



Saksbehandler: Bergitte Hatteland Flatebø

Kommunedirektør/rådmann: Vibeke Vikse Johnsen

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
122/21	Kommunestyret	15.11.2021

2121 - Sluttbehandling - Haugegården - detaljregulering

Karmøy kommunes forslag til vedtak:

1. Kommunestyret vedtar Plan 2121 detaljregulering for Haugegården med tilhørende reguleringsbestemmelser (vist på kart sist datert 18.10.21), jf. plan- og bygningslovens § 12-12.
2. Planen kunngjøres og grunneiere og rettighetshavere varsles, jf. plan- og bygningslovens § 12-12.

Kommunestyret 15.11.2021:

Behandling:

Innstillingen vedtatt med 42 mot 3 stemmer (2 MDG, 1 UA).

KST- 122/21 Vedtak:

1. Kommunestyret vedtar Plan 2121 detaljregulering for Haugegården med tilhørende reguleringsbestemmelser (vist på kart sist datert 18.10.21), jf. plan- og bygningslovens § 12-12.
2. Planen kunngjøres og grunneiere og rettighetshavere varsles, jf. plan- og bygningslovens § 12-12.

SAKSFRAMSTILLING

Eskild Kvala AS har på vegne av Haugegården AS utarbeidet forslag til privat reguleringsplan for plan

2121 Detaljregulering for Haugegården – gnr 15/83 m.fl..

Planområdet er 2,7 daa stort og ligger i Åkrehamn sentrum mellom barneskolen og Åkraparken.

Formålet med planen er i hovedsak å tilrettelegge for etablering av 3 nye leiligheter og utvidelse av bakeri innenfor deler av planområdet, på gnr 15/83. For øvrig blir det lagt opp til fortetting av leiligheter og utvidelse av næringsbebyggelse på gnr 15/1382, blant annet gjennom økte byggehøyder i forhold til dagens gjeldende reguleringsplan. Eiendommene deler bakgård med direkte adkomst fra Åkravegen.



Ortofoto med eiendommer markert

OVERORDNA PLANER:

Kommunedelplan:

Planforslaget omfatter arealer som i kommunedelplanen er vist til sentrumsformål med krav om utarbeidelse av reguleringsplan. Gangvegen nordvest i området inngår i «Kulturaksen» mellom kulturhuset og Åkrasanden, en del av kommunedelplanens grønnstruktur med høy prioritet.

Kommuneplan:

Kommuneplanen sier området skal ha en tetthet på min. 3 boliger/daa.

Regional plan for samordnet areal og transport på Haugalandet (ATP):

I henhold til ATP skal området ha en utnyttelse på 4-8 boliger/daa. ATPs krav til uteopphold ligger på 20 m² per boenhet på terreng. Herav skal min. 150 m² være avsatt til lek.

EKSISTERENDE FORHOLD:

Reguleringsplan:

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

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

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

Eksisterende bebyggelse på gnr. 15/83 er koblet til ledningsanlegg for vann, avløp og overvann i Røysane. Det er også tilgjengelig vanntilførsel i krysset Åkravegen-Bedehusvegen-Austigard.

Avfallshåndtering er løst i bakgården, mens tilgrensende leiligheter i nord har sitt renovasjonsområde mellom 15/83 og gangvegen i nordvest.

Eksisterende bebyggelse:

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

Veg, fortau og gang- sykkelveg:

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

For gående og syklende er det opparbeidet fortau og gangvegforbindelse langs to sider av planområdet og opphøyd gangfelt over Åkravegen. Det er langs planområdet ikke opparbeidet fortau langs Åkravegen.

PLANFORSLAGET:

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for fortetting innenfor planområdet, med etablering av inntil 17 nye boliger og videreutvikling av eksisterende næringslokaler.

Det var et konkret behov for utvidelse av bakeriet og ønske om etablering av 2-3 nye boliger i vestre del av gnr. 15/83 som utløste planarbeidet (omtalt som prosjektet/Byggetrinn 1). Planen er derfor utarbeidet slik at utbygging av bakeriet med leiligheter i 2. og 3. etasje kan gjennomføres uavhengig av hva som måtte skje med eksisterende bygningsmasse øst i planområdet. Men for å sikre at resten av området også kan få en hensiktsmessig utvikling på sikt, gir planen rammer for mulig framtidig fortetting og utbygging av arealene ved Åkravegen og Austigard (Byggetrinn 2). Utviklingen for denne delen av planområdet er noe mer usikker, og løsningene som er utarbeidet er å betrakte som en framtidig mulighet som kan gjennomføres på noe lengre sikt.

