

PLANBESKRIVELSE

11.01.2021



Lund Kommune
Detaljreguleringsplan for Lundestranda Gnr. 25, Bnr. 1
Plan ID 11122019001

Arkit Arealplan AS
Holamoen 3
4460 Moi

Tlf: 51 40 50 00
Org.nr: 926 954 334

E-post: post@arkit.no
www.arkit.no



FORORD

Lund kommune planlegger å etablere et nytt boligfelt i tilknytning til eksisterende felt på Lundestranda. Arealbruken på Lundestranda er pr. i dag regulert i seks ulike reguleringsplaner som er utarbeidet over tid, og i takt med utbyggingen av området.

De nevnte planene er av ulik kvalitet og detaljeringsgrad, og fraviker i stor grad fra utbygd situasjon. Av denne grunn fremmer kommunen nå forslag om en samlet plan som inkluderer både det nye feltet og de eksisterende planene, der de eldre planene homogeniseres og oppdateres i henhold til gjeldende lovverk og utbygd situasjon.

Det nye boligfeltet ligger innenfor den ubebygde delen av reguleringsplanen for Lundestranda 3 (Furåsen).

Adkomstproblematikk er et sentralt tema i planarbeidet, og flere ulike adkomstalternativ har blitt vurdert.

Moi, 11.01.2022

Kurt Kjellesvik
Arkit Arealplan AS

INNHOLD

FORORD	2
1 INNLEDNING	5
2 PLANPROSESS	6
2.2 Innkomne innspill til oppstartvarsel m/kommentarer	6
Rogaland fylkeskommune, seksjon for kulturarv:30.09.2019	6
Rogaland fylkeskommune, regionalavdelingen, 19.09.2019	7
Statens vegvesen, 17.09.2019	7
Norges vassdrags- og energidirektorat, 26.09.2019	8
Statsforvalteren i Rogaland, 13.09.2019	8
Opplysningsvesenets fond, 05.09.2019	9
Fellesbrev fra 13 grunneiere i Lyngveien, 14. – 17.09.2019	9
Moi Båtsportklubb, 12.10.2019	10
Tor Inge Moi, 10.09.2019	10
Torleif Martin Ege, 04.09.2019	10
3 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET	11
3.1 Planstatus	11
3.2 Adkomst	11
3.3 Landskap	11
3.4 Dagens utnyttelse/bygningsmiljø	12
3.5 Friluftverdier	12
3.6 Naturverdier	12
3.7 Kulturverdier	12
3.8 Rasfare	13
3.9 Forhold til vannforskriften	13
4 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET	14
4.1 Reguleringsformål	14
4.2 Byggeskikk og estetikk	15
4.3 Adkomstvurdering	15
4.3.1 Adkomst fra Lyngveien, bak rekkehusene	16
4.3.2 Adkomst fra krysset Lyngveien/Furåsen	16
4.3.3 Adkomst via Furåsen og «flystripa»	16
4.4 Teknisk infrastruktur	16
4.5 Overvannshåndtering	17

Planbeskrivelse

4.6 By- og stedsutvikling	17
4.7 Forhold til strandsonen	17
4.8 Folkehelse	18
4.9 Friluftsliv	18
4.10 Kulturminnevern	18
4.11 Sosial infrastruktur	19
4.12 Universell utforming/tilgjengelighet	19
4.13 Barn og unges interesser	19
4.14 Klima og energi	19
4.15 Parkering	19
5 VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET	20
5.1 Trafikkbelastning	20
5.2 Vegtrafikkstøy	20
5.3 Trafikksikkerhet	20
5.4 Landskapspåvirkning	21
5.5 Byggeskikk og estetikk	21
5.6 Friluftsliv og rekreasjon	21
5.7 Risiko og sårbarhet	21
5.8 Flom og overvann	22
5.9 Naturmangfold	22
Planens virkning, jmf. NML §§ 8 og 9	22
Samlet belastning, jmf. NML § 10	22
Miljøoppfølging og driftsmetoder, jmf. NML § 11 og 12	22
Alternativ lokalisering, jmf. NML § 12	22
6 VEDLEGG	23

1 INNLEDNING

Lund kommune fremmer forslag til en samlet detaljreguleringsplan for boligbebyggelsen på Lundestranda, med tilliggende friområder. Boligfeltet ble utbygd over en tidsperiode på 20 år, fra midten av 60-tallet og frem til midten av 80-tallet, og er regulert i 3 egne reguleringsplaner, - Lundestranda I, II og III. I tillegg ble friområdet nede ved Lundevannet regulert på 90-tallet som en del av reguleringsplanen for Prestegarden, gnr. 25, bnr. 1. De forskjellige reguleringsplanene er av ulik kvalitet og detaljeringsgrad, og oppfyller på ingen måte dagens plankrav. Det er utarbeidet en nyere plan for «Lundodden», et mindre byggeområde på østsiden av fylkesvegen. Siden planen er av nyere dato er det valgt å ikke ta denne med i dette planforslaget.



Sammenstilling av gjeldende papirplaner



Sammenstilling av gjeldende planer fra nett

Det er mangel på kommunale boligtomter på Moi, og Lund kommune ønsker derfor å etablere et nytt delfelt i tilknytning til eksisterende bebyggelse på Lundestranda. Den nye bebyggelsen ønskes lokalisert ovenfor boligene i Lyngveien og sør for Furåsen. I forbindelse med regulering av det nye boligfeltet ønsker kommunen å oppdatere de eldre reguleringsplanene etter dagens lovgivning og legge disse inn i en samlet plan. Det er også behov for en oppdatering av de eldre planene i forhold til utbygd situasjon, som flere steder avviker betydelig fra plangrunnlaget.

Adkomsten til det nye delfeltet er et vesentlig moment i utarbeidelsen av planforslaget. I utgangspunktet skulle det nye feltet ha sin egen separate adkomstveg, men dette har vist seg problematisk å få til. Som følge av dette er det vurdert tre andre adkomstalternativer, alle via eksisterende boligfelt. Etter en samlet vurdering har en endt opp med å foreslå adkomst via vegsystemet i Furåsen, med ny veg ovenfor den øverste boligrekken («flystripa»).

