



Saksbehandler: Yvonne S. Løvseth

Kommunedirektør/rådmann: Øystein Hagerup

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
082/23	Hovedutvalg teknisk og miljø	22.08.2023

Plan 2023002 - plansak for offentlig ettersyn - Coop Obs Bygg Åkrehamn

Kommunalsjef teknisk sitt forslag til vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø vedtar ved 1. gangsbehandling at forslag til detaljreguleringsplan 2023002 for Coop Obs Bygg Åkra gnr/bnr 15/2304, datert 22.08.23, legges ut til offentlig ettersyn. Berørte grunneiere varsles, jf. plan- og bygningsloven § 5-2 og § 12-10.

Hovedutvalg teknisk og miljø 22.08.2023:

Behandling:

Innstillingen enstemmig vedtatt.

HTM- 082/23 Vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø vedtar ved 1. gangsbehandling at forslag til detaljreguleringsplan 2023002 for Coop Obs Bygg Åkra gnr/bnr 15/2304, datert 22.08.23, legges ut til offentlig ettersyn. Berørte grunneiere varsles, jf. plan- og bygningsloven § 5-2 og § 12-10.

Sammendrag

Planforslaget omhandler detaljregulering for etablering av COOP Bygg i Åkrehamn med tilhørende anlegg. Det tar med seg ny kryssløsning fra Fv. 47, samt tilrettelegger for ett bygg til som det ikke er bestemt hvem som skal inn i. Tilhørende anlegg er i denne sammenheng varelevering, hent-i-butikk-løsning og parkeringsareal.



Figur 1: Lokalisering av planområdet i Åkrehamn

Bakgrunn for saken

Saks- og faktaopplysninger

Planprosess

Gjeldende plan 2027 – Coop Åkrehamn ble godkjent i kommunestyret i 2008. I planbestemmelsene er det krav om bebyggelsesplan (detaljregulering).

Oppstartsmøte ble holdt 28.03.2023. Oppstart ble varslet 14.04.2023, med frist 12.05.2023. Innkomne merknader er listet lenger nede i saksfremlegget og vurdert i eget vedlegg.

Planstatus

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging

Planretningslinjens hensikt er å fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafiksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet.

Planforslaget følger opp planretningslinjen ved å legge handelsvirksomhet til sentrumsområdet i Åkrehamn, tett til hovedvegen. Nyere forskning fra TØI tyder på at all handelsvirksomhet utenfor sentrumsområdene bidrar til økt trafikk, også såkalte storhandelsvarer som byggevarer. Ved å legge virksomheten til sentrumsområdet kan en oppnå synergi – effekter med andre

handelsvirksomheter i samme område.

Regionalplan for areal og transport på Haugalandet (ATP)

Regionalplanen skal blant annet;

-gi rom for vekst og utbygging av boliger, næringsvirksomheter og offentlige funksjoner

-dekke daglige behov, skape møteplasser og styrke lokal identitet

-Gi korte avstander til handel, service, arbeidsplasser og andre funksjoner

-Tilrettelegge for å gå og sykle, eller ta bussen der det er mulig

-Videreutvikling av vegnettet, tilgjengelighet og trafiksikkerhet – differensiert ut fra forutsetninger og utfordringer i ulike deler av regionen.

Åkrehamn er definert som områdesenter. Det kan lokaliseres publikumsrettede eller besøks-/arbeidsintensive funksjoner, men ikke tilbud som vurderes å konkurrere med regionsenter eller regiondelsentrene.

Nyetablering eller utvidelse av eksisterende handelsvirksomhet er bare tillatt i områder avsatt til sentrumsformål, slik disse er lokalisert, dimensjonert og avgrenset i gjeldende kommuneplaners arealdel eller kommunedelplan. Unntak for nærbutikk og varegruppene biler, båter, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer, framgår av retningslinjene.

