

SAMMENDRAG AV UTTALELSER, SAMT VURDERING

PLAN 2126 AMFI TERRASSE

Alle uttalelsene er i sin helhet vedlagt. Sammenraget gjengir hovedinnholdet fra uttalelsene, samt forslagsstillers og administrasjonens vurderinger.

Innhold

VED OFFENTLIG ETTERSYN - OFFENTLIGE INSTANSER:	2
1. Rogaland fylkeskommune – Plan- miljø- og samfunnsavdelingen, mottatt 21.06.2022	2
2. Statsforvalteren i Rogaland, mottatt 30.06.2022	3
3. Statens vegvesen, mottatt 16.06.2022	4
4. Haugaland brann- og redning IKS, mottatt 13.06.2022	4
VED OFFENTLIG ETTERSYN - PRIVATE MERKNADER OG ORGANISASJONER:	4
1. Beathe Barath, mottatt 16.06.2022	4
2. Jonny Vikra, mottatt 19.06.202	6
3. David Håland og Liv Johannessen, mottatt 23.06.2022	7
4. Johannes Johannessen, mottatt 24.06.2022	8
5. Silje Jeanette Sjøen, mottatt 24.06.2022	8
TIL PLANOPPSTART - OFFENTLIGE INSTANSER:	8
1. Fylkesmannen i Rogaland (nå Statsforvalteren i Rogaland), møttatt 15.09.2020	8
2. Rogaland fylkeskommune, regionalplan, mottatt 17.09.2020	9
3. Rogaland fylkeskommune, kulturseksjonen, mottatt 01.09.2020	10
4. Statens vegvesen, mottatt 23.09.2020	11
TIL PLANOPPSTART - PRIVATE MERKNADER OG ORGANISASJONER:	11
1. Sverre Vedøy, gnr. 13/482, mottatt 02.09.2020	11
2. Beathe Barath, gnr. 13/435, mottatt 20.09.2020	12
3. Håvard Sørvik, gnr. 13/636, mottatt 23.09.2020	12

VED OFFENTLIG ETTERSYN - OFFENTLIGE INSTANSER:

1. Rogaland fylkeskommune – Plan- miljø- og samfunnsavdelingen, mottatt 21.06.2022

Parkering:

Det er foreslått å stille krav om minst 1,5 biloppstillingsplasser per boenhet. For å bygge opp om målsettingen i ATP-Haugalandet om at mest mulig av veksten i persontransport tas med gange, sykling og kollektivtransport gir fylkesdirektøren **faglig råd** om at bestemmelsene formuleres som et maksimumskrav.

Samferdsel:

Til uttalelse til varsel om oppstart ble det satt følgende krav:

- Det må reguleres areal til annen veggrunn med bredde 3 m langs fylkesvegen. Ved busslomme og langs fortau kan bredden reduseres til min. 0,5 m.
- Tekniske tegninger for alle tiltak langs fylkesvegen må sendes Rogaland fylkeskommune til gjennomsyn. Må sikres i bestemmelsene.

Dette er ikke ivaretatt. Vi har følgende krav:

- Det må reguleres annen veggrunn med bredde 0,5 m langs fortauet langs fv. 547. Dette må også gjøres rundt leskuret. Plankart må oppdateres.
- Det må legges inn egen bestemmelse som sier «Tekniske tegninger for alle tiltak langs fv. 547, skal sendes Rogaland fylkeskommune til gjennomsyn. Håndbok R700 må legges til grunn.»
- Det planlegges etablert støyskjerm langs fv. 547. Støyskjerm inkl. fundamentering kan ikke plasseres på areal avsatt til annen veggrunn.

Forslagsstillers kommentar:

Krav om parkering i bestemmelsenes § 16 er endret fra minimumskrav til maksimumskrav, etter innspill fra fylkeskommunen m.fl.

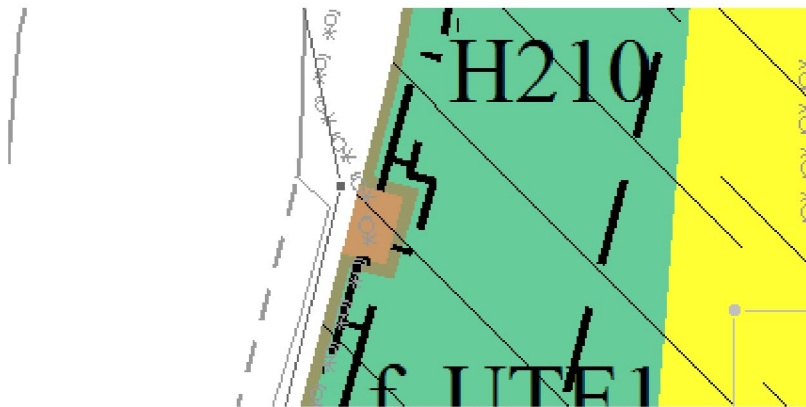
Det er allerede regulert annen veggrunn grøntareal på 0,5 m langs fortau og 3 m langs fylkesvegen i samsvar med tidligere uttalelse. Det er bare vanskelig å se på grunn av tykkelsen på formålsgrensene og andre linjer i kartet.

