

Innhold

1 Innledning.....	2
2 Om planområdet	3
3 Overordnede planer	3
4 Formål med endringen	4
5 Beskrivelse av planendringen.....	7
7 Konsekvensene av endringen.....	17
7.1 Konsekvenser for naturmangfold.....	17
7.2 Universell utforming.....	17
7.3 Barn og unges interesser	17
7.4 Risiko- og sårbarhet.....	17
8 Oppsummering.....	18

1 Innledning

I henhold til plan- og bygningsloven §12-14 forelegges søknad om endring for Skarpanesfjellet gbnr. 6/1201, Askøy kommune, PlanID 211, for å innhente uttale til den omsøkte endringen.

I denne beskrivelsen omtales endringene i plankart og i bestemmelser samt eventuelle konsekvenser av disse endringene. Forslagsstiller er OBOS Block Watne AS. Utførende konsulent for planarbeidet er Holon Bergen AS.

Skarpaneset er regulert til boligformål med tilhørende infrastruktur. For å kunne realisere planlagte veger og bebyggelse etter intensjonen i gjeldende reguleringsplan, er det behov for mindre justeringer. Bygningsmyndighetene anbefalte i forhåndskonferansen (21.09.21) at de ønskede endringene avklares gjennom reguleringsendring. En ser for seg at omsøkte endring kan behandles gjennom forenkla prosess, da endringen i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går ut over hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

Endringene er først og fremst knyttet til forbedring av renovasjonsløsning i tråd med dagens standard, mindre utvidelser av annen veggrunn, frisktsoner, mindre justeringer av planeringshøyder, samt noen små formålsendringer. Terrengtilpasninger og sikringstiltak er planlagt etter intensjonen i gjeldende bestemmelser, men etter anbefaling fra kommunen er det foretatt en tilpasning av plankart og bestemmelser for å tydeliggjøre tiltakene. Endringen omfatter også en mindre justering av påslag (2,6 meter kortere tunnel) for østsiden av tunnelen

Vårt forslag til endring etter forenkla prosess for Skarpaneset, vil føre til at planen kan gjennomføres etter intensjonen, og vil ikke påvirke gjennomføringen av planen.

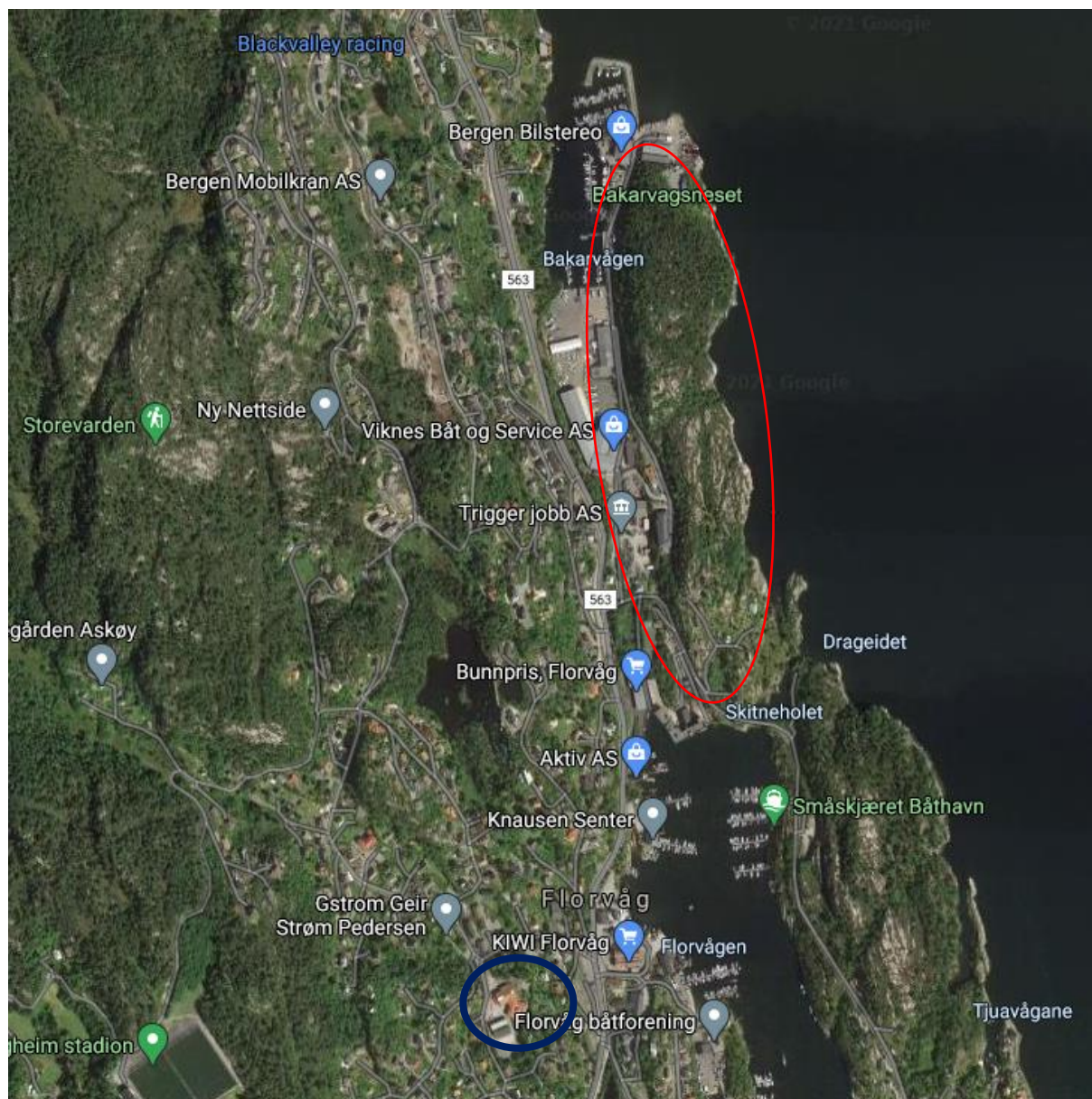
Denne beskrivelsen inneholder en oversikt og beskrivelse av endringene, behovet for og konsekvensene av disse. Dette inkluderer en redegjørelse for om endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen ellers, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder, jf. pbl. § 12-14. Planbeskrivelsen inkluderer også en vurdering av endringsforslagets konsekvenser for naturmangfold, universell utforming og barn og unges interesser. Innledningsvis beskrives planområdet, overordnede planer samt formålet med endringen.

