

NOTAT

OPPDRAG	10201754-01 Lurevegen, mindre endring	DOKUMENTKODE	10201754-01-PLAN-NOT-01
EMNE	Skildring av endringar og konsekvensar for grunneigarar	TILGJENGE	Open
OPPDRAGSGIVER	Lindås kommune	OPPDRAGSLEIAR	Janet Korneliussen Sund
KONTAKTPERSON	Christian Hagerup Reinshol	SAKSBEHANDLER	Linnea Kvinge Karlsen
KOPI		ANSVARLIG EINING	Multiconsult Norge AS

1 Innleiing

Multiconsult Norge AS har på vegne av Lindås kommune fått i oppdrag å utarbeide vegteikningar og plandokumenter til ei mindre endring av detaljreguleringsplan for Seim skule, plan-id 1263-20100. Planen er lokalisert på Seim, sørvest i Lindås kommune. I dette notatet vert det gitt ei skildring av dei føreslåtte endringane av planen og konsekvensar for grunneigarar i området.

Den gjeldande reguleringsplanen regulerer skuleområdet på Seim med tilknytt veganlegg. Planområdet for den mindre endringa omfattar Fv. 402 Lurevegen og senterer seg rundt kryss mot privat veg Lurevegen i nord og veg til bustader og Seim skule i sør.



Figur 1: Kartet syner det aktuelle området for den mindre endringa av gjeldande reguleringsplan. Seim skule ligg søraust i kartet. Kjelde: Naturbase / redigert av Multiconsult

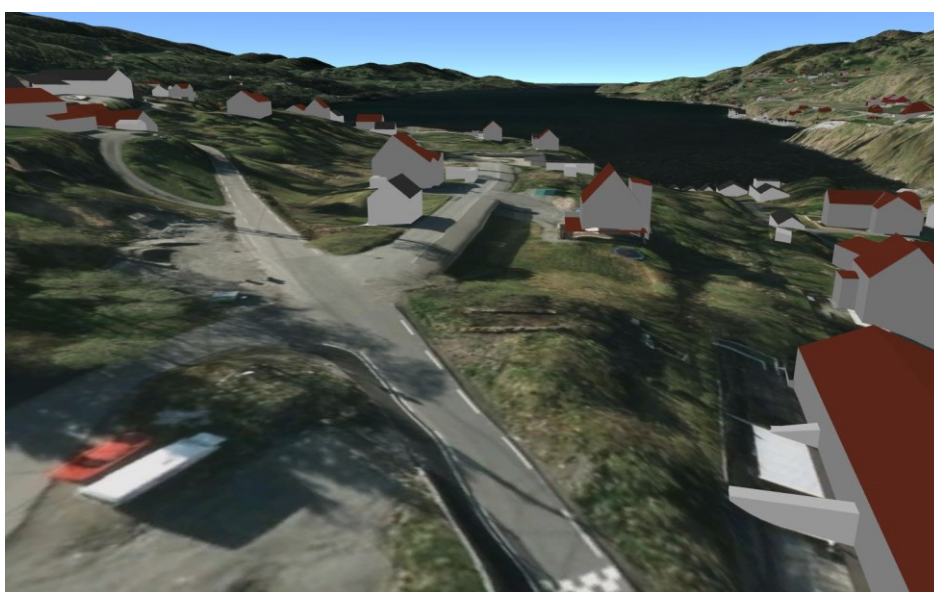
01	14.12.17		LKK		
REV.	DATO	SKILDING	UTARBEIDA AV	KONTROLLERT AV	GODKJENT AV

Bakgrunnen for reguleringsendringa er at veganlegget ikkje er utbygd i samsvar med den vedtekne reguleringsplanen. Dette har mellom anna skapt utfordringar for bustadbygging i området. Bustadtomter med frådelingsløyve får ikkje avkøyrsløyve frå Statens vegvesen fordi kryssløysinga ikkje er akseptabel. Det er difor utarbeidd ei ny løysing for krysset som tilpassar seg eksisterande situasjon og dei krav vegmyndigheten stiller til utforminga. I samband med at det gjerast endringar med planen er det også vurdert som fornuftig å endre utnyttingsgrad og byggehøgde på regulert bustadføremaal BF1.

Reguleringsendringa omfattar i hovudsak justering av føremålsgrensene og størrelsen på føremåla for å få ei trafiksikker løysing i tråd med vegnormalane. Vår vurdering er at endringa kan gjerast som ei mindre endring, det vil seie etter endra plan- og bygningslov § 12-14: «*når endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder*».



Figur 2: Mot nord. Bildet gir ei oversikt over det aktuelle området for den mindre endringa. Kjelde: Kommunekart.no

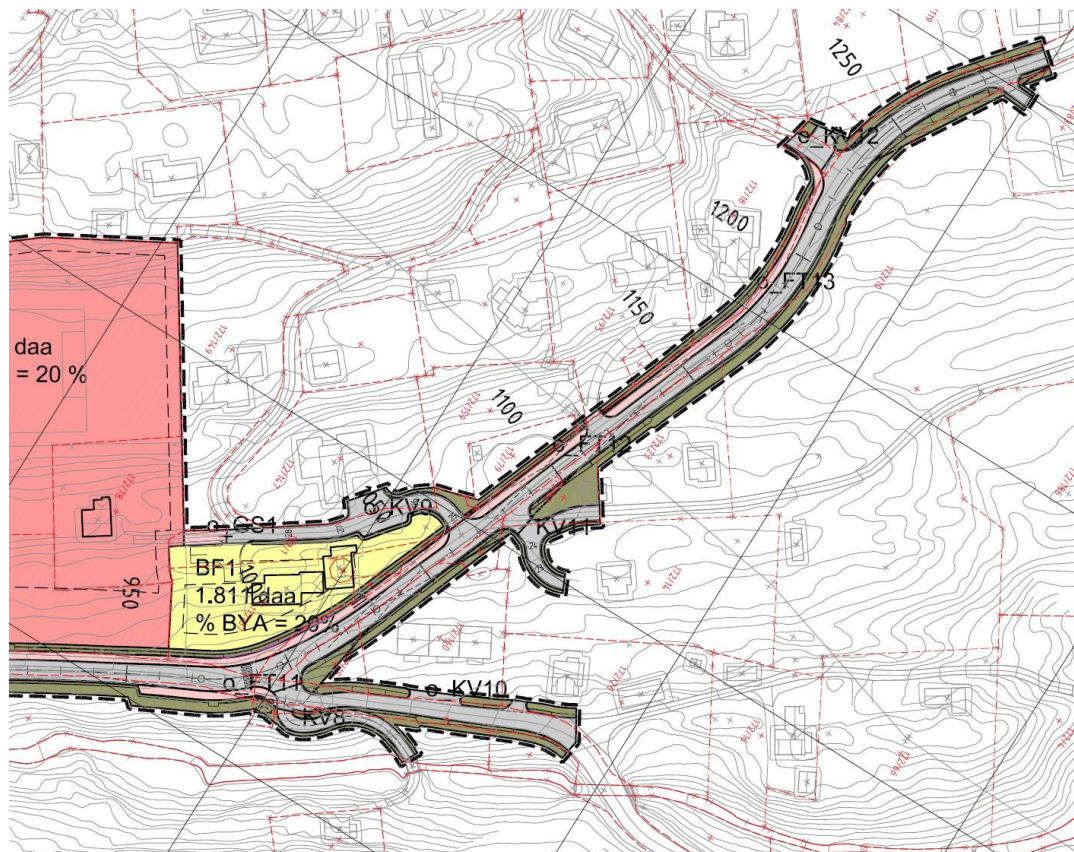


Figur 3: Mot nordvest. Bildet syner eksisterande situasjon i kryss ved Fv. 402 Lurevegen. Kjelde: Kommunekart.no

