

**KUNNGJØRING - OPPSTART DETALJREGULERING FOR
LONGVAFJORDVEGEN 249, FLEMSØYA - GBNR. 309/51
- ÅLESUND KOMMUNE**

Jf. plan- og bygningslova, §12-8 gjøres det kjent at det er startet opp privat reguleringsarbeid for Longvafjordvegen 249, Flemsøya - gbnr. 309/51 – Ålesund kommune.

Intensjonen med detaljreguleringen er å legge til rette for en utviding av eksisterende næringsareal ved Karsten Flem AS, gbnr. 309/51. Planområdet er ikke regulert.

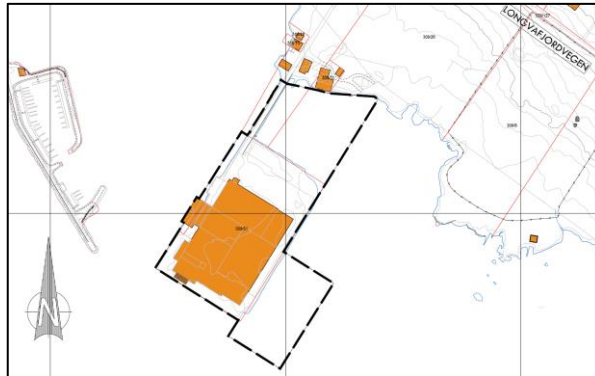
Plangrensen er vist i kartutsnitt. Mindre justeringer i plangrensen kan komme som følge av innspill til planarbeidet.

Formålet med planforslaget vil være å bytte område for næringsareal mot friluftsareal. I kommunedelplanen ligger fremtidig utvidelsesareal for Karsten Flem AS mellom nåværende areal og land. Man ønsker å flytte dette til østlig side av bedriften. Dette vil medføre en utfylling i sjø. Bakgrunnen for dette er å kunne oppnå en formålstjenlig drift av anlegget.

Planendringen er vurdert iht. forskrift om konsekvensutredninger (KU), og er vurdert til ikke å være KU-pliktig. Bakgrunnen for dette er at masseberegningen av utfyllingen viser mengder på om lag 40 000 m³. Dette er under kravet til KU på 50 000m³ som er gitt i vedlegg 2 i forskriften.

Oppstartsmøte ble gjennomført med kommunen 17.12.2020. Berørte grunneiere og naboer varsles direkte i eget brev. Oppstartsmeldingen kan sees på websidene www.proess.no og www.alesund.kommune.no

Planarbeidet utføres av proESS AS på vegne av grunneier/forslagsstiller. Kommentarer/innspill til det igangsatte planarbeidet skal være skriftlig (fortrinnsvis e-post: post@proess.no) og rettes til proESS AS, innen 06.02.2021.



www.proess.no
proESS AS
Brusdalsvegen 20
6011 ÅLESUND
post@proess.no

proESS

Til offentlige instanser

Ålesund: 06.01.2021

**VARSEL OM OPPSTART DETALJREGULERING FOR LONGVAFJORDVEGEN 249, FLEMSØYA -
GBNR. 309/51 - ÅLESUND KOMMUNE**

Jf. plan- og bygningslova, §12-8 gjøres det kjent at det er startet opp privat reguleringsarbeid for Longvafjordvegen 249, Flemsøya - gbnr. 309/51 – Ålesund kommune.

Intensjonen med detaljreguleringen er å legge til rette for en utviding av eksisterende næringsareal ved Karsten Flem AS, gbnr. 309/51. Planområdet er ikke regulert.

Plangrensen er vist i kartutsnitt. Mindre justeringer i plangrensen kan komme som følge av innspill til planarbeidet.

Formålet med planforslaget vil være å bytte område for næringsareal mot friluftsareal. I kommunedelplanen ligger fremtidig utvidelsesareal for Karsten Flem AS mellom nåværende areal og land (område BN-05 i kommunedelplanen). Man ønsker å flytte dette til østlig side av bedriften. Dette vil medføre en utfylling i sjø. Bakgrunnen for dette er å kunne oppnå en formålstjenlig drift av anlegget.

Planendringen er vurdert iht. forskrift om konsekvens-utredninger (KU), og er vurdert til ikke å være KU-pliktig. Bakgrunnen for dette er at masseberegningen av utfyllingen viser mengder på om lag 40 000 m³. Dette er under kravet til KU på 50 000m³ som er gitt i vedlegg 2 i forskrift til KU.

Oppstartsmøte ble gjennomført med kommunen 17.12.2020. Berørte grunneiere og naboer varsles direkte i eget brev. Oppstartsmeldingen kan sees på websidene www.proess.no og www.alesund.kommune.no

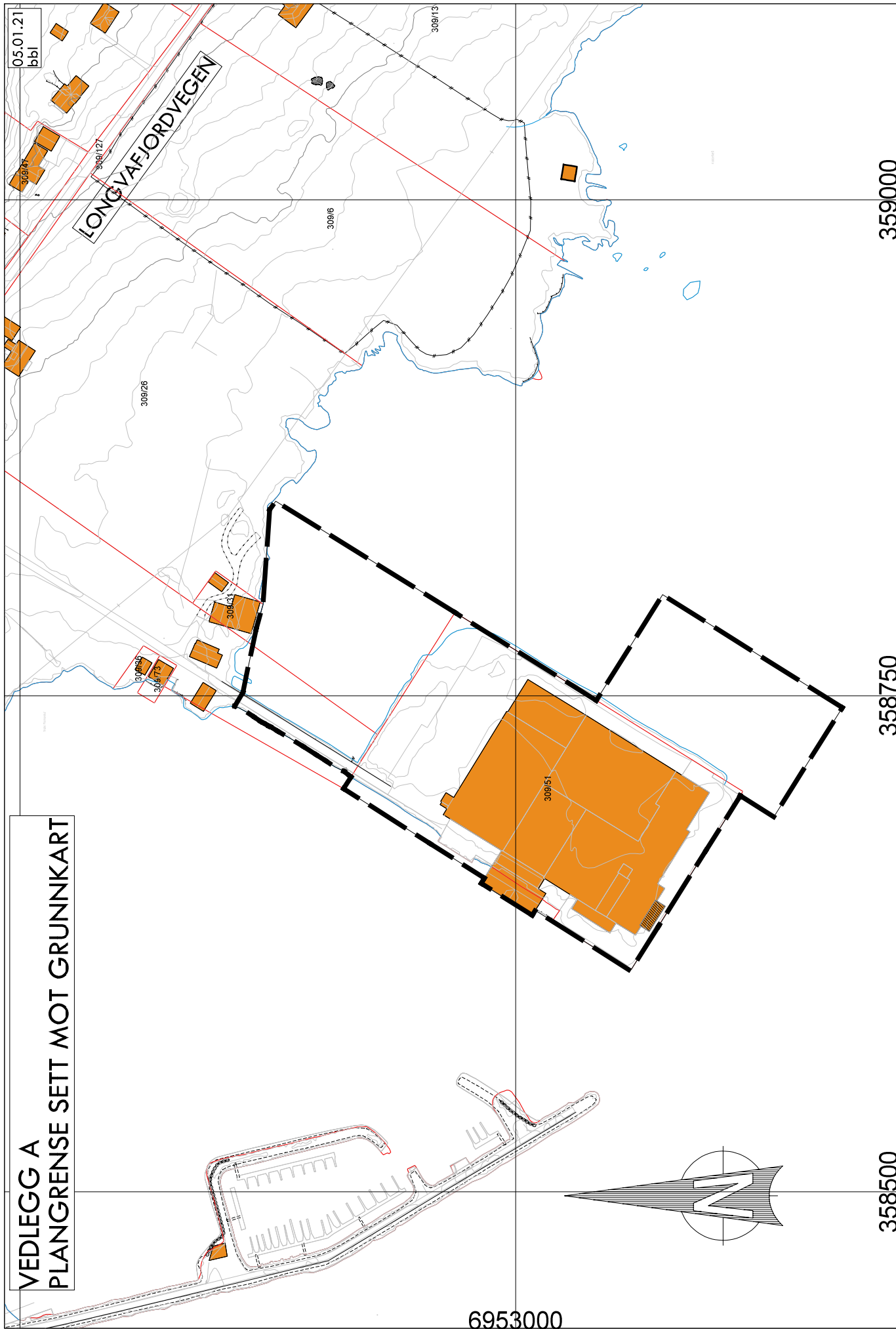
Planarbeidet utføres av proESS AS på vegne av grunneier/forslagsstiller. Kommentarer/innspill til det igangsatte planarbeidet skal være skriftlig (fortrinnsvis e-post: post@proess.no) og rettes til proESS AS, innen 06.02.2021.

