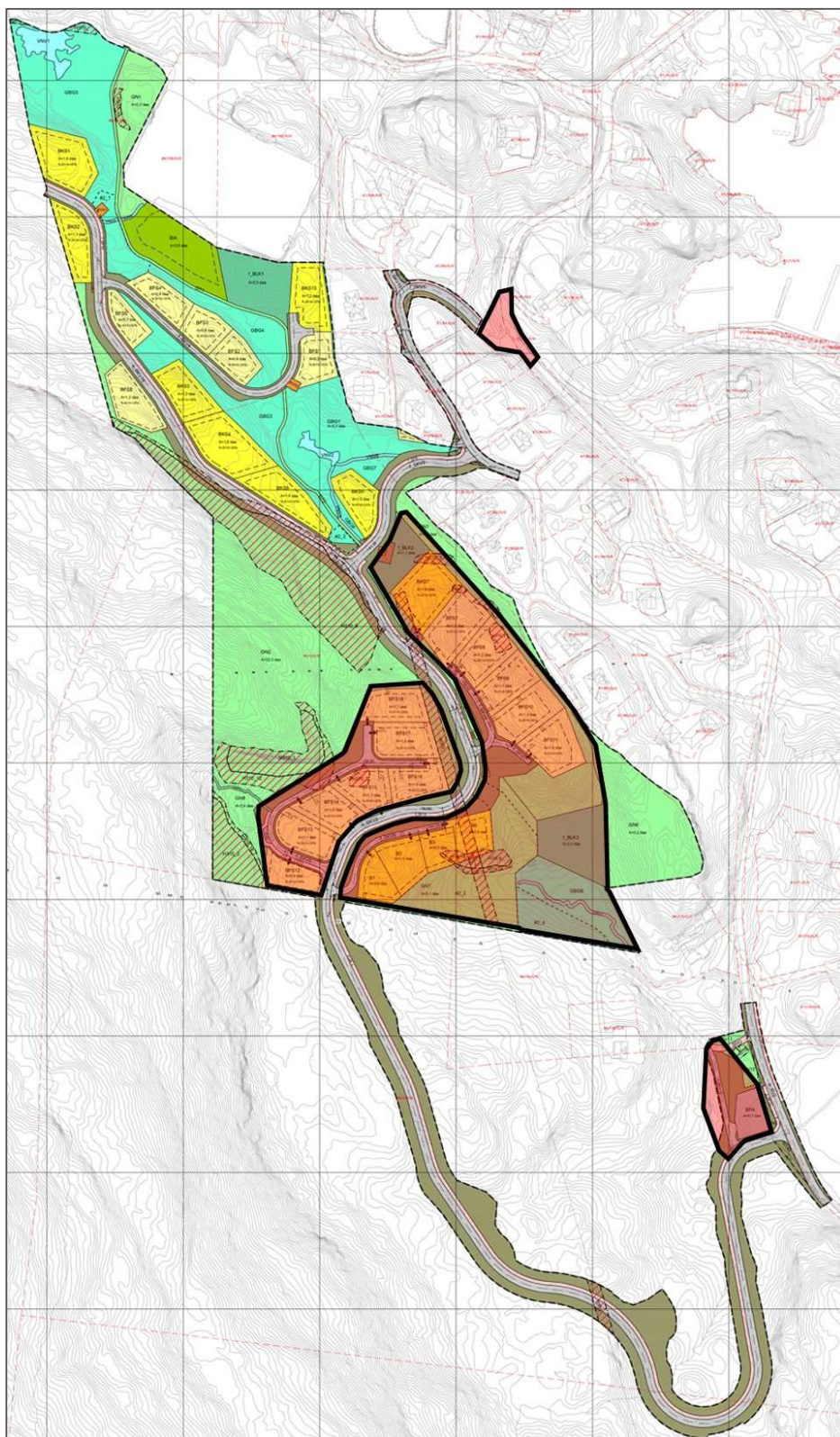


Søknad om endring av reguleringsplan etter forenkla prosess, pbl § 12-14, andre ledd



Figur 1 Areal merkte i raudt er påverka av søknad om endring

Namn på gjeldende plan:	Detaljregulering for gnr. 66. 2 m.fl., Taushaugen, Søndre drivenes
GRN/BRN:	66/2 m.fl
Vedtaksdato for gjeldande plan:	16.12.21
Tidlegare endringar av gjeldande plan:	08.07.2022
Plankonsulent:	SE arkitektur
Forslagsstillar:	Bekkjarvik Eiendom AS
Gebyrmottakar:	Bekkjarvik Eiendom AS
Dato for innsending av søknad:	11.04.2025

Innhald

1. Bakgrunn for planendringa	2
2. Førebels saksgang og gjennomførte tiltak	2
3. Skildring av planendringa	3
4. Varsling og medverknad	25
5. Forslagsstillar sin vurdering av verknader av planendringa og planfagleg vurdering	25
6. Vedlegg	26

1. Bakgrunn for planendringa

Den opphavlege reguleringsplanen tek for lite omsyn til den utfordrande topografien i planområdet. Dette medfører vanskelege planeringshøgder, tomter med for lite areal til terrengtilpassing og fleire tomter som ikkje kan realiserast. I tillegg finst det rekkjefølgjekrav om utbetring av avkøyring frå fylkesveg i nordaust og opparbeiding av fortau, noko som hindrar igangsetting av tiltak i heile planområdet. På bakgrunn av dette er det ynskjeleg, og heilt naudsynt, med ei rekkje endringar og justeringar av arealføremål, planeringshøgder, grenser og meir. Det er vurdert at dei føreslåtte planendringane ikkje rører ved tema i ROS-analysen, så den er uendra.

2. Førebels saksgang og gjennomførte tiltak

Førebels er det gitt igangsetjingsløyve til desse tiltaka: a. Sak 18/304 – Godkjenning av turveg til Kongsen – sherpatrapp

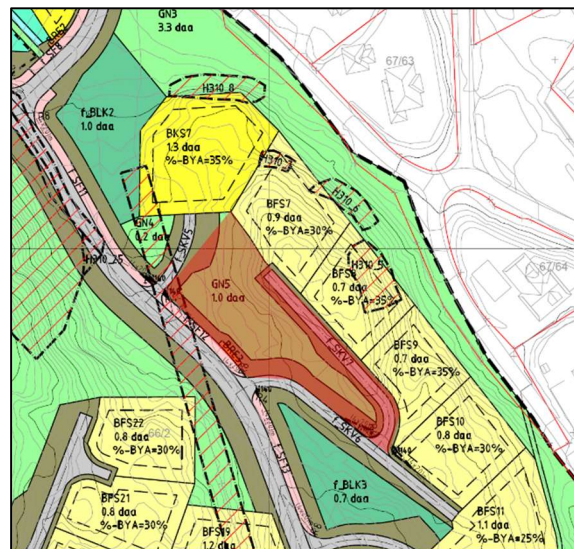
b. Sak 22/903 – Løyve til oppføring av vesentleg terrenginngrep for etablering av regulert veg

c. Sak 23/1405 (endra til 2024/144) – Planering av bustadtomter og etablering av tilkomstveg, fortau, teknisk infrastruktur, stikkvegar, grøfter og terrenginngrep.

Det er i tillegg gitt løyve om frådelling av gjeldande teig frå gnr. 66 bnr. 2 i sak 2024/2851.

Dei fleste tiltaka er gjennomførte i samsvar med søknadene, men under tilrettelegging av veganlegg og tomter oppstod det fleire utfordringar knytte til overvasshandtering, terrenget og eksisterande landskapsformer. Dette førte til endringar i høve til føringane i gjeldande reguleringsplan.

Naturområde (GN5), der det ikkje var tillate med terrenginngrep og vegetasjonen skulle takast vare på, vart ikkje ivareteke i anleggsfasen. Dette har medført at den opphavlege terrengforma og vegetasjonen vart sterkt påverka ved opparbeiding av tomter.



Figur 2 Raud markering viser omtalt området

3. Skildring av planendringa

Det er føreslått endringar både i plankartet og i føresegnene. For å gjere dette meir oversiktleg har me delt opp endringane i ulike kategoriar. Under følgjer forklaring av kva som er endra i plankartet og/eller i føresegnene, og grunngjevinga for kvart endringspunkt. Endringar i eksisterande føresegner er markerte med gul bakgrunn.

Endring av Bygningar og anlegg (PBL § 12-5, 2. ledd nr. 1)

Det er inkludert eit nytt føremål, B Bustader (1110) i føresegner. Det nye føremålet legg til rette for meir fleksibilitet for bruken av området. BYA og byggjegranser for einestader og småhus, samanbygd i kjeder eller rekker, er presisert i føresegner.

Endringar i plankartet:

- Tomter BKS8-12 er endra til B1-4

Endringar i planføresegnene:

- **Nytt føremål, B Bustader (1110)**

Endring av føresegn: §2 Felles føresegner

Det er teikna inn avkøyringavkøyringspilar på justerte tomter i plankartet. Ei ny føresegn som sikrar høve til justering men låser talet og kva vegar avkøyringane skal koma frå, er teken inn.

