



Saksbehandler: Elina Jøsang Nilsen

Kommunedirektør/rådmann: Vibeke Vikse Johnsen

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
117/22	Hovedutvalg teknisk og miljø	27.09.2022
101/22	Kommunestyret	17.10.2022

Plan 2126 - Sluttbehandling - Amfi Terrasse - detaljregulering

Karmøy kommunes forslag til vedtak:

1. Kommunestyret vedtar detaljregulering for plan 2126 – Amfi Terrasse med tilhørende reguleringsbestemmelser (vist på kart sist datert 27.09.2022), jf. plan- og bygningslovens § 12-12.
2. Planen kunngjøres og grunneiere og rettighetshavere varsles, jf. plan- og bygningslovens § 12-12.

Kommunestyret 17.10.2022:

Behandling:

Innstillingen enstemmig vedtatt.

KST- 101/22 Vedtak:

1. Kommunestyret vedtar detaljregulering for plan 2126 – Amfi Terrasse med tilhørende reguleringsbestemmelser (vist på kart sist datert 27.09.2022), jf. plan- og bygningslovens § 12-12.
2. Planen kunngjøres og grunneiere og rettighetshavere varsles, jf. plan- og bygningslovens § 12-12.

Bakgrunn for saken

Kvala arkitekter AS har på vegne av Hjr Rasmussen Bygg Prosjekt AS utarbeidet forslag til privat reguleringsplan for plan 2126 – Amfi terrasse i Åkrehamn, 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, med inntrukket 4 etasje. Det legges også opp til tilhørende anlegg for parkering under bakken, areal for ny lekeplass og felles uteoppholdsareal. Planforslaget omfatter et areal på ca. 4 daa og omfatter eiendommene gnr: 13 bnr: 73, 80, 117 og del av 120, 191, 307, 480, 636 og 745.



Figur 1: Oversiktskart over planområdet, vist med svart stiplet linje.

Saks- og faktaopplysninger

Planprosess

Forslag til reguleringsplan ble behandlet av hovedutvalg teknisk og miljø 1.gang i møte den 03.05.2022. – sak 052/22, og følgende vedtak ble fattet:

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.

Planforslaget har vært utlagt til offentlig ettersyn i tidsrommet 10.05. – 24.06.2022.

Følgende uttalelser er kommet inn etter offentlig ettersyn:

A: Offentlige myndigheter

- | | |
|---|------------|
| 1. Rogaland fylkeskommune, plan- miljø- og samfunnsavdelingen | 21.06.2022 |
| 2. Statsforvalteren i Rogaland | 30.06.2022 |
| 3. Statens vegvesen, region Vest | 16.06.2022 |
| 4. Haugaland brann og redning IKS... | 13.06.2022 |

B: Private og organisasjoner

- | | |
|------------------------------------|------------|
| 1. Beathe Barath | 16.06.2022 |
| 2. Jonny Vikra | 19.06.2022 |
| 3. David Håland og Liv Johannessen | 23.06.2022 |
| 4. Johannes Johannessen | 24.06.2022 |
| 5. Silje Jeanette Sjøen | 24.06.2022 |

De innkomne uttalelsene er vurdert og vedlagt.

For sammendrag og vurdering, se vedlegget «Merknadsvurdering».

Planstatus

ATP: 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.

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

Reguleringsplan: Området er regulert i tre reguleringsplaner. Det er regulert til bolig/boligbebyggelse, lekeplass, andre typer bebyggelse og anlegg og ulike samferdselsanlegg. Dette gjelder:

- Plan 283 - Futurakrysset, vedtatt 17.03.1998
- Plan 2109 - Tostemvegen, gbnr 13/649 mfl, vedtatt 21.09.2020
- Plan 240 - Tjøsvoll Øst III, vedtatt 11.12.1984.

For utbygging i boligområdene gjelder kommunedelplanens bestemmelser angående utnyttelse og høyde.

