



Saksbehandler: Elina Jøsang Nilsen

Kommunedirektør/rådmann: Øystein Hagerup

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
053/23	Hovedutvalg teknisk og miljø	30.05.2023
065/23	Hovedutvalg teknisk og miljø	13.06.2023

Plan 3052 - plansak for offentlig ettersyn - Stølebuktvegen 10 - detaljregulering

Kommunalsjef teknisk sitt forslag til vedtak:

1. Hovedutvalg teknisk og miljø finner ikke å ville fremme forslag til reguleringsplan for gnr. 58, bnr. 10 for videre behandling, jf. plan- og bygningslovens § 12-10.
2. Hovedutvalg for tekniske og miljø konstaterer at det foreliggende forslag til plan innebærer en arealbruk som det ikke er aktuelt å få godkjent som reguleringsplan, og videre behandling innstilles. Det vises forøvrig til den vurdering som er gjort i saksforberedelsen.
3. Hovedutvalg for teknisk og miljø anbefaler forslagsstiller om å utarbeide et nytt revidert planforslag.

Hovedutvalg teknisk og miljø 30.05.2023:

Behandling:

Forslag til vedtak i sak HTM 53/23 plan 3052 Stølebuktveien 10 Detaljregulering., foreslått av Trygve Hagland, Karmøylista
Saken utsettes for befaring.

Forslag til vedtak i sak HTM 53/23 plan 3052 Stølebuktveien 10 Detaljregulering., foreslått av Robin Hult, ArbeiderpartietUavhengigSenterpartiet
Saken utsettes for befaring.

Administrasjonen utarbeider en sammenligning mellom Bøkelunden og det nye bygget "Kinotunet" med tanke på hvilke forskjeller det er mellom omsøkt bygg og de to nevnte. Det er

også av interesse å vite hvordan det var mulig å bygge en 4 etasje på det kommunale bygget "Karmøygården".

Forslag til vedtak i sak HTM 53/23 plan 3052 Stølebuktveien 10 Detaljregulering., foreslått av Robin Hult, ArbeiderpartietUavhengigSenterpartiet
Saken utsettes for befaring.

Administrasjonen utarbeider en sammenligning mellom Bøkelunden, det planlagte "Kinotunet" og nytt bygg rett ved siden av Joker Haugen med tanke på hvilke forskjeller det er mellom omsøkt bygg og de foran nevnte.

Det er også av interesse å vite hvordan det var mulig å bygge en 4 etasje på det kommunale bygget "Karmøygården".

Votering:

Utsettelsesforslag fremsatt av Hult (SP) ble enstemmig vedtatt.

HTM- 053/23 Vedtak:

Saken utsettes for befaring.

Administrasjonen utarbeider en sammenligning mellom Bøkelunden, det planlagte "Kinotunet" og nytt bygg rett ved siden av Joker Haugen med tanke på hvilke forskjeller det er mellom omsøkt bygg og de foran nevnte.

Det er også av interesse å vite hvordan det var mulig å bygge en 4 etasje på det kommunale bygget "Karmøygården".

Hovedutvalg teknisk og miljø 13.06.2023:

Behandling:

Detaljreguleringsplan, foreslått av Robin Hult, ArbeiderpartietUavhengigSenterpartiet
Detaljreguleringsplan godkjennes
Robin Hult
13.06.2023
HTM godkjenner privat detaljreguleringsplan for plan 3052 - Stølebuktvegen 10

Bakgrunn:

Administrasjonen har innhentet opplysninger fra noen andre boligprosjekter som nylig er gjennomført samt ett som er planlagt startet i nær fremtid. Opplysningene som ble innhentet viser dette:

Prosjekt "Tetthet. Bolig pr. dekar" "Areal utomhusområde pr. boenhet (Kvm)"

Hjørnebygg ved Joker 8,7 10,98

Bøkelunden 10,3 28

Kinotunet 14,5 15

Stølebuktvegen 10 11,8 22,2

Det nedenforstående må implenteres før det sendes ut på høring

Det forutsettes at areal og utforming av lekeplass er iht. krav
Bredde på tilkomst økes fra 90 cm til 180 cm (uttale fra arkitekt fra tiltakshaver)

Hults tilleggsforslag innarbeidet i innstillingen fikk 7 stemmer, og vant frem mot 2 stemmer (Ap, MDG) for administrasjonens forslag:

Vedtaket blir sålydende:

1. *Hovedutvalg teknisk og miljø finner ikke å ville fremme forslag til reguleringsplan for gnr. 58, bnr. 10 for videre behandling, jf. plan- og bygningslovens § 12-10.*
1. *Hovedutvalg for tekniske og miljø konstaterer at det foreliggende forslag til plan innebærer en arealbruk som det ikke er aktuelt å få godkjent som reguleringsplan, og videre behandling innstilles. Det vises forøvrig til den vurdering som er gjort i saksforberedelsen.*
1. *Hovedutvalg for teknisk og miljø anbefaler forslagsstiller om å utarbeide et nytt revidert planforslag. Planforslaget kan legges ut til offentlig ettersyn når følgende er etterkommet: Det forutsettes at areal og utforming av lekeplass er iht. krav. Bredde på tilkomst økes fra 90 cm til 180 cm (uttale fra arkitekt fra tiltakshaver).*