2 PLANPROSESS

2.1 Varsel om oppstart reguleringsarbeid

Varsel om oppstart reguleringsarbeid ble iht. plan- og bygningslovens bestemmelser annonsert i avisen Agder den 28.08.2019. Videre ble offentlige myndigheter og berørte naboer og gjenboere varslet med direkte brev datert 26.08.2019

Følgende myndigheter og organer er varslet direkte pr. epost:

- Rogaland fylkeskommune, regionalutviklingsavdelingen
- Statsforvalteren i Rogaland
- Statens vegvesen, region vest
- Telenor
- NVE, region sør
- Lund kommune v/barnas representant
- Lund kommune v/råd for eldre
- Lund kommune v/kommunelegen
- Lund Bondelag
- Dalane Energi AS
- Dalane Friluftsråd
- Lund lensmannskontor
- Opplysningsvesenets fond
- Advokatfirma Harris DA
- Lund næringsutvikling AS
- Lund Jeger og Fisk

I tillegg er samtlige grunneiere på Lundestranda samt grunneiernabo på Skåland varslet direkte i brevform. Totalt 115 grunneiere iht. vedlagt liste.

2.2 Innkomne innspill til oppstartvarsel m/kommentarer

Frist for å komme med innspill/merknader til planen ble satt til 27.09.2019. Innen fristens utløp ble det mottatt i alt 9 enkeltinnspill og 1 fellesskriv fra 16 grunneiere i Lyngveien. Forkortet utdrag av innspillene er gjengitt nedenfor og fortløpende kommentert. Kopi av mottatte innspill følger som vedlegg til planutkastet.

Rogaland fylkeskommune, seksjon for kulturarv:30.09.2019

Fylkeskommunens seksjon for kulturarv opplyser at det befinner seg et automatisk fredet kulturminne i en hage på Lundestranda. Kulturminnet er delvis ødelagt av at det er anlagt plen over det, men deler er sannsynligvis bevart i grunnen. Fylkeskommunen krever at kulturminnet, med en sikkerhetssone på 5 meter, bevares for fremtiden gjennom regulering til hensynsone 11-8 d), (båndlegging etter lov om kulturminner). Dersom dette ikke etterkommes varsler fylkeskommunen administrativ innsigelse til planen når den kommer på offentlig ettersyn.

Kommentar:

Fylkeskommunens krav etterkommes.

Fylkeskommunen har sendt oppstartsvarelet over til Stavanger Maritime Museum for vurdering av automatisk freda kulturminner i vannet. Stavanger Maritime Museum uttaler at det i vannområdet sør for båthavna kan være potensiale for funn av automatisk freda kulturminner og verna skipsfunn. Det er tidligere lokalisert et «skipsfunn» ca. 200 m sør for båthavna.

Fylkeskommunen er ukjent med om det har vært gjennomført registrering tidligere i forbindelse med etablering av båthavna og friområde, og ber om å bli kontaktet for å avklare dette.

Kommentar:

En har ikke lykket i å finne dokumentasjon på tidligere undersøkelser i båthavna, og en anbefaler derfor at Stavanger Maritime Museum gjennomfører en arkeologisk registrering både i båthavna og i det planområdet sør for denne. Planområdet utvides slik at det muliggjør etablering av en fyllingsmolo sør for eksisterende bølgebryterbrygge.

Rogaland fylkeskommune, regionalavdelingen, 19.09.2019

Fylkeskommunens regionalplanavdeling har foreløpig kun generelle betraktninger til planarbeidet. Det forutsettes at planarbeidet forholder seg til kommuneplanen for Lund og til nylig vedtatt regionalplan for Dalane.

Under planbehandlingen vil regionalavdelingen blant annet vektlegge tema som effektiv utnyttelse av området, tilrettelegging for miljøvennlig transport, og sikring av bokvalitet.

Kommentar:

Fylkeskommunens innspill vil legges til grunn for planutarbeidelsen

Statens vegvesen, 17.09.2019

Statens vegvesen informerer om at tidligere fylkesveg 1 har fått nytt nummer, - fylkesveg 4242. I tillegg har vegvesenet følgende merknader:

- Planforslaget må ses i sammenheng med reguleringsplanen for g/s veg Lundestranda – Skåland
Kommentar:
G/S-vegen til Skåland tilpasses endret reguleringsplan.
- Veganlegget skal dimensjoneres og gis en utforming iht. krav stilt i gjeldende håndbøker/vegnormer. Det bør framkomme hvilken dimensjoneringsklasse som er lagt til grunn for veganlegget.
Kommentar:
Arealformål og geometri for fylkesvegen endres ikke i planforslaget. Nye adkomstveger i boligfeltet søkes i best mulig grad tilpasset vegnormene.
- Følgende krav inntas i bestemmelsene: «I områder regulert til frisiktsoner skal det være fri sikt i en høyde fra 0,5 m over tilstøtende veier»
Kommentar: Tas inn i bestemmelsene
- Byggegrense på 15 m fra senter fylkesveg legges inn og målsettes i plankartet
Kommentar: Eksisterende bebyggelse langs fylkesvegen er oppført da den generelle byggegrensen var 12,5 m fra senter veg. Byggegrensen tilpasses eksisterende bebyggelse og settes til 12 m.

Planbeskrivelse

- Det skal reguleres inn «annen veggrunn» langs fylkesvegen. Bredder 0,5 m utenfor fortau og 3,0 m utenfor veg som ikke har fortau.
Kommentar: Annen veggrunn avgrenses mot eiendomsgrensene, men minimum 3,0 m fra vegkant.
- Forskrift/retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging skal legges til grunn
Kommentar: Tas til følge. Vegtrafikkstøy utredes.
- Det må sikres et eget punkt i bestemmelsene om at alle tiltak som berører fylkesvegen skal oversendes Statens vegvesen til gjennomsyn.
Kommentar: Tas til følge

Norges vassdrags- og energidirektorat, 26.09.2019

NVE har et generelt innspill til oppstartsvarselet, der de nevner saksområdene hvor de har nasjonal sektormyndighet, og som må utredes i planforslaget dersom de er relevante.

Dette gjelder følgende tre saksområder:

- Flom, erosjon og skred
- Vassdrag- og grunnvanntiltak
- Energianlegg

Dersom planforslaget berører NVEs saksområder skal de ha planen på offentlig ettersyn. Det må i planforslaget gå tydelig fram hvordan de ulike interesse er vurdert og innarbeidet i planen. Alle relevante fagutredninger må vedlegges.

Kommentar:

NVEs innspill og anbefalinger om bruk av veiledere og verktøy tas til etterretning. Flom er et saksområde som må utredes og planen må sendes til NVE på høring.

Statsforvalteren i Rogaland, 13.09.2019

Statsforvalteren uttaler at deler av planområdet er registrert som viltområde og er en del av Lund prestegårdskog som har status som regionalt friluftsområde. Områdenes verdi og egenart må tas hensyn til i planutformingen

Kommentar:

Det avsettes store friområder omkring etablerte turstier og tråkk gjennom planområdet, samt mellom den eksisterende og nye boligbebyggelse. Det reguleres turveger som tilknyttes eksisterende turvegsystem.

