellene, slik at boligene kan ha integrerte garasjer med enkel adkomst til stikkveiene.

Bestemmelse 3.3 åpner for at støttemur kan oppføres der det er behov. For å bygge en bolig på BF4 er det behov for en mur på kun 1 meter. Forslaget innebærer at forstøtningsmuren mot 34/7 vises i plankartet i sammenheng med erosjonssikringen mot bekken, for å gjøre planen så entydig som mulig.

Vedlagte snitt (vedlegg 6) dokumenterer murens høyde og plassering i forhold til eksisterende terreng og naboeiendommen 34/7. Snittet viser at muren ikke overstiger 1,0 m og plasseres minimum 1,3 m fra nabogrense.

Kravene til utførelse er innarbeidet i bestemmelse § 3.3 (vedlegg 2), som nå lyder: «For austlege del av BF4 kan det tillatast støttemur i naturstein inntil 1,0 meter høgde nærare nabogrensa enn fire meter.» Bestemmelsen stiller krav til materiale (naturstein), maksimal høgde (1,0 m) og avstand til nabogrense.

Flytting og ny utforming av f_LEK2

Lekeplassen er gjort litt bredere og litt kortere. Utformingskrav i gjeldende KDP:

- *Minimumsstørrelse:* 200 m².
- Minstekrav per boenhet: 36 m².
- Areal smalere enn 10 m eller brattere enn 1:3 skal ikke medtas.

Arealet avsatt til lekeplass er på det smaleste 12,6 meter. Det skal ikke gjøres fratrekk for bratt terreng. Det er avsatte arealet forblir 227 m², større enn minstekravet.

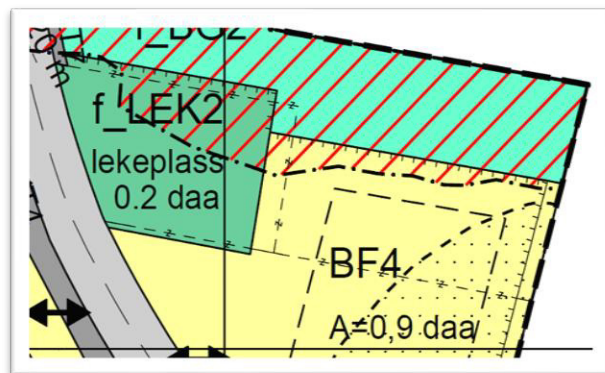
Endringen av formen bidrar positivt ift. å anlegge lekeplassen på ett «plan», da den tidligere formen på formålet ble liggende mer på tvers av kotene. Lekeplassen er flyttet nærmere bekken, men bare frem til «1 m nord for [formålsgrensen til] f_LEK2» i opprinnelig plan. Justeringen påvirker ikke hensynene til bekken, da erosjonssikringen plasseres i tråd med opprinnelig plan.

I og med at lekeplassen endrer form, blir det en kortere mur/erosjonssikring tett på bekken. Justeringen påvirker ikke hensynene til bekken, da erosjonssikringen plasseres i tråd med opprinnelig plan. Det blir i tillegg en litt kortere mur/erosjonssikring som ligger tett på bekken. Tiltaket innebærer ingen redusert sikkerhet for brukere av lekeplassen.

Ved å endre på formen til LEK2, og justere plasseringen, skapes det litt større avstand til bebyggelsen på BF4. Det gir smidigere terrengoverganger mellom Bf4 og f_Lek2, slik det fremkommer av snittet i vedlegg 6.

4.2 Erosjonssikring

Når det kommer til å løse erosjonssikringen med murer, så er det



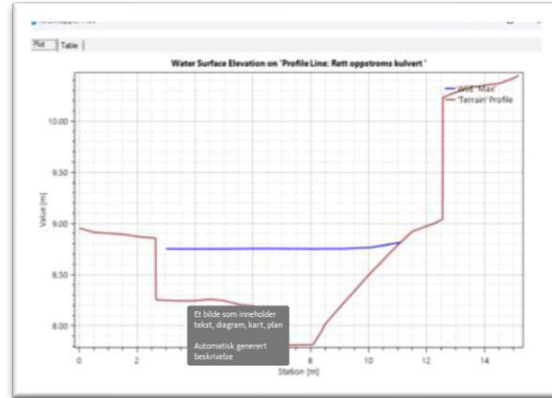
Ny utforming av f_LEK2. Tidligere avgrensning for LEK2 vist som --z--.



Figur 50 BF4 sett mot Ostre Olsvikveg. Kjelde ART arkitekter og ingeniører AS v/Eva Birkevold.

I planbeskrivelsen vises lekeplassen med mur mot bekken, og inngjerding på muren.

forankret i planarbeidet, både i illustrasjoner og teksten. Eksempelvis står det i avsnitt «6.25 Vurdering av Olsvikbekken»: «Nødvendige tiltak blir avklart i samband med prosjektering av flaum og erosjonssikring, jmfør krav i føresegnene. *Blir det til dømes nytta mur*, kan den bli liggande i formålsgrensa mellom BF4 og f_BG2, som vil støtte både erosjon- og flaumsikring».