Planforslaget legger til rette for etablering av en byggevarehandel innenfor sentrumsområdet i kommunedelplanen for Åkrehamn. Ny arm til fylkesvegen er under etablering fra ny rundkjøring i sentrum av Åkrehamn langs planområdet. Området blir liggende sentralt og tilgjengelig innenfor byens avgrensing. Det vil bli lett tilgjengelig for gående og syklende. Mens selve byggevarene ikke nødvendigvis hentes/handles av denne gruppen, har slike butikker gjerne mindre, assosierte varegrupper som kan tas med i et nett, som skruer, lim og annet mindre verktøy.

Kommunedelplan for Åkrehamn

Området er satt av til sentrumsområde SEN01 i kommunedelplanen.

Planforslaget legger opp til en bruk av arealet som er i tråd med kommunedelplanen.

Gjeldende detaljregulering for området

Reguleringsplan 2027 godkjent 2008. Arealet er regulert til kombinert formål bolig/forretning/kontor med noe samferdsels/trafikkarealer og parkbelte mot boligene i nord. BYA er satt til 70%.

Deler av planforslaget overlapper også med plan 2017 FV47 Åkra- Veakrossen i forbindelse med kryssløsningen.

Forslagsstiller

Forslagsstiller er CSV Eiendom Åkra AS. Plankonsulent er LY areal og landskap AS.

Eiendomsforhold

Eiendommene som blir berørt er i stor grad i privat eie. Det er noe veiareal med tilhørende sideareal som eies av kommunen eller fylkeskommunen som også inngår i planforslaget.

Planforslaget

Planforslaget gjelder to forretningsbygg, ett for COOP Obs bygg og et som det foreløpig ikke er fastsatt hvem som flytter inn i. Planforslaget omfatter også tilhørende adkomst for besøkende og varelevering, samt parkeringsareal.

Konsekvensutredning

Planforslaget er i tråd med tidligere områderegulering for området, og med kommunedelplanen for Åkrehamn. Det er ikke stilt krav om konsekvensutredning.

Innkommne merknader / uttalelse fra parter

Merknader er oppsummert og kommentert i eget vedlegg. Kommunalsjef teknisk har ikke ytterligere kommentarer til merknadene enn de som kommer frem av forslagstillers kommentarer.

Forslagstiller har lagt til grunn bestemmelser i kommunedelplanen for Åkrehamn. Denne er nyere enn areal- og transportplanen for Haugalandet. Det er forslagstillers valg å gjøre dette, selv der det skulle være avvik mellom kommunedelplanen og areal- og transportplanen. Kommunedelplanen er nyere enn ATP for Haugalandet, og en må gå ut ifra at overordnede myndigheter godtok eventuelle avvik da kommunedelplanen var under behandling.

Vurdering

Økonomiske konsekvenser

Areal avsatt til offentlige trafikkarealer (annen veggrunn, fortau og vegareal) skal overtas av henholdsvis kommunen og fylkeskommunen.

Beredskap

Området er under marin grense. Det er mye gravearbeider i området, og det er ikke påtruffet marin leire. Åkra med omland er ellers kjent for å ha svært sandholdige løsmasser. For sikkerhets skyld er det tatt med en bestemmelse dersom marin leire påtreffes under gravearbeidene.

Det er en viss sjanse for ulykker i alle kryss og avkjørsler som er trafikkert. Veganlegget skal dimensjoneres for trailere med lengde 19,5 meter, og farten på tilførselsvegen skal bli 50 km/h. Varelevering og henting i butikk skal skje separat fra parkeringen, slik at gående og tung trafikk i mest mulig grad holdes adskilt.

