



Innkalling

Utvalg:	Hovedutvalg teknisk og miljø
Møtested:	Teams
Dato:	19.01.2021
Tid:	Kl. 17:00

Forfall med kortfattet begrunnelse og eventuelle habilitetsspørsmål meldes snarest til møtesekretær på valg@karmoy.kommune.no eller på telefon 52 85 74 21 / 19 / 22.

Varamedlemmer møter kun etter nærmere avtale med sekretariatet.

Saksliste

Sak nr.	Sakstittel
001/21	Invitasjon til deltakelse i dagsturhytteprosjektet
002/21	Vedtak i klagesak - Nybygg enebolig - gnr. 12 bnr. 180 - Sevland - klage på vilkår i rammetillatelse
003/21	Vedtak i klagesak - Nybygg enebolig - gnr. 5 bnr. 161 - Skippervegen 1
004/21	1027 - Vedtak klage - Kong Ferking - Detaljregulering
005/21	2121 - Plansak for offentlig ettersyn - Haugegården - Detaljregulering
006/21	226-22 -Detaljregulering for Åkra sentrum I og II. Endring fra lekeplass til bolig 15/937 og regulering av lekeplass på 15/843
007/21	Samlesak for spørsmål

<Kopervik>, 08.01.2021

Rune Midtun
leder



Sakshandsamar: Maria Kristiansen

Kommunedirektør/rådmann:

Saksnr.	Utval	Møtedato
001/21	Hovedutvalg teknisk og miljø	19.01.2021

Invitasjon til deltakelse i dagsturhytteprosjektet

Rådmannens forslag til vedtak:

Det innarbeides midler til dagsturhytteprosjektet i budsjett for 2022 og administrasjonen delegeres ansvar for plassering og plan for drift.

Saksutredning

Sammendrag

Rogaland fylkeskommune og Sparebankstiftelsen SR – Bank har invitert Karmøy kommune med i dagsturhytteprosjektet. Utgiftene fra prosjektet er tenkt dekket inn via spillemidler, momskompensasjon, midler gitt av Sparebankstiftelsen SR – Bank og en kommunal egenandel. For videre arbeid med prosjektet trengs et politisk vedtak om innarbeiding av midler til dagsturhytteprosjektet i budsjett for 2022 og at administrasjonen delegeres ansvar for plassering og plan for drift.

Bakgrunn for saken

Karmøy kommune har fått invitasjon fra Sparebankstiftelsen SR - Bank og Rogaland fylkeskommune til å delta i dagsturhytteprosjektet. Formålet med prosjektet er å stimulere til at barn og voksne skal komme seg oftere ut på tur og i fysisk aktivitet. Dagsturhyttene skal være et lavterskeltilbud hvor en etablerer en hytte for ly i vær og vind som er lett tilgjengelig for turgåere i alle aldre.

Saks- og faktaopplysninger

Prosjektet er en videreføring fra Vestland fylke hvor dagsturhyttene har vært en stor suksess og kan vise til høye besøkstall. Hyttene har et felles design og er på 15 kvm innvendig, med en enkel utføring med en dør og vinduer. Hyttene kommer med vedovn og solcellepanel for belysning under takutstikk og ved inngangsparti. De har brent bekledning og aluminiumsbekledd vinduer slik at hyttene er ganske vedlikeholdsfrie.

Det er satt opp en rekke kriterier for plassering av dagsturhytten og valg av turmål.

- Turen skal være lett tilgjengelig for alle innbyggere i kommunen og hytten bør kunne nås med mellom 25 og 45 minutters gange.
- Startpunkt for turen bør kunne nås med innen 15 minutter fra kommunesenteret.

- Tilgjengelighet til turmålet hele året bør vurderes.
- Hytten kan plasseres maks 700 meter over havet.
- Grunnen hvor hytten skal plasseres må ha fast fjell. Kommunen må dekke kostnadene for opparbeiding av grunnen før montering av hytten.
- Plassering må ta hensyn til landskapsvern, kulturminner, LNF – område, sårbar skog, dyre – og planteliv.
- Parkeringskapasiteten ved startpunkt må være god, eventuelt ha potensiale for utbedring.
- Hytten skal helst plasseres i tilknytning til en allerede etablert tursti/turvei.
- Kommunen får 250 000,- til dagsturhytten av Sparebankstiftelsen SR – Bank som utbetales når hytten er bekreftet satt opp.
- Prosjektet har en varighet på to år, siste frist for å søke om støtte til prosjektet er i 2022.
- Kommunen må søke om spillemidler til hytten, inntil 1/3 av totalkostnaden dekkes og maks tilskudd er 1 000 000,-.
- For å få godkjent spillemiddelsøknad må hytten være den del av en vedtatt kommunal plan som omfatter idrett og fysisk aktivitet.
- Kommunen som er hytten er ansvarlig for tilsyn og vedlikehold. Hvordan tilsynet organiseres er opp til hver enkelt kommune.
- Dersom hytten plasseres på privat grunn skal det foreligge en tinglyst avtale med grunneier om rett til bruk i minimum 30 år.

I invitasjonen fra Fylkeskommunen ligger det eksempler på finansiering ut i fra en antatt kostnad på kr 1 000 000.

Spillemidler	333 000
Sparebankstiftelsen SR – Bank	250 000
Mva kompensasjon	180 000
Kommunal egenandel inklusiv opparbeiding av tomt	237 000

Kostnader til opparbeiding av sanitæranlegg er ikke tatt med i kostnadsoverslaget. Det er heller ikke tatt med kostnader for drift og vedlikehold. Sektor samferdsel og utemiljø har ikke mulighet eller kapasitet til å drifte og vedlikeholde en slik hytte. En forutsetning for at prosjektet kan realiseres må derfor være at vi får til en avtale med en organisasjon som tar på seg drift og vedlikehold mot en årlig betaling.

Vurdering

Deltakelse i et slikt fellesprosjekt gir god markedsføring for kommunen og det er et lavterskeltilbud som kan stimulere barn og voksne til økt fysisk aktivitet.

Spillemidler og tilskuddet fra Sparebankstiftelsen SR – Bank gjør at prosjektet kan realiseres med bruk av relativt lite egne midler.

Rådmannens konklusjon

Det anbefales at det innarbeides midler til dagsturhytteprosjektet i budsjett for 2022 og administrasjonen delegeres ansvar for plassering og plan for drift

Vedlegg:

Dagsturhytter Rogaland vedlegg

Kriterier for plassering av dagsturhytta og valg av turmål



Sakshandsamar: Gry Trovåg Hansen

Kommunedirektør/rådmann:

Saksnr.	Utval	Møtedato
002/21	Hovedutvalg teknisk og miljø	19.01.2021

Vedtak i klagesak - Nybygg enebolig - gnr. 12 bnr. 180 - Sevland - klage på vilkår i rammetillatelse

Forslag til vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø opprettholder vedtak i delegert sak nr. 417/20.

Saken oversendes Statsforvalter i Rogaland for klagebehandling.

Saksutredning

Saks- og faktaopplysninger

I delegert sak nr. 417/20 ble det gitt rammetillatelse for oppføring av enebolig. Vilkår i rammetillatelsen ble påklaget av ansvarlig søker i brev datert 03.12.2020. Klagen er innkommet rettidig.

