Karmøy kommune

PLAN ID 2121

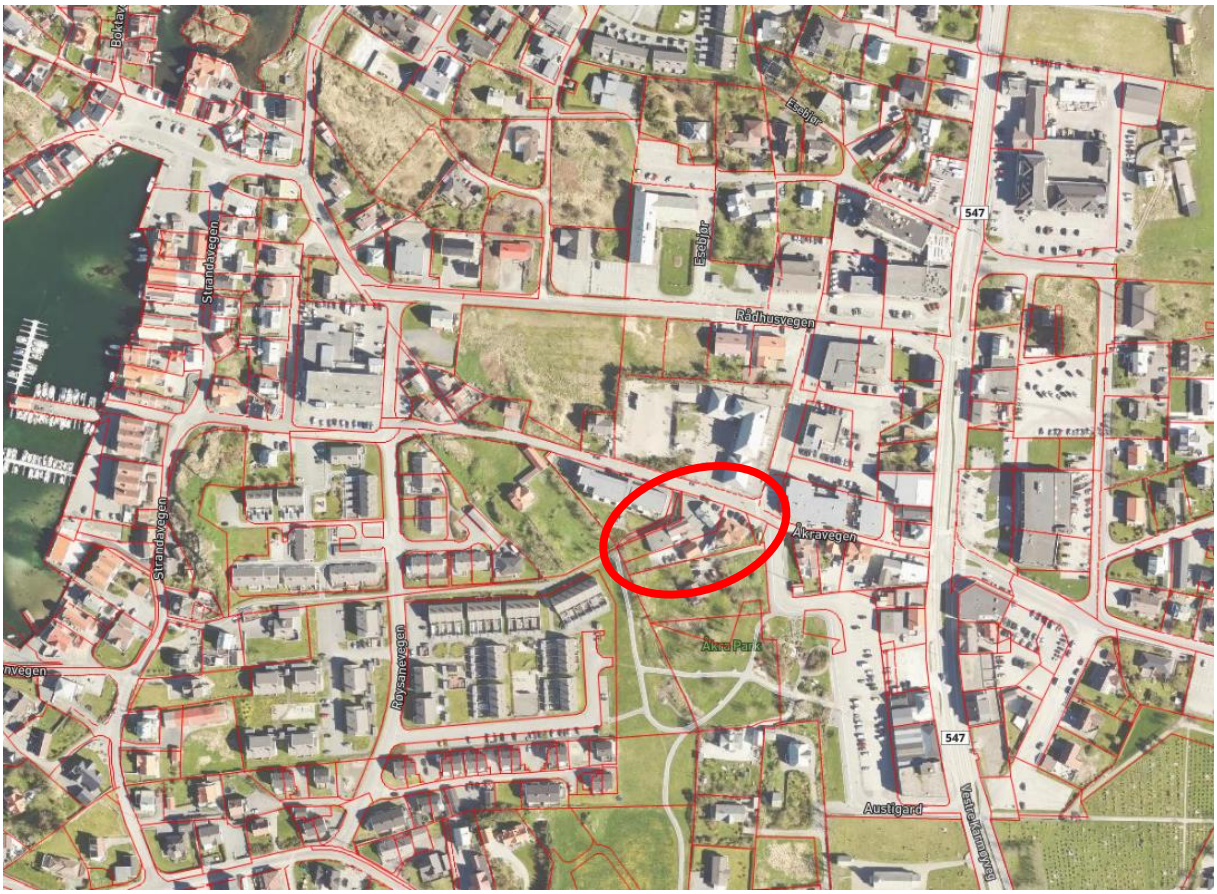
DETALJREGULERING FOR HAUGEGÅRDEN

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

Planbeskrivelse

07.07.2021

1. gangs behandling, 19.01.2021 (HTM)



Eskild Kvala AS

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

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

UTARBEIDET AV: Eskild Kvala AS
v/Åslaug Nyhamn

Vedlegg:

- Bilder og illustrasjoner
- Snitt
- Utomhusplan, byggetrinn 1
- Utomhusplan, byggetrinn 2
- Sol- og skyggeanalyse
- Skisse til teknisk plan

Versjonslogg:

Versjon:	**Dato:**	**Utarbeidet av:**	**Merknad:**
1	25.06.2020	Eskild Kvala AS, ÅNY	Planforslag
2	19.01.2021		Hovedutvalg teknisk og miljø
4	12.05.2021	Eskild Kvala As, ÅNY	Revidert e. offentlig ettersyn
5	25.06.2021	Eskild Kvala AS, ÅNY	Revidert e. tilbakemelding fra Karmøy kommune
6	07.07.2021	Karmøy kommune	Til 2.gbh

Innhold

Sammendrag 4
1. Innledning 4
2. Planprosessen 6
3. Planstatus 7
4. Dagens situasjon 10
5. Planforslaget 15
6. ROS - analyse 30
7. Avslutning og konklusjon 35

Sammendrag

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

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

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

1. Innledning

Formål

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

Eiendomsforhold

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

Planområdet, en del av sentrum i Åkrehamn

Det foreligger plankrav i gjeldende kommunedelplan om utarbeidelse av detaljplan før området kan bygges ut. Åkrehamn har stort fortettingspotensial, og det er et overordnet mål i kommuneplanen å utnytte arealene i Åkrehamn på en bedre måte enn i dag. Regionalplan for areal og transport på Haugalandet anbefaler at boligtettheten i Åkrehamn sentrum skal være 4-8 boliger pr. daa. Byggetrinn 1 vil ikke alene tilfredsstille regionalplanens anbefaling om boligtetthet for området som helhet, men vil likevel bidra til fortetting og en mer effektiv arealbruk i sentrum. Ved utbygging av byggetrinn 2 vil boligtettheten ligge i det øvre sjiktet av hva som anbefales i regionalplanen.

På nåværende tidspunkt ønsker grunneierne å videreføre eksisterende forretning-, næring- og boligbygg langs Åkravegen og Austigard. Planen er derfor utarbeidet for å kunne bygges ut i to trinn. Planens byggetrinn 2 viser at den planlagte utbygginga ikke vil stå i veien for videre utvikling av området på et senere tidspunkt, og at man da kan oppfylle målsetningene i overordna retningslinjer om en enda mer effektiv arealbruk. Ved utarbeidelse av planen er det lagt vekt på at utbyggingen skal bidra positivt til utviklingen av Åkra som et levende sentrumsområde. Det legges til rette for tilgjengelige næringslokaler og et godt bomiljø for innbyggerne både ved delvis og fullstendig utbygging.

Siden det er byggetrinn 1 som er mest aktuelt for realisering på nåværende tidspunkt, er det lagt noe mindre vekt på detaljer for byggetrinn 2. Løsninger for plassering og utforming av nødvendige fellesfunksjoner, tekniske anlegg, parkering og annen arealbruk som ikke framkommer av planforslaget skal gjøres nærmere rede for ved byggesøknad. Teknisk plan og utomhusplan for det enkelte trinn skal foreligge sammen med byggesøknad og godkjennes av kommunen.

Karmøy kommune oppfordret ved oppstart av planarbeidet til å vurdere mulighetene for framtidig utvikling av planområdet som helhet, og at løsningene burde innarbeides i planen. De ba videre om at planområdet ble utvidet til også å omfatte gnr. 15/1477 og med det få avklart de planmessige rammene for en større del av kvartalet SEN13 slik det framgår i kommunedelplan for Åkrehamn. Ved å regulere et større område ville man oppnå en mer helhetlig og langsiktig plan for området. Dette ble gjentatt i saksforberedelsene til 1. gangs behandling av saken i hovedutvalg teknisk og miljø.

Det er knyttet en del utfordringer til å regulere arealer som man selv ikke disponerer. Det kan være sensitivt å planlegge for framtidig utvikling av andres eiendom når eierne selv ikke er klar for det eller ikke vet hva de ønsker å gjøre med sine arealressurser. I dette tilfellet har det pågått en salgsprosess parallelt med utarbeidelse av planen, og vi antar at kjøper selv vil være delaktig i å skape rammene for den videre utviklingen. Erfaringer fra planarbeidet så langt har vist at kommunen etterspør relativt detaljerte og konkrete løsninger for området, også for de deler av planen der usikkerheten er stor. Å utvide planområdet vil ikke nødvendigvis gi større forutsigbarhet for framtidig arealutvikling i området, men kan resultere i et teoretisk planarbeid der man mister fokus på de gode løsningene som man faktisk kan få til.

Vi vil også nevne at det ligger an til flere endringer i Åkrehamn sentrum de kommende årene, forandringer som vil påvirke og gi nye forutsetninger for utviklingen også innenfor planområdet. Vi vet ikke i dag hvordan sentrumsområdet på Åkra vil se ut om 10 år. Flere reguleringsplaner er påbegynt eller under behandling, og endelig konklusjon om bygging av ny skole på Åkra er ennå ikke fattet. Men vi vet at planleggingen i hele sentrumsområdet vil være en kontinuerlig prosess, og vi forventer at også denne planen må justeres og tilpasses nye rammer når man skal i gang med byggetrinn 2, nesten uavhengig av tidspunkt for gjennomføringen.

Det betyr ikke at vi stiller oss likegyldige til planens bidrag til en helhetlig sentrumsutvikling. Illustrasjonen på s. 30 viser på overordna nivå hvordan de planlagte

tiltakene vil styrke eksisterende forbindelser, og belyser hvordan tiltakene i denne planen kan utvides og videreutvikles ved framtidig utbygging av eiendommen i sør.

Konsekvensutredning?

