

Asplan Viak AS
v/ Anna Hellstøm
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

Deres referanse:

Vår referanse:
22/14842, 23/10340

Arkivkode:
L13 54/45 m.fl.

Dato:
09.02.2023

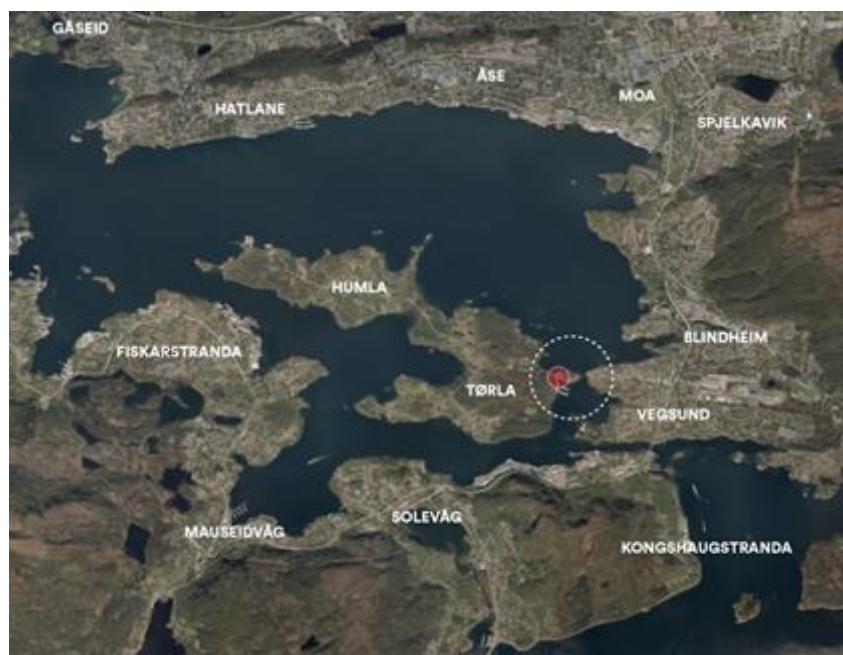
Tørla Ventilikum, gbnr. 54/45 m.fl. - Detaljregulering - Referat fra oppstartsmøtet

REFERAT FRA OPPSTARTMØTE

Planidentifikasjon/ arkivsak-nr.	2022014842 / 22/14842
Sakstittel	Tørla ventilikum - gbnr. 54/45 m.fl. - Detaljregulering
Møtedato og møtested	17.01.2023, Ålesund Rådhus
Møtedeltakere/rolle	<u>Fra Ålesund kommune</u> Christopher Hesseberg Byrne - Saksbehandler - Arealplanlegger Oskar Vikman - Arealplanlegger <u>Fra forslagsstiller</u> Anna Hellstrøm – Plankonsulent - Asplan Viak Terje Endresen - Prosjektleder – Ålesund kommune VA Elin Nerem - Prosjektleder Ålesund kommune VA (Norconsult) Odd Løvoll - VA-konsulent - Asplan Viak
Stedsnavn, gbnr.	54/45, 54/160 og 54/79.
Plannavn	Detaljregulering for Tjørsundet, del av gbnr. 54/45 m.fl.
Fremlagt materiell	<ul style="list-style-type: none">• Planinitiativ• Notat, Planstatus 2022: Overføringsanlegg RA Sula og Ålesund

