

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.

Innholdsfortegnelse

VED OFFENTLIG ETTERSYN: OFFENTLIGE INSTANSER:	1
1. Rogaland fylkeskommune – Plan- miljø- og samfunnsavdelingen, mottatt 01.08.2022	1
2. Statsforvalteren i Rogaland, mottatt 23.08.2022	2
3. Statens vegvesen, mottatt 05.07.2022.....	3
VED PLANOPPSTART: OFFENTLIGE INSTANSER:	4
1. Rogaland fylkeskommune – Plan-, miljø- og samfunnsavdelingen, mottatt 17.02.2021	4
2. Statsforvalteren i Rogaland, mottatt 10.03.2021	4

VED OFFENTLIG ETTERSYN: OFFENTLIGE INSTANSER:

1. Rogaland fylkeskommune – Plan- miljø- og samfunnsavdelingen, mottatt 01.08.2022
Fylkesdirektøren pekte i varsel om oppstart på at skissert løsning med overflateparkering ville gi dårlig arealutnyttelse og redusert bokvalitet. Forelagt planforslag har en bedre organisering som bl.a. gir et større samlet felles uteoppholdsareal.

Det er fortsatt store parkeringsflater på bakkeplan. Fylkesdirektøren anbefaler at det vurderes en løsning der parkering plasseres under bakken eller innomhus.

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 bebyggd 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.

Administrasjonens kommentar:

I gjeldende reguleringsplan er det regulert inn en offentlig kjøreveg som går rett gjennom tomten og deler denne i to. Barn i den sørligste boligblokken måtte ha krysset vegen for å

komme til felles leke- og uteoppholdsarealer. I endingen som nå gjøres vil denne vegen bli tatt ut og boligene vil bli etablert rundt et sammenhengende felles uteoppholdsareal. Administrasjonen mener dette er en bedre arealutnyttelse, enn i gjeldende plan. Viser for øvrig til forslagsstillers kommentar.

2. Statsforvalteren i Rogaland, mottatt 23.08.2022

Samordnet bolig-, areal og transportplanlegging:

De har et faglig råd om at det dokumenteres hvor stor andel sol det er på det felles uteoppholdsarealet ved vårjevndøgn for å sikre at planen er i tråd med krav i gjeldende plan og ATP. Krav til solforhold bør sikres i reguleringsbestemmelsene.

Det er ikke i planbestemmelsene satt krav om størrelse på felles uteoppholdsareal og lek. De har **faglig råd** om at avgrensingen mellom lekeplassen og felles uteoppholdsareal blir tegnet inn i reguleringskartet, og sikres i reguleringsbestemmelsene.

I detaljreguleringen er det videreført parkering på bakkeplan. Dette er i strid med Regional jordvernstrategi. De har **faglig råd** om å vurdere parkering under boligbebyggelsen.

Massehåndtering og overvann:

Under utbyggingen må det sikres at det brukes rene masser uten fremmede arter. Videre må det sikres at det ikke blir økt partikkelavrenning til Tjøsvollvatnet/vassdraget og området for naturreservat. For overvannshåndtering har de **faglig råd** om bruk av naturbaserte løsninger for vannfordrøyning. De har **faglig råd** om at overvannet blir tilkoblet kommunalt VA-nett, og det må sikres at overvannet ikke ledes ut i vassdraget.

Barn og unge:

Det er ikke vist tiltak i situasjonskartet eller reguleringskartet som boder og gjerder for å sikre lune utearealer skjermet fra parkeringsarealet i nordvest. De har **faglig råd** om at dette blir ført inn i reguleringskartet.

Området ligger ved en barnehage og det vil være viktig med oversiktlig og trygg inn- og utkjørsel fra området.

Klima- og energiplanlegging og klimatilpasning:

Boliger bør oppføres på en slik måte at solceller på tak er mulig. De har **faglig råd** om at det i reguleringsbestemmelsene sikres at det skal brukes vannbåren varme.

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 annet uteoppholdsareal.

Avgrensning mellom lekeplassen og felles uteoppholdsareal sikres i reguleringsbestemmelsene. Se bestemmelse 1.5 annet 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 Tostemvegen. En vil tilstrebe og 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 annet 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.

Administrasjonens kommentar:

Lekeplassen sikres ikke i plankartet, men minimumsstørrelse på nærlekeplassen sikres med 150m² i bestemmelsene § 17. Lekeplassen skal videre godkjennes i den tekniske planen. Det er ikke etablert offentlig fjernvarme eller jordvarme i området. Dette må i så fall sikres privat for hver bolig med annen energikilde. Viser for øvrig til forslagsstiller kommentar.

3. Statens vegvesen, mottatt 05.07.2022

Det er regulert inn et stort parkeringsareal uten klare grenser på hvor de gående skal gå og det kan gi utrygge situasjoner, spesielt med tanke på barn. De kommer med **planfaglige råd** om å sikre areal for trygg tilkomst til myke trafikanter internt i planområdet.

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.

Administrasjonens kommentar:

Viser til forslagsstillers kommentar.

VED PLANOPPSTART: OFFENTLIGE INSTANSER:

1. Rogaland fylkeskommune – Plan-, miljø- og samfunnsavdelingen, mottatt 17.02.2021

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 trafiksikre løsninger for uteoppholdsareal og lek i det videre planarbeidet.

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.

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.

Forslagsstillers kommentar:

Det planlegges 20 enheter, som gir 5,2 boliger per dekar. Dette oppfyller Fylkeskommunens forventning om 4-8 enheter/dekar.

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.

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.

Administrasjonens kommentar:

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.

2. Statsforvalteren i Rogaland, mottatt 10.03.2021

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.

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.

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.

Forslagsstillers kommentar:

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.

Planlegger bekrefter at planen oppfyller kravene til tetthet. 20 enheter gir 5,2 boliger per dekar.

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.

Overvann ledes til eksisterende nett i umiddelbar nærhet, da bekkeløp i sør vil bli berørt av fremtidig veisystem.

Administrasjonens kommentar:

Ingen ytterligere kommentarer.