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

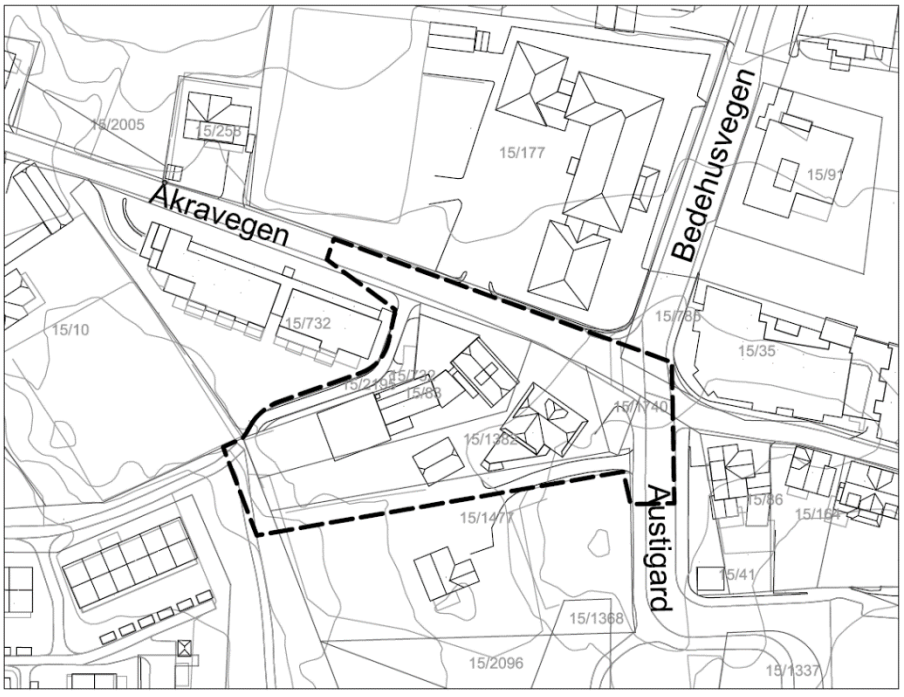
2. Planprosessen

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

Planarbeidet ble varslet med brev til private og offentlige instanser datert 29.08.2019 og kunngjort i Haugesunds avis og på Karmøy kommune sine nettsider den 02.09.2019. Høringsfristen var satt til 27.09.18 men ble utvidet til 18.10.19 etter forespørsel fra nabo.

Innen fristen var det kommet inn 6 uttalelser og merknader til planarbeidet. Sammendrag og vurdering av innspillene er en del av saken til 1.gangsbehandling i Hovedutvalg teknisk og miljø (samtlige innspill er vedlagt saken i sin helhet).

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



Planområdet slik det ble varslet ved oppstart.

Planen ble behandlet 1. gang av Hovedutvalg teknisk og miljø (HTM) den 19.01.2021, sak 005/21. HTM fattet følgende vedtak med 8 mot 1 stemmer:

1. *Hovedutvalg teknisk og miljø vedtar ved 1. gangs behandling at forslag til detaljreguleringsplan 2121 for Haugegården – gnr. 15/83 m.fl., datert 19.01.21, legges ut til offentlig ettersyn. Berørte grunneiere varsles, jf. plan- og bygningsloven § 5-2 og § 12-10.*

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

Planarbeidet ble sendt på høring og lå ute til offentlig ettersyn i perioden 28.01-11.03.2021. Det kom inn til sammen 6 innspill til planen i høringsperioden. Innspillene til offentlig ettersyn er nærmere presentert og kommentert i eget vedlegg (Merknadsvurdering) som en del av saken til 2.gangsbehandling i HTM. Innspillene er vedlagt i sin helhet.

På grunnlag av innspillene som er kommet inn etter 1. gangs behandling av planen er følgende endringer innarbeidet i planen:

Endringer i plankartet:
- Bestemmelsesområde for lek er utvidet
- Det er lagt inn et areal for kombinert formål gatetun og lekeplass. Området har også fått egne bestemmelser. Ved gjennomføring av 1. byggetrinn skal det kombinerte området benyttes som adkomst til parkeringskjeller. Ved gjennomføring av 2. byggetrinn skal området omarbeides til lekeplass.
- Adkomst til gatetunet er vist med eget formål i planen.
- SEN2 er delt i to områder, SEN2 og SEN3. Bestemmelsene er justert i samsvar med endringen i plankartet.

Andre endringer i bestemmelsene:
- Krav om antall boliger innenfor området etter ferdig utbygging er økt fra minst 10 stk. til minst 13 boliger.
- Gesimshøyde for SEN1 langs grensa mot nord er nedjustert fra kote +21 til kote +20,5
- Bestemmelse om at leiligheter kan etableres som bro/portal over gatetunet er lagt inn som en del av § 12.
- Bestemmelser som tillater økt gesims ved inntrukken fasade er lagt inn i § 13.

3. Planstatus

Fylkeskommunale planer

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

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

- tilfører kvaliteter til sentrum
- tilrettelegger for attraktiv stedsutvikling
- innbyr til økt gange og sykling
- ivaretar krav til estetikk, arkitektonisk kvalitet, kulturminner, lokalklima og universell utforming
- forretningsbygg bør ha aktive, åpne og oppbrutte fasader i første etasje mot handlegater og sentrale byrom, med direkte inngang utenfra

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

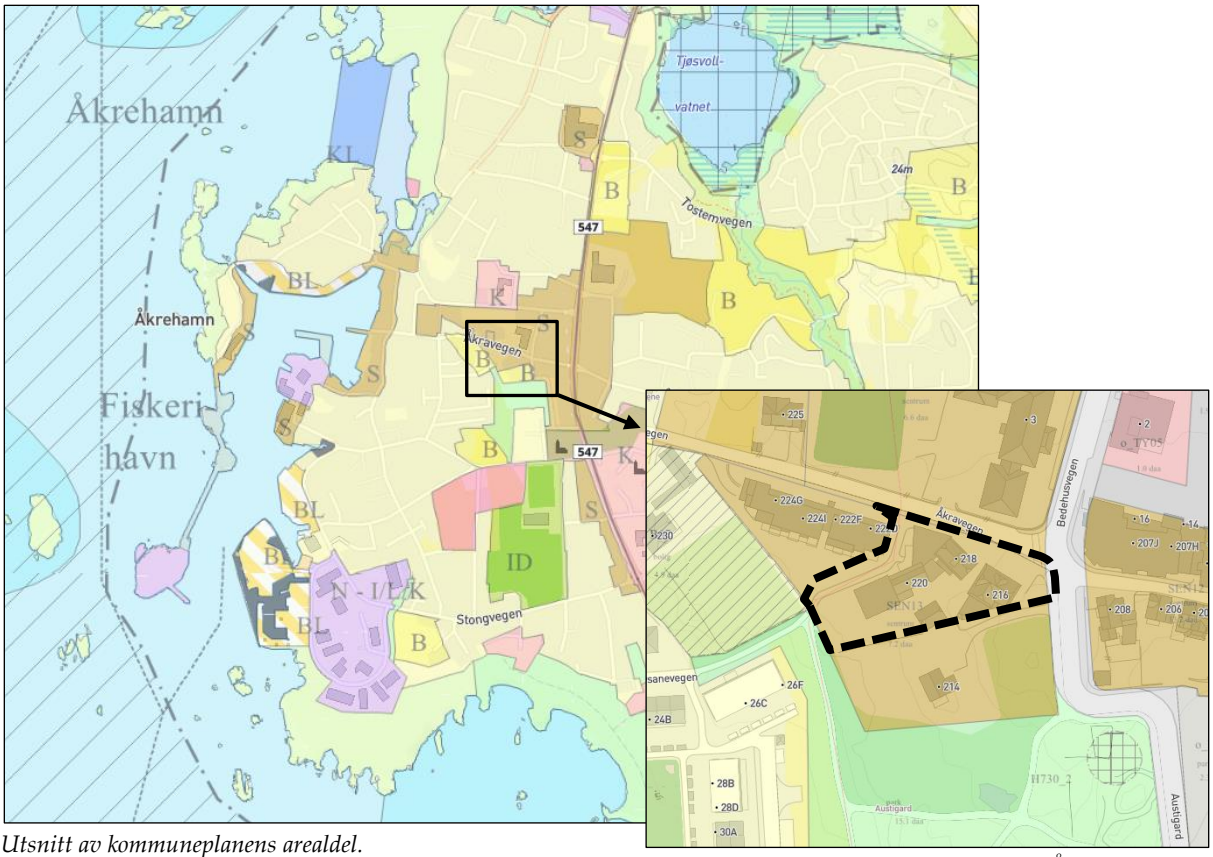
Kommuneplanen og kommunedelplan

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

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

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

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



Utsnitt av kommuneplanens arealdel.