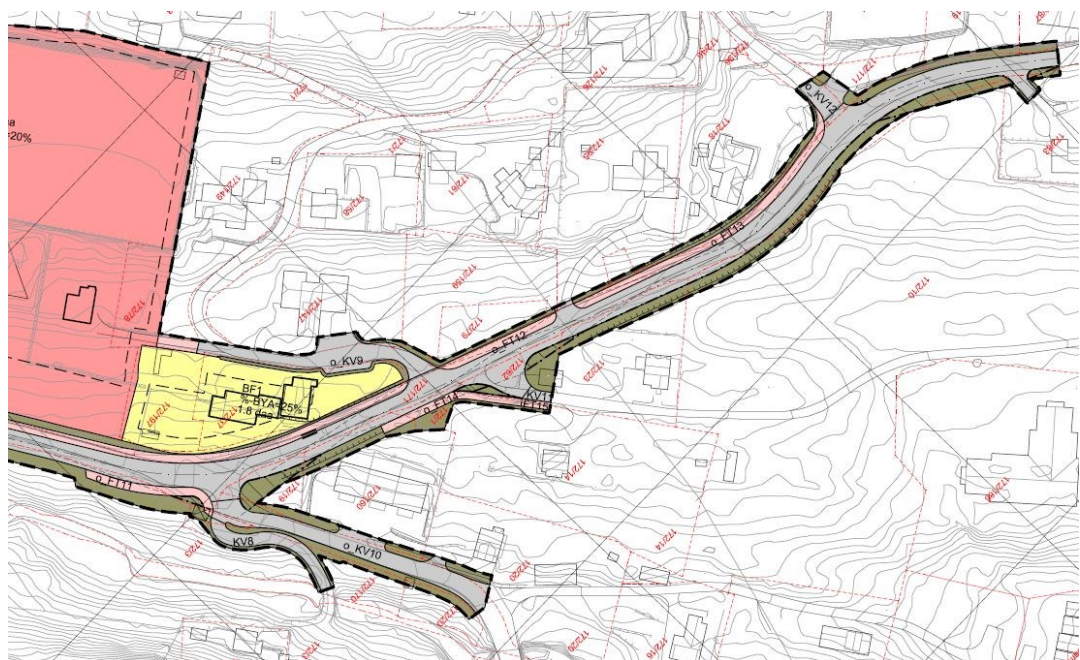
2 Endringer

Den mindre endringa medfører endring av den gjeldande reguleringsplanen sitt plankart og føresegner.

Plankart:



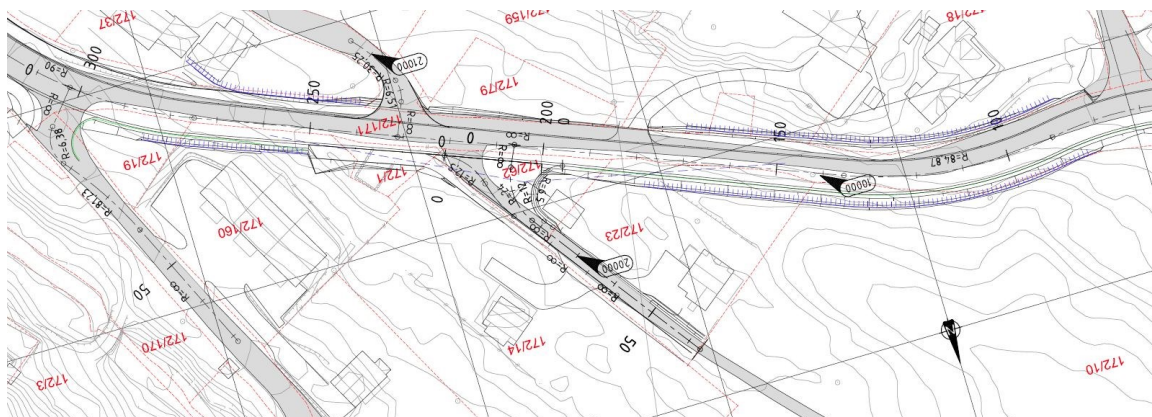
Figur 4: Gjeldande plan



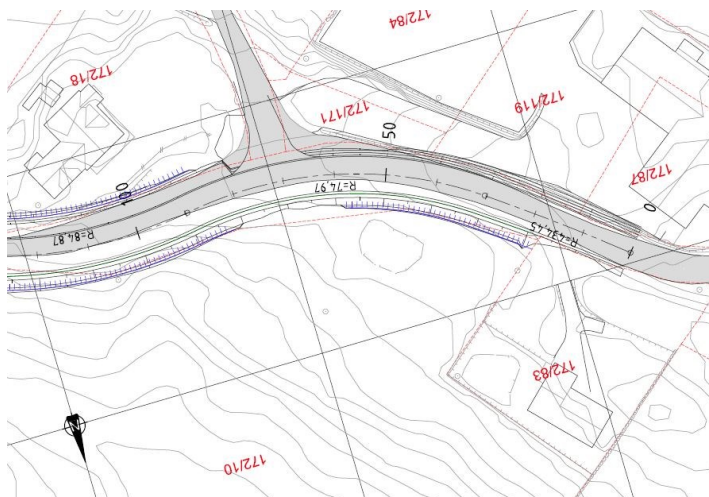
Figur 5: Forslag til mindre endring

Endringa av plankartet omfattar følgande:

- Endra utforming av kryss mellom Fv. 402 Lurevegen, privat veg Lurevegen og privat veg til bustader og Seim skule i sør. Det inneber mellom anna at noko av det arealet som i gjeldande plan er avsett til annan veggrunn vert endra til kjøreveg og fortau. Vegklassen som er lagt til grunn i den gjeldande reguleringsplanen er SA1, med halv breddeutviding. Dette er også lagt til grunn i den føreslåtte endringa. Løysinga tilfredstiller krav til sikt og krysset er dimensjonert for lastebil, kjøremåte L.
- Mindre linjeforskyving av resten av veganlegget med utgangspunkt i kryssutforminga.
- Det er regulert inn støttemur på naudsynt areal fleire stader langs veganlegget. Utan mur ville fyllingar tatt store areal frå tilgrensande eigedomar.
- Det er lagt inn fortau på nordsida av Fv. 402 Lurevegen inn mot privat veg Lurevegen. Fortauet vil vere ei vidareføring av fortau regulert i reguleringsplan for Nilshøyen, plan-id 1263-201101.
- Utviding av plangrense mot gnr 172 bnr 1. Areal til føremål annan veggrunn vert regulert inntil nabogrense. Det er gjort for å sikre sideareal til veganlegg for utbygging, vedlikehald og drift.
- Innsnevring av plangrense mot gnr 172 bnr 14. Tidlegare regulert tilkomst til eigedomen vert tatt ut av plankartet. Det er gjort fordi eigedomen har ein annan tilkomst til Lurevegen utanfor plangrensa, lenger mot nordvest.
- Endra utnyttingsgrad på bustadføre mål BF1 frå % BYA 20 til 25, og endra byggehøgde frå kote + 32 til kote + 34.



Figur 6: Utsnitt frå C-teikninga som er utarbeidd syner mellom anna nye støttemurer (blå strek) og rekkverk (grøn strek). Desse er lagt innanfor føremålet annan veggrunn.



Figur 7: Utsnitt frå C-teikning lengst vest.

Føresegner:

Følgande av gjeldande føresegner endrast:

Gjeldande føresegner:

§ 2.5 Rekkefølgekrav

§ 2.5.1

«Fortau/busslomme langs skuletomta, mellom profil 680 og profil 1080, vert bygd ferdig i samband med utbygging av ny skule. Vidare utbygging av fortau/omlegging av leidningsnett vert søkt gjennomført i eit spleiselag mellom Hordaland fylkeskommune og kommunen.»

§ 3.2 Bustadbygging – frittliggande småhus

§ 3.2.2

«Maksimal % BYA er sett til 20.»

§ 3.2.3

«Maksimal byggehøgde for området er sett til kote + 32.»

§ 4.5 Annan veggrunn – grøntareal

§ 4.5.1

«Områda skal såast til med naturleg vegetasjon.»

Endring av føresegner:

§ 2.5 Rekkefølgekrav

§ 2.5.1

«Fortau/busslomme langs skuletomta, mellom profil 680 og profil 1080, vert bygd ferdig i samband med utbygging av ny skule.»

§ 3.2 Bustadbygging – frittliggande småhus

§ 3.2.2

«Maksimal % BYA er sett til 25.»

§ 3.2.3

«Maksimal byggehøgde for området er sett til kote + 34.»

§ 4.5 Annan veggrunn – grøntareal

§ 4.5.1

«Føremålet gjeld veggrunn som er naudsynt for å ta i vare vegens etablering og funksjon, utanom sjølve vegarealet. Areala kan nyttast til skjeringar, fyllingar, rekkverk, murar og grøftar.»

