



Sakshandsamar: Bergitte Hatteland Flatebø

Kommunedirektør/rådmann:

Saksnr.	Utval	Møtedato
005/21	Hovedutvalg teknisk og miljø	19.01.2021

2121 - Plansak for offentlig ettersyn - Haugegården - Detaljregulering

Kommunalsjef teknisk sitt forslag til vedtak:

1. Hovedutvalg teknisk og miljø finner ikke å ville fremme forslag til reguleringsplan for gnr. 15, bnr. 83 m.fl. for videre behandling, jf. plan- og bygningslovens § 12-10.
2. Hovedutvalg teknisk 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.

Alternativ forslag til vedtak:

1. Hovedutvalg teknisk og miljø vedtar ved 1. gangsbehandling at forslag til detaljreguleringsplan 2121 for Haugegården – gnr 15/83 m.fl., datert 19.01.20, legges ut til offentlig ettersyn. Berørte grunneiere varsles, jf. plan- og bygningsloven § 5-2 og § 12-10.

Hovedutvalg teknisk og miljø 19.01.2021:

Behandling:

Forslag til detaljreguleringsplan 2121 for Haugegården vedtas, foreslått av Robin Hult, Arbeiderpartiet

1. Hovedutvalg teknisk og miljø vedtar ved 1. gangsbehandling at forslag til detaljreguleringsplan 2121 for Haugegården – gnr 15/83 m.fl., datert 19.01.20, legges ut til offentlig ettersyn. Berørte grunneiere varsles, jf. plan- og bygningsloven § 5-2 og § 12-10.

tilleggspunkt, foreslått av Kåre Hatløy jr, Høyre
Det foretas befarng før 2 gangs behandling.

Hults forslag vedtatt med 8 stemmer mot 1 stemme (MDG) for innstillingen.
Hatløys tilleggsforslag enstemmig vedtatt.

HTM- 005/21 Vedtak:

1. Hovedutvalg teknisk og miljø vedtar ved 1. gangsbehandling at forslag til detaljreguleringsplan 2121 for Haugegården – gnr 15/83 m.fl., datert 19.01.20, legges ut til offentlig ettersyn. Berørte grunneiere varsles, jf. plan- og bygningsloven § 5-2 og § 12-10.
1. Det foretas befarings før 2 gangs behandling.

SAKSFRAMSTILLING

Eskild Kvala AS har på vegne av Haugegården AS utarbeidet forslag til privat reguleringsplan for plan 2121 Detaljregulering for Haugegården – gnr 15/83 m.fl..

Planområdet er 2,7 daa stort og ligger i Åkrehamn sentrum mellom barneskolen og Åkraparken.

Formålet med planen er i hovedsak å tilrettelegge for etablering av 3 nye leiligheter og utvidelse av bakeri innenfor deler av planområdet, på gnr 15/83. For øvrig blir det lagt opp til fortetting av leiligheter og utvidelse av næringsbebyggelse på gnr 15/1382, blant annet gjennom økte byggehøyder i forhold til dagnes gjeldende reguleringsplan. Eiendommene deler bakgård med direkte adkomst fra Åkravegen.



Ortofoto med eiendommer markert

OVERORDNA PLANER:

Kommunedelplan:

Planforslaget omfatter arealer som i kommunedelplanen er vist til sentrumsformål med krav om utarbeidelse av reguleringsplan. Gangvegen nord-vest i området inngår i «Kulturaksen» mellom

kulturhuset og Åkrasanden, en del av kommunedelplanens grønnstruktur med høy prioritet.

Kommuneplan:

Kommuneplanen sier området skal ha en tetthet på min. 3 boliger/daa.

Regional plan for samordnet areal og transport på Haugalandet (ATP):

I henhold til ATP skal området ha en utnyttelse på 4-8 boliger/daa. ATPs krav til uteopphold ligger på 20 m2 per boenhet på terreng. Herav skal min. 150 m2 være avsatt til lek.

EKSISTERENDE FORHOLD:

Reguleringsplan:

Området inngår i gjeldende reguleringsplan 226-7 for Åkrehamn sentrum vest 1, vedtatt i 2002. Området er vist til kombinert formål for bolig, forretning, kontor og vegformål. Regulert gangforbindelse fra idrettsanlegget, Åkraparken og boligområdene i Røysane til Åkra skole går gjennom planområdet.

Planområdet grenser i vest til plan 2020, bebyggelsesplan for Røysane II, vedtatt i 2005.

Vann, avløp, overvann/flomvei, brannvann og renovasjon:

Eksisterende bebyggelse på gnr. 15/83 er koblet til ledningsanlegg for vann, avløp og overvann i Røysane. Det er også tilgjengelig vanntilførsel i krysset Åkravegen-Bedehusvegen-Austigard. Avfallshåndtering er løst i bakgården, mens tilgrensende leiligheter i nord har sitt renovasjonsområde mellom 15/83 og gangvegen i nordvest.

Eksisterende bebyggelse:

Området omfatter to bebygde eiendommer i sin helhet og berører en tredje. Gnr. 15/83 rommer i dag bakeri med lagerlokale, frisørsalong og en boenhet. På gnr. 15/1382 er det kolonialforretning med bolig i 2. etasje, lagerlokale og garasje. Det har blitt drevet forretning i området siden slutten av 1800-tallet, med eget bakeri fra 1927. I dag drives bakeriet og forretningen hver for seg. Bebyggelsen er til dels sammenhengende, men bærer preg av å ha blitt etablert litt etter litt og i takt med skiftende behov. Gnr. 15/732 er bebygd med et leilighetsbygg og rommer 19 boenheter.

