



Sakshandsamar: Aage Steen Holm

Kommunedirektør/rådmann:

Saksnr.	Utval	Møtedato
021/21	Hovedutvalg teknisk og miljø	16.02.2021
	Kommunestyret	

Sluttbehandling - Plan 3048 - Åsebøen barnehage - 64/816 mfl. - Detaljregulering

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

1. Kommunestyret vedtar detaljregulering for plan 3048 Åsebøen barnehage – gnr. 64/816 mfl. med tilhørende reguleringsbestemmelser (vist på kart sist datert 16.02.21), jf. plan- og bygningslovens § 12-12.
2. Planen kunngjøres og grunneiere og rettighetshavere varsles, jf. plan- og bygningslovens § 12-12.

Hovedutvalg teknisk og miljø 16.02.2021:

Behandling:

Innstillingen enstemmig vedtatt.

HTM- 021/21 Vedtak:

1. Kommunestyret vedtar detaljregulering for plan 3048 Åsebøen barnehage – gnr. 64/816 mfl. med tilhørende reguleringsbestemmelser (vist på kart sist datert 16.02.21), jf. plan- og bygningslovens § 12-12.
2. Planen kunngjøres og grunneiere og rettighetshavere varsles, jf. plan- og bygningslovens § 12-12.

Saksfremlegg

Arkitektkontoret Brekke Helgeland Brekke AS har på vegne av Trygge Barnehager AS utarbeidet forslag til privat reguleringsplan for plan 3048 Åsebøen barnehage. Formålet med planen er å legge til rette for utvidelse av Åsebøen FUS barnehage med tilhørende anlegg. Dette innebærer at en eksisterende boligtomt omreguleres til barnehageformål. Planforslaget omfatter et areal på ca. 12,8 daa.

OVERORDNA PLANER:

Planforslaget omfatter arealer som i kommunedelplanen for Kopervik er vist til eksisterende boligformål og tjenesteyting.

Regional plan for samordnet areal og transport på Haugalandet (ATP) har ingen bestemmelser for barnehager.

EKSISTERENDE FORHOLD:

Reguleringsplan:

Området er regulert i to planer. Plan 301-12 *Åsebøen barnehage* (vedtatt 01.04.2008) omfatter dagens barnehage med parkeringsareal. Hele planen er regulert til barnehage. Plan 301 *Stangeland* (vedtatt 06.03.1972) omfatter et større sammenhengende grøntareal nord og øst for eksisterende barnehage som er regulert til offentlig friområde, samt gnr 64/384 som er regulert til bolig.

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

Dagens barnehage har adkomst fra Åsebøvegen. Her ligger også et fortau langs veiens østside (mot barnehagen).

Tilgang til offentlige VA-traseer ligger i Åsebøvegen. Beregninger utført av Karmøy kommune viser at potensiell vannmengde i eksisterende anlegg er 50 l/s. Det ligger brannkummer i Åsebøvegen. Det er ikke tillatt med merbelastning av kommunalt overvannssystem.

Det ligger en trafo på gnr 64/816 (dagens barnehage). Netteier Haugaland Kraft Nett AS har uttalt at det kan være for liten kapasitet for å kunne forsyne ny barnehage.

Dagens barnehage (gnr 64/816) er en privat barnehage, men ligger på en kommunal, festet tomt.

Parkeringsplassen til barnehagen ligger på egen eiendom, eid av barnehagen. Parkering for ansatte skjer på parkeringsplassen til Åsebøen stadion, ca. 150 m fra barnehagen. Denne er kommunalt eid. Det går fortau mellom parkeringsplass og barnehage.

Annet (eksisterende bebyggelse mv.):

Det offentlige friområdet grenser til Åsebøen stadion, som med sin gressmatte også fremstår som et grønt område. Gjennom friområdet går det en sti som brukes som snarvei mellom veien Åsebøhaugen og Åsebøvegen. Det er også spor av barns lek i friområdet.

Friområdet er en teig på gnr 64/28 som eies av Karmøy kommune.

Det regulerte offentlige friområdet er i kommuneplanens arealdel fra 2015 avsatt som friområde, mens det i kommunedelplanen for Kopervik fra 2019 er avsatt til tjenesteyting. Det er avklart internt i administrasjonen at endringen fra formål «friområde» til «tjenesteyting» var for å tilrettelegge for utvidelse av dagens barnehage. Barnehagen er imidlertid fått opsjon på å kjøre annen eiendom

mellom sin egen parkeringsplass og dagens barnehage. Det er også generelt ønskelig å bevare de grønne friområdene, som også kan benyttes av barnehagen til lek. I dette planarbeidet er derfor friområdet regulert til offentlig friområde, og ikke tjenesteyting, slik kommunedelplanen har avsatt formålet til.