§ 4.5.2

«Områda skal såast til med naturleg vegetasjon.»

§ 4.5.3

«Regulerte støttmurer vist på plankartet er retningsgivande og plassering kan justerast i samband med søknad om tiltak.»

Endringa av § 2.5.1 er ei endring som ikkje har reell betydning for rekkjefølga i utbygginga. Korleis ei utbygging skal finansierast skal primært ikkje vere ein del av reguleringsplanen, og det er difor den delen av føresegna er fjerna. Finansiering høyrer naturleg til i til dømes ein utbyggingsavtale. Det er ikkje føreslått nye rekkefølgekrav til utbygging av krysset, da ein ikkje har heimel til å påføre kravet til områder utanfor plangrensa.

Endringa av § 3.2.2 og § 3.2.3 er gjort for å gi betre moglegheiter for bygging på eigedommen. Kravet om maksimum 20 % BYA verkar å være for strengt i dette området. Byggehøgda vert auka med to

meter. Ei av dei eksisterande bygningane i området har en høgde på + 33,2 moh. Det gjer det naturleg å auke den regulerte byggehøgda.

Endringa av føresegnene under § 4.5 Annan veggrunn er gjort for å klargjere kva som er tillaten innanfor føremålet. I dei gjeldande føresegnene var det noko uklart. Det er lagt til ei føresegne om dei regulerte støttemurene. Plasseringa i plankartet er retningsgivande. Dette er gjort for å ha ein fleksibilitet ved faktisk bygging. Det kan være ukjende forhold som krevjar justeringar i plasseringa.

I tillegg er det gjort nokre få opprettingar i skrivefeil i føresegnene, utan at dei vert skildra nærmare.

3 Konsekvensar for grunneigarar

Det er fleire eigedomar som vært råka som følgje av planforslaget, i meir eller mindre grad.

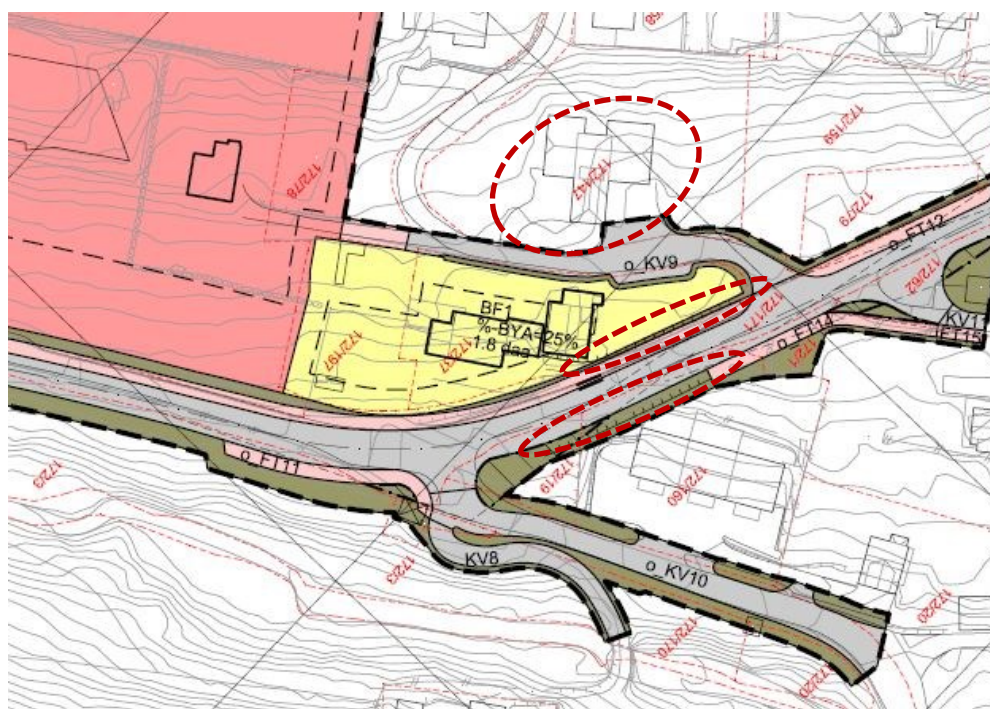
Under følgjer ei oversikt over tiltaka knytt til samferdselsføremål.

