



Vikanes Bungum Arkitekter AS

Dato: 10.01.2023

Postboks 358

Dokumentnummer: 20/4055-21

5501 HAUGESUND

Deres referanse:

Saksbehandler: Yvonne S. Løvseth

Tilbakemelding innsendte endringer

1.1 Innledning og oppsummering

Viser til revidert planforslag for plan 2084 datert 8.12.2021 og 08.02.2022, samt tidligere e – post korrespondanse og møte 27.01.2021 angående planen og det da pågående arbeidet med en gatebruksplan for Rådhusvegen.

I møtet ble det konkludert med at parkeringsløsning mot Rådhusvegen i plan 2084 blir lagt som i planforslaget som var 1. gangsbehandlet i HTM. Det vises til tidligere vurdering:

Langs nordsiden av planlagt bebyggelse ligger en rekke med parkering, denne videreføres men endres fra felles til offentlig (13 plasser). Med et totalt antall på 40 offentlige parkeringsplasser finner kommunen at planforslaget er nokså i tråd med ATP`en (1 parkeringsplass per 100 m2 næringsareal) med tanke på parkeringsdekning for næringsbebyggelse (ca. 1900 m2 planlagt og ca. 1800 m2 eksisterende) tilgrensede parkeringen.

Enighet om denne løsningen anses som svar på vedlegget *Brev vedrørende gatebruksplan* som er vedlagt det reviderte planforslaget datert 8.12.21. I brevet var det på vegne av tiltakshaver fremmet krav for å kunne akseptere de ulemper gatebruksplan har for tiltakshaver. Kommunen finner ikke at disse kravene per i dag kan innfris og tolker det da slik at vi på dette tidspunkt ikke vil komme til enighet om en gatebruksplan som legger opp til kantparkering.

Siden dette er tilfelle vil vi i denne omgang ikke gå videre med gatebruksplan og forslag om utbyggingsavtale i forbindelse med at VAR skulle grave i Rådhusvegen 2022. Dersom det skulle vært aktuelt å få budsjettert midler for opparbeiding iht, gatebruksplan måtte et forslag til budsjett inn i løpet av februar 2022. VAR hadde budsjettert med en sum på ca. 3. mill. til prosjektet. For å kunne finansiere en gate med økt kvalitet var en avhengig av at eiendomsbesittere med rekkefølgekrav i gjeldende plan bidrar i tillegg til at kommunen måtte inn med egne midler avsatt til et konkret prosjekt.

Videre i vedlegget er det forslag om å flytte gangfelt i Bedehusvegen lenger nord og å legge til parkering i Bedehusvegen. Kommunen anser disse endringene som ok, forslag til løsning fremgår av vedlagt plankart.

Når det gjelder utbyggingsavtale er ikke dette et arbeid kommunen vil gå videre med, og krav til opparbeidelse av Rådhusvegen i plan 2084 må dermed sikres gjennom rekkefølgekrav som i gjeldende plan for Rådhusvegen.

Ved gjennomgang av planforslaget forstås det slik at det er uenighet om eierform av parkeringsareal PP6 og en manglende løsning av innsigelse angående lek/uteoppholdsareal som holder planen tilbake.

1.2 Forslag til løsninger

1.2.1 PP6

Kommunen har ved tidligere anledninger uttrykt et ønske om at parkeringsplass PP6 skal være offentlig. Dette henger sammen med at tilbakemeldinger fra næringslivet generelt er at de er avhengige av parkeringsplasser tilknyttet stedet de har sin bedrift/aktivitet, og at kommunen derfor ikke ønsker at overflateparkering knyttes direkte til private leiligheter/husstander langs de gatene en har næringsaktivitet. Forslagstiller ønsker at parkeringsplassene skal være felles.

Det er i planbestemmelsene ikke spesifisert hvem de skal være felles for. Ved gjennomgang av planens dokumenter og korrespondanse er det heller ikke funnet at det er uttrykt klart hvem PP6 skal være felles for. Det er for så vidt ikke nøye for kommunen hvem som eier parkeringsplassene, så lenge de ikke låses til private husstander.

Forslag til løsning:

Dersom det kommer inn en planbestemmelse som sikrer at PP6 er felles for næringslivet innenfor S1, altså de som er ansatte eller er kunder hos bedrifter innenfor S1, er det en akseptabel løsning.