Endringar i plankartet:

- AvkøyringAvkøyringspilar er teikna inn

Endringar i planføresegnene:

- Ny føresegn: **§2.2: Plasseringa av avkøyringavkøyring er vist på plankartet med ei avkøyringavkøyringspil. AvkøyringAvkøyringspila si plassering er rettleiande, men både talet og kva veg avkøyringen skal koma frå, er bindande. Der det ikkje går fram av avkøyringavkøyringspil på plankartet, er plasseringa av denne valfri**

Endring av føresegn: §2.5.2

Denne føresegna medfører større beslag av areal enn naudsynt. Det blir behov for ein del støttemurar langs veg og tomter, og desse blir over 1,5 meter høge. Ei avtrapping av slike murar fører til eit større inngrep i tiltaksområdet, noko som igjen går utover grønstrukturen. Det er òg lagt til tekst om at kvalitetskravet til murar berre gjeld murar som er søknadspliktige. Dette gjeld murar over 1 meter. Ved lågare murar kan ein bruke andre avbøtande tiltak, til dømes plantar, for å redusere inntrykket.

Endringar i planføresegnene:

- Nummereringa av paragrafen er oppdatert, frå §2.5.2 til §2.6.2
- Endra føresegn: **§2.6.2** (tidlegare §2.5.2.) *Murar med høgd over 1 m skal byggjemeldast. Der støttemurar er over 2 meters høgde skal vere avtrappa for å dempe det visuelle inntrykket. Murar skal ha ei tiltalende utforming, og skal samordnast i overgangar mellom eigedomane. Murar med krav om byggjemelding skal hovudsakleg vera utført i naturstein, men kan av tryggleiksmessige omsyn utførast i betong. I desse tilfella skal muren bli dekt til med naturstein.*

Endring av føresegn: 2.7. Estetikk

Ordlyden i den opphavlege føresegna låser fargevalet på bygningar til eit lite fargeutval. Ny formulering fjernar kravet om fargeval. Det er òg lagt til ein setning som tillèt solcellepanel og sikrar at desse blir plasserte på sjølve bygningen.

Endringar i planføresegnene:

- Nummereringa av paragrafen er oppdatert, frå §2.7 til §2.8
 - **§2.8.** (tidlegare §2.7) *Estetikk Nye bygningar og anlegg skal ha ei utforming og plassering som er tilpassa landskapet. Samanhengande landskapstrekk skal ikkje brytast.*
- Ved opparbeiding av tomteareal skal den ikkje utbygde delen av tomta få eit tiltalende utforming med gode dekkemateriale og vegetasjon. Farlege skrentar og kantar skal sikrast. Nye bygg og anlegg skal ha god arkitektonisk utforming med tanke på volum, stiluttrykk, materialbruk og fargar. Solcellepanel er tillate. Dette skal plasserast på bygningar, og skal harmonere med omgjevnadene i utforming.*

Endring av føresegn: 2.8. Parkering

For å redusere talet på parkeringsplassar er minimumstal per bueining justert i tråd med gjeldande kommunal vegnormal.

Endringar i planføresegnene:

- §2.8 Talet på bilparkeringsplassar per bueining er redusert frå 2 til 1,5.
- Nummereringa av paragrafen er oppdatert, frå §2.8 til §2.9
- Tabell med minimumskrav er oppdatert til å også gjelde bustader B.

Endring av føresegnene: 3.1 – 3.8

Det er gjort ei endring i talet på arealføremål for bustad, og namngivinga er oppdatert etter dette.

-Ny paragraf for føremål bustader B er inkludert i føresegner.

Endringar i planføresegnene:

- §3.1. Bustader (B1-4)

- §3.2. Bustader - frittliggjande (BFS 1-18)
- §3.3. Bustadar – konsentrert, småhus (BKS 1-7 og BKS13)
- §3.4. Idrettsanlegg (BIA)
- §3.5. Energianlegg (BE)
- §3.6. Avløpsanlegg (BVA1-3)
- §3.7. Renovasjonsanlegg (BRE1-4)
- §3.8. Område for leikeplass (f_BLK1-3)
 - §3.8.2. f_BLK1
 - §3.8.3. f_BLK2
 - §3.8.4. f_BLK3

Endring av føresegn: 4.5. Annan veggrunn – grøntareal, SVG

Føremålet med den nye føresegna er å leggje til rette for endringar og justeringar i samband med veg, fortau, gang- og sykkelveg ut i tilgrensande areal, annan veggrunn SVG

Endringar i planføresegnene:

- Ny føresegn: *§4.5.4 Innanfor formålet er det høve til å justere veg, fortau, gang- og sykkelveg dersom det er naudsynt for å sikre betre terreng tilpassing.*

Justering av arealføremål BFS7–13, tilgrensande areal og tilkomstveg

Tomtene BFS7–13 ligg på ein smal rygg med store høgdeskilnader i overgangen til andre arealføremål. Fleire av tomtene ligg i særskilt bratt terreng, noko som krev omfattande støttemurar og fyllingar. Difor er det naudsynt å auke storleiken på tomtene og justere grensene. Nokre tomter er vurderte som ikkje-gjennomførbare og er difor fjerna. Desse endringane fører òg til at tilkomstvegane vert justert, og det tilhøyrande leikearealet (f_BLK3) går ut fordi det ikkje finst eigna areal her. Det tapte leikearealet er erstatta ved ei utviding av leikeplassen f_BLK4 (som no heiter f_BLK3 i ny plan). Turvegen GT3 blir flytt slik at han følgjer dagens trakk gjennom grøntarealet GN6 og vidare til leikeplass og hovudveg.



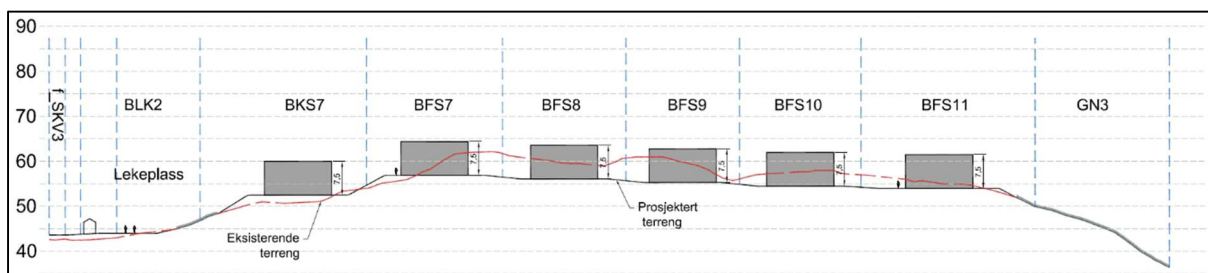
Figur 3 Utsnitt av opphavleg plan til venstre, endra plan til høgre

Endringar i plankartet:

- BFS7–BFS11 får justerte føremåls- og byggjegranser
- BFS7–BFS11 får endra utnyttingsgrad som følge av justert tomtestorleik
- BFS12 og BFS13 går ut
- f_SKV8 går ut
- f_BLK3 går ut
- GN5 blir justert
- GT3 blir flytt og utvida
- BRE3 blir flytt
- f_SKV6, f_SKV7 og anna veggrunn blir justerte
- AvkøyringAvkøyringspilar er teikna inn
- Namngjeving av arealføremål er oppdatert etter reduksjon i talet på bustadføremål

Endringar i planføresegnene:

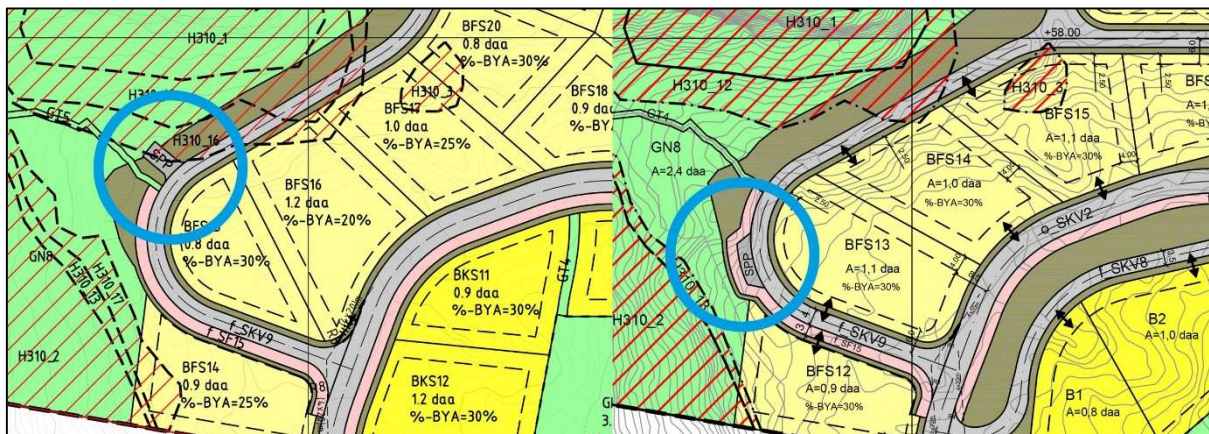
- Nummereringa av paragrafen er endra, frå §3.1 til §3.2
- §3.2.4 (tidlegare §3.1.4): Høve til å justere for planering aukar frå 0,5 til 1 meter. Planeringsnivå på BFS7–11 gjeld tilkomst/inngangsparti i tabellen. Krav om «terrengtilpassa utbygging» og «avkøyrslø frå» går ut. Illustrasjonsprinsipp blir fjerna.
- §4.2.2: Namn på arealføremål blir oppdaterte.
- §5.3.2: Føresegnene blir tilpassa justeringa av turvegen.
- §9.6 (tidlegare §9.5): Namn på arealføremål blir oppdaterte.
- §9.4 og §9.5 (tidlegare §9.5.1 og §9.5.2): Namn på arealføremål blir oppdaterte



Figur 4 Snitt med justerte høgder.