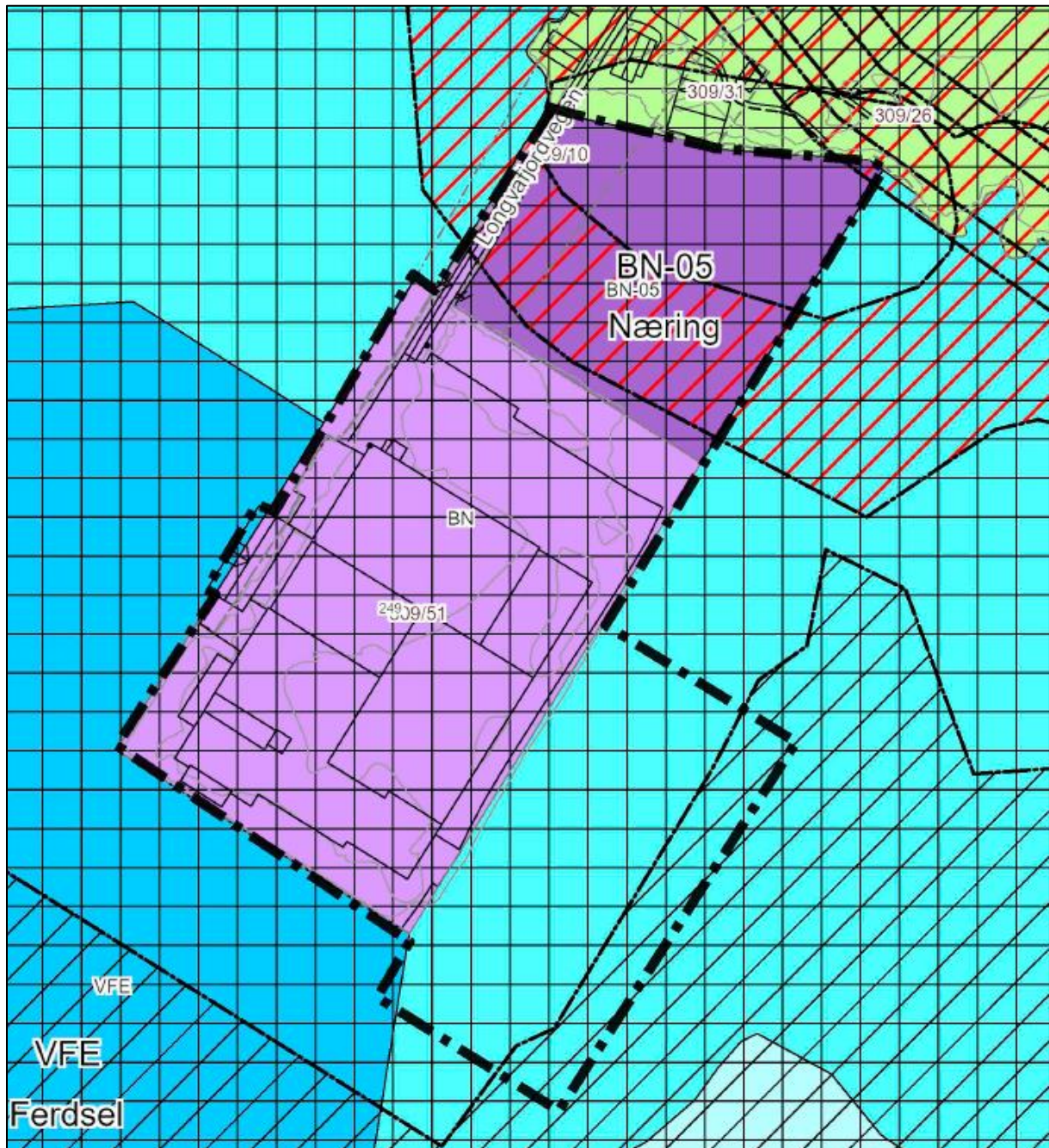
Med vennlig hilsen
proESS AS

Bjørn B. Leinebø

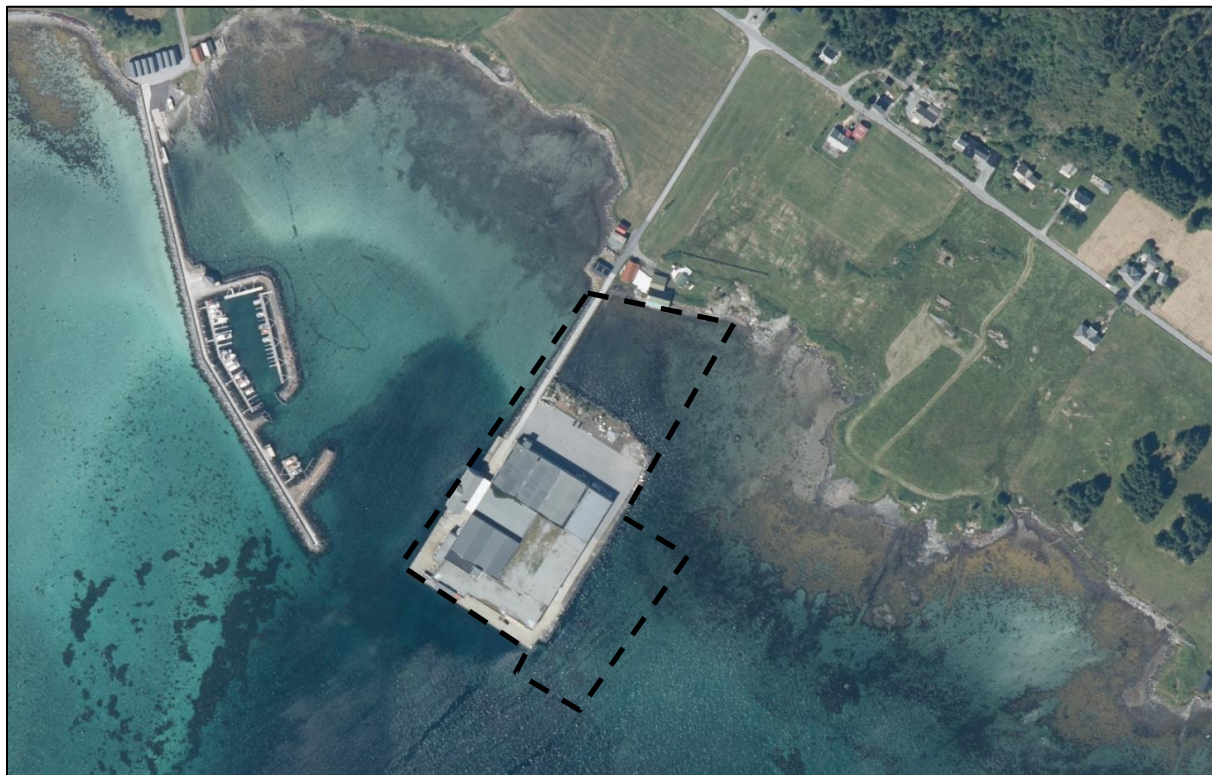
Vedlegg: A: Kart som viser planbegrensning ift. grunnkart.
B: Kart som viser planbegrensning ift. gjeldende kommunedelplan
C: Kart som viser planbegrensning ift. ortofoto og oversiktskart
D: Referat oppstartsmøte
E: Prinsippsak

VEDLEGG A
PLANGRENSE SETT MOT GRUNNKART

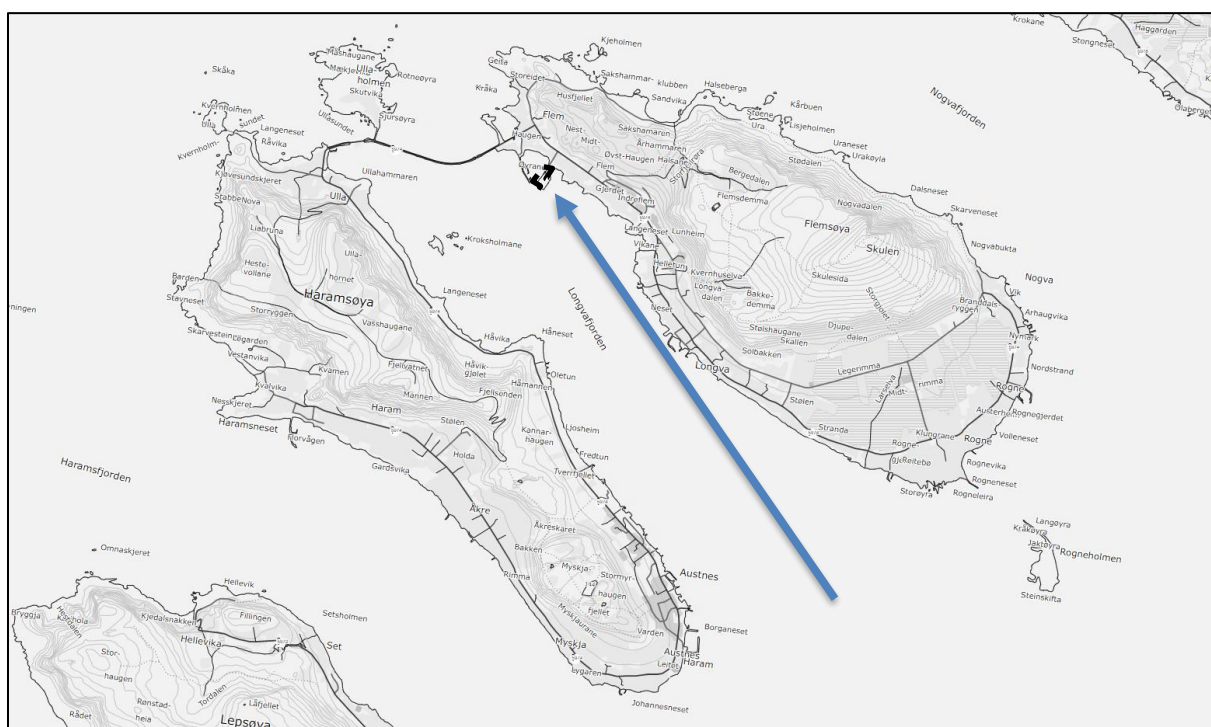




Figur 1 Planområde med stiplet linje sett mot gjeldende kommunedelplan



Figur 1 Planområde med svart stiptet linje sett mot ortofoto



Figur 2 Planområdet er avmerket med svart linje i oversiktskart og vist med pil



ÅLESUND KOMMUNE

PROESS AS
Brusdalsvegen 20

6011 ÅLESUND

Plan, byggesak og geodata

Saksbehandlar:
Hege C Sandnes Gjøsand
Tlf. 46 93 09 08

Dykkar referanse:

Vår referanse:
20/24763-4 20/126324

Arkivkode:
L13 309/51

Dato:
18.12.2020

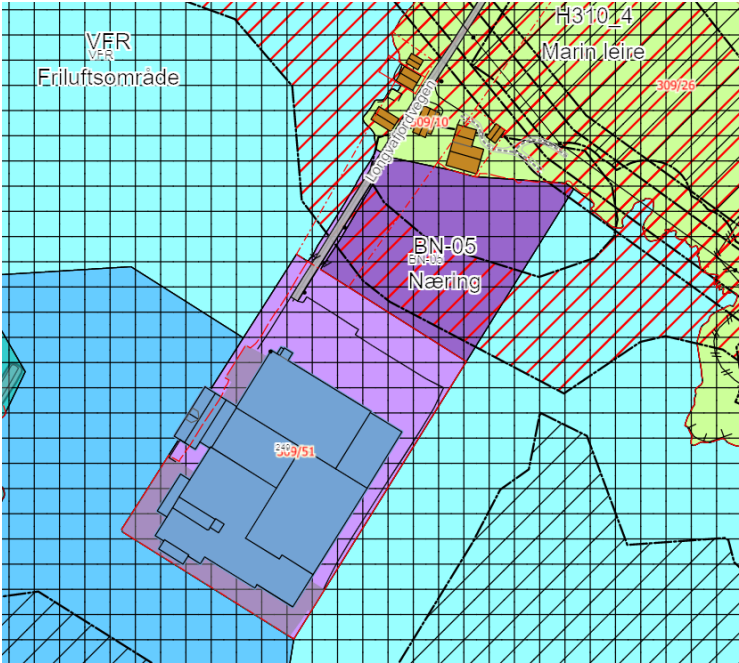
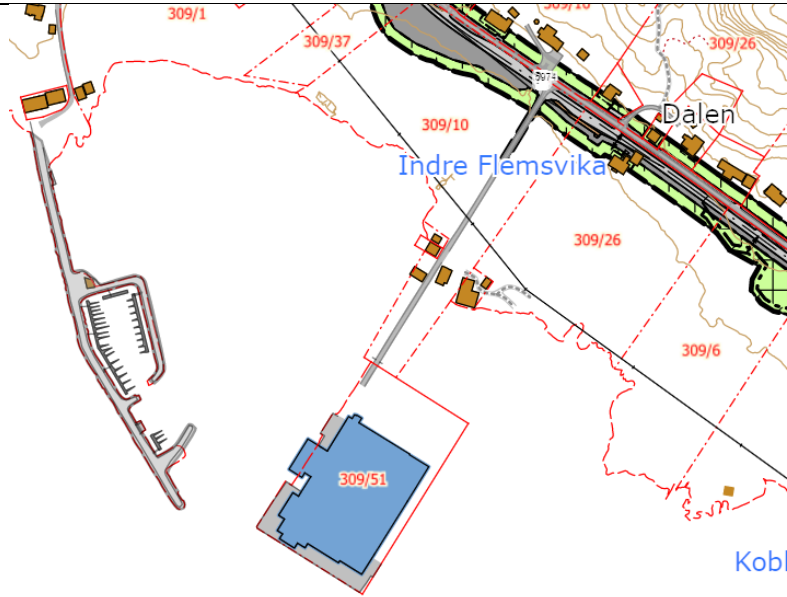
Longvafjordvegen 249 - Referat fra oppstartsmøtet

REFERAT FRÅ OPPSTARTMØTE

Planidentifikasjon/ arkivsak-nr.	202002763
Plannamn	Longvafjordvegen 249
Møtedato	17.12.2020
Møtedeltakarar/rolle	Hege Gjøsand/planlegger Ålesund kommune Anette Solbakk/avd.leiar Ålesund planavdeling Karsten Flem/forslagstillar Bjørn Leinebø/plankonsulent Proess Cecilie Sollie, repr. barn og unge Ålesund kommune
Stadnamn, gbnr.	309 / 51
Formål med planen	Formålet med detaljplanen er å gjere eit bytte i utbyggingsareal, BN-05 i arealplanen skal regulerast til LNF og friluftsområde sjø, mens det nye arealet aust for bedrifta til Karsten Flem AS skal regulerast frå friluftsområde sjø til næring. Areal er om lag like store, byttet av areal er for å frigje strandsone, samt legge til rette for utviding av eksisterande bedrift Karsten Flem AS

PLANFØRESETNADAR

Gjeldande plangrunnlag for området

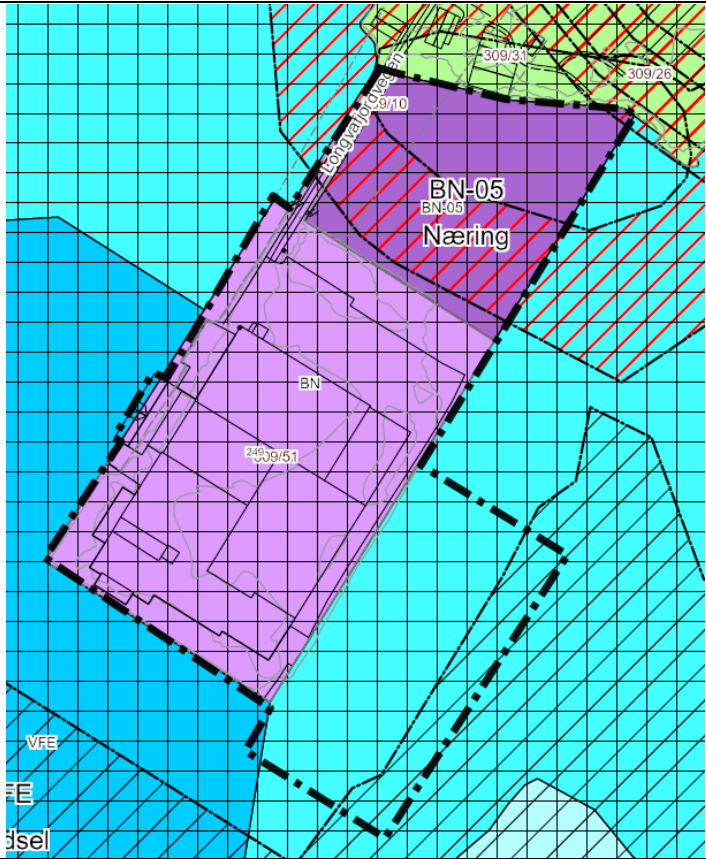
Kommunedelplan Haram	Kommunedelplan Haram (2020) er overordna plan.  Forslag om regulering er i strid med overordna plan, og vil medføre krav om omregulering av BN-05 til LNF og friluftsområde sjø, jf. prinsippsak saksnr 193/20 datert 01.12.2020.
Reguleringsplan	 Området er ikkje regulert.
Andre føringar (statlege, regionale og kommunale)	Prosjektbygg AS har på oppdrag frå Karsten Flem AS gjort ei masseberekning av fyllinga i sjø. Ålesund kommune etterspurde, i samband med prinsippsaka, volum på sjøfylling, for å kunne vurderer om den hamna inn under vedlegg II i forskrift om konsekvensutgreiing, punkt 11 K - <i>Deponi for masse på land og i sjø større enn 50 dekar eller 50 000 m³ masse</i>. Berekninga frå forslagstillar er at fyllinga vert på om lag 40 000 m³, dette medfører at volumet ikkje hamnar inn under krav til vurdering

	etter KU-forskrifta. Tiltaket er likevel underlagt generelt krav om vurdering av verknadar gjennom plan og bygningslova, og alle nye utbyggingsområde skal konsekvensutgreiast. Prosjektbygg AS er ansvarleg for at masseberekninga er korrekt. I regulering av området må det synleggjerast verknadane utfyllinga har for dei ulike tema frå prinsippa. Prinsippa må leggjast ved varsling av oppstart, for å syne til politisk avklaring for avvik frå delplan.
Pågåande planarbeid	Der er ikkje andre pågåande planarbeid i området.

