

Dato 1.04.2025

Forslag til endring av områdeplan for Li.

Områdeplan Li

Beskrivelse av endringer av planen

Endring av reguleringsplan

Det ble meldt oppstart av endring av reguleringsplan i desember 2023. Det foreslås å endre formål og bestemmelser for næringseiendommene langs Tyriveien. I opprinnelig plan ble eiendommene regulert til boligbebyggelse med krav om detaljregulering. Det foreslås nå å endre til kombinert formål bolig/næring. Samtidig foreslås det å regulere inn en vendehammer i enden av Tyriveien. Dette er en oppfølging av kommuneplanen. Slipp- og hentesonen foreslås flyttet, samtidig som det reguleres fortau langs Birkelundveien. I tillegg så endres byggegrense langs Birkelundveien. Eksisterende enebolig som tidligere var regulert til parkeringsplass foreslås regulert til boligbebyggelse. Hensynssone aktsomhetssone flom legges inn som en oppføring av kommuneplanen. Og hensynssone fra områdereguleringsplan for nytt vann- og avløpsanlegg fra Slattum til Åneby legges inn i plankartet med tilhørende bestemmelser.

KBA_2, KBA_3, KBA_4, KBA_5, KBA_6

Næringseiendommer langs Tyriveien endrer formål fra konsentrert boligbebyggelse til kombinert formål bolig/næring. Bestemmelsen endres slik at det tillates boenheter i feltet, samtidig som at det er næring. Utnyttelsen økes fra BYA=40% til BYA=45%, dette tilsvarer omtrent dagens bebyggelse, men med noen utvidelsesmuligheter på eiendommene, inkludert overflate parkering.

Det foreslås å endre krav til minste uteoppholdsareal (MUA). I gjeldene plan er MUA krav for konsentrert småhusbebyggelse:

- Boliger med 3 rom eller mer 150 m²
- Boliger med mindre enn 3 rom 100m²

MUA blir differensiert ut ifra størrelsen på boenhetene. Boenheter under 50 m² får et MUA-krav på 25m² og boliger over 50m² får et MUA-krav på 50m². Dette er en betydelig reduksjon av dagens krav og krav satt i kommuneplanens arealdel. Dette er allerede utbygde næringseiendommer, hvor man benytter eksisterende bygningsmasse til delvis nye funksjoner. Det er allerede en godkjent boenhet i Tyriveien, og med forslaget til planendring

kan det bli noen flere boenheter. Kvalitetskravene til MUA vil være de samme, som f.eks. krav om mindre helning enn 1:3. Det er snakk om mindre boenheter som ikke vil henvende seg til barnefamilier og beboere med krav til store utearealer. I tillegg så ligger det nærmeste idretts- og nærmiljøanlegget på Li, og grøntområder ved Nitelva.

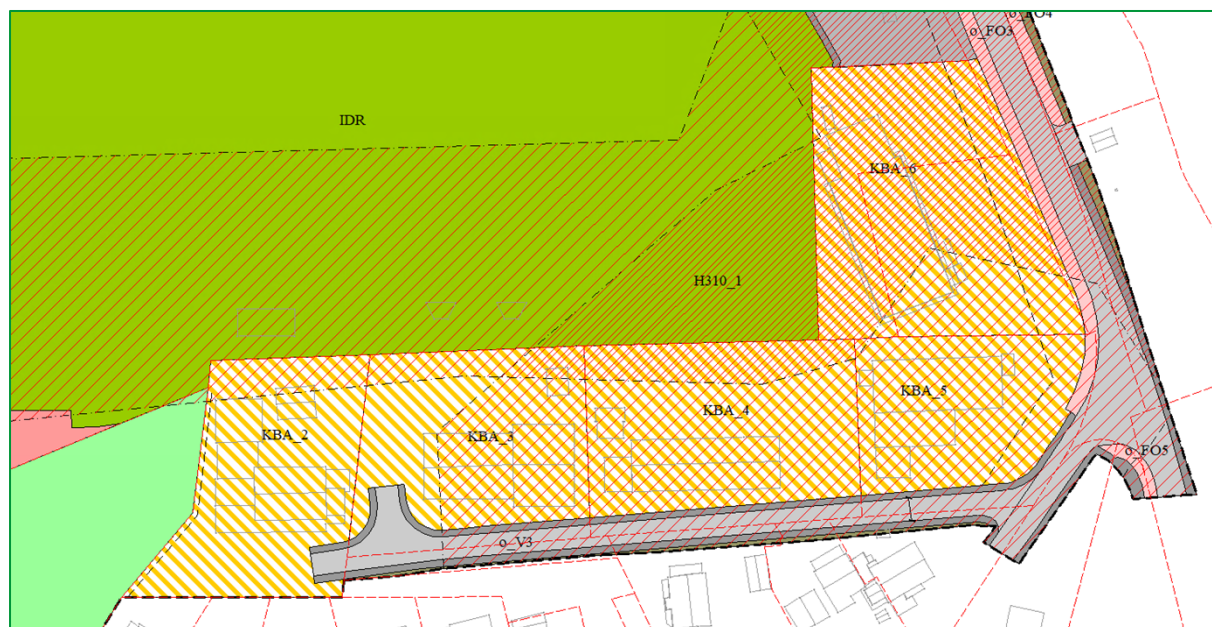
Eksisterende næringsaktivitet kan fortsette. I bestemmelsene foreslås det at fortetning, bevertning, lett industri og lager eller andre næring som ikke vil være en vesentlig ulempe for beboer i form av støy eller andre forurensende aktivitet ved produksjon, skal være tillatt.

