

Planinitiativ

Planinitiativ for	Ålesund, Lerstad, Lerstadvegen 38/352
Utarbeidet av	Margarida Pais Arkitektur AS
Datert	06.12.2021
Forslag til plannavn	<i>Lerstadvegen – detaljregulering nærsenter – Gnr. 38/352</i>

Planinitiativ, jf. §1 i forskrift, andre ledd

a) Formålet med planen

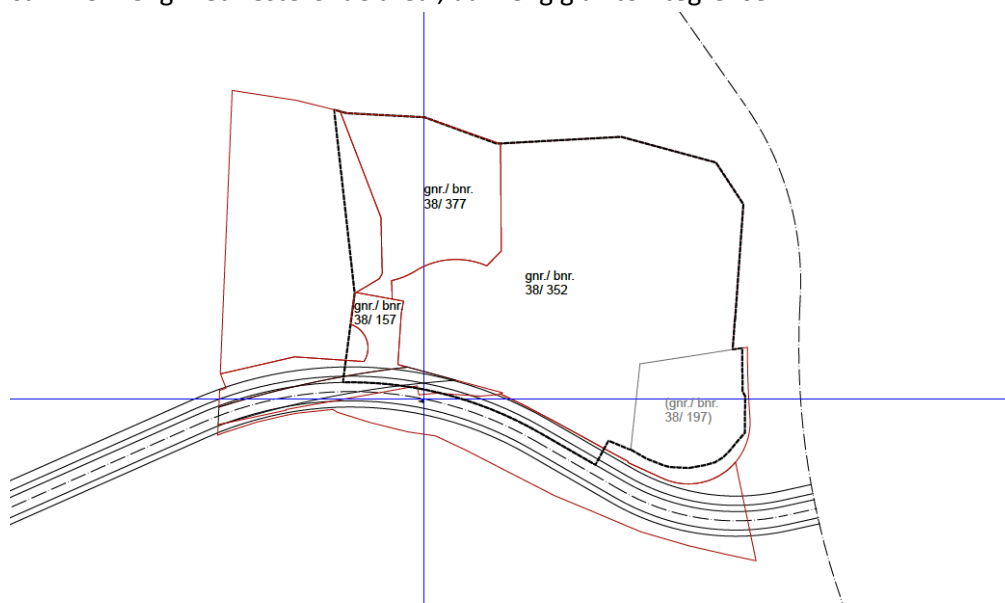
Wenersberg areal som nå eier både 38/ 352 (inkludere tidligere 38/197) og 38/377 ønsker å detaljregulere hele området til forretning og nærsenter og dermed åpne for samla tillatt bruksareal til detaljhandel på 3 000 m². Det ønskes å utvikle eiendommen med variert tilbud av dagligvarer, butikker, kontor, tjenester og diverse servicefunksjoner som eks. frisør, blomsterbutikk, apotek og lignende.

b) Planområdet og om planarbeidet vil få verknader utenfor planområdet

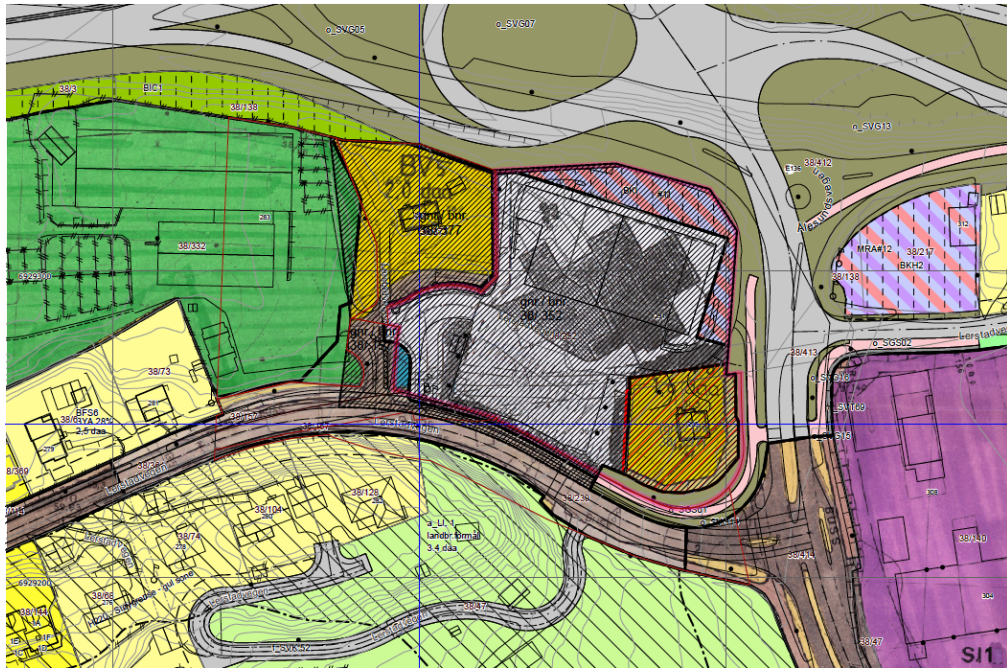
Planavgrensning

Planavgrensning følger vedlagt i PDF format og vises i figur 1. Forslag til avgrensning skal sørge for en opprydning av en uryddig og fragmentert planmosaikk som består av flere planer, se figur 5.

Avgrensningen inkluderer 38/197, 38/377, tilkomstvei inn til området og delvis fortau mot Lerstadvegen. Mot nord, øst og syd grenser planen mot plangrensene til gjeldende reguleringsplaner av nyere dato. For eks. mot syd har vi ikke inkludert hele fortauet langs Lerstadvegen siden reguleringsplanen for krysset er av nyere dato. Vi har ellers mot vest tatt hensyn til topografien og inkludert deler av eiendommen mot vest, slik at området som ligger øverst på høyere kote ved skråning tenkes i sammenheng med resterende areal, uavhengig av tomtegrense.



Figur 1a. Forslag til avgrensning



Figur 1b. Forslag til avgrensning med gjeldende reguleringsplan_ skravert området viser forslag til avgrensning

Eksisterende bygningsmasse, terreng og landskap, tilkomst/infrastruktur mm i planområdet

Planområdet består i dag av et næringsbygg i 38/352, tidligere eiendom 38/197 med bolig hus med flere boenheter, og 38/377 hvor det ligger en enebolig som skal rives. Riving av enebolig har fått igangsettingstillatelse og er startet.



Figur 2a. Næringsbygg 38/352



Figur 2b. Bolig 38/197



Figur 2c. Bolig som skal rives

Tomtene er tilnærmet flate i størstedelen av arealet mot syd og ligger på ca. kote C+53
 Terreng faller mot nord og øst og øker mot vest. Kote- høyde forskjell varierer mellom C+55 (38/377) og C+51 dvs. 4 meter fra den høyeste til den laveste kote.
 Området har noen få grønne arealer i randsonene uten spesiell vegetasjon eller trær.
 Mot øst, finnes det flere store trær som ligger tett mot hverandre. Disse hindrer sikt langs E136 og i krysset mot Lerstadvegen. De fleste ligger i siktsoner definert i reguleringsplanen. Se figur 3
 Mot vest har trærne blitt hugget ned og vegetasjon blitt tynnet ut.

Eksisterende adkomst ved Lerstadvegen er felles for alle disse eiendommer og ridesenter, naboen mot vest med gnr. bnr.38/332



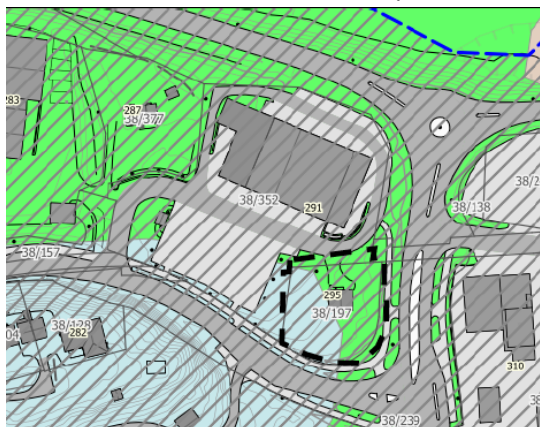
Figur 3. Trær langs E136 og i krysset, Lerstadvegen /E136.

Diverse kartlegginger

Foreløpig foreligger ikke noen kartlegginger av grunn, arkeologi, trafikk telling eller støy som har blitt gjort spesifikt for disse eiendommer. Legger derfor ved utsnitt av generelle kartutsnitt om disse emner.

