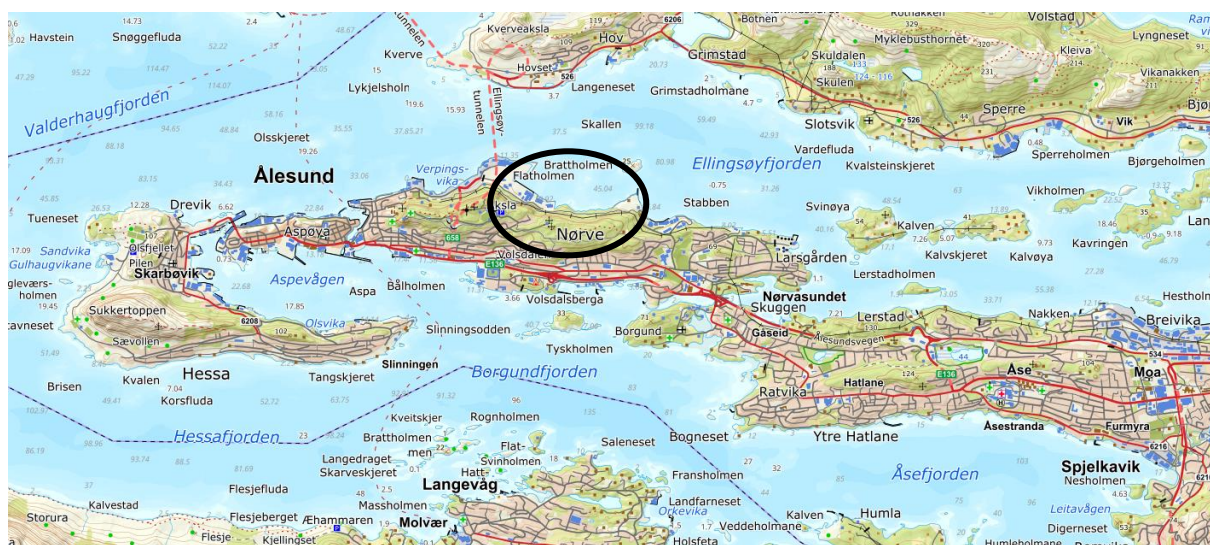


Planinitiativ

Planinitiativ for	<i>Flatholmen, Nørvøy nordre - Gbnr. 134/138, 34 og 5 m. fleire</i>
Utarbeidd av	<i>Multiconsult ASA</i>
Forslagsstillar	<i>Ålesundsregionens havnevesen</i>
Datert	<i>30.4.2026</i>
Forslag til plannamn	<i>Detaljregulering for Flatholmen øst</i>



Figur 1 Oversiktskart. Planområde er markert med svart sirkel. Kjelde: Norgeskart

Planinitiativ, jf. §1 i forskrift, andre ledd

a) Formålet med planen

Formålet med planarbeidet er å leggja til rette for nytt hamneareal ved utfylling i sjø og etablering av underjordiske fjellhallar. Området er planlagt nytta til hamneaktivitetar som lager, kontor og anna verksemd for maritime næringar med behov for hamnetilknytning. Planen skal ikkje åpne for generelle kontor- og industriføremål