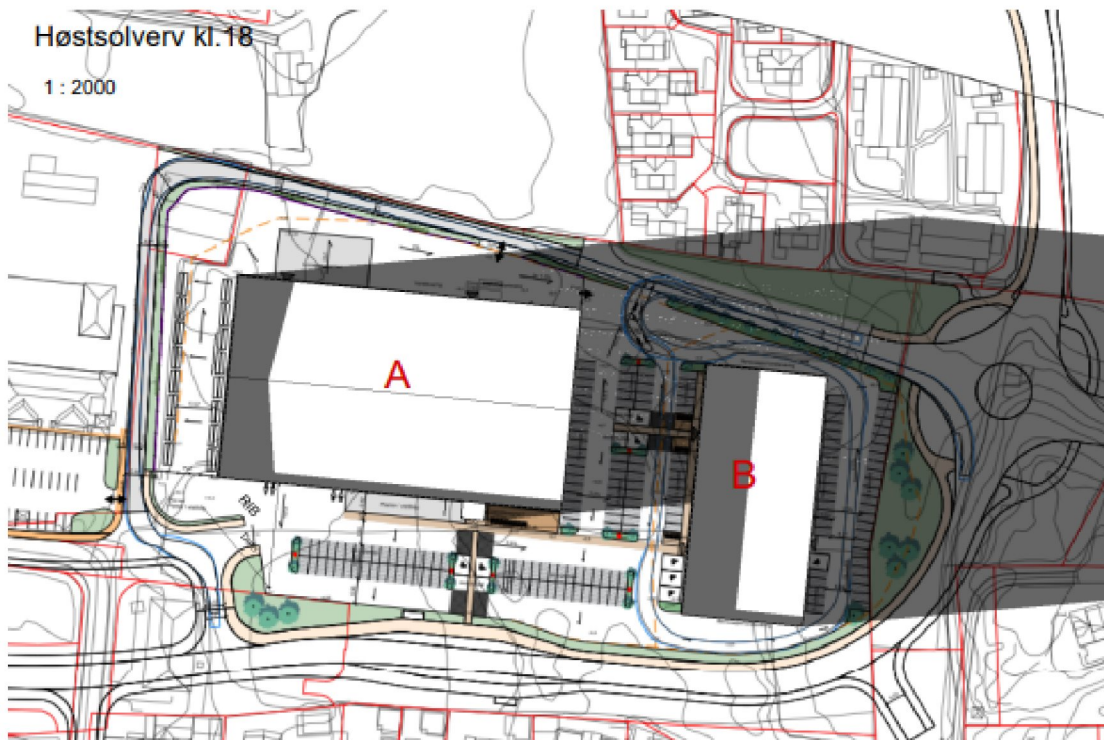
Det er ellers ikke oppdaget sider ved tiltaket som berører beredskapen. Det er mye plass rundt byggene som eventuelle utrykningskjøretøy kan ha oppstilling på ved f. eks. brann.

Områdets karakter, tilpasning til omgivelsene

Det er gjort et solstudie for omgivelsene. Disse er vedlagt. Ved sommersolverv rekker ikke skyggene til noen av de omkringliggende bebygde eiendommene. Størst skyggevirkning får naboer

i nordøst ved høstsolverv kl. 18.00. Solen går ned rundt 19.30 ved høstsolverv.

Det er verdt å merke seg at tiltaket ligger sør for de berørte eiendommene, og de har sine uteplasser sentrert mot tiltaket. Tiltaket vil ha konsekvenser for disse uteplassene ved høstsolverv, se figur under. Solforhold vil allikevel ligge innenfor den kommunale normens anbefaling.



Figur 2: skyggevirkning på eiendommer gnr/bnr. 13/656, 13/655, 13/654 og 13/654 ved høstsolverv (22. eller 23. september avhengig av år).

Høyden på terrenget innenfor planområdet er tilpasset høyden på tilstøtende veganlegg fv. 547. Veganlegget setter høyder for kryssene som utgjør adkomst til området. Det vil være en høydeforskjell mellom terreng under bygg A og bygg B. Bygg B vil ligge noe lavere i terrenget enn bygg A.

Utnyttelsesgrad og høyder

Utnyttelsesgrad er økt fra 70 % i reguleringsplan 2027 til 80 % i forelagte planforslag. Det oppgis at det i hovedsak er på grunn av arealeffektivitet.

Det planlegges to bygg, ett med grunnflate 5700 kvm (bygg A, COOP Bygg) og ett med grunnflate ca. 2400 kvm (bygg B).

Byggehøyde med maks gesimshøyde 12,5 meter videreføres fra gjeldende plan.

Bosetting

I reguleringsplan 2027 er området vist med stiplet formål, en kombinasjon av bolig/forretning/kontor. Det er derimot ikke et krav i reguleringsplan 2027 at alle formålene videreføres i detaljreguleringen. For ordens skyld gjøres det oppmerksom på at det innenfor området ville vært krav om 77 – 154 boenheter dersom en hadde bygd ut for boliger.

