



Saksbehandler: Elina Jøsang Nilsen

Kommunedirektør/rådmann: Vibeke Vikse Johnsen

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
139/22	Hovedutvalg teknisk og miljø	22.11.2022
117/22	Kommunestyret	28.11.2022

## Plan 2069-1 - sluttbehandling - Tjøsvolltunet, Åkra

### Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Kommunestyret vedtar detaljregulering for plan 2069-1 - Tjøsvolltunet, med tilhørende reguleringsbestemmelser (vist på kart sist datert 22.11.2022), jf. plan- og bygningslovens § 12-12.
2. Planen kunngjøres og grunneiere og rettighetshavere varsles, jf. plan- og bygningslovens § 12-12.

Vedtak som innstilling fra Hovedutvalg teknisk og miljø - 22.11.2022 - 139/22

1. Kommunestyret vedtar detaljregulering for plan 2069-1 - Tjøsvolltunet, med tilhørende reguleringsbestemmelser (vist på kart sist datert 22.11.2022), jf. plan- og bygningslovens § 12-12.
2. Planen kunngjøres og grunneiere og rettighetshavere varsles, jf. plan- og bygningslovens § 12-12.

### Hovedutvalg teknisk og miljø 22.11.2022:

#### Behandling:

Innstillingen enstemmig vedtatt.

#### HTM- 139/22 Vedtak:

1. Kommunestyret vedtar detaljregulering for plan 2069-1 - Tjøsvolltunet, med tilhørende reguleringsbestemmelser (vist på kart sist datert 22.11.2022), jf. plan- og bygningslovens § 12-12.
2. Planen kunngjøres og grunneiere og rettighetshavere varsles, jf. plan- og bygningslovens § 12-12.

### **Kommunestyret 28.11.2022:**

#### **Behandling:**

Innstillingen enstemmig vedtatt.

#### **KST- 117/22 Vedtak:**

1. Kommunestyret vedtar detaljregulering for plan 2069-1 - Tjøsvolltunet, med tilhørende reguleringsbestemmelser (vist på kart sist datert 22.11.2022), jf. plan- og bygningslovens § 12-12.
2. Planen kunngjøres og grunneiere og rettighetshavere varsles, jf. plan- og bygningslovens § 12-12.

### **Bakgrunn for saken**

Iverk AS har på vegne av Garvik Prosjekt AS utarbeidet forslag til privat reguleringsendring av plan 2069, Tjøsvoll øst.

Formålet med planen er å endre gjeldende regulering innenfor samme hovedformål (bolig), men med en annen arealdisponering enn nåværende plan. Omreguleringen innebærer flytting av areal for parkering, utearealer og byggeområder. Planforslaget omfatter et areal på ca. 4,5 daa. Planendringen går også ut på å endre navn på reguleringsplanen fra Tjøsvoll øst, Åkrehamn til Tjøsvolltunet, Åkra.

### **Saks- og faktaopplysninger**

#### **Planprosess**

Forslag til reguleringsplan ble behandlet av hovedutvalg teknisk og miljø 1.gang i møte den 31.05.2022. – sak 069/22, og følgende vedtak ble fattet:

1. *Hovedutvalg teknisk og miljø vedtar ved 1.gangsbehandling at forslag til endring i reguleringsplan for gnr. 13, bnr. 686, m. fl. - del av godkjent reguleringsplan for plan 2069 –*

*Tjøsvoll Øst, legges ut til offentlig ettersyn (vist på kart sist datert 31.05.22).*

2. *Berørte grunneiere varsles, jf. plan- og bygningslovens § 12-10 og § 5-2.*

Planforslaget har vært utlagt til offentlig ettersyn i tidsrommet 17.06. – 01.08.2022.  
Statsforvalteren i Rogaland ba om utsatt frist for uttalelse til den 23.08.2022.

Følgende uttalelser er kommet inn etter offentlig ettersyn:

1. Rogaland fylkeskommune, 01.08.2022
2. Statsforvalteren i Rogaland, mottatt 23.08.2022
3. Statens vegvesen, mottatt 05.07.2022

De innkomne uttalelsene er vurdert og vedlagt.

