

Lerstadvegen, gbnr. 38/352 mfl. - Lerstad nærsenter, detaljregulering

Acos.Møte.MellomlagFacade_Api.Models.Journalpost

Dokumentinformasjon:

Saksbehandlar: Kaja Knutsen Adewale

Arkivsak: 23/7210

E-post:

Journalpost:

postmottak@alesund.kommune.no

Acos.Møte.MellomlagFacade_Api.Models.Journalpost

Behandling:

Saksnummer:	Utval:	Dato:
099/25	Planutval	24.06.2025

099/25 - Planutval**Vedtak:**

Planutvalget vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-10, at planforslaget for detaljregulering for Lerstadvegen, gbnr. 38/352 mfl. - Lerstad nærsenter med plankart, rev. 12.06.25, bestemmelser, rev. 06.06.25, og planbeskrivelse, rev. 30.05.25, blir sendt ut på høring og lagt ut til offentlig ettersyn.

Behandling:**Votering:**

Kommunedirektøren si innstilling samrøystes vedtatt.

Kommunedirektørens innstilling:

Planutvalget vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-10, at planforslaget for detaljregulering for Lerstadvegen, gbnr. 38/352 mfl. - Lerstad nærsenter med plankart, rev. 12.06.25, bestemmelser, rev. 06.06.25, og planbeskrivelse, rev. 30.05.25, blir sendt ut på høring og lagt ut til offentlig ettersyn.

Saksgang:

Ålesund kommune har mottatt privat planforslag for detaljregulering for Lerstadvegen, gbnr. 38/352 m.fl. - Lerstad nærsenter. Planforslaget blir nå lagt frem til 1.gangs behandling i planutvalget.

Hvis planutvalget vedtar å sende planforslaget på offentlig høring, vil planen bli sendt til naboer, kommunale råd og komiteer, organisasjoner og andre offentlige instanser som på ulike måter har interesse i saken.

Etter gjennomført offentlig høring vil merknader bli vurdert og kommentert, og planforslaget revidert i tråd med disse. Planforslaget skal deretter legges frem for sluttbehandling/2. gangs behandling i planutvalget.

Sammendrag:

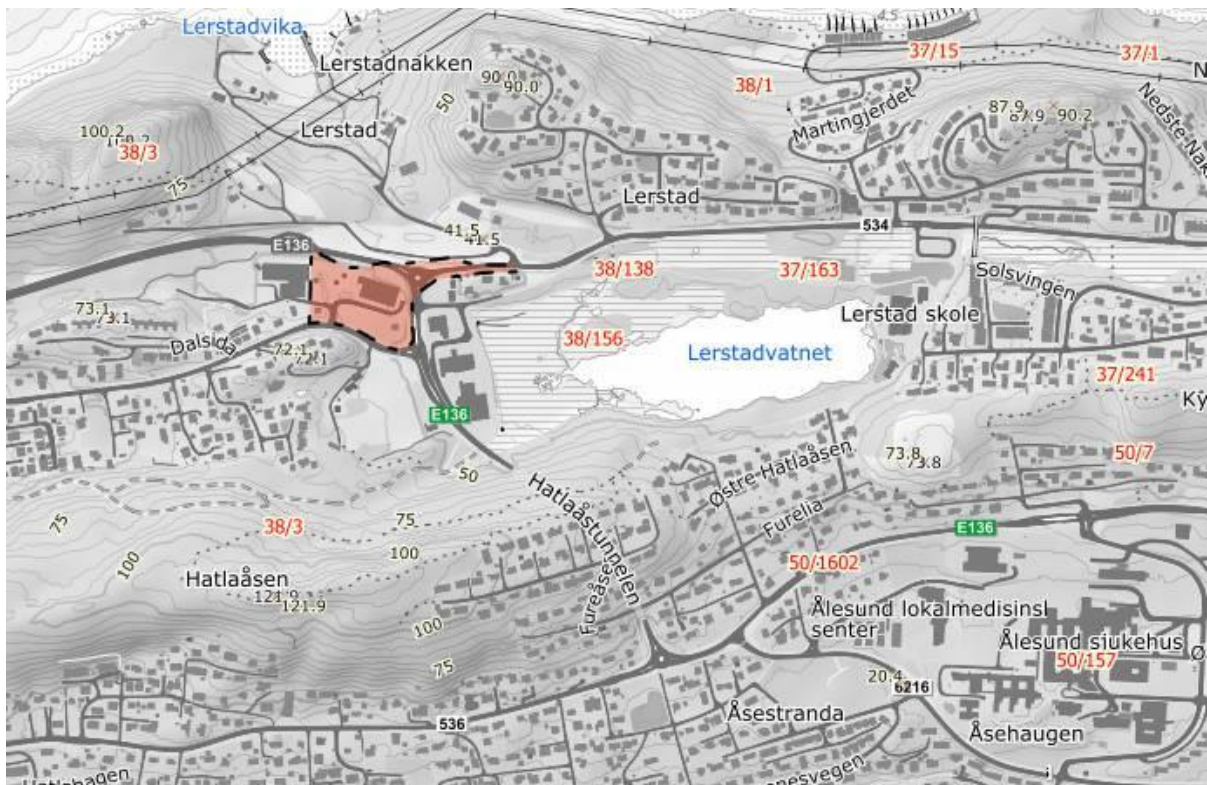
Plankonsulent er Margarida Pais Arkitektur AS og forslagsstiller er Wennersberg Areal AS i samarbeid med Statens Vegvesen. Planområdet har et samlet areal på 20,8 daa. Området med bl.a. Meny-Lerstad/NorEngros fungerer i dag som et nærsenter (ferdigstilt i 2005) for ca. 3.000 innbyggere samtidig, som tiltrekker seg kunder utenfra nærområdet. Planområdet er sentralt plassert i forhold til hovedveg, kollektivtilbud, og gang-/sykkelveger. Byggingen av Lerstadtunnelen og nytt kryss på Lerstad er med å forsterke sentraliteten. Forslagstillers visjon for planarbeidet er å legge til rette for en videreutvikling av området preget av sikre trafikkløsninger, bygninger og utearealer av høy kvalitet, samt nye publikumstilbud som utfyller det eksisterende servicetilbudet til innbyggerne i nærområdet. Den planlagte arealbruken muliggjør oppføring av to nye bygningsvolumer nordvest og sørøst for eksisterende næringsbygg, i tillegg til etablering av nedgravd parkeringskjeller under ny bebyggelse.