Veg, fortau og gang- sykkelveg:

Planområdet har direkte adkomst fra Åkravegen og ligger ved krysset mellom Åkravegen, Austigard og Bedehusvegen. Vegene er en del av den interne gatestrukturen på Åkra. Både skolen og forretningen er målpunkt som genererer en del trafikk til området. Vegene har fartsgrense 30 km/t. Det er ikke registrert trafikkulykker i tilknytning til området.

For gående og syklende er det opparbeidet fortau og gangvegforbindelse langs to sider av planområdet og opphøyd gangfelt over Åkravegen. Det er langs planområdet ikke opparbeid fortau langs Åkravegen.

PLANFORSLAGET:

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for fortetting innenfor planområdet, med etablering av inntil 17 nye boliger og videreutvikling av eksisterende næringslokaler.

Det var et konkret behov for utvidelse av bakeriet og ønske om etablering av 2-3 nye boliger i vestre del av gnr. 15/83 som utløste planarbeidet (omtalt som prosjektet/Byggetrinn 1). Planen er derfor

utarbeidet slik at utbygging av bakeriet med leiligheter i 2. og 3. etasje kan gjennomføres uavhengig av hva som måtte skje med eksisterende bygningsmasse øst i planområdet. Men for å sikre at resten av området også kan få en hensiktsmessig utvikling på sikt, gir planen rammer for mulig framtidig fortetting og utbygging av arealene ved Åkravegen og Austigard (Byggetrinn 2). Utviklingen for denne delen av planområdet er noe mer usikker, og løsningene som er utarbeidet er å betrakte som en framtidig mulighet som kan gjennomføres på noe lengre sikt.

Planarbeidet er i tråd med hovedlinjene i overordna planer og inneholder ikke endringer som krever konsekvensutredning etter forskrift om konsekvensutredninger.

Generelt:

Byggetrinn 1

Første byggetrinn omfatter vestlige del av eksisterende bakeri og arealene sør og vest for bygget, vist som SEN1, f_GT og f_LEK i plankartet. Ny bebyggelse skal etableres som tilbygg til eksisterende bakeri og tilrettelegges med parkeringskjeller i underetasjen og adkomst via gårdsplassen. Varelevering vil foregå som i dag fram til utbygging av trinn 2. Da kan leveringen flyttes nærmere vegen.

I 1. etasje vil bakeriet utvides med ca. 40 m². Resten av arealet vil være åpent og inngå som en del av lekeplassen. I 2. og 3. etasje legges det opp til etablering av 3 leiligheter. Bygningen er planlagt med mønt tak og med byggehøyder mot nord som samsvarer med byggehøyder i gjeldende reguleringsplan. Mot sør er det planlagt takopplett og heis som innebærer at bebyggelsen vil få noe økt byggehøyde sett i forhold til de samme bestemmelsene. De høyeste fasadene vil vende inn mot gårdsplassen, og ikke påvirke forholdet til eksisterende nabobebyggelse.

Lekeplassen skal opparbeides som en del av 1. byggetrinn, og vil sammen med private terrasser dekke behovet for leke- og uteoppholdsareal for eksisterende og nye boliger i første trinn.

I forbindelse med byggetrinn 1 skal lekeplass, forlengelse av fortau i kryss, opphøyd gangfelt og siste del av gang-sykkelveg i nordvestlig hjørne opparbeides, og vegkant langs Åkravegen merkes. Kjøreareal gjennom gårdsplassen, fra Åkravegen til P-kjeller, skal også merkes og holdes fritt for hindringer.

Byggetrinn 2

Andre byggetrinn omfatter eksisterende bebyggelse langs Åkravegen og Austigard, lagerbygg i bakkant og kommunal eiendom ved vegkrysset. Arealene skal nyttes til bolig, forretning og næringsformål, og kan innredes med inntil 14 boliger i 2.-4. etasje og nærings- og forretningsareal med åpne fasader mot veg i 1. etasje. Nytt bygg kan etableres som en lamell i 3 etasjer, med inntrukket 4. etasje for deler av bygningsflaten. I 1. etasje kan bygningsmassen strekkes bakover mot byggetrinn 1.

Nye, felles uteområder (min. 20 m² pærenhet) i trinn 2 kan etableres på tak. Det er for øvrig krav om privat uteplass iht. kommunal norm.

Gjennomføring av trinn 2 som foreslått innebærer at eksisterende bygninger rives og nye bygg oppføres som sammenhengende bebyggelse for begge eiendommene. For å sikre adkomst til gårdsplassen skal det i første etasje etableres en åpning i bebyggelsen. Passasjen er vist som bestemmelsesområde i planen og plassert ved grensa mellom bnr. 83 og 1382.

Byggegrense for ny bebyggelse er satt til 5 m fra regulert vegkant i samsvar med byggegrense i gjeldende plan og eksisterende fasade ved Røysagården. Det er også vist nytt fortau langs Åkravegen.

Ved gjennomføring av byggetrinn 2 skal fortau langs Åkravegen etableres fra gangfeltet til eksisterende gang- og sykkelveg og parkeringsanlegg under bakkenivå ha én, samlet avkjørsel.

Vann, avløp, overvann/flomvei, brannvann og renovasjon:

En fremtidig utbygging av området kan knyttes til offentlig ledningsanlegg. Det er utarbeidet en skisse til teknisk plan som viser hvordan slik tilknytning i prinsippet kan løses.

