



Saksbehandler: Elina Jøsang Nilsen

Kommunedirektør/rådmann: Vibeke Vikse Johnsen

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
052/22	Hovedutvalg teknisk og miljø	03.05.2022

Plan 2126 - plansak for offentlig ettersyn - Amfi Terrasse - detaljregulering

Kommunalsjef teknisk sitt forslag til vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø vedtar ved 1. gangsbehandling at forslag til detaljreguleringsplan 2126 for Amfi terrasse, gnr. 13/73 mfl., datert 03.05.2022, legges ut til offentlig ettersyn. Berørte grunneiere varsles, jf. plan- og bygningsloven § 5-2 og § 12-10.

Hovedutvalg teknisk og miljø 03.05.2022:

Behandling:

Innstilling enstemmig vedtatt.

HTM- 052/22 Vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø vedtar ved 1. gangsbehandling at forslag til detaljreguleringsplan 2126 for Amfi terrasse, gnr. 13/73 mfl., datert 03.05.2022, legges ut til offentlig ettersyn. Berørte grunneiere varsles, jf. plan- og bygningsloven § 5-2 og § 12-10.

Saksutredning

Kvala arkitekter AS har på vegne av Hjr Rasmussen Bygg Prosjekt AS utarbeidet forslag til privat reguleringsplan for plan 2126 – Amfi terrasse i Åkrehamn i Karmøy kommune.

Formålet med planen er å legge til rette for boligbygging og fortetting innenfor planområdet.

Planen legger opp til etablering av lavblokk med inntil 4 etasjer og tilhørende anlegg for parkering og areal for lek og felles uteopphold. Planforslaget omfatter et areal på ca. 4 daa og omfatter eiendommene gnr: 13 bnr: 73, 80, 117 og del av 120, 191, 307, 480, 745.



Figur 1: Oversikt over planområdet, vist med stiplet linje.

OVERORDNA PLANER:

Planforslaget omfatter arealer som i kommunedelplanen for Åkrehamn er vist til nåværende boligbebyggelse.

I henhold til Regional plan for samordnet areal og transport på Haugalandet (ATP), skal området ha en utnyttelse på 4-8 boliger/daa og 30 m² felles uteoppholdsareal pr. boenhet.

EKSISTERENDE FORHOLD:

Reguleringsplan:

Området er regulert til bolig/boligbebyggelse, lekeplass, andre typer bebyggelse og anlegg og ulike samferdselsanlegg i plan 283 - Futurakrysset, vedtatt 17.03.1998, plan 2109 – Tostemvegen, gbnr 13/649 mfl, vedtatt 21.09.2020 og plan 240 – Tjøsvoll Øst III, vedtatt 11.12.1984. For utbygging i boligområdene gjelder kommunedelplanens bestemmelser.

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

Det er eksisterende ledninger for vann, spillvann og overvann i fortauet langs planens sørlige grense og i Tverrbekkevgen, nord for planområdet. Karmøy kommune har uttrykt ønske om at tilkobling til avløpsledning skal skje mot nord.

Planområdet har kort veg til beredskapsinstitusjoner som brannstasjon og legevakt, og mulighet for å hente brannvann fra eksisterende brannkummer både nord og sør for byggeområdene.

Annet (eksisterende bebyggelse mv.):

1. Innad i planområdet er det en eksisterende enebolig som skal rives.

2. Planområdet grenser til fv. 547 og ligger i gul og rød støysone.
- 3.

PLANFORSLAGET:

Generelt:

Planen legger til rette for etablering av leilighetsbygg med fire etasjer og inntil 16 boenheter med felles parkeringsanlegg, private utearealer på egen balkong og felles uteområder for lek og rekreasjon på bakkenivå.

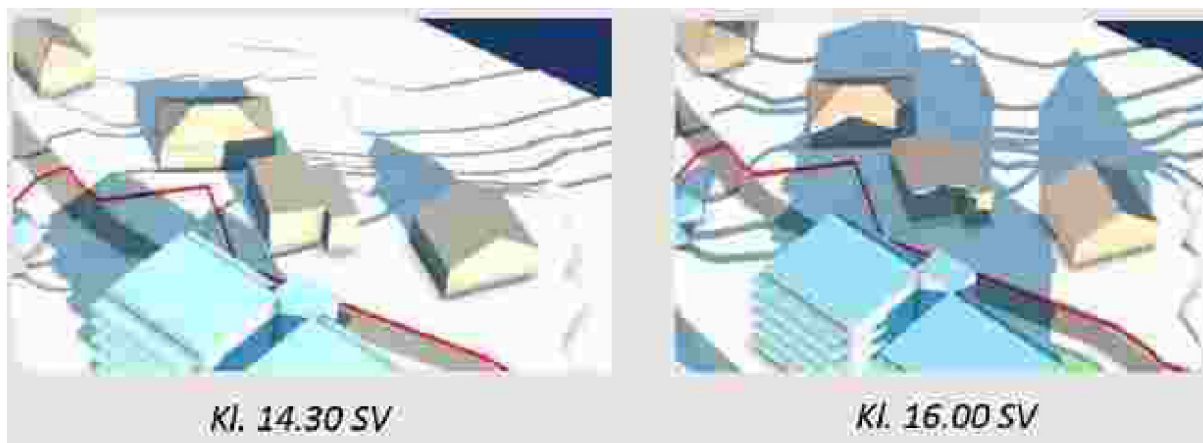
Planforslaget har en tetthet på 6-6,5 boliger pr. daa, i tråd med gitte føringer fra nasjonalt og regionalt hold. Utbyggingen vil med det bidra til fortetting og urbanisering av sentrumsnære områder, men også utfordre dagens bygningstypologi.

Tilpasning til omkringliggende bebyggelse:

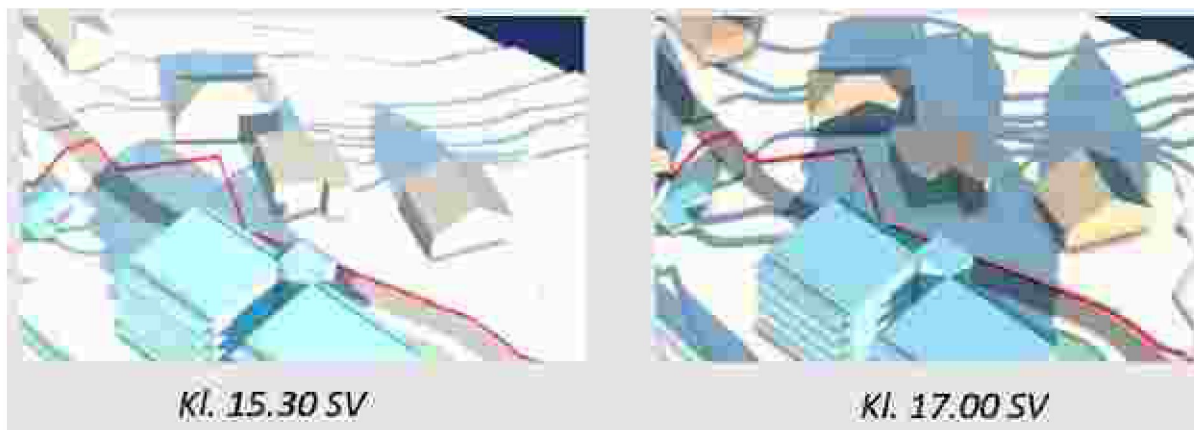
Leilighetsbygget vil etableres som et rent boligbygg, og dermed holde noe lavere høyde enn bygningene innenfor sentrumsarealene lengre sør, der byggene skal tilrettelegges for kombinert bruk. Bygningen vil likevel heve seg over nærmeste nabobebyggelse. For å unngå uheldige virkninger for de eksisterende, lavereliggende boligene nord for området, er arealet for blokkbebyggelse plassert lengst mulig mot sør.

Minste avstand mellom planlagt boligblokk og nabobebyggelse øst for Tverrbekkevgen vil bli ca. 14 m. Nabo i vest er kjøpesenteret. Samtlige naboeiendommer vil ha tilfredsstillende solforhold iht. anbefalingen i kommunal lekeplassnorm om minst 5 timer sol ved vår- og høstjevndøgn.

Sol- og skyggediagrammene viser at boligene vil ha gode solforhold på fasader og private uteområder fra sola står opp til hhv. 14.30/16.00 (vår) og 15.30/17.00 (høst). Boligen som mister sola først, får den igjen før den går ned om kvelden.



Figur 2: Sol og skyggediagram vårjevndøgn (20. mars). Figuren viser når skyggen fra leilighetsbygget treffer fasaden på nabohusene.



Figur 3: Sol og skyggediagram høstjevndøgn (22. september). Figuren viser når skyggen fra leilighetsbygget treffer fasaden på nabohusene.

Teknisk infrastruktur:

En fremtidig utbygging av området kan knyttes til offentlig ledningsanlegg. Det er etablert kommunale ledninger for vann, spillvann og overvann i fortauet langs plangrensa i sør og i Tverrbekkevgen, nord for planområdet.

I skisse til teknisk plan legges det opp til at området skal ha vanntilførsel fra sør og tilkobling til kommunal spill- og overvannsledning i nord. Det er eksisterende brannkummer med tilstrekkelig slokkevannskapasitet i Tostemmvegen og Tverrbekkevgen, innenfor en avstand på 50 m fra hovedangrepsretning.

Det skal også etableres fordrøingsmagasin under parkeringsarealene, med strupet utløp til eksisterende overvannsledning i Tverrbekkevgen. Magasinet skal ha kapasitet til å håndtere en nedbørshendelse med 20 års gjentakintervall.

Eksisterende strømforsyningsanlegg i området har ifølge Haugaland kraft ikke kapasitet til å betjene den planlagte utbyggingen. Dette kan løses på tre forskjellige måter. Det er foreløpig ikke avklart hvilken løsning som velges, men avklaring vil skje i samarbeid med Haugaland kraft før søknad om byggetillatelse.

Areal for oppbevaring og håndtering av avfall er vist nord i området, like ved regulert adkomst. Anlegget skal ha god belysning og skjermes med inngjerding eller overbygg. Ved henting kan søppelbilen rygge inn på parkeringsplassen og kan hente ut aktuelle dunker for tømning.

Barn og unge:

Planen legger opp til etablering av ny nærlekeplass på 166 m². Nye, skjerma fellesarealer for lek- og uteopphold for egne beboere vil bli etablert på vestsiden av leilighetsbygget på 975 m². Kvartalslekeplass, med direkte tilgang til friområdet ved Tjøsuvollvatnet, er tilgjengelig 100 m nord for området. Det etableres også fortau langs den mest trafikkerte delen av Tverrbekkevgen.

Folkehelse:

Planområdet er sentrumsnært og de nye boligene vil få gangavstand til viktige servicefunksjoner, arbeidsplasser, kulturarenaer, turområder og møteplasser. Ved planlegging av prosjektet er det lagt vekt på at utearealene skal være enkle og attraktive å ta i bruk, at de skal tiltrekke seg andre brukere enn beboerne selv og fungere som møteplasser både for egne beboere og for nabolaget. På den måten tilrettelegger planen for fysisk aktivitet og forebygging av ensomhet.

Naturmangfold:

Det vises til vurdering av naturmangfold etter naturmangfoldloven §§ 8-12:

§ 8 – Kunnskapsgrunnlaget: Planområdet omfatter arealer som er utbygd eller opparbeidet som hage, lekeplass eller veganlegg. Vegetasjonen og dyrelivet i området er allerede 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 viktig landskap, økosystemer eller naturtyper.

Det er registrert to observasjoner av stær - *sturnus vulgaris*, (NT) innad i planområdet. Naturreservatet - Tjøsvollvatnet ligger rett over 50 meter, øst for planområdet. Naturreservatet har en viktig funksjon som hekke-, trekk-, overvintrings- og næringsområde for mange våtmarksfugler. Her er det registrert en del rødlista fugler, men også fremmed arta fugler og arter. Ut fra områdets beskaffenhet vurderes kunnskapsgrunnlaget i Naturbasen som godt nok når det gjelder verdifulle naturverdier.

Det er en eksisterende bolig på eiendommen i dag og det planlagte tiltaket vil være litt over 80 meter fra naturreservatets grense. Det planlagte tiltakets påvirkning av naturmangfoldet anses som lav.

§ 9 – Førre-var-prinsippet: Viktige naturtyper er allerede vernet i fredningen av naturreservatet og rødlista arters leveområde blir bevart i naturreservatet. Kunnskapsgrunnlaget i området er god og førre-var-prinsippet anvendes ikke.

§ 10 – økosystemtilnærming og samlet belastning: Tjøsvollvatnet har allerede mye utbygget boligareal og samferdselsanlegg tett på. Naturreservatet er allerede overbelastet med vannforsyning og det skal derfor ikke føres mer vann inn til området. Overvann skal fordrøyes på egen tomt før det slippes inn på offentlig anlegg, mot nord, slik at det ikke mer belaster Tjøsvollvatnet. Den samlede belastningen anses som ingen – lav, og det gjøres avbøtende tiltak i forhold til overvann.

Økonomiske konsekvenser:

I forbindelse med gjennomføring av planen vil det bli opparbeidet offentlige veganlegg. Ferdig opparbeida og godkjente vegarealer vil bli overdratt vederlagsfritt til kommunen for videre drift og vedlikehold. Planen inneholder ellers ikke tiltak som vil belaste kommunens økonomi.

Avvik fra kommunale, regionale og statlige normer:

1. Felles leke- og uteoppholdsareal ligger utenfor byggegrensen mot fylkesveien.
2. Gjesteparkering ligger utenfor byggegrensen mot fylkesveien.

3. Støyskjermen blir 3,2 meter høy

SAKSBEHANDLING:

Varsel om igangsetting av reguleringsarbeid er gjort i tråd med bestemmelsene i plan- og bygningslovens § 12-8. Frist for merknader var 24.09.2020.

Følgende uttalelser er kommet til oppstart av planarbeidet:

A: Offentlige myndigheter

Rogaland fylkeskommune, regionalplanavdelingen	17.09.2020
Rogaland fylkeskommune, seksjon for kulturarv	01.09.2020
Statsforvalteren i Rogaland	15.09.2020
Statens vegvesen, region Vest	23.09.2020

B: Private og organisasjoner

Sverre Vedøy, gnr. 13/482...	02.09.2020
Beathe Barath, gnr. 13/435	20.09.2020
(Håvard Sørvik, gnr. 13/636	23.09.2020

De innkomne uttalelsene er vurdert og vedlagt.

For sammendrag og vurdering, se vedlegget «Merknadsvurdering».

KOMMUNALSJEF TEKNISK SIN VURDERING:

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

Kommunalsjef teknisk sin konkrete vurdering er at etablering av en fire etasjers blokkbebyggelse, i et eksisterende eneboligstrøk, vil bli et dominerende bygg i forhold til nabobebyggelsen. Åkra sentrum er i dag utflytende og ikke tydelig definert. I kommunedelplanen starter sentrumsformålet ca. 300 meter sør for planområdet. Når det er sagt er det bedre å fortette innad for eksisterende boligområder, enn å bygge ut ubebygde områder. Området består i stor grad av frittliggende eneboliger, samt et område med rekkehus. Planforslaget legger opp til en ny boligtype som skaper varierende boliger for ulike typer mennesker.

På bakgrunn av det som er sagt over, vil kommunalsjef teknisk derfor anbefale at hovedutvalg

teknisk og miljø ved 1.gangsbehandling vedtar at forslag til reguleringsplan, datert 03.05.2022, legges ut til offentlig ettersyn.

Kommunalsjef teknisk i Karmøy, 11.04.2022

Eiliv Staalesen

Sign.

Vedlegg:

Arealplankart

Oversiktskart

Planbeskrivelse m/ROS-analyse

Planbestemmelser, plan 2126

Utomhusplan

Soldiagram

Snitt

Skisse til teknisk plan

Støyberegning

Overvannsberegning

Vegprofil

Merknadsvurdering

Innkomne merkander. Oppstart planarbeid

Gjeldende kommunedelplan

Gjeldende reguleringsplaner