Støyskjerm er tegnet inn på plankartet og plassert på egen grunn. Etter innspill fra fylkeskommunen presiseres det med følgende tillegg i bestemmelsene for felles uteoppholdsareal § 20, at støyskjermen skal etableres på egen grunn: «*Skal støyskjerm oppføres, må støyskjerm, med fundament, etableres innenfor formålet UTE1.*»

Bestemmelsenes § 6 suppleres med tillegg om at tegninger for tiltak langs Fv. 547 skal sendes til Rogaland fylkeskommune for gjennomsyn.

Administrasjonens kommentar:

Viser til forslagsstillers kommentar. Viser også til utsnitt under som viser at det er regulert inn 0,5 m annen veggøft.



2. Statsforvalteren i Rogaland, mottatt 30.06.2022

Planområdet ligger sentralt, og det er sikret en tetthet i tråd med regionale føringer. De viktige sentrumsfunksjonene er tilgjengelig innenfor en radius på 500 meter. De ønsker å legge opp til en restriktiv parkeringsdekning. Planen legger opp til 1,5 biloppstillingsplasser per boenhet. De har **faglig råd** om at dette sikres som et maksimumskrav i bestemmelsene.

Samfunnssikkerhet:

Vestre Karmøyveg forbi planområdet har hatt mange trafikkulykker. De kan ikke se at skolevei både fra planområdet og forbi det, og helt frem til aktuelle skoler er vurdert for ulykkespunkt. De har **faglig råd** om at dette blir gjort.

Støy:

Planområdet ligger i gul og rød støysone. I støyrapporten og planbeskrivelsen står det at for å ivareta stille side, må minst ett soverom i hver boenhet plasseres med vindu mot øst. De har **faglig råd** om at dette sikres i bestemmelsene.

Forslagsstillers kommentar:

Planområdet ligger innenfor skolekretsene for Grindhaug barneskole og Åkra ungdomsskole. Skolene ligger øst for fylkesvegen, på samme side som planområdet. Skolevegen går i dag via interne snarveger fra Tostemvegen til Åkravegen, og det er etablert fortau langs den mest trafikkerte delen av traseen. Bygging av ny vegforbindelse mellom Tostemvegen og Åkravegen er under planlegging. Den nye vegen vil både gi en bedre forbindelse mellom planområdet og skolene, og redusere trykket på Vestre Karmøyveg. Trafikksikkerheten for gående og syklende ble vurdert ved utarbeidelse av reguleringsplan for veganlegget.

Etter innspill fra Statsforvalteren er følgende formulering lagt inn som ny bestemmelse, § 14: «*Alle boenheter i støyutsatt sone (H210 og H220) skal ha minst et soverom med luftemuligheter mot stille side. Det vil si støynivå ved vindu er $L_{den} \leq 55$ dB. Dette kan oppnås enten ved å plassere vindu på skjermet side av bygningen, eller ved lokal avskjerming av vindu.*»

Vi viser ellers til øvrige kommentarer.

Administrasjonens kommentar:

Viser til forslagsstillers kommentar.

3. Statens vegvesen, mottatt 16.06.2022

Siktsoner i avkjørsel og kryss mot o_FO1 og o_KV1 bør vises i plankart. De legger til grunn at f_RA ikke kommer i konflikt med sikt mot fortau nord i planområdet, og fra parkeringsplass f_PP1.

Forslagsstillers kommentar:

Planforslaget ble opprinnelig sendt inn med siktsoner tegnet inn i tilknytning til fortauet langs o_KV1. Vi regner med at sonene har falt ut ved en glipp, og legges inn igjen før planen legges fram for egengodkjenning.

Administrasjonens kommentar:

Ved avkjørselsplass er avkjørsel ikke fastsatt. Det kan derfor være at denne blir forskjøvet i forhold til der pila ligger i dag. I stede for å regulere inn frisisiklinjer fra avkjørsel (som mulig blir forskjøvet), legges det inn bestemmelse, under PP1, om krav til avkjørsel og frisisikt iht. Kommunalteknisk norm. Dette vil også bli fanget opp i en teknisk plan og evt. i avkjørselstillatelsen.

