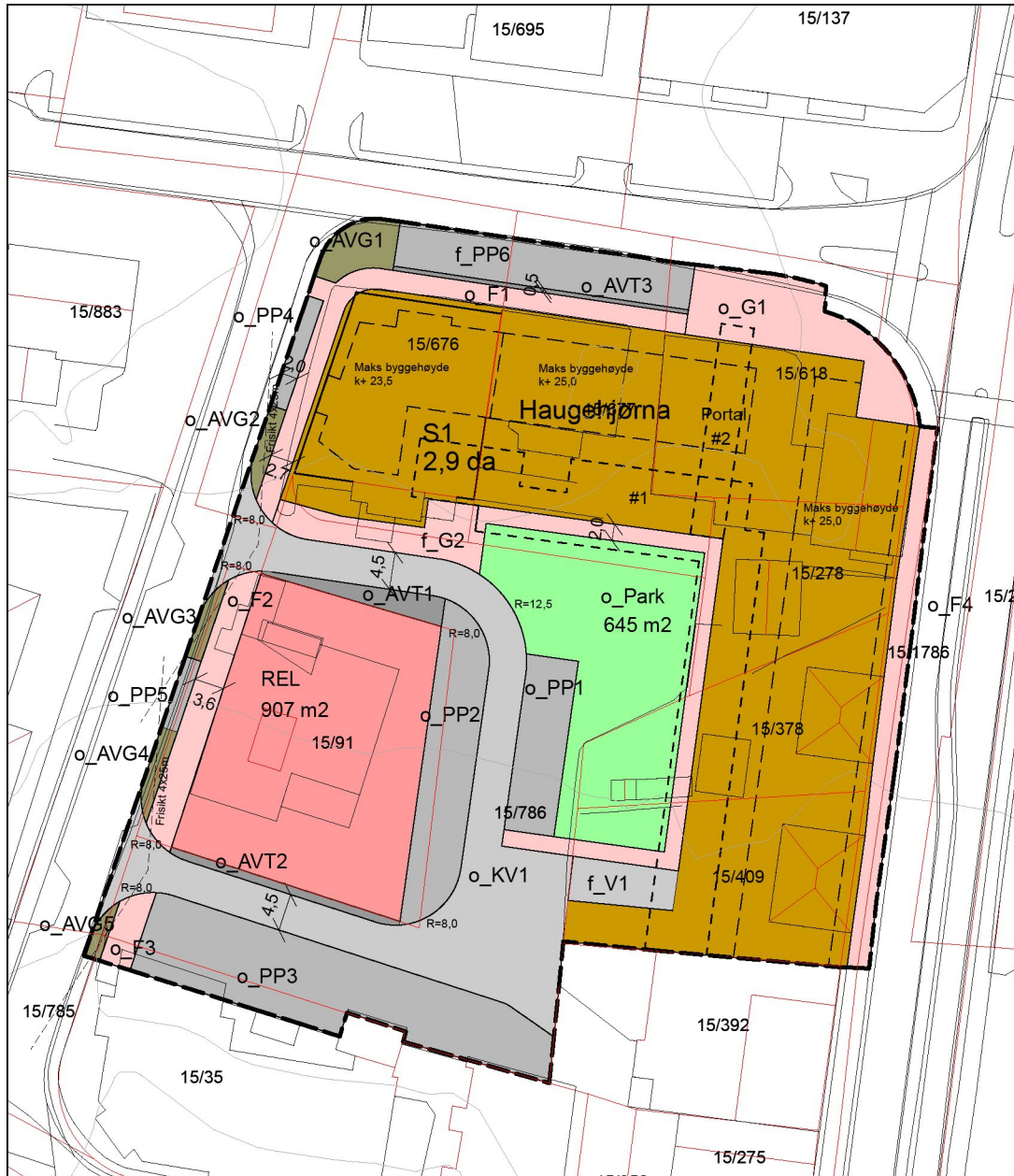


Planbeskrivelse

Detaljplan for Haugehjørna

Haugehjørna, Gnr/Bnr: 15/91, 278, 378, 618, 676, 677, 786 og 409



Innholdsfortegnelse

Side

1. Bakgrunn for planarbeidet.

- | | | |
|-----|--|---|
| 1.1 | Plankonsulent, forslagstiller og eiendomsforhold | 3 |
| 1.2 | Hensikt med planarbeid | 3 |

2. Oppstart

- | | | |
|-----|--|---|
| 2.1 | Oppstartsmøte, møter med kommunen | 4 |
| 2.2 | Innkommne merknader etter varsling – myndigheter | 7 |
| 2.3 | Innkommne merknader etter varsling – naboer | 8 |
| 2.4 | Innkommne merknader etter 1 gangs behandling – myndigheter | 8 |

3. Planstatus

- | | | |
|-----|------------------|---|
| 3.1 | Gjeldende planer | 9 |
|-----|------------------|---|

4. Beskrivelse av området

- | | | |
|-----|---|----|
| 4.1 | Beliggenhet, avgrensning og adkomst | 11 |
| 4.2 | Eksisterende bebyggelse i og rundt planområde | 11 |
| 4.3 | Topografi og grunnforhold | 13 |
| 4.4 | Solforhold | 14 |
| 4.5 | Kulturminne | 14 |
| 4.6 | Offentlig service og kommunikasjon | 14 |

5. Beskrivelse av planforslag

- | | | |
|-----|------------------------------------|----|
| 5.1 | Overordnet ide | 17 |
| 5.2 | Arealbruk | 17 |
| 5.3 | Endringer etter 1 gangs behandling | 18 |
| 5.4 | Boligbebyggelse og anlegg | 19 |
| 5.5 | Naturforhold, grønstruktur | 25 |
| 5.6 | Miljø, forurensing og støyforhold | 25 |
| 5.7 | Tilgjengelighet | 27 |
| 5.8 | Folkehelse | 27 |

1. Bakgrunn for planarbeidet

1.1 Plankonsulent, forslagstiller, eiendomsforhold.

Plankonsulent.
Vikanes Bungum Arkitekter AS
Strandgata 202
5525 Haugesund

Tiltakshaver er:
JK Eiendom AS v/Jan Knutsen.

Eiendomsforhold.
Hjemmelshavere til berørte eiendommer:

| | |
|-----------------|----------------|
| Gnr/Bnr. 15/278 | FJK Eiendom AS |
| Gnr/Bnr. 15/378 | JK Eiendom AS |
| Gnr/Bnr. 15/676 | John Knutsen |
| Gnr/Bnr. 15/677 | JK Eiendom AS |
| Gnr/Bnr. 15/618 | FJK Eiendom AS |
| Gnr/Bnr. 15/786 | Karmøy Kommune |
| Gnr/Bnr. 15/409 | FJK Eiendom AS |

1.2 Hensikt med planarbeid

Forslagstiller har tatt initiativ til utvikling og utbygging av ”Hauge hjørna” i Åkrehamn Sentrum. Formålet med detaljregulering er å tilrettelegge for ca. 46 stk. boenheter i form av blokkbebyggelse med næring/og eller kontorer i 1 etasje, og bolig og/eller kontorer i overliggende etasjer. Det vil anlegges med tilhørende felles oppholdsarealer, og parkering tilhørende boenheter vil ligge under bakkenivå. Næring vil kunne bruke offentlige parkeringsplasser på bakkeplan. Ny bebyggelse skal ha god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon, og med respekt for både naturgitte og bygde omgivelser. Det skal tilrettelegges for harmonisk uttrykksform volummessig og i materialbruk. Det skal legges vekt på et moderne arkitektonisk uttrykk.

Området er i gjeldende **kommunedelplan avsatt til sentrumsformål, parkeringsplass og tjenesteyting**. Ønsket detaljregulering er således i samsvar med kommuneplan.

Målsetting med tiltaket er:

- Fortetting og stedstilpasning.
- Godt utviklet bomiljø med gode bo kvaliteter
- Hensyn til arkitektur og estetikk
- Hensyn til grønnstruktur
- Hensyn til gå strategi og trafiksikkerhet

2. Oppstart

2.1 Oppstartsmøte, møter med kommune.

Det ble avholdt oppstartsmøte hos Karmøy Kommune den 23.03.15. Det ble annonsert for oppstart av planarbeid 10.04.15 i Haugesund Avis i tillegg til Haugesund Kommune sine nettsider. Samtidig gikk det ut varsling til naboer og berørte myndigheter. Frist for merknader ble satt til 6 uker etter mottatt varsel.

Annonsetekst:

MELDING OM IGANGSETTELSE AV REGULERINGSARBEID

I henhold til plan- og bygningsloven § 12-8 kunngjøres herved at det er igangsatt arbeid med detaljplan for Gnr/Bnr. 15/278, 378, 409, 618, 676, 677 og 786 ved kvartalet Vestre Karmøyvei, Rådhusveien og Bedehusveien, Karmøy Kommune. Planområdet utgjør ca 5,3 daa.

