

Til naboar, partar og offentlege og
private høyringsinstansar

Deres referanse: 2017/2807

Vår referanse: p24022

Dato: 05.03.2025

MELDING OM ENDRING ETTER FORENKLA PROSESS

Detaljregulering for Grønamyrvegen S-C-I, gnr. 35, bnr. 262 m.fl. - Straume, mindre endring

I samsvar med plan og bygningslova (pbl) § 12-14 tredje ledd, vert det varsla om endring etter forenkla prosess av Detaljregulering for Grønamyrvegen S-C-I, gnr. 35, bnr. 262 m.fl. – Straume, plan-ID 20080006, sak 2017/2807 (2019). Dokumenter kan finnes i Øygarden kommune sitt digitale planregister, arealplaner.no.

Endringa opnar for å legge til bustadformål i delområde F/K/T03 (endra til KBA01). Føresegner og tilhøyrande formingsrettleiar er lagt til for å sikre kvalitetar dersom det skal byggast bustader. Endringa omfattar i hovudsak felt KBA01, som i gjeldande plan er regulert til næringsverksemd. 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:

- Tilkomst til naboeigedom i sør er regulert som V01.
- Avtrapping av terreng i o_FRI03, aust for BB02 var i gjeldande plan illustrert i planskilddinga 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.
- Felles renovasjonsanlegg er auka i storleik for å få plass til tilstrekkeleg tal containerar (f_RA02).
- Felles køyreveg (f_KV01) er flytta nordover for å redusere terrenginngrep som følgje av tilkomst til naboeigedom i sør. Felles køyreveg er òg redusert i bredde til 5,5 m; ein vurderte at 7 m bredde var ei overdimensjonering av tilkomstveg til parkeringsanlegg.
- Offentlege fortau langs Grønamyrvegen er tilpassa ny plassering av f_KV02.
- Offentleg gatetun o_GT2 er tilpassa ny plassering av f_KV02.
- Felles anna veggrunn f_SVT er redusert som følgje av at f_KV01 er flytta nordover.
- Offentleg friområde o_FRI03 og o_FRI04 er delt i to som følgje av at veg til naboeigedom i sør har fått eiga formål. Friområdet har auka med 141 m², om ein ser bort frå nytt formål til V01.
- Føresegner er lagt inn i ny mal

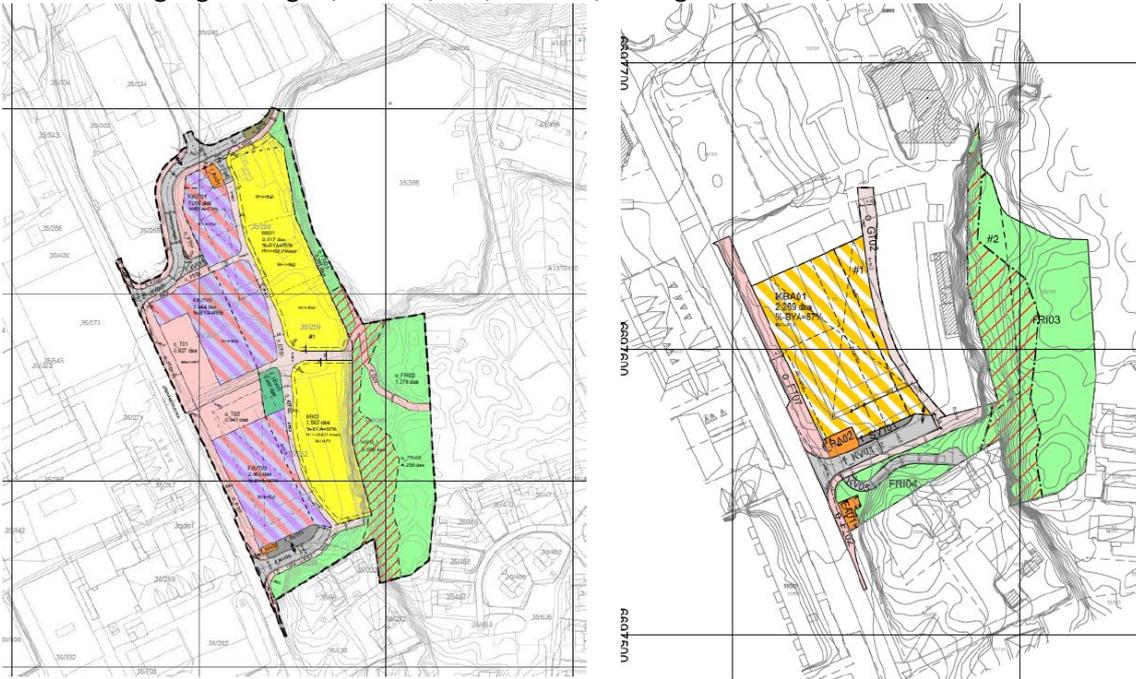
Endringane vert med dette lagt ut på høyring, der alle det vedkjem varslast. Eventuelle innspel/merknader bes avgrensast til forhold som gjeld desse endringane.

Forslagsstillar

Solsio utvikling AS er forslagsstillar. OPUS Bergen AS er utførande konsulent for planlegginga.

Planområdet

Planområdet ligg på Straume, i Øygarden kommune. Gjeldande planområde består av gnr./bnr. 35/262, 35/259, 35/303, 35/258, 35/295, samt delar av 35/170. Planendring gjeld hovudsakeleg eigedom gnr./bnr. 35/262, samt 35/295 og delar av 35/170.



Figur 1. Gjeldande reguleringsplankart (venstre) og mindre endring (høgre)

Planstatus

I KDP Straume (2005-2018) er planområdet avsett til senter (S1), med krav om utarbeiding av reguleringsplan med planprogram.

I vedtatt detaljreguleringsplan (2019) Grønamyrvegen S-C-I, gnr. 35, bnr. 262 m.fl. – Straume (planID 20080006, sak 2017/2807, er planområdet regulert til næringsverksemd.

Føremålet med reguleringsplanen

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. 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. Endringa opnar for etablering av omtrent 30-40 bustader, i form av leilegheiter, «townhouse» eller ein kombinasjon av desse to.

Verknad av planen

Reguleringsplanen vil legge rammene for gjennomføring av tiltak.

Informasjon og medverknad

Varselbrev vert sendt til partar det vedkjem. Varselet vert ikkje kunngjort i dagspresse, men dokument vil verte tilgjengeleg for nedlasting via Opus si nettside, www.opus.no. For nærare informasjon kan Opus kontaktast på telefon eller e-post, sjå kontaktinformasjon under.

Innspel til varselet

Innspel til endringa kan sendast til Opus på e-post eller i brev. Berre merknader som omhandlar endringar omtala over blir handsama. Forhold som er omtala eller handsama i vedtatt plan og ikkje er foreslått endra her er ikkje relevant for denne saka.

OPUS Bergen AS
 Nordre Nøstekaien 1
 5011 Bergen
 tlf. 55 21 41 50

e-post:
post@opus.no

Vi ber om at det i innspelet/merknaden vert referert til prosjektnummer **P24022**
Grønamyrvegen, mindre endring.

Frist for merknader er sett til 28.03.2025

Det er ikkje naudsynt å sende kopi av merknader til Øygarden kommune – dette gjer Opus. Alle mottatte innspel vert sendt til kommunen saman med planforslaget. Ver merksam på at kvart enkelt innspel ikkje vert svart ut direkte til merknadshavar, men vert vurdert, kommentert og handtert i sjølve plansaka gjennom planprosessen.

Med venleg helsing
 OPUS Bergen AS
 v/ Taral Jensen

Vedlegg tilgjengeleg frå www.opus.no:

- Plankart
- Føresegner
- Planskildring
- Formingsrettleiar
- Snitt og illustrasjonar
- Vegtegningar
- Geologisk vurdering
- Støyvurdering
- Notat naturmangfald
- VA-rammeplan