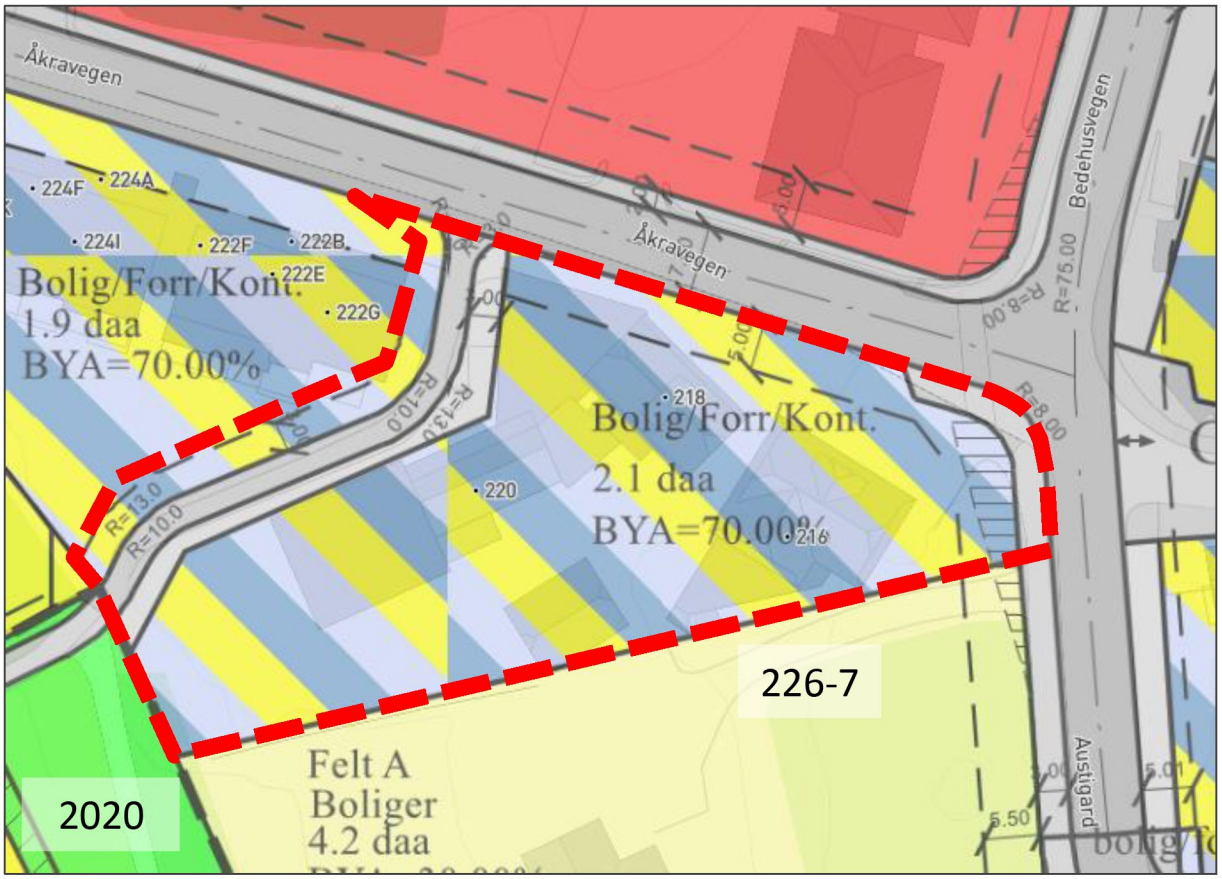
Utsnitt av kommunedelplan for Åkrehamn.

Gjeldende reguleringsplaner

Området inngår i gjeldende reguleringsplan 226-7 for Åkrehamn sentrum vest 1, vedtatt i 2002. Området er vist til kombinert formål for bolig, forretning, kontor og vegformål. Regulert gangforbindelse fra idrettsanlegget, Åkraparken og boligområdene i Røysane til Åkra skole går gjennom planområdet.

Tilgrensende reguleringsplaner

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



Gjeldende reguleringsplaner.

4. Dagens situasjon

Planområdets beliggenhet og dagens bruk

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

Området omfatter to bebygde eiendommer i sin helhet og berører en tredje. Gnr. 15/83 rommer i dag bakeri med lagerlokale, frisørsalong og en bolig. På gnr. 15/1382 er det kolonialforretning med bolig i 2. etasje, lagerlokale og garasje. Det har blitt drevet forretning i området siden slutten av 1800-tallet, med eget bakeri fra 1927. I dag drives bakeriet og forretningen hver for seg. Bebyggelsen er til dels sammenhengende, men bærer preg av å ha blitt etablert litt etter litt og i takt med skiftende behov. Gnr. 15/732 er bebygd med et leilighetsbygg og rommer 19 boenheter.

De ubebygde arealene mot Åkravegen er opparbeida som parkeringsplass. Arealene på baksiden av husene er også opparbeidet med fast dekke og framstår som en delvis lukket bakgård. Bakgården benyttes i dag til varelevering, lagring og parkering. Arealene lengst vest er ikke opparbeidet. Grunnen i denne delen av området består av tilførte masser fra tidligere utbygging og er bevokst med gress og høye trær. Gamle murer som rammet inn den

opprinnelige eiendommen (nå bnr. 83 og 1382) står fortsatt i grensa rundt vestre del av planområdet.

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



Stedskarakter

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

Bildene nedenfor viser området sett fra Åkravegen og parken.



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



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



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

Topografi og geologi

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

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

Kulturmiljø

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

Naturmiljø og økologi

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

Barn og unge

Ved registrering av barnetråkk ble det bekreftet at området rundt skolen og parken brukes mye av barn og unge. Gangvegen mellom de to områdene er viktig både som skoleveg og i fritiden. Bedehusvegen og Austigard er også registrert som områder med mye gangtrafikk.

Trafikkforhold

Området har adkomst fra Åkravegen og ligger ved krysset mellom Åkravegen, Austigard og Bedehusvegen. Vegene er en del av den interne gatestrukturen på Åkra. Både skolen og forretningen er målpunkt som genererer en del trafikk til området. Vegene har fartsgrense 30 km/t. Det er ikke registrert trafikkulykker i tilknytning til området.

For gående og syklende er det opparbeidet fortau og gangvegforbindelse langs to sider av planområdet og opphøyd gangfelt over Åkravegen. Avstand til nærmeste busstopp i Vestre Karmøyveg er mindre enn 200 m.

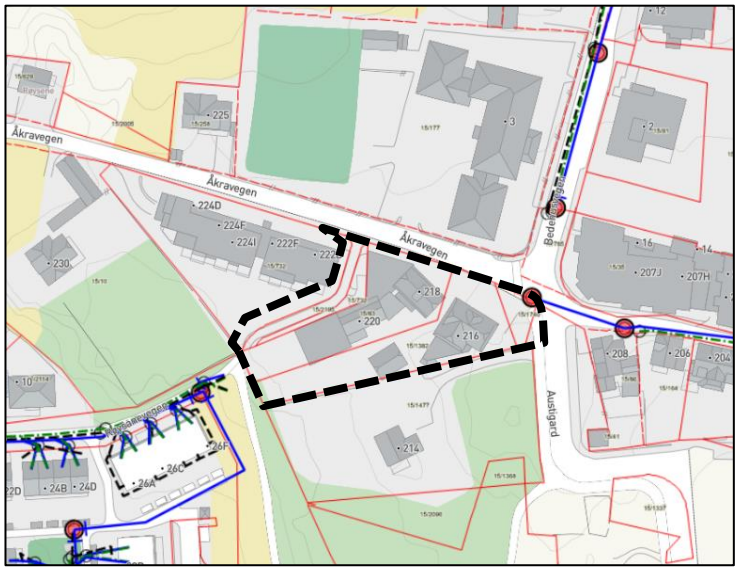
Sosial infrastruktur

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

Teknisk infrastruktur

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

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



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

Beredskap og ulykkesrisiko

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

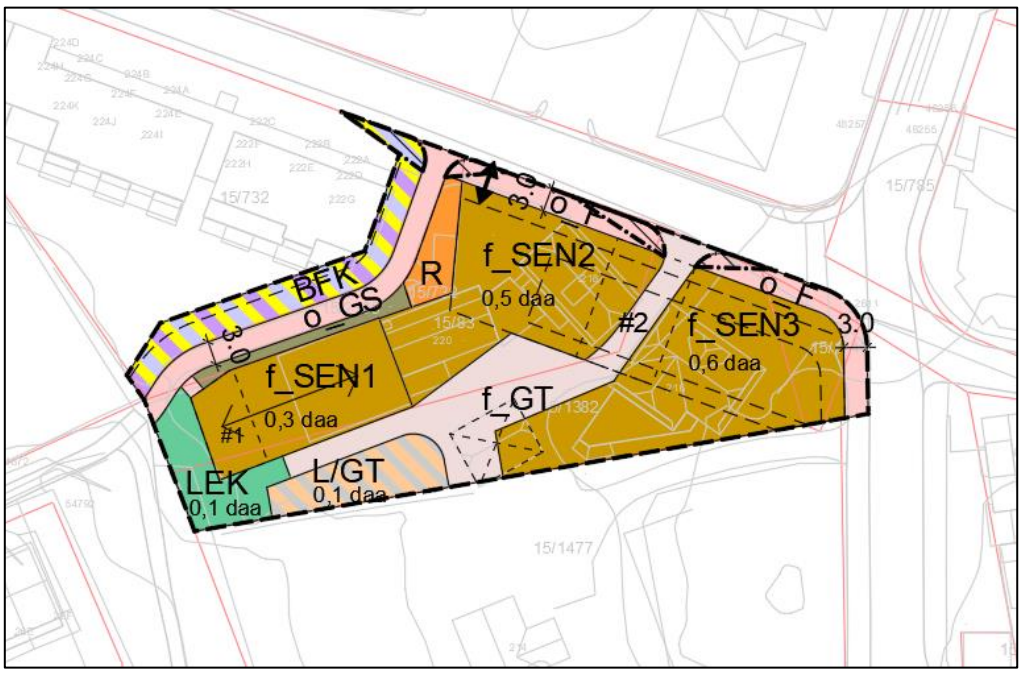
5. Planforslaget

Overordnet ide

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

Det var et konkret behov for utvidelse av bakeriet og ønske om etablering av 2-3 nye boliger i vestre del av gnr. 15/83 som utløste planarbeidet. Planen er derfor utarbeidet slik at utbygging av bakeriet med leiligheter i 2. og 3. etasje kan gjennomføres uavhengig av hva som måtte skje med eksisterende bygningsmasse øst i planområdet. Men for å sikre at resten av området også kan få en hensiktsmessig utvikling på sikt, gir planen rammer for mulig framtidig fortetting og utbygging av arealene ved Åkravegen og Austigard. Utviklingen for denne delen av planområdet er noe mer usikker, og løsningene som er utarbeidet er å betrakte som en framtidig mulighet som kan gjennomføres på noe lengre sikt.