Fra flomnotatet utarbeidet i 2026. Ved kulverten er teoretisk flomtopp ca. 8,80 moh. Topp mur i samme område må ligge på kote 9,10 moh.

Det er foreslått at erosjonssikringen vises i plankartet som «regulert støttemur», fordi plasseringen er entydig for den som skal prosjektere.

Høyden av muren/erosjonssikring mot bekken følger av flomnotatet, og må ligge minst 30 cm høyere en teoretisk flomtopp.

4.3 Endringer i bestemmelsene

Disse bestemmelsene foreslås endret:

3.3 - Terrengbehandling, utomhusplan:

Føresegn 3.3, andre ledd lyder:

Unntak frå føresegn § 3.1:

- *For austlege del av BF3 kan det tillast støttemur inntil 1,6 meter høgde nærare nabogrensa enn fire meter.*
- *For f_P1, f_P3 og f_KV2 kan det tillast støttemur inntil 1,2 meter høgde nærare nabogrensa enn fire meter.*

Siden f_P1 og f_P3 ikke finnes i plankartet, foreslås det å fjerne henvisningen til f_P1 og f_P3. Det legges til bestemmelse om forstøtningsmur ved BF4.

Bestemmelsen foreslås endret slik:

Unntak frå føresegn § 3.1:

- *For austlege del av BF3 kan det tillast støttemur inntil 1,6 meter høgde nærare nabogrensa enn fire meter.*
- *For f_KV2 kan det tillast støttemur inntil 1,2 meter høgde nærare nabogrensa enn fire meter.*
- *For austlege del av BF4 kan det tillast støttemur i naturstein inntil 1,0 meter høgde nærare nabogrensa enn fire meter.*

4.1 - Frittliggjande småhusbusetnad (BF):

Føresegn 4.1, første ledd, lyder:

Innanfor områda skal det byggast frittliggjande småhus med inntil ei bueining.

Det foreslås endret til:

Innanfor områda skal det byggast frittliggjande småhus med inntil ei bueining. På BF4 er det tillate å føre opp tomannsbustad.

6.2 - Blågrønnstruktur (f BG):

Føresegn 6.2. fjerde ledd, lyder:

Det kan gjennomførast tiltak innanfor formålet i samband erosjon- og flaumsikring, tilbaketrekt erosjonssikring avgrensa til inntil 2 m aust for f_LEK2, 1 m nord for f_LEK2 og 2 m nord for BF4 og inntil 1 m frå BF3.

Det foreslås endret til:

Det kan gjennomførast tiltak innanfor formålet i samband erosjon- og flaumsikring, tilbaketrekt erosjonssikring avgrensa til 1 m frå BF3, og vist som regulert støttemur ved f_LEK2 og BF4. Høgda på flomsikringa skal byggjast med dei nødvendige tryggleiksmarginane som følgjer av flomnotatet.

4.4 Endringer i øvrige plandokumenter

Planomtalen er oppdatert ift. endringen i kart og bestemmelser. For avsnittet «6.25 Vurdering av Olsvikbekken» er de nye konklusjonene fra ny flomanalyse presentert først, mens de opprinnelige redegjørelsene er beholdt i en egen ramme.

ROS – analysen er gjennomgått, men her er det ikke behov for noen endringer.

5. Vurdering opp mot pbl. § 12-14 (forenklet prosess)

For endring av reguleringsplaner gjelder som utgangspunkt de samme bestemmelsene som for utarbeiding av ny plan. Imidlertid åpner annet ledd for at noen planer kan behandles etter forenklet prosess. Annet ledd lyder:

«Kommunestyret kan delegere myndigheten til å treffe vedtak om endringer i reguleringsplan når endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.»

Påvirkning på gjennomføring av planen

Ettersom endringene består i justeringer mellom formålsgrenser innenfor en begrenset del av planområdet, vil de ikke påvirke gjennomføringen av planen ellers. Infrastruktur og veinett er etablert, og utbygging er igangsatt på de fleste tomtene.

Hoveddrammene i planen

Planens hoveddrammer skal forstås som planens intensjon, og vurderes ut fra arealformål, bestemmelser og planbeskrivelse. Planen legger opp til «frittliggjande småhusbusetnad», med

lekeplasser, samferdsel og infrastruktur. Det er satt av arealer til grønnstruktur langs bekken, og det er lagt inn omsynssoner knyttet til flom.

Når det kommer til boenheter, så fastsetter bestemmelsene «småhus inntil ei buening». Tomannsbolig faller inn under definisjonen av «småhus», men har to boenheter. Proposisjon 149 L (2015-2016) redegjør følgende om hva som skal forstås med «hoveddrammene»: «Justering av grenser og arealformål vil som tidligere kunne være aktuelt. Det kan også være mulig å gjøre endringer i arealformål. Det må imidlertid i den konkrete vurderingen tas hensyn til hva slags tiltak det gjelder og hvilke interesser som blir berørt.»



