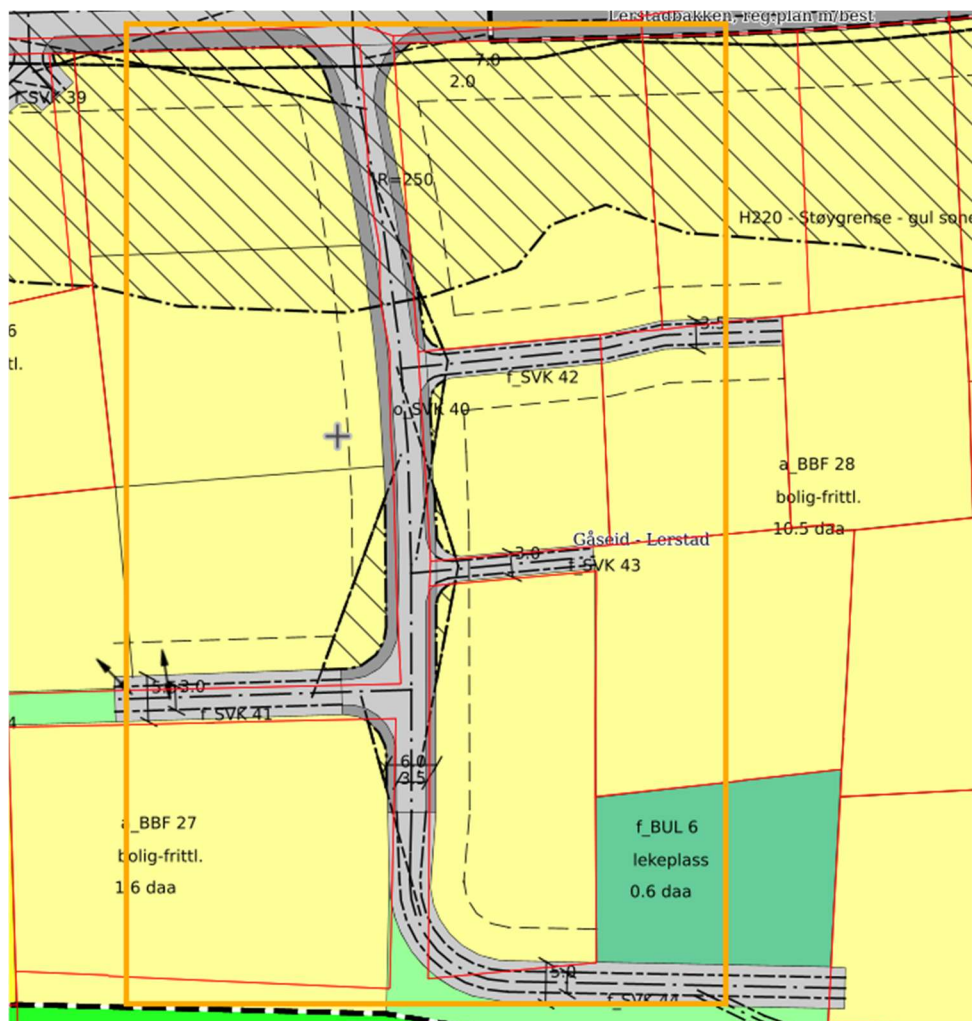


REGULERINGSPLANENDRING FOR GÅSEID – LERSTAD GBNR. 38/3 mfl.



Aktuelt område for endring. «15042012001969 Reguleringsplan for Gåseid – Lerstad»

Forenklet planbeskrivelse
18.05.2026, revidert 10.08.2026.