1.2.2 Innsigelse

Statsforvalteren i Rogaland opprettholdt i brev datert 25.06.2021 sin innsigelse til planforslaget (planforslaget oppfyller ikke normer til leke- og uteoppholdsareal i regionalplan for areal og transport på Haugalandet). De konkluderte i brevet med at de kan være åpne for at 70 % av uteoppholdsarealet dekkes på terreng, dersom kvaliteten til dette uteoppholdsarealet forbedres basert på de vurderingene de gjør i brevet. De vil ikke ta stilling til om innsigelsen er imøtekommet før det er utarbeidet utkast til plankart og planbestemmelser slik at alle forhold knyttet til felles uteoppholdsareal kan vurderes samlet.

Rogaland fylkeskommune har kommet med en noe mer detaljert tilbakemelding datert 16.06.2021, som omhandler de samme punktene. Begge brevene er vedlagt her.

Forslag til løsning:

Kvaliteter til de to utearealene sikres gjennom planbestemmelsene. En kan enten gjøre vedlagte utomhusplaner retningsgivende for utforming og innhold på de to arealene, eller en kan spesifisere hva slags innhold de to stedene skal ha i planbestemmelsene uten å binde opp utformingen gjennom utomhusplanene.

Det kan også se ut som om det har oppstått en misforståelse i fortolkning av utomhusplanen for park, hvor det er vist et hardt dekke rundt parken, med varemottak i begge ender. Slik vi leser tilbakemeldingene fra Statsforvalteren og fylkeskommunen, mener de at vareleveranser her kan kjøre rundt parken. Denne forståelsen kommer sannsynligvis fra planbeskrivelsen, kapittel 5.2 Bebyggelse og anlegg: Varemottak, hvor det står:

Lastebiler vil kunne kjøre inn den nordligste innkjørsel, og ut igjen ved den sørligste avkjørselen.

Kommunen tolker avkjørslene det er snakk om i planbeskrivelsen til å være fra Bedehusvegen inn på området, ikke de interne avkjørslene for varelevering. Dersom dette ikke er riktig vil vi være sterkt imot en løsning hvor større biler kjører rundt parken. Hvis kommunens tolkning er riktig, bør det korrigeres i planbeskrivelsen slik at det ikke kan misforstås.

Utomhusplanen bør også ha en tegnforklaring som forklarer hva slags dekke de ulike fargene representerer. Det bør stå i planbestemmelsene at giftige planter skal unngås, parken skjermes/sikres ved vareleveringssone for å unngå ryggeulykker, og hvis det skal anlegges innretninger i tre, må det ikke brukes ubehandlet trematerialer.

Det bør spesifiseres ytterligere hva som skal inngå i lekeareal i 2. etasje, se tidligere avsnitt over om at kvalitetene sikres i planbestemmelsene.

Se også 2.1.3 Tilbakemelding planbeskrivelse punkt 12 om uteoppholdsareal.

2.1 Generell gjennomgang av revidert planforslag

Revidert planforslag er gjennomgått og følgende er punkter som ønskes korrigert/ytterligere opplyst alt ettersom hva som er mest hensiktsmessig. Dere avgjør selv om dere vil gjøre eventuelle anbefalte endringer, men vi ønsker å gjøre oppmerksom på administrasjonen vil kommentere eventuelle punkter som sees på som svakheter ved planforslaget når det legges frem for politisk behandling. Dere trenger heller ikke følge våre anbefalinger dersom dere ser en bedre løsning på punktet.

2.1.1 Tilbakemelding plankart

1. Det er ikke lagt inn byggegrense på 3 meter mot internveger på REL1. Vi går ut i fra at dette er fordi det ligger parkeringsplasser mellom bygningen og internvegene. Siden det ikke er byggegrenser som opprettholder sikten mot fortauene F3, F2 og F1 er det ønskelig at det legges inn siktlinjer eller skråstilte byggegrenser som sikrer at det ikke anlegges konstruksjoner som skaper blindsoner på fortauene.
2. Bebyggelse som forutsettes revet må inn i plankartet som bebyggelse som skal rives. Bygninger som fortsatt skal stå og som eksisterer må inn med linjer for bebyggelse som inngår i planforslaget.
3. Det er to bestemmelsesområder i plankartet, en for portalen og en for uteoppholdsareal i 2. etasje. Det er bare en av disse som er nummerert i kartet, og spesielt kommentert i planbestemmelsene. Begge må nummeres i plankartet og ha tilhørende bestemmelser i planbestemmelsene.