Plantype

Områderegulering	Nei
Detaljregulering	Området skal gjennom privat detaljregulering
Reguleringsendring	Nei

Planavgrensing

Kart med planavgrensing	
-------------------------	--

Gjeldande reguleringssituasjon med planavgrensing	Planavgrensinga skal dekkje heile området til Karsten Flem AS, med utfyllingsområde, samt tilkomstveg og BN-05
Planen vil erstatte følgande planar	Planen vil vere ei omdisponering av BN-05 i kommunedelplan Haram, og soleis gjelde over dette formålet i arealplanen.
Ålesund kommune vil vurdere om planen skal inkludere ev. uregulerte område	Uregulert område er tatt med innanfor plangrensa, dette gjeld BN-05, det er tatt med etter krav frå Ålesund kommune

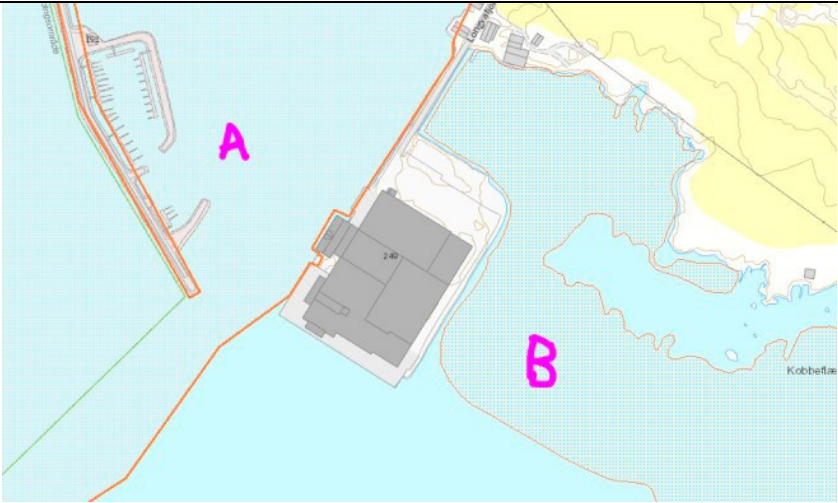
Planendring

Ønskte endringar i forhold til gjeldande planar; hovudformål	Tilbakeføring av BN-05 i kommunedelplan Haram til LNFR og friluftsområde sjø.
Ønskte endringar i forhold til gjeldande planar; andre formål	

Viktige utgreiingsbehov

Planfaglege vurderingar	Det nye næringsområdet skal vere om lag like stort som BN-05 avsett i kommunedelplan Haram (7 daa). Næringsområdet BN-05 skal omregulerast til <i>friluftsområde-sjø</i> i heilskap (bortsett frå tilkomstveg). Ein oppnår eit bytte av arealbruk, der næringsområdet har om lag same storleik og om lag same verknadar for omgjevnadane som det opphavelige næringsområdet (BN-05). Ein kan difor tilrå at ein ved detaljregulering gjer eit slikt bytte i arealformål og oppnår det som kommunedelplanen skulle legge til rette for (utviding næringsareal), utan at ytterlegare naturverdiar går tapt (BN-05 får formål friluftsliv). Det kan verte konflikt ved seinare høve, dersom reguleringsplan tilbakefører BN-05 til friluftsområde sjø, og ein seinare mottek ny søknad om regulering til næring på BN-05, då kommunedelplan her framleis syner utbyggingsformål-næring. Ein har ikkje heimel til å nekte oppstart av detaljplan til næring på BN-05, då dette er i samsvar med formål i overordna plan. Dersom BN-05 skal tilbakeførast til friluftsområde sjø, må dette inn i revidering av kommunedelplanen, for å ha verknad ut over detaljplanen som det i denne saka vert opna for. Ei «flytting» av næringsformål frå BN-05 (merkt 2 i figur 4) til nytt område er vurdert til å ha om lag same type verknad som dagens kommunedelplan opnar for, dersom ein sett vilkår om å tilbakeføre BN-05 til friluftsområde sjø. Områda er om lag like store, drøye 7 daa,
-------------------------	---

	og begge områda medfører utfylling i sjø. Ein kan tilrå å starte opp detaljregulering av ynskja område (område 1), med det vilkår at heile BN-05 vert regulert med formål friluftsområde-sjø. Alle verknadar planforslaget har for ulike tema skal avklarast i detaljplanprosessen, med eventuelle krav justeringar og avbøtande tiltak. Forslag til plangrensevert soleis nytt område (1), BN-05 (område 2), samt eksisterande bedrift, for å få heimla den i ein detaljplan.
Jordvern og landbruksfaglege vurderingar	Omfattar ikkje område med landbruksverdi.
Naturmangfald	<u>Naturtypar</u> Heile området føreslege, med nærområdet er registrert i gislink som DN-handbok 19 Marine naturtypar: Større tareførekomstar, stortare registrert 15.12.2019. Naturbase faktaark. Registrert som <i>svært viktig</i>. Tarebeltet er stort, men også i direkte konflikt med tiltaket.  Det er kun det nye utbyggingsområdet som er omfatta av tarefelt-svært viktig, ikkje BN-05. verknadar for tarefeltet må avklarast nærare i planomtalen. Marin naturtype-blautbotn, A og B område. Der B området ligg innanfor omsøkt område. Blautbotnsområde i strandsone. Verdi - Viktig. Blautbotn kan ha verdi for næringssøk for fugl, jamfør fuglefredningsområde. Verknadar av anleggsarbeid, utfylling på blautbotn/fugl må avklarast i planomtale.

	 <i>Området omsøkt er i konflikt med naturmangfald,- marine naturtyper, registrert nyleg desember 2019, var ikkje kjent informasjon i arbeidet med kommunedelplan Haram. I konflikt med tareførekomstar (svært viktig) og blautbotn (viktig). Det må i planarbeidet avklarast om og kva verknadar tiltaket har for naturmangfald.</i> <u>Verneområde</u> Heile området inngår i verneområde artsfreding, <i>dyrelivsfreding Ullasundet</i> med eiga verneforskrift, bandlagt etter lov om naturvern. Den einaste restriksjonen som gjeld for dette området er at alle fugle- og pattedyrartar er freda mot jakt og fangst. Detaljplanarbeidet er vurdert til å ha lite verknad for denne verneforma. Ullasundet fuglefredingsområde. Tiltaksområdet grensar inn mot dette. Føremålet med fredinga er å ta vare på eit viktig våtmarksområde med sitt livsmiljø, fugleliv og anna dyreliv. - Det må avklarast i detaljplanarbeidet korleis endringa verkar på fuglefredingsområdet,- tidspunkt for anleggsarbeidet i forhold til hekketid, myting etc. <u>Gyteområde torsk</u> Området inngår i gyteområde torsk. Utfylling i sjø kan medføre små partiklar som kan ha verknadar for egg og yngel i gyteområdet. Må avklarast verknad for gyteområdet, yngel mm, særleg sjøfylling i forhold til mikropartiklar frå stein som går ut i sjøen og kan vere skadeleg for yngel og egg.
Kulturlandskap og kulturminne	Landskapet er ope og hellande mot sjø. Tiltaket på om lag på 7 daa i overflata vil synast godt frå både land og sjø, då utbygd flate mot horisont vert breiare. Dagens utvidingsområde BN-5 i kommunedelplan ligg i same utsynsområde som dagens utbygde industriområde.

	Må gjerast vurdering av korleis detaljplanen vil påverke landskapet og utsyn mot sjø. Visuelle verknadar av tiltaket skal synast, planomtalen bør innehalde skisser/snitt for høgder og volum på nybygg og endring av utsikt for naboar.
Beredskapsmessige vurderingar/ROS-analyse	<i>Sjekkliste for risiko- og sårbarheit skal utarbeidast, jf. Fylkesmannen sine lister.</i> I kommunedelplan: Aktsemd marin leire, går ikkje ut på området omsøkt i sjø, men på landdelen. Må gjerast vurdering av om der er trygg byggegrunn i sjøen, høyring/avklaring med NVE. Stormflo og bøljepåverknad – kote golv, overfløyming, krav i Kommunedelplan. Må overhalde krav i kommunedelplan med omsyn til stormflo etc., vurdere verknadar om ein ikkje overheld desse krava, då må alle bygningsdelar tole overfløyming.
Barn/unge	Der er gjort barnetrakk på skulen i området og planområdet er ikkje registrert i barnetrakkundersøkinga, det må difor gjerast ei vurdering for området med tanke på barn og unge. Barnerepresentant deltok på oppstartsmøtet. Det kan følgjast opp med medverknad frå skulen i området i planperioden. Bruke sjekkliste s.19-21 for omsyn til barn (Veileder omslag.xp (regjeringen.no)). Ein metode er å gjere seg bruk av Elevrådet, ei klasse eller lærarar og ha dialog i forhold til bruk av fjøra, skuleveg opp mot anleggstrafikk, ferdsel langs vegar etc. Det er viktig å vise til reelle medverknadstiltak for born og unge. Medverknaden som er gjennomført og resultat frå medverknad skal kome fram i planomtalen, det er bra om det vert gjort greie for kva tiltak som er planlagt for barn og unge.
Veg- og tekniske forhold/trafikkavvikling/transport/annan infrastruktur	<u>VGA</u> I samband med eventuell utviding av eksisterande næring hos Karsten Flem AS på Longva, vil det være behov for transport at steinmasser. Ålesund kommune er eigar av Longvafjordvegen Kv61163. Vegen står i veglister med: Bk10 - 50 tonn og 19,50m. Vegen ligg på vegbasen med ei lengde på 336meter og ei breidde på 3,5 meter. Ein er noko usikker på om dette er rett mht. kommunale veglister der det ligg inne – Molovegen Flem 200meter (utover dette er det ikkje registrert noko anna til Karsten Flem AS) Med dette som utg.pkt. tar ein forbehold. Vegen skal registrerast og kartleggast med bilete før oppstart av arbeid, VGA gjennomfører denne registreringa. Dette er for å sjå om anleggstransport av stein gjer skade på vegen. Ein konsentrert massetransport kan påføre vegen skader som flg. av nedkøyring (sidekantar), samt skadar på asfalten. Ålesund kommune sett krav om at søkjar – Karsten Flem AS må koste eventuelt asfaltdekke og tilstelling av vegkantar/skadar som eventuelt oppstår som flg. av denne transporten.