Klagen

I klagen fremkommer i hovedsak følgende punkter:

- Klager viser til at kommunen har opplyst at vilkåret er satt i medhold av plan- og bygningsloven § 18-2, og at i motsetning til § 18-1 er § 18-2 en «kan» bestemmelse, og loven stiller ikke et krav at regulerte fellesareal må bli opparbeidet, men gir kommunen en mulighet til å kreve at dette blir opparbeidet.
- Klager viser videre til at rammetillatelsen inneholder ingen begrunnelse for hvorfor det er stilt krav om opparbeiding, og klager viser til følgende:
 - «Siden reguleringsplanen ble vedtatt i 1990, er svært mange eiendommer i nærheten av 12/180 bygget ut, men kommunen har aldri stilt krav om å opparbeide lekeplassen i enden av Lisavegen.»
 - «Det er avsatt areal til lekeplasser en rekke andre steder i deler av reg.plan Sevland og Hansadalen (både i 1979 og 1990), for eksempel ved Gjert Breidfjords veg 9, ved Valberglia 26, ved Valberglia 9 og ved Sevlandvegen 71, men kommunen har heller aldri stilt krav om at noen av disse lekeplassene må opparbeides.»

- Klager mener det er vanskelig å se behovet for hvorfor det stilles krav om å opparbeide lekeplass i akkurat denne saken, og viser til grunner for å ikke stille krav om opparbeidelse:
 - «Det er avsatt store areal til offentlig friområder i reguleringsplanene fra 1979 og 1990 i tillegg til områdene avsatt til private lekeareal. Det ligger blant annet en «100-metersskog» kun 50 meter sør for 12/180 innenfor et område på 2,1 dekar avsatt til offentlig friområde. Slike friområder, med naturgitte elementer, er i dag ofte ansett som vel så viktig for lek og rekreasjon som mindre, private lekeareal. Behovet for å opparbeide lekeareal er derfor trolig mindre i dag enn hva det var da planen ble vedtatt.»
 - «I tillegg ligger Sevland skole kun 30 meter mot øst, hvor det er store og tilgjengelige uteområder opparbeidet for variert lek og rekreasjon. På skolen sine nettsider er disse beskrevet på denne måten: «Skolen har eit kjempefint uteområde med nærmiljøanlegg/jungel. Jungelen vart sett opp på dugnad av foreldra, og er eit svært populært innslag i skolegården. Våren 2010 fekk vi bygd eit flott turnbasseng med ulike skranker/svingstenger, turnringar og trapes, og i 2012 terrasse med bord og benkjer. I 2014 bygde 17.mai-komiteen/FAU stor flott utescene.»
- Klager viser videre til at det i tillegg til at det ikke synes å være et reelt behov for lekearealet, er det også svært urimelig at tiltakshaver skal få krav om å opparbeide en lekeplass, når ingen andre i nærområdet har fått krav om å opparbeide denne lekeplassen tidligere.

Det vises for øvrig til klagen i sin helhet.

Vurdering

Oppføring av enebolig er søknadspliktig i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-2, jf. § 20-1 bokstav a). Eiendommen er omfattet av reguleringsplan nr. 217-1 – Deler av reg-plan Sevland og Hansadalen – godkjent 11.12.1990, og er regulert til bolig.

I klagen fremkommer det i hovedsak at det ikke er behov for lekeplassen, samt at det er urimelig at tiltakshaver skal få kravet når ingen andre har fått kravet tidligere.

Kommunen viser til pbl. § 18-2 der det fremkommer følgende:

«Hvor det er regulert felles avkjørsel, felles gårdsrom eller annet fellesareal for flere eiendommer, kan kommunen sette som vilkår for tillatelse for tiltak etter [§ 20-2](#) at fellesarealet erverves, sikres og opparbeides i samsvar med planen.»

Som klager påpeker er ikke dette et lovpålagt krav om opparbeidelse, men det er opp til kommunens frie skjønn, og det foretas en konkret vurdering i hver sak. I dette tilfellet er det regulert felles lekeplass på 0.4 da. nord i planområdet. Det er ikke sagt noe spesifikt i planbestemmelsene om hvilke eiendommer som skal opparbeide lekeplassen. Ut fra lekeplassens plassering i planområdet er en naturlig tolkning at det er de nærliggende eiendommene, dvs. tomtene vest og øst for regulert lek samt de to eiendommene sør for vegen, som lekeplassen kan kreves opparbeidet av. Av disse er det kun én av eiendommene som er bebygd. Det gjelder bolig oppført i 2014 som klager viser til. Kommunen er enig at det er uheldig at denne eiendommen ikke fikk krav om opparbeidelse av regulert lek når boligen ble godkjent. Det er imidlertid ingen grunn til å fortsette en uheldig praksis ved å fortsette å godkjenne boliger uten krav om opparbeidelse. Slik situasjonen er nå kan omsøkte bolig dele kostnadene ved opparbeidelsen på de to nærliggende ubebygde tomtene.

Kommunen viser til at det i medhold av pbl. § 18-3 kan kreves refusjon ved opparbeidelse av felles lek:

«Videre kan refusjon kreves av den som i medhold av reguleringsplan vil legge ut grunn til eller opparbeide felles avkjørsel, felles gårds plass, annet fellesareal for flere eiendommer eller parkbelte langs industristrøk. Private refusjonskrav er betinget av at tiltaket kan pålegges i medhold av [§ 18-2](#).»

Dersom omsøkte bolig slipper opparbeidelse av felles lek, vil det sette en presedens, og det vil bli tilnærmet umulig å kreve opparbeidelse ved bygging på de to gjenværende tomtene. Kommunen kan ikke se at vilkår om opparbeidelse av felles lek er urimelig i denne saken. De andre friområdene/lekeplassene som klager viser til er lenger unna, og tilfredsstillende ikke kravene til nærlekeplass i kommunalteknisk norm.

Kommunalsjef teknisk sin konklusjon

Kommunalsjef teknisk kan ikke se at det i klagen er fremlagt nye momenter som skulle tilsi at vedtak i delegert sak nr. 417/20 skal endres. Det anbefales dermed at vedtaket opprettholdes.

Vedlegg:

Gnr. 12 bnr. 180 - Klage på vilkår i rammetillatelse

Vedtak om rammetillatelse - Nybygg enebolig - gnr. 12 bnr. 180 - Sevland

Situasjonsplan_132020 - MannesSitPlan - A3 - A101 Plan 1-500.pdf

12.180



Sakshandsamar: Gry Trovåg Hansen

Kommunedirektør/rådmann:

Saksnr.	Utval	Møtedato
003/21	Hovedutvalg teknisk og miljø	19.01.2021

Vedtak i klagesak - Nybygg enebolig - gnr. 5 bnr. 161 - Skippervegen 1

Forslag til vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø opprettholder vedtak i delegert sak nr. 246/20.

Saken oversendes til Fylkesmannen i Rogaland for klagebehandling.

Saksutredning

Saks- og faktaopplysninger

I delegert sak nr. 246/20 ble det gitt avslag på søknad om bruksendring fra garasje til sekundærleilighet nr. 2. Vedtaket ble påklaget i brev datert 10.11.2020. Bruksendring er allerede utført.

