

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandlar:	Stian Vamråk	Arkiv:	GBNR-111/154
Arkivsaksnr:	25/1959 25/1959-7		

Gnr 111 bnr 154 mfl - Dispensasjonsvurdering - Overføringsleidning Sulatunet - Lerheimskaia og Kippervika-Orkevika

Utval:	Møtedato:	Saksnr.:
Plan- og miljøutvalet	03.03.2026	010/26

Kommunedirektøren si innstilling:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 gir Plan- og miljøutvalet dispensasjon frå:

Kommuneplanen sin arealdel for arealformåla *grønnstruktur, friluftsområde, naustområde og sentrumsformål*, der leidningstraséane kryssar desse,

plan- og bygningslova § 1-8, om byggeforbod i 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag,

plan- og bygningslova § 12-1, krav om reguleringsplan før gjennomføring av tiltak, og områdeplan for Langevåg, kravet om utarbeiding av detaljert situasjonsplan for kai- og badeområde før tiltak kan gjennomførast.

Dispensasjonen gjeld etablering av nye vatn- og avløpsleidningar på strekningane Sulatunet–Lerheims kaia og Kippervika–Orkevika, med tilhøyrande anlegg.

Grunngjeving: Tiltaket er ein nødvendig del av nytt og framtidsretta avløpssystem for Sula og Ålesund. Leidningane blir lagde i grunnen eller på botn av Vågevatnet og medfører ikkje varig hinder for ferdsel, friluftsliv eller landskap. Omsyna bak føresegner og arealformål blir ikkje vesentleg tilsidesett. Fordelane – miljøgevinst, redusert forureining, oppfylling av reinsekrav og samfunnstryggleik – er klart større enn ulempene.

Vilkår:

1: Arkeologisk registrering etter kulturminnelova § 9 skal gjennomførast før oppstart der Møre og Romsdal fylkeskommune har peikt på potensial for automatisk freda kulturminne.

2: Eventuelle marine kulturminne som blir funne under arbeid i sjø skal meldast, og arbeid stansast til avklaring.

3: Tiltaksplan for handtering av forureina grunn skal godkjennast.

4: Berørte areal skal setjast i stand tilnærma lik dagens situasjon etter avslutta arbeid.

Kortversjon av saka:

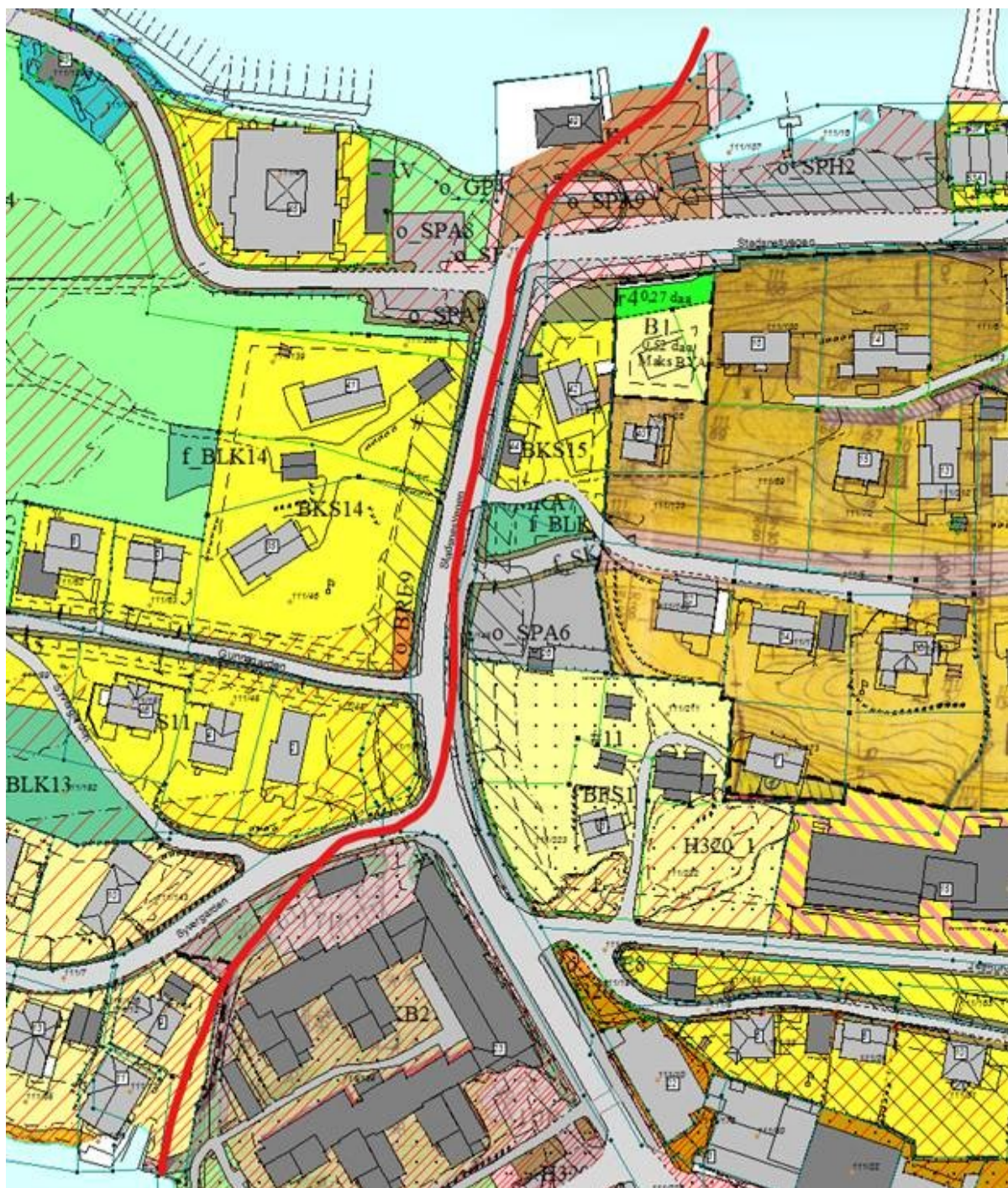
Det er søkt om rammeløyve med nødvendige dispensasjonar for å leggje nye VA-leidningar på to strekningar: Sulatunet–Lerheims kaia (landtrasé i veg og trafikkareal) og Kippervika–Orkevika (kombinert landtrasé og leidning på botn i Vågevatnet). Leidningane har om lag 23 cm diameter for avløp; i tillegg etablerast ny vann leidning ved Kippervika og leidningar for overvann og pumping av avløpsvatn i Orkevika. Leidninga i Vågevatnet blir forankra med lodd og ligg i hovudsak på 3–4 m djupne (ned mot om lag 1 m på grunnaste parti i vest). Berørte areal skal istandsetjast etter gjennomføring.

Det er dispensasjonsvurderingane som vert handsama i dette saksframlegget.

Oversiktskart med påtegna ca trasee:



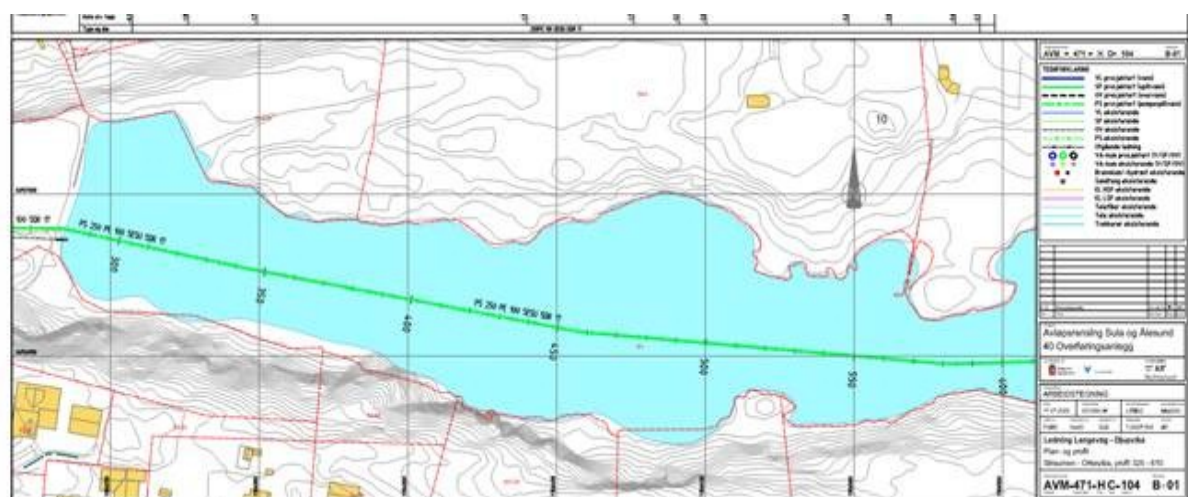
Kart med regulering strekning Sulatunet-Lerheims kaia

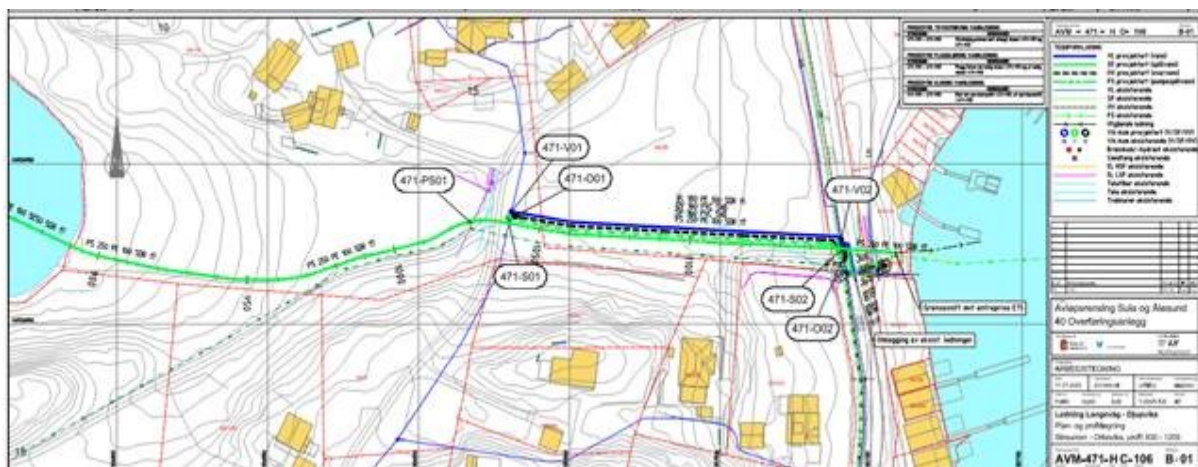


Kart med regulering strekninga Kippervika-Orkevika



4





Saksopplysninger:

Søknad om rammeløyve datert 10.10.2025 er sendt av Multiconsult Norge AS på vegner av tiltakshavar Ålesund kommune. Tiltaket omfatter legging av avløpsledning (ca. 23 cm) i grunnen frå Sulatunet til Lerheims kaia, og avløpsledning frå Kippervika til Orkevika der delar ligg på botn i Vågevatnet. Ved Kippervika etablerast ny vannledning tilkople eksisterande nett. I Orkevika etablerast leidningar for vatn, overvann og pumpa avløp. Berørte areal blir sett tilbake til tilnærma dagens situasjon.

Tiltaket er søknadspliktig etter pbl § 20-1.

Gjeldande plangrunnlag/planmessige forhold:

Kommuneplanens arealdel har for strekningane arealformål som sentrumsformål (Sulatunet–Lerheims kaia), naust ved sjø, grønnstruktur rundt Vågevatnet og friluftsområde (Vågevatnet). I område ved Vågevatnet er det krav om områdeplan før detaljregulering og gjennomføring. Det er byggegrense langs vassdrag (20 m) og mot sjø (100 m). På delstrekningar gjeld òg områdeplan for Langevåg sentrum (kai, badeområde, vegformål m.m.) og detaljregulering for Nedre Kipperberget

(vegformål). Tiltaket utløyer difor dispensasjon frå både arealformål, byggeforbodet i 100-metersbeltet og krav om reguleringsplan.

Natur og miljø – vurdering etter naturmangfaldlova §§ 8–12:

§ 8 (kunnskapsgrunnlaget): Det ligg føre miljøgeologiske undersøkingar og kartlegging av naturmangfald. Det er ikkje registrert utvalde naturtypar i traséen. Det er registrert lokalitet med ask (sterkt trua art) og platanlønn (framand art med svært høgt risiko) ved Lerheims kaia, utan direkte konflikt med trasé.

