



Saksbehandler: Yvonne S. Løvseth

Kommunedirektør/rådmann: Øystein Hagerup

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
037/23	Hovedutvalg teknisk og miljø	02.05.2023

Plan 262-13 - til godkjenning - Åkrehamn øst - endring av detaljregulering

Kommunalsjef teknisk sitt forslag til vedtak:

1. Hovedutvalg teknisk og miljø godkjenner reguleringsendring – plan 262-13 – del av godkjent reguleringsplan for Åkrehamn Øst – plan 262 – med tilhørende reguleringsbestemmelser (vist på kart sist datert 02.05.23).
2. Endringen anses som en reguleringsendring med enkel planprosess, jf. plan- og bygningslovens § 12-14.
3. De berørte parter er varslet, jf. plan- og bygningslovens § 12-14. Vedtaket kan påklages, jf. plan- og bygningslovens § 1-9.

Hovedutvalg teknisk og miljø 02.05.2023:

Behandling:

Forslag til vedtak i sak HTM 37/23. Endring av detaljregulering, Åkra øst., foreslått av Trygve Hagland, Karmøylista

Saken utsettes for befarung.

Haglands utsettelsesforslag vedtatt med 5 stemmer mot 4 (Ap, KrF, MDG, Sp).

HTM- 037/23 Vedtak:

Saken utsettes for befarung.

Saksfremstilling:

Ved brev datert 15.03.23 fremmer Trygve J. Sjøen AS forslag til endring 262-13 i godkjent reguleringsplan 262 for Åkrehamn Øst.

Omsøkte endring går ut på at utnyttelsesgrad økes, interne veier flyttes og boligtypologi endres.

Grøntområder øker noe for å erstatte grøntareal som ble borte i plan 2107.

Som begrunnelse for omsøkte endring sies det i søknaden at ny plan 2107 griper delvis inn i plan 262 slik at noe grøntområde forsvinner og veier blir plassert uhensiktsmessig. For å øke boligtettheten i planen, må det åpnes for andre boligtyper enn eneboliger.

Saksbehandling

Varsel om igangsetting av reguleringsarbeid er gjort i tråd med bestemmelsene i plan- og bygningslovens § 12-14. Frist for merknader var satt til 10.02.23.

Det er kommet inn 5 merknader til oppstart av planarbeidet.

1. Rogaland fylkeskommune
2. Statens vegvesen
3. Statsforvalteren i Rogaland
4. Anne May A. A. og Inger Synnøve P.
5. Siv Iren Veia

Det vises til vedlagt merknadsvurdering, med både forslagsstillers og kommunens vurderinger.

To av merknadene omhandler overvannshåndteringen i området. Fagkyndig for skisse til teknisk plan har uttalt at dreneringsforholdene ikke vil endres etter at myren masseutskiftes. Se merknadsvurderingen.

Vurdering:

Hovedutvalg teknisk og miljø må ta stilling til om den omsøkte endring skal betraktes som en mindre endring, jf. plan- og bygningslovens § 12-14.

Hva som er større og hva som er mindre endringer, må en vurdere konkret i det enkelte tilfelle. Kommunestyret kan delegere myndigheten til å treffe vedtak om endringer i reguleringsplan når endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

På grunnlag av en konkret vurdering av innholdet i det foreliggende forslag til endring og på bakgrunn av tidligere praksis, vil kommunalsjef teknisk anbefale at den omsøkte endring betraktes som en endring med enkel planprosess, og behandles i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningslovens § 12-14.

Endringsforslagets konsekvenser for barn og unge:

Forslaget til endring av arealbruken medfører ingen vesentlige endringer i det fysiske miljøet med spesiell betydning for barn og unge. Planforslaget øker areal avsatt til lek – og uteopphold.

Endringsforslaget omfatter ellers en forandring av den interne plassering av de ulike arealbruksformål og vil etter kommunalsjef teknisk sin vurdering ikke ha noen merkbare konsekvenser for barn og unges fysiske lekeareal eller øvrige aktivetsmiljø.

Planens konsekvenser for naturmangfoldet:

Planområdet er ikke utbygd i dag, men er regulert i plan 262 til boligområde.

Vurderinger etter naturmangfoldloven:

§ 8: Kunnskapsgrunnlaget anses som oppfylt. Området ligger tett inntil bebyggelse og det går stier i området som leder inn til turområder, i indre deler av Karmøy. Dersom noe utenom det vanlige var observert er sannsynligheten stor for at det ville blitt rapportert til de offentlig tilgjengelige nettsidene.

§ 9: Det er ingen registreringer i artsdatabanken på eiendommen. Området er registrert som myr, og er en gjengroende utmark. Ved utbygging vil arealet gå tapt som leveområde for de artene som bruker området i dag, men det er en forholdsvis vanlig naturtype rundt Åkrehamn.

§ 10: Siden det ikke er registrert spesielle forekomster, antas det at det finnes representative utvalg av de ulike artene som finnes i området i nærheten. Naturtypen myr er også vanlig over hele Karmøy.

§ 11: Tiltakshaver skal dekke kostnadene ved å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet som tiltaket volder, dersom dette ikke er urimelig ut fra tiltakets og skadens karakter.

§ 12: Ingen spesielle driftsmetoder eller tiltak er planlagt. Jord som kan brukes skal gjenbrukes innenfor planområdet.

Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

Endringsforslaget legger til rette for en høyere boligtetthet, som er i tråd med overordnede føringer. Endringen vil gi en større variasjon i boligtypologi enn gjeldende plan. Et større utvalg i boligtyper gir potensial for en mer sammensatt befolkningsgruppe i området etter utbygging. Det gir også flere mennesker med ulik økonomi anledning til å kjøpe egen bolig.

Leke- og uteopphold sikres i planen, samt areal til felles renovasjonsløsninger. Vegsystemet endres slik at overgangen til naboplan i nord, plan 2107, «stemmer overens».

Det er stilt spørsmål om dreneringen i området etter utbyggingen. To merknader er blitt sendt inn hvor det blir gjort oppmerksom på at det er opplevd at overflatevann har kommet inn på eiendommer hvor det ikke skal, i nyere tid. Området som skal bygges ut er myr i dag. Myrer er relativt store vannreservoar, og drenerer mye vann. Fagkyndig har i skisse til teknisk plan uttalt at dreneringen ikke vil endres etter utbyggingen.

Det vises for øvrig til merknadsvurdering vedlagt som eget vedlegg, med både forslagsstillers og kommunens vurderinger til innkomne merknader.

Kommunalsjef teknisk sin konklusjon:

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

miljø godkjenner omsøkte endring. Berørte parter er varslet og er gitt anledning til å uttale seg. De innkomne synspunkter er vurdert og kommunalsjef teknisk har funnet at det foreliggende forslag til endret plan legger til rette for en rasjonell arealbruk.

Vedlegg:

Oversiktskart

Planbestemmelser 262-13

Plankart - 262-13

Planbeskrivelse 262-13

Risiko-og-sarbarhetsvurdering

Skisse Bebyggelsesplan

Beregning felles renovasjon 45 boenheter

Felles Avfall for 45 boenheter fordelt på 2 oppsamlingssteder

Skisse teknisk plan 07.10.2022

Skisse Lekeplass F_lek1 & O_lek1 26.10.2022

Skisse Lekeplass F_lek2 & F_lek3 26.10.2022

Merknadsvurdering

Merknad Anne May A. A. og Inger Synnøve P.

Merknad Siv Iren Veia

Merknad Rogaland Fylkeskommune

Merknad Statens Vegvesen

Merknad Statsforvalteren