Klagen

I klagen fremkommer følgende hovedpunkter:

- «Vi håper at omsøkte enhet kan betraktes som hybel knyttet til hovedenhet. Dette er i tråd med intensjonen. Enheten er på 27,6 m² og er ikke egnet for andre enn enslige. Den er plassert rett under foreldresoverrommet i hovedetasjen og knyttet til hovedenhet med svalgang til dør til kjeller, parkeringsplass og bod. Vi mener konsekvenser for bygningstype, trafikk og lekeplassbelastning ikke endres om enheten skulle bli gitt en dør direkte mellom hybel og hovedenhet. Men vi ser at det var dumt å omsøkte hybelen som sekundærleilighet nr. 2. Det skyldes at vi var av den oppfatning at tomten var sammensatt av to regulerte tomter. Men er tiltaket hovedenhet med hybelleilighet og sekundærleilighet vil det ikke være i strid med reguleringsplan. Størrelsen på gjenværende 4 tomter i planområdet er ca. 500 m² og umuliggjør 3 boenheter hver. «
- «Tilkomstveien betjener 50 boenheter. Gis alle nye bygg (4) sekundærenheter overskrider kommunal norm for vei uten fortau. Men halvparten av boligene ligger til Slettatunet som betjenes av 80 m uten fortau. Ved opparbeiding av fortau her halveres bilkjøring langs vei uten fortau. Vi vil anføre at denne opparbeidelsen bør foretas i forbindelse med Danielsen

ungdomsskole. All gang/sykeltrafikk nord for skolen, og noe elevkjøring, vil ha raskeste vei via Slettavikvegen. Trafikkmessig vil dette aspektet overskygge problemstillingen med ekstrabelastningen omsøkte hybelleilighet potensielt utgjør. Vi mener dette er relevant for både dette tiltaket og skolen og vil spille inn i reguleringsaken.»

- «Det er riktig at tomt ikke er slått sammen av to regulerte tomter. At søker antok dette skyldes en misforståelse. I reguleringsprosessen var det skissert to tomter med en noe annen utforming, men dette fulgte inn i vedtak. Når vi fikk opplyst at eiendommen var slått sammen av to tomter var det altså ikke korrekt selv om plankart i prosess viste dette, - men det skyldes nok at kunnskap om juss vedr. reguleringsplankart er ulikt fordelt i verden.»
- «Til slutt vil vi (nokså ubeskjedent) anføre at tiltaket ikke fremstår som et leilighetsbygg, at hensyn til uteopphold, lys, utsyn, parkering, forhold til naboer og reguleringsbestemmelser er godt løst. Tiltakshaver har opparbeidet planområdet etter nye, ganske kostbare og omfattende krav, og planområdet fremstår forbilledlig, - og tåler godt omsøkte hybel. Det er også slik at oppføringen av hybelen ikke var spekulativ, men et resultat av en kjent prosess: Først var arealet i sokkelen omsøkt som garasje, så ble garasjen flyttet til bod i sokkel, så ble arealet tenkt som arbeidsrom (tilpasset skattereglene) og gjesterom for bl. a. utflyttede barns familier, - men også egnet for utleie.»
- «Tiltakshaver har hatt store utlegg og bekostet opparbeidelse og utvidelse av Slettavikvegen med ny belysning, rasteplass og utkikksposter til glede og benyttelse for hele Veabygda, inkludert besøkende til Karmøy fiskerimuseum. De har vanskelig for å se hvordan omsøkt tiltak kan ha negative følger for samfunnet.»
- «Familien Mørch tar gjerne imot besøk om utvalget behandler klagen og kan tenke seg en befarung.»

Vurdering

Søknad om bruksendring fra garasje til sekundærleilighet er søknadspliktig i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-2, jf. § 20-1 bokstav d). Eiendommen er omfattet av reguleringsplan nr. 2079 - Slettavika, Veavågen-5/162 – godkjent 07.03.2016, og ligger innenfor område av reguleringsplanen som er merket BF3. For det aktuelle planområdet er det i planbestemmelsene § 2 sagt følgende om boligtype:

«I området skal det oppføres frittliggende eneboliger med tilhørende anlegg.»

Boligen er godkjent med sekundærleilighet, én ekstra leilighet (som omsøkt) vil føre til tre boenheter og vil således være i strid med ovennevnte planbestemmelse, og avhengig av dispensasjon.

Hensyn bak bestemmelsen er i hovedsak å begrense størrelsen på et prosjekt av hensyn til belastningen på omgivelsene. Boligtype bestemmer hvor mange boenheter planområdet skal dimensjoneres for. Behov for fortau blir bestemt etter antall boenheter.

Slettavikvegen, fra fortauet slutter ved Vea Sjoarveg, betjener 57 boligeiendommer, hvorav 7 er ubebygde. Grensen for å kreve fortau går ved 50 enheter. Det betyr at en ekstra enhet på omsøkte eiendom krever fortau. Utbyggingsplaner sør for denne eiendommen har fått beskjed om at det vil bli stilt krav om fortau langs Slettavikvegen. Slettavikvegen er dessuten en viktig gangforbindelse for barn som skal til idrettshallen, og for barn som skal fra Vea sør til skolen. Vegen vil bli enda viktigere skoleveg når den nye ungdomsskolen ved Fiskerimuseet blir realisert. Klager viser til at opparbeidelse av fortau bør foretas i forbindelse med Danielsen ungdomsskole. Kommunen viser til at fortau til den nye Danielsen ungdomsskolen i reguleringsplanen er planlagt langs Slettavegen. Det vil dermed ikke bli noen endring i Slettavikvegen ved bygging av ny ungdomsskole.

Feltet består av 6 eiendommer. Omsøkte eiendom er bebygd med en enebolig m/sekundærleilighet. Det er gitt tillatelse til ytterligere en enebolig på naboeiendommen. Hovedutvalget for tekniske saker

har også gitt dispensasjon for oppføring av en tomannsbolig på feltet. Dersom dispensasjon innvilges vil det allerede være 6 boenheter på feltet med muligheter for minst det samme på de resterende eiendommene, og på naboeiendommen som i dag bare har enebolig. Dette muliggjør tilnærmet dobbelt antall enheter på et felt som er planlagt med 7 eneboliger. At dette skjer på en veg som allerede har sprengt kapasitet kan ikke forsvares ut fra trafiksikkerhetshensyn.

Kommunen kan ikke se at det er noen særlig grunn til at akkurat denne tomta skal avvike fra regulert boligtype. Reguleringsplanen er ny, fra 2016, og vurderingene som ligger til grunn for planen er ikke gamle eller utdaterte. I planbeskrivelsen kommer det klart frem at det legges opp til eneboliger innenfor planområdet. Det er også vist til i planbeskrivelsen at det ikke er krav om fortau. Dersom det var tillatt oppført flermannsboliger innenfor planområdet, ville det blitt stilt krav om fortau i reguleringsplanen. Det synes dermed som en omgåelse av regelverket å søke dispensasjon for boligtype. Da det er ytterligere 3 ubebygde eiendommer innenfor planområdet, vil en dispensasjon føre til presedens.

