

Planbeskrivelse

PlanID 2132 – Åkraparken Panorama

VERSJON 2 dat. 21.11.2023



Versjonslogg:

Versjon/dato:	Utarbeidet av:	Merknad:
1/18.09.2023	Arkitektkontoret Brekke Helgeland Brekke AS v/Mona Fågelklo	
2/21.11.2023	Arkipelet AS v/Mona Fågelklo	
3		

Innholdsfortegnelse

PlanID 2132 – Åkraparken Panorama	1
Kapittel 1: Bakgrunn for planarbeidet	5
Forslagsstiller:	5
Tiltakshaver:	5
Planinitiativ:	5
Hjemmelshavere i planområdet:	5
Vurdering KU:	5
Kapittel 2: Planprosessen	6
Oppstartsmøte:	6
Varsling:	6
Merknader som kom inn ved varsel om oppstart:	6
Kapittel 3: Planstatus:	7
<i>Fylkeskommunale planer:</i>	<i>7</i>
<i>Kommuneplanens arealdel og bestemmelser, og eventuelle berørte kommunedelplaner:</i>	<i>7</i>
Kommunedelplan for Åkrehamn, PlanID. 674. Sentrumsformål, flate SEN13:	7
Kommuneplanens bestemmelse for parkering, pkt. 5.3.1 c:	8
Kommuneplanens bestemmelse for parkering, pkt. 5.3.2:	8
<i>Gjeldende reguleringsplaner:</i>	<i>9</i>
<i>Tilgrensende planer:</i>	<i>9</i>
<i>Statlige planretningslinjer:</i>	<i>9</i>
Kapittel 4: Dagens situasjon	10
<i>Planområdets beliggenhet:</i>	<i>10</i>
Adkomsten:	10
Eksisterende bebyggelse i og rundt området:	11
Topografi, grunnforhold, vegetasjon og naturmangfold, forurensning:	11
Solforhold:	13
Kulturminner:	13
Teknisk infrastruktur:	13
Trafikkforhold:	14
Grønn infrastruktur:	14
Sosial infrastruktur:	15
Barn- og unge:	15
Grunnforurensning:	15
Støy:	16
Beredskap- og ulykkesrisiko:	16
Kapittel 5: Planforslaget	17
<i>Overordnet ide:</i>	<i>17</i>
<i>Arealbruk:</i>	<i>17</i>
<i>Bebyggelse, struktur og tiltak:</i>	<i>18</i>
<i>Samferdselsanlegg:</i>	<i>24</i>
<i>Teknisk infrastruktur:</i>	<i>24</i>
<i>Renovasjon:</i>	<i>26</i>

<i>Rekkefølgekrav:</i>	27
<i>Universell utforming:</i>	27
<i>Sosial infrastruktur:</i>	28
<i>Folkehelse:</i>	28
<i>Barn og unges interesser:</i>	28
<i>Miljøkonsekvenser:</i>	28
<i>Naturmangfold:</i>	28
§8 Kunnskapsgrunnlaget.....	28
§9 Føre-var prinsippet.....	29
§10 Samlet belastning.....	29
§11 Kostnader.....	29
§12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder	29
<i>Kulturminner:</i>	29
<i>Anleggsfasen:</i>	29
<i>Kriminalitetsforebygging:</i>	29
<i>Gjennomføring av plan og økonomiske konsekvenser for kommunen:</i>	29
Kapittel 7: ROS - analyse	30
Kapittel 8: Merknadsvurdering.....	30
Kapittel 9: Vedlegg	31

Kapittel 1: Bakgrunn for planarbeidet

Forslagsstiller:

Arkipelet AS

PB 29 Sentrum

5501 Haugesund

Kontakt: Mona Fågelklo Salvanes, mob. 41 36 70 96, epost: mona@arkipelet.no

Tiltakshaver:

JK Eiendom 1 AS

Rådhusvegen 1

4270 Åkrehamn

Kontakt: Jan Knutsen, mob. 900 22 222, epost: jan.knutsen@bilgruppen.no

Planinitiativ:

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for blokkbebyggelse i 3 – 4 boligetasjer med tilhørende anlegg, tilrettelegge et areal for priv./off. tjenesteyting på gateplan langs vegen Austigard/mot Åkraparken, samt tilrettelegge for felles oppholdsrom og takterrasse i 4. etasje.

Hjemmelshavere i planområdet:

Hjemmelshaver av eiendommene som inngår i planområdet er:

- 15/1477 – Åkraparken Panorama AS
- 15/1368 – Åkraparken Panorama AS
- 15/46 – Karmøy kommune

Vurdering KU:

Planforslaget er i tråd med kommunedelplanen for Åkrehamn som viser sentrumsformål for planområdet. Prosjektet har marginal størrelse og er ikke beheftet med noe vanskelig håndtert risiko. Kommunen har vurdert at det ikke antas å være behov for konsekvensutredning da planforslaget er i tråd med kommunedelplanen og faller ikke inn under tema listet i vedlegg II etter §§ 8 og 10 i konsekvensutredningsforskriften.

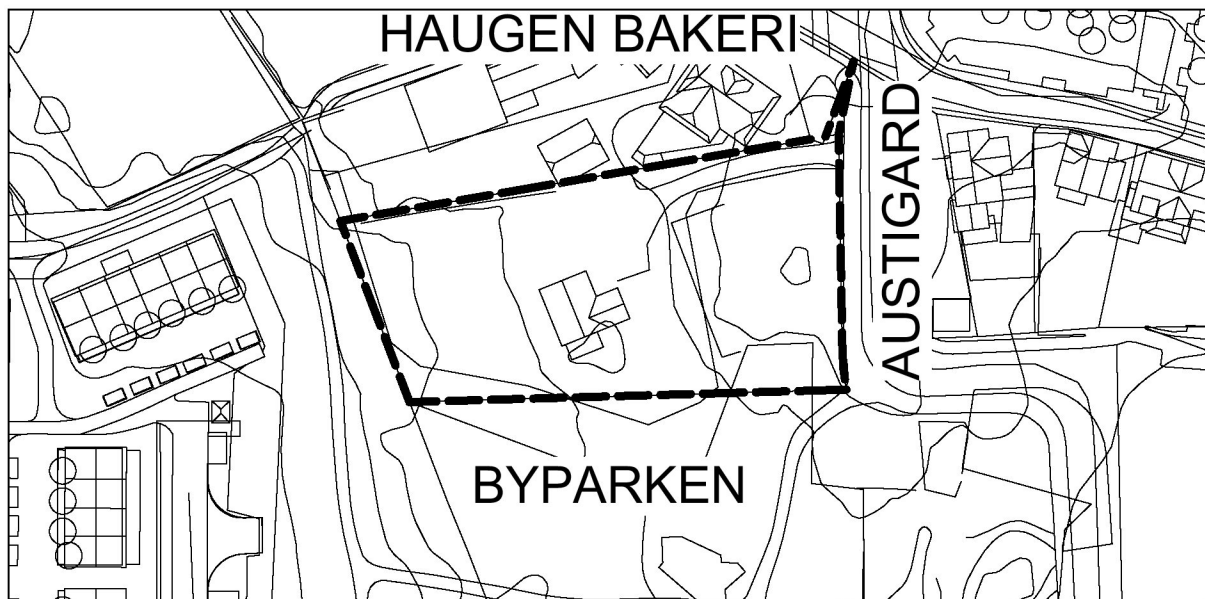
Kapittel 2: Planprosessen

Oppstartsmøte:

Det ble avholdt oppstartsmøte med Karmøy kommune den 28.09.2021, jf. vedlegg *Oppstartsmøtereferat*.

Varsling:

Varsel ble utsendt den 30.09.2021, med frist for innspill den 29.11.2021, jf. vedlegg *Varslingsmateriale*.



Figur 1: Varselkart. Kilde: Ark. BHB AS.

Merknader som kom inn ved varsel om oppstart:

Merknader som kom inn er referert og kommentert i eget dokument, jfr. vedlegg *Merknadsvurdering*.

Under følger liste av hvem som har kommet med merknader til oppstart av planarbeidet:

- Mattilsynet, datert 03.11.2021
- Statens vegvesen, datert 16.11.2021
- Statsforvalteren, 11.10.2021
- Cathrine B. Hauge, datert 29.22.2021
- Rogaland fylkeskommune plan-, miljø- og samfunnsavdelingen, datert 30.11.2021
- Den Norske Kirke, Stavanger biskop, dat. 05.09.2022
- Fagne, dat. 19.06.2023

Kapittel 3: Planstatus:

Fylkeskommunale planer:

Regional plan for areal og transport på Haugalandet (heretter ATP) har anbefalt norm om:

- Utnyttelse på 4-8 boliger/daa innenfor ca. 750 m fra områdesenteret Åkrehamn.
- Minste felles uteoppholdsareal på terreng min. 20 m²/boenhet.
- 4 – 25 boliger, min. 150 m² nærlek innenfor maks avstand på 50 m fra bolig (kan inngå som del av felles uteoppholdsareal).
- 25 – 200 boliger, min. 1500 m² kvartalslek innenfor maks avstand på 150 m fra bolig.

Kommentar:

Planforslaget er vurdert å oppfylle ATP-norm på de fleste punkt. Det er lagt opp til en tetthet fra ca. 8,6 – 10,6 boenheter/daa og man har tilgang til ca. 640 m² felles nærlek/uteoppholdsareal som inngår i planområdet. Planforslaget oppfyller ikke kravet til kvartalslek på egen grunn ved full utbygging, men man legger opp til etablering av kvartalslek i Åkraparken ved etablering av > 24 boenheter.

Kommuneplanens arealdel og bestemmelser, og eventuelle berørte kommunedelplaner:

Kommunedelplan for Åkrehamn, PlanID. 674. Sentrumsformål, flate SEN13:

§ 1-7 Utbygging større enn 1000 m² BRA, kan ikke finne sted før området omfattes av en detaljplan, jf. Pbl. § 12-3. Det samme gjelder dersom utbyggingen er en del av et større utbyggingsprosjekt.

