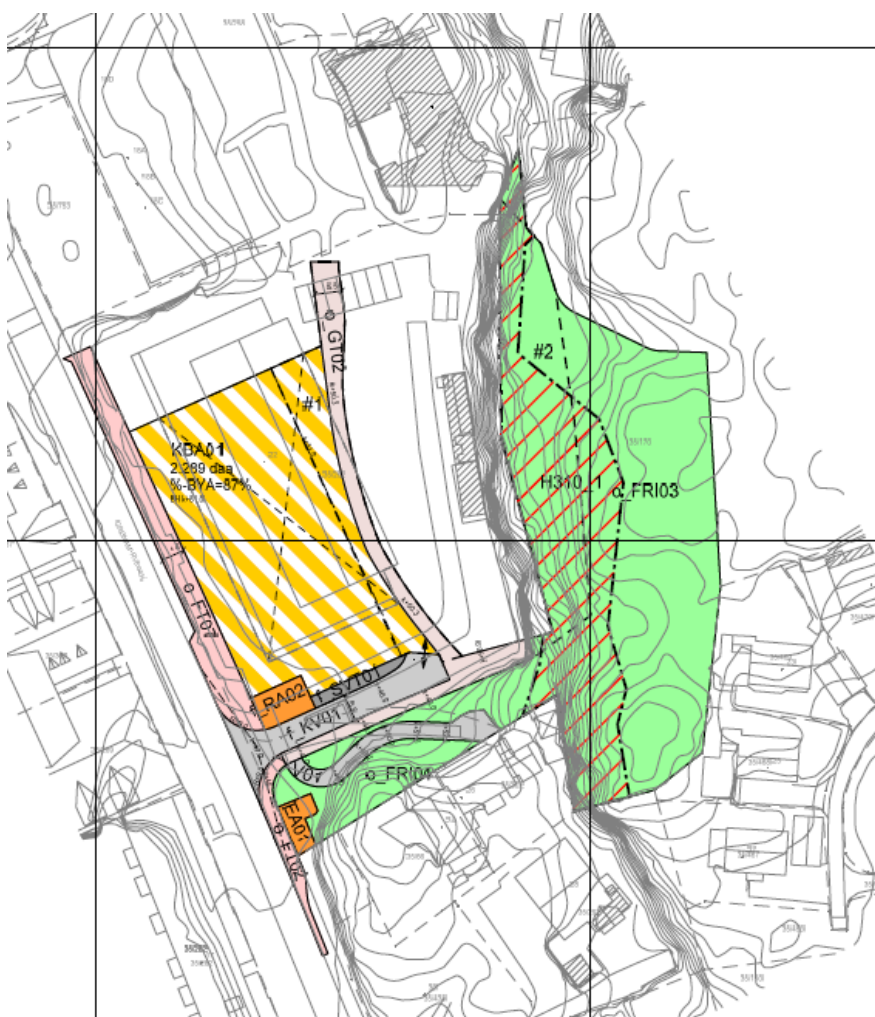


Planskildring

Endring nr. 1 for Grønmyrvegen S-C-I, Gnr. 35
Bnr. 262 m.fl.



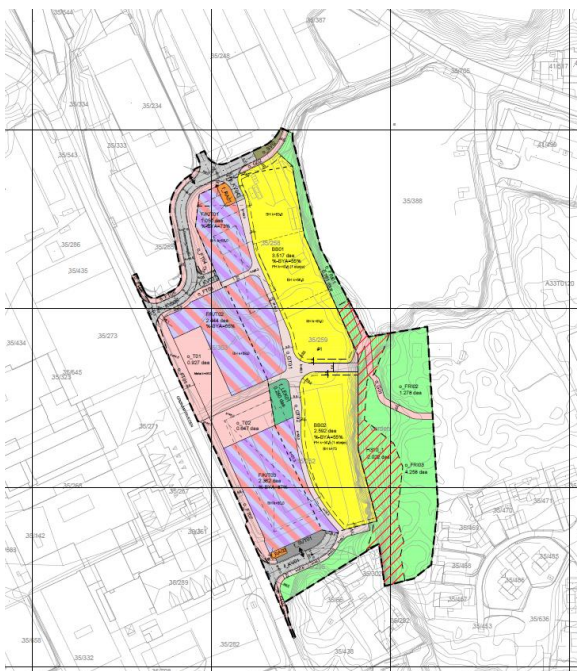
Nasjonal arealplan-ID: 20080006

Sist revidert: 03.02.2024

Vedteken:

1. Samandrag av endringa

Utsnitt av gjeldande plan:



Endringer i plankartet:



Oppsummering av endringer:

Endringer i plankartet

1. Felt F/K/T03 er erstatta med KBA01. Endringa opnar for bustadføre mål i feltet. Maks BRA for bustader er 2500 m² BRA. Byggehøgde i KBA01 er justert med 1 m (frå k+ 60 til k+ 61).
2. Vegforbindelse V01 er lagt til, sidan tilkomstveg til naboeigedom ikkje er sikra i gjeldande plan.
3. Avkøyrsløp til f_KV01 er flyttet mot nord for å sikre tilstrekkeleg med areal til veg V01. Svingradius er i tråd med gjeldande vegnorm er også påført kartet. Breidde på vegen er justert til 5,5 m og nedkøyring til parkeringsanlegg er stramma inn. Fortau o_FT02 og gatetun o_GT02 er tilpassa justeringa av vegen f_KV01.
4. f_RA02 er utvida for å sikre tilstrekkeleg med areal til stopp og manøvrering for renovasjonskøyrerøy.
5. Føresegnsområde #2 er lagt til. Dette omfattar område for fjellsikring.
6. Felt EA01 er lagt til. Endringa opnar for etablering av inntil to trafoar innanfor feltet.

Endringer i føresegna

1. Føresegna er overført til ny mal (mal for føresegner - Øygarden kommune 2024).
2. F/K/T03 er erstatta med KBA01 i alle relevante føresegner, og det er lagt til eigne føresegner for eventuell etablering av bustad innanfor formålet.
3. Ny føresegn for nettstasjon EA01 (§ 3.1.29).
4. Ny føresegn for renovasjonsløyning f_RA02 for bygg i KBA01 (§ 3.1.21).
5. Nytt føresegnsområde for fjellskjering #2. Ny ingeniørgeologisk rapport tilrår tiltak knytte til rassikring.

2. Nøkkelopplysingar

| | |
|--|---|
| Gnr./bnr. (hovudeigedommen) | Gnr. 35, bnr. 262 m.fl. |
| Gjeldande planstatus (regulerings-/kommuneplan) | Detaljregulering |
| Forslagsstillar | Solsio utvikling AS |
| Grunneigarar (gnr./bnr. på alle eigedommane innanfor planområdet, ev namn på grunneigarar) | 35/258, 259, 262, 303 – Industribygg AS 35/295 – Fjell kommune |
| Plankonsulent | Opus Arkitekt – Christopher McConnachie |
| Hovudføremål med endringar | Opne for kombinert bebyggelse, bustad og kontor |
| Storleik på planområdet i daa | 25,3 daa |
| Tal på nye bustadeiningar i endringa | |
| Aktuelle problemstillingar | Støy, byggehøgder og rassikring |
| Oppstartsmøte for endringa, dato | 03.07.2024 |
| Utsendt varsel om reguleringsendring, dato | |
| Sendt til uttale (offentlege instansar), dato | |

3. Intensjonar og mål med endringa

3.1 Kvalitetar som endringa bidreg med.

Endring av detaljregulering for Grønamyrvegen S-C-I, opnar for etablering av bustader innanfor arealet som tidlegare er regulert til forretning/kontor/tenesteyting (F/K/T03). Endringa opnar for større fleksibilitet, ved at det kan etablerast forretning/kontor på gateplan, i kombinasjon med bustader på andre plan. KDP Straume peikar på at det skal leggjast til rette for større variasjon i bustadtilbodet i kommunen, både i sentrum og i reine bustadområde, som skal vere tilpassa ulike brukargrupper og behov. Etablering av leilegheiter i ulike storleikar, i kombinasjon med næringsføremål, bidreg til dette. Etablering av bustader i ulike storleikar, bidreg også til å møte bustadmarknaden på Straume, og nå ut til fleire kjøpargrupper. Fleire bustader i sentrum kan vere fordelaktig, då det i periodar har det vore overdekking på kontor-/næringsareal i Straume. Endringa omfattar også redusert krav til parkeringsdekning. Resterande endringar er i hovudsak tilknytt mindre manglar i gjeldande plan, og bidreg såleis til ei oppdatering av plankartet i tråd med reguleringsplanen sine intensjonar, og i forhold til eksisterande situasjon.