Størrelsen på lekeplassen er også bestemt ut fra hvor mange enheter den skal betjene. Kommunens normkrav er 20 m² lekeplass pr. boenhet og lekeplassen er på 240 m². Det betyr at den er dimensjonert for 12 enheter. Dersom en tillater mer enn to enheter pr. eiendom, så vil lekeplassen være mindre enn kommunalteknisk norm krever.

En ny plan gir naboer og omgivelser opplysninger om hvilken belastning infrastrukturen skal belastes med. Det er ikke påregnelig at boligtyper skal endres uten at dette blir behandlet gjennom ny planbehandling, der alle berørte parter får muligheter til å uttale seg. En nylig vedtatt reguleringsplan skal gi omgivelsene forutsigbarhet. Det skal svært mye til for å dispensere fra bestemmelser i en så ny plan.

Hensyn bak bestemmelsen anses vesentlig tilsidesatt ved dispensasjon, og vilkår i pbl. § 19-2 er ikke oppfylt.

I klagen er det vist til at omsøkte enhet kan betraktes som hybel til hovedenheten, og ikke som sekundærleilighet.

Kommunen viser til byggesaksforskriften (SAK) § 2-2 der det fremkommer følgende:

«Søknadsplikt for oppdeling av boenhet i eksisterende bolig oppstår når enhetene

- a. har alle hovedfunksjoner for bolig, slik som stue, kjøkken, soveplass, bad og toalett,*
- b. har egen inngang og*
- c. er fysisk atskilt fra øvrige enheter.»*

For omsøkte enhet er alle de tre vilkårene oppfylt, og det er dermed en selvstendig boenhet. Det er utformingen av leiligheten som er relevant i vurderingen av om det er en selvstendig boenhet, og det er ikke relevant i vurderingen om man kaller det hybelleilighet eller sekundærleilighet. Så lenge alle kriteriene i ovennevnte bestemmelse er oppfylt kan omsøkte enhet uansett ikke kunne regnes som hybel, da hybel innebærer at man deler én eller flere funksjoner som for eksempel kjøkken/bad.

Kommunalsjef teknisk sin konklusjon

Kommunalsjef teknisk kan ikke se at det i klagen er fremlagt nye momenter som skulle tilsi at vedtak i delegert sak nr. 246/20 skal endres. Det anbefales dermed at vedtaket opprettholdes.

Vedlegg:

Gnr. 5 bnr. 161 - Klage på avslag - dispensasjonssøknad

Vedtak om avslag - endringssøknad - sekundærleilighet nr. 2 - gnr. 5 bnr. 161 - Skippervegen 1
002 UTOMHUSPLAN

199433843_TEGNING_NY_FASADE

199433843_TEGNING_NY_FASADE2

199433843_TEGNING_NY_PLAN

Gnr. 5 bnr. 161 - Merknad og nytt forslag vedr. dispensasjonssøknad

Gnr. 5 bnr. 161 - Merknad vedr. dispensasjonssøknad

Gnr. 5 bnr. 161 - Merknad til nabovarsel

Mottatt nabovarsel

Søknad om endring av gitt tillatelse - gnr. 5 bnr. 161

Gjennomføringsplan

5.161



Sakshandsamar: Bergitte Hatteland Flatebø

Kommunedirektør/rådmann:

Saksnr.	Utval	Møtedato
004/21	Hovedutvalg teknisk og miljø	19.01.2021

1027 - Vedtak klage - Kong Ferking - Detaljregulering

Kommunalsjef teknisk sitt forslag til vedtak:

1. Hovedutvalg teknisk og miljø viser til klage fra Kystverket Vest datert 23.11.20, på godkjenning av reguleringsplan for Kong Ferking – Plan 1027.
2. Hovedutvalg teknisk og miljø viser til kommunalsjef teknisk sin saksforberedelse og finner at klagen ikke inneholder momenter som gir grunn for å ta klagen til følge.
3. Saken oversendes Fylkesmannen, jf. plan- og bygningslovens § 1-9.

SAKSFRAMSTILLING

Utredning:

Kommunestyret vedtok i møte 19.10.20, sak 138/20, Detaljregulering for Kong Ferking – Plan 1027. Etter kunngjøring av planvedtaket er det kommet inn klage på vedtaket, fremsatt av Kystverket Vest. Klagen er vurdert som mottatt innenfor klagefristen.

Klagerens forhold til planen:

Ettersom Ferkingstad havn er registrert som fiskerihavn, anser Kystverket Vest seg som rettighetshaver i området.

Det påklagde forholdet:

Klager viser til egne, tidligere uttalelser, samt tidligere uttalelser fra Fiskeridirektoratet Region sør og Kystverket Vest, hvor etablering av fritidsboliger i området blir frarådet. Dette med bakgrunn i at det er en etablert fiskerihavn i området med tilhørende næringsaktivitet. Det påpekes at slik aktivitet ikke er forenlig med etablering av fritidsboliger med tanke på støy, lukt, lysbruk og generell aktivitet som erfaringsmessig kan være til sjenanse. Selv med tilstrekkelig fasadeisolering, mener klager at problematikken vil være til stede for utendørs oppholdsarealer.

Fiskarlaget Vest mener at kommunen ikke har tatt hensyn til etablert næring/fiskeriinteresser.

Dersom klagen ikke blir tatt til følge ber klager om at det i planbestemmelsene blir synliggjort at det er registrert fiskerihavn i området og at det må forventes blant annet støy, lukt og lysbruk både dag og nattestid, jf. plan- og bygningsloven § 12-7, punkt 2.

Lovens bestemmelser

I henhold til plan- og bygningsloven § 12-12, jf. § 1-9 kan kommunestyrets endelige vedtak om reguleringsplan påklages. Fylkesmannen er rette klageinstans for planvedtak (delegert myndighet fra Miljøverndepartementet). Klage på reguleringsvedtak skal etter kommunenes delegeringsvedtak forelegges kommunens utvalg for plansaker; Hovedutvalg teknisk og miljø. Hvis utvalget finner grunn til å ta klagen til følge, legges saken frem for kommunestyret med forslag til endring av vedtaket. Hvis ikke utvalget finner grunn til å ta klagen til følge, avgir utvalget uttalelse og sender saken til Fylkesmannen.

Vurdering:

Klager ber om at, dersom planen fremdeles åpner for utbygging av fritidsboliger, det i planbestemmelsene blir synliggjort at det er registrert fiskerihavn i området og at det må forventes blant annet støy, lukt og lysbruk både dag og nattestid. Kommunalsjef teknisk påpeker at denne informasjonen ikke hører hjemme i planbestemmelsene, ettersom de skal formuleres som påbud/forbud og ikke generelle opplysninger.

Som klager påpeker så har det i løpet av planprosessen innkommet uttalelser med samme innhold som nå fremheves i klagen. Konflikter med støy og lukt fra fiskerivirksomhet i havnen er behandlet i planbeskrivelsen og i ROS-analysen. Kommunalsjef teknisk viser for øvrig til utsnitt fra egen vurdering av uttalelsen fra Kystverket Vest, som kom i forbindelse med at planforslaget var ute til offentlig ettersyn:

Kommunalsjef teknisk viser til at planforslaget, etter endring fra bolig til fritidsbolig, legger opp til en arealbruk som er i tråd med kommuneplanen:

8.3 Bestemmelser knyttet til byggeområde for blandet formål

a. Innenfor områder vist til blandet formål, kan det oppføres bygninger med funksjon som naust, bolig, fritidsbolig eller kontor i kombinasjon eller i bygninger med bare ett bruksformål.

