



Detaljregulering Lerstad Nærsenter- gnr./bnr. 38/352

Planidentifikasjon:	Saksnr. (Acos):	Egengodkjenningsdato:	Egengodkjent av:
ID-2021002597	21/2497 21/2497	xx/xxxx	xx.xx.20xx Ålesund bystyre

§ 1 - Generelt

1.1 - Gyldighetsområde:

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.

1.2 - Andre lover og vedtekter:

Reguleringsbestemmelsene kommer i tillegg til plan- og bygningsloven (PBL.) og gjeldende bygningsvedtekter for Ålesund kommune.

1.3 - Unntak:

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 begrensningsslinjer er regulert til følgende formål:

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

- Forretning, kontor og tjenesteyting (FKT)
- Andre idrettsanlegg, felles ridesenter (f_AI)

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

- Kjøreveg, offentlig (o_KV)
- Gang- og sykkelveg, offentlig (o_SGS)
- Annen veggrunn - grøntareal, offentlig (o_AVG)
- Veg, felles avkjørsel (KV)
- Kollektivholdeplass, offentlig (o_KH)

3. Hensynssoner (pbl. §12-6)

- Frisikt – H140

4. Bestemmelsesområder (pbl. §12-7)

1 - # 4, utbygging innenfor de enkelte delområder.

§ 3 - Fellesbestemmelser

3.1- Plassering og definisjoner:

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de regulerte byggegrenser. Tillatt bebygd areal (BYA) defineres etter teknisk forskrift (TEK). %-BYA angir tillatt bebygd areal i prosent av tomtens nettoareal. Parkering på bakkenivå regnes med i utnyttingen.

3.2 - Bygningers form, høyde, plassering, materialbruk og farge:

Kommunen skal ved behandling av byggesøknader påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at det legges vekt på å finne en så god løsning som mulig i forhold til terrengtilpasning, utsikt for naboer samt opparbeiding av gode uteområder. Ved byggesøknad skal det påses at bygninger innenfor samme området får en harmonisk utforming med hensyn til materiale, takvinkel/takform og farge.

Bygningenes maksimale høyde er angitt for ytre gesims med kotehøyder i § 4.

Bygningsmyndigheten kan tillate at mindre deler av bygningen gis en større høyde enn angitt, for innpassing av tekniske rom, heishus og lignende.

3.3 – Terrengbehandling, utomhusplan:

Ikke bebygd del av tomta skal utformes tiltalende. Fyllinger og støttemurer skal så vidt mulig unngås, og det er ikke tillatt å ha skjemmende skjæringer og fyllinger. Der det er behov for forstøtningsmur 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.

Sammen med søknad om byggetillatelse skal kommunen kreve at det blir utarbeidet en utomhusplan for den ubebygde delen av tomta. Denne skal ved siden av å vise bebygd areal, også vise terrengbehandling og eksisterende og ev. ny vegetasjon.

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

Terreng, gjerde, hekker o.l. i formålsgrensen langs offentlige veger skal ikke være høyere enn 1,2 m over veg nivået, og 0,5 m ved kryss eller avkjørsler, jf. kommunens normer. Se ellers bestemmelsene som gjelder frisisiktsone.

3.5 - Kommunaltekniske anlegg:

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 kommunen.

3.6 - Drenering, tilgang til kommunaltekniske anlegg:

Gjennomføring av bygningsmessige tiltak skal ikke gi endringer i avrenningssituasjonen fra planområdet. Det skal legges til rette for at overflatevann kan sige ned i grunnen på en kontrollert måte gjennom fordrøyning, infiltrasjon eller tilsvarende. Overflaten skal bare forsegles så langt det er nødvendig. Kommunen skal ha rett til å nytte areal i forbindelse med nødvendig vedlikehold av kommunaltekniske anlegg som krysser eller ligger inntil byggeområdet.

Kommunen skal ha rett til å nytte uteareal i forbindelse med nødvendig vedlikehold av kommunaltekniske anlegg som krysser eller ligger inntil byggeområdene.