4. Haugaland brann- og redning IKS, mottatt 13.06.2022

Har en del spørsmål.

- Er det planlagt noe sprinkling av hovedbygg og garasjeanlegg?
- Vil det bli ladning av el-biler i garasjeanlegget.
- Vil det bli stigrør mellom etasjene?
- Er det plass for oppstilling av stigebil?

På tegningene kan det være litt liten plass for brannbilene ved brann, spesielt stige bilen. Mulig det er for tidlig i prosessen, ber om informasjon om bygget ved byggesøknad om det er for tidlig.

Forslagsstillers kommentar:

Spørsmålene om sprinkling, el-billading og stigerør vil bli vurdert og avklart i forbindelse med byggesak. Aktuell oppstillingsplass for stige bil er Tverrbekkevgen. Veg og fortau har regulert bredde 8 m, og vil bli asfaltert i en bredde på minst 6 m.

Administrasjonens kommentar:

Viser til forslagsstillers kommentar.

VED OFFENTLIG ETTERSYN - PRIVATE MERKNADER OG ORGANISASJONER:

1. Beathe Barath, mottatt 16.06.2022

Ønsker ikke å ha et søppelanlegg beregnet for 16 boenheter plassert 5-6 meter fra terrassen. Med sol som har stått på hele dagen, avrenning fra søppelet og ved en uheldig vindretning vil hun, og andre naboer, få dårlig luftkvalitet både ute og inne. Det vil bli umulig å nyte utedager og det vil få en betydelig forringelse av livskvaliteten, samt reduksjon av boligverdien. Det pekes også på skadedyr som tiltrekkes og som kan dra søppel utover.

Garasjeanlegg vil kunne trekke til seg ungdom som en møteplass. Dette kan føre til støy og uro.

Synes ikke det er lagt vekt på eksisterende beboers behov for rekreasjon og trivsel i utemiljøet. God belysning og med inngjerding eller overbygg hindrer ikke de ulempene søppelanlegget medfører de

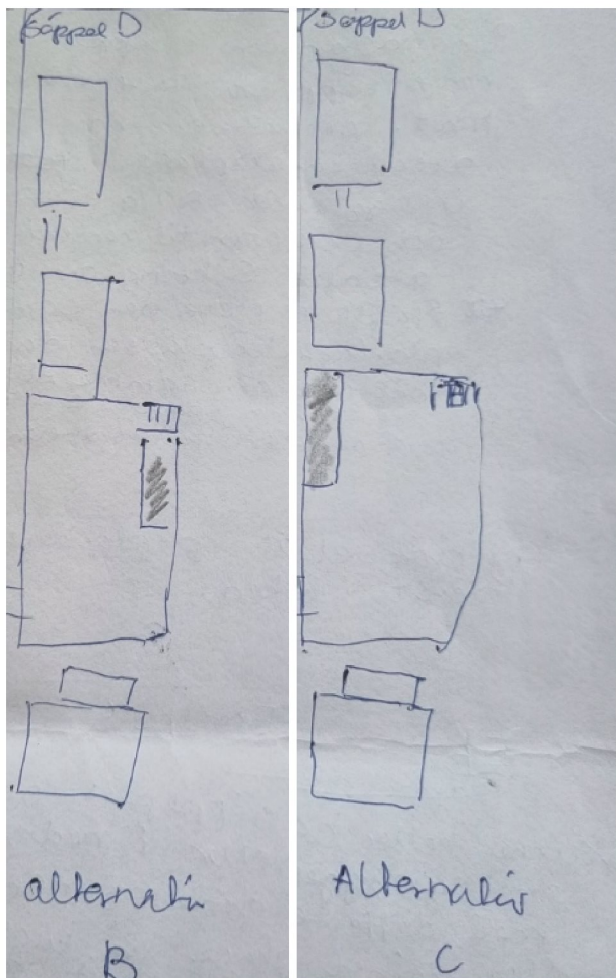
nærmeste boligene. Helt uakseptabelt å ta fra dem et godt uteliv for å gi til de nye beboerne, da de får attraktive uteområder.

Det er laget to tegninger av alternative plasseringer, vist med grå skravur i figuren under. Alternativ B - mot trappen i sør og C - på andres siden (mot nedkjøringen til garasjen). Videre skriver hun at alternativ C ikke vil være så utsatt for sol og varme, det er også nærmere beboerne som skal benytte det.