Eksisterende hus på gnr 64/384 som omreguleres til barnehageformål, skal rives.

PLANFORSLAGET:

Generelt:

Overordnet ide for planarbeidet har vært å tilrettelegge for riving av eksisterende enebolig med tilhørende anlegg på eiendommen gnr 64/384, for deretter å tilrettelegge for utvidelse av Åsebøen FUS barnehage. Eiendommen omreguleres dermed fra boligformål til barnehageformål. Barnehagen utvides med 3 avdelinger med ca. 60 barnehageplasser. Videre tilrettelegges det for at eksisterende turvei/tråkk som går gjennom det offentlige friområde utbedres og forlenges frem til gangadkomsten ved barnehagen. Utbedring av turveien og gangadkomsten vil tydeliggjør snarveien og sikre en bedre gjennomgang gjennom friområdet. Samtidig er det ved barnehagen tilrettelagt for sykkel-/sykkelvognparkering, nytt renovasjonspunkt, samt mulighet for etablering av ytterligere en trafo om påkrevd. Endringene som gjøres skjer i stor grad på den omregulerte boligeiendommen gnr 64/384, selv om planforslaget også muliggjør at eksisterende barnehage kan rives/ombygges i fremtiden.

Arealet regulert til barnehageformål nordvest for regulert gangvei mellom parkeringsplass og dagens barnehage, ligger på kommunens eiendom (del av teig på gnr 64/28). Dette arealet, ca. 50 m², ønsker barnehagen å erverve fra Karmøy kommune når planen er vedtatt. Dette er i overensstemmelse med kommunen. Likeledes vil kommunen overta arealer avsatt til offentlige formål, slik som gangvei langs parkeringsplass (G1), annen veigrunn mv. Dette blir overført Karmøy kommune vederlagsfritt.

Den nye barnehagen (BHA2) får krav om flatt tak, der den sørøstre delen kan være 8,5 m høy (pluss ev. tillegg på 1 m for trapperom/teknisk rom), mens den nordvestre delen skal maks være 5,5 m høy. Takform og deling av høyder er gjort for å sikre at naboeiendom (gnr 64/425) beholder noe utsikt nordøstover over den lavere bygningsdelen til ny barnehage. Der den høyere delen kommer, står det eksisterende huset på eiendommen, slik at her er det ikke utsikt med dagens forhold.

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, og står beskrevet i planbeskrivelsen.

Dagens private VA-stikk fra eksisterende barnehage vil komme i konflikt med ny barnehage og må omlegges. Det etableres en ny privat vannkum på parkeringsplassen. Ny og eksisterende barnehage får vannforsyning via denne kummen.

Spillvannet fra ny og eksisterende barnehage kobles til kommunal ledning i Åsebøvegen. Overvannet kobles til kommunal ledning i Åsebøvegen. Det etableres et fordrøyningsmagasin som ivaretar overvann fra nybygg med tilhørende arealer og ombygget, eksisterende parkeringsplass. Eksisterende barnehage har allerede i dag overvannløsning som er tilknyttet det kommunale nettet.

Nybygg har tilfredsstillende branndekning iht. retningslinjene fra brannvesenet, gjennom brannkum i Åsebøvegen. Eksisterende barnehage har noe lenger avstand (mer enn 50 m) fra brannbil. Men situasjonen her er uendret fra dagens forhold. Det etableres en større stikkledning med vannkum på parkeringsplassen. Hvis det ved nybygg på eksisterende barnehagetomt er krav om bedre brannsikring, kan det være muligheter for å etablere ev. sprinkel-anlegg som et forbedrende tiltak.

Renovasjonspunkt er lagt ved Åsebøvegen.

Det står en trafostasjon innenfor planområdet. På grunn av elektromagnetisk stråling ved eksisterende trafo, er det regulert min. 2 m byggegrense mot barnehagen fra trafostasjonen. Barnehagetomten skal også være gjerdet inn, slik at barn ikke kan leke innenfor 2-metersonen til trafostasjonen. Innenfor formålet «energianlegg» er det også plass til et utvidet/ny trafostasjon om nødvendig.