HTM- 065/23 Vedtak:

1. Hovedutvalg teknisk og miljø finner ikke å ville fremme forslag til reguleringsplan for gnr. 58, bnr. 10 for videre behandling, jf. plan- og bygningslovens § 12-10.
1. Hovedutvalg for tekniske og miljø konstaterer at det foreliggende forslag til plan innebærer en arealbruk som det ikke er aktuelt å få godkjent som reguleringsplan, og videre behandling innstilles. Det vises forøvrig til den vurdering som er gjort i saksforberedelsen.
1. Hovedutvalg for teknisk og miljø anbefaler forslagsstiller om å utarbeide et nytt revidert planforslag. Planforslaget kan legges ut til offentlig ettersyn når følgende er etterkommet: Det forutsettes at areal og utforming av lekeplass er iht. krav. Bredde på tilkomst økes fra 90 cm til 180 cm (uttale fra arkitekt fra tiltakshaver).

Bakgrunn for saken

Faktaopplysninger og eiendomsforhold

Holon Arkitektur AS har på vegne av Jan Ove Welde utarbeidet forslag til privat detaljregulering for plan 3052 – Stølebuktvegen 10.

Formålet med planen er å legge til rette for boliger og småbåthavn, i et område som fram til nå har vært regulert til industriformål. Planforslaget omfatter et areal på ca. 1 daa, hvor 372 m² er i sjø.

Planområdet omfatter eiendommene gnr. 58, bnr. 10 og er i privat eie, samt del av gnr. 58, bnr. 506 (fylkesveg) og del av gnr. 58, bnr. 245 (kommunal eiendom).

Forslagsstiller har bedt om å få saken politisk behandlet ettersom planforslaget er komplett, til

tross for at administrasjonen har tilbakemeldt at planforslaget ut i fra valgte løsninger ikke kan anbefales.

Forhold til overordnede planer

I henhold til Regional plan for samordnet areal og transport på Haugalandet (ATP), skal området ha en utnyttelse på 4-8 boliger/daa. For lavblokk i 3-4 etasjer er vanlig tetthet på 7-9 boliger per dekar. I tillegg er det krav om 20 m² til felles leke- og uteoppholdsareal per boenhet.

Planforslaget er delvis i tråd med kommunedelplanen for Kopervik. Området er avsatt til sentrum, men byggegrense mot sjø går tvers gjennom eiendommen, det er ikke næring i 1.etasje og SAM 1 reguleres delvis til småbåthavn. Kommuneplanbestemmelsene stiller krav om reguleringsplan.

Forhold til gjeldende reguleringsplan

Området er regulert i:

- Plan 334 – Kopervik sentrum, vedtatt 10.11.1981 og regulert til industri/lager.
- Plan 384 – Stølebukt – småbåthavn, vedtatt 01.04.2008.

Planforslaget erstatter delvis overnevnte planer.

Eksisterende forhold

På eiendommen står et eldre murhus som tidligere var butikk/forretningsbygg. Bygget ligger vegg i vegg med bedriften; Marin elektro sine lokaler og helt i kant på eksisterende fortau, langs fylkesveg 511. Eiendommen er på totalt 568 m², mens rundt 400 m² er ubebygget i dag. Hele eiendommen ligger på ca. 1 moh.

Planområdet ligger innenfor 100-metersbeltet langs sjø, og i aktsomhetssone for stormflo. Planområdet ligger delvis innenfor rød støysone og helt innenfor gul støysone.

Planforslaget

Hensikten med planforslaget er å tilrettelegge for et nytt leilighetsbygg på 4 etasjer fra gateplan (med parkeringskjeller, som utgjør 5.etasjer fra sjøsiden), som skal inneholde 9 leiligheter. Det tilrettelegges også for privat felles småbåthavn i sjø, med en 3,5 meter bred kai, som reguleres som turveg. Kaien skal etableres uten ny fylling i sjø. Planforslaget legger opp til etablering av en ny lekeplass som delvis legges under tak, og som har en totalstørrelse på ca. 200 m². I plankartet er det 76 m² som er regulert til lekeplass og ca. 125 m² som reguleres til bestemmelsesområdet #1 (lekeplass hvor overbygg tillates).



Figur 1: Planforslaget

Konsekvensutredning

Planen er vurdert i henhold til plan- og bygningslovens kapittel V «Konsekvensutredninger for tiltak og planer etter annet lovverk», kapittel 14 med tilhørende forskrift - «Forskrift om konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven».

Tiltaket faller ikke inn under forskriftens kriterier og skal derfor ikke konsekvensutredes.