Et tredje alternativ er plassering D, som kan plasseres på den nye planlagte lekeplassen. Da Tverrbekkveien allerede har en lekeplass og i tidligere korrespondanse er det svar at det ikke skulle endres bruken av dette arealet.

Søppelplassen kunne heller vært en integrert del av nybygget eller i nedgravd tank. Da unngår man forsøpling, plager med skadedyr og tilløp til brann. Det er mulig å plassere tankene nærmere nybygget, uten at det går utover parkeringsarealet totalt. Det vil også bedre bruken og tilgjengeligheten, samtidig som eksisterende beboere ikke blir sjenert av det.

Det er også ønskelig med skilting på fartsgrense 30 km/t og fartsdumper.



Forslagsstillers kommentar:

Forslagsstiller skulle gjerne ha lagt til rette for nedgravde konteinere. Det er foreløpig ikke tilgjengelig løsning i Karmøy kommune, men vil bli vurdert dersom det er aktuelt når området skal bygges ut. Plassering av anlegget er også avhengig av tilstrekkelig tilkomst ved tømning. Det planlagte anlegget

for avfallshåndtering vil bli innebygd og etablert under tak. Dette er sikret i bestemmelsenes § 19, som etter endring sier at: «Anlegget skal være belyst og skjermet med inngjerding og overbygning.»

Administrasjonens kommentar:

Viser til forslagsstillers kommentar.

2. Jonny Vikra, mottatt 19.06.202

Grunnforhold består av leire: Det nevnes ikke at grunnen for tilstøtende eiendommer, ned mot Tjøsvollvatnet, består av leire. Det kreves at det utarbeides en utredning, samtidig som det gis garantier fra Karmøy kommune om at eventuelle setningsskader ved utbygging dekkes av kommunen/utbygger. Tidligere lekkasje på overløpsledning har også forårsaket sig for eiendommer. Anser det risikabelt å tillate sprenging og utgraving.

Kapasitet på kloakk: Hvordan er kapasiteten for kloakk og overvannsliner? Karmøy kommune må pålegge utbygger utbygging av kloakk og overvannsliner, dette pga. tidligere lekkasjer.

Antall etasjer: 4 etasjer skal i henhold til planverk tillates i sentrumsområder og ber om at Karmøy kommune holder seg til dette. Evt. må det omreguleres.

Overbygg av boss anlegg: Renovasjonsanlegget ser ikke ut til å være planlagt overbygd. Plasseringen, i forhold til nabo og terrassen, gjør at lukt og fugler fører til sjenanse. Ber om krav om innebygget renovasjon.

Overvann: Tverrbekkevgen er utformet slik at overvann ledes inn på eiendommen Tverrbekkevgen 11 (13/482). Karmøy kommune må pålegge utbygger å sørge for at overvann ikke ledes ut på Tverrbekkevgen, som kan forårsake oversvømmelse og større trykk på avløp hos naboer.

Forslagsstillers kommentar:

Ifølge data fra NGU er det ikke registrert hav- eller strandavsetninger innenfor det aktuelle området. Avsetninger i nærområdet er omtalt som grunnlendte. Nye stikkledninger vil bli lagt i dagens vegtrase fram til eksisterende kum, og ikke berøre arealer uten tidligere tiltak. Dersom det likevel skulle være tilfellet at det er leire i grunnen ved boligene i Tverrbekkevgen 11 og 13, vil det bli tatt hensyn til ved graving og legging av ledninger.

Overflatevann fra planområdet vil bli samlet og fordrøyet i eget anlegg før det slippes inn på offentlig ledningsnett. Skisse til løsning er vedlagt planen. Detaljert plan skal iht. bestemmelsenes § 7 utarbeides og vurderes sammen med byggesak.

Vi viser ellers til øvrige kommentarer.

Administrasjonens kommentar:

Det er lagt til et nytt rekkefølgekrav om at kloakkpumpestasjonen i Tjøsvollveien 7 skal byttes ut og være i drift før bebyggelsen innenfor boligblokken tas i bruk.

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

Det vil si at kloakkledningen og pumpestasjonen ikke skal belastes mer enn det gjør i dag. Kloakken kan fremdeles komme opp i kjellere til de som ikke har tilbakeslagsventil, dette løses kun ved ny pumpestasjon. Dette er budsjettert og planlagt i 2023.

Videre er det stilt krav til inntrukket 4 etasje og estetisk utforming av byggets fasade, slik at det ikke skal oppleves som en dominerende og monotont vegg mot naboene.

§ 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 et 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.