Justering av parkeringsplass for personar med nedsette rørsleevner

Parkeringsplassen for personar med nedsette rørsleevner (SPP) er plassert i ein bergvegg. Ein må sprengje ein del fjell for å realisere denne plasseringa, noko som er lite føremålstenleg. Difor er det føreslått å flytte parkeringsplassen mot sørvest, på andre sida av sherpatrappa.



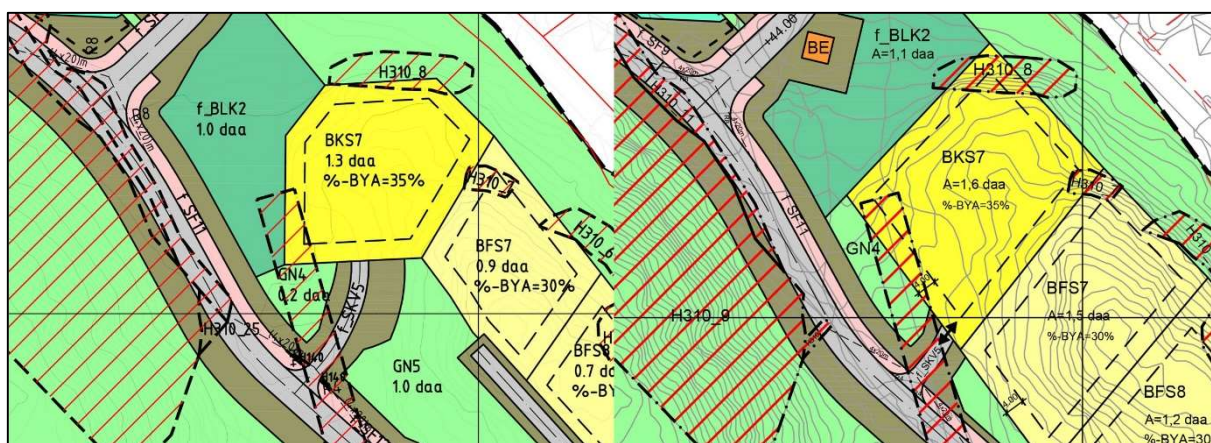
Figur 5 Utsnitt av opphavleg plan til venstre, endra plan til høgre

Endringer i plankartet:

- SPP blir flytta
- Fortau og sideareal blir tilpassa ny plassering

Justering av arealføremål BKS7 og f_SKV5

Som følge av grensejusteringa på nabotomta BFS7, må òg grensene til BKS7 endrast. Tomta blir noko større, slik at ein får meir armslag ved utforming og plassering av bygg, parkering og terrengtiltak i grensa mot nabotomta. Dette gjer òg at arealføremålet for tilkomstvegen f_SKV5 og anna vegggrunn blir noko mindre.



Figur 6 Utsnitt av opphavleg plan til venstre, endra plan til høgre

Endringer i plankartet:

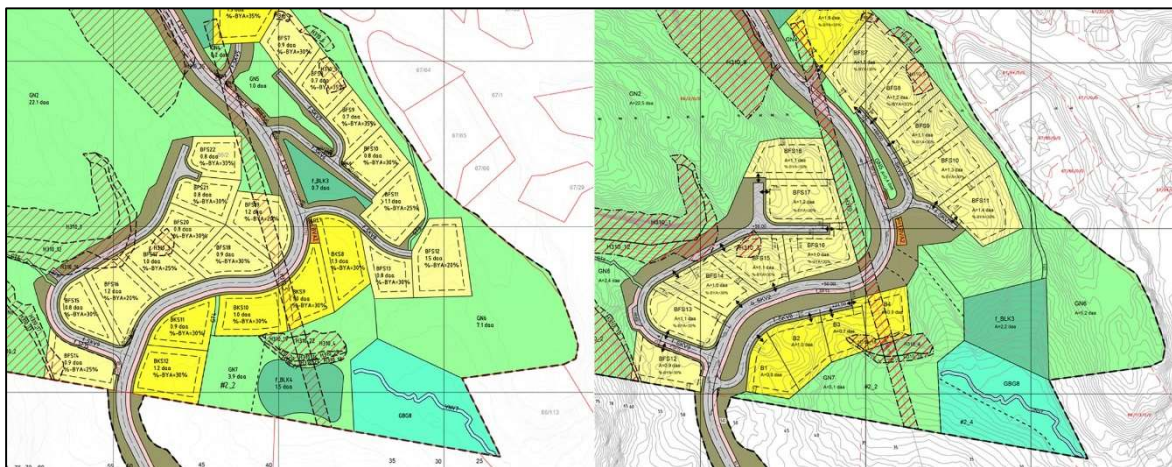
- Grensene for BKS7 blir justerte
- Grensene for f_SKV5 og anna veggrunn blir justerte
- GN4 blir justert

Justering av arealføremål BKS8–12, tilgrensande areal og tilkomstveg

BKS8 har ei uheldig plassering med bratt og kupert terreng og blir difor fjerna frå planen. Nabotomtene BKS9 og BKS10 blir justerte noko i form og storleik for å få betre terrengtilpassing.

Det er òg eit ynske om å opne for folk i ulike livssituasjonar, og difor er det føreslått ei føresegn og utnyttingsgrad som tillet meir kompakt bygnad med mindre bueiningar.

Det er stor høgdeskilnad mellom BKS8–12 og køyrevegen o_SKV2. Difor kjem det ein ny tilkomstveg, f_SKV8, som sikrar tilkomst til tomtene og opnar for mogleg innkøyring til eit felles garasjeanlegg. For å gi plass til fleire einingar er maksimal byggehøgda auka frå 7/7,5 meter til 8/9 meter på tomter med planeringshøgda på +44.00. For å kompensere for tomter som går ut, er talet på bueiningar i BKS8-12 endra, slik at ein held på det same talet på bueiningar som i den opphavlege planen. Tomtene har fått endra føremål til bustad for å legge til rette for ein meir fleksibel bruk av området. Nye namn er B1-4.



Figur 7 Utsnitt av opphavleg plan til venstre, endra plan til høgre

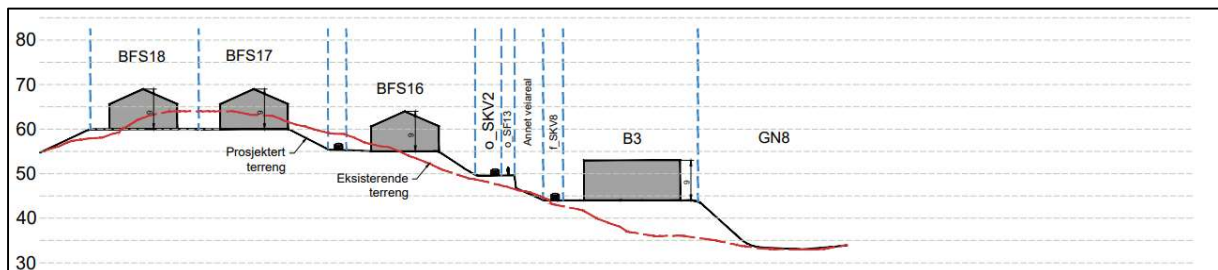
Endringar i plankartet:

- BKS8 går ut
- GT4 går ut
- Grensene for BKS9–12 blir justerte
- Ny køyreveg, f_SKV8
- Namna blir oppdaterte etter endring av, og reduksjonen i bustadføremål
- Utnyttingsgrad vert endra
- AvkøyringAvkøyringspil er teikna inn

Endringar i planføresegnene:

- Det nye føremålet for bustad har fått eigen paragraf §3.1. Føresegnene som omhandlar tomtene B1-4 (tidlegare BKS8-12) er fjerna frå §3.3 (tidlegare §3.2).
- Nummereringa av paragrafen er oppdatert, frå §3.2 til §3.3
- Tabell blir oppdatert etter endring av, og reduksjonen i bustadføremål. Informasjon som omhandlar B1-4 (tidlegare BKS8-12) er fjerna.

- §3.3.2 (tidlegare §3.2.2): Planeringsnivå på BKS7 blir justert.
- §3.3.4 (tidlegare §3.2.4) Føresegna er endra til å omhandle BKS1-4 og BKS7. BKS5 er tatt ut. BYA 20% for einebustader er fjerna og ny informasjon om tal på einingar er tilført.
- Endra føresegn: §3.3.4 Om tomtene BKS1-4 og BKS7 vert nytta til einebustadar kan det byggast to einebustadar på kvar av desse tomtene.
- §4.2.2: Namn blir oppdaterte etter reduksjon i bustadføremål.
- §5.3.3: Føresegna går ut då ho omhandla GT4.
- §8.2: Ordlyden endrast til «skal ha 2 meter breidde», og GT4 blir fjerna.
- §9.11: Namn blir oppdaterte etter reduksjon i bustadføremål.