Overvann må håndteres lokalt for å hindre negativ påvirkning på tilgrensende områder

Kommentar:

Overvann fra ovenforliggende terreng avskjæres med åpent grøftesystem og ledes utenom og sør for eksisterende boligfelt. Dette frigjør kapasitet på eksisterende overvannssystem, som dermed kan disponeres for planlagte byggeområder.

Det må tilrettelegges områder for lek og friluftsliv for barn og unge.

Kommentar:

Hensyntatt med 2 nye lekeplasser innen planområdet, samt store friområder

Det er viktig å sikre god fremkommelighet for gående og syklende i et såpass sentrumsnært boligområde. Det oppfordres også til at området planlegges med tilstrekkelig høy utnyttelsesgrad.

Kommentar:

Det er planlagt flere turveger som vil fungere som snarveger for gående og syklende i retning skole og sentrum. Utnyttelsesgraden heves i forhold til gjeldende planer for området, fra 25% til 35 % BYA

Opplysningsvesenets fond, 05.09.2019

Opplysningsvesenets fond ønsker å involveres på et tidlig stadium i prosessen, da reguleringen i stor grad vil berøre deres grunn på gnr. 25, bnr. 1

Kommentar:

Opplysningsvesenets fond har fått oversendt skisser av adkomstvegtraseer i løpet av prosessen, og det er mottatt tilbakemeldinger som i all hovedsak er hensyntatt. Disse forholdene er nærmere belyst i planbeskrivelsen, under adkomstveg vurderinger.

Fellesbrev fra 13 grunneiere i Lyngveien, 14. – 17.09.2019

Tretten grunneiere i Lyngveien har sendt et fellesbrev som uttalelse til oppstartvarsel, der følgende synspunkter er spilt inn:

Det ønskes lagt inn et 25 m bredt friluftbelte mellom eksisterende boliger i Lyngveien og det nye boligfeltet. For å sikre avstand med innsyn fra nye boliger, samt mulighet for å nyte kveldsolen i fred. Området kan også benyttes som lekeområde samt til stier og skiløype. Eventuelt at eksisterende boliger får utvide sine tomter 25 m vestover.

Kommentar:

Ønsket etterkommes i stor grad, ved at det legges inn et friområde med bredde varierende mellom ca. 15 og 20 m.

Det må planlegges store og attraktive tomter, minst 1 da, som gir husbyggerne frihet til valg av hustype, mm. Også viktig for å trekke til seg ungdom for å bosette seg.

Kommentar:

De fleste tomtene er på ca. 1 da og større

Tomtene må kun selges fra kommunen til private kunder og med byggeklausul. Ikke til byggefirma

Kommentar:

Eiendomsforhold og privatrettslige forhold er ikke relevant i en arealplan. For å hindre oppkjøp/spekulasjon gis det bestemmelse om byggeklausul innen 3 år på tomt nr. 2 og høyere, ved kjøp av flere tomter.

Det må kun tillates eneboliger på nye tomter, eventuelt med liten utleieleilighet.

Kommentar:

Legges inn i planforslaget

Eksisterende stier bør tas vare på, slik at adkomsten til turområdet vestover bevares som før.

Kommentar:

Hovedstisystemet fra nederst i Furåsen opprettholdes og opprustes til en turveg. Det planlegges også turveg lengst sør i feltet, ned mot rekkehusene.

Moi Båtsportklubb, 12.10.2019

Moi Båtsportklubb foreslår at det reguleres mulighet for å etablere steinfillingsmolo sør for eksisterende bølgebryterbrygge da denne i dag ligger svært utsatt til for vind og bølgekrefter. Dette medfører stor slitasje om store vedlikeholdskostnader på bryggeanlegget. Molonen bør planlegges i avstand ca. 30 m sør for eksisterende bølgebryter. Kan gi rom for flere båtplasser, og også bademuligheter med stupetårn.

Kommentar:

Utvidelse av småbåtanlegget med mulighet for steinmolo legges inn i planforslaget som foreslått.

Tor Inge Moi, 10.09.2019

Tor Inge Moi er bosatt i Nedre Lundestranda 24. Han uttaler at det vil bli sterk økning i vegtrafikkstøy fra forbi passerende trafikk på Skålandsveien når det nye feltet etableres. Det må utredes støydempende tiltak langs Skålandsveien for å skjerme eksisterende bebyggelse.

Kommentar:

Adkomsten til det nye feltet vil ikke bli sør for eksisterende bebyggelse, som først planlagt. Trafikkmengden vil fordele seg på de to avkjørslene som i dag er opparbeidet fra fylkesveien. Det nye boligområdet vil likevel generere en trafikkøkning på Skålandsveien, og støyproblematikk i forhold til dette vil bli utredet i planforslaget.

Torleif Martin Ege, 04.09.2019

Torleif Ege er bosatt i Nedre Lundestranda 42, vis a vis det regulerte boligområdet Lundodden. Han har innspill om bruken av Lundodden til grøntareal og parkering for brukere av sandvolleybane og grøntanlegget langs Lundestranda.

Kommentar:

Lundodden ligger utenfor planområdet og bruken av dette området er ikke til vurdering i det pågående planarbeidet.

3 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

Planområdet er vist med linjesymbol «Planens begrensning» i vedlagt plankart datert 22.12.2021

3.1 Planstatus

Med unntak av enkelte mindre områder i randsonen, ligger hele planområdet innenfor tidligere regulerede områder. Reguleringsplanene som berøres av det nye planforslaget er:

- Reguleringsplan for Lundestranda I, (ca. 1965)
- Reguleringsplan for Lundestranda II, (1973)
- Reguleringsplan for Lundestranda III (Furåsen), (1978)
- Reguleringsplan for del av Prestegarden, (1993)
- Reguleringsplan for g/s-veg, Lundestranda – Skåland, (2018)
- Reguleringsplan for del av Lundodden, (2010, 2016)

I tillegg grenser planområdet til den resterende del av Lundoddenplanen, som ikke inngår i planområdet



Oversikt

Lundestranda

3.2 Adkomst

Boligfeltet Lundestranda ligger ca. 2 km sør for Moi sentrum, på vestsiden av Lundevannet. Adkomsten til boligfeltet er langs fylkesveg 4242, Skålandsveien. Fra fylkesvegen ledes trafikken inn på interne kommunale veger via to kryssområder, - ett i nord og ett midt i planområdet.