I tillegg til denne beskrivelsen er det vedlagt en situasjonsplan for området B1 – B4 (feltbenevnelser i gjeldende plan) samt både gjeldende og forslag til justert plankart og reguleringsbestemmelser.

VAO-rammeplan utarbeides i samarbeid med VA i Askøy kommune. VAO-rammeplan skal sendes inn sammen med rammesøknad. Renovasjonsteknisk plan er sendt til uttalelse hos BIR og godkjennes av Askøy kommune, og skal også sendes inn sammen med rammesøknaden.

2 Om planområdet

Planområdet ligger på Skarpaneset nordøst for Florvåg i Askøy kommune. Kommunesenteret på Askøy, Kleppestø, er omtrentlig fem minutter fra området i kjøreavstand. Her ligger også Kleppestø senter med en rekke butikker og andre servicetilbud. Nærmeste barneskole er Florvåg barneskole, 1 – 2 kilometer fra Skarpaneset. Når prosjektet blir realisert vil skoleelevene ha trygg og trafiksikker skoleveg som følge av kravene til opparbeiding av infrastruktur, fortau og veg fra området.



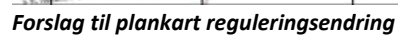
Planområdet omtrentlig markert med rød sirkel. Florvåg barneskole vist med blå sirkel.

Nærmeste ungdomsskole er Kleppestø ungdomsskole. Det ligger flere barnehager i nærområdet. Florvåg har også to dagligvarebutikker.

3 Overordnede planer

Skarpaneset er vist med boligformål i kommuneplanen for Askøy. Området er satt av som framtidig boligformål i KPA med krav om utarbeiding av reguleringsplan, og rekkefølgekrav om gang- og sykkelvei fram til sentrum, samt til nærmeste skole.





5 Beskrivelse av planendringen

Endringene gjøres ved å lage nytt reguleringsplankart for deler av plan 211, og å endre reguleringsplanbestemmelsene i henhold til det justerte plankartet og andre behov for tilpassinger. Alle endringer er gjort etter Plan og bygningsloven 2008, og en del endringer omfatter kun feltbenevnelser.

Det meste av tiltak er planlagt i tråd med gjeldende reguleringsplan for Skarpaneset. Det gjelder krav til utnyttelse, byggehøyder, byggegrenser, utearealer, felles gangveg og parkering. Også terrengtilpasninger og sikringstiltak er planlagt etter intensjonen i gjeldende bestemmelser, men etter anbefaling fra kommunen er det foretatt en tilpasning av plankart og bestemmelser for å tydeliggjøre tiltakene.

Som allerede nevnt er endringene knyttet til, forbedring av renovasjonsløsning i henhold til gjeldende krav, mindre utvidelser av annen veggrunn, noen små formålsendringer, mindre endringer av planeringshøyder, samt at påslag for tunnelen endres. Maksimal byggehøyde innenfor formål BK1 endres fra maksimal mønehøyde til byggehøyde, selv om kotehøyden er den samme.

Endringene vil sikre at bebyggelse og samferdselsanleggene kan utføres iht. intensjonen i gjeldende plan og endringene vil ikke påvirke gjennomføringen av planen. Under lister vi opp og beskriver alle behov for endringer i reguleringsplanen.

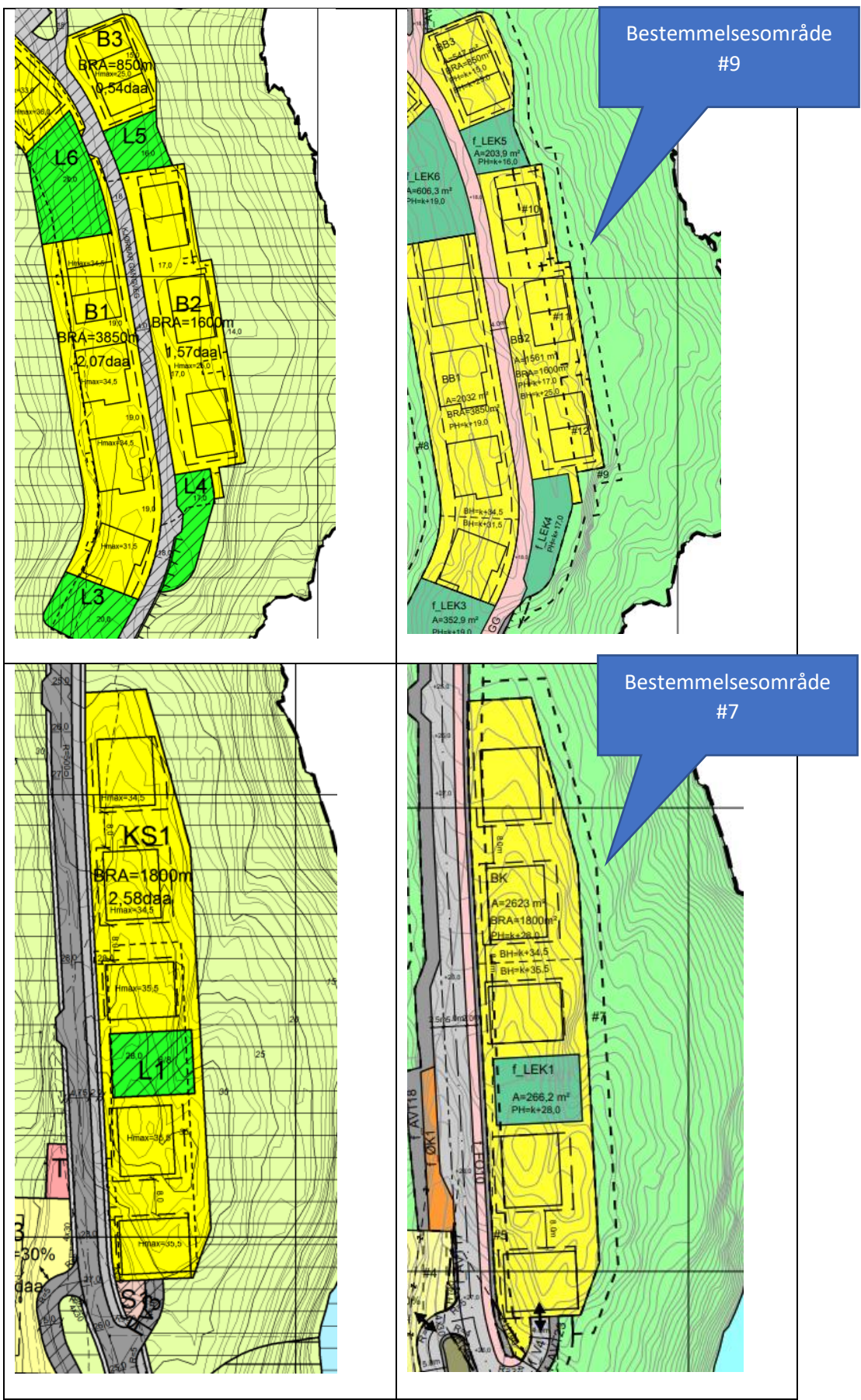
Terrengtilpassing ifm. planlagt bebyggelse

