



Notat til HTM om sammenligning av leilighetsprosjekter

Fra: Kommunedirektør til Hovedutvalg teknisk og miljø 13. juni 2023.

Saksbehandler: Elina Jøsang Nilsen

Hovedutvalg teknisk og miljø møte 30. mai 2023 - 21/11256 Samlesak for spørsmål (pkt. 3).

Vedtak fra HMT, sak 053/23

Vedtak fra htm:

Administrasjonen utarbeider en sammenligning mellom Bøkelunden, det planlagte "Kinotunet" og nytt bygg rett ved siden av Joker Haugen med tanke på hvilke forskjeller det er mellom omsøkt bygg og de foran nevnte.

Det er også av interesse å vite hvordan det var mulig å bygge en 4. etasje på det kommunale bygget "Karmøygården".

Svar:

Det vil innledningsvis påpekes at krav, lover og normer er stadig i endring. Sakene dette gjelder strekker seg over en tidshorisont på 15 år, (2002-2017). Nyeste leilighetsprosjekt, som Stølebuktvegen 10 blir sammenlignet med, er allerede en 6 år gammel plansak. I nyere tid er det kommet enda strengere krav til kvaliteter og størrelse på lek- og uteoppholdsareal, tetthetskrav, barn- og unges interesser og folkehelse, blant annet. I plansaker er det lek- og uteoppholdsareal, strandsoneproblematikk og tetthet det fremmes mest innsigelser mot.

Karmøygården (byggesak fra 2002):

Med tanke på Karmøygården påpekes det at dette ikke er et boligprosjekt og dermed ikke kan sammenlignes på samme måte som de andre nevnte, foruten i forhold til etasjeantall i seg selv.

Søknad om påbygg 4. etasje og bruksendring fra hotell til kontor. Dispensasjon fra plan 334 (vedtatt 1981). Plan sier 3. etg.

Vurdering av visuelle kvaliteter i klagesak og utsnitt fra teknisk sjef sin vurdering og anbefaling:

“Dispensasjon fra regulert etasjetall ble begrunnet med at den nye etasjen ikke vil bli høyere enn eksisterende takoppbygg og at den fra gaten knapt vil bli merkbar. Det er tidligere gitt dispensasjon fra etasjetallet i Kopervik og planen er nesten 25 år gammel. [..]

Sentrumsplanen er en gammel plan og derfor utidmessig. Det viser den store graden av uoverensstemmelse mellom planen og virkeligheten. Planen er gjennomhullet av småplaner og dispensasjoner. [..]



Hotellet og kinoen utgjør en barriere mot sjøen allerede i dag. Det er bygningenes plassering og lengde, og mangel på gater som leder helt fram til sjøen, som forårsaker byens manglende kontakt med sjøen. En kan ikke se at den inntrukne toppetasjen endrer dette på noen måte. [..]

Det anses som en fordel at plasskrevende kontorlokaler legges her, og ikke inne i den mer småstilte trebebyggelsen langs Hovedgaten og områdene sør og vest for denne. Hotellet har en rotete takflate i dag. Bygningen vil få en planlagt avslutning. Det foreligger altså også en estetisk grunn til at det gis dispensasjon fra etasjetallet. Det tillates imidlertid ingen takoppbygg på den nye toppetasjen”.

Sammenligning av leilighetsprosjekter:

Hjørnebygget øst for Joker (byggesak):

Det påpekes at dette boligprosjektet er en ren byggesak og dermed ikke kan sammenlignes på samme måte som de regulerte prosjektene under, foruten i forhold til etasjeantall og lek og uteopphold.

Høyde/antall etasjer:

I henhold til kommunedelplan (SEN 15) §3-2-3: inntrukket 4.etg., krav til publikumsrettet på gateplan.