3.3 Landskap

Planområdet ligger i vesthellingen opp fra Lundevannet sør for Lund prestegård som er regulert til offentlige formål og i bruk til skole, idrett, museum og kirke/gravplass. Planområdet har flott utsikt over Lundevannet og framstår som et attraktivt boligområde.

Lia ovenfor bebyggelsen er bevokst med løvskog, hovedsakelig bjørk og eik, samt enkelte områder med gran og furuskog.

3.4 Dagens utnyttelse/bygningsmiljø

Det meste av planområdet er utbygd som boligområde over tid, hovedsakelig med eneboligtomter. Bebyggelse og byggestil bærer preg av at området er bygget ut over en 25 års periode fra midt på 60- tallet til ca. 1980. I deler av den eldste bebyggelsen pågår det reovering av bygningsmassen. Det er ca. 100 eksisterende boliger innenfor planområdet.

Langs stranda nedenfor fylkesvegen er det etablert småbåthavn og opparbeidet et langsgående friområde med turveg, beplantning, trimapparater og sandvolleyballbane. I nordre ende av friområdet har kommunen etablert en utstyrsbank for friluftsliv, med utleie av friluftsutstyr. Småbåthavnen eies av Lund kommune og administreres av Moi Båtsporklubb.

3.5 Friluftverdier

Ovenfor bebyggelsen grenser boligområdet til Lund prestegårdsskog, som er et regionalt friluftsområde. Området er opparbeidet med turveger, - delvis med lys, og blir mye benyttet både av beboerne i nærmiljøet og av allmennheten. Med utgangspunkt på Lundestranda og Lundheim er det muligheter for lange dagsturer innover i heia.

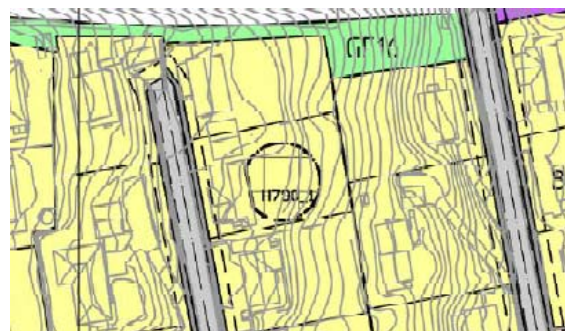
Lundevannet er attraktivt og et yndet utfartsområde for båtfolket. Utstyrsbanken leier ut kanoer, kajaker, brett og annet utstyr for friluftsliv på vannet.

3.6 Naturverdier

Den ubebygde delen av planområdet, samt området vestover er registrert som viltområde og er del av Lund prestegårdsskog. Spesielt er området et attraktivt leveområde for rådyr.

3.7 Kulturverdier

Innenfor den eldste reguleringsplanen er det registrert et automatisk fredet gravminne. Gravminnet befinner seg i en hage (Lyngveien 4) som er delvis er planert, men hvor det er sannsynlig at gravminnet er bevart. Da det ble gitt byggetillatelse på tomten i 1972 ble denne gitt under forutsetning om at det skulle tas behørig hensyn til gravminnet. Disse føringene er trolig ikke formidlet videre til ny grunneier som har opparbeidet plen og plantet trær på området.



Fredet gravminne - Lyngveien 4

Det er foretatt arkeologiske registreringer under vann i den del av planområdet som ligger i vann, sør for opparbeidet småbåtanlegg, uten at det er gjort funn av kulturminner.

3.8 Rasfare

Deler av eksisterende boligfelt, samt de nye byggeområdene ligger i et område som i NVEs aktsomhetskart er definert som utløpsområde for snøskred. Aktsomhetskartet er data-modellert ut fra generelle terrengkriterier, og ivaretar ikke spesielle hensyn som snømengder, vegetasjon, og lignende.. En konkret vurdering tilsier at området ikke er rasutsatt da området er lavtliggende med moderate snømengder. I tillegg er området bevokst med skog som vil virke armerende og gi terrenget fortanning. Ut fra denne begrunnelsen finner en det ikke formålstjenlig å iverksette avbøtende tiltak.

3.9 Forhold til vannforskriften

I forhold til vannforskriftens bestemmelser kan småbåtanlegget utgjøre en potensiell forurensningsfare. Eksisterende havn har plass til ca. 70 småbåter og planlegges utvidet. Båthavnen har skråplan for opptrekk av båter på henger, men det er ikke tillatt å lagre båter, eller drive vedlikehold innenfor området.

4 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

4.1 Reguleringsformål

Følgende reguleringsformål inngår i planutkastet:

1. Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse, - frittliggende småhusbebyggelse, områdene BFS1 – BFS22
- Boligbebyggelse, - konsentrert småhusbebyggelse, området BKS1
- Fritids- og turistformål, området BFT
- Industri, området BI
- Energianlegg, områdene BE
- Renovasjonsanlegg, området BR
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, området f_BBS
- Lekeplass, områder o_BLK

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Offentlig kjøreveger, områdene o_SKV1 og o_SKV2
- Private kjøreveger, områdene SKV3 – SKV5
- Gang-/sykkelveg, o_SGS1 og o_SGS2
- Annen veggrunn – tekniske anlegg
- Parkering, områdene o_SPA1 – o_SPA3

3. Grønnstruktur

- Turveger, områdene GTD1 – GDT3
- Friområder, områdene GF1 – GF15

a.1) Sikringssoner

- Sikringssoner for frisikt

a.3) Faresoner

- Høyspenningsanlegg

d) Båndleggingssoner

- Båndlegging etter lov om kulturminner

4.2 Byggeskikk og estetikk

Eksisterende bebyggelse innenfor planområdet er oppført over en 20-års periode fra ca. 1964 til 1985, og har ingen enhetlig byggestil. Den viser derimot utviklingen i byggestil i den angitte perioden. Bebyggelsen består i hovedsak av frittliggende villabebyggelse på store tomter. På et lite område lengst sør i planområdet er det oppført konsentrert bebyggelse i form av 4 rekkehusboliger.

