

Merknadsvurdering

PLANENDRING 2069-1 – Tjøsvolltunet Åkra – gnr. 13, bnr. 686

Alle uttalelsene er i sin helhet vedlagt. Sammendraget gjengir hovedinnholdet fra uttalelsene, samt forslagsstillers og administrasjonens kommentarer.

Merknader til oppstartsvarselet

Det kom inn 2 merknader til oppstartsvarselet. Begge fra offentlige instanser.

1. Rogaland fylkeskommune, regionalplanavdelingen 17.02.21
2. Statsforvalteren i Rogaland..... 10.03.21

1. Rogaland fylkeskommune 17.02.2021	Kommentar fra plankonsulent	Kommunalsjef teknisk sin kommentar
<p>Fylkeskommunen mener reduksjonen med én etasje medfører at parkeringsareal går på bekostning av uteoppholdsareal, og at parkeringsarealet utgjør en trafikkfare for beboerne. Det oppfordres å finne trafikk sikre løsninger for uteoppholdsareal og lek i det videre planarbeidet.</p> <p>Med bakgrunn i planområdet sin nærhet og gode forbindelser til Åkra, forventer Fylkeskommunen at man legger opp til 4-8 boligenheter per dekar. At området består av dyrket mark tilsier også høy arealutnyttelse.</p> <p>Fylkeskommunen mener videre at byggegrensen i sør må videreføres, at planforslaget ikke må hindre planlagt omkjøringsvei og at retningslinjer for støy T-1442 blir lagt til grunn.</p>	<p>Planforslaget legger opp til 20 enheter, som etter kommuneplanens norm 5.2 tilsvarer 1.000 m². Planen viser 1.129 m² uteoppholdsareal inkl. terrasser, jf TEK § 5-6. Arealene er solrike, større og mer sammenhengende enn gjeldende plan. Utearealer ekskl. terrasser er totalt 909 m², som er 159 m² over ATP sitt krav for prosjekter inntil 25 enheter. Etter en samlet vurdering finner man derfor avviket fra kommunal norm å være fullt ut forsvarlig med forankring i regional plan.</p> <p>Det planlegges 20 enheter, som gir 5,2 boliger per dekar. Dette oppfyller Fylkeskommunens forventning om 4-8 enheter/dekar.</p> <p>Regulert sørlig byggegrense i gjeldende plan er satt mot internvei o_KV2. KDP Åkra Sør - Veakrossen har ikke fastsatt byggegrense, og det er kun etter detaljplanlagt vei byggegrense kan hevdes etter veiloven. Vi kan likevel ikke se at planlagt prosjekt hindrer omkjøringsveien. En videreføring av o_V12 tilsier at man minst holder 15 m til veimidte. T-1442 videreføres som i gjeldende plan.</p>	<p>Det er gjort noen mindre justeringer i plankartet Boligformålet er blitt en stor flate, istedenfor mange små. Annet uteoppholdsareal i plankartet er nå på 897 m², ekskludert privat uteareal. Ellers ingen ytterligere kommentarer.</p>

<p>2. Statsforvalteren i Rogaland 10.03.2021</p> <p>Statsforvalteren mener parkeringsareal går på bekostning av lek- og uteareal, og viser videre til at lek og uteopphold skal ha gode solforhold, tilfredsstillende støyforhold og være skjermet mot trafikk og forurensning.</p> <p>Finner parkering på bakkeplan å være uhensiktsmessig arealutnyttelse. Statsforvalteren legger til grunn at planområdet får høy tetthet både som en følge av nærhet til Åkra, og som en oppfølging av jordvernpolitikken. Det vises til ATP Haugalandets 4-8 enheter per dekar.</p> <p>Statsforvalteren viser til at det bør utarbeides en plan for hvordan matjorden fra området håndteres, og at man oppfordres til å bruke naturbaserte løsninger for overvannshåndtering.</p>	<p>Kommentar fra plankonsulent</p> <p>Arealet er i tråd med ATP sine arealkrav, og arealene er sør og vestvendt og større og mer sammenhengende enn i gjeldende plan. Planen vil følge kravene etter T-1442, og det etableres skjermvegg mot fremtidig vei.</p> <p>Planlegger bekrefter at planen oppfyller kravene til tetthet. 20 enheter gir 5,2 boliger per dekar.</p> <p>Arealene er omdisponert etter jordloven i kraft av kommuneplanens arealstatus, og ivaretar således landbrukets interesser – i tillegg til at tetthetskravet oppfylles. Det skal gjøres rede for matjordressurser og sikres forsvarlig gjenbruk, dette er beskrevet i fellesbestemmelser.</p> <p>Overvann ledes til eksisterende nett i umiddelbar nærhet, da bekkeløp i sør vil bli berørt av fremtidig veisystem.</p>	<p>Kommunalsjef teknisk sin kommentar</p> <p>Ingen ytterligere kommentarer.</p>
---	---	--