



Karmøy kommune

PLAN ID 2121

DETALJREGULERING FOR HAUGEGRÅRDEN

GNR. 15 BNR. 83 og 1382 m.fl.

Planbeskrivelse



EIENDOM: Gnr. 15 bnr. 83 og 1382 m.fl. i Karmøy kommune
Åkravegen 216, 218 og 220

BESTILLER: Haugegården AS
v/Olav og Torgunn Hauge
Idrettsvegen 42
4270 ÅKREHAMN

UTARBEIDET AV: Eskild Kvala AS
v/Åslaug Nyhamn

Vedlegg:

- Illustrasjoner og bilder
- Snitt
- Utomhusplan, byggetrinn 2
- Utomhusplan, byggetrinn 1
- Sol- og skyggeanalyse
- Overvannsberegning
- Skisse til teknisk plan

Versjonslogg:

Versjon:	Dato:	Utarbeidet av:	Merknad:
1	25.06.2020	Eskild Kvala AS, ÅNY	Planforslag
2	24.08.2020	Eskild Kvala AS, ÅNY	Revidert ihht. brev fra Karmøy kommune av 13.07.2020
3	19.11.2020	Eskild Kvala AS, ÅNY	Revidert ihht. brev fra Karmøy kommune av 22.09.2020
4	11.12.2020	Eskild Kvala AS, ÅNY	Revidert ihht. brev fra Karmøy kommune av 01.12.2020
5	05.01.2021	Karmøy kommune, BHA02	Små korreksjoner

Innhold

Sammendrag	4
1. Bakgrunn for planarbeidet	4
2. Planprosessen.....	4
3. Planstatus.....	5
4. Dagens situasjon	7
5. Planforslaget.....	11
6. ROS - analyse	25
7. Gjennomgang av innkomne merknader	30
8. Avslutning og konklusjon	33

Sammendrag

Eskild Kvala AS fremmer på vegne av Haugegården AS, forslag til detaljregulering for Haugegården i Åkrehamn sentrum.

Planendringen gjelder gnr. 15 bnr. 83 og 1382 m.fl. i Åkravegen på Åkra, og omfatter et område på ca. 2,7 daa. Området er i dag bebyggt med forretninger, bakeri og boligbebyggelse. I kommunedelplan for Åkrehamn er området vist som sentrumsområde med krav om regulering.

Forslaget går hovedsakelig ut på å legge til rette for fortetting av eiendommene med etablering av leilighetsbygg med tilhørende parkeringsanlegg og uteoppholdsareal, samt utvidelse av eksisterende næringsbebyggelse.

1. Bakgrunn for planarbeidet

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for fortetting innenfor planområdet, med etablering av inntil 17 nye boliger og videreutvikling av eksisterende næringslokaler. Utgangspunktet for planarbeidet er et behov for utvidelse og fornyelse av bakeriet og ønske om etablering av 3 nye leiligheter på gnr. 15/83 (heretter kalt planlagt prosjekt eller byggetrinn 1). Eiendommen har direkte adkomst fra Åkravegen og deler adkomst og bakgård med gnr. 15/1382. For å kunne realisere planen er man avhengig av samarbeid med nabo.

Det foreligger plankrav i kommunedelplanen om utarbeidelse av detaljplan før området kan bebygges. Videre anbefaler regional plan for areal og transport på Haugalandet at boligtettheten i Åkrehamn sentrum skal være på 4-8 boliger pr. daa. Det planlagte prosjektet omfatter ikke hele planområdet, og utbygging av dette prosjektet alene vil ikke tilfredsstille regionalplanens anbefaling om boligtetthet.

Planen innebærer likevel at eksisterende bebyggelse i øst, langs Åkravegen og Austigard, kan videreføres slik den står i dag. Men innenfor denne delen av området er det potensial for framtidig transformasjon og fortetting. Planen er derfor utarbeidet for utbygging over flere trinn, der første byggetrinn omfatter planlagt prosjekt, mens framtidig utbygging langs Åkravegen og Austigard behandles som byggetrinn 2, - en framtidig mulighet. For trinn 2 opererer planen med større usikkerhet når det gjelder utforming og arealdisponering enn for trinn 1.

Planområdet omfatter hele eller deler av gnr/bnr. 15/46, 83, 732, 1382, 1740 og 2195 og eies av Haugegården AS, John Karsten Melkevik, Sameiet Røysagården og Karmøy kommune.

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

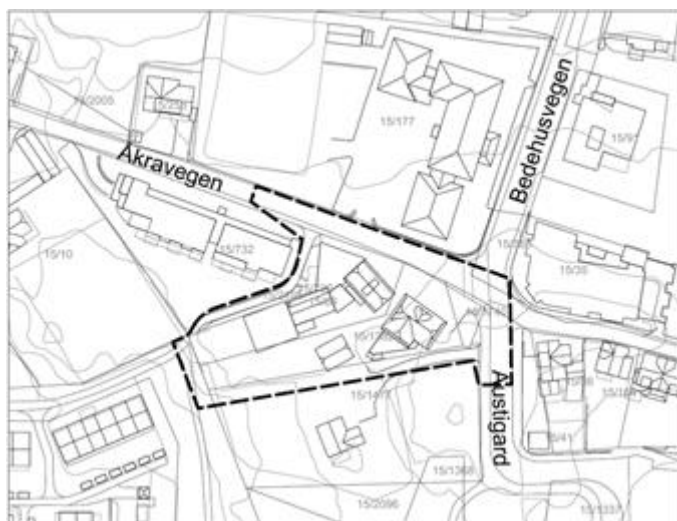
2. Planprosessen

Det ble holdt oppstartsmøte mellom søker og Karmøy kommune den 16.08.2019.

Innen fristen var det kommet inn 6 uttalelser og merknader til planarbeidet. Kopi av innspillene ligger vedlagt.

Som det framkommer av de innsendte merknadene, er de offentlige instansene generelt positive til fortetting i området. De er også opptatt av at det settes av tilstrekkelig areal for uteopphold, at det legges opp til begrensning av bilbruk og at generelle krav til utbygging ivaretas på en tilfredsstillende måte. Naboene som har uttalt seg er skeptiske til planens konsekvenser for egen eiendom, særlig med tanke på solinnstråling, utsikt og forringelse av leilighetenes verdi.

Innspillene er nærmere presentert og kommentert i kap. 7 i planbeskrivelsen.



Planområdet slik det ble varslet ved oppstart

3. Planstatus

Fylkeskommunale planer

I regional plan for areal og transport på Haugalandet, vedtatt 21.06.2017, er Åkrehamn definert som områdesenter for Vest Karmøy. Det er et uttalt mål at senterområdene skal utvikles for handel, arbeidsplasser og publikumsretta funksjoner.

Om utforming av ny bebyggelse sier planen at kommunene gjennom overordna plan skal gi retningslinjer for utforming av bygg og fellesområder i sentrumsområdene som:

- tilfører kvaliteter til sentrum
- tilrettelegger for attraktiv stedsutvikling
- innbyr til økt gange og sykling
- ivaretar krav til estetikk, arkitektonisk kvalitet, kulturminner, lokalklima og universell utforming

- forretningsbygg bør ha aktive, åpne og oppbrutte fasader i første etasje mot handlegater og sentrale byrom, med direkte inngang utenfra

Planen legger også opp til fortetting, transformasjon og etablering av flere boliger i sentrum. Krav til boligtetthet i Åkrehamn sentrum er 4-8 boliger pr. daa. Krav til areal for uteopphold er 20 m² pr. boenhet i områdesentra. Lekeplasser for nærlek skal være minst 150 m² store.

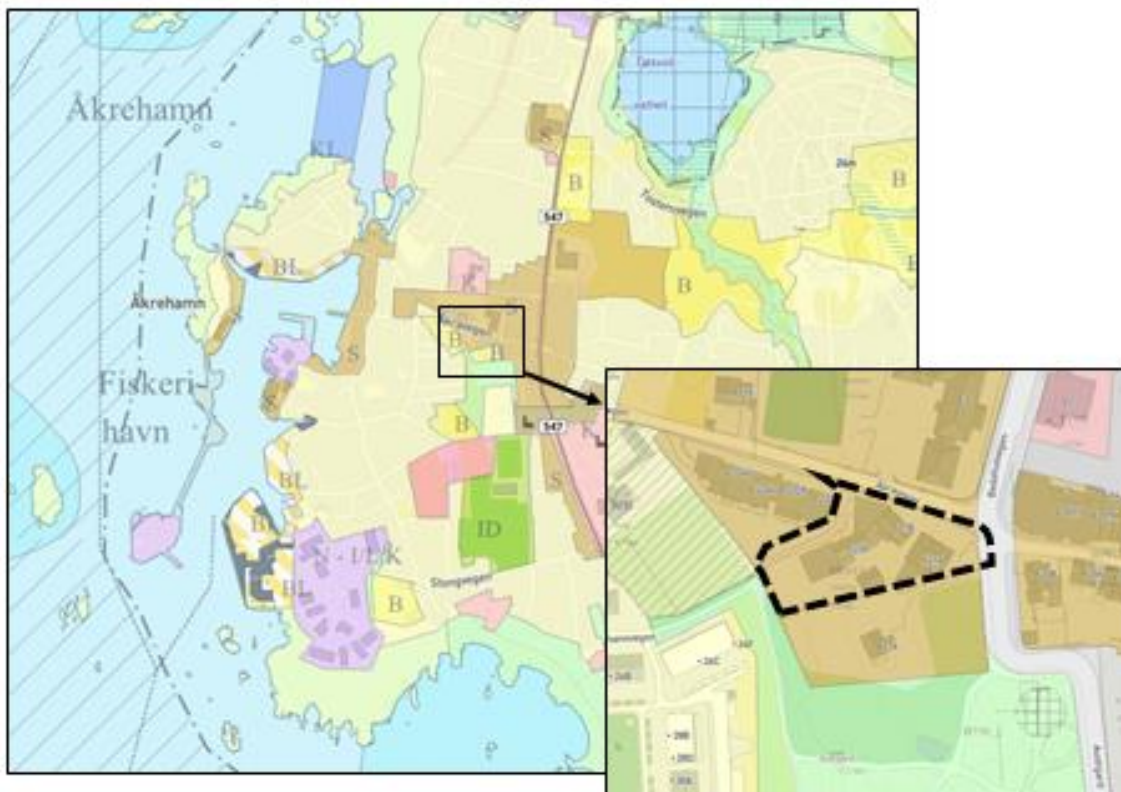
Kommuneplanen og kommunedelplan

Planområdet omfatter arealer som er vist til sentrumsformål i gjeldende kommuneplan, vedtatt 16.06.2015.

Det er utarbeidet kommunedelplan for Åkrehamn, vedtatt 13.05.2019. I kommunedelplanen er området avsatt til sentrumsformål med krav om utarbeidelse av detaljregulering før utbygging kan finne sted. Gangvegen nord-vest i området inngår i «Kulturaksen» mellom kulturhuset og Åkrasanden, en del av grønnsstrukturen med høy prioritet.

Det er kommunedelplanens arealanvendelse som gjelder for planområdet, men kommuneplanens bestemmelser supplerer kommunedelplanens bestemmelser der tilsvarende tema ikke er behandlet i kommunedelplanen.

Kommunedelplanen inneholder ikke spesifikke bestemmelser til arealer hvor det foreligger krav om detaljregulering. Kommuneplanens bestemmelser for sentrumsområder samsvarer i stor grad med kommunedelplanens bestemmelser for sentrumsarealer uten plankrav, men sistnevnte er noe mer detaljerte og har vært retningsgivende for dette planarbeidet.



Utsnitt av kommuneplanens arealdel.

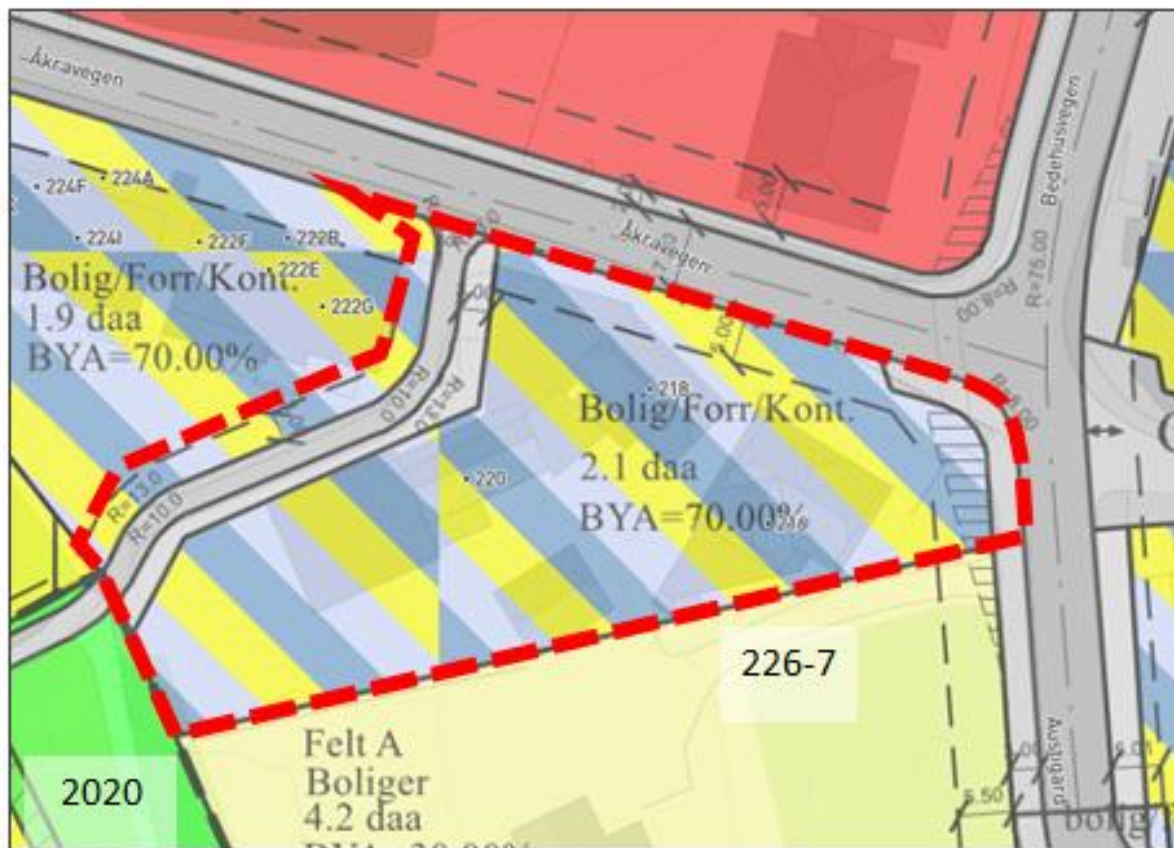
Utsnitt av kommunedelplan for Åkrehamn.

Gjeldende reguleringsplaner

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.

Tilgrensende reguleringsplaner

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



Gjeldende reguleringsplaner.

4. Dagens situasjon

Planområdets beliggenhet og dagens bruk

Planområdet er 2,7 daa stort og ligger i Åkrehamn sentrum mellom barneskolen og parken. I nord og øst grenser området mot vegarealer, og mot sør mot ei større eneboligtomt.

Området omfatter to bebygde eiendommer i sin helhet og berører en tredje. Gnr. 15/83 rommer i dag bakeri med lagerlokale, frisørsalong og en bolig. 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 bebyggt med et leilighetsbygg og rommer 19 boenheter.

De ubebygde arealene mot Åkravegen er opparbeida som parkeringsplass. Arealene på baksiden av husene er også opparbeidet med fast dekke og framstår som en delvis lukket bakgård. Bakgården benyttes i dag til varelevering, lagring og parkering for ansatte. Arealene lengst vest er ikke opparbeidet. Grunnen i denne delen av området består av tilførte masser fra tidligere utbygging og er bevokst med gress og høye trær. Gamle murer som rammet inn den opprinnelige eiendommen (nå bnr. 83 og 1382) står fortsatt i grensa rundt vestre del av planområdet.

Planområdet omfatter også trafikkarealer med opparbeida fortau mot Austigard og gangveg i nordvest.



Stedskarakter

Stilmessig er sentrumsområdene på Åkra preget av variert bebyggelse fra ulike tidsepoker. Bygningsvolumene varierer, men framstår som en blanding av eldre tre- eller murhus i 2-3 etasjer med sal- eller valmtak, og mer kompakte volumer med inntil 3 etasjer og flate tak. Flere nyere bygg er etablert med en inntrukket 4.-etasje. Mange av bygningene i sentrum har blandet arealbruk med forretninger og andre publikumsretta formål i 1. etasje og boliger i etasjene over.

Bildene nedenfor viser området sett fra Åkravegen og parken.



Området sett mot vest med planområdet og eksisterende bebyggelse til venstre og Åkra skole til høyre.



Området sett mot øst med Åkra skole til venstre og ~~Røysagården~~ til høyre.



Røysagården og planområdet med dagens bakeri og garasje sett fra Åkraparken.

Topografi og geologi

Terrenget er relativt flatt og solforholdene gode. Austigard og planområdets østlige del ligger på kote +13. Her stikker fjellknauser opp i dagen. Terrenget faller slakt mot vest og flater ut på kote +11. Videre vestover faller terrenget til kote +9-10 i parken.

Berggrunnen består av migmatitt, en omdanna bergart bestående av harde mineraler. Området ligger under marin grense og er registrert med løsmasser fra marine strandavsetninger og god infiltrasjonsevne i NGUs kart.

Kulturmiljø

Området er i stor grad opparbeida. Det er ikke registrert funn av automatisk freda kulturminner, strukturer eller bygninger med kulturminneverdi innenfor området. I nærområdet er det registrert flere lokaliteter, og arealer et stykke vest for planområdet er regulert til bevaring for bygningene og kulturmiljøet rundt Røysagården.

Naturmiljø og økologi

Området er i stor grad bebygd, og det er ikke registrert sårbare arter eller viktige økosystemverdier innenfor området. Det er heller ikke observert fremmede arter med høy risiko innenfor området. Men dersom overskuddsmasser skal flyttes ut av området og benyttes andre steder, må de sjekkes nærmere for å unngå uønska spredning.

Barn og unge

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.

Trafikkforhold

Området har 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. Avstand til nærmeste busstopp i Vestre Karmøyveg er mindre enn 200 m.

Sosial infrastruktur

Det er god dekning av barnehager, helsetjenester, handel og fritidstilbud i Åkrehamn. Barneskolen ligger like over vegen fra planområdet, men er gammel og har for tiden for dårlig kapasitet. Det har i lengre tid vært snakket om å bygge ny barneskole i Åkrehamn på ei tomt ved idrettsanlegget, omtrent 300 m fra planområdet. For tiden er det usikkert når ny skole vil bli bygd. Grindhaug, Ådland og Sevland er andre barneskoler med god kapasitet, som alle ligger innenfor en avstand på 2 km. Ungdomsskole med god kapasitet og videregående skole med yrkesfag ligger omtrent 0,5 km fra planområdet.

Teknisk infrastruktur

Eksisterende bebyggelse på gnr. 15/83 er koblet til ledningsanlegg for vann, avløp og overvann i Røysane. Anlegget for vann og avløp har god kapasitet og vil kunne dekke behovet for den planlagte bebyggelsen. Det er også tilgjengelig vanntilførsel i krysset Åkravegen-Bedehusvegen-Austigard.

Det gis ikke lenger tillatelse til utbygging som medfører merbelastning på kommunale overvannsledninger. Økt avrenning som følge av større andel tette flater etter utbygging må derfor fordrøyes før det kan slippes inn på kommunalt nett.



Kartet viser eksisterende ledningsnett for vann, avløp og overvann i planens nærområde.

Beredskap og ulykkesrisiko

Planområdet har kort veg til beredskapsinstitusjoner som brannstasjon og legevakt, og mulighet for å hente brannvann både fra vegkrysset i øst og fra Røysane i vest.

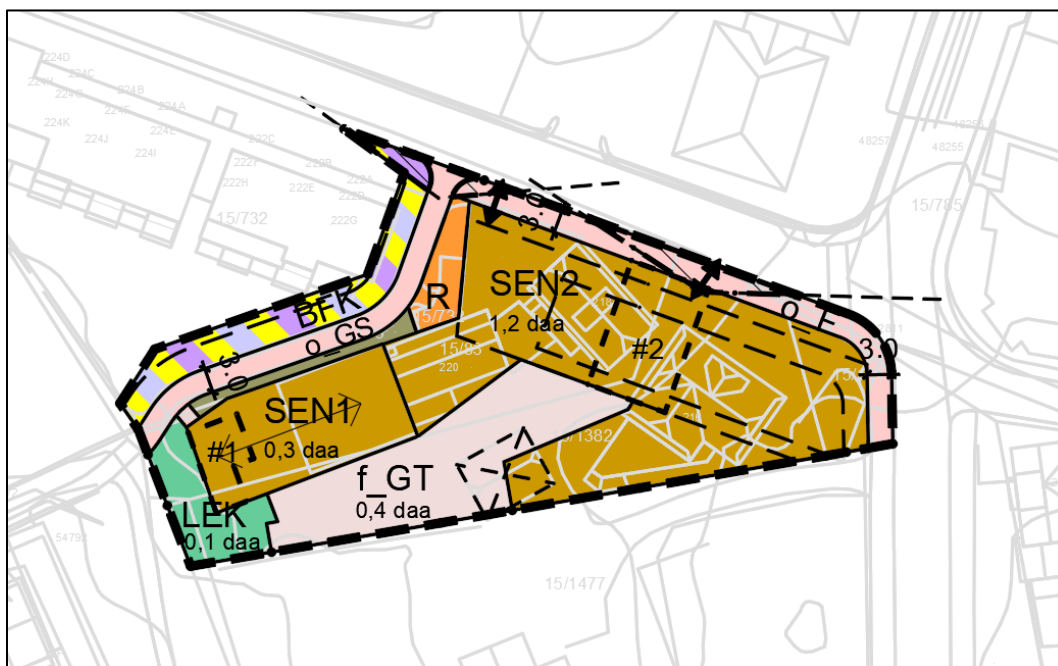
5. Planforslaget

Overordnet ide

Planområdet er til sammen 2,7 daa stort. Hensikten med planen er å legge til rette for fortetting i området, med utvidelse av eksisterende næringslokaler og etablering av inntil 17 nye leiligheter.

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. 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. 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.

Planen legger opp til at området skal tilrettelegges med parkeringsanlegg under bakkenivå og tilgjengelige utearealer for lek og uteopphold på bakkenivå og på tak. Planlagt arealbruk er vist i plankartet og kommentert i tabellen under.



Planforslaget

	Kommentar	Areal (m ²)
Bygninger og anlegg (§12-5 nr. 1)		
Sentrumsformål (SEN)	Bebyggelsen innenfor områdene skal nyttes til bolig, forretning, kontor eller næring i form av bakeri, håndverks og tjenesteytende næringsvirksomhet. Hotellvirksomhet tillates ikke. Område SEN1 skal bygges ut som en del av byggetrinn 1, mens SEN2 kan bygges ut på et senere tidspunkt. Lokaler i 1. etasje med fasade mot Åkravegen skal innredes for næringsaktivitet og publikumsretta funksjoner på gatenivå, og ha åpne fasader mot veg. Differensierte bestemmelser om høyde og takform skal sikre tilstrekkelig lys og luft til boligene innenfor og i nærheten av området.	1500
Renovasjonsanlegg (R)	Anlegget er opparbeidet og brukes i dag av sameiet	65

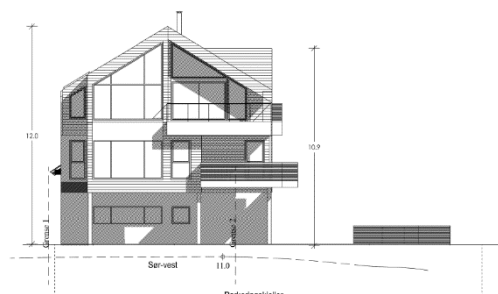
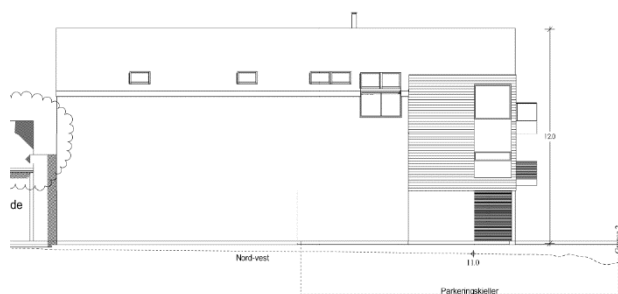
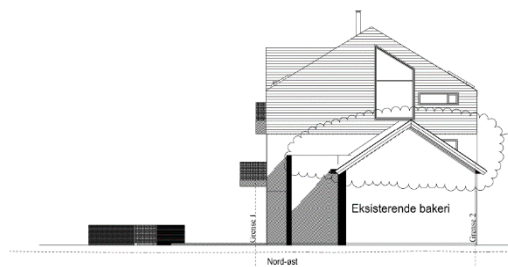
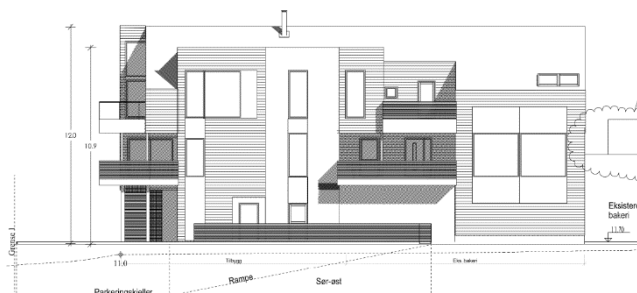
	Røysagården (gnr. 15/732) som eier arealet. Planen gir mulighet for, men stiller ikke krav om, framtidig etablering av felles anlegg for Røysagården og Haugegården, med nedgravde containere.	
Lekeplass (LEK)	Lekeplassen skal opparbeides som en del av første byggetrinn og utformes som en helhet sammen med bestemmelsesområde #1. Lekeplassen skal være felles for eksisterende og framtidige boliger på gnr. 15/83 og 1382.	130
Kombinert bebyggelse og anleggsformål – Bolig / forretning / kontor (BFK)	Omfatter eiendom utbygd til boligformål i dag og regulert med samme formål som i gjeldende plan. Gjeldende planbestemmelser videreføres. Arealet er med i planen for justering av byggegrense i samsvar med justert gs-veg.	210
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§12-5 nr. 2)		
Fortau (F)	Planen viser fortau langs Austigard fram til kryssing av Åkravegen, og videre fram til eksisterende gs-veg mellom nye byggeområder og Røysagården.	200
Gatetun (GT)	Gårdsplassen er vist til gatetun og skal være felles for gnr. 15/83 og 1382. Plassen vil bli et område for blandet trafikk og fellesfunksjoner. Ved utbygging av trinn 2 kan noen av funksjonene som skaper trafikk i gatetunet flyttes nærmere vegen, og tunet i større grad prioriteres som en halvprivat sone for uteopphold.	425
Gang- og sykkelveg (GS)	Gang- og sykkelvegen er ikke etablert helt i samsvar med gjeldende plan, og en liten del i overgangen mellom gnr. 15/732 og parken er ikke opparbeidet. I planen er plassering av gs-vegen justert i tråd med faktisk plassering. Den delen av gang- og sykkelvegen som mangler i forbindelsen mellom Åkravegen og parken, vil bli opparbeidet samtidig med byggetrinn 1.	170
Annen veggrunn – grøntareal (AVG)	Arealet mellom gang- og sykkelvegen og bebyggelsen på gnr. 15/83 er vist til annen veggrunn-grøntareal. Arealet eies i dag av sameiet Røysagården.	45
Totalt		2,7 daa
Hensynssoner (§12-6)		
Frisiktsoner (H_140)		90
Bestemmelsesområder med vilkår for utforming og bruk av byggeareal (§12-7 nr. 2)		
Lek (#1)		55
Adkomst (#2)		160

Bebyggelse, struktur og tiltak

Byggetrinn 1

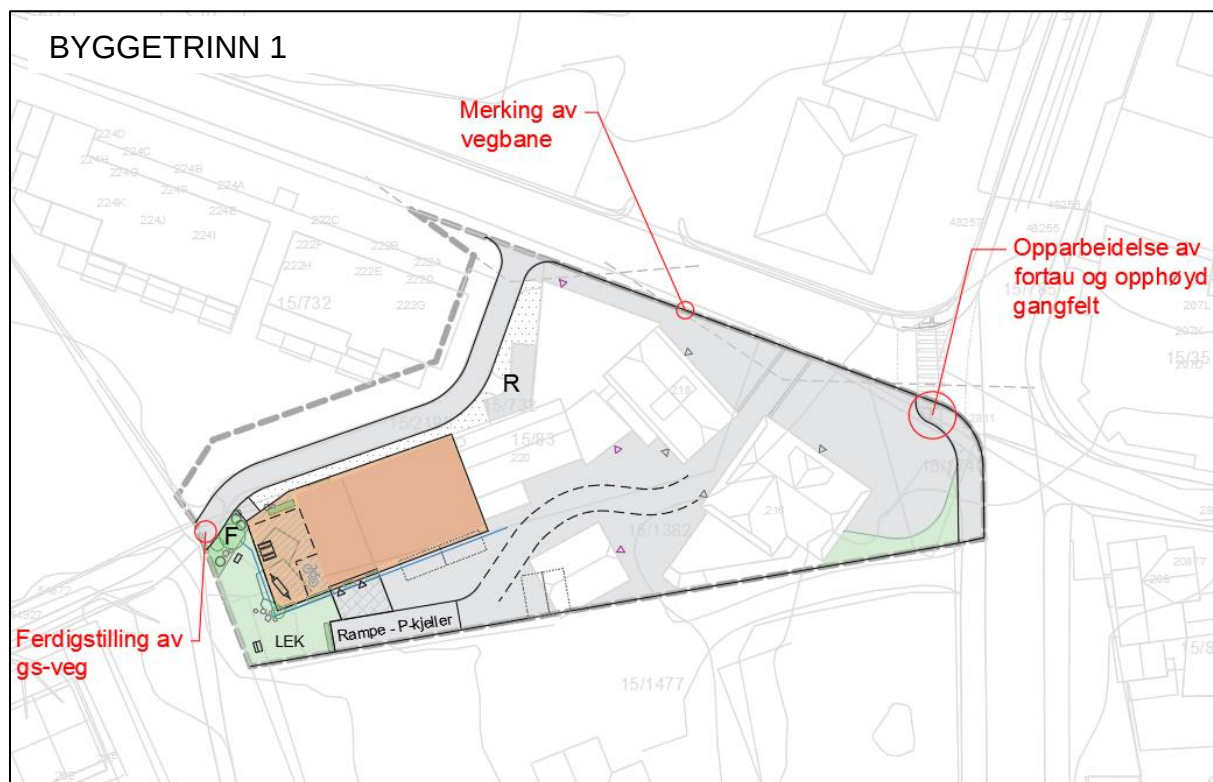
Første byggetrinn omfatter vestlige del av eksisterende bakeri og arealene sør og vest for bygget, vist som SEN1, GT og LEK i plankartet. Ny bebyggelse skal etableres som tilbygg til eksisterende bakeri og tilrettelegges med parkeringskjeller i underetasjen og adkomst via gårdsplassen. I 1. etasje vil 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.

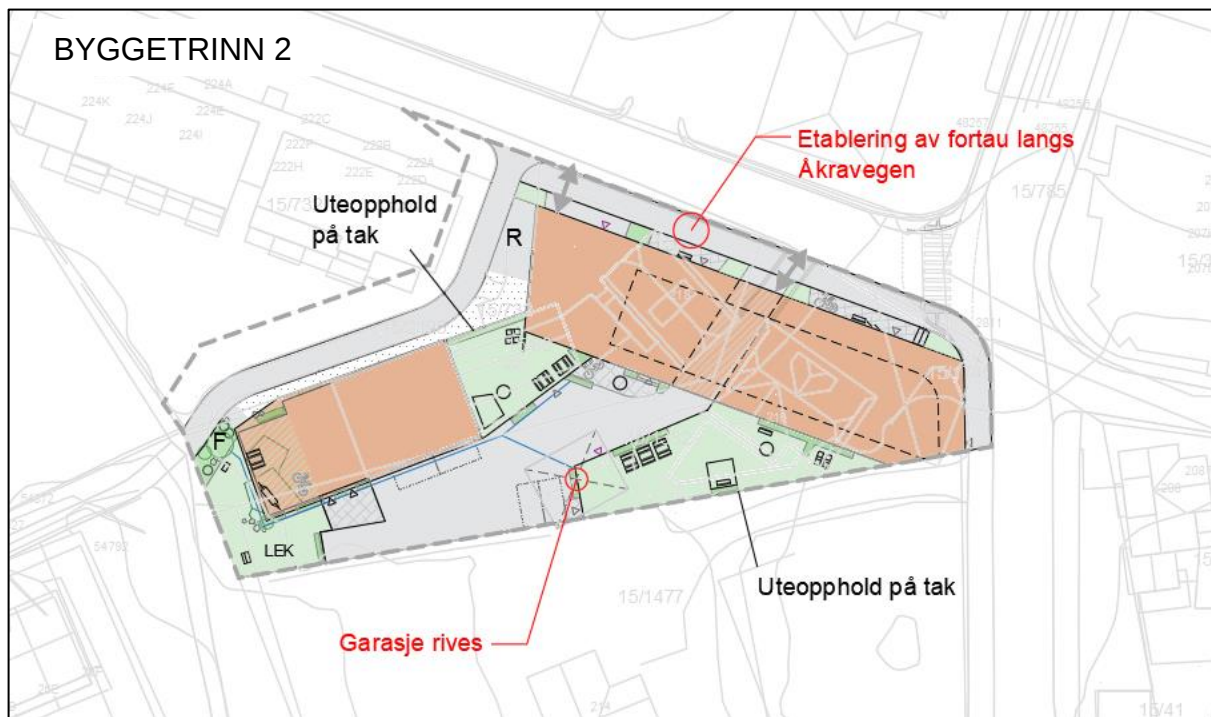


Fasadetegninger, Sør-øst.

Nord-øst



Planene for byggetrinn 1 og 2 viser prinsippet for plassering av ny bebyggelse og disponering av utearealene. I forbindelse med byggetrinn 1 skal lekeplass, forlengelse av fortau, opphøyd gangfelt og siste del av gs-vegen opparbeides, og vegkant langs Åkravegen merkes. Kjøreareal gjennom gårdsplassen, fra Åkravegen til P-kjeller, skal også merkes og holdes fritt for hindringer. 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. Varelevering vil foregå som i dag fram til utbygging av trinn 2. Da kan leveringen flyttes nærmere vegen. Detaljert utomhusplan skal utarbeides for det enkelte byggetrinn/tiltak.



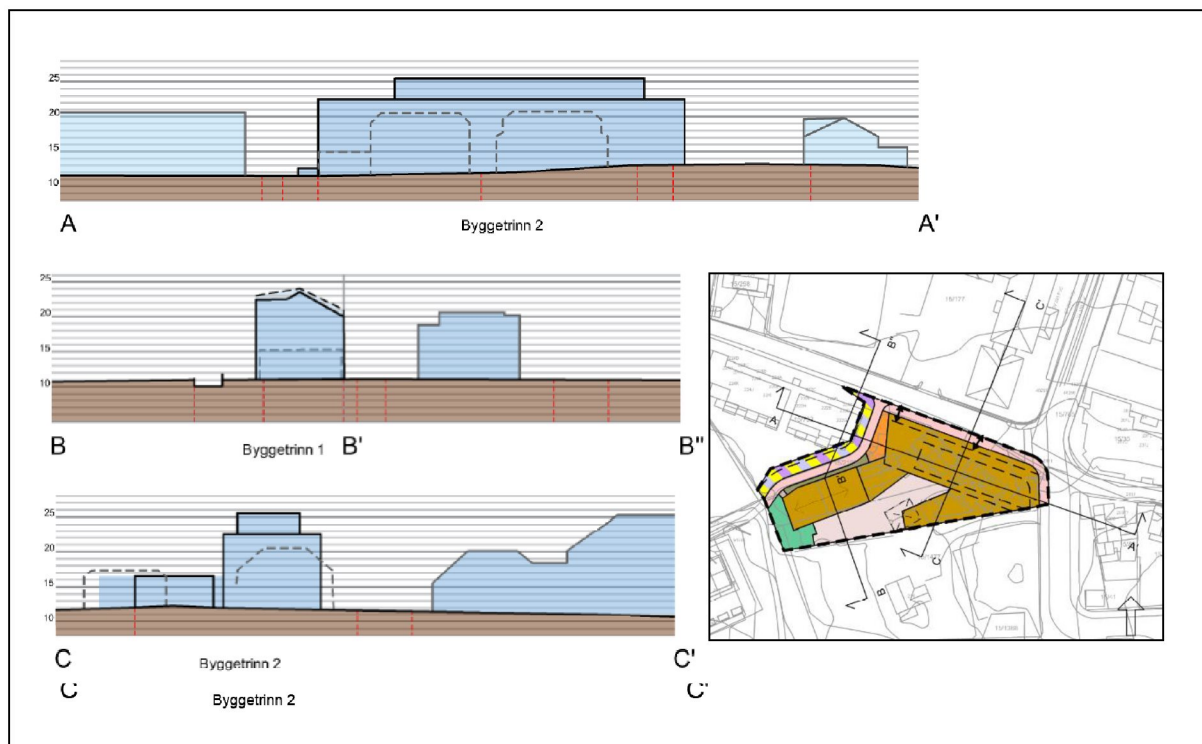
Byggetrinn 2

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 for boligene i trinn 2 kan etableres på tak.

