

VURDERING AV AREALPLAN-ID 3150000

ÅRSTAD. GNR 15 BNR 7 OG 107 OG GNR 17 BNR 157,
KRISTIANBORG (TELEVERKETS ANLEGG),
AREALPLAN-ID 3150000



Figur 1 Gjeldende deler av reguleringsplan for arealplan-ID 3150000

Plan- og bygningsetaten
Dato: 22.05.2024

Vurdering av reguleringsplan arealplan-ID 3150000

Hensikten med notatet er å vurdere eksisterende vegnett og gangmønster i området for reguleringsplan Årstad. Gnr. 15 Bnr. 7 og 107 og Gnr. 17 Bnr. 157, Kristianborg (Televerkets anlegg), arealplan-ID 3150000, vedtatt i 1974, med bakgrunn i uttalelsen fra Bymiljøetaten til varsel om oppstart for forslag om oppheving av planen.

Om reguleringsplanen:

Reguleringsplanen for Kristianborg (Televerkets anlegg), vedtatt i 1974, var opprinnelig en større plan, som i hovedsak regulerte areal til Televerket. I tillegg regulerte planen arealformålene park, industri, eksisterende bolig, felles avkjørsel og vei med fortau. I dag er det kun arealformålene eksisterende bolig, felles avkjørsel og noe vei med fortau som fortsatt er gjeldende av opprinnelig plan. Resterende deler av planen har blitt erstattet av nyere reguleringsplaner.

Bymiljøetaten sin uttalelse

I Bymiljøetaten sin uttalelse til varsel om oppstart oppheving blir nevnte reguleringsplan vegfaglig vurdert slik:

Reguleringsplanen inkluderer noen kommunale kjøreveger. Disse vegene er etablert, men noen av dem er smalere enn reguleringsplanen viser. Reguleringsplanen viser også fortau langs noen veier, som ikke er etablert. Ved en opphevelse av planen vil dagens båndlegging av dette arealet bli borte. Dette kan være uheldig. På bakgrunn av dette ber vi om at det blir gjort en nærmere vurdering av vegnettet og gangmønster i området før man vurderer oppheving av reguleringsplanen og fjerner dagens båndlegging.

Plan- og bygningsetatens vurderinger

Plan- og bygningsetatens (PBE) vurdering av eksisterende vegnett og gangmønster for reguleringsplan Årstad. Gnr. 15 Bnr. 7 og 107 og Gnr. 17 Bnr. 157, Kristianborg (Televerkets anlegg), arealplan-ID 3150000. Vurderinger er gjort med bakgrunn i dagens etablerte situasjon vurdert mot regulert situasjon for de kommunale kjørevegene innenfor planavgrensningen til reguleringsplanen fra 1974.

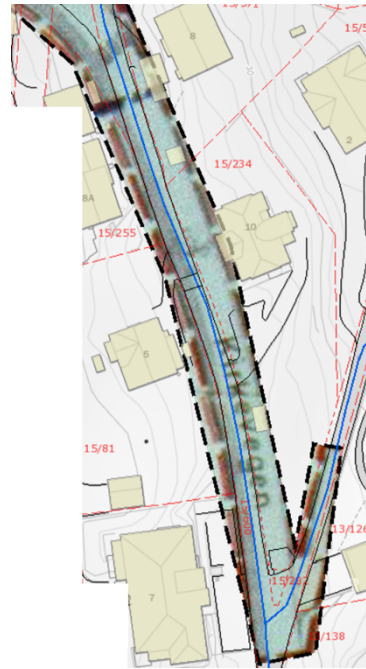
Vurderingene er foretatt med bakgrunn i digitale kartløsninger.

Kommunal veg (kv) Kirkevegen innenfor planområdet for arealplan-ID 3150000

Kv. Kirkevegen ved regulerte eksisterende boliger ved eiendom 15/115 med flere, vist i figur 2.
Regulert til felles avkjørsel i plan.
Eksisterende situasjon er etablert veg i dag. Etablert i hovedsak i henhold til vegbredder vist i plan.
Vurdering: Planen båndlegger ikke noe mer areal til veg enn det som allerede er etablert.



Figur 2 Regulert situasjon vist med vegstatus, vegsituasjon og bygninger



Figur 3 Regulert situasjon vist med vegstatus, vegsituasjon og bygninger

Kv. Kirkevegen og kv Hasselstien, vist i figur 3.

Regulert til vei med fortau.

Eksisterende situasjon er etablert veg uten fortau i dag, og vegen er ikke etablert i henhold til vegbredder vist i kart.

Eiendommene som ligger på vestsiden av regulert veg vist i figur 3, har rød stiplet planavgrensning vist på eiendommene sine. På denne siden er det i hovedsak ikke regulert veg etter vår fortolkning av plankartet. Dette kan tolkes ulikt. Eksisterende veg er i hovedsak blitt etablert hvor det er regulert fortau i planen. Vegarealet som ikke er blitt etablert i henhold til plan, ligger på østsiden av Kv. Kirkevegen vist i figur 3. I dag er deler av dette arealet blitt bebygget med blant annet «Garasjeuthus anneks til bolig» og deler av en enebolig. Eiendommene langs den kommunale vegen er i hovedsak uregulert, med unntak av denne reguleringsplanen (arealplan-ID 3150000). Byggegrense mot kommunal veg er 15 meter for uregulert areal. Ved kv. Hasselstien er det kun vist veg, etter vår fortolkning av kartet. Det er etablert veg, men ikke like bred som regulert i kartet. Eiendommene rundt er uregulert, hvor byggegrensen mot kommunal veg er 15 meter.