Området har flere muligheter for tilkobling til kommunalt ledningsanlegg for vann og avløp. Det finnes ledninger med tilstrekkelig kapasitet både i Røysane, Bedehusvegen og Åkravegen.

Eksisterende brannkummer i Røysane og i krysset Åkravegen, Bedehusvegen, Austigard ligger innenfor 50 m fra hovedangrepsretning og kan forsyne området med brannvann.

Overvannet innenfor området vil bli ledet til eget fordrøyingsanlegg ved områdets laveste punkt, før det slippes inn på kommunal overvannsledning ved Røysane. System for fordrøyning skal planlegges i sammenheng med områdets grøntanlegg. Da det ikke er etablert sikker flomvei fra området til sjø, kan det bli krevd at anlegget skal kunne ta imot overvann tilsvarende en 200 års nedbørshendelse. Detaljprosjektering og nærmere dokumentasjon av anlegget skal foreligge ved byggesøknad.

Areal for renovasjon skal etableres innenfor sentrumsformålet. I første byggetrinn kan oppsamlingsplass for avfall løses internt i området og beholderne trilles ut til veg på hentedagen. Ved utbygging av trinn 2 skal areal for oppbevaring og avhenting av avfall legges i tilknytning til veg og vises som en del av utomhusplanen. Etablering av et fellesanlegg med nedgravde containere for boligene innenfor planen og Røysagården kan være aktuell løsning dersom slik løsning tilbys på utbyggingstidspunktet og man oppnår enighet med nabo. Arealet vist til renovasjon i plankartet ivaretar eksisterende løsning for Røysagården og gir samtidig rom for etablering av nedgravde containere på et senere tidspunkt. Næringsavfall skal håndteres separat og vil bli samlokalisert med varelevering.

Barn og unge:

Området er ikke i bruk til opphold eller lek for barn og ungdom i dag, men Åkraparken og gangvegen nord-vest i planområdet er viktige arealer for lek, uteopphold og ferdsel for barn og unge. Etter utbygging vil siste del av gang- og sykkelvegen bli fullført, trafiksikkerheten for gående og syklende i krysset forbedres og området bli opparbeidet med lekeplass og møblering for uteopphold.

Ved registrering av barnetråkk ble det bekreftet at området rundt skolen og parken brukes mye av barn og unge. Gangvegen mellom de to områdene er viktig både som skoleveg og i fritiden. Bedehusvegen og Austigard er også registrert som områder med mye gangtrafikk.

I dag er kryssing over Åkravegen opparbeidet med opphøyd gangfelt, men selve krysset har en åpen utforming og kan være vanskelig å holde oversikt over for små barn. Planen legger opp til at utbedring av krysset med forlengelse av fortauet fra Austigard og utbedring av det opphøyd gangfeltet skal skje i forbindelse med gjennomføring av byggetrinn 1. I tillegg skal gang- og sykkelvegen i nordvest ferdigstilles og overføres til kommunen.

Folkehelse:

Planområdet ligger i et sentrumsområde og de nye boligene vil få gangavstand til viktige servicefunksjoner, arbeidsplasser, kulturarenaer, park- og turområder og møteplasser. Området vil bli utbygd i tråd med gjeldende funksjons- og kvalitetskrav og tilrettelegges slik at alle beboere har tilgang til trygge og gode uteområder. Det er krav om min 20 m² felles leke- og uteoppholdsareal (hvorav lekeplass på min. 1752 blir etablert på bakkeplan) og 8 m² privat uteplass per boenhet.

Utbygging av nye sentrumsboliger og etablering av forutsigbare rammer for utvikling av næringsarealene kan også bidra til å styrke de urbane kvalitetene i Åkrehamn. Byggetrinn 1 vil ta i bruk og aktivisere den delen av området som ligger nærmest parken og turvegen gjennom Åkra. Utsikt fra boligene og etablering av halvprivate uterom vil gi økt tilstedeværelse i parkens nære omgivelser og kan ha en positiv effekt i form av sosial kontroll og opplevd trygghet i parken.

Gangforbindelsene langs området vil bli ivaretatt i forbindelse med utbyggingen.

Naturmangfold:

Planområdet omfatter arealer som allerede er bebygd og som grenser mot opparbeida parkarealer. Vegetasjon og dyreliv i området er mer eller mindre kultivert eller på annen måte prega av menneskelig bearbeidelse og nærvær. Området er sjekket ut i tilgjengelige kartbaser, og det er ikke registrert funn av sårbare arter eller viktige økosystemfunksjoner innenfor området. Det er heller ikke registrert bestander av fremmede arter innenfor området.

Ut fra områdets beskaffenhet vurderes kunnskapsgrunnlaget i Naturbasen som godt nok når det gjelder verdifulle naturverdier, men det er kjent at det i mange hager kan forekomme arter som det ikke er ønskelig at sprer seg i norsk natur. Dersom overskuddsmasser skal flyttes ut av området og benyttes andre steder, må de sjekkes nærmere for å unngå uønska spredning. Ved opparbeidelse av grøntarealene må det også påsees at slike arter ikke etableres i anlegget.

Andre forhold:

Parkering

Området skal ha parkeringsdekning i tråd med kommuneplanens bestemmelser for parkering ved boligbebyggelse, med minst 1,25 biloppstillingsplass og 1,5 parkeringsplasser for sykkel pr. boenhet. Det innebærer 7 parkeringsplasser i byggetrinn 1 og til sammen 22 plasser i byggetrinn 2. Biloppstillingsplassene skal etableres i parkeringsanlegg under bakkenivå og parkeringsplassene for sykkel skal fortrinnsvis etableres under tak.