Figur 8 Snitt med justerte planeringshøgder.

Nytt arealføremål B1-4

- Det nye føremålet bustad har fått eigen paragraf, §3.1. Føresegner som omhandlar tomtene B1-4 (tidlegare BKS8-11) er fjerna frå §3.3 (tidlegare §3.2) og tilført den nye paragrafen.
- Tabell blir oppdatert etter endring av, og reduksjonen i bustadføremål. Eininga per tomt er endra.

Nye planføresegner:

- §3.1. Bustader (B 1-4)

- §3.1.1. Innanfor området kan det først opp småhus, samanbygd i kjeder eller rekker, med inntil tre målbare plan.

- §3.1.2. Byggehøgde og terrengtilpassing er synt i tabellen under. Planeringsnivå inngang definerer kotehøgde for tilkomst/inngangsparti til buening. Tilpassing av planeringsnivå inntil +/- 1 m.

- B-området skal ha målsetting om ei felles avkøyring til området.

- §3.1.3. Dersom tomter regulert til bustad vert nytta til einebustad, skal byggjegransa vere minst 4 meter frå eigedomsgrensa. BYA for B1-4 er satt til 80%. Om tomtene for B1-4 vert nytta til einebustadar vert BYA for kvar tomt sett til maks 35% BYA.

- Namngjeving i relevante planføresegner er oppdatert:

- §2.9. (tidlegare §2.8) : Tabell er oppdatert med minimumskrav for bustader (B).

- §4.2.3: Ordlyden endrast til « f_SKV8 er felles for B1-4», og BKS8-11 blir fjerna.

- §9.5 (tidlegare §9.5.2.): B1-4 og BKS6 blir tilført og BKS7-12 blir fjerna. Ordlyden endrast til « Bustadtomtene BFS7-18, BKS6 og B1-4 skal knyte seg til o_SKV2».

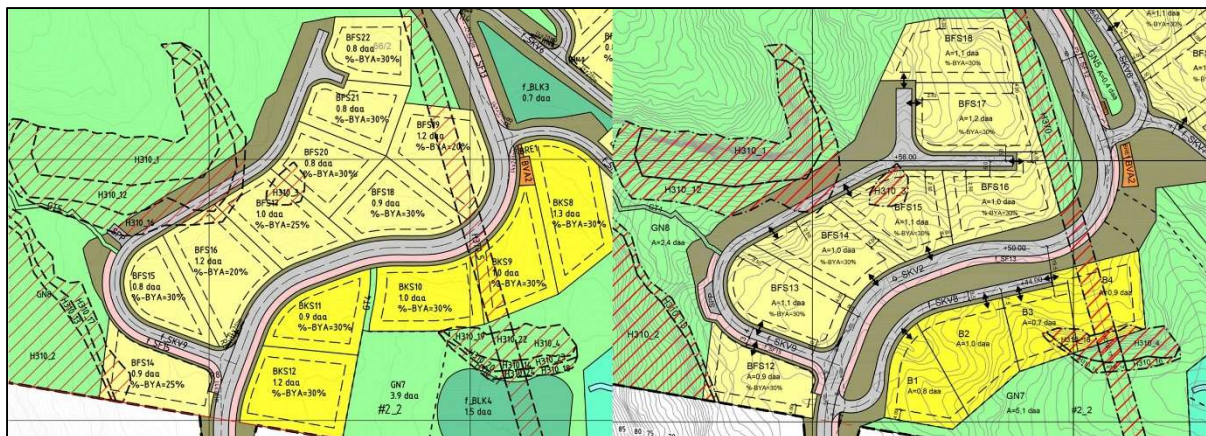
- §9.6 (tidlegare §9.5): B blir tilført og ordlyden endrast til «bustadtomtene (B, BKS og BFS)».

- §9.12 (tidlegare §9.11: Ordlyden endrast til «mellombels bruksløyve for B1-4», og BKS8-11 blir fjerna.

Justering av arealføremål BFS14–22, tilgrensande areal og tilkomstveg

I opphavleg plan legg ein opp til at BFS18–19 skal ha innkøyrse frå køyrevegen o_SKV2. Dette er uønskt fordi det krev store terrenginngrep og gir stor høgdeskilnad til nabotomtene. Nokre stadar er skilnaden heile 10 meter. Difor er det naudsynt å justere både utforminga av tilkomstvegen og tomtene i denne delen av planen. To tomter er fjerna, og tilkomstvegen er omforma for å gje tilkomst til tomtene som ligg på platået over køyrevegen o_SKV2. Tomtene er òg blitt noko større.

Planeringshøgden er justerte slik at ein får ei terrassering: dei lågastliggjande tomtene i vest og trinnvis høgare mot nord. Slik sikrar ein gode soltilhøve og utsikt for alle tomtene. Byggehøgda på BFS12–18 er endra frå 7/7,5 meter til 8/9 meter, slik at det kan vere mogleg med tre etasjar i dette området. Dette er ynskjeleg sidan fleire av tomtene ligg i skrått terreng og krev terrengtilpassa bustader.



Figur 9 Utsnitt av opphavleg plan til venstre, endra plan til høgre

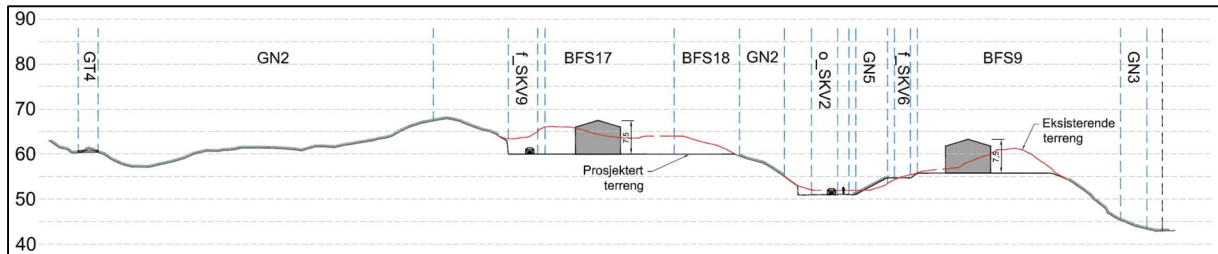
Endringar i plankartet:

- BFS21 og BFS22 går ut
- BFS15–20 får justerte grenser
- BFS14–20 får justert utnyttingsgrad
- f_SKV9 og sideareal blir justerte
- Anna vegareal ved o_SKV2 blir utvida
- Namnet på turvegen GT5 blir endra til GT4
- Namn blir oppdaterte etter reduksjon i bustadføremål

Endringar i planføresegnene:

- §3.2.4. (tidlegare §3.1.4): Namn i tabell blir oppdaterte etter reduksjon i bustadføremål. Planeringsnivå oppgir nivå ved inngangsparti. Krav om avkøyring frå veg f_SKV2 blir fjerna. For dei fleste bustadene blir kravet om «terrengtilpassa utbygging» fjerna.

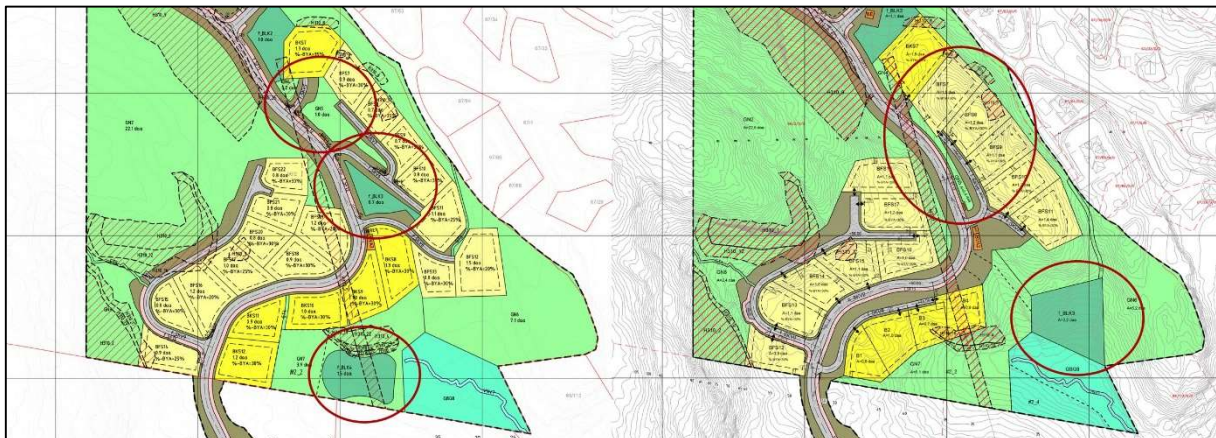
- §4.2.2: Namn blir oppdaterte etter reduksjon i bustadføremål.



Figur 10 Lengdesnitt av justerte arealføremål.

