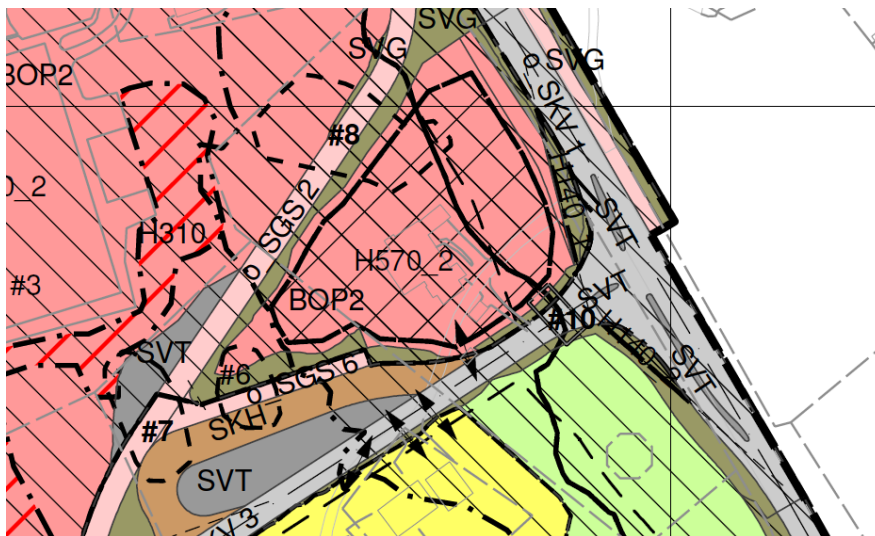


Søknad om mindre reguleringsendring for Alversund områdereguleringsplan, del av gnr 137 og 138, planid 1263-200902, Lindås kommune

Lindås kommune v/Eigedomsavdelinga søker om korrigerende plankart med føresegner ved mindre reguleringsendring. Endringane kan stå fram som omfattande, men vi meiner det er behov for å vere tydelig og ryddig, og gje ein grundig skildring av grunnlaget for endringane.

Føremålet er å detaljere og justere kart og nokre føresegn, slik at utbygging av området kan gjennomførast i tråd med intensjonen i gjeldande plan utan dispensasjoner. Særleg veganlegga har ikkje vore detaljert i planfasen, og ved prosjekteringa ser ein i fleire høve at det er behov for ei justering. Det ligg fire forslag til endring av planen.