§ 9 (føre-var): Ingen indikasjonar på vesentlege negative effektar. Tiltaksplan for forureina grunn, massedisponering og sikringstiltak reduserer risiko ytterlegare.

§ 10 (økosystemtilnærming): Vågevatnet er sterkt modifisert vannførekomst med potensial for betra tilstand. Tiltaket vil ikkje forverre, og på sikt kan betre vasskvaliteten ved å inngå i nytt avløpssystem.

§ 11 (kostnader): Tiltakshavar ber kostnader ved miljøtiltak, inkl. tiltaksplan for forureina grunn.

§ 12 (miljøforsvarlege teknikkar): Leidningane blir lagde i grunnen/ på botn, utan mudring i Vågevatnet. Forankring med lodd og istandsetjing etterpå minimerer inngrep.

Geoteknisk tryggleik, skred- og flomvurdering:

Det ligg føre geoteknisk notat for landtraséen Langevåg–Djupvika (delstrekningar Langevåg sentrum og Straumen–Orkevika). Det er ikkje identifisert kjende kvikkleire soner i traséen. Tiltaket oppfyller tryggleik etter TEK17 §§ 7-2 og 7-3. På fleire delstrekningar må graving skje seksjonsvis; massar må mellomagrast forsvarleg eller transporterast ut. Nokre område har fyllmassar/organisk innslag som krev aktsam utføring. Sprenging/pigging kan bli nødvendig enkelte stader i berg. Tiltaket er ikkje utsett for flaum/stormflo i den forstand at funksjonen blir påverka.

Nabovarsling og merknader:

Det er kome inn følgande nabomerknader til tiltaket:

Merknad frå Kim Sindre Olsen (gbnr. 94/431):

- Påpeikar at nye leidningar er planlagt parallelt med hans tilkomstveg frå Vågnesvegen.
- Ber om at leidningane blir lagde slik at framtidig regulert veg til Stølhaugbrauta kan byggjast utan behov for omlegging av leidningane.
- Kommunen vurderer at søkar har teke omsyn til dette ved å leggje leidningane lågare enn framtidig vegar og at trasé ikkje hindrar vegbygging.

Merknad frå Otto Inge Sandvik (gbnr. 99/399):

- Godtek leidning i grøft langs eigedomsgrense.
- Etterspør om det skal mudrast i sjøen grunna grunt område.
- Lurer på om tiltaket vil gi restriksjonar for eventuell flytebrygge.
- Kommunen vurderer at det ikkje skal mudrast, og at leidning på botn ikkje hindrar etablering av flytebrygge.

Merknad frå Bjørn-Inge Molvær (gbnr. 94/403 og 104/32):

- Peikar på at grunneigar har signert avtale med kommunen om rettar til leidningsføring, men at kommunen ikkje har signert.
- Ber om at saka blir utsett til avtalen er avklart.
- Kommunen vurderer at dette er eit privatrettsleg forhold som ikkje kan liggje til grunn for avgjerd etter plan- og bygningslova.

Ansvarleg søker sin vurdering av merknadene:

Merknad frå Kim Sindre Olsen (gbnr. 94/431):

Søkar viser til at leidningstraséen er planlagt i same trasé som regulert veg.

Leidningane blir lagt lågare enn framtidig vegfundament, og vil ikkje måtte flyttast ved vegutbygging.

Søkar vurderer at tiltaket ikkje kjem i konflikt med framtidig vegløyising.

Merknad frå Otto Inge Sandvik (gbnr. 99/399):

Søkar stadfestar at det ikkje skal mudrast i sjøen, sjølv om området er grunt.

Leidningane blir lagde på botn ved hjelp av lodd, utan inngrep i sjøbotnen.

Søkar vurderer at tiltaket ikkje gir restriksjonar for eventuell flytebrygge.

Merknad frå Bjørn-Inge Molvær (gbnr. 94/403 og 104/32):

Søkar viser til at traséen er om prosjektert og no ligg utanfor eigedomen.

Tidlegare planlagt stikkleidning er fjerna og avtalen frå 2024 er dermed ikkje lenger relevant.

Søkar vurderer at tiltaket kan gjennomførast uavhengig av privatrettsleg avtale.

Samla vurdering frå ansvarleg søkar:

Merknadane gjeld forhold som er teknisk avklara i prosjekteringa.

Ingen merknader påverkar tryggleik, funksjon eller planmessig gjennomføring av tiltaket.

