



Detaljregulering for vestlig del av E136 Breivika – Lerstad, gbnr. 39/409 og 38/412

Dato: 18.05.2026

Planidentifikasjon:	Saksnr. (Acos):	Egengodkjenningsdato:	Egengodkjent av:
ID-2025007246	XX/XXXX	XX.XX.20XX	Ålesund kommunestyre

1 - Generelt

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrenser. Innenfor disse grensene skal arealene brukes slik som planen (plankartet og bestemmelsene) fastsetter.

Reguleringsbestemmelsene kommer i tillegg til plan- og bygningsloven (pbl.) og bestemmelser og retningslinjer i tilknytning til gjeldende arealdel av kommuneplanen.

Etter at denne reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er gjort gjeldende, kan det ikke gjøres privatrettslige avtaler som er i strid med disse.

2 - Reguleringsformål

Arealene innenfor planens begrensingslinjer er regulert til følgende formål:

1. Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5, nr. 1)

- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse (BF)
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse (BK)
- Idrettsanlegg (IDR)

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. §12-5, nr. 2)

- Veg (V)
- Kjøreveg, offentlig (o_KV)
- Sykkelanlegg, offentlig (o_SA)
- Annen veggrunn - teknisk anlegg, offentlig (o_AVT)
- Annen veggrunn - grøntareal, offentlig (o_AVG)

3. Grønnstruktur (pbl. §12-5, nr.3)

- Friområde, offentlig (o_FRI)

6. Hensynssoner (pbl. §12-6)

- Høyspenningsanlegg inkl. høyspentkabler (H370)
- Bevaring naturmiljø (H560)

7. Bestemmelsesområder (pbl. § 12-7)

- Midlertidig bygge- og anleggsområde (#1)
- Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg (#2)

3 - Fellesbestemmelser

3.1 - Terrengbehandling:

Ikke bebygd del av tomta skal utformes tiltalende. Terrengmessig overgang til naboeiendommer skal gis en naturlig utforming. Det er ikke tillatt å ha skjæmmende skjæringer og fyllinger. Der det er behov for forstøtningsmurer mot nabotomt eller veg, skal disse i hovedsak utføres i naturstein. Kommunen kan påby at planeringshøyden blir senket eller hevet slik at høyden på forstøtningsmuren blir redusert. Tilkjøring/bortkjøring av masser skal reduseres til et minimum.

Det skal i størst mulig grad tas vare på og nyttes eksisterende terreng, vegetasjon og kulturminner slik som steingarder og lignende i området i forbindelse med utbygging. Bekker skal som hovedregel holdes åpne og i sin naturlige form, med tilstrekkelig kantvegetasjon.

3.2 - Høyde på terreng, gjerde m.v. mot offentlig veg og grøntarealer:

Terreng, gjerde, hekker o.l. i formålsgrensa langs offentlige veger skal ikke være høyere enn 1,2 m over vegnivået, og 0,5 m ved kryss eller avkjørsler, jf. kommunens normer.

For boligområder som grenser opp mot friområder og/eller felles grøntområder, skal det settes opp gjerde, plantes hekk/buskekasse, anlegges steinrekke eller annen avgrensning mot friområder/felles grøntområder som synliggjør skillet mellom boligareal og grøntareal. Avgrensningen må ikke hindre ferdselen i eller til grøntareala. Avgrensningen må stå ferdig senest i første vekstsesong etter innflytting.

3.3 - Kommunaltekniske anlegg:

Innenfor samferdselsformål kan det 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 kommunen.

3.4 - Overvannshåndtering:

Overvann skal i størst mulig grad håndteres lokalt, og på en miljømessig riktig måte. Lokal overvannshåndtering skal skje i tre trinn; fange opp og infiltrere, forsinke og fordrøye, samt sikre trygge flomveger. Overflaten skal bare forsegles så langt det er nødvendig.

Løsninger for overvannshåndtering skal være dimensjonert og utformet for å tåle flomsituasjoner og vintersituasjoner. Det må legges til rette for enkel drift og vedlikehold.

3.5 - Støy:

For bebyggelsen gjelder grenseverdiene gitt i veileder T-1442 om utendørs støynivå på maks. L_{den} 55 dB. Skjermingstiltak skal utføres i henhold til støyvurdering datert 29.04.2026.

Støyskjermingstiltakenes plassering er vist på plankartet.

3.6 - Støy fra bygge- og anleggsvirksomhet:

Retningslinje T-1442 gjelder for begrenning av støy fra bygge- og anleggsvirksomhet innenfor planområdet.

3.7 - Energibruk i bygg:

Planområder innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme:

Nye næringsbygg og boligblokkbebyggelse skal tilknyttes fjernvarmenettet. Konsentrert boligbebyggelse skal søkes tilknyttet fjernvarmenettet. Det samme gjelder ved hovedombygging av slike bygg.

Kommunen kan i enkeltsaker godkjenne andre energiformer dersom det kan dokumenteres at bruk av alternative løsninger for tiltaket vil være miljømessig bedre.

Planområder utenfor konsesjonsområdet for fjernvarme, etter nærmere vurdering:

Nye næringsbygg og boligblokkbebyggelse skal tilknyttes nærvarmeanlegg i området. Konsentrert og frittliggende boligbebyggelse skal søkes tilknyttet nærvarmeanlegg i området.

3.8 - Universell utforming:

Planlegging og utbygging skal basere seg på prinsippet om universell utforming/tilgjengelighet for alle (jf. pbl. § 1-1).

3.9 - Automatisk freda kulturminner:

Dersom man under arbeid i området kommer over noe som kan være automatisk fredet kulturminne, plikter man å stoppe arbeidet og ta kontakt med kulturavdelinga i fylket for avklaring, jf. kulturminnelovens § 8 andre ledd.

3.10 - Kommunale normer og utbyggingsavtale:

Offentlige trafikkområder, offentlige VA-anlegg og overvannssystem innenfor planområdet skal opparbeides i samsvar med vedtatte kommunale normer og retningslinjer, og etter tekniske planer godkjent av kommunen.

3.11 - Bekjempelse av fremmede plantearter:

Generelt skal ikke jordmasser som er infisert med frø, røtter eller andre underjordiske plantedeler benyttes som innblanding i anleggsjord.

Jord som fjernes fra områder med fremmede invaderende arter skal behandles som spesialavfall. Videre deponi eller bruk er avhengig av planteartens konkurransekraft. Infisert jord må enten (avhengig av hvilke plantearter jorda er infisert med):

- Deponeres i varig deponi og ikke brukes som vekstmasser
- Benyttes som undergrunnsjord
- Brukes som toppmasser der det skal anlegges plen som slås jevnlig gjennom hele vekstsesongen

4 - Bebyggelse og anlegg, pbl. § 12-5 nr.1

4.1 - Frittliggende småhusbebyggelse (BF):

Innenfor områdene skal arealformål og bestemmelser i eksisterende planer gjelde foran denne planen fra ett år etter at hele samferdselsanlegget er satt i ordinær drift. Dette gjelder følgende områder:

Feltnavn	Plandentifikasjon	Plannavn
BF1	1508 15042012001969	Detaljplan for Gåseid - Lerstad
BF2	1508 15042012001969	Detaljplan for Gåseid - Lerstad
BF3	1508 15042012001969	Detaljplan for Gåseid - Lerstad
BF4	1508 15042012001969	Detaljplan for Gåseid - Lerstad
BF5	1508 15042012001969	Detaljplan for Gåseid - Lerstad

4.2 - Konsentrert småhusbebyggelse (BK):

Innenfor områdene skal arealformål og bestemmelser i eksisterende planer gjelde foran denne planen fra ett år etter at hele samferdselsanlegget er satt i ordinær drift. Dette gjelder følgende områder:

Feltnavn	Plandentifikasjon	Plannavn
BK1	1508 15042012001969	Detaljplan for Gåseid - Lerstad

4.3 - Idrettsanlegg (IDR):

Innenfor områdene skal arealformål og bestemmelser i eksisterende planer gjelde foran denne planen fra ett år etter at hele samferdselsanlegget er satt i ordinær drift. Dette gjelder følgende områder:

Feltnavn	Plandentifikasjon	Plannavn
IDR1	1508 1504316	Lerstadbakken, reg.endring vedr. ridesenter, m/best
IDR2	1508 1504316	Lerstadbakken, reg.endring vedr. ridesenter, m/best

5 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

5.1 – Veg, privat (V)

Veger markert med V skal være private veger.

Arealformålet omfatter areal regulert til veg med tilhørende skulder og tekniske installasjoner.

V1 og V2 omfatter Vandbergvegen.

5.2 – Kjøreveg, offentlig (o_KV)

Veger markert med o_KV skal være offentlige veger.

Arealformålet omfatter areal regulert til kjøreveg med tilhørende skulder og tekniske installasjoner.

Det er tillatt å legge rør og kabler i veggrunnen etter nærmere avtale med kommunen.

5.3 – Sykkelanlegg (o_SA)

Sykkelanlegg markert med o_SA skal være offentlig sykkelveg.

5.4 – Annen veggrunn – tekniske anlegg, offentlig (o_AVT)

Areal merket med o_AVT er offentlig. Innenfor områdene kan det etableres tiltak for bygging, drift og vedlikehold av veganlegget. Dette inkluderer blant annet skulder, rekkverk, murer, VA-anlegg og andre tekniske installasjoner for bygging, drift og vedlikehold av vegtiltaket.

5.5 – Annen veggrunn – grøntareal, offentlig (o_AVG)

Areal merket med o_AVG skal være offentlige. Innenfor områdene kan det etableres skjæringer, fyllinger, gruset eller asfaltert skulder, rekkverk, skjærmer, støttemurer, sikkerhetsgjerd, stikkrenner, støyreduserende tiltak, VA-anlegg og andre tekniske installasjoner for bygging, drift og vedlikehold av vegtiltaket.

6 - Grønnstruktur

6.1 – Friområde (FRI)

Innenfor områdene skal arealformål og bestemmelser i eksisterende planer gjelde foran denne planen fra ett år etter at hele samferdselsanlegget er satt i ordinær drift. Dette gjelder følgende områder:

Feltnavn	Plandentifikasjon	Plannavn
FRI1	1508 15042012001969	Detaljplan for Gåseid - Lerstad
FRI2	1508 15042015002463	Lerstadbakken – gnr. 38 bnr. 110, 11, 18 m/fl – mindre endring

7 - Hensynssoner

7.1 - Faresone høgspenningsanlegg, sone I og II (H370)

Dersom kraftlinjene blir lagt i jordkabel faller fareområdet bort.

Sone I (8 meter fra linjetrasé): I området for høgspenningsanlegg skal det være muligheter til å føre opp anlegg i tilknytning til utbedring/nyanlegg for kraftforsyning i kommunen.

Sone II (Utredningssone - magnetisk felt med over 0,4 μ T – området fra Sone I til 35 meter fra linjetrasé): Før det oppføres nye boligbygg innenfor sone II, eller utføres søknadspliktige endringer/nye tiltak på eksisterende boligbygg innenfor sone II, skal tiltaket utredes i forhold til ev. eksponering fra magnetfeltet til høyspenningsanlegget.

7.2 – Hensynssone bevaring naturmiljø (H560)

Området grenser til registrert viktig naturtype slåttemark. Skjøtsel for å opprettholde områdets preg som slåttemark tillates. Dersom inngrep kommer i konflikt med hensynet til naturmiljø skal dette avklares med Statsforvalteren i Møre og Romsdal.

8 - Bestemmelsesområder

8.1 – Midlertidig bygge- og anleggsområde (#1)

Alle områder som er markert med bestemmelsesområde #1 kan i anleggsperioden benyttes til bygge- og anleggsområde, herunder anleggsveger, riggområder, lagerplass til bygningsmateriell, bearbeiding og sortering av masser, oppstilling av maskiner, utbedring av overvannsrøfter og utskiftning/etablering av VA-ledninger.

Utslipp av skadelige stoffer og avrenning fra anleggsarbeider skal unngås til vassdrag og grunnen.

Der bestemmelsesområdene overlapper med hensynssone H560 skal anleggsarbeidene utføres på så skånsom måte som mulig for å ivareta naturverdiene innenfor hensynssonen.

Etter endt anleggsperiode opphører bestemmelsesområdene og opprinnelig formål blir gjeldende. Senest ett år etter at veganlegget er tatt i bruk skal områdene ryddes, istandsettes, revegeteres og tilbakeføres til det formål som er angitt i planen.

8.1 – Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg (#2)

Innenfor området tillates det å etablere voll. Maksimal høyde over terreng skal ikke overstige 4,5 meter.

9 - Rekkefølgekrav

9.1 - Støyreducerende tiltak

Ved utbygging av nytt veganlegg skal det utføres støyskjermingstiltak i henhold til plankartet. Skjermingstiltak skal ferdigstilles før eller senest samtidig med veganlegget.

Kravet om støyreducerende tiltak gjelder også dersom det bygges midlertidig avslutning til 3-felt ved Vandberg-kulverten.

9.2 - Vann og avløp

Tekniske løsninger for vann-, avløps- og overvannshåndtering skal detaljprosjekteres og godkjennes i forbindelse med søknad om byggetillatelse.

Avløp fra planområdet skal føres til godkjent kommunalt renseanlegg. Før det kan gis godkjenning til tilkopling for nye utbyggingstiltak i planområdet, må det dokumenteres at anlegget oppfyller vilkår som er gitt i utslippstillatelsen fra Statsforvalteren.

*

Norconsult Norge AS, 18.05.2026

Egengodkjent av Ålesund kommunestyre i møte xx.xx.20xx, sak xxx/xx