Forslagstillers
beskrivelse av
planen

- I forbindelse med nytt avløpsrenseanlegg på Kongshaugstranda i Sula kommune skal det etableres nye pumpestasjoner og ventilkummer fra eksisterende anlegg i Ålesund og Sula kommune. Ventilkummer og pumpestasjoner vil være en del av et større nett av nye avløpsledninger som leder avløpsvannet til Kongshaugstranda renseanlegg. Ventilkummen på Tørle etableres som et knutepunkt mellom renseanlegg over Borgundfjorden og fra Langevågen (RA Djupvika) og Ålesund øst (RA4 og RA5). Det er i den sammenheng behov for detaljregulering av området for tilrettelegging av nytt formål.
- Aktuelt formål for ventilkummen er avløpsanlegg.
- Foreslått planområde omfatter eiendom gbnr. 54/45, 54/160 og 54/79 og ligger helt øst på Tørle nord for Tørlevegen, like ved Tjørundholmen.
- Planområdet ligger i skrånende terreng fra kote +4m til +1m like vest for etablert naustrekke. Det planlegges utfylling i sjø for å romme nybygget. Planområdet vil ha tilkomst fra etablert avkjørsel langs Tørlevegen.
- Fyllingen som naustrekka står på i dag utvides mot vest med masser fra Konghaugen RA, ventilkummen plasseres på denne fyllinga. Stasjonen gis form som et naust.
- Servicebygget vil ha en grunnflate på ca. 50m², med ca. 2 meter dyp ventilkjeller og 3 meter romhøyde i hovedetasje. Nytt bygg vil ha saltak med planlagt mønehøyde 5m fra planert terreng på ca. kote +2,5.
- Planarbeidet skal redegjør for tema som kvaliteter, adkomstforhold, tilpasning til omgivelser, materialbruk mv.
- Bygningen vil få form som et naust for best mulig tilpasning til miljøet rundt. Av hensyn til sikring mot stormflo vil høyden på gulvet bli minst på kote +2,5m. Det vil kunne få betydning for hvordan adkomst løses.
- Konsekvenser for omgivelser, naboer, fjernvirkning mv. skal redegjøres for som en del av videre planarbeid.



Figur 1 - Oversiktskart, lokasjon for planområdet vist i rød sirkel

PLANFORUTSETTNINGER

Gjeldende plangrunnlag for området

Kommunedelplanens
arealdel for Ålesund

–
2016-2028 (KDP)

Med aktuelle
temakart og
bestemmelser



Figur 2 - Utsnitt KDP-Ålesund 2016-2028, med plan market med rød stipling. (ill. Asplan Viak)

Området er i KDP avsatt til følgende arealformål:

- LNFR-areal for nødvendige tiltak landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag. (sosi-5100)
- Hensynssone for høyspentledning. (sosi-370)
- Tilstøtende areal til planområdet er avsatt til fritidsbebyggelse – naust. (sosi-1120)

Annem informasjon relevant for formålsendring ift. Plan:

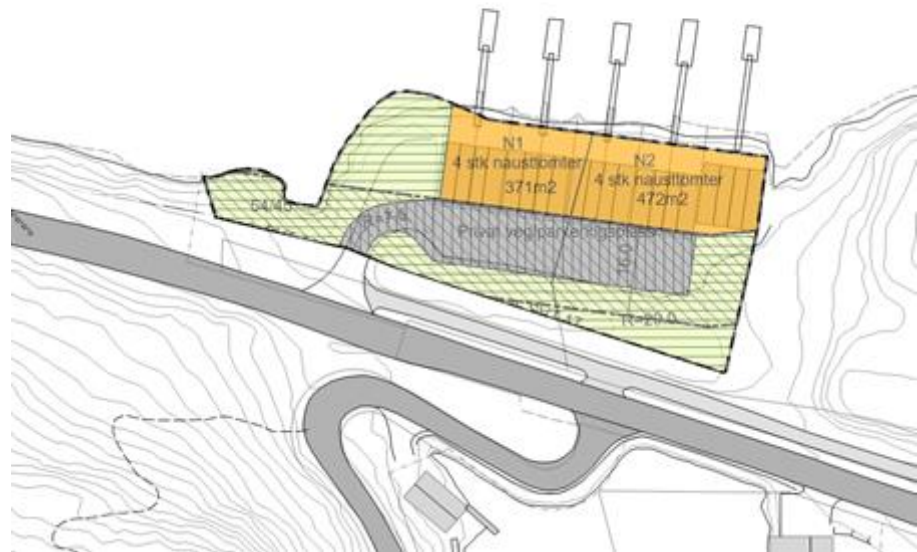
- Ålesund kommune har per dags dato ingen avløpsrenseanlegg som tilfredsstiller EUs krav til sekundærrensing. Ålesund og Sula Kommune har i dag dispensasjon fra kravet, men må innstille seg på å innfri dette da Miljødirektoratet har bedt om strengere praksis for dispensasjon.
- Både Statsforvalteren og nytt EU-direktiv peker dessuten mot strengere rensekrav som må innfris.