VAO-rammeplan skal legges til grunn for overvannshåndtering og øvrige kommunaltekniske anlegg.

3.7 - Støy:

Støy fra bygge- og anleggsarbeid: Retningslinje T-1442 gjelder for begrensning av støy fra bygge- og anleggsvirksomhet innenfor planområdet. Det må konkretiseres i byggesaken i hvilke tidsperioder bygge- og anleggsvirksomheten skal gjennomføres. Natt- og helgearbeid skal i størst mulig grad unngås.

3.8 - Universell utforming:

Planlegging og utbygging skal basere seg på prinsippet om universell utforming/tilgjengelighet for alle.

3.9 - Energi:

Nye næringsbygg skal vurderes tilknyttet fjernvarmenettet, jfr. Klima- og energiplan for Ålesund 2011-2015. Det samme gjelder ved hovedombygging av etablert bygg. I detaljprosjektering (på byggesaksnivå) skal det legges vekt på energibesparende og miljøvennlige løsninger. Kommunen kan godkjenne andre energiformer dersom det kan dokumenteres at bruk av alternative løsninger for tiltaket vil være miljømessig bedre. Bygningsmassen skal ha energimerke grønn B eller bedre.

Det stilles krav til klimagassberegning ved detaljprosjektering på byggesaksnivå.

3.10 - Automatisk fredede 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.

3.11 - Kommunale normer og utbyggingsavtale

Offentlige trafikkområder og offentlige VA-anlegg innenfor planområdet skal opparbeides i samsvar med kommunens VA-norm og vedlegg B4, samt retningslinjer vedtatt av Ålesund bystyre. Det gjelder også for tilgrensende planområde som skal betjene dette området. Det vises også til bystyrets vedtak om krav om utbyggingsavtale dersom kommunen skal overta offentlige veger og offentlige VA-anlegg for framtidig drift og vedlikehold (jf. B-sak 116/06 og bestemmelsene tilknyttet kommuneplanens arealdel, egengodkjent 21.02.2008).

3.12 – Bil- og sykkelparkering

Sykkelparkering: Det skal tilrettelegges for sykkelparkering innenfor planområdet. Det skal være minst 1 sykkelplass pr 100 m² bruksareal forretning/kontor/tjenesteyting. Minst 20 plasser skal være overbygde og plasseres ved hovedinngang til #1 og #3 eller i underetasje til #3".

Bilparkering: Det skal opparbeides minst 1 parkeringsplass for bil pr 150 m² bruksareal forretning/kontor/tjenesteyting.

Eventuell etablering av færre sykkelplasser og færre parkeringsplasser for bil skal godkjennes av kommunen på byggesaksnivå. Økning av antall bilplasser skal også godkjennes av kommunen.

Minst 10 % av de første 100 bilparkeringsplassene skal være tilrettelagt for HC-parkering, deretter 5%. Ved #3 og #4 skal det reserveres 0,1 p-plass pr 150 m² BRA for HC-parkering, og minst 1 p-plass ved hvert bestemmelsesområde. HC-parkering skal plasseres nær hovedinnganger.

Ladestasjoner for el-bil kan etableres.

3.13 - Renovasjonsteknisk plan

Håndtering av avfall skal skje i henhold til renovasjonsteknisk forskrift. En renovasjonsteknisk plan skal utarbeides på byggesaksnivå. Renovasjonsløsning må være godkjent av Attvin AS før endelig detaljering på byggesaksnivå.

3.14 - Bekjempelse av fremmede plantearter

Dersom det i planområdet er registrert uønskede fremmede plantearter, skal det foreligge en tiltaksplan som beskriver hvordan man kan forhindre fremmede arter i å spre seg med masser som fraktes ut av området, før det blir gitt igangsettingstillatelse. Fremmede arter skal fjernes av kvalifisert personell, for å unngå spredning av plantene. Se mal for tiltaksplan utarbeidet av VH veg, anlegg og park.