Området er regulert av plan RL 226-7 til kombinert formål bolig/forretning/kontor og parkeringsplasser. Det ønskes fremmet detaljplan for området med næring og boligbebyggelse. Næring i 1 etasje og bolig i 2-4 etasje. Tilhørende anlegg for parkering og felles grønt arealer. Ønsket plan er i samsvar med overordnede planer, og i strid med plangrunnlag mht. antall etasjer.

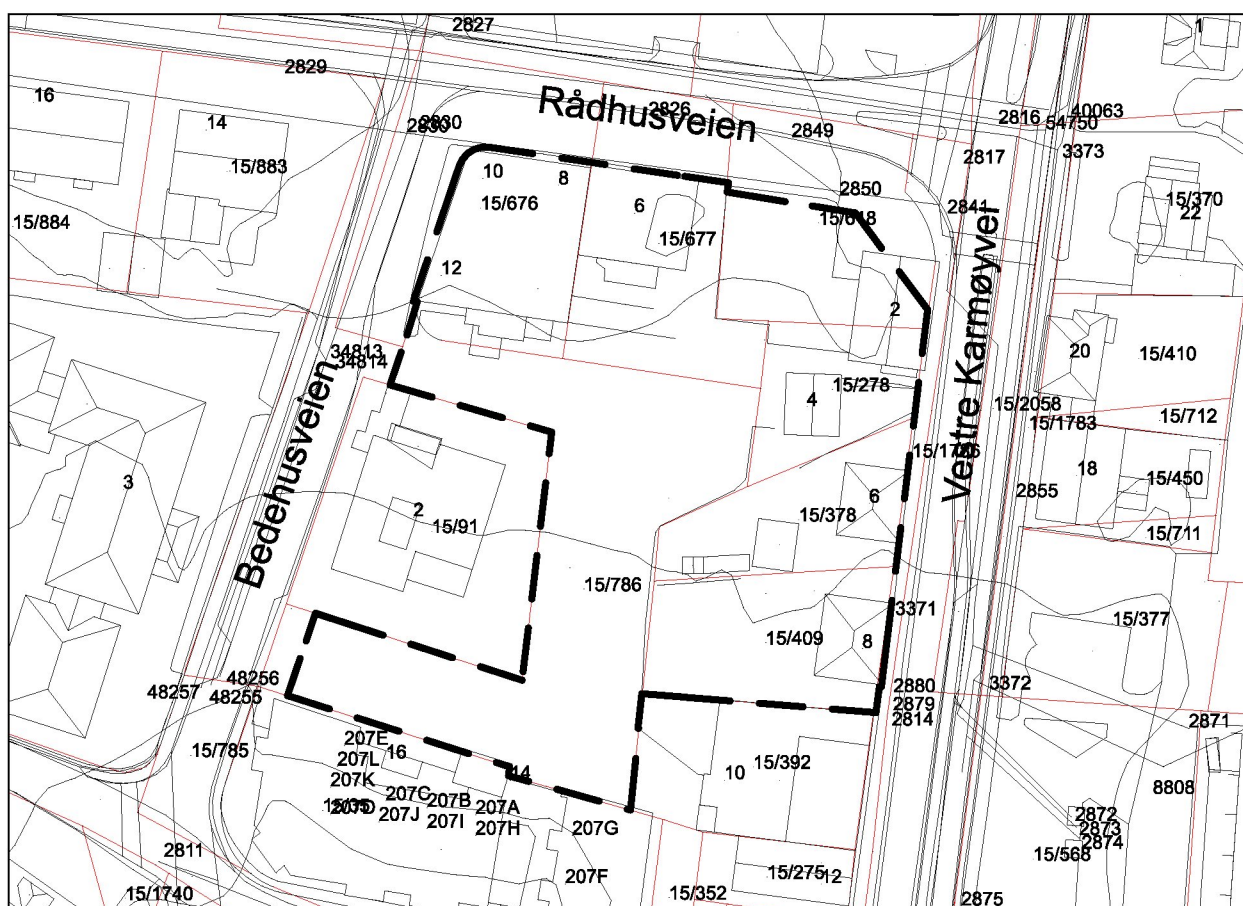
Karmøy Kommune har vurdert planforslaget til ikke å utløse krav om konsekvensutredning.

Naboer som grenser til området vil bli særskilt varslet. Frist for nabovarsel er satt til 22.05.15. Varsel kan også leses på Karmøy Kommunes nettsider: karmoy.kommune.no/oppstart

Eventuelle merknader til reguleringsarbeidet sendes til :

*VIKANES BUNGUM Arkitekter AS,
v/ Velde, Pb. 358, 5501 Haugesund,
tlf. 52 70 76 05, e-post; velde@vikanes-bungum.no*

Kartutsnitt vedlagt varslings.

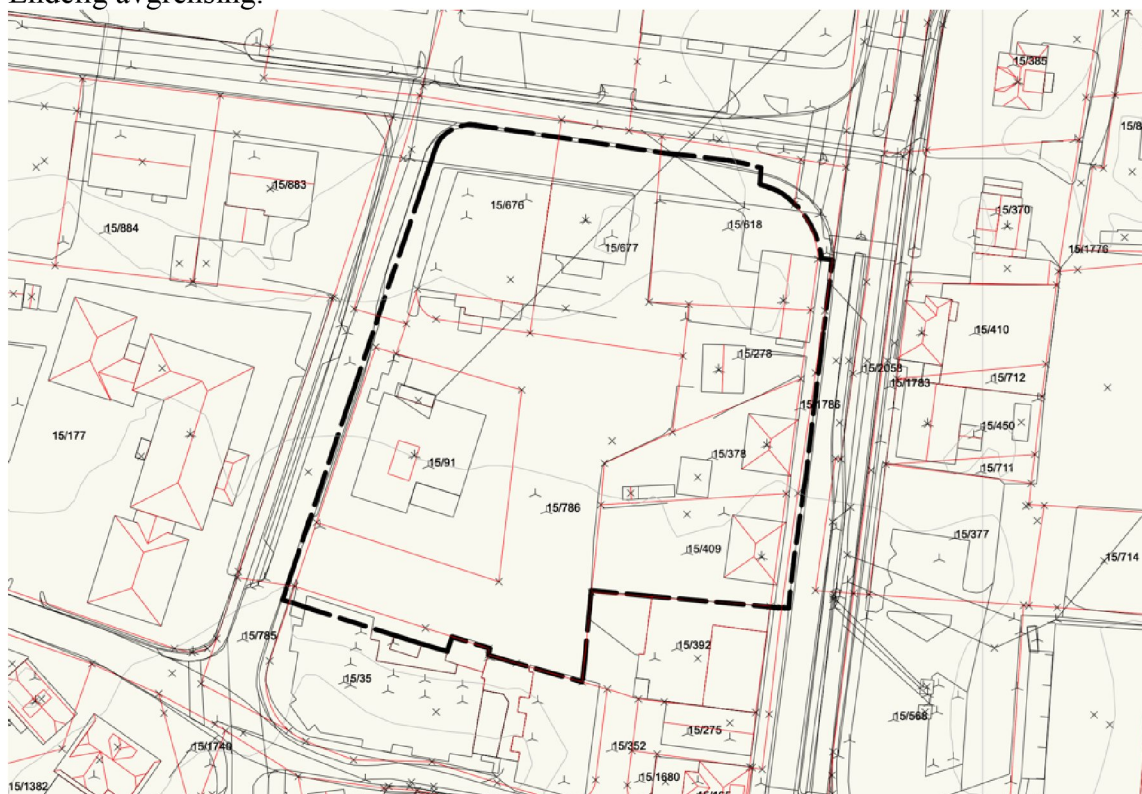


Planprosessen ble satt noe på vent etter varslings da det var noe usikkerhet vedr. kjøp av eiendom Gnr/Bnr 15/409. Eier besluttet seg for å ikke selge, og denne eiendommen ble tatt ut av plan avgrensingen. Det ble konkludert i samråd med kommunen at det ikke var nødvendig å varsle på nytt da det ble en reduksjon av avgrensing. Planen ble satt ytterligere på vent da det tok tid å få avklart parkerings situasjonen og uteoppholdsarealet. I denne tiden ble Gnr/Bnr 15/409 solgt til tiltakshaver og denne eiendommen er igjen med i planen.

Tidlig i plan prosessen ble det avtalt med saksbehandler om å endre avgrensing noe ytterligere slik at det blir en mer helhet og samlet plan mot tilgrensede planer. Bedehuset er inkludert i plan. Vi har bundet sammen fortau som kommer rundt svingen ved Vestre Karmøyveg i plan 2012 og fortau i gjeldende plan 2056. Del av fortau i Vestre Karmøyveg er tatt med i plan pga. utsparring av bebyggelse i 2 etasje går utover formålslinje for S1. Mot sør inne i atrium mot eksisterende butikker er avgrensningslinje lagt inn mot vegg linje. **Se foto og endelig avgrensing neste side.**



Endelig avgrensning.