Planprosess

Innkomne merknader / uttalelse fra parter

Varsel om igangsetting av reguleringsarbeid er gjort i tråd med bestemmelsene i plan- og bygningslovens § 12-8. Frist for merknader var 19.01.2022.

Følgende uttalelser er kommet til oppstart av planarbeidet:

A: Offentlige myndigheter

1. Rogaland fylkeskommune, plan-, miljø og samfunn 17.01.22
2. Statsforvalteren i Rogaland 13.01.22
3. Statens vegvesen 03.01.22
4. Kystverket 06.01.22
5. Fiskeridirektoratet 11.01.22

De innkomne uttalelsene er vurdert og vedlagt.

For sammendrag og vurdering, se vedlegget «Merknadsvurdering».

Vurdering

Områdets karakter og tilpasning til omgivelsene

Tiltaket ligger innenfor 100-metersbeltet til sjø. Omkringliggende bebyggelse er preget av mindre oppdelte bygningsvolumer, med saltak. Det er kulturmiljøer både nord og sørøst for planområdet. Like over veien for planlagt leilighetsbygg står et SEFRAK registrert bygg.

Planområdet ligger i ytterkant av sentrumsområder for butikker. Administrasjonen har derfor akseptert at det kun etableres en ren boligblokk og har i denne saken ikke stilt krav om næring i 1. etasje, slik kravet for sentrumsområder er i kommunedelplanen.

Kommunearkitekten skriver i sin uttalelse til saken at «Stølebuktvegen er en urban gate der bygningene er plassert med fasaden helt inntil fortauet. Bygningene har smale og bymessige fasader. En slik struktur skaper en fasaderekke som kan bidra til byliv, fordi det skjer mye langs gaten og det er ikke lange partier uten vinduer eller innganger. For folk som ferdes i slike gater oppleves dette som mer positivt, enn lange og monotone fasader. Den relativt lange og monotone fasaden til planlagt bebyggelse, vist i planforslaget, vil imidlertid ikke videreføre eksisterende bebyggelsesstruktur og vil ikke medvirke til å skape en urban gate. Planforslaget må derfor omarbeides slik at fasaden er mer i samsvar med den gjeldende bebyggelsesstrukturen i gaten». Kommunearkitekten sin uttale og forslagstillers svar til denne ligger vedlagt. Videre skriver han blant annet «Planbeskrivelsen viser til at det planlagte nybygget vil bli en viktig del av inngangen til sentrum fra vest. For at man skal oppleve denne delen av gaten som urbane omgivelser, er det vår vurdering at nybygget må fremstå som en integrert del av sentrumsgaten sin. Nybygget som er vist i planforslaget bryter imidlertid med skalaen til eksisterende bebyggelse i gaten, da det er vesentlig høyere enn de andre bygningene i gaten, og har en mye bredere fasade.»

På motsatt siden av gaten, området til høyre i bilde under, kan man i dag bygge 3 etasjer høyt etter kommunedelplanen for Kopervik. Området ligger på nordsiden av en høyde og et nybygg på 3 etasjer her, vil ikke være like synlig om man står oppå høyden, eller ser bortover gaten, på grunn av terrenget.



Figur 2: Perspektiv over ønsket boligblokk sett fra vest.



Figur 3: Perspektiv av ønsket boligblokk, sett fra nordvest.

Estetiske kvaliteter, utnyttelsesgrad og høyder

Eiendommen (58/10) er på totalt 568 m² og det planlegges boligblokk på 491 m² av disse. Kravet til boligtetthet i ATP ligger på 4-8 boliger per dekar og kravet for denne tomten skal være rundt 3-5 boliger. For lavblokk i 3-4 etasjer er vanlig tetthet iht. ATP på 7-9 boliger per dekar, som her tilsier ca. 4-7 boliger. I planforslaget legges det opp til en tetthet på 11,8 boliger/daa, regnet for landarealet.

Planforslaget legger opp til en etasje mer enn sentrumsområdet på andre siden av gaten, som kan bygge etter kommuendelplanen. Helt fra oppstartsmøte, har kommunen anbefalt å legge til rette for 3 etasjer mot gateplan. Videre er det tilbakemeldt at hvis en skal tillate et leilighetsbygg på 4 etasjer, må leilighetsbygget tilpasses bedre til stedets karakter, både når det gjelder takform og uttrykk, spesielt mot gateplan.

De 9 leilighetene som planlegges er store leiligheter på mellom 90-200 m². Grunnen til at de er planlagt så store er at det er tiltenkt at de skal kunne passe for barnefamilier. Det er bra at det ønskes å legge til rette for å få barnefamilier til å etablere seg i sentrum, men med så store volum,

vil det gå på bekostning av andre viktige funksjoner, som leke- og uteoppholdsareal og trafikksikkerhet. Skal en legge opp til store leiligheter for barnefamilier, bør det også legges vekt på gode leke- og uteoppholdsareal i planarbeidet. I planforslaget er det lagt opp til et for stort volum, for store boenheter og for mange enheter i forhold til størrelsen på denne tomten. Administrasjonen mener at både utnyttelse (volum), høyde og evt. antall enheter må reduseres, for å få til gode løsninger for de andre funksjonene som et boligområde må inneholde.