Når det gjelder parkering, så foreslås det et krav på 1 parkeringsplass per boenhet. Dette er en endring fra gjeldene plan som fastsett 1,5 antall p-plasser per boenhet. Parkering innenfor hvert felt er viktig for å hindre at det blir villparkering i området. I tillegg settes det krav om 1,5 parkeringsplass per 100m² næring. Dette er hentet direkte fra kommuneplanen.

Det foreslås å endre kravet om detaljregulering for feltet, da det i stor grad er eksisterende bygningsmasse som skal benyttes. Bygging av ny boligbebyggelse utløser krav om detaljregulering, men tiltak innenfor eksisterende bygningsmasse utløser ikke krav om detaljregulering. Med den foreslåtte utnyttelsen, så er det begrensede muligheter for nybygg, påbygg og tilbygg.

For KBA_2 reguleres det en byggegrense på 1 m fra eiendomsgrense mot gnr.5 bnr.1, da det foreligger samtykke fra grunneier av gnr.5 bnr.1 og den eiendommen er regulert til grønnstruktur. I gjeldene plan var byggegrensen 4 m.

Tyriveien endres ikke i reguleringsplanen, men det foreslås at det reguleres inn en vendehammer i enden av veien.



BF_2

I den opprinnelige planen var det regulert for parkeringsplass på gnr.7 bnr.70, og det var forutsatt at bebyggelsen skulle rives. Innløsning av eiendommen og riving er ikke gjennomført. Derfor foreslås det å endre arealformålet for denne eiendommen til frittliggende småhusbebyggelse, i tråd med dagens bruk. Denne eiendommen er i privat eie, og grunneier slipper da å leve i uviss om boligen skal benyttes til parkering eller ikke.

Eiendommen får de samme bestemmelser som felt BF_1.



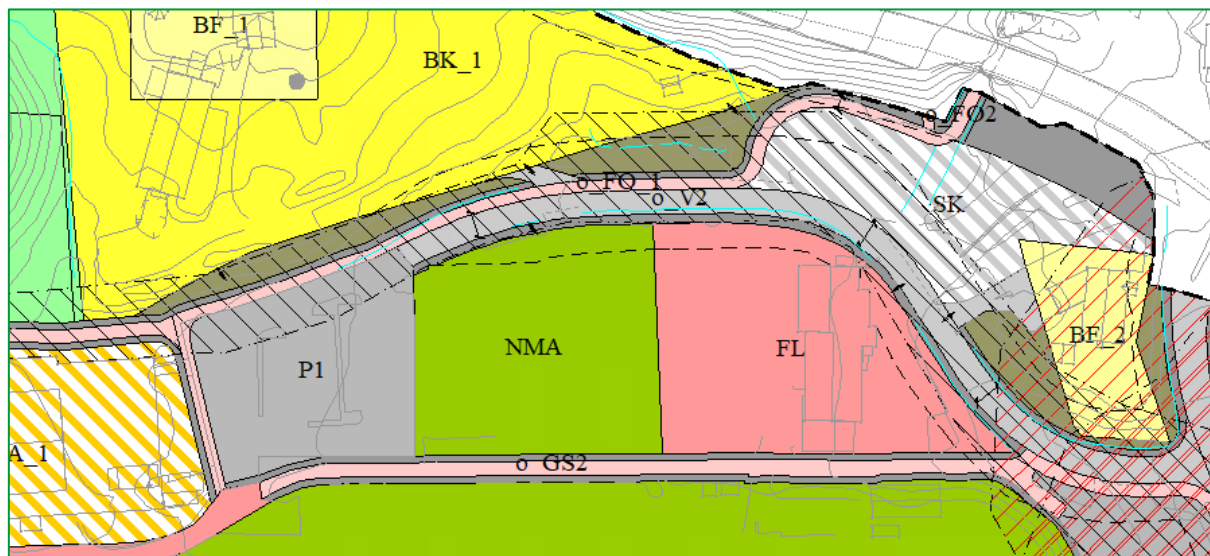
Snuplass for buss og slipp- og hentesone og fortau