Justering av arealføremål f_BLK3, f_BLK4, GN3, GN7 og føresegnområdet #2.2

Leikearealet i gjeldande plan ligg kilt mellom to køyreveggar og har stor høgdeskilnad. Opparbeiding av dette arealet vil krevje store støttemurar og terrenginngrep, og det vil òg vere vanskeleg å skjerme mot støy og forureining utan omfattande tiltak. I endra plan blir delar av dette arealet (f_BLK3) nytta til nye løysingar for tomter og tilkomstveg. Det tapte leikearealet blir erstatta med ei utviding av f_BLK4 (som no blir f_BLK3). f_BLK4 ligg i eit myrlendt terreng, som òg fungerer som ein flomveg ved ekstremnedbør. Difor er leikeplassen flytt til nordsida av den nærliggande myra GBG8. Som følgje av dette aukar avstanden mellom bustader og leikeplass, men avstandskravet på maks 200 meter blir framleis oppfylt. Ein større og meir skjerma leikeplass med direkte tilgang til grøntareal og turveg er positivt for kvaliteten. Føresegnområdet #2.2 er òg utvida, slik at ein kan lage turveg frå både vest og nord til leikeplassen.



Figur 11 Utsnitt av opphavleg plan til venstre, endra plan til høgre

Endringar i plankartet:

- f_BLK3 fjernast
- f_BLK4 blir utvida for å erstatte tapet av leikearealet i f_BLK3
- f_BLK4 flyttast til nordsida av GBG8
- GN7 blir større
- GN6 blir mindre

- GN3 blir større
- Namn blir oppdaterte etter reduksjon i talet på leikeplassar

Endringar i planføresegnene:

- §3.6.5: Føresegna går ut, sidan arealføremålet er fjerna
- §3.7.4 (tidlegare §3.6.4): Namn blir endra etter reduksjon i talet på leikeplassar
- §5.3.2: Føresegna blir tilpassa endringa av turveg og leikeareal
- §9.11 (tidlegare §9.10): Namn blir endra etter reduksjon i talet på leikeplassar

Ny føresegn knytt til arealføremål GBG8

Det er ynskje om å leggje ei grøft for VA-leidningar gjennom dette arealføremålet, fordi det er den mest tenlege traseen for tilkopling til eksisterande anlegg. Ein turveg vil fungere som overdekking for denne grøfta og vil betre tilkomsten for gåande frå søraust, der det er regulert inn ein parkeringsplass. Myra i dette området skal takast vare på og ikkje byggjast ned, så infiltrasjons- og fordrøyingsfunksjonen i den blågrøne strukturen blir ikkje redusert.

Endring i plankart:

- Nytt føresegnområde #2_4 i GBG8

Endringar i planføresegnene:

- Ny føresegn: *§8.4 Innanfor føresegnsområde #2_4 i GBG8 kan det etablerast turveg utanom sjølve myrområda. Leidningar for VA kan leggjast under turvegen*

Fjerning av avkøyring og delar av fortau ved fylkesveg i plankart og tilhøyrande føresegner

Det er stilt rekkjefølgjekrav om utbetring av nordleg kryss til fylkesvegen før andre tiltak kan starte. Dette gjer at ein ikkje kjem i gang med bustadutbygginga, sjølv om bustadene i hovudsak ikkje skal bruke dette krysset. Krysset er òg regulert i «Detaljreguleringsplan for gnr. 67 bnr. 1 mfl. Bekkjarvik. Bustad- og naustområde», som er under arbeid, og der er det sikra rekkjefølgjekrav om kryssutbetring. Difor føreslår ein å fjerne dette vegkrysset frå planen, saman med nærliggande fortau og sideareal. Det blir òg stilt rekkjefølgjekrav om stenging av f_SKV3 fram til mellombels bruksløyve for eit av bustadføremåla i BKS 1–5, BKS 13 eller BFS 1–6. Dette er for å avgrense gjennomkøyring på det eksisterande veganlegget.



Figur 12 Utsnitt av opphavleg plan til venstre, endra plan til høgre

Endringar i plankartet:

- Planavgrensinga blir redusert, slik at avkøyringa ligg utanfor planområdet
- o_SV1 blir fjerna
- o_SF1 blir fjerna
- o_SF2 blir fjerna
- f_SF3 blir fjerna
- GT6 blir fjerna
- f_SKV3 blir redusert
- Anna veggrunn blir redusert i plankartet

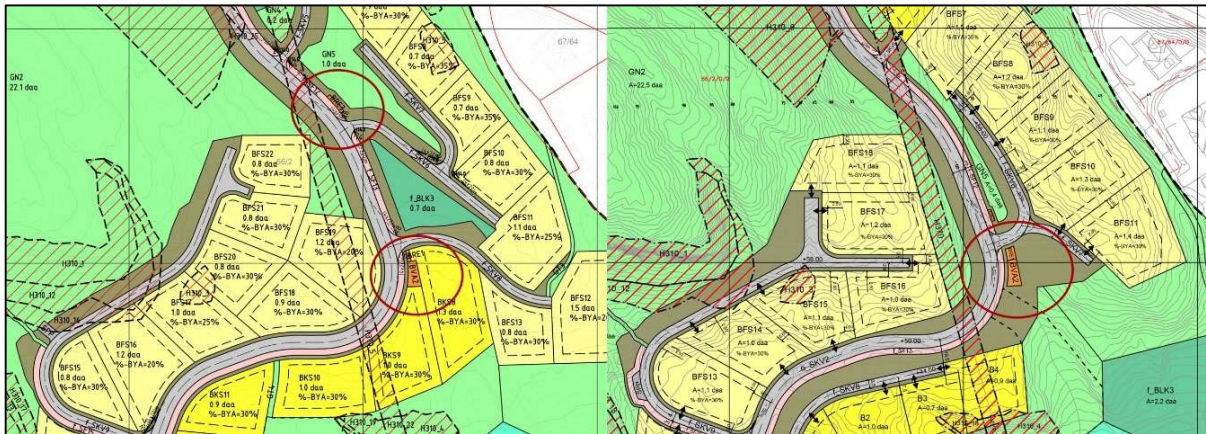
Endringar i planføresegnene:

- §4.3: o_SF1, o_SF2 og o_SF3 går ut, så talet på arealføremål endrar seg frå SF1–18 til SF4–18.
- §9.4: Denne føreseigna går ut når arealføremålet er fjerna frå planen.

- Ny Føresegn: §9.3 *Arealet for køyreveg, f_SKV3, skal sperrast for gjennomkøyring av bil- og anleggstrafikk ved bruk av bom, betongblokker eller tilsvarende fysiske hinder, fram til mellombels bruksløyve er gitt for eitt av bustadføremåla BKS 1–5, BKS 13 eller BFS 1–6. Sperringa skal utformast slik at vegarealet kan nyttast som gangareal utan hinder for fotgjengarar.*

Justering av BRE1, BRE3 og BVA i plankart

Desse areala må justerast for å tilpassast ny utforming av veg og bustadføremål. Dette er mindre justeringar med små konsekvensar.



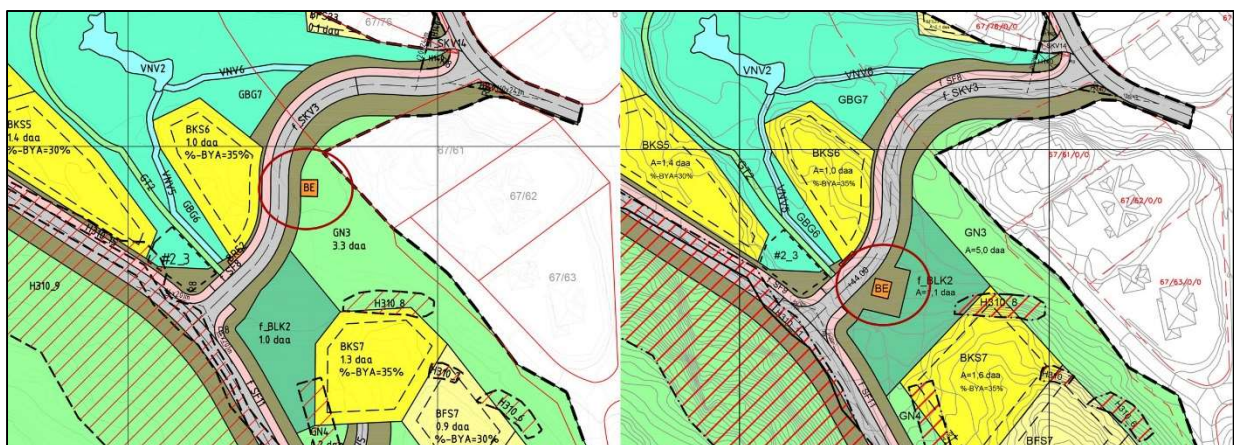
Figur 13 Utsnitt av opphavleg plan til venstre, endra plan til høgre

Endringar i plankartet:

- Plasseringa av BVA2 blir justert noko, og storleiken utvida
- BRE1 blir utvida noko
- BRE3 blir flytt nærmare den nye plasseringa av f_SKV6, og storleiken aukar noko

Justering av arealføremål BE og BLK2

Areal for energianlegg (BE) låg ugunstig til i høve kabelføring vidare. Dette arealet er difor flytt mot sørvest. Det er uheldig for avstanden til leikeplassen, så denne er utvida, slik at ein kan halde litt avstand til nettstasjonen/trafoen. Det er òg lagt til presiseringar i føresegna om at leikearealet skal opparbeidast universelt og at 1:3-kravet gjeld for opparbeidd areal. Utan dette ville det ikkje vere råd å bevare noko av det eksisterande terrenget. Leikeplassen er utvida for å kompensere for tapt areal. Tidlegare utgjorde samla areal for leikeplass (BLK2, BLK3, BLK4) 3,2 dekar. I endra plan er det sett av 3,3 dekar til leikeplass, fordelt på BLK2 og BLK3.



