

Planskildring

Endring nr. 6 av reguleringsplan for bustader på
Straume Sør,
gbnr. 35/5, 58 mfl. - Straume



Nasjonal arealplan-ID: 4626_124620080011

Sist revidert: 18.06.2025

Vedtatt: __.__.____

Innhald

1.	Samandrag av endringa	2
2.	Nøkkelopplysingar	3
3.	Intensjonar og mål med endringa	4
3.1	Kvalitetar som endringa bidreg med.	4
4.	Planprosessen	4
4.1	Rettleiingsmøte	4
5.	Gjeldande reguleringsplan.....	5
5.1	Tidlegare reguleringsendring	6
6.	Skildring av planområdet	6
7.	Skildring av reguleringsendringa	10
7.1	Følgjande endringar er innarbeidd i plankartet:.....	10
7.2	Følgjande endringar er innarbeidd i føresegnene:	11
7.3	Vurdering av endringa.....	12
8.	Konsekvensar av reguleringsendringa	18
8.1	Barn og unges interesser	18
8.2	Terreng og landskap.....	18
8.3	Folkehelse og friluftsliv	18
8.4	Naturressursar og naturmangfaldslova	19
8.5	Trafikktryggleik.....	19
9.	Varsel om oppstart og merknader til endringa	19
9.1	Merknader frå naboar.....	Feil! Bokmerke er ikke definert.

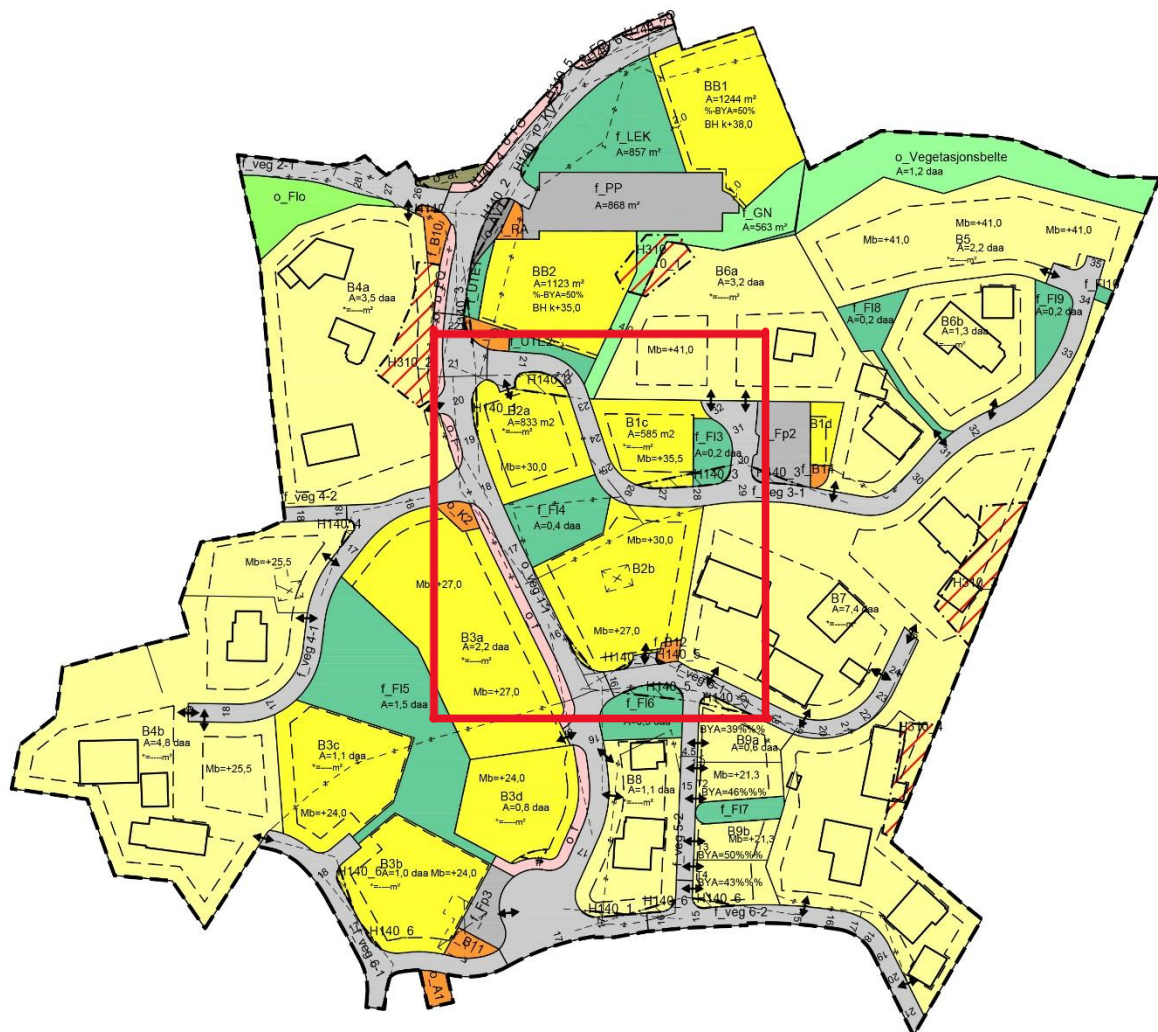
1. Samandrag av endringa

I samsvar med plan- og bygningslova § 12-14 fremmar HOLON Arkitektetur på vegne av Straume MesterBygg AS framlegg til endring etter forenkla prosess for del av følgande gjeldande reguleringsplan:

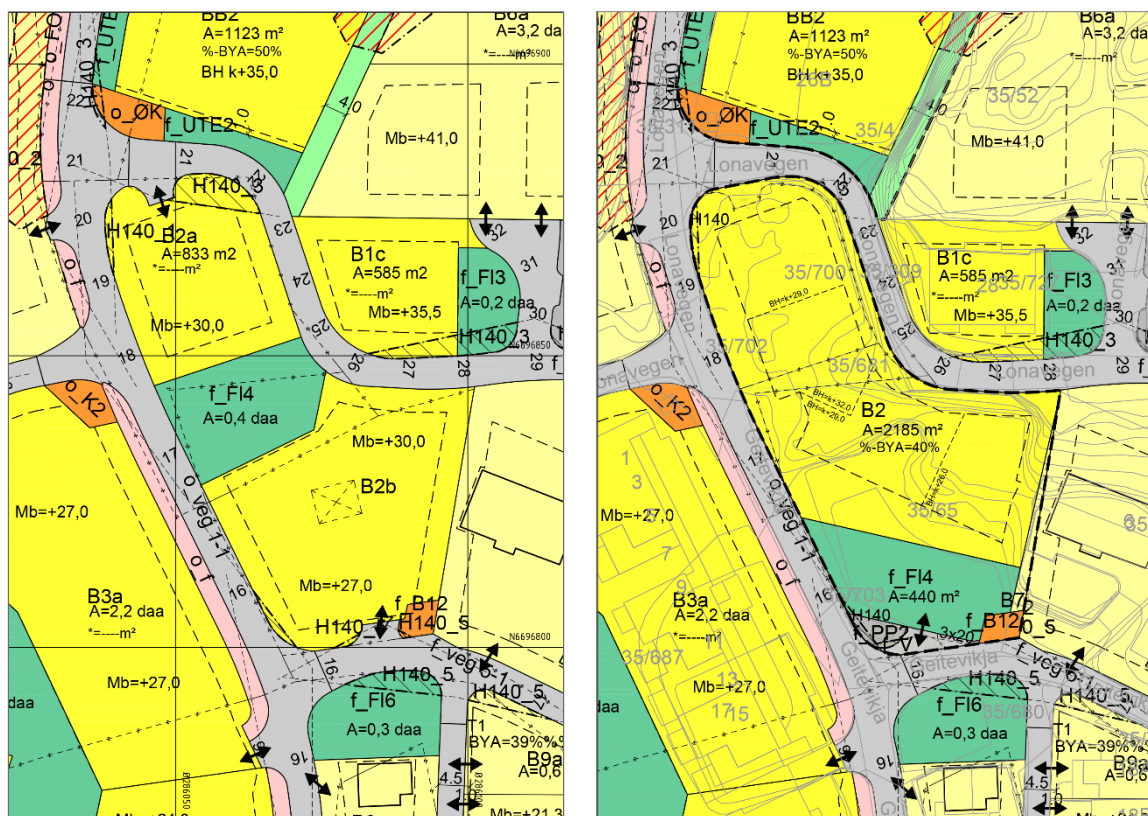
1. Plannamn: Reguleringsplan for Straume Sør, gnr. 35/5 mfl.

PlanID: 4626_1246-20080011, Vedteken: 30.05.2013

Endringane som blir gjort fører til auke i tal på bustadeiningar og justering av formåls- og byggegrenser. Maksimal byggehøgde er endra, garasje er samla i eitt anlegg og gode kvalitetar på uteareal blir sikra gjennom føresegn.



Figur 1: Gjeldande plankart med aktuelt område markert



Figur 2: Utsnitt av gjeldende plan

Endra plankart

Desse endringane er gjort:

- Nordre avkøyrser er fjerna. Endringa gjer at det blir berre tilkomst frå sør.
- Avkøyrseren til garasjeanlegget er flytta lenger vest, nye siktlinjer.
- Regulerte byggehøgder er endra frå kote +30,0 til høvesvis +26,0, +29,0 og +32,0.
- Areala for bustader er samla i eitt felt B2 – redusert totalareal i formål og BYA. Bustadformålet er endra frå konsentrert småhus til blokker. Byggegrensa er endra for å bli tilpassa utbygginga.
- Eigedomsgrenser som skal opphevast er oppdaterte.
- Leikeplassen er flytta til sør for B2.
- Fellesarealet for renovasjon f_B12 har fått ei litt anna form.
- Formålsgrensa mellom B2 og B7 i aust er flytta for å samsvare med eigedomsgrensa.
- f_B12 er endra frå formålet avlaupsanlegg til renovasjon, i samsvar med føresegnene.
- Garasjeanlegget er skilt ut som eige formål (f_BGF) på vertikalnivå 1.

Føresegnene er oppdatert i samsvar med endringar gjort i plankartet, sjå avsnitt 7.2.

2. Nøkkelopplysingar

Gnr./bnr. (hovudeigedommen)	Gnr. 35, bnr. 65, 681 og 700
Gjeldande planstatus (regulerings-/kommuneplan)	Detaljregulering
Forslagsstillar	Straume MesterBygg AS
Grunneigarar (gnr./bnr. på alle eigedommane innanfor planområdet, ev. namn på grunneigarar)	Gnr. 35:

	- Bnr. 4, Nydal Eiendom AS - Bnr. 38, Privat eige - Bnr. 65, Bybo AS - Bnr. 309, Straume MesterBygg AS - Bnr. 681, Bybo AS - Bnr. 700, Straume MesterBygg AS - Bnr. 702, Øygarden kommune
Plankonsulent	HOLON Arkitektur AS
Hovudformål med endringa	Samle bygg i ein samanhengande struktur og justere høgder og utnytting.
Storleik på planområdet i daa	1,4 daa
Tal på nye bustadeiningar i endringa	3 nye bustader – frå 17 i gjeldande plan til totalt 20
Aktuelle problemstillingar	MUA, renovasjon
Oppstartsmøte for endringa, dato	Rettleiingsmøte 16. desember 2024
Utsendt varsel om reguleringsendring, dato	18.06.2025 varsla digitalt
Sendt til uttale (offentlege instansar), dato	18.06.2025

3. Intensjonar og mål med endringa

3.1 Kvalitetar som endringa bidreg med.

Endringa skal sikre ei utnytting av tomta med ei meir kompakt løysing enn i gjeldande plan. Todelinga med konsentrerte bustader i gjeldande plan viste seg å vere vanskeleg å få til. To garasjeanlegg, kor den nordre ville fått svært bratt tilkomst, var ei dårleg løysing. Ei lita, oppdelt utbygging med underjordisk garasje ville ikkje svare seg. Samla i ei blokk blir prosjektet meir arealeffektivt og ein får fleire bustadeiningar på mindre avtrykk.