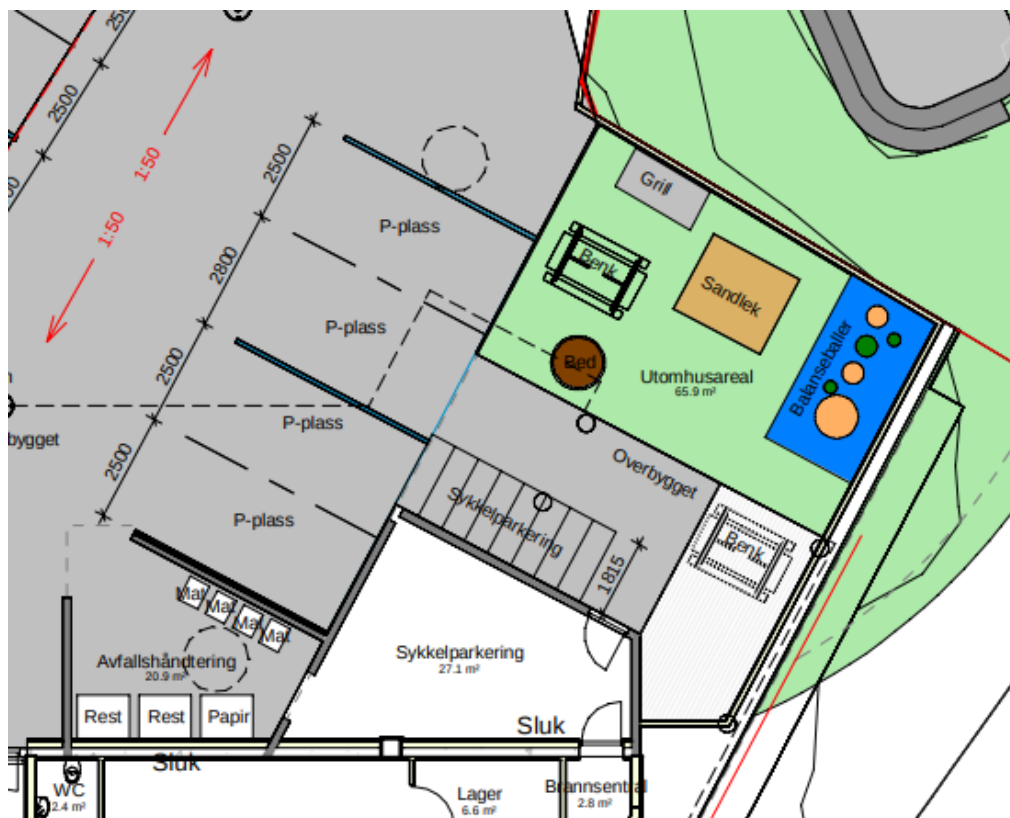
Volum/tetthet – bol/da:

6 enheter med næring i 1.etg. Det er en tetthet på 8,7 boliger per dekar.

Størrelse og kvalitet på uteområde:

Arealet på utomhusarealet (det grønne) er på 65,9 m². Det er også et overbygget, åpent areal i sør, hvor deler er avsatt til sykkelparkering og et hvitt område med benk. Det er usikkert hvor stort dette areal er total og hvor mange m² det blir per boenhet.

I tillatelsen til endringssøknaden står det: «Det er innsendt en endringssøknad for uteområde samt levegg/skjerming uteområde. Det vises til tidligere gitt tillatelser for bygget, endringen gjelder uteareal og levegg basert på erfaringer gjort av søker og tiltakshaver etter at bygget er reist. Omsøkt løsning vil basert på dette gi bedre solforhold enn opprinnelig løsning». Se figur 1.



Figur 1: Utearealer og del av 1. etasje i endringssøknaden.