4. Planprosessen

4.1 Oppstartsmøte/Rettleiingsmøte

Det ble gjennomført rettleiingsmøte for endring av detaljregulering for Grønamyrvegen S-C-I, gnr 35, bnr. 262 m.fl. – Straume, (Planid: 124620080006) den 03.07.2024. Følgjande er ei kort oppsummering av møtet.

Tiltakshavar ynskjer å opne for oppføring av bustader i feltet F/K/T03. Det er ynskjeleg å etablere forretning/kontor på gateplan, og opne for etablering av bustader på andre plan. Kommunen er positiv til tiltakshavar sitt ynskje om oppføring av mindre bustader. Når det gjeld parkeringskrav har

tiltakshavar ynskje om å redusere dette frå gjeldande minimumskrav på 1 parkeringsplass per bustadeining. Dette er kommunen positiv til med omsyn til at det er tale om etablering av bustader sentralt. Det er samtidig viktig at ein sikrar ei god løysing for sykkelparkering.

Kommunen ynskjer at tiltakshavar gjennom endringa ser på moglegheita for å etablere noko på leikearealet f_LEK01 i tilknytning til trappen (frå torg til o_GT01), til dømes ei sklie som vert del av både leikeareal og allmenning.



Figur 1: utklipp frå illustrasjonsplan som viser aktivisering og møblering av uteopphaldsareal.

Når det gjeld renovasjon meiner kommunen at f_RA02 er regulert med for lite areal med omsyn til planlagt endring. Ein må også sikre at det er etablert tilstrekkeleg areal til manøvrering for renovasjonsbilar. Det vil vera behov for dialog med ØYVAR for å sikre både renovasjonsløyningar og VA-løyningar.

Det er gitt fleire dispensasjonar i tilknytning til utbetring av Grønamyrvegen. Ved oppgradering av veganlegg er Grønamyrvegen bygd noko lågare enn planlagt. Dette har fått konsekvensar for fortau og tilkomstveg, og ein må gjennom endringa sikre rette kotehøgdar for fortau. I tillegg er torget etablert på areal som i gjeldande plan er regulert til fortau, og ein må gjennom endringa regulere reell situasjon.

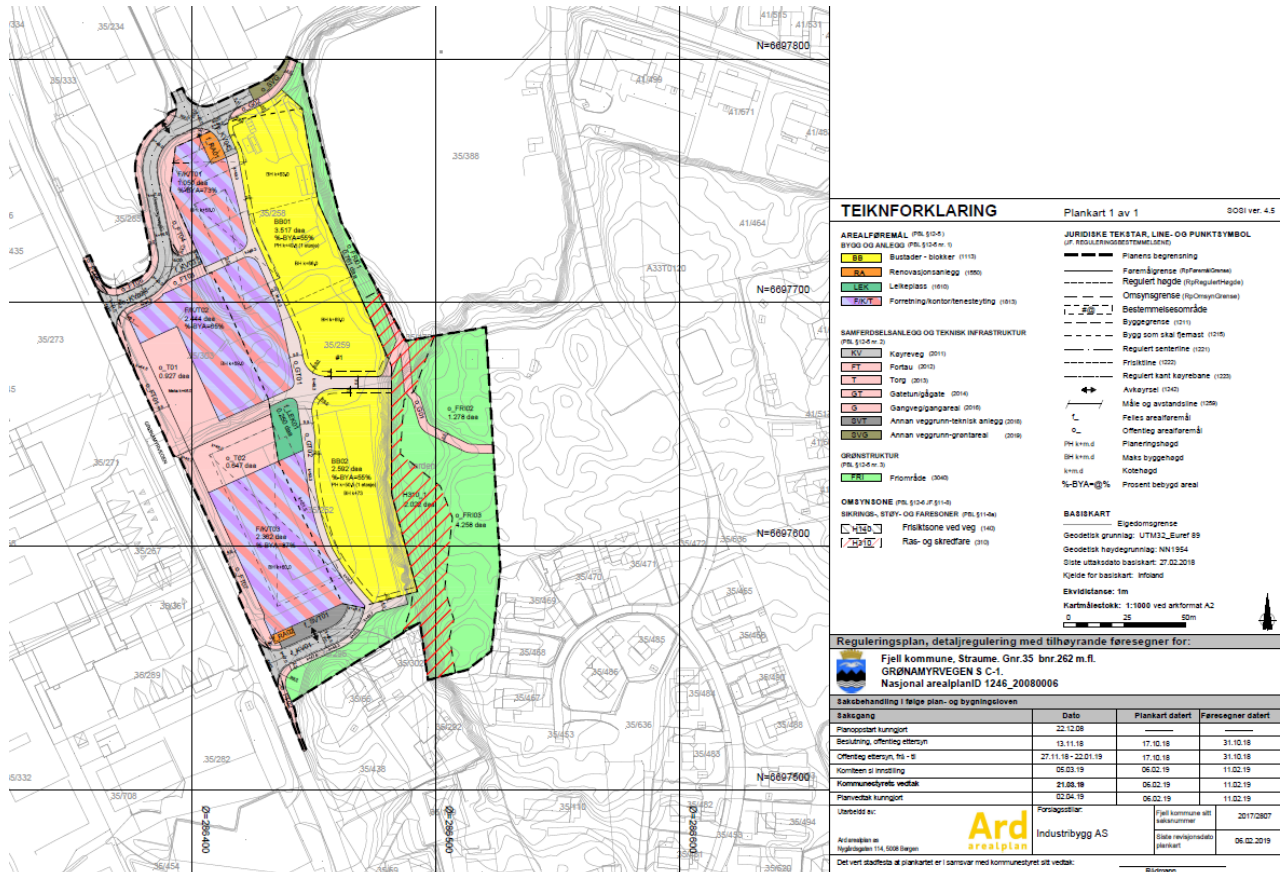
Avkøyrsløse til bustader på gbnr. 35/66 og 302 er blitt regulert vekk i gjeldande plan. Avkøyrsløse må difor bli regulert inn igjen gjennom endringa. Ein må også vere bevisst på at det er ei utfordring her knytt til terrengforskjell, og ein må sikre at det vert regulert ei løysing som er gjennomførleg med rette stigningstilhøve på tilkomstvegen til bustadane.

Det er vurdert at endring kan bli gjennomført etter forenkla prosess, jf. PBL. § 12-14 andre ledd.

4.2 Undervegs møte

Det har vore fleire undervegs møter/arbeidsmøter med Øygarden kommune undervegs i prosessen. Byggjehøgder og fleksibilitet i planen har vore sentrale tema. Etter forslagsstillar sitt ynskje vart det valt å vektlegge fleksibilitet i planen i vidare prosjektutvikling. Sikring mot skred/ras og konsekvensar for friområde har også vore eit tema.