For sammendrag og vurdering, se vedlegget «Merknadsvurdering».

### **Overordna planer:**

Planforslaget omfatter arealer som i kommuneplanen er vist til fremtidig boligbebyggelse. Området ligger like utenfor avgrensingen til kommunedelplanen for Åkrehamn. Men halve planområdet ligger inne i kommunedelplanen for FV 47 Åkra sør – Veakrossen (plan 668) og er avsatt til fremtidig boligbebyggelse og veg. Denne traseen er detaljregulert i senere tid, og vegformålet går utenfor det forelagte planområdet.

I henhold til Regional plan for samordnet areal og transport på Haugalandet (ATP), skal området ha en utnyttelse på 4-8 boliger/daa. Planforslaget legger opp til en tetthet på 5,2 boliger pr. daa.

### **Reguleringsplan:**

Området er regulert, plan 2069 – Detaljregulering for Tjøsvoll øst, vedtatt 19.11.2014, og avsatt til blokkbebyggelse, lekeplass, uteareal og ulike samferdselsanlegg.

Området grenser til:

- Plan 220 – Tjøsvoll Øst I, vedtatt 25.07.1978.
- Plan 239-3 – Tjøsvoll Øst II – endring til allmennyttig formål, vedtatt 25.09.2007.
- Plan 2107 – Fylkesveg 47 – Åkra sør – Veakrossen, vedtatt 01.07.2019.

### **Eksisterende teknisk infrastruktur:**

Nord for planområdet går den kommunale vegen, *Tostemvegen*. I kommunal veg ligger det kommunale ledninger som spillvann, overvann og vannledning. Nordøst i planområdet ligger det også en kommunal vannledning og privat spillvannsledning.



*Figur 1: Vann- og avløpsnett. Kommunal vannledning som går gjennom tomten, vist med blå linje og privat spillvannsledning (kloakk), vist med grønn linje. Planområdet er vist med svart stiplet strek.*

**Annet (eksisterende bebyggelse mv.):**

Området er ubebygget og benyttes til beitemark i dag.

**Forslagsstiller og eiendomsforhold**

Forslagsstiller er Garvik Prosjekt AS. Eiendom 13/686 er eid av Vardemyr AS. Forslagsstiller har avtale med hjemmelshaver om overtakelse og utbygging av området.

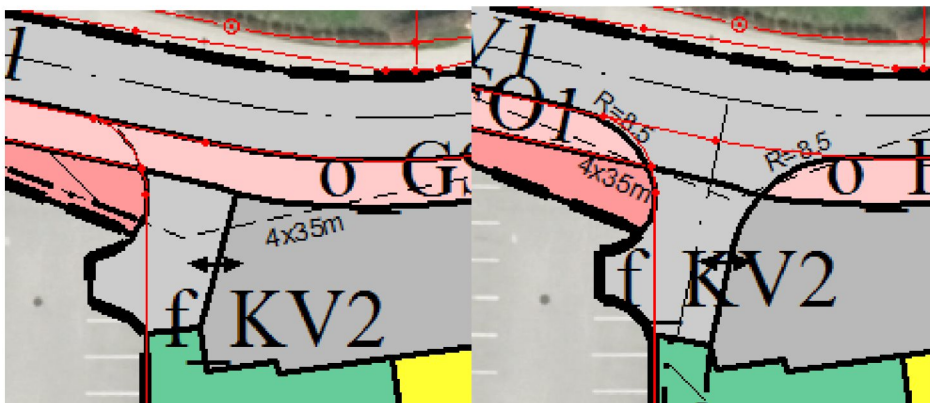
**Planforslaget**

Målet med reguleringsendringen er å regulere fra blokkbebyggelse med 25 enheter, til konsentrert bebyggelse med 20 enheter, fordelt på tre bygninger. I tillegg reguleres det bort en offentlig kjøreveg som gikk gjennom området. Kjørevegen var til et fremtidig boligområde lenger sør, avsatt i kommuneplanen 2014-2023. Men som nå er avkappet av den planlagte omkjøringsveien. Planforslaget samler også utearealene til et større sammenhengende felles leke- og uteoppholdsareal, istedenfor to separate.