*Bygninger for næringsvirksomhet og kulturelle formål kan oppføres når de etter kommunens skjønn ikke er til sjenanse for omgivelsene. **Bygninger innenfor området for blandet formål ved Ferkingstad havn, kan ikke nyttes til boligformål.***

Med tanke på støy vises det til planbestemmelsenes § 17 *Støynivå for utendørs og innendørs oppholdsareal skal tilfredsstille de krav som er satt i T – 1442 retningslinjer for støy i arealplanlegging. Støyberegning for veg og fiskerihavn med dokumentasjon ihht. krav utføres i forbindelse med byggesøknad.* Videre vil kommunalsjef teknisk påpeke andre setningen i kommuneplanens bestemmelse pkt. 8.3, som ihht. kommuneplanen vil gjelde evt. ny etablering av næringsvirksomhet.

Videre viser kommunalsjef teknisk til utsnitt fra rådmannen sin vurdering av uttalelsen fra Kystverket Vest som kom i forbindelse med at planforslaget var utlagt til 2.gangs offentlig ettersyn:

Kystverket påpeker at de i sitt innspill til kommuneplanens forslag om å endre arealformålet rundt havnebassenget i Ferkingstad fiskerihavn til *kombinert bebyggelse og anleggsformål* hadde faglige råd om å endre arealet til *havneformål*. Ved annengangsutlegging hadde Karmøy kommune som tilsvarende råd om å endre til havneformål beholdt kombinertformålet, men tilføyde planbestemmelse pkt. 8.3 at *bygninger innenfor området for blandet formål ved Ferkingstad havn, ikke kan nyttes til boligformål*. Rådmannen mener at Karmøy kommune her tok stilling til ønsket bruk av havnen, og gjorde en konkret vurdering av at fritidsboliger tillates, til tross for faglige råd om å endre til havneformål. Videre vil rådmannen påpeke at bestemmelsen, til tross for at Ferkingstad havn er en statlig utbygd fiskerihavn, sier at bygninger for næringsvirksomhet og kulturelle formål kan oppføres når de etter kommunens skjønn ikke er til sjenanse for

omgivelsene.

Med tanke på bruken av havnebassenget og dagens kai, vil rådmannen vise til at kommuneplanen viser blandet formål på land, mens havnebassenget er avsatt til småbåthavn. Foreliggende planforslag omfatter ikke regulering av sjøareal, samtidig som dagens kai reguleres offentlig med følgende bestemmelse:

§23 Eksisterende kai har formål som fiskerikai. På kai er det kun lov til nyttekjøring til tilgrensende bebyggelse så lenge det ikke er i konflikt med næringsutøvelse i fiskerihavnen. Det er ikke tillatt med parkering på kai, kun av og pålessing.

Rådmannen mener at dette ikke bryter med at det i en statlig utbygd fiskerihavn er fiskefartøyer som har fortrinnsrett til fortøyningsplass.

Klagen bringer ingen nye momenter i saken. Den samlede vurderingen i saksfremlegget ved sluttbehandling opprettholdes og kommunalsjef teknisk anbefaler at klagen ikke tas til følge.

Kommunalsjef teknisk i Karmøy, 14.12.2020
Eiliv Staalesen
sign.

Vedlegg:

oversiktskart

Klage, brev fra Kystverket Vest, datert 23.11.20

Vedlegg til klage

Plankart

Kommuneplan

Saksframlegg og saksprotokoll fra sluttbehandling av planforslaget, KST 19.10.20, sak 138/20

Planbestemmelser

Planbeskrivelse

Illustrasjoner - tegninger

kart - skisse teknisk plan



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.

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 opparbeidet 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 per boenhet) 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 opphøyde 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 naboileiligheten 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

2. Jorunn Græsdal, samtale pr. telefon

1.

03.09.2019

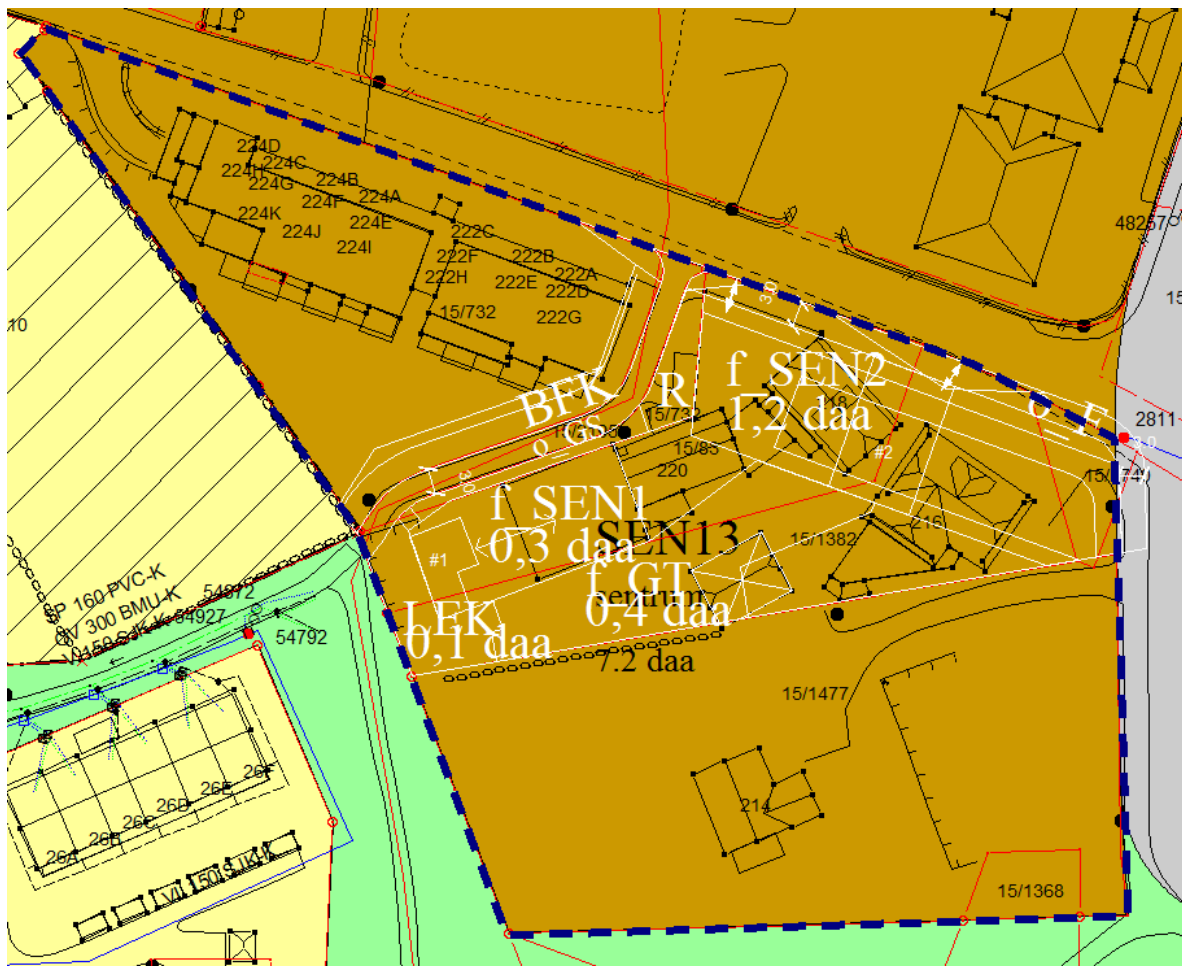
De innkomne uttalelsene er vurdert og vedlagt.