1. Utviding av kryss frå fylkesveg 565 inn til ny skule:

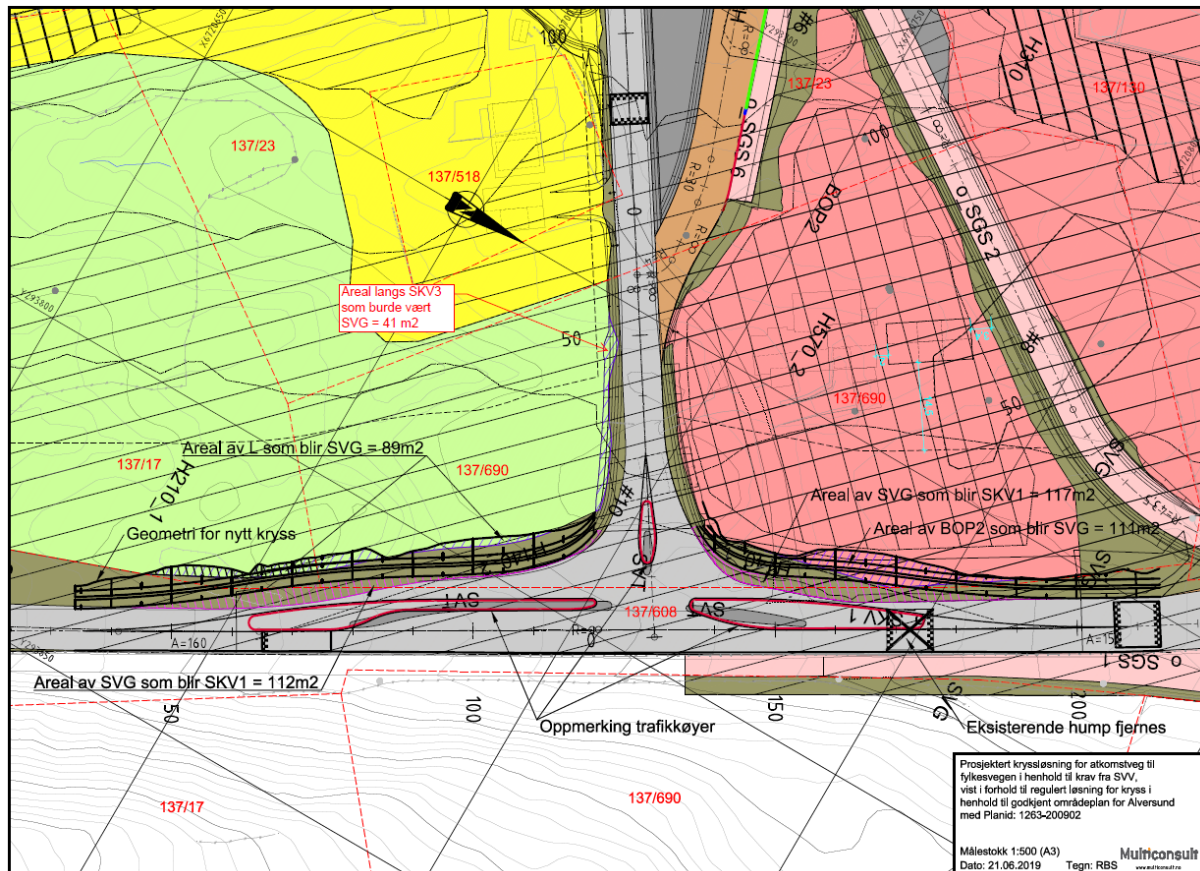


Figur 1: Utsnitt frå vedteken områdeplan

I planarbeidet er avkøyringa frå fylkesvegen teikna inn utan at tekniske planar har vore utarbeidd. I detaljplanlegginga (og arbeidet med å få i stand ein gjennomføringsavtale med Statens Vegvesen) har det vist seg at krysset må utvidast i lengde og breidde for å tilfredsstille krava frå Statens Vegvesen. I forhold til den nye utforminga av krysset er det ikkje tilstrekkeleg areal innanfor arealformåla SKV 1 (køyreveg) og SVG (anna veggrunn- grøntareal).

- SVG12 og SVG17 vert erstatta av SKV 1, ca. 229 m².
- BOP2 (offentlig eller privat tenesteyting) vert erstatta av SVG12 og SVG17, ca. 111 m².
- L (landbruksformål) vert erstatta med SVG17, ca. 130 m².

Forslag til endring i er vist under.



Figur 2: Endra kryssløysingsom er foreslått lagt inn i plankartet

- a) Det arealet som ligg inne på BOP2, og som no er foreslått endra til SVG12, ligg inne i omsynssone H570_2 - bevaring kulturmiljø og naturmiljø og innanfor byggegrensa til Statens Vegvesen. Løa og den nye plasseringa av lemstova vil ikkje bli påverka av denne endringa. Avstanden mellom byggegrensa og ny plassering av lemstove vert oppretthaldt på 14,5 meter. SVG12 vil bli opparbeidd som grøntareal, og vil vere ein naturleg overgang mellom vegareal og kulturlandskapet. Det har vore dialog med Hordaland Fylkeskommune vedrørande dette.
- b) Landbruksformål, ca. 130 m², vert foreslått erstatta av anna veggrunn – grøntareal (SVG17). Dette arealet kan framleis nyttast til landbruksformål.

Forslag til endra tekst i § 7.1.3:

- Opprinneleg tekst i § 7.1.3: «Anna veggrunn grøntareal kan nyttast til skjeringar, fyllingar, rekkverk, murar og grøfter m.m...»

- Forslag til ny tekst i § 7.1.3: «Anna veggrunn grøntareal kan nyttast til skjeringar, fyllingar, rekkverk, murar, grøfter og landbruksformål m.m. Bruk kan likevel ikkje vere til hinder for frisiktsone...»

Planendringa kjem som ein konsekvens av eit for lite detaljert plankart. Det har vist seg at areala som i planarbeidet vart tatt med til vegformål var for små for å oppfylle krava om utforming frå Statens Vegvesen. Intensjonen med planen vert ikkje endra. Lindås kommune eig alt nødvendig areal.

2. Endring av o_SGS3

I områdeplanen er o_SGS3 teikna inn utan at tekniske planar har vore utarbeidd. I detaljplanlegginga ser vi at det er hensiktsmessig å flytte vegen noko. Dette er av omsyn til eine eigedommen, 137/511, regulert til BFS3. Ut frå områdeplanen går ein god del av vegen inn på denne eigedommen, men vegen kan trekkast nokre meter mot aust for å unngå dette. Lindås kommune eig arealet aust for eigedommen. For å tilpasse SGS3 til terrenget vidare bort mot nord-vest er det hensiktsmessig å justere plasseringa noko også her.

- Omsynssone H_310 ivaretas av § 10.3.1.
- Justering av linjeføring for o_SGS3 er til fordel for eigedom 137/511.
- Førebels grunnundersøkingar viser at det er lausmasser i delar av skjeringa mellom o_SGS3 og omsynssone H_310_10 inne på 137/511.

Føresegnene vert uendra.

