



Saksbehandler: Yvonne S. Løvseth

Kommunedirektør/rådmann: Øystein Hagerup

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
040/23	Hovedutvalg teknisk og miljø	02.05.2023

Plan 2084 - plansak til nytt offentlig ettersyn - Haugehjørnet, Åkra - gnr. 15, bnr. 278 mfl.

Kommunalsjef teknisk sitt forslag til vedtak:

1. Hovedutvalg teknisk og miljø viser til kommunalsjef teknisk sin vurdering av de innkomne uttalelser og merknader og vedtar endringer i planforslaget i samsvar med anbefaling fra kommunalsjef teknisk.
2. Planforslaget legges ut til nytt offentlig ettersyn og berørte grunneiere og rettighetshavere varsles, jf. plan- og bygningslovens § 12-10.

Hovedutvalg teknisk og miljø 02.05.2023:

Behandling:

Innstillingen enstemmig vedtatt.

HTM- 040/23 Vedtak:

1. Hovedutvalg teknisk og miljø viser til kommunalsjef teknisk sin vurdering av de innkomne uttalelser og merknader og vedtar endringer i planforslaget i samsvar med anbefaling fra kommunalsjef teknisk.
2. Planforslaget legges ut til nytt offentlig ettersyn og berørte grunneiere og rettighetshavere varsles, jf. plan- og bygningslovens § 12-10.

Sammendrag

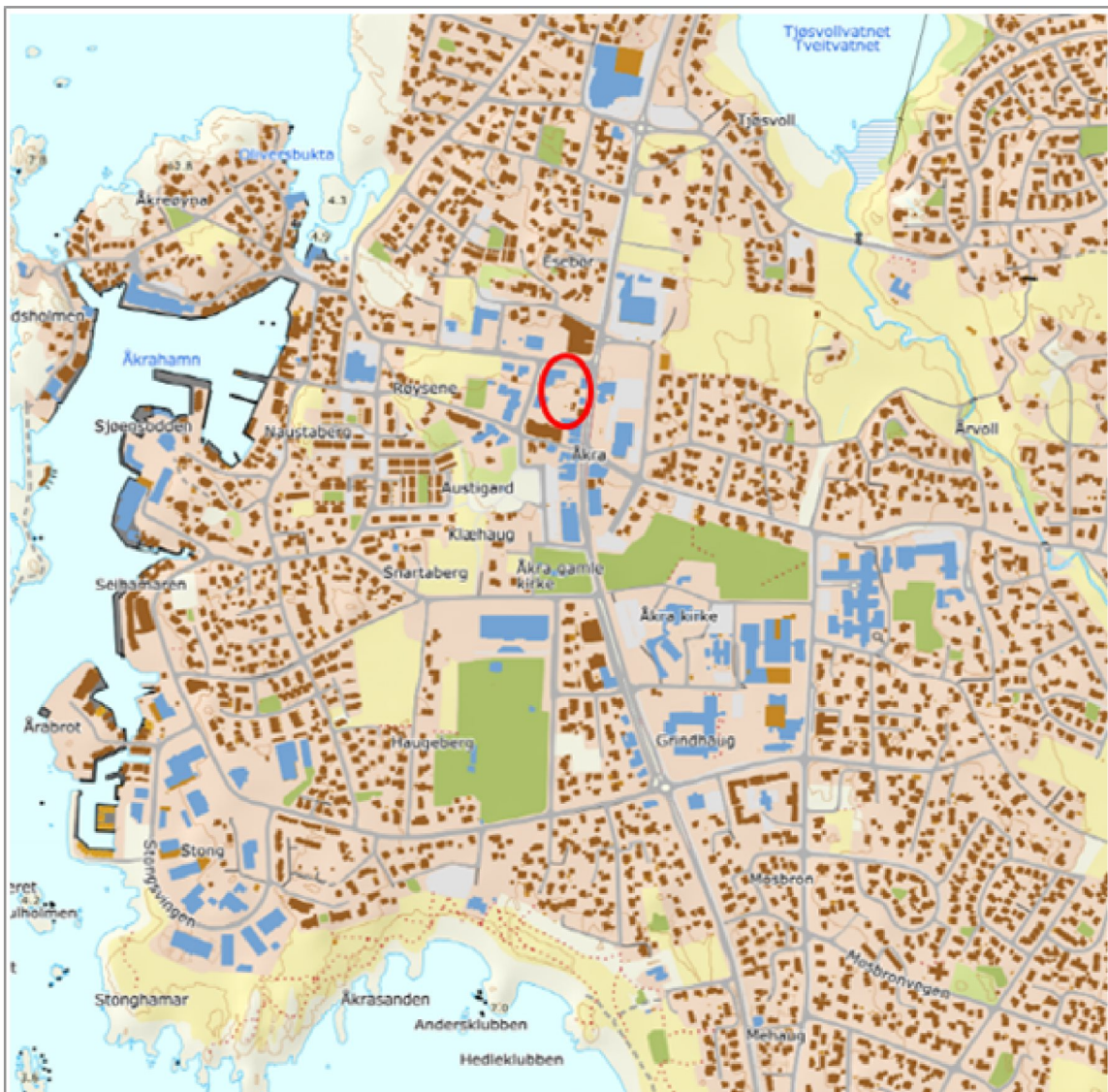
Formålet med planforslaget er å tilrettelegge for ca. 46 boenheter. Det planlegges leilighetsbygg med næringsvirksomhet i 1. etasje, parkeringskjeller, areal til park for lek- og uteoppholdsareal, og ulike formål til samferdsel.

Planforslaget ble fremmet for behandling for første gang 22.01.19, og ble lagt ut til offentlig ettersyn. Det ble fremmet innsigelse til planforslagets løsninger for lek- og uteopphold, samt parkeringsløsning. Det kom også inn flere merknader angående avtaler mellom private og kommunen på de offentlige parkeringsarealene i planforslaget. Planen ble satt på vent mens disse problemstillingene ble behandlet. I mellomtiden har tiltakshaver også ervervet en tilliggende eiendom som nå er innlemmet i planforslaget.

Det ble igangsatt arbeid med en gatebruksplan for Rådhusvegen, i forbindelse med etablering av rundkjøring i lyskrysset og sektor vann, avløp og renovasjon sitt prosjekt med å grave opp Rådhusvegen for oppgradering av vann- og avløpsrør. En del løsninger i gatebruksplanen ble det ikke enighet om. Arbeidet med gatebruksplanen ble da avsluttet.

Forelagte sak skal behandle endringene i planforslaget fra 1. gangsbehandlingen.

Planforslaget ligger i Åkrehamn, på søre hjørnet mellom Rådhusvegen og fv. 547 (tidligere fv. 47).



Figur 1: Oversiktskart. Planområdet er illustrert med rød sirkel.

Bakgrunn for saken

Ovennevnte forslag til reguleringsplan ble behandlet av hovedutvalg teknisk og miljø 1.gang i møtet den 22.01.19 - sak 9/19 og følgende vedtak ble fattet:

Hovedutvalg teknisk og miljø vedtar ved 1. gangsbehandling at forslag til detaljreguleringsplan 2084 Detaljregulering for Haugehjørnet, Åkra – 15/278 mfl., datert 22.01.19, legges ut til offentlig ettersyn. Berørte grunneiere varsles, jf. plan- og bygningsloven § 5-2 og § 12-10.

Planforslaget har vært utlagt til offentlig ettersyn med frist for merknader satt til 20.03.19.

Det er innkommet følgende uttalelser og merknader til planforslaget:

A: Offentlige myndigheter

1. Rogaland fylkeskommune, regionalplanavdelingen 13.03.19
2. Statsforvalteren i Rogaland 13.03.19

(Tidligere Fylkesmannen i Rogaland)

3. Statens vegvesen, region Vest 08.03.19
4. Mattilsynet 15.03.19

B: Private og organisasjoner

1. Merknad 1... 20.02.19
2. Merknad 2 11.02.19

De innkomne uttalelsene er vurdert og vedlagt.

For sammendrag og vurdering, se vedlegget «Merknadsvurdering».

Statsforvalteren i Rogaland og Rogaland fylkeskommune fremmet innsigelse til planforslaget, begge datert 13.03.2019.

Det ble fremmet innsigelse til manglende bestemmelser som sikrer god kvalitet og barns behov for lekeareal av tilstrekkelig størrelse og kvalitet, og til den delen av planen som gjaldt krav til parkering til næringsarealet.