Barn og unge:

Det er vurdert at planens gjennomføring ikke medfører krav om erstatningsareal for barn- og unge. Barnehagens utvidelsesområde har vært eneboligtomt, og har dermed vært i privat eie, og følgelig ikke tilgjengelig for barns lek. Formål offentlig friområde er ikke til hinder for barns frie lek.

Snarveien mellom Åsebøhaugen og Åsebøvegen blir sikret med lys og frisiktlinjer mot Åsebøvegen i nordvest.

For krav til utearealer innenfor barnehagen, vises det til krav for tillatelse av drift av barnehager, etter annet lovverk. Dette er minimumskrav som må sikres med egen tillatelse. Planforslaget viser at det er nok areal til planlagt utvidelse.

Barnehagen skal inngjerdes. Det vil bli en port som skiller G1 fra G2 (gangvei), slik at G2 blir liggende innenfor gjerdet for barnehageområdet.

Folkehelse:

Planens viktigste positive faktorer mht. folkehelse er vurdert å være:

- Etablering av gangvei/turvei mellom veien Åsebøhaugen og Åsebøvegen.
- Restriktiv tilrettelegging av parkering.
- Kriminalitets- og mobbeforebyggende ved at uteareal er oversiktlige og tilstrekkelig belyst. Planområdet ligger sentralt plassert i forhold til omkringliggende boligområde, med utsyn fra stor del av boligene. Utearealene skal etableres med tilstrekkelig belysning. Utearealets lokalisering, åpenhet, innredning og lyssetting antas samlet til å virke kriminalitetsforebyggende.

Ytterligere vurdering av planens påvirkning av folkehelse står beskrevet i planbeskrivelsen. Kommunen vurderer planen som positiv for folkehelsen.

Utomhusplanen viser at fra felles adkomst ved parkering/G2, deler veien seg med flat adkomst til det nye bygget og utearealer her. Til eksisterende barnehage er det universelt utformet vei. Det blir også en smalere gangvei som går direkte mellom utearealene, med stigning 1:10. Turveien gjennom friområdet blir universelt utformet med stigning, maks 1:15.

Naturmangfold:

Det vises til vurdering av naturmangfold etter naturmangfoldloven §§ 8-12 i planbeskrivelse og eget vedlegg.

Det er påvist fremmedarter (planter) i planområdet, men fagkonsulent har vurdert at artene har lavere risiko for spredning og negativ påvirkning ved håndtering av masser. Massene kan disponeres fritt innenfor planområdet. Anbefalingene er videreført i planbestemmelsene § 7.

Andre forhold:

2. Godkjent rigg- og driftsplan skal sikre en trygg gjennomføring av tiltak, jf. planbestemmelser § 3;
 1. «Ved søknad om tiltak skal det utarbeides en rigg-/driftsplan som skal følge søknad om tiltak. Rigg-/driftsplan skal avklare hvordan eksisterende barnehagedrift i anleggsfasen skal sikres med hensyn til byggestøy og trafiksikkerhet. Godkjent rigg-/driftsplan skal foreligge før det gis igangsettingstillatelse til rive-/grunnarbeider i byggetrinnet.»
3. Parkering for ansatte (bil) skal løses på eksisterende parkeringsplass ved Åsebøen stadion, ca. 150 m fra barnehagen. Det er fortau mellom parkering og barnehagen. Planbestemmelsene setter krav om dokumentert parkering for ansatte maks 300 m fra barnehagen. Parkering for brukere av barnehagen, samt sykkelparkering for ansatte og brukere, er løst innenfor planområdet (P1 og P2).

Økonomiske konsekvenser:

En direkte økonomisk konsekvens for kommunen vil være vedlikeholdsansvaret av de offentlige arealene som inngår i planen, dvs. offentlig fortau langs Åsebøvegen, offentlig friområde og offentlig turvei. Friområdet er allerede i dag eid av kommunen. Gangvei (G1) langs parkeringsplassen vil også vedlikeholdes av kommunen. Gangvei opp til barnehagen (G2) vil være offentlig og eid av kommunen, men vedlikeholdsansvar kan avklares med barnehagen i en bruksavtale, da denne skal gjerdes inn med port.

Offentlige arealer overskjøtes vederlagsfritt til kommunen.

SAKSBEHANDLING:

Varsel om igangsetting av reguleringsarbeid er gjort i tråd med bestemmelsene i plan- og bygningslovens § 12-8. Frist for merknader var 25.10.19.

Følgende uttalelser er kommet til oppstart av planarbeidet:

A: Offentlige myndigheter

- | | |
|--|----------|
| 1. Rogaland fylkeskommune, regionalplanavdelingen..... | 04.10.19 |
| 2. Rogaland fylkeskommune, seksjon for kulturarv..... | 27.09.19 |
| 3. Fylkesmannen i Rogaland..... | 16.10.19 |
| 4. Statens vegvesen, region Vest..... | 04.10.19 |
| 5. Mattilsynet..... | 16.09.19 |

B: Private og organisasjoner

- | | |
|--------------------------|------------------------|
| 1. Nabo, gnr 64/425..... | 08.01.20 (etter frist) |
|--------------------------|------------------------|

De innkomne uttalelsene er vurdert og vedlagt.

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

Forslag til reguleringsplan ble behandlet av hovedutvalg teknisk og miljø 1.gang i møte den 03.11.20.
– sak 127/20, og følgende vedtak ble fattet:

«Hovedutvalg teknisk og miljø vedtar ved 1. gangsbehandling at forslag til detaljreguleringsplan 3048 for Åsebøen barnehage – gnr 64/816 mfl., datert 03.11.20, legges ut til offentlig ettersyn.

Berørte grunneiere varsles, jf. plan- og bygningsloven § 5-2 og § 12-10.»

Planforslaget har vært utlagt til offentlig ettersyn i tidsrommet 20.11.20-15.01.21.

Følgende uttalelser er kommet inn etter offentlig ettersyn:

A: Offentlige myndigheter

- | | |
|---|----------|
| 1. Rogaland fylkeskommune, regionalplanavdelingen | 15.12.20 |
| 2. Statsforvalteren i Rogaland | 11.01.21 |
| 3. Statens vegvesen, region Vest | 12.01.21 |

B: Private og organisasjoner

- | | |
|----------------------|----------|
| 1. Sigbjørn Ytreland | 23.01.20 |
|----------------------|----------|

De innkomne uttalelsene er vurdert og vedlagt.

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

RÅDMANNEN SIN VURDERING:

Forslag til reguleringsplan følger i hovedtrekk opp kommunedelplanen for Kopervik.

Rådmannen sin konkrete vurdering er planforslaget bidrar til større kapasitet på barnehageplasser i tilknytning til en eksisterende barnehage. Adkomst for gående/syklende og biler sikres bedre, med ny gangvei/turvei, sykkelparkering og bedre tilrettelagt parkering med frisiktsoner. Ansattes parkering med større avstand til selve barnehagen kan også bidra til mindre bilbruk.

Høringsrunden har ikke avdekket vesentlige konflikter knyttet til planforslaget. Rådmannen vil i denne sammenheng vise til den etterfølgende gjennomgang av de enkelte uttalelsene.

Rådmannen vil anbefale at planforslaget – plan 3048 Åsebøen barnehage – vedtas.

SAMMENDRAG AV UTTALELSER, SAMT ADMINISTRATIV VURDERING

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

INNSPILL TIL OPPSTART:

1. ROGALAND FYLKESKOMMUNE - REGIONALPLANAVDELINGEN

Hovedformål med planen er å tilrettelegge for Åsebøen FUS Barnehage med tilhørende anlegg.

Planlagt utvidelse er noe større enn området avsatt til barnehage i overordna planer.

Fylkesrådmannen er enig i punktene som er nevnt i referat fra oppstartsvarselet.

Vi legger til grunn at anbefalte normer for størrelse og kvalitet på barnehagens utearealer følges. Det må også vurderes hvordan planen kan bidra til valg av miljøvennlig transport, både for ansatte og foreldre, gjennom gode sykkelparkeringsanlegg og trygg og attraktiv adkomst for gående og

syklende.

Fylkesrådmannen registrer at hele friområdet er tatt med i planområdet. Bakgrunnen for å ta med dette området er at gangveg gjennom området da kan innarbeides i kart og bestemmelser.

Fylkesrådmannen har ingen vesentlige innvendige mot dette, men gjør samtidig oppmerksom på at andre typer inngrep i friområdet vil være konfliktfylt.