Sentrale problemstillinger i planarbeidet har vært den høye andelen beboere innen gang- og sykkelavstand og behovet for at planområdet tilrettelegges for myke trafikanter fremfor utelukkende bilbasert ferdsel. Arealene på tunet skal prioriteres til oppholdsarealer, gangveier og møteplasser, fremfor parkering og kjøreveier.

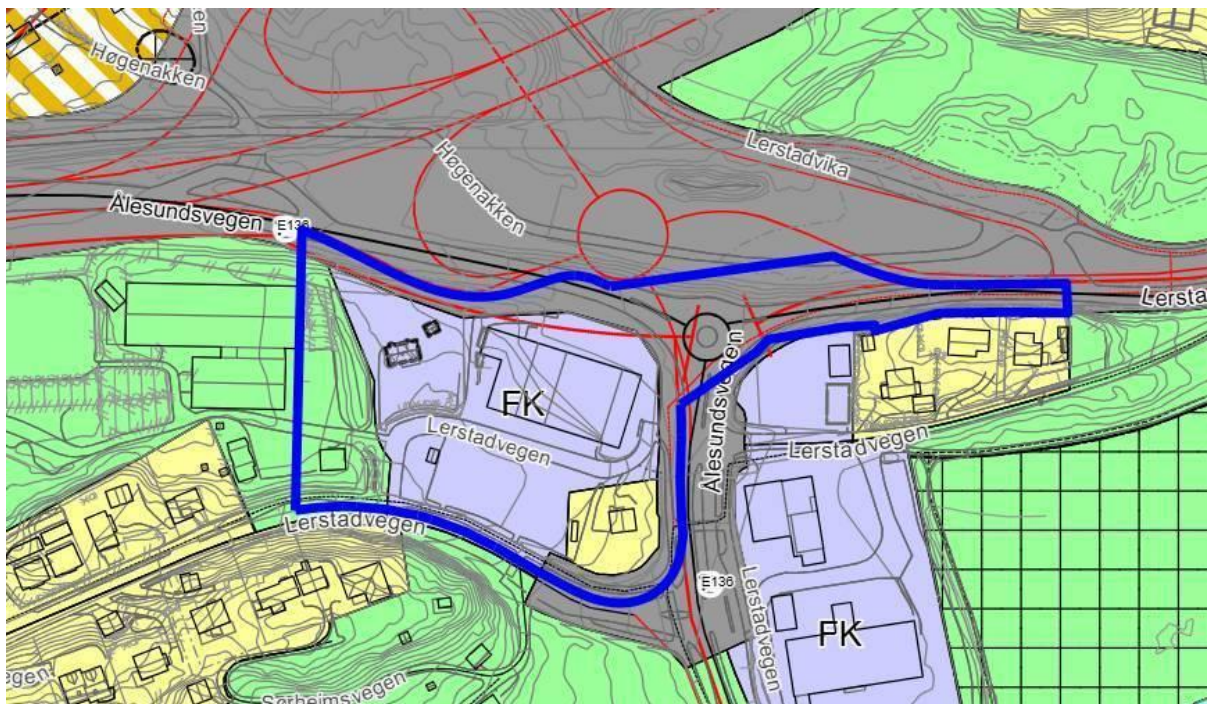
I kommunedelplanen for Ålesund 2016-2028 (KDP) er området avsatt til forretning/kontor, eksisterende boligbebyggelse, samt trafikkformål knyttet til overordnet trafikksystem. Planområdet ligger ikke innenfor Temaplan 2 for senterstruktur. Planområdet ligger innenfor sone 4 i Temaplan 3 fortettingsstrategi. Dette er beskrevet som et område der man ønsker vedlikeholdsvekst gjennom forsiktig utbygging og ivaretagelse og videreføring av områdets og kulturlandskapets særpreg og kvaliteter. Videre skal landskap/terreng, grøntdrag og eksisterende bebyggelsesstruktur være førende ved plassering og gruppering av ny bebyggelse. Planavdelingen var positive til en videreutvikling av eksisterende nærsenter, utover det som fremgår av føringene for sone 4.

Spørsmålet om regulering av planområdet ble etter avtale med kommunens planavdeling, behandlet i Planutvalget 23.03.2021 med følgende vedtak:

“Ålesund planutval viser til utgreiingane under og er positiv til oppstart av detaljregulering til eit nærsenter på Lerstad som omsøkt. Nærsenteret skal overhalde føresegnene for nærsenter definert i kommunedelplanen Ålesund, med maks. samla bruksreal på 3000 m² detaljhandel. Planutvalet er orientert om at eit positivt vedtak vil medføre at ein fråvik vedteken Temaplan 2 for senterstruktur i kommunedelplan Ålesund.” (se vedlagt prinsippsak)



Figur 1. Oversiktskart med planområdet markert i rødt.



Figur 2. Grunnkart, planområdet vist med blå heltrukket linje.

