

## **SAMMENDRAG AV UTTALELSER, SAMT VURDERING PLAN ID 2023002 – DETALJREGULERING FOR ÅKRA OBS BYGG**

**Alle uttalelsene er i sin helhet vedlagt. Sammenraget gjengir hovedinnholdet fra uttalelsene, samt forslagsstillers og administrasjonens vurderinger.**

### **VED PLANOPPSTART: OFFENTLIGE INSTANSER:**

#### **1. Rogaland fylkeskommune – Plan-, miljø- og samfunnsavdelingen, datert 12.05.23**

##### *Plan og miljøhensyn*

I det videre arbeidet med planen forutsetter vi at Regionalplan for areal og transport på Haugalandet legges til grunn. Det forutsettes at planen legger føringer som sikrer lokalisering av virksomheter i tråd med næringskategoriseringen i regionalplanen. Arealer må utnyttes godt, innenfor den kategori de hører til.

Vi forutsetter at arbeidet med planen søker å redusere eventuell konflikt med miljøverdier

##### *Samferdsel*

Dagens regulering for området viser framtidig fylkesveg sør og øst for planavgrensningen. Det er viktig at dette blir hensyntatt i detaljreguleringen til tross for at det er uvisst når ny fylkesveg realiseres. Byggegrenser, krysset fra fv. i sør, adkomstveg fra vest, samt regulert adkomst til gnr./bnr. 13/8 nord for planområdet (avkjøring fra rundkjøring i nord-øst) må videreføres. Landbrukseiendom gnr.(bnr. 1378 er i kommuneplanen satt av til utbyggingsformål, og har i dag adkomst direkte til fv. 547. Denne må i fremtiden fjernes, og det er derfor viktig at adkomsten som er regulert ikke endres i det nye planarbeidet.

Da planen vil føre til en økt mengde trafikk i krysset ved fv. 547 x Ringvegen må det utarbeides en trafikkanalyse som sier noe om trafikksituasjonene i området, hvilke konsekvenser planforslaget får for det offentlige veinettet og eventuelle behov for tiltak. Analysen må omtale trafiksikkerhet, trafikkmengder til og fra planområdet, adkomstforhold, skolevei, gang- og sykkelveger samt kollektivdekning. Behovene som fremkommer i trafikkanalysen, må inngå som rekkefølgekrav til detaljreguleringen.

I henhold til «Forskrifter etter vegloven §13» skal veinormalene gjelde for alle planlegging og bygging av veier og gater på det offentlige vegnettet. Alle eventuelle tiltak i tilknytning til fylkesvegnettet skal gis en teknisk utforming iht. Blant annet håndbøkene «N100 Veg- og gateutforming» og «V121 Geometrisk utforming av veg- og gatekryss».

Gjeldende forskrift T1442/2021 Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, må legges til grunn i planarbeidet. Dette må sikres i reguleringsbestemmelsene.

Det må også sikres i reguleringsbestemmelsene at tekniske planer som berører fv. 547 skal oversendes til veimyndigheten for gjennomsyn før byggestart.

Det konkrete planforslaget må oversendes Samferdselsavdelingen i forkant av offentlig ettersyn ettersom planarbeidet har en del uavklarte tema knyttet til den regulerte fylkesvegen. Dette også for å unngå en situasjon hvor vi må motsettes oss planforslaget ved høring.

##### Forslagsstillers kommentar:

I merknaden forutsettes det at Regionalplan for areal og transport på Haugalandet legges til grunn.

Da det er mer detaljerte planer for området slik som f.eks. kommunedelplan for Åkrehamn som er av nyere dato enn ATP er det lagt større vekt på de kommunale føringene for området.