Kommentar:

Utbyggingen er større enn 1000 m² BRA. Det utarbeides detaljplan.

§3-2-1 første avsnitt

Innenfor sentrumsområdet skal det i bygningens arealer på gateplan etableres publikumsrettet virksomhet eller annen privat eller offentlig service.

Kommentar:

På gateplan Austigard og mot byparken er det avsatt bestemmelsesområde #4 for priv./off. tjenesteyting.

§ 3-2-1 andre – fjerde avsnitt

Bebyggelsen i områdene kan oppføres i inntil 4 etasjer der 4. etasje skal være intrukket. For forretningsarealer er bruttoetasjehøyder 4,5 m, for kontor 3,6 m og for boliger 3,0 m.

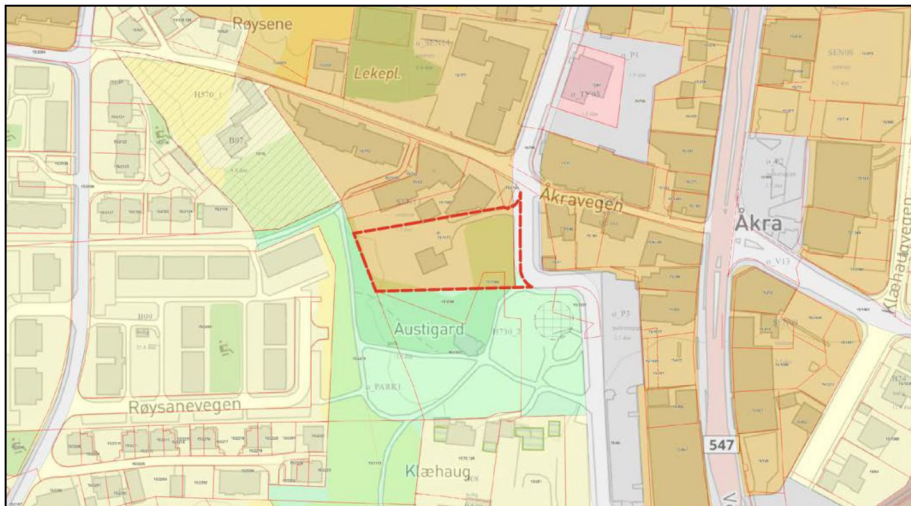
I områdene skal BYA ikke overstige 80 %.

Innenfor områdene gjelder kommuneplanens bestemmelse om parkering. Parkeringsareal under bakkenivå inngår ikke i BRA og etasjetall.

Kommentar:

Bebyggelsen er vist i 4 etasjer over terreng, hvor den 4. etasjen er trukket inn.

BYA inkl. overflateparkering utgjør ca. 57 % BYA.



Figur 2: Utsnitt av kommunedelplanen. Kilde: Kommunekart, rev. Ark. BHB AS.

Kommuneplanens bestemmelse for parkering, pkt. 5.3.1 c:

Over 10 boenheter: 1,25 biloppstillingsplasser per boenhet.

Kommentar:

Planen tilrettelegger for min. 1,25 biloppstillingsplasser/boenhet. 32 plasser i parkeringskjeller under terreng og 8 plasser som gjesteparkering på overflateparkering f_P1. Min. 5 % av alle parkeringsplasser skal være HC. Alle eksklusive parkeringsplasser skal tilrettelegges for el-bil. Off. priv. tjenesteyting forutsettes å avvikle parkering på inntilliggende offentlige parkeringsplass.

Sykkelparkering for bolig avvikles i parkeringskjeller og ved blokkens hovedadkomst.

Kommuneplanens bestemmelse for parkering, pkt. 5.3.2:

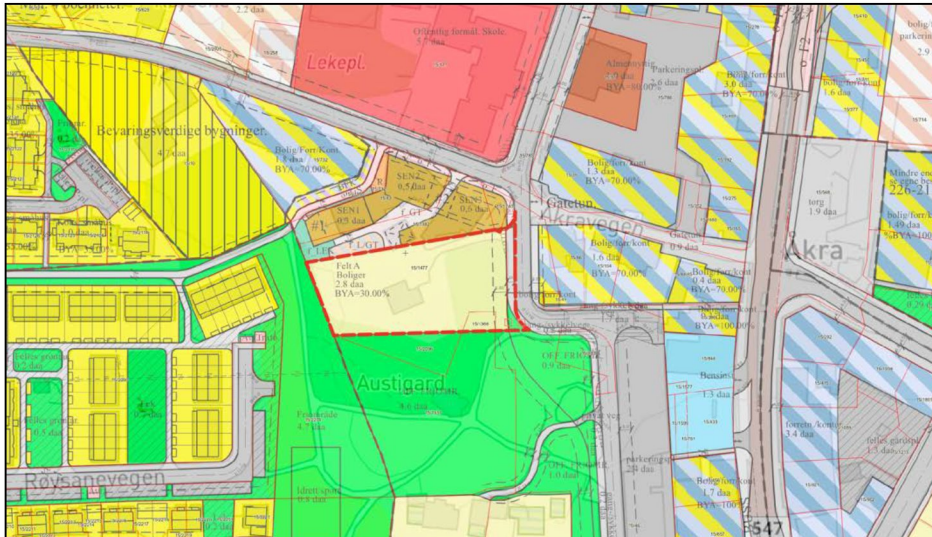
- a. Ved forretningsbebyggelse kan det etableres inntil 1 parkeringsplass per 50 m² brutto gulvareal. Om det skal stilles krav til parkering, vurderes i det enkelte tilfelle. Ved vurdering av eventuelle parkeringskrav, skal den samlede tilgang på parkeringsplasser i området tillegges vekt.
- b. Ved forretningsbebyggelse skal det anlegges 1 sykkelparkeringsplass per 100 m² brutto forretningsareal. Ved forretningsbygg mellom 1000 og 2000 m² skal det etableres 10 sykkelparkeringsplasser. Ved forretningsbygg mellom 2000 og 3000 m² skal det etableres 15 plasser. Ved forretningsbygg over 3000 m² skal det etableres 20 plasser. Sykkelparkering skal opparbeides med stativ, fortrinnsvis under tak nær inngang.
- c. Eventuelle krav til opparbeiding av parkeringsplasser, kan etterkommes ved frikjøp i henhold til regelverk fastsatt av kommunen. Jf. pbl § 28-7.

Kommentar:

Kravet til parkering for tjenesteyting er 2 plasser. Tjenesteyting forutsettes å parkere på inntilliggende offentlige parkeringsplass. Sykkelparkering for tjenesteyting avvikles ved inngangen.

Gjeldende reguleringsplaner:

Gjeldende reguleringsplan for området er Åkrehamn sentrum vest 1, PlanID 226-7, vedtatt 10.12.2002. Reguleringsplanen viser bolig for området. Ved ny regulering er det formål i kommunedelplanen som gjør seg gjeldende.



Figur 3: Utsnitt gjeldende reguleringsplan. Kilde: Kommunekart, rev. Ark. BHB AS.

Tilgrensende planer:

Detaljplan for Haugegården, gnr. 15 bnr. 83 og 1382 m.fl., PlanID 2121, vedtatt 15.10.2021.

Reguleringsplan for Røysane II, PlanID 2020, vedtatt 01.09.2005.

Statlige planretningslinjer:

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging er sentrale for denne planen og for overordnet planlegging i kommuner og regioner generelt.

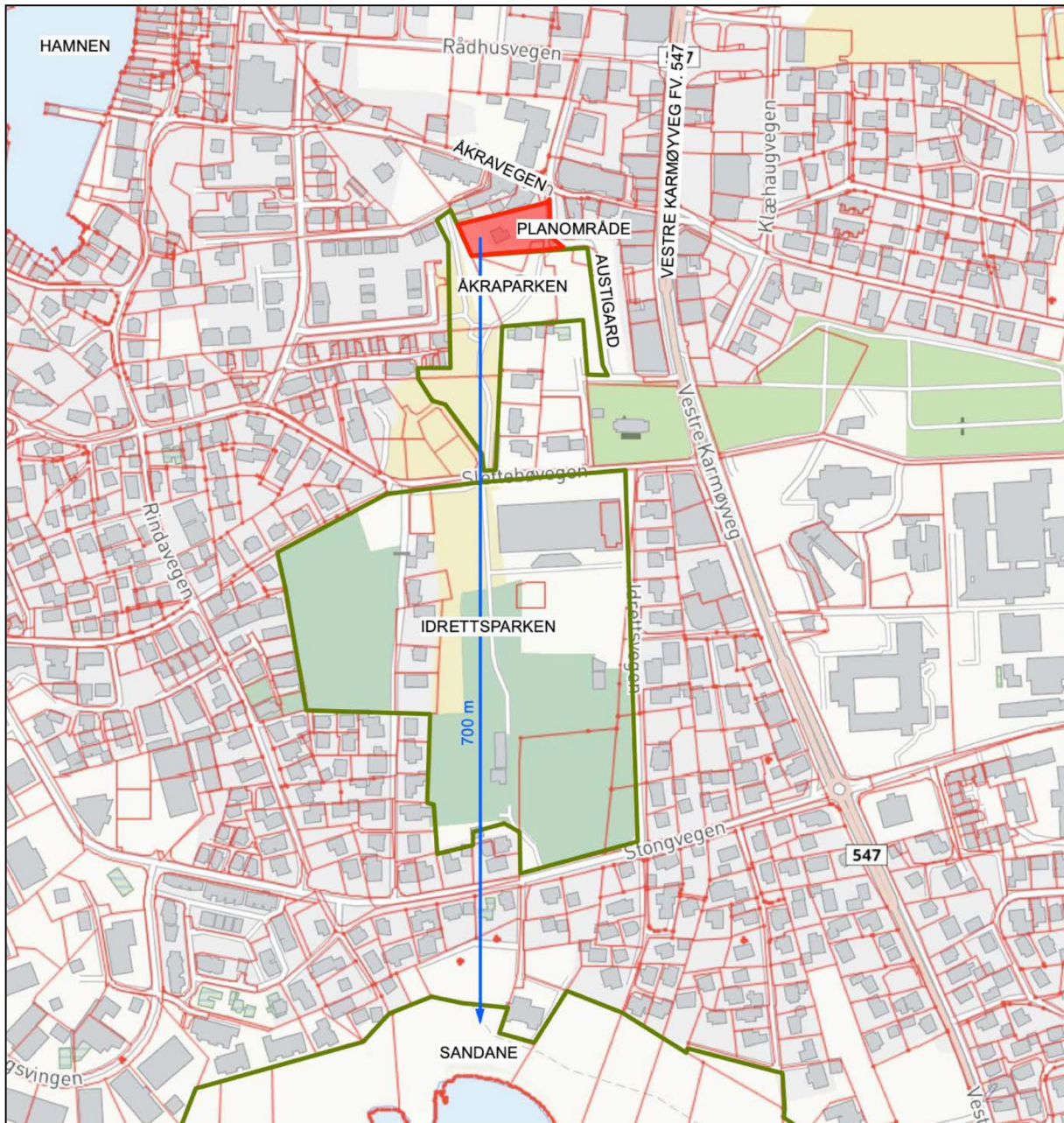
Målsettingen er at utbyggingsmønster og transportsystem skal fremme utviklingen av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer.