Saksopplysninger:

Tidligere behandlinger:

Det ble avholdt oppstartsmøte for reguleringsarbeidet 16.12.2021. Etter avtale med kommunens planavdeling ble spørsmålet om regulering av planområdet behandlet av planutvalget i forkant av møtet, og det ble fattet vedtak den 23.03.2021.

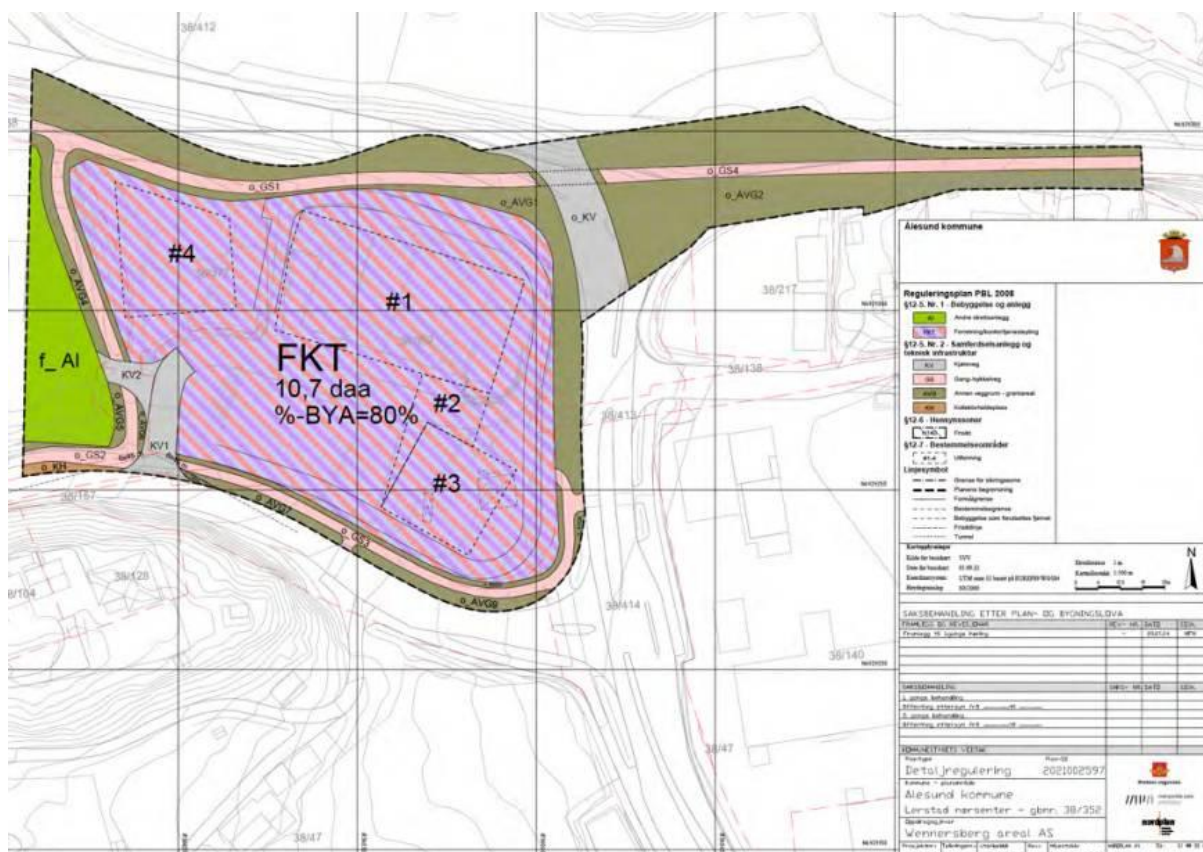
Siden oppstartsmøte har det vært dialog mellom kommunen og plankonsulent/forslagsstiller, der blant annet kvalitet- og formalitetskrav til plandokumentene har vært diskutert. Selve konseptet og plasseringen av bygningsmassen har vært lik gjennom hele prosessen, men med flere justeringer. Planområdet er blitt utvidet siden oppstartsmøte for å kunne få til gang-/sykkelveg videre øst, dette i samarbeid med Statens vegvesen.

Planforslaget:

Komplett og revidert planforslag ble mottatt 12.06.2025 og består av:

- Plankart, sist revidert 12.06.2025
- Reguleringsbestemmelser, sist revidert 06.06.2025
- Planbeskrivelse, sist revidert 30.05.2025
- ROS-analyse

Se vedleggslisten sist i saksfremlegget for alle relevante dokumenter, analyser og utredninger som følger planforslaget.



Figur 3. Forslag til reguleringsplan

Formålet med reguleringen:

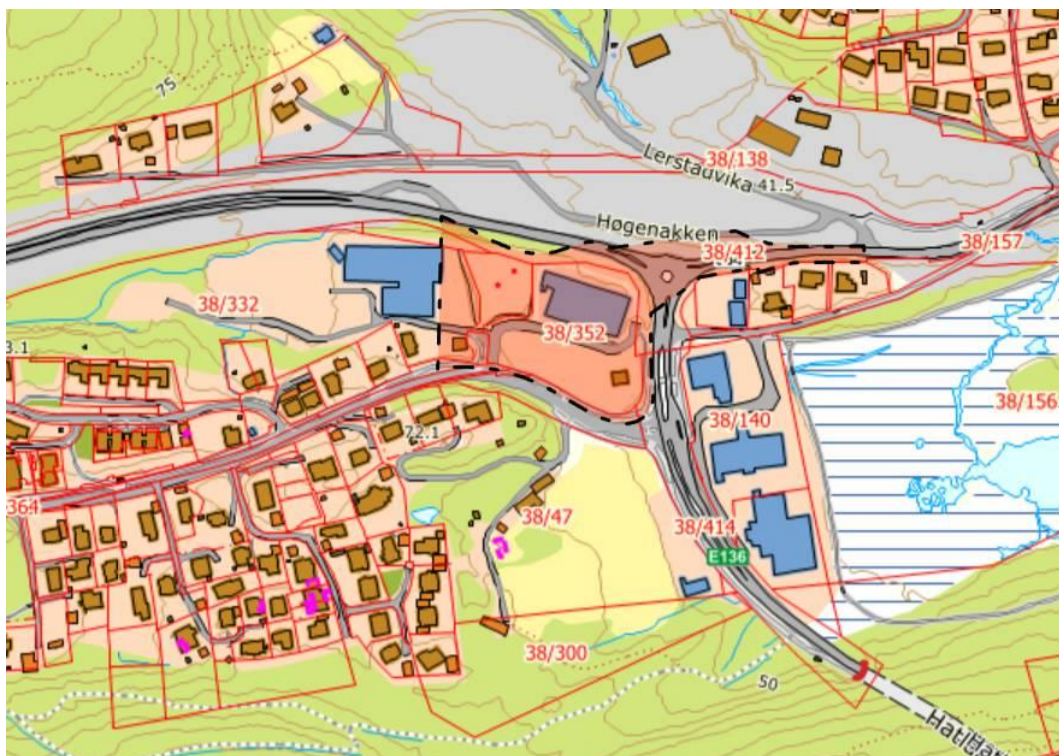
Detaljreguleringen for Lerstad nærsenter omfatter utviklingen av to nye næringsbygg på Lerstad i Ålesund kommune. Planen er initiert av Wennersberg Areal AS, som ønsker å etablere et nærings- og kontorområde med en samlet bygningsmasse på 8000 m². Byggene skal plasseres vest og sørøst for det eksisterende bygget som huser Meny-butikken og

NorEngros. Bygget mot vest planlegges å være fem etasjer høyt, mens bygget mot øst tenkes tre etasjer høyt. Parkeringen legges i hovedsak under bakkenivå. Det vil bli etablert et mer oversiktlig system for internttrafikk på området. Planen legger til rette for å utvide tjenestetilbudet som i første omgang betjener nærområdet.

Området vil bli tilknyttet nye gang- og sykkelveg som følger Ålesundsvegen sammen med Lerstadvegen i nord-sør retning, som gir en utvidet gang- og sykkelforbindelse til selve planområdet. Et viktig grep i planforslaget er å fjerne nedkjøringen til nordsiden av bygget, som i dag passerer forbi hovedinngangen til dagligvarebutikken. Trafikken vil istedenfor ledes langs yttergrensa av planområdet mot sør og vest. Denne kjøreforbindelsen vil være enveiskjørt.

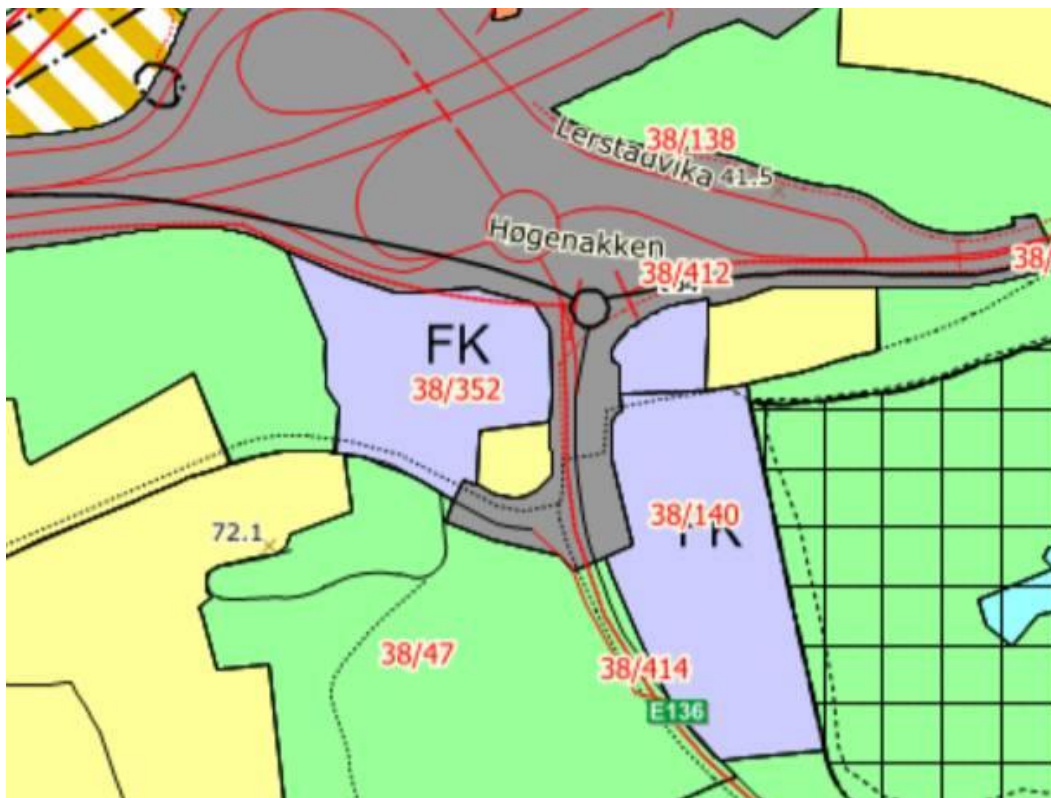
Eiendomsforhold:

Planområdet omfatter hele gårds- og bruksnummer (gbnr.) 38/352, 38/377, 38/157. Det opplyses om at forslagsstiller (Wennersberg Areal AS) i all hovedsak eier områdene som skal bebygges. Det er avtalt et makeskifte mellom Statens vegvesen (SVV) og Wennersberg AS for å sikre areal for framføring av ny gang/sykkelveg som skal bygges av SVV. Partene har avtalt at endelig makeskifte skal skje etter at bygningsmessige tiltak er gjennomført. Det er også gjort mindre grensejusteringer mot Lerstadvegen mellom Ålesund kommune og SVV.