Forslagstillers vurdering:

Planarbeidet sikrer gode uteareal i tråd med rikspolitiske retningslinjer for barn og unge, jf. T-2/08. «Veileder for utforming av barnehagens utearealer» vil bli lagt til grunn ved utarbeidelse av utomhusplan M 1:200. Utearealet er av Trygge barnehager dokumentert stort nok for den utvidelsen som planforslaget tilrettelegger for, jf. pkt. «Bebyggelse, struktur, tiltak» under pkt. «Uteareal» i denne beskrivelse. I beregningen inngår også eksisterende barnehages uteareal. Ved å plassere ny barnehage lengst nord/øst på tomte så blir utearealet skjermet fra nordavind vha. bygningen, samtidig reserveres det mest kvalitative arealet med godt lysforhold til lek. Arealet ved ny barnehage er tilnærmet flatt og enkelt å tilpasse universell bruk. Eksisterende vegetasjon og terreng er ikke mulig å bevare. I gjengjeld ligger det ved den eksisterende barnehagen et stort ubearbeidet areal med variasjon i terreng. Dette vil være med og ivareta og fremme barns fysiske ferdigheter, og bidra til utfoldelse og kreativ lek.

Trafikksituasjonen for myke/harde trafikanter er ryddig. Kjøreadkomst og gangadkomst til barnehagen er adskilt. Det er lagt inn frisktsoner. Sykkelparkeringen er lagt ved siden av gangadkomst. Dybde på sykkelparkeringen er tilpasset sykkel med tilhenger.

Barnehagebarn har enda ikke utviklet sanser for å få overblikk over en trafikksituasjon, de kan ikke slippes ut i trafikken på egen hånd, og de må ha foresatte å følge seg inn i barnehagen. Det foretrekkes en arealeffektiv og rektangulær parkeringsløsning, foran en «rundkjøringsløsning» hvor en risikerer tilfeldig bilavsetting i rundkjøringen, som ville skapt en uryddig hente-/bringesituasjon. Det er vist to rekker med biler, hvorav den ene parkerer mot gangadkomsten som på dette strekket er asfaltert og fremstår som et fortau. Det er avsatt god avstand mellom bilrekene (7 m) for å ha et godt snuareal, som gjør snu-situasjonen oversiktlig. Plassene er 2,5 x 5 m og HC-plassene er 4,5 x 6 m, og er lagt inntil barnehagens adkomst.

Adkomsten til ny barnehage vil få stigning på < 1:15 og er vist som felles med eksisterende barnehages gangadkomst, noe som er fornuftig for å kun ha en port å forholde seg til, og på den måten få en oversiktlig hente-/bringe situasjon.

Bestemmelsene sikrer at det offentlige friområdet består i sin naturlige form, evt. kan det tillates etablert noen parkbenker eller lignende som styrker områdets funksjon som friområde. I friområdet etableres kun en kryssende turvei som skal ha enkel opparbeidelse, duk og gruset. G1 vil få asfaltdekke for å ivareta kravet til universell utforming av barnehagens adkomst.

Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

Turveien gjennom friområdet vil også bli belyst, for å sikre for trygg ferdsel/hindre kriminalitet. Bakgrunnen for å regulere friområdet, er at området i kommunedelplanen er avsatt til formål «tjenesteyting», med tanke en ev. utvidelse av barnehagen. Dette ønsker ikke barnehagen, og administrasjonen ser det som mer ønskelig å bevare friområdet som et friområde.

1. ROGALAND FYLKESKOMMUNE – SEKSJON FOR KULTURARV

Fylkesrådmannen viser til mottatt oppstartsvarsel av privat detaljreguleringsarbeid innenfor gnr. 64, bnr. 384 og 426 i Karmøy kommune. Hovedformålet med planen er å legge til rette for utvidelse av Åsebøen FUS Barnehage med tilhørende anlegg.

Fylkesrådmannen har vurdert varselet som sektormyndighet innenfor kulturminnevern. Ut fra

arkiver, flyfoto og kartgrunnlag ser vi ikke at omsøkte tiltak vil komme i konflikt med automatisk fredete kulturminner. Vi har på den bakgrunn ingen merknader til søknaden.

Vi vil likevel understreke at selv om det pr. i dag ikke kjennes automatisk freda kulturminner i det omsøkte området må eventuelle funn ved gjennomføringen av tiltaket straks varsles til Rogaland fylkeskommune, og alt arbeid stanses inntil vedkommende myndighet har vurdert/nærmere dokumentert funnet, jfr. Lov om kulturminner § 8, 2. ledd.

Forslagstillers vurdering:

I planbestemmelser § 6 er sagt; «Dersom man støter på gjenstandsfunn i form av fornminner ved gjennomføring av planen må Rogaland fylkeskommune straks varsles og alt arbeid stanses inntil vedkommende myndighet har vurdert/dokumentert funnet (jf. Lov om kulturminner § 8, 2. ledd).»

Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

Ingen ytterligere kommentar

1. FYLKESMANNEN I ROGALAND

Saken gjelder varsel om oppstart av detaljregulering på gnr 64, bnr 384 og 426 i Karmøy kommune. Hovedformålet med planarbeidet er å legge til rette for utvidelse av Åsebøen FUS Barnehage med tilhørende anlegg. Planområdet er avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting og boligbebyggelse i kommunedelplanen for Kopervik.

Planarbeidet må sikre gode uteareal i tråd med rikspolitiske retningslinjer for barn og unge, jf. T-2/08. Vi viser særlig til retningslinjene i punkt 5 c om utforming av areal til barnehager.

Det er positivt at friområdet tas med i reguleringsplanen, da det er avsatt til utbyggingsformål i kommunedelplan for Kopervik. Det er viktig at bestemmelsene sikrer bruken av friområdet og hvilke inngrep som tillates. Det må ikke gjøres inngrep som svekker kvaliteten på friområdet. Fylkesmannen har ingen vesentlige merknader til at det reguleres en turvei gjennom området.

Fylkesmannen forutsetter at punktene nevnt i referat fra oppstartsmøtet følges og har ingen vesentlige merknader på nåværende tidspunkt i planprosessen. Når endelig planforslag foreligger, vil planen bli vurdert i forhold til overordnede føringer og planer.

Forslagstillers vurdering:

Jf. kommentar til Fylkeskommunen – Regionalplanavdelingen

Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

Ingen ytterligere kommentar.

1. STATENS VEGVESEN

Statens vegvesen viser til brev datert 17.09.19. Hovedformålet med planarbeidet er å tilrettelegge for en utvidelse av Åsebøen barnehage med tilhørende anlegg på eiendom med gnr. 64 og bnr. 384. Planområdet grenser ikke til riks- eller fylkesveg, men har tilkomst via kryss mot fv. 511. Statens vegvesen sine interesser i saken er knyttet til fylkesvegen, og vi uttaler oss på vegne av Rogaland fylkeskommune som er vegeier.

Krysset fra Åsebøvegen til Fv. 511 har nylig blitt utbedret for å være tilpasset dagens trafikkbelastning. På bakgrunn av utbedringen kan ikke Statens vegvesen se at reguleringsarbeidet vil ha innvirkning for trafikkforholdene på overordnet vegnett.

Vi har ingen merknader til reguleringsarbeidet.

Forslagstillers vurdering:

Ingen kommentar.

Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

Ingen kommentar.

1. MATTILSYNET

Vi viser til brev mottatt 12.09.2019 om varsel om planarbeid – Åsebøen FUS barnehage i Karmøy kommune. Hensikten med planen er å tilrettelegge for utvidelse av Åsebøen FUS barnehage med tilhørende anlegg. Mattilsynet avd. Sunnhordaland og Haugalandet minner om kravene til sikker levering av tilstrekkelig trygt drikkevann til planområdet. Vi ber om at det blir tatt hensyn ved eventuell flytting av jordmasser slik at en ikke sprer smitte som kan gi planteskade. Se informasjon her:

https://www.mattilsynet.no/planter_og_dyrking/planteskadegjorere/floghavre/risiko_for_spredning_av_planteskadegjorere_og_floghavre_i_forbindelse_med_anleggsarbeid.22145b

Vi har ellers ingen merknader til saken.

Forslagstillers vurdering:

Barnehagen forsynes fra kommunalt vannverk. Sikker levering av tilstrekkelig trygt drikkevann håndteres via planbestemmelser § 2 og rekkefølgebestemmelse § 40, som stiller krav til utbygging iht. teknisk plan godkjent av Karmøy kommune, samt stiller som rekkefølgekrav at anlegg som fremgår av teknisk plan skal være ferdig opparbeidet og godkjent før ny barnehage tas i bruk. Sakkyndig Cowi AS har utført kartlegging iht. naturmangfoldloven §§ 8 -12 for eiendommen hvor barnehagen skal utvides, jf. vedlegg «Utredning etter naturmangfoldloven» dat. 20.11.2019. Rapporten konkluderer med at «De fremmede artene som er påvist i planområdet er vurdert å generelt ha lavere risiko for spredning og negativ påvirkning ved håndtering av masser (se Sweco, 2018).

Massene kan disponeres fritt innenfor planområdet. For å unngå at det utilsiktet skapes gode forhold for påviste fremmede arter bør bar jord sås til så raskt som mulig.»

Konklusjonen til Cowi AS er tatt inn i planbestemmelser § 7.

Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

Ingen ytterligere kommentar.

1. PRIVAT MERKNAD FRA NABO GNR 64/425 (etter frist)

Jeg er nærmeste nabo til Åsebøen FUS barnehage og eiendom 64/384, og har noen spørsmål som gjelder bygget som skal settes opp på eiendommen 64/384. Min eiendom er 64/425 og er bekymret for utsikten og verditap på egen bolig.

Jeg har sett hvordan bygget kommer til å se ut og plassering av dette, det beste hadde vært om bygget hadde ligget der eksisterende bolig er nå og langs vegen i fra parkerings plass og opp til barnehagen, vrid bygget 90 grader.

Kan du si noe mer om hvordan dette kommer til å se ut og hvordan det er planlagt, byggestart osv.? Det beste hadde muligens vært om barnehagen kjøpte mitt hus også da hadde hatt plass til ansattparkering og større plass til ny bygg å uteområdet.

Forslagstillers vurdering:

Bygget er tenkt plassert lengst nordøst, lengst vekk fra deres eiendom. Andre etasje er også lagt lengst mot nordøst, langs adkomsten til barnehagen. Det er vurdert at virkningen av andre etasje, sett fra deres eiendom blir minst med den plasseringen. Bygget skal tilpasses eksisterende barnehage i materialvalg og farge. Kledningen vil være av tremateriale. I denne planbeskrivelse ligger illustrasjonsmateriale som gir et godt bilde av hvordan ny barnehage vil bli plassert, og hvordan den vil tilpasse seg sine omgivelser.

Forslagsstiller takker for tilbud om kjøp av ytterligere areal, men har tilstrekkelig uteareal og parkering for å betjene barnehageutvidelsen, derav er dette ikke aktuelt pr. dd.

Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

Ingen ytterligere kommentar.

UTTALELSER OG MERKNADER TIL OFFENTLIG ETTERSYN:

1. ROGALAND FYLKESKOMMUNE - REGIONALPLANADELINGEN

Planforslaget synes å ivareta fylkesrådmannen sine merknader ved oppstart på en god måte.

Planarbeidet sikrer gode uteareal i tråd med rikspolitiske retningslinjer for barn og unge, jf. T-2/08 og «Veileder for utforming av barnehagens utearealer» legges til grunn for utarbeidelse av utomhusplanen. En restriktiv parkeringsdekning, tilrettelegging for sykkel-parkeringsplasser og trygg og attraktiv adkomst for gående og syklende vil kunne motivere til økt bruk av miljøvennlig transport for foreldre og ansatte.

Videre er fylkesrådmannen positiv til at friområdet reguleres inn i planen for å sikre området som friområde.

Rådmannen sin vurdering:

Tas til etterretning.

2. STATSFORVALTEREN I ROGALAND

Det er positivt at det legges til rette for en restriktiv parkeringsdekning og at friområdet er regulert inn i planen. Planarbeidet sikrer også gode utearealer og «Veileder for utforming av barnehagens utearealer» skal legges til grunn for utarbeidelse av utomhusplanen.

Statsforvalteren har faglig råd om at kommunen tar direkte kontakt med brannvesenet og undersøker om det er forhold som må tas hensyn til i planen, og at risiko- og sårbarhetsanalysen blir oppdatert og eventuelle endringer foretatt. Dette kan f.eks. være tilgang til fasadene med brannbil, nok svingradius til bilene og oppstillingsplass.

Rådmannen sin vurdering:

Haugaland brann og redning IKS har vært høringspart i saken og har ikke gitt innspill.

Forslagsstiller ved fagkyndig har opplyst om at det i forkant av førstegangsbehandling av

planforslaget var et møte mellom konsulent RH-Oppmåling og Haugland brann og redning IKS i september 2020, for å gjennomgå skisse til teknisk plan. Skisse til teknisk plan og ROS ble oppdatert etter dette møtet.

Rådmannen anser derfor at problemstillingen er tilfredsstillende belyst, og minner om at det ved byggesak uansett er krav om en godkjent teknisk plan og at tilstrekkelig brannvann skal være dokumentert.

3. STATENS VEGVESEN

Statens vegvesen viser til uttale fra 15.10.19. Vi har ikke merknader til detaljreguleringen – plan 3048.

Rådmannen sin vurdering:

Tas til etterretning.

4. SIGBJØRN YTRELAND (nabo, gnr. 64/425)

Spørsmål 1:

Den delen av nybygget som kommer til å sjenere oss mest er delen som er 5,5 meter høyt, den andre delen kommer der som det i dag står et hus, så den bryr oss ikke.

Men at en 1 etasjes bygning skal være 5,5 meter og ta hele utsikten vår, forstår jeg ikke. Med en takhøyde på 2,5 meter inne, så bør de kunne å få til utvendig høyde på 3,5 meter eller maks 4 meter. Da hadde vi muligens beholdt utsikten.

Det er nok muligheter at de kan grave seg ned en halv meter også, og lage god drenering rundt nybygget.

Spørsmål 2:

Hvordan vil gjerde mellom våre eiendommer se ut?

Rådmannen sin vurdering:

Spørsmål 1:

Forslagsstiller ved fagkyndig har gitt følgende kommentar til merknaden:

«Med planbestemmelser i dagens gjeldende plan, og som en kunne lagt til grunn ved oppføring av en annen type enebolig på denne eiendommen, så kunne eneboligen ved bruk av sal- eller pulttak tilsvarende hatt en mønehøyde på 5,5 m, og den kunne ha ligget på samme sted hvor den lavere delen av barnehagen nå er plassert i planforslaget.

I et barnehagebygg er det påkrevd med større byggehøyder enn i en enebolig. Romhøyden må være større grunnet at dette er en arbeidsplass, samtidig må det etableres tekniske anlegg over himling, ofte med kryssende føringer, som gjør det plasskrevende. Energikrav i henhold til teknisk forskrift medfører at takkonstruksjonen får stor konstruksjonstykkelse. Med denne bakgrunn er det valgt å tilrettelegge for barnehage med flatt tak, for å minimere byggehøyden maksimalt. Et saltak eller pulttak ville gitt barnehagen en vesentlig høyere mønehøyde.

Å «grave ned» barnehagen og samtidig opprettholde universell stigning på tilkomsten er heller ikke gjennomførbart. Tilkomsten til ny barnehage er felles med/tilpasset til tilkomsten til eksisterende barnehage, som heller ikke kan synkes og bli brattere.

Med denne bakgrunn må høyder som er vist i planforslag som vært til offentlig ettersyn videreføres uforandret.»

Rådmannen viser til begrunnelsen over, og presiserer at en takhøyde på 5,5 m er ikke høyt i et etablert og sentrumsnært boligstrøk. Det kan i slike områder ikke påregnes at utsikt blir bevart, selv om det alltid er ønskelig å ta hensyn til det. Det vises til at også gjeldende plan tillater en slik høyde.

Hensynet til utsikt kan dessverre ikke etterkommes.

Spørsmål 2:

Valg av gjerde håndteres ikke i plansaken, men vil være aktuelt når barnehagen skal søke om byggetillatelse. Fagkyndig opplyser om at tiltakshaver Trygge Barnehager AS vil i forbindelse med utarbeidelse av byggesøknad ta kontakt med hjemmelshaver av Åsebøveien 18 for å finne god løsning på inngjerdingen i samråd med hjemmelshaver. Normalt brukes flettverksgjerde i 1,5 m høyde, men her vil annen utførelse kunne være aktuelt (stakittgjerde slik som i dag?). Dog vil det være krav om at gjerdet etableres klatre-/klemsikkert fra barnehagens side.

Vedlegg:

3048 Planbestemmelser

Oversiktskart

3048 plankart

Gjeldende reguleringsplan 301-12

Gjeldende reguleringsplaner - utsnitt

Gjeldende kommunedelplan - utsnitt

3048 Planbeskrivelse

ROS-analyse

Diverse - utomhusplan, skisse teknisk plan mv

Utredning etter naturmangfoldloven

Måling elektromagnetisk felt

Uttalelser til offentlig ettersyn - samlet

Uttalelser til oppstart - samlet