2.2 Innkomne merknader etter varsling – myndigheter.

2.2.1 Fylkesrådmannen. Merknad vedlagt.

Svar:

Boligtetthet ligger noe over anbefalt i Areal og transport plan for Haugalandet, men vi mener det er hensiktsmessig at Haugehjørna, som en sentral del av Åkrehamn Sentrum, bør kunne ha en høyere tetthet rundt 15 bol/da.

Som foreslått av Fylkesmann så er det planlagt parkeringskjeller under bakkenivå. Da det blir næring i 1 etasje, blir inngangspartiene til leilighetene liggende på 2 etasje plan. Det er derfor valgt å legge del av felles uteoppholds areal på dette nivå med enkel tilgang for brukerne. Arealet vil bli universelt tilgjengelig med heis opp fra gatenivå. I tillegg er det lagt inn et parkområde/uteoppholdsareal på bakkenivå. Krav til felles uteoppholdsareal i kommuneplanen (mht antall m²) vil ikke være mulig å oppnå, men det vil bli lagt vekt på kvalitet på leke plassen som er mulig å etablere. Innenfor 150 meter ligger lekeplass til Åkrehamn barneskole og Åkrehamn park hvor det er god mulighet for aktivitet og lek. Området har en trafiksikker løsning.

Området ligger like over gaten for Åkra Bil som også er et kombinert bygg med næring i 1 etasje og bolig i resterende. Vi mener tiltak på Haugehjørna vil samsvare med dette mht. volum, uttrykk og høyder. En innrykket 4 etasje vil ikke virke massiv i forhold til omgivelsene. Under en enkel illustrasjon skisse.



2.2.2 Statens Vegvesen. Merknad vedlagt.

Svar.

Avkjørsel er ikke planlagt direkte ut i fv 47. Det vil bli adkomst til området på vestsiden via Rådhusveien, Åkraveien og Bedehusveien. Støyutredning vil bli foretatt og hensyntatt i prosjektering av tiltak.

2.2.3 Haugaland Kraft. Merknad vedlagt.

Svar.

Ingen kommentar.

2.3 Innkomne merknader – naboer.

2.3.1 Astrid Humborstad. Merknad vedlagt.

Svar.

Eiendom er nå solgt til forslagstiller og er med i planforslaget.

2.4 Innkomne merknader etter 1 gangs behandling – myndigheter.

2.4.1 Statsforvalteren i Rogaland. Merknad vedlagt.

Svar.

Det har, i etterkant av 1 gangs behandling av planen, vært dialog med Karmøy Kommune og forslagstiller vedr. å finne en bedre løsning for uteoppholdsarealet.

Endringer gjør at det for denne plan er mulig å få til ca. 645 m² uteoppholdsareal på bakkeplan. Dette utgjør ca. 70% av totalt krav. I tillegg er det planlagt for 727 m² felles grønt areal i 2 etasje.

Vedr. tilbakemelding ang. forespørsel om trekking av innsigelse. Det har aldri vært meningen at gangarealet rundt parken skulle være kjørbart. Det er et formål som er regulert til gangareal, og som er til bruk for gående for adkomst til parkområdet fra flere sider.

Mennesker vil ofte ta snarste veien til målet. Parkerer de langs med parken vil de ta snarveien igjennom parken inn til forretninger. I stedet for at plener og busker skal bli tråkket ned, vil det være mer hensiktsmessig å lage til gangsoner. Da vil parken se fin og vedlikeholdt ut og bli mer brukt. Det er 1 adkomst til gangsoner fra parkering og 1 fra gangareal i sør.

Statsforvalter nevner at det skal være skjermet for trafikk, forurensing og støy. Det mener vi absolutt dette areal er. Parken i sin helhet har en god sammensetning av oppholdssoner med det største lekearealet lengst inn til bebyggelse og vekk fra biltrafikk. I tillegg er det en lekesone lengst nord ved avslapningssone hvor foreldre har mulighet til å treffes og sette seg ned mens barna leker. Langs hele park arealet mot parkering og varelevering vil det være beplantning i form av hekk for å avgrense området. For varelevering i nord vil lastebil stoppe på internvei og ikke inne på gangarealet. Det er kun 2 plasser for varelevering. Da bygget er formet slik det er rundt hjørnet med portal som deler arealene så må det kunne leveres varer i hver ende av bebyggelsen for å få logistikken til å gå opp.

Dette er ett park område hvor det er viktig at ikke hele området er kun lek, men også møteplass for opphold for barn, unge og voksne.

Vi mener manglende areal ifh. krav til kvartalslekeplass bør kunne dekkes inn av Åkraparken som ligger bare 150 meter fra området. Det er her store arealer for å utøve lek og aktiviteter. Det er trafikksikker adkomst hvor en kun trenger å krysse Bedehusvegen og Åkravegen over fotgjengerovergang, og gå langs Austigård og inn i parken. Se illustrasjon under kapittel 5.2.

2.4.2 Rogaland Fylkeskommune. Merknad vedlagt.

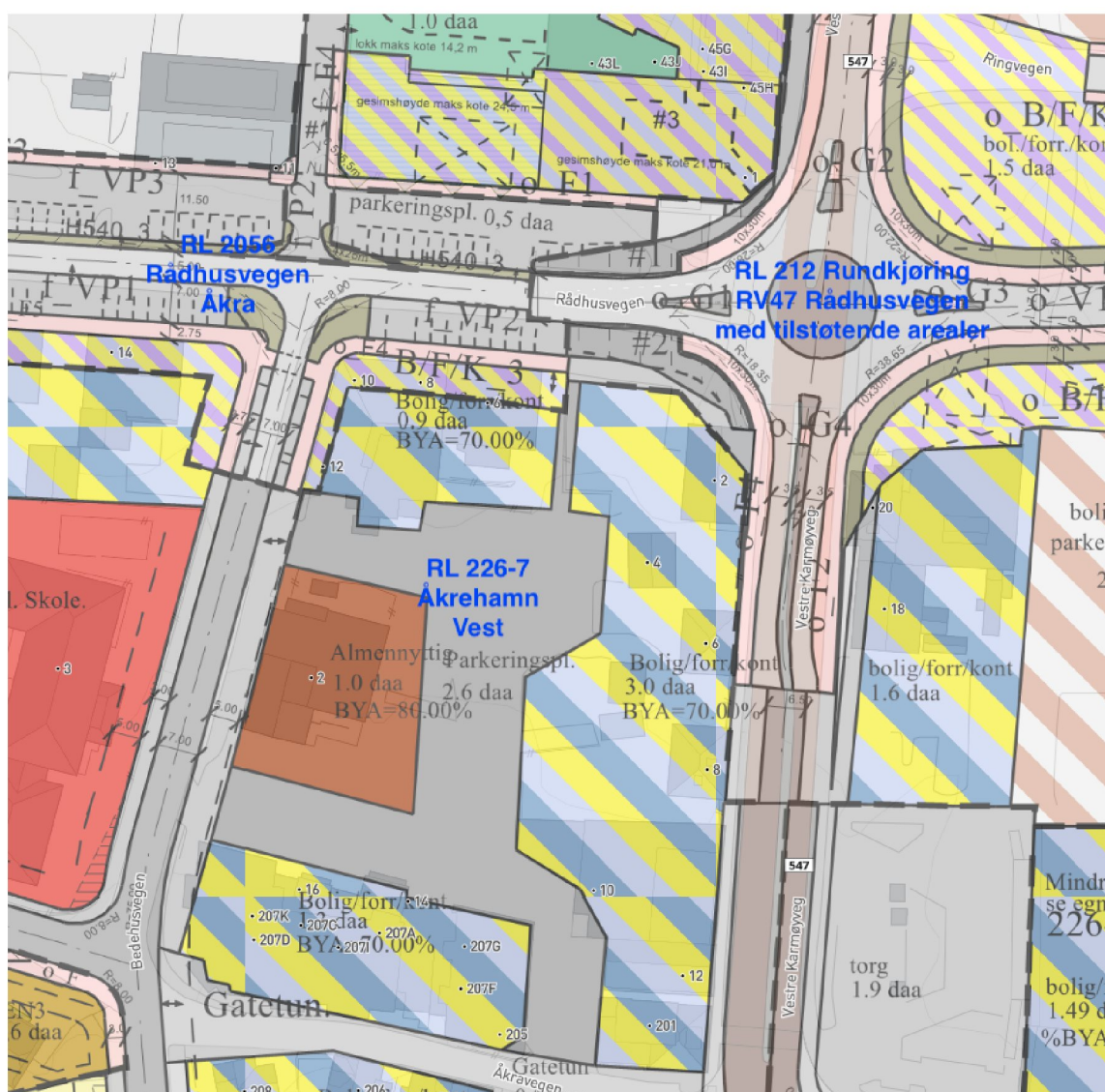
Svar.