Figur 4. Oversiktskart med eiendomsforhold og gbnr, planområdet markert i rødt.

Forhold til overordnede planer:



Figur 5. Gjeldende kommuneplan



Figur 6. Temakart C



Figur 7. Temakart D.



Figur 8. Temaplan 3 (sone 4)

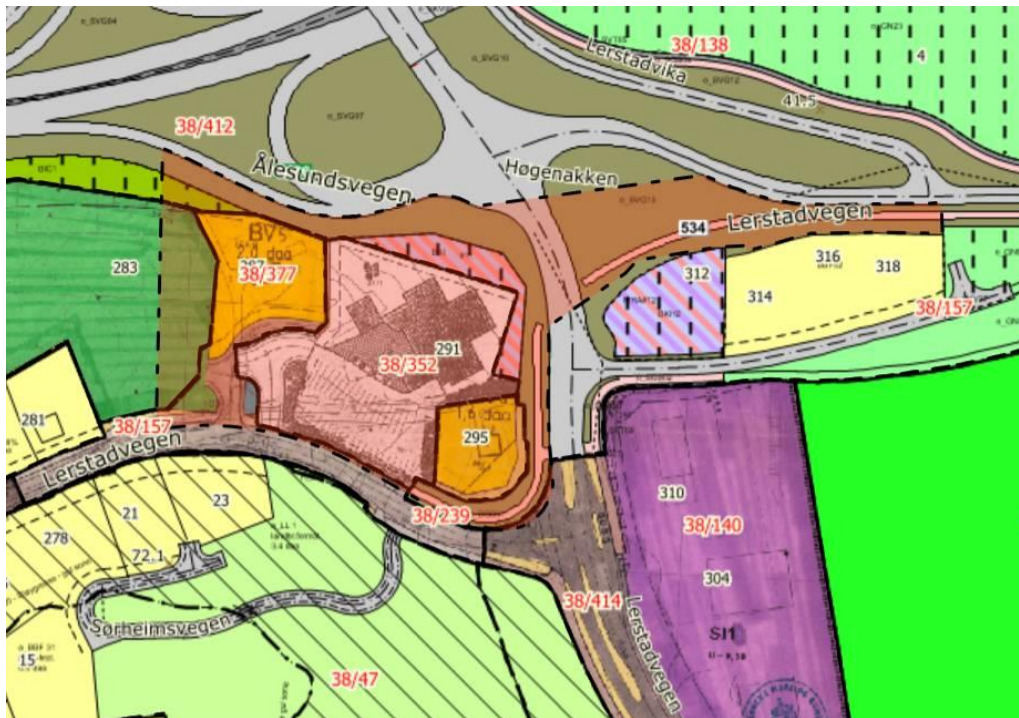
I kommunedelplanen for Ålesund 2016-2028 (KDP) er området avsatt til forretning/kontor, eksisterende boligbebyggelse samt trafikkformål knyttet til overordnet trafikksystem. Planområdet ligger innenfor temaplan 3, sone 4 i fortettingsstrategien.

Temaplan 3, fortettingsstrategi sone 4: Dette er beskrevet som et område der man ønsker vedlikeholdsvekst gjennom forsiktig utbygging og ivaretagelse og videreføring av områdets og kulturlandskapets særpreg og kvaliteter. Videre skal landskap/terreng, grønndrag og eksisterende bebyggelsesstruktur være førende ved plassering og gruppering av ny bebyggelse.

Temakart C, hovedvegnett for sykkel: Fremtidig hovedvegnett for sykkel langs E136 fra Breivika til Ålesund sentrum.

Temakart D, støysoner langs hovedvegnett: Innenfor avvikssonene kan det åpnes for etablering av ny bebyggelse med støyfølsomt bruksformål. Dette gjelder områder med støy nivå (Lden) inntil 70 dBA ved fasade.

Gjeldende reguleringsplan:



Figur 9. Gjeldende regulering med planområdet markert rødt.

Planområdet omfattes i hovedsak av tre eldre detaljreguleringsplaner:

- Lerstadbakken, endring vedr. flytting av adkomstveg til ridesenter, planID: 1504343.
- Mve. reg. endr. vedr. gnr. 38 bnr. 1, 47 og 157, planID: 1504343a
- Lerstadbakken, reg. endring vedr. ridesenter, m/best, planID: 1504316

Tilgrensende område- og detaljreguleringsplaner:

- Områderegulering for E136 Breivika - Lerstad, planID: 1508 15042012007931
- Lerstadbakken reg. endring vedr. ridesenter m. best planID: 1508 1504316
- Åsestranda - Lerstadkrysset planID: 1508 1504276

Innkommne innspill til planoppstart:

Oppstart av planarbeidet ble varslet og kunngjort 22.05.2022 med frist for innspill satt til 04.06.2022. Sammendrag og forslagsstillers kommentar til innspillene, er lagt ved saken. Det ble mottatt åtte innspill til varsel ved oppstart. Av disse er det relevant å nevne følgende:

Statsforvalteren: Statsforvalteren påpeker behovet for ROS-analyse, noe tiltakshaver bekrefter skal utarbeides. Statsforvalteren gjør også oppmerksom på at de kan komme med innsigelse til utslippsforholdene (avløp). Også dette vil tiltakshaver sikre i bestemmelsene. Forhold knyttet til barn og unges interesser er sentrale både pga. trafikksituasjonen i nærområdet og ønsket om å utvikle området til et aktivt nærsenter. Tiltakshaver vil vektlegge barn og unges interesser i utformingen av planen med bl.a. gang-/sykkelveger og trafikksikre kryss, bl.a. gjennom rekkefølgekrav.