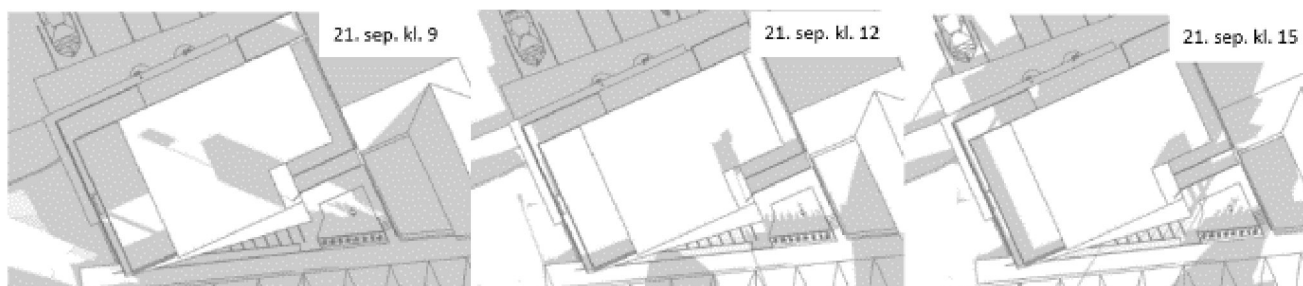
Figur 4: Snitt over ønsket boligblokk.

Barn og unge, nærmiljø og friluftsliv

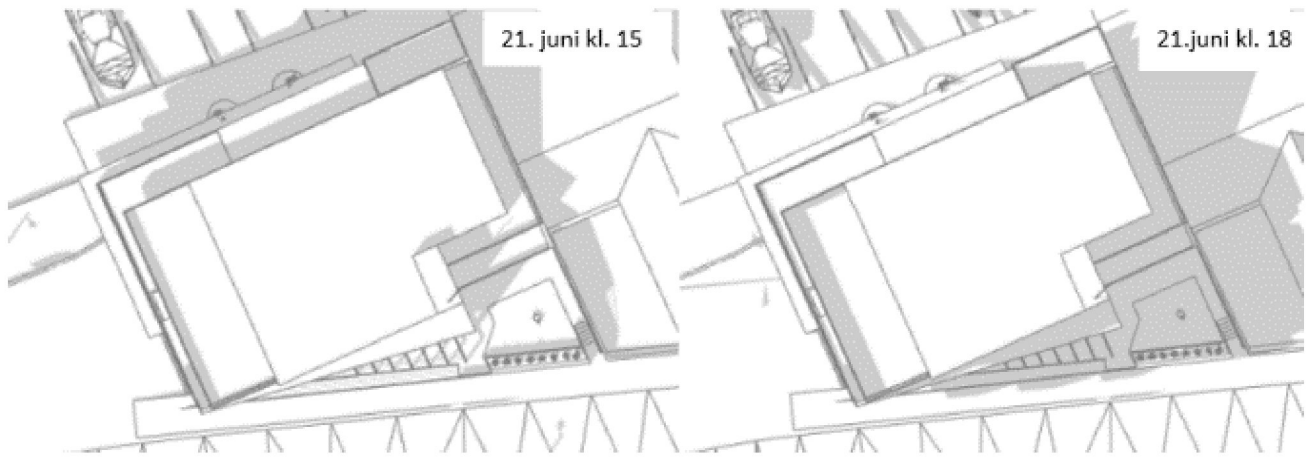
Planen legger opp til et nytt areal for felles leke- og uteoppholdsareal på ca. 200 m². Kravet iht. ATP er 180 m². I tillegg står det i planbeskrivelsen side 9 at hver boenhet har privat uteoppholdsareal i form av veranda og terrasse, der den minste av dem er 16 m². Minimumskrav til privat balkong/veranda/terrasse (min. 8 m²) er ikke hjemlet i planen.

Turvegen som reguleres skal opparbeides som en kai. Formålet turveg benyttes for å sikre gjennomgang over kaien. Kaien er et fint supplement til opphold og rekreasjon for de eldre barna som fiske og sjørettet aktiviteter. Turvegen/kaien teller ikke med i kravet til leke- og uteoppholdsareal.

I vedlagt sol-skyggediagram vises det at lekeplassen utendørs har tilstrekkelig med sol ved høstjevndøgn (21.sept.). Kravet i kommunalteknisk norm er at 50% av arealet skal være solbelyst tidlig ettermiddag, dvs. kl. 15. Området bør også ha fem timer sol per dag ved høst- og vårjevndøgn. Utearealene bør heller ikke være utsatt for støy eller annen forurensning, og støy skal ikke overskride 55 dB(A). For andre vinkler og klokkeslett, se vedlagt sol-skyggediagram. På grunn av plasseringen av lekeplassen vil solen på lekeplassen forsvinne en gang mellom kl. 15 og kl. 18 på sommersolhverv, da solen står høyest på himmelen (21. juni).