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



Planforslaget

	Kommentar	Areal (m^2)
Bygninger og anlegg (§12-5 nr. 1)		
Sentrumsformål (SEN)	Bebyggelsen innenfor områdene skal nyttes til bolig, forretning, kontor eller næring i form av bakeri, håndverks og tjenesteytende næringsvirksomhet. Hotellvirksomhet tillates ikke. Område SEN1 skal bygges ut som en del av byggetrinn 1, mens SEN2 og SEN 3 kan bygges ut på et senere tidspunkt. Lokaler i 1. etasje med fasade mot Åkravegen skal innredes for næringsaktivitet og publikumsretta funksjoner på gatenivå, og ha åpne fasader mot veg. Differensierte bestemmelser om høyde og takform skal sikre tilstrekkelig lys og luft til boligene innenfor og i nærheten av området.	1400
Renovasjonsanlegg (R)	Anlegget er opparbeidet og brukes i dag av sameiet Røysagården (gnr. 15/732) som eier arealet. Planen gir mulighet for, men stiller ikke krav om, framtidig etablering av felles anlegg for Røysagården og Haugegården, med nedgravde containere.	65
Lekeplass (LEK)	Lekeplassen skal opparbeides som en del av første byggetrinn og utformes som en helhet sammen med bestemmelsesområde #1, og på et senere tidspunkt slås sammen med GT/L. Lekeplassen skal være felles for eksisterende og framtidige boliger på gnr. 15/83 og 1382.	130
Kombinert bebyggelse og anleggsformål – Bolig / forretning / kontor (BFK)	Omfatter eiendom utbygd til boligformål i dag og regulert med samme formål som i gjeldende plan. Gjeldende planbestemmelser videreføres. Arealet er med i planen for justering av byggegrense i samsvar med justert gs-veg.	210
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§12-5 nr. 2)		
Fortau (F)	Planen viser fortau langs Austigard fram til kryssing av Åkravegen, og videre fram til eksisterende gs-veg mellom nye byggeområder og Røysagården.	180
Gatetun (GT)	Gårdsplassen er vist til gatetun og skal være felles for gnr. 15/83 og 1382. Plassen vil bli et område for blandet trafikk og fellesfunksjoner. Ved utbygging av trinn 2 kan noen av funksjonene som skaper trafikk i gatetunet flyttes nærmere vegen, og tunet i større grad prioriteres som en halvprivat sone for felles uteopphold.	360
Gang- og sykkelveg (GS)	Gang- og sykkelvegen er ikke etablert helt i samsvar med gjeldende plan, og en liten del i overgangen mellom gnr. 15/732 og parken er ikke opparbeidet. I planen er plassering av gs-vegen justert i tråd med faktisk plassering. Den delen av gang- og sykkelvegen som mangler i forbindelsen mellom Åkravegen og parken, vil bli opparbeidet samtidig	170

	med byggetrinn 1.	
Annen veggrunn – grøntareal (AVG)	Arealet mellom gang- og sykkelvegen og bebyggelsen på gnr. 15/83 er vist til annen veggrunn-grøntareal. Arealet eies i dag av sameiet Røysagården.	45
Kombinert formål – gatetun / lekeplass (GT/L)	Innenfor arealet skal det etableres tilkomst med rampe til parkeringskjeller. Ved gjennomføring av 2. byggetrinn skal adkomst til parkeringskjelleren samles for hele området og legges direkte til Åkravegen. Rampen skal tas bort og arealet opparbeides som lekeplass.	135
Totalt		**2,7 daa**
Hensynssoner (§12-6)		
Frisiktsoner (H_140)		90
Bestemmelsesområder med vilkår for utforming og bruk av byggeareal (§12-7 nr. 2)		
Lek (#1)		75
Adkomst (#2)		160

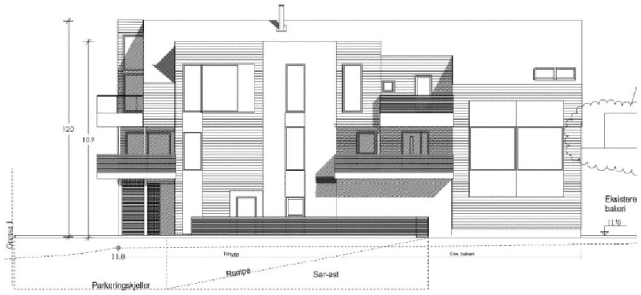
Bebyggelse, struktur og tiltak

Byggetrinn 1

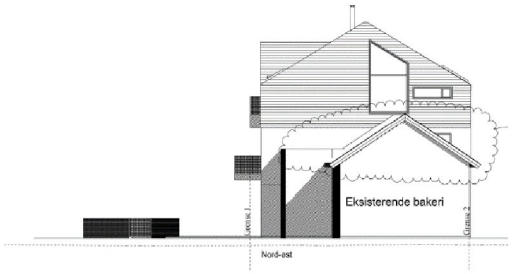
Første byggetrinn omfatter vestlige del av eksisterende bakeri og arealene sør og vest for bygget, vist som SEN1, GT og LEK i plankartet. Ny bebyggelse skal etableres som tilbygg til eksisterende bakeri og tilrettelegges med parkeringskjeller i underetasjen og adkomst via gårdsplassen. I 1. etasje vil bakeriet utvides med ca. 40 m². Resten av arealet vil være åpent og inngå som en del av lekeplassen. I 2. og 3. etasje legges det opp til etablering av 3 leiligheter.

Bygningen er planlagt med mønt tak og en hovedgesims på nordsiden som samsvarer med byggehøyder i gjeldende reguleringsplan. På hjørnet mot vest er bygget planlagt med inntrukken fasade. Her kan gesimsen være noe høyre. Mot sør er det planlagt takopplett og heis som innebærer at bebyggelsen vil få noe økt byggehøyde sett i forhold til de samme bestemmelsene. De høyeste fasadene vil vende inn mot gårdsplassen, og ikke påvirke forholdet til eksisterende nabobebyggelse.

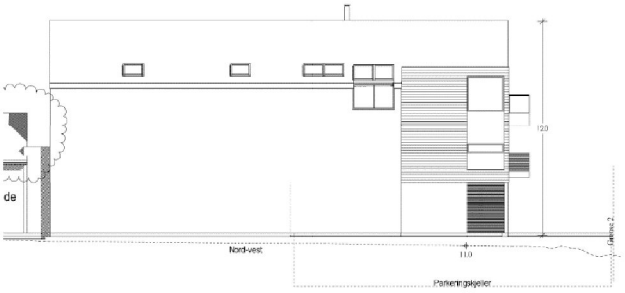
Lekeplassen skal opparbeides som en del av 1. byggetrinn, og vil sammen med private terrasser dekke behovet for leke- og uteoppholdsareal for eksisterende og nye boliger i første trinn.



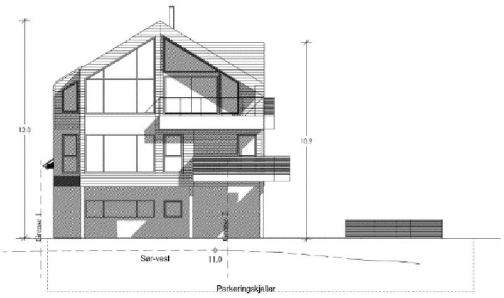
Fasadetegninger av planlagt bebyggelse, Sør-øst