Aktuelle planformål

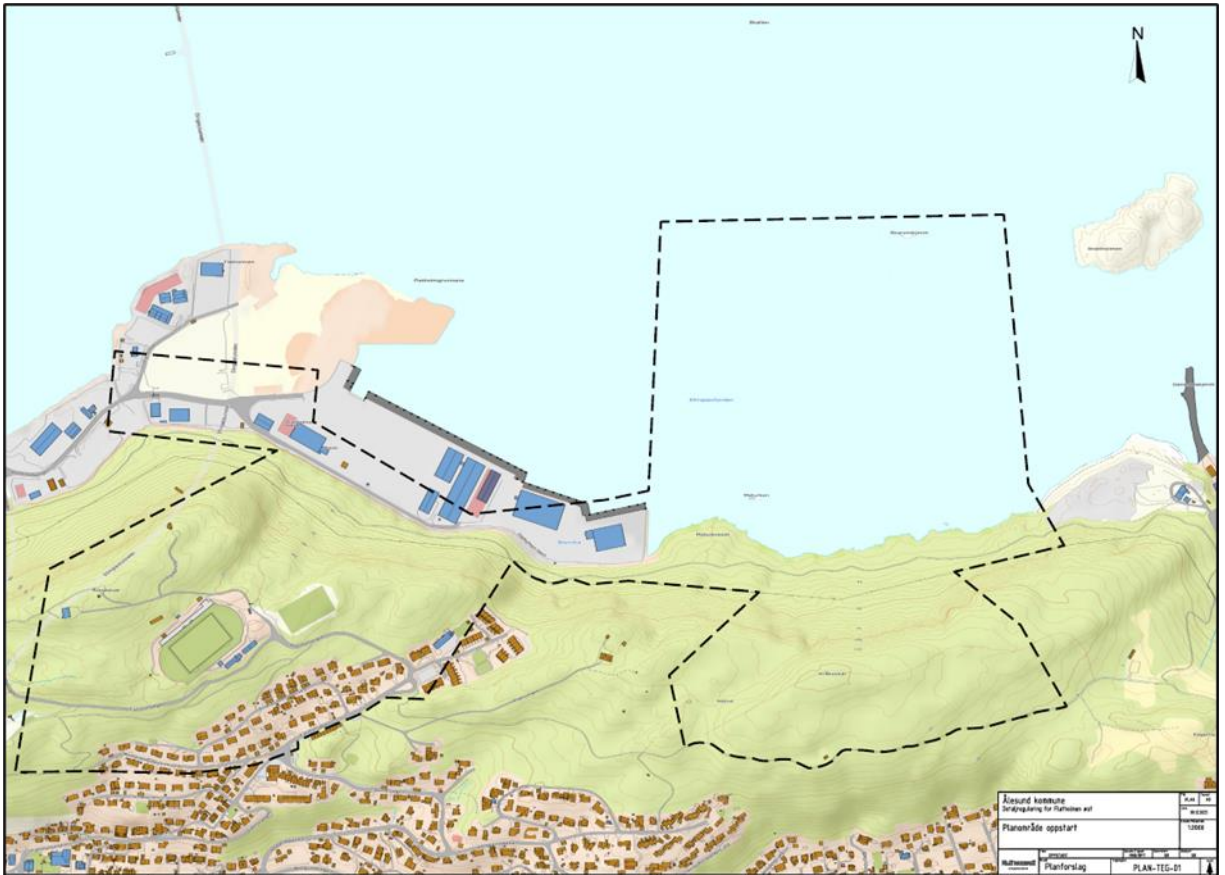
Aktuelle arealformål er industri, næring, lager, hamneområde på land, hamneområde i sjø, samferdselsformål, kombinerte formål.

b) Planområdet og om planarbeidet vil få verknader utanfor planområdet

Forslag til planavgrensing

Forslag til førebels plangrense er ca. 1121,5 daa, sjå Figur 2. Planområdet omfattar arealet som er satt av til hamneområde i kommuneplanen sin arealdel og sjøareal utanfor dette, samt areal til fjellhallar i sør. Planen skal også regulere tilkomstveg frå fylkesvegen og planområdet strekk seg difor mot vest til og med rundkøyring i fylkesvegen. Mot nord er planen strekt ut til Skarveskjeret. Mot aust er grensa trekt i forlenging av grense mellom eigedomane gbnr. 136/1 og 136/21. Det er varsla oppstart for eit større område enn det som

blir regulert. Endeleg plangrense blir fastsatt seinare i planprosessen når fleire detaljar er avklart.



Figur 2 Forslag til førebels avgrensing av planområdet vist med stipla svart strek.

Kort omtale av planområdet og tilkomst

Planområdet består av sjøareal og ei ca. 500 m lang, smal, ubygd strandlinje der terrenget går forholdsvis bratt opp til Borgervegen. Sjøarealet går ned til ca. -20-30 m djupne.