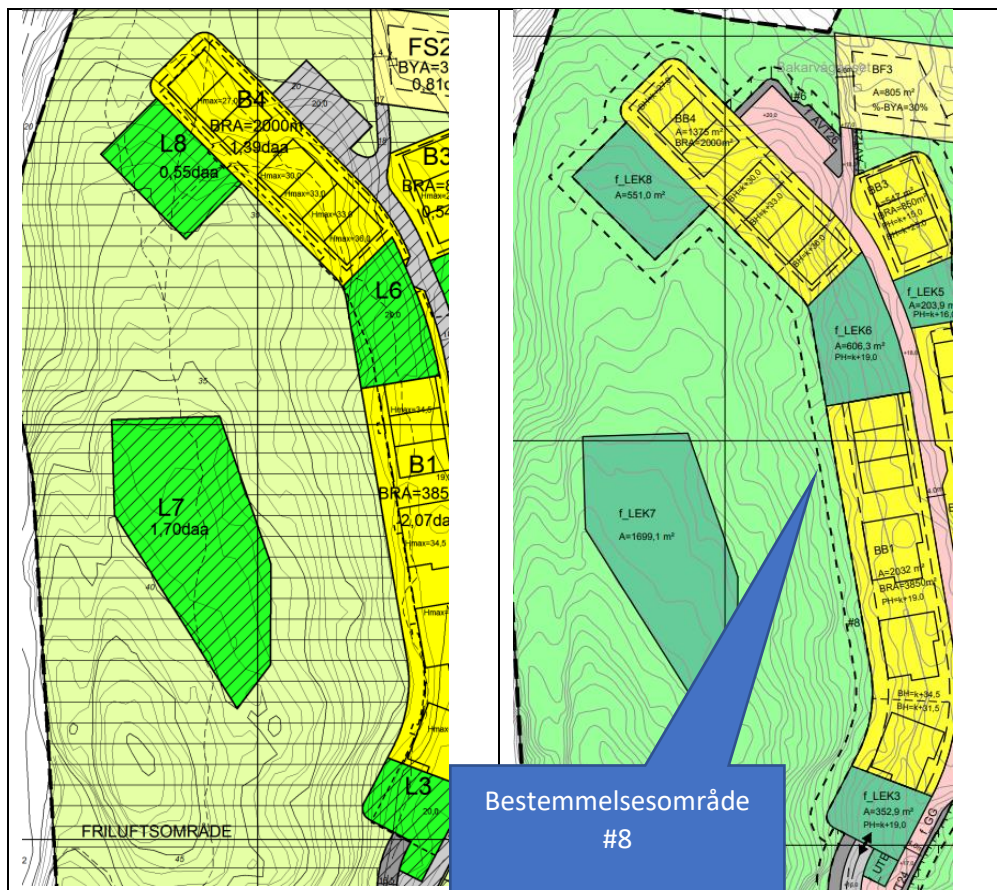
I gjeldende planbestemmelser pkt. 5.2.3 er det forutsatt at det kan utføres sikring innenfor friluftsområdet og i pkt. 5.2.4 er det vist til at nødvendige fjellskjæringer for etablering av tilgrensende boligområder tillates å berøre friluftsområdet. Terrengtilpasninger og sikringstiltak er planlagt etter intensjonen i gjeldende bestemmelser, men etter anbefaling fra kommunen er det foretatt en tilpasning av plankart og bestemmelser for å tydeliggjøre tiltakene i nødvendige fjellskjæringer, samt terrengtilpasning i forkant av bebyggelsen.

Det er behov for å utføre nødvendige sikringstiltak i fjellskjæringene bakenfor bebyggelsen samt terrengtilpassing og overvannshåndtering mellom fjellskjæring og bebyggelse. I øst er det behov for at terrenget tilpasses slik at den nye bebyggelsen møter terrenget på en hensiktsmessig og god måte, samt sikre løsninger for overvannet. Dette skal gjennomføres innenfor de foreslåtte bestemmelsesområdene #7, #8 og #9.

For områdene i bakkant som berøres med fjellskjæring, er det avklart med geolog hvor stort område det er aktuelt å berøre, for å utføre og sikre fjellskjæringene, slik at bebyggelsen kan bygges iht gjeldende plan.

For området i forkant av sokkelleilighetene, utenfor deler av det som i gjeldende plan har benevnelsene B2 og KS1, er det viktig at bebyggelsen møter terrenget på en god måte. Slik vil disse få tilstrekkelig lys og luft samt utsikt, i tillegg til at vi sikrer gode løsninger for overvannet. Det også viktig å unngå at disse områdene ikke blir tilrettelagt som private uteoppholdsareal. Friluftsområdene skal være for alle og må ikke privatiseres. Revegetering og utforming skal ta hensyn til dette.





