



FORENKLET PLANBESKRIVELSE:

FORENKLET PLANENDRING FOR

RL 1569 (del av o_Friområde) og RL 1735

G/BNR 36/15.

Salhusvegen 218 - Felt B1

Utarbeidet av HOLON Haugesund AS

Torggata 10
5501 Haugesund

+47 52 70 79 70
haugesund@holon.no

1 Gjeldene plan og planendring:

På vegne av Odd Hansen AS har HOLON Haugesund AS utarbeidet et forslag til planendring gjennom forenklet prosess.

RL1735, «Sakkestadvika», er detaljregulert del (område B1) av reguleringsplan RL1569, «Solsiden». Øvrige deler av RL1569, inklusive avkjørsel til B1 er utbygget og består av blokkbebyggelse rundt et sentralt felles grøntareal. B1 ligger helt i sør og grenser til regulert friområde.

Planendringen vil ikke innebære vesentlige endringer av bestemmelser for byggeområde men omhandle kjøreadkomst og tiltak for allmennheten i friområdet.

Områdene for endring er i RL 1735 på 2177 m² og i RL 1569 ca 4800 m² Selve endringene omfatter betraktelig mindre arealer.

Haugesund kommune har vurdert endringen til å kunne gjennomføres i en forenklet prosess (Se: <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/-12-14-sporsmal-vedrorende-kunngjoring-av-reguleringsendringer-etter-forenklet-prosess/id2683263/>)



2 Bakgrunn og begrunnelse for endring

2.1 Formålet med planendringen

Formålet med planendringen er å:

- bedre stigningsforhold til parkeringskjeller
- bedre adkomstforhold til kyststi, badeområde og strandpromenade
- regulere inn tursti, grillplass, sykkelparkering og gapahuk i friområdet som betinget innenfor 100-metersbeltet
- flytte kommunalteknisk anlegg av trafikk- og tilkomsthensyn etter dialog med HIM
- revidere byggegrense for p-kjeller under terreng og formål felles uteopphold.

Det er utarbeidet 2 alternativer for ønsket endring. Alternativ 1 berører RL 1569 kun i tilstøtende friområde. Alternativ 2 berører turvei og kjøreveg og foreslår å opparbeide en grønn skråning mot sameiet i nord. Alternativ 2 forutsetter i større grad samkjøring og enighet med sameiet, men berører friområdet tilsvarende alternativ 1. Planprosessen bør derfor kunne igangsettes da konsekvensene for natur- og friluftsområder er like for begge alternativ.

2.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold

Tiltakshaver og grunneier er Odd Hansen AS. Holon Haugesund AS har ansvaret for å utarbeide den forenklete reguleringsendringen.

2.3 Begrunnelse for endringer

Nåværende plan ble utformet etter forutsetning der kjøreveg hadde jevn stigning ned til strandpromenade. Dette formålet var også tilkomst for B1. I senere endring av RL 1569 ble snuhammeren/tilkomsten rettet ut i høyde og kjøreveg delvis erstattet med turvei og trapp.

Endringen medførte at nedkjøring til parkeringskjeller i B1 fikk stigning på 1:6. Dette er mulig å gjennomføre, men anstrengt. Turveg med trapp og svært bratt kjøreadkomst er heller ikke



tilfredsstillende løsninger for universell utforming, syklistar og barnevogner. Ved en slakere nedkjørsel og mulig sammenkobling med turvei bedres tilkomst til parkeringskjeller, friområder og strandpromenade betraktelig for fastboende og allmennheten.

Endringene i friområde og kjøreveg (snuhammer) begrunnes i behovet for lenger kjøreveg av stigningshensyn. Areal fra friområdet foreslås erstattet av tilsvarende areal fra formålet felles uteoppholdsareal i B1.

Vi ønsker også rette opp byggelinje/formål møt øst med et makeskifte i areal/formål mellom friområde og felles uteområde ut for å gi bredere p-plasser og boder.

Endringen i byggegrense under formål felles uteopphold gjør skråningen brattere og fører til at opphold og gange i friområdet i større grad skjerms fra leilighetsbygget.