Hoveddrammene skal følgelig ikke gis en helt snever forståelse, siden også formål kan endres. Økningen i antall boenheter innenfor planområdet er liten, og det tilhører saken at da det ble sendt ut nabovarsel om tomannsbolig i 2025, så kom det ikke merknader. Endringen er følgelig ikke «konfliktfylt». Planfaglig skjønn tilsier derfor at forslaget «ikke går utover hoveddrammene av planen».

Hensynet til viktige natur og friluftsområder

Opprinnelige formålsgrenser

Kommunal- og moderniseringsdepartementet har i rundskriv H-6/17 av 30.06.2017, gitt følgende veiledning om forståelsen av hva som menes med «berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder»:

Viktige grøntstrukturområder som turdrag, friområder og parker er omfattet av delegasjonsforbudet. Det må gjøres en konkret vurdering i det enkelte tilfelle av om det er tale om viktige natur- og friluftsområder og grøntområder. Størrelsen behøver i så måte ikke være avgjørende, både små som store områder kan være viktige. Beliggenheten og menneskenes bruk vil kunne ha betydning, men også "kvalitetene" på området, f.eks. naturtyper og arter, ferdselsretten, oppholdsretten og høstingsretten etter friluftsløven mv. Departementet legger til grunn at også hensynet til jordvern er viktig.

Reguleringsplanen er en nyere plan som er grundig utredet, med omfattende bestemmelser. I plankartet er det avsatt arealer både vest og øst for adkomstveien, langs Olsvikbekken. Reguleringsplanen har disse bestemmelser til BG-formålet:

«Areal skal hovudsakeleg være inngrepsfrie i høve terrenget. Kantvegetasjonen langs bekken skal takast vare på, eventuelle inngrep skal avklarast med Statsforvaltaren i Møre og Romsdal.

*Det kan opparbeidast **tursti** med materialbruk som krev minst mogleg terrenngrep, inntil 0,5 m breidde på sti. Sti skal vere minst 1 m frå bekkeløp, og ligge på same side som BF3. Rekkjefølgjekrav om opparbeiding av turstien før det kan gjevast bruksløyve/ferdigattest for nye bustadar innanfor planområdet.*

Drift og vedlikehold av tursti utførast av alle som har tomt innanfor planområdet.

Det kan gjennomførast tiltak innanfor formålet i samband erosjon- og flaumsikring, tilbaketrekt erosjonssikring avgrensa til inntil 2 m aust for f_LEK2, 1 m nord for f_LEK2 og 2 m nord for BF4 og inntil 1 m frå BF3.

Det er ikkje tillate å tilføre massar i bekkeløpet som kan spreie finstoff nedstrøms.»

Planen slik den foreligger, åpner altså for tiltak innenfor Blågrønn-struktur, både ved etablering av sti i halv meters bredde én meter fra bekkeløpet, og i tillegg tilbaketrukket erosjonssikring.

I endringsforslaget legges det opp til at erosjonssikring bygges som en mur. Ved LEK2 plasseres muren i tråd med de gjeldende bestemmelsene – «1 m nord for f_LEK2» (slik LEK2 ligger i plankartet før endringen). På samme måte reguleres det inn en mur i formålsgrensen mellom BF4 og Blågrønn struktur. Formålsgrensen er her lagt i ytterkant av «Grønnstruktur», slik den ligger i kommuneplanen. Grunnen til at man i planen har utvidet blågrønn struktur i forhold til grønnstruktur i kommuneplan, synes ikke å bygge på forholdet ved arealet i seg, men heller at det har vært et restareal som man ikke oppfattet var egnet til boligformål. Det er ikke forhold som går på rekreasjons eller biologisk mangfold som ligger til grunn for utvidelsen, men heller sjeldne flomhendelser (200-års flom). Et viktig moment er at flomtiltakene er tilbaketrukket, slik som tidligere.

Adgangen til etablering av sti gjelder på nordsiden av bekken, og berøres ikke av endringene. Det er dermed ingen friluftsmessige forhold som berøres av endringen.

Konklusjon

Det er endring av planer som «i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder», som kan behandles etter forenklet prosess. Gjennomgangen har vist at dette gjelder for endringsforslaget, slik at planen kan behandles etter §12-14.

6. Anmodning til kommunen

På bakgrunn av ovenstående bes det om at Ålesund kommune:

- 1) Vurderer innsendelsen som komplett og egnet for begrenset høring etter forenklet prosess, jf. drøftinger i arbeidsmøtet, og
- 2) Behandler planendringen etter pbl. § 12-14 (andre ledd), med administrativt vedtak dersom vilkårene anses oppfylt etter høring og merknadsbehandling.

7. Vedlegg

- 1 – Plankart -forslag, datert 22.05.2026
- 2 – Reviderte føresegn, datert 25.05.2026
- 3 – Revidert planomtale, datert 06.05.2026
- 4 – Flomvurdering, datert 23.02.2026
- 5 – Situasjonsplan, illustrasjon, 27.05.2026.

6 – Snitt, illustrasjon, 27.05.2026

Med vennlig hilsen,

Leif Erlend Hjelmen