I henhold til klimaforliket er det et mål om at veksten i persontransporten i storbyområdene skal tas med kollektivtransport, sykkel og gange.

Kapittel 4: Dagens situasjon

Planområdets beliggenhet:

Planområdet ligger sentralt i Åkrehamn sentrum, rett nord for den sammenhengende grønnstrukturen Åkraparken, Idrettsparken og Sandane, som samlet strekker seg fra planområdet og sørover i ca. 700 m frem til sjøen.



Figur 4: Oversiktskart, planområdet i rødt. Kilde: Kommunekart, rev. Ark. BHB AS.

Adkomsten:

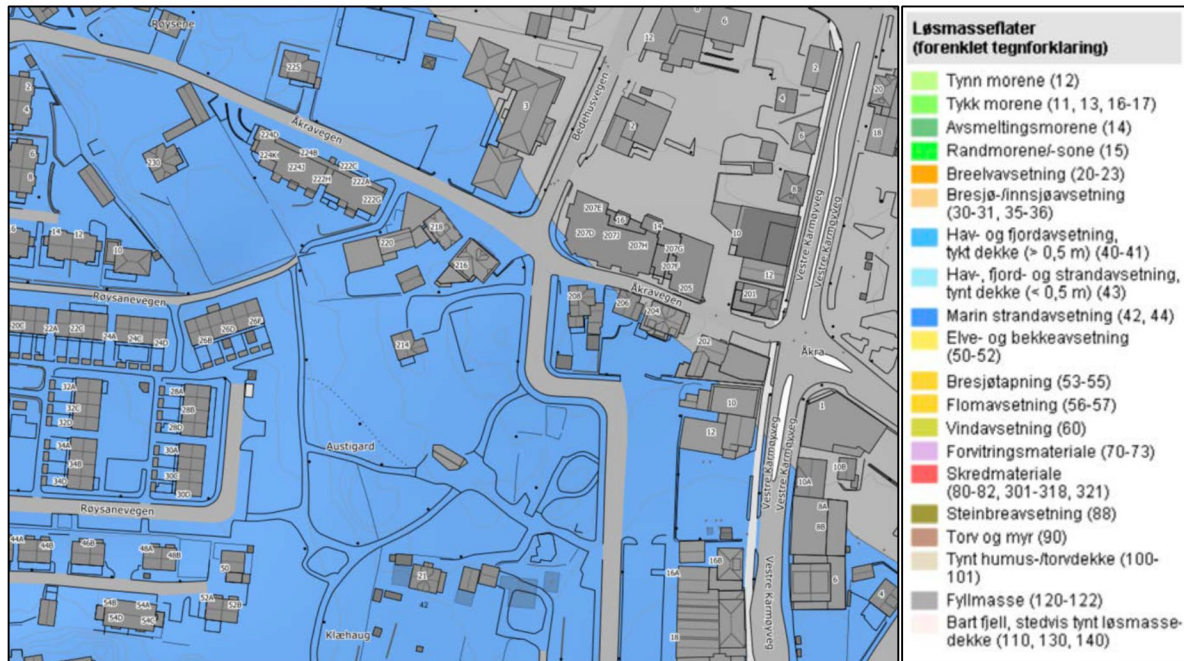
Kjøreadkomsten til planområdet vil bli via avkjørsel fra vegen Austigard, som ligger øst i planområdet. Gangadkomstene vil bli via eksisterende fortau langs vegen Austigard og gangveg i vest som knytter seg på eksisterende gangvei som krysser Åkraparken.

Ekisterende bebyggelse i og rundt området:

På planområdet står en eldre enebolig, en potetkjeller og grunnmuren fra en driftsbygning. Adkomsten er fra veien Austigard i øst. Planområdet er en eneboligeiendom som bærer preg av å ha ligget mer eller mindre brakk i flere tiår. Nord for planområdet ligger Haugen Bakeri og dagligvareforretning. I sør og vest grenser planområdet til Åkraparken. I øst ligger offentlig overflateparkering.

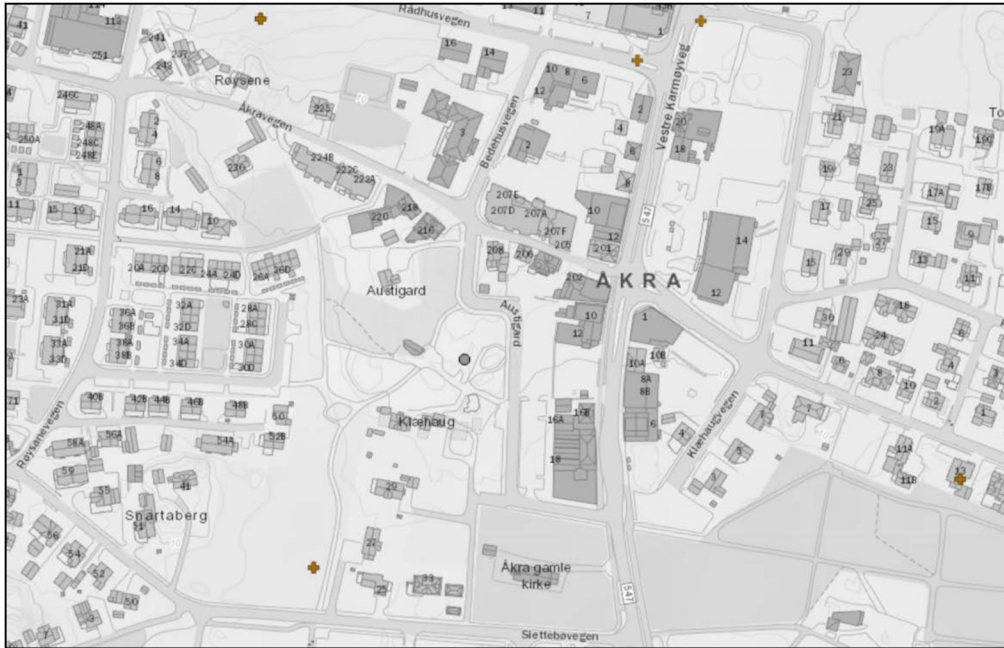
Topografi, grunnforhold, vegetasjon og naturmangfold, forurensning:

Planområdet er tilnærmet flatt med en slak stigning fra 10 moh. i vest til 13 moh. i øst.



Figur 5: Løsmassekart. Kilde: Nasjonal løsmassedatabase.

Løsmasstype 42: Marin strandavsetning, sammenhengende dekke. Definisjon: Marine strandvaskede sedimenter med mektighet større enn 0,5 m, dannet av bølge- og strømaktivitet i strandsonen, stedvis som strandvoller. Materialet er ofte rundet og godt sortert. Kornstørrelsen varierer fra sant til blokk, men sand og grus er vanligst. Strandavsetninger ligger som et forholdsvis tynt dekke over berggrunnen eller andre sedimenter.



Figur 6: Utsnitt fra naturbase kart. Kilde: Miljødirektoratet.

Naturbasen er sjekket. Innenfor planområdet er det ingen registrerte arter av nasjonal forvaltningsinteresse. I nrområdet er registrert fire ulike observasjoner av *Tyrkerdue* og en observasjon av *Stær*, begge kategorisert for nær trua arter. Sør for planområdet, i Åkraparken, er det gjort observasjon av karplanten *Hvitpil* kategorisert som en truet art.

På planområdet står en stor gran, noe løvtrær og kratt, markvegetasjonen er gras.



Figur 7: Bilde fra nordøst over planområdet med adkomst. Kilde: Ark. BHB AS.

Solforhold:

Planområdet er åpent og har godt lysinnfall fra alle himmelretninger.

Kulturminner:

Det er ikke kjent automatisk freda kulturminner i området. Rogaland Fylkeskommune v/Seksjon for kulturarv har vært på synfaring og bekrefter i brev dat. 12.07.2022 at en ikke kjenner til automatisk freda kulturminner eller andre verneverdige kulturminner i området som omfattes av tiltaket.

Teknisk infrastruktur:

Iht. oppstartsmøte kan vanntilkobling foretas i Åkravegen og Røysane, begge 150 VL ringledning. Spillvann kan føres til Røysane, eventuelt pumpes til Bedehusvegen. Overvann fordrøyes på egen tomt. Iht. kommuneplanen § 2-2-3 skal det vurderes om overvannet kan håndteres på overflaten og utnyttes som et positivt landskapselement.