Delar av det eksisterande hamneområdet inngår, her er det containertransport, stykkgoeds- og varetransport, terminaldrift, lagerdrift (mellom anna kjøll og frys), landbasert transportverksemd samt service- og tenesteyting knytt til hamneaktivitetane. I reguleringsplanar for eksisterande hamneområde på Flatholmen er gesimshøgde maks 20 meter og utnyttingsgrad er BYA=25 %.

Planområdet omfattar delar av fjellet Aksla og Kråkeskar fordi det er planlagt fjellhallar under bakken. Aksla er eit av dei mest kjende landemerka i Ålesund og eit av dei mest besøkte utsiktspunkta i regionen. Kråkeskar er mindre kjent, men er eit tydeleg avgrensa geografisk område i Ålesund. Det framstår som eit lågt høgdedrag i den austlege delen av byen, omgitt av bustadområde, småkupa terreng og nærleik til fjord- og sundlandskap.

Tilkomsten til området er planlagt frå vest, via Flatholmvegen og gjennom det eksisterande hamneområdet. På sikt er det ønskjeleg med supplerande tilkomst frå ein ny tunnel til Nørvasundet, med avkjøring til Gangstøvika (område aust for planområdet).

Planen skal synleggjøre at nye fjellhallar ikkje vert til hindar for ein framtidig tunell til Gangstøvika.

Eksisterande kartleggingar

Det er gjort grunnundersøkingar i samband med utfylling i sjø, Multiconsult 2023. Utførte sonderingar viser at sjøbotnen hovudsakleg består av faste lausmassar, truleg sand og grus, over berg. Det er òg enkelte innslag av finare lausmassar som silt og leire. Lausmassemektigheita varierer mellom 0,2 og 6,4 meter. Den antatte bergoverflata ligg mellom kote –9,5 og –41,4. Bergoverflata blir tolka til å følgje sjøbotnen, med ein fjellrygg som er antydta på sjøkart. Mot sidene av fjellryggen får bergoverflata aukande djupne frå sjøbotnen.

Korleis vil tiltaket få verknader utanfor planområdet?

Hamneverksemd vil gi støy til friluftsområda på sørsida. Inngrepa vil påverke landskapsbiletet. Frakt av masser kan gje auka trafikk i anleggsfasen. Fylling i sjø kan påverke livet i fjorden. Røslar frå uttak av stein kan påverke bygningar og skape ubehag for menneske og dyr.

c) Planlagde bygg, anlegg og andre tiltak

Omtale av tiltak

Eksisterande hamneområde vert utvida mot aust og nord, stort sett ved utbygging av kaiar og utfylling i sjø.

Det er planlagt ein 15 m brei kai langs heile industriområdet, i tråd med arealformålet hamn i kommunedelplanen. Kaien er planlagt etablert med påler over fyllingen. Utstrekning av fylling i sjø avklares nærare i samband med detaljplanlegginga. Nytt landareal, inkludert areal til kai er i kommunedelplanen oppgitt å vere ca. 140 dekar. Djupna for kaien skal vere minst 10 m og vil ivareta tilstrekkeleg djupne for kaiane.

Areal som er fylt opp vil bli bygd ut med bygg, trafikk- og lagringsareal for kontor/industri/lager/hamneverksemd. Det er vurdert at arealet vil vere stort nok til minst fem verksemd.

Det er også planlagt å leggje til rette for bygging av fjellhaller. Leigetakarar i hamna har bedt om auka lagringskapasitet. Det er spesielt behov for kjølelagre som kan bidra med betre kår for logistikken til sjømatnæringa i regionen. Fjellhallar er godt eigna for formålet grunna låge og stabile temperaturforhold. Fjellhallane ligg i nærleik til der dagens leigetakara allereie har si verksemd.