5. Gjeldande reguleringsplan



Figur 2: kartutsnitt av gjeldande plankart, kjelde: Ard arealplan.

Hovudføremålet i planen

Hovudføremålet med gjeldande reguleringsplan er å legge til rette for bustad/forretning/kontor. Planområdet er avsett til fleifunksjonelt sentrumsområde med bustader i områdeplan for Straume. Intensjonen med planforslaget var å lage ein kvalitativ god plan for delområdet S-c 1 som er i tråd med planen for Straume sentrum. Ein ynskjer at området skal fungere som ein del av Straume sentrum i tråd med nedfelte visjon. For å få til dette har ein nytte ein betydeleg del av arealet til offentleg plass, samt attraktivt uteopphaldsareal. Nye næringsbygg er vendt mot den offentlege plassen, og all parkering er lagt til parkeringshus under bakkeplan.

Utfordringa som gjev behov for endring

Gjeldande plan regulerar for forretning, tenesteyting og kontor i felt F/K/T03. Det har vist seg å vere utfordrande å finne aktørar som vil etablere seg i sentrum, og det er vurdert at det er behov for ein større fleksibilitet i planen med ei blanding av bustader og forretning/kontor. Tiltakshavar ynskjer difor å opne for oppføring av bustader i feltet F/K/T03. Det er ynskjeleg å etablere forretning/kontor på gateplan, og planleggje for moglegheit for bustader på andre plan. Det er likevel ynskjeleg å vidareføre planens fleksibilitet, slik at forretning/kontor/tenestyting fortsett er realiserbart.

Vidare er tilkomstveg til bustader på eigedommane gnr. 35/66 og 35/302 er ikkje regulert i gjeldande plan. Tilkomstveg vil bli regulert inn att gjennom endringa. Gjeldande plan har også behov for justeringar/oppdateringar knytt til veg og renovasjonspunkt, ref. punkt 4.1. Grønamyrvegen ligg utanfor planområdet, men sidan det er gjort høgdejusteringar på vegen er avkøyrsløse til planområdet tilpassa denne justeringa.

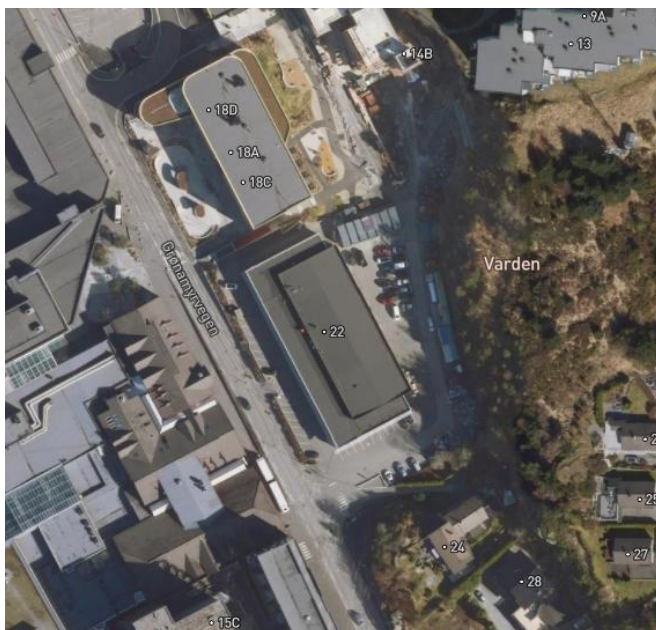
6. Skildring av planområdet

Gjeldande planområde består av gnr./bnr. 35/262, 35/259, 35/303, 35/258, 35/295. Området er avgrensa av Varden og Straumsfjellvegen 7, 9 og 13 i aust, Grønamyrvegen i vest og nord, og gnr./bnr. 35/66 og 35/302 i sør. Avgrensinga er gjort med bakgrunn i planprogrammet og planen for Straume sentrum, som definerar dette området som eit av tre område (S-c-1, 2 og 3) der det skal utarbeidast detaljreguleringsplan. Planområdet er naturleg avgrensa mellom etablerte strukturar.

Endringa omfattar i hovudsak felt F/K/T03, som i gjeldande plan er regulert til næringsverksemd. I dagens situasjon vert arealet også nytta til dette føremålet. Det er også lagt til eit felt for etablering av energianlegg/trafo. Resterande endringar omfattar mindre justeringar knytt til veg, renovasjon og skredsikring, og omfattar ikkje reelle endringar i arealføremål.



Figur 3: viser dagens situasjon ved innkøyring til planområdet, frå Grønamyrvegen.



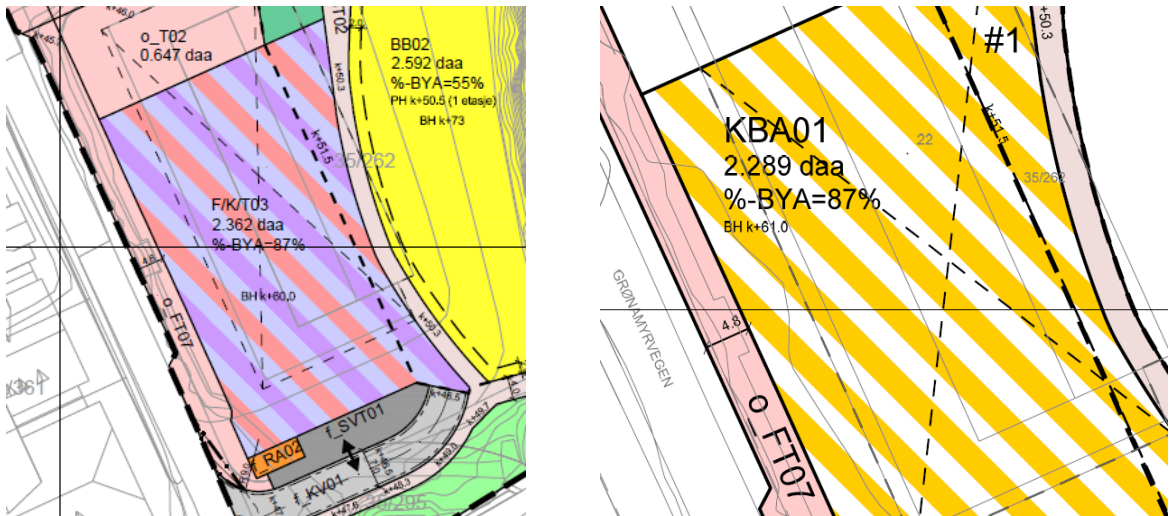
Figur 4: viser oversikt over planområdet, google streetview 2024.

7. Skildring av reguleringsendringa

7.1 Følgjande endringar er innarbeidd i plankartet:

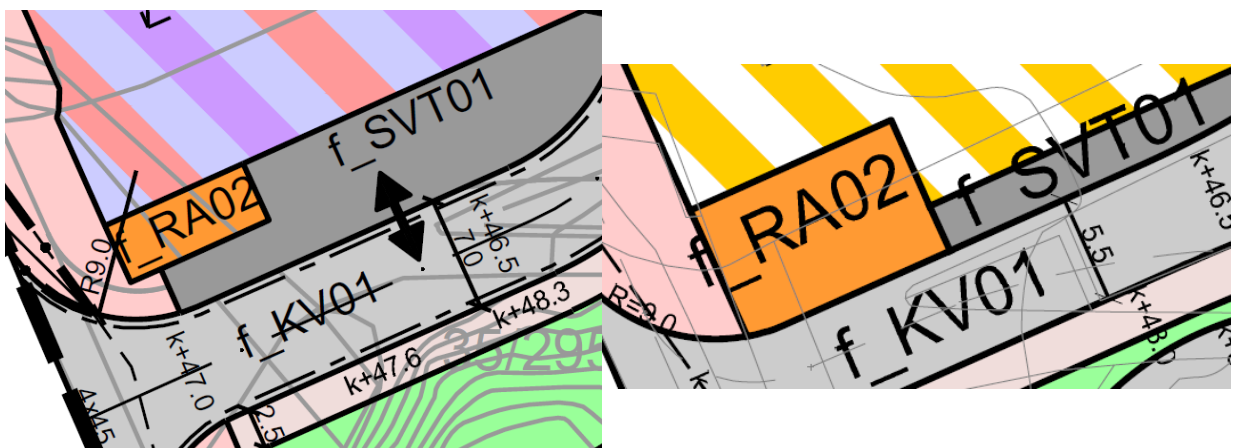
Følgjande punkter samanfattar endringane i plankartet.