Forslag til reguleringsbestemmelser til de nye bestemmelsesområdene #7, #8 og #9:

9.2.1 Bestemmelsesområde #7 og #9

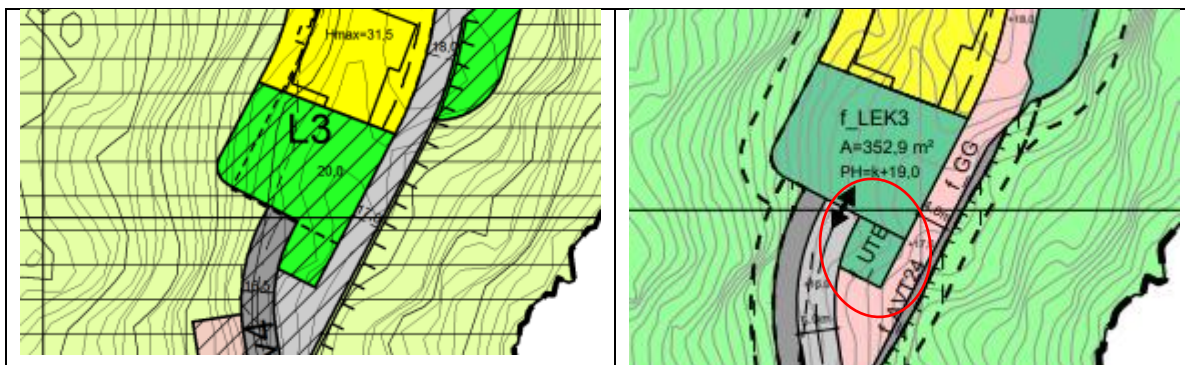
Innenfor bestemmelsesområdet #7 og #9 skal terrenget tilpasses slik at den nye bebyggelsen møter terrenget på en hensiktsmessig og god måte samt sikre gode løsninger for overvannet. Det tillates ikke at areal innenfor bestemmelsesområdet opparbeides til private uteoppholdsarealer og det skal tas hensyn til dette ved revegetering og utforming. Areal skal opparbeides med stedegen vegetasjon.

9.2.2 Bestemmelsesområde #8

Innenfor bestemmelsesområdet #8 skal det utføres nødvendige sikringstiltak i fjellskjæringene, terrengtilpassing og overvannshåndtering mellom fjellskjæring og bebyggelse.

Lekeplasser

En mindre del av lekeplass med feltbenevnelse L3 i gjeldende plan foreslås endret til formål Uteoppholdsareal. Slik dette arealet er regulert i gjeldende plan, vil det ikke fungere godt nok som lekeareal, men det vil kunne opparbeides som et grøntareal. Det vil være mer naturlig å opparbeide arealet som grøntareal, med lavere kotehøyde og mer i flukt med tilgrensende veger. Arealet er en viktig innfallsport til denne delen av boligområdet. Det settes krav i bestemmelsene til gode kvaliteter på opparbeidingen av dette uteoppholdsarealet.



Forslag til ny bestemmelse til Uteoppholdsareal:

4.7.1 f_UTE skal opparbeides med en parkmessig utforming, benker og stedeagne planter.

I tillegg foreslås å utvide lekeplass med feltbenevnelse L4 i gjeldende plan mot sør. Lekeplassen med feltbenevnelsen L6 i gjeldende plan er også utvidet mot vegen. Samlet vil disse utvidelsene være tilnærmet lik arealet som bortfaller til lek i L3.



I gjeldende plan er det avsatt lekeplass L3 og L6 på kote 20. Lekeplassene er i justert plankart plassert på kote 19 for å sikre bedre tilgjengelighet og kontakt til bebyggelse og gangveg. Dette foreslås løst med å erstatte kote 20 med kote 19 på plankartet. Kotehøyden endres på lekeplass L3 og L6 for å sikre bedre tilgjengelighet og kontakt til bebyggelse og gangveg. Det er også lagt inn et tillatt avvik på planeringshøyden i de justerte bestemmelsene på +/- 0,5 m.

Forslag til ny bestemmelse:

4.8.1 Det tillates et avvik på +/- 0,5 m på lekeplassenes regulerte planeringshøyder (PH) for f_LEK1 og 3-6. Mindre endringer og tilpassinger mot tilgrensende arealer er tillatt.

Ved utforming av lekearealene og den tilliggende bebyggelsen skal det også være fokus på at arealene som ligger inntil bygningskroppen ikke oppfattes som privat i forhold til innsyn og utsyn. Det går også tydeligere frem av de justerte bestemmelsene, hvordan lekeområdene som ligger ved bebyggelsen (ikke naturlekeplassene) skal opparbeides og hvilket innhold disse skal ha. Feltbenevnelsene endres fra L (Felles lek) i gjeldende plan til Lekeplass f_LEK i reguleringsendringen.

Forslag til ny bestemmelse:

4.8.3 Lekeplassene f_LEK1, f_LEK3, f_LEK4, f_LEK5 og f_LEK6 skal ha miljøvennlig underlag samt benk og bord. Samlet skal lekeplassene ha lekeapparater for ulike alderstrinn. Lekeapparatene skal være av miljøvennlig materialer. Lekeplassene skal spesielt tilrettelegges inntil/ved bygningskroppene for å sikre at dette arealet ikke oppfattes privat.

Renovasjonsløsninger og snuhammer

Renovasjonsløsning i gjeldende plan tar ikke opp i seg dagens krav fra BIR, for utforming og plassering. Avstanden fra de nordligste boligene til regulert område for renovasjon er for lang etter gjeldende krav, og ved regulert plassering av renovasjon vil det ikke være plass til oppstilling av renovasjonsbil ved henting av søppel.

Det legges opp til bossug av restavfall for bebyggelsen B1-B4 (feltbenevnelser i gjeldende plan) i reguleringsendringen. En løsning med innkast av restavfall til beholder i parkeringskjeller, og løsning for tømning av denne via oppsug fra renovasjonsområdet. Det er positivt med bossugløsning for å unngå at renovasjonsbil må kjøre helt inn i feltet.

Det foreslås videre en justert plassering av renovasjonsområdet, som gir mulighet for oppstilling av renovasjonsbilen i snuhammer ved henting av søppel. Snuhammer foreslås derfor utvidet for å gi tilstrekkelig plass for oppstilling av renovasjonsbil. I tillegg er det avsatt egnet plassering til pumpehus. Fjellskjæring som krever sikring og terrengtilpasning medtas også i arealet på plankartet.