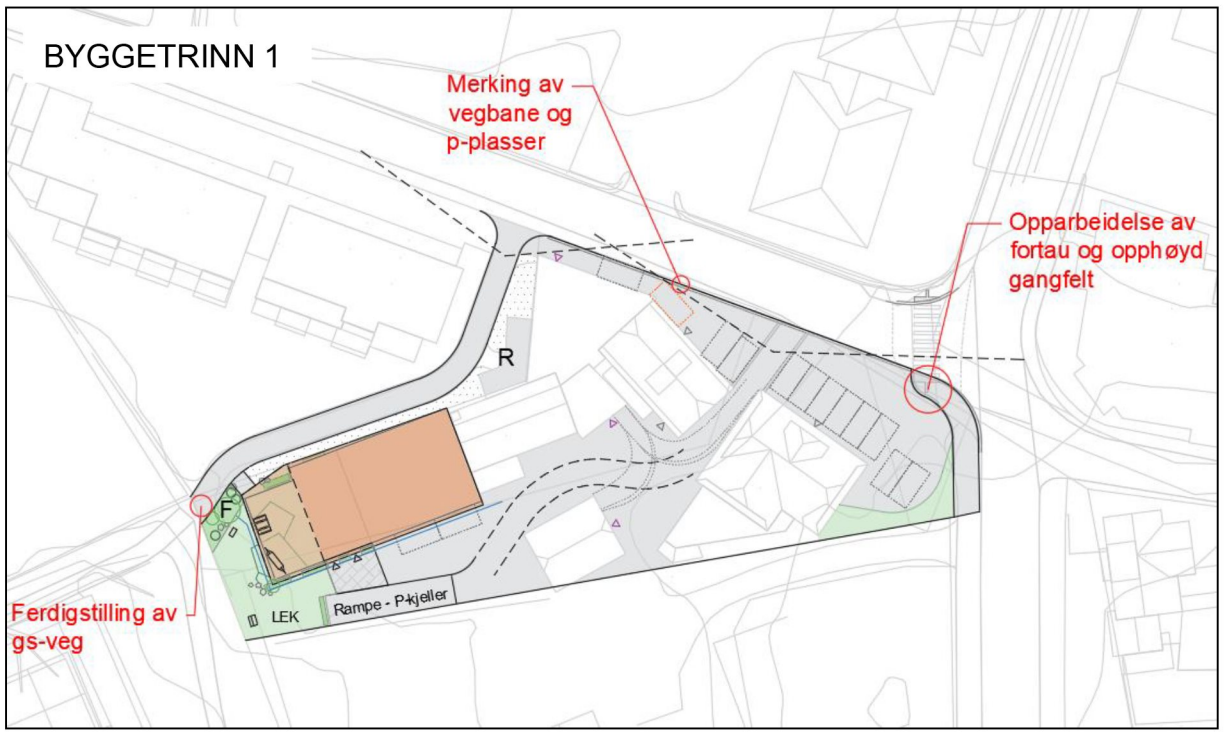
Nord-øst



Nord-vest



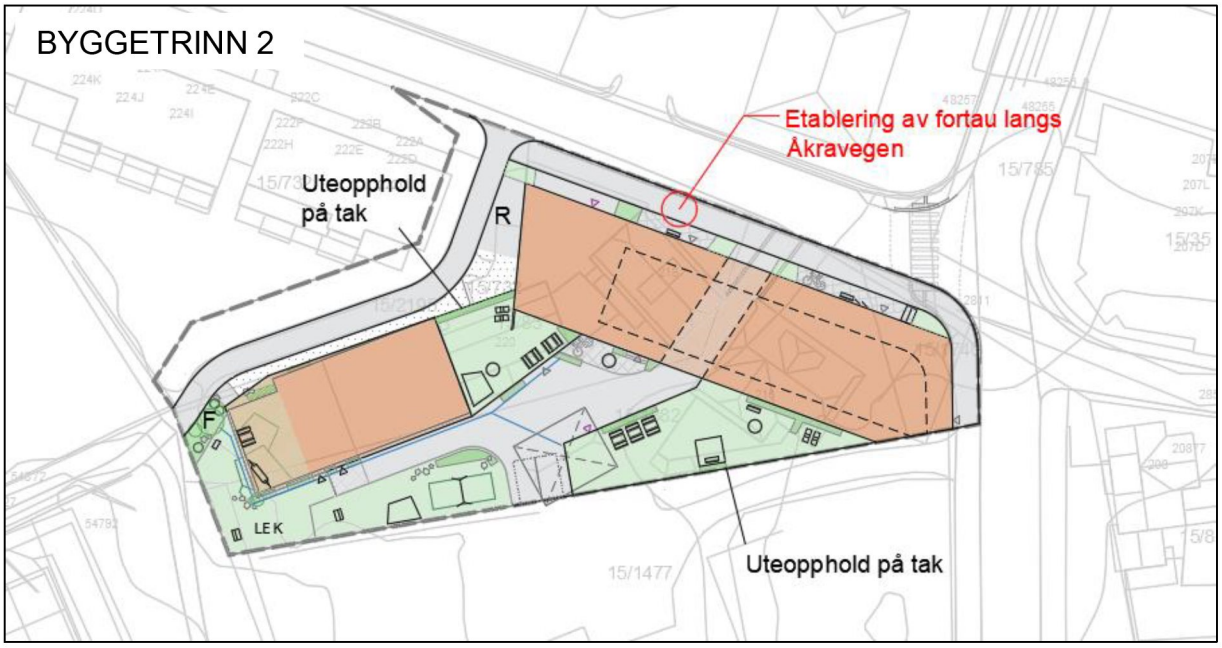
Sør-vest



Utomhusplan for byggetrinn 1 viser prinsippet for plassering av ny bebyggelse og disponering av utearealene. Ved gjennomføring av byggetrinn 1 skal lekeplass, forlengelse av fortau, opphøyd gangfelt og siste del av gs-vegen opparbeides, og vegkant og parkeringsplasser 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 minst 10, maks 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. Lekeplassen i gatetunet skal utvides og rampen tas bort. Garasjearealet under bakken skal slås sammen og det skal etableres felles adkomst direkte til Åkravegen. Det kan også etableres felles uteområder på tak, som vist i utomhusplan for byggetrinn 2.

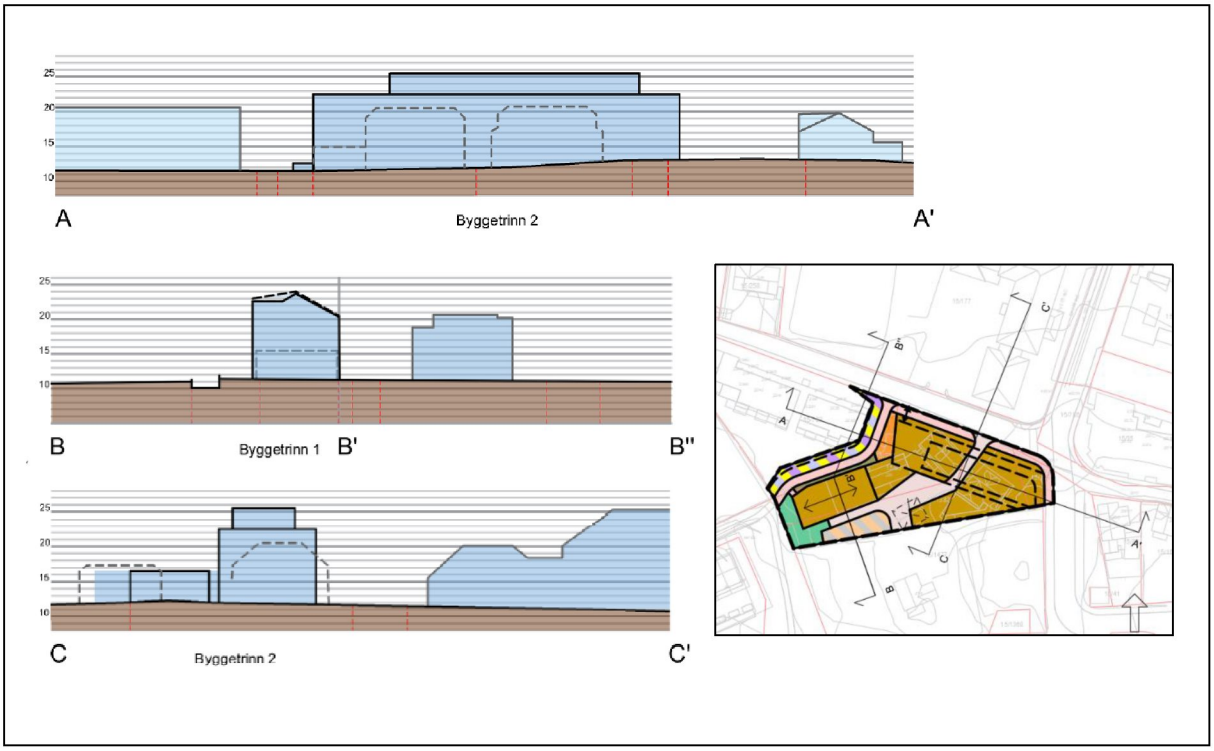


Ved gjennomføring av byggetrinn 2 skal fortau langs Åkravegen etableres fra gangfeltet til eksisterende gang- og sykkelveg og parkeringsanlegget under bakkenivå ha én, samlet avkjørsel. Varelevering vil foregå som i dag fram til utbygging av trinn 2. Da skal leveringen skje nærmere vegen. Det skal utarbeides detaljert utomhusplan for hvert byggetrinn/tiltak.

Gjennomføring av trinn 2 som foreslått innebærer at eksisterende bygninger må rives og nye bygg føres opp som sammenhengende bebyggelse for begge eiendommene. Eksisterende passasje inn til gatetunet skal beholdes og utvides, men det kan etableres leiligheter i 2.-4. etasje over gatetunet slik at det dannes en portal mellom Åkravegen og resten av gatetunet.

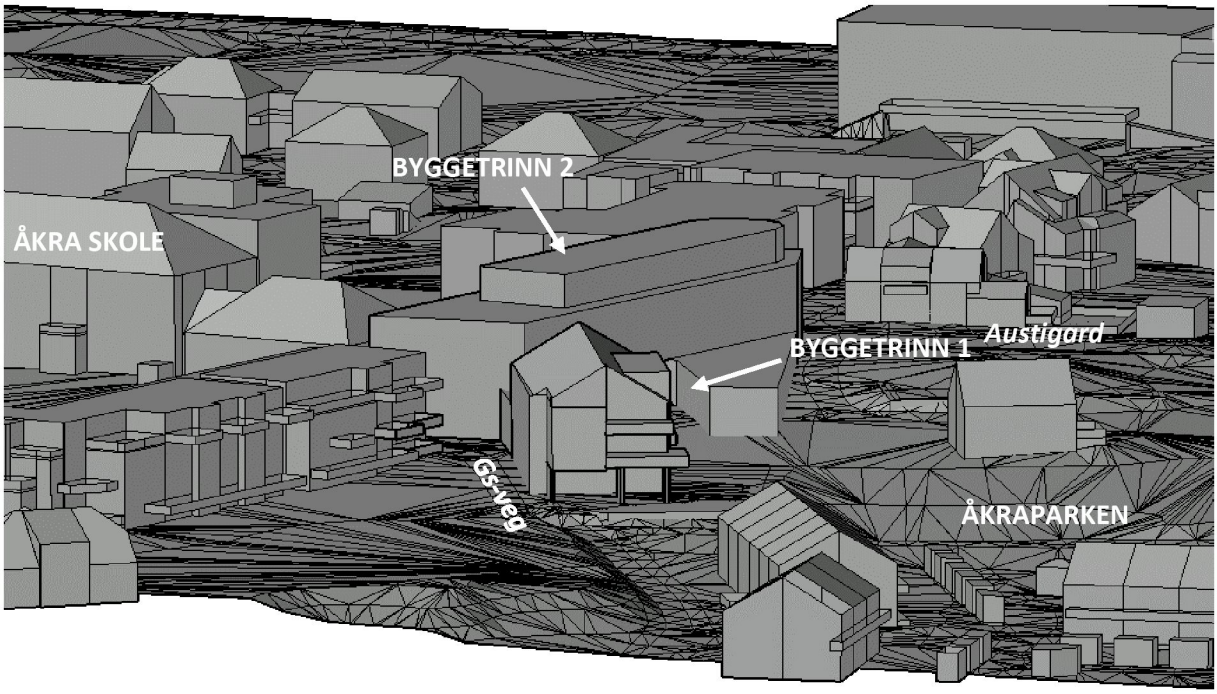
Byggegrense for ny bebyggelse er satt 5 m fra regulert vegkant i samsvar med byggegrense i gjeldende plan og eksisterende fasade ved Røysagården. Det er også vist nytt fortau langs Åkravegen.