1. **Feltet F/K/T03 i gjeldande reguleringsplan er endra til KBA01.** Endringa medfører at næringsbygget kan bli supplert med bustader. Grunngevinga for å gjennomføre denne endringa er at det i dag er mindre behov for kontor m.a. grunna meir bruk av heimekontor. Det har vist seg å vere utfordrande å få leigetakarar til allereie opparbeide bygg, t.d. innan F/K/T01. Innanfor feltet er byggehøgde auka med ein meter (frå k+ 60 til k+ 61). Byggjeføremålet er også redusert noko, frå 2362 daa i gjeldande plan til 2289 daa i ny situasjon.



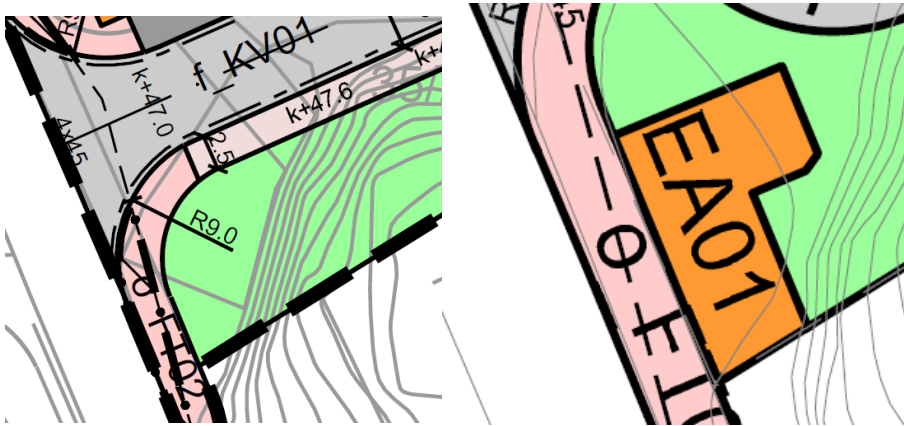
Figur 5: viser føremål i gjeldande plan til venstre, og nytt arealføremål (KBA01) til høgre.

2. **Felt for renovasjonsanlegg f_RA2 har blitt utvida.** Med omsyn til trafikktryggleik og tilkomst for renovasjonskøyretøy og nye krav til renovasjonsløyningar, er det vurdert at arealet avsett i gjeldande plan ikkje er tilstrekkeleg.



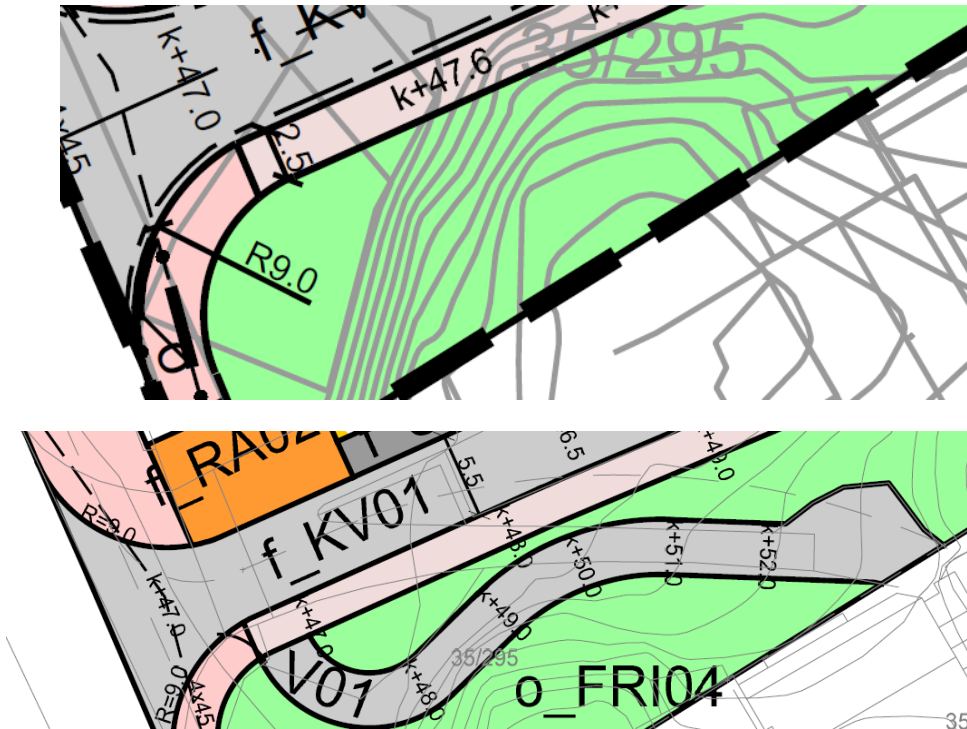
Figur 6: viser renovasjonsareal f_RA02 i gjeldande plan til venstre, og endra situasjon med større renovasjonsareal til høgre.

3. Det er lagt til eit nytt felt for energianlegg, EA01. Dette mogleggjer etablering av to nye trafoar.



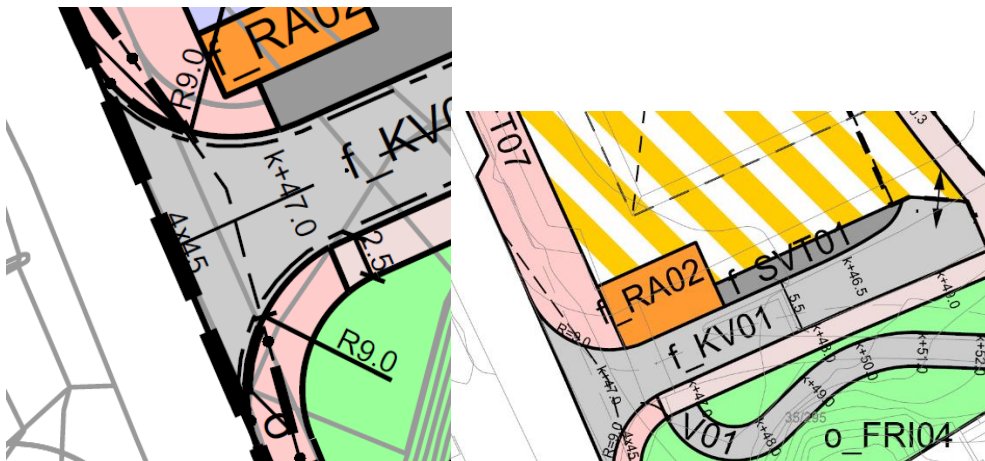
Figur 7: visar gjeldande plan til venstre og nytt felt for energianlegg EA01 til høgre.

4. I gjeldande plan manglar det regulert tilkomst mellom f_KV01 og naboeigedom gnr./bnr. 35/302. Ny veg V01 er lagt til for å sikre manglande forbindelse.



