

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.

VED OFFENTLIG ETTERSYN: OFFENTLIGE INSTANSER:

1. Rogaland fylkeskommune – Plan- miljø- og samfunnsavdelingen, mottatt

01.08.2022

Forslagsstillers kommentar:

Fylkeskommunen uttaler at løsning med overflateparkering kan gi dårlig arealutnyttelse og redusert bokvalitet. Det er fortsatt store parkeringsflater på bakkeplan. Planområdet er registrert som fulldyrka jord, noe som illustrerer behovet for å sikre effektiv arealutnyttelse.

Forslagstiller vil nevne at området er regulert til boliger og tillatt bebyggelse med boligblokker. Foreslått endring av plan endrer ikke kommunens arealutnyttelse.

Når det gjelder overflateparkering har planforslaget en betydelig forbedret organisering sammenlignet med gjeldende plan. En har samlet formål i konsentrerte soner og øket det sammenhengende uteoppholdsarealet til 900m² med tillegg av private uteplasser på bakkeplan og balkonger. Parkering er konsentrert mot nord og øst, godt opplyste og vestvendte arealer er benyttet til felles uteopphold, lek og private uteplasser.

2. Statsforvalteren i Rogaland, mottatt 23.08.2022

Forslagsstillers kommentar:

Hvor stor andel sol det er på felles uteoppholdsareal ved vårjevndøgn er vist på vedlagt sol/skygge kart. Krav til solforhold sikres i bestemmelsene, se bestemmelse 1.5 Lekeplass/uteoppholdsareal.

Avgrensning mellom lekeplassen og felles uteoppholdsareal tegnes inn i reguleringskartet og sikres i reguleringsbestemmelsene. Se bestemmelse 1.5 Lekeplass/uteoppholdsareal.

Når det gjelder faglig råd om generell parkering under bakken henvises til merknad over til Fylkeskommunen

Statsforvalter har faglig råd om at overvann generelt tilkoples kommunalt VA nett. For å sikre planområdet god terrengtilpasning kan noen flater bli liggende lavere enn nærmeste kommunale overvannsledning i tistemvegen. En vil tilstrebe å lede det overvann som er mulig til kommunalt nett, og vann som naturlig faller til vassdraget begrenses.

Statsforvalter har faglig råd om å skjerme lune utearealer fra parkeringsarealet i nord vest. Dette sikres i bestemmelser. Se bestemmelse 1.5 Lekeplass/uteoppholdsareal.

Statsforvalter har faglig råd om å tilknytte boligene vannbåren varme. Dette er ikke en tilgjengelig energikilde på Åkra, byggene vil oppfylle krav i TEK med hensyn på energiplanlegging.

3. Statens vegvesen, mottatt 05.07.2022

Forslagsstillers kommentar:

Statens Vegvesen har planfaglig råd om å sikre areal for trygg tilkomst til myke trafikanter internt i planområdet.

Forslagstiller kommenterer at myke trafikanter har alternative skjermede adkomster innenfor planområdet. Det er gangveg på uteoppholdsareal, over og under svalganger, og generelt god bredde for bil og myke trafikanter langs parkering. Området er strukturert og oversiktlig organisert.