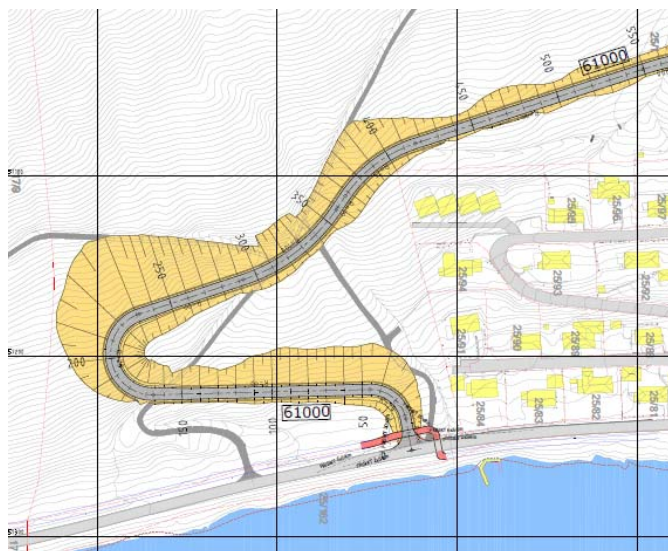
Planforslaget legger opp til å videreføre den samme utviklingen, og det gis derfor ikke bestemmelser om bygningstype og takkonstruksjon. Det nye byggeområdet innenfor planområdet ligger i sideskrått terreng, ovenfor eksisterende bebyggelse. Dette, sammen med at feltet ligger lite sentrumsnært, forsvarer å videreføre stor tomtestørrelse som i eksisterende felt. Lund kommune vil prioritere å tilby store og attraktive tomter med gode uteoppholdsarealer.

I tråd med intensjonen i regionalplan for Dalane, er det valgt å åpne opp for fortetting i de mest sentrumsnære og mest tilgjengelige delområdene av planen. Dette gjelder hovedsakelig bebyggelsen langs Nedre Lundestranda, - delområdene BFS1 – BFS5, samt BFS 8 og BFS10. Områdene er fortsatt regulert til frittliggende boligbebyggelse, men med mulighet for 2-manns boliger. Resterende delområder er forbeholdt eneboliger, eventuelt med utleiedel.

4.3 Adkomstvurdering

Adkomsten til det nye byggeområdet har vært et sentralt tema i planprosessen. Føringsen for planarbeidet har vært at den nye bebyggelsen skulle ha egen, separat adkomst fra fylkesvegen, sør for eksisterende bebyggelse. Dette er også varslet i oppstartsvarselet.

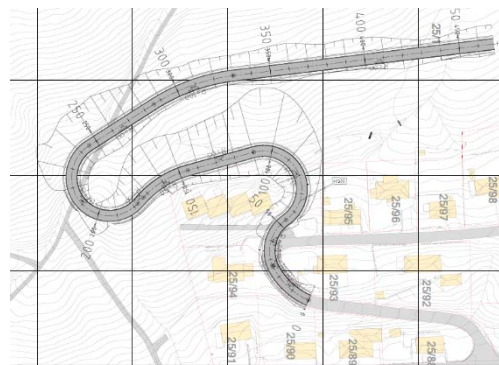
Underveis i planprosessen har en måttet fravike denne føringsen, da opplysningsvesenets fond, som er grunneier sør for eksisterende byggefelt, var negativ til løsningen. De synes det er dårlig arealutnyttelse å beslaglegge ca. 40 da av deres eiendom, kun til bruk som adkomstveg for et nytt boligfelt på ca. 30 da. Opplysningsvesenets fond foreslår alternativt å legge adkomsten fra Lundheim/Lerkelia, langs den etablerte turvegen sørover mot Lundestranda. Dette alternativet vurderes ikke som realistisk og gjennomførbart, og det er derfor sett på andre adkomstalternativ.



Separat adkomstveg sør for eksisterende bebyggelse

4.3.1 Adkomst fra Lyngveien, bak rekkehusene

Et adkomstalternativ fra Lyngveien, i en sløyfe sørover bak rekkehusene, er vurdert. Alternativet er gjennomførbart, med akseptabel stigning, men vil være svært inngripende i forhold til rekkehuseiendommene som nylig er avhendet fra kommunen til private eiere. Kommunen ønsket av denne grunn at andre alternativer ble utredet.



Adkomst bak rekkehusene

4.3.2 Adkomst fra krysset Lyngveien/Furåsen

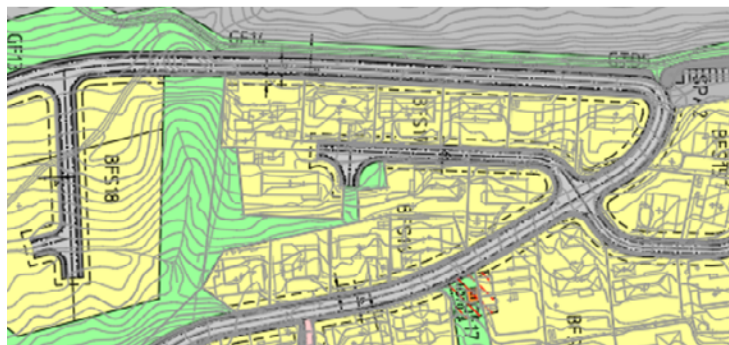
Det ble utredet et adkomstalternativ med utgangspunkt i krysset mellom Lyngvegen og Furåsen. Alternativet viser den nye adkomstvegen sørover mot nytt boligfelt som primærveg, og med eksisterende boligfeltveg til Furåsen som sekundærveg. Sistnevnte er ført inn på primærvegen i et T-kryss. Alternativet ble vurdert som lite gunstig da vegenes stigningsforhold er så bratt at det vil være umulig å etablere et funksjonelt kryss mellom de to vegene. *Lyngvegen*



Adkomst fra Furåsen x

4.3.3 Adkomst via Furåsen og «flystripa»

Som et siste alternativ ble det utredet å føre adkomsten via eksisterende boligfeltveg i Furåsen og videre sørover langs «flystripa». «Flystripa» er en grovplanert vegtrasè som opprinnelig var tenkt som del av en separat adkomstveg fra fylkesvegen med kryss nord for museumsområdet, og frem til ny bebyggelse øverst på Lundestranda. I samråd med kommuneadministrasjonen har en landet på at dette er det beste og mest funksjonelle adkomstalternativet for nytt boligområde.



Adkomst via «flystripa»

4.4 Teknisk infrastruktur

Som beskrevet ovenfor er det valgt å benytte eksisterende kommunal veg gjennom Furåsen, frem til den nye bebyggelsen. Kommunaltekniske anlegg for vann- og spillvann ligger klar i eksisterende felt, med kapasitet til å betjene den nye bebyggelsen. Det samme gjelder strømforsyning som planlegges videreført som høyspent frem til ny nettstasjon. Bredbåndtilknytning er bygget ut med fiberkabel i eksisterende felt, og kan forlenges videre til nye boliger.