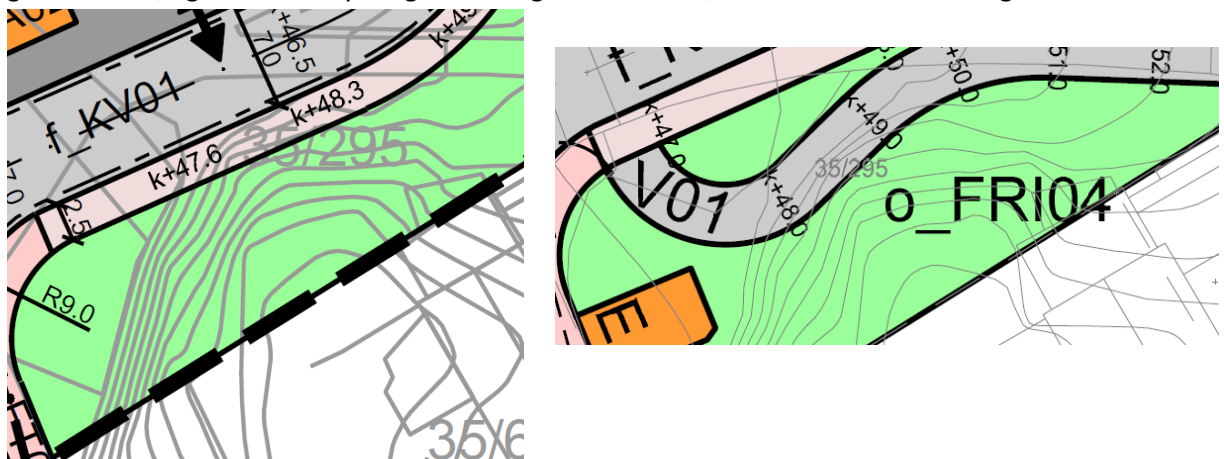
Figur 8: viser situasjon i gjeldande plan øverst, og forslag til endring med regulert forbindelse V01 mellom køyreveg f_KV01 og naboeigedom gnr./bnr 35/302, nederst.

5. **Avkørsel til f_KV01 er flytta mot nord.** Ved å flytte avkøyringa mot nord har ein vesentleg redusert terrenginngrepet knyta til ny tilkomstveg V01. Vegbreidde (f_KV01) er redusert frå 7 m til 5,5 m. Vidare er avkørsel til parkeringskjellar stramma inn. Ny avkørsel f_KV01 er sett i samanheng med redusert høgde i hovudveg og moglegheiter for å reetablere dagens tilkomst til einestader. Den regulerte tilkomstvegen hadde en bredde som var langt ut over krav i vegnormalane. Ved å redusere bredde på tilkomstveg reduserer en også inngrep i grønstruktur for tilkomstveg til bustad. Det visast til vedlagte vegstengingar for ytterlegare detaljer.



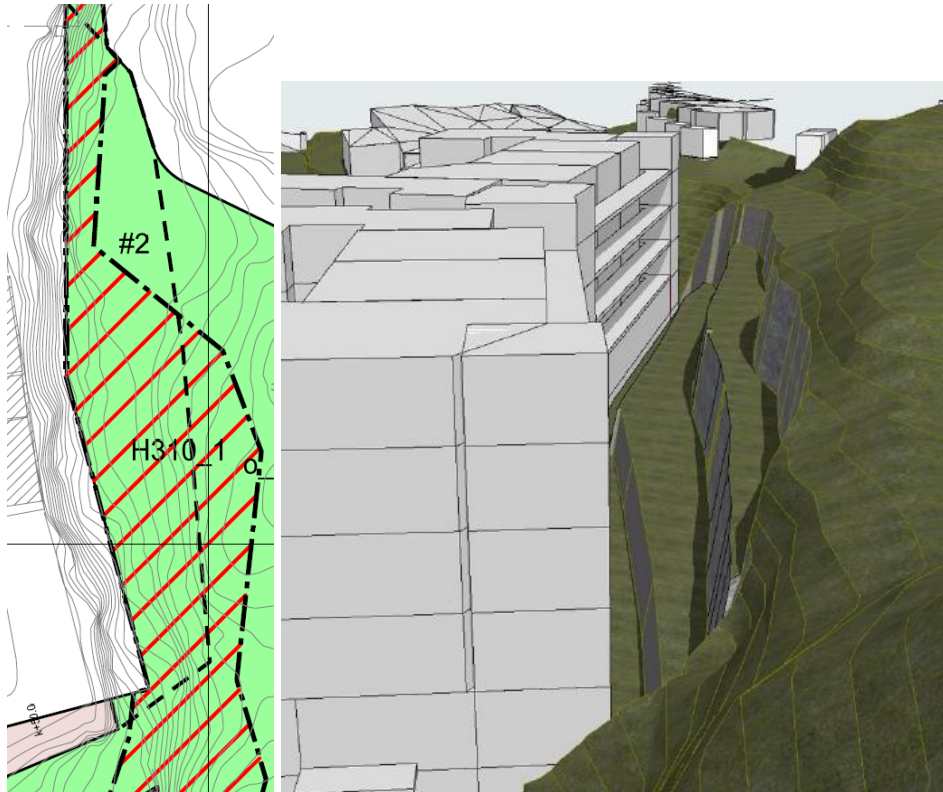
Figur 9: viser avkørsel i gjeldande plan til venstre, og forslag til ny situasjon for tilkomstveg til planområdet, f_KV01 til høgre.

6. **Grøntarealet o_FRI04 er skilt ut som eit eige areal,** i gjeldande plan inngår arealet som en del av o_FRI03. Etersom det skal opparbeidast ein veg gjennom denne delen av grøntarealet, og at det er knytt egne føresegner til arealet, er det skilt ut som eit eige felt.



Figur 10: viser grøntområde (o_FRI03) i gjeldande plan til venstre, og forslag til endring i ny situasjon til høgre (o_FRI04).

7. **Føresegningsområde #2** omfattar sikring av fjellskjering innanfor grøntområde (o_FRI03) aust i planområdet. I området er det påvist rasfare og det er tilrådd sikring i tråd med geolograpportar frå Multiconsult (datert 10.04.18 og 05.12.24). I gjeldande plan opnar illustrasjonsmateriale for fjellsikring med terrassering. Avtrapping/terrassering er såleis ein intensjon i gjeldande plan, men er ikkje heimla i føresegnene. I samband med gjennomføring kan det vurderast avbøtande tiltak, som til dømes gjenbruk/revegetering med jord frå området.



Figur 11: figur til venstre viser nytt føresegningsområde #2 for sikring av fjellskjering til venstre. Figur til høgre viser utklipp frå arkitekt sin skisse av skjeringar med avsatsar.