**Endringer etter 1. gangsbehandling:**

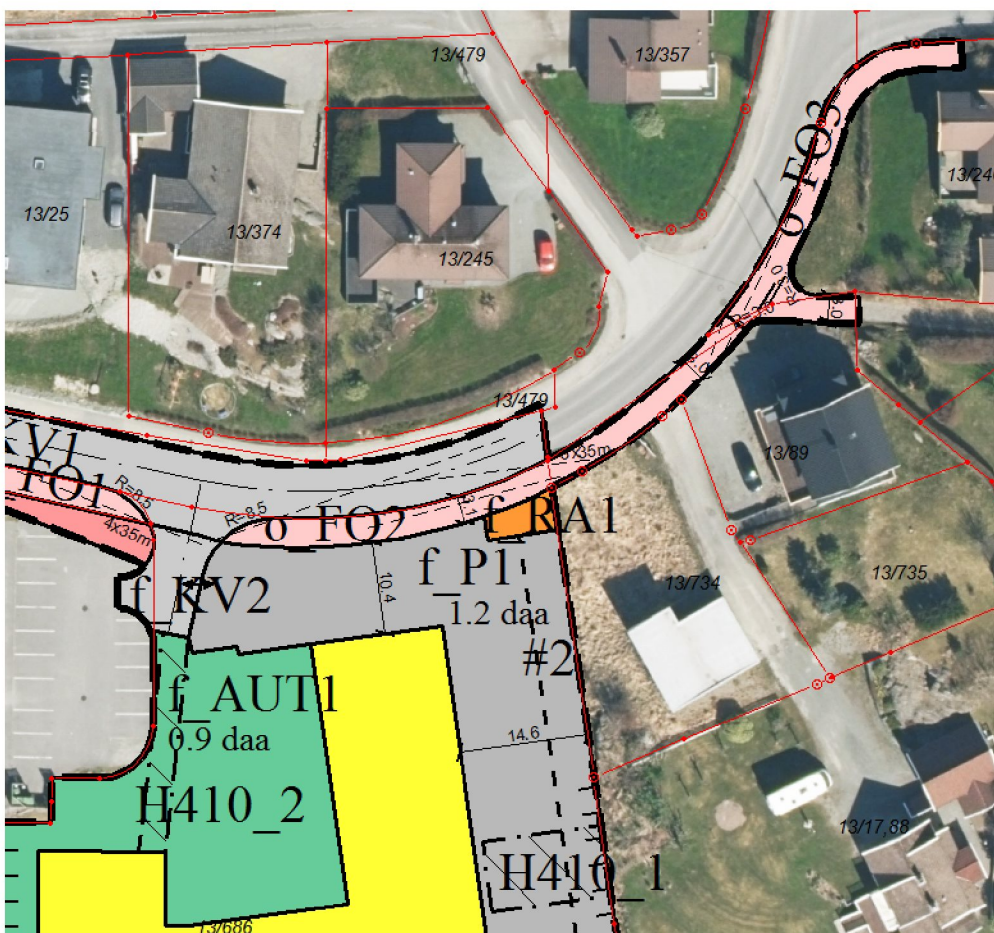
Det er gjort en del endringer i kart og bestemmelser etter 1. gangsbehandlingen.

Den største endringen er KV2 som er endret fra en avkjørsel, med gjennomgående gang og sykkelvei, til et kryss, med fortau på begge sider.



Figur 2: Til venstre vises det som avkjørsel slik det ble fremlagt til 1. gangsbehandling. Til høyre viser forslag endringen som et kryss.

Videre er det lagt inn to nye hensynssoner med krav om infrastruktur. H410\_1 skal sikre fremtidig kommunal vannledning, mens H410\_2 skal sikre passasje for brannvesenet slik at de kan legge slukkeutstyr over annet uteoppholdsareal. Renovasjonsarealet (RA1) økes med 6 m<sup>2</sup> og regulert gang- og sykkelvei, endres til formålet fortau. Planendringen utvides derfor østover.



Figur 3: Utklipp av forslag til plankart.