Da punkter fra Fylkeskommune samsvarer med punkter fra Statsforvalteren referer vi til svar ovenfor gitt til Statsforvalteren vedr. lekeareal.

3. Planstatus

3.1 Gjeldende planer

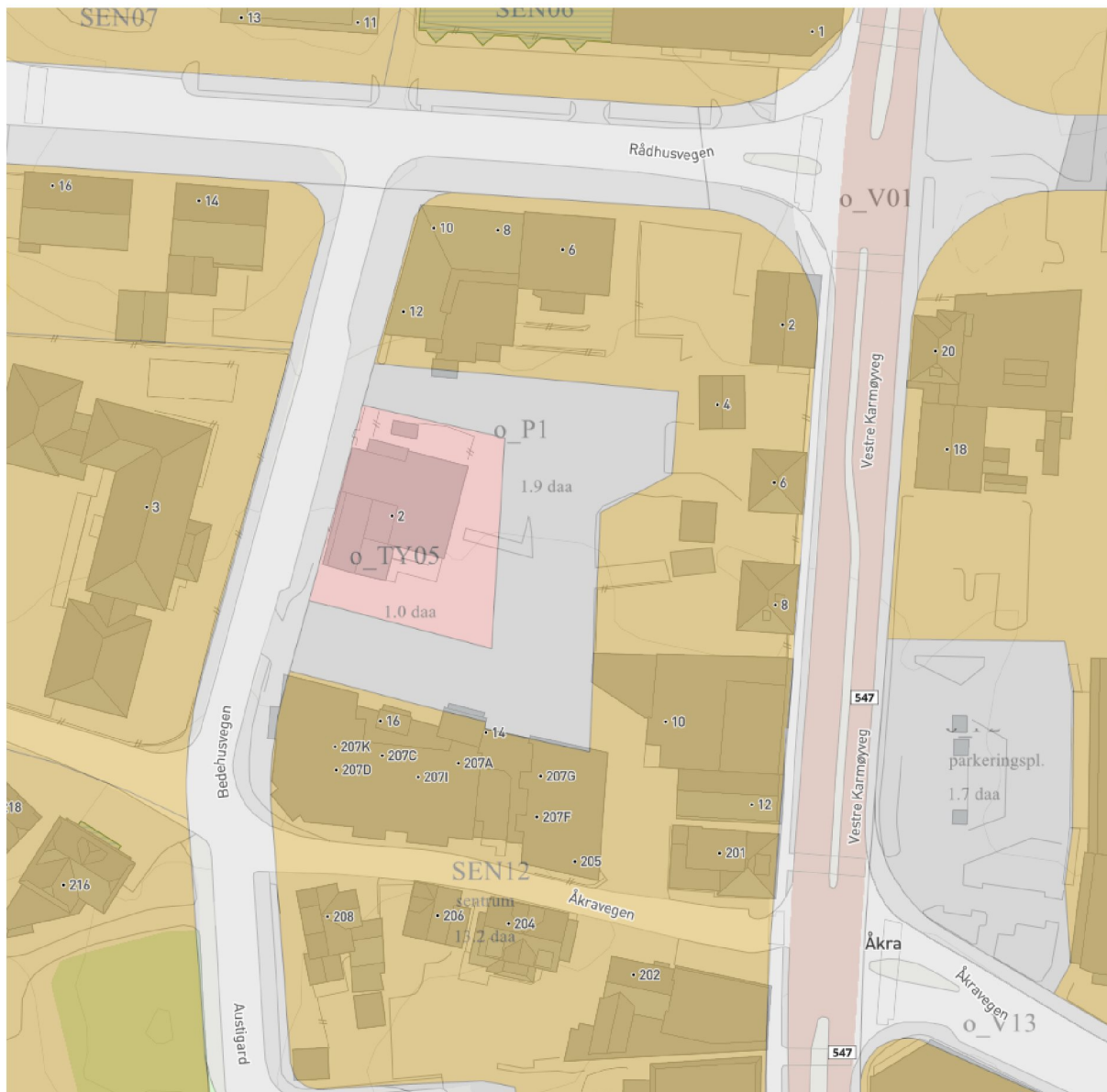
Området er regulert til bolig/forretning/kontor i gjeldende plan 226-7 Åkrehamn Vest 1.



Tilgrensende planer er:

Mot nord 2056 Rådhusvegen, Åkra
Mot nord og øst 2012 Rundkjøring RV47 Rådhusvegen m/tilstøtende arealer

I gjeldende kommunedelplan for Åkrehamn er området satt til sentrumsformål, parkeringsplass og tjenesteyting.



4. Beskrivelse av området.

4.1 Beliggenhet, avgrensning og adkomst

Beliggenhet.

Planområdet ligger i Åkrehamn Sentrum like sør for Åkra Bil ved kvartalet Rådhusveien og Bedehusveien.

Avgrensning.

Avgrensning som beskrevet ovenfor i kap. 2.1 er avtalt med Karmøy Kommune.

Adkomst.

Planområdet grenser til Vestre Karmøyvei og adkomst vil være via Bedehusvegen.

4.2 Eksisterende bebyggelse i og rundt planområdet.

I planområdet.



Over: Mot øst sett fra parkeringsplass.



Over: Mot vest langs Vestre Karmøyveg



Over: Mot sør sett fra parkeringsplass.



Over: Mot nord

Rundt planområdet.

Planområdet ligger midt i Åkrehamn Sentrum og er omringet av bebyggelse i forskjellige stiler i form av eneboliger og næringsbebyggelse.



Mot vest: Kulturhuset



Mot nord: Åkra Bil



Mot sør fra parkeringsplassen.



Mot nord ved kryss.

I forhold planlagt tiltak som ligger til grunn for utarbeiding av detaljplan så må eksisterende bebyggelse på alle berørte eiendommer rives helt med unntak av Gnr/Bnr 15/676. Her beholdes parkeringskjeller under bakken og 1 etasje.

4.3 Topografi og grunnforhold

Mesteparten av planområdet består av opparbeidet/planert areal pga. den bebyggelse som er på eiendommene i dag. De eiendommene som ligger langs Vestre Karmøy veg har hager med grønne partier i form av plener og busker. Ellers er det asfaltert parkeringsplass.

4.4 Solforhold

Bebyggelsens ute området i dag er for det meste vest vendt og har gode sol forhold.

4.5 Kulturminner

Det er ingen kjente automatisk fredede kulturminner, og ingen SEFRAK – registrerte bygning som fredet eller vernet innenfor planområdet.

4.6 Offentlig service og kommunikasjon.

Barnehager.

Planområde tilhører sone 2. For oversikt for barnehage kapasiteten for hver sone og fordelingen av enheter i kommunale og ikke kommunale barnehager viser vi til Barnehageplan 2014-2025.

Kommunal barnehage i nærheten av planområde er:

Åkra Sokneråds barnehage Avstand ca. 0,6 km

Private barnehager i nærheten av planområde er:

Åkrasanden Kulturbarnehage Avstand ca. 1,0 km

Espira Tjøsvoll Barnehage Avstand ca. 0,6 km

Ryvingen Barnehage Avstand ca. 0,7 km

Barneskole.

Planområdet tilhører Åkra Barneskole som grenser til planområdet på vestsiden og gir veldig kort og sikker vei til skolen. Skolen består av 3 skolebygg, og disse er bygget sammen slik at skolen utvendig fremstår som et helhetlig skoleanlegg. Men innvendig henger byggene sammen på en lite funksjonell måte, slik at det er



mange funksjoner som ikke følger dagens standard og krav. Uteområdet er lite i forhold til dagens elevtall. Elevtallsprognosen viser en forventet økning i elevtallet de nærmeste årene. Fra 2021/22 er det ventet at elevtallet vil stabiliseres seg på rundt 210-220 elever. Det vurderes at skolen har en funksjonell makskapasitet rundt 200 elever.

Denne grense er nådd og det haster derfor med finne løsninger på kapasitetsutfordringene. Det er imidlertid bebudet ny skole av politikerne.

Ungdomsskole.

Planområdet tilhører Åkrehamn ungdomsskole. Dette er den eneste ungdomskolen i Åkreham. Skolen ligger i sentrum, og er nylig (2014) totalt rehabilitert og påbygd en ny fløy. Skoleanlegget består av 4 fløyer som er bygget som et atrium. Skolen har i dag omkring 422 elever fordelt på 18 klasser. (7 klasser på 10 trinn, 6 klasser på 9 trinn og 5 klasser på 8 trinn). Åkra ungdomsskole rekrutterer elever fra Veavågen, Sevland, Grindhaug, Ådland og Åkra skole. Samlet tilgjengelig uteareal er omkring 7000m² som er noe mindre enn anbefalt. Åkra ungdomsskole har et samlet netto læringsareal på 2512 m² tilsier en kapasitet på 502 elever. Elevtallsprognosen for Åkra ungdomsskole viser at det er forventet at elevtallet vil stabilisere seg rundt 300-350.