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

Generelt:

Byggetrinn 1

Første byggetrinn omfatter vestlige del av eksisterende bakeri og arealene sør og vest for bygget, vist som SEN1, f_GT og f_LEK i plankartet. Ny bebyggelse skal etableres som tilbygg til eksisterende bakeri og tilrettelegges med parkeringskjeller i underetasjen og adkomst via gårdsplassen. Varelevering vil foregå som i dag fram til utbygging av trinn 2. Da kan leveringen flyttes nærmere vegen.

I 1. etasje vil bakeriet utvides med ca. 40 m². Resten av arealet vil være åpent og inngå som en del av lekeplassen. I 2. og 3. etasje legges det opp til etablering av 3 leiligheter. Bygningen er planlagt med mønt tak.

Areal avsatt til formålet lek, sammen med overbygd areal innenfor #1, 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.

Videre skal forlengelse av fortau i kryss, opphøyd gangfelt og siste del av gang-sykkelveg i nordvestlig hjørne opparbeides, samt 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 inntil 14 boliger i 2.-4. etasje og nærings- og forretningsareal med åpne fasader mot veg i 1. etasje. Nytt bygg kan etableres med inntrukket 4. etasje for deler av bygningsflaten. I 1. etasje kan bygningsmassen strekkes bakover mot byggetrinn 1.

Krav til felles uteoppholdsareal og lek (20 m² per boenhet) vil bli dekket innenfor f_L/GT som blir en del av lekeplassen i byggetrinn 1. Det er for øvrig krav om privat uteplass iht. kommunal norm. Ved opparbeidelse av f_L/GT skal nedkjørsel til parkeringskjelleren internt stenges og det skal opparbeides ny adkomst direkte fra Åkravegen.

Gjennomføring av trinn 2 som foreslått innebærer at eksisterende bygninger rives og nye bygg oppføres som sammenhengende bebyggelse for begge eiendommene. For å sikre adkomst til gårdsplassen skal det i første etasje etableres en åpning i bebyggelsen. Passasjen er vist som bestemmelsesområde #2 (lagt over gatetunet og avkjørselen som skal opparbeides i forbindelse med byggetrinn 1).

Byggegrense for ny bebyggelse er satt til 5 m fra regulert vegkant i samsvar med byggegrense i gjeldende plan og eksisterende fasade ved Røysagården. Det er også vist nytt fortau langs Åkravegen som skal etableres fra gangfeltet til eksisterende gang- og sykkelveg.

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

En fremtidig utbygging av området kan knyttes til offentlig ledningsanlegg. Det er utarbeidet en skisse til teknisk plan som viser hvordan slik tilknytning i prinsippet kan løses.

Området har flere muligheter for tilkobling til kommunalt ledningsanlegg for vann og avløp. Det finnes ledninger med tilstrekkelig kapasitet både i Røysane, Bedehusvegen og Åkravegen.

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

Overvannet innenfor området vil bli ledet til eget fordrøyingsanlegg ved områdets laveste punkt, før det slippes inn på kommunal overvannsledning ved Røysane. System for fordrøyning skal planlegges i sammenheng med områdets grøntanlegg. Da det ikke er etablert sikker flomvei fra området til sjø, kan det bli krevd at anlegget skal kunne ta imot overvann tilsvarende en 200 års nedbørshendelse. Detaljprosjektering og nærmere dokumentasjon av anlegget skal foreligge ved byggesøknad.

Areal for renovasjon skal etableres innenfor sentrumsformålet. I første byggetrinn kan oppsamlingsplass for avfall løses internt i området og beholderne trilles ut til veg på hentedagen. Ved utbygging av trinn 2 skal areal for oppbevaring og avhenting av avfall legges i tilknytning til veg og vises som en del av utomhusplanen. Arealet vist til renovasjon i plankartet ivaretar eksisterende løsning for Røysagården. Næringsavfall skal håndteres separat og vil bli samlokalisert med varelevering.

Barn og unge:

Området er ikke i bruk til opphold eller lek for barn og ungdom i dag, men Åkraparken og gangvegen nord-vest i planområdet er viktige arealer for lek, uteopphold og ferdsel for barn og unge. Etter utbygging vil siste del av gang- og sykkelvegen bli fullført, trafiksikkerheten for gående og syklende i

krysset forbedres og området bli opparbeidet med lekeplass og møblering for uteopphold.