Figur 5: Soldiagram ved høstjevndøgn.

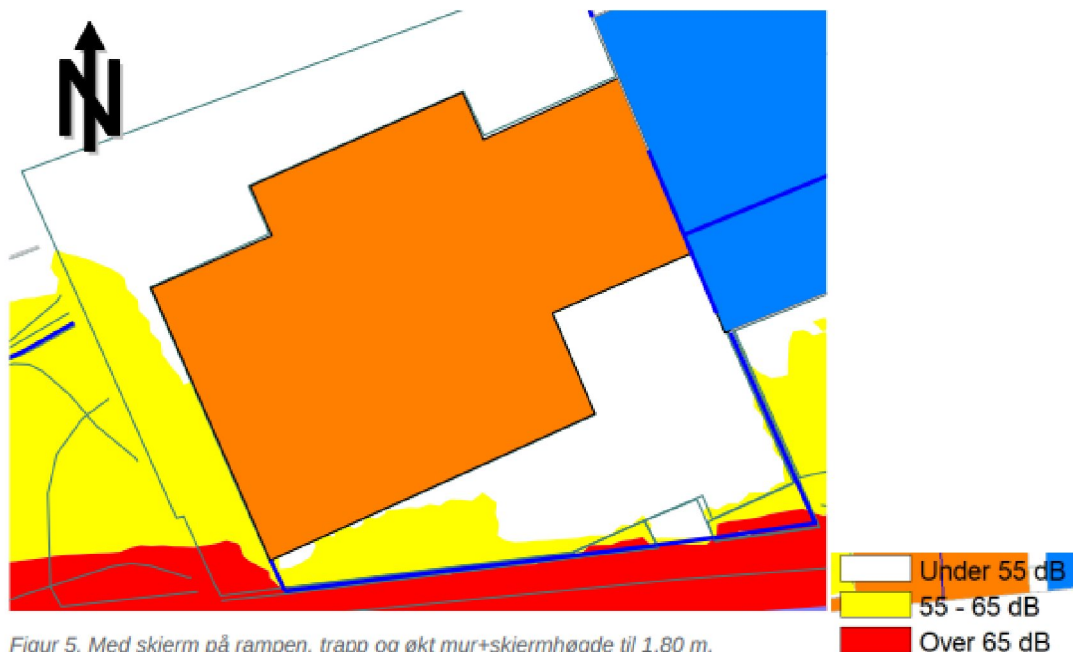


Figur 6: Soldiagram ved sommersolverv. Dette er da solen står høyest på himmelen. Solen er helt borte kl. 18. den 21. juni.

Området for lekeplassen er vendt mot hovedvei og ligger i rød og gul støysone. Lekeplassen blir hevet 1,5 meter over fortauet. Hele lekeplassen vil ligge i gul støysone, ved å kun heve terrenget. For å tilfredsstille krav om 55 db eller mindre, må det etableres en støyskjerm som er mellom 1,6 og 1,8 meter høy (figur 7 under). Flere alternativer for støyskjerming er vist i vedlagt Notat støyvurdering. Det er ikke vist eller forklart hvordan støyskjerming vil påvirke solforholdene på uteoppholdsarealene i planen. Kun at «Det må etableres langsgående skjerming mot veg for å oppfylle kravene til støynivå på uteoppholdsarealet». Krav til skjerming for å oppfylle støykra, er hjemlet i planbestemmelsene. Krav til sol på uteoppholdsareal er ikke hjemlet.

I plankartet er det 76 m² som er regulert til lekeplass. I utomhusplanen viser det en avfallsnisje på 7,6 m², i tillegg til at noe areal går til trapp og rampe. Det er usikkert hvor mye av de totalt 200 m² som vil være funksjonelle leke- og uteoppholdsarealer, med gode kvalitet og som er solbelyst i henhold til norm, og tilfredsstiller støykra.

Administrasjonen kan derfor ikke se at solkravet for uteoppholdsarealene er oppfylt, om det etableres en støyskjerm i tillegg.



Figur 5. Med skjerm på rampen, trapp og økt mur+skjermhøyde til 1,80 m.

Figur 7: Alternativ til støyskjerm – utklipp av Notat støyvurdering, utarbeidet av Norconsult.

Folkehelse og universell utforming

Planforslaget legger opp til fortetting innad i Kopervik sentrum. Planområdet er sentrumsnært og de nye boligene vil få gangavstand til viktige servicefunksjoner, arbeidsplasser, kulturarenaer og møteplasser. Det er kort veg til butikker og holdeplass for buss. I planbeskrivelsen beskrives det at utearealer og arealer for lek og rekreasjon vil bli universelt utformet, med unntak av bevegelse fra fortau i gateplan og ned til kaiområdet. For beboere i bygget vil kaiområdet være universelt tilgjengelig ved bruk av byggets heis og parkeringskjeller. For øvrig vil terrengeforskjellen være for stor til å oppnå universell tilkomst. Her vil en som i dag, kun oppnå mellom 1:12 og 1:15 stigning på fortauet, ned mot kaien.