Figur 8: Eksisterende vann. Kilde: RH Oppmåling, VA-notat

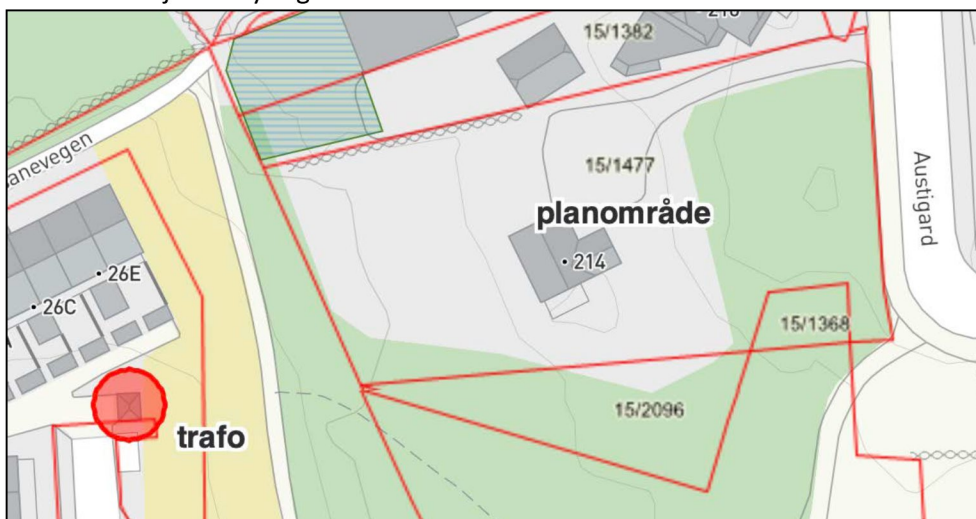


Figur 9: Eksisterende spillvann. Kilde: RH Oppmåling, VA-notat



Figur 10: Eksisterende overvann. Kilde: RH Oppmåling, VA-notat

Iht. Fagne er det tilstrekkelig kapasitet i trafo vest for planområdet. Fagne tar forbehold for hva effektbehov tjenesteyting vil få.



Figur 11: Eksisterende trafo. Kilde: Kommune kart, rev. Ark. BHB

Trafikkforhold:

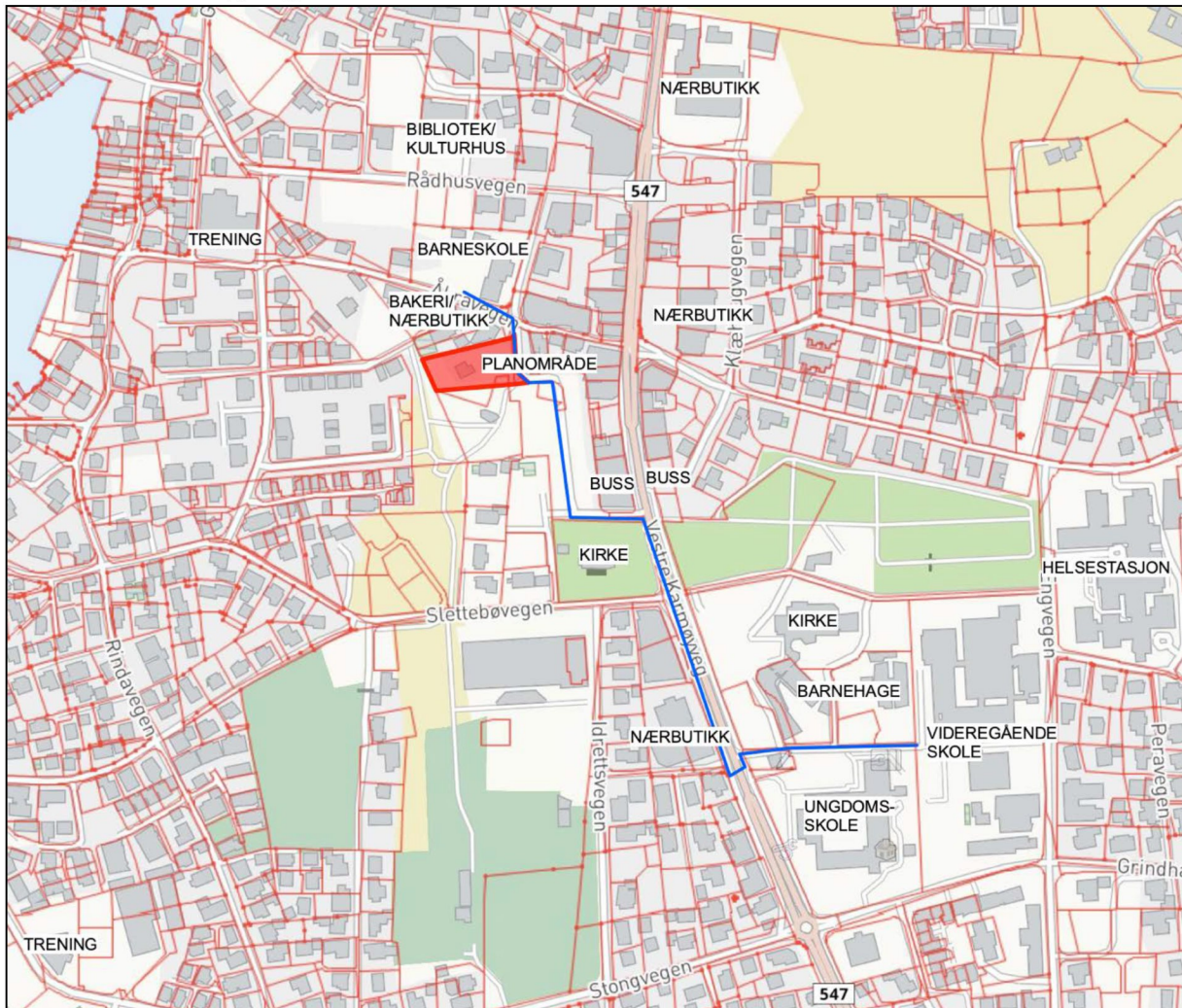
Planområdet ligger sentralt i forhold til tilgangen til kollektivtrafikk. Offentlige fortau og gang-/sykkelvei bidrar til trygge forbindelser til skoler, barnehage og nærbutikk, jf. fig 7. Man kommer seg til idrettsparken og Sandane via turvei.

Grønn infrastruktur:

Planområdet er nærmeste nabo til Åkraparken. I forlengelse av parken ligger Idrettsparken som strekker seg frem til friluftsområdet Sandane, jf. fig. 4.

Sosial infrastruktur:

Gangavstand fra planområdet til det meste av sosial infrastruktur; bakeri/nærbutikk er ca. 15 meter, ca. 60 meter til barneskole, ca. 500 m til barnehage og ca. 600 meter til ungdomsskole og videregående skole, jf. fig. 7.



Figur 12: Oversiktskart med sosial infrastruktur etc., skolevei m/blått Kilde: Kommunekart, rev. Ark. BHB AS.

Barn- og unge:

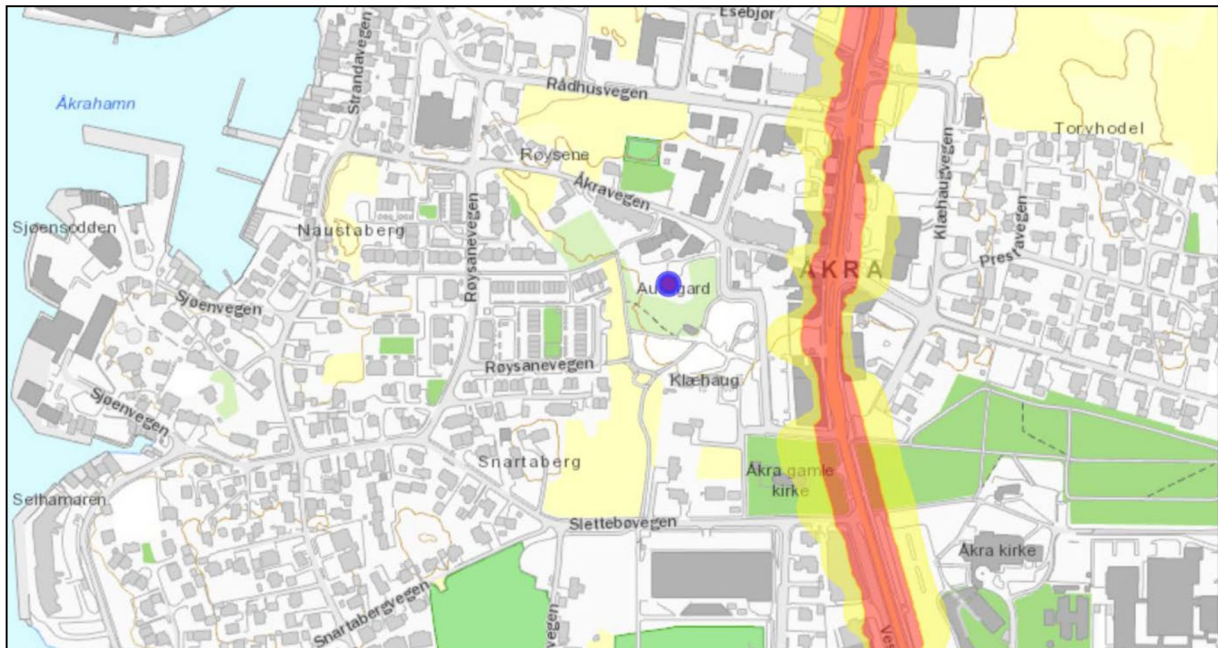
Planområdet er en privat eneboligeiendom og er ikke brukt til lek av barn- og unge. Det er dermed ikke krav til å finne erstatningsareal.

Grunnforurensning:

Planområdet er brukt som bolig, og dermed er det ikke sannsynlig at her forekommer grunnforurensning.

Støy:

Støykartleggingen for Vestre Karmøyveg viser at planområdet ikke er utsatt fra vegtrafikkstøy fra fv. 547.



Figur 13: Støykartlegging veg etter T-1442. Kilde: Temakart Rogaland.

Beredskap- og ulykkesrisiko:

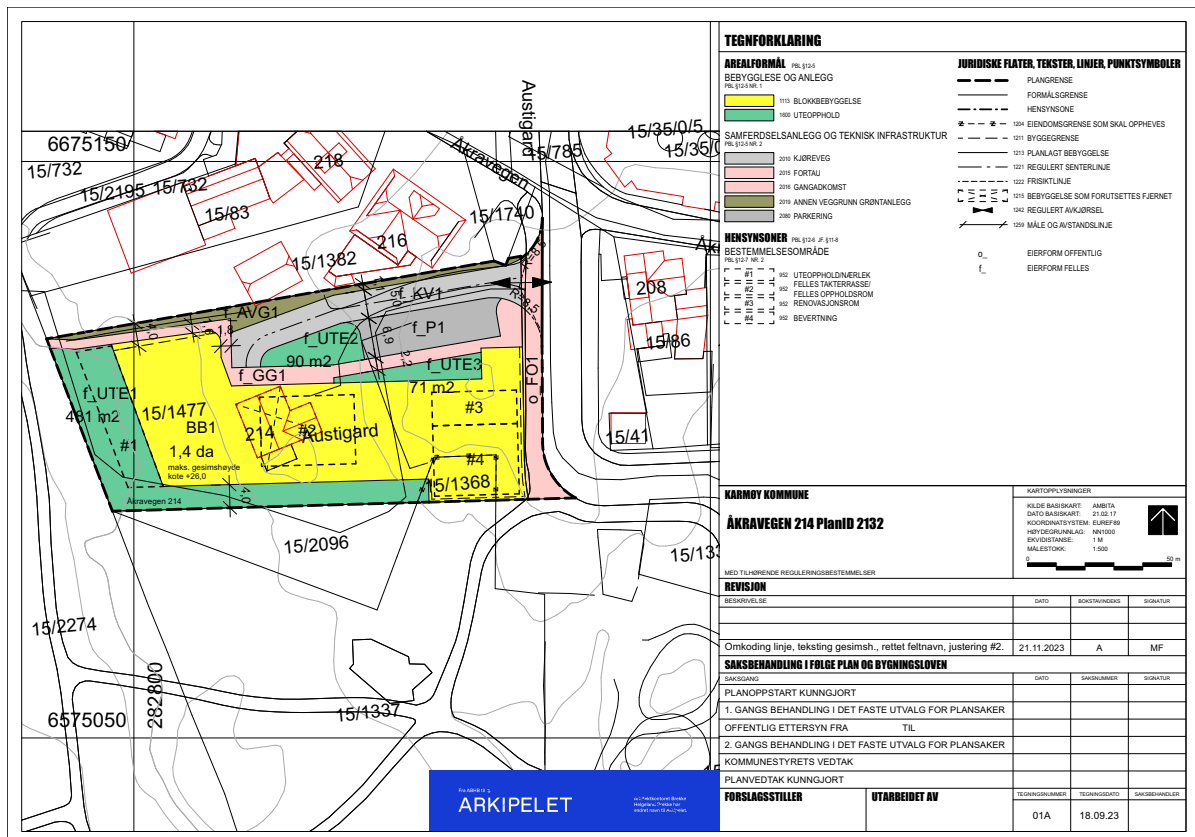
Planområdet ligger sentralt mellom Åkra legevakt og Brannstasjonen i Åkrahamn, begge med noen minutters innsatstid.

Kapittel 5: Planforslaget

Overordnet ide:

Planforslaget legger til rette for et kombinert bolig/næringsbygg i 3 til 4 etasjer, hvor 4. etasje er inntrukket. Boligparkering og boder blir i anlegg under terreng, gjesteparkering på overflaten. Det tilrettelegges for inntil 32 boenheter (min. 24/maks. 32). Det er illustrert leiligheter med en differensiert størrelse fra ca. 58 til 107 m² BRA. Off./privat tjenesteyting skal ligge i første etasje med direkte adkomst fra fortau som følger langs vegen Austigard, lokale vil bli på ca. 100 m² BRA. Det tilrettelegges for nærlek inntil byparken og kvartalslek i byparken.

Arealbruk:



Figur14: Forslag plankart. Kilde: Ark BHB

Formål	Areal (m ²)
Bebyggelse og anlegg § 12-5 første ledd	2033,4
(1113) Blokkbebyggelse	1390,5
(1600) Uteoppholdsareal	643,0
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur § 12-5 andre ledd	948,8
(2011) Kjøreveg	274,9
(2012) Fortau	163,1
(2016) Gangveg	216,7
(2019) Annen veggrunn – grønt anlegg	126,4
(2080) Parkering	167,8

Planområdets størrelse:

Planområdet er på ca. 3,0 daa. Utnyttelsen blir min. 8,6 – maks 10,6 boliger/daa.

Opprydding eiendomsstruktur:

Planområdet består av to gnr./bnr. som er eiet av Åkraparken Panorama AS. Disse forutsettes slått sammen i forbindelse søknad om tiltak.

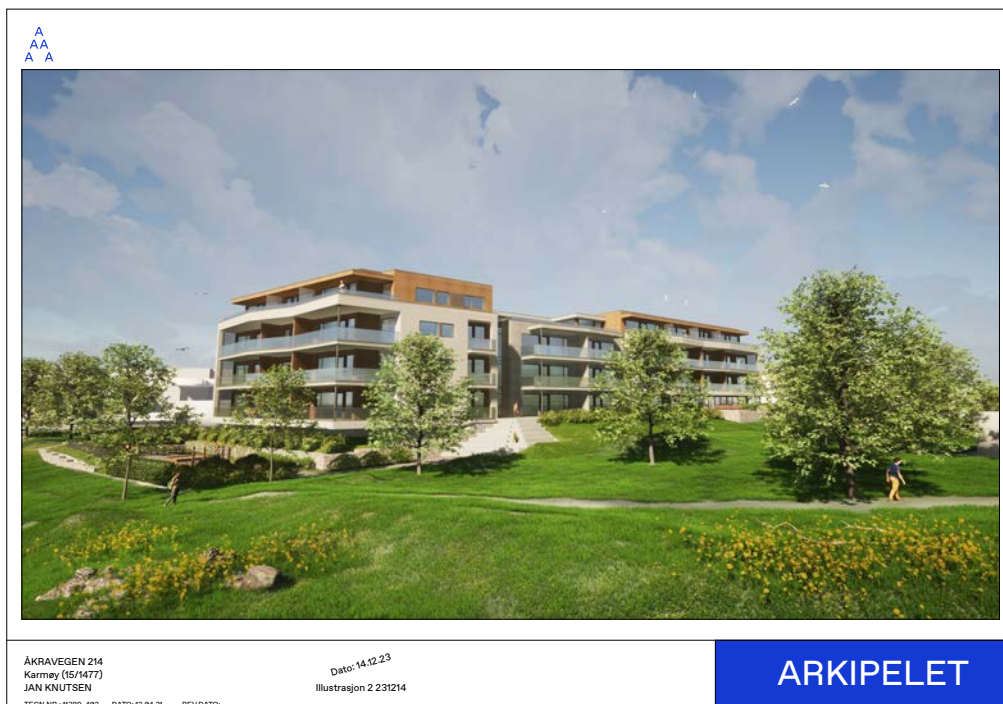
Planområdet med unntak av fortau langs veien Austigard vil være felles/privat. Fortauet langs veien Austigard er etablert og er offentlig.

Bebyggelse, struktur og tiltak:

Bebyggelsen i sentrum Åkrehamn er under transformasjon til mer bymessig bebyggelse/ blokkbebyggelse. Planforslaget er i tråd med denne utvikling. Bygget med sine 3 – 4 etasjer vil vise igjen i landskapet, men det vil fortsatt forholde seg fint til eksisterende boligblokk i Åkravegen, som ligger rett nordvest for planområdet. Det blir også liggende inntil de høye løvtrærne lengst nord i byparken, som vil bidra til at bygget faller godt inn i landskapsbilde. 4 etasje blir inntrukket og bygningsmassen blir delt opp i volumer, både fysisk og ved hjelp av material-/fargebruk, noe som gjør at skalaen visuelt reduseres.



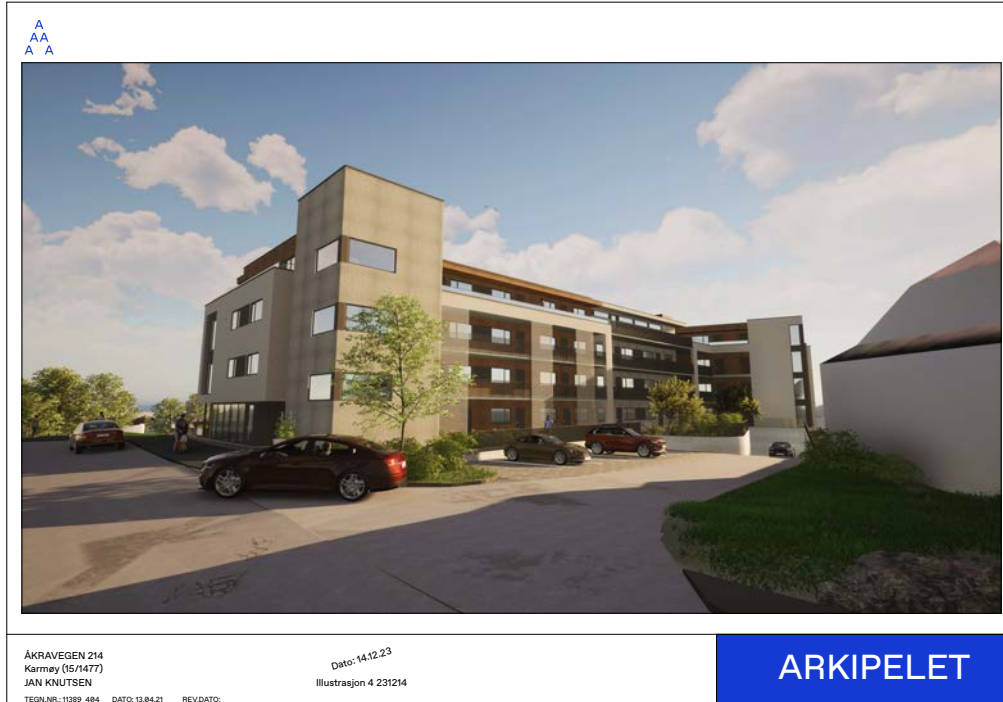
Figur 15: Illustrasjon fra sør. Kilde: Ark BHB NB! Ikke bindende



Figur 16: Foreløpig illustrasjon fra søvest. Kilde: Ark BHB



Figur 17: Foreløpig illustrasjon fra nordvest. Kilde: Ark BHB.



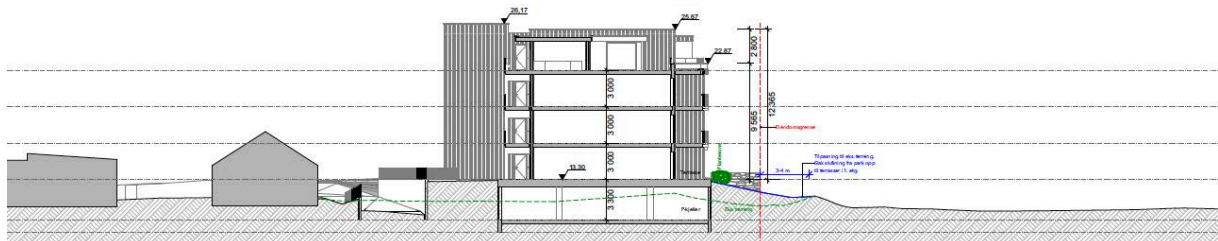
Figur 18: Foreløpig illustrasjon fra nordøst. Kilde: Ark BHB.

Bygget ligger innenfor en avstand på 150 m fra Åkra Gamle Kirke. Illustrasjon sett fra kirka er oversendt Stavanger biskop for vurdering. Den dokumenterer at prosjektet vil være lite synlig fra kirken grunnet vegetasjonen i parken. Biskopen har i brev av 05.09.2022 bifalt illustrasjonen.

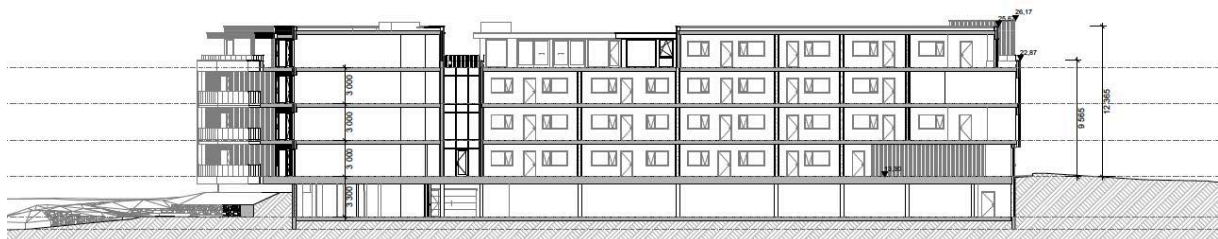


Figur 19: Foreløpig illustrasjon fra Åkra gamle kirke. Kilde: Ark BHB

Tiltaket tilpasser seg terrenget ved at blokkens adkomst legges på eksisterende nivå med veien Austigård i øst, parkerings-/bodanlegg med adkomst legges til terrengets laveste punkt i vest. Sokkel inntilfylles og fyllinger beplantes, det etableres ramper for å komme universelt til fellesareal og parken, samtidig som det etableres trappeanlegg som fungerer som snarvei for de som har anledning til det.



Figur 20: Tversnitt leilighetsblokk. Kilde: Ark BHB



Figur 21: Lengdesnitt leilighetsblokk. Kilde: Ark BHB

Private og felles arealer får godt lys store deler av dagen. Alle boligene vil få hovedfasade med terrasse mot parken. Det er vurdert at arealene ikke er støy-/luftforurenset grunnet den store avstanden til FV. 547.

Uteopphold inkl. felles nærlek:

Foreløpig forslag til utforming av felles uteområde fremgår av vedlegg *Situasjonsplan*. Kravet til uteopphold i kommunedelplan/ATP er 20 m²/boenhet inkl. felles nærlek på 150m². Felles uteopphold inkl. nærlek vil ivaretas internt i planområdet. Det vil bli etablert ca. 640 m² uteopphold i form av 3 plasser som blir parkmessig opparbeidet; 2 plasser ved adkomsten til bygget og 1 plass sør/vest for bygget. Plassene ved adkomsten er tenkt opparbeidet som en sosial møteplass med sitteplasser og sykkeloppstilling. Her faller solen inn om tidlig formiddag/sen ettermiddag, og her kan en kan sette seg med morgen-/kveldskaffen i et parkmessig opparbeidet miljø. Plassen i sør/vest er tenkt opparbeidet som nærleke-/møteplass, hvor bestemmelsesområde #1 ivaretar nærlek på min. 150 m². Nærlek blir liggende i synergi med parken og en kan ferdes rett ut i denne. Samtidig kan folk som ferdes gjennom parken gå innom lekeplassen. Nærlek har godt lysinnfall stor del av dagen, jf. vedlegg *Soldiagram*. Utstyrsnivå skal tilpasses kommunal norm. Her er det vist sitteplass med bord og benker og en trappe/amfi som også kan brukes som sitteplass. Det er vist sandkasse, samt trampoline og multistativ med fallunderlag for å ivareta ulike former for lek. Som en ekstra bonus tillates det i 4. etasje etablert felles oppholdsrom og takterrasse sentralt i bygget. Dette vil fungere som en sosial møteplass for alle boliger i BB1, og kan samtidig brukes ved bursdagsfeiringer etc. når man trenger et større areal enn privat leilighet kan tilby.

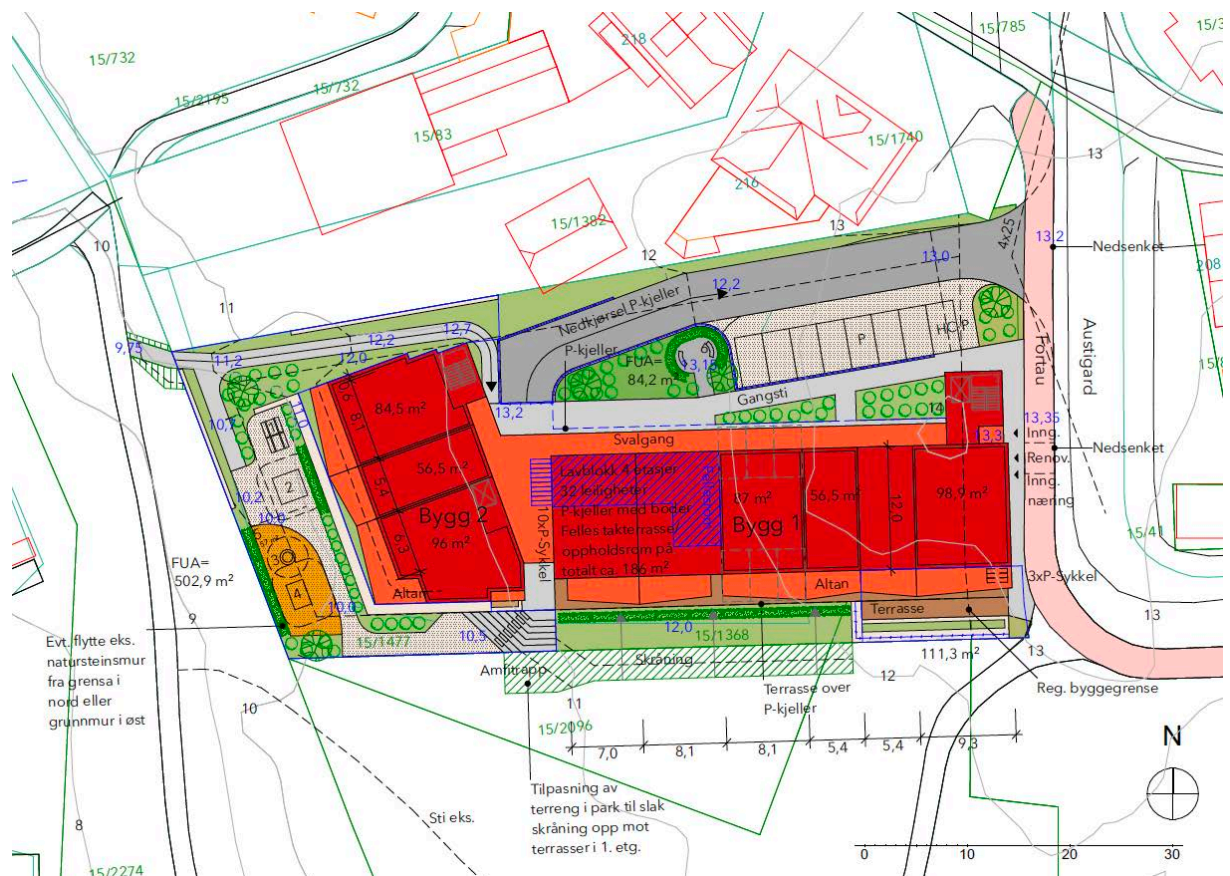


Fig.24: Foreløpig situasjonsplan. Kilde Ark. BHB

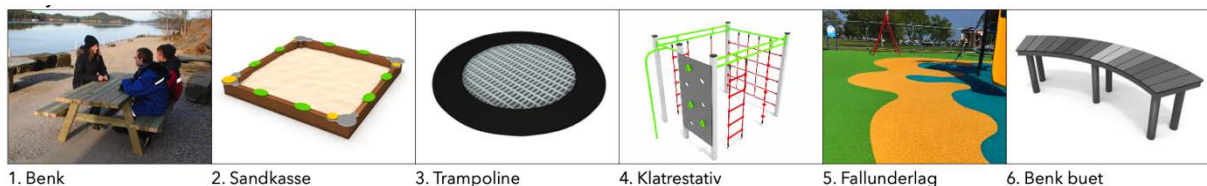


Fig. 25: Døme på lekeutstyr. Kilde Ark. BHB

Kvartalslek:

Kravet til nærlek er i kommunedelplan/ATP ved > 24 boenheter er 1 500m². Innenfor planområdet oppfylles ikke kravet til kvartalslek. I tråd med politisk vedtak HTM - 010/23 tilrettelegger planen for at det etableres kvartalslek i byparken. Lokalisering, omfang og utforming av anlegg skal avklares i samråd med Karmøy kommune.