Figur 14 Utsnitt av opphavleg plan til venstre, endra plan til høgre

Endringar i plankartet:

- BE blir flytt
- Anna vegareal blir utvida rundt BE

- BLK2 blir utvida mot nordaust

Endringar i føresegnene:

- 3.7.3 f_BLK2

f_BLK2 skal vera felles leikeareal for einingane innanfor BFS 1-6, BKS 1-6 og BKS13 Minimum 45% av leikearealet på f_BLK2 skal opparbeidast universelt. Ingen delar av det opparbeidd området skal vera brattare enn 1:3.

Endring av rekkjefølgjekrav knytt til kryss og fortau

Det er føreslått å fjerne krysset som rekkjefølgjekravet gjeld, og dermed går ut føresegnene knytte til dette. Det er òg rekkjefølgjekrav om opparbeiding av fortau f_SF4–7 før andre tiltak kan starte. No føreslår me at opparbeiding av fortau vert sikra før ferdigattest på køyreveg f_SKV3. Vegen skal òg vere stengt fram til det er gitt mellombels bruksløyve for bustader i nordvest. Utbygginga av vegen blir sikra gjennom eit nytt rekkjefølgjekrav, som stiller krav om at han må vere ferdig før ferdigattest på bustader i nordvest kan gjevast.

Endringar i planføresegnene:

- §9.3: Føresegna går ut då ho omhandlar krysset som er fjerna.

- Ny føresegn: §9.3 Areal for køyreveg, f_SKV3, skal sperrast for gjennomkøyring av bil- og anleggstrafikk fram til mellombels bruksløyve for eitt av bustadføremåla BKS 1-5, BKS 13 eller BFS 1-6 er gitt. Vegareal skal nyttast som gangareal og skal ikkje sperrast slik at dette blir forhindra.

- §9.4: Føresegna blir flytt ned til det avsnittet som omhandlar mellombels bruksløyve. Ordlyden blir endra til: §9.15 f_SF4-7 skal opparbeidast i samsvar med planen før mellombels bruksløyve for køyreveg, f_SKV3, kan givast.

- Ny føresegn: §9.19 Køyreveg, f_SKV3, skal vere ferdig opparbeidd før det kan givast ferdigattest på bustadføremål BKS 1-5, BKS 13 og BFS 1-6.

Justering av plangrensa og arealføremål SPA, f_SKV10 og anna vegareal

Nærare undersøkingar av det regulerte området for veg f_SKV10 har avdekt store utfordringar med den planlagde vegbana. Høgdeskilnaden mellom regulert veg og eksisterande terreng er betydeleg, noko som gjer det vanskeleg å gjennomføre fylling for både veg og parkeringsplass. Dette skapar òg utfordringar for teknisk infrastruktur. Ved å flytte vegen om lag 6 meter mot vest, kan ein redusere fyllinga og behovet for tilførte massar. Parkeringsplassen er òg føreslått noko utvida, slik at han kan fungere som snuplass for større køyretøy som lastebil og buss. Desse endringane gjer det naudsynt å utvide plangrensa noko (om lag 60 m²) for å få med sideareal til veg. Området er dekt av tett vegetasjon (for det meste gran), og noko av denne grønnstrukturen vil gå tapt.



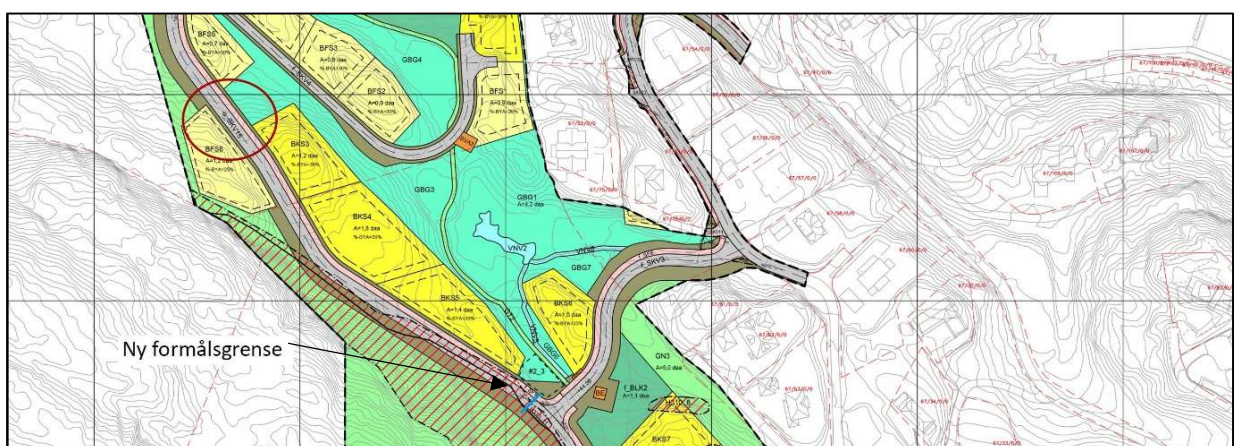
Figur 15 Utsnitt av opphavleg plan til venstre, endra plan til høgre

Endringar i plankartet:

- Køyreveg f_SKV10 blir flytt mot vest
- Anna veggrunn blir flytt til nytt fyllings-/skjeringsareal
- Parkeringsplass SPA blir utvida mot vest
- Plangrensa blir utvida for å ta med naudsynt sideareal til veg
- GN9 går ut

Oppdeling av arealføremål o_SKV2

For å sikre opparbeiding av fortau i planen er køyreveg «o_SKV2» no delt, slik at samlevegen nordvest i planområdet blir «o_SKV15». Det er stilt rekkjefølgjekrav om opparbeiding av tilkomstvegar som fører til bueiningar, og fortau blir sikra ved krav om opparbeiding før mellombels bruksløyve til «o_SKV15» kan gjevast.



Figur 16 Blå strek viser grænse for nytt vegføremål.

Endringar i plankartet:

- Ny grænse og føremål: o_SKV15

Endringar i planføresegnene:

- Namngjeving i relevante føresegner er oppdatert..
- Ny føresegn: §9.16 Fortau SF9- 10 skal opparbeidast før det vert gjeve mellombels bruksløyve til o_SKV15

Endring i rekkjefølgjekrav §9.5

Det er ønskeleg å flytte dette rekkjefølgjekravet frå igangsetjingsløyve til mellombels bruksløyve for å sikre ei meir logisk rekkjefølgje av tiltaka og unngå unødvendige reparasjonar av infrastruktur og veganlegg under oppføringa av bustadene.

Endringar i planføresegnene:

- §9.5 blir flytt frå igangsetjingsløyve til mellombels bruksløyve.
- Setninga i §9.5 som omhandlar SF9 og SF10 blir fjerna, sidan nytt rekkjefølgjekrav i §9.19 sikrar opparbeiding.
- Setninga i §9.5 som omhandlar BKS7-12 er endra til å gjelde BKS6-7 og B1-4.
- Setninga i §9.5 som omhandlar mellombels bruksløyve (tidlegare igangsetjingsløyve) for BKS og BFS er endra til òg å gjelde B.
- Føresegna blir nummerert frå §9.4 til §9.6

Endring i rekkjefølgjekrav §9.10

Rekkjefølgjekravet framsto som uklart fordi det viser til eksisterande avkøyring. Føresegna er no formulert til å vise berre til det nye bruksområdet.

Endringar i planføresegnene:

- Endra formulering: §9.5 SGG1 skal opparbeidast som fortau og f_SKV10 skal bli opparbeida før det vert gjeve mellombels bruksløyve for veg o_SKV2

VA- rammeplan

På grunn av endringar i tilkomstvegar og tomter er det naudsynt å justere VA-rammeplanen. Desse endringane er viste i ein oppdatert VA-rammeplan med tilhøyrande plankart. Endringane for vatn, avløp og overvatn er utarbeidde av Røyrleggar Hanøy AS og Djupevåg Bygg AS.

Hovudendringar i VA-rammeplan:

- Endringar i tilkomstvegar og tomter

- Dimensjonar for hovudovervassleidning i søre del av planområdet er justerte for å ta omsyn til framtidig bustadutvikling ved Ovnhaugen
- Trasé for spillvassleidning er tilpassa landskapet for å oppnå naturleg fall

Skredfarevurdering og ROS-analyse

Tilbakemeldinga frå Sweco er at dei reknar faresonene som rette, og ein ny vurdering etter gjeldande rettleiar ikkje vil endre faresonene.

På bakgrunn av tilbakemelding frå Sweco er vurderinga at skredfarevurderinga frå 2018 er tilstrekkeleg grunnlag for vurdering av skredfare. Viser til vedlagt skredfarevurdering frå 2018. Skredfaresoner S3 er ikkje aktuelt i planområdet og er fjerna frå plandokumenta. Uavhengig kvalitetssikring er også vurdert som irrelevant for grunnlaget til planen for same grunn.