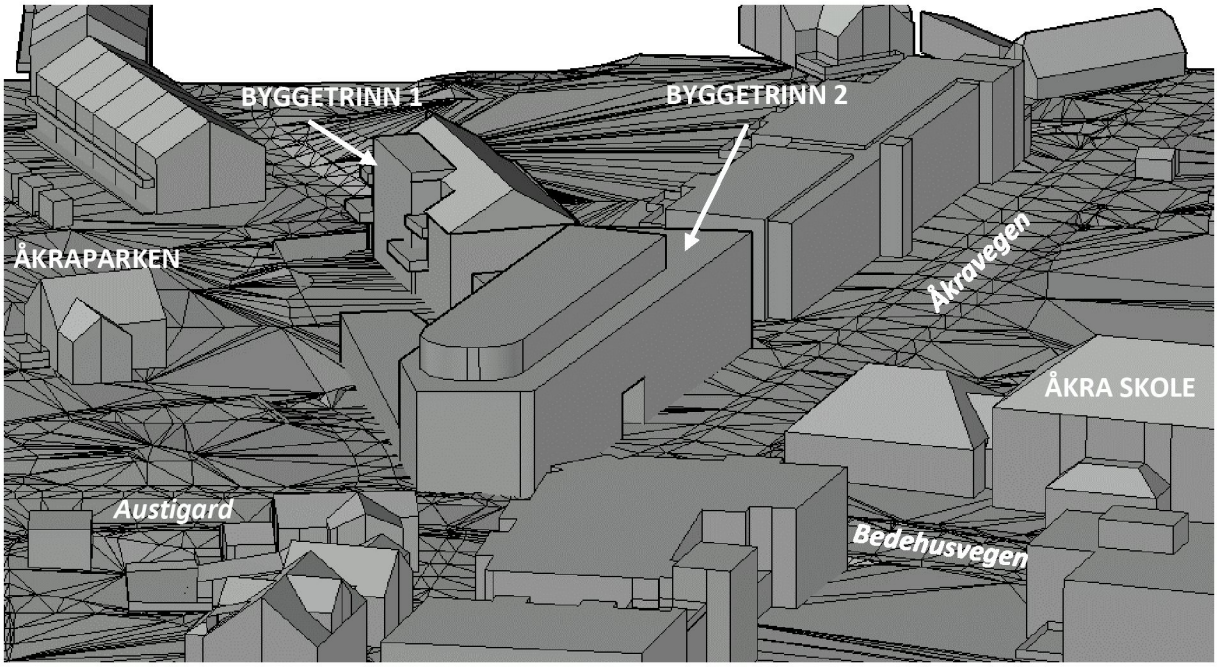
Det foreligger ikke planer om nye tiltak innenfor dette området nå, og det er derfor ikke utarbeidet detaljerte byggetegninger og endelige løsninger for arealbruken langs Åkravegen. Plassering og utforming av nødvendige fellesfunksjoner, parkering og tekniske anlegg som ikke framkommer av planforslaget skal gjøres nærmere rede for ved byggesøknad. Teknisk plan og utomhusplan for det enkelte trinn skal foreligge sammen med byggesøknad og godkjennes av kommunen. Snitt og illustrasjoner på de neste sidene viser prinsippet for utbyggingen og gir et bilde av hvordan kvartalet vil framstå etter ferdig utbygging.



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







Utnyttingsgrad og boligtetthet

Etter ferdig utbygging kan området bebygges med bolig og næringsbygg med 3-4 etasjer, og med %BYA på 100% innenfor arealer avsatt til sentrumsformål. Samlet sett vil det gi %BYA i underkant av 70% for eiendommene totalt sett. Ny bebyggelse kan etableres helt ut til eiendomsgrense der det ikke er vist annen byggegrense. Det må utarbeides brannkonsept for bebyggelsen.

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 13 boenheter etter ferdig utbygging, noe som vil tilsvare en boligtetthet på 6,5 boliger pr. daa.

Bygningenes plassering og utforming

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

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

Sol og skygge

Samtlige leiligheter innenfor planområdet vil ha gode solforhold gjennom døgnet og året. Men bebyggelsen i trinn 1 vil ligge sør-øst for eksisterende bebyggelse på gnr. 15/732, Røysagården. Det er derfor utarbeidet sol- og skyggeanalyse for utbyggingen, med særlig fokus på hvordan utbyggingen vil påvirke solforholdene i Røysagården. Ifølge beregningene vil ny bebyggelse ikke skygge for eksisterende bebyggelse om sommeren. 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 skyggevirkningen fra den nye bebyggelsen. Ved vårjevndøgn vil denne leiligheten ha formiddagssol på balkongen en times tid før sola går bak det nye bygget i Haugegården. Klokka 14.oo vil sola være tilbake på terrassen og bli værende til den går ned bak utbygget på naboleiligheten i vest etter kl. 18. Ved høstjevndøgn forskyves dette med en time. Om sommeren vil også denne terrassen ha sol gjennom hele dagen.

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.

Samferdselsanlegg

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

Vegareal, før og etter

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

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

Skoleveg og trafikksikkerhet

Området ligger like ved skolen og alle vegareal i nærområdet er aktuelle som skoleveg. Gs-vegen mellom parken og Åkravegen og fortauet langs Austigard er viktige ledd i vegsystemet for gående og syklende. I dag er kryssing over Åkravegen opparbeidet med opphøyd gangfelt, men selve krysset har en åpen utforming og kan være vanskelig å holde oversikt over for små barn. Planen legger opp til at utbedring av krysset med forlengelse av fortauet og utbedring av det opphøyde gangfeltet skal skje i forbindelse med gjennomføring av byggetrinn 1. I tillegg skal gang- og sykkelvegen ferdigstilles og overføres til kommunen.

Internt vegsystem

Internt i planområdet er trafikkarealet vist som gatetun og skal legges til rette for blandet trafikk. I dag foregår det varetransport til forretningen og bakeriet med varebil inne på gårdsplassen. Den aktiviteten vil fortsette som i dag fram til eksisterende bebyggelse rives og trinn 2 etableres. Det stilles derfor krav om at kjøreareal innenfor gatetunet skal merkes og holdes fritt for hindringer. Plan for merking skal framgå av detaljert utomhusplan i byggesaken. Hvordan varetransport skal foregå etter gjennomføring av byggetrinn 2 er avhengig av hvilke løsninger som velges for utbyggingen da, men det legges opp til at funksjonen flyttes nærmere veg.

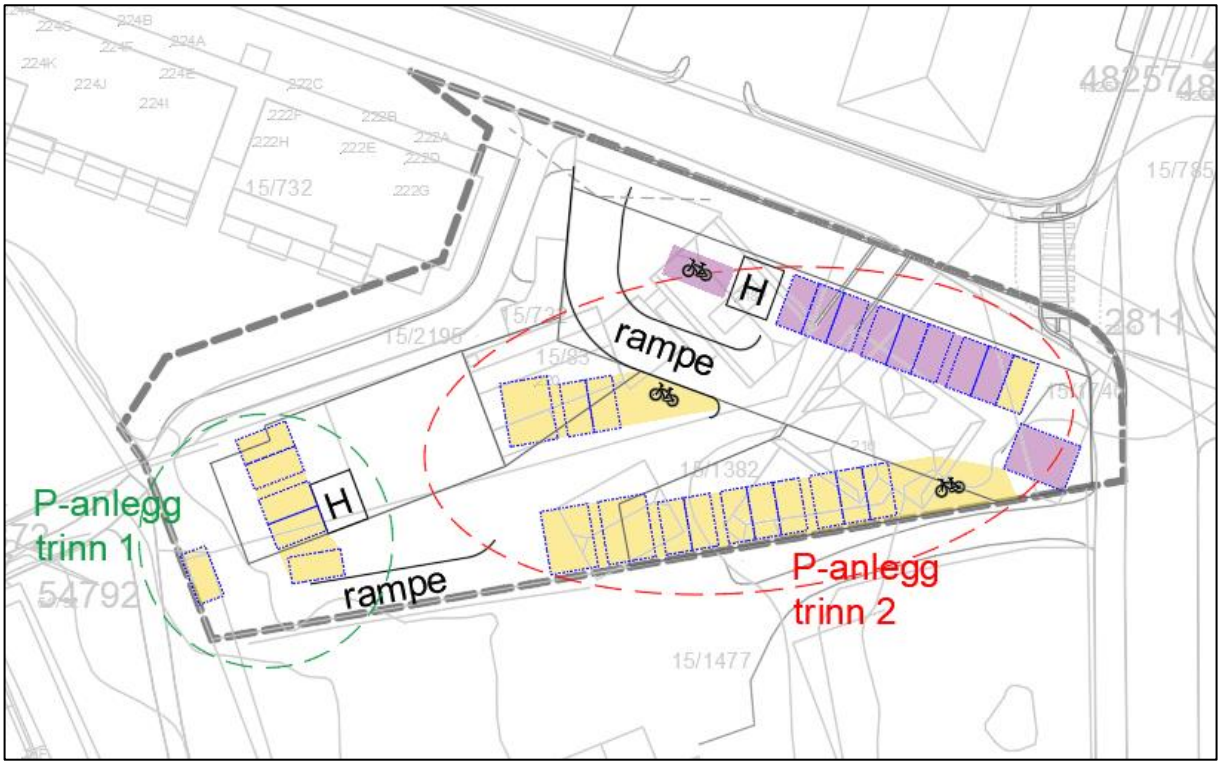
Parkering

Området skal ha parkeringsdekning i tråd med kommuneplanens bestemmelser for parkering ved boligbebyggelse, med minst 1,25 biloppstillingsplass og 1,5 parkeringsplasser for sykkel pr. boenhet. Det innebærer 7 parkeringsplasser i byggetrinn 1 og til sammen 22 plasser i byggetrinn 2. Biloppstillingsplassene skal etableres i parkeringsanlegg under bakkenivå og i gatetunet. Sykkelparkering skal også etableres under tak.