Hoveddelen av planområdet er del av:

- Reguleringsplan for Tjørsundet for del av Gnr. 54 Bnr. 2 og 45
Vedtatt: 16.12.2010 (Planid: 1507 1504632)

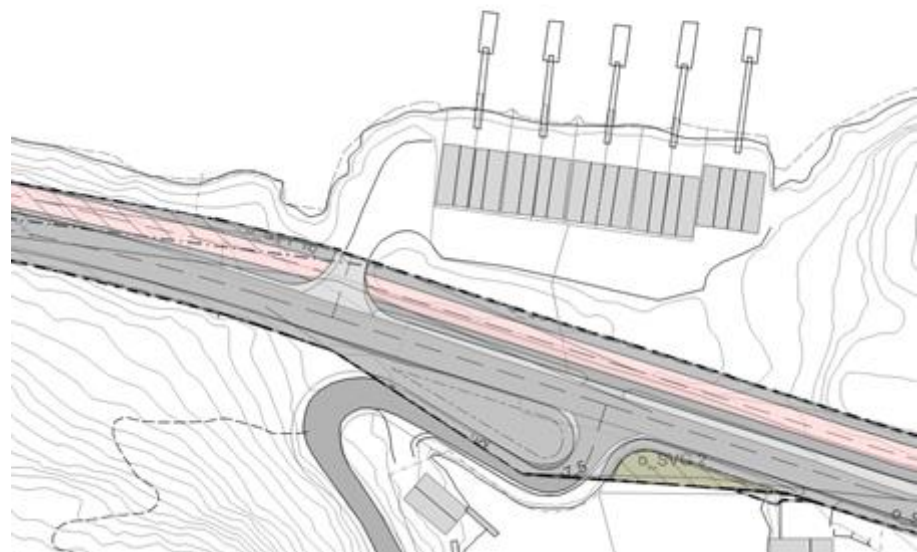
Vegformål for Tørlevegen samt gang og sykkelvei er regulert i naboplan:

- Reguleringsplan for Humla og Tørla- Ny gang og sykkelveg Vedtatt: 27.9.2018 (planID 15042016006698)



Figur 3 - Reguleringsplan for Tjørsundet for del av gnr. 54 bnr. 2 og 45

Gjeldende
Reguleringsplaner



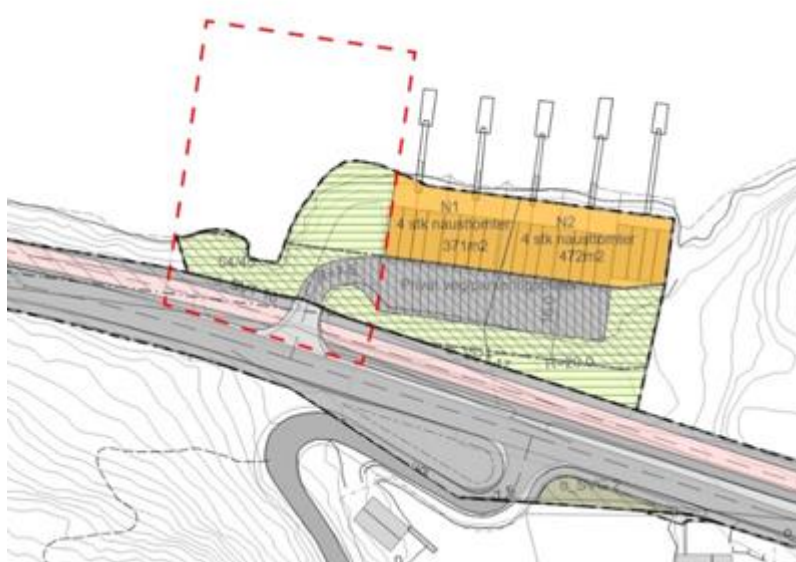
Figur 4 - Utsnitt av: Reguleringsplan for Humla og Tørla- Ny gang og sykkelveg