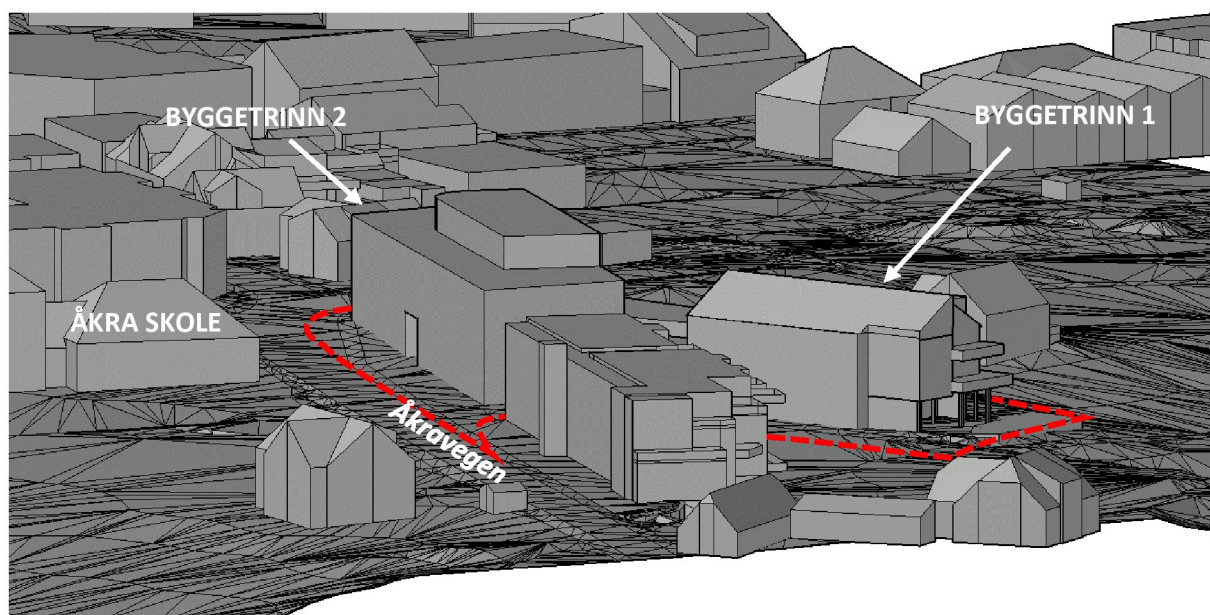
Gjennomføring av trinn 2 som foreslått innebærer at eksisterende bygninger rives og nye bygg oppføres som sammenhengende bebyggelse for begge eiendommene. For å sikre adkomst til gårdsplassen skal det i første etasje etableres en åpning i bebyggelsen. Passasjen er vist som bestemmelsesområde i planen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

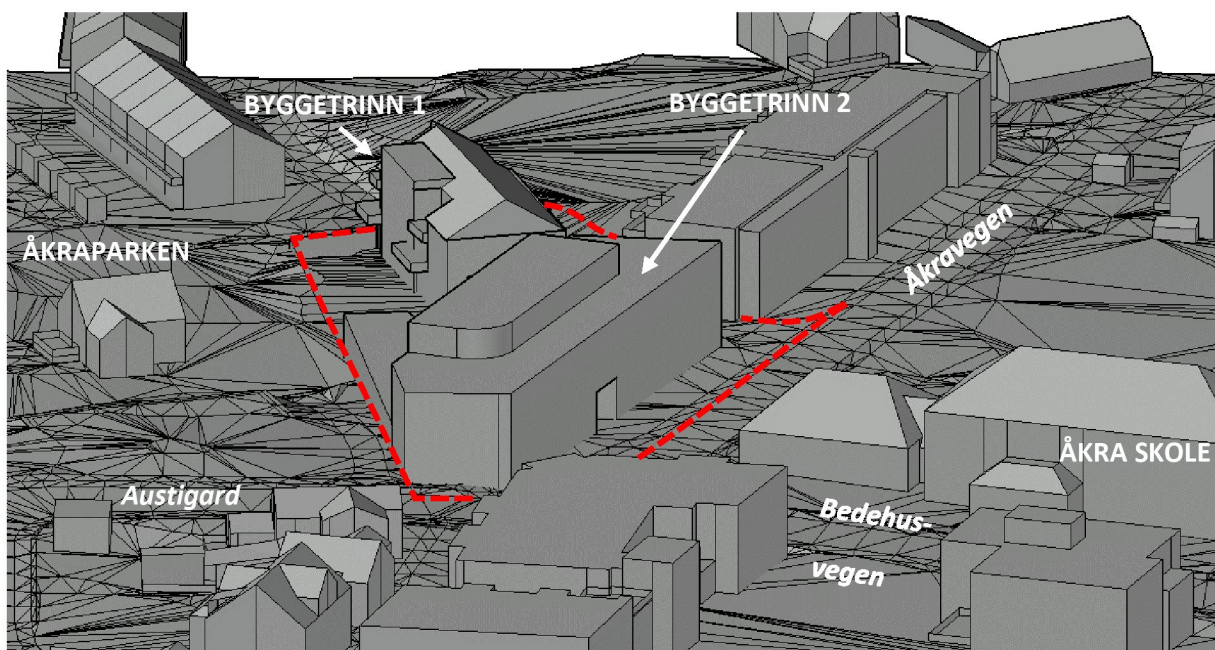
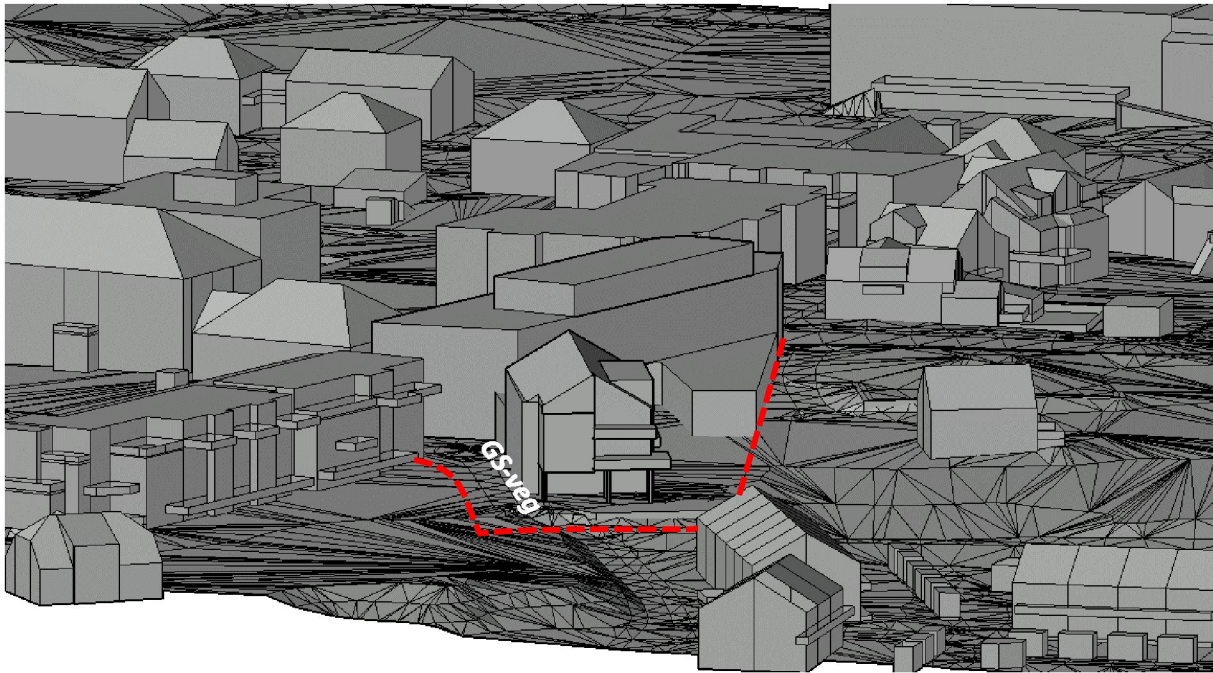
Byggegrense for ny bebyggelse er satt til 5 m fra regulert vegkant i samsvar med byggegrense i gjeldende plan og eksisterende fasade ved Røysagården. Det er også vist nytt fortau langs Åkravegen.

Det foreligger ikke planer om nye tiltak innenfor dette området nå, og det er derfor ikke utarbeidet detaljerte byggetegninger. Snitt og illustrasjoner på de neste sidene viser prinsippet for utbyggingen og gir et bilde av hvordan kvartalet vil framstå etter ferdig utbygging.



Snitt med oppriss som viser eksisterende og planlagt bebyggelse. Bygninger som vil utgå ved gjennomføring av planen er vist med stiplet linje.





Utnyttingsgrad og boligtetthet

Etter ferdig utbygging kan området bebygges med %BYA på 100% innenfor arealene avsatt til formålet sentrum. Samlet sett vil det gi %BYA i underkant av 70% for eiendommene totalt sett. Ny bebyggelse kan etableres helt ut til eiendomsgrense der det ikke er satt egen byggegrense, og byggesøknad må utarbeides med brannkonsept.

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.

Bygningenes plassering og utforming

Bygningsmassens hoveddeler i byggetrinn 1 og 2 er utformet som to uavhengige volumer, med lavere bygningsdeler som knytter dem sammen og danner rammer for gårdsrommet på bakkenivå. Åpningen mellom de to bygningsdelene vil bidra til dynamikk i bygningsmassen og motvirke uheldige lokalklimatiske forhold som turbulens eller stillestående luft, som kan oppstå rundt store sammenhengende bygningsflater. Regulert gang- og sykkelveg mellom eksisterende bebyggelse på naboeiendommen og byggeområdene i denne planen vil også bidra med luft og rom mellom bygningsvolumene i området.

Nye bygg innenfor planen vil få åpne fasader i to retninger for alle etasjer som skal benyttes til boligformål, og samtlige leiligheter kan etableres med balkong mot sør. Taket på de laveste bygningsdelene kan opparbeides som felles takterrasser og tilrettelegges for uteopphold ved gjennomføring av byggetrinn 2.

Sol og skygge

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 skyggevirkingen 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 tilfredsstillende 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.