Det planlegges en rampe fra fortau og opp til uteoppholdsarealet og inngangsparti. For beboere som kjører bil vil de ha tilgang på heis og universell utformet adkomst, fra kjeller. I byggeteknisk forskrift (TEK17) er det et breddekrav til ramper. Ramper skal ha en bredde tilpasset forventet transport og minimum 0,9 m. Dersom rampen er del av adkomstvegen frem til inngangsparti gjelder krav om fri bredde på minimum 1,8 m. I utomhusplanen er det ikke vist bredde på rampen, men den er betraktelig mindre enn fortauet som er 2 meter bredt. Om rampen må utvides pga. større krav, vil dette igjen gå ut over leke- og uteoppholdsarealet.

Støy er uønsket lyd og er regnet som forurensning etter forurensningslova. Veitrafikk er den største kilden til støy i Norge. Det er et nasjonalt mål at støyplassene i landet skal reduseres. En må derfor planlegge godt hvor en tillater bygging, slik at ikke flere blir rammet av støy. Ved bygging i støysoner må administrasjonen påse at krav og avbøtende tiltak hjemles i plan, noe som vil redusere støybelastning på innbyggerne. Planforslaget stiller krav i henhold til grenseverdiene gitt i tabell 2 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2021.

Naturmangfold

Det følger av naturmangfoldloven § 7 at prinsippene i loven §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer for behandling av saken og at det skal gå fram av saksfremlegget hvordan disse prinsippene er vurderte og vektlagt. Opplysninger om biologisk mangfold er sjekket i Miljøstatus, Naturbase og Artsdatabanken sitt artskart.

§ 8 – kunnskapsgrunnlaget: Det er ingen kjente funn innenfor planområdet. Det er funn av ålegras like utenfor Kobbernaglen Småbåtforening. I forbindelse med planarbeidet er det utarbeidet en rapport om ålegress. Rapport ligger vedlagt.

I nærheten er det også rapportert inn en rekke fugler og arter som hettemåke, åkerrikse, vipe og lomvi som alle er kritisk truede fugler. Videre er storspove, hubro, makrellterne og dvergdykker observert, og er registret som sterkt truede. Det er flere sårbare arter, nær truede arter og ansvarsarter som er observert i tillegg. Oversikt over alle artene finnes på side 20 i planbeskrivelsen.

Sør for planområdet er det også observert noen fremmedarter i sjø som: «Japans spøkelseskreps» med svært høy risiko, Japansk drivtang, *Schizoporella japonica* (mosedyr) med høy risiko, og *Melanothamnus harveyi* (trådformet rødalge). I tillegg til blomsten Moskuskattost på land. Alle er observert utenfor plangrensen.

Arealet ligger ikke innenfor INON-område. I forbindelse med planarbeidet kom det heller ikke frem opplysninger fra lokalt hold om spesielle forekomster av biologisk mangfold. Det er derfor ikke grunn til å tro at tiltaket vil påvirke trua eller verdifulle arter eller naturtyper.

Kommunen vurderer derfor kunnskapsgrunnlaget som godt nok og at det er tilstrekkelig kunnskap om virkningen på naturmangfoldet. På bakgrunn av dette får føre-var-prinsippet i loven (§ 9) mindre vekt i denne saken.

§ 10 – økosystemtilnærming og samlet belastning: Siden arealet ikke blir vurdert å inneha landskapstyper, økosystem, naturtyper eller arter som krever særlig aktsomhet, finner kommunen at området vil tåle den aktuelle belastningen uten irreversibel skade på naturmangfoldet i særlig grad (§§ 10 og 12). § 11 om kostnader ved miljøforringelse blir dermed mindre aktuell i denne saken.