Ny fylkesveg, Åkra – Veakrossen, er under bygging. Det har vært møter med prosjektgruppen under planprosessen for å sikre koordinering bl.a. med hensyn til tekniske installasjoner, avkjørsler og høyder. Da planområdet i både nye og gamle planer har vært godkjent til utbyggingsformål, og planen for ny fylkesveg er nylig vedtatt og påbegynt, tas det høyde for at fylkesvegen har tatt inn over seg godkjente planer mht. trafikkgrunnlaget. Forhold som planforslaget medfører av endringer knyttet til trafikksituasjon og trafiksikkerhet er beskrevet i planbeskrivelsen så langt det har latt seg gjøre å avklare. I fylkesvegprosjektet er ikke varelevering til eksisterende forretning sikret, og det har medført at denne endringen tas planmessig med i denne reguleringsplanen, men utføres av Rogaland fylkeskommune. Det kan komme behov for mindre justeringer undervegs i planprosessen for å inkludere det som nå blir bygd.

Vegen som i gjeldende detaljreguleringsplan fører frem til 13/8 i nord er inkludert i planforslaget, men er tilpasset avkjørselen som ligger i plan for Fv47 Åkra- Veakrossen. Denne veggen er foreslått felles, da det ikke er behov for at denne skal være kommunal før det evt. blir utbygging på 13/8. Det er i bestemmelsene stilt krav om at oppbygning av veggen skal være iht. kommunal norm.

Forslag til byggegrenser viser i plankartet og det er vektlagt at arealene skal kunne utnyttes mest mulig effektivt da de er definert som sentrumsområde til by.

T1142/2021 er gjort gjeldende i planbestemmelsene

Det er foreslått bestemmelse som sikrer at dersom tiltak berører fylkesveg skal det foreligge teknisk plan godkjent av aktuell vegmyndighet.

#### Administrasjonens kommentar:

## **2. Statsforvalteren i Rogaland, datert 10.05.23**

### *Jordvern*

Gjeldende reguleringsplan for området er fra 2008, og siden denne planen ble vedtatt har fokuset på jordvern blitt vesentlig styrket. For å hindre videre nedbygging av viktige jordbruksarealer må de arealene som blir utbygd utnyttes tilstrekkelig. Vi er i utgangspunktet kritisk til at et areal av denne størrelsen vies til et formål som ikke vil øke tilbudet på bolig eller andre faktorer som et sentrum i vekst måtte dekke. Høy og god arealutnyttelse er løftet frem som grep for å kunne nå de statlige og regionale jordvernmålene. Vi forventer at man i videre planprosess unngår parkering på bakkeplan, og legger opp til en god utnyttelse av tomten. I vår uttale til planen når den kommer til offentlig ettersyn vil hensynene til jordvern være et sentralt tema.

### *Fremmede arter*

I henhold til aktsomhetsplikten bør man legg til bestemmelser i planen som sikrer at området kartlegges for fremmede arter, og at massene blir håndtert på en måte som hindrer utilsiktet spredning

### *Klimatilpasning*

I henhold til statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning skal det ved planlegging av nye områder for utbygging, fortetting eller transformasjon, vurderes hvordan hensynet til et endret klima kan ivaretas. Det bør legges vekt på gode helhetlige løsninger og

ivaretagelse av økosystemer og arealbruk med betydning for klimatilpasning, som også kan bidra til økt kvalitet i uteområder. Planer skal ta hensyn til behovet for åpne vannveier, overordnede blågrønne strukturer, og forsvarlig overvannshåndtering. Bevaring, restaurering eller etablering av naturbaserte løsninger (som eksisterende våtmarker og naturlig bekker eller nye grønne tak og vegger, kunstige bekker og basseng mv.) bør vurderes. Dersom andre løsninger velges, skal det begrunnes hvorfor naturbaserte løsninger er valgt bort.

Forslagsstillers kommentar:

Selv om plan «COOP Åkrehamn, gnr. 15/36 og 145» er av eldre dato har alle nyere planer understøttet denne reguleringsplanen. Bl.a. i kommunedelplan for Åkra av 2019 hvor gjeldende detaljreguleringsplan er oppgitt å gjelde foran kommunedelplanen, og i detaljreguleringsplanen for «Fv47, Åkra sør– Veakrossen» fra 2019 er det vist samme formål som i plan «COOP Åkrehamn, gnr. 15/36 og 145» for 15/2304. Planen har hele tiden vært å etablere en Obs bygg på eiendommen, og det har vært kjent for administrasjonen i kommunen. I planforslaget er det i tillegg inkludert et areal til annen virksomhet for å gi rom for ytterligere funksjoner som vil bygge opp under Åkrehamn som by.