Grunnforhold

Planområdet ligger over marin grense samt består delvis av tynn hav-/strandavsetning og tykk morene. Man vurderer derfor at planområdet består av stabile grunnforhold.



Figur 4a. Nærområdet til planområdet_ grunnforhold

Arkeologi

Bolig i 38/377 er registrert i SEFRAK register. Ved søknad om riving ble det i hht. Kulturminneloven §25 meldt til Fylkeskommune. Søknaden ble godkjent.

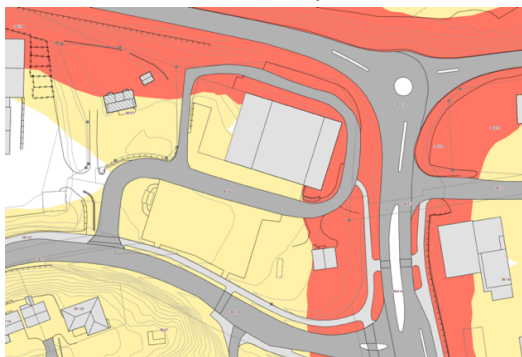


SEFRAK ID: 1504-0030-032
Bygningnummer: 178965026
Bygningstype: 113 - Våningshus
Tidfesting: 180 - 1800-tallet

Figur 4b. Nærområdet til planområdet_ registrering kulturminner

Støy

Planområdet ligger innenfor gul og rød støysone. Det skal ikke legges til rette for støyfølsom bebyggelse. Det er en fordel at boligformål utgår som formål fra planområdet. Det er ikke krav til utendørs støy på fasader og uteplass for kontor og næring. I videre prosjektering skal fasadene tilfredsstille innendørs støynivå. Dette dokumenteres i byggesak.



Figur 4c. Utsnitt av Temakart D støy: rød farge= støynivå over 65dBA, gul farge= støynivå 55- 65dBA.

Nærområdet

Planområdet ligger i umiddelbar nærhet til friluftsområder som Hatlaåsen, Lerstadvannet, som blir oppsøkt for tur og trening. Lerstad barneskolen og Hatlane skole ligger henholdsvis 1km og 2km gangavstand. Idrettsområde som Ridesenter, Akslabana, Tennishallen og treningscenter ligger også i nærområdet.

Området har godt utbygd gang/sykkelvegnett, turveier og god kollektivdekning.



Figur 5a. Nærområdet til planområdet_ registrering friluftsliv



Figur 5b. Nærområdet til planområdet_ registrering skoler, barnehager, idrettsbygg og anlegg i et 1,5km luftradius.

Hvordan vil tiltaket få virkninger utenfor planområdet

Området fungerer allerede i dag som et «nærcenter» for en relativt stor konsentrasjon av boliger. Et nærcenter i Lerstadvegen vil ha et relativt godt kundegrunnlag, med nesten 3000 innbygger i gang/sykkellavstand, samt plasseringa i umiddelbar nærhet til vegsystem med høy ÅDT (E 136 har ÅDT på 23070), flere forbi passerende både til idrett, ridesenter, turområde og skule. Området ligger med relativt god avstand (ca.2 km) til andre definerte senter (Sjukehusområde, Moa og bysentrum), og er vurdert til å medføre lite/moderat konkurranse for disse senterområda.

Det er en fordel for området at de to isolerte eiendommer som er regulert som bolig i utsatt støysone blir omregulert til samme formål som 38/352. 38/197 ligger i rød støysone og blir veldig utfordrende å tilfredsstille støykrav for nye boenheter både innendørs og utendørs. Tidligere 38/377 ligger delvis i rød i gul sone. Denne eiendommen er allerede omgjort til forretningsformål i overordnet nyere plan.

c) Planlagt bygg, anlegg og andre tiltak

Det tenkes å etablere to bygg mot øst og vest som skal tilpasse seg eksisterende bebyggelse og danne et slags tun med felles utvendig parkering, og egne innvendige p-plasser på laveste kote, både mot øst og nord. Alternativt vurderes å utvide eksisterende bebyggelse mot vest og etablere et nytt bygg mot øst. Det har blitt utarbeidet to uavhengige mulighetsstudier for tomt mot øst og vest tidligere. Ved å se alle eiendommene under ett kommer vi til å utarbeide et samlende grep for Lerstad tunet. Se vedlagt illustrasjoner utarbeidet tidligere. se vedlegg c.

d) Utbyggingsvolum og byggehøyder

Grad av utnyttning og høgder/etasjetall

Eksisterende bygg har to etasjer og to mesaniner. Etter bestemmelser av måleregler har den eksisterende bebyggelsen tre etasjer.