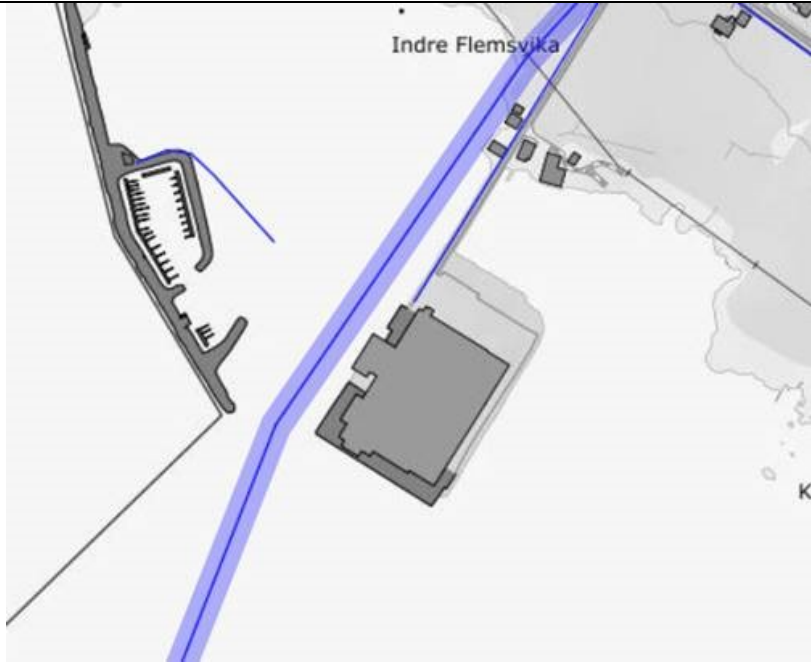


VA

Vassleidning til Ulla går på vestsida av bygget, går ut frå at denne ikkje vert råka av arbeidet.

Forsyning til bedrifta er 63 mm vassleidning og denne er privat. Dersom det er planar om brannhydrant på området eller evt sprinkleranlegg så er truleg dette for lite. Må sikre tilstrekkeleg kapasitet på sløkkevatn. Må synleggjere kva type VA behov dei får i det nye anlegget, og kva behov der er for vatn inn etc. , samt behov for sløkkevatn for eksisterande bedrift samt ny del. Der vert i utgangspunktet ikkje sett krav om VA-rammeplan, då dette er påbygg av ei eksisterande bedrift, men forslagstillar har sjølv plikt til å vurdere behova utbygginga vil ha for VA-anlegget og om der då bør lagast ein VA-rammeplan for dette, og argumentere evt. kvifor ikkje det er naudsynt med slik plan.

Det er ikkje opplyst frå forslagstillar om nybygget, med fryseri, skal ha avlaup. Dersom det skal vere auka mengde utslepp eller eit nytt utslepp, må det søkjast om utsleppsløyve til Ålesund kommune.

	
Støy og støv/forureining	Ikkje kjend forureining i grunn (gislink). Nytt anlegg kan medføre potensiale for ny forureining/fare for forureining, ved avrenning eller til føring av forureina masser ved utfylling. Dette må synleggjerast og vurderast i planomtalen. Er fyllmasse frå Nordøyvegen godkjent som reine masser? Det må gjerast ei analyse av risiko for lekkasje frå kjøleanlegg, fare for forureining til sjø, ved uhell.
Estetisk utforming og omsyn til omgjevnadane	Synast gjennom bruk av snitt og skisser i planomtale, korleis bygninga spelar samane med eksisterande bygg og omgjevnadane.
Behov for utbyggingsavtale	Nei
Særskilt behov for medverknadsprosessar	Bør legge til rette for medverknad lokalt, for eksempel frå barneskule. Den ligg i gangavstand frå området. Barn og unge er lagt opp til at skal medverke, plansaka er vurdert til å ikkje ha behov for å handsamast i kommunedelutval. Det er ei mindre plansak, som har lite verknadar for folk flest.
Grønstruktur, grønne korridorar	Ikkje kjent at området har verdi som friluftsområde, men der er påført friluftsområde i sjø i kommunedelplan, på ei sone på om lags strandsone, der folk flest nyttar sjø som friluftsområde. Det må vurderast nærare og undersøkjast om området til utbygging har verknadar for friluftsinnteresser.
Anna	

Konsekvensutgreiing/planprogram

Ikkje krav om konsekvensutgreiing / planprogram	Det er ikkje sett krav om KU og planprogram, då forslagstiller syner at dei kjem under massevolum som er fastsett i vedlegg to i forskrift om KU. Der er likevel tema som må avklarast i planomtale, jf. tema om naturmangfald etc. over.
---	---

KART OG ANDRE PLANDOKUMENT

Planframstillinga vil vere som digitalisert plankart (SOSI-standard). Om krav til innhald, utforming, format m.m., sjå forskrift om kart, stadfesta informasjon og arealføremål.

Plankart leverast også i pdf-format. Planomtale og føresegner leverast i pdf- og word-format.

FRAMDRIFT

Planlagt dato for oversending av planforslag til kommunen	Ikkje fastsett
Førstegangsbehandling i Plan- og byggesaksutvalget	<i>Kommunen vil følge gjeldande fristar i sakshandsaminga, dvs. førstegangsbehandling innan 12 veker frå komplett planforslag er mottatt</i>
Offentleg ettersyn	
Andregangsbehandling i Plan- og byggesaksutvalget	
Endeleg planvedtak i kommunestyret	

* Skissa ovanfor viser ideell framdrift. Forskrift om saksbehandlingstid skal uansett haldast.

PLANGEBYR

Behandling av planforslag blir gebyrlagt i samsvar med kommunen sitt gebyrregulativ.

STADFESTING OG ATTERHALD

Kommunen sine vurderingar er faglege, generelle og av foreløpig karakter. Naboprotestar, fråsegner frå offentlege etatar og politiske vedtak m.v. vil kunne bringe inn nye moment eller føre til krav om/behov for endringar i planarbeidet undervegs. Oppstartsmøtet skal avklare aktuelle tema og spørsmål, men skal ikkje avgjere viktige punkt som skal utgreiast i vidare planprosess fram til endeleg politisk vedtak.

Referat godkjent og kopi mottatt

.....
Underskrift forslagsstillar/tiltakshavar

.....
Underskrift sakshandsamar

Med helsing
Hege C Sandnes Gjøsund
gruppeleiar

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.

Vedlegg:

Prinsippsak - utfylling til næringsareal på Longva-gbnr 309/51- i strid med kommunedelplan Haram (2020)
PLANGRENSE GRUNNKART
PLANGRENSE KDELPLAN
Karsten Flem AS-Ny fylling-Volum
Gbnr. 30951 - Dispensasjonssøknad - Fylling i sjø og ny fryseri

Kopi til:

Anette Solbakk	Plan
Camilla Waagbø Nilsen	
Cecilie Solli	
Jan Bjarne Valde	
Kjell Rune Jøsvoll	



Prinsippsak - utfylling til næringsareal på Longva-gbnr 309/51- i strid med kommunedelplan Haram (2020)

Dokumentinformasjon:

Saksbehandlar: Hege C Sandnes Gjøsund	Arkivsak: 20/23257
E-post: postmottak@alesund.kommune.no	Journalpost: 20/110816

Behandling:

Saksnummer:	Utval:	Dato:
193/20	Planutval	01.12.2020

193/20 - Planutval

Vedtak:

Planutvalet viser til innkomne ynskje om dispensasjon/detaljregulering og til vurdering i saksframlegg.

Planutvalet vil tilrå oppstart av detaljplan i strid med kommunedelplan Haram. Det ynskja næringsområdet skal vere om lag like stort som BN-05 avsett i kommunedelplan Haram, omlag 7 daa. Næringsområdet BN-05 i kommunedelplan skal i same prosess regulerast til friluftsområde-sjø, i sin heilskap. Ved å tillate næringsformål der søker ynskjer, med då krav om endring av BN-05 til friluftsområde sjø, oppnår ein eit bytte av arealbruk, med om lag med same storleik og om lag same verknadar for omgjevnadane. Utvalet kan difor tilrå at ein ved detaljregulering gjer eit slikt bytte i arealformål og oppnår det som kommunedelplanen skulle legge til rette for (utviding av næring), utan at ytterlegare naturverdiar går tapt.

Behandling:

Votering:

Kommunedirektøren si innstilling samrøystes vedtatt.

Kommunedirektøren si innstilling:

Planutvalet viser til innkomne ynskje om dispensasjon/detaljregulering og til vurdering i saksframlegg.