Oversikt planområde og ungdomsskole

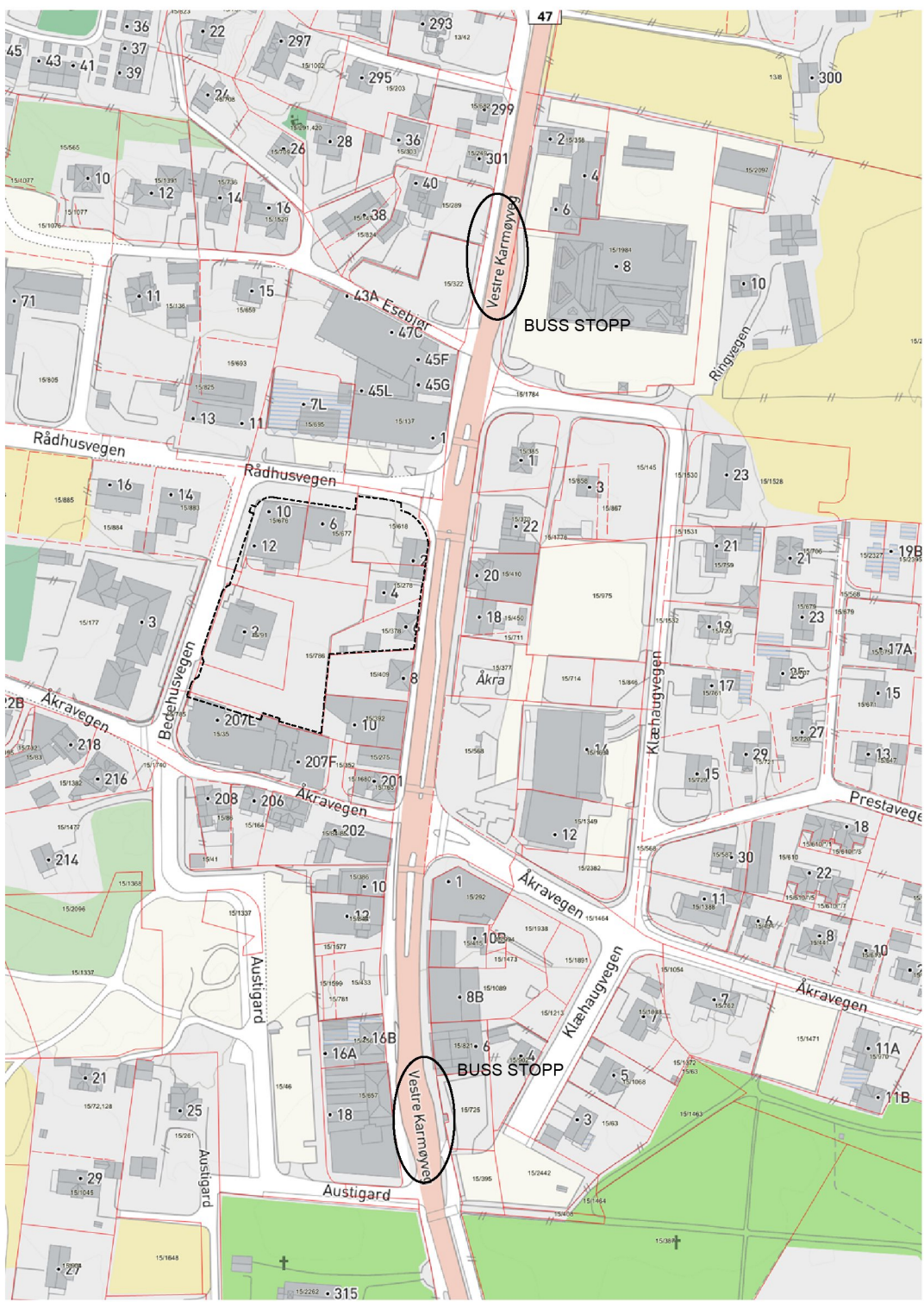


Planområde

**Åkra
ungdomskole**

Kollektivtrafikk.

Bussdekning er stort sett sentrert langs RV 47 med busstopp i hver retning lokalisert nært hverandre. Planområdet ligger helt opp til riksvegen og har kort vei til buss stopp.



5. Beskrivelse av planforslag

5.1 Overordnet ide

Hensikten med planforslaget er utvikling og utbygging av "Hauge hjørna" i Åkrehamn Sentrum. Formålet med detaljregulering er å tilrettelegge for ca. 46 stk. boenheter i form av blokkbebyggelse med næring/og eller kontorer i 1 etasje, og bolig og/eller kontorer i overliggende etasjer. Det krever tilhørende felles uteoppholdsarealer og parkering. Parkering tilhørende boenheter vil ligge under bakkenivå. Næring vil kunne bruke offentlige parkeringsplasser på bakkeplan. Det vil etableres park området på bakkeplan, i tillegg til et uteoppholdsareal i 2 etasje.

5.2 Arealbruk.

Innenfor planens begrensninger er det avsatt arealer til følgende reguleringsformål:

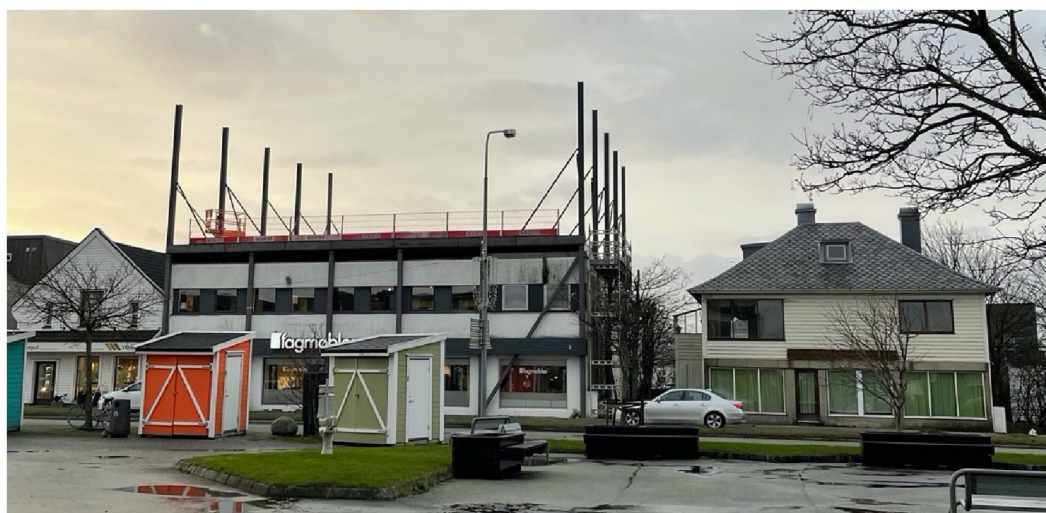
| Formål | Sosikode | Areal m2 |
|---|----------|----------------|
| Bebyggelse og anlegg | | |
| Sentrumsformål S1 | 1802 | 2873,13 |
| Religionsutøvelse REL | 1164 | 907,24 |
| Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur | | |
| Kjøreveg KV1 | 2011 | 805,82 |
| Veg V1 | 2010 | 65,24 |
| Fortau F1 | 2012 | 190,28 |
| Fortau F2 | 2012 | 122,73 |
| Fortau F3 | 2012 | 34,43 |
| Fortau F4 | 2012 | 166,99 |
| Gangareal G1 | 2016 | 216,69 |
| Gangareal G2 | 2016 | 289,96 |
| Parkering PP1 | 2082 | 130,21 |
| Parkering PP2 | 2082 | 229,41 |
| Parkering PP3 | 2082 | 450,14 |
| Parkering PP4 | 2082 | 28,02 |
| Parkering PP5 | 2082 | 17,97 |
| Parkering PP6 | 2082 | 195,85 |
| Annen vegrunn - grønt AVG1 | 2019 | 52,69 |
| Annen vegrunn - grønt AVG2 | 2019 | 19,29 |
| Annen vegrunn - grønt AVG3 | 2019 | 17,4 |
| Annen vegrunn - grønt AVG4 | 2018 | 19,87 |
| Annen vegrunn - grønt AVG5 | 2018 | 11,8 |
| Annen vegrunn - teknisk AVT1 | 2018 | 43,88 |
| Annen vegrunn - teknisk AVT2 | 2018 | 28,32 |
| Annen vegrunn - teknisk AVT3 | 2018 | 17,85 |
| Grønnstruktur | | |
| Park | 3050 | 645,23 |
| Totalt antall m2 | | 7580,44 |

Formålene er avgrenset hovedsakelig ut ifra gjeldende formål. Det er foretatt endringer for å tilpasse utbyggingsplan, og for å rette av tidligere ukurante linjer og tilpasse eksisterende planer. Ref. kap. 2.1. Det skal etableres en portal i nytt bygg. Denne er regulert som bestemmelsesgrense #2, og er ivarettatt i planbestemmelsene. Det vil etableres en heis ved eksisterende bygg (hjørnet bedehusveien og Rådhusveien) inn mot parkeringsplassen. Derfor er sentrums formål utvidet noe her.