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

KOMMUNALSJEF TEKNISK SIN VURDERING:

Manglende helhetlig planlegging:

Planområdet ligger midt i kommunedelplanens sentrumsområde SEN13, med krav om utarbeidelse av reguleringsplan. Kommunalsjef 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 kommunalsjef teknisk at det er uheldig for løsningene i både denne plan og fremtidig planlegging av område i sør.



Utsnitt fra kommunedelplan - SEN13 markert med blå, stiplet linje, dagens situasjonskart med svarte, eiendomsgrenser med røde og planforslaget med hvite linjer

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 vegggrunn mellom eiendommene). Kommunsjef 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 vegggrunn. 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 kommunsjef teknisk at avviket er godt nok argumentert for, da det fremstår som om at det er den låste plasseringen av byggetrinn1 og øvrig uvisshet i forhold til utviklingen av byggetrinn 2 som kompliserer det. Kommunsjef 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 Røysagården. 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 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.

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 trafikantergruppen. 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-htm1
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



Sakshandsamar: Jarle Stunes

Kommunedirektør/rådmann:

Saksnr.	Utval	Møtedato
006/21	Hovedutvalg teknisk og miljø	19.01.2021
	Kommunestyret	

226-22 -Detaljregulering for Åkra sentrum I og II. Endring fra lekeplass til bolig 15/937 og regulering av lekeplass på 15/843**Rådmannens forslag til vedtak:**

1. Kommunestyret vedtar endring i reguleringsplan for gnr. 15, bnr. 937, del av godkjent reguleringsplan for Åkra sentrum I og II (vist på kart sist datert 01.09.20) med tilhørende bestemmelser.
2. Planen kunngjøres og grunneiere og rettighetshavere varsles, jf. plan- og bygningslovens § 12-12.
3. Kommunestyret ber rådmannen starte reguleringsarbeid for del av gnr. 15, bnr. 843 med det formål at det innenfor eiendommen skal reguleres lekeplass. (Del av godkjent reguleringsplan 2107, Åkra sør – Veakrossen, og vist på vedlagte kart datert 01.09.20).

Saksutredning

Bakgrunn for planforslaget

Rådmannen fremmet i juni 2017 forslag til endring av godkjent reguleringsplan for Åkra sentrum I og II. Forslaget til endring omfatter et areal på ca. 0,6 da og innebærer at regulert lekeplass blir omdisponert til boligområde. Gjeldende bestemmelser blir beholdt uendret.

Forslaget ble begrunnet med at en endring av reguleringsplanen er en forutsetning for at en skal ha mulighet for å komme fram til minnelige avtaler om grunnerverv i forbindelse med realisering av Engvegen, strekningen fra Åkravegen til Tostemvegen. Dette er et sentralt prosjekt i forbindelse med realisering av effektiv trafikkavvikling i Åkrehamn og er en del av prosjektet ny fv. 547, Åkra sør – Veakrossen.

Arbeidet med realisering av denne delen av Engvegen ble startet opp av Karmøy kommune før Kommunal- og moderniseringsdepartementet godkjente kommunedelplanen for vegstrekninga. Da reguleringsarbeidet for omkjøringsvegen kom i gang i 2018, så Statens vegvesen og Karmøy kommune det som mest hensiktsmessig at Engvegen ble innarbeidet som en del av planene for omkjøringsvegen. I denne situasjonen vurderte rådmannen at det var mest rasjonalt at arbeidet med

den foreliggende reguleringsendring ble stilt i bero.

Reguleringsplanen for størstedelen av traséen for omkjøringsvegen ble godkjent av kommunestyret 01.07.19. Dette omfatter også Engvegen. Uansett utfall for den delen av omkjøringsvegen som ikke har godkjent reguleringsplan, vil en realisering av Engvegen være viktig. Utfordringene knyttet til grunnervet er ikke endret selv om det er Rogaland fylkeskommune som nå skal gjennomføre grunnforhandlingene og erverv. Forlengelsen av Engvegen fram til Tostemvegen er en del av realiseringen av ny fylkesveg 547 som styringsgruppen for Haugalandspakken har gitt sin tilslutning til. Dette har ytterligere aktualisert behovet for en endelig avklaring av det foreliggende reguleringsarbeidet.

Siden det har gått noe tid siden reguleringsforslaget ble behandlet første gang, ser rådmannen det som hensiktsmessig å referere relevante deler av teknisk sjefs vurdering til behandlingen i 2017:

Endringsforslagets konsekvenser for barn og unge:

Forslaget til endring av arealbruken medfører ingen endringer i det faktiske og reelle fysiske miljøet med spesiell betydning for barn og unge. Området som foreslås omdisponert fra lekeplass til boligformål er en del av en hage som allmennheten ikke har tilgang til. Man kan kanskje si at forholdene for eventuelle barn som bor i boligen som disponerer det aktuelle arealet i dag, får noe forverrede forhold for aktivitet dersom det senere blir bygd en ny bolig på tomten. Blir det ikke bygd en ny bolig her, blir situasjonen uendret etter godkjenning av den foreslåtte reguleringsendringen.

Kommunen har for øvrig aldri tatt initiativ til å realisere reguleringsplanen slik den foreligger i dag.

Endringsforslagets konsekvenser for naturmangfoldet:

Planområdet er en del av et opparbeidet hageareal og det er ikke registrert forekomst av sjeldne arter eller naturtyper innenfor planområdet. Det er svært lite sannsynlig at det er sjeldne arter innenfor området.

Øvrig vurdering:

Det foreliggende forslag til endring i reguleringsplanen er fremmet som et ledd i arbeidet med å realisere utbygging av Engvegen mellom Åkravegen og Tostemvegen. I utgangspunktet er det ingen formell kopling mellom grunnervet og spørsmålet om reguleringsstatus for deler av hagearealet til en bolig i området. Det er betingelsen som grunneier har satt for frivillig å avstå arealer som er grunnlaget for at rådmannen har valgt å starte reguleringsarbeid.

Oppstarten av reguleringsarbeidet har derfor fra rådmannens side hatt to ulike siktemål. Det ene er å løse et grunnerv. Det andre er det mer prinsipielle, og kanskje mer interessante, nemlig å få en politisk vurdering av hvor langt en skal gå i retning av å kople ulike forhold for å få mulighet til å løse et grunnerv i minnelighet.