Samferdselsanlegg

Planområdet ligger ved vegkrysset mellom Åkravegen, Austigard og Bedehusvegen, alle er kommunale veger og en del av det interne vegsystemet på Åkra. Adkomst fra Åkravegen er vist i planen, med frisktsoner i tråd med kommunal norm.

Vegareal, før og etter

I gjeldende reguleringsplan har Åkravegen og Austigard bredde på 7 m og fortau, men eksisterende vegareal er ikke opparbeida i samsvar med gjeldende plan. I Åkravegen er overgangen mellom vegbanen og tilgrensende areal til dels utflytende og vegarealet framstår som utydelig. Austigard er etablert med tydelig veg- og fortauskant, men opparbeida veg avviker noe fra regulert veg.

Ved utarbeidelse av ny plan er plangrense mot nord og øst satt i formålsgrense for kjøreveg. Vegkant og plangrense er satt ut fra en helhetsvurdering av eksisterende vegsituasjon og gjeldende plan. Grense mot Åkravegen er videreført som i gjeldende plan, og det legges opp til at vegarealene skal få en tydeligere markering ved gjennomføring av byggetrinn 1. Formålsgrense mot Austigard i øst er justert noe og tilpasset eksisterende veg. Ny vegkant og plangrense er satt 3 m fra regulert senterlinje i gjeldende plan. Justeringen vil innebære en reduksjon av regulert vegbredde med 0,5 m,

men ny kjørebanebredde vil være i tråd med kommunens norm for gatebredde i sentrumsområder og tilnærmet lik dagens vegsituasjon.

Skoleveg og trafiksikkerhet

Området ligger like ved skolen og alle vegareal i nærområdet er aktuelle som skoleveg. Gs-vegen mellom parken og Åkravegen og fortauet langs Austigard er viktige ledd i vegsystemet for gående og syklende. 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 og utbedring av det opphøyde gangfeltet skal skje i forbindelse med gjennomføring av byggetrinn 1. I tillegg skal gang- og sykkelvegen ferdigstilles og overføres til kommunen.

Internt vegsystem

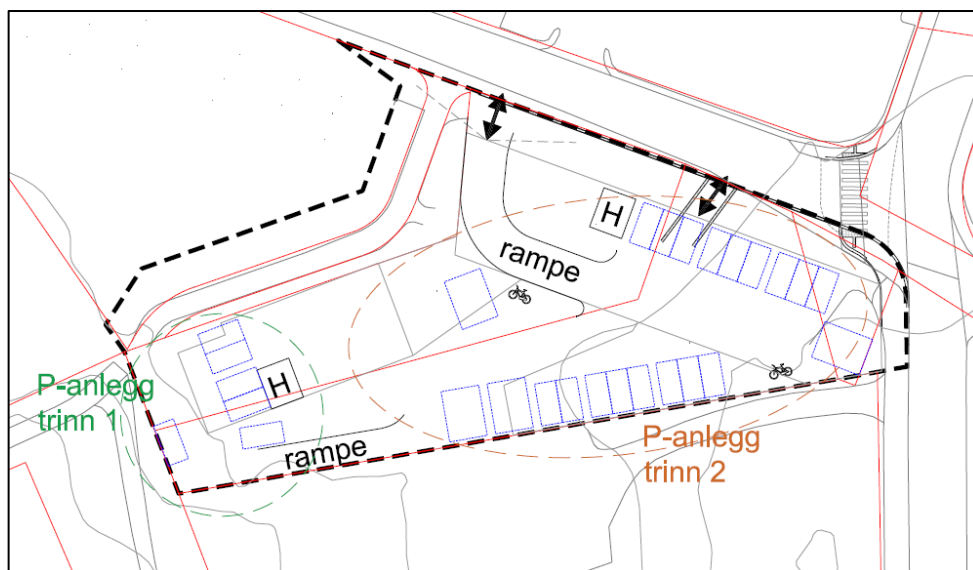
Internt i planområdet er trafikkarealet vist som gatetun og skal legges til rette for blandet trafikk. I dag foregår det varetransport til forretningen og bakeriet med varebil/liten lastebil inne på gårdsplassen. Den aktiviteten vil fortsette som i dag fram til eksisterende bebyggelse rives og trinn 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.

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 m². Etter etablering av byggetrinn 1 vil arealet for forretning og næring utgjøre ca. 750 m² og innebære krav om minst 8 parkeringsplasser. Det er vanskelig å anslå hvor stor andel av byggeområdet som vil tas i bruk til forretning og næringsformål ved utbygging av trinn 2. Ut fra en antakelse om at inntil 60% av arealet kan tas i bruk til formålet, vil forretning- og næringsarealene utgjøre ca. 900 m² og tilsvare 9 parkeringsplasser. Plassene skal fortrinnsvis etableres i parkeringsanlegg under bakkenivå, men areal for gatetun kan også benyttes til formålet.

	Parkering, bil	Parkering, sykkel
Byggetrinn 1, bolig	7	8
Byggetrinn 1, forretning/næring	8	8
TOTALT - BYGGETRINN 1	15	16
Byggetrinn 2, bolig	22	26
Byggetrinn 2, forretning/næring	9	9
TOTALT - BYGGETRINN 2	31	35



Planen viser disponering av parkeringsarealer under bakkenivå. Rampen i byggetrinn 1 kan tas bort, og parkeringsarealet i første trinn slås sammen med ny parkeringskjeller ved utbygging av trinn 2.

Oppsummering – 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 trafikantgrupper 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

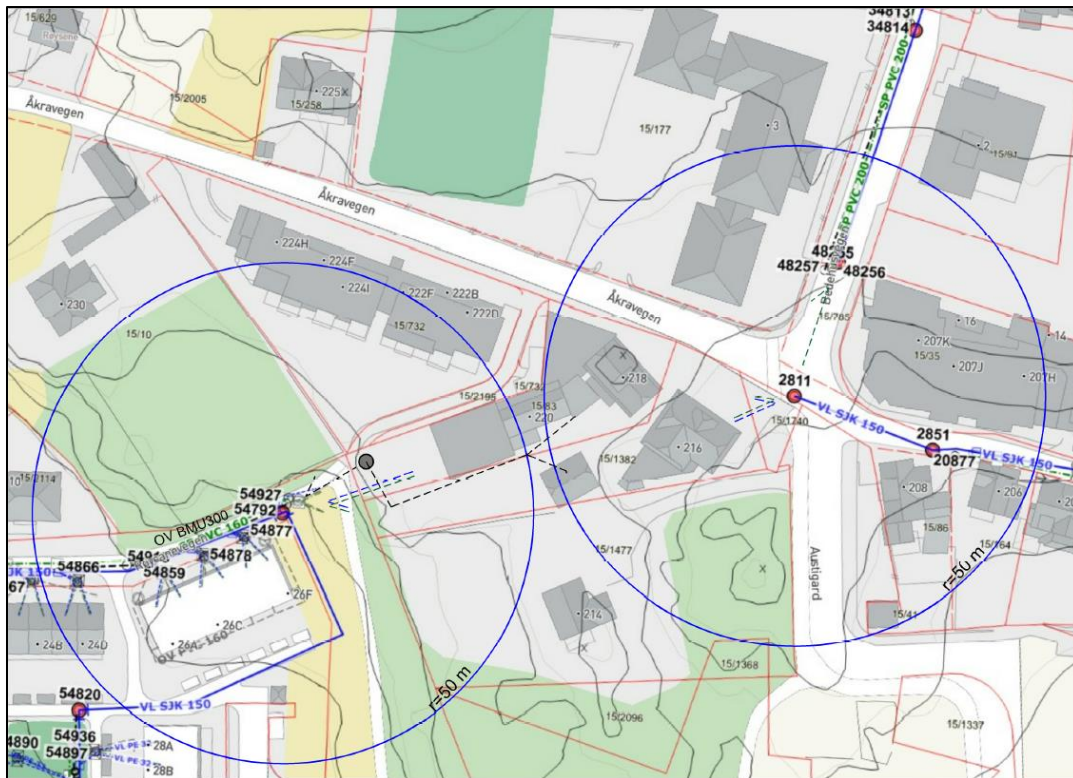
Ved full utbygging vil også disse tiltakene bli gjennomført:

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

Teknisk infrastruktur

Vann og avløp

Området har flere muligheter for tilkobling til kommunalt ledningsanlegg for vann og avløp (vist med blå/grønne stipla piler i skisse til teknisk plan). Det finnes ledninger med tilstrekkelig kapasitet både i Røysane, Bedehusvegen og Åkravegen. Eksisterende bebyggelse innenfor byggetrinn 1 er tilknyttet anlegget i Røysane. Dette ledningsnett er etablert som ringledning og har god kapasitet. Påkobling der anses som mest hensiktsmessig for framtidig utbygging innenfor området. Ved separat utbygging av gnr. 15 bnr. 1382 kan påkobling til eksisterende vannledning i krysset og avløpsledning i Bedehusvegen vurderes som alternativ løsning. Avløpsledning kan etableres ved selvfall uavhengig av løsning.



Skisse til teknisk plan.

Brannvann

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

Overvannshåndtering

Overvann fra området håndteres i dag ved infiltrasjon i grunnen eller bortledning via eksisterende kummer og kommunal overvannsledning. Området ligger ved et høydedrag og det er ingen vassdrag i umiddelbar nærhet som vil true området ved en flomsituasjon, men ved videre utbygging vil det ikke bli gitt tillatelse til merbelastning av kommunale overvannsledninger. Økt avrenning som følge av økt andel tette flater må derfor fordrøyes før det slippes videre.