4.5 Overvannshåndtering

Overvannsavrenning fra ovenforliggende friarealer har til tider vært et problem å håndtere via det etablerte overvannssystemet på Lundestranda. Ledningsnettets er oppgradert i senere år, med bedre kapasitet. Det viser seg at klimaendringer fører med seg mer ekstremvær og større og hyppigere flomtoper. For å kompensere for dette er det planlagt å skjære av flombekker fra friområdet i et åpent overvannssystem, og lede dette kontrollert ned til Lundevannet, sør for eksisterende boligfelt. Dette tiltaket vil avlaste eksisterende overvannssystem og gi dette kapasitet til å håndtere den økte tilførselen fra nytt boligfelt. Det er gitt rekkefølgebestemmelse om at det avskjærende systemet skal være etablert samtidig med opparbeidelsen av ny teknisk infrastruktur.

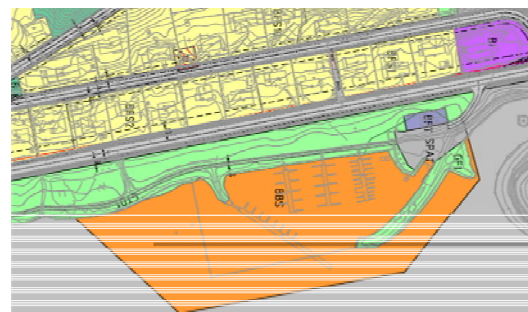
4.6 By- og stedsutvikling

For å gjøre det attraktivt å bosette seg i kommunesenteret, ønsker kommunen å tilby store og attraktive boligtomter i litt sentrumsperifere områder. Innenfor planområdet vil det være tilgjengelig boalternativer over et vidt spenn. Eksisterende boligbebyggelse med mulighet for fortetting, eksisterende villabebyggelse, samt nye store eneboligtomter. Fortettingsområdene er lagt nederst i planområdet, hvor avstand til sentrum er kortest og med små nivå forskjeller. Dette er i stor grad den eldste bebyggelsen, med de minste tomtene, og kan derfor være moden for fornying.

4.7 Forhold til strandsonen

Strandsonen defineres i planforslaget som arealet mellom fylkesvegen og Lundevannet. Arealene på oversiden av fylkesvegen er i gjeldene planer regulert til bebyggelse og er allerede utbygd.

Strandsonens nåværende bruk videreføres i planforslaget, men detaljeres ved at parkeringsområdet strammes inn og tilpasses eksisterende situasjon. I tillegg er det lagt inn et byggeområde for fritids og turistformål. På dette området er det i dag oppført bygg for utleie av friluftslivsutstyr.



Strandpromenaden, som er del av et sammenhengende turvegsystem inn til sentrum, ender i dag blindt nord for Lundodden. Denne reguleres til turveg og videreføres frem til plangrensen mot reguleringsplanen for Lundodden og videre sør for denne. Planen for Lundodden er også under revisjon, og turvegen føres i denne planen forbi byggeområdet og ned til strandsonen og badeplassen lengst sør.

Det er i planforslaget lagt inn en utvidelse av eksisterende småbåthavn sør for eksisterende bølgebryterbrygge. Området er til tider værhardt med betydelig slitasje og vedlikeholdsbehov på den flytende bølgebryteren. Av denne grunn er det i planforslaget åpnet opp for en fyllingsmolo sør for bølgebryteren, med mulighet for å utvide båthavna med ca. 30 plasser.

Parkering for småbåtanlegget foregår delvis på opparbeidet parkeringsareal ved havna, delvis på kirkens nærliggende parkeringsplass som har gangforbindelse til havna. Det er god parkeringskapasitet og ordningen videreføres i nytt planforslag.

4.8 Folkehelse

Folkehelsemessig har planområdet store kvaliteter for trivsel og bolyst, aktivitet og friluftsliv. Området har møteplasser for alle aldersgrupper, sentralt i feltet og nede ved Lundevannet, hvor det er opparbeidet et attraktivt friområde for allmennheten. Det er opparbeidet turveger fra øvre del av planområdet og inn i det regionale friområdet som grenser til planområdet i vest. Det er også opparbeidet en ca. 2 km lang rundløype med lys som forbinder Lundestranda med boligområdene videre nordover i østhellingen.

Utstyrsbank for friluftsliv, som er etablert i tilknytning til båthavna, tilbyr utleie av et variert utvalg friluftslivutstyr for bruk på land og til vanns.

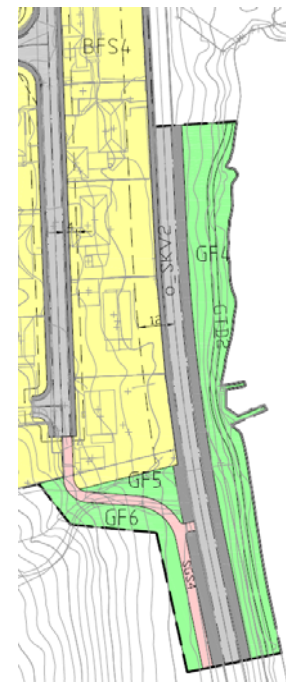
Avstand til museumsområdet og Lundbadet er kort og med gode gangforbindelser.

4.9 Friluftsliv

Mulighetene for friluftsliv er allerede beskrevet ovenfor, under folkehelse. Det er god tilgang til aktivitet både i Moiheia og på/ved Lundevannet. Utstyrsbanken leier ut kanoer, kajaker, brett og annet utstyr for bruk på vannet. Det leies også ut overnattingsutstyr som lavoer og telt, med tilhørende utstyr for et aktivt friluftsliv.

I tilknytning til det nye boligområdet ovenfor eksisterende bebyggelse, er det lagt inn store og gode grøntområder som skille mellom eksisterende felt og nytt boligfelt, samt omkring eksisterende turveger/tråkk som er videreført og regulert til turveger i planforslaget.

Regulert g/s-veg til Skåland er ført opp og inn på boligfeltveien Nedre Lundestranda i sør. G/S-vegen vil gi tilgang fra eksisterende byggefelt til friluftsområdene sør for planområdet, og vil sikre en trygg veg for gående og syklende inn til sentrum, uten kryssing eller bruk av fylkesvegen.



G/S-vegforbindelse
Nedre Lundestranda

4.10 Kulturminnevern

Det er gjennomført befarings for registrering av mulige ukjente kulturminner under vann innenfor planområdet. Befaringen ble gjennomført av Stavanger Maritime Museum, uten at det ble registrert kulturminner.

Det er tidligere registrert to automatisk fredede kulturminner på land. Dette er to gravhauger, hvorav den ene er fjernet. Den andre ligger på plenen til en bebygd tomt i eksisterende felt. Den er delvis skadet i overflaten, men ellers intakt. Fornminnet er vist med hensynsone i plankartet og regulert med bestemmelser etter fylkeskommunens angivelse.