Pågående planarbeid	<ul style="list-style-type: none"> • Det er ikke annet pågående reguleringsarbeid i tilknytning til planområdet.
Andre føringer (statlige, regionale og kommunale)	<p>I planarbeidet må ventilkummen sjekkes opp mot følgende rikspolitiske/ statlige retningslinjer:</p> <ul style="list-style-type: none"> • for klima- og energiplanlegging • differensiert forvaltning av strandsone langs sjøen • for behandling av støy i arealplanlegging T-1442 (hvis relevant) • for flom- og skredfare i arealplaner (kvikkleire og stormflo) • for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (hvis relevant for lukt) • Kommunale og statlige vegnormaler – i forhold til vegareal.
Forhold til arealplaner i området	<ul style="list-style-type: none"> • Foreslått arealformål er i utgangspunktet ikke i tråd med KDP, men må sees i sammenheng med samfunnsnyttene av tiltaket og prosjektet som helhet. • Tiltaket vil plasseres utenfor utbyggingsområdet (naust) i gjeldende reguleringsplan. Foreslått planområde legger opp til at tiltak for etablering av ventilkum legges delvis i felt avsatt til friområde og delvis som utfylling i sjø. • Det er i bestemmelsene for gjeldende reguleringsplan «Tjørundet for del av gnr. 52 bnr. 2 og 45» åpnet for tekniske anlegg som en pumpestasjon i §2 Fellesbestemmelser punkt c: <p style="margin-left: 40px;"><i>«Innenfor byggeområdet kan oppføres trafokiosker, pumpestasjoner eller andre tekniske innretninger hvor dette er nødvendig. Frittstående bygg skal tilpasses stedets bebyggelse med hensyn til form og farge. Slike innretninger skal godkjennes av Ålesund kommune.»</i></p> <p>Tiltaket er i tråd med dette både med tanke på formål og tenkt utførelse.</p>
Krav om konsekvensutredning/ planprogram	<ul style="list-style-type: none"> • Det vurderes at det ikke er behov for konsekvensutredning av planen jf. Forskrift om konsekvensutredninger kap. 2. Men det finnes enkeltpunkter som å utredes grundig gjennom planprosessen (se punkt om ROS-analyse).

Gjeldende
regulerings
situasjon
med
planavgrensning



Figur 6 - Usnintt av kommunedelplan med plangrense (ill. Asplan Viak)



Figur 7 - Utsnitt gjeldende regulerings situasjon med plangrense


Planen vil erstatte
deler av følgende
planer

- Reguleringsplan for Tjørsundet for del av Gnr. 54 Bnr. 2 og 45
Vedtatt: 16.12.2010 (Planid: 1507 1504632)