For forretning og næringsbebyggelse skal det være minst 1 biloppstillingsplass og 1 sykkelparkering pr. 100 m². Etter etablering av byggetrinn 1 vil arealet for forretning og næring utgjøre ca. 750 m² og innebære krav om minst 8 parkeringsplasser. Det er vanskelig å anslå hvor stor andel av byggeområdet som vil tas i bruk til forretning og næringsformål ved utbygging av trinn 2. Ut fra en antakelse om at inntil 60% av arealet kan tas i bruk til

formålet, vil forretning- og næringsarealene utgjøre ca. 900 m² og innebære et krav om minst 9 parkeringsplasser. 9 av plassene i garasjeanlegget skal være forbeholdt næringsdelen. Sykkelparkering skal anlegges langs fortauet.

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



Planen viser disponering av parkeringsarealer under bakkenivå. Gule p-plasser er tiltenkt boligene, mens de lilla er for næringsarealene. Heiser er merket med H. Det legges også til rette for parkering på bakkeplan. Plassene framgår av utomhusplan. Ved byggetrinn 1 skal det etableres parkeringskjeller lengst vest i området, med adkomst via rampe fra gatetunet. Når byggetrinn 2 skal gjennomføres vil parkeringsarealet i første trinn slås sammen med ny parkeringskjeller for trinn 2, og adkomst til hele anlegget samles med utkjørsel direkte til Åkravegen. Rampe fra trinn 1 skal fjernes og arealet på gatenivå omdisponeres til lekeplass.

Oppsummering – trafikksituasjon

Trafikksituasjonen er utfordrende i området i dag. En årsak til det er at skolen som ligger utenfor planområdet og butikken som ligger innenfor, tiltrekker seg mye trafikk og blanda trafikantgrupper med varierende trafikale ferdigheter. Den fysiske utformingen av veganleggene med flytende overganger mellom kjøreareal og parkeringsplasser er også en medvirkende årsak til at trafikksituasjonen til tider kan være uoversiktlig. En delvis gjennomføring av planen ved utbygging av byggetrinn 1 vil man ikke løse alle utfordringer i trafikkbildet, men forbedringene vil være betydelige og innebære følgende:

- Oppstramming av kryss og kjørebane i Åkravegen
- Oppmerking av parkeringsplasser langs Åkravegen
- Forlengelse av fortau i krysset
- Nedkorting og oppgradering av gangfelt over Åkravegen
- Fullføring av trasé for gs-veg mellom parken og Åkravegen

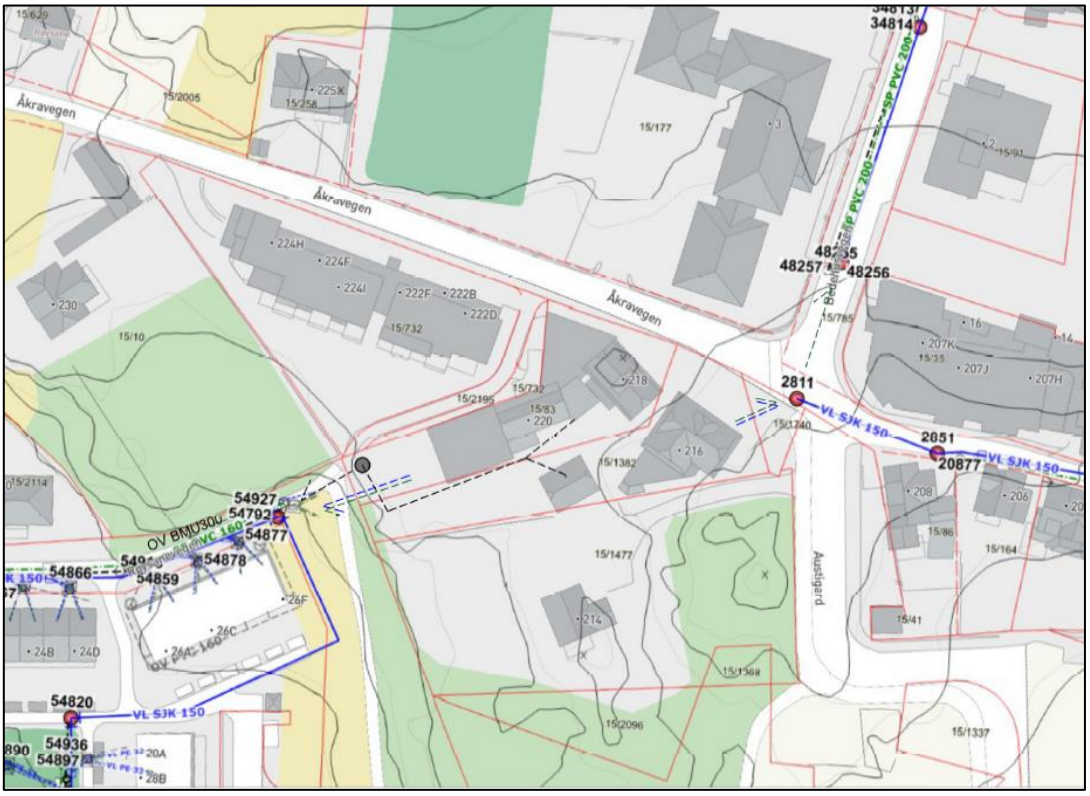
Ved full utbygging vil også disse tiltakene bli gjennomført:

- Etablering av fortau langs sørsida av Åkravegen
- Flytting av parkeringsplasser

Teknisk infrastruktur

Vann og avløp

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



Skisse til teknisk plan.

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

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

Overvannet innenfor området vil bli ledet til eget fordrøyingsanlegg ved områdets laveste punkt (vist som svart punkt i skisse til teknisk plan), før det slippes inn på kommunal overvannsledning ved Røysane. System for fordrøyning skal planlegges i sammenheng med områdets grøntanlegg. Beregninger tilsier at det vil bli behov for et fordrøyningsvolum på nær 10 m³ for 20 års nedbørshendelse. Da det ikke er etablert sikker flomvei fra området til sjø, kan det bli krevd at anlegget skal kunne ta imot overvann tilsvarende en 200 års nedbørshendelse. Det vil tilsvare et anlegg på inntil 15,5 m³. Detaljprosjektering og nærmere dokumentasjon av anlegget skal foreligge ved byggesøknad.

Renovasjon
Areal for renovasjon for nye boliger skal fortrinnsvis etableres innenfor arealer vist til sentrumsformål. 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 anlegg for oppbevaring og avhenting av avfall etableres i tilknytning til Åkravegen og framgå av byggetegninger/teknisk plan /detaljert utomhusplan. Etablering av et samlet anlegg med nedgravde containere for boligene i planen og Røysagården kan være aktuell løsning dersom slik løsning tilbys på utbyggingstidspunktet. Næringsavfall skal håndteres separat og vil bli samlokalisert med varelevering.

Arealet vist til renovasjon i plankartet er et godkjent anlegg og tilhører boligsameiet Røysagården.

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

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

Universell utforming

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

Grønnstruktur

Offentlig grønnstruktur

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

Felles uteoppholdsarealer

Internt i området skal det ved gjennomføring av første byggetrinn opparbeides nærlekeplass med størrelse på til sammen 210 m². Lekeplassen er sør- og vestvendt med gode solforhold og god skjerming mot vind og regn. Arealet ligger i direkte tilknytning til Åkraparken.

Ved gjennomføring av byggetrinn 2 vil lekeplassen bli utvidet med ytterligere 130 m² når rampe til parkeringskjellerens første del fjernes. I tillegg planlegges det for etablering av felles uteoppholdsareal på tak i 2. etasje. Det er også tilgjengelige arealer langs Åkravegen og inne i gatetunet som kan opparbeides til trivelige inngangssoner og felles møteplasser. Bestemmelsene inneholder krav om at området etter ferdig utbygging skal ha fellesarealer tilrettelagt for lek og uteopphold som tilsvarer minst 20 m² pr. boenhet.

Arealoversikt	Interne arealer for felles uteopphold ihht. planforslaget og vedlagt utomhusplan	
	BYGGETRINN 1 (m² pr. bolig / 5 boliger)	**BYGGETRINN 2** (m² pr. bolig / 17 boliger)
Lekeplass	210 m² (42)	340 m² (20)
Uteopphold på tak		350 m² (20)

Privat uteopphold

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

Oppsummering – grønnstruktur

Med krav om 20 m² fellesareal for lek og uteopphold pr. boenhet oppfylles ikke krav i gjeldende kommuneplan om minst 50 m² opparbeidet areal for lek og uteopphold pr. bolig i nye boligområder. I regionalplan for Haugalandet er tilsvarende krav 20 m² pr. boenhet.

Av arealoverikten over framgår det at utbyggingen kan gjennomføres med gode uteoppholdsarealer ut over minstekravet. Området har også kort avstand til offentlige

parkarealer og vurderes derfor å ha god tilgang til arealer for utendørs aktivitet, opphold og rekreasjon.

Barn og unges interesser

Området er ikke i bruk til opphold eller lek for barn og ungdom i dag, men parken og gangvegen nord-vest i planområdet er viktige arealer for lek, uteopphold og ferdsel for barn og unge. Etter utbygging vil siste del av gang- og sykkelvegen bli fullført, trafikksikkerheten for gående og syklende i krysset forbedres og området bli opparbeidet med lekeplass og møblering for uteopphold.

Naturmangfold

Planområdet omfatter arealer som allerede er bebygd og som grenser mot 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 vi vet at det i mange hager kan forekomme arter som det ikke er ønskelig at sprer seg i norsk natur. Dersom overskuddsmasser skal flyttes ut av området og benyttes andre steder, må de sjekkes nærmere for å unngå uønska spredning. Ved opparbeidelse av grøntarealene må det også påsees at slike arter ikke etableres i anlegget.