Planutvalet vil tilrå oppstart av detaljplan i strid med kommunedelplan Haram. Det ynskja næringsområdet skal vere om lag like stort som BN-05 avsett i kommunedelplan Haram, omlag 7 daa. Næringsområdet BN-05 i kommunedelplan skal i same prosess regulerast til friluftsområde-sjø, i sin heilskap. Ved å tillate næringsformål der søker ynskjer, med då krav om endring av BN-05 til friluftsområde sjø, oppnår ein eit bytte av arealbruk, med om lag med same storleik og om lag same verknadar for omgjevnadane. Utvalet kan difor tilrå at ein ved

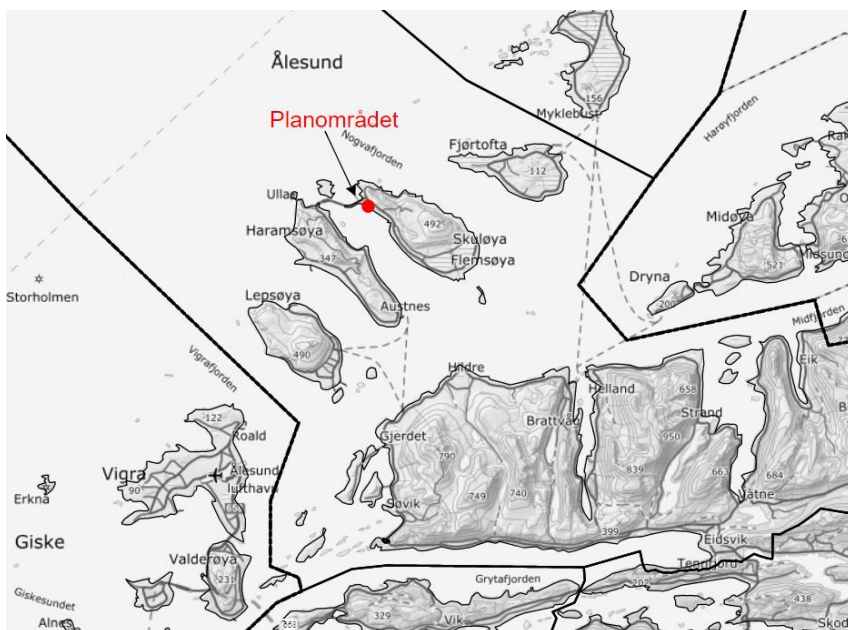
detaljregulering gjer eit slikt bytte i arealformål og oppnår det som kommunedelplanen skulle legge til rette for (utviding av næring), utan at ytterlegare naturverdiar går tapt.

Oppsummering:

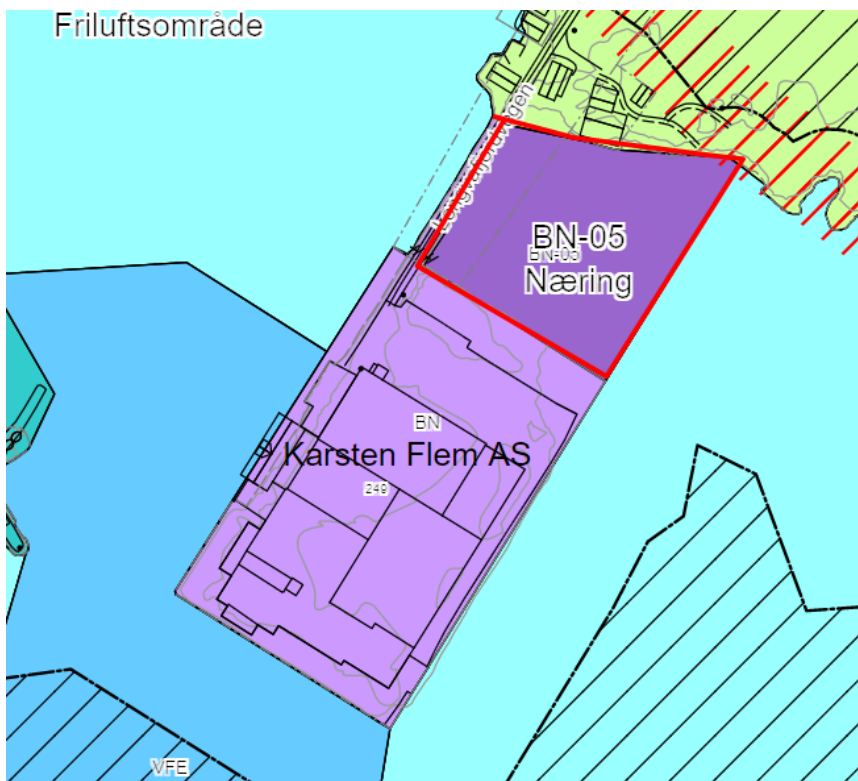
Karsten Flem AS ynskjer å utvide bedrifta si, men på eit anna område enn det kommunedelplan Haram opnar for. Begge områda omfattar utfylling i sjø, og er om lag 7 daa i flate. Ålesund kommune kan tilrå ein oppstart av detaljregulering i strid med kommunedelplan, dersom BN-05 (utvidingsreal til næring i kommunedelplan) i prosessen vert regulert til formål friluftsliv-sjø, og tema for utgreiing i saksframstilling vert avklart i detaljregulering. Ved rullering av kommunedelplan Haram skal BN-05 også ved rullering av overordna plan endrast til formål friluftsområde sjø.

Bakgrunn:

Kommunedelplan Haram vart godkjent i Ålesund kommune 18.06.2020. I arealplanen vart det lagt til utvidingsareal for dei aller fleste næringsverksemdene i Haram. Mange av bedriftene deltok på medverknadsmøte for næring, der dei kunne kome med signal om utvidingsbehov dei neste 10-12 åra. Andre bedrifter kom med sine behov for utviding av areal i samband med 1. eller 2. offentleg ettersyn av planforslaget (1. offentleg ettersyn 19.12.2018-18.02.2019) (2.offentleg ettersyn 27.09.2019-7.11.2019). Karsten Flem AS kom ikkje med slike behov i verken medverknadsmøte, folkemøte eller ved offentleg ettersyn. Det vart likevel lagt til eit utvidingsareal i tilknytning til bedrifta, for å kunne dekkje framtidig behov, og utvidinga vart lagt som BN-05, utfylling av areal mellom dagens vegtrase og land, som eit naturleg område å fylle ut, sjå figur 1. Der kom ingen andre merknadar til BN-05 ved offentleg ettersyn av planforslaget. Søknad om rammeløyve kom inn oktober 2019 og soleis kunne dette vore signalisert som del av merknadar til 2.offentleg ettersyn i kommuneplan prosessen, og lagt inn i arealplanen. Dette vart dessverre ikkje gjort, og no må ein forhalde seg til vedteken arealbruk for området.



Figur 1. Oversiktskart som syner planområdet



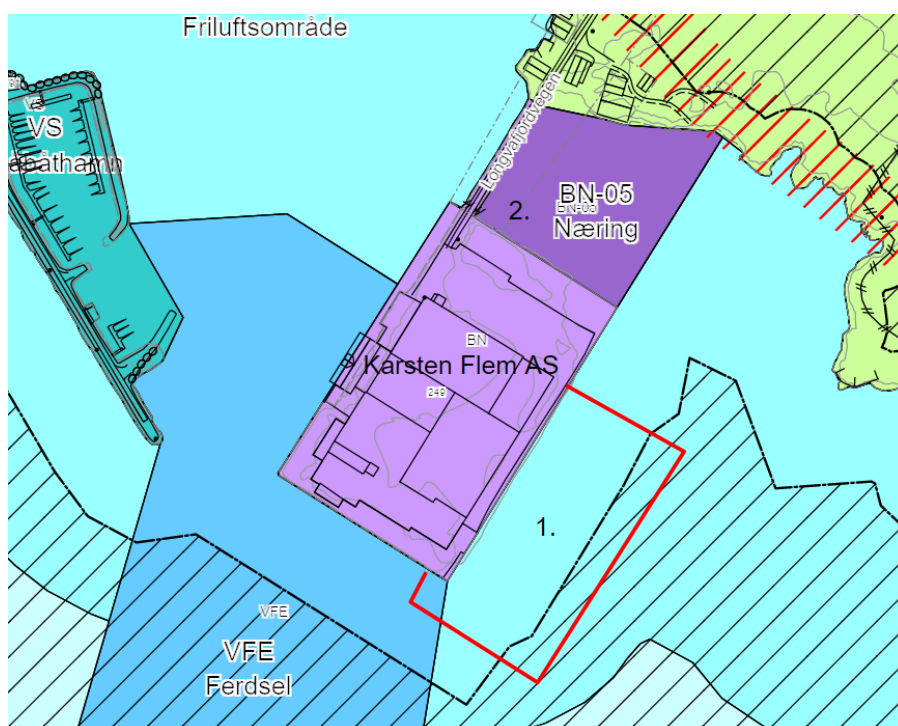
Figur 2. Bedriftya Karsten Flem AS, med utvidingsområde for næring BN-05 lagt inn i kommunedelplan Haram

Oktober 2019 søker Karsten Flem AS via Prosjektbygg AS rammløype for utfylling i sjø, med det formål å auke fryserikapasiteten ved bedriftya. Dei ynskjer å ta imot overskotsmasse i form av tunellstein i bygging av Nordøyvegen. Dei får eit førebels svar frå Haram kommune. I november 2011 sender Prosjektbygg AS inn meir informasjon om tiltaket. Det vert klart at tiltaket må ha dispensasjon frå kommuneplan i Haram. I nye Ålesund kommune, 3. april, søker Prosjektbygg AS om dispensasjon frå kommuneplan. Ny arealplan for delområde Haram er enda ikkje slutthandsama i nytt kommunestyre i Ålesund, og difor vert det søk dispensasjon frå gjeldande kommuneplan (1999), formål allmenn bruk sjø. Dispensasjonssøknaden vert sendt på høyring til overordna mynde og ein får inn uttalar. Fylkesmannen gjev klart svar, at dette er ikkje i tråd med no nyleg vedteke ny kommunedelplan Haram (godkjent juni 2020) og det er problematisk i forhold til fleire utgreiingstema vedrørande naturmangfald mm. Der er også plankrav for alle nye utbyggingsområde i kommunedelplan (herunder BN-05) og dispensasjon i strid med ny kommunedelplan, der ein ikkje får avklart verknadar i detaljplan, er uaktuelt, fylkesmannen vil truleg klage på eit dispensasjonsvedtak. Oversikt over prosess sjå figur 2.