Kommunen sin
tilbakemelding

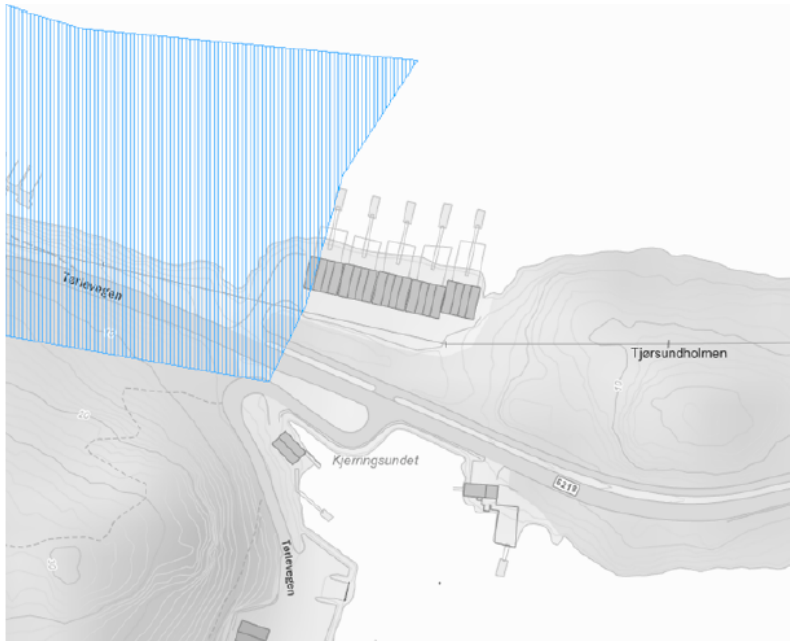
- Plangrensen stopper naturlig mot etablert naustrekke i øst, og mot Tørlevegen i sør. Foreslått plangrense tar med seg avkjørsel fra kommunal veg. Frisiktsoner og løsning for gang/sykkelvei er medtatt i gjeldene plan og videreføres i ny plan innenfor planområdet. Mot nord og vest må man sikre at planområdet tar med seg hele omfanget av utfylling i sjø og at det er nok areal mot vest på land til å regulere en god overgang mellom tenkt tiltak og friområde langs sjøen.

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

<p>Barn og unge sine interesser</p>	<ul style="list-style-type: none"> Barnetråkkregistreringen viser at Tørlevegen er en viktig skoleveg. Regulering av ny gang og sykkelvei er et viktig tiltak for å sikre trygg ferdsel langs veien.  <p><i>Figur 8 - Barnetråkkreg. 2014/21 - Planområdet markert i rødt.</i></p>
<p>Universell utforming</p>	<ul style="list-style-type: none"> Nye tiltak skal utformes i tråd med gjeldene krav og normer for tilgjengelighet og universell utforming.
<p>Jordvern, landbruk og skogbruksinteresser</p>	<ul style="list-style-type: none"> Ikke aktuelt
<p>Naturmangfold</p>	<ul style="list-style-type: none"> Skal vurderes i alle saker, jf. naturmangfoldloven. Nødvendige tema må sjekkes og eventuelle tiltak beskrives i Plandokumentene.
<p>Kulturlandskap og kulturminne</p>	<ul style="list-style-type: none"> Det er ingen treff i databasen for kulturminner eller kulturlandskap innenfor planområdet.
<p>Strandsone, sjø og vassdrag</p>	<ul style="list-style-type: none"> Utfylling og nytt bygg er planlagt innenfor 100-meters beltet og bør i minst mulig grad bidra til videre privatisering av strandsona.