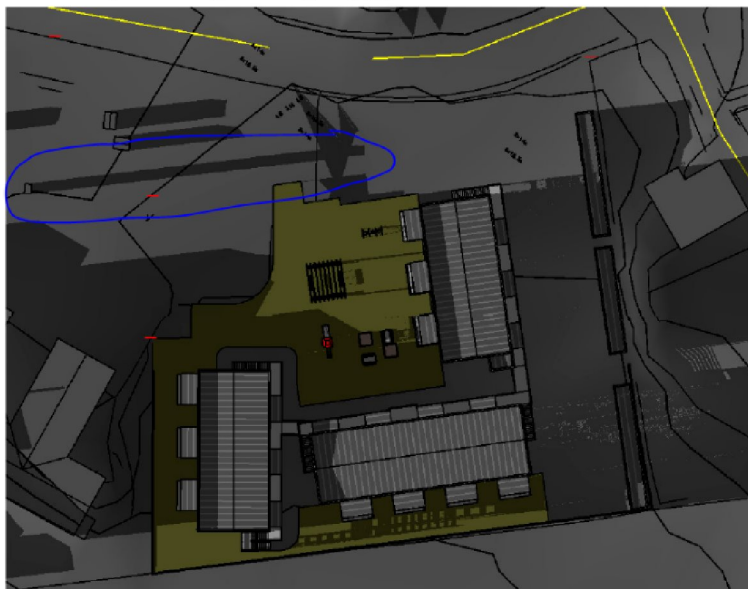
#### Utnyttelsesgrad og høyde:

Det skal bygges 20 boenheter innenfor planområdet og tillatt utnyttelsesgrad er 75%, inkludert boder. Bebyggelsen skal være maks 8 meter til gesimsen og 9 meter til mønet. Innenfor bestemmelsesområde #1 og #2 tillates det oppført boder, med en høyde på maks 3,5 meter.

## Områdets karakter, tilpasning til omgivelsene

I gjeldende reguleringsplan legger planen opp til blokkbebyggelse på inntil 3 etasjer. Planendringen som nå ønskes, reduserer bebyggelsen med en etasje, i tillegg flyttes planlagt bebyggelse lenger bort fra eiendommene i øst. Mot bebyggelsen i øst legges det parkeringsplasser, samt åpner opp for boder på maks 3,5 meter. Bodene skal ikke anlegges som en massiv vegg, men skal deles opp.

I vedlagt soldiagrammer viser det dårligere sol- og skyggeforhold enn det i realiteten er. Den 21.9 (høstjevndøgn) kl. 18.00 viser det lange skygger fra lekeapparatene i barnehagen (figur 4). I den digitale tvillingen er ikke skyggene like store (figur 5). Sol- og skyggeforhold vil bli bedre enn fremvist på vedlagt sol- og skyggekart.



21 sep kl.18-00

*Figur 4: Sol- og skyggediagram fra konsulenten. Samme skygge er vist med blå sirkel.*



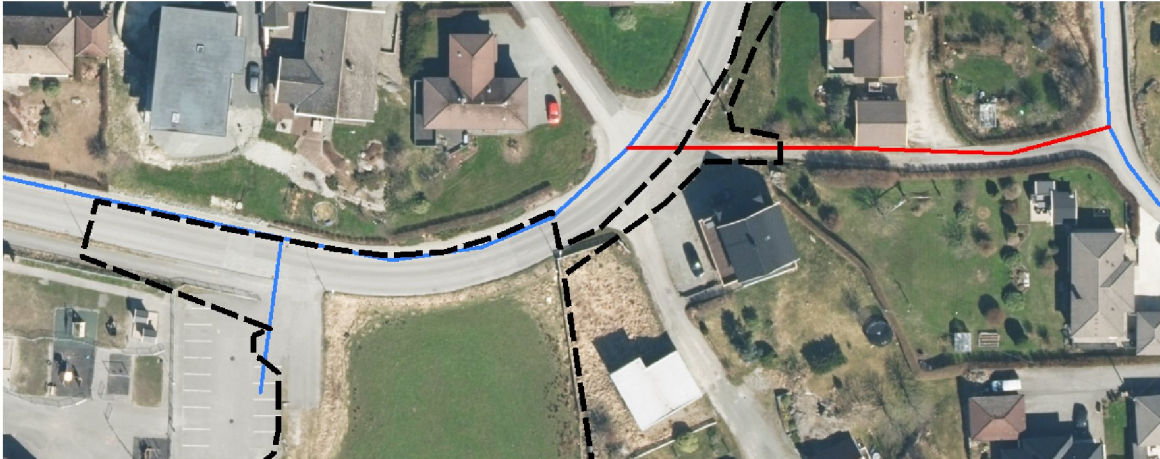
*Figur 5: Sol- og skygge vist på den digitale tvilling, datert 21.9. kl. 18.00. Samme skygge er vist med blå sirkel.*