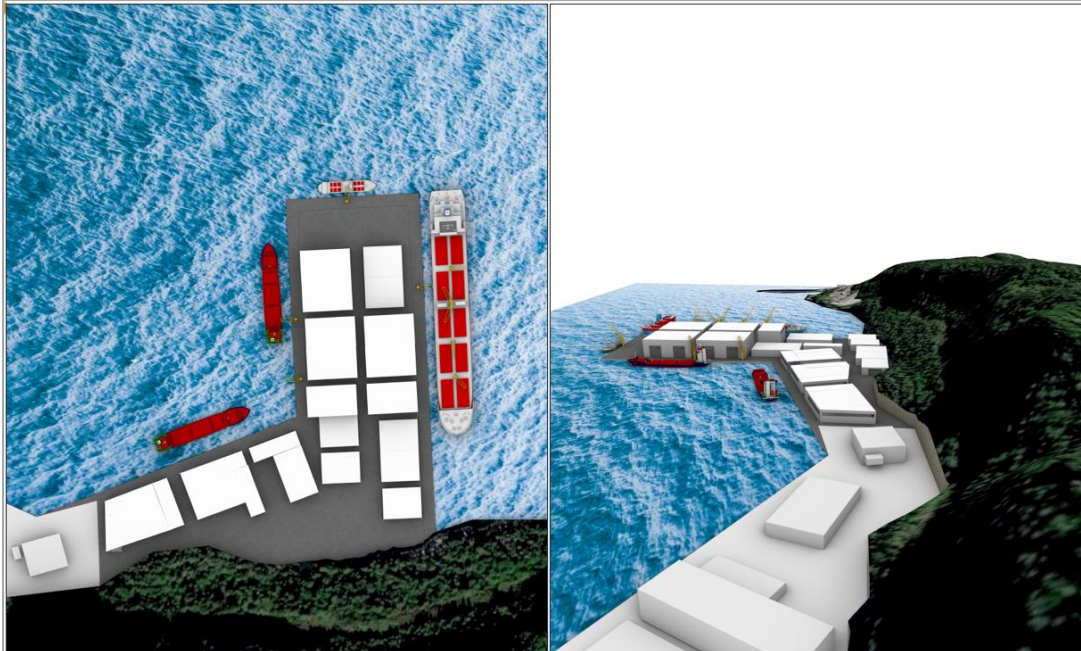
Store delar av areala innafor førebels plangrense omfatter areal under grunnen, jfr. Figur 2 over. Hallane kan etablerast der terrenget overstig kote 100 moh. Arealet gjer rom for fire fjellhallar med 50 m spennvidde og ca. 2000 m² halldimensjon. Desse hallane er planlagd i tilknytning til eksisterande næringsområde Sjå meir informasjon i vedlegg 2 Notat planavgrensing Fjellhallar under Aksla. Utsprengning av fjellhallane gjer overskotsmassar som, avhengig av utbyggings rekkefølge, kan nyttast til utfylling i sjø. Fjellet er hovudsakleg gneis, og erfaringsmessig er dette ein eigna bergart for steinfylling. Men dette må verifiserast med undersøkingar i neste fase.

d) Utbyggingsvolum og byggjehøgder

I denne planen er det ønskjeleg med høgare utnytting enn eksisterande hamneområde.

Utnyttingsgrad på 50 - 60 % BYA vil dekke behov og leggje til rette for meir aktivitet og lagring

innomhus. Det er også ønskeleg å auke gesimshøgda til 30 m då verksemdar innanfor maritime klynger har behov for høgare løftehøgde enn høgda som er tillate på Flatholmen i dag. Dagens hamn har mykje containerverksemd og havnevesenet vurderer at det er naturleg å leggje til rette for annan logistikk og produksjonsverksemd i det nye hamneområdet.



Figur 3 Skisse som illustrerer BYA 60%. Illustrasjon: Multiconsult.

Planen legg til rette for etablering av ca. 15 m høge fjellhaller i tilgrensande fjell. Dei kan i teorien få ei lengd på 700 meter innafor førebels plangrense. Plassering og utforming av fjellhallane skal prosjekteres i seinare fase når lagringsbehovet og dimensjonar er avklart.

e) Funksjonell og miljømessig kvalitet

Berekraftsmål

Havnevesenet ønskjer å leggje til rette for løysingar som fremjar grøn profil for hamnedrifta, til dømes å tilby areal for miljøretta løysingar som alternativt drivstoff, landstraum- og batteriløysingar og liknande.