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

I dag er kryssing over Åkravegen opparbeidet med opphøyd gangfelt, men selve krysset har en åpen utforming og kan være vanskelig å holde oversikt over for små barn. Planen legger opp til at utbedring av krysset med forlengelse av fortauet fra Austigard og utbedring av det opphøyde gangfeltet skal skje i forbindelse med gjennomføring av byggetrinn 1. I tillegg skal gang- og sykkelvegen i nordvest ferdigstilles og overføres til kommunen.

Folkehelse:

Planområdet ligger i et sentrumsområde og de nye boligene vil få gangavstand til viktige servicefunksjoner, arbeidsplasser, kulturarenaer, park- og turområder og møteplasser. Området vil bli utbygd i tråd med gjeldende funksjons- og kvalitetskrav og tilrettelegges slik at alle beboere har tilgang til trygge og gode uteområder. Det er krav om min 20 m² felles leke- og uteoppholdsareal på terreng og 8 m² privat uteplass per boenhet.

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

Naturmangfold:

Planområdet omfatter arealer som allerede er bebygd og som grenser mot opparbeida parkarealer. Vegetasjon og dyreliv i området er mer eller mindre kultivert eller på annen måte prega av menneskelig bearbeidelse og nærvær. Området er sjekket ut i tilgjengelige kartbaser, og det er ikke registrert funn av sårbare arter eller viktige økosystemfunksjoner innenfor området. Det er heller ikke registrert bestander av fremmede arter innenfor området.

Ut fra områdets beskaffenhet vurderes kunnskapsgrunnlaget i Naturbasen som godt nok når det gjelder verdifulle naturverdier, men det er kjent at det i mange hager kan forekomme arter som det ikke er ønskelig at sprer seg i norsk natur. Planområdet skal undersøkes av fagkyndig for uønskede arter ihht. forskrift om fremmede arter. Ved funn skal det utarbeides en tiltaksplan godkjent av kommunen, og videre arbeid innenfor planområdet utføres i tråd med planen.

Andre forhold:

Parkering

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

For forretning og næringsbebyggelse skal det etableres minst 1 biloppstillingsplass og 1 sykkelparkering pr. 100m².

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 ikke løse alle utfordringer i trafikkbildet, men vil innebære følgende forbedringer:

- Oppstramming av kryss og kjørebane i Åkravegen, samt merking av parkeringsplasser langs Åkravegen
- Forlengelse av fortau i krysset
- Forkorting og heving av gangfelt over Åkravegen
- Fullføring av trasé for gs-veg mellom parken og Åkravegen

Ved full utbygging vil også disse tiltakene bli gjennomført:

- Etablering av fortau langs Åkravegens sørside
- Flytting av parkeringsplasser bort fra gateplan

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

Solforhold for nabobebyggelse i nord

Samtlige leiligheter innenfor planområdet vil ha gode solforhold gjennom døgnet og året. Men bebyggelsen i trinn 1 vil ligge sør-øst for eksisterende bebyggelse på gnr. 15/732, Røysagården, og påvirke solforholdene her. Det er derfor utarbeidet sol- og skyggeanalyse for utbyggingen, med særlig fokus på hvordan utbyggingen vil påvirke solforholdene i Røysagården. Ifølge beregningene vil ny bebyggelse ikke skygge for eksisterende bebyggelse om sommeren, men ved vår- og høstjevndøgn og gjennom vinteren vil en del av leilighetene i Røysagården få redusert solinnstråling sett i forhold til dagens situasjon. Felles uteområdene ved Røysagården vil fremdeles ha gode solforhold.

Leiligheten i 1. etasje lengst mot øst er den boenheten som vil bli mest berørt av skyggevirkningen fra den nye bebyggelsen. Ved høst og vårjevndøgn vil denne leiligheten ha formiddagssol på balkongen i 1,5 timer før sola går bak nybygget. Mellom kl. 14 og 15 vil sola være tilbake på balkongen, og skinne fram til den går ned og bak utbygget på naboileiligheten i vest litt før. kl. 19. Samtlige terrasser og uteoppholdsareal ved Røysagården vil ha solforhold som tilfredsstillende anbefalingen i Karmøy kommunes norm for leke- og uteoppholdsareal, som anbefaler at private og felles utearealer bør ha 5 timer sol pr. dag eller mer ved vår- og høstjevndøgn.

Økonomiske konsekvenser:

Planforslaget skal utføres i privat regi.

Kommunen drifter per i dag Åkravegen og Austigård med langsliggende fortau, mens plankartet viser en justering av Åkravegen og tosidig offentlig fortau (i dagens gjeldende plan er det kun regulert fortau langs nordsiden av vegen).