Renovasjonsløsningen i sør (for KS1 i gjeldende plan) er heller ikke dimensjonert i forhold til gjeldende krav om utforming og plassering. Denne er derfor også omfattet av reguleringsendringen. Foreslått løsning viser parkeringslomme for bossbil samt areal til nedkast og nedgravde containere i tillegg plass til trafo. Denne løsningen hindrer ikke trafikk langs vegen ved henting av avfall.

Feltbenevnelsene endres fra S (Søppeloppstillingsplass) og T (Trafo) i gjeldende plan til kommunalteknisk anlegg f_ØK i reguleringsendringen.



Det foreslås å endre bestemmelsene til:

4.6.1 f_ØK1 er avsatt til renovasjon og trafo. Renovasjonsløsningen er felles for boligene i BK.

4.6.2 f_ØK2 og f_ØK3 er avsatt til pumpehus og renovasjon. Renovasjonsløsningen er felles for boligene i BB1 – BB4.

Annen veggrunn

Det er ikke regulert tilstrekkelig annen veggrunn for å kunne realisere den planlagte vegen i gjeldende plan. Det er behov for mer annen veggrunn enn i gjeldende plan for å sikre nok areal til bl.a. grøfter for overvannshåndtering, mur mv. Det må etableres grøfter for overvann langs vegen inn mot fjellet (innside veg mot fjellskjæring) fra tunnelen til planlagt bebyggelse. I tillegg kommer løsning for sikring av steinsprang o.l. Det må også sikres med mur og annen barriere flere steder (utside veg mot sjø) langs den samme strekningen. Vegens totalbredde er uforandret i planendringen, men etter ønske fra kommunen er fordelingen mellom kjørende og myke trafikanter justert slik at vi sikrer 3 meter fortau frem til formål KS1 (feltbenevnelse i gjeldende plan). Det er foreslått mindre justeringer av formålsgrensen med regulert annen veggrunn (grøftareal) på begge sider av kjørevegen, på plankartet.

Også for å imøtekomme kravene til terrengbehandling i bestemmelsene må planen justeres. Dersom vegen skal etableres iht. gjeldende normer og standarder samt i tråd med utredning av området fra geolog, må annen veggrunn utvides. Regulert midlertidig bygge- og anleggsformål er lagt inn på plankartet og er en del av planendringen.

Det er lagt inn bestemmelsesområde for midlertidig bygge og anleggsområde. Her kan nødvendige inngrep og anleggsarbeid gjennomføres for bygging av veger/fortau. Bestemmelsesområde gjelder bare i anleggsområdet ved opparbeiding av veiene.

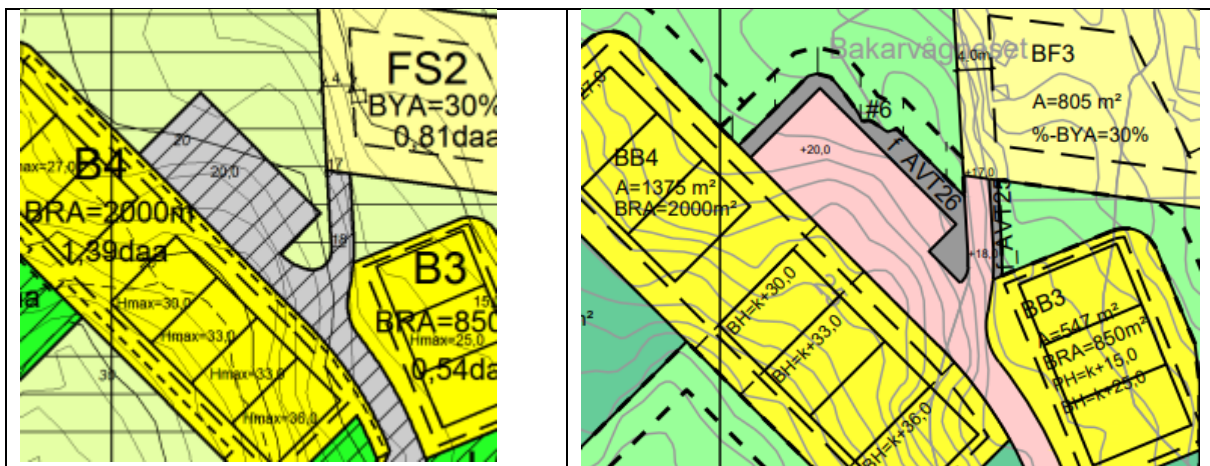
Forslag til ny bestemmelse:

9.3 Midlertidig bygge og anleggsområde

9.3.1 Bestemmelsesområde #1 - #6

Innenfor midlertidig bygge- og anleggsområde kan nødvendige inngrep og anleggsarbeid gjennomføres for bygging av veger/fortau. Områdene skal tilbakeføres til sitt opprinnelige arealformål og settes i stand slik de var før inngrepet eller i samsvar med avtale med grunneier.

For å sikre at restarealet mellom gangveg, parkering og tilkomstveg til bolig i nord (FS2 i gjeldende plan) sikres en god terrengtilpassing og mulighet for overvannshåndtering, foreslås formålet endret fra friluftsområde på land til formål annen veggrunn på plankartet. Det er også foretatt en mindre justering av snuplass i enden av felles gangvei, for å gi tilstrekkelig plass for oppstilling av brannbil.