<p>Grøntstruktur-og friluftslivinteresser</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Minst mulig inngrep i natur skal etterstrebes og eventuelle avbøtende tiltak for tiltak i friområder må beskrives. • Årvika er i gjeldene regulerings- og kommunedelplan avsatt til badeområde og må tas hensyn til. • Planlagt utbygging i planområdet skal ikke være til hinder for tilkomst til naust eller friområder som Tjørsholmen verken i bygge- eller driftsfasen.
<p>Fortetting/fortettingss strategi</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Ikke aktuelt
<p>Estetisk utforming og hensyn til omgivelsene</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Bygningens størrelse og utforming skal passe inn med eksisterende naustrekke når det gjelder størrelse, utforming og materialbruk. Nybygget er planlagt med grunnflate på ca 50m², og skal ha saltak med mønehøyde maks. 5m over planert terreng på ca. kote 2,5m. • Det vil være behov for manøvreringsareal og biloppstilling rundt bygget. Dette arealet må ikke være til hinder for adkomst til naust eller strandsone. Terrenget skal bearbeides så skånsomt som mulig mot friområder. • Plankonsulent må utarbeides snitt og volumstudie som viser størrelse på bygning og omfang av fylling sett opp mot nabobebyggelse. Volumstudien bør vise et perspektiv fra sjø og ett fra vei.
<p>Veg- og vegtekniske forhold, trafiksikkerhet og renovasjon</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Nødvendig parkering og service/manøvreringsareal må sikres på eget område eller eventuelt som sambruk av område mellom naust og servicebygg. • Myke trafikanter – Det må sikres en god løsning for hvordan gående/syklende kan krysse avkjørsel fra Tørlevegen mot ventilkum og naustrekke. • Det bør i delprosjekt for fremlegging av rørgate frå Djupvika til ventilkummen langs Tørlevegen vurderes samtidig etablering av gang og sykkelvei.

<p>Vann, avløp, overvannshåndtering</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Ventilcummen på Tørla er et av flere delprosjekter i forbindelse med overføringsanlegg og nytt renseanlegg for Ålesund og Sula kommune på Kongshaugstranda (Sula). Ålesund kommune har pr. 2022 ingen godkjente VA-anlegg, noe dette prosjektet skal være med å løse. • Det skal føres nye rør inn i ventilcummen fra Djupvika (Fiskarstranda) og fra Ålesund øst (Moa og Åse). Ut fra ventilcummen skal det føres ledninger videre til Vegsundstranda. Rørtraseene er egne delprosjekt.  <p>Figur 9 - Oversiktsbilde rørtraseer inn til, og ut fra VK-Tørla</p> <ul style="list-style-type: none"> • Overvann skal håndteres lokalt på tomten. Nærhet til sjø gjør at rent regnvann kan ledes direkte til fjorden uten inngripende overvannsløsninger. • Ventilcummen må prosjekteres for å tåle stormflo og andre uforutsette stigninger i havnivået.
<p>Rekkefølgekrav/ utbyggingsavtaler</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Det kan bli stilt rekkefølgekrav til opparbeiding av vegformål eller for andre aktuelle tema som kommer frem i planarbeidet.
<p>Støy og støv/forurensning</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Ventilcummen er ikke et støysensitivt tiltak. • Det må beskrives om støy fra ventilcummen vil kunne påvirke omgivelsene. • Det må redegjøres for risiko for forurensning fra anlegget. Både forutsette og uforutsette hendelser.

<p>Beredskapsmessige vurderinger/ROS-analyse</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Forslagsstiller skal bruke Statsforvalteren sin sjekkliste for risiko- og sårbarhet. Faremoment som måtte gå fram av sjekkliste må vurderes nærmere. • Overvann/flom – Planområdet ligger lavere enn kote +3,3m og det må beskrives tiltak for sikring ved stormflo og/eller lignende hendelser. • Skred og grunnforhold – Det vil være viktig å gjøre undersøkelser i planområdet for om tiltaket vil kunne bli berørt av- eller føre til skred eller masseutglidninger da området ligger innenfor hensynssone for kvikkleire og under marin grense • Strandsone og sjø – Området må kartlegges slik at man ikke løper noen risiko for å påvirke sårbare miljøer eller arter i vann ved utfylling i sjø. Metodikk og type fylling bør beskrives for å sikre mot forurensing av sjø.  <p><i>Figur 9- Aktsomhetsområde for Kvikkleire (blå skravur). (Kilde: Planinitiativ/NVE)</i></p>
<p>Høringsparter / medvirkning</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Det bør så tidlig i som mulig i planprosessen inngås dialog med grunneier om videre bruk av båtslipp innenfor planområdet og sambruk av arealet mellom planlagt servicebygg og naustrekka. • Kommunen sender høringsliste med aktuelle parter.