Figur 3. Saksprosess fram til no.

Dato	Journalpostar	Innhald
29.10.2019	Søknad om løyve til tiltak, byggesak.	Rammesøknad for nytt tilbygg, med utfylling i sjø. Med nabovarsel. Søkt om utfylling i sjø på om lag 8500 m ² . Nabomerknad er negativ til tiltaket.
13.11.2019	Haram kommune gjev førebels svar	-

20.11.2019	og etterlyser meir informasjon. Prosjektbygg AS sender meir informasjon om tiltaket til Haram kommune.	.
03.04.2020	Prosjektbygg AS sender inn søknad om dispensasjon.	Dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel Haram til Ålesund kommune (1999) allmenn bruk sjø.
06.05.2020	Ålesund kommune ber overordna fagmynde om uttale til dispensasjonssøknad	Ber Fylkesmann i Møre og Romsdal, Kystverket, Møre og Romsdal Fylkeskommune om uttale i dispensasjonssaka.
15.05.2020	Uttale frå Kystverket til dispensasjonssøknad	Vi konkluderer med at tiltaka ikkje fører med seg vesentlege konsekvensar for kyst-, transport- og arealforvaltinga og tiltaket vert ikkje oppfatta å avgrense prioriterte målsettingar om tilrettelegging for arealplanen sitt føremål og intensjon. Vi kan rå til at kommunen gir naudsynt dispensasjon for gjennomføring av omsøkte tiltak i tilknytning til gnr.309, bnr.51 i Ålesund kommune.
16.06.2020	Uttale frå Fylkeskommunen i Møre og Romsdal	Bergen Sjøfartsmuseum viser til varslingsplikta dersom det vert gjort funn som kan vere marine kulturminne. Vi har ikkje andre merknader for vår del.
02.09.2020	Uttale frå Fylkesmannen i Møre og Romsdal	Tiltaket og omfanget er ikkje innanfor det som kan opnast for ved dispensasjon,- pga tema: planfagleg, natur- og miljøvern (naturmangfald, landskap, friluftsliv, grønstruktur), Samfunnstryggleik og klimatilpassing, forureining, støy. Vi vil ut frå desse omsyna vurdere å klage på vedtak om dispensasjon jf. søknad



Figur 4. Område 1. der Karsten Flem ynskjer å utvide bedrifta. Område 2 er avsett i kommunedelplan.

Vurdering:

Alle nye utbyggingsområde i kommunedelplan er gjort konsekvensutgreiing for, også BN-05 (område 2 i figur 4.). Området søkjar no ynskjer å nytte til næring er friluftsområde i sjø i kommunedelplan Haram, og soleis ikkje konsekvensutgreidd som utbyggingsformål (område 1 i figur 4.). Der er også plankrav for alle nye utbyggingsområde, eit nytt utbyggingsområde i strid med arealplanen må difor detaljregulerast (ikkje handsamast som dispensasjon). Forslaget er i strid med nyleg vedteken kommunedelplan Haram.

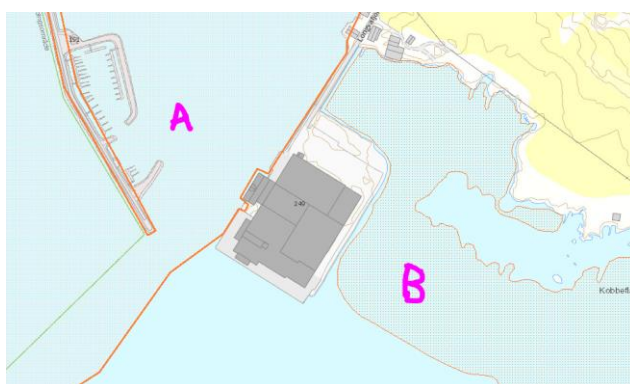
I konsekvensutgreiing for BN-05 kom der ikkje fram vesentlege negative verknadar innfor utgreiingstema, men i seinare tid er der kome ny informasjon knytt til naturmangfald, registreringar av DN-handbok 19 Marine naturtypar gjort i desember 2019. Ny informasjon om marine naturtypar må vere ein del av vurdering av verknadar i planprosessen.

Figur 5. Forslag på tema som må avklarast vidare i ein eventuell planprosess-ikkje uttømmmande

Tema	Funn	Vurdering
Naturmangfald	Heile området føreslege, med nærområdet er registrert i gislink som DN-handbok 19 Marine naturtypar: Større tareførekomstar, stortare registrert 15.12.2019. Naturbase faktaark. Registrert som svært viktig. Tarebeltet er stort, men også i direkte konflikt med tiltaket.	Området omsøkt er i konflikt med naturmangfald,- marine naturtypar, registrert nyleg desember 2019, var ikkje kjent informasjon med



- *Marin naturtype-blautbotn, A og B område. Der B området ligg innanfor omsøkt område. Blautbotnsområde i strandsone. Verdi -Viktig.*



- *Verneområde.*
 - Heile området inngår i verneområde artsfreding, *dyrelivsfreding Ullasundet* med eiga verneforskrift, bandlagt etter lov om naturvern. Den einaste restriksjonen som gjeld for dette området er at alle fugle- og pattedyrartar er freda mot jakt- og fangst.
 - *Ullasundet fuglefredingsområde.* Tiltaksområdet grensar inn mot dette. Føremålet med fredinga er å ta vare på eit viktig våtmarksområde med sitt livsmiljø, fugleliv og anna dyreliv.

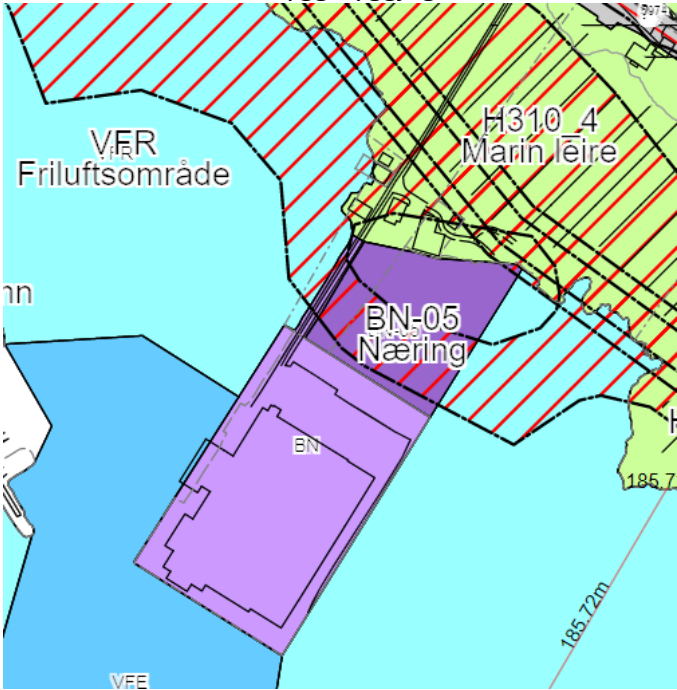
- *Gyteområde torsk*

Området inngår i gyteområde torsk.
Utfylling i sjø kan medføre små partiklar

arbeidet med kommunedelplan. I konflikt med tareførekomstar (svært viktig) og blautbotn (viktig). Må avklarast om og kva verknadar tiltaket har for naturmangfald.

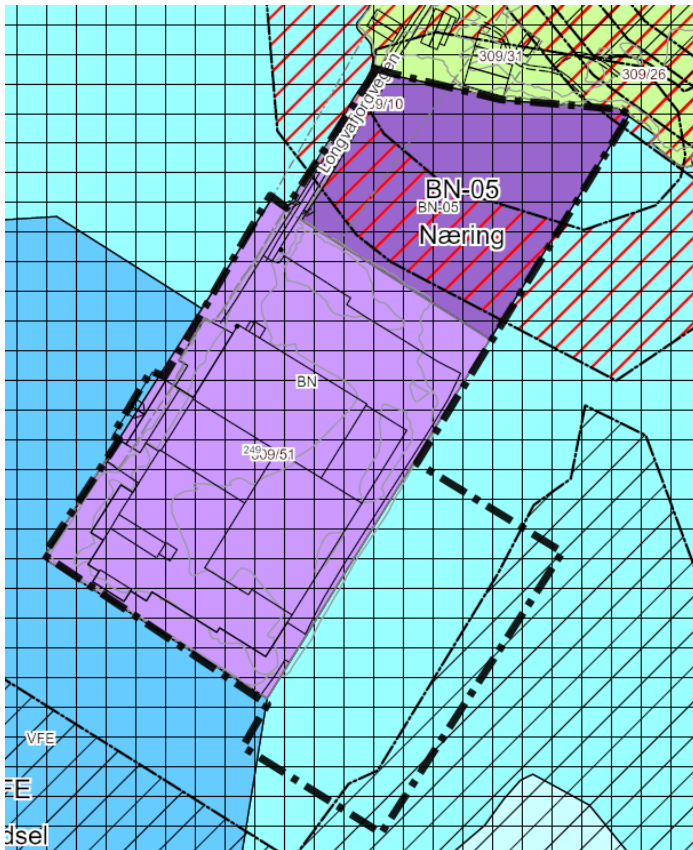
Tiltaket har mindre verknad for Ullasundet dyrelivsfreding, då restriksjonen gjeld jakt.