Tiltak	Eigedomar
Støttemur (AVG)	Gnr 172, bnr 171, 10, 23, 160, 19, 37, 95, 18
Rekkverk (AVG)	Gnr 172, bnr 171, 10, 23, 62, 160, 19
Nytt Fortau (F)	Gnr 172, bnr 160, 1, 14, 62
Utvida areal til køyreveg (KV)	Gnr 172, bnr 62

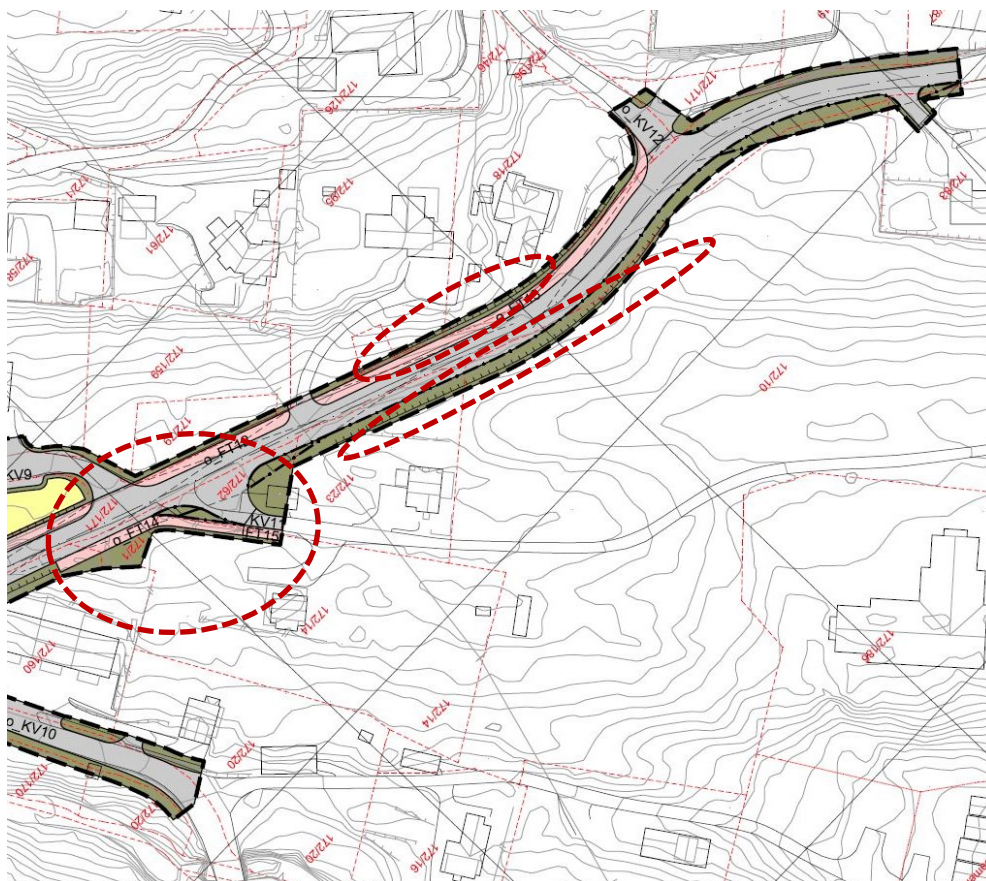
For areal som vert råka av samferdselsføremål (AVG, F, KV) vil det vere naturleg at det gjennomførast grunnerverv, slik at areala vert ein del av vegens eigedomsområde. Ved vedtatt plan vil det følgje ekspropriasjonsrett til desse areala.

I tillegg til tiltaka som er lista opp vil utbygging av veganlegget kunne medføre at areal utanfor plangrensa må nyttast i bygge- og anleggsperioden. Det gjeld i hovudsak eigedomane som vert råka av støttemur. Her vil det vere naudsynt med terrenginngrep før muren kjem på plass.