Formålslinje øst for Bedehuset er trukket noe vestover for å muliggjøre intern vei med parkering på begge sider. Det er inngått en avtale mellom JK Eiendom AS og Bedehuset om etablering av parkeringsplasser på Bedehusets eiendom.

5.3 Endringer etter 1 gangs behandling.

- Tiltakshaver har kjøpt eiendom Gnr/bnr. 15/409, og den er nå inkludert i planforslag igjen som opprinnelig.
- Det er avtalt med saksbehandler i Karmøy kommune at tegninger kan leveres inn uten at ekstra boenheter er inntegnet fullstendig, men at denne delen av bebyggelse får en enklere fremstilling. Prinsippet for privat uteoppholdsareal og planløsning vil bli som resten av prosjektet. Vi har ført opp yttervegger slik at volum blir riktig i forhold til resten. Parkeringskjeller er utvidet og nedkjøring vil ligge helt i sør.
- Det foreligger avtale mellom FJ Eiendom AS og Bedehuset om rett til å etablere parkeringsplasser til allmenheten på Bedehusets eiendom.
- Areal av fortau F1 som leder til fotgjengerovergang over Bedehusvegen i nord er flyttet noe lenger nord for å få til 2 stk. sideparkeringer her. Det er ikke mulig å få til parkering lenger sør pga. siktlinjer. Det er fortsatt ca. 8 meter opp til Rådhusvegen.
- Offentlig park på bakkenivå endret i utforming iht. innspill fra kommune.
- Det har vært et innspill fra kommunen på et tidligere tidspunkt at det var for mange gjennomganger i parken inn mot ny bebyggelse. Det er nå endret på tilhørende situasjonsplan.
- Inntrekk 4 etasje mot sør fjernet som følge av planlagt bebyggelse på naboeiendommen.
- Det er på nabotomten i sør 15/392 gitt tillatelse til å bygge leiligheter over eksisterende bygg. Når vi ser hvilken høyde dette får (se bilde nedenfor) så vil en nedtrapping i sør i vår plan ikke være naturlig. Vi har derfor forlenget bygningsmassen i 4 etasje helt mot eiendomsgrensen.



- Formålet S1 er utvidet noe på hjørnet ved innkjørsel i nord. For at utkraving av terrasse kan være innenfor formålet er det foretatt en mindre justering her.

5.4 Bebyggelse og anlegg.

Boligbebyggelse-blokkbebyggelse.

Formålet med detaljregulering er tilrettelegge for ca. 46 stk. boenheter. Bygningsmassen vil i parkeringskjeller være sammenhengende over alle eiendommene med unntak av eiendommen Gnr/Bnr. 15/676. På denne eiendommen skal eksisterende parkeringskjeller (under terreng) og 1 etasje (næring) beholdes. Det vil bygges 3 nye etasjer med bolig over her. Fra ny parkeringskjeller er det mulig å kjøre inn til eksisterende parkeringskjeller. Parkeringskjeller til nybygg har nedkjøring i den sørlige delen av bygningsmassen. Det vil i tillegg til parkeringsplasser være tilhørende sportsboder og sykkelparkeringsplasser.

1 etasje er næringsdel. Denne vil deles i 2 deler av inngangsparti/portal som ligger ut mot hjørnet ved Vestre Karmøy veg og Rådhusvegen. Næringsetasjen vil få direkte inngang fra gatenivå.

Bebyggelsen vil ligge helt opp til 15/392 og inntil og over 15/676. Adkomst til leilighetene er via svalganger på "innsiden". 4 etasje er en inntrekk etasje som gir mulighet for gode terrasse både mot gatesider og inn mot parkerings området.

Antatt leilighetsinndeling vil være som følger:

1 etasje 18 stk. boenheter.

2 etasje 18 stk. boenheter.

3 etasje 10 stk. boenheter

Totalt 46 boenheter.

Leilighetene variere fra 70 m² til 140 m². De største leilighetene ligger i inntrekk 4 etasje med flotte terrasser.

Ny bebyggelse skal ha god estetisk utforming med respekt for både natur gitte og bygde omgivelser. Det skal tilrettelegges for harmonisk uttrykksform både volummessig og i materialbruk.

Adkomst.

Adkomst til området vil være via Vestre Karmøyveg, inn på Rådhusveien og inn fra Bedehusveien. Her vil det være 2 innkjørsler, 1 på hver side av bedehuset.

Ved å ha 2 avkjørsler vil dette lette for bil manøvrering inne på området, og renovasjonsbilen slipper å snu.

Bil og sykkel parkering.

Tiltaket er planlagt med parkeringskjeller under terreng. I henhold til kommuneplan er krav til antall bil og sykkel parkeringsplasser satt til følgende:

| <u>Parkering biler</u> | | | |
|--|---------------|--|-----------------------|
| | Antall | Krav | Totalt plasser |
| Boenheter | 46 | 1,25 | 57,5 |
| Næring | | | |
| Krav: kan etableres inntil 1 pr 50 m2 BRA. Krav vurderes i det enkelte tilfelle. | | | |
| | | | |
| <u>Parkering sykkelplasser bolig</u> | | | |
| | Antall | Krav | Totalt plasser |
| Bolig | 46 | 1,5 | 69 |
| Næring | ca. 2000 | Bygg mellom 1000 og 2000 m2 = 10 plasser | 10 |
| Totalt | | | 79 |

Det er planlagt 62 stk. parkeringsplasser for biler i parkeringskjeller hvor 6 stk. plasser er HC parkering.

Ifølge kartlegging og kapasitet av parkeringsplasser i Åkrehamn tilhører dette området sone B Åkrahamn Sentrum. Kartlegging viser at det i området B-P3 og P4 som er Rådhusvegen og Bedehusvegen til sammen er 85 parkeringsplasser. Disse blir mest brukt midt på dagen mellom klokken 13-14. På hverdager utgjør dette da brukt kapasitet på 20 % for P3 og 75 % på P4. Dette viser at det er god kapasitet på parkering i området i dag.

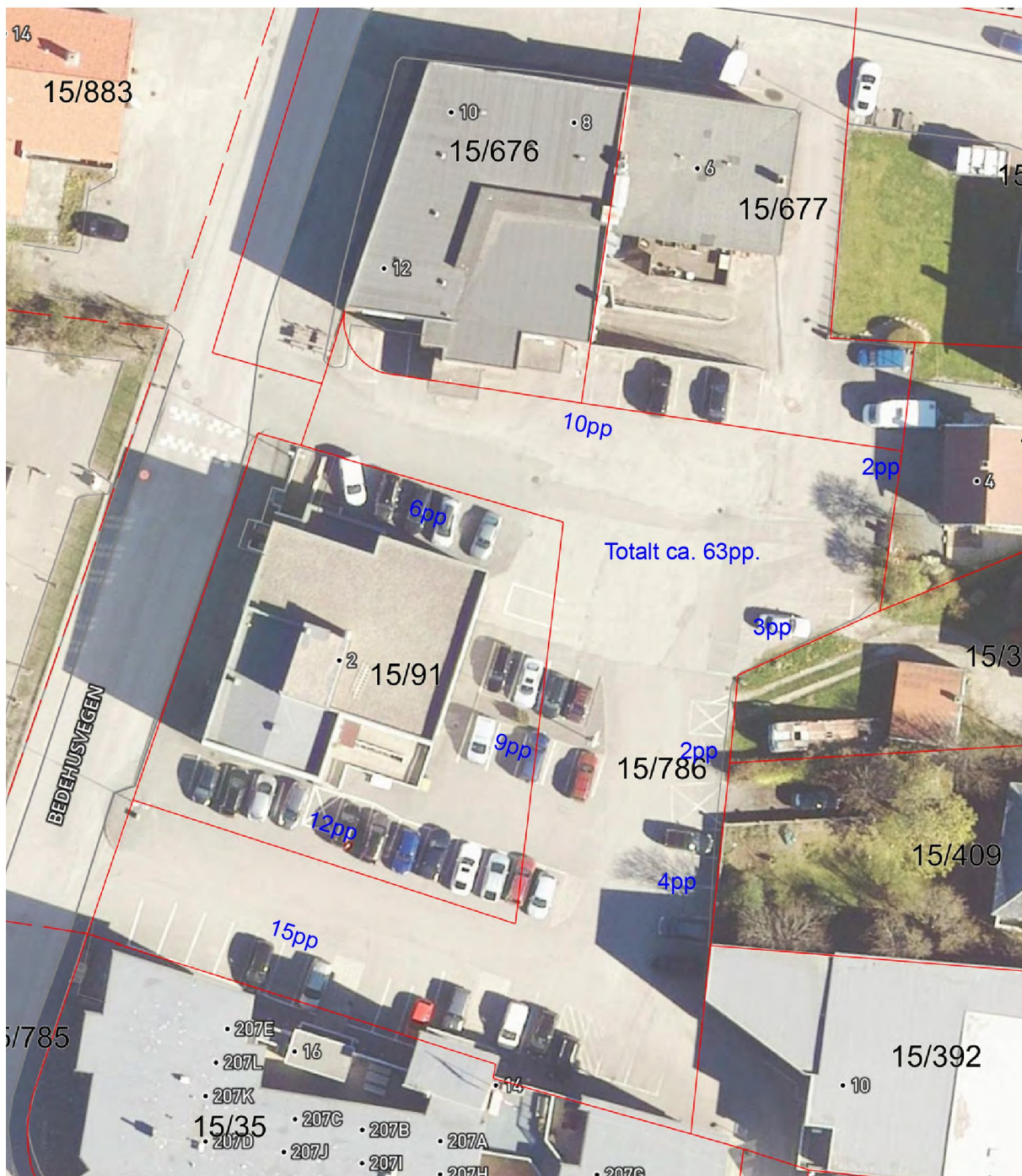
Hvor stort parkeringsbehovet for næring/kontor vil være fremkommer ikke før vi ser hva som kommer inn i disse lokalene. ATP sier maks 0,9 plasser pr. 100 m2 BRA for handel og service. Maks 1,2 plasser pr. 100 m2 BRA for kontor og annen næring.