3.15 Håndtering av jord og jordmasser, samt avfall

Avfall og forurensede masser skal transporteres til godkjent fyllplass. Generelt bør 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

3.16 – Anleggsbelte

Anleggsbelte, dvs. areal som må brukes når veier og støttemurer bygges, skal stilles til rådighet av grunneier for opparbeidelse av tiltak innenfor planområdet. Tilgang til anleggsbeltet opphører når anlegget er ferdigstilt. Berørt grunneier skal varsles ved oppstart og avslutning av arbeid i anleggsbeltet.

3.17 – Krav til byggesøknad

I Byggesøknader som gjelder utbyggingsområdene #2, #3 og #4 skal framlegges en helhetlig, bindende utomhusplan (for hele planområdet) som ivaretar at adkomst, interne kommunikasjonsveger, ganglinjer og terrengbehandling opparbeides på en kvalitetsmessig god måte.

I tillegg skal søknaden også dokumentetere følgende løsninger som gjelder berørte utbyggingsområder (#2, #3 og #4):

- Atkomstveg, internveg og parkeringsløsninger, samt stigningsforhold vegene, i samsvar med utomhusplan og plankart.
- Parkeringsareal, sykkelparkering og annen disponering av fellesareal herunder gjerde, murer, skråninger og drenering.
- Kvalitet på utearealene slik det er vist på utomhusplanen, Dette skal omfatte materialvalg, belysning, taktil markering, ladepunkter, utførelse av HC-parkering, vegetasjon ol.
- Plassering og høyde på byggetiltak med snitt inneholdende høydedokumentasjon i forhold til tilstøtende bygninger og terreng. Takvinkel, møneretning og etasjetall på planlagte byggetiltak. Det skal være fasadeoppriss og perspektivskisser som viser utforming i forhold til eksisterende og planlagte bygningsvolum.
- Kort skriftlig arkitektonisk begrunnelse for utforming av ny bebyggelse i forhold til eksisterende bygning, supplert av nødvendige illustrasjoner.
- Arealbruk i byggeområde og fellesområde.
- Utforming, bruk og behandling av ubebyggt areal, herunder terrengplanering, framtidig vegetasjon og bevaring av eksisterende vegetasjon. Søknad skal også inneholde løsning for terrengplanering som skal opparbeides samtidig med byggetiltak.
- Løsninger for tekniske anlegg som trafo (eventuelt), OVA, håndtering av overvann, avfallshåndtering etc.
- Dokumentasjon av fargebruk.
- Høyder skal angis med koter på situasjonsplanen/utomhusplanen der dette er nødvendig. Terrenginngrep og høyder skal også vises i terrengsnitt.

Fasadeoppriss og perspektivskisser som viser utforming av planlagte bygg i forhold til eksisterende og planlagte bygningsvolum skal foreligge som grunnlag for behandling på byggesaksnivå.

§ 4 - Bebyggelse og anlegg

4.1 – Forretning, kontor og tjenesteyting (FKT):

Innenfor byggeområdet skal det være mulig å utvikle og drive forretning, kontor og privat/offentlig tjenesteyting. Funksjoner som apotek, konditori/kafé, blomsterhandel, legekontor/fysioterapi o.l. kan etableres i FKT. Det tillates forretning kun i 1. etasje. Kontor og tjenesteyting tillates i alle etasjer.

Graden av utnytting settes til maks. %-BYA=80 %, eksklusiv parkeringskjeller under terreng. Parkering på terreng skal medregnes i graden av utnytting med 18 m² pr bil.

Nye bygg må harmonere arkitektonisk med etablert dagligvareforretning i #1. Nye bygg skal ikke være kopi av dagens bygg, men skal ha en utforming som også tar hensyn til etablert bebyggelse i proporsjon, materialbruk og uttrykk.