Det var regulert snuplass for buss i felt SKF, som ligger akkurat i innkjøringen inn til området. Denne plassen har vist seg å være for liten for å kunne fungere som snuplass for buss. Hensikten var at skolebuss og privatbiler ikke skulle kjøre helt inn til skolen for å slippe av og hente elever. Det forslås nå å endre parkeringsplassene SPA_2 og SPA_3 til dette formålet. Arealet blir regulert til kombinert formål for samferdselsanlegg (SKF).

Samtidig foreslås det å regulere fortau (o_FO1) fra undergangen under Kirkeveien, forbi hentesonen og videre langs Birkelundveien helt inn til skoleområdet. Fortauet vil også koble seg til eksisterende gang- og sykkelvei som går på baksiden av Lilhallen. Dette gir en mer trafiksikker løsning enn dagens situasjon, men det må fjernes noen parkeringsplasser, anslagsvis 7 p-plasser. Det er knyttet rekkefølgebestemmelser til at fortauet skal være sikret opparbeidet før igangsettingstillatelse på felt BK1. Og før brukstillatelse kan gis innenfor felt BK1 skal fortauet være ferdig opparbeidet.

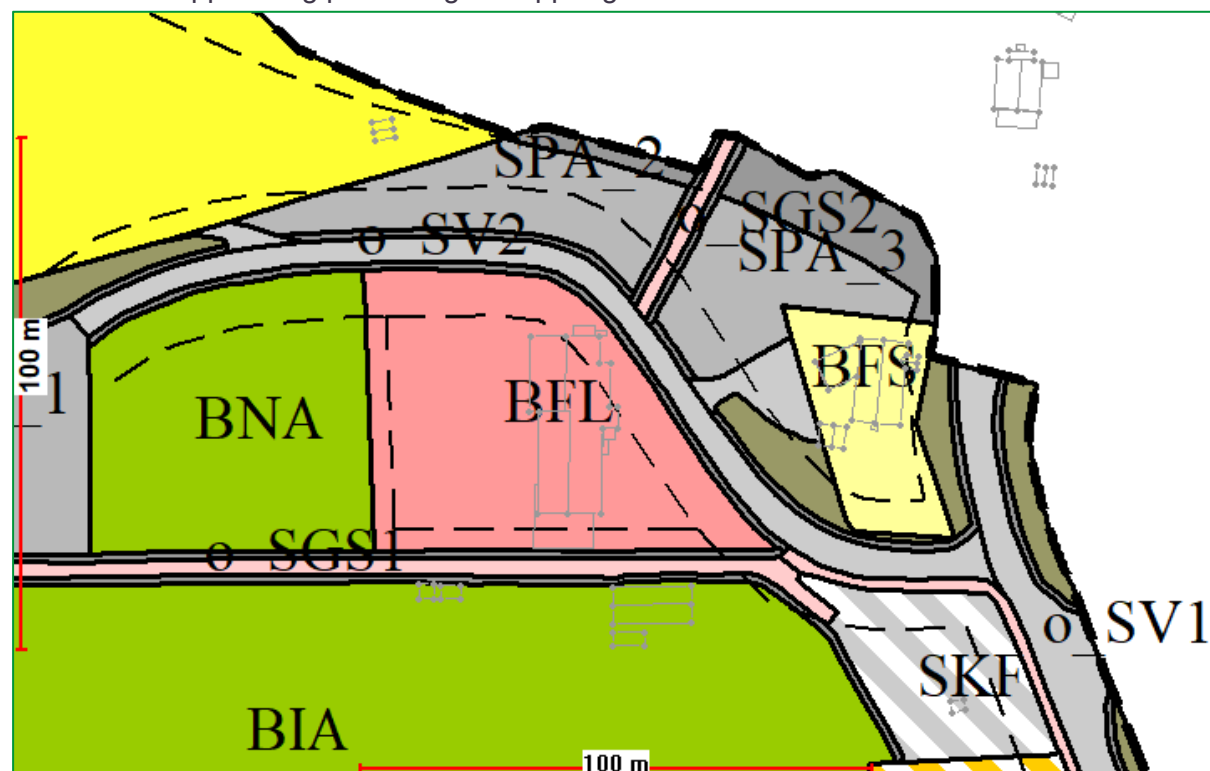
Felt BK_1 er pågående detaljregulering, og det trengs en adkomstvei som vil gå gjennom hente- og slippesonen (SK), dette er markert med avkjørsel-pil på plankartet. I tillegg sikres

det i bestemmelsene for BK_1 at det skal skiltes om privat vei og tas hensyn til gående og syklende.