| | Vedtatt plan 2019 | Endringsforslag 2025 | Endring |
|------------------------|--|---|---|
| Føremål | Forretning/kontor/ tenesteyting FKB03 | Forretning/kontor/ tenesteyting/ bustader KBA01 | Høve til å bygge bustader f.o.m. 2. etasje er lagt til i føremålet. Føremålet er noko redusert i areal for å få plass til eit større føremål for renovasjonsanlegg. Maksimal byggehøgde er auka med 1 m. Føresegner og tilhøyrande formingsrettleiar er lagt til for å sikre kvalitetar dersom det skal byggast bustader. |
| | Felles renovasjonsanlegg f_RA02 | Felles renovasjonsanlegg f_RA02 | Felles renovasjonsanlegg er auka i storleik for å få plass til tilstrekkeleg tal containarar. |
| | | Energianlegg EA01 | Føremål energianlegg er lagt til for naudsyn etablering av trafostasjonar. |
| | | Veg V01 | Tilkomst til naboeigedom sør for planområdet er lagt til. |
| | Felles køyreveg f_KV01 | Felles køyreveg f_KV01 | Felles køyreveg er flytta nordover for å redusere terrenginngrep som følgje av tilkomst til naboeigedom i sør. Felles køyreveg er òg redusert i breidde til 5,5 m; ein har vurderte at 7 m breidde var ei overdimensjonering av tilkomstveg til parkeringsanlegg. |
| | Offentleg fortau o_FT02 og o_FT07 | Offentleg fortau o_FT02 og o_FT07 | Offentlege fortau langs Grønmyrvegen er tilpassa ny plassering av f_KV02. |
| | Offentleg gatetun o_GT02 | Offentleg gatetun o_GT02 | Offentleg gatetun er tilpassa ny plassering av f_KV02. |
| | Felles anna veggrunn f_SVT | Felles anna veggrunn f_SVT | Felles anna veggrunn er redusert som følgje av at f_KV01 er flytta nordover. |
| | Offentleg friområde o_FRI03 | Offentleg friområde o_FRI03 og o_FRI04 | Offentleg friområde er delt i to som følgje av at veg til naboeigedom i sør har fått eiga føremål og føresegner. Friområdet har auka med 141 m ² , om ein ser bort frå nytt føremål til V01. |
| Føresegn-område | | Føresegnområde #2 | Avtrapping av terreng i o_FRI03, aust for BB02 i gjeldande plan, var illustrert i planskildringa men ikkje heimla i plankart eller føresegner. Avtrappinga er no detaljert i større grad for best mogleg tilpassing til eksisterande terreng, og heimla i føresegnområde #2 |

Tabell 1: oppsummering av endringer i plankartet.

7.2 Følgjande endringar er innarbeidd i føresegnene

Følgjande punkter samanfattar endringane i føresegnene.

1. Føresegner knyta til KBA01 (tidlegare F/K/T03) er endra for å tilpassast det nye føremålet. Det er også lagt til føresegner for bustader innanfor føremålet. Dei nye føresegnene sikrar tilstrekkelege støyforhold og opparbeiding av uteopphaldsareal.

§ 3.4.1. Innanfor KBA01 er det tillate å føra opp bygningar for forretning/kontor/bustad, tenesteyting og uteopphaldsareal. Maks m2 BRA bustader er 2500 m2 BRA.

§ 3.4.2 Bustader skal ha variasjon i takform og fasadeutforming. Prinsipp i formingsretteljar (datert 30.01.25) skal følgjast.

§ 3.4.3 Ved etablering av bustader i feltet skal plassering av bygga utformast etter prinsipp vist i illustrasjonsplan (datert 30.01.25).

§ 3.4.4 Innanfor KBA01 skal det vera publikumsretta aktivitetar som vender ut mot o_T2 og o_FT07. Inngangar og vindauge skal vende seg mot dei offentlege romma rundt bygningane.

§ 3.4.5 For bustader skal det opparbeidast felles uteopphaldsareal i gardsrom med god tilknytning til o_GT2 i samsvar med §§ 2.3 og 3.1.1-11.

§ 3.4.6 For bueiningar med fasade i nedre del av gul støyzone (56 - 60 dB) skal alle bueiningar ha stille side, kor soverom kan plasserast.

§ 3.4.7 For bueiningar med fasade i øvre del av gul støyzone (61-65 dB) skal alle bueiningar ha stille side, og minst eitt soverom skal plasserast mot denne sida.

§ 3.4.8 Det kan tillatast bueiningar med ein fasade i raud støyzone mot Grønamyrvegen. Bueiningane skal vere gjennomgåande, og tilfredsstillende krav til planløyising og stille side. Minst eitt soverom og minst halvparten av rom for støykjensleg bruk skal ha vindauge mot stille side.

§ 3.4.9 Hjørneleilegheiter som får støynivå ved fasade over grense for raud støyzone skal vere gjennomgåande til stille side, og ha minst eitt soverom med vindauge mot stille side.

2. Ettersom det vert opna for etablering av bustader innanfor felt KBA01, og feltet er utsett for støy frå Grønamyrvegen må bustader planleggjast slik at det tas omsyn til støysituasjonen. I tidleg fase av planarbeidet er det viktigaste grepet gjort ved at ein har valt ein hesteskoforma bygningskropp som dannar ein godt skjerma bakgard godt eigna som uteareal, og som skapar stille sider for heile hesteskoen. Alle bueiningane med støyutsette fasadar kan vere gjennomgåande til stille side. Det er ikkje ønskeleg å låse byggeplanen til ein bestemt type utforming på dette tidspunktet, og det er difor sett på tre alternative bygningsutformingar i støyrapporten. Alle tre bygningsalternativ har tatt omsyn til støy og følgjer konseptet med hesteskoforma bygg. Med ÅDT på 4000 i Grønamyrvegen er fasade mot sørvest i gul støyzone. Dersom ÅDT blir ca. 8000 eller høgare kan fasade mot Grønamyrvegen får støynivå over grense for raud støyzone. For alle tre alternativ gjeld prinsippet at takterrassar får tilfredsstillende støynivå med tette rekkverk. For balkongar mot Grønamyrvegen og delvis ved sidefasadar mot nordvest og søraust kan det bli behov for innglasing av balkongar for å få tilfredsstillende støynivå.

§ 2.7.1 Grenseverdier gitt i støyretningslinje T-1442/2021 skal i utgangspunktet tilfredsstillast i bygge- og anleggsfasen. Ved overskridingar av grenseverdier i byggefasen skal det varslast og gjennomførast avbøtande tiltak.

3. Føresegn for friområde (felt o_FRI01-04) er endra då o_FRI04 er lagt til som eit eige felt. Det er tillate med naudsynt terrengarbeiding for fjellsikring innanfor føremålet.

§ 3.6.1 Innanfor føremålet offentleg friområde o_FRI01-o_FRI04 skal vegetasjon av staeigne typar vidareførast. Nødvendige terrengarbeiding for fjellsikring jf. §5.2.1 , murar og skjeringar for opparbeiding av O_GT02 og KV05 er tillate.

4. Under føresegnsområde er det lagt til føresegn for nytt føresegnsområde #2 skjeringar. Dette sikrar at området utformast og sikrast i samsvar med anbefalte tiltak i ingeniørgeologisk vurdering (Multiconsult, 2024).

§ 5.2.1 Området skal utformast og sikrast i samsvar med Ingeniørgeologisk vurdering av skjeringsutforming (Multiconsult), datert 05.12.24.

5. Føresegn for parkering er endra slik at tal på bilparkering er maksimumskrav og sykkelparkering er minimumskrav. Grunngevinga for å gjennomføre denne endringa er planområdet sin nærleik til bussterminal og kjøpesenter. Dette er også i tråd med overordna frøingar om å avgrense biltrafikk.

§ 3.1.14 Det skal opparbeidast bilparkering- og sykkelparkering som vist i tabellen nedanfor. Tal på bilparkering er maksimumskrav. Tal for sykkelparkering er minimumskrav.

7.3 Vurdering av endringa

Det vert vist til oppstartsmøte med Øygarden kommune (03.07.24) der kommunen si innleiande vurdering var at føreslått endringar kan bli gjennomført etter forenkla prosess, jf. PBL. § 12-14 andre ledd.