Folkehelse

Det er ikke funnet sider ved saken som påvirker den generelle folkehelsen. Fortau opprettholdes langs vegnettet.

Barn og unge

Det er ikke krav om leke- eller uteoppholdsareal til forretningsbygg/lagerbygg. Området har ikke arealer avsatt til barn og unge, eller er ment til bruk for barn og unge, utover normal handelsvirksomhet. Det er planlagt fortau langs veganlegget for sikker ferdsel til butikklokalene. Utenomhusplanen viser interne gangveger for å sikre gående fra parkeringsareal til innganger.

Universell utforming

Adkomst for gående og syklende er i rette linjer fra parkeringsarealer og fra gang- og sykkelveg tilliggende fylkesvegen. Parkeringsareal for bevegelseshemmede er plassert i nærheten til inngangene tilliggende areal avsatt til interne gangveger.

De interne gangvegene bør være minimum 3 meter brede, siden gående vil dele arealet med syklende og eventuelt mennesker i rullestol eller med rullator. Sykkelparkeringen er per norm plassert i nærheten til inngangene. Ut ifra utomhusplanen ser det ut som om mange av de interne gangvegene enten er 2 eller 2,5 meter brede. Det er ikke alle gangvegene som er målsatt, så det er vanskelig å avgjøre ut ifra skissen. Kommunalsjef teknisk vil avklare dette med konsulenten før saken går til sluttbehandling.

Det er noe høydeforskjell innenfor området, men høyden det er snakk om er ca. 1 meter fra planområdets grense i vest til grensen i øst. Det er ingen store høydesprang innenfor planområdet, som vil oppleves som flatt med ca. 2 % helning.

Store asfalterte flater skal i den grad det er mulig brytes opp slik at parkeringsplasser, kjøreveger og gangarealer er klart definerte.

Bygningene vil ha krav til universell utforming i henhold til TEK17.

Naturmangfold

Planforslaget har ingen påvirkning på naturmangfoldet innenfor planområdet.

I Miljødirektoratets Naturbase eller i Artsdatabanken er det ikke registrert arter av nasjonal forvaltningsinteresse eller fremmede arter innenfor planområdet. Det er heller ikke registrert utvalgte naturtyper innenfor planområdet. Området er imidlertid registrert med sensitive artsdata for havørn, vandrefalk og hubro, hvor havørn og vandrefalk er kategorisert som livskraftige, mens hubro som sterkt truet.

Årvollsåna med tilhørende kantvegetasjon er registrert som sårbart område mht. forurensning. Overvann fra planområdet vil til slutt ende i Årvollsåna etter infiltrasjon og/eller fordrøyning. Ved svært store nedbørshendelser over 200års frekvens vil overvannet gå på overflaten til Årvollsåna. Aktiviteten som planforslaget åpner for, skal ikke gi forurensning til vassdrag.

§8 Kunnskapsgrunnlaget

Det er ikke registreringer i naturbase og artsdatabanken innenfor planområdet.

Det er ikke foretatt spesifikk befaring mht. kartlegging av naturmangfold i området for dette planarbeidet. Området er imidlertid registrert med sensitive artsdata for hubro og vandrefalk. Sensitive artsdata har svært grov inndeling for aktuelle områder. Området ligger omsluttet på to sider av reguleringsplan for ny fylkesveg. Det er rimelig å anta at planområdet også har vært del av denne vurderingen, og det står ingenting nevnt om planområdet i planbeskrivelsen for fylkesvegen.

Det er heller ikke foreslått spesifikke planbestemmelser for fylkesvegen for det aktuelle området.

§9 Føre-var prinsippet

Ingen rødlistearter blir berørt direkte av tiltakene i planforslaget, og det er ikke grunn til å ta ekstra hensyn til naturmangfoldet i området. Hubro, som er registrert under sensitive artsdata, og derfor ikke er konkretisert med leveområde, blir trolig ikke berørt av planarbeidet da arealet er omkranset

av ny fylkesveg, boligområder og næringsområder og derfor har stor aktivitet.