I henhold til kommuneplan så kan det etableres 1 plass pr. 50 m2 BRA.

Bilparkeringsplasser for næring må dekkes av plassene på bakkeplan ute. Dagens situasjon viser at det er totalt er ca. 63 parkeringsplasser. Da er det inkludert de plassene som ligger langs eiendommene 15/676 og 15/677 som eies av tiltakshaver.

| Eksisterende parkeringssituasjon - Parkeringsplasser tilhørende følgende eiendommer. | | | | |
|---|-----------------------|----------------------|-----------------------|---------------|
| Gnr/Bnr 15/676 | Gnr/Bnr 15/677 | Gnr/Bnr 15/91 | Gnr/Bnr 15/786 | TOTALT |
| 4 | 6 | 21 | 32 | 63 |

Foto eksisterende situasjon.



For å optimalisere parkeringsdekning ifht. ny offentlig vei inne på området, og for å tilpasse formål i plan, er formålet for bedehuset justert/reduisert med ca. 2 meter mot øst (inn mot parkeringsområdet). Det er inngått en avtale mellom Bedehuset og forslagstiller om kjøp av denne biten av eiendommen.

Vi kan ikke se at dette blir problematisk for bruk av bedehuset da besøk her stort sett foregår på ettermiddag/kvelds tid, hvor det da også er mulighet til å parkere på de andre plassene. Motsatt så blir parkeringsplassene til bedehuset i dag også brukt av besøkende på dagtid til den næring som er der i dag. Det er tinglyste avtaler mellom kommune og private parter angående parkeringsrettigheter, som anses som privatrettslig forhold.

Ut fra kartlegging og kapasitet av parkeringsplasser i Åkrehamn og planlagte bil parkeringsplasser i ny plan, vil kapasitet være godt dekket inn og dagens antall offentlige plasser opprettholdes.

Krav til sykkelplasser er 1,5 plass pr. boenhet og 10 plasser for næringsareal mellom 1000-2000 m². Dette utgjør henholdsvis 69 + 10 plasser. Totalt 79 plasser. I parkeringskjeller er sykkelparkering plassert i hjørnet mot Vestre Karmøy veg og lengst vest i eksisterende bygg. Begge plasser er i nærhet av heis. I tillegg kan det parkeres sykler på formålet S1 og f_G2.

Uteoppholdsareal.

Tilhørende felles utomhus areal er lagt på bakkeplan ved portal gjennom bygget, og i 2 etasje. For å vise hvordan areal på bakkeplan kan utformes for å få en best mulig kvalitet på området er det utarbeidet skisseforslag av Komplette Utemiljø AS. Kort beskrivelse som Komplette har til sitt skisse forslag er vist nedenfor:

Grunnlaget var å planlegge et uteområde med endel trafikk av beboere, barn, og brukere av næringene i bygget samt besøkende.

Med fokus på sosialt samvær, samt muligheter for ro alene, samt lek og gode opplevelser ute i det fri kom vi frem til bruk av følgende løsning:

- En lekesone for de barn.
- En avslappingsone, med sittebenker i midtområde.
- Et noe avskjermet område med utendørs instrumenter.
- Et noe avskjermet sitteområde i det som evt. Kan bli en liten kafe.

Lekesonen:

Vi foreslår bruk av et støpt falldekke i rolige farger med noe kurver og høydevariasjoner og innslag av naturlige steiner «klatrefjell»

Vi har tatt med et stk lite lekeapparat i naturlige robinia, der det er klatre og rutsje lek.

Apparatet er estetisk vakkert, samt det skiller seg litt fra typiske apparater på lekeplasser, og vil ikke være gjenkjennbart for de fleste ved første øyekast.

Sandkassen er tatt med som et element som fanger de yngste barna, samt fordrer til kreativ lek for barn generelt.

Avslappingsonen:

Her er der satt opp 2 stk større plassbygde plantekar med sittebenker på alle sider. Mellom karene er der en pergolagang. Benkene inviterer til å sette seg med en bok, eller samles med venner i vakre omgivelser.

Omgivelsene har beplantning av pryddress som kan gi en beroligende effekt og opplevelse av naturen som finnes langs kysten på Karmøy. Ved et av trærne kan være heldig å finne markjordbær som plantes i et større plantefelt der.

Instrumenter:

I en liten del av parken plasseres to stk instrumenter som løfter parken til et nytt nivå.

Instrumentene tåler mye og gir en fin lyd. Åkra er kjendt for sangglede og musikk, og disse instrumentene kan gjerne fremkalle gode opplevelser som også innebærer musikk.

Viser til linker med. Lyd.

Kafeområde:

Der er en liten avdeling med noen border og stoler som lett kan knyttes opp mot en evt kafe i bygget. Området er avgrenset med plantekasser med frodig beplantning, og der er også tenkt flere espalietrær med rund form i området. Disse gir følelsen av å sitte i en piazza og nyte øyeblikket.

Generellt:

Generellt er denne lille Pocket parket stappet med elementer som fordrer til gode opplevelser ute for både barn, ungdom, voksne og eldre. Parken er flat og oppbygget med brede stier og grønne områder. Parken omkranses av en agnbøkhekk, og man føler seg omsluttet innenfor hekken.

Av plantevalgene som er gjort har vi foreslått sterke sorter planter som vi mener skal tåle miljøet som er forespeilt som solrikt, og ganske lunt samt nært salt hav.

Vi har valgt sterke flerstammede småtrær, hekk og espalietrær av agnbøk, div. Prydgress, og litt jordbær.

Vi tror at området hadde fått en økt opplevelsverdi for små og store med et uteområde som ivaretar så mange områder for små og store som planlagt.

Skisse fra Komplett.



Etter at eiendom 15/409 ble inkludert i planforslaget er uteomhusareal bearbeidet og utvidet med Komplett sitt forslag som grunnlag.

Adkomst fra gatenivå opp til areal i 2 etasje er via heis og trappehus og utvendige trapper. Leke område i 2 etasjen er tenkt i den sørlige delen hvor færrest leiligheter ligger opp til plassen. Da dette utomhus arealet ikke ligger nede på bakkenivå, må det planlegges mht. hvilke planter det er mulig å bruke for å få et grønt og hyggelig område.

Ser vi på krav i Regional plan for areal og transport Haugalandet sier denne 20 m² uteoppholdsareal pr boenhet som utgjør 920 m². I tillegg er det krav til kvartalslekeplass på 1500 m².

Det vil ofte være vanskelig å oppnå krav til kommunalteknisk lekenorm i sentrums områder i forhold **til størrelser**. Det vil derfor legges vekt på best mulig kvalitet på det arealet som kan opparbeides.