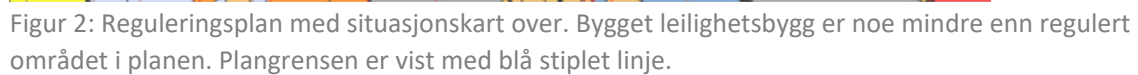
Tilpasning til omkringliggende miljø:

Vurdering av visuelle kvaliteter i byggesak:

Bygget ligger på hjørnet mellom FV og gågate/Hovedgaten og har en viktig estetisk rolle. Kommunen er positiv til byggets estetiske uttrykk hvor bygget ikke følger de rette linjene i gaten med rett vegg mot FV, men orienterer seg mot krysset noe som skaper en åpnere effekt inn i Hovedgaten. Denne effekten forsterkes av at 1.etasje er delvis inntrukket noe som gir et åpnere inntrykk fra veg og fortau.

Bøkelunden (egen reguleringsplan fra 2017)

I Bøkelunden er det planlagt to nye leilighetsbygg. BB1 er ikke bygget og BB2 er bygget. Se figur 2 under, for oversikt over reguleringsplan og situasjonskart. Planen regulerer flere eiendommer, del av fylkesvei (Havnegata, KV2) og andre offentlige samferdselsanlegg. Planen har en naturlig avgrensning i forhold til omkringliggende områder og avgrensningen sørger for en helhetlig planlegging med hensyn til nødvendige funksjoner. Plangrensen er markert med blå stiplet linje og utgjør et område på ca. 3,4 dekar.



I **BB1** er det tillat med 4 etasjer (fra sjøsiden), inkludert parkeringskjeller. Byggene som står der i dag består av et bygg på 4 etasjer og et på 3 etasjer. Se figur 3 under. Bygget på 3 etasjer skal rives, mens bygget på 4 etasjer er regulert til bevaring kulturmiljø og skal bestå slik det er i dag.

Figur 3: Dagens bygg på BB1, sett fra Havnegata, (2023 Google).



Volum/tetthet – bol/da:

Planen legger opp til totalt 19 boenheter og en næringsenhet. 14 planlegges i BB2, mens 5 planlegges i BB1. Det er en tetthet på 10,3 boliger per dekar.

I BB1 er leilighetene planlagt med en størrelse på 71 – 139 m².

I BB2 er leilighetene planlagt med en størrelse på 46,2 – 110 m².

Størrelse og kvalitet på uteområde:

Størrelse: 28 m² per boenhet

I planbeskrivelsen står det: «Kommuneplanen setter krav til 50 m² felles lek og uteoppholdsareal pr. boenhet. Dette er et høyt tall, og vanskelig å få til i sentrumsområder. Vi har klart å oppnå 533 m² for BB1 og BB2. Det er noe under krav, men kvaliteten skal være god og arealet skal innby til bruk for små og store». I dag er kravet til leke- og uteoppholdsareal i sentrum 20 m² iht. Regional plan for areal og transport på Haugaland (ATP 2016). ATP ble altså vedtatt i løpet av den pågående planprosessen for Bøkelunden (2014-2017).

Leke- og uteoppholdsareal er todelt, se figur 4 under. Område ligger på høyde med gatenivå ved Hovedgaten. Avsatt lekeplass er offentlig, mens felles uteopphold er overbygd og skal være tilgjengelig for allmenheten.

Når det gjelder kvaliteter står det i planbeskrivelsen: «Det vil settes opp benker, skapes koselige plasser for opphold. Det er flott utsikt ut mot sjøen, og opphold vil oppleves luftig da plassen ligger en etasje over nivå for Havnegata. Ut mot Hovedgaten vil det beplantes med hekk/busker ut mot gaten slik at det skapes et rom innenfor. Solforholdene er bra, og med arealet under tak er det mulig å velge å være ute selv på vindfulle regnværsdager».



Figur 4: Utklipp fra merknadsvurderingen/planbeskrivelsen. Blå ring markerer felles uteoppholdsareal i nord og offentlig lekeplass i sør.

Trafikksikkerhet:

Det er krav til at kryss mot Fylkesveg/Havnegata skal utformes i henhold til Statens vegvesens sine håndbøker og godkjennes av veieier.

I planen skal det opparbeides felles avfallsstasjon iht. Karmøy kommunes renovasjonsnorm, som skal etableres integrert i bebyggelse. Renovasjon er planlagt i kjeller i underetasjen, med adkomst fra fylkesveien/Havnegata/o_KV2 og inn på kommunal vei/o_KV1. Beboere i BB2 kjører også denne veien. For fremtidig, og eksisterende bygg, i BB1, er det planlagt adkomst fra kommunal vei/Hovedgata/o_V1.

Tilpasning til omkringliggende miljø:

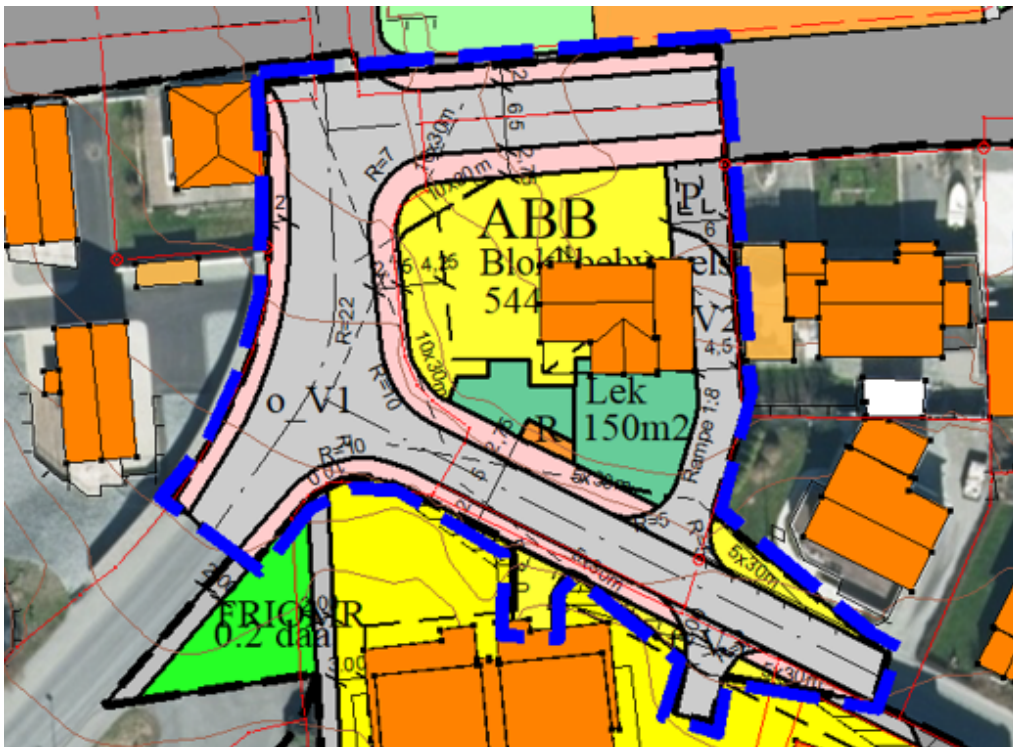
Fra planbeskrivelsen:

BB1: «Bygning vil ligge i svingen ved krysset Strømsund bro/Havnegata/Hovedgate og vil være godt synlig fra alle retninger. Bygget vil være en del av «porten» inn Hovedgaten som består av den eldre bebyggelsen. Denne bygning vil derfor ha en beslektet uttrykksform med eksisterende bebyggelse med saltak og en variasjon av liggende og stående kledning. Samtidig vil den fremstå moderne mht. valg av materialer og utforming av fasader og detaljer».

BB2: «Da den gamle torgalmenningen ble bygd igjen i 1993 (ref. Kopervik Stedsanalyse) er det viktig å få til et prosjekt som kan være med å få til en følelse av ny torgalmenning. 1. etasjen som vil ligge i nivå med Hovedgaten og vil ha en bred åpning i bygget som gir utsikt til sjøen fra Hovedgata. [...] Selv om det ikke vil være mulig å gå helt igjennom gir dette en følelse av åpenhet ned mot Havnegaten».

“Kinotunet” (egen reguleringsplan fra 2013)

I Kinotunet er det planlagt et nytt leilighetsbygg, ABB. Se figur 5 under for reguleringsplan og situasjonskart. Planen regulerer en eiendom, regulerer del av fylkesvei og andre offentlige og private samferdselsanlegg. Plangrensen er markert med blå stiplet linje og utgjør et område på ca. 2,7 dekar. Det foreligger godkjent byggesak for prosjektet.



Figur 5: Reguleringsplan med situasjonskart over. Plangrensen er vist med blå stiplet linje.

Høyde/antall etasjer:

Bygget er planlagt med 5 etasjer (fra nordsiden), inkludert parkeringskjeller. Fra sørsiden er bygget 4 etasjer.

Volum/tetthet – bol/da:

Planen legger opp til 14 boenheter/leiligheter.

Det private arealet for å bygge på er 963,6 m². Det er en tetthet på 14,5 boliger per dekar. Om en tar med hele planområdet er tettheten på kun 5,2 boliger per dekar. Det har også vært praksis å regne tetthet for hele eiendommen som reguleres (1333,6 m²), tettheten blir da 10,49 boliger per dekar. (I dag skal ikke areal til offentlig veganlegg tas med i utregningen). Det er usikkert hvordan tetthet ble regnet ut under planprosessen (2009-2013).



Men i saksfremlegget til 1. gangbehandlingen og sluttbehandlingen står det: «Utnyttelsesgraden for planområdet er svært høy».

Leilighetene er planlagt med en størrelse på 64 – 92 m².

Størrelse og kvalitet på uteområde:

Størrelse: 15 m² per boenhet

I plankartet er det hjemlet 211 m² til lek- og uteoppholdsareal. I overnevnte saksfremlegg står det: «Det er ikke avsatt nok areal til felles leke- og uteoppholdsareal i tråd med kommunens norm. Minimumskravet til nærlekeplass med en størrelse på 150 m² er oppfylgt». Det vises så til nærhet til parken innenfor 150 meters gåavstand og et større offentlig friområde sør for Solskiven.

Eiendommen ligger videre i rød og gul støysone. For å tilfredsstille støykrav må det etableres en form for skjerming for uteoppholdsarealene og skjerming av private balkonger.

I innsendt endringssøknad til byggesak, foreligger det reviderte tegninger. Her er mer av eiendommen er avsatt til uteoppholdsareal/grønt.



Figur 6: Utomhusplanen vedlagt endringssøknad, innsendt 27.4.23.



Trafikksikkerhet:

Planen inkluderer en trafikal forbedring av tilgrensende gatenett som vil gi mer oversiktlige kjøreforhold enn dagens situasjon ved at situasjonen for myke trafikanter forbedres. Fortauet utvides til 2,75 meters bredde og forlenges 20 meter videre inn i Stangalandsgata (kommunal veg). I dag har eiendommen adkomst fra nord, i bakken ned til Festplassen. Denne adkomsten skal stenges og ny avkjørsel etableres fra Stangalandsgata i sør.

Tilpasning til omkringliggende miljø:

Tilbakemeldingen i oppstartsmøtereferater (2009) var at det kan tillates flate tak i planen da Solskiven i sør har flate tak.

Denne planen ligger ikke ut mot sjø og bygningsmassen bygges ikke i strandsonen.

Vurdering av visuelle kvaliteter i byggesak:

Bygget er kompakt og gir god arealutnyttelse på en sentrumsnær tomt. Utformingen er enkel og kan trekke linjer både til det større bygget i nord («kinobygget») men også til terrasseleilighetene i sør med sine inntrukne etasjer og balkonger.