## Barn og unge

Uteområdene reguleres til et større sammenhengende uteoppholdsareal på ca. 900 m<sup>2</sup>. Nærlekeplass skal inngå i arealformålet f\_AUT1 og sikres med minimum 150m<sup>2</sup> i bestemmelsene. Uteoppholdsarealet vil bli opparbeidet med varierte tilbud for barn, unge samt sittegrupper for voksne med grill/pergola. Opparbeidelse av felles annet uteoppholdsareal fremgår av rekkefølgekrav i planbestemmelsene.

Det er kort vei til andre lekeplasser i nærområdet, samt større sammenhengende friarealer. Det er gang- og sykkelavstand til barnehage og skole. Grindhaug skole ligger ca. 700 meter i gåavstand fra planområdet. Ved etablering av ny Åkra skole vil skoleveien bli ca. 1,7 km.

Barnetråkkregistreringer for Åkra viser at det på Tjøsvoll er trygg vei langs Tostemvegen og inn til barnehagen. Ca. 40 meter øst for planområdet er det vist en farlig strekning inn til Killingvegen, her sies det at det er en skarp sving og skummelt gate. Plan 2069 legger opp til å etablere fortau fra barnehagen og opp til den røde strekningen, dette videreføres i endringsforslaget.



*Figur 6: Barnetråkkregistrering. Blå strek = trygg veg. Rød strek = Trafikkfarlig veg. Planområdet er vist med svart stiplet strek.*

### **Grønnstruktur, nærmiljø og friluftsliv**

Tilstøtende reguleringsplaner har regulerte lekeplasser, friluftsområder på land og langs vassdrag, samt avsatt parkbelte og friområde rundt Tjøsvollsvatnet. Det er ikke et utpregede stinett i området, men nærområdet egner seg for lokalt friluftsliv. Arealene i planområdet er ikke brukt som lekeareal, og berører ingen friluftsinnteresser.

### **Universell utforming**

Prinsipper for universell utforming skal legges til grunn i all planlegging.

### **Folkehelse**

Planområdet ligger ved etablert boligbebyggelse med nærhet til barnehage, skole og annen sosial infrastruktur. Området har svært gode forbindelser til sentrumsfunksjoner, og har en geografisk plassering som fremmer gang- og sykkeladkomst. Det er flere varierte grøntområder i kort avstand til planområdet, som i sum tilrettelegger for lokalt friluftsliv og aktivitet. Områder er vurdert å ha gode kvaliteter som oppvekst- og bomiljø, men krever skjerming mot fremtidig omkjøringsvei.

## Naturmangfold

**§ 8 Kunnskapsgrunnlaget:** Eksisterende registreringer er vurdert å danne et godt kunnskapsgrunnlag i plansaken. Tjøsvoll-området har vært gjennom flere omfattende kartlegginger. En viser også til kartlegging gjort i forbindelse med forrige regulering, som ikke avdekte vesentlige konflikter.

Miljødirektoratet sin samlede kartportal *Miljøstatus* viser at det ikke er registrert fredete, prioriterte eller truede arter innenfor planområdet. Det er gjort registreringer av våtmarksfugler, bl.a. vannrikse og vipe, lengre nordvest, mot naturreservatet i sør-enden av Tjøsvollsvatnet.