I planlagt tiltak for denne plan er det mulig å få til ca. 645 m² uteoppholdsareal på bakkeplan. Dette utgjør ca. 70% av totalt krav. I tillegg er det planlagt for 727 m² felles grønt areal i 2 etasje. Vi mener manglende areal ifh. krav til kvartalslekeplass bør kunne dekkes inn av Åkraparken som ligger bare 150 meter fra området. Det er her store arealer for å utøve lek og aktiviteter. Det er trafikksikker adkomst hvor en kun trenger å krysse Bedehusvegen og Åkravegen over fotgjengerovergang, og gå langs Austigård og inn i parken. Se illustrasjon nedenfor.



Uteplassområdet i ny plan ligger godt beskyttet mot vær og vind, og trafikksikker plassering. Solforholdene på utearealene er gode og vises på vedlagt solstudie.



Område for varelevering vil være ved nordsiden av park området, og i sør ved nedkjøring til parkeringskjeller. Lastebiler for varelevering kan kjøre inn begge innkjørsler. I nord vil lastebiler stoppe i posisjon ved trappehus/inngangsparti til bebyggelse lengst nordvest. (hvor 1 etasjen ikke skal rives). De vil her trille varer frem til inngang for næring på G2. De vil så kjøre videre på internvei og ut sørligste eller nordligste innkjørsel, avhengig av hvor de kjørte inn. For varelevering i sør vil lastebiler kunne stoppe like ved nedkjørsel til parkeringsgarasje. De kan her stå i veien eller bakke seg innpå V1 (vareleveringsområdet) for så og kjøre ut igjen ved den sørligste eller nordligste utkjørsel, avhengig av hvordan de kjørte inn. For området i sør er det åpnet opp i bestemmelser for at det er mulig å lukke inn dette vareleveringsarealet (V1) med port i front mot vest. Det er ikke nødvendig med plass for å snu inne på området. Se oversiktsplan med sporingskurver på lastebil.

VA/Brann

Tiltak vil bli knytt til offentlig vann og avløp. Ytterligere avklaringer/detaljer vil utarbeides forkant av en IG søknad. Planbestemmelser ivaretar at det ved teknisk plan skal inneholde plassering av brannkummer og at vannkapasitet er i henhold til de bygg som skal kunne bygges. Skisse fra Cowi AS viser kum plassering og dekning. Omlegging av kommunal vannledning skal utformes etter godkjent teknisk plan.

Renovasjon.

Mulige plassering for renovasjon er vist på oversiktsplan. Plassering for næringsdelen kan bli annerledes avhengig av leietagere, men renovasjon vil plasseres innenfor ytterveggene. Det blir derfor ikke regulert eget område for renovasjon, men blir tatt med i bestemmelsene at det tillates renovasjonsrom innenfor formålet S1. Størrelse for arealet vil bli satt ut ifra krav/norm for renovasjon i Karmøy Kommune.

5.5 Naturforhold og grønnstruktur.

Naturforhold (ref naturmangfoldloven kapittel II, § 8-12)

Krav til kunnskapsgrunnlaget skal stå i forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet. Risikoen for skade vil være avgjørende om det vil være nødvendig med ytterligere undersøkelse. Det er ingen registreringer i Naturbasen om vernede områder og arter ifølge søk. Planområdet består stort sett av areal som allerede er opparbeidet og bebygd. Potensialet for funn av særegne arter er liten og derfor også risikoen liten for at planforslaget vil føre skade på naturmangfoldet. Utifra risikoen for skade regner en at eksisterende kunnskap er tilstrekkelig for å dekke krav til kunnskapsgrunnlaget.

For å hindre at fremmede arter sprer seg ut i kulturlandskapet er det ikke tillatt med planting av fremmede skadelige arter i hager eller fellesområder innenfor planområdet.

Det vises til Handlingsplan mot fremmede skadelige arter i Rogaland hvor følgende arter er listet opp. Dersom det tilføres jordmasser må det være sikret at massene ikke inneholder frø eller jordstengelbiter som kan føre til spredning av uønskede arter.

Det er ikke tillatt med allergifremkallende trær som bjørk, or, hassel og burot.

5.6 Miljø, forurensing, støyforhold, energi.

Vedr. energiforsyning og tillatt energibruk henvises det til gjeldende teknisk forskrift til plan og bygningsloven.

Det foreligger en støyvurdering utarbeidet av Sinus AS. Sammendrag vises nedenfor.

HAUGEHJØRNA, KARMØY KOMMUNE

Vurdering av utendørs støyforhold

Oppdragsgiver: Vikanes Bungum Arkitekter AS v/Regine Velde

Utført av: Erling J. Andreassen

Kontrollert av: Sverre Aas

SAMMENDRAG

Det utarbeides nå detaljregulering for Haugehjørna i Åkrehamn, Karmøy kommune og trafikkstøy fra Fv. 47 er derfor vurdert. Retningslinje T-1442 er lagt til grunn for vurderingene av utendørs lydforhold.

Beregninger viser at det ikke er nødvendig med skjerming av felles uteplasser for å tilfredsstille anbefalinger i T-1442. De aller fleste private uteplasser vil heller ikke ha behov for skjermingstiltak. For takterrasser og terrasser tilhørende endeleiligheter kan det imidlertid bli aktuelt med tette rekkverk eller levegger. Endelige tiltak må utformes og dokumenteres i forbindelse med byggesøknad.

Planen legger til rette for at boliger kan få minst én fasade med stille side, det vil si støynivå under $L_{den} = 55$ dB. I tegningsunderlaget er også de aller fleste leilighetene tegnet gjennomgående med minst ett soverom på stille side.

Høyeste støynivå på fasade er beregnet til opp mot 69 dB. Med så høye støynivå på fasade vil det bli behov for detaljerte vurderinger av fasadetiltak for å sikre at krav til innendørs støynivå tilfredsstilles i boliger. Kvaliteten på vinduene vil bestemmes av bl.a. vindusareal og romvolum. Små rom med store vindusflater bør unngås lagt mot Skippergata da dette vil kunne medføre svært omfattende tiltak.

En kombinert vurdering av krav til fasadeisolasjon mot fellesarealer og vegtrafikkstøy mot krav i TEK10 og NS8175 må utføres og dokumenteres i forbindelse med byggesøknad

| | | | | |
|-------------|-------------|------------------|---------------|-----------------|
| | | | | |
| | | | | |
| 0 | 25.02.2016 | | EJA | SAA |
| Rev. | Dato | Endringer | Utført | Kontroll |

5.7 Tilgjengelighet.

Prinsippene for universell utforming skal følges i planløsning, byggemåter og utforming av arealer for hele området. Alle mennesker skal kunne bruke omgivelsene uten tilpasning eller spesiell utforming. Områder som ikke følger disse prinsippene, skal angis konkret i søknad om tiltak.

5.8 Folkehelse.

Planer skal i henhold til plan- og bygningsloven § 3-1 første ledd bokstav f «fremme befolkningens helse og motvirke sosiale helseforskjeller, samt bidra til å forebygge kriminalitet».

Punkter som i dette planforslag er med å fremme folkehelsen:

- Funksjons- og kvalitetskrav til bygninger.
- Anlegg og utearealer som sikrer hensyn til helse, miljø, sikkerhet.
- Universell utforming i utforming av bygninger og uteområder.
- Barns særlige behov for leke- og ute oppholdsarealer.
- Hensyn til lydkrav.
- Rekkefølgekrav i bestemmelser for gjennomføring av tiltak.

Planlagt bygg er utformet mht. at funksjonskrav og kvalitetskrav er ivaretatt. Bygget har en parkeringskjeller hvor heis opp til leilighetene er plassert mest mulig tilgjengelig for alle. Sykkelparkering er under tak i parkeringskjeller og på bakkeplan ute. Leiligheter har gjennomgående lys med private ute opphold plasser mot sør og vest.

Uteplassområdet i ny plan ligger godt beskyttet mot vær og vind, og trafiksikker plassering. Solforholdene på utearealene er gode og vises på vedlagt sol studie. Adkomst til uteoppholdsareal i 2 etg. via heis eller trapper. Det vil legges vekt på kvalitet på området for lek og uteopphold. Uteoppholdsareal på bakkeplan skal ha en parkmessig opparbeidelse og invitere til allmen bruk.

Miljødepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442, skal legges til grunn for gjennomføring av planforslaget, og nødvendige støytiltak eller til de enhver tid gjeldende forskrifter, vedtekter og retningslinjer som erstatter disse.

Planområdet ligger på det andre terrengnivået (ref. Stedsanalyse Åkreham) som er 5-10 meter. Sør for området ligger ubebygde friområder og naturperlen Åkrasanden som er fantastiske rekreasjonsområder for små og store.

Åkraparken ligger bare 150 meter fra området. Det er her store arealer for å utøve lek og aktiviteter. Det er trafiksikker adkomst hvor en kun trenger å krysse Bedehusvegen og Åkravegen over fotgjengerovergang, og gå langs Austigård og inn i parken.