Privatiseringen av friområdet minimeres ved at »bakketoppen» skjermer for innsyn til 1. etasjeleilighetene (ute og inne). *Se vedlagte illustrasjon «Innseilingen» Snitt bygg-friområde*

Illustrasjonen viser siktlinjer før og nå. Gress i snitt viser skråningen og flaten over som utført med lyngmatter. Dette vil være en reetablering av kystlynghei, og en flott naturlig, terrengformasjon som skiller friområde og bygg, som vist i utomhusplan og på snitt.

Planendringen gir også mulighet for å regulere inn etablert kjøreadkomst til kommunalteknisk anlegg i tunnel, videreføring av promenade med kyststi og etablering av grillplass, gapahuk og sykkelparkering i friområdet. Flere av tiltakene var illustrert i opprinnelig plan etter avtale med teknisk drift, men en har i ettertid funnet det formålstjenlig å regulere inn tiltakene.

Samtidig med opprensning i strandlinjen og sikring for opphold der vil tiltakene tilrettelegge for aktiv bruk av byens siste, sørlige offentlige friområder.

Område for kommunalteknisk anlegg i B1 endres også etter prosess med HIM. Resultatet ble at søppelhåndteringen fjernes fra fortauskant og trekkes inn mot gårdsplassen i B1. Endringen medfører at det ikke er behov for store terrengmurer mellom fortau/kommunalteknikk og gårdsplass og at dette kan erstattes av en grønn skråning.

Det ble utarbeidet to forslag til utforming av endringene, hvorav ett innebar endring av planformålet turveg. Da nabo i nord stilte seg avvisende til endringene (se nederst i dokumentet) ble alternativet tatt ut.



2.4 Konsekvenser av endringene

Konsekvenser for 0-alternativet (som i dag og rammetillatelse):

- Bratt nedkjørsel grunnet høyde på snuhammer.
- Avfall ved fortau.
- Ikke tiltak i strandsonen (opprydning for bading, forsterking/sikring strandlinje).
- Ikke tursti.
- Ikke gapahuk/grillplass/sykkelparkering for allmennheten.
- Garasjeport mot sameiet.

Konsekvenser ved alternativ 1:

- Lenger kjøreveg mot turveg. Skrå forstøtningsmur mot turveg/trapp forlenges noe.
- Sving inn i p-kjeller fra vest.
- Port til p-kjeller blir skjult fra [eksisterende nabobebyggelse i nord](#) og erstattes med grønn terrengoppfylling mot sokkel.
- Avfall ved gårds plass på B1.
- Tursti.
- Opprydning i strandlinjen med bade plass.
- Gapahuk/grillplass/sykkelparkering for allmennheten.
- Akebakke
- Makebytte areal friområde / felles uteopphold
- Tilbakefylt skråning mot p-kjeller skyves 2 m sør og avprivatiserer i større grad opphold i friområdet.
- Brannbil opprettholder oppstillingsplass på kjøreveg

2.6 Vurdering av konsekvenser for planens gjennomføring og natur- og friluftsinnteresser

Endringene er av mindre karakter og vil innebære positive konsekvenser for planens gjennomføring, intensjon og natur- og friluftsinnteresser.

Bruken av friområdet styrkes ved bedre tilkomster og opparbeidelse av naturområdet.

2.6 Vurdering av konsekvenser for naturmangfold, universell utforming og barn og unges interesser

Tomten for B1 er i utgangspunktet et delvis utfyllt og planert areal for lagring av bygningsmaterialer.

Endringene vil innebære reetablering av opprinnelig natur i strandlinjen og opprydning, beplantning og tilrettelegging for opphold.

Endringene berører ikke opprinnelige naturkvaliteter eller naturmangfoldet i formålet friområde.

Endringene i alternativ 1 vil innebære trappefri gang/sykkeladkomst ned til strandpromenade, samt tursti sørover til Jomfruveien gjennom friområde.

Det oppnås ikke UU-tilkomst ihht stigningskrav i kjøreadkomst/turvei, men dette etableres i tursti til Jomfruveien.

Barn og unge vil nyte godt av et sikrere og bedre tilrettelagt friområde i sjøkanten, med tursti, reetablert strandlinje, badeplass, akebakke, gapahuk, sittebenker, grillplass og naturmark. Området rett utenfor boligblokken planeres på 1. etg nivå før det skrå bratt (1:2) ned mot flat del av friområdet. Slik avprivatiseres friområdet, og det gis en grønn (opparbeidet med lyngmatter) terrengformasjon i nordøst. Landskapsrommet vil i stor grad bestå av opprinnelig natur (sjølinje, svaberg, bekk, vegetasjon og eldre beitemark, -og er Haugesunds siste friområde med slike kvaliteter sør for Haraldsstøtta.

3 Planprosessen

3.1 Medvirkningsprosess.

Det ble avholdt avklaringsmøte hos Haugesund kommune sist den 12.06.2023 hvor ønskede endringer og planprosess ble diskutert.

Endringene ble vurdert å kunne foretas i en forenklet planprosess.



Selve endringsforslaget med plankart og illustrasjoner er utviklet etter innspill og avklaringspørsmål fra kommunen.

Naboer er orientert om avveiningene mellom alternativ 1 og 2, og er invitert til drøftingsmøte.

I epost 21.07.2023 svarer styreleder i Sameiet Solsiden følgende på invitasjonen. Svar er gitt i rødt:

«Hei.

Styret i SOLSIDEN har vurdert de to alternativene som ble foreslått som endring vedr nedkjøring til INNSEILINGEN

Styret har kommet fram til at vi ikke kan støtte noen av de foreslåtte alternativene og vi forholder oss til godkjent reguleringsplan RL1735

Med vennlig hilsen

Ole Andreas Glette

Styreleder Sameiet SOLSIDEN

Svar på svar fra sameiet:

Dette innebærer at alternativ 2 som innebar endring av kjøreveg med brannbiloppstilling, turveg og trapp ikke videreføres.

Disse endringene vurderes å være for omfattende til å kunne gjennomføres uten Sameiets aksept.

Endringene i alternativ 1, der endringene kun omfatter RL1735 og friområdet, vurderer vi til ikke å innebære endringer som er i konflikt med RL 1569 og stigningsforholdene opprinnelig regulert kjøreveg betinget. RL1569 omtaler mulige tiltak i friområdet men regulerer ikke disse inn. Dette ønskes nå utført i denne planendringen.

I epost 17.07.2023, sendt Byggetilsynet i Haugesund Kommune, og senere videresendt Holon, kommer ytterligere merknader. Disse er kommentert rødt i teksten:

Fra: Øyvind Måge <oyvind@maage.net>

Sendt: mandag 17. juli 2023 14:37

Til: byggetilsynet <byggetilsynet@haugesund.kommune.no>

Kopi: Svein Johnsen <sogaxxl@outlook.com>; Ole Andreas Glette <oglette@online.no>; bma@knutsenoas.com

Emne: Merknader til reguleringsendring INNSEILINGEN

Til rette instans vedr byggesaker i Haugesund kommune.



Merknader til reguleringsendring INNSEILINGEN g/bnr 36/15, Sakkestadvika.

*Som beboere i sameiet Solsiden bygg 5, Sakkestadvika 6, er vi gjort kjent med at sivilarkitekt Roald Bø, på vegne av utbyggeren av Innseilingen, Odd Hansen, er i en prosess med en reguleringsendring på B1 **se vedlegg**. Jf reguleringsplan RL 1735.*

Sameiet ble invitert til å delta i et møte for presentasjon, innspill og drøfting av ønsket endring. To alternativer ble vedlagt invitasjonen.

Som nærmeste naboer og de som blir direkte berørt av en reguleringsendring vil vi fremme våre synspunkter og forventer å bli tatt hensyn til.

Etter vårt syn er det laget en dårlig plan, som i utgangspunktet før søknad om godkjenning var sukkret med kompensasjon for høy BYD gjennom å tilby molo, opparbeidet badeplass etc. Når det nå viser seg at det blir for trangt og bratt oppkjørsel, så vil de løse det ved å påføre oss som naboer vesentlige ulemper. Jf. epost til styret i sameiet Solsiden.

Utnyttelsesgraden er ihht bestemmelser i RL1569, -samme plan som sameiet Solsiden er del av.