Automatisk fredet fornminne, Lyngveien 4

4.11 Sosial infrastruktur

Boligfeltet ligger i gangavstand til Hammeren barnehage og i gangbar avstand til skoleområdet, kirke/museumsområdet og idrettsområdet med svømmehall. Det er ca. 2 km avstand til sentrum med arbeidsplasser, handlemuligheter og kulturtilbud. Denne transporten vil ofte foregå med privatbil, spesielt for beboere øverst i feltet med lengst og brattest veg. For å kompensere for lang veg, samt gjøre gangalternativet mer attraktivt, er det regulert «snarveger» for gående/syklende fra det nye boligområdet.

Fritidstilbud innen friluftsliv og rekreasjon er tilgjengelig innen planområdet, og i dets umiddelbare nærhet. Det samme gjelder aktiviteter som båtliv, bading, mm.

4.12 Universell utforming/tilgjengelighet

Alle tomter innen planområdet, samt lekeplass er universelt utformet, og tilgjengelig for alle brukergrupper iht. plan- og bygningsloven. De ulike tomtene kan bebygges med ulike boligtyper, men alle har mulighet for parkering og adkomst til alle funksjoner på hovedplan.

4.13 Barn og unges interesser

Barn og unges interesser vurderes å være svært godt ivaretatt i planforslaget.

Eksisterende lekeplasser er innarbeidet og videreført i planforslaget. I tillegg er det lagt inn to nye lekeplasser. BLK3 i tilknytning til nytt boligområde (ca. 900 m²) og BLK4 i tilknytning til eksisterende bebyggelse sør i Lyngveien (ca. 600 m²). Områdene møbleres og gjerdes inn med barnesikre porter.

Det er trygge og trafikksikre veger til skole/barnehage/idrettsområde via eksisterende og planlagte gangveger. Det samme gjelder inn til sentrumsområdet. Det stilles rekkefølgekrav om at lekeplasser og gangveger skal være ferdig opparbeidet før første byggetillatelse gis for nye boliger.

4.14 Klima og energi

Alle boligtomter i det nye boligområdet skal ha tilstrekkelig strømforsyningskapasitet til å kunne betjene ladepunkt for elbiler. For økonomisering av energi til vegbelysning, skal det benyttes armaturer med LED-belysning.

4.15 Parkering

For å oppnå en funksjonell og best mulig utnyttet parkeringsdekning, stilles det krav om 2 parkeringsplasser pr. boenhet. Alle parkeringsplassene tillates etablert i garasje, da dette vil gjøre det mulig å parkere hele husstandens biler innendørs. Tomtene er så store at gjesteparkering vil kunne foregå foran garasjeinnkjørsel eller i gårdsrom, uten at denne legger beslag på utnyttelsesgraden i form av %BYA.

5 VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET

5.1 Trafikkbelastning

Gjennomføring av endret reguleringsplan, med et nytt boligområde sørvest for eksisterende bebyggelse, vil resultere økt trafikkmengde gjennom eksisterende boligfelt. Det er regulert 29 nye tomter som er omtrent tilsvarende eksisterende bebyggelse i Furåsen.

5.2 Vegtrafikkstøy

Nedre rekke av eksisterende boliger i Nedre Lundestranda ligger innenfor gul sone i støyvarselkartet til Statens Vegvesen. Støyen er beregnet ut fra årsdøgntrafikken (ÅDT) og er framskrevet i 15 – 20 år slik at den viser en prognosesituasjon i kartet. Innenfor gul sone kan det forventes lydnivå mellom 55 dB og 65 dB.



Støyvarselkart – Statens vegvesen

Det er utført en forenklet vegtrafikkstøyberging for trafikk på fylkesveg 4242 nedenfor Lundestranda. Beregningen er gjennomført i henhold til vegvesenets norm, og Nordisk beregningsmetode for vegtrafikkstøy.

Det finnes ikke eksakte trafikkmengdetall for fylkesvegen. I vegdatabasen ligger det inne et skjønntall på 2200 kjøretøy i årsdøgntrafikk (ÅDT). Basert på vegvesenets anbefalte beregningsgrunnlag for vegtrafikk generert fra boligfelt, er trafikkmengden beregnet til 1200 (ÅDT) i nåsituasjonen og 1420 (ÅDT) etter utvidelsen av boligfeltet. I beregningen legges det til grunn et middel av disse verdiene, - en årsdøgntrafikk på 1800 kjøretøy i fremtidig situasjon. Det er i beregningen lagt til grunn 10 % tunge kjøretøy. Fartsgrensen på stedet er 50 km/t

Ekvivalent støynivå er i nåværende situasjon beregnet til 52,7 dB for bebyggelsen i nedre boligrekke. Se vedlagt beregning. I fremtidig situasjon, etter utvidelse av boligfeltet, er ekvivalent støynivå beregnet til 54 dB, hvilket også er lavere enn anbefalt øvre ekvivalent støynivå utenfor fasade. Denne beregningen legger til grunn at all trafikk til Lundestranda benytter søndre avkjørsel, hvilket ikke er tilfelle. Trafikken til boligfeltet fordeler seg noenlunde likt på begge avkjørslene til feltet, slik at ÅDT og tilhørende støynivå i praksis vil bli lavere på fylkesveien..

5.3 Trafikksikkerhet

Økt trafikk kan føre til at flere trafikkfarlige situasjoner oppstår. Fartsgrensen er lav (30 km/t) internt i boligfeltet med fartshumper som bidrar til å holde farten nede. For å redusere konfliktpunktene mellom myke og harde trafikanter er det planlagt gangforbindelser som «snarveier» ned fra den planlagte nye bebyggelsen. Dette vil gjøre at myke trafikanter ferdes mindre langs kjørevegene, og kompensere for økt biltrafikk til boligområdene.

Regulert g/s-veg fra Lundestranda til Skåland er ført opp og inn på den kommunale boligfeltveien Nedre Lundestranda, som har fartsgrense 30 km/t. Dette sikrer en trafiksikker vegforbindelse for myke trafikkanter helt inn til sentrum, uten kryssing eller bruk av fylkesvegen, slik gjeldende reguleringsplan legger opp til.

5.4 Landskapspåvirkning

Den planlagte nye bebyggelsen vil fremstå som en naturlig videreføring av den eksisterende åpne villabebyggelsen. Byggeområdene som ligger i skrånende terreng har store tomter, er omkranset av gode grøntområder og vil gli godt inn i landskapet.

5.5 Byggeskikk og estetikk

Bortsett fra krav om at tomten i de nye byggeområdene skal oppføres som eneboliger, er det ikke gitt strenge føringer i forhold til hustyper og takkonstruksjoner. Som i eksisterende felt vil området ikke få en ensartet byggestil, men bli tilpasset den enkelte tomteeiers preferanse. Lund kommune ønsker stor valgfrihet og variasjon i byggestil.