Leikeplassen blir flytta til sørsida, kor det vil vere dei beste soltilhøva. Leikeplassen blir sikra fire leikeapparat og opparbeiding med naturmaterialar. Den eine av to avkøyrslar inn til garasjeanlegget blir fjerna og dermed blir garasje samla i eitt anlegg innunder leikeplassen og terrenget. Det gjer at trafikken blir samla på ein stad, som aukar tryggleiken. Høgdena blir tilpassa naboar i terrenget ovanfor, slik at bygget er ein etasje lågare (k+26) framfor Lonavegen 28 si langsida, og ein etasje høgare på midten, om lag der leikeplassen ligg i gjeldande plan. Det følger opp dialogen som har vore med nabo og er ei betring samanlikna med gjeldande plan.

4. Planprosessen

4.1 Rettleiingsmøte

Det har vore eit rettleiingsmøte mellom kommunen og forslagsstillar 16. desember 2024. I møtet gav kommunen følgande tilråding:

Før endringsdokument vert sendt inn bør det bli sett nærmare på løysing for uteopphaldsareal, og ein bør ha dialog med ØyVAR om renovasjonsløysing. Kommunen er positiv til å gjennomføre

endringa etter forenkla prosess, då ein som utgangspunktet ikkje ser at endringa kjem i konflikt med vilkåra i pbl. § 12-14 andre ledd.

5. Gjeldande reguleringsplan



Figur 3: Gjeldande reguleringsplan 20080011

Hovudformålet med gjeldande plan er å legge til rette for fortetting og utbygging av frittliggende bustader, konsentrerte bustader og bustadblokker. Jf. føresegn § 1. Endringsframlegget er i tråd med dette.

Målet med gjeldande detaljregulering innanfor området som skal bli endra, er å bygge to bygg med konsentrerte bustader i felt B2a og B2b. Planen opnar for 6 rekkehus i B2a og ei rekke med fem vertikaldelte tomannsbustader med totalt 11 bustadeiningar i B2b. Leikeplassen ligg mellom dei to felta B2a og B2b, og dei andre ubygde areala sett av til bustad, er meint for uteoppholdsareal. Planen opnar for garasjeanlegg under begge bygga med avkøyrslar til kvar av dei, ein i nord og ein i sør.

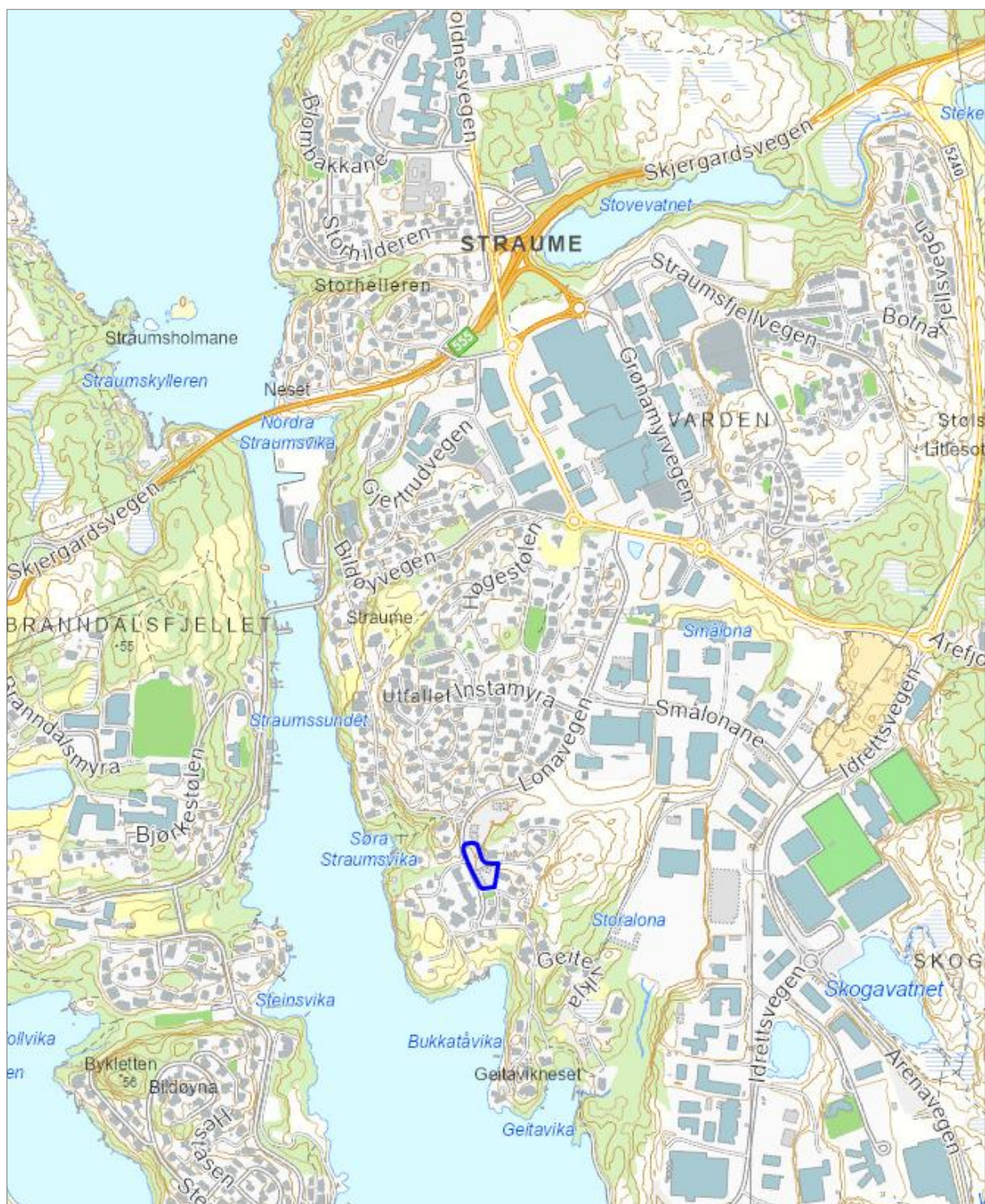
5.1 Tidlegare reguleringsendring

Det har tidlegare vore gjennomført 4 endringar av planen:

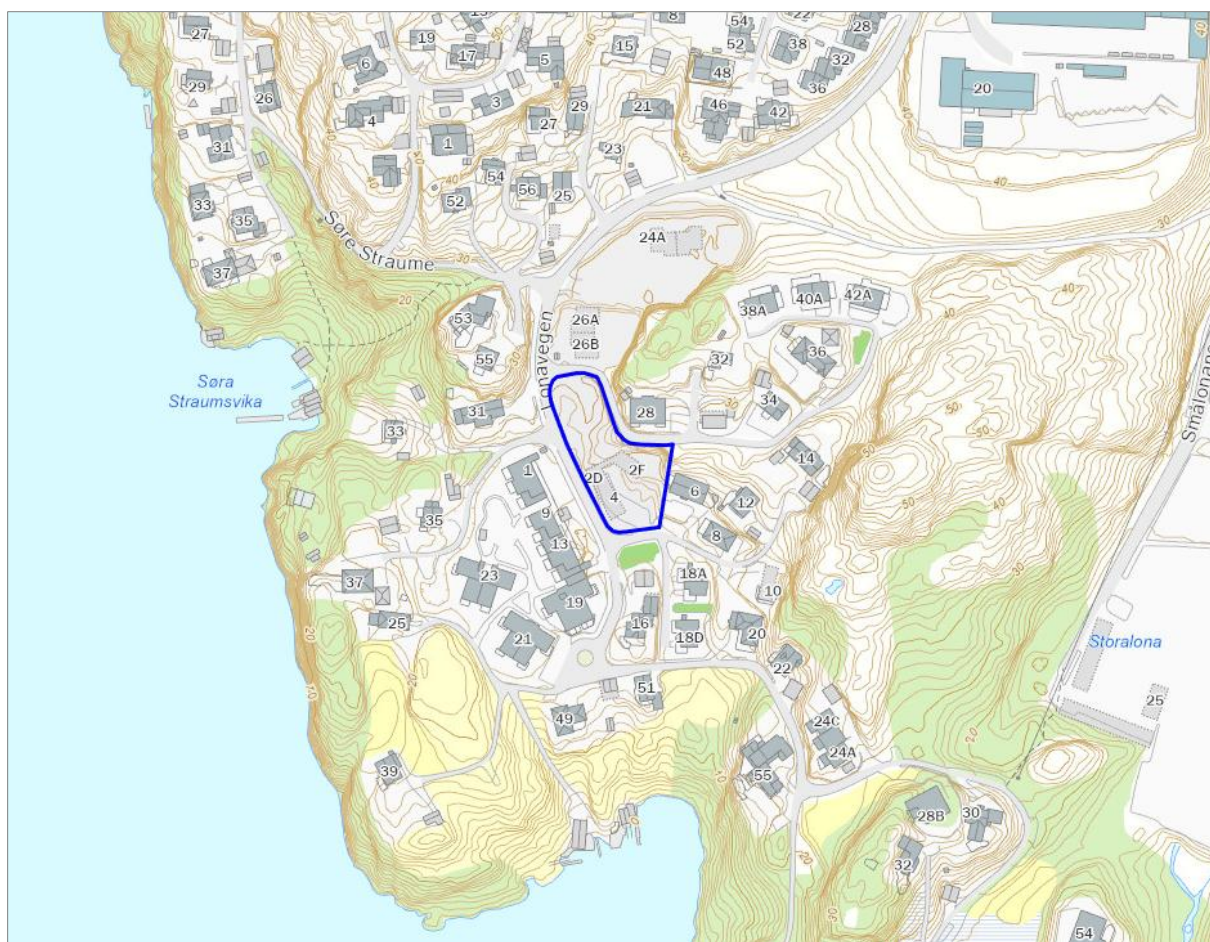
- Endring nr. 1 blei godkjent 03.12.2013, og gjaldt endring av tal på bustader.
- Endring nr. 2 blei godkjent 10.03.2015, og gjaldt endring av vegstrekingar og endra rekkefølgekrav.
- Endring nr. 3 blei godkjent 06.06.2019, og gjaldt innregulering av eigedomsgrense for felt B9.
- Endring nr. 4 blei godkjent 18.12.2019, og gjaldt mindre justering av tilkomstveg, bustadformål og justering av byggegrense. Faresone for høgspenlinje er fjerna frå plankart og føresegn sidan ho er lagt i bakken.
- Endring nr. 5 blei godkjent 6.03.2025, og gjaldt auke i tal bustadeiningar, justering av føremåls- og byggegrenser, og auka storleik på parkeringsareal. Maks byggehøgde blei endra og det er planlagt ei ny løysing for renovasjon.

6. Skildring av planområdet

Planområdet ligg rett sør for Straume sentrum i Øygarden kommune. På Straume finn ein mellom anna Sartor senter og eit mangfald av service- og tenestetilbod. Sartor senter ligg i underkant av 700 meter frå planområdet. Det er om lag 15 km til Bergen sentrum. Ein kjem til planområdet via Lonavegen.



Figur 4: Området ligg tett på Straume sentrum, 800 meter eller 10 minutt å gå langs Lonavegen. Kjelde: Fylkesatlas



Figur 5: Området for endringa ligg sentralt i den gjeldande reguleringa sitt utbyggingsfelt. Kjelde: Fylkesatlas