Det er i planbestemmelsene satt krav om at dersom det oppdages fremmede plantearter innenfor planområdet skal tiltak for å hindre spredning ved masseforflytning iverksettes.

§10 Samlet belastning

Ingen arter påvirkes av tiltaket, og samlet belastning endres derfor ikke sammenlignet med dagens situasjon.

§11 Kostnader

Kostnader for tiltak knyttet til å hensynta naturmangfold bæres av tiltakshaver.

§12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder

Det er ikke påvist noen belastning for naturmangfoldet ved å gjennomføre planforslaget. Det er i planbestemmelsene satt krav om at dersom det oppdages fremmede plantearter innenfor planområdet skal tiltak for å hindre spredning ved masseforflytning iverksettes.

Landbruk

Det er estimert 20 000m³ matjord innenfor planområdet. Det er i planbestemmelsene tatt med et punkt om at jorden skal gjenbrukes, og at plan for bruk av matjord skal godkjennes av kommunens landbruksforvalter.

I tillegg er det i bestemmelsene beskrevet at dersom det er risiko for funn av potetål skal dette undersøkes, og masser med potetål skal ikke plasseres der dette ikke finnes fra før.

Kulturminner, kulturmiljø

Det er ingen kjente kulturminner eller kulturmiljø i planområdet.

Teknisk infrastruktur

Overvannshåndtering

Det er i overordnet VA – plan lagt til grunn treleddstrategi som flomveg ved nedbørmengder over 200års nedbørsfrekvens, der trinn 1 er å fange opp og infiltrere vannet. Dette kan gjøres med f. eks. permeable dekker og slisserenner som fanger opp og infiltrerer mindre nedbørmengder og startfasen av større hendelser. I tillegg må det fanges opp overvann som renner mot tilstøtende veger og eiendommer. Der det ikke kan gjøres med andre metoder må sandfang tilknyttet infiltrasjon eller fordrøyning benyttes. Dette er i hovedsak mot vest og nord, der det kan være

vanskelig å holde vannet på eiendommen.

For å sikre overvannshåndteringen ved store regn kan de grønne områdene, som i foreløpig utomhusplan er vist i sør og øst langs ny fylkesveg, brukes til åpen forsinking og fordrøyning. Ved store regn legges det til grunn at vannet kommer såpass fort at infiltrering ikke tar unna, eller at infiltrasjonsvolumene allerede er fulle. Arealene som planlegges til åpen forsinking og fordrøyning kan utformes som forsenkninger slik at de leder vann i gress eller rullesteinsrenner ned mot øst. Her kan f. eks. etableres en større forsenkning i øst med strupet utløp. Nøyaktig plassering og utforming av løsningen vil være del av detaljprosjekteringen og teknisk plan for området.

Beregninger av overvannsmengder er vist i VA rammeplan.

Vann og avløp

Det er i VA – rammeplan foreslått vannforsyning både fra nytt ledningsanlegg som er etablert i forbindelse med bygging av ny fylkesveg i øst, og fra eksisterende vannledning i fylkesveg i vest. Det legges til grunn dimensjonerende vannmengde 75l/s.

VA – rammeplan foreslår at området knyttes til nytt spillvannnett som etableres i ny fylkesveg sørøst for planområdet. Det er ikke planlagt for aktivitet hvor det krav om olje- eller fettutskiller.

Høyspentkabler

Det er ikke kommet tilbakemeldinger om behov for oppgradering av nettstasjoner i området. Det er trafo like vest for planområdet, ved parkeringsplassen på gnr/bnr 15/1984. Det er ellers ingen høyspentkabler i planområdet.

Slokkevann

Det er i overordnet VA – plan beskrevet at brannvannsuttak i kum eller hydrant skal plasseres 25 – 50 meter fra hovedangrepsvei.

Avfallshåndtering

Avfallshåndtering er planlagt på egen grunn. Det er i planbestemmelsene satt krav om at områder for avfallsinnsamling i størst mulig grad skal være skjermet/innbygget.