Justert plankart skiller mellom Annen veggrunn – tekniske anlegg (AVT) og Annen Veggrunn – grøntareal (AVG). Det er lagt inn egne bestemmelser knyttet til Annen veggrunn:

Forslag til bestemmelser:

5.5 Annen veggrunn – teknisk anlegg (AVT)

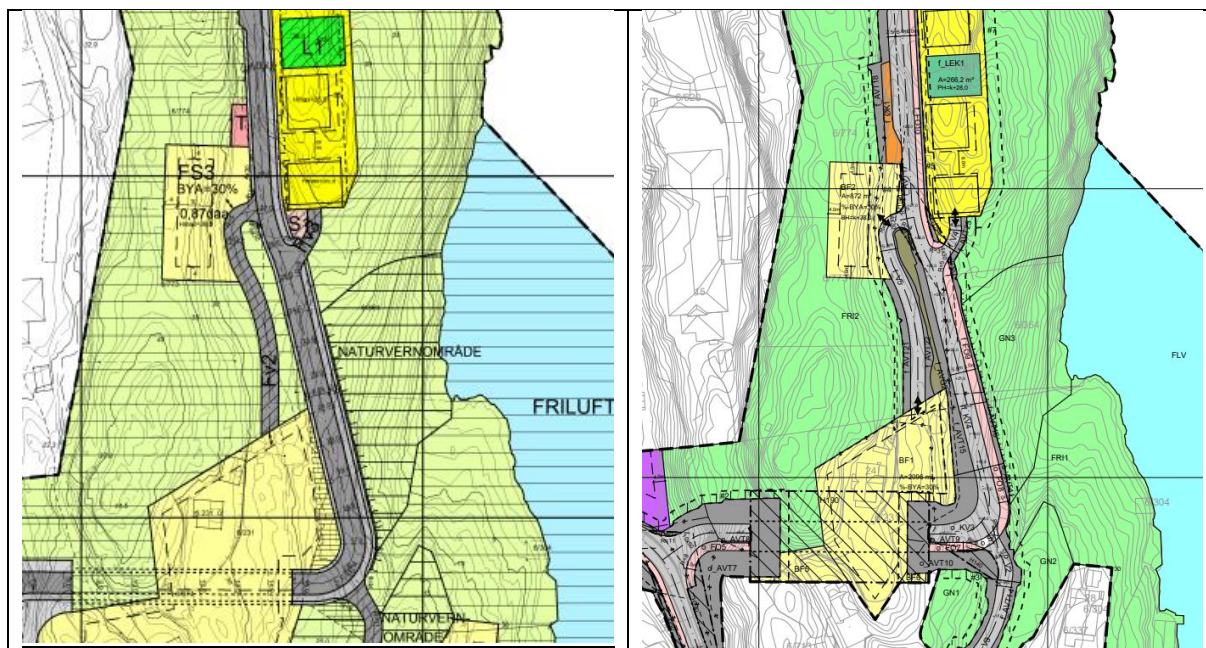
5.5.1 *Det skal etableres grøfter for overvann og sikring av steinsprang på vestsiden av vegen, samt sikring med mur og eventuell annen barriere på østsiden av vegen. I formålet kan det etableres grøfter, tekniske installasjoner, mindre tekniske bygninger samt skjæringer og støttemurer m.m. Innenfor o_AVT7 -10 skal det også etableres tunnelportaler med tilhørende støttemurer.*

5.6 Annen veggrunn – grøntareal (AVG)

5.6.1 Arealet skal benyttes til fyllinger og skal tilplanter med stedegne planter.

Bredden på veg/avslutning av regulert offentlig vegformål

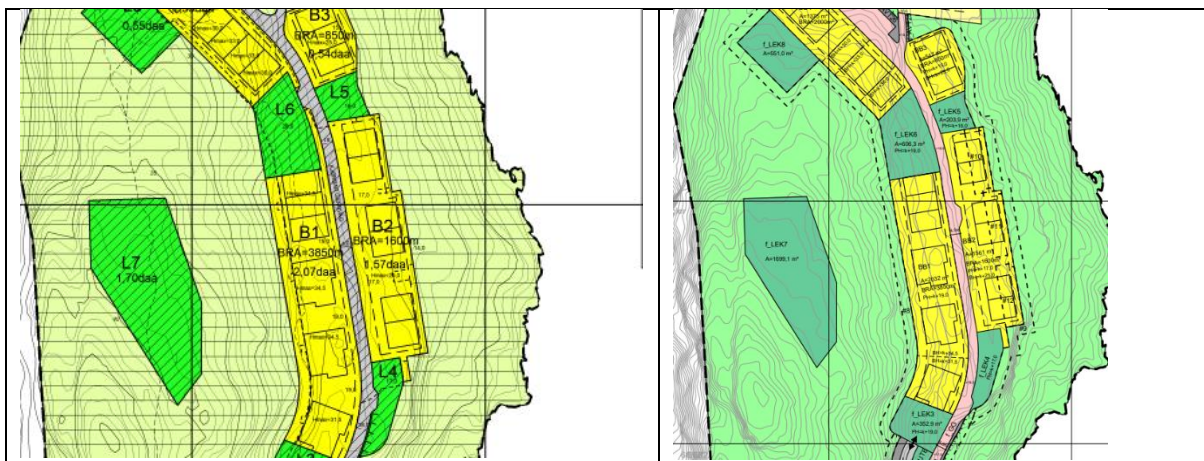
Gjeldende plan har en fortausbredde på 2 meter. Vegbredden på første del av vegen fra tunellen og nordover er 6,25 meter, mens det videre fra avkjørselen til KS1 (feltbenevnelse i gjeldende plan, nå BK) er regulert en vegbredd på 4,75 meter i gjeldende pan. I planendringen er det nå regulert fortausbredde 3,0 meter frem til avkjørselen til bolig BK. Videre nordover er fortausbredden 2,0 meter. Kommunen har bedt om at offentlig veg (o_KV3) avsluttes etter tunnelen og videre veg frem til boligprosjektene reguleres som felles kjøreveg i reguleringsendringen (f_KV4).



Videre er svingen (etter planlagt tunnel) ikke regulert med god nok bredde for at personbiler kan møte lastebiler. Det foreslås derfor en utviding av denne svingen på innsiden av vegen. Dette er også regulert inn på oppdatert plankart.