Nå er det kanskje ikke grunn til å tro at det vil dukke opp mange helt tilsvarende saker, men om det gis tilslutning til å gå videre med denne saken gir jo det noen føringer for andre tilfeller der erverv av grunn skal gjennomføres.

Dersom en velger å gå videre med reguleringssaken, er heller ikke dette ukomplisert. Regionale myndigheter har i sine høringsuttalelser sagt at de ikke har vesentlige innvendinger dersom en finner erstatningsareal for det arealet som blir omdisponert. Dette finnes jo ikke i et relativt tett utbygd område slik som er situasjonen her. Problemstillingen som med stor sannsynlighet vil dukke opp, er om dette kan aksepteres av de nevnte myndigheter eller er dette i konflikt med nasjonale målsetninger om lekeareal for barn og unge? Og i så fall, er det grunnlag for innsigelse? Er det tilfellet, er man på et kjent spor.

På tross av de betenkeligheter knyttet til reguleringsendringen som skisseres her, vil teknisk sjef likevel anbefale at forslaget legges ut til offentlig ettersyn. Det er viktig å få en grundigst mulig opplysning av saken, og det får en gjennom å videreføre behandlingen. Så får en vurdere saken på ny når berørte parter og offentlige myndigheter er gitt anledning til å uttale seg til et konkret planforslag.

Ovennevnte forslag til endring i reguleringsplan ble behandlet av hovedutvalg teknisk og miljø 1.gang i møte den 08.06.17 - sak 89/17 - og følgende vedtak ble fattet:

1. Hovedutvalg teknisk og miljø vedtar ved 1.gangsbehandling at forslag til endring i reguleringsplan for gnr. 15, bnr. 937 - del av godkjent reguleringsplan for Åkra sentrum I og II legges ut til offentlig ettersyn (vist på kart sist datert 08.06.17).
2. Berørte grunneiere varsles, jf. plan- og bygningslovens § 12-10 og § 5-2.

Planforslaget har vært utlagt til offentlig ettersyn med frist for merknader satt til 09.08.17.

Det innkam følgende uttalelser og merknader til planforslaget:

A. Uttalelser:

- | | | |
|----|--|----------|
| 1. | Rogaland Fylkeskommune, regionalplanavdelingen | 30.06.17 |
| 2. | Fylkesmannens miljøvernavdeling | 07.08.17 |

B. Private merknader:

- | | | |
|----|---------------------|----------|
| 1. | John Marton Thorsen | 05.07.17 |
|----|---------------------|----------|

Administrativ vurdering er sammen uttalelser og merknad, vedlagt.

I sin uttalelse datert 07.08.17 fremmet fra fylkesmannen i Rogaland innsigelse mot det foreliggende planforslaget. Rådmannen i Rogaland fylkeskommune gir faglig råd om at endringen ikke godkjennes før kommunen har pekt på erstatningsarealer. Fylkesrådmannen uttrykker imidlertid forståelse for de utfordringene kommunen står overfor i forbindelse med gjennomføringen av planen for Engvegen.

Daværende teknisk sjef ga ved 1.gangsbehandlingen uttrykk for at den foreliggende saken ikke er ukomplisert, verken som enkeltsak eller sett i en mer prinsipiell sammenheng.

Hovedutvalg teknisk og miljø ga i sin behandling 08.06.17 tilslutning til at man kunne starte reguleringsarbeid med tanke på løse utfordringen knyttet til grunnerverv.

Gjennom høringsrunden har et nytt aspekt dukket opp. Hvor langt kan regionale myndigheter gå i å styre detaljer i kommunens arealdisponering? Fylkesmannen henviser i sin innsigelse til Rikspolitisk retningslinje for barn og unges interesser i planlegging. Her sies det at det skal skaffes erstatningsareal dersom leke- eller friområder blir tatt i bruk til annet formål. Dette forholdet er i det foreliggende tilfellet rent teoretisk. Arealet som blir omdisponert er et privat hageareal som ikke er tilgjengelig for allmenheten. Det er heller ikke noen realisme i at det noen gang vil bli tatt initiativ fra kommunen for å erverve arealet. Er det da relevant å bruke den rikspolitiske bestemmelsen som begrunnelse og hjemmel for å fremme innsigelse?

Kommunalsjef teknisk konkluderte i sin anbefaling til hovedutvalg teknisk og miljø med at saken hadde behov for å bli drøftet med regionale myndigheter. Målet var å finne en løsning som tar utgangspunkt i en felles forståelse av mulighetene for en minnelig løsning på grunnervervet, og som også gjenspeiler den faktiske situasjonen i området. Kommunalsjef teknisk så det som mest rasjonelt

at denne avklaringen ble gjennomført gjennom en administrativ drøfting i samsvar med etablerte rutiner. Når denne drøftinga er gjennomført, ville regulerings spørsmålet igjen bli lagt fram for hovedutvalg teknisk og miljø.

I tråd med det som er sagt over, ble saken behandlet i hovedutvalg teknisk og miljø 27.08.19, og følgende vedtak ble fattet:

1. *Hovedutvalg teknisk og miljø viser til uttalelsen fra fylkesmannen i Rogaland og konstaterer at det foreligger innsigelse mot forslaget til endring slik det nå foreligger.*
2. *Hovedutvalg teknisk og miljø ber rådmannen ta initiativ til å avholde administrativt drøftingsmøte mellom kommunen og fylkesmannen med tanke på komme fram til en løsning på planlagt arealbruk som ivaretar kommunens interesser.*

17.12.19 ble det avholdt administrativt drøftingsmøte med fylkesmannen i Rogaland. Fylkesmannen opprettholdt sin innsigelse, men gav uttrykk for at dersom kommunen kunne finne et erstatningsareal ville en vurdere saken på nytt.

Saken ble behandlet 01.09.20 i hovedutvalg teknisk og miljø og rådmannen hadde følgende vurdering:

Med den usikkerhet som har vært omkring realiseringen av ny fv. 547 fra Åkra sør til Veakrossen, har rådmannen, i lys av tilgjengelig saksbehandlingsskapasitet, ikke funnet det riktig å prioritere denne regulerings saken. Nå er imidlertid situasjonen en annen i og med at styringsgruppen for Haugalandspakken har låst midler til opparbeidingstiltak i Åkrehamn sentrum. Forlengelsen av Engvegen inngår som en del av det som skal gjennomføres.

Rådmannen har derfor vurdert hvilke muligheter som foreligger for å finne et erstatningsareal for lekeplassen på bnr. 937. Etter nærmere vurdering, har rådmannen funnet å kunne anbefale at del av kommunens eiendom på bnr. 843 blir vist til lekeplass. Dette vil kunne bli en lekeplass som tilnærmet ivaretar de funksjoner som dagens regulerte lekeplass gjør. Riktignok ligger den på sørsiden av Åkravegen, men trafikken på Åkravegen vil bli redusert når Engvegen er etablert, så på denne bakgrunn finner rådmannen at denne løsningen er akseptabel.

Dette arealet inngår i reguleringsplan 2107, ny fv. 547 fra Åkra sør til Veakrossen. Det vil derfor være behov for en egen, formell reguleringsprosess for endelig avklaring av bruken av dette arealet. Men med bakgrunn i den overordnede arealvurderingen som er gjort, og med kommunen som grunneier, vil en reguleringsendring med stor grad av sannsynlighet bli realisert i løpet av rimelig tid.