Samordnet areal og transport

Trafikk

Krysset mot den nye fylkesvegen sør for forelagte planforslag har fått noe utvidet kjørebane enn det som er vist i tidligere reguleringsplaner. Grunnen er at krysset tilrettelegges for trailere med lengde 19,5 meter. Dette betyr at bredden på fortauene fra utvidelsen har blitt redusert fra 2,5 meter til 2 meter. Samferdsel har uttalt at fortauene må opparbeides i 2,5 meters bredde, da dette er et sentrumsområde og det er mange sårbare trafikanter i slike områder. Kommunal norm krever også minimum 2,5 meter bredde på fortauene i sentrumsområder.

Grunnen til at det ikke er gjort her er at fylkesvegen er under opparbeiding nå, og at endringene i krysset derfor er gjort innenfor regulert vegareal. Det begrenser plassen noe, men gjør at de ikke trenger å endre gjeldende planer for å opparbeide krysset. Forelagte plan vil ikke være gjeldende før den eventuelt blir vedtatt i kommunestyret, som er for seint for et veganlegg som er under

opparbeiding allerede.

Sikkerhet

Det er 3 punkt som er vurdert til gul risikofaktor i ROS - analysen og som er knyttet til endret bruk av området. Dette er punkt «54. Ulykke med gående/syklende», punkt 53 «Ulykke i av-påkjørsel» og punkt «59. Ulykke ved anleggsgjennomføring». Da området i dag hovedsakelig er beite og derfor ikke benyttes av gående og syklende vil risikoen være større enn i dag. Den er allikevel mindre enn med gjeldende detaljreguleringsplan, da gangveg som er regulert nært til varelevering er foreslått tatt ut av planen.

Avbøtende tiltak som er foreslått er:

- Frisikt iht. kommunal norm til offentlig veg, og Statens vegvesen sine håndbøker langs fylkesveg.
- Varelevering plasseres på andre steder på eiendommen enn der det blir tilrettelagt for myke trafikanter.
- Vise gangsoner i situasjonsplan/utomhusplan

For punktet vedrørende ulykke i kryss mellom kjørende, er det hovedsakelig fartsnivået på ny Fylkesveg.

I vurdering av risikoen for ulykker i kryss er det vektlagt at planforslaget inkluderer kryss mot fylkesvegen. På ny fylkesveg vil farten være høyere enn ellers innenfor planområdet. Ingen av de planlagte vegene er tiltenkt høyere fart enn 50km/t, så konsekvensen er derfor ikke vurdert til å være spesielt høy. Avbøtende tiltak som er foreslått er:

- Bestemmelse om at for alle tiltak som berører fylkesvei skal det før igangsetting foreligge teknisk plan som er godkjent av vegmyndighet.
- Frisikt iht. kommunal norm til offentlig veg, og Statens vegvesen sine håndbøker langs fylkesveg.
- Utforming som sikrer tilgjengelighet for varelevering.

For punktet vedrørende anleggsgjennomføring er det ikke påvist spesielle forhold ved planområdet