Trafikk og samferdsel

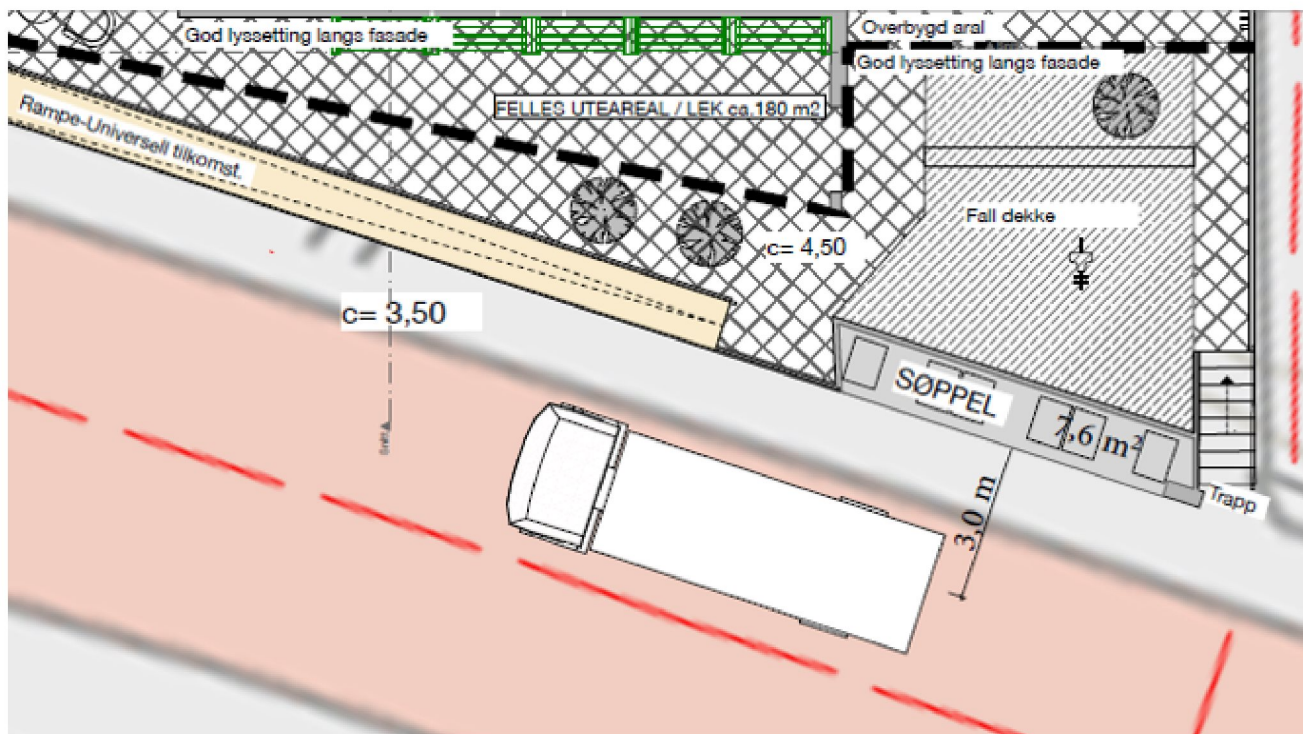
Fylkesvegen, utenom fortausareal, holdes utenfor planområdet (fylkeskommunen har til oppstartsvarelet tilbakemeldt at kryss og fortau må reguleres iht. N100). Fortauet videreføres regulert slik det er opparbeidet. Det er søkt til fylkeskommunen om avvik fra skal-krav om bredde på fortau. Dagens fortau er 2,0 meter bredt, inkludert kantsteinssone. Kravet til bredde på fortau er 2,5 meter.

Det planlegges en avfallsnisje langs fortau, i areal regulert til lekeplass. Det legges derfor opp til at renovasjonshenting foregår ved stopp i fylkesvei. Veien har en fartsgrense på 50 km/t.

Bedriften; Marin Elektro, som ligger vegg i vegg, har også varelevering ved stopp i fylkesvegen i dag. I tillegg har boligene i gaten også søppeldunkene nede ved fylkesveien ved tømning. Selv om

det er et eksisterende forhold i dag, vil det være uheldig å tillate mer stopp i fylkesveien. I denne saken har også forslagsstiller søkt om å flytte skiltet for fartsgrensen lenger vestover. Slik at fartsgrensen forbi leilighetsbygget ville blitt 30 km/t. Denne søknaden har de fått avslag på. Administrasjonen anbefaler at en legger funksjoner som renovasjon i kjelleretasje og at renovasjonsbilen kan benytte avkjørselen, over kommunal eiendom, for henting.

Selv om fortauet kun er opparbeidet 2 meter i dag, pga. eksisterende bygninger, er det uheldig å videreføre dette når det planlegges 9 nye boenheter med lekeareal, trapp, søppelhenting og rampe i kant med fortauet. Siden det er en fylkesvei er det Rogaland fylkeskommune, som veieier, som må tillate stopp i veien.



Figur 8: Utklipp fra utomhusplanen som viser renovasjonshenting.

Beredskap

Det er totalt 11 punkter som er avdekket med gul farge og hvor en bør vurdere avbøtende tiltak. Det er et punkt med rødt – uakseptabel risiko og hvor man må iverksette tiltak.

54. Ulykke med gående/syklende	x	3	4-5	12-15	Fortauet langs nordsiden av fylkesveg slutter i avkjørsel. G/S-veg på andre siden av hovedveg. Uteopphold/lek vendt mot gate.
--------------------------------	---	---	-----	-------	---

54. Ulykke med gående/syklende:

Fortauet langs nordsiden av fylkesveg slutter i avkjørsel. Lekeplassen er tett på veien.