Forslagsstiller og eiendomsforhold

Forslagsstiller er Hjr Rasmussen Bygg Prosjekt AS. De eier eiendommene som skal bygges ut, i tillegg til noen private hjemmelshavere i øst, som tas med for å redusere byggegrensen.

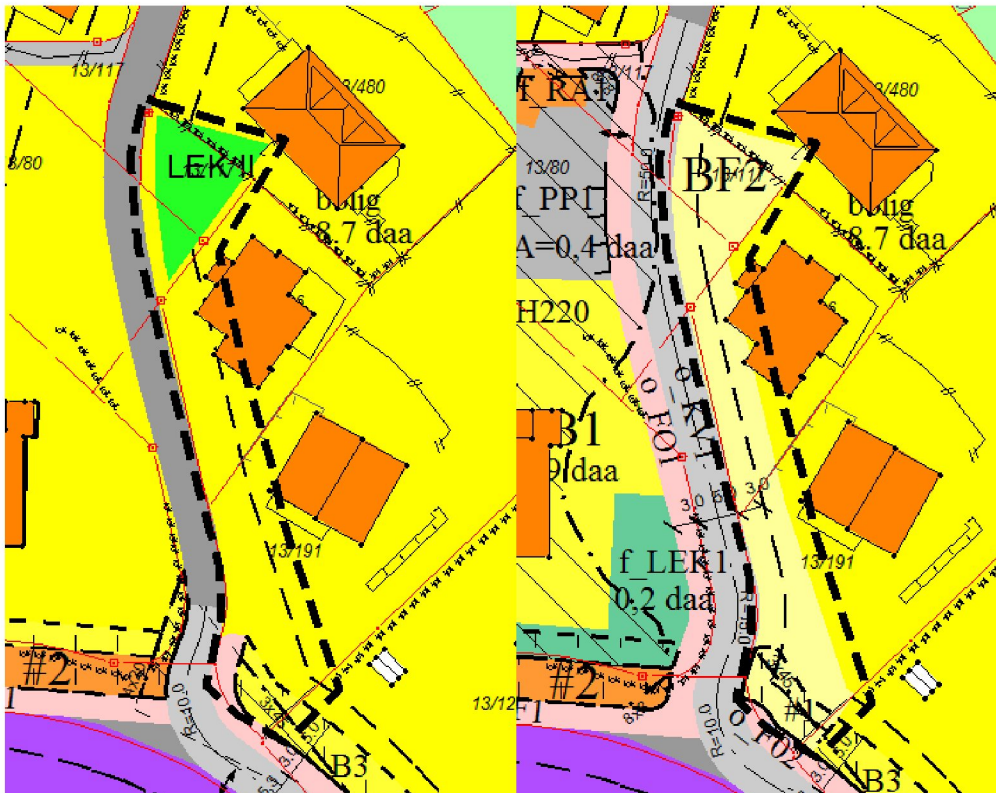
Planforslaget

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.

Reguleringsendringer som berører naboer: Byggegrensen endres fra 5 meter til 3 meter. Det betyr at eierne kan bygge på et større areal av tomten sin, enn i dag. For eiendom 13/480 fjernes også regulert lekeplass fra deres eiendom. Lekeplassen flyttes sør for leilighetsbygget, for å tilfredsstille solkravene for lekeplasser.



Figur 2: Gjeldende regulering til venstre viser 5 meter byggegrense og regulert lekeplass. Til høyre vises endringene som gjøres i denne reguleringsplanen.

Endringer etter offentlig ettersyn:

Kommunen har, sammen med forslagstiller, justert plankartet og endret ordlyden for en del bestemmelser iht. de innkomne merknadene.

Det er lagt til en ny bestemmelse om byggets utforming og estetikk, i tillegg til at øverste etasje skal være inntrukket med 75% av byggets grunnflate. Dette er gjort for å redusere volumet på bygget, samt å forhindre at det blir en dominert, massiv vegg.

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

Innenfor området skal bebyggelsens plassering og materialbruk gi inntrykk av å bestå av to sammensatte boligvolumer som er forbundet med et sentralt plassert trappe- og heisrom.

Dermed splittes bygget opp i forskjellige volumer. Det skal være variasjon i fasaden slik at den ikke skal oppfattes som en stor monoton, repeterende og lang bygningskropp. Øverste etasje skal være inntrukket og skal ikke overstige 75 % av grunnflaten.

Videre er det presisert at renovasjonsanlegget skal være inngjerdet og overbygget.

Til offentlig ettersyn er det kommet en uttalelse fra VAR, om at boenhetene ikke kan tas i bruk før kloakkpumpestasjonen i Tjøsvollveien 7 er skiftet ut. Kommunen har derfor valgt å legge inn et nytt rekkefølgekrav:

§ 33 Før bebyggelsen innenfor BB1 tas i bruk skal pumpestasjonen i Tjøsvollvegen 7 være skiftet ut.

Forslagsstiller mener dette har vært et problem lenge, og blir ikke utløst av deres utbygging. Videre mener de at dette er et for sent tidspunkt å komme med et slikt krav på og ønsker at dette tas ut.

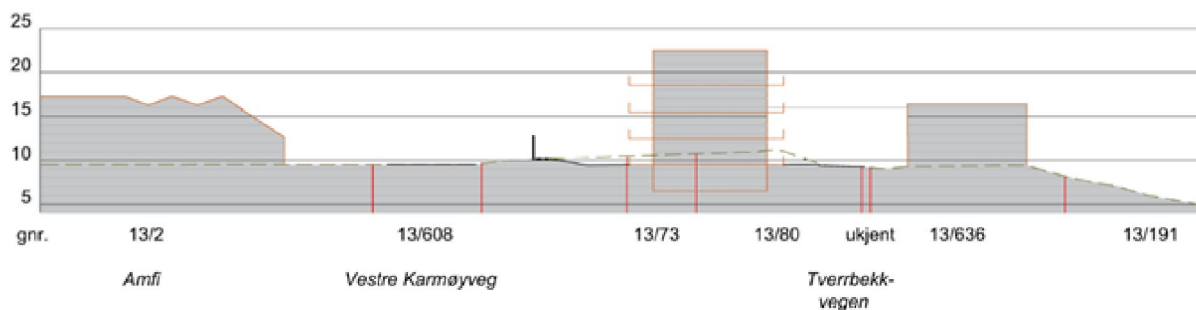
I handlingsplanen til VAR er denne pumpestasjonen budsjettert, og skal byttes ut, i 2023. Imidlertid er det alltid en del usikkerhet rundt fremdrift. VAR-avdelingen mener at utbygger kan bygge ut samtidig med bygging av ny pumpestasjon, men ikke ta bebyggelsen i bruk før den nye pumpestasjonen er i drift.

Dette er på grunn av at kloakken stuer seg opp i den kommunale spillvannsledningen. Ved flo/høyvann og kraftig regn, i tillegg til den planlagte bebyggelsen vil dette medføre økt fare for kjelleroversvømmelse (kloakk) i lavereliggende boliger. Noen av boligene har allerede fått etablert tilbakeslagsventil, men det er en del som ikke har dette. Karmøy kommune vil da bli erstatningspliktig ovenfor disse boligene, dersom kloakken kommer opp.

Vurdering

Utnyttelsesgrad og høyder

Maks byggehøyde innenfor området er satt til kote +23. Heisrom eller andre tekniske installasjoner som dekker mindre deler av takflaten kan etableres noe høyere.



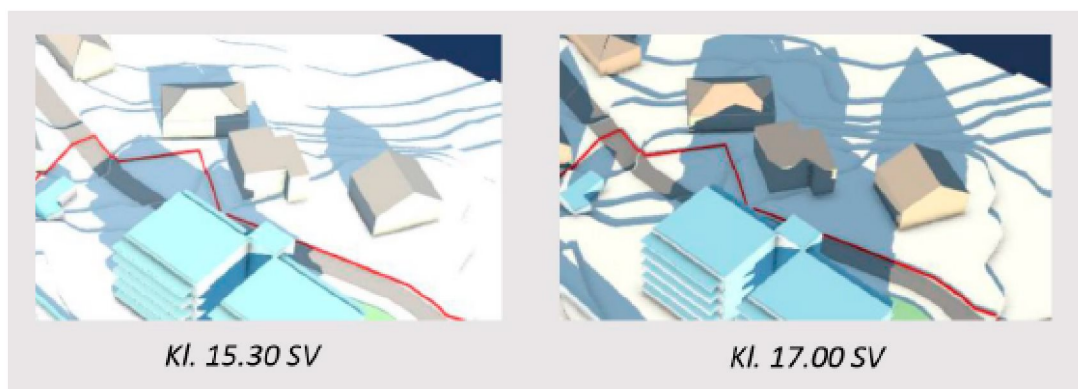
Figur 3: Snitt over planlagt bebyggelse og nærliggende bygg.

Bosetting og tilpasning til omkringliggende bebyggelse

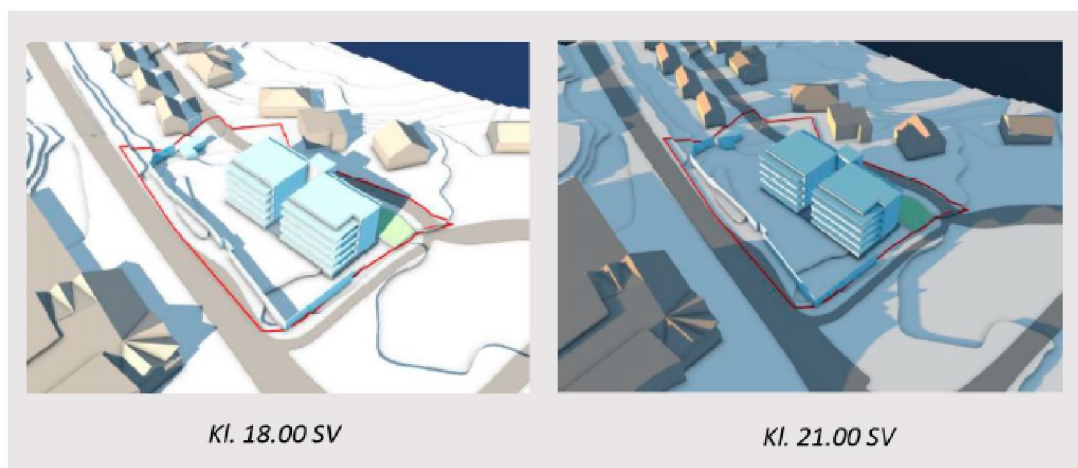
Leilighetsbygget vil etableres som et rent boligbygg, og dermed holde noe lavere høyde enn bygningene innenfor sentrumsarealene lengre sør, der byggene skal tilrettelegges for kombinert bruk. Bygningen vil likevel heve seg over nærmeste nabobebyggelse. For å unngå uheldige virkninger for de eksisterende, 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 fylkesvei og kjøpesenteret, Amfi. Samtlige naboeiendommer vil ha tilfredsstillende solforhold iht. anbefalingen i kommunal lekeplassnorm om minst 5 timer sol ved vår- og høstjevndøgn (20.mars og 23. september).

Sol- og skyggediagrammene viser at boligene vil ha gode solforhold på fasader og private uteområder fra sola står opp til den treffer husveggen klokken 14.30/16.00 (vårjevndøgn) og 15.30/17.00 (høstjevndøgn). Boligen som mister sola først, får den igjen, før den går ned om kvelden. Om sommeren vil naboene ha full sol på fasader og private uteområder fra sola står opp om morgenen til ca. kl 18/19 på kvelden, og redusert solforhold til solen går ned. Se også vedlagt soldigram.



Figur 4: Soldiagram ved høstjevndøgn (23.september)



Figur 5: Soldiagram ved sommersituasjon (15. juli). Ved sommersolverv rundt 21. juni, vil sola stå høyere på himmelen og boligene vil ha bedre solforhold.

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.

Barn og unge

Planen legger opp til etablering av ny nærlekeplass på 166 m². Nye, skjermede 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 Tjøsvollvatnet, er tilgjengelig 100 m nord for området. Det etableres også fortau langs den mest trafikkerte delen av Tverrbekkevegen.

Universell utforming

Nye trafikkarealer innenfor planområdet vil så langt det er mulig utformes i tråd med prinsippene for universell utforming. Vegarealene er utformet med utgangspunkt i eksisterende situasjon og gjeldende planer. Stigningen i Tverrbekkevegen vil bli utbedret i forbindelse med utbygging, og det kan oppnås tilnærmet universell standard. Fortauet/snarveien, langs nordre grense, vil bli for bratt til å regnes som universelt utformet.

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 – Føre-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 føre-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.

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 Tverrbekkvegen, 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 Tverrbekkvegen, innenfor en avstand på 50 m fra hovedangrepsretning.

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

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.

Avfallshåndtering

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

Trafikk

Adkomst til området skal skje via Tverrbekkvegen, som reguleres med 5 m bred kjøreveg, som i gjeldende plan, og 3 m bredt fortau. I svingene ved overgangen fra Tostemmvegen, i sør, er kjørevegen utvidet til 5,5 m. Etter utbygging i samsvar med planen vil Tverrbekkvegen være adkomstveg for i overkant av 30 boliger.

Byggegrense langs Tverrbekkvegen er satt til 3 m innenfor areal for frittliggende boligbebyggelse i øst. For areal avsatt til boligblokk kan bygningsdelar etableres inntil regulert formålsgrense.

Snarvegen mellom Tverrbekkvegen og bussholdeplassen i Vestre Karmøyveg reguleres til fortau og videreføres ellers som i gjeldende plan. Det er ikke stilt rekkefølgekrav til dette fortauet, da fortauet videre ned til bussholdeplassen ikke er etablert, og ved å etablere kun «snarveien» vil det lede folk rett ut på fylkesveien.

Parkering

Det vil bli etablert parkeringsanlegg med 16 parkeringsplasser og boder i underetasje under lavblokk. . Plassene skal være faste for den enkelte leilighet. Øvrige parkeringsplasser vil bli anlagt på terreng nord for lavblokk. Det stilles krav til maksimum 1,5 biloppstillingsplasser. Videre stilles det minimum 1,5 parkeringsplass for sykkel. Leskur for sykkelparkering kan etableres ved

inngangene til boligene.

Støyhåndtering

Planområdet ligger innenfor gul og rød støysone for trafikkstøy fra Vestre Karmøyveg. Det er utarbeidet støyberegning i henhold til retningslinje T-1442. Beregningen viser at det må gjøres tiltak for å sikre at boligene og uteoppholdsarealene skal få tilfredsstillende støyforhold.

For å skjerme felles uteoppholdsarealer vest for boligene må det settes opp støyskjerm langs eiendommens grense i vest og et stykke østover langs eiendomsgrensa i nord og sør. Skjermen må være 3,2 høy, satt med utgangspunkt i fylkesvegens senterlinje.

Boligene må etableres med en stille side, der minst et soverom plasseres med vindu mot skjermet side. Dette hjemles også i bestemmelsene. For leilighetene i 1. etasje vil skjerming av felles uteoppholdsareal ha en effekt også for innendørs støynivå og private utearealer på vestsiden. For leilighetene i øvrige etasjer må tiltak for skjerming av private utearealer på terrasse skje lokalt (f.eks ved innglassing).

Grunnforhold

Grunnen består av bart fjell med stedvis tynt dekke og tilførte masser. Berggrunnen i området er metagranodioritt, en omdannet, skifrig bergart med stor andel kvarts og feltspat, -harde mineraler. Området ligger under marin grense, men det er ikke registrert kvikkleire i området.

Det er ikke registrert forurensning i grunnen, og ut fra tidligere arealbruk er det ikke grunn til å mistenke at det finnes høye konsentrasjoner av miljøskadelige stoffer i området.

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.

Beredskap

Det er utarbeidet egen risiko- og sårbarhetsanalyse for utbyggingen. Det er ikke avdekket forhold som tilsier at området ikke kan bygges ut. For å redusere potensiell risiko er det regulert nytt fortau langs Tverrbekkevogen og støyvoll/skjerm mot fv. 547. Det er også gitt egne bestemmelser som skal sikre boligene og tilhørende uteoppholdsarealer mot utilbørlig støybelastning fra trafikken på fylkesvegen. I tillegg til rekkefølgekrav til ny kloakkpumpestasjon før bebyggelsen kan tas i bruk.

Avvik fra kommunale, regionale og statlige normer:

- Felles leke- og uteoppholdsareal ligger utenfor byggegrensen mot fylkesveien.
- Gjesteparkering ligger utenfor byggegrensen mot fylkesveien.
- Støyskjermen blir 3,2 meter høy

Samlet vurdering

1. Rådmannens konkrete vurdering av planen 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 og her tillates det en høyere bebyggelse. Området rundt planområdet består i dag av frittliggende eneboliger, samt et område med rekkehus. Planforslaget legger opp til en ny boligtype og utfordrer dagens boligtypologi, samtidig som utbyggingen bidrar til varierende boliger for ulike typer mennesker.

Karmøy kommunes konklusjon

2. 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.
- 3.

Høringsrunden har ikke avdekket vesentlige konflikter knyttet til planforslaget. De merknadene som er kommet inn fra offentlige myndigheter går i hovedsak ut på parkeringsdekning, tiltak langs fylkesvei og trafiksikkerhet. Fra de private går merknadene i hovedsak ut på valgt boligtype med høyde, solforhold, renovasjonsanlegget og overvann/avløpsproblemer. De faglige rådene fra offentlige instanser er innarbeidet i reguleringsplanen til sluttbehandling. I tillegg er mange av bestemmelsenes ordlyd endret og de er presisere bedre for å tydeliggjøre hva som kan bygges og hvordan det skal bygges. Det er for eksempel stilt krav til inntrukket øverste etasje, samt estetiske krav til fasade. Rekkefølgekrav til ny pumpestasjon før boligblokken kan tas i bruk, gjør at dagens ledningsnett ikke mer belastes og gjør ikke situasjonen verre for de lavereliggende boligene i nord.

4. Rådmannen vil i denne sammenheng vise til den etterfølgende gjennomgang av de enkelte uttalelsene.
- 5.
6. Det er i denne gjennomgangen ikke foreslått endringer i planforslaget som betinger nytt offentlig ettersyn. På bakgrunn av det som er sagt over, vil rådmannen anbefale at planforslaget med tilhørende bestemmelser, datert 27.09.2022, godkjennes.
- 7.
- 8.
- 9.

Vedlegg:

Planbestemmelser

Plankart

Oversiktskart

Planbeskrivelse

Utomhusplan

Soldiagram

Snitt

Støyberegning

Skisse til teknisk plan

Vegprofil

Overvannsberegning

Gjeldende reguleringsplaner

Gjeldende kommunedelplan

Merknadsvurdering

2126 Uttalelser/merknader samlet off. ettersyn

2126 Uttalelser/merknader samlet oppstart