For forretning og næringsbebyggelse skal det etableres minst 1 biloppstillingsplass og 1 sykkelparkering pr. 100 m

Trafikksituasjon

Trafikksituasjonen er utfordrende i området i dag. En årsak til det er at skolen som ligger utenfor planområdet og butikken som ligger innenfor, tiltrekker seg mye trafikk og blanda trafikantergrupper med varierende trafikale ferdigheter. Den fysiske utformingen av veganleggene med flytende overganger mellom kjøreareal og parkeringsplasser er også en medvirkende årsak til at trafikksituasjonen til tider kan være uoversiktlig. En delvis gjennomføring av planen ved utbygging av byggetrinn 1 vil ikke løse alle utfordringer i trafikkbildet, men vil innebære følgende forbedringer:

- Oppstramming av kryss og kjørebane i Åkravegen
- Forlengelse av fortau i krysset
- Forkorting og heving av gangfelt over Åkravegen
- Fullføring av trasé for gs-veg mellom parken og Åkravegen

Ved full utbygging vil også disse tiltakene bli gjennomført:

- Etablering av fortau langs Åkravegens sørside
- Flytting av parkeringsplasser bort fra gateplan

Internt i planområdet er trafikkkarealet vist som gatetun og skal legges til rette for blandet trafikk. I dag foregår det varetransport til forretningen og bakeriet med varebil/liten lastebil inne på gårdsplassen. Den aktiviteten vil fortsette som i dag fram til eksisterende bebyggelse rives og trinn 2 etableres. Det stilles derfor krav om at kjøreareal innenfor gatetunet skal merkes og holdes fritt for hindringer. Plan for merking skal framgå av detaljert utomhusplan i byggesaken. Hvordan varetransport skal foregå etter gjennomføring av byggetrinn 2 er avhengig av hvilke løsninger som velges for utbyggingen da, men det legges opp til at funksjonen flyttes nærmere veg.

Solforhold for nabobebyggelse i nord

Samtlige leiligheter innenfor planområdet vil ha gode solforhold gjennom døgnet og året. Men bebyggelsen i trinn 1 vil ligge sør-øst for eksisterende bebyggelse på gnr. 15/732, Røysagården. Det

er derfor utarbeidet sol- og skyggeanalyse for utbyggingen, med særlig fokus på hvordan utbyggingen vil påvirke solforholdene i Røysagården. Ifølge beregningene vil ny bebyggelse ikke skygge for eksisterende bebyggelse om sommeren, men ved vår- og høstjevndøgn og gjennom vinteren vil en del av leilighetene i Røysagården få redusert solinnstråling sett i forhold til dagens situasjon. Uteområdene ved Røysagården vil fremdeles ha gode solforhold.

Leiligheten i 1. etasje lengst mot øst er den boligen som vil bli mest berørt av skyggeeffekten fra den nye bebyggelsen. Ved høst og vårjevndøgn vil denne leiligheten ha formiddagssol på balkongen i 1,5 timer før sola går bak nybygget. Mellom kl. 14 og 15 vil sola være tilbake på balkongen, og skinne fram til den går ned og bak utbygget på naboleiligheten i vest litt før. kl. 19. Samtlige terrasser og uteoppholdsareal ved Røysagården vil ha solforhold som tilfredsstiller anbefalingen i Karmøy kommunes norm for leke- og uteoppholdsareal, som anbefaler at private og felles utearealer bør ha 5 timer sol pr. dag eller mer ved vår- og høstjevndøgn.

Økonomiske konsekvenser:

Planforslaget skal utføres i privat regi.

Kommunen drifter per i dag Åkravegen og Austigård med langsliggende fortau, mens plankartet viser en justering av Åkravegen og tosidig offentlig fortau (i dagens gjeldende plan er det kun regulert fortau langs nordsiden av vegen).

Gang-sykkelvegen og annen veggrunn i nordvest er per i dag regulert offentlig, men ikke overtatt av kommunen. Det er en liten del av gang- sykkelvegen som ikke er opparbeidd som regulert i det nordvestlige hjørnet av 15/83. Reguleringsbestemmelsene i planforslaget har rekkefølgekrav om at denne siste delen av gang-sykkelvegen skal opparbeides i forbindelse med utbygging av området.

Planforslaget legger opp til at kommunen overtar områder markert som offentlige i plankartet, med planbestemmelser som sikrer at offentlige områder overdras vederlagsfritt til kommunen. Det opplyses i denne sammenheng om at Sameiet Røysagården, beboerne i tilgrensende leilighetsbygg i nord, har motforestillinger mot deler av planforslaget. Sameiet er grunneier av gang-sykkelvegen og areal for annen veggrunn, og det er ikke en selvfølge at en kommunal overtakelse av denne går gjennom uten diskusjon.

Avvik fra kommunale og regionale normer:

Beskrivelse av avvikene kommer under, mens vurdering av dem kommer under *Kommunalsjef teknisk sin vurdering*.

Boligtetthet

Dersom utbyggingen gjennomføres med 17 boenheter vil det innebære en boligtetthet på i overkant av 8 boliger pr. daa. Det er satt et krav om at området totalt sett skal ha minst 10 boenheter etter ferdig utbygging. Det vil tilsvare en boligtetthet på 5 boliger pr. daa.

I ATP er det sagt at vanlig tetthet for lavblokk i 3-4 etasjer er 7-8 boliger/daa.