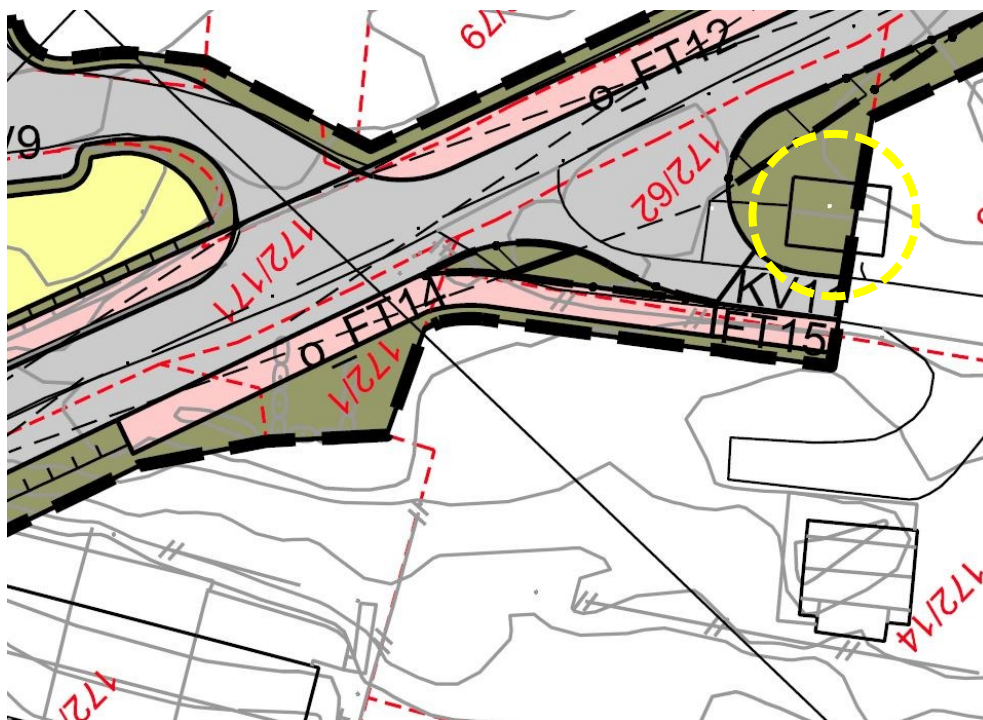
I utsnitta frå plankartet som er vist nedanfor er det markert dei områda der planforslaget har størst konsekvensar for grunneigarar. For dei resterande eigedomane kan ein ikkje sjå særlege konsekvensar, da dei berre vert råka av små justeringar av linjene mellom arealføremåla.



Figur 8: Områder med størst konsekvensar for grunneigarar. Dei to støttemurene som er regulert inn i plankartet er markert i kartet. Eigedom gnr 172 bnr 147 som ligg vest for område BF1 er også markert.

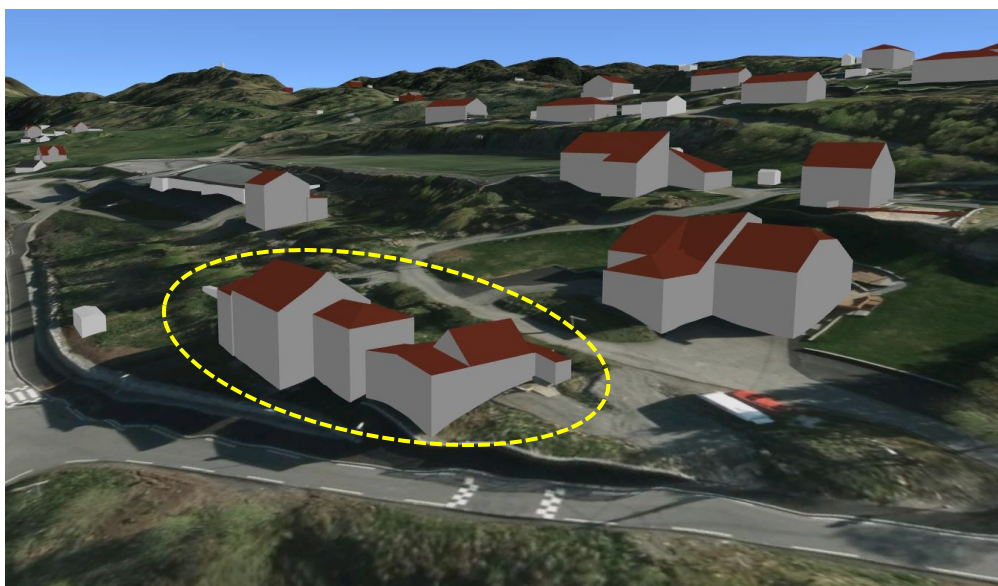


Figur 9: Områder med størst konsekvensar for grunneigarar. I kartet er det markert områda med regulert støttemur og området kring krysset, der det også er regulert inn fortau.