Tiltaket kan gjennomførast som omsøkt utan endringar.

Kommunen si samla vurdering:

- Merknadane inneheld ikkje forhold som påverkar vurderinga av dispensasjonane etter pbl. § 19-2.
- Tiltaket hindrar ikkje ferdsel, friluftsliv eller framtidig vegutbygging.
- Ingen merknader gjeld forhold som hindrar gjennomføring av tiltaket innanfor plan- og bygningslova.
- Merknadane gir difor ikkje grunnlag for avslag eller endring av tiltaket.

Tilbakemeldingar frå høyringspartar:

Statsforvaltaren i Møre og Romsdal: Ingen motsegn. Legg til grunn at tiltaket ikkje medfører varig skade på natur og miljø, og at berørte areal blir sett tilbake til dagens situasjon.

Møre og Romsdal fylkeskommune: Peikar på potensial for automatisk freda kulturminne mellom Vågevatnet og Orkevika. Krav om arkeologisk registrering etter KML § 9 før godkjenning; kostnad berast av tiltakshavar (KML § 10). To SEFRAK-bygg ligg nær trasé – føreset at dei ikkje blir påverka.

Bergens Sjøfartsmuseum (Museum Vest – marinarkeologi): Ingen kjende marine kulturminne i området, ingen merknader. Påminning om meldeplikt og stans i arbeid ved funn i sjø.

Kommunen si vurdering av høyringsuttalane:

Høyringsuttalane inneber ingen motsegn mot tiltaket. Vilkår om arkeologisk registrering vert teke inn i vedtaket. Krav om miljøomsyn og istandsetjing er allereie føresett i søknaden og vert gjort til vilkår. Museet si meldeplikt blir teke inn som standardføresegn for arbeid i sjø.

Dispensasjonsvurdering:

Tiltaket strider mot forbod mot tiltak i 100 metersbeltet langs sjø og vassdrag, Krav om reguleringsplan, arealformål i kommuneplan og krav om utarbeiding av detaljert situasjonsplan for kai- og badeområde i medhald av plbl § 19-1 er det søkt om dispensasjon frå desse reglane.

Generelt om kommunen sin dispensasjonsadgang. Plan- og bygningslova § 19 opnar for dispensasjon frå lov, vedtekt, forskrift og planar dersom det er grunnlag for dette. Kommunen sin adgang til å gi dispensasjon er forholdsvis begrensa. Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 kan kommunen gi dispensasjon frå plan dersom følgjande to vilkår er oppfylt:

Omsynet bak bestemmelsen det blir søkt dispensasjon frå skal ikkje bli “vesentleg tilsidesett”.

Fordelen ved å gi ein dispensasjon skal vere “klart større” enn ulempene. Det må altså ligge føre klare grunner som er av ein slik karakter/tyngde at dei ikkje overstyrer dei omsyn planen er meint skal ivareta.

Søker si grunngjeving:

Tiltaket er nødvendig for å realisere nytt og framtidsretta avløpssystem for Sula og Ålesund, og oppfylle krav til betra reinsing av avløpsvatn.

Leidningane blir nedgravne eller lagt på botn av Vågevatnet og hindrar ikkje ferdsel, bading eller friluftsliv.

Natur- og miljøverknadene er avgrensa, og berørte areal blir førte tilbake til dagens situasjon etter anleggsarbeidet.

Leidningstraséen inneber lite synlege og lite permanente inngrep i terrenget.

Tiltaket vil på sikt betre miljøtilstanden ved å redusere utslepp og betre vasskvaliteten i fjordane.

Tiltaket rører ikkje kjende kulturminne, og det er rutinar for å stanse arbeid ved eventuelle funn i sjø eller på land.

Tiltaket har stor samfunnsnytte gjennom betre kapasitet, tryggleik og beredskap i avløpssystemet.

Ein reguleringsplanprosess vil vere unødvendig omfattande, og byggesaksbehandling med dispensasjon gir tilstrekkeleg vurdering av alle omsyn.

Bygningsmyndigheita si vurdering:

Tiltaket inneber nedgraving av VA-leidningar i eksisterande veggrunn og teknisk påverka område, samt leidningar lagt på botn av Vågevatnet utan mudring.