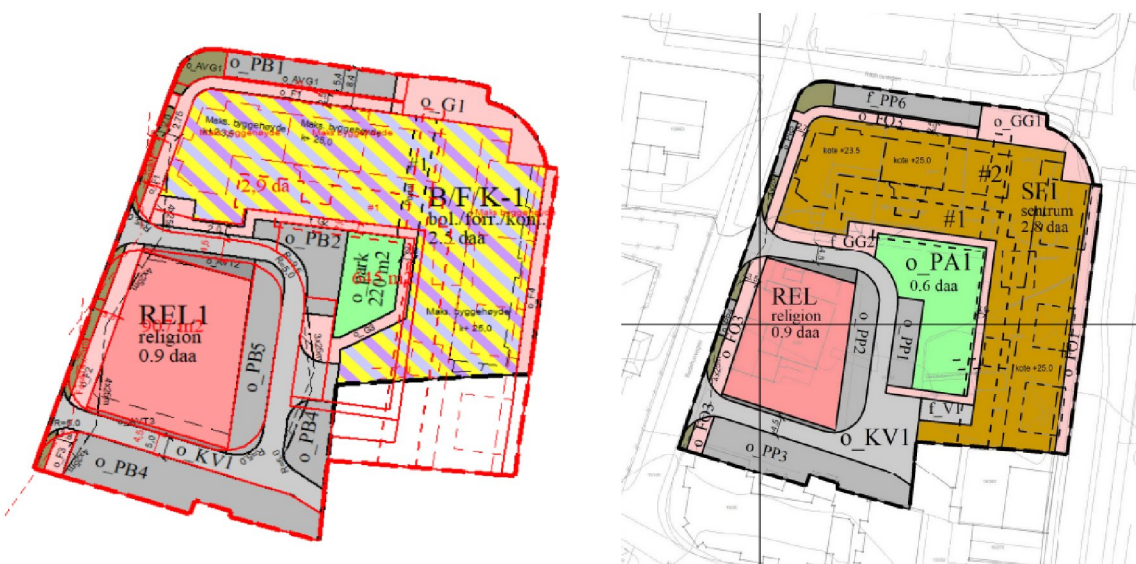
Statens vegvesen ga i 2019 uttale til planen hvor de ønsket at det skulle inn i planbestemmelsene at det skal utarbeides teknisk plan for veganlegg tilliggende daværende fv. 47, nå fylkesveg 547. Den tekniske planen skal være i samsvar med håndbok R700 og inneholde teknisk grunnlag. Den tekniske planen skal godkjennes av vegmyndigheten.

Dette er ikke tatt inn i planbestemmelsene nå. Fylkeskommunen overtok ansvar for fylkesvegene i 2020. Det antas at det er ønskelig fra fylkeskommunens side at dette tas inn i planbestemmelsene, og dette kan gjøres etter høringen hvis de gir uttrykk for det.

Endringer fra første behandling:

Endringer i planforslaget på bakgrunn av innkomne merknader og uttalelser:

- PP6 mot Rådhusvegen er vist som felles for næringsvirksomheten innenfor SF1.
- O_PA1 er utvidet fra 220m² til 645 m².
- Formålet for nytt leilighetsbygg har skiftet fra kombinert bolig/forretning/kontor til sentrumsformål (SF1). Det er blitt utvidet fra 2,5 da til 2,9 da.
- Tiltakshaver har kjøpt gnr/bnr 15/409. Planområdet er utvidet med 0,4 da.
- Det er lagt inn bestemmelsesområde #1 for å sikre uteoppholdsareal i 1. etasje i leilighetsbygget.
- Areal av fortau FO3, som leder til fotgjengerovergang over Bedehusvegen i nord, er flyttet noe lenger nord for å få til 2 stk. sideparkering her.
- I planbestemmelsene er det lagt inn i punkt 3.1.11 at illustrasjonsplanene for uteområdene (lek og uteopphold) skal ligge til grunn for senere utomhusplaner i byggesak. Det skal sikre at de kvalitetene som vises i illustrasjonene videreføres til det ferdige produktet.
- Siden det ikke foreligger en godkjent gatebruksplan for Rådhusvegen tas det inn i planbestemmelsene at mulig møblering og beplantning av samferdselsarealene o_GG1 og o_AVG1 skal vises i utomhusplanen. Videre tas det inn i planbestemmelsene at o_GG1, f_PP6 og o_AVG1 skal opparbeides i henhold til gjeldende gateløps linjer langs det kvartal som søkes utbygd for før ny bebyggelse innenfor sentrumsformål kan tas i bruk.
- Det er ellers gjort justeringer i planbestemmelsene og planbeskrivelsen etter de endringene som er gjort. De ses i dokumentene med rød skrift.