Vurdering: Planen båndlegger areal til veg på deler av eiendommene 15/571, 15/234, 13/138 og 13/126. På eiendom 15/157 og 15/234 er det plassert tiltak på deler av regulert vegformål.

Kv. Conrad Mohrs veg innenfor planområdet for arealplan-ID 3150000

Kv. Conrad Mohrs veg ved eiendom 15/587, vist i figur 4.

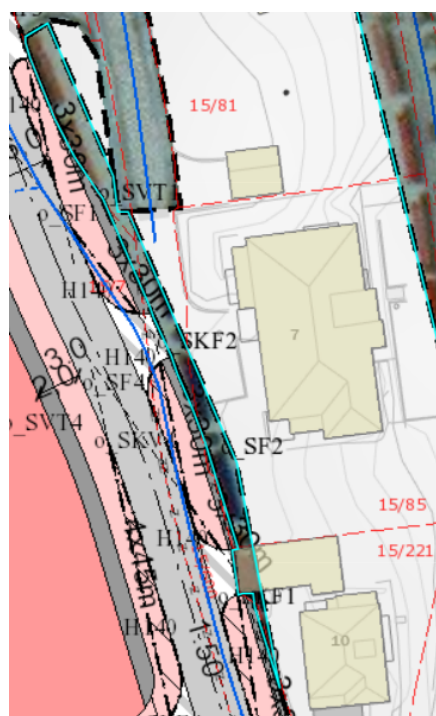
Regulert situasjon er vei med fortau.

Eksisterende situasjon er i hovedsak i henhold til plan. Det er etablert veg med fortau i dag.

Vurdering: Planen båndlegger ikke noe mer areal til veg enn det som allerede er etablert.



Figur 4 Regulert situasjon vist med vegstatus, vegsituasjon og bygninger



Figur 5 Regulert situasjon vist med vegstatus, vegsituasjon og bygninger

Kv. Conrad Mohrs veg ved eiendom 15/81, 15/85 og 15/221, vist i figur 5.

Regulert situasjon er litt uklar. Kan tolkes som rød stiplet planavgrensning.

Det er etablert veg og fortau i henhold til reguleringsplan for Kristianborg barnehage, arealplan-ID 61470000, vest for regulert situasjon i arealplan-ID 31150000.

Vurdering: Planen båndlegger i hovedsak ikke areal til veg. Det er etablert fortau på begge sider av vegen i dag.

Kv. Conrad Mohrs veg ved eiendom 13/165, 13/142, 13/164, 13/147 og 15/547, vist i figur 6.

Regulert situasjon er vei med fortau.

Eksisterende situasjon er ikke i henhold til plan. Det er etablert veg uten fortau i dag. Vegen er etablert smalere enn regulert, og mangler fortau i dag.

Eiendommene langs den kommunale vegen er i hovedsak uregulert, med unntak av denne reguleringsplanen (arealplan-ID 3150000). Byggegrense mot kommunal veg er 15 meter for uregulert areal.

Vurdering: Planen båndlegger mer areal til veg enn det som allerede er etablert på eiendommene 13/142, 13/164, 13/147 og 15/547. På eiendom 13/164 er det plassert tiltak på deler av regulert vegformål.



Figur 6 Regulert situasjon vist med vegstatus, vegsituasjon og bygninger

Oppsummering

Ekspropriasjonsgrunnlaget fra reguleringsplanen er utgått.

Reguleringsplanen for Årstad. Gnr. 15 Bnr. 7 og 107 og Gnr. 17 Bnr. 157, Kristianborg (Televerkets anlegg), arealplan-ID 3150000, båndlegger areal til vegformål på deler av åtte eiendommer. På tre av eiendommene er det allerede plassert tiltak på det regulerte vegformålet.

Det kan ha en bevaringsverdi å beholde eldre reguleringsplaner som viser ønsket fremtidig utvikling av et område, slik som fortau og bredere veg. Imidlertid er omtalt reguleringsplan svært fragmentert

og oppdelt, og vegformålene er stykkevis og oppdelt. I tillegg er omkringliggende eiendommer i hovedsak uregulerte. I forhold til å få ryddet opp i planregisteret og få forenklet plangrunnlaget på eiendommene, vil det være mer hensiktsmessig å oppheve reguleringsplanen, slik at hele arealet blir uregulert. Byggegrense mot offentlig veg gir i dag muligheten til å avgrense bygging i nærheten av vegen med hensyn til eventuelle fremtidige utvidelser og trafiksikkerhet. Nye tiltak må enten tilfredsstille krav for å få unntak fra plankravet (KPA 2018 §§ 3.2 og 3.3), få dispensasjon fra plankravet (KPA 2018 § 3.1) eller utarbeide ny reguleringsplan. Uten ny reguleringsplan må nye tiltak forholde seg til kapasiteten på eksisterende vegnett eller at nødvendig oppgradering kan sikres ved byggesaksbehandling. Ved utarbeiding av ny reguleringsplan vil det være naturlig å ta stilling til fremtidig behov for vegutvidelser og fortau.

Konklusjon

Etter en helhetlig vurdering anbefaler PBE å oppheve reguleringsplanen med bakgrunn i at reguleringsplanen er fragmentert, og ikke har de nødvendige forutsetningene for å fungere som et helhetlig, entydig og oppdatert plangrunnlag i dag.