Forutsetningen for at dette planarbeidet blir startet opp og gjennomført, er naturligvis at fylkesmannen trekker sin innsigelse.

Rådmannens konklusjon:

På bakgrunn av gjennomført saksprosess og det forslag til erstatningsareal for lekeplass som framgår av vedlagte kart, vil rådmannen anbefale at hovedutvalg teknisk og miljø ber fylkesmannen i Rogaland om trekke sin innsigelse til foreslått endring for gnr. 15, bnr. 937.

Saken ble behandlet av hovedutvalg teknisk og miljø i møte 01.09.20 - sak 101/20 - og følgende vedtak ble fattet:

1. *Hovedutvalg teknisk og miljø vedtar ved 2. gangsbehandling forslag til endring i reguleringsplan for gnr. 15, bnr. 937, del av godkjent reguleringsplan for Åkra sentrum I og II (vist på kart sist datert 01.09.20).*
2. *Hovedutvalg teknisk og miljø forutsetter, som grunnlag for vedtakets pkt. 1, at det startes en egen planprosess for endring av del av gnr. 15, bnr. 843. Hensikten med endringen er å endre del av bnr. 843 innenfor godkjent reguleringsplan 2107 Åkra sør – Veakrossen, fra boligformål til lekeplass. (vist på vedlagte kart datert 01.09.20).*
3. *Ovennevnte vedtak oversendes fylkesmannen i Rogaland som grunnlag for revurdering av innsigelsen fremmet 07.08.17, og som oppfølging av administrativ drøfting gjennomført 17.12.19.*

Ved brev datert 30.09.20 trekker fylkesmannen sin innsigelse under fortsetning av at det blir regulert en lekeplass innenfor plan 2107 slik det er beskrevet av kommunen. Til lekeplassen må det sikres en trafiksikker adkomst.

Se vedlagte brev fra fylkesmannen.

Rådmannens konklusjon:

Rådmannen konstaterer at fylkesmannen trekker sin innsigelse og at dette gir grunnlag for å endre reguleringsplanen for Åkrehamn sentrum I og II, noe som i neste omgang i hvert fall for én grunneiers vedkommende sikrer en minnelig løsning for erverv av grunn til det framtidige vegprosjektet.

Rådmannen viser til de vurderinger og vedtak som tidligere er gjort av hovedutvalg teknisk og miljø. Rådmannen anbefaler at kommunestyret vedtar forslag til reguleringsendring og at reguleringsplan 2107 blir endret som forutsatt av fylkesmannen. For rådmannen er det vesentlig at en søker å gjennomføre en reguleringsprosess som, med de rammer som følger av loven, kan godkjennes innenfor en kort tidshorisont.

SAMMENDRAG OG ADMINISTRATIV VURDERING AV INNKOMNE UTTALELSER OG MERKNADER ETTER FØRSTE GANGSBEHANDLING

Alle uttalelser og merknader som inneholder anmerkninger til det foreliggende planforslag, er vedlagt. Sammendraget gjengir hovedinnholdet knyttet til de forhold som angår reguleringsplanen. Det fullstendige innholdet i uttalelsen eller merknaden framgår av vedleggene.

Uttalelser:

1. Fylkesmannen i Rogaland sier i sin uttalelse:

- Viser til uttalelse datert 20.03.17 og punkt 5d i Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planlegging. Her heter det at det ved omdisponering av arealer som i planer er avsatt til fellesareal eller friområde som er i bruk eller er egnet for lek, skal det skaffes fullverdig erstatning. Fylkesmannen kan ikke se at kommunen har vurdert alternativ plassering.
- Slik fylkesmannen ser det, er det arealet i realiteten ubebygd og har kvaliteter som egner seg som lekeplass for barn.
- Fremmer innsigelse mot planforslaget.

Vurdering:

Kommunalsjef teknisk viser til uttalelsen og tar synspunktene til etterretning.

Teoretisk skal den aktuelle lekeplassen ha en funksjon som nærlekeplass for den nærliggende boligbebyggelsen. En nærlekeplass skal kunne nås av barna gjennom å gå på boligveger med adkomstfunksjon uten å måtte krysse veger som fungerer for samleveg for boligområder som ligger lenger unna og kanskje veger som betjener større, offentlige funksjoner eller næringsområder.

Med dette som utgangspunkt, finnes det etter rådmannens vurdering ikke alternativ lokalisering av lekeplass for det aktuelle området.

En kan selvfølgelig tenke seg at lekeplassen flyttes til et annet privat hageareal, men dette er ingen reell løsning. Etter kommunalsjef teknisk sin vurdering fins det ikke aktuelt erstatningsareal.

2. Rogaland fylkeskommune, regionalplanavdelingen, sier i sin uttalelse:

- Kan ikke se at kommunen har svart på henstillingen om å finne erstatningsareal.
- Fylkesrådmannen er innforstått med sakens innhold og utfordringene kommunen har med å gjennomføre vegplanen uten å måtte gå til rettslige skritt.
- Gir faglig råd om at planen ikke godkjennes.

Vurdering:

Kommunalsjef teknisk sjef viser til uttalelsen og tar synspunktene til etterretning. Synspunktene er i all hovedsak sammenfallende med fylkesmannens vurdering. Fylkesrådmannen fremmer imidlertid ikke innsigelse til planforslaget, men gir faglig råd om ikke å godkjenne endringsforslaget.

Kommunalsjef teknisk viser til de kommentarene som er gitt innledningsvis og kommentarene gitt til fylkesmannens uttalelse.

På bakgrunn av den vurdering som er gjort over, ser ikke teknisk sjef noe grunnlag for å følge det faglige rådet som gis av fylkesrådmannen.

Merknader:

1. John Marton Thorsen sier i sin merknad:

- Det er muligheter til å utvide en eksisterende lekeplass i området med tilsammen 175 m2.
- Ellers er det mulig å disponere areal i vestre ende av felt A7 til lekeplass.

Vurdering:

Kommunalsjef teknisk sjef ser Thorsens merknad som et innspill i den videre prosess med å løse de utfordringene en står overfor. Umiddelbart kan det se ut som Thorsen ikke peker på realistiske alternativer som en kan gå videre med. Det er ikke mulig å utvide eksisterende lekeplass med 175 m2, det andre forslaget omfatter en bebygd boligtomt.

Vedlegg:

Reguleringsplankart

UTTAELSE TIL OFFENTLIG ETTERSYN AV PLAN 226-22 PÅ GNR. BNR. 15 937 ÅKRA SENTRUM, KARMØY

Kart med påskrift

Saksframlegg 1.gangsbeh.

Fylkesmannens trekking av innsigelse

Alternativ plassering av lekeplass



KARMØY KOMMUNE

Dato:
08.01.2021
Arkivsak-ID.:
20/28342
JournalpostID:
21/1167

Sakshandsamar: Elin Davidsen

Kommunedirektør/rådmann:

Saksnr.	Utval	Møtedato
007/21	Hovedutvalg teknisk og miljø	19.01.2021

Samlesak for spørsmål