Planbestemmelser § 3 sier;

«Anlegg for offentlig kvartalslek med lek tilpasset små og større barn skal etableres integrert i Åkraparken ved oppføring av > 24 boenheter. Lokalisering, omfang og utforming av anlegg og type avtale skal avklares i samråd med Karmøy kommune i tråd med vedtak HTM - 010/23. Signert avtale om gjennomføring skal foreligge senest ved søknad om igangsettingstillatelse. Etablering av offentlig kvartalslek skal skje i henhold til situasjonsplan/ utomhusplan 1:200 godkjent av Karmøy kommune.»

Samferdselsanlegg:

Kjøretilkomsten til planområdet er via kommunal vei Austigård. Her krysses fortau for å komme inn på felles kjørevei som leder til felles gjesteparkering og ned til parkeringsanlegg under terreng. Fortau skal være gjennomgående i adkomsten, men skal føres senket gjennom denne. Det skal også føres senket på et strekk på 2 m der renovasjonen skal hentes.

Gangtilkomsten til planområdet er via fortau langs vegen Austigård eller via turveier i byparken. Planforslagets interne gangareal vil knytte seg på de offentlige ganglinjene, og gir samtidig åpning for kryssing av planområdet.

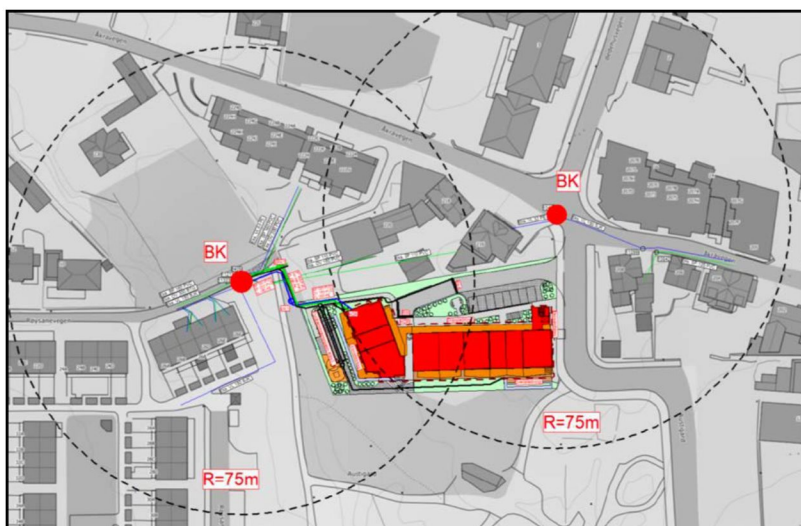
Teknisk infrastruktur:

RH Oppmåling har utarbeidet VA-notat som viser prinsipp for løsning av vann, spillvann og overvann, jf. vedlegg VA-notat. Her er sagt;

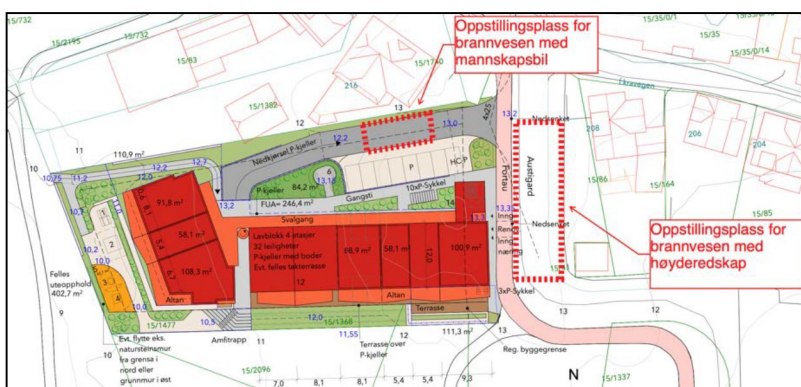
«Ny privat vannledning kobler på vannkum 11211. Eksisterende kums kvalitet må sjekket i prosjekterings arbeidet. Ny 180mm ledning legges til privat vannkum VK1. Fra vannkum legges ny 160mm vannledning til prosjektområde.

Ny privat spillvannsledning kobler på spillvannskum 9409. Eksisterende kums kvalitet må sjekket i prosjekterings arbeidet. Ny ledning legges med ca. 1:20 fall fra kum til stakekum SPK1 og med fall ca. 1:60 fra SPK1 til prosjektområde.

Ny privat overvannsledning kobler på overvannskum 11333. Eksisterende kums kvalitet må sjekket i prosjekterings arbeidet. Ny ledning legges med ca. 1:60 fall fra kum til gren og med ca. 1:50 fall fra gren til fordrøyningsmagasin.»



Figur 29: Brannkummer. Kilde: RH Oppmåling – VA-notat

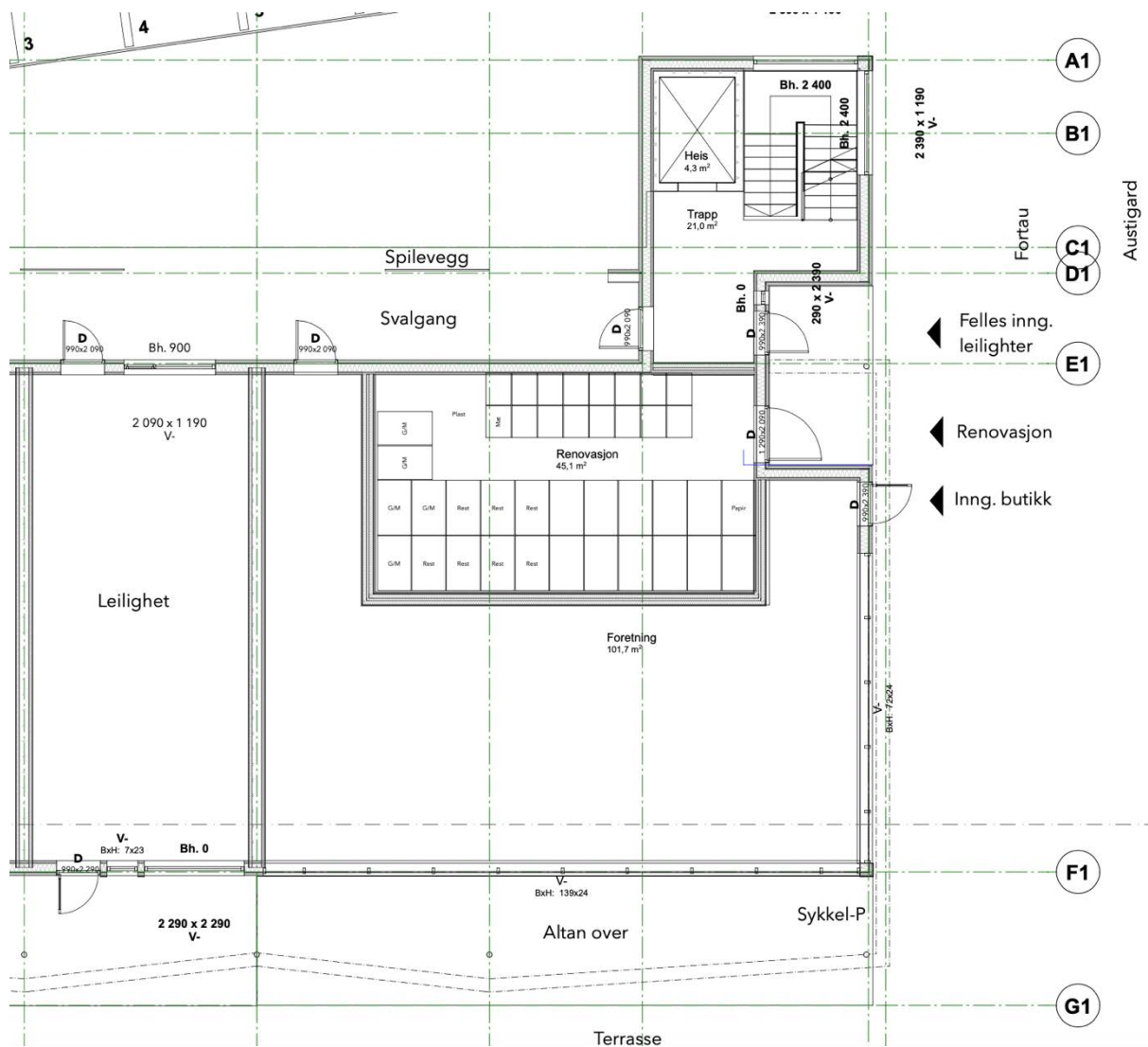


Figur 30: Oppstillingsplass for brannvesenet. Kilde: FireSafe – Notat Branteknisk vurdering

For å sikre gjennomføring av teknisk anlegg er det avholdt felles møte med hjemmelshaver i nord som skal bygge ut *Detaljplan for Haugegården, gnr. 15 bnr. 83 og 1382 m.fl.* Det er inngått privatrettslige avtaler mellom hjemmelshaverne for begge utbyggingsområder, samt mellom hjemmelshaverne for begge utbyggingsområder og Karmøy kommune.