Innhold

1	Eksisterende forhold og bakgrunn for planendringen	3
2	Planendringene	4
3	Virkninger av planendringen	6
4	ROS-analyse og avbøtende tiltak.....	7
5	Endringenes virkning for hoveddrammene i planen.....	7
6	Oppsummering	8
7	Vedlegg og foto	8

Forslagsstiller:

Boligareal AS

Org.nr: 912 053 342

Mausavågenvegen 32

6036 Mauseidvåg

Plankonsulent:

Oppmålingstjenester AS

Org.nr: 915 978 150

Trolldalssletta 2

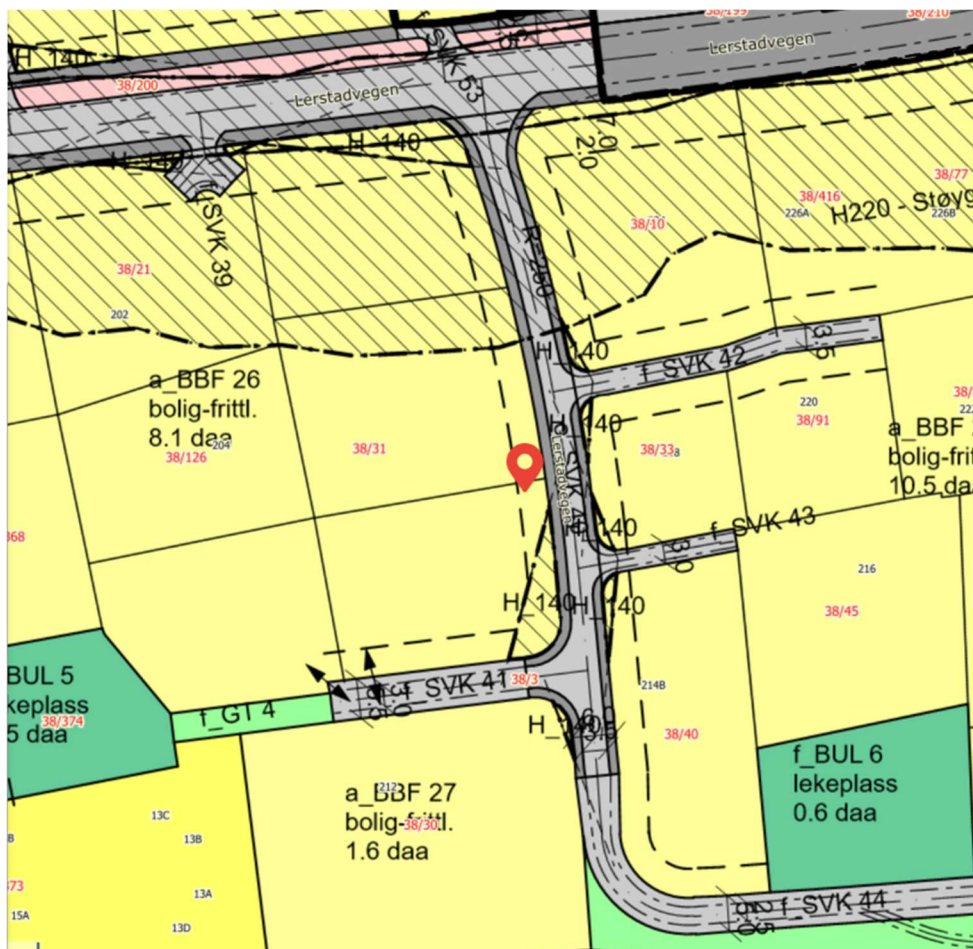
6264 Tennefjord

1 Eksisterende forhold og bakgrunn for planendringen

Lokalisering for planendringen, gbnr. 38/3 – Lerstadvegen. Markert med rødt i utsnitt under:

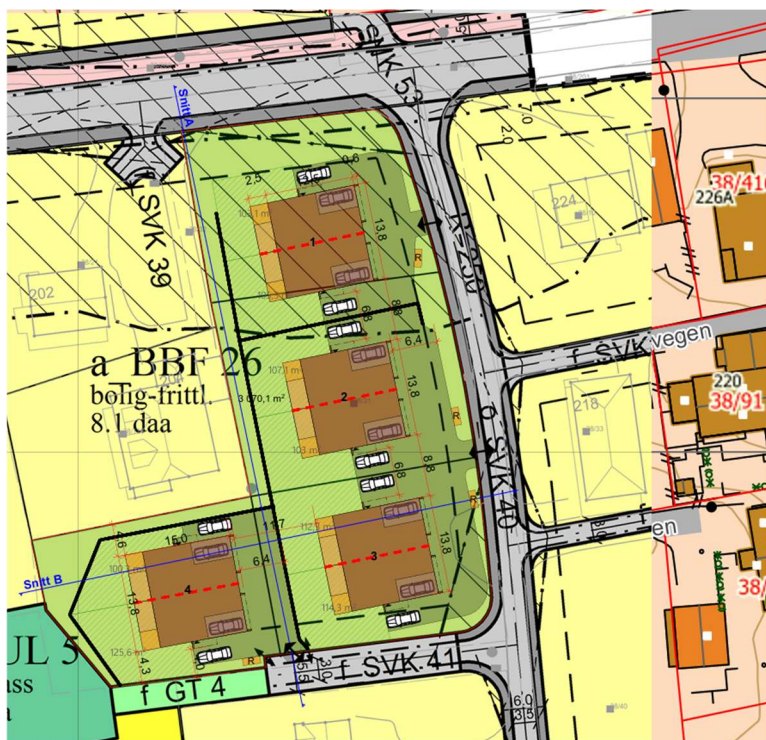


Gjeldende plangrunnlag er «15042012001969 Reguleringsplan for Gåseid – Lerstad», vedtatt 06.02.2014. Utsnitt fra plankart under:



Planområdet omfatter del av regulert kjøreveg o_SVK40 i gjeldende reguleringsplan for Gåseid–Lerstad. Vegen er etablert på gbnr. 38/3 og er regulert som tilkomstveg til tilgrensende eiendommer. Boligareal AS er eier av gbnr. 38/31 vest for vegen, med regulert adkomst via f_SVK41. Regulert vegformål ligger delvis på gbnr. 38/10, 38/33 og 38/40, og kan ikke realiseres uten inngrep på disse eiendommene.

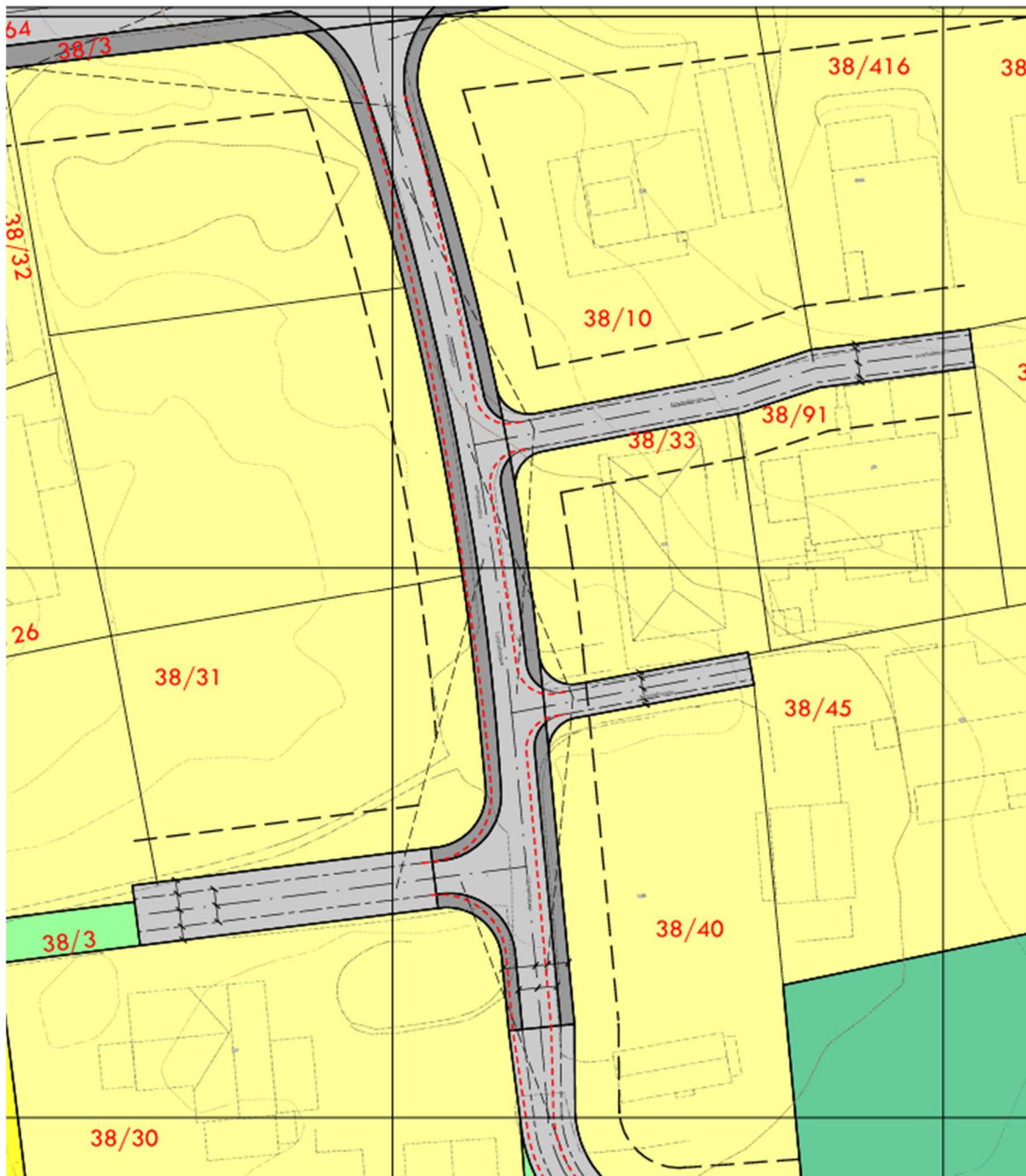
Boligareal AS fikk 15.04.2026 igangsettingstillatelse for oppføring av 4 tomannsboliger på gbnr. 38/31 (a_BBF 26). I henhold til reguleringsplanens §11.1 må tilkomstveg være opparbeidet før brukstillatelse kan gis. Gjeldende regulert løsning for o_SVK40 kan ikke etableres uten inngrep på tilgrensende eiendommer. Hensikten med planendringen er derfor å justere o_SVK40 noe vestover, slik at vegen kan etableres i tråd med reguleringsplanens formål og intensjon, uten inngrep på nevnte eiendommer.



Situasjonsplan for planlagte 2-mannsboliger på gbnr. 38/31 (a_BBF_26).

2 Planendringene

Planendringen omfatter en justering av regulert kjøreveg o_SVK40 med tilhørende vegformål (kjøreveg og annen veggrunn – tekniske anlegg). Vegen flyttes vestover, med en forskyvning på ca. 0 – 1,3 meter, slik at vegarealet i sin helhet legges innenfor gbnr. 38/3 og gbnr. 38/31. Justeringen er gjort med bakgrunn i eiendomsforhold, og tilpasses slik at vegformålet følger eiendomsgrensen mot tilgrensende eiendommer i øst.



Plankartet viser eksisterende plan, og rød stiplet linje viser foreslått endring av vegbane.

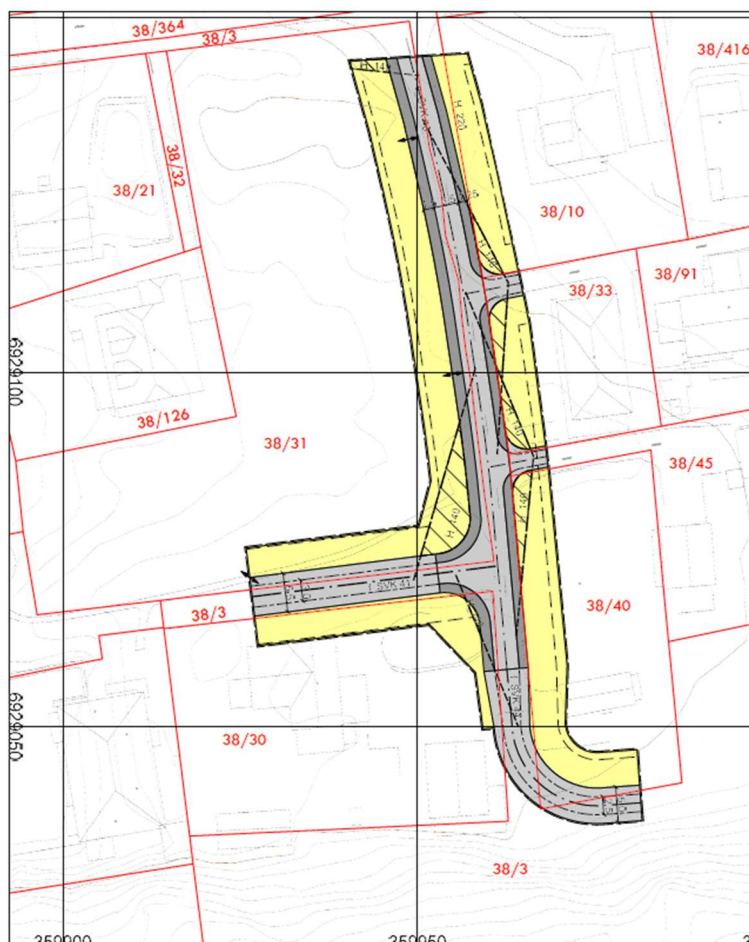
Som følge av justeringen av o_SVK40, er frisisiktsone H140 mot snuhammer f_SVK41 justert tilsvarende. Vegens bredde og linjeføring videreføres i stor grad som i gjeldende plan, og plassering og utforming av avkjørsel mot Lerstadvegen opprettholdes uendret.

Byggegrense for område a_BBF 26 justeres tilsvarende vestover som følge av vegens nye plassering (inntil 1,3 meter). Planlagte boliger på gbnr. 38/31 blir ikke påvirket av endringen, og ligger fortsatt innenfor justert byggegrense. Reguleringsformål for bolig videreføres uendret.

Arealet for a_BBF 26 reduseres noe som følge av justeringen av vegformålet, ca. 63 m². Samtidig justeres regulerte tomtegrenser i tråd med oppdatert situasjon. Krav til utnyttelsesgraden i gjeldende plan (§ 4.1) videreføres uendret. Godkjent tiltak (38/31) har en utnyttelse på BYA = 34 %, inkludert parkering, og ny beregning gir en utnyttelse på BYA = 34,4%, som fortsatt er innenfor gjeldende krav.

I planendringen fjernes en av avkjørselspilene fra f_SVK41 til gbnr. 38/31, og denne erstattes av to nye avkjørsler fra o_SVK40 til gbnr. 38/31. Avkjørselspiler til og fra a_BBF 26 justeres i tråd med godkjent situasjonsplan, jf. rammetillatelse datert 27.03.2026. Det er vurdert at denne endringen kan gjøres uten å oppdatere bestemmelse § 9.1, da der er lagt til grunn adkomst til a_BBF 26 via SVK 38, 39, 40 og 41.

Det vurderes som hensiktsmessig å fastsette byggegrense for a_BBF27 tilsvarende øvrige tomter i feltet. For gbnr. 38/30 legges det derfor inn byggegrense både mot f_SVK41 og mot o_SVK40.



Utsnitt av plankart for endring av reguleringsplan for Gåseid – Lerstad.

3 Virkninger av planendringen

Planendringen innebærer mindre justering av regulert veg og gir begrensa virkninger for området.

Endringen medfører at regulert veg kan etableres uten inngrep på tilgrensende eiendommer. Dette gjør at vegen faktisk kan realiseres i tråd med reguleringsplanen, og reduserer behovet for grunnnerv, som ellers ville vært en tidkrevende prosess. Tiltaket bidrar dermed til at rekkefølgekrav knyttet til veg kan oppfylles.

Justeringen av veg medfører en mindre reduksjon av arealet for a_BBf 26, samt tilpasninger av tomtegrenser og byggegrenser. Dette vurderes ikke å ha betydning for utnyttelsen av området. Ved at avkjøring til a_BBf 26 justeres til å også omfatte adkomst fra SVK40, gis det en mer hensiktsmessig intern adkomst til boligene, da utearealet kan legges på vestsiden.

Justeringen av vegens plassering vil føre til at en større del av vegens sideareal blir liggende på gbnr. 38/30. Dette kan medføre behov for å justere plasseringen av støttemur (tørrmur) langs eiendommen ved utbygging av vegen. Det foreligger avtale mellom forslagstiller og hjemmelshaver om grunnnerv og tilrettelegging av areal i forbindelse med bygging av o_SVK40.

For a_BBf 27, gnr./bnr. 38/30, medfører planendringen at det innføres byggegrense mot både f_SVK41 og o_SVK40. Dette gir tydeligere rammer for framtidig bebyggelse på tomten og harmoniserer med byggegrensene for øvrige tomter i feltet.

Justeringen kan også medføre behov for å flytte vegbelysningen noe vestover, inkludert to lyktestolper langs o_SVK40.

Trafikkforholdene i området videreføres i hovedsak uendret.

4 ROS-analyse og avbøtende tiltak

Planendringen omfatter en mindre justering av vegtrasé og tilhørende frisiktsoner. Endringen vurderes ikke å påvirke risiko- og sårbarhetsforhold i området.

Justering av frisiktsoner er gjort i tråd med gjeldende krav, og vurderes ikke å påvirke trafikk-sikkerheten negativt. Støyforhold er vurdert i forbindelse med rammetillatelse datert 27.03.2026, og legges til grunn for videre planlegging.

Det er lagt til grunn ROS-analyse utarbeidet i forbindelse med gjeldende reguleringsplan. Forhold som er omtalt i denne, herunder trafikkforhold, støy og hensyn til naturverdier, påvirkes ikke av planendringen. Det er derfor ikke utført nærmere undersøkelser knyttet til risiko og sårbarhet.

5 Endringenes virkning for hoveddrammene i planen

Planendringen er vurdert i henhold til plan- og bygningsloven § 12-14, og medfører at regulert veg kan realiseres i tråd med planens intensjon. Vegformålet videreføres i hovedsak uendret, foruten om justert vegtrase. Boligformålet justeres i liten grad uten at bestemmelser eller overordnede føringer påvirkes. Endringen berører ikke naturområder, friområder

eller arealer avsatt til lek, og medfører ikke endret trafikkbelastning. Endringen vurderes derfor å i liten grad påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke gå utover planens hovedrammer, og være innenfor rammen av forenklet prosess etter pbl. § 12-14.

6 Oppsummering

Planendringen omfatter en mindre justering av regulert veg o_SVK40 med tilhørende tilpasninger av byggegrenser, tomtegrenser, byggegrense mot veg for a_BBF27 og avkjørselsløsning. Endringen er gjort for å tilpasse vegarealet til eiendomsforhold og sikre at vegen kan etableres i tråd med reguleringsplanen. Endringen medfører begrensede virkninger, og påvirker ikke planens hovedrammer eller overordnede arealbruk. Det er utarbeidet plankart som inneholder omtalt reguleringsendring.

7 Vedlegg

- Plankart for reguleringsendring
- Plankart sammenstilt med gjeldende plan
- Kart som viser justert vegbane
- SOSI-fil
- Støyvurdering 38/31 Ålesund