Verknad for fuglefredingsområde , tidspunkt for anleggsarbeid i forhold til hekking/myting etc.

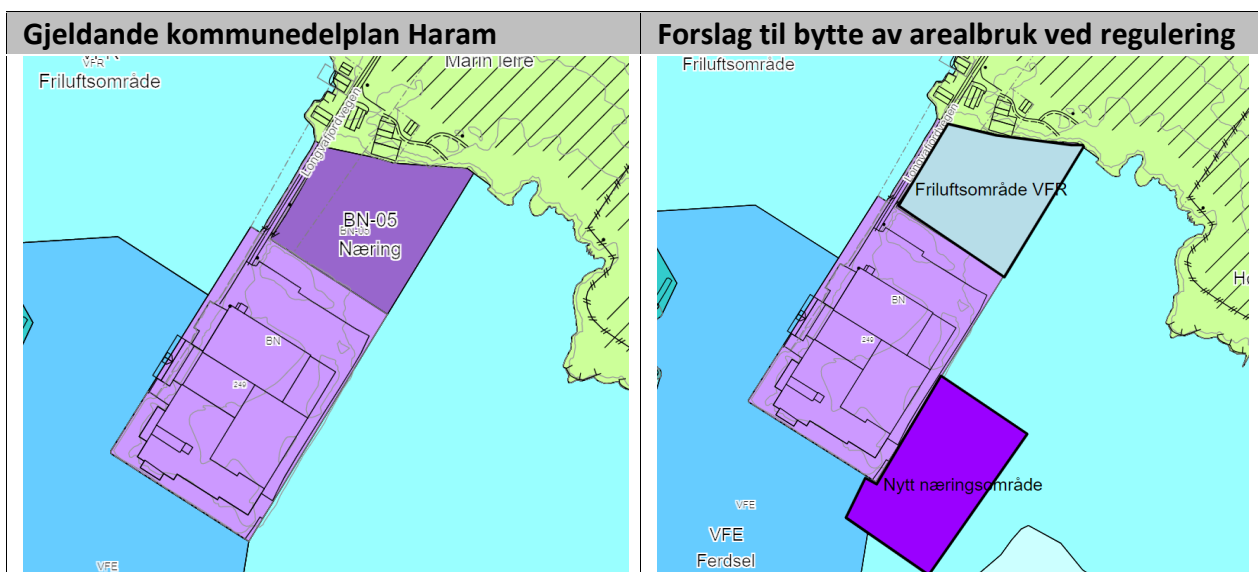
	som kan ha verknadar for egg og yngel i gyteområdet.	Må avklarast verknad for gyteområdet, yngel mm, særleg sjøfylling.
Landskap	Landskapet er ope og hellande mot sjø. Tiltaket på om lag på 7 daa i overflata vil synast godt frå både land og sjø, då utbygd flate mot horisont vert breiare. Dagens utvidingsområde BN-5 i kommunedelplan ligg i same utsynsområde som dagens utbygde industriområde.	Må gjerast vurdering av korleis tiltaket vil påverke landskapet og utsyn mot sjø.
Friluftsliv	Ikkje kjent at området har verdi som friluftsområde, men der er påført friluftsområde i sjø i kommunedelplan, på ei sone på om lags strandsone, der folk flest nyttar sjø som friluftsområde.	Avklarast i høyring og medverknad
Støy	Vil bedrifta medføre støy i anleggsfase og driftsfase?	Må avklarast. T-1442 støy i arealplanlegging
ROS	Må følgje ROS analyse for detaljplanen. I kommunedelplan: Aktsemd marin leire, går ikkje ut på området omsøkt, men på landdelen. Må avklarast om der er trygg byggjegrunn.  Stormflo og bøljepåverknad – kote golv, overfløyning, krav i K-delplan.	Kva verknadar får det om ein ikkje overheld krava, må

		synes tilstrekkelege avbøtande tiltak.
Forureining	Ikkje kjent forureining i grunn (gislink). Nytt anlegg kan medføre potensiale for ny forureining/fare for forureining, ved avrenning eller ved tilføring av forureina masser for utfylling.	Må avklarast
Forholdet til forskrift om konsekvensutgreiing	Prosjektbygg AS har på oppdrag frå Karsten Flem AS gjort ei masseberekning av fyllinga i sjø. Lesund kommune etterspurde volum på sjøfylling, for å kunne vurderer om den hamna inn under vedlegg II i forskrift om konsekvensutgreiing, punkt 11 K -<i>Deponi for masse på land og i sjø større enn 50 dekar eller 50 000 m³ masse</i>. Berekninga frå forslagstillar er at fyllinga vert på om lag 40 000 m², dette medfører at volumet ikkje hamnar inn under krav til vurdering etter KU-forskrifta. Tiltaket er likevel underlagt generelt krav om vurdering av verknadar gjennom plan og bygningslova, og alle nye utbyggingsområde skal konsekvensutgreiast. Prosjektbygg AS er ansvarleg for at masseberekninga er korrekt. I regulering av området må det synleggjerast verknadane utfyllinga har for dei ulike tema over.	

Området BN-05 og forslag til nytt område er omfatta av om lag same konsekvensutgreiingstema. Ein forskjell er at det nye området (merkt 1 i figur 4) er i konflikt med tarefelt- verdi svært viktig, det er ikkje BN-05. Men BN-05 er i direkte konflikt med strandsone. Ei «flytting» av næringsområdet frå BN-05 (merkt 2 i figur 4) til omsøkt område (merkt 1 i figur 4) er vurdert til å ha om lag same type verknad som dagens kommunedelplan opnar for, dersom ein sett vilkår om å tilbakeføre BN-05 til friluftsområde sjø. Områda er om lag like store, drøye 7 daa, og begge områda medfører utfylling i sjø. Ein kan tilrå å starte opp detaljregulering av ynskja område (område 1), med det vilkår at heile BN-05 vert regulert med formål friluftsområde-sjø. Alle verknadar planforslaget har for ulike tema skal avklarast i detaljplanprosessen, med eventuelle krav justeringar og avbøtande tiltak. Forslag til plangrense vert soleis nytt område (1), BN-05 (område 2), samt eksisterande bedrift, for å få heimla den i ein detaljplan.



Figur 6. Forslag til planavgrensning frå konsulent, med kommunedelplan- ved behov må den justerast i oppstartsmøte



Figur 7. BN-05 til friluftsområde sjø, utvide næringsareal på nytt område.

Økonomiske konsekvensar:

Ingen

Juridiske konsekvensar:

Forslag til detaljplan vil vere i strid med overordna plan,- kommunedelplan Haram (2020). Nyaste planvedtak vil likevel vere gjeldande plan/arealformål for området.

Det kan verte konflikt ved seinare høve, dersom reguleringsplan tilbakefører BN-05 til friluftsområde sjø, og ein seinare mottek ny søknad om regulering til næring på BN-05, då kommunedelplan her framleis syner utbyggingsformål-næring. Ein har ikkje heimel til å nekte oppstart av detaljplan til næring på BN-05, då dette er i samsvar med formål i overordna plan. Dersom BN-05 skal tilbakeførast til friluftsområde sjø, må dette inn i revidering av kommunedelplanen, for å ha verknad ut over detaljplanen som det i denne saka vert opna for.

Andre driftsmessige eller organisatoriske konsekvensar:

Ingen

Konklusjon med grunngiving:

Ein vil etter vurdering av arealbytte synt i saksutgreiinga jf. figur 7, kunne tilrå oppstart av detaljplan i strid med kommunedelplan Haram. Det nye næringsområdet skal vere om lag like stort som BN-05 avsett i kommunedelplan Haram (7 daa). Næringsområdet BN-05 skal omregulerast til *friluftsområde-sjø* i heilskap (bortsett frå tilkomstveg). Ein oppnår eit bytte av arealbruk, der næringsområdet har om lag same storleik og om lag same verknadar for omgjevnadane som det opphævelege næringsområdet (BN-05). Ein kan difor tilrå at ein ved detaljregulering gjer eit slikt bytte i arealformål og oppnår det som kommunedelplanen skulle legge til rette for (utviding næringsareal), utan at ytterlegare naturverdiar går tapt (BN-05 får formål friluftsliv).

Astrid J. Eidsvik
kommunedirektør

Utrykte dokument i saka:**Vedlegg:**

1. PLANGRENSE GRUNNKART
2. PLANGRENSE KDELPLAN
3. Karsten Flem AS-Ny fylling-Volum
4. Gbnr. 30951 - Dispensasjonssøknad - Fylling i sjø og ny fryseri