Møre og Romsdal fylkeskommune: De peker på at nærsenter-betegnelsen bryter med kommunens senterhierarki. Og anbefaler maksimalt salgsflate innenfor planområdet for "nærbutikk" settes til 1200kvm. Det kan her opplyses at det allerede er en fullverdig dagligvarebutikk (1822 kvm) etablert i 2004 og et større utsalg for grossistvarer (922 kvm). Spørsmålet om nærsenter er også avklart gjennom egen prinsippsak i planutvalget (sak 035/21, 23.03.2021). Uttalelsen ligger vedlagt. Fylkeskommunen peker også på behovet for gode gang-/sykkelforbindelser og at man sikrer at berørte kryss har rett dimensjon. Viktig at rekkefølgekrav sikrer valgte trafikale løsninger.

Statens vegvesen: De er noe skeptisk til spørsmål om definering av planområdet som nærsenter uten en bred demokratisk prosess (medvirkning), men de motsetter seg ikke kommunens vurdering av planområdets egnethet som nærsenter. Statens vegvesen fremmer ønske om samarbeid om trafikale løsninger herunder gang/sykkel, - noe som tiltakshaver har imøtekommet i planleggingen.

Kommuneoverlegen: Nærsenterområdet vil kreve gode gang-/sykkelvegløsninger. De to opprinnelige boligene innenfor planområdet bør omreguleres, noe som også foreslås av tiltakshaver. Viktig at det blir attraktive uteområder med kvaliteter, da planområdet videreutvikles til et nærsenter.

Ålesund Rideklubb: De ønsker å utvide sin ridehall mot øst. Til dette innspillet signaliserer tiltakshaver at man bør få til et bredt samarbeid mellom Ålesund kommune, Statens vegvesen og tiltakshaver (Wennersberg Areal AS).

Vurdering:

Etter dialog mellom planavdelingen og forslagstiller/plankonsulent har planforslaget nå blitt bearbeidet og revidert planforslaget etter tilbakemeldingene som har blitt gitt av kommunen. Planbeskrivelsen belyser alle forholdene i planforslaget. I vurderingen nedenfor trekker vi frem de samme temaene som har vært sentrale.

Disse er:

- Trafikkforhold - Tilkomst, trafiksikkerhet og parkering
- Fortetting utenfor fortettingssone (sone 4)
- Publikumsrettede arealer/tilgjengelighet

Trafiksikkerhet og tilkomst til planområdet:

Planområdet er omgitt av eksisterende vegsystem på tre sider, med Ålesundsvegen (E136) mot nord og øst, og Lerstadvegen i sør. Adkomst for kjøretøy skjer via avkjørselen fra Lerstadvegen i sørvest, som også betjener Ålesund Rideklubb i vest. Årsdøgtrafikken (ÅDT) på denne strekningen er ca. 2 700. Tilkomst for gående og syklende skjer via fortau langs nordsiden av Lerstadvegen og fra fortauet som følger østsiden av planområdet. Dagens tilkomst til byggets nedre nivå (nordsiden) skjer via kjøreveg i vest-øst retning som passerer nært hovedinngangen til dagligvarebutikken Meny, og vurderes som lite hensiktsmessig med tanke på trafiksikkerhet. Nedkjøringen i øst til nedre nivå (nordsiden) er en relativt bratt enveiskjørt vei.

Planforslaget legger til rette for et mer oversiktlig og trafikkikkert system for intern trafikk, med tydeligere skille mellom kjørende og myke trafikanter. Et sentralt grep er å fjerne dagens nedkjøring til nordsiden av bygget, som i dag leder trafikken forbi hovedinngangen til Meny. Ny adkomst til byggets nordside planlegges lagt langs planområdets ytterkanter mot sør og vest. Den vil være enveiskjørt, med utkjøring fra nedre nivå i nord via område vest for eksisterende næringsbygg. Dette bidrar til bedre sikkerhet ved hovedinngangene og reduserer konflikt mellom ulike trafikantergrupper.

Den nye gang- og sykkelveien langs Ålesundsvegen kobles sammen med Lerstadvegen i nord-sør retning. Planforslaget åpner også for at sykkeltraseen kan forlenges vestover langs E136 mot Nørvasund. Dette sikrer gode forbindelser for myke trafikanter til og fra planområdet.

Eksisterende gangareal sør for dagens næringsbygg forlenges vestover langs ny næringsbebyggelse i nordvest og skaper en god kobling til både gang-/sykkelvei og rideklubb.

Eksisterende avkjørsel fra Lerstadvegen i sørvest opprettholdes. Innenfor planområdet legges det til rette for etablering av sykkelparkering under tak og HC-plasser nær hovedinnganger, noe som også er ivarettatt i reguleringsbestemmelsene. Planforslaget åpner i tillegg for etablering av parkeringskjeller under ny næringsbebyggelse.

Nordplan har utarbeidet en trafikkvurdering som er forelagt Sweco som støykonsulent (02.07.24). Basert på uttalelse fra støykonsulenten konkluderer Nordplan at det ikke vil være behov for støyvurdering. Dette skyldes at trafikkøkningen inn mot planområdet vurderes som begrenset, og at den lokale trafikkøkningen på Lerstadvegen ikke vil utløse krav om avbøtende tiltak for omkringliggende boliger. Det antas at E136 (Ålesundsvegen) vil være den dominerende støykilden i område, og at den marginale økningen i støynivå som følge av den økte trafikken til planområdet ikke vil ha vesentlig betydning. Eventuelle støydempende tiltak ville også måtte skjerme mot støy fra E136, noe som ville medføre uforholdsmessige kostnader sett i forhold til prosjektets omfang. Trafikkvurderingen er vedlagt i sin helhet.