Figur 3: Her er plankartet som ble lagt frem for 1. gangsbehandlingen. De røde strekene over er det nye planforslaget, slik at en ser klarere hva som er endret. Nytt revidert plankart til høyre.

Kommunalsjef teknisk sin samlede vurdering på bakgrunn av de innkomne uttalelser og merknader:

Planforslaget er forholdsvis mye endret siden det ble fremmet til 1. gangsbehandling. Det er også utvidet. Disse endringene påvirker ikke de vurderingene som ble gjort til blant annet

naturmangfold og VA – løsninger som fremgikk av saksfremlegg til 1. gangsbehandlingen. Det er derfor ikke repetert her.

Lek- og uteopphold:

På grunn av utvidelsen av planområdet, og av leilighetsbygget, er det lagt ved nye sol/skyggediagram.

Areal til park er utvidet på bakkeplan, og det er vedlagt illustrasjoner av uteområdene på bakkeplan og i 2. etasje som gjøres retningsgivende for utformingen av arealene i planbestemmelsene. Dette sikrer at de kvalitetene som er vist i illustrasjonene videreføres til utomhusplanen i byggesaken og til slutt til det ferdig opparbeidde produktet.

Administrasjonen har lagt vekt på at Åkraparken ligger like i nærheten av planområdet (90 – 130 meter). Det er vurdert at eldre barn og ungdom heller vil gå dit, enn rett utenfor leilighetene hvis de skal drive med aktiviteter. Det er derfor akseptert at mesteparten av arealene til lek, er tilrettelagt for de yngre barna.

Med tanke på at uteoppholdsarealene er delt i to etasjer, ett areal på bakkeplan og ett areal i 2. etasje, er ikke administrasjonen negative til dette. I et folkehelseperspektiv kan det være positivt at et av arealene er tiltenkt beboerne i leiligheten alene. O_PA1 på bakkeplan er et offentlig areal, og vil bli benyttet som et offentlig areal. Det vil være en mye større gjennomtrekk av mennesker i dette arealet, enn arealet som er i 2. etasje og dermed mer «privat» enn den offentlige parken.

Det at parken er offentlig er ikke negativt, det er tvert imot svært positivt med tanke på møteplasser og sosial omgang. Derimot, for beboerne, hvis de ønsker seg et område de kan trekke seg tilbake på, og kanskje de bare ønsker å drøse med et par naboer, kan det å ha et mer privat område være ønskelig. Også for barn kan det være positivt med et område som vil være mindre travelt og ha færre fremmede mennesker. Barn har like stort behov for perioder med ro, som voksne mennesker har. Det gir også en større trykksfølelse med et område som er felles for beboerne i leilighetsbygget og ikke umiddelbart tilgjengelig for enhver som passerer.

Endringene er gjort for å imøtekomme innsigelsene fra Rogaland fylkeskommune og Statsforvalteren i Rogaland.

Parkering:

Parkering til boenhetene løses i parkeringskjeller.

Parkeringsareal til næringen løses på overflaten. Det stilles ikke krav om flere parkeringer enn det som finnes i dag. Det er i henhold til overordnede retningslinjer. Det er plass til totalt 48 parkeringsplasser i planforslaget, samt noe kantparkering/sideparkering. Dette er innenfor tidligere inngåtte avtaler hvor kommunen har forpliktet seg til å holde en del offentlig parkering på stedet. Parkering på bakkeplan blir dermed uendret fra dagens situasjon.

Kultur:

Kommuneantikvaren ønsker at deler av bygningene skal tas vare på ved rivningen. Dette gjelder blant annet dører og vinduer, slik at disse kan gjenbrukes på renoveringsprosjekter andre steder i kommunen. Dette er egentlig en god løsning, men ikke noe vi kan ta høyde for i planforslaget. Foreningen Gamle Skudeneshavn eller kommuneantikvaren selv kan inngå avtale med tiltakshaver om at de ønskete delene reddes og lagres for gjenbruk. Tiltakshaver kan også ta kontakt dersom dette er noe de er interessert i. Gjenbruk av slike deler vil gi prosjektet en bedre miljøprofil.