Overvannet innenfor området vil bli ledet til eget fordrøyningsanlegg ved områdets laveste punkt (vist som svart punkt i skisse til teknisk plan), før det slippes inn på kommunal overvannsledning ved Røysane. System for fordrøyning skal planlegges i sammenheng med områdets grøntanlegg. Beregninger tilsier at det vil bli behov for et fordrøyningsvolum på nær 10 m³ for 20 års nedbørshendelse. 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. Det vil tilsvare et anlegg på inntil 15,5 m³. Detaljprosjektering og nærmere dokumentasjon av anlegget skal foreligge ved byggesøknad.

Renovasjon

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.

Eiendomsforhold

Det foregår utstrakt sambruk av arealene innenfor området i dag. Gjennom regulering av fellesarealer i planen legges det opp til formalisering av denne praksisen og det gis rammer for videre sambruk.

Det foreligger skriftlig avtale mellom grunneierne om gjensidig vegrett, etablering og bruk av parkeringskjeller og oppføring av nybygg over eiendomsgrense for første byggetrinn. Planen er utarbeidet med grunnlag i denne avtalen. Ved utbygging av trinn 2 vil det være naturlig å fastsette fordeling av fellesarealene ved seksjonering.

Universell utforming

Fellesarealer, uteområder og ny bebyggelse vil bli planlagt og etablert etter prinsippene for universell utforming. Nye bygg vil bli etablert med heis og gatetunet skal utformes slik at det skal være lett å orientere seg. Alle mennesker skal kunne bruke omgivelsene uten tilpasning eller spesiell utforming.

Grønnstruktur

Offentlig grønnstruktur

Planområdet ligger like ved Åkraparken og kulturaksen gjennom Åkra, og vil få direkte adkomst til opparbeida, offentlige uteområder og forbindelse til viktige turområder som Åkrasanden og Åkramarka.

Felles uteoppholdsarealer

Internt i området vil det som en del av første byggetrinn bli opparbeidet nærlekeplass på bakkenivå i en størrelse på til sammen 175 m². Lekeplassen er sør- og vestvendt og vil få gode solforhold og god skjerming mot vind og regn.

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. Det er stilt krav i planen om at området etter ferdig utbygging skal ha fellesarealer tilrettelagt for lek og uteopphold som tilsvarer minst 20 m² pr. boenhet.

Arealoversikt	Interne arealer for felles uteopphold ihht. planforslaget og vedlagt utomhusplan	
	BYGGETRINN 1 (m ² pr. bolig)	BYGGETRINN 2 (m ² pr. bolig / 17 boliger)
Lekeplass	175 m ² (35)	175 m ² (10)
Uteopphold på tak		350 m ² (20)
Uteopphold på bakkenivå	30 m ² (6)	140 m ² (8)

Privat uteopphold

Hver boenhet skal ha minst 8 m² privat, utendørs oppholdsareal med gode solforhold. Boenhetene vil bli etablert med balkonger for å imøtekomme behovet for privat uteopphold.

Oppsummering – grønnstruktur

Med krav om minst 20 m² fellesareal for uteopphold pr. boenhet, tilfredsstillers ikke planforslaget krav i gjeldende kommuneplan om minst 50 m² opparbeidet areal for lek og uteopphold pr. bolig i nye boligområder. I regionalplan for Haugalandet er tilsvarende krav 20 m² pr. boenhet, men regionalplanen har et tilleggskrav om at arealet skal etableres på bakkenivå. Planforslaget legger opp til at en del av de felles uteoppholdsarealene kan etableres på tak, men fastsetter at lekeplassen skal etableres på bakkeplan.

Som arealoversikten over viser, planlegges det for en større andel felles uteoppholdsareal enn planforslaget stiller krav om. Årsaken til at det ikke er satt høyere arealkrav i planen er usikkerheten rundt gjennomføring av byggetrinn 2. Vi vet ikke nå hvordan sentrumsarealene sør for planområdet vil være utbygd når trinn 2 settes i gang. Utbygger ønsker derfor en viss fleksibilitet når det gjelder fordeling og utforming av uteoppholdsarealene ved fullføring av planen. Dersom deler av utearealene i foreliggende utomhusplan ikke skulle egne seg til formålet på utbyggingstidspunktet, kan man likevel oppnå gode felles uterom innenfor prosjektet. De interne uteoppholdsarealene er oppdelt i flere områder og ulike nivå, og kan derfor brukes av forskjellige mennesker og ulike aktiviteter samtidig.

På grunn av områdets nærhet til rommelige, offentlige friområder ansees boligene å ha god tilgang til arealer egnet for utendørs aktivitet, opphold og rekreasjon.

Barn og unges interesser

Området er ikke i bruk til opphold eller lek for barn og ungdom i dag, men parken 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, trafikksikkerheten for gående og syklende i krysset forbedres og området bli opparbeidet med lekeplass og møblering for uteopphold.

Naturmangfold

Planområdet omfatter arealer som allerede er bebygd og som grenser mot opparbeidete 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 vi vet 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 påses at slike arter ikke etableres i anlegget.

Kulturminner

Det er ikke registrert funn av automatisk freda kulturminner innenfor området. Eksisterende bygninger og anlegg er heller ikke vurdert å være bevaringsverdige. Dersom det likevel skulle bli gjort funn i forbindelse med gjennomføring av planen, skal det varsles kulturminnemyndighetene og arbeidet stanses omgående, slik at funnet kan vurderes av fagkyndig.

Lyd, støy og luftkvalitet

Det er ikke foretatt støyberegning ved utarbeidelse av planen. Området ligger utenfor gul støysone fra Fv. 547, og trafikken i det interne vegnettet er ikke så stor at grenseverdiene i T-1442 vil overskrides.

Det legges ikke opp til støyende eller forurensende aktivitet innenfor planområdet.

Anleggsfasen

Området befinner seg i et område der bebyggelsen ligger tett. Ved utbygging må det tas hensyn til eksisterende beboere, og støyende aktivitet må kun foretas på dagtid.

Etablering av ny bebyggelse innenfor området vil foregå i flere trinn. Første del av utbyggingen vil gjennomføres på arealene som ligger lengst fra veg. Det innebærer at det periodevis mens utbyggingen pågår vil bli nødvendig å ta i bruk gårdsplassen og tilgrensende arealer til anleggsarbeid. Det må utarbeides en gjennomføringsplan som viser hvilke arealer som kan tas i bruk i forbindelse med arbeidet, tidsplan for utbyggingen og konkrete løsninger for å ivareta sikkerheten under utbygging.

Ved byggetrinn 2 vil anleggsarbeidene foregå i tilknytning til veg med adkomst fra to retninger. Gjennomføringsplanen for trinn 2 må i tillegg til punktene nevnt over, sikre tilstrekkelig adkomst til bebyggelse fra første trinn.

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.

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.

Forholdet til overordna planer

Planen legger opp til fortetting i sentrumsområdet på Åkra og tilrettelegging for videreutvikling av eksisterende næringsliv med næringsarealer og publikumsretta funksjoner på gatenivå. Flere beboere vil bidra til økt liv i sentrumsområdet gjennom hele døgnet, og området kan etter endt utbygging få en boligtetthet på mellom 5 og 8 boliger pr. daa, i tråd med ambisjonene i regionalplanen for områdesentra. Arealformål og utbyggingsvolum samsvarer med føringene i kommunedelplanen for tilsvarende sentrumsarealer.

Kommunens norm for lek og uteopphold vil ikke innfris innenfor planens avgrensning, men området vil bli opparbeidet med nærlekeplass og felles og private uteoppholdsarealer i samsvar med arealkravet i regional plan. Området grenser til opparbeidet park og turtrasé, og er derfor godt stilt med offentlige utearealer i umiddelbar nærhet.

Gjennomføring av plan og økonomiske konsekvenser for kommunen

Gjennomføring av planen er ikke avhengig av tiltak som vil belaste kommunens økonomi.

6. ROS - analyse

6.1 Innledning

I henhold til plan- og bygningsloven § 4.3 skal risiko og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) utarbeides ved all planlegging. Målet med analysen er å gi en overordnet og representativ framstilling av risiko for skade på 3. persons liv og helse, materielle verdier og miljø i forbindelse med utbygging av området. Det skal foreslås avbøtende tiltak der det avdekkes forhold med kritisk risiko eller sårbarhet. Analysen inngår som en del av grunnlaget for å identifisere behov for risikoreduserende tiltak.

Følgende forutsetninger er lagt til grunn:

- Analysen omfatter kun risiko- og sårbarhetsvurdering knyttet til fysiske forhold i det aktuelle planområdet.
- Det forutsettes at fremtidige byggearbeider følger relevante lover og forskrifter. Dette innbefatter sikringstiltak og lignende.

6.2 Risikomatrise

For å gi en visuell kvantifiserbar framstilling av ROS-analysen er det benyttet en risikomatrise. Reguleringsplanveilederen til Miljøverndepartementet T-1490 samt temaveileder fra DSB: Samfunnssikkerhet i plan- og bygningsloven danner grunnlaget for analysen.

• Rødt indikerer uakseptabel risiko. Tiltak må iverksettes for å redusere denne til gul eller grønn	
• Gult indikerer risiko som bør vurderes med hensyn til tiltak som reduserer risikoen	
• Grønt indikerer akseptabel risiko	

Tiltak som reduserer sannsynlighet vurderes først. Hvis ikke dette gir effekt eller er mulig, vurderes tiltak som begrenser konsekvensene.

For å komme frem til risikofaktor må en gange sannsynlighet med konsekvens. Dersom sannsynlighet er 2 og konsekvens er 4 vil risikofaktoren være 8 (gult).