Omsyna bak kommuneplanen sine arealformål vert ikkje vesentleg tilsidesett då tiltaket ikkje legg varige band på areala.

Tiltaket hindrar ikkje ferdsel, bading, friluftsliv eller anna bruk av området.

Naturmiljø og naturmangfald vert vurdert som tilfredsstillande ivaretekne, og eventuell forureina grunn vert handtert gjennom tiltaksplan.

Geoteknisk vurdering dokumenterer tilstrekkeleg tryggleik mot skred og flaum etter TEK17, og det finst ingen kjende kvikkleire soner langs traséen.

Nabomerknader er tekne omsyn til gjennom justert trasé og klargjering om at tiltaket ikkje krev mudring og ikkje hindrar framtidige tiltak.

Kulturminneomsyn vert sikra gjennom krav om arkeologisk registrering og meldeplikt ved funn i sjø.

Samfunnsnytte og konsekvensar:

Tiltaket er ein nødvendig del av nytt felles avløpssystem for Sula og Ålesund.

Det bidreg til redusert utslepp og betra vasskvalitet i fjordar og vassdrag.

Tiltaket gir styrkt kapasitet, driftssikkerheit og beredskap i avløpssystemet.

Ulemper er avgrensa til anleggsperioden og vert reduserte gjennom etablerte drifts- og miljøtiltak.

Tiltaket gir ingen varige negative verknader på landskap eller friluftsområde.

Samla vurdering og konklusjon:

Omsyna bak planføresegnene vert ikkje vesentleg tilsidesett.

Fordelane ved tiltaket er klart større enn ulempene.

Natur-, miljø- og tryggleikssyn vert tilfredsstillande ivaretekne gjennom vilkår i løyvet.

Vilkåra for dispensasjon etter pbl. § 19-2 er oppfylte.

Tiltaket kan godkjennast med naudsynte vilkår.

Kommune-direktøren vurderer at tiltaket har større fordelar enn ulemper, og tilrår at omsøkte dispensasjon blir gitt, jf. plan- og bygningslova § 19-2.

Tittel	Dok.ID
Gnr 111 bnr 154 - Søknad om rammetillatelse	1541953
2_KART_Situasjonsplan_D1_Situasjonsplan_Sulatunet-Lerheimskaia	1541954
3_KART_Situasjonsplan_D2_Situasjonsplan_Kippervika-Orkevika	1541955

Tittel	Dok.ID
4_TEGN_TegningNyttSnitt_E1_Snitt A-A_Sulatunet-Leirheimkaia	1541956
5_TEGN_TegningNyttSnitt_E2_Grøftesnitt_Kippervika-Orkevika	1541957
6_KORR_RedegjoerelseAndreNaturMiljoeforhold_F1_Følgebr ev	1541958
7_KORR_RedegjoerelseSkredOgFlom_F2_Geoteknisk vurdering_AVM-471-G-RAP-500	1541959
11_KORR_Nabomerknader_Merknad-til-nabovarsel-1-20250905-KIM-SINDRE-OLSEN	1541960
12_KORR_Nabomerknader_SvarPaaNabovarsel_OTTO INGE SANDVIK	1541961
13_KORR_Nabomerknader_Merknad-til-nabovarsel-1-20250909-BJØRN-INGE-MOLVÆR	1541962
14_KORR_Nabomerknader_Vedlegg2-til-nabomerknad-BJØRN-INGE-MOLVÆR-Reguleingskart%2094_x3A_402	1541963
15_KORR_Nabomerknader_Vedlegg1-til-nabomerknad-BJØRN-INGE-MOLVÆR-Avtale%20om%20rettigheter%20i%20forbindels%20med%20l egging%20av%20pumpeledning%20for%20avl%C3%B8p	1541964
Gnr 111 bnr 154 m.fl. -Vedr. Sula kommune - overføringsledning - Sulatunet - Lerheimskaia og Kippervika - dispensasjon fra kommuneplan og pbl §1-8 - forholdet til marine kulturminne	1541965
Gnr 111 bnr 154 m.fl - Høyringsssvar - overføringsleidning - Sulatunet - Lerheimskaia og Kippervika - dispensasjon frå kommuneplan og pbl §1-8	1541966
Gnr 111 bnr 154 - Til uttale - dispensasjon - overføringsledning Sulatunet - Lerheimskaia og Kippervika	1541967