På samme vis er tilkomst til RL1735 regulert i RL1569.

Etter vårt syn har ingenting har forandret seg.

RL 1569 er endret etter ikrafttredelse uten at konsekvenser for tilkomst til RL1735 er tilstrekkelig vurdert. Konsekvensen er at kjøreadkomst er blitt betraktelig brattere om den skal foretas i vedtatt plan.

Adkomstveien til garasjen er ikke blitt brattere nå enn da den var planlagt, som beskrevet i både planforslag og i godkjent plan. Stigningen er den samme nå som da. Er det noe som utbygger ikke visste den gangen, og som de har oppdaget nå? I så fall hva?

I opprinnelig vedtatt plan RL1569 er det regulert inn kjøreveg mellom tilkomstveg til planområdet B1 og strandpromenade/allmenning.

Tilkomstvegen ble etter utført prosjekt endret i forenklet planprosess til turveg med trapp (!) begrunnet i at HC adkomst i kjøreveg ikke lot seg etablere ihht krav til stigning og repos når fall samlet er på 1:10 (se vedlegg Langsnitt).

Vår vurdering er at endringen ble foretatt i byggeprosessen for å gi beboerne av Solsiden bedre utsiktsforhold. Dette forstår vi, men resultatet ble hverken HC-tilkomst eller akseptable stigningsforhold for kjøreadkomst.

(Se vedlagt RL1569-Reg.Kart, -reguleringsplankart benyttet i oppstartsmøte, utskrift fra Fonnakart 31.10.2016).

Vi påpekte i vår respons til nabovarselet at vi syntes adkomsten til garasjen var løst på en dårlig måte, uten at vår innsigelse ble tatt til følge. Løsningen har hele tiden vært like god eller dårlig, ingenting er endret.



RL1569 gir forutsetningen for tilkomst for RL1735. Vi er enige i at tilkomst til B1 ikke er optimalt prosjektert i RL1569, men utført kjørevege, teknikk under bakken og planforhold umuliggjorde andre løsninger for RL1735 enn tilkomst via innkjørsel mellom B1 og B2, Solsiden.

Vi påpekte også at problemet med nedkjørselen er en konsekvens av altfor høy BYA. Innspillet vi nå har fått fra utbygger tar vi som en bekreftelse på dette, det blir for trangt og bratt. Utbyggers forslag til løsning er å legge seg inn på naboen samt å legge enda mer av strandområdet under asfalt. Det blir i tillegg trafikk på en forlenget vei, slik at da vil alle terrassene og soverommene hos naboeiene mot sør få biltrafikken tett på.

Ønsket løsning går ikke inn på naboeiendom. Økt kjørelengde kompenserer ved arealoverføring til offentlig friområde fra felles uteopphold. Selve kjørevegen skjermes i stor grad visuelt fra ferdsel i strandsonen med grønn terrengoppbygging og lav vegetasjon. Biltrafikken vil være begrenset. Løsningen med innkjørsel til p-kjeller fra vest vil fjerne p-port vav naboenes soverom og muliggjøre beplantning mot sokkel.

Planforslagsstillers konklusjon:

Samlet sett ser vi at ønsket endring av RL1735 vil innebære noe reduksjon fra dagens situasjon av utsikt fra soverom i 1. etasje og noe redusert utsikt fra østligste terrasse på bakken i 2. etasje. Imidlertid er dette forhold som følger av RL1569. Opprinnelig regulert kjørevege ville gitt tilsvarende forhold, og egentlig verre for den vestlige leiligheten i naboenes 1. etg. (Se vedlagt lengdesnitt).

Vi tror også at en ved å fjerne garasjeport vav leilighetsbygget og aller helst (krever nabos aksept) lager en grønn voll mellom nedkjørsel og turveg alt i alt får en god løsning, -særlig om friområdet opparbeides slik planforslaget foreslår og HC adkomst til og langs strandkanten muliggjøres.

Endringen vurderes slik å være i samsvar med RL1569.

Med vennlig hilsen

Roald Bø

Sivilarkitekt

+47 90 60 43 18

Torggata 10, 5525 Haugesund

Haugesund 15.09.2023

HOLON