Bestemmelsesområdene #1-4 skal fungere som en byggegrense for ny bebyggelse på terrengnivå. Bebyggelse under terreng, som f.eks. underetasje med parkeringsanlegg kan bygges utover bestemmelsesområdene #2, #3 og #4, men alle tiltak skal ligge innenfor formålsgrensene til FKT.

For øvrige tiltak gjelder 4 m byggegrense fra formålsgrensen. Unntak gjelder for opprettelse av parkeringsplasser, og for bygging av internveg. Internveg i området bygges i samsvar med

illustrasjon vist i planbeskrivelsen pkt. 7.6, med stigning og bredde som er tilstrekkelig for stor lastebil. Internvegen i FKT skal være enveiskjørt, og ombygges først når nye tiltak i #2 og #3 skal bygges. Inntil #2 og #3 skal bygges ut, vil internvegen følge etablert trasé i vest/øst- retning ved sør-østlig del av #1-bygget (etablert dagligvarebygg).

#1:

Det tillates ikke større byggehøyde enn den høyden som etablert bygningsmasse i #1 allerede har. Ved ombygging av etablert bygg i #1 må byggehøyden ikke overstige kote +61,3.

#2:

Innenfor #2 tillates bygg med maks. byggehøyde på kote + 57,7. Byggetiltak i #2 skal i hovedsak være mellombygg til #1 og #3, som f.eks. overbygget gangforbindelse mellom #1 og #3, og kan også inneholde trappeløsning, heis og annet areal til lager eller mindre salgsareal i underetasje. Nytt inngangsparti kan også legge til rette for etablering av et mindre, bilfritt «torgareal» ved nytt inngangsparti. Dette arealet kan være delvis overbygget og fungere som en sosial møteplass for nærsenteret.

#3:

Innenfor #3 tillates det maks byggehøyde på kote + 62,0. Bygget kan ha parkering i underetasjen. Utvidelse av parkeringsplasser (under terreng) under dagens parkeringsplass vest for #3 er også tillatt, med tilkomst fra #3.

#4:

Innenfor #4 tillates det maks byggehøyde på kote + 73,5. Bygget kan ha parkering både i underetasje, og et mindre antall p-plasser på terreng.

Det tillates oppført tiltak innenfor FKT som har med trafo og/eller fjernvarme-/solcelle-/energianlegg å gjøre.

4.2 – Andre idrettsanlegg – ridesenter, felles (f AI)

Innenfor f_AI tillates tiltak for ombygging/utvidelse av etablert ridesenter. Tiltak innebærer byggetiltak for servicefunksjoner tilknyttet ridesport og salg av rideutstyr, for utvidelse av stall og innendørs treningsbane, etablering av uteområder for hest og bane for utendørstrening, samt etablering av parkeringsplasser for bil og sykler til ridesenteret.

§ 5 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

5.1 - Veg, offentlig (o KV)

I offentlig trafikkområde skal det bygges kjøreveg med tilhørende grøfter, skjæringer og fyllinger.

I tillegg til vist areal kommer nødvendig areal til vegskjæringer og -fyllinger. Der vegen får skjærings-/fyllingsutslag større enn 2 m utenfor regulert formålsgrænse, skal det for å redusere utslaget oppføres forstøtningsmur i naturstein.

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

5.2 - Veg, felles (f KV):

Fellesavkjørslene er allerede etablert og KV1 og KV2 skal være felles for alle eiendommene innenfor planområdet, og ev. framtidige fradelinger fra disse.

5.3 – Gang-/sykkelveg, offentlig (o_GS):

Gang-/sykkelvegene i planområdet er offentlige og til bruk for allmenn ferdsel gjennom planområdet.

Nye o_GS1 og o_GS4 skal opparbeides med bredde på 3,5 meter.

o_GS2 og o_GS3 er etablerte g/s-veger og tilpasses ny og etablert situasjon i samsvar med formålsgrensene på plankartet.

Kulvert/sykkelundergang, som binder sammen o_GS1 og o_GS4 ved å krysse under o_KV, skal ha en fri bredde på 4,0 meter og en fri høyde på 3,1 meter.

5.4 – Annen veggrunn grøntareal, offentlig (o_AVG):

o_AVG skal være buffer langs og mellom samferdselsformål og byggeområde. Det tillates beplantning innenfor o_AVG, men beplantning må ikke være til hinder for sikt til samferdselsformål.

§ 6 - Hensynssoner

6.1 - Frisiktsoner:

Innenfor frisiktsonene skal det være fri sikt på minimum 0,5 m over tilgrensende vegers nivå. Busker, trær, gjerde eller andre konstruksjoner som kan hindre sikten er ikke tillatt.

Høystammede trær, trafikkskilt og lysmaster kan plasseres i frisiktsonen, dersom de ikke hindrer fri sikt. Parkeringsplasser kan ikke etableres i frisiktsonene. Kommunen kan kreve at sikthindrende vegetasjon og gjenstander blir fjernet.

§ 7 - Rekkefølgekrav

7.1 - Infrastruktur:

Det kan ikke gis brukstillatelse for nye bygg/tiltak i FKT før infrastrukturtiltak er opparbeidet, og inntil internveg til de enkelte bygg er opparbeidet i henhold til veglinjene i illustrasjon i planbeskrivelsen pkt. 7.6. Internvegen i FKT og andre infrastrukturtiltak skal bygges ut etter godkjente tegninger i byggesøknad til FKT.

Parkeringsplasser for nye tiltak i #3 og #4 skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse til byggene. Sykkelparkering, deriblant overbygget sykkelparkering, skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse i hhv. #2 og #3, og før det gis brukstillatelse for nye tiltak i #4.

Avløp fra planområdet skal føres til godkjent kommunalt renseanlegg. Før det kan bli gitt brukstillatelse for nybygg innenfor planområdet må det foreligge utsleppstillatelse fra Statsforvalteren.

7.2 - Tidsrekkefølge

Inntil #2 og #3 bygges ut, kan etablert internveg mellom #1 og #3 opprettholdes som i dag.

Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak i #2, må det gjennomføres tiltak for å hindre gjennomkjøring i #2, eller som et minimum innføre tiltak som ivaretar trafikksikkerheten selv

om det midlertidig opprettholdes gjennomkjøring i #2. Tiltak må godkjennes av kommunen før igangsetting.

Før det gis ferdigattest for tiltak i #2 må internvegen være endret og traséen legges om til sør- og østsiden av #3 i samsvar med veglinjene vist i illustrasjonen i planbeskrivelsen pkt. 7.6.

Før det gis brukstillatelse til nytt bygg i #3, må internvegen rundt bestemmelsesområdet være opparbeidet i samsvar med veglinjene i illustrasjonen i planbeskrivelsen pkt. 7.6.

Før det gis igangsettingstillatelse til nytt bygg i #4, må løsninger for trafikk sikkerheten og vareleveranser i #1 ivaretas. Før brukstillatelse til nytt bygg i #4 kan gis må internvegen mellom #4 og #1 være opparbeidet i samsvar med veglinjene i illustrasjonen i planbeskrivelsen pkt. 7.6. Midlertidig støttemur som opparbeides langs nordgrensa av formåls grensen ved #4 skal kunne rives for senere utgraving av for byggetomt. Det foreligger avtale om dette mellom SVV og grunneier av areal innenfor FKT.

Sykkelparkering og bilparkering må være opparbeidet før det kan gis brukstillatelse til nye tiltak i FKT.

Bestemmelsesområdene kan bygges ut i ulike faser og rekkefølge.

Opparbeidelse av o_GS-vegene må skje i samsvar med ferdigstilling av det store vegprosjektet til SVV som grenser til planområdet.

Ved oppstart og avslutning av *

Ev. privat konsulentfirma/VH Plan og bygning, xx.xx.20xx

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

Håkon Lykkebø Strand
- ordfører -

Steven Hasseldal
- kommunedirektør -