Arealoversikt

Opphavleg reguleringsplangrense er 155 710 m². Ein reduksjon av areal for krysset på 2 070 m² og justering av plangrensa fører til ei total flate på om lag 153 700 m² (153,7 dekar). Tabell under viser endringar i areal for kvart føremål. Mindre justeringar av turvegar og anna vegareal er ikkje tekne med, sidan skilnaden er minimal.

Arealføremål Bustader	Opphavleg plan (DAA)	Endra plan (DAA)
B4 (tidlegare BKS8)		0,9
B3 (tidlegare BKS9)		0,7
B2 (tidlegare BKS10)		1,0
B1 (tidlegare BKS11)		0,8
Totalt		3,4

Arealføremål Bustader-konsentrert-småhus	Opphavleg plan (DAA)	Endra plan (DAA)
BKS7	1,3	1,6
BKS8	1,0	
BKS9	1,0	
BKS10	1,0	
BKS11	0,9	
Totalt	5,2	1,6

Arealføremål Bustader-frittliggjande-småhus		
BFS7	0,9	1,5
BFS8	0,7	1,2
BFS9	0,7	1,1
BFS10	0,8	1,3
BFS11	1,1	1,4
BFS12	1,5	0,9
BFS13	0,8	1,1
BFS14	0,9	1,0
BFS15	0,8	1,1
BFS16	1,2	1,0
BFS17	1,0	1,2
BFS18	0,9	1,1
BFS19	1,2	
BFS20	0,8	
BFS21	0,8	
BFS22	0,8	
Totalt	14,9	13,9

Arealføremål Leikeplass		
BLK2	1,0	1,1
BLK3	0,7	2,2
BLK4	1,5	
Totalt	3,2	3,3

Arealføremål Naturområdet		
GN2	22,1	22,5
GN3	3,3	5,0
GN4	0,2	0,2

GN5	1,0	0,6
GN6	7,1	5,2
GN7	3,9	5,1
GN8	2,44	2,4
GN9	0,27	
GN10	0,45	0,4
Totalt	40,04	41,4

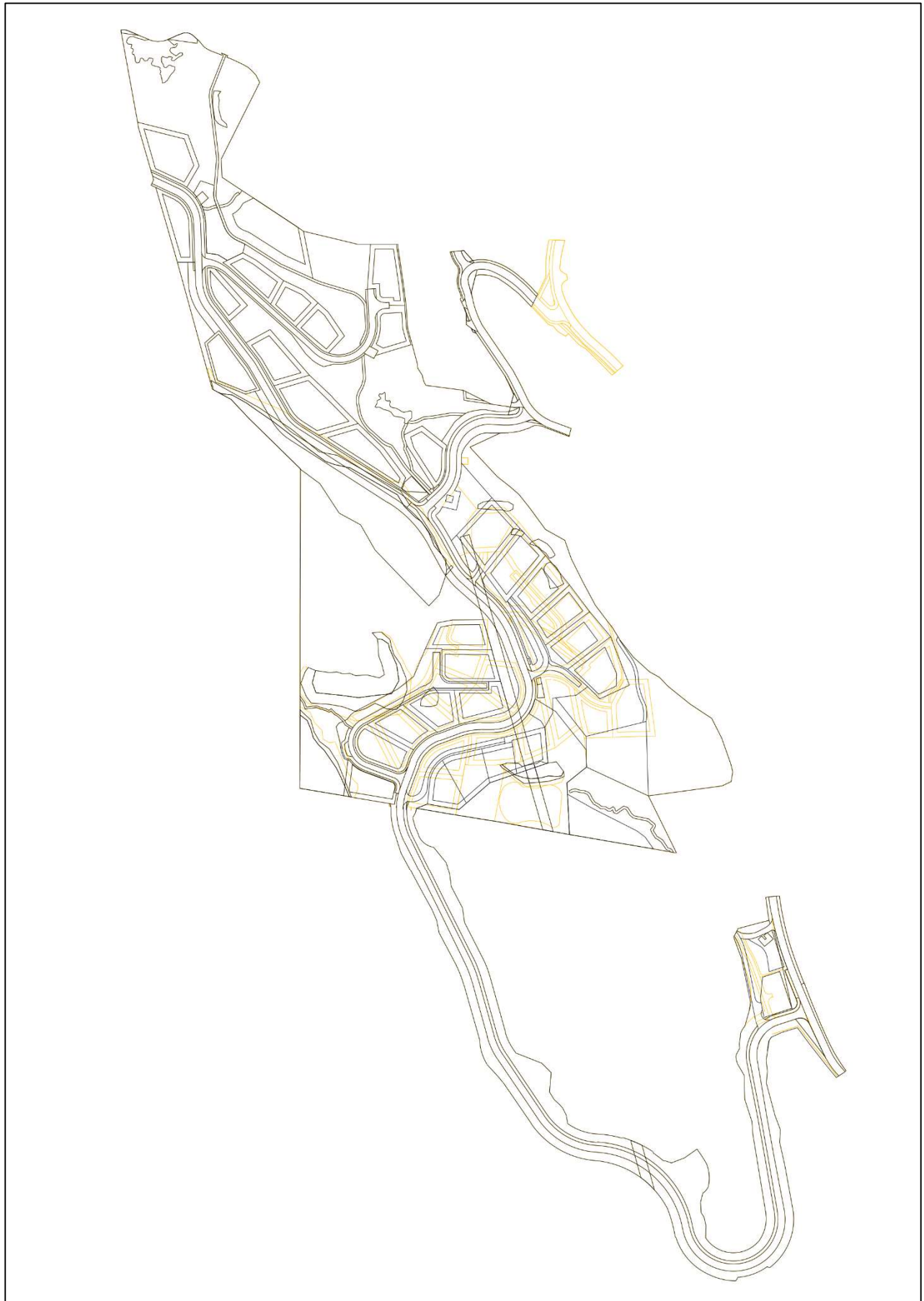
Samla oversikt

Arealføremål	
§12-5. Nr. 1 - Bygninger og anlegg	Areal (m²)
1110 – Bustader (4)	3376,4
1111 - Bustader-frittliggjande-småhus (19)	19584,3
1112 - Bustader-konsentrert-småhus (8)	10977,0
1400 - Idrettsanlegg	2578,3
1510 - Energianlegg	30,2
1540 - Vass- og avløpsanlegg (3)	179,2
1550 - Renovasjonsanlegg (4)	46,7
1610 - Leikeplass (3)	5351,7
Sum areal denne kategori:	42123,9
§12-5. Nr. 2 – Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal (m²)
2010 - Veg	354,4
2011 - Køyreveg (15)	14957,9
2012 - Fortau (15)	5024,3
2016 - Gangveg/gangareal/gågate	147,5
2019 - Annan veggrunn - grøntareal (24)	24159,2
2029 - Annan banegrunn – grøntareal	9,7
2080 - Parkeringsplassar	672,7
2082 - Parkeringsplassar	38,6
Sum areal denne kategori:	45364,2
§12-5. Nr. 3 – Grøntstruktur	Areal (m²)
3002 - Blågrønnstruktur (7)	19913,1
3020 - Naturområde (10)	43656,9
3031 - Turveg (4)	1177,3
Sum areal denne kategori:	64747,3
§12-5. Nr. 6 – Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone	Areal (m²)
6610 - Naturområde i sjø og vassdrag (7)	1481,3
Sum areal denne kategori:	1481,3
Totalt alle kategorier:	153716,8

Føresegnområder	
§12-7 - Føresegnområder	Areal (m ²)
2 - Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg (4)	7788,1
Sum areal denne kategori:	7788,1