Konsekvens Sannsynlighet	1. Ubetydelig	2. Mindre alvorlig/ en viss fare	3. Betydelig/ kritisk	4. Alvorlig/ farlig	5. Svært alvorlig/ katastrofalt
5. Svært sannsynlig/ kontinuerlig	5	10	15	20	25
4. Meget sannsynlig/ periodevis, lengre varighet	4	8	12	16	20
3. Sannsynlig /flere enkelttilfeller	3	6	9	12	15
2. Mindre sannsynlig/ kjenner tilfeller	2	4	6	8	10
1. Lite sannsynlig/ ingen tilfeller	1	2	3	4	5

Vurdering av sannsynlighet for uønsket hendelse er delt i:

1. **Lite sannsynlig/ ingen tilfeller:** Kjenner ingen tilfeller, men kan ha hørt om tilsvarende i andre områder.
2. **Mindre sannsynlig/ kjenner tilfeller:** Kjenner 1 tilfelle i løpet av en 10-års periode.
3. **Sannsynlig/ flere enkelttilfeller:** Skjer årlig/ kjenner til tilfeller med kortere varighet.
4. **Meget sannsynlig/ periodevis, lengre varighet:** Skjer månedlig/ forhold som opptrer i lengre perioder, flere måneder.
5. **Svært sannsynlig/ kontinuerlig:** Skjer ukentlig/ forhold som er kontinuerlig tilstede i området.

Vurdering av konsekvensene av uønsket hendelse er delt i:

1. **Ubetydelig/ ufarlig:** Ingen person eller miljøskader/ enkelte tilfeller av misnøye.
2. **Mindre alvorlig/ en viss fare:** Få/små person- eller miljøskader/ belastende forhold for enkeltpersoner.
3. **Betydelig/ kritisk:** Kan føre til alvorlige personskader/ belastende forhold for en gruppe personer.
4. **Alvorlig/ farlig:** (behandlingskrevende) person- eller miljøskader og kritiske situasjoner.
5. **Svært alvorlig/ katastrofalt:** Personskade som medfører død eller varig men; mange skadd; langvarige miljøskader.

6.3 Uønskede hendelser, konsekvenser og tiltak

Hendelse/Situasjon	Aktuelt	Sanns.	Kons.	Risiko	Kommentar
Naturrisiko					
Er området utsatt for, eller kan planen/tiltaket medføre risiko for:					
1. Masseras; kvikkleire; steinsprang	Ja	1	2	2	Se punkt 6.4
2. Snø-/is-/ sørperas	Nei				
3. Ras i tunnel	Nei				
4. Flom	Nei				
5. Flom ras: erosjon	Nei				
6. Radongass	Nei				
7. Vind	Nei				
8. Nedbør	Nei				
9. Overvann	Ja	2	2	4	Se punkt 6.4
10. Isgang	Nei				
11. Farlige terrenformasjoner	Nei				
12. Annen naturrisiko	Nei				
Sårbare naturområder og kulturmiljøer m.m					
Medfører planen/tiltaket fare for skade på:					
13. Sårbar flora	Nei				
14. Sårbar fauna	Nei				
15. Naturvernområder	Nei				
16. Vassdragsområder	Nei				
17. Drikkevann	Nei				
18. Automatisk fredet kulturminne	Nei				
19. Nyere tids kulturminne/-miljø	Nei				
20. Kulturlandskap	Nei				
21. Viktige landbruksområder	Nei				
22. Område for idrett/lek	Nei				
23. Parker og friluftsområder	Nei				
24. Andre sårbare områder	Nei				
Teknisk og sosial infrastruktur					
Kan planen få konsekvenser for:					
25. Vei, bru, tunnel, knutepunkt	Nei				
26. Havn kaianlegg, farleder	Nei				
27. Sykehjem; skole, andre institusjoner	Nei				

28. Brann, politi ambulanse, sivilforsvar	Nei				
29. Energiforsyning	Nei				
30. Telekommunikasjon	Nei				
31. Vannforsyning	Nei				
32. Avløpsanlegg	Nei				
33. Forsvarsområde	Nei				
34. Tilfluktsrom	Nei				
35. Annen infrastruktur	Nei				
Virksomhetsrisiko / menneskeskapte forhold					
Berøres planområdet av, eller medfører planen/tiltaket risiko for:					
36. Akutt forurensning	Nei				
37. Permanent forurensning	Nei				
38. Forurensning i grunn / sjø	Nei				
39. Støy, støv, lukt	Nei				
40. Sterkt/forstyrrende lys	Nei				
41. Vibrasjoner	Nei				
42. Høyspentlinje	Nei				
43. Skog- /gressbrann	Nei				
44. Større branner i bebyggelse	Ja	1	4	4	Se punkt 6.4
45. Dambrudd	Nei				
46. Vannmagasiner, med fare for usikker is, endinger i vannstand	Nei				
47. Endring i grunnvannsnivå	Nei				
48. Gruver, åpne sjakter, steintipper	Nei				
49. Risikofylt industri m.m	Nei				
50. Avfallsbehandling	Nei				
51. Oljekatastrofe	Nei				
52. Ulykke med farlig gods	Nei				
53. Ulykke i av- påkjørsler	Ja	2	2	4	Se punkt 6.4
54. Ulykke med gående/syklende	Ja	2	2	4	Se punkt 6.4
55. Vær/føre – begrensinger i tilgjengelighet til området	Nei				
56. Andre ulykkespunkt langs veg/bane	Nei				
57. Potensielle sabotasje-terrormål	Nei				
58. Annen virksomhetsrisiko	Nei				
Gjennomføring av planen					
Medfører tiltaket risiko for:					
59. Ulykke ved anleggsgjennomføring	Ja	2	3	6	Se punkt 6.4
60. Andre spesielle forhold ved utbyggingen/ gjennomføring	Nei				

6.4 Avbøtende tiltak

Punkt 1. Kvikkleire

Området ligger under marin grense og det kan befinne seg ustabile masser under området. Grunnen er ikke undersøkt, men området har et slakt terrengprofil, området er registrert med tynt løsmassedekke og tidligere utbygging i nærområdet har ikke avdekket forekomst av kvikkleire.

Punkt 9. Overvann

Opphoping av overvann er ikke et problem i området i dag. Men ved utbygging vil andelen tette flater øke, og med det også faren for at vannet renner inn i kjellere eller kan skade eksisterende bebyggelse i området nedstrøms fra byggeområdet. Det skal etableres parkeringskjeller under bakkenivå. Kjelleren må sikres mot flom og overvann fra området skal fordrøyes i eget anlegg før det slippes inn på kommunalt ledningsnett.

Punkt 44. Større branner i bebyggelse

Større branner er alltid en fare i tettbebygde områder, og et tilfelle kan få katastrofale følger. Deler av eksisterende bebyggelse innenfor området er av eldre dato, og er ikke prosjektert i tråd med gjeldende krav til brannhemming.

Området har tilgang for slokking fra flere kanter, og hovedadkomst til området skal dimensjoneres i tråd med brannvesenets veileder. Ved prosjektering av ny bebyggelse skal det utarbeides brannkonsept. Ulike bruksenheter skal for eksempel etableres som egne brannceller og bygningsdeler som ligger i nabogrense skal etableres med brannvegg.

Punkt 53 og 54. Ulykker i av- påkjørsler, ulykker med gående/syklende

Vegarealene i området er til dels uoversiktlige i dag og trafikantene som ferdes i området er ei sammensatt gruppe med både kjørende, syklende, gående, eldre og yngre mennesker. Det er likevel ikke registrert alvorlige ulykker i tilknytning til området. Utbedring av krysset og etablering av fortau vil være et risikoreduserende tiltak, mens økt trafikk til området og gjennom gårdsplassen kan øke risikoen for ulykker. Gatetun og sideareal til vegen må utformes og opparbeides med tanke på lav fart. Kjøreareal gjennom gårdsrommet skal merkes.

Punkt 59. Ulykke ved anleggsgjennomføring

Utbyggingen befinner seg i et område med tett bebyggelse og stor gjennomgangstrafikk av myke trafikanter. Området må gjerdes inn og sikres mot tilgang fra uvedkommende i byggeperioden. Arbeidet må for øvrig gjennomføres i tråd med krav til ivaretagelse av helse, miljø og sikkerhet.

6.5 Konklusjon

Det er ikke avdekket sårbarhet eller risiko ved området som tilsier at det ikke kan bygges ut etter planen.

7. Gjennomgang av innkomne merknader

OFFENTLIGE INSTANSER

Fylkesmannen i Rogaland, 12.09.2019

Fortetting og god utnytting 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.

Vår kommentar

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 områdets attraktivitet for trafikantergruppen. Planen stiller også krav om parkeringsplasser for sykkel. Merknaden er tatt til etterretning.

Rogaland fylkeskommune - Regionalplanavdelingen, 02.09.2019

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.

Vår kommentar

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.

Rogaland fylkeskommune - Seksjon for kulturarv, 16.09.2019

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.

Vår kommentar

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.

Haugaland brann og redning IKS, 10.09.2019

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

Vår kommentar

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.

Mattilsynet, 12.09.2019

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

Vår kommentar

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

PRIVATE MERKNADER**Sameiet Røysagården**, 18.10.2019

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.

Vår kommentar

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.

MUNTlige INNSPILL

Jorunn Græsdal, samtale pr. telefon 03.09.2019

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.

Vår kommentar

Det vises til øvrige kommentarer.

8. Avslutning og konklusjon

Planen legger til rette for videreutvikling av en del av sentrumsområdet på Åkra, med utbygging av nye boliger og utvidelse av eksisterende næringslokaler. Forslag til reguleringsplan er utarbeidet etter føringer gitt i overordna planer. Tema som ikke tilfredsstiller gjeldende krav er beskrevet særskilt.

Det er lagt til grunn at planforslaget er tilstrekkelig vurdert, og at framtidig utbygging kan tilpasses eksisterende bebyggelse og omgivelser på en god måte.