Minste felles uteoppholdsareal på terreng

ATPs krav til felles uteopphold ligger på 20 m² per boenhet på terreng. Herav skal min. 150 m² være avsatt til lek.

Som en del av første byggetrinn vil det bli opparbeidet nærlekeplass på bakkenivå i en størrelse på til sammen 175 m². Dette vil oppfylle kravet i ATP'en for inntil 8 boenheter. For øvrige boenheter er det satt krav til minimum 20 m² felles uteoppholdsareal, men ikke sagt at arealet skal ligge på terreng. Ved gjennomføring av byggetrinn 2 planlegges det for etablering av felles uteoppholdsareal på tak i 2. etasje. I tillegg vil adkomstsoner ved Åkravegen og inne i gatetunet opparbeides som felles møteplasser for beboerne og andre som ferdes i sentrum.

Byggegrense

Byggegrense til gang- sykkelvegen på sørsiden er ikke 3 meter iht. kommunal norm. Dette forholdet er nokså likt i dagens gjeldende plan, hvor det også er regulert annen veggrunn mellom gang-sykkelvegen og areal for bebyggelse på gnr 15/83.

SAKSBEHANDLING:

Varsel om igangsetting av reguleringsarbeid er gjort i tråd med bestemmelsene i plan- og bygningslovens § 12-8. Frist for merknader var 27.09.19, men ble utvidet til 18.10.19 etter forespørsel fra nabo.

Følgende uttalelser er kommet til oppstart av planarbeidet:

A: Offentlige myndigheter

1. Rogaland fylkeskommune, regionalplanavdelingen

02.09.19

2. Rogaland fylkeskommune, seksjon for kulturarv

16.09.19

3. Fylkesmannen i Rogaland

12.09.19

4. Haugaland brann og redning IKS

10.09.19

5. Mattilsynet

12.09.19

B: Private og organisasjoner

1. Sameiet Røysagården

18.10.19

1. Jorunn Græsdal, samtale pr. telefon

1.

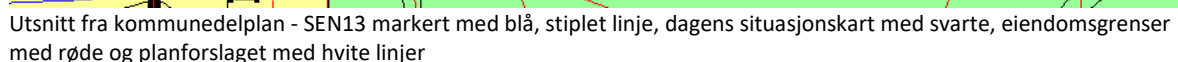
03.09.2019

De innkomne uttalelsene er vurdert og vedlagt.

For vurdering, se «Sammendrag av uttalelser» bakerst i saksfremlegget.

KOMMUNALSJEF TEKNISK SIN VURDERING:

Planområdet ligger midt i kommunedelplanens sentrumsområde SEN13, med krav om utarbeidelse av reguleringsplan. Kommunsjef teknisk viser til at det fra og med avholdt oppstartsmøte, fra kommunens side, har vært anbefalt at hele SEN13 burde inngått i planområde med tanke på en helhetlig og langsiktig sentrumsutvikling. Slik foreliggende planforslag er utarbeidet, finner kommunsjef teknisk at det er uheldig for løsningene i både denne plan og fremtidig planlegging av område i sør.



Planforslaget legger opp til bygging i eiendomsgrense mot nord. Det framgår av merknad at Sameiet Røysagården motsetter seg bygging i grensen (sameiet eier gang-sykkelvegen og areal for annen veggrunn mellom eiendommene). Kommunalsjef teknisk påpeker at det i gjeldende plan er lagt 3 meter byggegrense på nordsiden av gang- sykkelvegen og ikke langs sørsiden, hvor det er lagt areal for annen veggrunn. Det vurderes som om denne løsningen er valgt med tanke på dagens plassering av bebyggelsen i grensen på gnr 15/83. Bygging i nabogrensen er vanlig i sentrumsområder, men kommunen ser at det fremstår noe komplisert med tanke på eiendommenes form. Dette da det innenfor planområdet ikke er eiendommer som i hovedsak ligger langs vegene, men som strekker seg innover fra veg i øst-vest retning. Dermed er det vanskeligere å tilrettelegge for bebyggelse som ikke kommer i konflikt med eller vanskeliggjør utvikling av nabotomter. Røysagården sine solforhold blir forringet som følge av foreliggende planforslag, noe som ofte er en naturlig og akseptabel del av fortetting og transformasjon i sentrum. Tross dette så mener kommunen at det i foreliggende planarbeid er den låste plasseringen og tilbygget i byggetrinn 1 som utgjør ulempen, og at fortetting i området kunne vært løst på en mer gunstig måte for alle parter. Det samme vil skje ved utvikling av nabotomt sør for planområdet (øvrige deler av SEN 13), hvor bebyggelsen må hensynta den planlagte lavere bygningsmassen på gnr 15/1382 med felles uteoppholdsareal på tak.

Avvik fra ATP:

Eskild Kvala AS har bedt om å få prøvd løsningen politisk i forhold til felles uteoppholdsarealer som ikke er i samsvar med ATP, som sier de skal ligge på terreng. Kommunen har i tidligere saker anbefalt planforslag utlagt til offentlig ettersyn, til tross for at de ikke har oppfylt krav iht. ATP. Men i foreliggende planarbeid finner ikke kommunalsjef teknisk at avviket er godt nok argumentert for, da det fremstår som om at det er den låste plasseringen av byggetrinn 1 og øvrig uvisshet i forhold til utviklingen av byggetrinn 2 som kompliserer det. Kommunalsjef teknisk påpeker at det er en pågående sak like nord for planområdet, hvor det foreligger innsigelse fra både fylkeskommunen og fylkesmannen på akkurat dette forholdet. Etter utlegging til offentlig ettersyn er det i nevnte sak i ettertid prøvd å sende over revidert forslag hvor omkring 50% av felles leke- og uteoppholdsareal ligger på bakken, noe de overordnede myndighetene ikke har akseptert.