Renovasjon:

Planforslaget legger opp til felles renovasjonsrom i bestemmelsesområde #3, i 1. etasje i leilighetsblokken. Planbestemmelse § 28 åpner for at avgrensningen mellom bestemmelsesområde #3 og bestemmelsesområde #4 kan justeres om det skulle vise seg påkrevd. Henting vil foretas fra veien Austigard, jf. planbestemmelse § 27. Fortau langs veien Austigard skal føres senket i 2 m lengde der hvor henting skal skje, jf. planbestemmelse § 20.



Figur 31: Foreløpig tegning renovasjonsrom. Kilde: Ark. BHB AS

Rekkefølgekrav:

Rekkefølgekrav sikres i planbestemmelser som sier;

«§ 30 Anlegg som fremgår av godkjent teknisk plan, utomhusplan, belyningsplan, planteplan og renovasjonsplan skal være ferdig opparbeidet og godkjent av Karmøy kommune før boliger i planområdet tas i bruk. Det kan gis utsatt frist for ferdigstilling av beplantning om brukstillatelse søkes i vintermånedene.»

§ 31 Anlegg for offentlig kvartalslek som fremgår av godkjent situasjonsplan skal være ferdig opparbeidet og godkjent av Karmøy kommune før bygningen tas i bruk.»

Universell utforming:

Planforslaget forholder seg til TEK17 mht. universell utforming. Boligbygg tilrettelegges med heis, det etableres HC-parkering i heisens nærhet, alle ganglinjer har en bredde, stigning og overflate tilpasset kravet om universell utforming. Forbindelseslinjer for gående til/gjennom området er enkle og logiske, både fra veien Austigard og gjennom planområdet og ut i Åkraparken.

Sosial infrastruktur:

Planen tilrettelegger for inntil 32 boliger. En kan ikke se at et slikt marginalt prosjekt vil påvirke behovet for flere barnehage-/skoleplasser, helse- og kulturtilbud eller annen tjenesteyting. Erfaringsmessig er det godt voksne som flytter inn i leiligheter i sentrum av Åkrehamn.

Folkehelse:

Arealplanlegging skal fremme god folkehelse. Planområdet bærer i dag preg av manglende vedlikehold, det er igjen vekst og uoversiktlig. Situasjonen innbyr generelt til uønska aktivitet og hærverk.

Planforslaget legger til rette for riving av eksisterende bygningsmasse. Planforslaget legger opp til trafikk sikre gang- og sykkel forbindelser. Det tilrettelegges for bilfritt felles uteoppholdsområde. Uteoppholdsområdet etableres parkmessig med sitteplasser og beplantning og forskjellig type lekeutstyr. Det vurderes at uterommene ikke bare kan betjene barn/unge i planområdet, men også vil være et positivt tilskudd for barn/unge i nærområdet og allmenheten ellers. Det samme gjelder kvartalsleken som vil bli et offentlig tilgjengelig anlegg. Felles uteområde, felles rom, offentlig kvartalslek og arealer for off./privat tjenesteyting gir mulighet for utvunget sosialt samhold som kan bidra til å utjevne sosiale helseforskjeller og ensomhet. God lyssetting vil bidra til kriminalitetsforebygging. Lukket renovasjonsrom gir en hygienisk renovasjonsløsning som motvirker lukt og skadedyr.

Barn og unges interesser:

Barn og unges behov for leke- og oppholdsarealer skal ivaretas ved planlegging og tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1, jf. *Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge*.

Planforslaget legger til rette for riving av eksisterende bygningsmasse. Planforslaget legger opp til trafikk sikre gang- og sykkel forbindelser. Det tilrettelegges for bilfritt felles uteoppholdsområde. Uteoppholdsområdet etableres parkmessig med sitteplasser og beplantning og forskjellig type lekeutstyr. Det vurderes at uterommene ikke bare kan betjene barn/unge i planområdet, men også vil være et positivt tilskudd for barn/unge i nærområdet og allmenheten ellers. Det samme gjelder kvartalsleken som vil bli et offentlig tilgjengelig anlegg.

Miljøkonsekvenser:

Målsettingen i ATP er at utbyggingsmønster og transportsystem skal fremme utviklingen av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer. Ved at planområdet er ett av de mest sentrale utbyggingsområdene i Åkrehamn så antas klimakonsekvens som kommer av transport til/fra planområdet være liten. All sosial infrastruktur kan nås med gange- eller sykkel. Kollektivholdeplasser ligger 250 m fra planområdet. Utbyggingen er optimalisert med en utnyttelse på 8,6 – 10,6 boliger/daa, som er vurdert å være en god utnyttelse av arealet.

Naturmangfold:

§8 Kunnskapsgrunnlaget

Eksisterende kunnskap om naturmangfold er samlet inn fra offentlige databaser (temakart rogaland.no og naturbase.no). Det er ikke registrert naturmangfold i planområdet som vil kunne påvirkes negativt av tiltaket.

§9 Føre-var prinsippet

Fore-var prinsippet kommer til anvendelse i forbindelse med usikkerhet om toleranse for forstyrrelse av naturmangfoldet. Selv om det pr. dd. ikke forekommer registreringer kan det ved bygging som blir utsatt frem i tid ha kommet til arter/miljø som er fredet/vernet/sortlistet. For å være føre var så har en lagt inn planbestemmelse § 10 som sier; «*Dersom man under gjennomføring av planen støter på arter/miljø som er fredet/vernet/sortlistet etter naturmangfoldloven må kommunens naturforvalter straks varsles.*»

§10 Samlet belastning

Planforslaget fremmes i samsvar med arealbruk for området iht. gjeldende kommunedelplan. Vi er ikke kjent med andre tiltak som vil påvirke det aktuelle naturmangfoldet i vesentlig grad.

§11 Kostnader

Det forutsettes at tiltakshaver bærer eventuelle kostnader ved gjennomføring av tiltak for å redusere risiko og forhindre skade på naturmangfold i prosjektet.

§12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder

Ved eventuelt funn av forekomst må man i lag med sakkyndig/kommunens naturforvalter vurdere miljøforsvarlige tiltak for å håndtere forekomsten.

Kulturminner:

Det er ikke kjent automatisk freda kulturminner i området. Jf. dog planbestemmelse § 9 som sier; «*Dersom man støter på gjenstandsfunn i form av fornminner ved gjennomføring av planen må Rogaland fylkeskommune straks varsles og alt arbeid stanses inntil vedkommende myndighet har vurdert/dokumentert funnet (jf. Lov om kulturminner § 8, 2. ledd).*»

Anleggsfasen:

Hele planområdet vil bli bygget ut i ett byggetrinn etter som parkeringsanlegget for boligene skal ligge under hele bygningskroppen. Det antas å være begrenset behov for sprenging da vestre del av parkeringsanlegget legges til dels på terrengnivå. Ellers består grunnen i Åkrahamn i hovedsak av sand- og grusavsetninger. Disse faktorene samlet gjør at anleggsvirksomheten antas å foregå i en avgrenset tidsperiode og ha liten påvirkning på nærområdet i form av støy/støv.

Kriminalitetsforebygging:

Kriminalitetsforebygging har vært i fokus ved utforming av bygning. Det oppstår ikke trange mørke plasser i planområdet. Planbestemmelser ivaretar at planområdet får nødvendig belysning iht. TEK17. Høyt nivå på opparbeidelse av uteoppholdsarealer motvirker hærverk, samtidig som trygge utemiljø oppnås ved at arealene tilrettelegges for folk i forskjellige aldre.

Gjennomføring av plan og økonomiske konsekvenser for kommunen:

Avtale for å kunne etablere kvartalslek i byparken ønskes inngått ved etablering av > 24 boenheter. Etablering av kvartalslek i parken er i tråd med vedtak HTM - 010/23, og i tråd med KDP som sier at store lekeplasser bør være offentlige. Driftsansvaret for kvartalslek vil gi en økonomisk konsekvens for Karmøy kommune. Ellers ser man ikke at gjennomføring av plan skal kunne gi noen økonomiske konsekvenser for kommunen.

Kapittel 7: ROS - analyse

ROS-analyse for planområdet kommer frem av eget skriv, jf. vedlegg *ROS-analyse*. Det er vurdert behovet for avbøtende tiltak for følgende tema:

- Radongass
- Vind
- Nedbør/overvann
- Energiforsyning/telekommunikasjon
- Vannforsyning inkl. brannvann
- Avløpsanlegg
- Avfallsbehandling
- Ulykke i av- påkjørsler/ulykke med gående/syklende

Ved å utføre avbøtende tiltak på overnevnte tema så antas sannsynligheten for risiko for skade på 3. persons liv og helse, materielle verdier og miljø i forbindelse med utbygging av område skal være redusert.

Kapittel 8: Merknadsvurdering

Merknadsvurdering kommer frem av eget skriv, jf. vedlegg *Merknadsvurdering*. Her er samtlige merknader gjengitt og vurdert/kommentert.

Kapittel 9: Vedlegg

Oppstartsmøtereferat

Varslingsmateriale

Innspill Mattilsynet

Innspill Statens vegvesen

Innspill Statsforvalteren

Innspill Rogaland Fylkeskommune - Plan, miljø og samfunn

Innspill Rogaland Fylkeskommune - Kulturarv

Innspill den Norske Kirke, Stavanger biskop1

Innspill den Norske Kirke, Stavanger biskop2

Innspill Fagne

Innspill Cathrine B. Hauge

Situasjonsplan

Illustrasjoner

Soldiagram

Snitt

Illustrasjon prinsipp terrengtilpasning

VA-notat av RH Oppmåling

Notat-Brannteknisk vurdering av FireSafe

Merknadsvurdering

ROS-analyse

Detaljplankart

Planbestemmelser