



Saksbehandler: Bergitte Hatteland Flatebø

Kommunedirektør/rådmann: Vibeke Vikse Johnsen

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
092/21	Hovedutvalg teknisk og miljø	24.08.2021

2121 - Haugegården - plansak for begrenset ettersyn

Kommunalsjef teknisk sitt forslag til vedtak:

1. Hovedutvalg teknisk og miljø konstaterer at det foreligger innsigelse mot planforslaget som har vært 1. gangsbehandlet og utlagt til offentlig ettersyn. Innsigelsen vurderes som imøtekommet til 2. gangsbehandling. Hovedutvalg teknisk og miljø viser til kommunalsjef teknisk sine vurderinger av innsigelsen og de innkomne uttalelser, og vedtar endringer i planforslaget i samsvar med anbefaling fra kommunalsjef teknisk.
2. De berørte parter og offentlige instanser som har kommet med uttalelser, som berøres av endringer i planforslaget som er vedtatt i den foreliggende behandling, varsles og gis en frist på 3 uker til å uttale seg, jf. plan- og bygningslovens § 12-10. Dersom det ikke kommer inn merknader og den foreliggende innsigelsen blir ansett imøtekommet, anses behandlingen i Hovedutvalg teknisk og miljø som avsluttet og saken legges fram for kommunestyret, jf. plan- og bygningslovens § 12-12.

Hovedutvalg teknisk og miljø 24.08.2021:

Behandling:

Innstillingen enstemmig vedtatt.

HTM- 092/21 Vedtak:

1. Hovedutvalg teknisk og miljø konstaterer at det foreligger innsigelse mot planforslaget som har vært 1. gangsbehandlet og utlagt til offentlig ettersyn. Innsigelsen vurderes som imøtekommet til 2. gangsbehandling. Hovedutvalg teknisk og miljø viser til kommunalsjef teknisk sine vurderinger av innsigelsen og de innkomne uttalelser, og vedtar endringer i planforslaget i samsvar med anbefaling fra kommunalsjef teknisk.
2. De berørte parter og offentlige instanser som har kommet med uttalelser, som berøres

av endringer i planforslaget som er vedtatt i den foreliggende behandling, varsles og gis en frist på 3 uker til å uttale seg, jf. plan- og bygningslovens § 12-10. Dersom det ikke kommer inn merknader og den foreliggende innsigelsen blir ansett imøtekommet, anses behandlingen i Hovedutvalg teknisk og miljø som avsluttet og saken legges fram for kommunestyret, jf. plan- og bygningslovens § 12-12.

Saksutredning

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.

Saksbehandling

Ovennevnte forslag til reguleringsplan ble behandlet av hovedutvalg teknisk og miljø 1.gang i møte den 19.01.21 - sak 005/21 og følgende vedtak ble fattet:

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.*
2. *Det foretas befaringsforberedelse før 2 gangs behandling.*

Planforslaget har vært utlagt til offentlig ettersyn med frist for merknader satt til 11.03.21.

Det er innkommet følgende uttalelser og merknader til planforslaget:

A: Offentlige myndigheter

1. Rogaland fylkeskommune, regionalplanavdelingen 10.03.21
2. Statsforvalteren i Rogaland09.03.21
3. Statens vegvesen, region Vest 08.03.21

4. Haugaland brann- og redning IKS	23.02.21
--	----------

B: Private og organisasjoner

1. Sameiet Røysagården	01.02.21 og 02.03.21
------------------------------	----------------------

De innkomne uttalelsene er vurdert og vedlagt.

For sammendrag og vurdering, se vedlegget «Merknadsvurdering».

Kommunalsjef teknisk sin vurdering

Som det fremgår av de innkomne uttalelser og merknader, har høringsrunden avdekket visse konflikter knyttet til arealbruken innenfor planområdet. Statsforvalteren i Rogaland har fremmet innsigelse. Kommunalsjef teknisk vil i denne forbindelse vise til gjennomgangen av de enkelte innspill med kommentarer.

Det er i behandlingen av de enkelte uttalelser og merknader foreslått endringer i planforslaget. Dette betinger at de som berøres av de foreslåtte endringer får anledning til å uttale seg før planforslaget legges fram for kommunestyret.

Det er gjort følgende endringer:

I plankartet

- Bestemmelsesområde for lek er utvidet
- Det er lagt inn et areal for kombinert formål gatetun og lekeplass. Ved gjennomføring av 1. byggetrinn skal det kombinerte området benyttes som adkomst til parkeringskjeller. Ved gjennomføring av 2. byggetrinn skal området omarbeides til leke- og uteoppholdsareal.
- Adkomst til bakgården er regulert som gatetunet fra Åkravegen
- SEN2 er delt i to områder, SEN2 og SEN3

I planbestemmelsene

- Krav om antall boliger innenfor området etter ferdig utbygging er økt fra minst 10 til minst 13 boliger.
- Gesimshøyde for SEN1 langs grensa mot nord er nedjustert fra kote +21 til kote +20,5.
- Bestemmelser som tillater økt gesims ved inntrukken fasade er lagt inn i § 13.
- Oppdatering som følge av endringer i plankart, samt mindre justeringer.

Planbeskrivelsen er oppdatert i tråd med de nevnte endringer over.

Vedlegg:

Planbestemmelser - Plan 2121

Oversiktskart

Plankart 2121-htm2

Gjeldende reguleringsplan

Kommunedelplan

Planbeskrivelse - Plan 2121

Illustrasjon - bilder og illustrasjoner

Illustrasjon - Snitt

Illustrasjon - Utomhusplan, b.trinn 1

Illustrasjon - Utomhusplan Trinn2

Rapport - Sol- og skygge

Illustrasjon - Skisse, teknisk plan

Diverse - Beregning vannmengde brannslukking

Merknadsvurdering - Plan 2121

Merknad fra Rogaland fylkeskommune

Uttale med innsigelse fra Statsforvalteren i Rogaland

Uttalelse fra Statens vegvesen

Uttalelse fra Haugaland brann og redning lks

Merknad fra Røysagården datert 02.03.21

N02_Sol- og skyggeanalyse_5196204_J01_2021-03-02

Høstjevndøgn dagens situasjon og framtidig situasjon

Merknad fra sameiet Røysagården datert 01.02.21

Foreløpige kommentarer fra sameiet Røysagården datert 01.02.21

Tilbakemelding på merknader fra Sameiet Røysagården