Videre vil kommunalsjef teknisk framheve at boligtettheten det legges opp til i byggetrinn 1 ikke oppfyller ATP'en. Da det er ønske om denne utbyggingen som har utløst planarbeidet, og det er stor uvisshet omkring utvikling av øvrige deler av planområdet, mener kommunalsjef teknisk at tetthetskravet burde vært oppfylgt. Det presiseres også at bestemmelsene sier at området totalt sett skal ha minimum 10 boenheter, som utgjør en tetthet på 5 boliger/daa, mens det i ATP er sagt at vanlig tetthet for lavblokk er 7-8 boliger/daa. Sett i sammenheng med at planen heller ikke oppfyller ATP sitt krav til felles uteoppholdsareal på terreng for planområdet som helhet, vurderes ikke løsningene som optimale. Tettheten går vanligvis på bekostning av leke- og uteoppholdsarealer, mens kravene her ikke nås for noen av delene.

Uryddig trafikksituasjon:

I løpet av prosessen har administrasjonen blant annet sagt at adkomst, parkering for ulike funksjoner, sykkelparkering, varelevering og snuareal, renovasjon, samt tilrettelegging for myke trafikanter må redegjøres bedre for. Kommunalsjef teknisk mener planforslaget fremdeles har en uryddig trafikksituasjon, til tross for at det bidrar til en del forbedringer. Ved gjennomføring av byggetrinn 1 vil det fremdeles være rygging fra dagens parkering ut i Åkravegen og adkomst med økt trafikk (som følge av nye boenheter) midt i området. I forbindelse med byggetrinn 2 er det lagt til enda en adkomst fra planområdet ut i Åkravegen. Det er sagt at denne skal være en samlet adkomst til parkeringskjeller for begge byggetrinn, men kjørbar adkomst til gatetun kan fremdeles nyttes til andre funksjoner. Kommunalsjef teknisk kan ikke se at utomhusplanene viser en parkeringsdekning iht. kravene som stilles i bestemmelsene. Parkering i tilknytning til boligene er vist i kjeller, mens parkering til næringsbebyggelsen ikke er vist iht. kravet som stilles. Videre kan ikke kommunalsjef teknisk se at areal for renovasjon langs veg er avsatt iht. norm, eller at løsning for varelevering fremgår.

Kommunalsjef teknisk ser at det er vanskelig å redegjøre for løsningene, ettersom planene for byggetrinn 2 er mer uklare enn for byggetrinn 1, men dette bør ikke gå på bekostning av kvaliteten på planen.

Kommunalsjef teknisk sin samlede vurdering:

Administrasjonen har vurdert at planforslaget mangler helhetlig planlegging, at det samlet sett avviker fra ATP'en, samtidig som det ikke er redegjort godt nok for enkelte, valgte løsninger. Videre påpekes det, ut fra innkomne merknader, at naboer i nord motsetter seg omregulering dersom det åpnes for bygging i grensen eller legges til rette for byggehøyder- og avstand som vil begrense lys- og solforholdene på terrasser og utearealer i Røysgården. Til tross for dette vurderer administrasjonen planforslaget som komplett og klart til politisk behandling. Dette ettersom det er en del større problemstillinger, som administrasjonen ønsker at hovedutvalget skal ta stilling til. De nevnte temaene over bør vurderes politisk, slik at det for alle parter sin del ikke blir brukt tid og ressurser på videre detaljering i uvisshet om problemstillinger i tilknytning til hovedtemaene ville gått gjennom. Kommunalsjef teknisk vil i denne sammenheng presisere at administrasjonen antar at overordnede myndigheter vil fremme innsigelser til det foreliggende planforslaget.

Som det fremgår av de innkomne uttalelser og kommunens egne vurderinger av planforslaget, er det visse konflikter knyttet til arealbruken innenfor planområdet. Kommunalsjef teknisk viser til den etterfølgende gjennomgang av de enkelte uttalelsene.

Kommunalsjef teknisk vurderer at forslaget er iht. avsatt formål i kommuneplanen men vil anbefale at hovedutvalg teknisk og miljø ved 1.gangsbehandling vedtar at plansaken avsluttes da det er store betenkeligheter i forhold til valgte løsninger. Det legges frem et alternativ til vedtak om at planforslaget som innsendt, legges ut til offentlig ettersyn.

Basert på vurderingene over, vil kommunalsjef teknisk anbefale at hovedutvalg teknisk og miljø ved 1.gangsbehandling vedtar at plansaken avsluttes.

1. Hovedutvalg teknisk og miljø finner ikke å ville fremme forslag til reguleringsplan for gnr. 15, bnr. 83 m.fl. for videre behandling, jf. plan- og bygningslovens § 12-10.
2. Hovedutvalg teknisk 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.

Alternativ forslag til vedtak:

1. Hovedutvalg teknisk og miljø vedtar ved 1. gangsbehandling at forslag til detaljreguleringsplan 2121 for Haugegården – gnr 15/83 m.fl., datert 19.01.20, legges ut til offentlig ettersyn. Berørte grunneiere varsles, jf. plan- og bygningsloven § 5-2 og § 12-10.

Kommunalsjef teknisk i Karmøy, 05.01.2021
Eiliv Staalesen
sign.

a.