Figur 6: Flyfoto frå 2023 med plangrense for endringa. Kjelde: Norge i bilder



Figur 7: Planområdet fra sør, mai 2022. Kjelde: Google Street View



Figur 8: Planområdet fra nord, august 2023. Kjelde: Google Street View

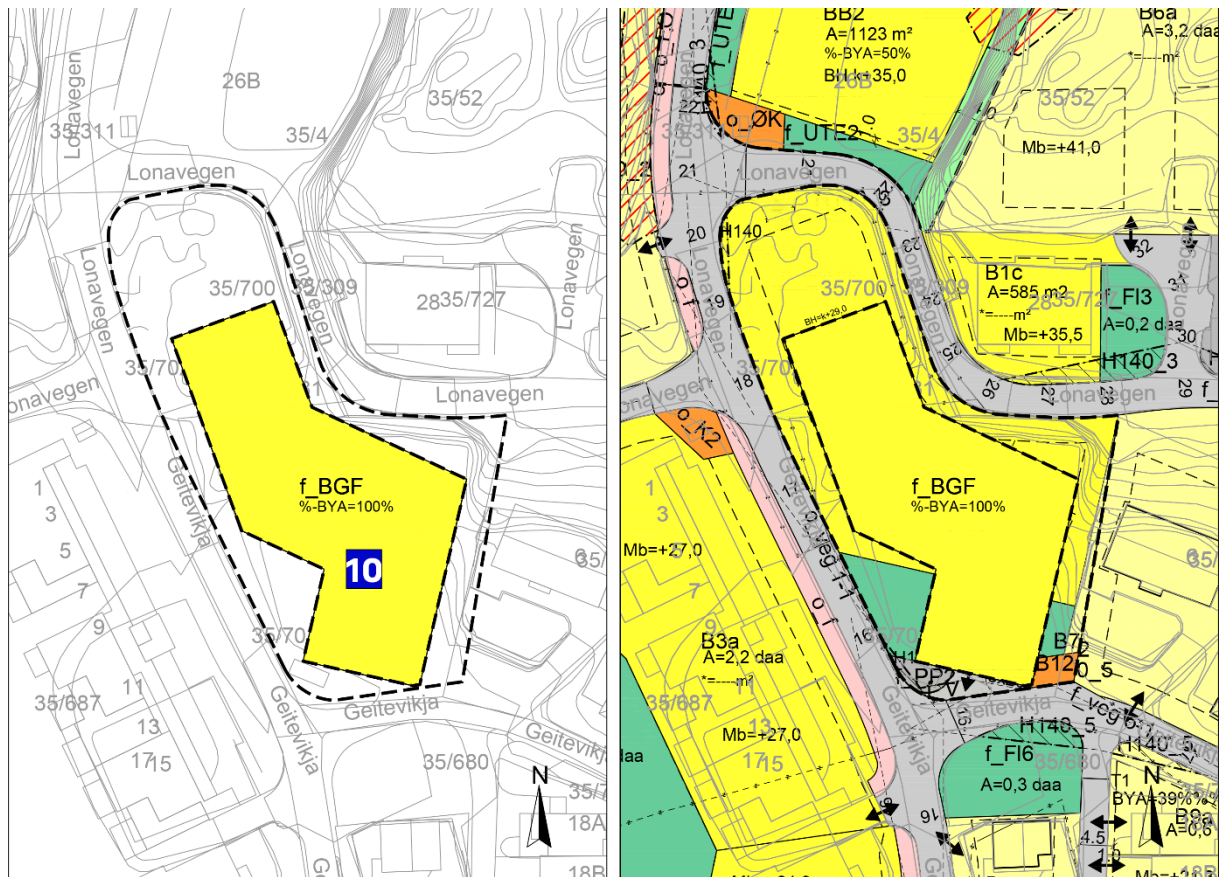
7. Skildring av reguleringsendringa

7.1 Følgjande endringar er innarbeidd i plankartet:



Figur 9: Endringar er vist med tal på plankartet frå planendringa i 2019 til venstre og nytt endringsframlegg til høgre

1. Nordre avkørsel er fjerna, saman med frisktlinjer og -soner. Planendringa legg opp til eitt garasjeanlegg med ein enkelt avkørsel.
2. Regulerte byggehøgder er endra, det er tre ulike byggehøgder innanfor byggegrensa. I gjeldande plan var det berre ei byggehøgde på areala inntil skjeringa i nord.
3. Areala for bustader (tidlegare konsentrert småhus, no blokk) er samla i eitt felt. Byggegrensa er tilpassa fire meter til eigedomsgrensa og skisseprosjektet si utstrekning.
4. Eigedomsgrenser som skal opphevast er endra.
5. Leikeplassen er flytta til sør, kor det er betre soltilhøve og større, samla, ope uteoppholdsareal.
6. Avkørselen til garasjeanlegget er skyvd nærmare krysset i vegen Geitevikja. Dette er eit resultat av at volumet under terreng er rotert så det ligg fire meter unna naboeigedommen. Avkørselen er sentrert mellom to rekker av parkeringsplassar, av plassparande grunnar.
7. Fellesarealet for renovasjon er nær sagt det same, men har fått ei litt anna form.
8. Naboeigedom Lonavegen 28 har sidan gjeldande plan først blei vedtatt hatt ein sørvestre del regulert til B2b. Det er ingen grunn til at privat grunn skal vere inkludert i nabotomta sitt formål, og det er derfor endra til B7, som Lonavegen 28 i gjeldande plan. Reguleringsplanen er no tilpassa oppmålte eigedomsgrenser.
9. Parkering for høge HC-bilar er lagt utandørs i P, medan lågare bilar kan køyre inn i garasjen.



Figur 10: Vertikalnivå 1 med garasjeanlegg

10. Garasjeanlegget i gjeldande plan var avgrensa av byggegrensene i vertikalnivå 2. Med dette endringsframlegget får garasjeanlegget eige formål *Garasjeanlegg for bustader-/fritidsbusetnad* (f_BGF) på vertikalnivå 1. Denne løysinga er valt på grunn av overlapp med leikearealet og ei avgrensing som heller ikkje elles samsvarar med blokka si utstrekning. Dette formålet er betre tilpassa naudsynnte areal som bod og sykkelplassar enn til dømes parkeringshus.

7.2 Følgande endringar er innarbeidd i føresegnene:

Utanom retting av skrivefeil og liknande, er følgande endringar gjort i føresegnene:

- Alle referansar til B2a og B2b er endra til B2.
- 4.3.1 refererer no til B2 og bustadblokk.
- 4.3.2 er endra til BYA 40 % og det er lagt til kvalitetskrav til uteområda.
- 4.3.3 Samla felt for bustader og auka tal på bueiningar til 20. Viser til plankart for byggehøgder og unntak for heisoppbygg.
- 4.3.4 Parkeringsgarasje er flytta til vertikalnivå 1. Ny føresegn 4.3.4 krev seinking av overvatn på eiga tomt.
- 4.3.5 om avgrensing av universelt utforma bustader er stroke, styrt av TEK17.
- Tidlegare 4.3.6–8 er flytta til det nye avsnittet 4.10 om garasjeanlegget i vertikalnivå 1, f_BGF, og justert i innhald. Med berre eitt bustadfelt, er setninga om at garasjeanlegget skulle vere felles for dei tidlegare to stroke. Det er òg ei ny føresegn 4.10.1 som definerer kva f_BGF er til. Det er

lagt til krav om sykkel- og gjesteparkering og fri høgde i anlegget. Kravet til bilparkering er i praksis redusert med ein plass.