Detaljregulering som ble oppstartet tidligere med en annen aktør, la opp til 5 til 6 etasjer.

Etter vår foreløpige vurdering bør detaljreguleringen legge en begrensning på 4 etasjer.

Antall etasjer og byggehøyde må vi komme tilbake til etter bearbeiding av et samlende konsept for hele området.

Grad av utnyttning bør være høy, opp mot 75 % BYA inkludert utvendig parkeringsareal. % BYA blir nødvendigvis enda større om ved detaljregulering kreves avgrensning av hvert formål som vei, fortau, med mer inn på eiendommen.

e) Funksjonell og miljømessig kvalitet

Bærekraftsmål

Planarbeidet vil ta utgangspunkt i de tre hovedperspektivene for FNs bærekraftsmål:

- Økonomisk bærekraft
- Miljømessig gode løsninger inklusiv energibruk
- Løsninger som ivaretar innbyggeres krav til livskvalitet og varierte behov.



Figur 6: De tre hovedperspektivene for FNs bærekraftsmål-

Basert på disse tre hovedperspektiver vil valg av løsninger bli tydeliggjort og vurdert i videre planprosess.

f) Tiltakets virkning på, og tilpassing til, landskap og omgivelser

Tilpasning til terreng, landskap og omgivelser

Det er en forutsetning at tiltaket skal tilpasse seg landskap og omgivelser, ved at nye bygg forholder seg bevisst til eksisterende bebyggelse og landskap i forhold til volum og dimensjoner, plassering i landskapet, materialvalg, farger og detaljering.

Utarbeidelse av et konsept med variert, men helhetlig arkitektonisk formspråk, som forholder seg til eksisterende topografi og forsterker eksisterende kvaliteter i området og nærområde, er hovedintensjonen i arbeidet videre.

Konsekvenser for naboer

Tiltaket skaper ikke store ulemper for naboer. De fleste naboer har god avstand til planområdet. Ridesenteret er nærmeste nabo. For disse vil et mer helhetlig servicetilbud og en generell oppgradering av nærområdet være en antatt fordel. Tiltakets plassering, volum og høyde påvirker ikke sol og lysforhold for ridesenteret på en negativ måte.

Innkjørselen til området vil få noe mer trafikk som følge av de foreslåtte endringene. Innkjørselen ble justert ved reguleringsendringen i 1998 og vurderes å ha god kapasitet. Justeringen gikk på bredde, plassering og trase. Et sentralt grep ved denne endringen var å sikre god kapasitet og sikkerhet for alle trafikanter.

Samtidig legges det opp til at flere parkeringsplasser ved tunet kan brukes av naboeiendommen (ridesenteret) i helgene, ved arrangement og lignende.

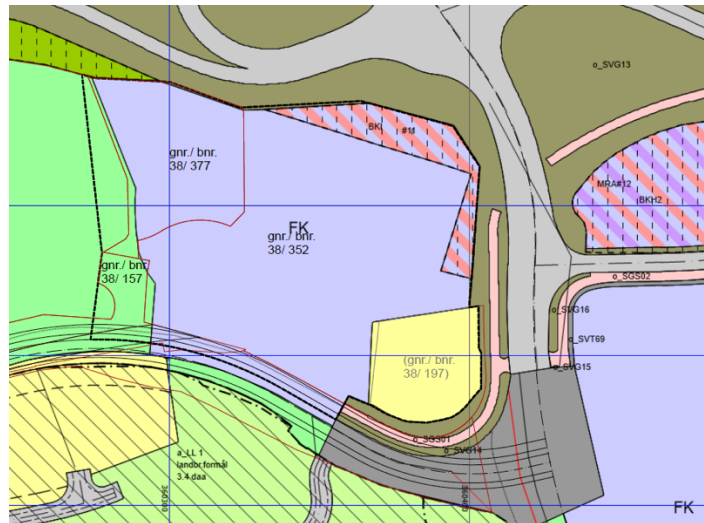
g) Forhold til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og områdeplaner, retningslinjer og pågående planarbeid