SAMMENDRAG AV UTTALELSER, SAMT ADMINISTRATIV VURDERING

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

OFFENTLIGE INSTANSER

1. Rogaland fylkeskommune – Regionalplanavdelingen

Fylkesrådmannen er positiv til at det blir satt i gang arbeid med transformasjon og fortetting i Åkrehamn sentrum. Fortetting og god utnyttelse av arealene i sentrum vil bidra til å bygge opp rundt målsetningen i regionalplan for areal- og transport på Haugalandet om å utvikle attraktive by- og tettstedssentrum.

Viktige tema i planarbeid for området vil være å sikre en viss tetthet av boliger, samtidig som en sikrer uteoppholdsareal av en viss størrelse og med god kvalitet. Det vises til retningslinjer i ATP-Haugaland som gir føringer for tetthet og uteoppholdsareal.

Regionalplanen gir også føringer for parkeringsdekning. Reisevaneundersøkelsen fra 2017 viser at reiser internt i tettstedene på Haugalandet er korte og at en stor del av dem skjer med bil. Det er stort potensial for at en vesentlig større andel av reisene blir gjennomført til fots eller med sykkel. Detaljreguleringsplanen bør legge opp til en parkeringsdekning som bidrar til endring i reisemiddelfordeling.

Forslagstillers vurdering:

Planen legger opp til boligtetthet innenfor området på minst 5, men inntil 8 boliger pr. daa, i samsvar med retningslinjene i regional plan for areal og transport på Haugalandet. Området er planlagt med felles lekeplass på til sammen 175 m² og felles uteoppholdsareal med gode solforhold. Merknaden tas til etterretning.

Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

Kommunalsjef teknisk viser til avsnittet *Kommunalsjef teknisk sin vurdering* i saksframstillingen.

2. Rogaland fylkeskommune - Seksjon for kulturarv

Fylkesrådmannen har vurdert varselet som sektormyndighet innenfor kulturminnevern. Ut fra arkiver, flyfoto og kartgrunnlag kan de ikke se at planarbeidet vil komme i konflikt med automatisk fredete kulturminner, og har ingen merknader til det videre planarbeidet.

Kulturseksjonen understreker likevel at selv om det i dag ikke kjennes til automatisk freda kulturminner i det aktuelle området, må eventuelle funn ved gjennomføring av tiltaket straks varsles til Rogaland fylkeskommune og alt arbeid stanses inntil vedkommende myndighet har vurdert og dokumentert funnet jf. Lov om kulturminner § 8, 2. ledd.

Forslagstillers vurdering:

Det er lagt til eget punkt i bestemmelsene om behandling av eventuelle funn av automatisk freda kulturminner i forbindelse med gjennomføring av planen. Innspillet tas til etterretning.

Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

Kommunalsjef teknisk viser til forslagstillers vurdering.

3. Fylkesmannen i Rogaland

Fortetting og god utnyttning av arealene i sentrum vil være med på å bygge opp om målsetningen i regionalplan for areal- og transport på Haugalandet om å utvikle attraktive by- og tettstedssentrum. Reisevaneundersøkelsen fra 2017 viser at reiser internt i tettstedene på Haugalandet er korte. Reiser over 1 km er klart bildominerte. Det er stort potensial for at en vesentlig større del av reiser blir gjort til fots eller på sykkel. Detaljreguleringsplan bør legge til rette for det.

Fylkesmannen har ellers ingen vesentlige merknader til saken slik den foreligger nå.

Forslagstillers vurdering:

Ved å tilrettelegge for boligbebyggelse i sentrum, med kort avstand til viktige daglige reisemål og servicefunksjoner, fremmes gange og sykling som transportmiddel for de nye beboerne. Planens krav til parkeringsdekning er i tråd med krav i gjeldende kommuneplan. Etter byggetrinn 2 vil parkeringsarealene langs gata flyttes under bakkenivå, og arealene i gateplan tilrettelegges enda bedre for gange, sykling og uteopphold. Prioritering av arealene på bakkeplan for myke trafikanter vil i seg selv bidra øke området attraktivitet for trafikantgruppen. Planen stiller også krav om parkeringsplasser for sykkel. Merknaden er tatt til etterretning.

Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

Kommunalsjef teknisk viser til avsnittet *Kommunalsjef teknisk sin vurdering* i saksframstillingen.

Haugaland brann og redning IKS

Brannvesenet informerer gjennom egen brosjyre om tilrettelegging for rednings- og slokkeinnsats, og ber om å bli holdt orientert som part i det videre planarbeidet.

Forslagstillers vurdering:

Brannvesenets veiledning er tatt til orientering og er innarbeidet i planen i den grad det er hensiktsmessig på reguleringsnivå. Det forutsettes at videre utbygging gjennomføres i tråd med reglene i brann- og eksplosjonsvernloven med tilhørende forskrift, samt brannvesenets veiledning.

Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

Kommunalsjef teknisk viser til forslagstillers vurdering.

Mattilsynet

Mattilsynet avd. Sunnhordland og Haugalandet minner om kravene til sikker levering av tilstrekkelig trygt drikkevann til planområdet. Mattilsynet har ellers ingen merknader til planarbeidet.

Forslagstillers vurdering:

Det er kommunal vannforsyning med god kvalitet til området i dag. Merknaden tas til etterretning.

Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

Kommunalsjef teknisk viser til forslagstillers vurdering.