Bukvalitet, uterom/ uteopphaldsareal/ grøntstruktur, rekreasjonsverdi

Ikkje relevant innafor havneområde.

Universell utforming, folkehelse

Det er ikkje planlagt særskilde tiltak for universell utforming utover dei krava som følgjer av byggtknisk forskrift (TEK17).

Støy er relevant tema for folkehelse.

Kulturminne, naturverdiar

- Kulturminne i sjø avklarast med Sjøfartsmuseet i Bergen i planarbeidet.
- Eksisterande informasjon om naturmangfald i offentlege databasar er ikkje god nok. Undersøkingar vil bli utført etter behov i konsekvensutgreiinga.
- Vassmiljø vert påverka og vert vurdert som ein del av KU

- Tiltaket sin storleik vil bli vurdert opp mot retningslinjene som er gitt i Miljødirektoratet sin rettleiar M-350 «Håndtering av sediment». Dette er ein del av miljøvurderinga for å sikre at tiltaket ikkje medfører skade på miljøet eller bryt med gjeldande regelverk.

Energi, materialbruk, klimatilpassing, mobilitet/ tilgang til kollektiv, gang- og sykkelveg

- Stormflo er relevant tema for klimatilpassing.
- Tilgang til kollektiv, gang- og sykkelveg er relevantt.
- Klimagassutslipp er relevant både i anleggs- og driftsfasa.
- Trafikkøkning som følge av nye verksemder og anleggsfasen med tilførsel av massar.

f) Tiltaket si verknad på, og tilpassing til, landskap og omgivningar

- Tiltaket inneberer ei vidareutvikling og utviding av eksisterande hamneanlegg med nytt areal på fylling i sjø og nytt lagerareal i fjell med utsprengning av bergrom. Planlagt havneområdet ligg stort sett skjerma for busetnad og naboar.
- Støy og landskapsbilde vil bli utgreia.
- Jordbruk, kulturlandskap og kulturminne på land er ikkje relevant.
- Sprenging skaper vibrasjonar som kan forplante seg gjennom fjellet og opp i grunnen. Dersom avstanden til bygg er liten, kan det oppstå *risiko for sprekkdanning i murverk, puss, fliser og eldre konstruksjonar*. Vibrasjonsnivå blir som regel nøye regulert og overvåka for å hindre skade. Konsekvensar med sprengning vil bli vurdert som ein del av planarbeidet.

g) Forhold til kommuneplan, eventuelle gjeldande reguleringsplanar og områdeplanar, retningslinjer og pågåande planarbeid

Kommunedelplanen sin arealdel

Området er avsett til hamneområde og friluftsområde i sjø i kommunedelplan for Ålesund.

Vedtatte reguleringsplanar i planområdet og/eller nærområdet

Det er fleire gjeldande reguleringsplanar i og nær planområdet.

1504492 - Reguleringsplan for områder nord for Aksla, Sørenskriver, Bullsgate – Verpingsvika, ikrafttredelsesdato 6.2.2003 (industri/havneområde vest for planområdet).

- 1504612 Flatholmen utvidelse mot øst, ikrafttredelsesdato: 4.5.2009 (industri/havneområde vest for planområdet).
- 1504238 Aksla, ikrafttredelsesdato: 1.6.1976 (friområde sør for planområdet).
- 1504402 Nørve - Parken, ikrafttredelsesdato: 5.1.1994 (fareområde for linjetrasé for 132 kV ledning sør for planområdet).
- 1504660 – Gangstøvika, ikrafttredelsesdato 13.12.2012 (øst for planområdet).
- 150469 Riksvei 685 Flatholmen, ikrafttredelsesdato 11.12.2014.

Reguleringsplanar under arbeid i nærområdet

Det er ikkje registrert pågåande planarbeid i nærområdet.

Overordna planar og retningslinjer.