2.1.2 Tilbakemelding planbestemmelser

Siden det ikke ble enighet om en gatebruksplan med tilhørende utbyggingsavtale, må det inn et rekkefølgekrav tilsvarende det som ligger i gjeldende plan for Rådhusvegen. Det vises her til 1.1 Innledning og oppsummering. Bestemmelsene i gjeldende plan for Rådhusvegen lyder slik:

II. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 43. Før utbygging kan igangsettes skal det foreligge en godkjent gatebruksplan. Gatebruksplanen skal vise inndeling og utforming av veg- og fortausarealene, møblering, beplantning, parkeringsplasser og avkjørsler.

§ 44. Utarbeidelse av gatebruksplan og prosjektering av vegarealene skal gjennomføres i samarbeid med landskapsarkitekt.

VI. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 57. Rådhusvegen skal opparbeides i full bredde og beplantes med gatetrær langs det kvartal som søkes utbygd, før ny bebyggelse innenfor areal avsatt til kombinerte formål kan oppføres. Før utbygging innenfor areal avsatt til boligformål, skal kjøreveg og fortau på samme side som omsøkt tiltak, opparbeides som vist i planen.

Følgende er anbefalte endringer/korrigeringer i planbestemmelsene:

1. Punkt 2.5 gjelder alle offentlige arealer, ikke bare vegarealene. Vederlagsfritt bør også strykes fra ordlyden.
2. Punkt 3.1 underoverskrift må endres fra kombinert etc. til sentrumsformål S1.
3. 3.1.1 legge bevertning til i planbestemmelsen.
4. 3.1.3 bør korrigeres slik at det fremgår at det er privat terrasse/balkong det stilles krav til og ikke det generelle arealkravet til uteopphold som er på 50 kvm.
5. 3.1.13 flyttes til formål S1.
6. 3.2.4 må korrigeres slik at det blir o_PP1 – o_PP5 og f_PP6

7. 3.2.5 det bør legges til at sykkelparkeringsplass innenfor f_G2 ikke skal være til hinder for fremkommeligheten på gangvegen. I andre avsnitt bør det stå til hva brukstillatelsen skal gis til. Avsnittet bør også flyttes til punkt 5. Rekkefølgekrav.
8. 4.1 Overskrift må endres til Bestemmelser til bestemmelsesområder. Det må spesifiseres til hva det skal gis brukstillatelse. Det må også legges til bestemmelse til bestemmelsesområde #2.
9. 5.1 Rekkefølgekrav
 - Utearealer må navngis f. eks. o_park og #2 felles uteareal
 - Spesifiseres med «i kjeller/underetasje/annet som passer»

2.1.3 Tilbakemelding planbeskrivelse

1. 1.1 List opp alle berørte eiendommer eller la det gå frem at det er de som skal bebygges som er listet opp
2. 1.2 Kunne gått frem at parkering for boligdelen er i kjeller, og at næringsdelen skal nytte offentlig parkering. Det må vises til hva området er avsatt til i kommunedelplan, ikke kommuneplan.
3. 2.1 Overskriften kan være oppstart. Det er henvisning til at det er varslet på Haugesund kommune sin hjemmeside. I tidligere beskrivelse var det et kart over ny planavgrensning
4. Siste avsnitt på side 6 endres eller tas ut siden det ikke ble enighet om en gatebruksplan.
5. 3.1 Mangler noen planer her. Er det noen avvik fra ATP eller kommunedelplan som bør nevnes her?
6. Tenker 3.2 kan utgå
7. Fint om kap. 5.1 er Overordnet ide iht. mal og overordnet ide beskrives kort her
8. 5.1 Arealbruk. Endre blandet formål til sentrumsformål i tabell. Alt etter Ref.kap.2.1 bør flyttes til eget kapittel med en oversikt over endringer etter 1. gangsbehandlingen.
9. 5.3 Bebyggelse og anlegg. Dette kapittelet bør vel deles mer opp (bebyggelse og anlegg dekker ikke alle formålene som beskrives) eller kalles noe annet
10. Tabell på side 18 mangler krav 1,25 for boenheter. Sykkelparkering næring er ikke ferdig fylt ut. Dere fikk trafikk tellingen som er gjort av kommunen for byene. Bør denne kommenteres her? Kan være greit å vise til hva ATP sier om parkering for næring, samt innsigelse i forhold til parkering fra fylket. I siste setning på s 20 holder det å vise til at det er tinglyste avtaler mellom kommunen og private parter, og at dette anses som et privatrettslig forhold. Det kan påpekes at dagens antall offentlige plasser opprettholdes.
11. Side 21. Sykkelparkering: Skal det åpnes for sykkelparkering innenfor andre formål? Sykkelparkering for næring er lagt inn med 10 plasser i beskrivelsen, mens utregning i tegning over parkeirngskjeller sier 25. Beskrivelsen må oppdateres. Dert er vist noe sykkelparkering på bakkeplan, er det noen øvrige tanker omkring resten?
12. Uteoppholdsareal: Synes beskrivelsen fra komplett er noe mangelfull. Det er vist til lenke som mangler og det er beskrevet et lekeapparat som godt kunne vært avbildet. Generelt er møblering beskrevet, men ikke illustrert. I tidligere oversendelser i forbindelse med forespørsler om trekking av innsigelser har dere for parken sendt inn oversikt- og menneskeperspektiv.