Kartportalen viser heller ingen konflikt med utvalgte naturtyper, og heller ikke registrert sopp, mose eller karplanter. Registrerte naturtyper er å finne lengre øst, men utenfor denne planens påvirkningsområde.

**§ 9 Føre-var-prinsippet:** Viktige naturtyper og arter er registrert i tidligere kartlegginger. Kunnskapsgrunnlaget i området er god og gjør at føre-var- prinsippet ikke kommer til anvendelse.

**§ 10 Økosystemtilnærming og samlet belastning:** Planforslaget medfører lav samlet belastning, Eksisterende infrastruktur vil bli benyttet, og tiltak vil finne sted i område som allerede er regulert i tidligere plan. Ånå og Tjøsvollvannet skal ikke merbelastet. Overvann skal derfor fordrøyst før det slippes ut på kommunalt nett/til Ånå og Tjøsvollvannet.

**§ 11 Kostnader:** Skulle det likevel oppstår skade på naturmangfold vil dette bli dekket av tiltakshaver i tråd med § 11 etter rimelighetslæren.

**§ 12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder:** Utbyggingen vil følge de beste, tilgjengelige teknikker, som i sum skal sikre lavest mulig påvirkning på omgivelsene.

## Landbruk

Området er registrert som fulldyrka jord i AR5 registeret, men benyttet som sauebeite i dag. Før tiltak kan gjøres skal det lages en deponeringsplan for matjord, som skal godkjennes av landbrukskontoret.

## Teknisk infrastruktur

En fremtidig utbygging av området kan knyttes til offentlig ledningsanlegg. Det er utarbeidet en skisse til teknisk plan som viser hvordan slik tilknytning i prinsippet kan løses.

Eksisterende vannledning som krysser planområdet, skal legges om og dimensjoneres til 180 mm. Avløp fra planområdet forutsettes med intern pumping inn til eksisterende nett i Tostemvegen. Dette blir et privat anlegg.



Overvann blir ledet med fordrøyning til vassdrag med siktemål om null-økning i vanntilførsel.

### **Avfallshåndtering**

Avfallshåndtering løses på felles oppsamlingssteder innenfor planområdet. Det legges opp til at renovasjonsbil skal stoppe i Tostemvegen. Det er krav til at området skal være belyst.

### **Samferdselsanlegg**

Innkjørselen til barnehagen videreføres fra gjeldende reguleringsplan. Svingradius på utkjørsel dimensjoneres for nye renovasjonsbiler. Planforslaget fører til en omtrentlig økning på 100 ÅDT (20 boenheter \* 5 ÅDT/boenhet) for Tostemvegen. Planen viderefører fortau langs Tostemvegen, forbi barnehagen og østover til Killingvegen. Dette sikrer myke trafikanter mot en økende trafikk på Tostemvegen.

Det skal opparbeides 1,25 biloppstillingsplasser per boenhet, som resulterer i 25 biloppstillingsplasser, hvorav 3 er avsatt til personer med nedsatt funksjonsevne. Det er krav til 1.5 sykkelparkeringsplasser per boenhet, disse er planlagt etablert under svalganger, langs byggene.

### **Økonomiske konsekvenser**

I forbindelse med gjennomføring av planen vil det bli opparbeidet offentlig veganlegg. Ferdig opparbeida og godkjente vegareal vil bli overdratt til kommunen for videre drift og vedlikehold. Planen inneholder ellers ikke tiltak som vil belaste kommunens økonomi.

### **Beredskap**

Det er utarbeidet egen risiko- og sårbarhetsanalyse for utbyggingen. Det er ikke avdekket forhold som tilsier at området ikke kan bygges ut. ROS-analysen peker ut 4 punkter som har fått gul score:

21. Viktige landbruksområder		3	2	6	Eksisterende eiendomer fulldyrka jord
------------------------------	--	---	---	---	---------------------------------------

#### **Avbøtende tiltak til nr. 21:**

Avbøtende tiltak er å kompensere med opparbeidelse av ca. 1 daa annet uteoppholdsarealer for planområdet. Det skal også lages en deponeringsplan for matjord, som skal godkjennes av Karmøy kommune.