PRIVATE MERKNADER

1. Sameiet Røysagården

Sameiet har etterspurt mer detaljert informasjon om prosjektet, men uttaler seg på grunnlag av tidligere byggesak, da de ikke opplevde at svarene de fikk var tilfredsstillende. De mener at det er gitt feil opplysninger i byggesaken om området, utbyggingens konsekvenser for omkringliggende områder og forhold ved Røysagården. De motsetter seg omregulering dersom det åpnes for bygging i grensen eller legges til rette for byggehøyder- og avstand som vil begrense lys- og solforholdene på terrasser og utearealer i Røysagården.

I merknaden trekkes følgende forhold fram:

- Beboerne i Røysagården er eldre og terrassene er viktige for å komme seg ut. De er redd for at kvaliteten på uteområdene og verdien av eiendommene vil synke som følge av at naboeiendommen bygges ut. De viser til sol- og skyggeanalyse fra Norconsult som viser at terrasser vil gå fra å være solfylte mesteparten av året til å bli skyggelagt mesteparten av året.
- Sameiet kan godta at bakeriet utvides i grensa mot vest, men med nåværende byggehøyde.
- Eiendommen (gnr. 15/83) er 10 m bred og for smal til å bygges ut på en god måte.
- Utbyggingen vil være ensidig til fordel for en liten utbygger, men negativ for tilliggende eiendommer.
- Utbyggingen planlegges oppført på sameiets tomt.
- Det er ikke plass til tilstrekkelig uteareal.

Forslagstillers vurdering:

Planområdet ligger i et sentrumsområde med konsentrert bebyggelse. Arealet er definert som

byggeområde i overordna arealplaner, og det er gitt retningslinjer om at framtidig utvikling skal skje ved fortetting og transformasjon. Det foreligger altså føringer som tilsier at man må kunne forvente en viss framtidig utbygging innenfor dette området.

Det betyr ikke at man kan føre opp hva som helst. I merknaden påpeker sameiet at området må ha tilstrekkelige områder for uteopphold og at det må tas hensyn til eksisterende nabobebyggelse. Planen viser areal for nærlekeplass og stiller krav om opparbeidelse av lekeplassen og ytterligere fellesarealer for uteopphold slik at retningslinjene i regional plan oppfylles. Det vises til nærmere vurderinger om grønnstruktur i kapittel 5.

Eksisterende bebyggelse i grensa mellom gnr. 15/83 og 15/732 følger ikke eiendomsgrensa helt nøyaktig, og det er riktig at det ene hjørnet av bakeriet i en lengde på 2,5 m ligger noen cm innenfor sameiets eiendom. Røysagårdens renovasjonsanlegg krysser også eiendomsgrensa i motsatt retning, ettersom det er lagt inntil eksisterende vegg på bakeriet som ligger ca. 0,5 m fra grensa. Dette er en praktisk løsning, da området mellom gs-vegen og bebyggelsen framstår som en helhet, uavhengig av hvor eiendomsgrensa går. Ved utbygging vil eksisterende bebyggelse være utgangspunkt for plassering av ny bebyggelse. Nybygget vil bli liggende litt diagonalt i forhold til eiendomsgrensa og i vest vil hushjørnet ligge ca. 0,5 m på riktig side av grensa. Disse forholdene kan løses ved en grensejustering.

Det tidligere byggeprosjektet må omarbeides for å falle inn under rammene i planforslaget. Blant annet er bestemmelsene om takform for bygninger innenfor byggetrinn 1 endret fra flatt tak i varslet byggesøknad, til mønt tak i planbestemmelsene. Det vil innebære at byggets gesims mot Røysagården senkes med nesten 2 m, og at solforholdene bedres betraktelig på sameiets solside. Utbyggingen vil fortsatt ikke være uten virkninger for sameiet, men vi mener at prosjektet langt på vei er tilpasset innholdet i merknaden og at Røysagårdens interesser er godt ivaretatt i planforslaget.

Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

Kommunalsjef teknisk viser til saksframstillingen i sin helhet og egen vurdering av den.

Kommunalsjef teknisk viser for øvrig til korrespondanse med Røysagården hvor de påpeker at det er uriktig at Røysagården har tatt i bruk deler av Haugegården sin eiendom som renovasjonsareal, se bilde:



2. Jorunn Græsdal

Græsdal eier og bor i en av leilighetene på hjørnet nærmest bakeriet (15/732/14) og er bekymret for at planlagt bebyggelse vil sperre for sola og medføre betydelig verdiforringelse for boligen. Hun viser også til lite samarbeidsvilje fra tiltakshavers side ved tidligere anledninger, og ber om at planarbeidet avsluttes.

Forslagstillers vurdering:

Det vises til øvrige kommentarer.

Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

Kommunalsjef teknisk viser til beskrivelse av planforslaget og avsnittet *Solforhold for nabobebyggelse*

i nord, samt Kommunalsjef teknisk sin vurdering i saksframstillingen.

Vedlegg:

Planbestemmelser - Plan 2121

Oversiktskart

Plankart - R2121-hm1

Gjeldende reguleringsplan

Planbeskrivelse - Plan 2121

Bilder og illustrasjoner

Snitt

Sol- og skygge

Utomhusplan, b.trinn 1

Utomhusplan, b.trinn 2

Skisse, teknisk plan

Overvannsberegning

Rogaland fylkeskommune Reg.plan.

Rogaland fylkeskommune Kulturseksjonen

Fylkesmannen i Rogaland

Haugaland brann og redning iks

Haugaland brann og redning iks - Vedlegg

Mattilsynet

Sameiet Røysagården