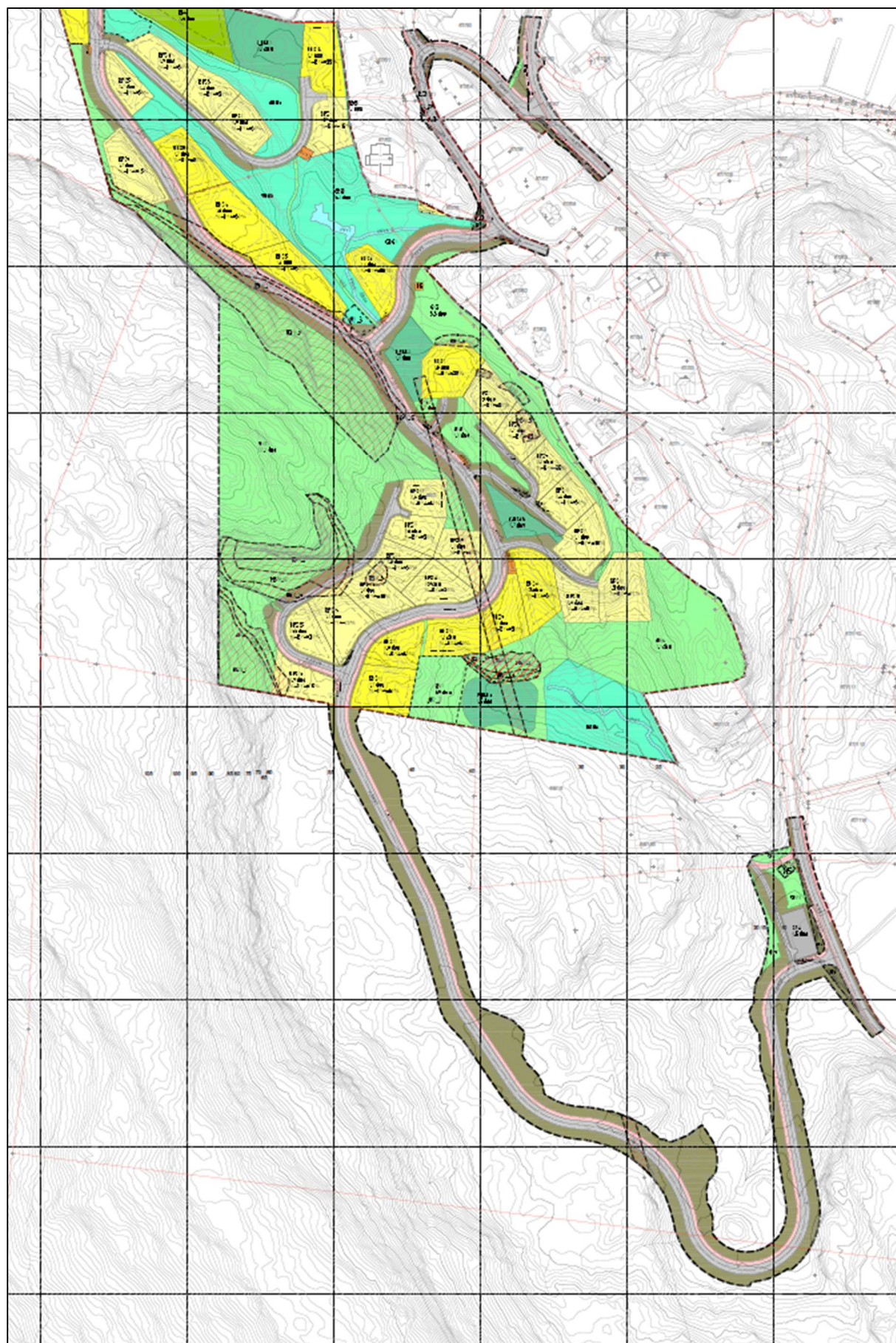
Omsynssoner	
§12-6 - Omsynssoner	Areal (m ²)
140 - Frisikt (11)	549,9
310 - Ras- og skredfare (19)	13141,5
370 - Høgspenningsanlegg (inkl. høgspenkablar) (4)	2462
570 - Bevaring kulturmiljø	66,8
Sum areal denne kategori:	16220,1

Samanstilling av opphavleg og endra plan

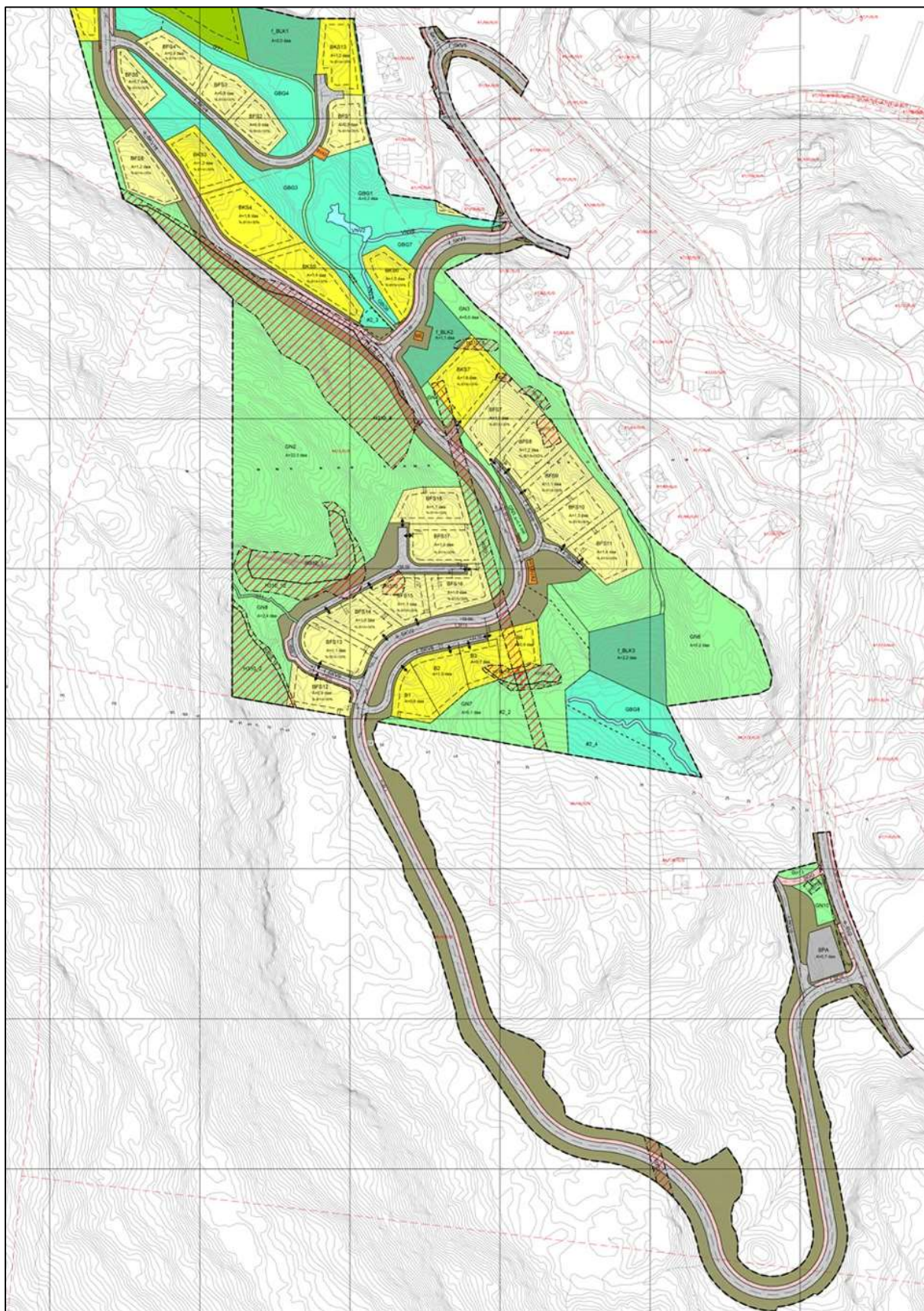


Figur 17 Oransje linjer viser opphavleg plan

Opphavleg plan



Endra plan



4. Varsling og medverknad

Varsling vil bli utført etter at Austevoll kommune har godkjent materialet.

5. Forslagsstillar si vurdering av verknader av planendringa, og planfagleg vurdering

Hovudføremålet i gjeldande reguleringsplan er å skape eit terrengtilpassa bustadfelt, med ein stor del av bygnaden terrassert nedover det bratte terrenget. Området er i dag svært kupert med store variasjonar i høgder, markoverflate og blottlagt fjell. Tomter i slikt terreng krev større areal for terrengtilpassing i form av murar og fyllingar, og dette er i for lita grad teken omsyn til i gjeldande plan. Nokre tomter er i terreng med for bratt helling, noko som gjer dei ikkje-gjennomførbare utan store støttemurar. Eksisterande kartdata kan òg ha gjeve eit litt misvisande bilete av det faktiske terrenget, og dette kan vere årsaka til at ein no ser behovet for fleire endringar.

Rekkjefølgjekrava som tidlegare la opp til at kryss og fortau skulle verte etablert før andre tiltak kunne starte, blir no endra eller fjerna. Dette gjev ei meir logisk rekkjefølgje av utbyggingstiltaka og betre vilkår for gjennomføring. Krav om fortau blir sikra i ein seinare fase ved at det må vere ferdig opparbeidd før ein kan få ferdigattest på bustadtiltak. Krysset mot fylkesvegen i nordaust er teke ut av planen, men er regulert i naboplanen. Situasjonen vil vere uendra til naboplanen blir gjennomført.

Leikeplassen f_BLK3 i gjeldande plan ligg i ein bratt skråning med høgdeskilnader opp mot sju meter. Det er også mykje biltrafikk rundt denne staden. Dette kan vere i strid med krava til utforming i dei rikspolitiske retningslinjene for barn og planlegging (§5a og b). Arealet er difor fjerna og erstatta av ei utviding av leikeplassen f_BLK4. Denne endringa gjev ein tryggare trafikksituasjon for barn og direkte kontakt med naturområdet rundt. Dette er positivt for kvalitet, plassering og barns behov for lek.

At talet på tomter går ned, samstundes som ein aukar arealet for grøntområde, er òg positivt for å ta vare på natur- og friområde. Talet på bueiningar blir ikkje redusert sidan ein opnar for fleire bueiningar i konsentrerte bygg på visse område. Vidare er det føreslått å utvide turvegnettet, noko som er positivt for å kople seg på eksisterande turvegar og snarvegar, og som aukar tilgjenge for framtidige bebuarar.

6. Vedlegg

Føresegner

Plankart

Planomtale

Illustrasjonsplan

Snitt utomhus

C001–C004 – Vegteikningar, plan og profil

D001–D004 – Vegteikningar, plan og profil

VA-rammeplan