Gang-sykkelvegen og annen veggrunn i nordvest er per i dag regulert offentlig, men ikke overtatt av kommunen. Det er en liten del av gang- sykkelvegen som ikke er opparbeidd som regulert i det nordvestlige hjørnet av 15/83. Reguleringsbestemmelsene i planforslaget har rekkefølgekrav om at denne siste delen av gang-sykkelvegen skal opparbeides i forbindelse med utbygging av området.

Planforslaget legger opp til at kommunen overtar områder markert som offentlige i plankartet, med planbestemmelser som sikrer at offentlige områder overdras vederlagsfritt til kommunen. Det opplyses i denne sammenheng om at Sameiet Røysagården, beboerne i tilgrensende leilighetsbygg i

nord, har motforestillinger mot deler av planforslaget. Sameiet er grunneier av gang-sykkelvegen og areal for annen veggrunn, og det er ikke en selvfølge at en kommunal overtakelse av denne går gjennom uten diskusjon.

Avvik fra kommunal norm:

Byggegrense til gang- sykkelvegen på sørsiden er ikke 3 meter iht. kommunal norm. Dette forholdet er nokså likt i dagens gjeldende plan, hvor det også er regulert annen veggrunn mellom gang-sykkelvegen og areal for bebyggelse på gnr 15/83.

SAKSBEHANDLING:

Varsel om igangsetting av reguleringsarbeid er gjort i tråd med bestemmelsene i plan- og bygningslovens § 12-8. Følgende uttalelser kom til oppstart av planarbeidet:

A: Offentlige myndigheter

1. Rogaland fylkeskommune, regionalplanavdelingen02.09.19
2. 1. Rogaland fylkeskommune, seksjon for kulturarv 16.09.19
3. Fylkesmannen i Rogaland12.09.19
4. Haugaland brann og redning IKS10.09.19
5. Mattilsynet12.09.19

B: Private og organisasjoner

1. Sameiet Røysagården18.10.19
2. Jorunn Græsdal, samtale pr. telefon03.09.19

For sammendrag og vurdering, se vedlegget «Merknadsvurdering».

1.gangsbehandling:

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 befarig før 2 gangs behandling.*

Administrasjonen anbefalte i forbindelse med 1.gangsbehandlingen at plansaken skulle avsluttes, men politikerne gikk for alternativt forslag om å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn. Det vises i denne forbindelse til utdrag fra kommunalsjef teknisk sin samlede vurdering til

1.gangsbehandlingen:

Administrasjonen har vurdert at planforslaget mangler helhetlig planlegging, at det samlet sett avviker fra ATP'en, samtidig som det ikke er redegjort godt nok for enkelte, valgte løsninger. Videre påpekes det, ut fra innkomne merknader, at naboer i nord motsetter seg omregulering dersom det åpnes for bygging i grensen eller legges til rette for byggehøyder- og avstand som vil begrense lys- og solforholdene på terrasser og utearealer i Røysagården. Til tross for dette vurderer administrasjonen planforslaget som komplett og klart til politisk behandling. Dette ettersom det er en del større problemstillinger, som administrasjonen ønsker at hovedutvalget skal ta stilling til. De nevnte temaene over bør vurderes politisk, slik at det for alle parter sin del ikke blir brukt tid og ressurser på videre detaljering i uvisshet om problemstillinger i tilknytning til hovedtemaene ville gått gjennom. Kommunalsjef teknisk vil i denne sammenheng presisere at administrasjonen antar at overordnede myndigheter vil fremme innsigelser til det foreliggende planforslaget.

Planforslaget var utlagt til offentlig ettersyn i tidsrommet 28.01.21-11.03.21.

Det kom følgende uttalelser og merknader til planforslaget:

A: Offentlige myndigheter

1. Rogaland fylkeskommune, regionalplanavdelingen 10.03.21
2. Statsforvalteren i Rogaland 09.03.21
3. Statens vegvesen, region Vest 08.03.21
4. Haugaland brann- og redning IKS 23.02.21

B: Private og organisasjoner

1. Sameiet Røysgården 01.02.21 og 02.03.21

For sammendrag og vurdering av innkomne merknader, se vedlegget «Merknadsvurdering».