5.6 Friluftsliv og rekreasjon

Det nye boligfeltet er allerede i gjeldende plan regulert til boligformål, men blir i dag benyttet til turområde og rekreasjon. Deler av eksisterende turveger og tråkk er videreført som g/s-veg og turveger i det nye planforslaget og ledet videre til friluftsområdene ovenfor Lundestranda. Bortfall av det aktuelle turområdet vurderes derfor ikke å ha vesentlig betydning for friluftsliv og rekreasjon.

Turvegen langs Lundevannet, som i dag ender blindt nord for Lundodden, er videreført frem til plangrensen til planen for Lundodden, og videre sør for denne. En forlengelse på ca. 200 meter som gir tilkomst til badeplass, lekeplass og uteoppholdsområde i planen for Lundodden.

Det er også regulert en turvegforbindelse fra søndre del av Nedre Lundestranda og inn på regulert gang-/sykkelveg langs fylkesvegen i retning Skåland. Med denne turvegforbindelsen vil en oppnå et trafiksikkert gangvegalternativ mellom Skåland og skoleområdet, uten plankryssing av fylkesvegen.

5.7 Risiko og sårbarhet

Det meste av planområdet er allerede utbygd, i det alt vesentlige til boligformål. Videre utbygging i området ansees i utgangspunktet som lite konfliktyllet, og det er derfor valgt å gjøre en forenklet risiko- og sårbarhetsvurdering, basert på vedlagt sjekkliste over potensielt risikofylte og sårbare hendelser.

Vurderingen konkluderer med at området er lite sårbart i forhold til den planlagte utnyttelsen, og at det er lav risiko knyttet til området.

Det må iverksettes et avbøtende tiltak for å hindre at flom i bekker ovenfor byggeområdene overbelaster eksisterende overvannsystem i boligfeltet. Samtidig med opparbeidelse av infrastruktur og tekniske anlegg skal det etableres et avskjærende overvannsystem, - en åpen flomveg som leder overvannet utenom byggeområdene og kontrollert ned til utløp i Lundevannet. Tiltaket er tatt inn som rekkefølgekrav i planbestemmelsene.

5.8 Flom og overvann

Nedre boligrekke i Nedre Lundestranda ligger innenfor område som er angitt som aktsomhetsområde for flom. Fylkesvegens nivå varierer fra kt. 52,00 nord i planområdet til kt. 53,60 i sør. 1000-års flommen i Lundevannet er beregnet til kt. 51,39 (Sira Kvina). Dette betyr at all bebyggelse på vestsiden av fylkesvegen ligger høyere enn 1000-års flommen og er ikke flomutsatt.

En videre utbygging av nytt boligområde ovenfor eksisterende bebyggelse vil føre til urbanisering med større tette flater på bygninger, gårdsrom og veger. Avrenningen vil skje raskere og bli mer intensiv. Dette sammen med klimaendringenes forventede økning i avrenning tilsier at det kan bli kapasitetsproblemer på eksisterende overvannssystem i boligfeltet.

For å avlaste eksisterende overvannssystem er det planlagt et avbøtende tiltak med et åpent, avskjærende system ovenfor det nye boligfeltet. Dette systemet vil lede flombekker ovenfra utenom og sør for eksisterende boligfelt og kontrollert ned til Lundevannet. Eksisterende overvannssystem vil da få økt kapasitet og mulighet til å håndtere avrenningen fra det nye feltet i tillegg til eksisterende.

5.9 Naturmangfold

Planens virkning, jmf. NML §§ 8 og 9

Det er ingen dokumentasjon av viktige naturtyper eller rødlistearter som blir berørt av tiltak innen planområdet. Den ubebygde lia i planområdet er bevokst med løvtreskog, typisk for denne landsdelen. Heller ikke i Lundevannet er det registrert viktige naturtyper.

Kunnskapsnivået om verdien av området vurderes som godt nok, og det ansees ikke behov for nærmere undersøkelser av planområdet. Hensynet knyttet til føre-var-prinsippet vurderes ivaretatt. Det vil være liten endring av fare for forurensing, samt påvirkning av naturmiljøet som følge av planlagte tiltak.

Samlet belastning, jmf. NML § 10

Planens virkninger på naturmangfoldet vurderes som små. Tiltakshaver mener derfor at vurderinger i forhold til samlet belastning, jmf. NML § 10, ikke skal tillegges vekt fordi verdiene som finnes i området i dag vurderes som små.

Miljøoppfølging og driftsmetoder, jmf. NML § 11 og 12

Planen innebærer ikke nevneverdig risiko for skade på naturmangfoldet, og det er følgelig ikke aktuelt med kostnader for å begrense skade på dette. Det er heller ikke aktuelt med spesielle driftsmetoder for å begrense skade på naturmangfoldet.

Alternativ lokalisering, jmf. NML § 12

Det er ikke ansett å bli negative virkninger på naturmangfoldet med foreslått lokalisering av byggetiltakene. Det ansees følgelig ikke relevant å vurdere virkninger av alternativ lokalisering av foreslåtte tiltak.

6 VEDLEGG

Vedlegg 1	Referat fra oppstartmøte	datert 26.04.2019
Vedlegg 2	Kopi av varselbrev, parter og myndigheter	datert 26.08.2019
Vedlegg 3	Varslingsliste, parter	
Vedlegg 4	Annonsetekst m/kart, Avisen Agder	datert 26.08.2019
Vedlegg 5	ROS-analyse	datert 29.11.2021
Vedlegg 6	Beregning av vegtrafikkstøy, forenklet metode	datert 11.01.2022
Vedlegg 7	Rogaland fylkeskommune, seksjon for kulturarv	datert 30.09.2019
Vedlegg 8	Rogaland fylkeskommune, regionalavdelingen	datert 19.09.2019
Vedlegg 9	Statens vegvesen, region vest	datert 17.09.2019
Vedlegg 10	Statsforvalteren i Rogaland	datert 13.09.2019
Vedlegg 11	Opplysningsvesenets fond	datert 05.09.2019
Vedlegg 12	Fellesbrev fra 13 grunneiere i Lyngveien	datert 14.09.2019
Vedlegg 13	Moi Båtsportklubb	datert 12.10.2019
Vedlegg 14	Tor Inge Moi	datert 10.09.2019
Vedlegg 15	Torleif Martin Ege	datert 04.09.2019
Vedlegg 16	Norges vassdrags- og energidirektorat	datert 26.09.2019