Det er i planbeskrivelsen oppgitt hvor mye jord det er antatt er på gjenstående eiendom etter at fylkesvegen er bygd, og det er i planbestemmelsene stilt krav til at matjord skal sikres en forsvarlig gjenbruk. Plan for bruk av matjord skal godkjennes av kommunens landbruksforvalter før det blir gitt igangsettingstillatelser.

Parkeringsbestemmelser i planforslaget er i tråd med kommuneplanens bestemmelser.

Det er i planforslaget foreslått bestemmelse for å ivareta aktsomhetsplikten mht. fremmede arter.

For overvannshåndtering er det lagt til grunn tretrinnsstrategien med infiltrasjon og fordrøyning. Grunnforholdene egner seg godt til infiltrasjon. Flomveger er kontrollert og ved overvannsmengder over 200års frekvens renner vannet oppå bakken mot Årvollsåna.

Administrasjonens kommentar:

### **3. Statens vegvesen, datert 12.05.23**

Vi legger til grunn at virkningene planløsningene har for vegnettet, deriblant trafiksikkerhet for alle trafikanter, adkomstløsning, forventet trafikkmengde og kapasitet på vegnettet, trafikkmønster og reisemiddelfordeling, parkeringsbehov, utredes og framkommer tydelig av planbeskrivelse og ROS-analyse.

Vi forutsetter at drøftinger og avklaringer knyttet til fv. 547 og reguleringsplan for fv. 47 Åkra sør – Veakrossen skjer i dialog med Rogaland fylkeskommune som aktuell vegmyndighet.

Forslagsstillers kommentar:

Merknaden er tatt til orientering. Virkninger av planløsningen for vegnettet er beskrevet i planbeskrivelsen.

Avkjørselsforholdene – utforming, plassering, kjøremåte etc. utformes i dialog med Rogaland fylkeskommune og Karmøy kommune. Det kan bli behov for mindre justeringer underveis i planprosessen for å inkludere endringer som utføres i fylkesvegprosjektet.

Arbeidene med ny fylkesveg er basert på en nylig vedtatt reguleringsplan. Det legges til grunn at kapasitet på denne nye vegen ivaretar utbyggingsområder som var gjeldende når reguleringsplanen for fylkesvegen ble vedtatt.

Administrasjonens kommentar:

#### **VED PLANOPPSTART: PRIVATE MERKNADER OG ORGANISASJONER:**

##### **1. Merknad nr. 1, gnr./bnr. 13/656 mottatt 04.05.23**

Jeg godtar dette hvis jeg får noe som skiller av for veien fra rundkjøringen og bort til en eventuell obs bygg (mur/gjerde etc.) og en form for støydemping for eksempel støydempende vinduer.

Forslagsstillers kommentar:

Parkbelte som i gjeldende plan er vist mellom ny veg fra rundkjøringen i øst og boligområde Årvoll nord er opprettholdt, men er foreslått med en litt mindre bredde ved 13/656 da vegen måtte tilpasses avkjøringen fra rundkjøringen på fylkesvegen.

Det er ikke planlagt spesielt støyende virksomhet i planen. Retningslinjen T1442/2021 er gjort gjeldende for planområdet.

Administrasjonens kommentar:

#### **VED OFFENTLIG ETTERSYN: OFFENTLIGE INSTANSER:**

##### **1. Fra hvem, mottatt xx.xx.xx**

(fyll inn merknad)

Forslagsstillers kommentar:

(fyll inn vurdering)

Administrasjonens kommentar:

**VED OFFENTLIG ETTERSYN: PRIVATE MERKNADER OG ORGANISASJONER:**

**1. Merknad nr. 1, mottatt xx.xx.xx**

(fyll inn merknad)

Forslagsstillers kommentar:

(fyll inn merknad)

Administrasjonens kommentar: