



Sakshandsamar: Bergitte Hatteland Flatebø

Kommunedirektør/rådmann:

Saksnr.	Utval	Møtedato
033/21	Hovedutvalg teknisk og miljø	16.03.2021
029/21	Kommunestyret	22.03.2021

Sluttbehandling - plan 2124 - Årvoll sør - detaljregulering

Rådmannens framlegg til vedtak:

1. Kommunestyret vedtar detaljregulering for Årvoll sør med tilhørende reguleringsbestemmelser (vist på kart sist datert 16.03.21), jf. plan- og bygningslovens § 12-12.
2. Planen kunngjøres og grunneiere og rettighetshavere varsles, jf. plan- og bygningslovens § 12-12.

Hovedutvalg teknisk og miljø 16.03.2021:

Behandling:

Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt.

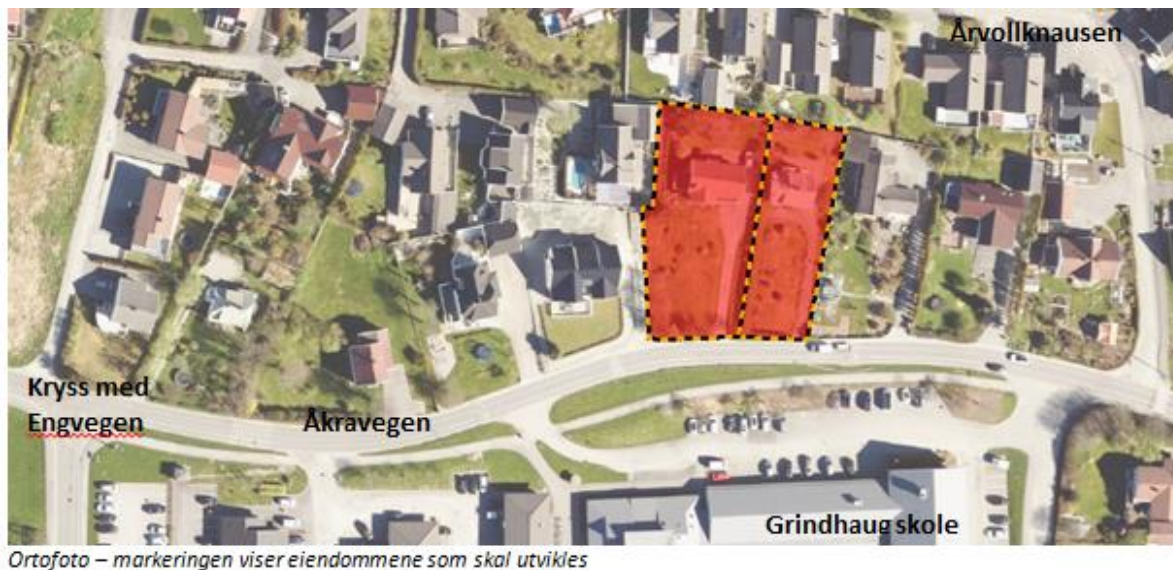
HTM- 033/21 Vedtak:

1. Kommunestyret vedtar detaljregulering for Årvoll sør med tilhørende reguleringsbestemmelser (vist på kart sist datert 16.03.21), jf. plan- og bygningslovens § 12-12.
2. Planen kunngjøres og grunneiere og rettighetshavere varsles, jf. plan- og bygningslovens § 12-12.

SAKSFRAMSTILLING

RH Oppmåling har på vegne av Hellvik Hus Karmøy utarbeidet forslag til privat reguleringsplan for plan 2124 Detaljregulering for Årvoll sør – gnr 15/353 mfl. Planområdet ligger i Åkrehamn, like nord for Grindhaug skole. Formålet med planen er å tilrettelegge for fortetting i form av bygging av leiligheter – lavblokk, andre typer konsentrert bebyggelse eller en kombinasjon av lavblokk og konsentrert bebyggelse. Planområdet omfatter et areal på ca. 3,9 daa, med utgangspunkt i

tomtegrensene til 15/353 og 530 som skal videreutvikles.



OVERORDNA PLANER:

Kommunedelplan og kommuneplan

Planforslaget omfatter arealer som i kommunedelplanen er vist til boligformål. Kommuneplanen sier en tetthet på 3 boliger/daa.

Regionalplan for 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 30 m² per boenhet. Herav skal min. 150 m² være avsatt til lek.

EKSISTERENDE FORHOLD:

Reguleringsplan:

Området er regulert i plan 247 Årvoll vest (vedtatt 25.08.81), plan 2107 Fv. 47 Åkra sør – Veakrossen (vedtatt 01.07.19) og 211 Grindhaug (vedtatt 22.12.75), og avsatt til frittliggende og konsentrert boligbebyggelse, kjøreveg, fortau og gang-sykkelveg.

Det er ingen tilgrensende planer, foruten gjeldende plan som erstattes av dette planforslaget innenfor planområdet.

Veg og gang- sykkelveg:

Åkravegen ligger langs sørsiden av planområdet og er opparbeid med en bredde på 5 meter. Det er opparbeid gang- sykkelveg på ca. 2,5 meter langs sørsiden av vegen, fra kryss med Engvegen i vest. Vegen er ikke opparbeid i henhold til gjeldene reguleringsplan som har tosidig fortau. Innenfor planområdet ligger 3 private avkjørsler mot Åkraveien, hvor en av dem er regulert men ikke opparbeid som snuhammer. Nord i planområdet ligger en påbegynt veistubbe som ender i vegen Årvollknausen. Denne er regulert til flere eiendommer, men som allerede har annen opparbeidet adkomst.

Vann og avløp

Det er etablert kommunale vann- og avløpsanlegg med tilkoblingsmuligheter i det omkringliggende området.

Eksisterende bebyggelse:

På eiendommene gnr 15/353 og 530 ligger i dag 2 eneboliger som skal rives, mens omkringliggende bebyggelse består av eneboliger og kjedehus.

PLANFORSLAGET:

Generelt:

Formålet med planforslaget er å tilrettelegge for bygging av lavblokk og konsentrert småhusbebyggelse som rekkehus og flermannsboliger på gnr 15/350 og 353. Planforslaget bygger på 2 ulike alternativ; Alternativ 1 som viser lavblokk kombinert med konsentrert småhusbebyggelse (10 + 2 enheter) og Alternativ 2 som viser konsentrert småhusbebyggelse (10 enheter). Fellestrekk for alternativene er ønske om fortetting, felles avkjørsel i form av kryss mot Åkravegen, felles leke- og uteoppholdsareal og felles renovasjonsareal. Begge alternativene oppfyller ATP's minimumskrav til tetthet på min. 4 boenheter/daa.

Etter ønske fra nabo i vest, fjernes regulert snuhammer på 15/529, da eiendommen og tilgrensende nabo på 15/413 har etablert adkomst. Videre er det regulert en adkomstveg nord for planområdet (fra Årvollknausen), som også tas ut da tilliggende bebyggelse allerede har etablerte adkomster.

Tilpasning til omkringliggende bebyggelse:

Planbeskrivelsen inneholder en estetisk redegjørelse fra arkitekt som argumenterer for den valgte type bebyggelsen i det allerede etablerte området. Redegjørelsen kommer med forslag til tiltak som vurderes til å gi en type bebyggelse som kan oppleves som godt tilpasset og integrert i det miljøet det skal oppføres i. Tiltakene konkretiseres gjennom følgende bestemmelser:

Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BB)

§ 17 *Det skal legges vekt på arkitektonisk kvalitet både når det gjelder bebyggelse og uterom. Bebyggelsen skal tilpasses terrenget og omkringliggende eksisterende bebyggelse med hensyn til material- og fargevalg.*

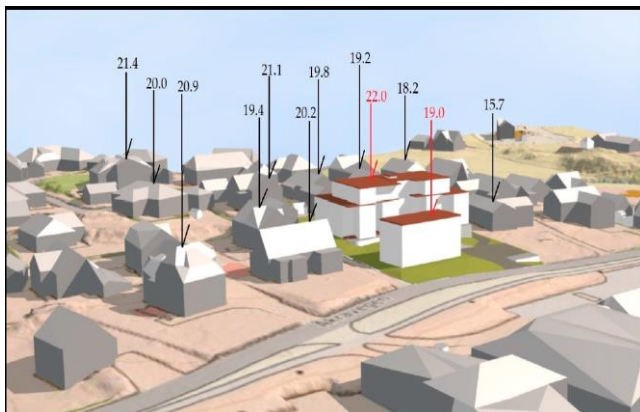
Innenfor området skal bebyggelsens plassering og materialbruk gi et inntrykk av å bestå av to sammensatte boligvolumer som er forbundet med et sentralt plassert trappe- og heisrom. Dermed splittes bygget opp i forskjellige volumer, det skal være variasjon i fasaden slik at den ikke skal oppfattes som en stor monoton, repeterende og lang bygningskropp. Øverste etasje skal være inntrukket og ha kledning som bryter med underliggende etasjer og samspiller med omkringliggende tak.

Blokken kan plasseres 4 meter fra nabogrenser mot øst og vest. Underetasjen kan bygges 4 meter fra nabogrenser.

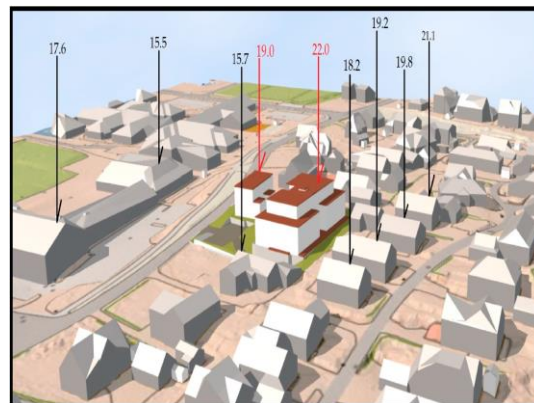
Fasade i 1. og 2. etasje mot nord-øst skal være inntrukket >6 m fra nabogrensen og >6.5 m fra nabogrensen i nord-vest.

Ved byggehøyder over 8 m fra gjennomsnittlig planert terreng, skal fasadens øverste etasje i nord-øst være trukket inn >8 m fra nabogrensen og >10,5m fra nabogrensen i nord-vest.

Øverste etasje skal ikke overgå 75 % av grunnflaten.



ALT 1 – Mulighetsvurdering fasade sørvest



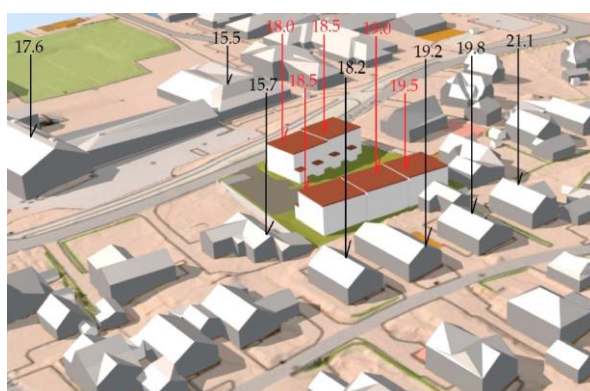
ALT 1 - Mulighetsvurdering fasade nordøst

Boligbebyggelse – Konsentrert småhusbebyggelse (BK1)

§ 21 Innenfor området skal bebyggelsens plassering og materialbruk gi et inntrykk av å bestå av flere sammensatte trappede boligvolumer, det skal være variasjon i fasaden slik at den ikke skal oppfattes som en stor, monoton, repeterende og lang bygningskropp. Trapping skal forekomme både i fasade så vel som i bebyggelsens høyde.



ALT 2 – Mulighetsvurdering fasade sørvest



ALT 2 – Mulighetsvurdering fasade nordøst

Av hensyn til tilgrensende boliger nord for planområdet er det utarbeidet soldiagram. Solforholdene på de etablerte uteplassene er nesten like for både Alternativ 1 og 2. Soldiagrammet viser at det er gode solforhold for mer enn 50% av arealet ved begge alternativene ved vår/høst-jevndøgn. Under viser sol og skygge ved vårjevndøgn (21 mars kl. 15:00).



Blokkbebyggelse Alt. 1 - 21 mars kl. 15:00



Konsentrert Småhus Alt. 2 - 21 mars kl. 15:00

Uteoppholdsareal:

Kommunedelplanen sier at en skal forholde seg til ATP sitt krav om felles uteareal på 30 m² per boenhet. Herav skal min. 150 m² være avsatt til lek. For å sikre boligtetthet iht. ATP skal det oppføres

min. >10 boenheter.

Det er avsatt et felles uteoppholdsareal på 300 m² (30 m² x 10 boenheter) sentralt i planområdet, med krav om minimum 150 m² nærlekeplass. Kravet til felles uteoppholdsareal varierer i løsning for Alternativ 1 og 2.

Blokkbebyggelse med to konsentrerte boliger utgjør 12 enheter, og derfor behov for felles uteareal som er større enn Alternativ 2 som har 10 konsentrerte boenheter. For å imøtekomme arealkravet sikrer planbestemmelsene at det ved etablering av over 10 enheter i blokkbebyggelsen må tillegges f_AUTE1 (fra BB/BK1) 30 m² ekstra per boenhet.

Ved etablering av over 10 enheter i form av konsentrert bebyggelse er det vurdert at krav i planbestemmelsene om etablering av 30 m² privat uteareal, kan veie opp for at det ikke blir avsatt mer fellesareal. I tillegg tillates det å lage gangvei til husene som beboerne kan anvende til nyttekjøring, men området skal normalt være avsperrert fra biltransport. Planbestemmelsene sier følgende for å hindre at arealet ikke skal kunne regnes som en del av fellesarealet *Opparbeidelsen av området skal ikke bære preg av at det tillates nyttekjøring, og ikke få redusert kvalitet av den grunn.*



Mulig situasjonsplan Alternativ 1



Mulig situasjonsplan Alternativ 2

Justering av Åkravegen og opparbeidelse av fortau:

Åkravegen er opparbeid med en bredde på 5 meter, med gang- sykkelveg på ca. 2,5 meter langs sørsiden av vegen, fra kryss med Engvegen i vest. Vegen er ikke opparbeid i henhold til gjeldene reguleringsplan som legger opp til en justering av vegen og tosidig fortau.

Selv om det i foreliggende planforslag er lagt inn fortau, som en videreføring av den allerede etablerte reguleringen i området, er det i planbeskrivelsen argumentert for hvorfor det skal være greit å avvike fra krav til opparbeidelse av Åkravegen med fortau i forbindelse med utbygging innenfor planområdet:

Løsning og tilpasning av kryss til eksisterende veg, kan tas i teknisk plan dersom Åkravegen ikke er opparbeidet iht. gjeldende plan når tiltak innenfor planområdet skal iverksettes. Etablering av fortau blir lite hensiktsmessig med tanke på at Åkravegen i gjeldende reguleringsplan er lagt lenger sør, og omlegging av veg og gang- sykkelveg er urimelig å kreve i forbindelse med det foreliggende planarbeid. Åkravegen er langs deler av planområdet regulert i plan for omkjøringsvegen, plan 2107

Fv. 47 Åkra sør – Veakrossen. Det er i forbindelse med planlagt opparbeidelse av omkjøringsvegen med tilhørende anlegg, ikke lagt til grunn at opparbeidelse av Åkravegen øst for kryss til legevakten blir en del av prosjektet. Kommunen har derfor i forbindelse med foreliggende planarbeid, vurdert at det er urimelig at det skal stilles krav til opparbeidelse av Åkravegen i henhold til gjeldende plan. Dette da vegen per i dag er opparbeid med gang- sykkelveg langs sørsiden og det i forbindelse med et stort prosjekt som omkjøringsvegen ikke er lagt opp til opparbeidelse i henhold til planen. Det påpekes at omlegging av kryss mellom Åkravegen og Engvegen i henhold til plan 2107, fra kryss med legevakten kan kobles på dagens etablerte veg videre østover. Det stilles i denne forbindelse spørsmålstegn ved om den planlagte justeringen av Åkravegen øst for kryss med legevakten er hensiktsmessig.

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

En fremtidig utbygging av området kan knyttes til offentlig ledningsanlegg i Åkravegen. Private ledninger legges i internvegen som kobles på det offentlige anlegget via kryss til Åkravegen. Her legges også ny brannkum. Det er i planbestemmelsene tatt med at fordrøyningsmagasin anlegges innenfor planområdet. Renovasjonspunkt er lagt inn i plankartet like innenfor kryss til Åkravegen.

Det er utarbeidet en skisse til teknisk plan som viser hvordan slik tilknytning i prinsippet kan løses.

Barn og unge:

I forhold til barn og unge så har planområdet en svært sentral beliggenhet med tanke på kort veg til både barneskole, ungdomsskole og videregående skole. Det er etablert gang- sykkelveg på sørsiden av Åkravegen, som det i forbindelse med utbygging vil bli opparbeid tilrettelagt krysningspunkt til.

Areal og transportplan for Haugalandet(ATP) sier at det skal tilrettelegges for 30 m2 felles uteoppholdsareal per boenhet på terreng, hvorav 150 m2 skal være nærlekeplass. For å imøtekomme kravet er det avsatt 0,3 daa fellesuteoppholdsareal sentralt i området med krav om at min. 150 m2 skal etableres som nærlekeplass. (se vurdering under avsnittet *Uteoppholdsareal*).

Folkehelse:

Plan- og bygningslovens § 3-1 omhandler oppgaver og hensyn som skal ivaretas i planlegging etter loven. Listen over oppgavene er omfattende. I et eget punkt er det formulert at planleggingen skal «fremme befolkningens helse og motvirke sosiale helseforskjeller, samt bidra til å forebygge kriminalitet».

Planområdet ligger nært opp til sentrum og andre nøkkelfunksjoner, og oppfordrer i så måte til gange, sykkel eller bruk av kollektivnettet. I forbindelse med utbygging vil det bli opparbeid tilrettelagt krysningspunkt fra planområdet til gang-sykkelvegen på sørsiden av Åkravegen. Dette legger til rette for lettere forflytning til fots og på sykkel fra planområdet enn dagens forhold.

ATP stiller krav til et minimum felles uteoppholdsareal på 30 m2 per boenhet, noe som vurderes som oppfylt gjennom avsatt areal på 0,3 daa sentralt i området (se vurdering under avsnittet *Uteoppholdsareal*).

Naturmangfold:

Planområdet er utbygd i dag, og ligger innenfor et etablert boligområde. Det er ikke observert viktige naturtyper verken innenfor eller tilgrensende planområdet. Følgende planbestemmelse er innarbeidet:

§ 4 Dersom man under gjennomføring av planen støter på arter/miljø som er fredet/vernet etter naturmangfoldloven må kommunens naturforvalter straks

varsles.

Kommunen har vurdert planen etter naturmangfoldlovens §§ 8-12, og kan ikke se at det er forhold som tilsier at planen ikke kan gjennomføres.

Økonomiske konsekvenser:

Planforslaget skal utføres i privat regi. Kommunen drifter per i dag Åkravegen med gang- sykkelveg, mens plankartet viser en justering av vegen og tosidig offentlig fortau (se avsnittet *Justering Åkravegen og opparbeidelse av fortau*). Planforslaget legger opp til at kommunen overtar områder markert som offentlige i plankartet, med planbestemmelser som sikrer at offentlige områder overdras vederlagsfritt til kommunen.

SAKSBEHANDLING:

Forslag til reguleringsplan ble behandlet av hovedutvalg teknisk og miljø 1.gang i møte den 08.12.20. – sak 145/20, og følgende vedtak ble fattet:

Hovedutvalg teknisk og miljø vedtar ved 1. gangsbehandling at forslag til detaljreguleringsplan Plan 2124 for Årvoll sør - gbnr 15/353 mfl., datert 08.12.20, 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 21.12.20-09.02.21.

Følgende uttalelser er kommet inn etter offentlig ettersyn:

A: Offentlige myndigheter

- | | |
|---|----------|
| 1. Rogaland fylkeskommune, regionalplanavdelingen | 21.01.21 |
| 2. Statsforvalteren i Rogaland | 26.01.21 |
| 3. Statens vegvesen, region Vest | 04.02.21 |
| 4. Direktoratet for mineralforvaltning | 14.01.21 |
| 5. Haugaland brann og redning IKS... | 19.01.21 |

De innkomne uttalelsene er vurdert og vedlagt.

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

RÅDMANNEN SIN VURDERING:

Forslag til reguleringsplan er behandlet i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven. Det foreligger ikke innsigelse fra fylkeskommune eller statlig fagmyndighet, og planen kan godkjennes av kommunestyret.

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

Forslag til reguleringsplan følger i hovedtrekk opp kommunedelplanen for Åkrehamn. Videre legger planforslaget opp til en utbygging som regnes til å oppfylle krav i henhold til ATP med tanke på tetthet og krav til uteoppholdsareal.

Det er i denne gjennomgangen ikke foreslått endringer i planforslaget som betinger nytt offentlig ettersyn. På bakgrunn av det som er sagt over, vil rådmannen anbefale at planforslaget med tilhørende bestemmelser, datert 16.03.21, godkjennes.

Rådmann i Karmøy, 23.02.2021

Vibeke Vikse Johnsen
sign.

SAMMENDRAG AV UTTALELSER, SAMT ADMINISTRATIV VURDERING

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

UTTALELSER TIL OFFENTLIG ETTERSYN

1. ROGALAND FYLKESKOMMUNE - REGIONALPLANAVIDDELINGEN

Kvaliteten på uteoppholdsarealene og lekeområdene er viktig for å sikre et godt bomiljø og ivareta barn og unges interesser. Det kommer frem av soldiagrammet at områdene som er avsatt til *annet uteoppholdsareal* f_AUTE er skyggefullt, noe som kan redusere kvaliteten. Det fremgår av bestemmelsene at *Uteplass skal være soleksponert minimum 5 timer ved vårjevndøgn med hovedtyngde rundt kl.15*. Fylkesrådmannen gir **faglig råd** om at det presiseres i bestemmelsene at dette gjelder for f_AUTE slik at gode solforhold her blir tilstrekkelig sikret.

Alternativ 1 legger i mye større grad opp til parkering under bakken fremfor på terreng, som blir skissert i alternativ 2. På den måten får grøntområdene en mer fremtredende rolle enn et grått parkeringsareal. Fylkesrådmannen vurderer dette som et godt grep for å sikre et godt bomiljø innenfor planområdet og anbefaler at parkering i størst mulig grad legges under bakken.

Planområdet ligger relativt sentralt i Åkrehamn. Dette tilsier at området bør ha en relativt høy utnyttelse. Alternativ 1 legger opp 12 boenheter, fremfor 10, uten at dette går på bekostning av andre kvaliteter sammenlignet med alternativ 2. Fylkesrådmannen oppfordrer derfor kommunen til å sikre et høyere minimumsantall boenheter enn 10 i bestemmelsene.

Rådmannen sin vurdering:

Med tanke på krav til sol på felles uteoppholdsareal vurderer rådmannen at vi ikke tar til følge faglig råd om sol iht. kommunal norm, men vi legger inn krav om at minimum 50 % av felles uteoppholdsareal skal ha sol ved vårjevndøgn klokken 15. Dette da det for krav til felles uteoppholdsareal er tatt utgangspunkt i ATP'en med tanke på arealkrav, og nå også med ny bestemmelse for solforhold. Det påpekes at kommunal norm er brukt for privat uteoppholdsareal.

Dersom utbygging skjer iht. Alternativ 1 er det lagt opp til parkeringskjeller, noe som er naturlig ved blokkbebyggelse. For Alternativ 2 er det lagt opp til konsentrert småhusbebyggelse og parkering på terreng. Da planen legger opp til disse 2 alternativene med ulik type bebyggelse, vurderes det med tanke på gjennomføring av prosjektet ikke som hensiktsmessig å kreve at parkering skal etableres under bakken.

I og med at planforslaget oppfyller minimumskravet til tetthet iht. ATP, som både fylkeskommunen og statsforvalteren også påpeker, så finner kommunen dette som hovedgrunn for ikke å stille krav om en høyere tetthet. Videre påpekes det at planområdet ligger midt i et område med frittliggende boligbebyggelse på alle kanter, og at planforslaget bygger på tilpasning til disse omkringliggende omgivelser.

2. STATSFORVALTEREN I ROGALAND

Alternativ 1 legger i større grad opp til parkering under bakken, noe som gjør at uteoppholdsarealet får en mer fremtredende rolle enn i alternativ 2, hvor det legges opp til mer parkering på bakkeplan. Vi viser til ATP-Haugalandet som sier at uteoppholdsarealene skal være mest mulig sammenhengende, være skjermet fra trafikk, forurensning og støy, og være tilfredsstillende belyst. Alternativ 1 ser ut til å ivareta disse kravene best. I tillegg legger også dette alternativet opp til flere boenheter enn alternativ 2, uten at dette går på bekostning av kvaliteten på uteområdene. Alternativ 1 er også best med tanke på støy. Basert på den sentrale plasseringen til planområdet, og at en økning i tetthet ikke ser ut til å gå på bekostning av kvalitet, har vi **faglig råd** om at det sikres et høyere minimumsantall boenheter enn 10 i bestemmelsene.

ATP-Haugalandet har også krav om at minimum 50 % av felles uteoppholdsareal skal ha sol ved vårjevndøgn klokken 15. Sol/skyggediagrammet viser at områdene avsatt til annet uteoppholdsareal, f_AUTE, er skyggefullt. I bestemmelse § 13 står det at *uteplass skal være soleksponert minimum 5 timer ved vårjevndøgn med hovedtyngde rundt kl. 15*. Vi har **faglig råd** om at det i bestemmelsene presiseres at dette også gjelder f_AUTE.

Rådmannen sin vurdering:

Rådmannen viser til at det er regulert er stort, sammenhengende, sentralt felles uteoppholdsareal, og finner at begge alternativene i stor grad imøtekommer ATP'en. Området ligger med en side mot et begrenset antall interne parkeringsplasser. Videre ligger arealet nord for planlagt bebyggelse langs Åkravegen, og dermed skjermet fra trafikken her.

Med tanke på innendørs og utendørs støy vises det til at det er gjort en støyberegning som er fulgt opp gjennom planbestemmelsene.

Rådmannen viser for øvrig til egen vurdering av uttalelsen fra Rogaland fylkeskommune.

3. STATENS VEGVESEN, REGION VEST

Statens vegvesen har ingen merknader til planen.

4. DIREKTORATET FOR MINERALFORVALTNING

DMF kan ikke se at den foreslåtte planen berører registrerte forekomster av mineralske ressurser, bergrettigheter eller masseuttak i drift. Vi kan heller ikke se ut fra forelagt informasjon, at planen vil omfatte uttak av masse som vil omfattes av mineralloven. Vi har derfor ingen merknader til høring og offentlig ettersyn av reguleringsplan for Årvoll sør, Åkrehamn i Karmøy kommune.

5. HAUGALAND BRANN OG REDNING IKS

Brannvesenet viser til «Tilrettelegging for rednings- og slukkeinnsatser».

Om retningslinjene ikke kan følges bes det om at brannvesenet tas inn til høring i den videre plan/byggesaken.

Vi ber om at det settes rekkefølgekrav i planbestemmelsene:

«Krav til slokkevann og oppstillingsplass for brannvesenets biler og utstyr må være på plass før en midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest gis.»

Ut ifra dokumentasjonen fra høring kan det se ut som det skal bygges flere enn 4 boliger i sammen.

Krav til vannforsyning:

- 20 l/s vann opptil og med 4 mannsboliger og maks 3 etasjer. Hytter, naust, mindre gårdsbruk osv.
- 50 l/s vann for all annen bebyggelse

Rådmannen sin vurdering:

Følgende planbestemmelser er noe justert, i samråd med Haugaland brann og redning AS, og vurdert til å ta til følge deres uttalelse:

§ 1 Utbygging av kommunalteknisk anlegg som veg-, vann- og avløpsnett samt plan for overvannshåndtering/flomvann skal kun skje i henhold til teknisk plan godkjent av Karmøy kommune.

§ 12 Ved søknad om byggetillatelse skal det utarbeides en utomhusplan (M1:200) som skal godkjennes av kommunen. Den skal vise:

- Bygningers plassering og utforming inkl. garasje/carport
- Materialbruk på fasader
- Nødvendig belysning av fellesareal
- Privat terrasse/balkong og privat uteoppholdsareal
 - Adkomst fra offentlig veg og internt vegsystem for både harde og myke trafikanter
- Parkering og snumuligheter inkl. sykkelparkering
- Frisiktsone i avkjørsler i henhold til kommunal norm
- Utforming av felles uteoppholdsarealer i henhold til kommunal norm
- Utforming av felles lekeplass i henhold til kommunal norm
- Felles renovasjonspunkt
- Plan for overvannshåndtering/flomvann
 - Plan for slokkevann/brannprosjektering med dokumentasjon på brannvannskapasitet (der bebyggelsen trenger forsterket brannvannskapasitet skal løsning fremgå) og oppstillingsplass for brannvesenets biler og utstyr (dersom dette ikke inngår i teknisk plan)

§ 41 Før det blir gitt igangsettingstillatelse for tiltak, skal det foreligge godkjent utomhusplan iht. § 12 og teknisk plan iht. § 1 (dersom aktuelt).

§ 42 Kommunaltekniske anlegg skal være godkjent og overtatt før bygninger innen planområdet tas i bruk.

INNSPILL TIL OPPSTART

OFFENTLIGE MYNDIGHETER

1. ROGALAND FYLKESKOMMUNE - REGIONALPLANAVDELINGEN

Fylkesrådmannen er positiv til en høyere arealutnyttelse med en større variasjon i boligstrukturen i det sentrumsnære området, i tråd med ATP planen for Haugaland.

For å bevare eksisterende, og tilføre nye bo- og nærmiljøkvaliteter er det i planprosessen viktig å sikre og/eller bevare:

- God og attraktiv fremkommelighet til fots og sykkel samt gode bo- og nærmiljøkvaliteter til ulike brukergrupper (inkludert universell utforming).
- God byggeskikk og estetikk, dvs. god inn- og tilpassing av de nye bygningene til de eksisterende boliger for å bevare/skape identitet, gode sol- og klimaforhold.
- Barn og unges interesser

Forslagstillers vurdering:

Innspill fra Regionalplanavdelingen hos Rogaland Fylkeskommune er tatt som veiledende ved utformingen av planforslaget.

Det er lagt inn arealformål for fortau for å gjøre fotgjengere langs veibanen sikrere. *Angående tilrettelegging av fortau se KAP 5.7.1*

Det er lagt inn bestemmelse som trekker øverst etasje i boligblokker inn 2 meter, når man overgår 8 meter høyde.

Det er lagt inn bestemmelser for å sikre gode Solforhold for alle uteareal.

Barn og unges interesser er dekket gjennom bestemmelse for Lek- og Uteareal.

Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

Kommunalsjef teknisk viser til saksframstillingens overskrifter *Tilpasning til omkringliggende bebyggelse, Uteoppholdsareal, Justering av Åkravegen og opparbeidelse av fortau, Barn og unge, Folkehelse, samt Kommunalsjef teknisk sin vurdering.*

1. FYLKESMANNEN I ROGALAND

Støy

Planområdet grenser til Åkraveien noe som gjør at det er et støyutsatt område, det er derfor nødvendig at det foretas støymåling og at støydempende tiltak iverksettes i tråd med Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016).

ROS

I ROS-analysen bør elementer knyttet til elveflom belyses nøye med tanke på økende hyppighet og intensitet av ekstrem nedbør som følge av klimaendringene, overvannshåndtering er spesielt viktig i dette perspektivet for å hindre negativ påvirkning på omgivelsene. Trafikkproblematikk må også vies ekstra oppmerksomhet siden planområdet grenser til en trafikkert vei.

Barn og unge

Med tanke på barn og unges behov for lek vises det til KDP Åkrehamn sin lekeplassnorm, det er viktig at denne blir fulgt, og at lekeområdet gis en plassering skjermet fra veien både på grunn av støyproblematikk og sikkerhetshensyn.

Utnyttelsesgrad

Både kommuneplanens arealbestemmelser og Regionalplan Haugalandet legger opp til en relativt høy utnyttelse av området. Kommuneplanens arealbestemmelse legger opp til minimum 3 boliger per daa og Regionalplan Haugalandet legger opp til mellom 4-8 boliger per daa. Fortetting i dette området er også i tråd med Statlige retningslinjer for samordnet bolig, areal- og transportplanlegging. Fylkesmannen minner om at disse bestemmelsene og retningslinjene skal

legges til grunn for det videre planarbeidet.

Forslagstillers vurdering:

Merknaden fra Fylkesmannen i Rogaland er tatt i betraktning.

Støy

Det er utført støymåling langs Åkraveien og det blir lagt inn bestemmelse for å sikre støydempende tiltak iht. kravene i T-1442/2016.

ROS

ROS analysen kontrollerer elveflom, ekstremnedbør, og trafikkproblematikken.

Flomsone Elv

Flomsone kontroll se KAP 4.2.3 Flom/overvann.

Barn og unge

Det er satt bestemmelser om etablering av lekeplass iht. ATP.

Utnyttelsesgrad

Planforslaget legger opp til 4 bol/da iht ATP.

Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

Kommunalsjef teknisk viser til forslagstiller sin vurdering, samt egen vurdering av uttalelsen fra fylkeskommunen.

PRIVATE OG ORGANISASJONER

1. Torstein Lund

Ber om snuhammer i forbindelse med felles avkjørsel på gnr./bnr. 15/529 og 2365 blir fjernet i reguleringsplan som lages ellers ingen anmerkning.

Forslagstillers vurdering:

Din merknad er tatt med i planen og snuhammer med vei, er redusert til avkjørsel.

Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

Kommunalsjef teknisk viser til følgende avsnitt fra planbeskrivelsen:

5.7.2 Snuhammer mot vest

Det er ønsket at man fjerner regulert snuhammer ved avkjørselen til Åkravegen 50 og 52 siden denne ikke opparbeidet og boligen og avkjørsel er etablert. Renovasjons avd. ved Karmøy kommune, ønsker ikke å kjøre inn på private veier for kun 1-2 boliger, men i slike tilfeller er det foretrukket å ha tilgang til renovasjonspunkt max. 5m fra offentlig vei, lik dagens løsning. Dagens beboere har egne renovasjonspunkt nært boligen og triller søppeldunkene ned til veien ved henting av søppel.

1. Per Lund, Egil Vikre, Berit Randal Vikre og Stig Even Søvik:

Vi ønsker at vegen som er inntegnet ved våre eiendommer, og som ender ut i Årvollknausen blir regulert vekk, og at grensene blir justert slik at arealet blir en del av de respektive eiendommene som markert på vedlagt skisse

Forslagstillers vurdering:

Deres merknad er hensyntatt i planarbeidet og veien er fjernet. (se KAP 5.1.)
Eventuelle grensejusteringer må avklares med eier av veiarealet, etter dette detaljplanforslaget er vedtatt.

Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

Kommunalsjef teknisk viser til følgende avsnitt fra planbeskrivelsen:

5.7.3 Avkjørsel mot nord

Planforslaget tilrettelegger for fjerning av innregulert avkjørsel mot nord som ikke er opparbeidet, den har ingen hensikt lenger ettersom denne detaljplanen tilrettelegger for avkjørsel sør mot Åkravegen, og bebyggelsen rundt veien er allerede etablert med eksisterende avkjørsler.

Det er samlet enighet fra tiltakshaver og de tre eierne av 14/44, 45 og 46 at til tross for at det i dag er laget en liten veistubbe på 15m, er den allikevel ikke ønsket (se KAP 2.3 – Merk. 3). Dagens renovasjonsløsning for boligene mot nord, består av private søppel punkt med tilkomst <5m fra veien Årvollknausen, og dette er innenfor ønskene fra renovasjons avd. ved Karmøy kommune.

1. Alf Erling Torsen:

Vi ser at foreløpig planavgrensning (I varsel om oppstart) viser at deler av vår eiendom er berørt av planarbeidet, dette gjelder sørvestlige hjørne og hele nordligste delen av tomta.
I telefonsamtale er det opplyst at det i planarbeidet legges opp til at utkjørsel skal være til Åkravegen og at det ikke vil være utkjørsel mot nord. Varslet planavgrensning mot nord vil derimot være for å regulere bort vegareal som er regulert i gjeldene plan, men som ikke er opparbeidet.

Berørt område i sør-vest vil være for å hensynta krav til siktsoner fra ny utkjørsel og at denne vil kunne berøre vår tomt.

Vi har ingen bemerkninger til at veg mot nord reguleres bort og antar at regulerte byggegrenser da også utgår. Vedrørende siktzone som kan berøre vår eiendom gjør vi oppmerksom på at det i dag er etablert gjerde langs vegen og som ikke tilfredsstiller krav til høyde innenfor en evt. fremtidig siktzone. Vi forutsetter derfor at man plasserer utkjørsel så langt mot vest at siktzone ikke berører vår eiendom.

Vi ber om at dette blir hensyntatt i det videre planarbeidet og ønsker lykke til.

Forslagstillers vurdering:

Deres merknad er hensyntatt i planarbeidet og planlagt nytt avkjørsel flyttes vest og påvirker ikke tomten deres. (Se KAP 5.7.1).

Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

Kommunalsjef teknisk viser til forslagstiller sin vurdering.

Vedlegg:

Planbestemmelser - Plan 2124

Rapport - Støy-AKU-01 rev0 10978500 dat. 19.05.2020 utarbeidet av Brekke & Strand Akustikk AS.

Oversiktskart

Plankart

Gjeldende reguleringsplaner

Planbeskrivelse - Plan 2124 Detaljregulering for Årvoll sør

Risiko- og sårbarhetsanalyse
Diverse - Skisse til teknisk plan Årvoll sør
Diverse -BEREGNING AV POTENSJELL VANNMENGDE TILGJENGELIG TIL BRANNSLOKKING
Diverse - estetisk redegjørelse
Illustrasjon - Utomhusplan- Alt1 - A3L
Illustrasjon - Utomhusplan- Alt2 - A3L
ILLUSTRASJON_Alternativ1_bebyggelse
ILLUSTRASJON_Alternativ2_bebyggelse
Illustrasjon- SNITT - ALT 1
Illustrasjon - SNITT - ALT 2
Diverse- Sol-skyggediagram_ALT1_Åkravegen54-66
Diverse - Sol-skyggediagram_ALT2_Åkravegen54-66
Diverse- Kartlegging av fremmede arter Åkravegen 54-56
Rapport - Støy-AKU-01 rev0 10978500 dat. 19.05.2020 utarbeidet av Brekke & Strand Akustikk AS.
Uttalelse fra Rogaland Fylkeskommune
Uttalelse fra Statsforvalteren i Rogaland
Uttalelse fra Statens vegvesen
Uttalelse fra Direktoratet for mineralforvaltning 14.01.2021
Uttalelse fra Haugaland brann og redning IKS
HBR - TILRETTELEGGING FOR REDNINGS- OG SLOKKEINNSATSER
Innspill til oppstart - Samlede merknader