GENERELT OM PLANPROSESS OG KRAV

Krav til varsel om oppstart av planarbeid	<ul style="list-style-type: none">• Forslagsstiller skal varsle oppstart av planarbeidet i minst 1 avis som er alminnelig lest på stedet. Varsling skal inneholde vurdering av KU-plikt.• Kommunen legger varsel om oppstart ut på kommunen sin hjemmeside.• Offentlige instanser (se vedlagt høringsliste), grunneiere og naboer skal varsles med eget brev der det orienteres om planarbeidet, dagens og framtidig planstatus og formålet med planen. Referat fra oppstartsmøte skal ligge vedlagt.• Naboliste må bestilles fra Ambita, Norkart eller Proconet (se veiledning på kommunen sin hjemmeside).• Høringsfristen skal være på minst 4 uker (lenger ved ev. ferie).• Forslagsstiller skal sende digital planavgrensning i gjeldende SOSI-format, samt utkast til varslingsbrev og annonse, til kommunen for kontroll min. 5 ukedager (1 uke) før avisannonse.• Endelig varslingsbrev skal sendes til kommunen min. 3 ukedager før annonsering i avisa.
Kart og plandata	Digitale kart- og plandata kan bestilles fra kommunen sine kartløsninger og blir formidla via Ambita. De blir levert i formata SOSI, DWG eller DXF. (Se veiledning på kommunen sin hjemmeside.)
Krav til innlevering av plandokument	<p>Forslagsstiller/konsulent er gjort kjent med kommunen og plan- og bygningsloven sine krav til planfremstilling. Plandata skal oppfylle kommunen sine tekniske krav før planforslaget blir sendt til 1. gangs behandling.</p> <p>Kommunen sine krav og maler for planfremstilling vil bli sendt direkte til plankonsulenten.</p> <p><u>Plandokument skal leveres i følgende format:</u></p> <ul style="list-style-type: none">- Plankart i pdf-format og i gjeldende SOSI-versjon- Reguleringsbestemmelser i pdf- og word-format- Planbeskrivelse i pdf- og word-format- Ev. rapporter og utredninger i pdf-format <p><u>Andre dokument:</u></p> <ul style="list-style-type: none">- Kopi av kunngjøring, varslingsbrev og adresseliste- Kopi av innspill ved oppstart av planarbeidet- Ev. illustrasjoner <p>Alle plandokument skal sendes hver for seg og direkte til kommunen, ikke via tilsendte linker. Planavdelingen ønsker en god og konstruktiv dialog før planforslaget leveres inn til behandling.</p>

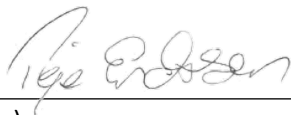
Fremdrift	Det er informert om saksgangen etter plan- og bygningsloven. Saksbehandlingstid fra komplett planforslag er mottatt til første vedtak i saken, er 12 uker.
Plangebyr	Det er ikke gebyr for offentlige formål. Pris for plansaker på kommunen sin hjemmeside

BEKREFTELSE OG FORBEHOLD

Kommunen sine vurderinger er faglige, generelle og av en foreløpig karakter. Naboprotester, uttalelser fra offentlige etater og politiske vedtak m.m. vil kunne bringe inn nye moment eller føre til krav om/behov for endringer i planarbeidet underveis. Oppstartsmøtet skal avklare aktuelle tema og spørsmål, men skal ikke avgjøre viktige punkt som skal utredes i videre planprosess fram til endelig politisk vedtak.

Referat godkjent og kopi mottatt:

Ålesund, 10.02.23



(Sted, dato, underskrift forslagsstiller)

Med hilsen
Christopher T. H. Byrne
planlegger - arkitekt

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.