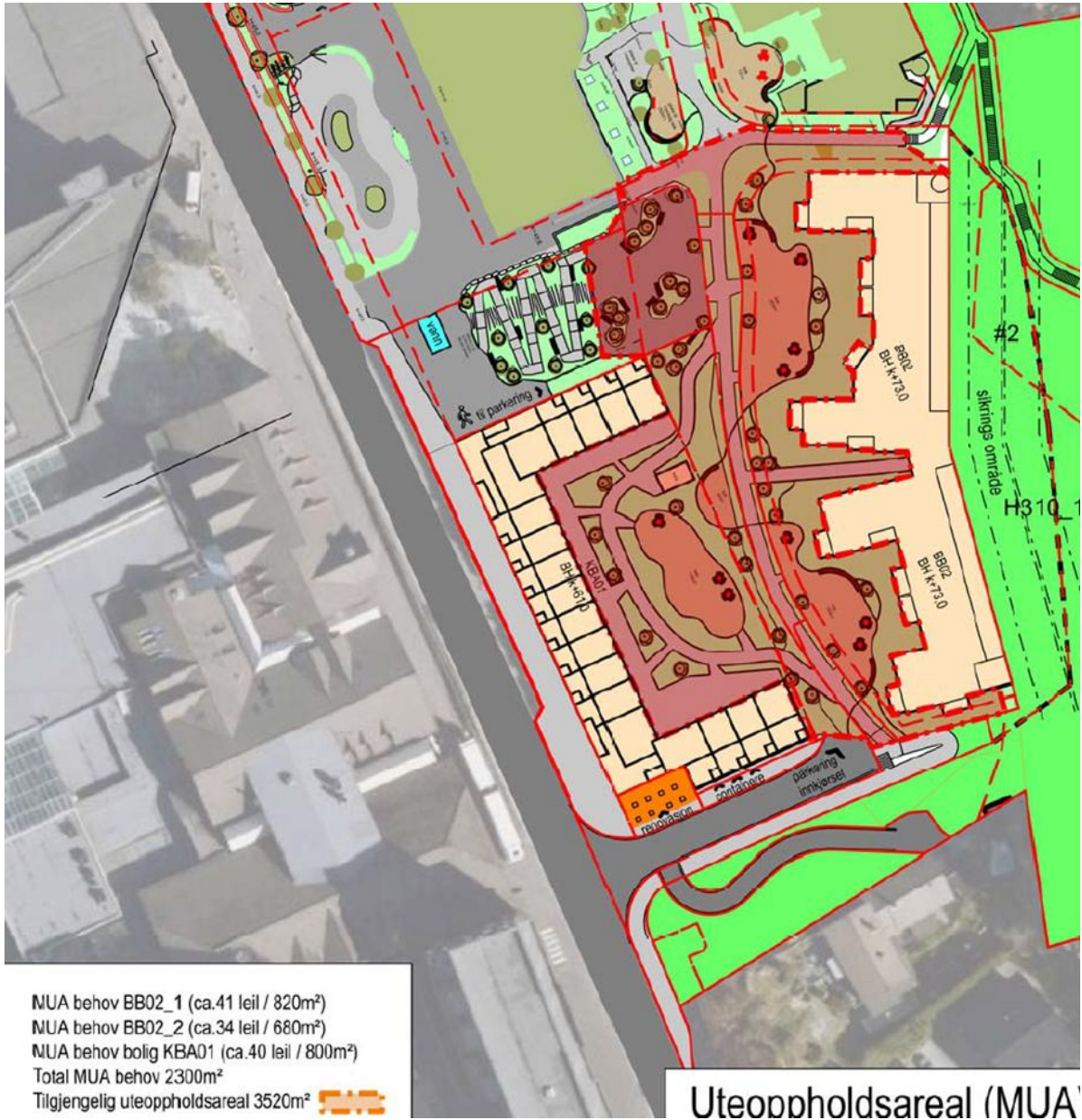
Endringa gjeldar i hovudsak å leggje til «bustad» til eit kombinert føremål. Dette opnar for større fleksibilitet, som er viktig med omsyn til byutvikling på Straume. Det kan vurderast variasjon i storleik på bustadane for å leggje til rette for fleire aldersgrupper, gjennom leilighetsbygg evt «townhouse»-typologi. Ved eventuell etablering av bustader er det sikra at nye bygg skal utformast i tråd med gjeldande støykrav, samt leggje til rette for gode uteoppholdsareal. Ved etablering av bustader vil ein utvide felles uteareal som grensar til bustader i aust. Dersom ein etablerer bustader i feltet vil dette gje eit større indre gardsrom som er godt skjerma frå støy.



Figur 12: illustrasjonsplan

Kopling mellom leikeareal og torgareal er ei viktig kopling i planområdet. Koplinga skal opparbeidast med rampe for tilgjengelegheit og eksempelvis sklie for å oppfordre til lek og aktivitet.

Felles uteareal skal løyast i byggeomårda og på Leik 1. Ved etablering av bustader i KBA01 vil tilgjengeleg uteareal utgjere over 3000 m².



Figur 13: MUA for bustader i KBA01 og tilgrensande bustader i aust.

Endringar utover dette gjeld mindre justeringar, inkludert rettingar av manglar/feil i gjeldande plan, eller sikring av tiltak som er naudsynte for gjennomføring av planen.

Endringane er i tråd med intensjonar i overordna planar og gjeldande reguleringsplan. Endringane er vurdert til å vere positive med omsyn til gjennomføring av planen.

| Arealformål | Feltnavn | Areal, m2 | | Totalt, m2 |
|---------------|----------|-----------|--------------------|--------------|
| 1510 | EA01 | 56 | } byggeformål | 2 427 |
| 1550 | f_RA02 | 81 | | |
| 1800 | KBA01 | 2 289 | | |
| 2010 | V01 | 173 | } Samferdsleformål | 1 554 |
| 2011 | f_KV01 | 300 | | |
| 2012 | o_FT02 | 102 | | |
| 2012 | o_FT07 | 437 | | |
| 2014 | o_GT02 | 495 | | |
| 2018 | f_SVT01 | 48 | | |
| 3040 | o_FRI03 | 3 903 | } Grøntformål | 4 226 |
| 3040 | o_FRI04 | 324 | | |
| Totalt | | | | 8 207 |
| | | | | |
| 1550 | f_RA02 | 35 | } byggeformål | 2 397 |
| 1813 | F/K/T03 | 2 362 | | |
| 2011 | f_KV01 | 351 | } Samferdsleformål | 1 552 |
| 2012 | o_FT02 | 86 | | |
| 2012 | o_FT07 | 459 | | |
| 2014 | o_GT02 | 483 | | |
| 2018 | f_SVT01 | 172 | | |
| 3040 | o_FRI03 | 4 258 | Grøntformål | 4 258 |
| Totalt | | | | 8 207 |

Figur 14: tabellen viser storleik på arealføremåla i forslag til endring av plan og i gjeldande plan.

7.4 Vurdering av endringa opp mot KDP for Straume

Det er utarbeidd kommunedelplan for Straume (2005-2018), med tilhøyrande føresegner og retningslinjer. Denne vart godkjend 30.03.06. Her er planområdet avsett til senter (S1), med krav om utarbeiding av reguleringsplan med planprogram. Det er vedteke føresegner og retningslinjer for heile kommunedelplanen, samt særskilte for dei ulike byggeområda. Dette er teke inn i områdereguleringa for Straume sentrum.

I møte 30.08.2007 vedtok Fjell kommunestyre planprogram for Straume sentrum, som består av S1 og S2 i kommunedelplan for Straume. I planprogrammet er planområdet markert som S-C-1 (sør for Straumsallmenningen) og det er trekt opp ei rekke retningslinjer for vidare detaljregulering. Dette planprogrammet og godkjent plan er førande for gjeldande reguleringsplan og endringa som no vert utarbeidd.

I KDP Straume står det i overordna mål at Straume skal verta eit levande, miljøvenleg og aktivt regionsenter med nærområde som supplerer og støttar opp om sentrum. Under tiltak står det at det skal leggjast til rette for større variasjon i bustadtilbodet, både i sentrum og i reine bustadområde, som skal vere tilpassa ulike brukargrupper og behov.