Arealformål

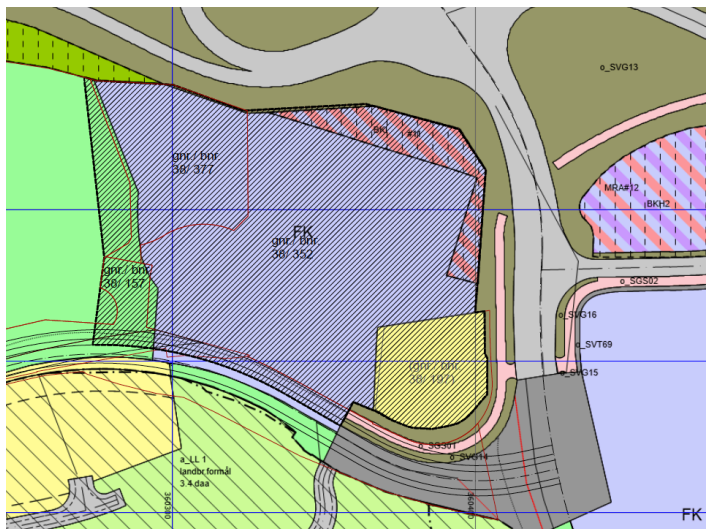
Eiendommen mot sydøst, tidligere gnr.bnr. 38/197, er definert i Kommunedelplanen som boligformål. De andre to eiendommene er definert som forretning- / kontorformål.

Som lagt fram i pkt.b er det en fordel og også ønskelig at boligformål går ut som formål innenfor planområdet. Dette begrunnes i støyproblematikk og at det er mindre konfliktfylt at området kan sees under ett, med formål forretning kontor (F/K).

En trekant mot vest er definert som grøntareal. Den ligger på samme kote som eiendommen 38/577, og bør sees i sammenheng med planområdet og gis samme formål som planområdet forøvrig.



Figur 7a. Utsnitt av kommuneplanen med formål, avgrensning markert med stiplet svartlinje



Figur 7b. Utsnitt av kommuneplanen med formål, skravert området viser avgrensning.

Temaplaner som er relevant for planområdet i videre arbeid:

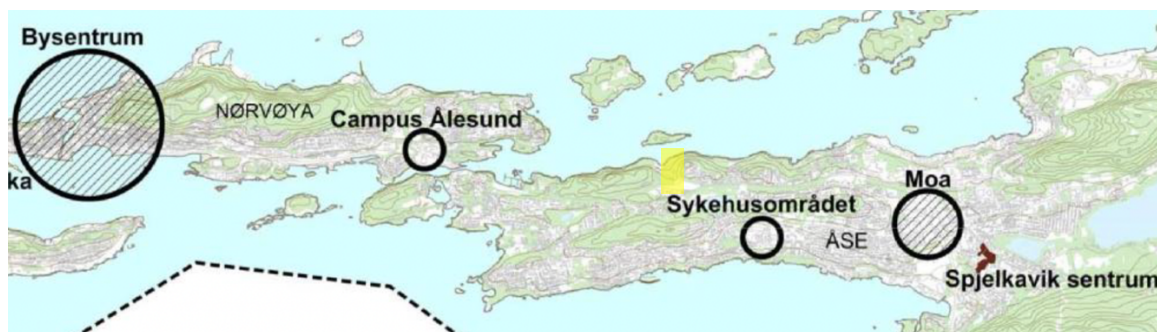
Temaplan 1. Krav om regulering: Planområdet krever detaljregulering.

Temaplan 2. Senterstruktur – kommunedelplan Ålesund:

Planområde ligger utenfor den definerte senterstrukturen i kommunedelplan Ålesund. Dette avgrensar maks. samla bruksareal for detaljhandel som kan tillates i området.

Bestemmelser i kommunedelplan Ålesund fastsatt i punkt 9.3 krav for ulike bydeler, deriblant Åse-Lerstad og Spjelkavik, gir åpning for etablering av nærbutikker med dagligvareprofil i tilknytting til boligområder. Maks bruksareal salgsflate er fastsatt til 1.200 m², og avstand til nærmeste bydels-/nærsenter skal være min. 1.000 m.

Nærsenter er den laveste senterdefinisjon i Kommunedelplan i Ålesund. Den skal dekke lokale behov, der samlet tillat bruksareal for detaljhandel er 3.000 m².



Figur 7c. Utsnitt av Temaplan 2 Senterstruktur. Planområdet markert med gulskravur.

Å fremme reguleringen slik den er beskrevet er isolert sett et avvik fra senterstrukturkravene slik de er beskrevet ovenfor. Endringen er derfor tatt opp som en prinsipp sak i Planutvalget som ga sin aksept for videre planarbeid. Vi viser til vedlegg g.

Området ved Lerstadkrysset har lagt inne som forretningsareal i tidligere reguleringsplaner. Opphevet plan la også opp til et forsamlingslokale/grendahus, slik at tanken tidligere har vært at området skulle inneholde noe mer enn bare ren detaljhandel. Dette lå også inne i kommunedelplanen for Nørvasund – Spjelkavik frå 1991, samt som forretning/kontor i arealplanen fra 2008.

Temaplan 3. Fortettingsstrategi: Planområdet ligger i fortettingszone 4.

Temakart som er relevant for planområdet og nærområdet i videre arbeid:

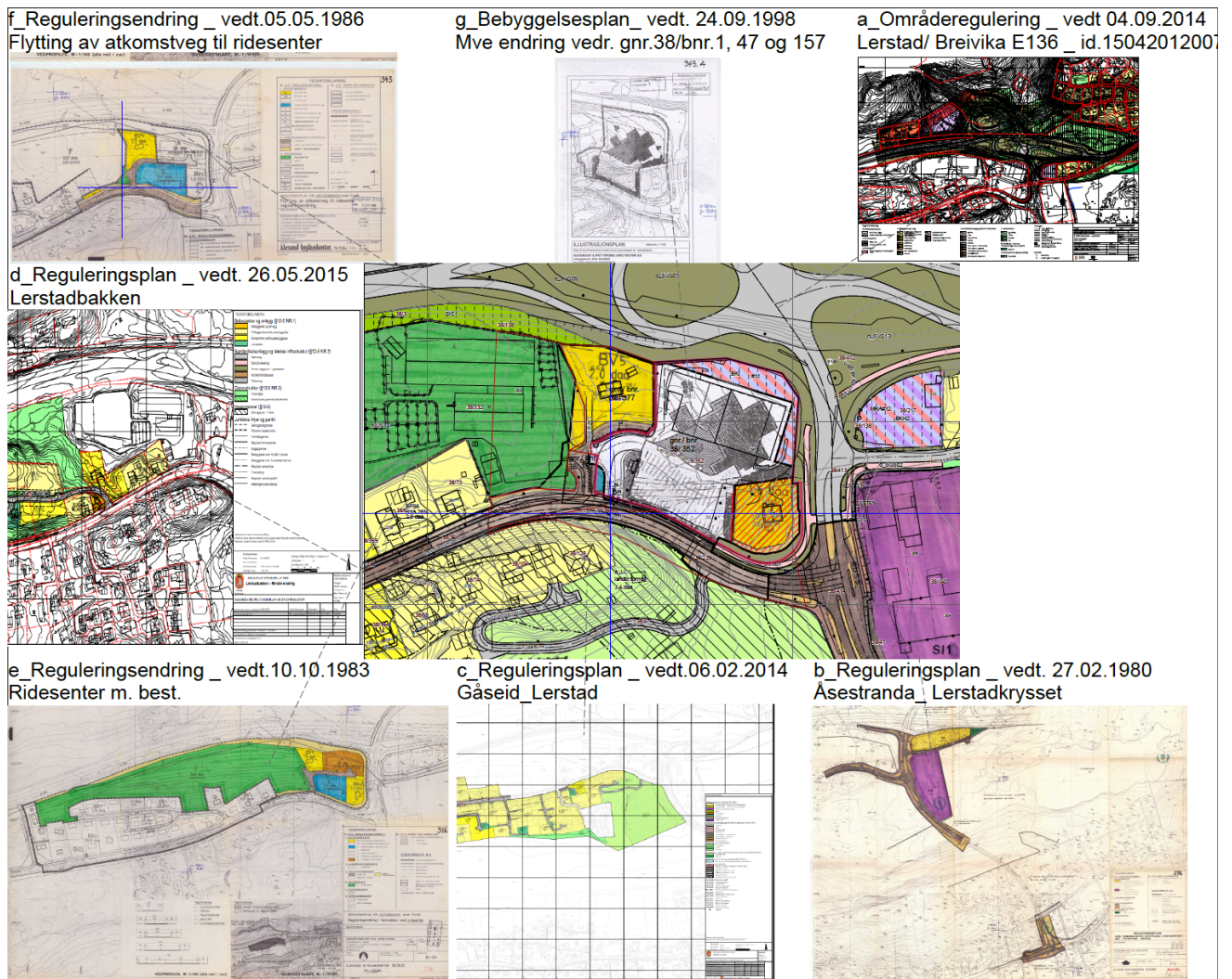
Temakart A: Grønt og blått

Temakart C: Hovednett for sykkel

Temakart D: Støysoner langs hovedvegnettet

Gjeldende vedtatte reguleringsplaner i området:

	Reguleringstype	Navn	ID.	Vedtatt	Plassering
a	Områderegulering	Lerstad/Breivika E136	15042012007931	04.09.2014	mot nord/rundkj.
b	Reguleringsplan	Åsestranda-Lerstadkrysset	1504276	27.02.1980	mot øst m/næringsformål
c	Reguleringsplan	Gåseid-Lerstad	15042012001969	06.02.2014	mot syd m/boligformål
d	Reguleringsplan	Lerstadbakken	150420150002463	26.05.2015	mot vest m/boligformål
e	Reguleringsendring	Ridesenter med bestemmelser	1504316	28.09.83	mot vest m/grønnformål
f	Reguleringsendring	Flytting av adkomstveg	1504343	18.04.1986	
g	Bebyggelsesplan	Mve.reg.endr. vedr. Gnr.38, bnr. 1, 47 og 157	1504343a	24.09.1998	



Figur 8. Reguleringsplaner og bebyggelsesplaner for området.

Reguleringsplaner under arbeid i nærområdet

Det er ikke flere reguleringsplaner under arbeid i nærområdet.

Hvordan er planinitiativet i tråd med formål og retningslinjer i overordna planar. Dette gjelder også nasjonale og regionale planer og retningslinjer.

Planforslaget vurderes ikke å være i strid med nasjonale og regionale planer og retningslinjer.

Avvik fra formål og sentrumsstruktur ble belyst øverst. Viser også til saksnummer 035/21 vedlagt -prinsippaken.

Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet.

Det har ikke blitt registrert spesielle forhold i nasjonale, regionale og lokale databaser.

Utredningskrav vil bli nærmere avklart i planprogram for reguleringsarbeidet.

Ut ifra en foreløpig vurdering er det behov for videre utredninger som:

- Veg /trafikk
- Støy og støv /forurensning
- Grøntstruktur og friluftsliv
- Barn og unge sine interesser

Som mindre relevant for planområdet med behov for videre utredning:

- Naturmangfold
- Kulturminne og kulturlandskap
- Landbruk /jordvern
- Strandsone, sjø og vassdrag

Hvordan samfunnssikkerheten skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet. I planarbeidet vil Statsforvalteren sin sjekkliste for risiko og sårbarhet (Sjekkliste for samfunnstryggleik) bli gjennomgått og vurdert.

h) Hvilke berørte offentlige organer og andre interesser som skal varsles om planoppstart.

Forslag til offentlige organ og andre som skal varsles om planoppstart:

Instanser:

Statsforvalteren i Møre og Romsdal
Møre og Romsdal fylkeskommune
Statens Vegvesen
Ålesund brannvesen KF
Ålesundregionens interkommunale miljøselvskap IKS
Mørenett AS
Ålesund Kommune, dokumentssenteret

Organisasjoner /forening

Ingen som er berørt

Interne instanser skal varsles internt av dokumentssenter

VA_ vann og avløp ved Magne Blindheim (kopi til Arve Olav Bang)
VGA_ veg, grønt og anlegg ved Morten Nakken (kopi til Oddvar Kongsvik)

Naboer og gjenboer

Hovedeiendom	
Gnr/Bnr/Fnr/Snr	38/352/0/0
Adresse(r)	Lerstadvegen 291, 6014 ÅLESUND Lerstadvegen 295, 6014 ÅLESUND
Eier(e)	
Naboliste	
<small>I h.h.t. personopplysningsloven er eier-/hjemmelshaverinformasjon i denne løsningen kun tilgjengelig for offentlige saksbehandlere. I h.h.t. plan- og bygningsloven er det eiere og festere av nabo- og gjenboerendommer som er berørt.</small>	
Gnr/Bnr/Fnr/Snr	38/377/0/0
Adresse(r)	Lerstadvegen 287, 6014 ÅLESUND
Eier(e)	
Gnr/Bnr/Fnr/Snr	38/413/0/0
Adresse(r)	Ingen adresse funnet.
Eier(e)	STATENS VEGVESEN REGION MIDT, Fylkeshuset, 6404 MOLDE (Vegeier) ÅLESUND KOMMUNE, Postboks 1521, 6025 ÅLESUND (Vegeier)
Gnr/Bnr/Fnr/Snr	38/157/0/0, 38/364/0/0, 38/239/0/0
Adresse(r)	Ingen adresse funnet.
Eier(e)	ÅLESUND KOMMUNE, Postboks 1521, 6025 ÅLESUND (Vegeier)
Gnr/Bnr/Fnr/Snr	38/414/0/0
Adresse(r)	Ingen adresse funnet.
Eier(e)	ÅLESUND KOMMUNE, Postboks 1521, 6025 ÅLESUND (Vegeier) STATENS VEGVESEN REGION MIDT, Fylkeshuset, 6404 MOLDE (Vegeier)
Gnr/Bnr/Fnr/Snr	38/412/0/0
Adresse(r)	Ingen adresse funnet.
Eier(e)	ÅLESUND KOMMUNE, Postboks 1521, 6025 ÅLESUND (Vegeier) STATENS VEGVESEN REGION MIDT, Fylkeshuset, 6404 MOLDE (Vegeier) MØRE OG ROMSDAL FYLKESKOMMUNE, Postboks 2500, 6404 MOLDE (Vegeier)

i) Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte.

j)

Planarbeidet vil følge de vanlige prosesser for private detaljreguleringsplaner, jf. pbl kap. 12, herunder forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven. Planprosessen vil starte med oppstartsmøte med kommunen, og deretter kunngjøring om oppstart av planarbeid. Ved behov kan en stille opp på planforum møte. Dersom kommunen, eller andre parter ber om informasjonsmøte i f.bm. kunngjøringen, eller i senere faser i planprosessen stiller gjerne tiltakshaver og konsulent opp på slikt møte. Tilsvarende stiller en gjerne opp på møte i f.bm. det offentlige ettersynet. Ved behov vil det bli avtalt arbeidsmøter med administrasjonen i kommunen under utarbeidelse av planen. Det vil være ønskelig med et møte med planavdelingen i f.bm. innsending av planen til 1. gangs behandling.

k) Vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil bli ivaretatt.

Etter en foreløpig vurdering mener vi at det ikke skal være krav om konsekvensutredning.

Bakgrunn for dette er at formålsendring fra bolig til forretning/ kontor tjenesteyting og etablering av et nærsenter er en naturlig endring og tilpasning til området og nærområdet forøvrig. Tiltakene har heller ikke et omfang som omfattes av kravene til konsekvensutredning i gjeldende forskrift.

Vedlegg til planinitiativ

Relevante dokument som beskriv prosjektet skal legges ved:

- *Kart med forslag til planavgrensning:*
 - *vedlegg B1_A20-1 Planavgrensning_b1.pdf*
 - *vedlegg B2_A20-2 Planavgrensning med Reg.Pl._b2.pdf*
- *Skisser og illustrasjoner:*
 - *vedlegg C1_øst.pdf*
 - *vedlegg C2_vest.pdf*
- *Forhold til Kommuneplanen og reguleringsplaner:*
 - *vedlegg G1a_A20-3 Planavgrensning Arealdel K.P._g1a.pdf*
 - *vedlegg G1b_A20-4 Planavgrensning Arealdel K.P._skravur_g1b.pdf*
 - *vedlegg G2_A20-5 Oversikt reguleringsplaner_g2.pdf*
 - *vedlegg G3_ Prinsippsak med vedtak_*