- 4.9.1 Feltet B2 har fått same kravet til MUA som BB1 og BB2, ein reduksjon frå 100 m² til 60 m² for bustader større enn 65 m².
- 4.9.2 Leikeplassen f_Fl4 er gitt fleire kvalitetskrav.
- 5.1.12 Ny føresegn definerer vegformål f_V som tilkomst til B2.
- 5.3.1 Lagt til felt f_PP2 som er felles for bustadene B2 og har HC-parkering dimensjonert som kantstopp.

7.3 Vurdering av endringa

I plan- og bygningslova § 12-14 andre ledd er det opna for at endringar av plan kan bli gjennomført etter forenkla prosess. Dette gjeld endringar som i liten grad påverkar gjennomføringa av planen elles, ikkje går utover hovuddrammene i planen og heller ikkje råkar ved omsynet til viktige natur- og friluftsområde.

Hovuddrammene til gjeldande plan er gitt av at det er ein bustadplan. I gjeldande plan er det 17 bustadeiningar delt mellom rekkehus og leilegheiter i tre etasjar innanfor planavgrensinga til planendringa.

Endringsframlegget omarbeider innanfor hovuddrammene. Det blir tre fleire bustadeiningar, mens dei omarbeidde høgden på bygga gjer at naboar bakanfor ikkje mistar utsikt når bygga blir samla i eitt volum. Utanom den lågaste delen i aust, vil bygga vere to meter høgare på rundt 1/3 av byggets lengde og elles vere ein meter lågare enn det gjeldande plan opnar for. I gjeldande plan er det tillate med tre etasjar, i dette framlegget varierer dei altså mellom to og fire for å få meir variasjon og betre estetisk uttrykk. Naboar i vest vil få innsyn frå fleire leilegheiter når tyngdepunktet i bygget blir flytta nordover, men blir elles ingen vesentlege verknadar. Parkeringsanlegg er planlagt under bakken, og uteopphaldsareal delt mellom leikeplass og resterande ubygd areal. Parkeringsanlegget blir vidareført, med ein færre avkøyrser. Leikeplassen blir flytta til det søre området, kor det er betre med sol, og gitt kvalitetskrav.

Bustadene som er planlagt er av variert storleik, mellom 50 og 120 m². Det opnar for både førstegongskjøparar og barnefamiliar, som ser etter eit sentrumsnært og roleg strøk. Med under ein kilometer til butikkar og tenester, er det ei ønska utvikling med fleire bustader her. Kravet til MUA for bustader over 65 m² er redusert frå 100 m² til 60 m² per bustadeining, i tråd med førre planendring (endring nr. 5). Det tillét ei meir kompakt utnytting òg med familiebusader. Leilegheitene blir gjennomgåande og sørvestvendt med balkongar, som gir dei godt med sol. Med gangavstand til sentrum, er parkeringskravet endra frå minimum 1,5 bilplassar per bueining til minimum 29 bilplassar totalt (1,45 per bueining). Det er òg sikra både gjesteplass utandørs og sykkelplassar innandørs.

Nedanfor er tabellar som visar korleis arealformåla og areal er endra. I gjeldande reguleringsplan ville areal på garasjeanlegg bli rekna ut ifrå BYA på B2a og B2b. Etter planendringa vil garasjeanlegget ha eige formål, *garasjeanlegg for bustader-/fritidsbusetnad*, på vertikalnivå 1. Det kan òg vere greitt å merke seg at enkelte underformål er endra i samband med planendringa. *Bustader - konsentrert småhus* blir til *bustader - blokk*, medan *avløpsanlegg* no er det meir riktige *renovasjonsanlegg* – kor planen ifølgje ØyVAR alltid har vore at avfall frå bustader på denne sidevegen skal bli satt ut på

tømmedagar. Arealet er justert i form, men vil fungere som før. Avfall for B2 vil bli samla utandørs ved sida av f_B12. Arealet til B7 på nabotomta er utvida til å stoppe i grensa mellom dei to eigedommane 35/38 og 35/65. Køyreveg er i gjeldande plan del av heile vegarmar, medan det etter endringsframlegget er ein privat avkøyrse, veg.

Tabell 1

Arealformål	Gjeldande navn	Gjeldande plan	Etter endring	Endring
§12-5. Nr. 1 - Bygningar og anlegg		Areal (m ²)	Areal (m ²)	Areal (m ²)
1111 - Bustader-frittliggjande-småhus (B7)		-	42	+42
1112 - Bustader-konsentrert-småhus	B2a	833	-	-833
1112 - Bustader-konsentrert-småhus	B2b	1422	-	-1422
1113 - Bustader-blokker (B2)		-	2185	+2185
1119 - Garasjeanlegg for bustader (f_BGF)	NY, vert.niv.1	-	1363	+1363
1542 - Avløpsanlegg	f_B12	33	-	-33
1550 - Renovasjonsanlegg (f_B12)		-	31	+31
1610 - Leikeplass	f_Fl4	438	440	+2
Sum areal denne kategorien:		2726	4061	
§12-5. Nr. 2 – Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur				
2010 - Veg (f_V)	NY	-	39	+39
2011 - Køyreveg	f_veg 3-1	21	-	-21
2011 - Køyreveg	f_veg 5-1	23	-	-23
2082 - Parkeringsplassar		-	34	+34
Sum areal denne kategorien:		44	72	
Sum areal på vertikalnivå 1:				1363
Sum areal på vertikalnivå 2:		2770	2770	

Det er i liten grad endringar av storleik på dei ulike formåla frå gjeldande til endra regulering. Det er ei meir markant endring i grunnflata som kan bli bygd ut, ettersom %-BYA er redusert. I gjeldande plan kan bustadene teoretisk ha eit fotavtrykk opptil 1412 m². Då er B2a sitt BYA = 50 % på 833 m² og B2b sitt BYA = 70 % på 1422 m². Det kan derimot maksimalt vere eit fotavtrykk på 874 m² etter endringa til BYA = 40 % på 2185 m². I gjeldande plan kunne fotavtrykka rett nok bli minka av arealkravet til uteopphaldsareal, men planen heimlar etter endringa for markant mindre BYA.