44. Større branner i bebyggelse		3	4	12	Kort avstand mellom bygg
---------------------------------	--	---	---	----	--------------------------

#### **Avbøtende tiltak til nr. 44:**

Avbøtende tiltak er å skille byggene, hvor avstand er kortere enn 8 meter, med branncellebegrensende bygningsdeler. Avbøtende tiltak vil fortsatt være gult selv om

sannsynlighet er liten, dette skyldes den alvorlige konsekvensen av risikoen.

56. Andre ulykkespunkt langs veg/bane		4	2	8	Ulykker langs Tostemvegen og Fv 547
---------------------------------------	--	---	---	---	-------------------------------------

**Avbøtende tiltak til nr. 56:**

Det blir i plankartet opparbeidet tilstrekkelig og tilfredsstillende frisikt i henhold til Karmøy kommunes vegnorm. Det stilles også rekkefølgekrav til opparbeidelse av fortau (FO2) fra barnehagen til Killingvegen, som er skoleveg for barn og unge.

59. Ulykke ved anleggsgjennomføring		4	2	8	Høyt antall ulykker i Norge
-------------------------------------	--	---	---	---	-----------------------------

**Avbøtende tiltak til nr. 59:**

Det må opparbeides planer og bestemmelser for gjennomføringsfasen av tiltak som verner om, og sikrer, liv og helse for utførende, naboer og alle involverte.

**Avvik fra kommunale, regionale og statlige normer:**

Boder tillates innenfor bestemmelsesområde #1. Dette arealet er avsatt til midlertidig rigg- og anleggsområde i Plan 2107 – Fylkesveg 47 – Åkra sør – Veakrossen.

**Samlet vurdering:**

Forslag til endring av reguleringsplan er behandlet i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven. Det foreligger ikke innsigelse fra fylkeskommune eller statlig fagmyndighet, og planen kan godkjennes av kommunestyret.

Høringsrunden har ikke avdekket vesentlige konflikter knyttet til planforslaget.

Kommunedirektøren vil i denne sammenheng vise til den etterfølgende gjennomgang av de enkelte uttalelsene og vurderingene i vedlagt «Merknadsvurdering». Planforslaget er endret etter mange av de faglige rådene som kom inn under høringsperioden.

Kommunedirektøren konkrete vurdering av planen er at en reduksjon av bebyggelsen, fra 3 etasjer til 2 etasjer, vil tilpasse omkringliggende bebyggelse på en bedre måte, enn gjeldende reguleringsplan gjør. Selv om byggehøyden reduseres med en etasje, tilfredsstillende planen tetthetskravene iht. regional plan for areal og transport på Haugalandet (ATP). Felles uteoppholdsareal med lekeplass er samlet til et større sammenhengende areal hvor barn, unge og andre kan gå direkte fra bolig til uteoppholdsarealene uten å krysse vegareal.

Når det gjelder forholdet til omkjøringsveien, er dette en gjeldende reguleringsplan som administrasjonen må forholde seg til. Det er derfor vurdert at dagens regulerte offentlige veg, gjennom planområdet, ikke har et hensiktsmessig formål lenger, og derfor bør utgå i planendringen.

**Konklusjon:**

Det er i denne gjennomgangen ikke foreslått endringer i planforslaget som betinger nytt offentlig ettersyn. På bakgrunn av det som er sagt over, vil Kommunedirektøren anbefale at planforslaget med tilhørende bestemmelser, datert 22.11.2022, godkjennes.

- 1.
- 2.
3. **Vedlegg:**

**Vedlegg:**

Plankart

Oversiktskart

Planbestemmelser

Planbeskrivelse

ROS-analyse - Tjøsvolltunet

Situasjonsplan

Sol- og skyggekart

VA-NOTAT

Teknisk plan - Beregning av vannmengde

Brannkonsept - premissnotat

Terrengsnitt

Tegninger 6-mannsbolig

Tegninger 8-mannsbolig

Merknadsvurdering

Uttalelse fra Rogaland fylkeskommune

Uttalelse fra Statsforvalteren i Rogaland

Uttalelse fra Statens vegvesen

Gjeldende reguleringsplan