Bilde over: ny plassering av slipp- og hentesone SK og fortau langs Birkelundveien inn til skoleområdet.

Bilde under: opprinnelig plassering av slipp- og hentesone SKF

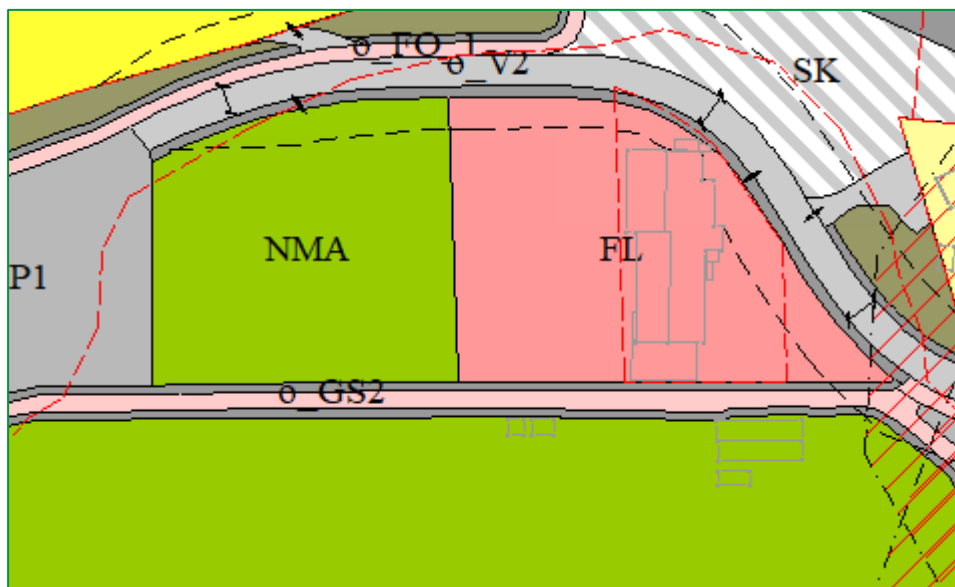


Den opprinnelige foreslåtte hentesonen blir regulert til parkering. Det vil bli færre parkeringsplasser innenfor områdeplanen, som kan gi utfordringer ved store idrettsarrangement. Derfor foreslås det i planbestemmelsene at det er tillatt med parkering foran klubbhuset på felt FL og innenfor arealet regulert til nærmiljøanlegg (NMA).

Idrettsanlegget (IDR), klubbhuset (FL) og nærmiljøanlegget (NMA)

Byggegrense mot Birkelundveien endres slik at den følger husveggen på det eksisterende klubbhuset. I opprinnelig plan var byggegrense tegnet skjematisk fra Birkelundveien, med det resultat at byggegrensen gikk gjennom det eksisterende klubbhuset.

Det sikres i planbestemmelsene at det tillates parkering innenfor feltene FL og NMA. Dette gjøres for å ikke minske parkeringskapasiteten for området, da SPA_2 og 3 endres fra parkeringsplass til hente- og slippsoner. Det reguleres inn avkjørselspiler fra Birkelundveien og inn til feltene NMA og FL. Bestemmelsen om maksimalt 50m² byggverk for støttefunksjoner til idrettsanlegget fjernes. Dette gjøres da det er vanskelig å si hvor stort et slikt bygg vil være. Bygget skal underordne seg formålet idrettsanlegg, det vil si at det ikke skal gå på bekostning av bruken av idrettsanlegget. Det stilles også krav om minimum 25 p-plasser for sykkel.



Hensyssone H190 Avløp ut av bygda

Områderegeringsplan for nytt vann- og avløpsanlegg fra Slattum til Åneby, planID 285 ble vedtatt i 2024. Denne følger Birkelundveien fram til skole og idrettshallen, for så å følge gang- og sykkelvei o_SGS3. Sikringssone H190 blir lagt inn i områdeplan Li med tilhørende bestemmelser, slik at disse to planen blir like på det punktet.

Faresone flom H320_1

Hensynssonen er en oppfølging av kommuneplanens arealdel og viser aktsomhetssone langs mindre bekker. Før det kan tillates tiltak innenfor sonen skal det foreligge kartlegging av flomfare og kunne dokumenteres sikkerhet mot flom iht. NVEs veiledere.