Endringa gjer inga skilnad for natur og friluft, sidan tomta er byggemodna og klar til utbygging.

Det er vurdert at føresetnadane i pbl. § 12-14 andre ledd er oppfylt, og at endringa kan bli handsama etter forenkla prosess.

Det er teikna skisser til eit prosjekt, som ligg til grunn for reguleringsendringa.



Figur 11: Oversiktsperspektiv, sett frå vest



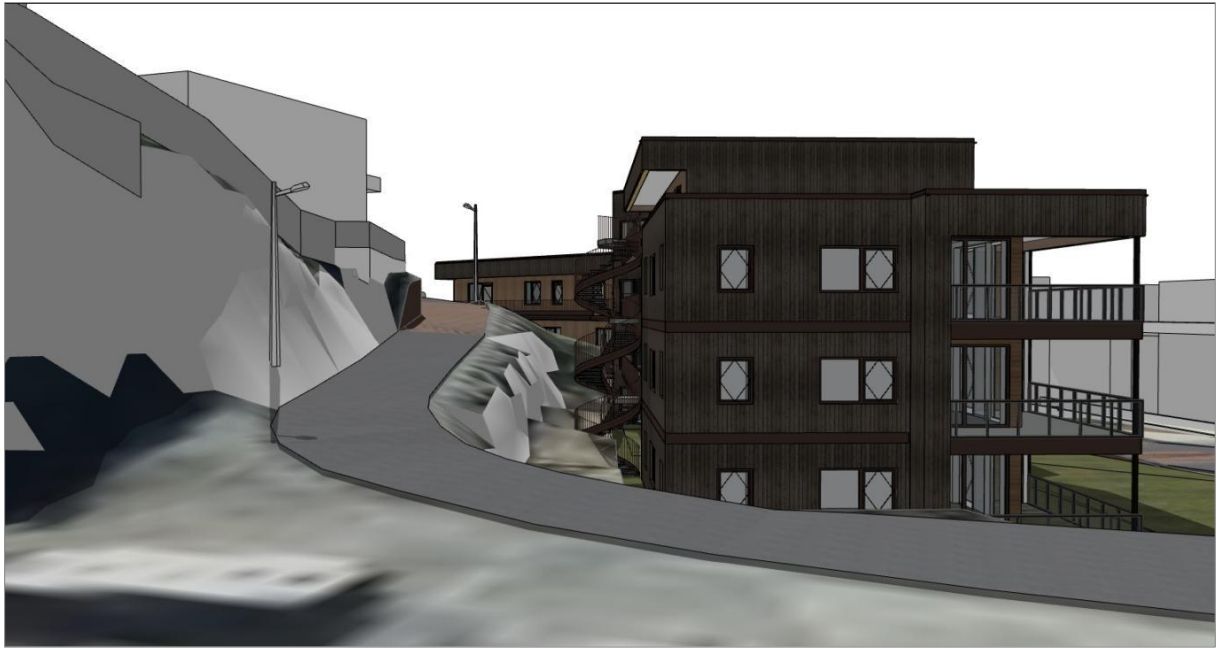
Figur 12: Perspektiv frå Lonavegen 31



Figur 13: Perspektiv frå Geitevikja, ved nummer 19



Figur 14: Perspektiv frå Lonavegen ved krysset i planavgrensinga sin nordende



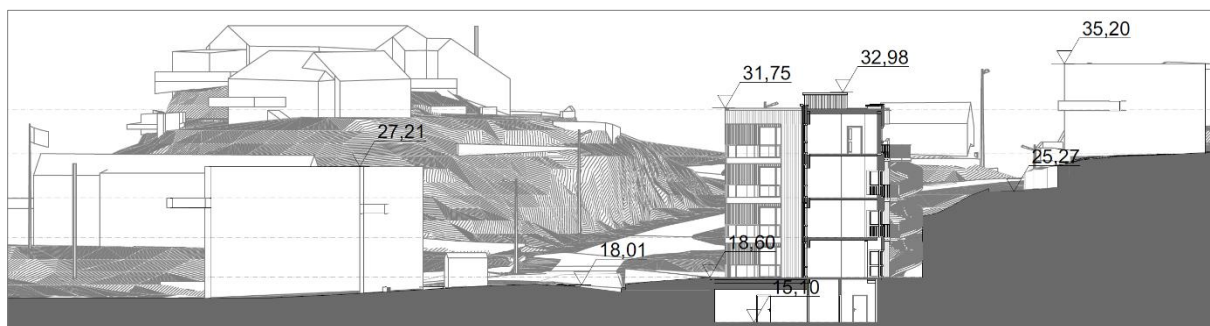
Figur 15: Perspektiv frå sidearm av Lonavegen, planavgrensinga ovanfor



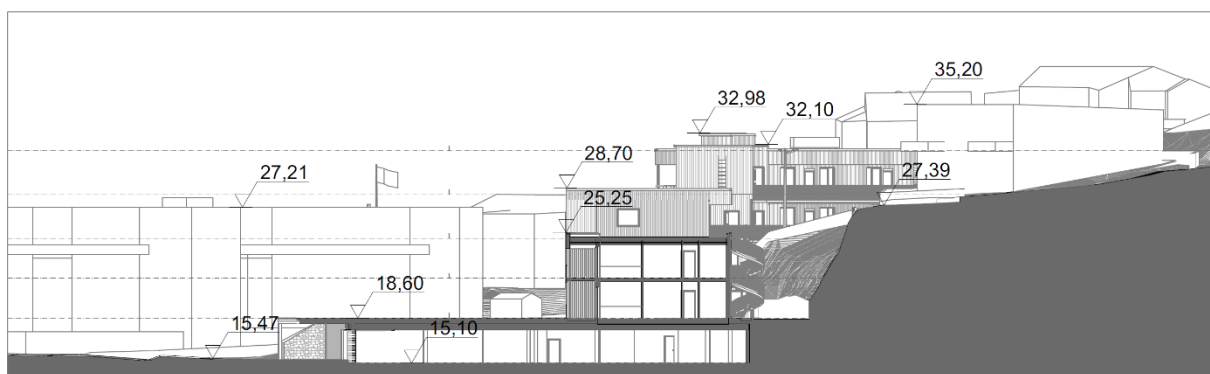
Figur 16: Byggehøgddene er tilpassa bygget ovanfor i terrenget. Naboane vil framleis ha sikt mot sundet.