Møteplasser langs felles gangveg

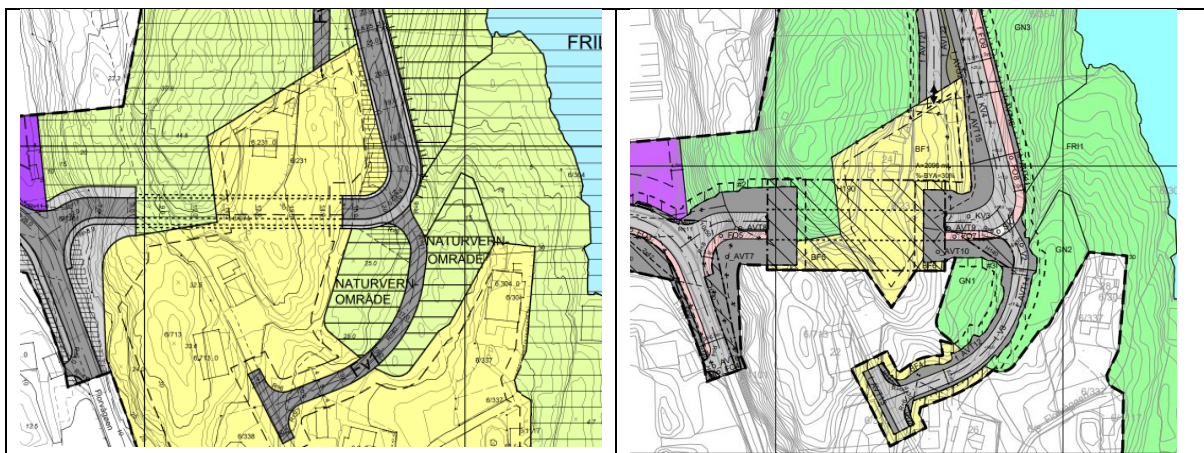
Det er behov for å flytte noe på møteplassene langs felles gangveg for å tilpasse disse til uteoppholdsarealet og brannoppstillingsplassene. Møteplassene reguleres som felles gangveg på plankartet, likt som i gjeldende plan.



Tunnel

Vi foreslår å etablere en kortere tunnel (flytte påhugget som ligger nærmest sjøen i øst, lengre vestover), på grunn av veldig liten fjelloverdekning i dette området. Portalen er flyttet i oppdatert plankart. Dette er i tråd med anbefaling fra geolog og vil føre til bedre sikt på vegen og i siktsonen gjennom svingen. En slik løsning vil også medføre at foreslått breddeutvidelse kan utføres på innsiden av svingen.

Det er på forslaget til nytt plankartet regulert inn en sikringssone på/over tunnelen. I sikringssonen kan det utføres normal virksomhet i samsvar med reguleringsformålet. Alle tiltak som kan påvirke tunnelen skal godkjennes av kommunen.



Andre mindre endringer /justeringer

- Gjeldende bestemmelse pkt. 5.2.1: Ordlyd i, siste setning, om hva som kan tillates av tiltak innenfor friluftsområdet er endret til også å inkludere pumpehus og ledninger:

6.1.1 Friluftsområder kan nyttes til turliv og lek. Nødvendige byggverk og anlegg for dette, som ikke er til hinder for områdets bruk som friluftsområde, kan tillates av kommunen. Dette gjelder også mindre bygg for tekniske installasjoner som trafokiosker, pumpehus, rør, ledninger o.l.

- Planen er regulert i to vertikalnivå i reguleringsendringen, nivå 1 under bakken og nivå 2 på bakken. På nivå 1 reguleres to garasjeanlegg for bolig/fritidsbebyggelse (BGF) samt vegformålene i tunnelen. Dette er i tråd med gjeldende plan.

- Ny bestemmelse til sikringssonen:

8.2.4 I sikringssonen kan det utføres normal virksomhet i samsvar med reguleringsformålet. Alle tiltak som kan påvirke tunnelen skal godkjennes av kommunen.

- Endring av bestemmelser til formål BK (konsentrert småhusbebyggelse) og BB (blokkbebyggelse), presisering av ordlyd, byggesoner endres til byggegrenser:

4.2.4 Balkonger og heis-/trapperom tillates å overskrides regulerte byggesonegrenser.

4.3.4 Balkonger og heis-/trapperom tillates å overskrides regulerte byggesonegrenser.

- Nye bestemmelser for å få bedre tilpasninger mellom de ulike formålene, punkt 4.2.6, 4.3.6 og 4.4.1:

Det tillates et avvik på +/- 0,5 m på regulerte planeringshøyder (PH). Mindre endringer og tilpassinger mot tilgrensende arealer er tillatt.

- Ny bestemmelse til Industriformålet:

4.5.2 Det tillates etablert midlertidig avkjørsel og parkering utenfor byggegrensen i IND2 frem til ny adkomst er etablert fra nord.

- Nye bestemmelser til nye feltnavn.
- Ordlyd/språk rettes i tråd med dagens bruk.

7 Konsekvensene av endringen

Konsekvensene av endringene skal spesielt vurderes ut fra naturmangfold, universell utforming og barn og unges interesser. I tillegg har vi tatt med et punkt om risiko og sårbarhet.

7.1 Konsekvenser for naturmangfold

Planendringen vil ikke føre til endringer for naturmangfoldet sammenliknet med gjeldende plan. Utbyggingsområdene er ikke endret i den mindre endringen bortsett fra noen justeringer i vegformålet og presiseringer knyttet til terrenginngrep.

7.2 Universell utforming

Den mindre endringen forbedrer tilgjengeligheten sammenliknet med gjeldende plan. Alle lekeplassene knyttet direkte til boliger vil ha universell tilgjengelighet. Alle boligene vil få universell tilkomst.