Videre er vi noe skeptiske til beskrivelse omkring cafe. Felles uteoppholdsareal blir dekket gjennom en park for allmennheten, og at det settes av et areal som skal nyttes i forbindelse med cafe fremstår mer som om at det er til fordel for næringen (ikke beboerne som skal dekke sitt behov). Ta med i første avsnitt på side 22 at det er en fordel med flere åpninger i parken også for allmennhetens tilkomst da det faktisk skal være en offentlig park (uheldig at det fremstår som om at det kun er for parkerende til næringen).

Skal lekeplassnormen nevnes bør det beskrives bedre hva dere mener med setningen. Tidligere er det bare henvisning til ATP.

I forhold til de siste uttalelsene fra fylket og statsforvalter vises det til punkt 1.2.2 Innsigelse. Er det mulig å få sammenhengende lek for å imøtekomme disse? Sandkasse er plassert i motsatt ende av

sitteplasser, dette virker unaturlig med tanke på at det ofte er småbarn som trenger oppsyn som bruker sandkasse.

Tenker også det bør beskrives helt klart hvordan varelevering foregår, og at det ikke skal kjøres rundt hele parken.

Det kan være en ide å ta inn at det er sendt forespørsler om trekking av innsigelser i planbeskrivelsen under prosessen, og at vurderingen av dem blir gjort som del av merknadsvurderingen som legges ved (evt. i vurderingen henviser til en god beskrivelse her).

2.1.4 Tilbakemelding ROS – analyse

Det bør dobbeltsjekkes at alle referanser og henvisninger i ROS – analysen samsvarer med navngivningen i plankartet og planbestemmelsene, samt eventuelle beskrivelser i planbeskrivelsen etter endringene.

3.1 Merknadsvurdering etter offentlig ettersyn

Plansaken har vært utlagt til offentlig ettersyn, med innkomne merknader og uttaler. Dere vil få disse tilsendt for kommentar. Dere er ikke nødt til å kommentere merknadene, men om dere gjør det, bes det om at dere spesielt vurderer og kommenterer de uttalene som går på innsigelsene fra Statsforvalteren i Rogaland og Rogaland fylkeskommune.

4.1 Avslutning

Siden det er skiftet saksbehandler, kan det være noe av de overstående som er diskutert tidligere. I så tilfelle bare noter det slik at punktet er svart ut. Hvis det er spørsmål til noe, ta kontakt med saksbehandler, enten på e – post ysl@karmoy.kommune.no eller telefon 52 85 72 46. Hvis dere ønsker et møte for å gå gjennom tilbakemeldingen, kan dere avtale det med saksbehandler.

Vi håper de foreslåtte løsningene er akseptable for forslagstiller og dere, og at planforslaget kan gå videre med anbefalte endringer.

Med hilsen

Yvonne S. Løvseth
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg:

Tilbakemelding på forespørsel om trekking av innsigelse
Forespørsel om trekking av innsigelse - plan 2084 Haugehjørnet, Åkra