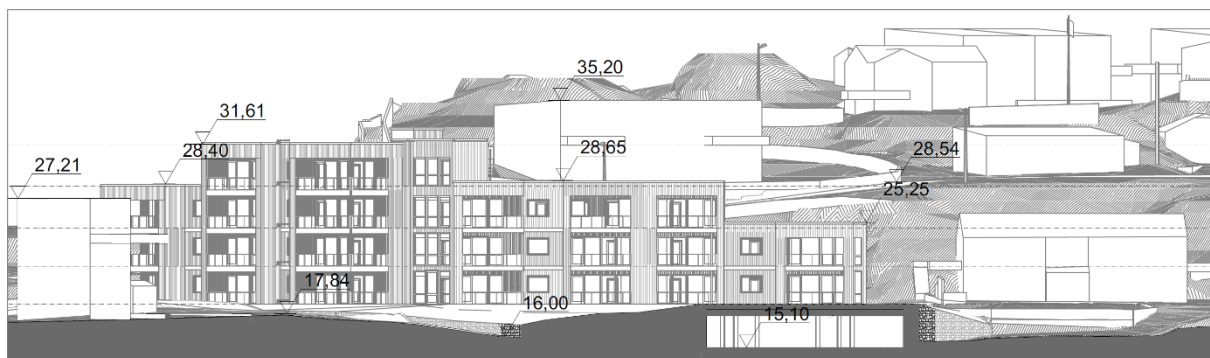
Figur 17: Situasjonsplan med terrengsnittlinjer



Figur 18: Terrengsnitt aust-vest gjennom Lonavegen 28



Figur 19: Terrengsnitt nord-sør gjennom Lonavegen 28



Figur 20: Terrenzschnitt aust-vest gjennom tomtas sørende

8. Konsekvensar av reguleringsendringa

8.1 Barn og unges interesser

Av endringar som er spesielt relevante for barn og unge, har leikeplassen som i gjeldande plan er plassert sentralt mellom to bygg, blitt flytta til sørenden av byggetomta. Det vil gje leike- og uteopphaldsarealet meir sol gjennom året, sidan bygga er plassert på nordsida av arealet. Plasseringa gjer at leikeplassen får visuell kontakt med leikeplassen på andre sida av gata og vil ligge på ei tilsvarande høgde som naboens hage i nr. 6. Slik vil ein få avstand til trafikken i vegen nedanfor og ein samanheng med naboen sitt uteopphaldsareal i aust, heller enn høge skilje. Leikeplassen vil delvis ligge på lokk.

8.2 Terreng og landskap

Terrenghandsaminga og landskapsuttrykket vil vere nokså like etter endringa, samanlikna med kva gjeldande plan opnar for. Bygga er planlagt om lag ein meter lågare i terrenget, men tanken for utnytting er framleis å bygge garasjeanlegg inn i terrenget med bustader over, og fylle igjen terrenget rundt. I gjeldande plan er det mogleg å plassere bygg lenger sør enn etter endringa, men med tanke på skjering og skyggeeffekt, ville det vore logisk å plassere bygg mot nord òg tidlegare. Endringa formaliserer dette.

Grunna avkøyrseplan til garasjeanlegget, må søre delen av tomta byggast opp til omlag tre meter over vegnivået. Utearealet vil like fullt skrå ned mot vegen og ein vil ta vare på den visuelle kontakten på tvers av tomta. Garasjeanlegget vil strekke seg under midten av tomta, der det i gjeldande plan er leik plassert på terreng. Anlegget vil likevel vere mindre synleg, med uteopphald oppå.

Bygningsmassen tar omsyn til landskapet med bygg som allereie er etablert og varierer høgder for å passe verknaden til staden. Terrenget gjer det òg mogleg å ha uteopphald på lokk over eit garasjeanlegg, men på nivå med areal langsmed eigedommen.

8.3 Folkehelse og friluftsliv

Det er ingen vesentlege endringar utanom betre soltilhøve på den sørvendte leikeplassen, som òg vil vere ein møteplass mellom generasjonane.

8.4 Naturressursar og naturmangfaldslova

Naturmangfaldet blir i liten grad påverka av endringa. Med bakgrunn i at naturmangfaldet blei vurdert ved handsaming av gjeldande reguleringsplan, i samband med fjerde planendring i 2019, vil det ikkje vere naudsynt å gjere vurderingar etter prinsippa i nml. §§ 9–12.

8.5 Trafikktryggleik

I endringsframlegget er avkøyrslane i gjeldande plan redusert frå to til ein. Utkøyring frå eit garasjeanlegg fører med seg ei viss fare for at bilen kjem brått på trafikantar i gata. Dermed vil ein avkøyrsel færre vere positivt for trafikktryggleiken i Lonavegen.

Løysing med renovasjon og oppstilling i veg vil vere den same som i gjeldande plan.

9. Varsel om oppstart og merknader til endringa

Varsel om reguleringsendring blei sendt til naboar den 18.06.2025.

Følgande blei varsla i brev:

Eigedom gnr. /bnr.	Namn	Adresse
35/4		
35/21		
35/38		
35/46		
35/52		
35/58		
35/95		
35/104		
35/123		
35/151		
35/283		
35/311		
35/312		
35/351		
35/352		
35/364		
35/495		
35/679		
35/680		
35/687		
35/702		
35/703		
35/704		
35/726		
35/727		
35/736		
35/737		
35/738		
35/739		