Sjå utsnitt under som viser eksisterande plankart og nytt forslag.

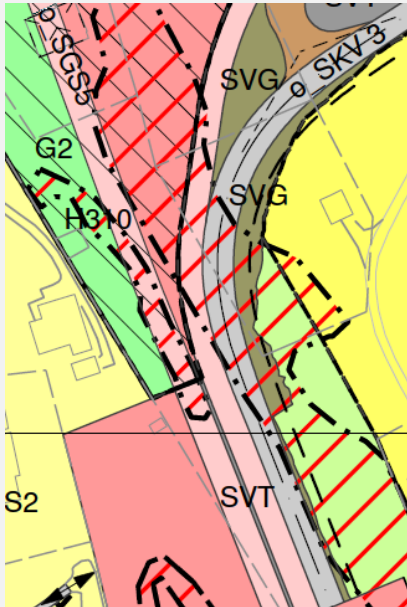


Figur 3: Eksisterande plankart til venstre, og forslag til nytt plankart i same utsnitt til høgre.

3. Endring av reguleringsføresegn 3.3.5:

Opprinneleg tekst i planen, § 3.3.5:

«Murar, gjerde, hekkar og liknande i føremålsgrensa langs offengelege vegar skal ikkje vere høgare enn 1,2 m over vegrivået, og 0,5 m ved kryss eller avkøyrslar.»



Utsnitt OP Alversund

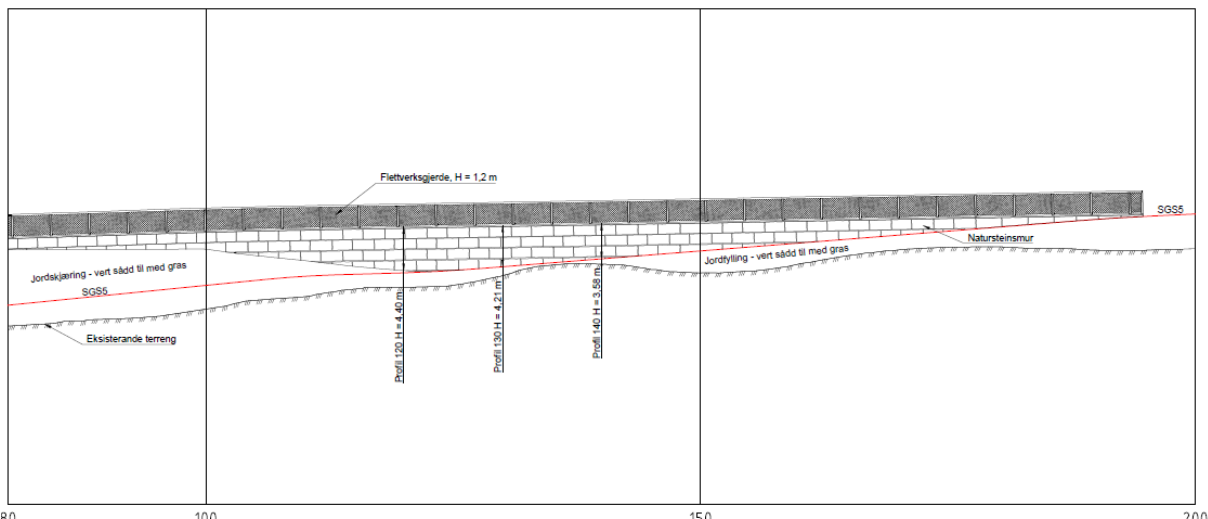
Mellom o_SGS2 og o_SGS5 er det stor naturleg høgdeskilnad. Desse gang- og sykkelvegane ligg parallelt i planen, og det er ikkje areal nok til å ta ut denne høgdeskilnaden i ein skråning. Høgden må difor takast opp i ein mur.

O_SGS5 har ei nokså jamn stigning frå dagens skule og opp til ny skule. Stigningsforholdet er 10 %, allereide over krava til stigningsforhold med tanke på universell utforming. (Planen opnar for avvik på stigningsforholda). Det er difor ikkje mogleg å justere linjeføringa for å redusere høgden på muren.

Muren er prosjektert som ein natursteinsmur. Muren vil ha varierende høgde. Maks høgde vert ca. 4,4 meter. Muren har ca. 87 lengdemeter med natursteinsmur som har høgde over 1,2 meter.

Dersom plankartet skal følgjast, må det difor etablerast mur mellom desse to gang- og sykkelvegane. Dette er ikkje fanga opp i utforming av føresegna.

I føresegna er det ikkje spesifisert om kravet gjeld offentlege køyreveg, offentlege gang- og sykkelveg, eller berre deler. Føresegna er difor noko utydeleg. For å vere på den sikre sida, vert denne føresegna foreslått endra.



Figur 4: Snitt av mur. Raud linje viser linjeføringa for o_SGS5.