Viser forøvrig til forslagsstillers kommentar.

3. David Håland og Liv Johannessen, mottatt 23.06.2022

Planlagt boligblokk vil ødelegge nåværende tilstand i gaten. Mange beboere er eldre og økende støy, parkering, trafikk etc. vil bli krevende.

Boligene i gaten vil få redusert verdi pga. planlagt boligblokk, da den reduserer solforholdene betraktelig for de nærmeste boligene. Sjøppestasjon tett opp til eksisterende bolig, kan også medføre problemer med lukt og skadedyr.

Forstår at tomten skal bebygges, men er kritisk til boligblokk og høyden. Tjøsvoll er ikke en del av sentrum av Åkra by. Eksisterende bebyggelsen blir totalt forandret om boligblokken blir tillatt.

Grunnforholdene består hovedsakelig av fyllmasse og leire bestandig jord. Det har vært gjentatte problemer med overvann. Må en omfattende omlegging/forbedring for vann og avløp om et slikt bygg skal oppføres.

Forslagsstillers kommentar:

Planområdet ligger sentralt i Åkrehamn, i et område med uttalte forventninger om fortetting. Det vil bli etablert fortau langs planområdet, trafikken til boligene vil bli samlet i en felles avkjøring og veganleggene etableres med tilstrekkelige siktsoner, for ryddige og oversiktlige forhold langs vegen.

Det er utarbeidet soldiagram som viser at eksisterende boliger ved byggeområdet vil ha tilfredsstillende solforhold, også etter utbygging.

Følgende formulering er lagt til bestemmelsenes § 13 etter offentlig ettersyn, for å begrense de negative virkningene som utbyggingen kan ha for eksisterende bebyggelse i naboområdet: «Øverste etasje skal være inntrukket og skal ikke overstige 75 % av grunnflaten.» Det innebærer at tillatt bebyggelse reduseres noe i forhold til forslaget slik det var utlagt til offentlig ettersyn.

Vi viser ellers til øvrige kommentarer.

Administrasjonens kommentar:

Viser til forslagsstillers kommentar, samt administrasjonens kommentar til merknad 2 over.

4. Johannes Johannessen, mottatt 24.06.2022

Stiller seg undrende til at det planlegges boligblokk med inntil 4 etasjer, i et stille og rolig boligområde med småhus. Trodde denne type boliger var kun godkjent for Åkra sentrum.

Forslagsstillers kommentar:

Planområdet ligger sentralt i Åkrehamn. Planforslaget er utarbeidet i samsvar med føringer fra overordna myndigheter om fortetting ved utbygging i sentrumsnære boligområder. Vi viser også til øvrige kommentarer.

Administrasjonens kommentar:

Viser til forslagsstillers kommentar, samt administrasjonens kommentar til merknad 2 over.

5. Silje Jeanette Sjøen, mottatt 24.06.2022

Eiendommen deres ligger rett over veien for den planlagte boligblokken på 4 etasjer.

Boligblokka vil føre til dårlige solforhold på deres eiendom og andre boliger i området.

Området er preget av eneboliger og småhus, derfor vil en blokk på 4 etasjer være veldig dominerende. Området er ikke del av sentrum, og er i strid med kommunedelplanen for Åkrehamn.

Parkeringsanlegget skal ha innkjøring nord på eiendommen, det medfører økt trafikk forbi deres hus. Dette ønskes ikke, både pga. støy og sikkerhetsmessige hensyn.

Forslagsstillers kommentar:

Solforholdene vil bli endret etter utbygging, men i henhold til vedlagt soldiagram vil eiendommen fremdeles ha gode solforhold i tråd med krav i kommunal norm, som tilsier at boliger skal ha uteområder med minst 5 timer sol ved vår- og høstjevndøgn.

Farten gjennom området vil være lav og det skal etableres fortau langs eiendommen. Vi viser også til øvrige kommentarer.

Administrasjonens kommentar:

Viser til forslagsstillers kommentar, samt vurderingen av **Bosetting og tilpasning til omkringliggende bebyggelse** i saksfremlegget. Administrasjonen vil også presisere at naboene har mer enn 5 timer sammenhengende sol ved vår- og høstjevndøgn. 5 timer er kun minimumskrav i kommunalteknisk norm.

TIL PLANOPPSTART - OFFENTLIGE INSTANSER:

1. Fylkesmannen i Rogaland (nå Statsforvalteren i Rogaland), møttatt 15.09.2020

Planforslaget må være i tråd med føringer gitt i gjeldende kommuneplan og kommunedelplan, Regionalplan for areal og transport på Haugalandet (ATP-Haugalandet) og Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen. Blant annet med tanke på krav om tetthet og uteoppholdsarealer.

Fylkesmannen gjør oppmerksom på at krav til tetthet i ATP-Haugalandet er 4-8 boliger pr.daa. Da området ligger sentralt til bør parkeringsdekningen være restriktiv, og det bør legges til rette for nok sykkelplasser.

Felles uteoppholdsarealer og lekeplasser skal være mest mulig sammenhengende, ha gode solforhold, trafiksikker adkomst og være skjermet fra trafikk, forurensning og støy. Det bør vurderes om bokvaliteten kan styrkes i området, ved å åpne en passasje mellom uteoppholdsarealene og Tjøsvollvatnet. Fylkesmannen er positiv til at lekeplassen reguleres i området og sikres opparbeidet.

Fylkesmannen oppfordrer til å bruke naturbaserte løsninger for overvannshåndtering. Dersom andre løsninger velges, skal det begrunnes jf. statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning.

Planområdet er støyutsatt og ligger innenfor rød og gul sone. Bebyggelse bør bare tillates dersom man gjennom avbøtende tiltak kan tilfredsstille grenseverdiene gitt i retningslinje T-1442. Fylkesmannen forutsetter at det blir foretatt støyfaglig utredning som synliggjør støynivå ved ulike fasader på de aktuelle bygningene og på uteoppholdsareal. Det skal legges vekt på at alle boenheter får en stille side, og tilgang til egnet uteoppholdsareal med tilfredsstillende støyforhold.

Alle saker som berører natur skal vurderes etter prinsippene i naturmangfoldloven.

Forslagstillers kommentar:

Planforslaget legger opp til fortetting innenfor et eksisterende boligområde, og vil etter utbygging ha en boligtetthet på 6-6,5 boliger pr. daa. i tråd med retningslinjene i regional plan for Haugalandet for boligbygging i sentrumsnære områder. Det vil bli opparbeidet differensierte fellesarealer for lek og uteopphold samtidig med utbyggingen for øvrig, og området vil få parkeringsdekning i samsvar med bestemmelsene i gjeldende kommuneplan. Det er regulert og opparbeidet forbindelse fra Tverrbekkvegen til friområdet ved Tjøsvollvatnet, via kvartalslekeplassen i nord.

Det vil bli etablert rørmagasin under parkeringsarealene for å håndtere og fordrøye overvann fra området før det slippes inn på kommunal ledning. Trærne som skal plantes langs støyskjermen/Vestre Karmøyveg vil bidra med vannopptak, og noe regnvann vil også infiltreres i de beplanta og grusdekka delene av området.

Det er utarbeidet støyberegning for utbyggingen. Nødvendige tiltak i henhold til beregningen er innarbeidet i plankartet, og reguleringsbestemmelsene inneholder krav som skal sikre at tiltakene gjennomføres før boligene kan tas i bruk.

Administrasjonens kommentar:

Viser til forslagstillers kommentar, samt saksfremstillingens vurdering av naturmangfold.

2. Rogaland fylkeskommune, regionalplan, mottatt 17.09.2020

Fylkesrådmannen viser til prinsippene i ATP-Haugalandet og forventer at planen legges til grunn for det videre arbeidet. Viktige tema knyttet til boligbygging er blant annet parkering, boligtetthet, bokvalitet og -størrelse, plassering og utforming av felles uteoppholdsareal og lekeområder.

Planområdet ligger sentralt, og planen bør sikre at mest mulig av persontransporten tas med kollektiv, sykling og gange. Videre legger ATP-H føringer om en boligtetthet på 4-8 boliger pr. daa for planområdet. Med bakgrunn i planområdets sentrale plassering bør en ifølge fylkesrådmannen vurdere tetthet i det øvre siktet av tetthetskravet i ATP-H.

Ved planlegging for bygg på 4 etasjer i dette området bør det gjøres en konkret vurdering av byggehøyder, spesielt med tanke på forhold til omkringliggende omgivelser og eksisterende nabobebyggelse.

Felles uteoppholdsarealer og lekeplasser bør opparbeides mest mulig sammenhengende og være av god kvalitet. Fylkesrådmannen anbefaler å benytte nærheten til friluftsområdet rundt Tjøsvollvatnet som et positivt element. Barn og unges interesser må vektlegges særlig i det videre planarbeidet.