Det vil også være til hjelp i bevaringen av andre bygninger i kommunen, som ønskes bevart. Originale deler til slike bygninger kan være vanskelig å få tak i, men svært mye verdt for den senere verdien av bygningen. De har ikke bare en opplevelsesverdi, men en verdi som et informasjonsobjekt om tidligere tider. Som informasjonsobjekt har de høyest verdi med flest mulig originale deler.

Kommunalsjef teknisk sin samlede vurdering og konklusjon:

Som det fremgår av de innkomne uttalelser og merknader, har høringsrunden avdekket visse konflikter knyttet til arealbruken innenfor planområdet. Kommunalsjef teknisk vil i denne forbindelse vise til gjennomgangen av de enkelte innspill med kommentarer, samt overstående vurderinger.

Det foreligger innsigelse fra Rogaland fylkeskommune og Statsforvalteren i Rogaland mot det foreliggende planforslag. Kommunalsjef teknisk er av den oppfatning at det ikke er konflikt med vesentlige kommunale interesser om planforslaget endres i samsvar med det som er sagt i uttalelsen fra fylkesordføreren og statsforvalteren.

Planforslaget er som følge av behandlingen av uttalelser og merknader vesentlig endret når det gjelder arealdisponering. Disse endringene er etter kommunalsjef teknisk sin oppfatning så omfattende at de betinger at planforslaget legges ut til nytt offentlig ettersyn.

Før sluttbehandling:

Rekkefølgekrav om opparbeidelse av Rådhusvegen:

I planbestemmelsene er det rekkefølgekrav til at det ved opparbeidning av o_GG1, f_PP6 og o_AVG1 må Rådhusvegen opparbeides iht. gjeldende gateløps linjer langs det kvartal som søkes utbygd for før ny bebyggelse innenfor areal avsatt til sentrumsformål kan tas i bruk.

Ordlyden «gjeldende gateløps linjer» kan bli vanskelig å forholde seg til, da det kan diskuteres hva dette egentlig betyr. Det vil også være lite hensiktsmessig hvis det betyr at det skal opparbeides i henhold til dagens veilinjer, hvis man da kort tid senere må ta det opp igjen for å opparbeide det etter gjeldende planer.

Administrasjonen anbefaler at ordlyden i bestemmelsen endres til:

«Ved opparbeidning av o_GG1, f_PP6 og o_AVG1 må Rådhusvegen opparbeides iht. **gjeldende detaljreguleringsplan 2056 for Rådhusvegen, Åkra**, langs det kvartal som det søkes utbygd for før ny bebyggelse innenfor areal avsatt til sentrumsformål (bolig/forretning/kontor/tjenesteyting) kan tas i bruk.»

Ved en slik ordlyd må en ved utbygging forholde seg til den vedtatte linjeføringen for vegen. Det blir ingen tvil om eller diskusjon om hva bestemmelsen egentlig sier, eller hvor de omtalte linjene går.

Det gjøres oppmerksom på at det i godkjent detaljreguleringsplan 2056 Rådhusvegen, Åkra er et gjeldende krav til godkjent gatebruksplan før utbygging av samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Dette kravet vil gjøre seg gjeldende for alle inngrep i samferdselsanleggene innenfor detaljreguleringsplan 2056, uansett ordlyd i planbestemmelsene i forelagte plan.

Vedlegg:

Plankart - 2084

Planbestemmelser - 2084

Planbeskrivelse - 2084

ROS analyse side 1

ROS analyse side 2

Illustrasjon uteoppholdsareal 2 etasje

Illustrasjon uteoppholdsareal bakkeplan

Soldiagram Mars

Soldiagram Juni

Oversiktsbilde av eksisterende parkering 15_786

Parkering ute

Parkering

Situasjonsplan - parkeringskjeller

Situasjonsplan 1. etasje - Næring

Situasjonsplan 2. etasje - Bolig og felles uteareal

Situasjonsplan 3. etasje - Bolig

Situasjonsplan 4. etasje - Bolig

Snitt A og D

Snitt B og C

Avtale med Bedehuset

Fasade Sør og Øst

Fasade Nord og Vest

Merknadsvurdering

Uttalelse fra Fylkesmannen_Statsforvalteren

Uttalelse fra Mattilsynet

Uttalelse fra Rogaland fylkeskommune

Uttalelse fra Statens vegvesen

Merknad 1 - Haver Advokatfirma AS

Merknad 2 - Olav Hauge

Kartlegging - Kommunal parkeringstelling (01.09.2020)

Åkrparken - som områdelekeplass, aktivitetsflate og rekreasjonsområde