2.gangsbehandling

Forslag til reguleringsplan ble behandlet av hovedutvalg teknisk og miljø 2.gang i møte den 24.08.21.
– sak 092/21, og følgende vedtak ble fattet:

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.*

Innsigelsen fra Statsforvalteren ble gjort med grunnlag i Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen og ATP-Haugalandet, jf. plan og bygningsloven § 5-4. Kravet var at det måtte legges inn mer uteoppholdsareal på bakkenivå, som sikrer gode leke og uteoppholdsareal. Videre ble det gitt faglig råd i forhold til tetthet:

*Utgangspunktet for planen er derimot et behov for utvidelse av bakeriet og et ønske om etablering av 3 nye leiligheter. Planen legger opp til at byggetrinn 1 kan gjennomføres uavhengig av realisering av byggetrinn 2. Dette gjør at byggetrinn 1 alene ikke oppfyller kravene om tetthet på 4-8 boliger/daa i ATP-Haugalandet. Da det er uvisst når byggetrinn 2 skal realiseres, gir dette for upresise og uforutsigbare rammer for utviklingen av området. Statsforvalteren gir **faglig råd** om å lage en realistisk samlet plan som både oppfyller tetthetskravet i ATP-Haugalandet og kravene til felles uteoppholdsareal på terreng for planområdet som helhet.*

Rogaland fylkeskommune fremmet også faglig råd om at bestemmelsene skulle sikre en høyere tetthet.

Planforslaget har vært utlagt til begrenset ettersyn i tidsrommet 07.09.21-28.09.21.

Det er innkommet følgende uttalelser og merknader til planforslaget:

A: Offentlige myndigheter

1. Rogaland fylkeskommune, regionalplanavdelingen 22.09.21
2. Statsforvalteren i Rogaland23.09.21
3. Statens vegvesen, region Vest 15.09.21

B: Private og organisasjoner

1. Sameiet Røysagården03.09.21

De innkomne uttalelsene er vurdert og vedlagt.

For sammendrag og vurdering, se vedlegget «Merknadsvurdering».

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.

Den begrensede høringsrunden har ikke avdekket nye, vesentlige konflikter knyttet til planforslaget. I hovedsak går merknadene på krav til boligtetthet som i forbindelse med utbygging av byggetrinn 1 ikke oppfyller anbefalingene i ATP. Det er først ved utbygging av byggetrinn 2 at planen oppnår en tetthet i tråd med de overordnede, anbefalte føringene. Det har tidligere vært innspill fra overordnede myndigheter om at tetthet bør sikres i forbindelse med byggetrinn 1, hvor kommunen har vurdert det som overkommelig at kravet blir oppfylt i forbindelse med byggetrinn 2, med tanke på bakgrunn for planarbeidet og det faktum at politikerne i forbindelse med 1.gangsbehandling valgte å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn. Ettersom det har vært politisk vilje for planen, og da flere av problemstillingene som administrasjonen tok opp i forbindelse med 1.gangsbehandling nå er løst, vurderer ikke rådmannen avviket til tetthet i forbindelse med byggetrinn 1 til å være et problem, så lenge tettheten er sikret for område som helhet.

Rådmannen viser for øvrig til gjennomgang av de enkelte uttalelsene i vedlegget *Merknadsvurdering*. Planforslaget legger opp til bygging i eiendomsgrense mot nord. Det framgår av planprosessen at Sameiet Røysagården motsetter seg bygging i grensen (sameiet eier gang-sykkelvegen og areal for annen veggrunn mellom eiendommene). Rådmannen påpeker at det i gjeldende plan er lagt 3 meter byggegrense på nordsiden av gang- sykkelvegen og ikke langs sørsiden, hvor det er lagt areal for annen veggrunn. Det vurderes som om denne løsningen er valgt med tanke på dagens plassering av bebyggelsen i grensen på gnr 15/83. Bygging i nabogrensen er vanlig i sentrumsområder og problemstillingen vurderes til å være tatt stilling til i gjeldende plan og i løpet av planprosessen, både politisk og administrativt.

Det er i denne gjennomgangen ikke foreslått endringer i planforslaget som betinger nytt ettersyn. På bakgrunn av det som er sagt over, vil rådmannen anbefale at planforslaget med tilhørende bestemmelser, datert 18.10.21, godkjennes.

Vedlegg:

- Planbestemmelser - Plan 2121
- Oversiktskart
- Plankart - KST
- Gjeldende reguleringsplan
- Kommunedelplan
- Planbeskrivelse - Plan 2121
- 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

Uttalelse til begrenset høring fra Rogaland fylkeskommune

Uttalelse til begrenset høring fra Statsforvalteren i Rogaland

Uttalelse til begrenset høring fra Statens vegvesen

Merknad fra sameiet Røysagården