Avbøtende tiltak:

Krysning uten gangfelt, men med god belysning. Forslag om å utvide 30-sonen vestover til avkjørselen er avslått av fylket. Lekeplassen ligger et nivå over fortauet, med en trapp imellom. Trappen lukkes med grind. Terskelfri overgang mellom fortauet og uteoppholdsarealet skilles også med en grind. Trappen får et repos nede ved fortauet, slik vil farten reduseres.

Det kommer frem i ROS-analysen at ulykker med gående og syklende får uakseptabel risiko, da eksisterende fortau slutter i avkjørsel og lekeplassen legges mot gaten. Eneste avbøtende tiltak er å etablere grunder ved inngangene til uteoppholdsarealet. På bakgrunn av dette mener administrasjonen at en må legge til rette for bedre løsninger, med bredere fortau og bedre uteoppholdsareal, enn i innsendt planforslag.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planforslaget innebærer ingen kjente økonomiske konsekvenser for kommunen. Men det må avtales ny bruk for avkjørsel over kommunal eiendom.

Samlet vurdering

Kommunen står overfor flere utfordringer i dette området. Det foreligger motstrid mellom valgte løsninger for trafiksikkerhet, universell utforming, uteoppholdsareal og barn- og unges interesser, og ønsket om å tilrettelegge for leilighetsbygg med 9 boenheter i 4 etasjer mot gateplan.

Det legges opp til en boligtetthet på over 11 boliger per dekar, og ønsket utbyggingsvolum for denne tomten blir for stort. Det store volumet på leilighetsbygget gjør at det går på bekostning av funksjoner som fortau, leke- og uteoppholdsareal, universell utforming og renovasjon. I innsendt planforslag er det mangel på helhetlig planlegging og valgte løsninger skaper konflikter med funksjonene de skal bekjente. Alle løsninger må videre sees i sammenheng med hverandre.

Kommunalsjef teknisk viser til at det helt fra oppstartsmøte, fra kommunens side, har vært anbefalt å legge til rette for 3 etasjer mot gateplan. Videre er det tilbakemeldt at ved planlegging av et leilighetsbygg på 4 etasjer, må leilighetsbygget tilpasses bedre til stedets karakter, både når det gjelder takform og uttrykk, spesielt mot gateplan.

Det vil være mulighet for å planlegge for like mange boenheter, og tilfredsstillende krav til nevnte funksjoner ved å for eksempel redusere på størrelsen på boenhetene.

Kommunalsjef teknisk sin konklusjon

Basert på vurderingene over, vil kommunalsjef teknisk anbefale å ikke å fremme forslag til reguleringsplan.

Det konstateres at det foreliggende forslag til plan innebærer en arealbruk som det ikke er aktuelt

å få godkjent som reguleringsplan, og videre behandling innstilles. Det vises forøvrig til den vurdering som er gjort i saksforberedelsen.

Videre anbefales det å sende planforslaget tilbake til forslagsstiller for utarbeidelse av et nytt revidert planforslag.

Aktuelle lover, forskrifter, avtaler m.m.

Plan- og bygningsloven – pbl. (2008). Lov om planlegging og byggesaksbehandling (LOV-2008-06-27-71). Lovdata. <https://lovdata.no/lov/2008-06-27-71>

Havne- og farvannsloven. (2019). Lov om havner og farvann (LOV-2019-06-21-70). Lovdata. <https://lovdata.no/lov/2019-06-21-70>

Forskrift om konsekvensutredninger. (2017). (FOR-2017-06-21-854). Lovdata. <https://lovdata.no/forskrift/2017-06-21-854>

Naturmangfoldloven - nml. (2009). Lov om forvaltning av naturens mangfold (https://lovdata.no/forskrift/2017-06-21-854). Lovdata. <https://lovdata.no/lov/2009-06-19-100>

Støy - lydforureining. (2021). [Støy – lydforureining - regjeringen.no](https://www.regjeringen.no)

Byggteknisk forskrift (TEK17). (2017). Rampe: [§ 12-16. Rampe - Direktoratet for byggkvalitet \(dibk.no\)](#) Gangatkomst: [§ 8-5. Gangatkomst til bygning med boenhet - Direktoratet for byggkvalitet \(dibk.no\)](#)

Håndbok N100 Veg- og gateutforming. (2022). [N100:2022 | Viewer \(vegvesen.no\)](#)

Vedlegg:

Plankart

Planbestemmelser - plan 3052

Planbeskrivelse - plan 3052

Notat støyvurdering

VA rammeplan

Notat ålegras 17.08.2022

Sol-skyggediagrammer

Illustrasjonsplan-utomhus

Illustrasjoner - perspektiver og søppeltømming

Illustrasjoner - snitt og oppriss
Søknad om fravik fra N100 med vedlegg 30.01.2023
Merknadsvurdering oppstart
Merknader til oppstart - samlet
Kommunearkitektens uttale
Forslagstillers motsvar til kommunearkitektens uttale
Oppstartsmøtereferat - Stølebuktvegen 10 - gnr 58/10