

BESKRIVELSE AV FORSLAG TIL ENDRING

PLAN 0092.00 Lyefjell, Felt 3B II (nordre del)

Dato: 16.10.2020, revidert 24.03.2021

Planseksjonen har på oppdrag fra eier av gnr.23 bnr.507, Ragnestølberget 7, utarbeidet forslag til endring av arealformål ved eiendommen.

Beskrivelse av området og dagens situasjon

Området

Det er foreslått endring i et eksisterende boligområde på Lye. Reguleringsplanen ble godkjent i 1988. Området ligger mellom Lyevegen, Ragnastøl og eksisterende boliger. Mellom Lyevegen og boligene renner det en bekk.

Dagens situasjon

To områder, et på nordsiden av tomten og et på vestsiden, er opparbeidet som en del av hagen til boligeiendommen. Det er nivåforskjeller i området og det er opparbeidet to murer. Muren langs bekken ser ut til å være etablert i forbindelse med opparbeiding av rør under veien.

Tomten er opparbeidet slik at 1 m², nordlige hjørne av tomten, går i bekken.



Hvilke deler av friområdet tomteier har innlemmet i egen hage



Illustrasjon: endringer gjelder området ved eiendom markert med blått på kartet



Hagen med bekken i forgrunnen

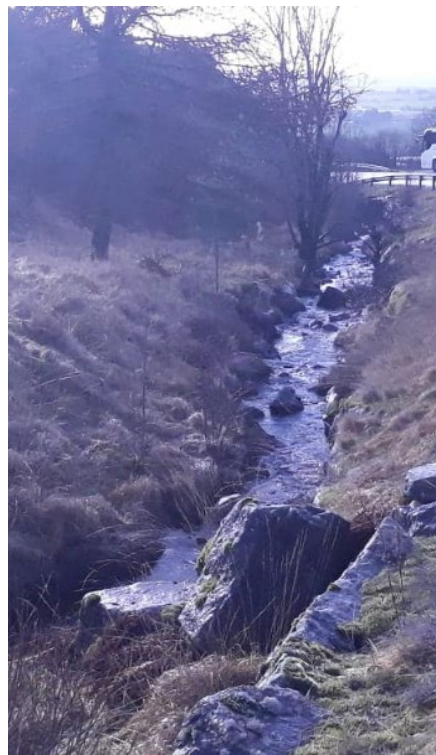
Bekken

Bekken er lagt i rør under veien Ragnestøl og renner åpent forbi fire boliger før den igjen går i rør under Lyevegen. På strekningen bekken renner åpent, renner den først langs lødd mur for så å ha mer naturlig kantvegetasjon.

Det kan se ut som om bekkeløpet er lagt om i forbindelse med opparbeiding av boligfeltet og veiutbygging.



Bekken når den kommer ut fra røret



Bekken nedstrøms mur

Bakgrunn for endring

Eier av 23/507 har allerede opparbeidet deler av offentlig grøntareal som en del av sin tomt og ønsker nå å kjøpe dette arealet. De øvrige boligene langs Lyevegen ble også kontaktet for å høre om de eventuelt var interessert i å kjøpe tilleggsareal. Ingen var interessert i dette og det er derfor kun vurdert formålsendring for eiendommen 23/507.

Det er imidlertid gjort en delvis vurdering av utvidelsesmuligheten for nabotomten.

Gjeldende kommuneplan

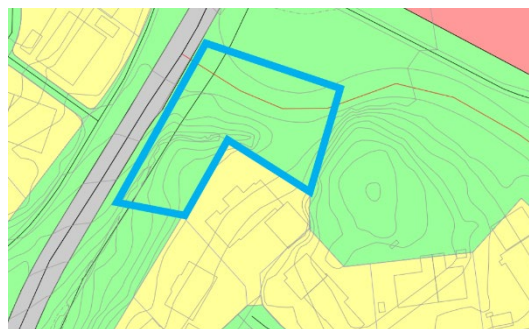
Kommuneplanen ble vedtatt desember 2019. Aktuelt areal er vist som nåværende friområde.

Gjeldende reguleringsplan

Plan 0092.00 Lyefjell, Felt 3B II (nordre del).

Arealregnskap for endring

Område/ sone	Areal [m ²]
Frområde F1	117,7
Frområde F2	189,9
Naturområde i sjø og vassdrag	72,9
Frittliggende bolig	1031,9
Hensynssone	98,2 + 65,9 = 155,1



Utsnitt fra kommuneplan



Utsnitt gjeldende reguleringsplan

Hva er endret i planen?

Plankart:

Omregulering fra friområde til bolig

Forslaget innebærer at 256 m² blir omregulert fra friområde til bolig og 1 m² blir omregulert fra friområde til bolig. Forslag til nye eiendomsgrense/formålsgrense er innmålt på stedet for å få korrekt grense i forhold til bekken og lødd mur.

Boligområdet blir 1031,9. I plankartet er dette avrundet til 1 dekar.

Naturområde i sjø og vassdrag

Bekken er regulert med variabel bredde og med forenklet linjeføring enn eksisterende bekk, se illustrasjon til høyre.

Kantvegetasjon

Gjeldende regulering har ikke kantvegetasjon sone. Det er foretatt en vurdering av hvor kantvegetasjonssonen bør være slik at kravet til kantvegetasjon i § 11 i lov om vassdrag og grunnvann blir festet i reguleringsplanen.

Der det er opparbeidet mur som avgrensning av bekken er det vurdert at kantvegetasjonssone ikke er hensiktsmessig.

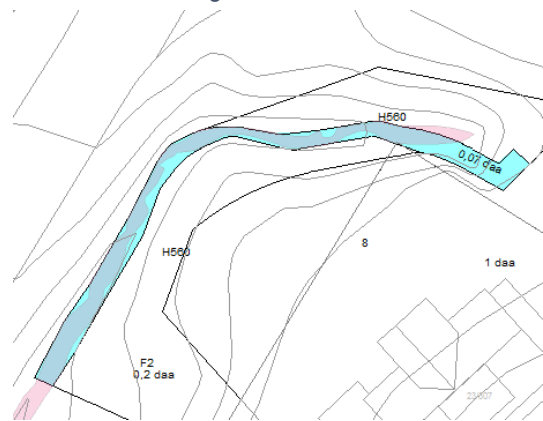
For øvrig settes kantvegetasjonsbeltet til 3 meter, med unntak av strekningene med etablert mur.

Det er et lerketre et par meter fra bekken og det er vurdert at dette ikke skal reguleres til bevaring da lerk ikke er et naturlig tilhørende tretype på Lye. Ved bestemmelse om sonen for kantvegetasjon er det også vurdert flomsituasjonen.

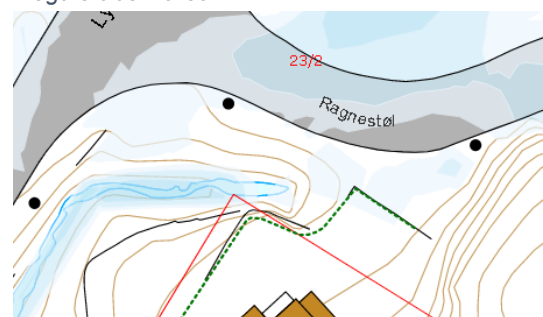
Flomområdet ligger innenfor sonen for kantvegetasjon.



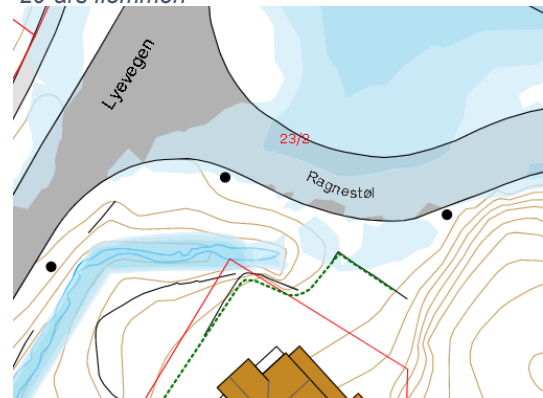
Utvidelsen av boligtomten er markert med rødt



Regulert bekkareal



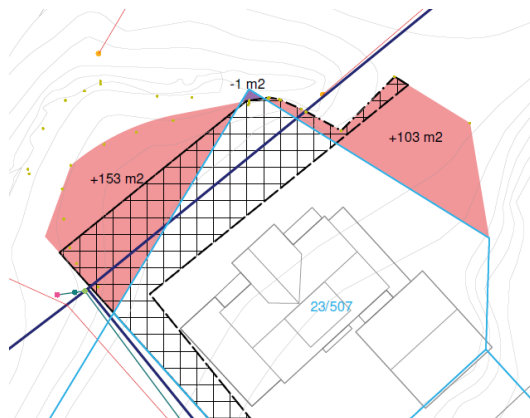
20-års flommen



200-års flommen

Byggegrenser for eksisterende vannledning og kummer

I området er det vannledninger og kummer som er lagt gjennom privat grunn. Planendringen ble sendt på høring med byggegrense på 4 meter på hver side av ledningene, se illustrasjo til høyre. I høringen kom det merknad fra Rogaland fylkeskommune om at de ikke ønsket tiltak nærmere fylkesveien enn den sørligste byggegrensen. Planendringen blir derfor lagt fram med annen byggegrense, se plankart datert 19.03.2021. Merknaden fra Rogaland fylkeskommune er lagt ved i sin helhet.



Plangrense

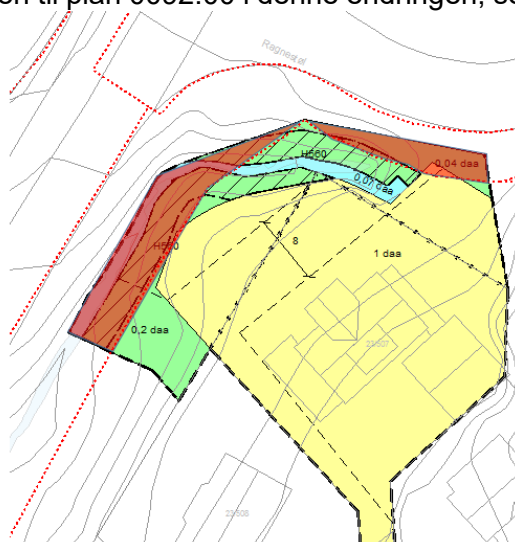
Gjeldende reguleringsplan er analog og endringen har derfor fått eget planområde.

For å få med både utvidelsen av boligarealet på nordsiden og for å regulere bekken med kantvegetasjon er det valgt å gi overskride plangrensen til plan 0092.00 i denne endringen, se brunt område i illustrasjon nedenfor til høyre.

Friområde:

Areal avsatt til friområde er videreført i samsvar med gjeldende reguleringsplan, med unntak av areal regulert blir naturområde i sjø og vassdrag.

Friområdet, som grenser til eiendommen 23/508, er tatt med i endringen for å fastsette at dette arealet ikke kan bli en del av boligeiendommen. Avgrensningen av friområdet går i 4 meters grensen til vannledningen. I tillegg er det kum i området som må være lett tilgjengelig.



Det brune området viser utvidelsen av plan 0092.00/ 0092.01

Bestemmelser:

Ingen endring i bestemmelsene til plan 0092.00.

Konsekvenser av endringen

Endringen vil medføre at det offentlige friområdet blir mindre. Slik området framstår er det i hovedsak restareal og vegskråning. Området ser ikke ut til å være i bruk som lek. Arealendringen er liten og barn og unges interesser blir ikke berørt.

På Lye er det vanlig med relativt store grønne områder mellom Lyevegen og boligområdene. Planendringen medfører derfor en utfordring av de viltvoksende områdene som kjennetegner Lye.

Det var ikke utarbeidet ROS-analyse i forbindelse med gjeldende reguleringsplan. Synliggjøringen av plassering av vannledninger vil øke sikkerheten for at det ikke gjøres uheldige tiltak. Nå foreligger det også flomanalyser og disse avdekker at forslag til endret boligformål ligger utenfor flomsone.