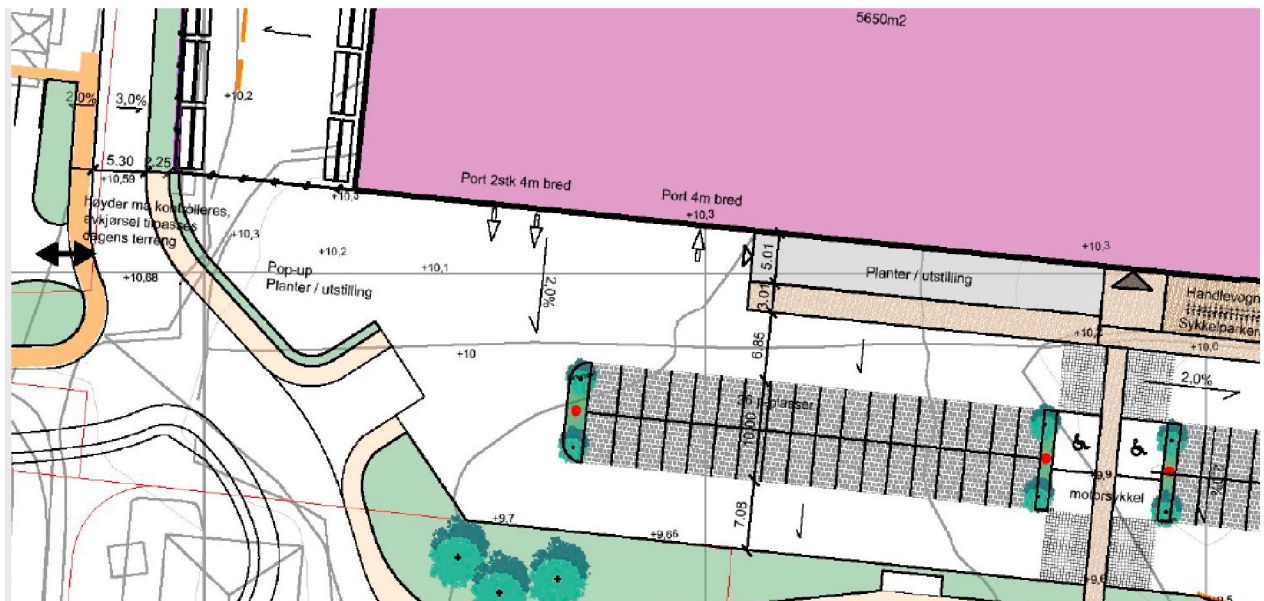
som gir økt risiko, men det vil være risiko knyttet til anleggsvirksomhet. Dette vil fremkomme nærmere i SHA plan, og her blir også avbøtende tiltak knyttet direkte til anleggsgjennomføringen vurdert.

Ellers er punkt «53. Ulykke i av-påkjørsler» og «25. Vei, bru, tunnel, knutepunkt» vurdert til grønn risikofaktor.

Før sluttbehandlingen ønsker kommunalsjef teknisk å se på om fortau F02 skal tas ut av planen og erstattes med lav natursteinsmur/rabatt etc. som ikke leder fotgjengere inn denne innkomsten. Fotgjengerne bør heller ledes inn på F03, slik at de ikke passerer rett foran inn/utkjørlene til hent-i-butikk delen av forretningen. Å komme ut av en bygning på den måten kan sammenlignes med å komme ut av en tunnel. En bør derfor av sikkerhetsgrunner prøve å lede gående og syklende slik at det blir litt avstand mellom utkjørselen og der de passerer. Se utsnitt av utomhusplan under.

For de som ikke kjenner området, er det en dagligvarebutikk som ligger vest for det nye coop bygg

bygget. Det antas derfor at det vil være noe trafikk mellom de to bygningene da folk kan ha ærend i begge bygningene og gå mellom dem.



Figur 3: F02 er fortauet som ligger ovenfor det mørk oransje fortauet til venstre i bildet. Bygningen er i lilla. Inn og utkjørseler for hening av varer er vist med piler inn og ut av bygningen.

Gange, sykkel

I plan 2027 er det regulert en gangveg mellom den eksisterende dagligvarebutikken i vest og det nye COOP bygg bygget. Denne er ikke videreført i forelagte planforslag. Dette er fordi den anses som en trafikkfarlig løsning, da dagligvarehandelen har sin varelevering og renovasjon fra baksiden av bygget via en atkomstvei mellom bygningene. Det er også kjøreatkomsten til leilighetene over dagligvarebutikken.

Det ligger gang- og sykkelveg langs fylkesvegen i vest, i øst og i sør. Det vil være mulig å gå mellom bygg A og bygg B i forelagte plan, dersom en passerer over parkeringsplassen mellom byggene. Det er derimot ingen åpenbare målsteder for gangvegen som tas ut av plangrunnlaget som ikke kan nås like raskt ved å bruke gang- og sykkelveger langs fylkesvegene.

Parkering

I regionplan for areal og transport Haugalandet (ATP) er det henvist til at kategoriseringen av næringsvirksomheter i bynære områder skal detaljeres gjennom kommuneplan. Det er ikke beskrevet krav eller retningslinje for arealutnyttelse eller parkeringsdekning utenfor byområdet Haugesund og fastlands – Karmøy. I foreløpig situasjonsplan er det skissert opp 179 parkeringsplasser, hvorav 5% skal være utformet for bevegelseshemmede.