I vest grenser planområdet til fv. 547, Vestre Karmøyveg. Fylkesvegen er en overordnet veg med forholdsvis stor trafikkmengde. I planarbeidet er det viktig å ta hensyn til vegens overordnede funksjon, samt å skjerme boligområdet fra denne. Konkret må byggegrensene være 20 m fra vegmidte. Areal innenfor byggegrensene skal ikke benyttes til parkering, boder, interne adkomstveger e.l. Fylkesvegen skal være avkjørselsfri og busslomme med leskur må videreføres og reguleres i tråd med gjeldende vegnormal. Behov for fortau på vegens østside må vurderes og frisikt langs gs-veg i sørvestre hjørne sikres. Det må reguleres areal til annen veggrunn langs fylkesvegen. Det må framgå av reguleringsbestemmelsene at tekniske tegninger for alle tiltak langs fylkesvegen må sendes Rogaland fylkeskommune til gjennomsyn i god tid før anleggsstart. Nasjonal retningslinje for støy, T-1442, og universell utforming må legges til grunn.

Forslagstillers kommentar:

Vi viser til innholdet i planbeskrivelsen og til øvrige kommentarer som gjelder forholdet til regionalplanens retningslinjer for boligbygging. Leilighetene planlegges i to størrelser, med to eller tre soverom. Man vil med det kunne tilby boliger som dekker ulike behov og flere prisklasser. Det er videre gjort rede for byggehøyder og tilpassing til omkringliggende bebyggelse i planbeskrivelsens presentasjon av planforslaget i kap. 5.3. Det vil bli etablert nytt fortau og gang- og sykkelveg for å ivareta trafikksikkerheten, og fellesarealer for lek og uteopphold vil bli opparbeidet og/eller opprustet som en del av utbyggingen. Barn og unges interesser vil med det være godt ivaretatt etter realisering av planen.

Ny detaljregulering, plan 2109 for Tostemvegen ble egengodkjent etter at foreliggende planarbeid ble varslet. I planen for Tostemvegen er det lagt til rette for utvidelse av kollektivholdeplassen i Vestre Karmøyveg, etablering av fortau videre nordover til snarvegen til Tverrbekkevegen og opprustning av fortau sør for planområdet. Ettersom grenseoppgangen mellom offentlige veganlegg og privat boligareal nylig er avklart i plan, inngår ikke de aktuelle vegarealene i Vestre Karmøyveg i dette planforslaget. Men det er tatt hensyn til de nevnte forholdene som angår fylkesvegen og utarbeidet støyberegning for utbyggingen. Nødvendige tiltak i henhold til beregningen er innarbeidet i plankartet, og reguleringsbestemmelsene inneholder krav som skal sikre at tiltakene gjennomføres før boligene kan tas i bruk.

Administrasjonens kommentar:

Viser til forslagsstillers kommentar.

3. Rogaland fylkeskommune, kulturseksjonen, mottatt 01.09.2020

Ut fra vurderinger av kart og flyfoto, samt sjekk i digitale kulturminnedatabaser, kan ikke Fylkesrådmannen se at man ved realisering vil komme i konflikt med automatisk freda kulturminner. Rogaland fylkeskommune ved kulturseksjonen har ingen merknader til oppstartsvarselet, ut over at

man under opparbeidelse av området prøver å unngå inngrep på eventuelle kulturlandskapstrekk som steingarder, eldre veger/stier, bakkemurer, tufter m.m.

Fylkesrådmannen understreker at selv om det pr. i dag ikke er kjent automatisk freda kulturminner i planområdet, må eventuelle funn ved gjennomføring av planen straks meldes til Rogaland fylkeskommune, og alt arbeid stanses inntil vedkommende myndighet har vurdert og dokumentert funnet, jf. Lov om kulturminner § 8, 2. ledd.

Forslagstillers kommentar:

Det er lagt inn eget punkt i bestemmelsene om håndtering av eventuelle funn i forbindelse med gjennomføring av planen, i samsvar med kulturseksjonens merknad. Merknaden tas for øvrig til etterretning.

Administrasjonens kommentar:

Viser til forslagsstillers kommentar.

4. Statens vegvesen, mottatt 23.09.2020

Statens vegvesen legger til grunn at drøftinger og avklaringer knyttet til trafiksikkerhet og framkommelighet på vegene skjer i dialog med aktuell vegmyndighet, Rogaland fylkeskommune.

Forslagstillers kommentar:

Merknaden tas til etterretning.

Administrasjonens kommentar:

Viser til forslagsstillers kommentar.