Forslag til ny tekst, § 3.3.5:

«Murar, gjerde, hekkar og liknande i føremålsgrensa langs offengelege vegar skal som utgangspunkt ikkje vere høgare enn 1,2 m over vegrivået, og 0,5 m ved kryss eller avkøyrslar. Der det er nødvendig for gjennomføring av veganlegg vist i planen, kan det byggast høgare murar.»

Det vert ingen endring i plankartet.

4. Krav om rekkefølge for o_SF2:

Rekkefølgekrav i § 4.1.7 seier følgende:

«o_SKV3, o_SGS4, o_SF2, parkeringsplassar innanfor BOP3 for sykklar og bilar, samt buss-sløyfe, skal vere ferdigstilt før det kan gjevast bruksløyve for bygg i o_BOP3.»

o_SF2 er eit fortau langs, og delvis innpå, eksisterande skulebygg. Det er ingen umiddelbare planer om å rive dagens skulebygg. Restbreidda utanfor bygningskroppen er ca. 75 cm.

Utfordringa med utforming av fortauet vart spilt inn til 1. gangs høyring. Svaret frå administrasjonen var følgende: *«Situasjonen er trafikkfarleg i dag og med betre tilrettelegging av gjennomgang i o_SGS 4 og 5 vil gåande på søre del av o_SKV 5 auke, samtidig som oppretthaldelse av parkering ved eksisterande fotballbane vil oppretthalde biltrafikken. Fortauet bør utbedrast til så god standard som råd er.»*



Figur 5 – Bilete som viser eksisterande situasjon av skulebygget og restbreidda som er igjen til fortau

Vegkonsulent i skuleprosjektet (Multiconsult) meiner det er betre å løyse trafikktryggleiken langs vegen på anna vis enn fortau, då det vil vere ei uheldig løysing med eit så smalt fortau forbi eit hushjørne. Farten til bilstane vil auke dersom det er et fortau langs vegen, samstundes som at gåande i mange tilfelle vil gå ut i vegen der fortauet er så smalt og treff eit hushjørne i tillegg. Vegavdelinga i kommunen støtter forslaget frå Multiconsult si vegavdeling.

Framtidig bruk av dagens skuletomt er ikkje avgjort. Krav om rekkefølge for o_SF2 foreslås heller løyst i detaljregulering av BOP2 (eksisterande skule). Det ligg allereie eit krav i føresegn 2.1.2 om felles planlegging av o_SF2 saman med BOP2. Det er ønskeleg at reguleringsføresegnene kan opne for ei anna løysing for å betre trafikktryggleiken på dette vegstrekke fram til BOP2 vert detaljregulert.

Endra løysing

- a) Fartsreducerande tiltak i dagens veg, utan fortau, vert foreslått. Skilt om gatetun og maks 30 km/t, samt 3 stk. sirkelhumpar er anbefalt. Parkeringa ved fotballbana kan stengast for å



begrense trafikken i området. Dette må vurderast nærare. Parkering til fotballbana må då skje på andre sida av skulebygget, på eksisterande parkeringsplass på nordre del av BOP2.

- b) Som ei alternativ rute for skuleelevane vil det vere mogleg å gå på oppsida av dagens skule og følgje ny o_SGS2 inn til ny skule. Denne ruta vert og universelt utforma.
- c) Krav om rekkefølge som er knytt til gang- og sykkelvegssystemet for ny skule er difor foreslått korrigerert. I føresegn 4.1.7 vert o_SF2 foreslått tatt ut, og o_SGS5 foreslått tatt inn. (o_SGS5 vert vidareføringa frå Nedre Alver og opp til ny skule. Her er det ingen passasje i dag.)

Forslag til endra tekst i føresegn 4.1.7:

- Opprinneleg tekst:

«o_SKV3, o_SGS4, o_SF2, parkeringsplassar innanfor BOP3 for syklar og bilar, samt bussløyfe, skal vere ferdigstilt før det kan gjevast bruksløyve for bygg i o_BOP3.»

- Forslag til ny tekst:

«o_SKV3, o_SGS4, o_SGS5, parkeringsplassar innanfor BOP3 for syklar og bilar, samt bussløyfe, skal vere ferdigstilt før det kan gjevast bruksløyve for bygg i o_BOP3.»

Forslag til endra tekst i føresegn 7.2.1 under o_SF2, særskilte krav, i tabell:

- Opprinneleg tekst:

«Må tilpassast situasjonen og kan på eit kort strekk byggast smalare (men så brei som mogleg) i påvente av detaljregulering av H810_2».

- Forslag til ny tekst:

«Utforming vert detaljert i H810_2. Det skal iverksetjast trafikktryggingstiltak i o_SKV5 fram til detaljregulering vert utført.»

Det vert ingen endring i plankartet.