Det er ingen krav til sykkelparkering for kontor, industri eller lagerbebyggelse i bestemmelsene til gjeldende kommuneplan. Det er krav til at det ved forretningsbygg over 3000 kvm skal etableres 20 sykkelparkingsplasser. Det antas at dette er tilstrekkelig, sett at mye av varene i byggevarehandelen vil være upraktiske å frakte med sykkel. Det vil være de samme mindre varene

som kan fraktes for hånd.

Det er foreløpig ikke planlagt lading for elbiler, men ifølge rundskriv H-6/20 må det i dagens moderne samfunn anses at ladestasjoner er nødvendig teknisk utrustning til bl.a. parkeringsplasser.

Støyhåndtering

Planforslaget innebærer ikke behov for støyfaglig utredning. Støyberegninger for ny fylkesveg og tiltak knyttet til denne er ivaretatt i det planarbeidet. Det er i planbestemmelsene satt at T-1442 2021 gjøres gjeldende for planområdet.

Grunnforhold

Det er registrert noen brønner med brukstype energi i nærheten av planområdet.

Planområdet er under marin grense, og dette kan innebære en mulighet for kvikkleire i grunnen. Det er foretatt geotekniske undersøkelser i 2017 rett ved tomten i øst som viser at grunnen består av matjord over sand og sand/grusholdig jord. Dybde til berg varierer fra 0,8 til 3m.

Rapporten er ikke konkret fra eiendommen, men gir en god indikasjon på grunnforhold og type jordmasser. Under graving i forbindelse med opparbeidelse av nye fylkesveg er det påtruffet en del dypere sandmasser enn rapporten tilsa. Dette tilsier at det kan være lokale variasjoner, og at det vil kunne være en viss grad av usikkerhet knyttet til dybder også innenfor planområdet. Dette gjelder i hovedsak området i nordvest, da det er fjell med skrint gressdekke på forhøyningene innenfor dagens planområde.

Det er ikke påtruffet tette masser som skulle tilsa at det er dårlig infiltrasjon av overvann til grunnvann i området.

Samlet vurdering

Det er noen mindre punkter som må avklares med forslagstiller før saken legges frem for sluttbehandling, men disse anses ikke som så store at saken ikke kan legges ut til høring. Disse fremgår i saksfremlegget.

Planforslaget holder seg for det meste innenfor rammene i reguleringsplan 2027, med unntak for bebygd areal (BYA). Dette er 10 % høyere enn i plan 2027. Dette utgjør 1920 kvm. Med tanke på størrelsen på hele området, og at det ikke planlegges boenheter innenfor planområdet, kan ikke kommunalsjef teknisk se at denne utvidelsen har store konsekvenser i eller rundt området.

Bygningene i seg selv og omkringliggende areal er typiske for denne typen virksomhet. Det er ikke spesielle krav til estetikk eller utforming i kommuneplan eller kommunedelplan. Det er fra administrasjonens side stilt krav om at store asfalterte flater må brytes opp slik at arealer til kjøreveg, parkering og gange er klart definerte. Dette er fulgt opp, som vist i utomhusplanen.

Kommunalsjef teknisk sin konklusjon

På bakgrunn av det som er sagt over, vil kommunalsjef teknisk derfor anbefale at hovedutvalg teknisk og miljø ved 1.gangsbehandling vedtar at forslag til reguleringsplan, datert 22.08.23, legges ut til offentlig ettersyn.

1.

Vedlegg:

Oversiktskart

Planbestemmelser Åkra Obs Bygg

2023002- plankart

Planbeskrivelse Åkra Obs Bygg

Risiko og sårbarhetsvurdering

23035 - 03 - Solstudie Sommer (bygninger 12,5M) A3

23035 - 04 - Solstudie Høst (bygninger 12,5M) A3

Utomhusplan 28.06.23

GH01

Rammeplan VA COOP Obs Åbygg Åkra

Merknadsvurdering

Brev fra fylkeskommunen

Brev fra Statsforvalteren

Svar på nabovarsel

Brev fra Statens vegvesen