I retningslinjer for utarbeiding av nye reguleringsplanar (KDP Straume) står at *det nye bustader skal bidra til eit breiare tilbod av bustader i Fjell kommune. Breiare butilbod er til dømes hyblar, to- og treroms bustader, ymse spesialbustader, bukollektiv og bustader med livsløpsstandard.*

Endring av føremål slik at det vert opna for etablering av bustader innanfor KBA01, er vurdert å vere i tråd med overordna føringar i KDP Straume og planprogram for Straume sentrum S1 og S2. Endringa opnar for etablering av omtrent 30-40 bustader, i form av leilegheiter, «townhouse» eller ein kombinasjon av desse to.

8. Konsekvensar av reguleringsendringa

8.1 Terreng og landskap

Med omsyn til terreng og landskap vil endring av føremål frå forretning/kontor/tenesteyting til kombinert føremål med bustad og forretning/kontor ha minimal innverknad. Auke av maks byggjehøgde med ein meter er rekna for å vere ein mindre justering, og vil ikkje påverke området negativt. Vedlagte sol/skygge-illustrasjonar visar at endringa ikkje vil ha negativ påverknad for naboar. Dersom ein etablerar bustader vil ein oppnå større samanhengande uteareal tett på etablert uteareal i aust. I føresegnene er kvalitetar ved ny utbygging sikra ved at det er utarbeidd formingsretteleiar som omtalar takform og fasadar for bustadane.

Nytt føresegnsområde #2 *skjeringar* opnar for inngrep i grøntområdet o_FRI03. Dette er naudsynt for å kunne etablere fjellsikring innanfor området som er vurdert som rasfarleg i geolograpport som følgjer gjeldande plan. I siste rapport frå ingeniørgeolog (Multiconsult 2024) vert det skildra korleis skjeringar bør utformast.

Som eit avbøtande tiltak er det i føresegna lagt til krav om at vegetasjonsmattar frå tiltaksområdet skal tilbakeførast til avsatsar i skjeringane om dette lar seg gjere.

8.2 Naturressursar og naturmangfaldslova

Det er ikkje gjort ei vurdering etter naturmangfaldslova i gjeldande plan, ettersom området er planert og utbygd og ikkje har kjente naturverdiar. I samband med endringa er det utarbeidd eit notat med vurdering av naturmangfald (Opus, 2024). Jamfør notatet for detaljar rundt dette tema og skildring av avbøtande tiltak.

Det er ingen registreringar i korkje Artskart eller Naturbase (vedlegg 1 i rapporten) som er direkte eller indirekte knyta til det aktuelle området.

Påverking av eit økosystem skal vurderast ut frå den samla belastning som økosystemet er eller vil bli utsett for, ifølgje naturmangfaldlova § 10.

Området er frå før sterkt påverka, og har tydeleg innslag av framandartar/hageplantar, med restar av tidlegare skog- og lyng/bærlyngvegetasjon. Ut ifrå området sin plassering, karakter og vegetasjon, er det ikkje sannsynleg at området har potensiale for funn av trua arter, artar av nasjonal forvaltingsinteresse eller annan viktig/sårbar natur. Tiltak i området vil føra til ein ytterlegare reduksjon av eit avgrensa grøntområde, men det er ikkje funne (eller vurdert som aktuelt å finne) viktige naturverdiar som blir påverka av tiltak.

Føre-var-prinsippet (§9) skal nyttast når ein ikkje har tilstrekkeleg kunnskap til å vite kva verknad ei avgjerd vil ha for naturmangfaldet. På grunn av området sin karakter og den svært avgrensa påverknaden reguleringsendringa vil ha på naturmangfald, er det vurdert at kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkeleg for å seie noko om verknadane reguleringsendringa kan ha på naturmangfaldet.

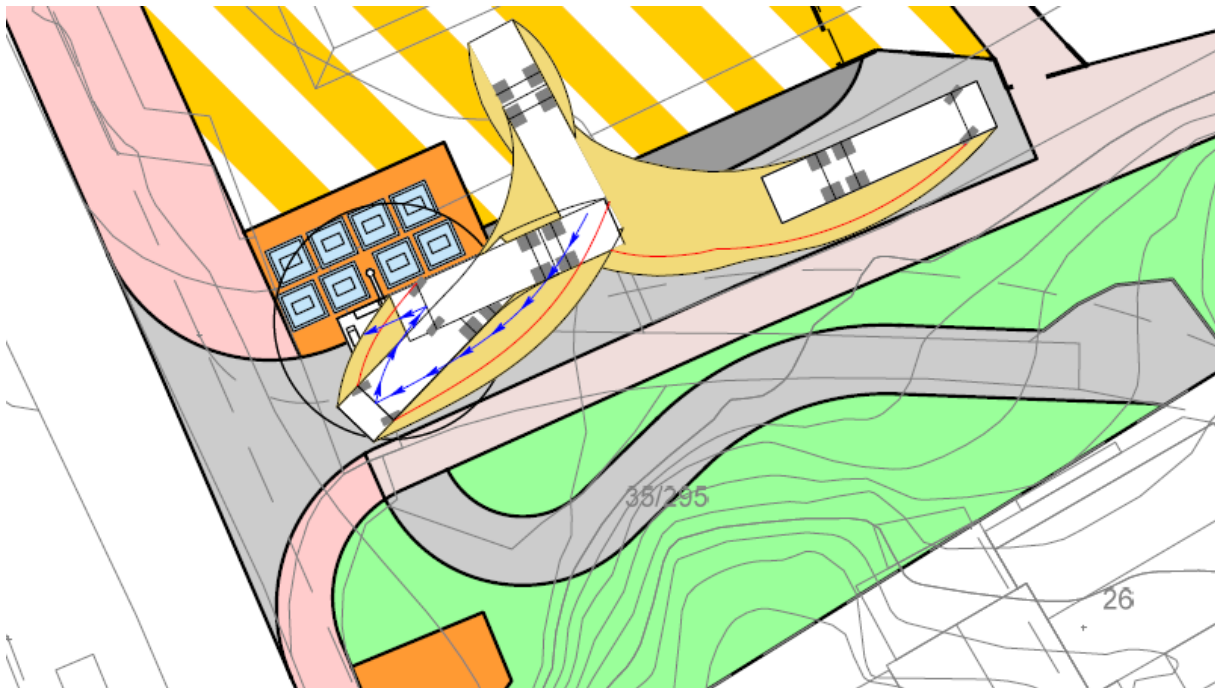
På generelt grunnlag bør tiltak utførast på en mest mogleg skånsam måte for miljøet, og ulike løysningar skal vurderast med omsyn på mellom anna naturmangfald. For miljøet vurderast lokaliseringa å vere god, fordi det er tiltak som skjer i eksisterande sterkt påverka område, utan særskilde registrerte naturverdiar.

8.3 Trafikktryggleik

Utviding av areal til renovasjonsløyising, innsnevring av tilkomstveg frå 7 til 5,5 meter, og oppstraming av avkøyrsløse til parkeringsanlegg bidreg til ein meir oversikteleg situasjon, og er positivt for planen med omsyn til trafikktryggleik.



Figur 17: viser oppstillingsplass for renovasjonskøyretøy.



Figur 18: viser sporingskurve for renovasjonskøyretøy i ny situasjon.

9. Varsel om oppstart og merknader til endringa

Varsel om reguleringsendring vart sendt til naboar den xx.xx.xxxx. Det kom inn x merknader/uttaler til varselet:

Følgjande vart varsla i brev:

| Eigedom gnr. /bnr. | Namn | Adresse |
|--------------------|------|---------|
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

9.1 Merknader frå naboar

1. Merknad frå xx, eigarar av gnr./bnr. x/x, datert xx.xx.xxxx

Skriv ei kort oppsummering av merknaden

Forslagstillar si vurdering av merknaden: Vert merknaden innarbeidd i reguleringsendringa?

Kvifor/kvifor ikkje?