Planarbeidet er i houvudsak i tråd med kommunedelplanen sin arealdel, langsiktige planar for byutvikling og tilrettelegging for hamneaktivitet. Fyllingsfot og eventuelle motfyllingar kan gå utover arealformål i KPA. KPA omhandlar ikkje areal under bakken. Fjellhallar vil i liten grad påverke arealbruk over bakken slik at formål må endras.

Endringer i bakkant av planlagt havneområde, tildømes areal til tunellinnslag, kan gå utover arealformål i KPA. Detaljprosjekteringa avklarar omfang av endringar .

Ålesundregionens strategiske hamneplan 2025–2034 som peikar på behov for oppgradering av kaianlegg og utvikling av landareal for framtidig trafikkutvikling og effektiv sjøtransport. Dette gir ei regional ramme for prioritering av hamnetiltak, inkludert investeringar på Sørsidekaiene og Flatholmen m.m.

Nasjonale forventningar til regional og kommunal planlegging 2023–2027. Planlegging skal fremje berekraftig verdiskaping, klimatilpassing og tryggleik/samfunnsberedskap.

Statlege planretningslinjer (SPR)

Planen skal leggast opp i samsvar med statlege planretningslinjer for klima og energi (fastsett 20.12.2024) – bl.a. krav til kunnskapsgrunnlag, prioritering av tiltak som reduserer utslepp, energieffektiv drift og klimatilpassing av anlegg. For hamneutvikling betyr dette mellom anna landstrøm, energieffektive løysingar i fjellhall og lågutslepps logistikk.

SPR for arealbruk og mobilitet (som erstattar tidlegare retningslinjer for samordna bolig-, areal- og transportplanlegging), hamneutvidinga støttar effektiv og berekraftig transport og god arealutnytting av sjø- og landareal.

h) Vesentlege interesser som blir råka av planinitiativet

Førebelsvurdering av behov for ulike typar utgreiingar:

Konsekvensutgreiinga til kommuneplanen sin arealdel viser at følgjande tema skal vektleggast i reguleringsplanarbeidet:

- Landskap: Vurdering av landskapsbilde, grense mot friluftsområdet og omsyn til Borgernes veg. Tema landskap vert konsekvensutgreia. Det vil bli utarbeida 3D-modell som viser utforming av hamneområdet.
- Naturmangfald: Eksisterande informasjon om naturmangfald i offentlege databasarer ikkje god nok Det bli gjort undersøkingar i konsekvensutgreiinga.
- Nærmiljø, grønnstruktur og friluftsliv: Tiltaket berører statleg sikra friluftsområde. Einaste avsnitt med urørt strandsone langs Borgernes veg, og den einaste staden der det er mogleg å kome seg ned til sjøkanten. Vestre del av utvidingsområdet er statleg sikra friluftsområde. Kommunen har avklart med Statsforvaltaren og Miljødirektoratet i 2015/16 at areal i Skutvika vil vere erstatningsareal. Tema vert konsekvensutgreia.
- Barn og unge sine interesser: Kan verte påverka i anleggsperioden med auka trafikk og arbeid med fjellhallane. Tema vert vurdert i planomtalen.
- Forureining: Sedimenter kan vere forureina. Vannmiljø er del av tema som skal konsekvensutgreiast.
- Veg /trafikk: Køyretilkomst frå fylkesveg via eksisterande avkøyring til Flatholmen hamneanlegg. Det er planlagt å lage ei trafikkanalyse for anleggs- og driftfasa med kartlegging og vurdering av trafikkmengder, med mål om å sikre tryggleik, god framkoma og berekraftig utvikling i reguleringsplanen.
- Støy: Støy frå hamna vil vere merkbar langs turvegen Borgernes veg og i friområdet. Tiltaket kan også innebere støy for bustader. Støy må bereknast og støysonekart for ny situasjon utarbeidast. Det utarbeides ein rapport med vurdering av endring i støynivå i forhold til dagens situasjon og vurdering i forhold til gjeldande grenseverdier for støy gitt i T-1442/2021. Støy er del av tema som skal konsekvensutgreiast.