Kulturminner

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

Lyd, støy og luftkvalitet

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

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

Anleggsfasen

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

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

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

Folkehelse

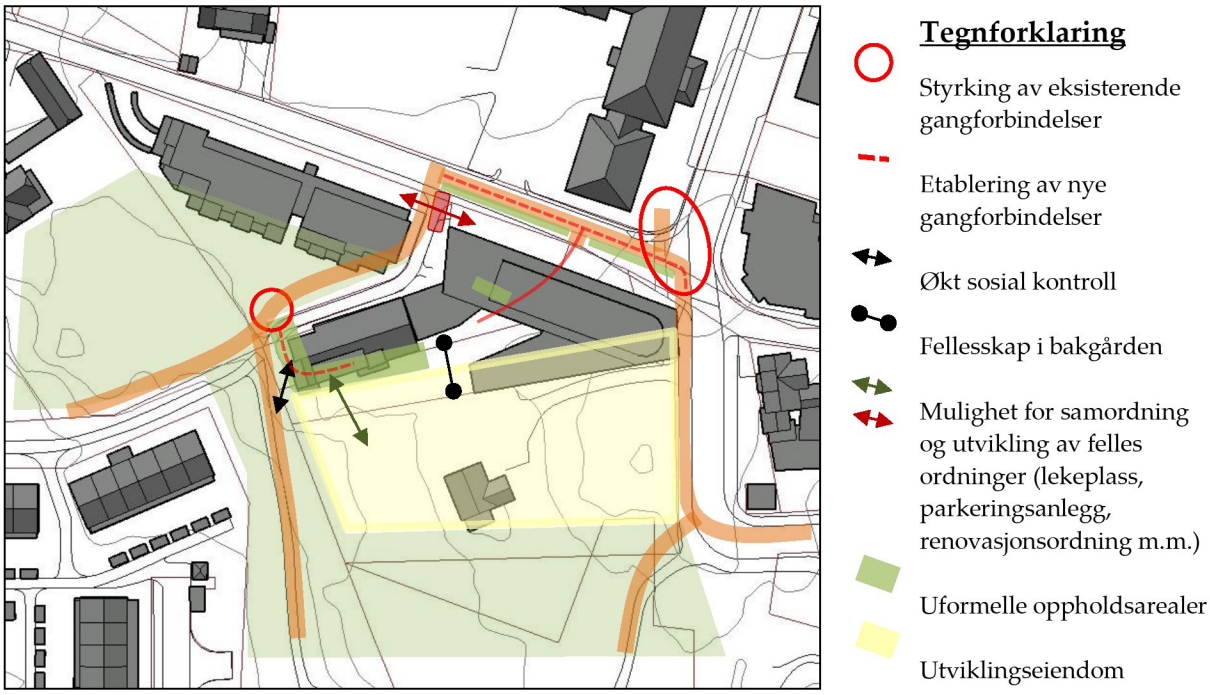
Planområdet ligger i et sentrumsområde og de nye boligene vil få gangavstand til viktige servicefunksjoner, arbeidsplasser, kulturarenaer, park- og turområder og møteplasser. Området vil bli utbygd i tråd med gjeldende funksjons- og kvalitetskrav og tilrettelegges slik at alle beboere har tilgang til trygge og gode uteområder.

Utbygging av nye sentrumsboliger og etablering av forutsigbare rammer for utvikling av næringsarealene kan også bidra til å styrke de urbane kvalitetene i Åkrehamn. Byggetrinn 1 vil ta i bruk og aktivisere den delen av området som ligger nærmest parken og turvegen gjennom Åkra. Utsikt fra boligene og etablering av halvprivate uterom vil gi økt tilstedeværelse i parkens nære omgivelser og kan ha en positiv effekt i form av sosial kontroll og opplevd trygghet i parken. Gangforbindelsene langs området vil bli ivaretatt i forbindelse med utbyggingen.

Forholdet til overordna planer

Planen legger opp til fortetting i sentrumsområdet på Åkra og tilrettelegging for videreutvikling av eksisterende næringsliv med næringsarealer og publikumsretta funksjoner på gatenivå. Flere beboere vil bidra til økt liv i sentrumsområdet gjennom hele døgnet, og området vil etter endt utbygging få en boligtetthet på mellom 6,5 og 8 boliger pr. daa, i tråd med ambisjonene i regionalplanen for områdesentra. Arealformål og utbyggingsvolum samsvarer med føringene i kommunedelplanen for tilsvarende sentrumsarealer.

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



Illustrasjonen viser hvordan utbyggingen forholder seg til området rundt og hvilke muligheter som ligger i sambruk av arealer og fellesanlegg.

Gjennomføring av plan og økonomiske konsekvenser for kommunen

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

6. ROS - analyse

6.1 Innledning

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

Følgende forutsetninger er lagt til grunn:

• Analysen omfatter kun risiko- og sårbarhetsvurdering knyttet til fysiske forhold i det aktuelle planområdet.

• Det forutsettes at fremtidige byggearbeider følger relevante lover og forskrifter. Dette innbefatter sikringstiltak og lignende.

6.2 Risikomatrise

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

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

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

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

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

Vurdering av sannsynlighet for uønsket hendelse er delt i:

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

Vurdering av konsekvensene av uønsket hendelse er delt i:

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

6.3 Uønskede hendelser, konsekvenser og tiltak

Hendelse/Situasjon	Aktuelt	Sanns.	Kons.	Risiko	Kommentar
Naturrisiko					
Er området utsatt for, eller kan planen/tiltaket medføre risiko for:					
1. Masseras; kvikkleire; steinsprang	Ja	1	2	2	Se punkt 6.4
2. Snø-/is-/ sørperas	Nei				
3. Ras i tunnel	Nei				
4. Flom	Nei				
5. Flom ras: erosjon	Nei				
6. Radongass	Nei				
7. Vind	Nei				
8 Nedbør	Nei				
9. Overvann	Ja	2	2	4	Se punkt 6.4
10. Isgang	Nei				
11. Farlige terrenformasjoner	Nei				
12. Annen naturrisiko	Nei				
Sårbare naturområder og kulturmiljøer m.m					
Medfører planen/tiltaket fare for skade på:					
13. Sårbar flora	Nei				
14. Sårbar fauna	Nei				
15. Naturvernområder	Nei				
16. Vassdragsområder	Nei				

17. Drikkevann	Nei				
18. Automatisk fredet kulturminne	Nei				
19. Nyere tids kulturminne/-miljø	Nei				
20. Kulturlandskap	Nei				
21. Viktige landbruksområder	Nei				
22. Område for idrett/lek	Nei				
23. Parker og friluftsområder	Nei				
24. Andre sårbare områder	Nei				
Teknisk og sosial infrastruktur					
Kan planen få konsekvenser for:					
25. Vei, bru, tunnel, knutepunkt	Nei				
26. Havn kaianlegg, farleder	Nei				
27. Sykehjem; skole, andre institusjoner	Nei				
28. Brann, politi ambulanse, sivilforsvar	Nei				
29. Energiforsyning	Nei				
30. Telekommunikasjon	Nei				
31. Vannforsyning	Nei				
32. Avløpsanlegg	Nei				
33. Forsvarsområde	Nei				
34. Tilfluktsrom	Nei				
35. Annen infrastruktur	Nei				
Virksomhetsrisiko / menneskeskapte forhold					
Berøres planområdet av, eller medfører planen/tiltaket risiko for:					
36. Akutt forurensning	Nei				
37. Permanent forurensning	Nei				
38. Forurensning i grunn / sjø	Ja	2	2	4	Se punkt 6.4
39. Støy, støv, lukt	Nei				
40. Sterkt/forstyrrende lys	Nei				
41. Vibrasjoner	Nei				
42. Høyspentlinje	Nei				
43. Skog- /gressbrann	Nei				
44. Større branner i bebyggelse	Ja	1	4	4	Se punkt 6.4
45. Dambrudd	Nei				
46. Vannmagasiner, med fare for usikker is, endinger i vannstand	Nei				
47. Endring i grunnvannsnivå	Nei				

48. Gruver, åpne sjakter, steintipper	Nei				
49. Risikofylt industri m.m	Nei				
50. Avfallsbehandling	Nei				
51. Oljekatastrofe	Nei				
52. Ulykke med farlig gods	Nei				
53. Ulykke i av- påkjørsler	Ja	2	2	4	Se punkt 6.4
54. Ulykke med gående/syklende	Ja	2	2	4	Se punkt 6.4
55. Vær/føre – begrensinger i tilgjengelighet til området	Nei				
56. Andre ulykkespunkt langs veg/bane	Nei				
57. Potensielle sabotasje-terrormål	Nei				
58. Annen virksomhetsrisiko	Nei				
Gjennomføring av planen					
Medfører tiltaket risiko for:					
59. Ulykke ved anleggsgjennomføring	Ja	2	3	6	Se punkt 6.4
60. Andre spesielle forhold ved utbyggingen/ gjennomføring	Nei				

6.4 Avbøtende tiltak

Punkt 1. Kvikkleire

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

Punkt 9. Overvann

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

Punkt 38. Forurensning i grunn

Området har vært i bruk til næringsvirksomhet over mange år. Prosedyrene for håndtering av utslipp ved reparasjon av kjøretøy og andre maskiner har ikke alltid vært like strenge, og

det er potensial for at grunnen i området kan være forurenset. Det bør derfor foretas grunnundersøkelser før graving i området. Dersom det skulle bli påvist miljøskadelige stoffer, må det utarbeides en tiltaksplan for videre arbeid og sikker deponering av massene.

Punkt 44. Større branner i bebyggelse

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

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

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

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

Punkt 59. Ulykke ved anleggsgjennomføring

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

6.5 Konklusjon

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

7. Avslutning og konklusjon

Planen legger til rette for videreutvikling av en del av sentrumsområdet på Åkra, med utbygging av nye boliger og utvidelse av eksisterende næringslokaler. Forslag til reguleringsplan er utarbeidet etter føringer gitt i overordna planer. Det er lagt til grunn at planforslaget er tilstrekkelig dokumentert og vurdert, og at framtidig utbygging kan tilpasses eksisterende bebyggelse og omgivelser på en god måte.