7.3 Barn og unges interesser

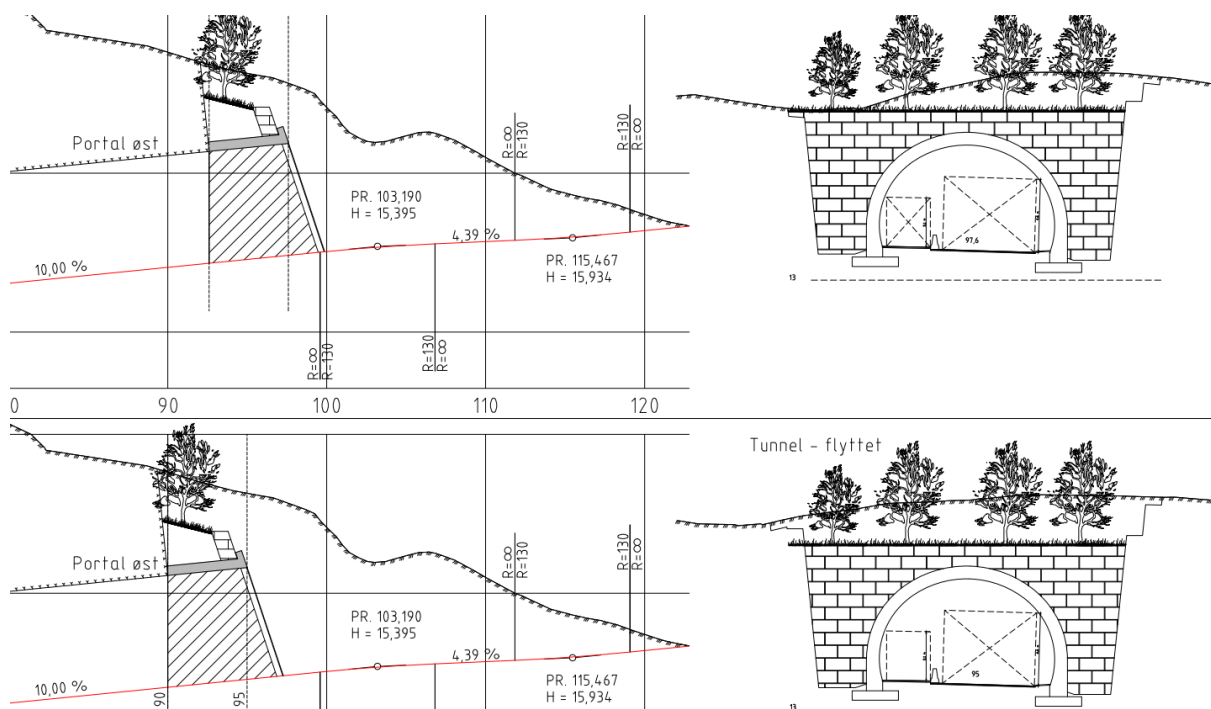
Barn og unges interesser blir også bedre ivaretatt etter den mindre endringen. Det er utført mindre omdisponeringer av arealer ved lekeplassene, men det totale arealet er beholdt. Tilkomst til utearealer og lekeplasser er forbedret. Tiltaket vil føre til tryggere skoleveg med etablering av et bredere fortau.

7.4 Risiko- og sårbarhet

Tunnelen er gjort ca. 2,6 meter kortere i forslaget til planendring. Dette gir flere fordeler. Tunnelen får bedre fjelloverdekning ved påhugget, som gjør sikringsarbeidet i denne enden enklere. Gjeldende plan har ikke regulert nødvendig breddeutvidelse i svingen like øst for tunnelen. Det er nå lagt inn utvidelse slik at en personbil og en lastebil kan møtes her uten at dette har medført redusert frisikt i innerkurven mot tunnelen, eller at muren på utsiden av vegen er flyttet.

Vegen til boligene på Skarpaneset forventes å få en ÅDT på ca. 400 med antatt hastighet/fartsgrense på under 50 km/t. Med så små trafikkmengder vil ikke en liten endring av lengden på tunnelen kunne beregnes eller måles som en endring av støy fra trafikken.

Tunnelportalen vil være synlig fra sjøen, men det er i gjeldende bestemmelser krav om at tunnel skal i hver ende avsluttes med beplantet portal.



Planlagt tunnelportal nederste bilde, sammenliknet med slik det lå i gjeldende plan (øverst).

Reguleringsendringen fører ikke til mer støy. Planlagt ny bebyggelse er i tråd med gjeldende plan og det vil derfor ikke føre til ytterligere trafikk. Trafikksikkerhet forbedres med breddeutvidelse i svingen og bredde på fortau.

8 Oppsummering

Det er behov for å gjøre noen mindre endringer i reguleringsplan for Skarpaneset. Endringene er nødvendige for å gjennomføre intensjonen med planen. Endringene gjelder ikke for planlagt utnyttelse, byggegrenser eller byggehøyder, men først og fremst for teknisk infrastruktur som annen veggrunn, snuhammer og renovasjon, noen mindre formålsendringer og endring av planeringshøyder.

Planendringen vil føre til at planen kan gjennomføres etter intensjonene som ligger i gjeldende plan. I tillegg vil alle felles uteareal knyttet til boligformålene få universell tilgjengelighet. Endringene vil kun ha positive konsekvenser sammenliknet med gjeldende plan.

Endringene som er beskrevet vil ikke påvirke gjennomføringen av planen ellers, eller gå utover hoveddrammene i planen. Prosjektet er i tråd med kommuneplanens arealdel og er ferdig regulert. Hensynet til natur- og friluftsområder påvirkes ikke av endringen, og barn og unges interesser og universell utforming forbedres som følge av endringen.

Endringer i feltbenevnelse er lagt ved i vedlegg I.

Plankartet er oppgradert til gjeldende SOSI-standard og pbl. 2008. Arealet helt i sør er ikke tatt med i reguleringsendringen da det ikke kan settes krav til detaljregulering i en detaljreguleringsplan etter pbl 2008. Nødvendig areal til sikringssoner for tunnelen og avkjørsel til boligområdet i sør er tatt med i reguleringsendringen.

Vedlegg I

Endring i feltbenevnelser

Gjeldende plan	Forslag til reguleringsendring
FS	BF (Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse)
KS	BK (Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse)
B	BB (Boligbebyggelse – blokkbebyggelse)
	BGF (Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse)
Industri	IND (Industri)
Kommunalteknisk anlegg/søppeloppstillingsplass	ØK (Øvrige kommunaltekniske anlegg)
	UTE (Uteoppholdsareal)
Felles lek	LEK (Lekeplass)
Kjøreveg	V (Veg)
Kjøreveg	KV (Kjøreveg)
Fortau	FO (Fortau)
Felles kjørbare gangveg	GG (Gangvei/gangareal/gågate)
Annen veggrunn	AVT (Annen veggrunn – teknisk anlegg)
Annen veggrunn	AVG (Annen veggrunn – grøntareal)
	SK (Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer)
Naturområde	GN (Naturområde)
Friluftsområde på land	FRI (Friområde)
Friluftsområde i sjø	FLV (Friluftsområde i sjø og vassdrag)