Figur 10: Figuren viser eit nærare utsnitt av endringa i krysset. Her tek fortauet areal frå gnr 172 bnr 62, 14, 1 og 160. Reguleringsføre målet over garasje (markert i gult) er det same som i gjeldande reguleringsplan, dvs. føremålet annan veggrunn. Det inneber ikkje at garasjen må rivast som følgje av planforslaget, men dersom den brenn ned eller liknande, vil det ikkje vere lovleg å føre den opp igjen utan dispensasjon frå planen. Dette er ingen ny konsekvens av planforslaget.

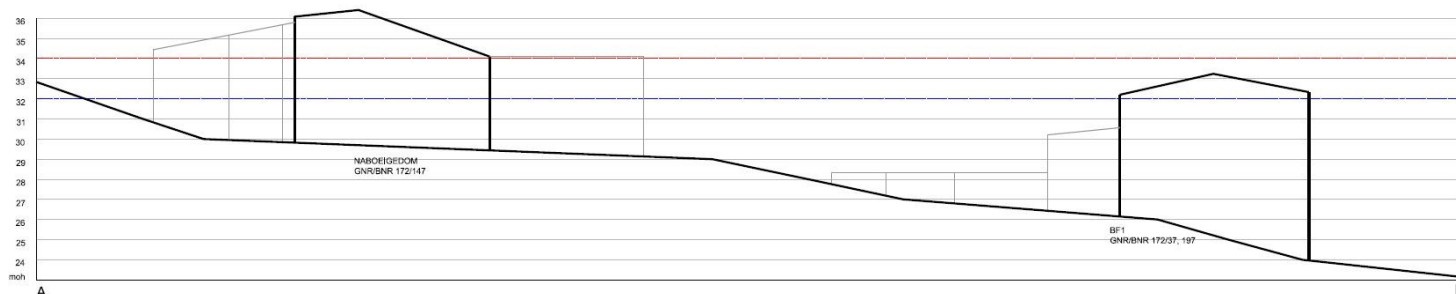
Når det gjeld byggehøgde i område BF1 er det i hovudsak naboeigedom gnr 172 bnr 147 i vest endringa kan få konsekvensar for. Mot sør ligg skuleområdet. I figur 11 nedanfor vises eksisterande situasjon i området, kor ein kan sjå at naboeigedomen ligg på ei høgde ovanfor område BF1. Vidare er det utarbeidd snittoppriss (figur 13) som viser eksisterande situasjon meir detaljert. I snittopprisset kjem det fram at i område BF1 er det allereie eit bygg som bryt med regulert byggegrense. Den reelle høgda er her + 33,2 moh. Ser ein på byggehøgda på naboeigedomen kan ein sjå at det ikkje er utsikt over dette bygget. Det kjem samstundes fram at med ein auka byggehøgde i område BF1 vil utsikten frå gnr 172 bnr 147 i nordaustlig retning verte redusert. Det gjeld dersom den maksimale byggehøgden vert nytta for den resterande delen av område BF1. Ei aukning av utnyttingsgrad frå % BYA 20 til 25 kan ein ikkje sjå har særlege konsekvensar for naboar i området.



Figur 11: 3D-illustrasjonen syner eksisterande situasjon i og rundt område BF1 (markert i gult). Kjelde: Kommune kart.no



Figur 12: Kartet syner kor linja for snittoppriss A-B (figur 13) er teikna.



Figur 13: Snittoppriss mot nordvest som syner eksisterande bygg i område BF1 og naboeigedom som ligg på høgda vest for denne. Den blå streken syner regulert byggehøgde på kote + 32, medan den raude streken syner forslag til auka byggehøgde til kote + 34.