TIL PLANOPPSTART - PRIVATE MERKNADER OG ORGANISASJONER:

1. Sverre Vedøy, gnr. 13/482, mottatt 02.09.2020

Dette bygget vil ligge betydelig høyere i terrenget enn Vedøys bolig og andre boliger i Tverrbekkvegen. Vedøy er redd for at bygget vil ta sola, både fra seg selv og fra flere naboer. Det skal utarbeides soldiagram som trolig vil si noe om dette, men Vedøy etterlyser diagram for sommermånedene når dette er mest i bruk.

Forslagstillers kommentar:

Det er utarbeidet sol- og skyggeanalyse som viser situasjonen gjennom året og døgnet, også gjennom sommeren. Analysen bekrefter det Vedøy sier om at bygningen vil påvirke solforholdene for hans og noen andre eiendommer. Men samtlige naboeiendommer vil ha solinnstråling i 5 timer eller mer i løpet av døgnet ved vår- og høstjevndøgn, i tråd med anbefalingene i Tek17 og kommunal norm. De eiendommene som mister sola tidligst i løpet av dagen, vil få den igjen før den går ned om ettermiddagen/kvelden.

Administrasjonens kommentar:

Viser til forslagsstillers kommentar og vedlagt soldiagram.

2. Beathe Barath, gnr. 13/435, mottatt 20.09.2020

Boligblokk i fire etasjer blir veldig dominerende på et felt med to etasjers eneboliger. Barath stiller spørsmål om hvor nær hennes eiendom bygningen vil komme, hvilke konsekvenser det vil få for sol- og utsiktsforholdene på hennes eiendom, hvor eiendommen skal ha innkjørsel og om det vil bli parkeringsplasser oppå parkeringsanlegget. Hun ønsker ikke parkering like utenfor sin terrasse mot sør. Hun spør også om stien fra Tverrbekkvegen til hovedvegen vil bestå og hva som vil skje med den eksisterende lekeplassen. Planen som er tilsendt sier lite om innkjørsel, plassering av bygninger, parkeringsanlegg osv.

Forslagstillers kommentar:

Spørsmålene ble foreløpig besvart i e-post den 21.09.2020. Vi har ikke mottatt flere henvendelser fra Barath.

Vi viser til øvrige kommentarer og til planbeskrivelsens gjennomgang av tiltakenes virkninger med tanke på boligtetthet, nabolag og tilpasning til dagens bebyggelse. Området er sentrumsnært, og dersom man skal legge kravene om økt boligtetthet til grunn ved utvikling av området, har man ikke anledning til å bygge etter det mønsteret som eksisterende boliger ble etablert etter. Men det er gjort noen grep for å skape gode overganger og å begrense negative virkninger av utbyggingen.

Bebyggelsen er plassert lengst mulig sør på tomte for å unngå uheldig skyggevirkning og å beholde en naturlig avstand mellom ny lavblokkbebyggelse og eksisterende eneboliger nord for byggeområdet. Arealene lengst nord på tomte vil benyttes til parkering på bakkeplan og lavere bygg for skjerming av fellesfunksjoner. Videre legges det vekt på at uteområdene skal opparbeides slik at prosjektet gir noe tilbake til nabolaget. Eksisterende lekeplass og sti mellom Tverrbekkvegen og Vestre Karmøyveg er videreført i planen og vil bli opparbeidet /oppgradert samtidig med øvrig utbygging innenfor området.

Administrasjonens kommentar:

Viser for øvrig til forslagsstillers kommentar. I tillegg er eksisterende lekeplass i siste revisjon foreslått omgjort til boligbebyggelse. Blokkbebyggelsen skyggela dagens lekeplass i så stor grad at den ikke tilfredsstiller kravene i norm til solforhold på lekeplasser. Lekeplassen er derfor flyttet vest for Tverrbekkveien, sør for blokkene.

3. Håvard Sørvik, gnr. 13/636, mottatt 23.09.2020

Sørviks eiendom ligger rett over vegen for den planlagte blokka. Han er snart ferdig med ny enebolig og protesterer mot at det skal bygges blokk på fire etasjer.

Høyde og plassering vil føre til dårlige solforhold på Sørviks eiendom. Kommunedelplanen for Åkra er nylig vedtatt og sier maksimalt 8 m høyde. Området er preget av eneboliger og småhus, og bygningen vil bli altfor dominant.

Forslagstillers kommentar:

Vi viser til våre kommentarer til øvrige merknader angående utbyggingens virkninger for solforhold og tilpassing til eksisterende boliger i området. Gnr. 13/636 har blitt solgt etter at planarbeidet ble varslet. Nye eiere skal være gjort kjent med det pågående planarbeidet.

Administrasjonens kommentar

Viser til forslagsstillers kommentar.