Planforslaget baserer seg på videreføring av dagens overordnede kjøremønster og kollektivstruktur, samtidig som det tilrettelegger for bedre trafikkflyt og økt sikkerhet innenfor planområdet. Skille mellom ulike trafikantergrupper forsterkes og adkomster og parkering blir mer oversiktlige og funksjonelle. Forbedringen vil særlig styrke forholdene for gående og syklende, og bidra til et tryggere og mer effektivt nærsenter for alle brukergrupper.



Figur 10. Dagens trafikksituasjon.

Fortetting utenfor fortettingssone (sone 4):

Planområdet fraviker fra Temaplan 2 - senterstruktur i kommunedelplanen, ettersom Lerstad ikke er blant de områdene som er vurdert å ha behov for et nærsenter. Planområdet befinner seg innenfor Temaplan 3 fortettingssone (sone 4), der det i KDP står at man ønsker vedlikeholdsvekst gjennom forsiktig utbygging og ivaretagelse og videreføring av områdets og kulturlandskapets særpreg og kvaliteter. Videre står det at utbygging i sone 4 blant annet ikke skal være i konflikt med grønnstruktur (lekeområder, stier og grøntkooridorer).

Som tidligere nevnt ble det ble avholdt oppstartsmøte for reguleringsarbeidet 16.12.2021. I forkant av oppstartsmøte ble spørsmålet om regulering av planområdet forelagt planutvalget til behandling. Planutvalget fattet vedtak i saken 23.03.2021.

Basert på planområdets plassering med eksisterende næringsbebyggelse samt plassering midt mellom etablert eneboligområde i vest og trafikkanlegg i nord, var administrasjonen i oppstartsmøte åpne for en videreutvikling av eksisterende næringsbebyggelse i området, utover det som fremgår av føringene for sone 4. Det ble samtidig påpekt at det er mange som bor i gang/sykkelaavstand og at dette bør tas hensyn til i planleggingen. At det legges til rette for gående og syklende, og ikke kun bilbasert ferdsel. Planen skal synliggjøre en bevisst prioritering av arealbruk, der hensynet til opphold, gangforbindelser og møteplasser i tunet vektlegges i forhold til parkering og kjørearealer.

Deler av planområdet er regulert til bolig i gjeldende regulering. Å regulere fra boligformål til næringsformål i et støyutsatt område er positivt. Næringsvirksomhet har generelt lavere krav til innendørs støynivå sammenlignet med boliger. Planlagt næringsarealer er derfor mer kompatibelt med denne lokasjonen. Næringsformål muliggjør en hensiktsmessig arealbruk i

et område som ellers vurderes som uegnet for boligformål. Dette er også noe kommuneoverlegen påpeker i sin uttalelse, at opprinnelige boliger innenfor planområdet bør omreguleres.

Bygningsvolumet i nordøst foreslås med en maksimal byggehøyde på inntil fem etasjer over bakkenivå. Volumet i sør-øst er lavere, med en maksimal høyde på inntil tre etasjer - tilsvarende to etasjer over dagens parkeringsareal mot sør.

Mellom eksisterende bygg og det nye bygget i sør-øst planlegges et lavere mellombygg på maksimalt to etasjer, som skal fungere som et nytt inngangsparti og knytte sammen eksisterende og nytt næringsbygg. Dette grepet bidrar til å skape en helhet og sammenheng i bygningsmassen, samtidig som det gir rom for forbedret funksjonalitet og tilgjengelighet.

Totalt sett ser kommunen at det er tatt flere gode grep for å sikre en god utvikling av Lerstad nærsenter gjennom forbedret trafikksystem og tilgjengelighet for myke trafikanter.



Figur 11. Illustrasjon som viser prosjektet med omkringliggende bebyggelse.



Figur 12. Illustrasjon som viser prosjektet fra øst.

Publikumsrettede arealer/tilgjengelighet

Kommunen vurderer at et nærsenter er et naturlig knutepunkt i hverdagen, og et attraktivt sted for sosiale møter. Ved å legge til rette for opphold og samhandling, styrkes nærsenterets rolle som nærmiljøarena. Benker, le for vær og tydelig opparbeidede oppholdssoner gir mulighet til å vente, hvile eller sosialisering. Utearealer som er tilrettelagt for myke trafikanter, med tydelige ganglinjer, sykkelparkering og god møblering gjør det mer attraktivt å gå eller sykle til nærsenteret. Samtidig øker sannsynligheten for at kunder bruker med tid i området hvis det er tilrettelagt for opphold.

For å sikre gode publikumsrettede arealer, stilles det krav om bindende utomhusplan for den ubebygde delen av området. Utomhusplanen skal i h.h.t. bestemmelsene vise bebygd areal, også vise terrengbehandling, eksisterende og ev. ny vegetasjon, sammen med kvalitet på utearealene både når det gjelder materialvalg, teknisk infrastruktur som belysning, ladepunkter, sykkelparkering, HC-plasser og vegetasjon/beplantning. Siden planområdet skal videreutvikles til et nærsenter, skal utomhusplanen også synliggjøre egnede og attraktive uteoppholdsarealer for ansatte og besøkende.

Konsekvensutredning:

Planforslaget er i hovedsak i tråd med gjeldende og overordna plan og er heller ikke vurdert til å ha vesentlig virkning på miljø og samfunn. Det er ikke stilt krav om konsekvensutredning.

Barn og unges interesser:

Planområdet ligger i nærheten av friluftsområder som Hatlaåsen og Lerstadvannet. Lerstad skole og Hatlane skole ligger henholdsvis 1 km og 2 km i gangavstand fra planområdet. Idrettsområder som ridesenteret og Ratvika stadion (Akslabana) ligger også i nærområdet.

Det vises i planbeskrivelsen punkt 5.10 at barn og unge som benytter seg av tilbudet til ridesenteret vest for planområdet er hyppige brukere av dagligvarebutikken. Videre fungerer dagligvarebutikken som en viktig sosial møteplass for eldre barn og ungdom fra nærområdet. Administrasjonen vurderer at barn og unge sine interesser stort sett er godt ivare tatt i planforslaget

Det ble gjennomført en spørreundersøkelse på Lerstad skole og ved ridesenteret, resultatet viser at det er ønske om en bedre tilrettelagt møteplass i dette området. Også barn i følge med voksne er brukere av dagligvarebutikken.

Det ble også gjennomført digital barnetråkkregistreringer i samarbeid med Hatlane og Lerstad skole.

Naturmangfoldloven:

Det vises i planbeskrivelsen konsekvenser i forhold til kravene i Naturmangfoldloven (kap.11) punkt 8.6 at det ikke er grunn til å tro at tiltakene som foreslås vil true sårbare naturtyper, naturmangfold eller økosystemer som Naturmangfoldloven skal ivareta. Det er ingen kjente viltinteresser som vil bli berørt som konsekvens av planforslaget.

Økonomiske, juridiske og andre driftsmessige eller organisatoriske konsekvenser:

Forslagstiller vil være ansvarlig for gjennomføring av utbyggingen innenfor planområdet. Vedtatt plan vil danne det juridiske grunnlaget for gjennomføring av tiltak, erstatning og eventuell ekspropriasjon etter plan- og bygningsloven. Kommunen vil være ansvarlig for drift og vedlikehold av anleggene som er regulert til offentlig formål.

Samlet vurdering og konklusjon:

Kommunedirektøren ser at planforslaget utfordrer kommunedelplanen (KDP) og avviker fra vedtektene i Temaplan 2 for senterstruktur i kommunedelplan Ålesund. Selv om planområdet ikke er i tråd med Temaplan 2 og er underlagt restriksjoner for utvikling, foreligger det en tidligere politisk forankret aksept for utvikling av nærsenter, gjennom prinsippsak i planutvalget datert 23.03.2021. Planforslaget tar hensyn til eksisterende næringsstruktur og omkringliggende boligområder, og legger til rette for et aktivt og inkluderende møtested.

Basert på planområdets plassering, med eksisterende næringsbebyggelse og beliggenhet mellom etablert boligområde i vest og trafikkanlegg i nord og øst, er kommunedirektøren åpen for en videreutvikling av næringsbebyggelsen i området utover de begrensinger som gjelder.

Det legges vekt på å få til gode publikumsrettede arealer, med krav om bindende utomhusplan. Planen ivaretar også barn og unges interesser gjennom forbedret trafiksikkerhet og god gang- og sykkeltilgjengelighet til nærliggende skoler og idrettsanlegg, noe som bidrar til en inkluderende og helhetlig stedsutvikling.

Deler av planområdet foreslås omregulert fra boligformål til næringsformål i et støyutsatt område som er hensiktsmessig av flere grunner. Boliger stiller strenge krav til støynivå for å ivareta helse og livskvalitet, mens næringsformål i større grad tåler høyere støybelastning. Tiltaket bidrar dermed til å forebygge helseskader, unngå fremtidige interessekonflikter, og sikrer en mer bærekraftig utnyttelse.

Detaljreguleringen for Lerstad nærsenter inneholder flere helhetlige grep for å sikre gode og funksjonelle løsninger som ivaretar sambruk.

På bakgrunn av denne vurderingen anbefaler kommunedirektøren at planforslaget for detaljregulering av Lerstadvegen, gbnr. 38/352 m.fl. - Lerstad nærsenter blir sendt ut på høring og offentlig ettersyn.

Jon Steven Hasseldal
kommunedirektør

Silja Øvrelid
virksomhetsleder

Vedlegg:

1. Planbeskrivelse (30.05.25)
2. Plankart (12.06.25)
3. Reguleringsbestemmelser (06.06.25)
4. ROS analyse (11.06.25)
5. Illustrasjoner og tegninger (25.11.24)
6. VAO-rammeplan (Ose AS, 09.07.24)
7. Trafikkvurdering reguleringsplan Lerstad (Nordplan AS, 03.07.24)
8. Geoteknisk datarapport E136-Breivika-Lerstad (Statens vegvesen, 02.06.23)
9. Sol- og skyggediagram (11.07.24)
10. Prinsippsak - avvik fra temaplan senterstruktur 23.03.21 (arkivsak 21/2497)
11. Innspill - Møre og Romsdal fylkeskommune
12. Innspill - Statsforvaltaren i Møre og Romsdal
13. Innspill - Statens vegvesen
14. Innspill - Brannvesen
15. Innspill - Mørenett
16. Innspill - Mørenett - vedlegg
17. Innspill - VA
18. Innspill - Kommuneoverlegen
19. Innspill - Ålesund rideklubb
20. Spørreundersøkelse (Wennersberg Areal AS, april 2024)
21. Svar på spørreundersøkelsen
22. Rapport fra barnetråkk (Lerstad og Hatlane barneskole)
23. Referat fra oppstartsmøte (13.05.22)
24. Sammendrag av innspill og kommentarer (04.12.2023)