- Kystverket
- Sjøfartsdirektoratet
- Fiskeridirektoratet
- Fylkeskommunen
- Sjøfartsmuseet i Bergen
- Statsforvaltaren
- NVE
- Statnett
- Direktoratet for mineralforvaltning
- Statens vegvesen
- Politiet
- Mørenett
- Fiskarlag
- Friluftslivsorganisasjonar
- Naboar

k) Prosessar for samarbeid og medverknad frå aktuelle fagmynde, grunneigarar, festarar, naboar og andre

Det blir varsla oppstart av planarbeid med høyring av planprogram i Sunnmørsposten, som er alminneleg lesen i området. Kommunen legg varsel om oppstart ut på heimesida si, og instansar, grunneigarar og naboar blir kontakta direkte med brev, med oppmoding om å kome med merknader.

Høyringsfristen for oppstart av planarbeid med planprogram skal vere på minst 6 veker. Planprogrammet blir fastsett på bakgrunn av forslagsstillar sitt framlegg til planprogram og innspel som kjem inn i høyringa. Det endelege planprogrammet blir fastsett av kommunen.

Offentleg folkemøte

I samband med høyringa av varsel om oppstart og planprogram blir det arrangert eit ope møte der naboar, velforeiningar og brukarar av friluftsområdet på Aksla blir særskilt inviterte.

Kommunen vil i samarbeid med tiltakshavar arrangere eit offentleg folkemøte når planforslag og konsekvensutgreiingar blir lagt ut til offentleg ettersyn.

Anleggsplan

I samband med gjennomføringa av anleggsarbeidet skal ein oppdatert informasjonsplan gjerast tilgjengeleg for naboar via digitale medium.

l) Vurdering av om og korleis planen er omfatta av forskrift om konsekvensutgreiingar, og korleis krava i tilfelle vil bli tatt vare på

Planinitiativet fell inn under Forskrift om konsekvensutredningar (KU-forskrifta) § 6b Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding.

«Reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven for tiltak i vedlegg I. Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen»

Tiltaket høyrer inn under:

Vedlegg I punkt 8a, *«Etablering av innlands vannveier og havner for trafikk på innlands vannveier der skip over 1 350 tonn kan seile (mindre tiltak omfattes av vedlegg II nr. 10f)»*

KU-forskrift vedlegg II, 11 k) *Deponier for masse på land og i sjø større enn 50 dekar eller 50 000 m³ masse.*

Plan- og bygningslova stiller i § 4-1 krav om utarbeiding av planprogram som grunnlag for planarbeid som kan ha vesentleg verknad for miljø og samfunn. Planprogrammet skal gjere greie for formålet og

gjennomføringa av arbeidet med utgreiinga, plan- og søknadsprosess, aktuelle alternativ, behovet for utgreiingar, framdrift og medverknad.

Andre opplysningar

Planprogram og geotekniske grunnundersøkesler

Det er laga eit forslag til planprogram som følgjer planinitiativet. Det er utført geotekniske grunnundersøkingar, sjå vedlagt notat.

Omdisponering av statlig sikra friluftsområder

Miljødirektoratet har gitt samtykke til omdisponering, datert 19.09.2016:

«Vi føresett at makebyttearealet i Skutvika blir sikra gjennom tilsvarande tinglyst klausul som Aksla: Gnr ... bnr ... kan ikkje nyttast til anna enn friluftsføremål utan samtykke frå staten ved Miljødirektoratet (org.nr. 999 601 391). Dokumentasjonskrava må vi koma attende til når dette blir realisert.»

Korleis dette skal handterast vidare slik at det ikkje legg unødige bindingar for denne utbygginga, må avklarast med miljødirektoratet i samband med reguleringsplanprosessen.

Vedlegg

1. Kart med forslag til planavgrensing, datert 3.12.2025
2. Forslag til planprogram, datert 29.4.2026
3. Geotekniske undersøkelser, datert 4.11.2023
4. Fjellhaller, datert 3.12.2025.